

Buy-to-let woningen

Analyse van de wetgeving voor beleggers op de woningmarkt



Zijn de maatregelen om buy-to-let te beperken effectief?

Na de kredietcrisis kreeg de woningmarkt een sterke aantrekkingskracht op beleggers. Vanwege de lage rente waren (particuliere) investeerders op zoek naar andere investeringsmogelijkheden en ontstonden kansen in het kopen en verhuren van bestaande woningen. Ook wel bekend als buy-to-let. In 2020 werd 8,6% van de door NVM-makelaars verkochte woningen gekocht door een belegger.

De concurrentie van beleggers ten opzichte van andere woningzoekers resulteerde in de politieke wens om de buy-to-let te beperken. Sinds 2021 zijn verschillende maatregelen ingevoerd en aangekondigd. De vraag of deze maatregelen proportioneel zijn leidt tot veel discussie. Enerzijds zijn er excessen op de huurmarkt en dienen deze te worden bestreden. Anderzijds zijn deze excessen een gevolg van het tekort aan huurwoningen en zijn investeringen van beleggers nodig om dit tekort op te lossen.

Om de afweging te kunnen maken of de maatregelen proportioneel zijn, is het eerst nodig om te weten of ze effectief zijn in het bereiken van het beoogde doel. Met dit onderzoek is inzichtelijk gemaakt of de ingevoerde maatregelen hun doelen hebben behaald.





Inhoud

Aanleiding voor de maatregelen

- 1 op de 13 woningkopers was een belegger 4
- Woningbeleggers kwamen in vaarwater van starters 5

Analyse van de maatregelen

- Beleggingsrecord door verhoging overdrachtsbelasting 7
- Starters zien concurrentie niet afnemen in 2021 8
- Hogere aankoopkosten leiden niet tot extra hoge huur 9
- Minder beleggingen door opkoopbescherming 10
- Nog geen waterbedeffect bij opkoopbescherming 12
- Overdrachtsbelasting in 2023 wederom verhoogd 13
- Vier extra maatregelen 14

Neveneffecten van de maatregelen

- Beleggers starten met uitponden door regeldruk 15
- Keep-to-let wordt minder populair 16

Conclusie

- Uiteindelijk is een deel van de wetgeving effectief 17
- Krimp van de huursector verwacht door regeldruk 18

1 op de 13 woningkopers was een belegger

Beleggers hebben in de afgelopen jaren een belangrijke rol gespeeld op de woningmarkt. In de periode 2019 tot en met het 1^e kwartaal van 2023 is 7,4% van alle door NVM-makelaars verkochte bestaande bouw woningen gekocht door een belegger.

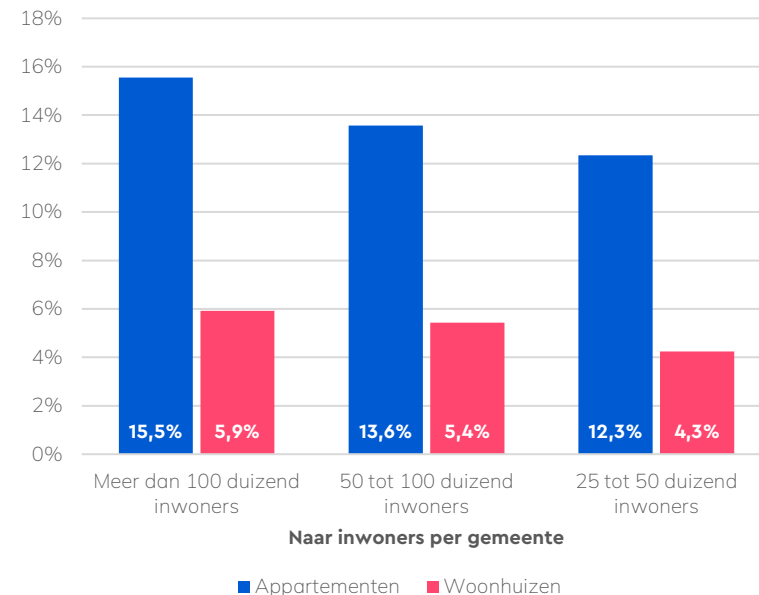
Binnen de kopers verschilt het percentage beleggers sterk per locatie en segment. Woningbeleggers investeren voornamelijk in steden. Dit komt doordat de stad veel jonge mensen en expats huisvest en deze groepen over het algemeen vaak huren. De verhuurbaarheid voor buy-to-let woningen is hierdoor zeer goed.

