

# ANALYSE | 2020 Q4 VAN DE DYNAMIEK IN NEDERLANDSE HUURMARKT



VASTGOED  
MANAGEMENT  
NEDERLAND



# Inhoud

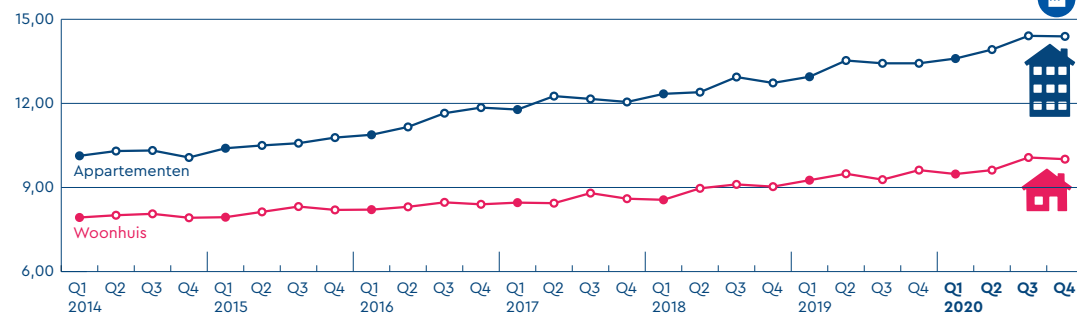
<b>3</b> Kerncijfers	<b>I</b> Nederlandse huurmarkt	<b>II</b> Woningtekort, nieuwbouw en de invloed van COVID-19	<b>III</b> Ontwikkelingen in de grote gemeenten			
	6 Huurprijzen vrije sector	8 Middenhuur	13 Woningvoorraad in Nederland	14 Meer woningen, maar toch tekorten	19 Amsterdam	33 Eindhoven
	6 Woonhuis versus appartement	9 Provincies	13 De vrije huursector in Nederland	15 Nieuwbouw	23 Rotterdam	37 Groningen
	7 Nieuwbouw	10 Wat krijg je waar?	13 Doelgroepen	15 Bouwvergunningen en verwachte nieuwbouw	26 Den Haag	40 Almere
	7 Woninggrootte	10 Transacties naar stedelijkheid	14 Belang van een grote vrije huursector	16 Aanbod huurwoningen in de vrije sector	30 Utrecht	43 Maastricht
	7 Gemeubileerd en gestoffeerd segment		14 Woningvoorraad vrije huursector	17 De invloed van COVID-19		
	8 Bouwperiode		14 Toename verklaard	17 De expatmarkt		
						47 Verantwoording

# KERNCIJFERS | 2020 Q4

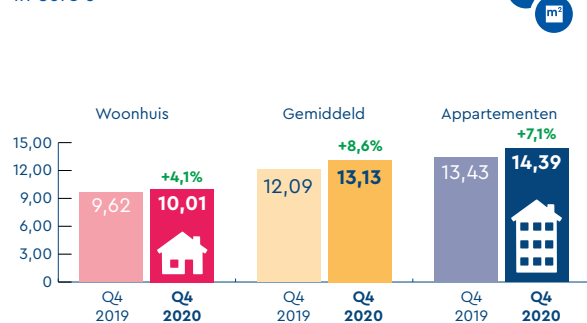
## VAN DE DYNAMIEK

# NEDERLANDSE HUURMARKT

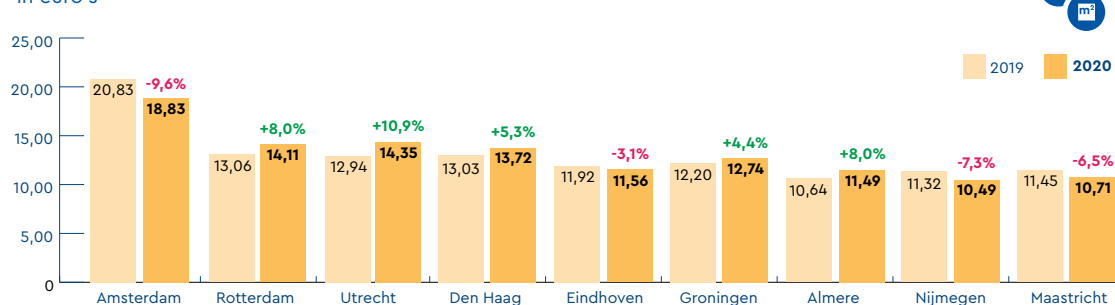
Ontwikkeling huurprijzen per m<sup>2</sup>, Nederland, 2014-2020  
in euro's



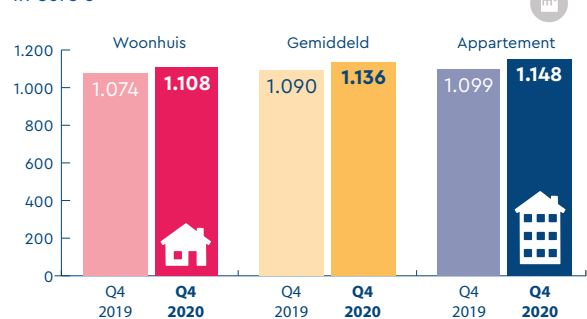
Gemiddelde m<sup>2</sup>-prijs, Nederland 2019-2020  
in euro's



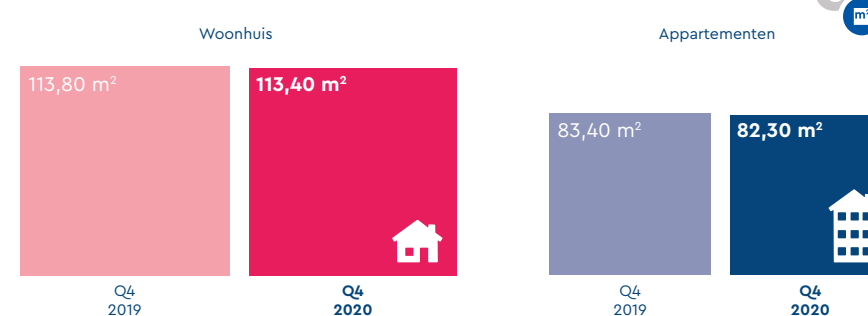
Gemiddelde huurprijs per m<sup>2</sup>, grote gemeenten 2019-2020  
in euro's



Gemiddelde huurprijs, Nederland 2019-2020  
in euro's



Gemiddeld oppervlak, Nederland 2019-2020  
in m<sup>2</sup>



# INLEIDING

De vrije huursector in Nederland is met nog geen 8 procent van de woningvoorraad een klein maar belangrijk deel van de woningmarkt. Als niet gesubsidieerde sector, ingeklemd tussen de sociale huurmarkt en de koopwoningmarkt, biedt het woonruimte aan ruim een half miljoen mensen voor wie een sociale huurwoning niet toegankelijk is en een koopwoning niet gewenst of haalbaar is. En dat zijn steeds meer mensen, wat de vraag naar een vrije sector huurwoning enorm doet stijgen.

Tegelijk is het woningtekort enorm. Ondanks de toename aan vrije sector huurwoningen in de afgelopen jaren, mede als gevolg van meer nieuwbouw, sluit het aanbod niet aan op de vraag. Met name het aantal woningen in het middensegment huur, met prijzen tot 1.000 euro, daalt zorgwekkend. Flinker prijsstijgingen bij verhuurtransacties zijn het gevolg. Er moet steeds meer betaald worden voor steeds minder meters.

Toch stijgen de huurprijzen niet overal. In sterk stedelijke gebieden stagneren de prijzen of is sprake van dalingen. Steden lijken voor mensen minder aantrekkelijk, de trek naar het platteland neemt toe. Deze ontwikkeling wordt versterkt onder invloed van COVID-19. En de pandemie had nog een belangrijke invloed: vraaguitval onder expats. Deze groep huurders is veel minder actief, wat ook in het gemeubileerde en gestoffeerde segment voor dalingen heeft gezorgd.

In elke gemeente pakken deze ontwikkelingen anders uit. Alle bovenstaande onderwerpen, van de belangrijkste actuele huurcijfers, de ontwikkelingen in voorraad en nieuwbouw van de vrije huursector, tot de gevolgen van de COVID-19 pandemie komen in deze rapportage aan bod. Om een compleet en actueel beeld te geven van de vrije huursector in Nederland en een aantal van de voor de huurmarkt belangrijkste gemeenten.



Onno Hoes,  
voorzitter NVM



Eric Verwey,  
voorzitter VGM NL





HUUR **PRIJZEN** IN 2020  
IN VRIJE SECTOR OPNIEUW  
**GESTEGEN** 2020  
GROTE VRAAG, BEPERKT AANBOD

# I DE NEDERLANDSE HUURMARKT

## Huurprijzen vrije sector gestegen

De prijzen van verhuurde woningen in de vrije sector in Nederland<sup>1</sup> zijn wederom hard gestegen. De gemiddelde vierkante meter transactieprijs is in het vierde kwartaal van 2020 met 8,6% omhoog gegaan ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder.

