

SERIE DE HUIZENMARKT DEEL 7: DE BELEGGER

‘Liever een goede huurder dan veel geld en veel gezeik’

Steeds meer Nederlanders beleggen de centjes die ze niet nodig hebben in woningen. Leon Bastiaens en Han Pasch uit Venlo rolden vanzelf in de rol van huurbaas.

VENLO
DOOR JOS BOUTEN

Het begint met de dochter die vooruit wil, die helpje natuurlijk. Zij wil door naar een huis en dan zit je met een leeg appartement. Via een makelaar ben ik aan een huurder gekomen. Zo ben je ineens huurbaas." Leon Bastiaens (54) uit Venlo beschrijft hoe hij in de wereld van de particuliere beleggers in huurwoningen terecht is gekomen. Geen haar op zijn hoofd die eraan dacht om meer onroerend goed te kopen om te verhuren. Een deel van het geld dat hij had na de verkoop van de aandelen in zijn bedrijf, had Bastiaens belegd in aandelen. En hij had geld op een bankrekening.

Rente

Tot de rente op de bank zakte, zakte, zakte en maar bleef zakken. En Bastiaens zich steeds minder gelukkig voelde in de aandelenwereld. „Je bent geen baas over je eigen geld. Een onbekende bij een bank speelt met jouw geld en jij kunt alleen maar hopen dat hij dat goed doet”, zegt de ondernemer. Bastiaens zag in zijn omgeving steeds meer appartementen te koop staan. In anderhalf jaar tijd kocht hij er zeven. „Ik heb er betrekkelijk weinig zorgen om. Als er wat is, stuur ik een servicemonteur. En er is een goede Vereniging van Eigenaars, daardoor heb je nooit meer zorgen over het groot onderhoud van het gebouw.” Particuliere beleggers willen geen gedoe met de huurders. De huur moet niet te hoog zijn en het appartement van goede kwaliteit. Geen gouden kranen in de douche, maar de basis moet goed zijn. „Als huurders een wit tegeltje willen in plaats van het gele dat er zit, dan vervangen ze het maar. Als het appartement bij oplevering maar in goede staat is”, zegt Bastiaens. Hij kan zich de eerste huurder nog goed herinneren: de dochter van een oude vriend. Het tweede appartement verhuurde hij aan een collega-

ACHTERGROND

oud-prins van carnavalsvereniging De Wien. „Niet te dichtbij, niet te veraf. Je sluit een zakelijke overeenkomst af, maar wilt toch goed contact hebben. Ik wil met opgeheven hoofd door de stad kunnen lopen”, zegt Bastiaens.

Schade en schande

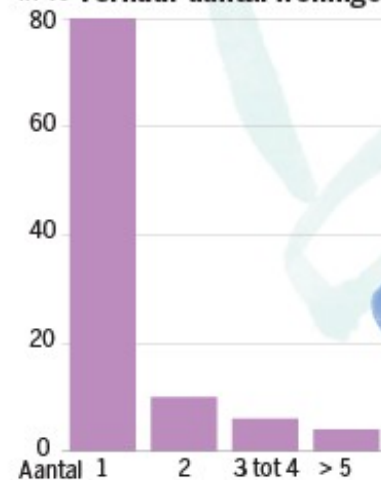
Een goed contact met de huurder is het belangrijkste van alles, zegt ook een verhuurder van enkele appartementen in Venlo die anoniem wil blijven. Door schade en schande wijs geworden (wanbetaling, vernieling), zoekt deze belegger de huurders zorgvuldig uit en onderhoudt hij goede contacten met hen. „Het liefst heb ik wat oudere Venlonaren en als het even kan bekenden bij wie je op bezoek kunt gaan en die je kunt vertrouwen. Liever een goede huurder dan veel geld en veel gezeik”, zegt de belegger.

Venlonaar Han Pasch is min of meer tegen wil en dank woningverhuurder. De firma Pasch zit meer in de zakenpanden, maar die hebben vaak een bovenwoning waar wat mee moet. Hij zou een paar gipswandjes kunnen plaatsen en kamers gaan verhuren, maar daarmee ben je bij Han Pasch aan het verkeerde adres. Pasch: „Ik wil geen pandjesmelker zijn die in de woningmarkt investeert, omdat je op de bank geen rente meer krijgt. Wij gaan voor het behoud van een pand.”