In eerste instantie waren vooral Amsterdam en Rotterdam zeer populaire locaties voor buy-to-let. Door de sterk gestegen woningprijzen is de aandacht van beleggers door de jaren heen ook verschoven naar meer betaalbare steden en randgemeenten. Dankzij de lagere aankoop prijs kon hier een goed rendement worden gemaakt.

Door de toenemende concurrentie van beleggers gingen steeds meer politieke geluiden op om het principe van buy-to-let aan banden te leggen.

Hoger marktaandeel beleggers in de grote steden

Percentage beleggers in de kopers van woningen verkocht door NVM-makelaars in de periode 2019 t/m 2023 Q1



Bron: NVM / brainbay

Woningbeleggers kwamen in vaarwater van starters

De zoekcriteria van beleggers komen redelijk overeen met de wensen van vele koopstarters. Van alle bestaande bouw woningen die beleggers sinds 2019 hebben gekocht, had 62% een koopprijs tussen de 100 en 300 duizend euro. Voor beleggers vormt dit een prijsklasse waarin woningen nog met een relatief betaalbare huur verhuurd kunnen worden.

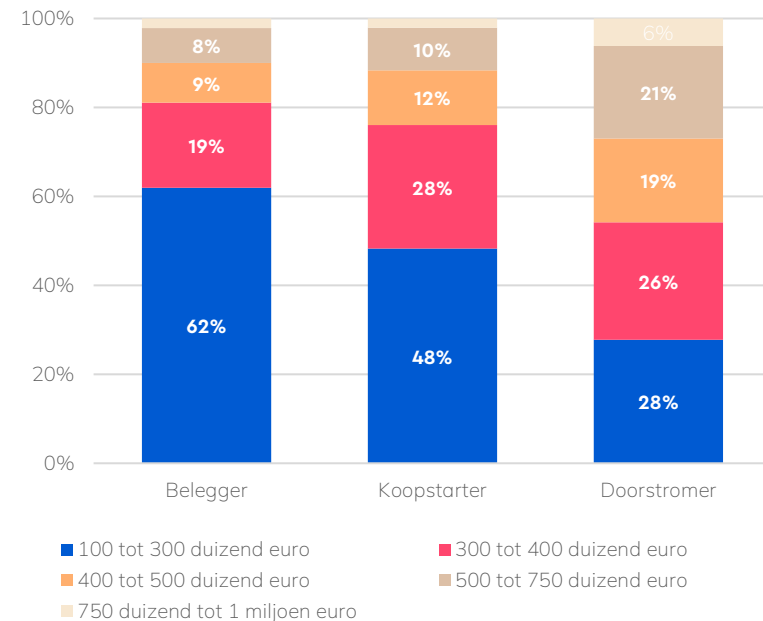
Daarnaast focussen veel beleggers zich, net als starters, op woningen in stedelijk gebied. 67% van de woningen die beleggers sinds 2019 kochten staat op een (zeer) sterk stedelijke locatie. Bij starters bedraagt dit aandeel 56% en bij doorstromers 43%. Ook hierin concurreren beleggers meer met starters dan met doorstromers.

Door deze zoekcriteria ontpopten beleggers zich als een concurrent van de koopstarters. Een groep die op de krappe woningmarkt al niet over veel kansen beschikt. De concurrentiestrijd resulteerde in een politieke wens om de positie van koopstarters, en ook doorstromers, te verbeteren ten opzichte van beleggers.

Inmiddels zijn verschillende maatregelen doorgevoerd, waarvan de een effectiever is dan de ander.