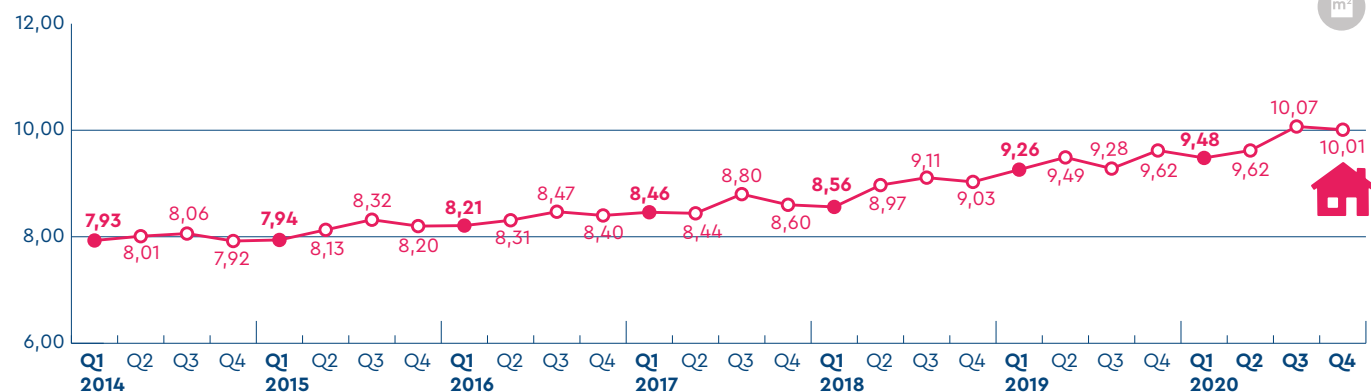
Na de recordstijging in het derde kwartaal van 2020 nu dus opnieuw een prijsontwikkeling die bij de hoogste van de afgelopen 6 jaar hoort. In het vierde kwartaal betaalde een nieuwe huurder (dus bij bewonerswisseling) 13,13 euro per vierkante meter voor een gemiddelde huurwoning in Nederland. De belangrijkste reden voor de sterke prijsstijging is de grote vraag naar huurwoningen in combinatie met het beperkte aanbod van deze woningen in de vrije sector. Het tweede deel van deze rapportage gaat verder in op de voorraad en nieuwbouw van vrije sector huurwoningen. Overigens zijn de prijzen niet overal gestegen, in sommige steden en segmenten is sprake van een prijsdaling, zie verderop in deze rapportage.

## Woonhuis versus appartement

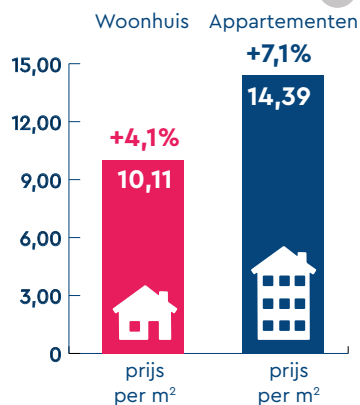
De prijzen van verhuurde appartementen stegen het hardst, met 7,1% op jaarbasis. De gemiddelde vierkantemeter-transactieprijs (kale huur) voor appartementen komt uit op 14,39 euro per vierkante meter. De prijsontwikkeling van woonhuizen in 2020 bedraagt 4,1%, tot 10,01 euro per vierkante meter. Dat de totale huurprijsstijging (+8,6%) groter is dan die van beide woningsoorten, komt omdat er het afgelopen kwartaal veel meer (duurdere) appartementen zijn verhuurd vergeleken met een jaar eerder dan (goedkopere) woonhuizen.

## Ontwikkeling huurprijzen woonhuizen, Nederland, 2014-2020

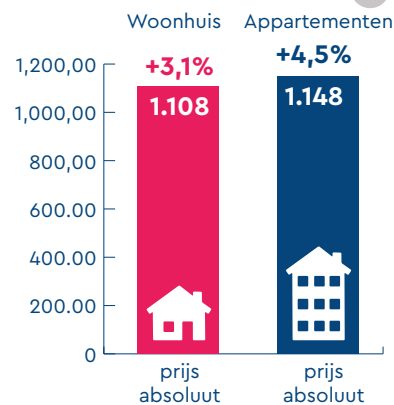
in euro's



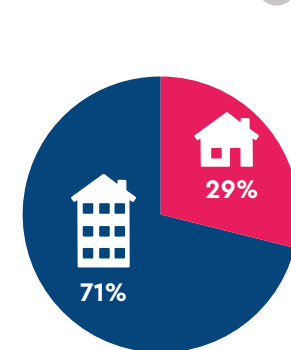
## Huurprijs per m<sup>2</sup> 2020, in euro's



## Huurprijs absoluut 2020, in euro's



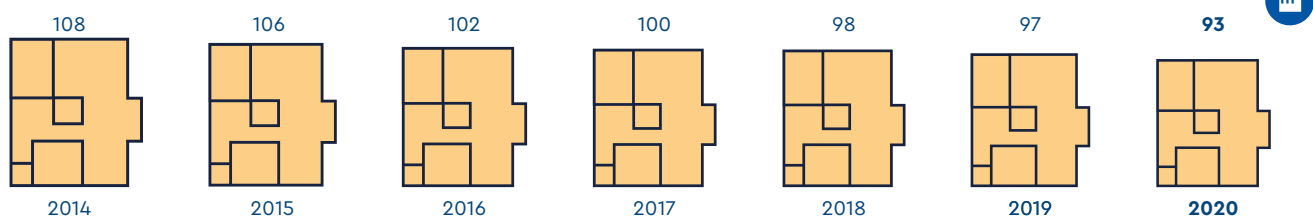
## Transacties 2020, in %



<sup>1</sup> Door leden van VGM NL en NVM gerealiseerde verhuurtransacties boven de liberalisatiegrens, kale huur, inclusief nieuwbouw en belegging, exclusief gemeubileerde en gestoffeerde woningen. Het betreft de prijsontwikkeling bij bewonerswisseling, de huurprijsstijging voor de zittende huurder is vaak veel lager en valt buiten deze analyse.

## Gemiddeld oppervlak, 2014–2020

in m<sup>2</sup>



Het aantal verhuurde woonhuizen ligt al jaren op hetzelfde niveau. Het aantal verhuurde appartementen is dit jaar echter hard gestegen. Er werden in het vierde kwartaal maar liefst 39% meer appartementen verhuurd dan in het vierde kwartaal van 2019. De afgelopen jaren is het aandeel appartementen in het totaal aantal transacties geleidelijk aan het toenemen. In de jaren 2017 tot 2019 lag dat percentage op 63%, het eerste halfjaar van 2020 op 66% en in het vierde kwartaal van 2020 op maar liefst 71%. Door deze toename van duurdere appartementen in het totaal aantal verhuurde woningen is de samenstelling van de groep verhuurde woningen dus anders dan een jaar geleden, wat voor een deel de hoge prijsstijging verklaart.

## Meer nieuwbouw

Een belangrijke oorzaak voor de sterke stijging van het aantal verhuurde appartementen, ligt in het feit dat er steeds meer nieuwbouwappartementen beschikbaar komen voor de verhuur. Al jarenlang bedraagt het percentage nieuwbouw in het totaal aantal verhuurde woningen (door NVM makelaars en VGM NL vastgoedbeheerders) ruim 10%. In de afgelopen twee kwartalen is dit percentage verdubbeld naar ruim 20%.

De stijging komt volledig op het conto van appartementen. Het aantal verhuurde nieuwgebouwde woonhuizen is

stabiel gebleven, het aantal verhuurde nieuwbouwappartementen ligt twee tot drie keer zo hoog als de afgelopen jaren. In het vierde kwartaal van 2020 was van alle verhuurde appartementen in Nederland bijna 1 op de 4 een nieuwbouwappartement. Hierin ligt ook deels de verklaring voor de stijging van de transactieprijs van appartementen: de vierkantemeterprijs van een verhuurd nieuwbouwappartement ligt ongeveer 1,50 euro per meter hoger dan die van bestaande bouw appartementen.

## Woninggrootte neemt af

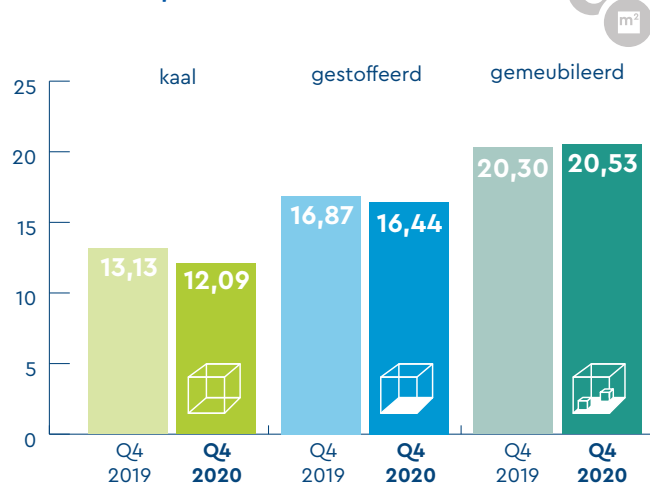
Terwijl de prijs van verhuurde woningen in Nederland dus steeds verder toeneemt, neemt de woninggrootte juist steeds verder af. De oppervlakte van een nieuw verhuurde woning was in het vierde kwartaal van 2020 gemiddeld 93 vierkante meter. Dat was in 2019 nog 97 vierkante meter en in de jaren 2014 tot 2016 bedroeg de gemiddelde woninggrootte van verhuurde woningen nog dik 100 vierkante meter.

De gemiddelde oppervlakte van een verhuurd woonhuis was 113 vierkante meter. Daarvoor wordt een gemiddelde huurprijs betaald van 1.108 euro. Vergelijken met de huurprijs die in dezelfde periode een jaar geleden werd betaald is dat een stijging van 3,1%. De verhuurprijs van appartementen is net iets harder gestegen, met 4,5% naar 1.148 euro. Daarvoor krijgt een huurder een appartement van gemiddeld 82 vierkante meter.

## Prijzdaling in gemeubileerde en gestoffeerde segment

Bijna één op de vijf door NVM en VGM NL verhuurde woningen valt in het gemeubileerde of gestoffeerde deel van de markt. Voor deze woningen liggen de huurprijzen altijd hoger dan voor kaal opgeleverde huurwoningen.

## Gemiddelde kosten naar verhuurvorm 2019–2020, in euro's



In tegenstelling tot de rest van de huurmarkt draait dit segment de afgelopen tijd iets. Het aantal transacties blijft nog wel op peil, maar de prijzen stijgen al twee jaar nauwelijks.