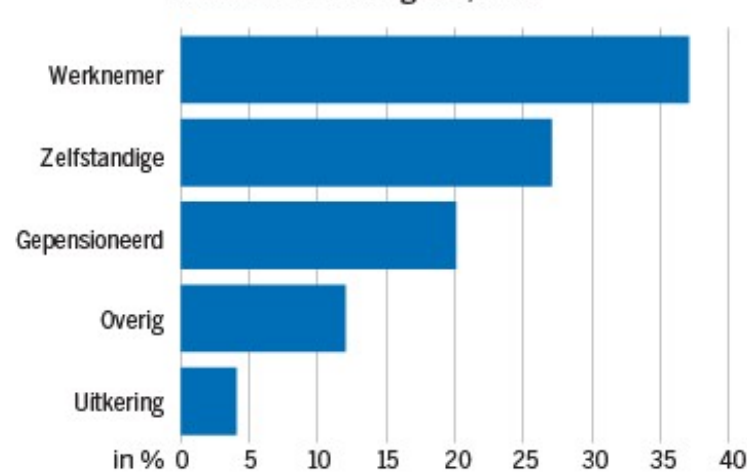
Het Planbureau voor de Leefomgeving constateert in een studie dat particuliere beleggers de wispelturige overheid vrezen. Han Pasch ziet in het besluit van de overheid om beleggers extra te belasten, een bevestiging dat die angst terecht is. „Wij hebben last van het hapsnapbeleid van de overheid. Met de rendementsheffing voor beleggers moeten de goeden onder de kwaden lijden. Het gaat ons om de leefbaarheid in de stad. Je hoeft geen socialist te zijn om sociaal te zijn.”

In de gemeente Beesel zijn relatief de minste particulier verhuurde woningen. Daar wordt slechts 3 procent van de onderkomens verhuurd door een particulier.

in % Verhuur aantal woningen



Particuliere verhuurders naar sociaal economische categorie, 2018





In de gemeente Vaals ligt het percentage particulier verhuurde woningen het hoogste. 15 procent van de onderkomens wordt daar verhuurd door particulieren.

Particuliere verhuurders bang voor andere spelregels

Het aantal particulieren dat belegt in huurwoningen, is de afgelopen jaren fors gegroeid. Het einde van die groei is nog niet in zicht. Koopwoningen zijn immers duur en hypotheekregels streng.

VENLO
DOOR JOS BOUTEN

Huisjesmelker. Die stempel krijg je al gauw als je als particulier, al dan niet deels met geleend geld, investeert in woningen en appartementen om die vervolgens te verhuren. Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving klopt het beeld van de belegger die het alleen maar te doen is om de huurders het vel over de oren te trekken echter totaal niet. Intussen domineren termen als 'huisjesmelker' en 'woekerhuur' wel het maatschappelijk debat, „terwijl dit alleen de excessen betreft en niet de sector als geheel”, aldus het Planbureau in een zeer recente achtergrondstudie naar particuliere verhuurders van woningen en appartementen.

Studie

Dat onderzoeksinstituut van de overheid heeft in de studie geprobeerd enige orde te scheppen in een wereld waarin veel onduidelijk is. Want het barst van de rapporten over de particuliere huursector in Nederland, maar niemand weet precies hoe die sector eruitziet, waarom particulieren investeren in woningen en welke beleggingsstrategie zij eropna houden.

Waar alle onderzoeken het wel over eens zijn, is dat de vraag naar particuliere huurwoningen de afgelopen jaren flink is gestegen. De voornaamste oorzaken: de prijzen van koopwoningen rijzen de pan uit en de hypotheekregels zijn de afgelopen jaren steeds strenger geworden. Dit laatste als reactie op de ongebreidelde groei van de woningschuld.

Mensen met geld spelen handig in

ANALYSE

op de schaarste op de woningmarkt. Want de bank betaalt nauwelijks nog rente en beleggen in aandelen is risicovol. Nu kan de waarde van een woning ook flink dalen, zo hebben de kredietcrisis en de daarop volgende economische crisis ons geleerd. Maar daar is de kleine belegger niet bang voor. De meesten willen gewoon hun maandelijkse inkomsten uit verhuur gebruiken om van te leven. Zolang ze de woning of het appartement niet hoeven te verkopen, maakt het hen niet zoveel uit hoeveel hun eigendom waard is.

Bang

De particuliere belegger is wél bang, aldus het Planbureau, voor de overheid. Voor de onbetrouwbare overheid die keer op keer de spelregels verandert. De beleggers zijn bang dat de opbrengst van hun investering in gevaar komt. „Particulieren gaan uit van de gedachte van 'recht op rendement'”, aldus het Planbureau.

De angst lijkt niet ongegrond. Want de maatschappelijke discussie over huisjesmelkers en woekerhuren is een van de redenen voor de overheid om in te grijpen. Om de vastgelopen woningmarkt los te trekken, hoeven starters straks minder belasting te betalen bij de aanschaf van een woning. Verhuurders daarentegen, gaan meer belasting betalen. Het Planbureau waarschuwt voor huiverige particuliere beleggers. „Kijk uit dat je het kind niet met het badwater weggooit”, luidt de waarschuwing.

Tegelijkertijd constateert het Planbureau dat de particulier niet echt een grote rol kan spelen in het oplossen van de woningnood. Het woningbestand bestaat voor meer dan 90 procent uit sociale huurwoningen en koopwoningen. Particulieren die in stenen willen beleggen, kiezen meestal voor bestaande bouw. Nieuwbouw is te ingewikkeld en te duur. Bovendien willen de particulieren vooral in het hogere segment beleggen, dat levert in een tijd van woning-schaarste namelijk de meeste huurinkomsten op.