Beleggers kopen net zoals starters goedkopere woningen

Woningen verkocht door een NVM-makelaar in de periode 2019 t/m 2023 Q1

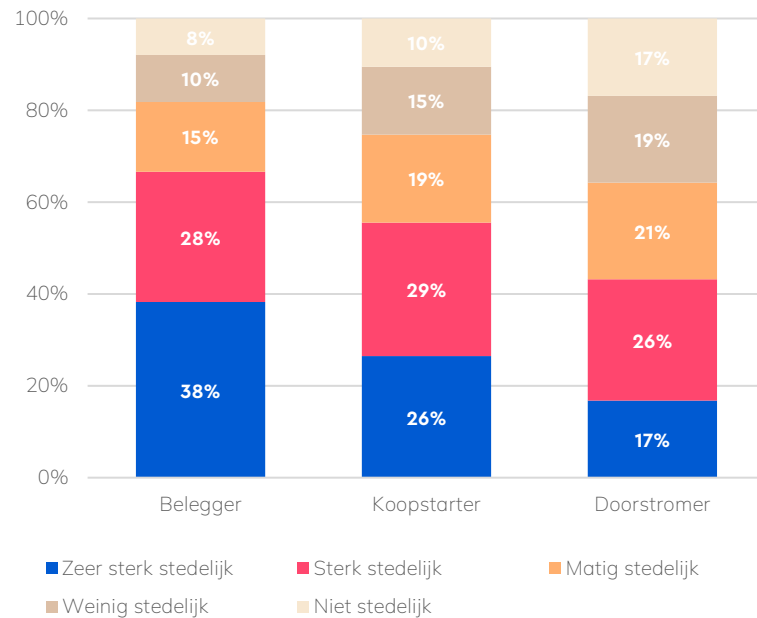


Bron: NVM / brainbay



Beleggers kopen net zoals starters veel woningen in stedelijk gebied

Woningen verkocht door een NVM-makelaar in de periode 2019 t/m 2023 Q1



Bron: NVM / brainbay

Beleggingsrecord door verhoging overdrachtsbelasting

Op 1 januari 2021 is de eerste concrete maatregel ingevoerd voor het inperken van het beleggen in woningen. Op deze datum is de overdrachtsbelasting verhoogd van 2,0% naar 8,0% voor kopers die de woning niet zelf gaan bewonen. Oftewel, aankopen werd duurder voor beleggers.

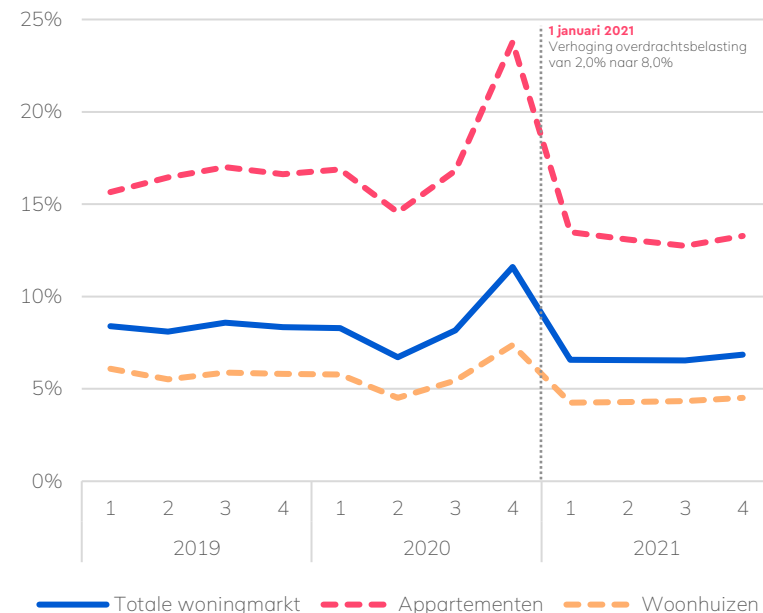
Opvallend detail is dat de maatregel in eerste instantie heeft geleid tot een recordaantal aankopen door beleggers. In het laatste kwartaal van 2020 grepen veel beleggers hun kans om nog te profiteren van het lagere belastingtarief. Maar liefst 11,6% van de in Q4 2020 verkochte woningen kwam in handen van een belegger. Bij appartementen betrof dit zelfs bijna 24% van de verkopen.

In 2021 bleek de verhoging van de overdrachtsbelasting in lichte mate effectief te zijn. Het aandeel aankopen door beleggers viel lager uit. In 2021 was deze groep verantwoordelijk voor 6,6% van de aankopen. Dit is 1,7 procentpunt lager dan het aandeel in 2019, voordat in de politiek over het nemen van maatregelen werd gesproken.

Opvallend is dat het marktaandeel aan het einde van 2021 alweer licht toeneemt, van 6,5% in het 3^e kwartaal naar 6,9% in het 4^e kwartaal. De afname lijkt zo deels een gevolg te zijn van beleggers die de aankoop naar voren hebben gehaald en eind 2020 nog hebben geprofiteerd van het lagere belastingtarief. Dit zou betekenen dat de impact van de maatregel op de lange termijn minder groot is. In 2022 is echter al de volgende maatregel ingevoerd, waardoor het lange termijn effect van de hogere overdrachtsbelasting niet los kan worden bekeken.