Zeker het gemeubileerde segment heeft het moeilijk. De prijs per vierkante meter van een verhuurde gemeubileerde woning is in het vierde kwartaal van 2020 gedaald, met 1,1% naar 20,30 euro per meter. De prijzen van gestoffeerde verhuurde woningen zijn afgelopen kwartaal wel gestegen, met 2,6% naar 16,87 euro per meter. Maar in de eerste helft van 2020 was ook in dit segment sprake van dalende prijzen. Stagnatie van de prijzen kan een reactie zijn op de forse prijsstijgingen in dit deel van de markt in de jaren 2014–2018. Op een gegeven moment komt de betaalbaarheid van woningen in het geding. Wat ook zeker meespeelt in dit segment is de vraaguitval van een belangrijke doelgroep, de expats, onder invloed van de gevolgen van COVID-19. Meer hierover in het tweede deel van deze rapportage.

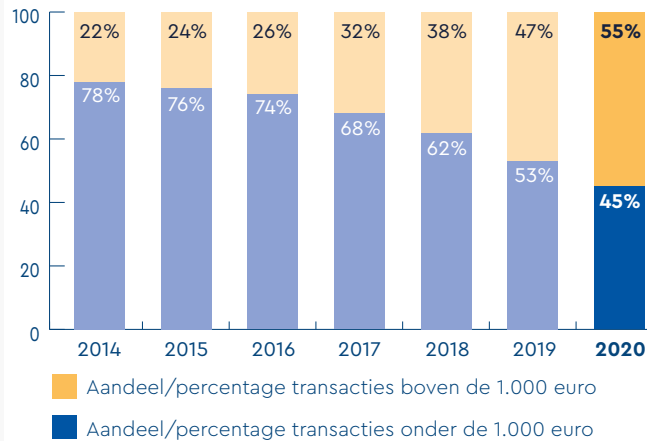
## Transacties naar bouwperiode

Door de eerder beschreven enorme toename aan nieuwbouwwoningen in het aantal verhuurtransacties, is de verdeling van het aantal verhuurde woningen naar bouwperiode de afgelopen jaren flink gewijzigd. In 2016 namen woningen gebouwd in de periode 1991–2010 het grootste deel van het aantal transacties in, 37%. Toen was slechts één op vijf transacties een woning met een bouwjaar na 2011. Inmiddels maakt deze laatste groep verreweg het grootste deel van de huurtransacties uit. De verhoudingen zijn zo ongeveer omgedraaid. 39% betreft een recent gebouwde woning, 20% van de transacties valt nog slechts in de groep met een bouwperiode tussen 1991 en 2010.

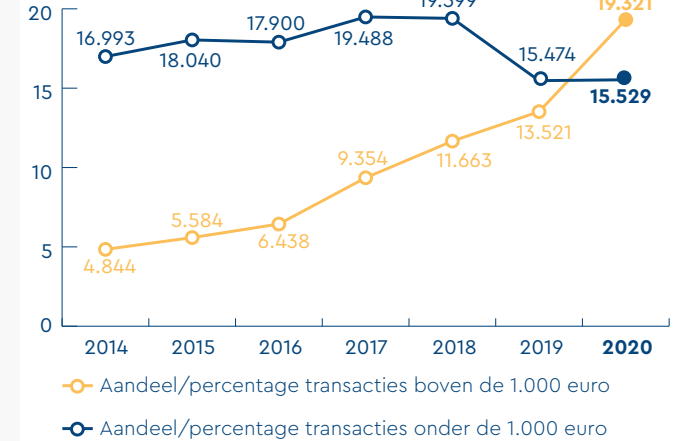
## Veel minder middenhuur

Het aantal verhuurtransacties met een huur tussen de 700 en de 1.000 euro, het middenhuur segment, is de afgelopen jaren zorgwekkend gedaald. In 2018 viel 62% van de transacties nog in dit segment, in 2019 53% en inmiddels heeft nog slechts 45% van de verhuurde woningen een huurprijs onder de 1.000 euro per maand. Vooral in de prijsklassen tot 900 euro is het aandeel flink weggezakt. Met name in de grotere steden is het aandeel transacties onder de 1.000 euro sterk afgenomen of in sommige steden zelfs niet meer aanwezig. Door tekorten aan betaalbare woningen zijn mensen genoodzaakt te kiezen voor hogere huurprijzen of voor een andere plek om te wonen. De roep om meer nieuwbouw in het middenhuur segment in de grote steden is moeilijk realiseerbaar, veel nieuwbouw wordt uiteindelijk verhuurd in het hogere prijssegment.

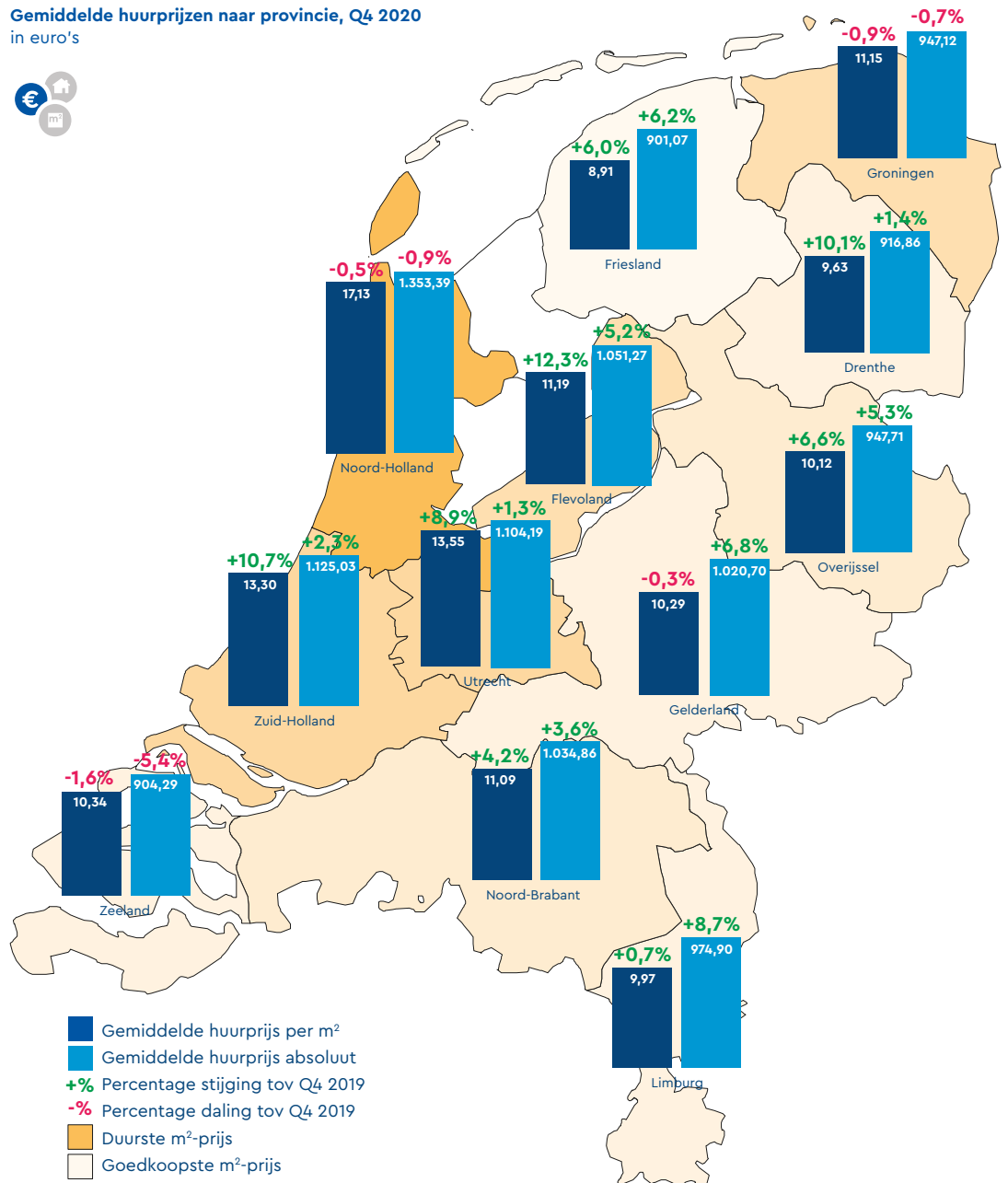
Aandeel onder en boven 1.000 euro in percentages



Aandeel onder en boven 1.000 euro in euro's



## Gemiddelde huurprijzen naar provincie, Q4 2020 in euro's



## Grote verschillen tussen provincies

Er zijn grote verschillen tussen de provincies in Nederland als het gaat om de ontwikkelingen op de huurmarkt. De laagste prijzen van verhuurde woningen in de vrije sector zijn te vinden in de provincie Friesland. Hier betaalt een huurder gemiddeld nog geen 9 euro per vierkante meter. Ook in Drenthe en Limburg is een huurder nog redelijk goedkoop uit, de prijzen per vierkante meter liggen in beide provincies nog onder de 10 euro. In de drie Randstadprovincies Noord- en Zuid-Holland en Utrecht liggen de vierkantemeterprijzen het hoogst. In Zuid-Holland en Utrecht betaalt een huurder gemiddeld rond de 13,50 per vierkante meter. In Noord-Holland, sterk beïnvloed door Amsterdam, liggen de prijzen veruit het hoogst van heel Nederland. Met 17,13 euro per vierkante meter voor de gemiddelde verhuurde woning moet een huurder flink in de buidel tasten.

Wat opvalt is dat de prijzen in Noord-Holland in vergelijking met een jaar geleden licht zijn gedaald, met een half procent. Dit lijkt een correctie te zijn op de sterke stijgingen in de kwartalen ervoor, met stijgingen tussen de 5 en 13%. In Zeeland daalden de huurprijzen ook, met 1,6% op jaarbasis. De gemiddelde huurprijs per vierkante meter hangt hier al twee jaar net boven de 10 euro per vierkante meter. De sterkste prijsstijgingen zijn te vinden in Drenthe, Flevoland en Zuid-Holland, met meer dan 10% op jaarbasis. In Flevoland en Zuid-Holland stijgen de prijzen al het hele jaar 2020 sterk.