Piek in marktaandeel beleggers in laatste kwartaal van 2020

Percentage beleggers in de kopers van woningen verkocht door NVM-makelaars



Bron: NVM / brainbay

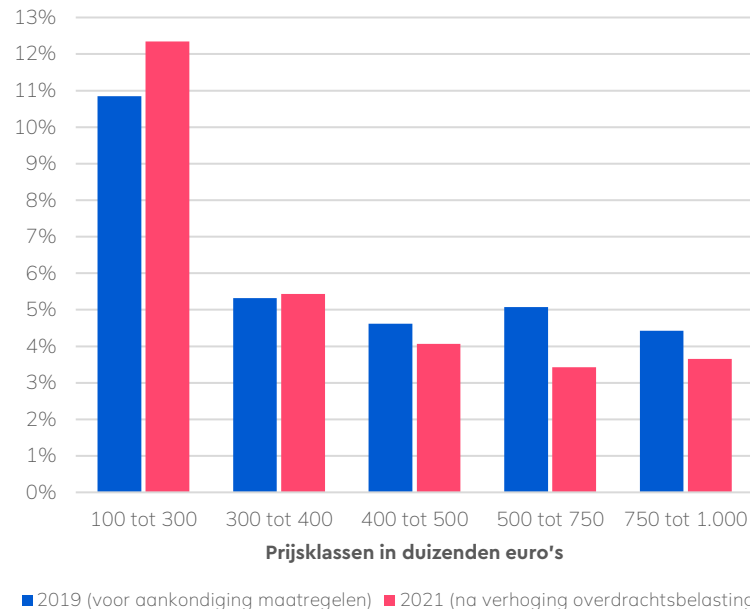
Starters zien concurrentie niet afnemen in 2021

Op de totale markt heeft de verhoging van de overdrachtsbelasting effect gehad in het weren van beleggers. Alleen dit blijkt niet het gewenste effect te hebben gehad in het betaalbare segment.

In de betaalbare prijsklassen is het marktaandeel van beleggers namelijk toegenomen. In 2021 was 12,3% van de kopers van een woning tussen de 1 en 3 ton een belegger, dit is 1,5 procentpunten meer dan in 2019 voor de aankondiging van de maatregel. Ook in de prijsklasse 3 tot 4 ton steeg het marktaandeel van beleggers licht. De vrijstelling van overdrachtsbelasting voor starters lijkt hierdoor ook weinig effect te hebben gesorteerd.

De hogere overdrachtsbelasting heeft met name effect gehad in de hogere prijsklassen, waar de impact van de belastingverhoging het sterkst was. Bij woningen duurder dan 4 ton nam het percentage beleggers in de kopers af. Het profijt van de maatregel is hierdoor het meest bij doorstromers terecht gekomen. Het beoogde doel van het verminderen van de concurrentie van beleggers voor starters, is met deze belastingverhoging niet behaald.

Ondanks hogere belasting meer beleggingen in lagere prijsklassen
Percentage beleggers in de kopers van woningen verkocht door NVM-makelaars



Bron: NVM / brainbay

Hogere aankoopkosten leiden niet tot extra hoge huur

Een kritische noot voorafgaand aan de verhoging van de overdrachtsbelasting was de verwachting dat de extra aankoopkosten zouden worden vertaald in een hogere huurprijs. Het ziet er niet naar uit dat dit het geval is geweest. In de jaren 2021 en 2022 is weliswaar sprake geweest van een sterke stijging van de huurprijzen, maar dit lijkt niet toe te schrijven aan de hogere overdrachtsbelasting. Er is geen verschil zichtbaar in de huurprijs van woningen die in 2020 of eerder zijn gekocht voor het oorspronkelijke tarief van 2,0% en woningen die in 2021 zijn gekocht voor het hogere belastingtarief.



Minder beleggingen door opkoopbescherming

In januari 2022 is nog een andere maatregel uitgerold. Gemeenten hebben de mogelijkheid gekregen om een opkoopbescherming in te voeren. Dit betekent een verbod op het kopen van woningen om te verhuren.

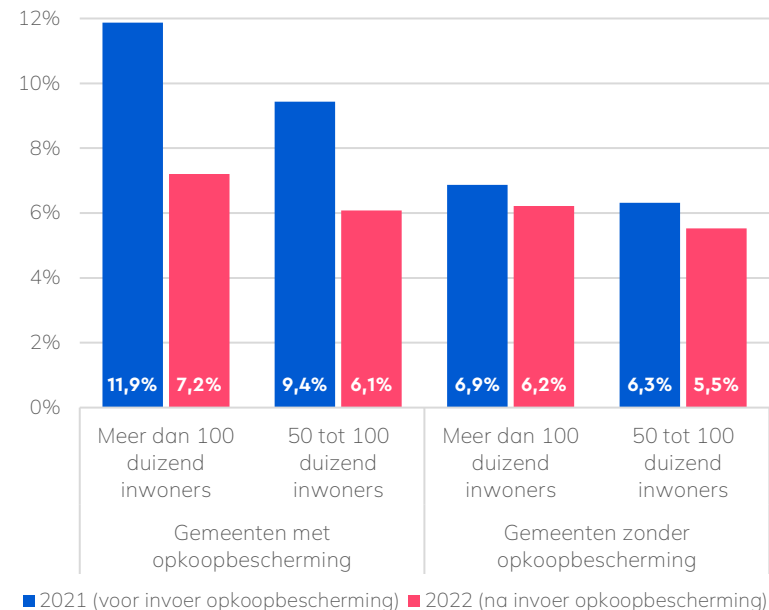
Randvoorwaarden hierbij zijn een prijsgrens (veelal een WOZ-waarde van maximaal 300 tot 500 duizend euro) en een regionale afbakening van het gebied (in de meest gevallen de complete gemeente). De maatregel bevat wel enkele uitzonderingen, verhuur aan familie is bijvoorbeeld wel toegestaan.

De opkoopbescherming lijkt het beoogde effect te hebben. In de eerste helft van 2022 hebben met name de grote steden deze kans om beleggers te weren aangegrepen en de maatregel is inmiddels in meer dan 25 gemeenten ingevoerd. In de gemeenten waar de opkoopbescherming is ingevoerd nam het marktaandeel van beleggers sindsdien sterk af. Dit terwijl het aandeel beleggers redelijk constant is gebleven in de gemeenten zonder opkoopbescherming.

De maatregel bedient ook de beoogde doelgroep. In de gemeenten met opkoopbescherming is het percentage starters in de kopers toegenomen van 47% in 2021 naar 49% in 2022. In gemeenten zonder opkoopbescherming is dit marktaandeel gelijk gebleven. Ook doorstromers lijken van de maatregel te profiteren, aangezien dit aandeel ook is toegenomen in de gemeenten met opkoopbescherming.

Minder beleggingen in gemeenten met opkoopbescherming

Percentage beleggers in de kopers van woningen verkocht door NVM-makelaars

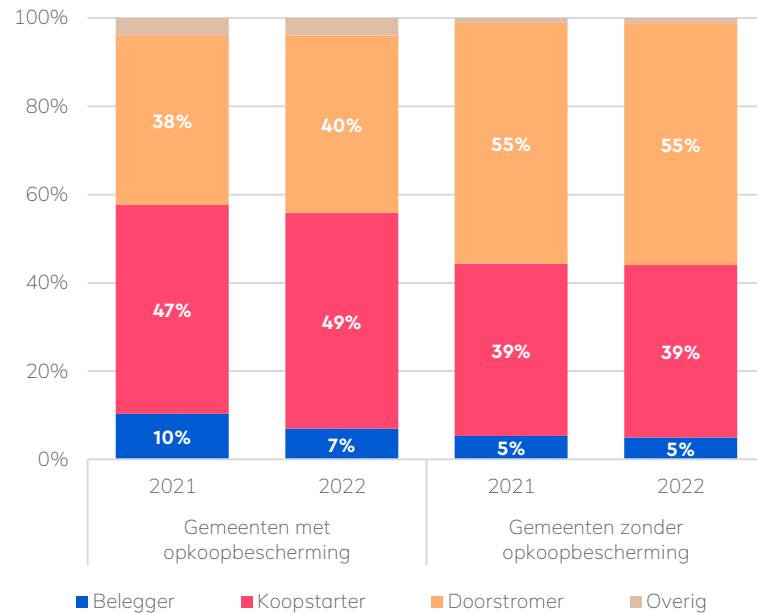


Bron: NVM / brainbay



Aandeel starters neemt toe in gemeenten met opkoopbescherming

Verdeling type kopers van woningen verkocht door NVM-makelaars



Bron: NVM / brainbay

Nog geen waterbedeffect bij opkoopbescherming

De lokale invoering van de opkoopbescherming heeft nog niet geresulteerd in een verschuiving van de zoekvraag van beleggers. Er geen sprake van een toenemend aandeel beleggers in zowel grote steden zonder opkoopbescherming als in randgemeenten van grote steden met opkoopbescherming.