Een huurder op zoek naar een woning met een groot oppervlak kan het beste zijn slag slaan in Friesland. Een verhuurde woning heeft hier een gemiddelde oppervlakte van 106 vierkante meter. De gemiddeld kleinste woningen worden verhuurd in Utrecht en Noord-Holland.

De woonoppervlakte die een huurder hier krijgt is slechts 84 vierkante meter. In het derde deel van deze rapportage wordt dieper ingegaan op de ontwikkelingen in een aantal voor de huurmarkt belangrijke gemeenten.

### Wat krijg je waar?

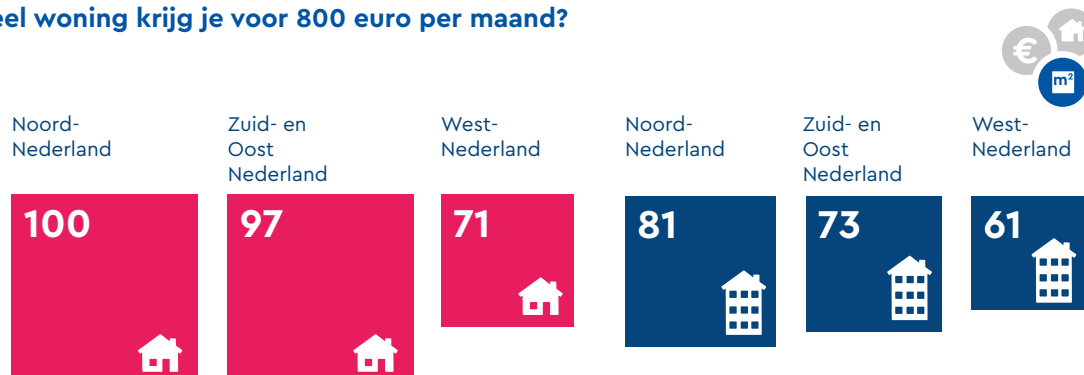
In plaats van te kijken naar hoeveel vierkante meter woonoppervlak een huurder krijgt voor de gemiddelde huurprijs in een regio (zoals hiervoor), is het ook interessant te kijken naar wat voor woning een huurder krijgt voor een bepaald vast bedrag. Bijvoorbeeld, een huurder die een bedrag van rond de 800 euro aan maandlasten kan opbrengen. In Noord-Nederland krijg je daar gemiddeld een woonhuis van 100 vierkante meter en een appartement van 81 vierkante meter voor. In Zuid- en Oost-Nederland krijg je al een stuk minder: een woonhuis van 97 vierkante meter of een appartement van rond de 73 vierkante meter. In het westen zijn de woningen zoals verwacht het kleinst. Een huurder die voor 800 euro aan maandlasten een woning weet te vinden, krijgt daarvoor een woonoppervlakte van 71 vierkante meter woonhuis en 61 vierkante meter appartement. Het aantal woningtransacties in deze prijs-categorie in de regio West-Nederland is echter zeer schaars.

### Stagnatie van de prijzen in stedelijke gebieden

Tot slot nog een andere manier om naar de regionale verschillen in Nederland te kijken, namelijk via de mate van stedelijkheid. Elk postcodegebied in Nederland wordt ingedeeld naar de mate van stedelijkheid, op basis van het aantal woonadressen per vierkante kilometer. Er wordt een onderscheid gemaakt van (zeer) sterk stedelijke gebieden tot niet stedelijke gebieden. 38% van alle transacties in het vierde kwartaal van 2020 valt in het zeer stedelijke segment. De prijs die hier betaald wordt per vierkante meter bedraagt 15,62 euro. Dat is het hoogste bedrag, maar de stijging ten opzichte van een jaar geleden bedraagt slechts 1,7%.

De vierkantemeterprijs stijgt in zeer sterk stedelijk gebied eigenlijk al anderhalf jaar nauwelijks nog. Steden lijken voor mensen minder aantrekkelijk, de trek naar het platteland neemt toe. Deze ontwikkeling wordt versterkt onder invloed van COVID-19. Daar komt nog bij dat in de sterk stedelijke gebieden expats ook in de 'kale' sector huren (en niet alleen in het gemeubileerde of gestoffeerde segment), en dat vraaguitval in deze groep dus ook in dit segment

### Hoeveel woning krijg je voor 800 euro per maand? in m<sup>2</sup>





## Huurprijzen per m<sup>2</sup> naar stedelijkheid, 2014–2020

in euro's



### Stedelijkheid

zeer sterk matig weinig niet sterk

	zeer sterk	sterk	matig	wenig	niet sterk
<b>Q1-2014</b>	11,34	8,66	8,25	8,00	7,72
Q2-2014	11,66	8,68	8,30	7,92	7,74
Q3-2014	11,31	8,79	8,19	8,42	7,92
Q4-2014	10,78	8,75	8,27	8,27	8,05
<b>Q1-2015</b>	11,34	8,60	8,31	8,35	7,96
Q2-2015	11,69	8,75	8,37	8,10	7,86
Q3-2015	11,52	8,87	8,53	8,24	8,07
Q4-2015	11,86	8,95	8,56	8,48	7,98
<b>Q1-2016</b>	11,89	9,00	8,52	8,55	7,83
Q2-2016	12,39	9,07	8,73	8,64	7,80
Q3-2016	12,92	9,29	8,73	8,56	8,45
Q4-2016	13,35	9,35	8,75	8,66	8,18
<b>Q1-2017</b>	13,31	9,49	8,87	8,50	8,19
Q2-2017	13,78	9,73	8,89	9,58	8,60
Q3-2017	13,96	9,76	8,95	9,99	9,12
Q4-2017	13,64	9,62	9,02	8,99	8,40
<b>Q1-2018</b>	14,00	9,95	9,14	8,75	8,41
Q2-2018	14,39	9,98	9,37	9,29	9,30
Q3-2018	14,85	10,19	9,20	10,43	8,85
Q4-2018	13,81	10,72	9,51	9,50	8,87
<b>Q1-2019</b>	14,58	10,60	9,79	9,59	9,18
Q2-2019	15,68	10,57	9,83	9,37	9,51
Q3-2019	15,61	10,56	9,97	9,61	9,21
Q4-2019	15,36	11,01	10,15	9,94	10,19
<b>Q1-2020</b>	15,62	11,08	10,29	9,75	9,68
Q2-2020	15,63	11,51	10,48	10,15	9,22
Q3-2020	16,20	11,46	10,67	10,43	9,65
Q4-2020	15,62	11,60	10,61	10,35	9,95

voelbaar is. De maximale grens van wat nog betaalbaar is lijkt op dit moment in de sterk stedelijke gebieden dan ook bijna bereikt.

Dat is in de rest van de gebieden wel anders. Hier zijn de prijzen met percentages tussen de 4 en 5,5% gestegen. De prijzen liggen tussen de 10 en 12 euro per vierkante meter. Uitzondering is het niet-stedelijk gebied, waar de prijzen ten opzichte van vorig jaar gedaald zijn. Het aantal transacties ligt hier echter een stuk lager, waardoor het prijsverloop ook wat grilliger is. ■

**KRAPTE** OP HUUR DE MARKT  
**EXPAT** WONING **TEKORT**  
**NIEUW** HUUR  
**BOUW** MARKT  
DE **COVID-19**  
INVLOED VAN **AANBOD** ZIJDE VAN DE MARKT  
OP GESTOFFEERD EN GEMEUBILEERD





## II Woningtekort, nieuwbouw en de invloed van COVID-19

Het voorgaande hoofdstuk liet zien dat er een tweedeling aan het ontstaan is op de Nederlandse vrije sector huurmarkt. Met aan de ene kant de ontwikkelingen op de 'kale' huurmarkt, waarbij de prijzen sinds de start van de metingen in 2014 niet zo hard zijn gestegen.

En aan de andere kant de ontwikkelingen op de markt voor gemeubileerde en gestoffeerde huurwoningen, en in een aantal stedelijke gebieden, waarbij de prijzen lijken te stagneren of zelfs al dalende zijn.

Aan deze ontwikkelingen liggen verschillende oorzaken ten grondslag. Dit hoofdstuk zal dieper ingaan op de krapte op de huurmarkt, specifiek het 'kale' huursegment, met het al jarenlange bestaande tekort aan woningen en de nieuwbouwontwikkelingen die deze tekorten deels zouden moeten oplossen. Daarnaast wordt ook ingezoomd op de aanbodzijde van de markt, de invloed daarop van COVID-19 in het afgelopen jaar en op de belangrijkste doelgroep in het gestoffeerde en gemeubileerde segment, de expat.

### De woningvoorraad in Nederland

Nederland telde in 2020 bijna 8 miljoen woningen<sup>2</sup>. Het merendeel hiervan (57%) zijn koopwoningen, 42% betrof een huurwoning. Van deze huurwoningen is ruim twee derde een corporatiewoning, minder dan een derde is een woning in bezit van overige verhuurders: bedrijven en institutionele beleggers (de ene helft) en particulieren (de andere helft)<sup>3</sup>. Deze verdeling laat zien wie in het bezit zijn van huurwoningen in Nederland, maar nog niet in welk prijssegment deze woningen vallen.

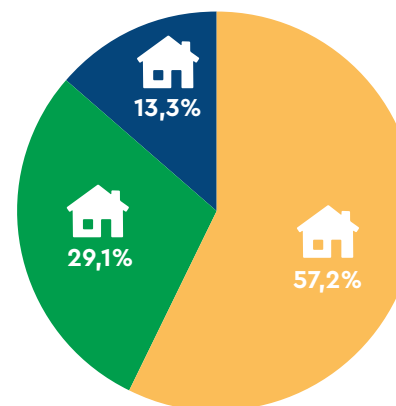
### De vrije huursector in Nederland

In dit rapport ligt de focus op de vrije huursector, ofwel dat deel van de huurwoningmarkt waar voor wat betreft de maximale huurprijzen en -verhogingen geen regulering bestaat. In tegenstelling tot de sociale huurwoningmarkt, die wel streng gereguleerd is. Sommige gemeenten zijn ook in de vrije sector steeds meer op zoek naar regulering om de prijsstijgingen te kunnen beperken, maar daar is op dit moment nog geen sprake van. De huren in de vrije sector liggen boven de liberalisatiegrens, die in 2020 op 737,14 euro lag.