Dat er geen sprake is van een toename kan mogelijk worden verklaard door de verslechterde marktomstandigheden. Door de neergaande prijsontwikkeling, opgelopen hypotheekrente en toegenomen regeldruk is het investeringsklimaat verslechterd. Dit kan verklaren dat beleggers voor nu een pas op de plaats maken en niet direct woningen zijn gaan kopen in andere regio's.

NVM-makelaars zien wel dat woningbeleggers zich zijn gaan oriënteren op andere regio's. Twee derde van de makelaars geeft aan dat de beleggers die zij als opdrachtgever hebben door de opkoopbescherming hun zoekvraag verplaatsen naar andere gemeenten. Indien het investeringsklimaat verbetert, is het mogelijk dat het aantal aankopen van beleggers in gebieden zonder opkoopbescherming wel gaat toenemen. Dit is logischerwijs te verwachten bij een lokaal gebonden verbod.



Overdrachtsbelasting in 2023 wederom verhoogd

Per 1 januari 2023 is de overdrachtsbelasting voor beleggers verhoogd van 8,0% naar 10,4%. Het is nog te vroeg om te beoordelen wat de gevolgen zijn van deze maatregel.

Wel kan worden geconstateerd dat in de aanloop naar de verhoging geen toename van de beleggingsaankopen heeft plaatsgevonden, zoals eind 2020 wel het geval was. Dit kan echter samenhangen met de in veel steden ingevoerde opkoopbescherming en de verslechterde marktomstandigheden.

Vier extra maatregelen

De regeldruk voor woningverhuurders neemt nog verder toe. Dit door een viertal maatregelen, waarvan de eerst twee reeds zijn uitgerold.

Aanpassingen box 3-stelsel

De eerste in 2023 ingevoerde maatregel is het zwaarder belasten van de verhuur van woningen via de vermogensbelasting. Een gevolg van het kerstarrest van de Hoge Raad, waardoor het box 3-stelsel moest worden hersteld. Voorheen werd belasting geheven over een fictief rendement van 4,5%, maar dit is voor vastgoed verhoogd naar 6,17%. Tevens wordt een groter deel van de WOZ-waarde meegerekend, is het belastingtarief dat over het fictieve rendement wordt geheven verhoogd en is er minder belastingaftrek voor de hypotheekschuld. Al met al wordt woningverhuur voor particulieren hierdoor minder rendabel en in sommige gevallen zelfs verliesgevend.

Minder sterke huurverhogingen

Ten tweede heeft een wetswijziging plaatsgevonden waardoor de toegestane huurverhoging per 2023 de CAO-loonontwikkeling volgt indien deze lager is dan de inflatie. Hiermee moeten extreme huurverhogingen, als gevolg van de zeer hoge inflatie, worden tegengegaan.

Afschaffen van tijdelijke huurcontracten

De derde maatregel betreft het afschaffen van tijdelijke huurcontracten. Een meerderheid van de Tweede kamer steunt het initiatiefwetsvoorstel, waarmee de Wet tijdelijke huurcontracten uit 2016 ongedaan wordt gemaakt en vaste huurcontracten weer de norm worden. Alleen in uitzonderlijke situaties blijven tijdelijke contracten toegestaan.



Regulering van het middenhuursegment

De vierde en tevens meest ingrijpende maatregel betreft het voorstel 'Wet betaalbare huur'. De minister van BZK heeft de wens om het woningwaarderingssysteem door te trekken, waardoor de huurmarkt verder wordt gereguleerd met een huurprijsbescherming in het middensegment.

Dit betekent dat verhuurders zich aan maximale huurprijzen moeten houden en gemeenten de bevoegdheid krijgen hierop te handhaven. Voor nieuwe huurcontracten betekent dit dat de huurprijs gereguleerd wordt voor woningen met 186 of minder WWS-punten (maximaal 1.021,02 euro, prijspeil januari 2023). In de huidige wetgeving ligt deze grens bij maximaal 148 punten (808,06 euro, prijspeil januari 2023).

Beleggers starten met uitponden door regeldruk

Op het moment dat het onrendabel wordt om te verhuren is het de verwachting dat beleggers woningen gaan verkopen in plaats van verhuren, ook wel uitponden genoemd. Waar de voorgaande wetswijzigingen zoals de hogere overdrachtsbelasting en opkoopbescherming gericht waren op het moment van aankoop, hebben de nieuwe regels ook effect op bestaand bezit. Verhuurders worden door deze maatregelen in hun portemonnee geraakt.

Het aantal gevallen van uitponden lijkt toe te nemen. De indicatoren, zoals voormalige huurwoningen die te koop worden gezet en woningen die te koop worden gezet waarvan de vorige koper een belegger was, wijzen op een toename van de uitpoundwoningen in de eerste maanden van 2023. Aangezien de exacte aantallen van uitpoundwoningen niet bij de NVM voorhanden zijn, is het niet in absolute cijfers uit te drukken om hoeveel woningen het gaat.

Wanneer een verhuurder wil gaan uitponden is dit pas mogelijk wanneer de huurovereenkomst wordt beëindigd en de woning leeg komt te staan. De verkoop van huurwoningen reageert hierdoor met vertraging op de marktontwikkelingen. Om een huurwoning sneller van de hand te doen is een verkoop in verhuurde staat een optie. De woning wordt dan inclusief huurovereenkomst verkocht aan een andere verhuurder, waarbij vaker een lagere prijs wordt ontvangen dan bij uitponden. Het aantal verkopen in verhuurde staat via NVM-makelaars neemt licht toe, maar is van een zeer beperkte omvang.



Keep-to-let wordt minder populair

Het opkopen van woningen door beleggers is niet de enige wijze waarop koopwoningen in de huursector terecht komen. Een andere belangrijke aanleiding hiervoor is het fenomeen keep-to-let.

Dit zijn woningeigenaren die een nieuwe woning kopen om zelf te gaan bewonen, maar de oude woning aanhouden voor de verhuur. Op deze wijze kan een extra inkomen worden gegenereerd. Keep-to-let wordt niet alleen toegepast door huishoudens die geen verkoop nodig hebben om de financiering van de nieuwe woning rond te krijgen. Een ander voorbeeld hiervan zijn stellen die gaan samenwonen en allebei een eigen koopwoning bezitten.

NVM-makelaars hebben de keep-to-let zien afnemen in 2022. Belangrijkste aanleiding hiervoor is de aangekondigde aanpassing van het belastingstelsel in box-3, waardoor keep-to-let structuren minder rendabel worden. Ook de aangekondigde regulering van de middenhuur wordt door makelaars aangedragen als oorzaak. Dat de woningprijzen dalen speelt hierbij in mindere mate een rol.



Uiteindelijk is een deel van de wetgeving effectief

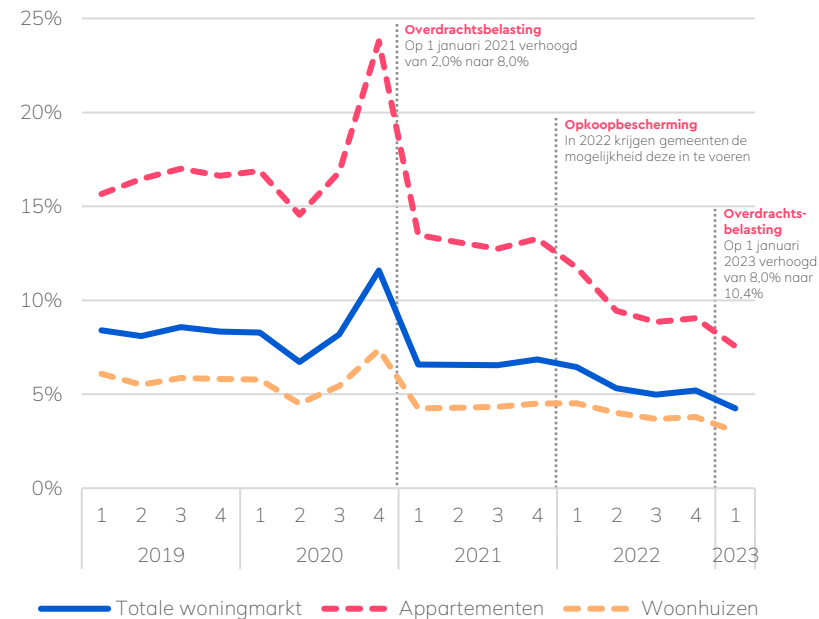
In de afgelopen vier jaar is het aandeel beleggingsaankopen ruim afgenomen op de woningmarkt. In het 1^e kwartaal van 2019 was nog 8,4% van de kopers een belegger, maar inmiddels is dit gehalveerd naar 4,2% in het 1^e kwartaal van 2023. De ingevoerde maatregelen hebben zo effect gehad. Wel kan worden geconcludeerd dat niet alle maatregelen even effectief zijn.