### Verscheidenheid aan doelgroepen

De vrije huursector is een belangrijk segment op de woningmarkt, waarin jaarlijks meer dan 50 duizend mensen een nieuwe woning vinden<sup>4</sup>. Dit zijn starters, mensen die niet in de sociale sector mogen (of willen) huren, huishoudens die flexibiliteit zoeken qua wonen, hoogopgeleide jongeren en expats, senioren, etc. Een brede doelgroep, voor wie een sociale huurwoning vaak niet van toepassing is en een koopwoning vaak financieel onbereikbaar is. In totaal ging het in Nederland in 2018 om ruim 540 duizend huishoudens<sup>5</sup>.

Verdeling woningvoorraad 2020, in %



■ Koopwoningen  
■ Huurwoningen corporatie  
■ Huurwoningen overig

<sup>2</sup> CBS Statline. Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio, januari 2021.

<sup>3</sup> CBS. [cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/14/bijna-half-miljoen-woningen-in-particuliere-verhuur](https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/14/bijna-half-miljoen-woningen-in-particuliere-verhuur).

<sup>4</sup> VGM NL en NVM. *Marktrapportage Transparantie in de verhuurmarkt*, tweede halfjaar 2019.

<sup>5</sup> Ministerie BZK. *Ruimte voor wonen. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018*.

## Het belang van een grote vrije huursector

Een grotere vrije huursector is niet alleen van belang voor deze doelgroepen, maar ook voor de woningmarkt en de Nederlandse economie<sup>6</sup>. Het bevordert de doorstroming op de woningmarkt, omdat het een alternatief biedt voor huurders in de sociale huursector die meer zijn gaan verdienen, en voor ouderen in een koopwoning die willen gaan huren om hun overwaarde te verzilveren. En het is goed voor de arbeidsmarkt, omdat huurders makkelijker kunnen verhuizen voor een nieuwe baan.

## De woningvoorraad in de vrije huursector groeit

Hoe groot is de vrije huursector dan in Nederland? In 2018 telde Nederland bijna 600 duizend huurwoningen in dit segment. 130 duizend daarvan in eigendom van woningcorporaties, de rest in privaat en overig eigendom. Van alle woningen in eigendom van corporaties, valt dus slechts 6% in de vrije sector. Van alle woningen in privaat en overig eigendom, valt 46% in de vrije huursector.

Het aantal woningen in de vrije sector is in de afgelopen jaren toegenomen. Vanaf 2015 tot 2018 (recentere cijfers zijn nog niet beschikbaar) is het aantal woningen met 140 duizend gestegen. In 2015 behoorde 6% van alle woningen in Nederland tot de vrije huursector. In 2018 komt dit percentage uit op 7,7%. Een lichte stijging, maar nog steeds is de vrije sector een zeer klein segment binnen de totale Nederlandse woningvoorraad.

## De toename verklaard

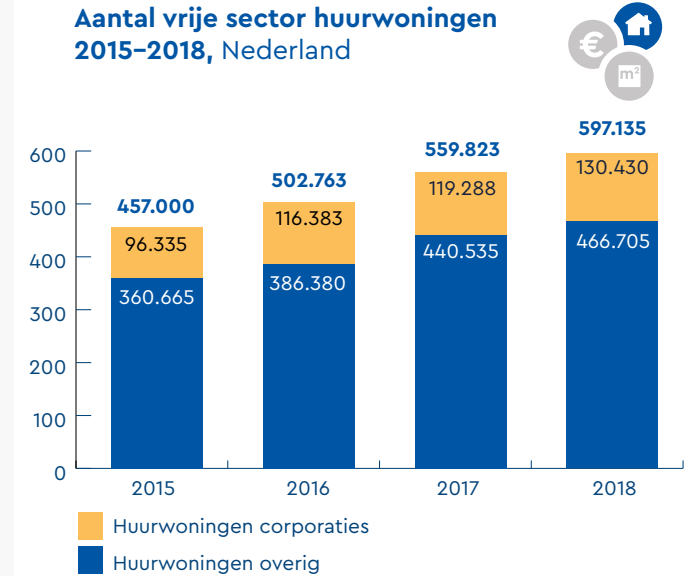
De toename komt in het geval van corporaties deels door nieuwbouw, deels doordat de prijs bij mutatie boven de liberalisatiegrens uitkomt. Voor de groei bij beleggers komt daarbij dat er de afgelopen jaren steeds meer geld

beschikbaar is gekomen om in huurwoningen te beleggen, deels in de overname van woningen van corporaties. Tot slot is het aantal huurwoningen in de vrije sector in handen van particulieren ook snel toegenomen. Zij kopen woningen om te verhuren, maar verkopen ze deels ook weer. Vanaf 2015 werd meer gekocht dan verkocht, in 2017 was van alle woningtransacties een particuliere verhuurder in ruim 7% van de gevallen de koper, in 2020 al 10%. In de vier grote steden bedraagt dit percentage zelfs 23%<sup>7</sup>.

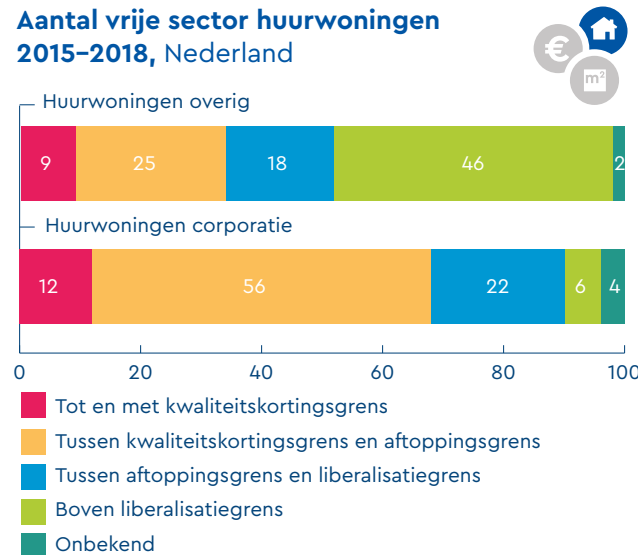
## Meer woningen, maar toch tekorten

Dat het aantal huurwoningen in de vrije sector stijgende is, is op zichzelf positief. Er valt meer te kiezen (al dan niet uit noodzaak) dan sociale huur of koop, het gebrek aan keuze was en is een knelpunt op de woningmarkt. Tegelijk liet het vorige hoofdstuk ook een negatieve kant zien. De groei is mede gedreven door hoge huren<sup>8</sup>. Deze hoge

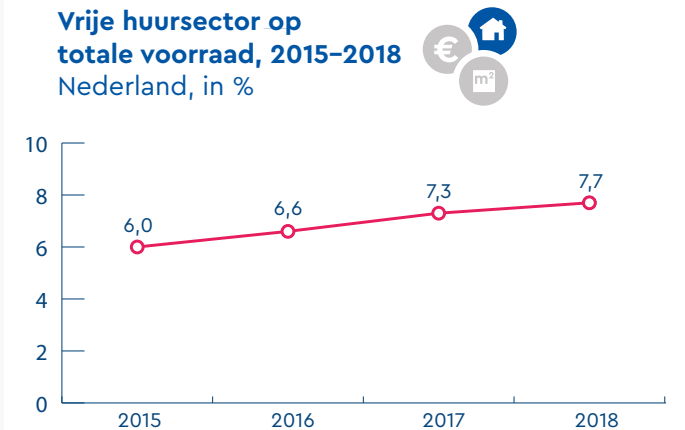
Aantal vrije sector huurwoningen 2015–2018, Nederland



Aantal vrije sector huurwoningen 2015–2018, Nederland



Vrije huursector op totale voorraad, 2015–2018 Nederland, in %

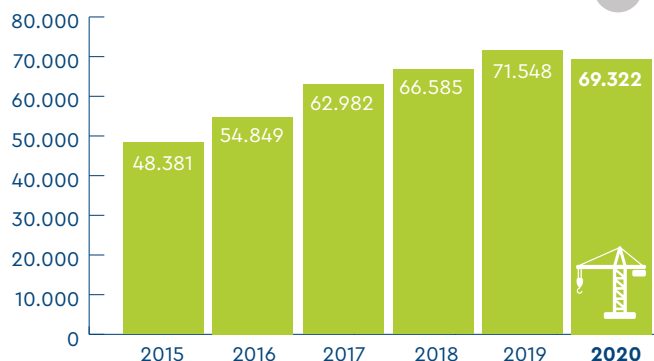


<sup>6</sup> DNB. *Stimuleer vrije huursector met fiscale maatregelen*, april 2020.

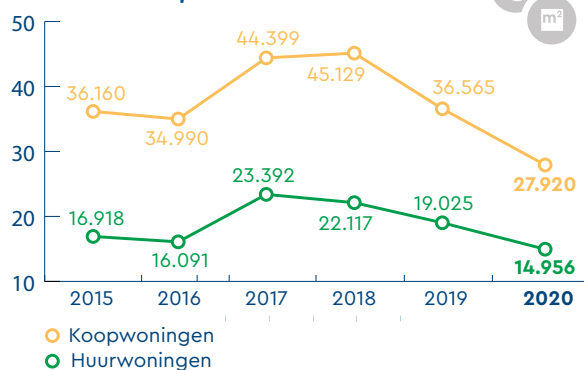
<sup>7</sup> Kadaster. *kadaster.nl/-/groei-particuliere-woningverhuur-het-verhaal-achter-de-cijfers*.

<sup>8</sup> PBL. *Particuliere Verhuurders op de Nederlandse woningmarkt*, november 2019.

## Gerealiseerde nieuwbouw 2015–2019, Nederland



## Aantal bouwvergunningen 2015–2020, Nederland



huren ontstaan ook door het grote tekort aan woningen, want ondanks de groei blijft de woningvoorraad in de vrije huursector zeer beperkt. Het totale woningtekort in Nederland wordt geschat op 330 duizend woningen<sup>9</sup>. Volgens Capital Value zijn er wel degelijk kansen om dit tekort in te lopen<sup>10</sup>. Door betere samenwerking tussen corporaties en beleggers en versnelde vergunningsprocessen is het mogelijk om de komende jaren meer dan 35 duizend betaalbare huurwoningen per jaar te bouwen. Dat zijn flinke aantallen, waarvan een belangrijk deel in de vrije sector zal vallen.

Deze schaarste aan woningen met prijsstijgingen als gevolg heeft volgens het Planbureau voor de Leefomgeving drie oorzaken. Ten eerste is de vraag enorm toegenomen. Vanuit de koopmarkt, omdat leennormen strenger werden, en vanuit de huurmarkt omdat de regels in de gereguleerde sector strikter zijn geworden. Steeds meer woningzoekers (vaak met een middeninkomen) zijn daarom aangewezen op de vrije sector huurmarkt. Ten tweede wordt sinds 2015 de WOZ-waarde van een huurwoning meegenomen in het bepalen van de maximale huur. Dit heeft geleid tot stijgingen van de huurprijzen. Tot slot is er de afgelopen jaren door allerlei oorzaken veel te weinig gebouwd.

## Te weinig nieuwbouw

De belangrijkste oplossing om de vrije huursector te vergroten, maar ook om de hele woningmarkt beter te laten functioneren, is meer nieuwe woningen bouwen. In 2020 werden bijna 70 duizend nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Dat is net iets minder dan in 2019, maar wel een stuk meer dan in de jaren daarvoor. Toch is het niet genoeg. Speerpunt van het rijksbeleid is het verhogen van de bouwproductie naar minimaal 75 duizend nieuwbouwwoningen per jaar in de periode tot 2025. Een derde hiervan (25 duizend) zou huur moeten bedragen om te voldoen aan de woningvraag. Dit aantal is de afgelopen jaren niet gehaald, waardoor het bestaande woningtekort alleen maar verder is gestegen.

## Bouwvergunningen en verwachte nieuwbouw

Een goede voorspeller van de nieuwbouwaantallen in de komende jaren, en tevens een bron om nieuwbouw naar koop en huur uit te splitsen, zijn de bouwvergunningen. De periode van het afgeven van een vergunning tot de gerealiseerde bouw van de woning bedraagt gemiddeld zo'n anderhalf jaar. En niet elke vergunning leidt daadwerkelijk tot een afgebouwde woning. In 2019 werden 19 duizend vergunningen afgegeven voor de bouw van huurwoningen, op een totaal van 56 duizend bouwvergunningen<sup>11</sup>. Voor 2020 is de verwachting dat er totaal zo'n 67 duizend vergunningen worden afgegeven<sup>9</sup>, waarvan 22 tot 23 duizend voor een huurwoning. Ongeveer evenveel als in de jaren 2017 en 2018.

Ruim 40% van de bouwvergunningen voor huurwoningen werd in 2019 en 2020 (t/m derde kwartaal) afgegeven aan woningcorporaties, die voornamelijk bouwen in het sociale segment. Meer dan de helft van de vergunningen werd afgegeven aan bouwers voor de markt (projectontwikkelaars en beleggers), die voor een belangrijk deel voor de vrije sector bouwen.

<sup>9</sup> NVM en VGM NL. Zie bijv. [nvm.nl/nieuws/2021/actieagenda-wonen](https://www.nvm.nl/nieuws/2021/actieagenda-wonen).

<sup>10</sup> Capital Value. *Vanaf 2021 meer dan 35.000 betaalbare nieuwbouw huurwoningen per jaar mogelijk*, februari 2021.

<sup>11</sup> CBS Statline. *Bouwvergunningen woonruimten; type, opdrachtgever, eigendom, gemeente*, februari 2021.

De verwachting voor 2021 is dat er minder nieuwbouwwoningen worden opgeleverd dan in 2019 en 2020, circa 65 duizend<sup>12</sup>. De verwachting is dat het woningtekort tot 2025 zal toenemen. Geen goede vooruitzichten dus voor de vrije huursector. Op de korte termijn zal nieuwbouw de krapte in dit segment en de bijbehorende prijsstijgingen niet oplossen.

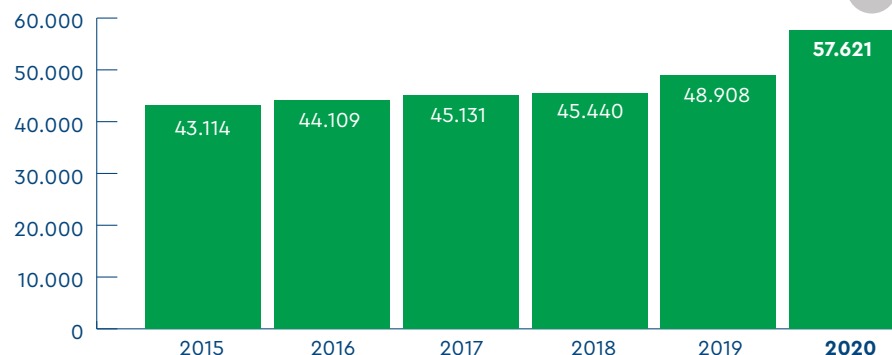
### Meer aanbod van huurwoningen in de vrije sector

Eerder is geconstateerd dat de voorraad van vrije sector huurwoningen weliswaar is gegroeid, maar dat er nog steeds een tekort heerst. En dat de bouw van nieuwe woningen deze schaarste voorlopig niet gaat oplossen. De vraag naar vrijesectorhuurwoningen is zoals in het eerste hoofdstuk beschreven erg groot. Maar hoe zit het dan met het aanbod aan huurwoningen in de vrije sector?

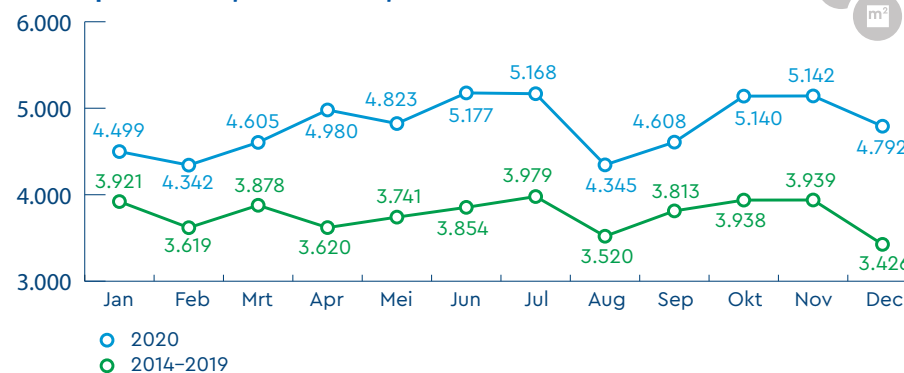
NVM en VGM NL hebben zicht op de ontwikkeling van het woningaanbod op de huurmarkt. Hierbij wordt gekeken naar hoeveel huurwoningen in de vrije sector met een 'kale' huur zijn aangeboden op de markt in de afgelopen jaren. Dat was in de jaren 2015 tot 2018 vrij stabiel, zo'n 45 duizend. In 2019 steeg dat naar 49 duizend en afgelopen jaar naar een recordhoogte van ruim 57 duizend woningen. Er zijn meerdere verklaringen denkbaar voor deze toename, waarbij de toename van de voorraad de belangrijkste is.

Zo speelt de toename van het aanbod van nieuwbouwapartementen een rol, en zijn er steeds meer door particuliere beleggers gekochte koopwoningen beschikbaar voor de verhuur. Maar ook het feit dat er vaker op basis van tijdelijke contracten gehuurd wordt kan een rol spelen.

**Aangeboden huurwoningen per jaar, 2015–2019, Nederland**

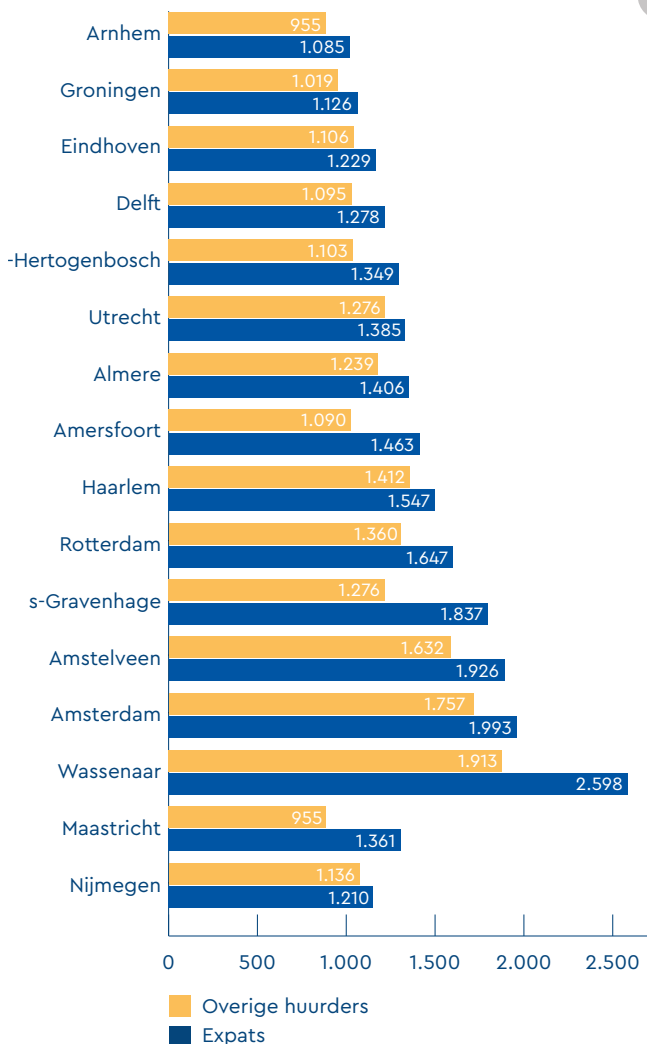


**Aantal aangeboden huurwoningen per maand, 2014–2020, Nederland**



<sup>12</sup> ING. Woningbouw: minder nieuwbouwwoningen in 2021, december 2020.