De opkoopbescherming kan, logischerwijs, worden bestempeld als de meest effectieve maatregel om beleggers te weren van de woningmarkt. In de gemeenten waar de regel is ingevoerd is het aandeel beleggers in de kopers ruim afgenomen. Door de verminderde concurrentie gaan op deze locaties meer starters tot aankoop over.

De verhoging van de overdrachtsbelasting lijkt minder effectief te zijn in het bereiken van het beoogde doel. Na de invoer is het marktaandeel van beleggers alleen afgenomen in de hogere prijsklassen. De concurrentiepositie van starters is door de maatregel nauwelijks verbeterd. Tevens lijkt het te gaan om een terugval van tijdelijke aard, aangezien het aandeel gedurende 2021 alweer licht toenam.

Marktaandeel beleggers in vier jaar tijd gehalveerd

Percentage beleggers in de kopers van woningen verkocht door NVM-makelaars



Bron: NVM / brainbay

Krimp van de huursector verwacht door regeldruk

De maatregelen hebben niet alleen impact op de koopmarkt, maar ook op de huurmarkt. Vanuit deze optiek bestaan twijfels over de doelmatigheid van de aanpak van de afgelopen jaren. De ingevoerde en aangekondigde maatregelen zijn met name gefocust op het bestrijden van symptomen, zoals veel concurrentie en hoge prijzen, en niet op het oplossen van het onderliggende probleem van schaarste op de huurmarkt.

Uiteraard dienen de excessen bestreden te worden. Alleen de huidige stapeling van maatregelen biedt het risico dat het onderliggende probleem - het tekort aan huurwoningen - juist gaat toenemen. Wanneer verhuren niet meer rendabel is, komen er aan de voorkant minder huurwoningen bij en worden aan de achterkant huurwoningen juist verkocht in plaats van verhuurd.

Krimp van de vrije huursector is niet wenselijk, aangezien deze markt een belangrijke bijdrage levert aan het functioneren van de Nederlandse woningmarkt. Denk hierbij aan starters of studenten die nog geen idee hebben waar ze de komende jaren gaan werken en willen wonen, maar ook aan mensen die scheiden, nieuwbouwkopers die een periode moeten overbruggen, expats en senioren.

Een ander probleem van de stapeling van maatregelen is dat de wetgeving niet integraal en zorgvuldig wordt bekeken en sommige maatregelen zelfs tegenstrijdig zijn. Een voorbeeld hiervan is dat enerzijds de middenhuur wordt gereguleerd (lees minder rendement voor de verhuurder), terwijl anderzijds met de aanpassing van het box 3-stelsel wordt uitgegaan van een hoger fictief rendement van maar liefst 6,17%.



Een tweede voorbeeld is dat het voor welwillende verhuurders niet rendabel is om een woning te kopen en binnen de kaders van de gereguleerde middenhuur te verhuren als gevolg van de opkoopbescherming en verhoogde overdrachtsbelasting. Deze tegenstrijdigheden in de maatregelen kunnen ook leiden tot krimp van de huursector.

De maatregelen om doelgroepen op de woningmarkt te beschermen zouden meer rekening moeten houden met de positie van zoekers van huurwoningen. Weliswaar wordt deze groep goed beschermd wanneer ze een woning bemachtigen, maar dan moeten ze überhaupt wel kans maken op een huurwoning. De huursector moet daarom eerder worden uitgebreid dan gemarginaliseerd. Hiervoor is het geld van beleggers – mits in goede banen geleid – hard nodig.

NVM in coproductie
met brainbay

(030) 608 51 85
info@nvm.nl