## Huurprijs expats-overige huurders 2020, Nederland, in euro's



## De invloed van COVID-19

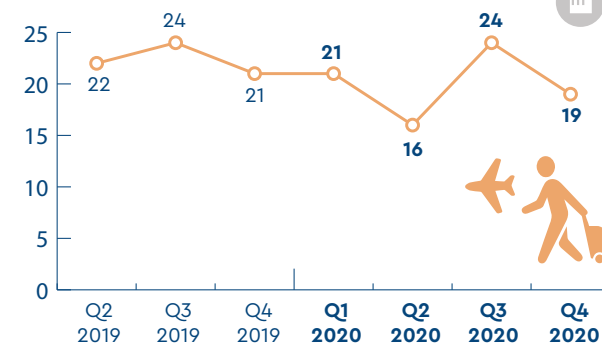
Het afgelopen jaar werd gekenmerkt door de vraag wat de invloed van COVID-19 op de vastgoedmarkt zou zijn. Uiteindelijk bleek die voor de totale woningmarkt mee te vallen. De markt bleef doordraaien, verkopen bleven op peil en een gevreesde prijsdaling bleef uit. Hetzelfde geldt voor de huurmarkt. NVM en VGM NL hebben de markt intensief gevolgd, zeker in de beginweken van de epidemie toen alles nog zeer onzeker was. Al snel bleek ook de invloed op de huurmarkt beperkt.

Makelaars en vastgoedbeheerders hebben hun werkzaamheden moeten aanpassen op de nieuwe omstandigheden, maar de markt bleef doordraaien. Woningen werden nog steeds op de markt gebracht, en verhuurtransacties vielen niet stil. In de jaren 2014 tot 2019 werden op maandbasis zo'n 3.800 huurwoningen aangemeld. In 2020 waren dat er gemiddeld 4.800. In geen enkele maand viel het aantal aanmeldingen ver terug, afgezien van de traditionele 'zomerdip' en 'decemberdip'. En door de grote vraag, en de genomen maatregelen om de veiligheid omtrent een huurtransactie (bezichtiging, digitale contract-ondertekening, sleuteloverdracht etc.) te waarborgen, bleef het aantal huurtransacties op peil.

## De expatmarkt

Er is één uitzondering, een segment van de huurmarkt die het moeilijk had vanwege de COVID-19 pandemie: de markt voor expats. Expats nemen een belangrijke positie in op de vrije huurmarkt. Tussen de 20% en 25% van de verhuurde woningen wordt verhuurd aan een expat. In het tweede kwartaal van 2020 daalde het aandeel van expats sterk als gevolg van de uitbraak van het coronavirus, naar slechts 16%. In het derde kwartaal herstelde dit percentage, maar ook in het vierde kwartaal bleef dit percentage steken

## Aandeel expats in huurmarkt 2019-2020, Nederland, in %



op slechts 19%, waarschijnlijk als gevolg van de tweede lockdown.

Tot de gemeenten met de hoogste percentages expats behoren Delft, Den Haag, Wassenaar, Amsterdam en Amstelveen. Meer dan de helft van alle verhuurde woningen gaan hier naar een expat. In vrijwel al deze gemeenten is in 2020 het aandeel expats (fors) afgenomen. In de overzichten per gemeente verderop in dit rapport wordt daar dieper op ingegaan.

Uiteraard heeft dit gevolgen voor het segment van de huurmarkt waar expats het meest actief zijn, de markt voor gestoffeerde en gemeubileerde woningen. Zoals eerder in dit rapport beschreven, is sprake van stagnerende en zelfs dalende prijzen. Daar komt bij dat expats veelal huren in de duurdere prijsklassen. 70% van de transacties vindt plaats in de prijsklasse tussen 1.250 en 3.000 euro. Dat komt deels omdat expats actief zijn in de duurdere gemeenten, maar de grafiek links op deze pagina laat zien dat ook in de gemeenten met veel expats de prijzen van door expats gehuurde woningen hoger liggen. ■



**GROTE** **GEMEENTEN** **2020**  
**TRANSACTIES PER** **VOORRAAD**  
**WONING-** **EN**  
**TYPE** **NIEUWBOUW**  
**COVID-19 EN EXPATS**  
**TRANSACTIES** **BOUW**  
**PER** **PERIODE**  
**GEOGRAFISCHE** **HUUR**  
**HUURPRIJS** **ONTWIKKELING** **PRIS**



# III Ontwikkelingen in de grote gemeenten

## Gemeente Amsterdam

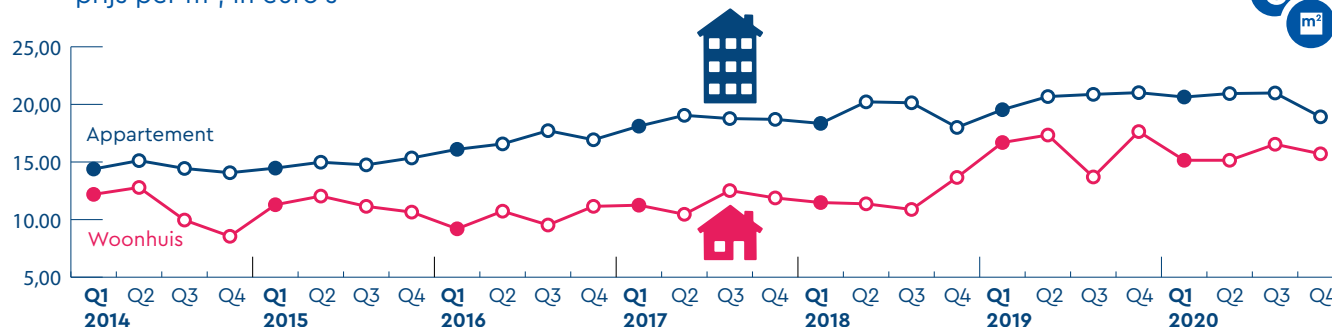
**Na een stabilisatie van de huurprijzen in Amsterdam vanaf het tweede kwartaal 2019 is er een duidelijke prijsdaling in het vierde kwartaal van 2020 zichtbaar.**

In dit laatste kwartaal van 2020 daalde de gemiddelde vierkantemeterprijs in Amsterdam ten opzichte van een kwartaal eerder met bijna 10%. De gemiddelde huurprijs nam af met twee euro per vierkante meter en daalde van 20,83 euro per vierkante meter naar 18,83 euro per vierkante meter. In Amsterdam betreft het merendeel aan geregistreerde transacties een appartement (90%).

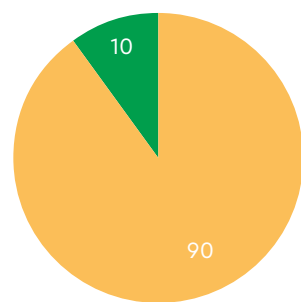
De daling van de vierkantemeterprijs is in Amsterdam procentueel gezien het grootst bij woonhuizen met bijna 11% op jaarbasis naar een gemiddelde vierkantemeterprijs van 15,71 euro. Voor appartementen was de daling iets minder groot en daalde de prijs van 21,02 euro in het vierde kwartaal 2019 naar 18,83 euro in het hetzelfde kwartaal van vorig jaar. Dit is een daling van iets meer dan 10%. Dergelijke dalingen zijn uitzonderlijk voor Amsterdam en zijn met name te wijten aan een moeizamere verhuur in de hogere huursegmenten. Het aandeel transacties boven de 1.000 euro is de afgelopen jaren gestegen naar gemiddeld 87% in 2019 van alle geregistreerde transacties. In 2020 is dit aandeel gelijk gebleven en niet verder gestegen.

**Ontwikkeling huurprijzen, Amsterdam, 2014-2020**

prijs per m<sup>2</sup>, in euro's

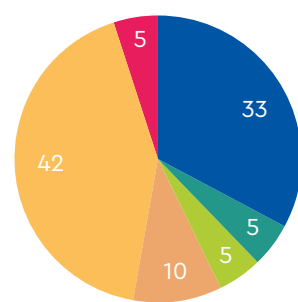


**Aantal transacties naar woningtype, 2020**  
Amsterdam, in %



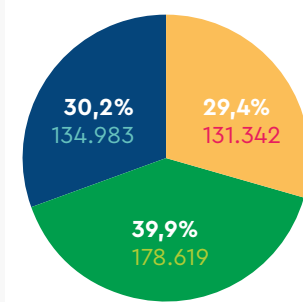
Appartement  
Woonhuis

**Aantal transacties naar bouwperiode, 2020**  
Amsterdam, in %



tot 1945  
1945-1971  
1971-1990  
1991-2010  
2011 en later  
Onbekend

**Verdeling woningvoorraad 2020, Amsterdam, in % en aantal woningen**



Koopwoningen  
Huurwoningen corporatie  
Huurwoningen overig



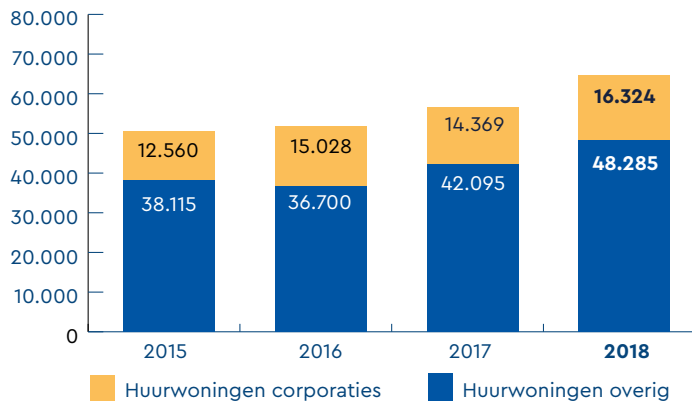
Gemiddelde huurprijs  
en huurprijs per m<sup>2</sup> in  
Amsterdam (Q4-2020)



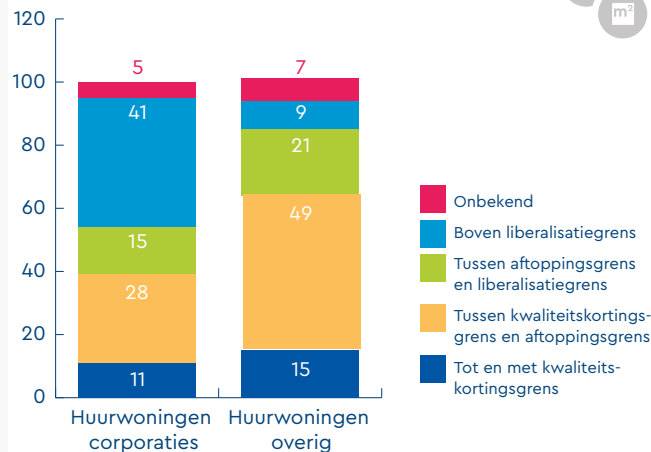
## Ontwikkelingen in wijken

Mede vanwege de hoge huurprijzen in en om het centrum zochten huurders steeds vaker ook naar woningen buiten het centrum van Amsterdam en nu ook daar de prijzen de afgelopen jaren zijn gestegen wijken mensen zelfs uit naar woningen buiten de regio Amsterdam zelf. Met name bereikbaarheid speelt dan een rol in de uiteindelijk keuze voor een locatie. Ondanks dat huurprijzen de afgelopen jaren in Amsterdam nagenoeg overal zijn gestegen, zijn de verschillen binnen de wijken van Amsterdam nog steeds groot. De Grachtengordel-West en Jordaan zijn de wijken waar de prijzen het hoogst lagen met gemiddelde prijzen van respectievelijk 28,93 euro en 27,77 euro per vierkante meter. De Westlandgracht was de wijk met de meeste transacties in het vierde kwartaal 2020. Dit kwam mede door de verhuur van een nieuwbouwcomplex in deze wijk. De gemiddelde prijs lag in deze wijk op gemiddeld 18,99 euro per vierkante meter. De laagste vierkantemeterprijs betaalden huurders in de wijken Bijlmer Centrum (12,19 euro), Bijlmer Oost (11,56) en Slotervaart Zuid (11,12 euro).

## Aantal vrije sector huurwoningen 2015-2018, Amsterdam



## Verdeling huurwoningvoorraad 2018, Amsterdam, in %



## Voorraad

Bijna een derde van alle beschikbare woningen in Amsterdam zijn particuliere huurwoningen (28,5%). Woningcorporaties bezitten het merendeel van de woningen in Amsterdam (circa 40%). Het aandeel particuliere verhuurders was begin jaren tachtig aanzienlijk groter met zo'n 50% maar is daarna gedaald tot iets meer dan 20% in 2008. Oorzaak van deze daling was met name de stadsvernieuwing waarbij woningcorporaties deze woningen opkochten. Later speelde ook het splitsen en verkoop van deze woning een rol in deze daling.

(bron: [nvl20.nl/dashboard-amsterdam](https://nvl20.nl/dashboard-amsterdam)).



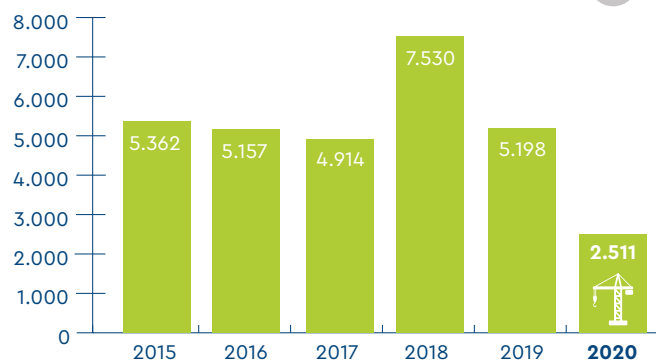
Vanaf 2009 is de interesse voor particuliere huurwoningen weer gestegen onder beleggers. Beleggers investeren de laatste jaren weer graag in de nieuwbouw van huurwoningen. Dit zijn dan met name de duurdere huurwoningen op goede locaties. Naast nieuwbouw speelt hier ook dat veel particuliere beleggers koopwoningen opkochten om deze vervolgens te gaan verhuren. Door de interesse van beleggers is het aanbod aan particuliere huurwoningen de afgelopen jaren in Amsterdam weer flink gegroeid. Beleggers verhuren in Amsterdam relatief veel woningen in het gereguleerde huursegment (46%); omgekeerd verhuren woningcorporaties ook woningen in de vrije sector (bijna 8% van de woningen die ze in eigendom hebben).

## Nieuwbouw

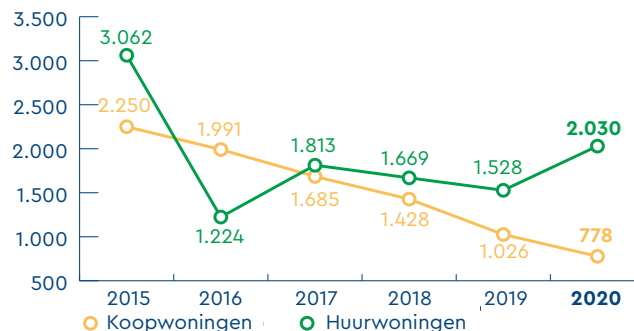
Nieuwbouw blijft wel lastig in Amsterdam, hetgeen duidelijk is te zien aan het beperkte aandeel nieuwbouwwoningen in 2020 in vergelijking tot de jaren ervoor. Van de bijna 6.000 nieuwbouwwoningen die in 2020 zijn toegevoegd aan de voorraad was nog geen 10% bestemd voor het middeldure segment. Het aandeel dure huurwoningen lag met 20% een stuk hoger. De grootste toevoeging aan de voorraad middels nieuwbouw kwam voor rekening van de woningcorporaties (47%).

De daling van het aantal bouwvergunningen de afgelopen jaren doet vermoeden dat ook in 2021 de toevoeging van nieuwbouwwoningen beperkt zal zijn. De verwachting is dat beleggers vanwege hoge grondkosten, de eisen die worden gesteld aan de verdeling tussen verschillende huur- en koopsegmenten en de beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw de komende jaren ook buiten Amsterdam naar rendement gaan zoeken.

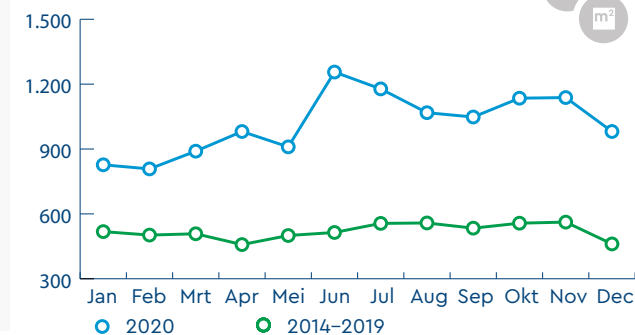
**Gerealiseerde nieuwbouw 2015-2019, Amsterdam**



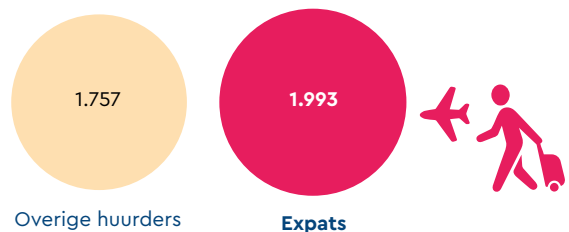
**Aantal bouwvergunningen 2015-2020, Amsterdam**



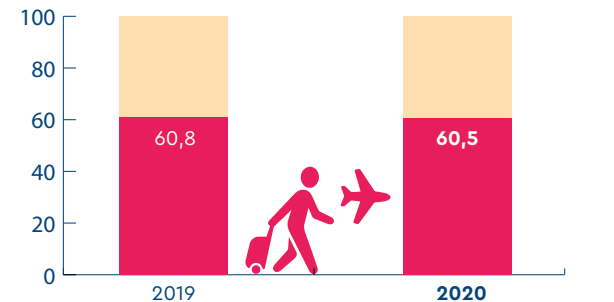
**Aangeboden huurwoningen 2014-2020, Amsterdam**



### Huurprijs expats-overige huurders 2019-2020 Amsterdam, in euro's



### Expats in totaal aantal huurtransacties, 2019-2020 Amsterdam, in %



### COVID-19 en expats

De invloed van corona is zeker ook in Amsterdam zichtbaar in de daling van de huurprijzen. Dit is met name te wijten aan het gebrek aan expats en toeristen (airbnb's). Daar waar in 2019 en het eerste deel van 2020 nog meer dan 60% van de transacties verhuringen aan expats betrof zien we dat deze doelgroep inmiddels nagenoeg geheel is weggefallen. Huurwoningen in de vrije sector die vrijkomen boven de 1.500 euro verhuren nu minder makkelijk dan voorheen, doordat er minder expats en toeristen op de markt zijn.

Ondanks dat vastgoedmanagers en makelaars in de beginperiode wel last hebben gehad van beperkende maatregelen was er geen enorme daling zichtbaar in het aanbod en interesse bij vrijkomende woningen. Woningen worden ook in coronatijd nog prima verhuurd, wel zien we effecten in het dure segment. Een groot deel van de vraag naar deze huurwoningen kwam juist vanuit de expats. Beleggers die met name in het dure segment verhuurden aan expats moeten mogelijk noodgedwongen de prijzen bijstellen. In de andere segmenten is er nagenoeg geen effect merkbaar

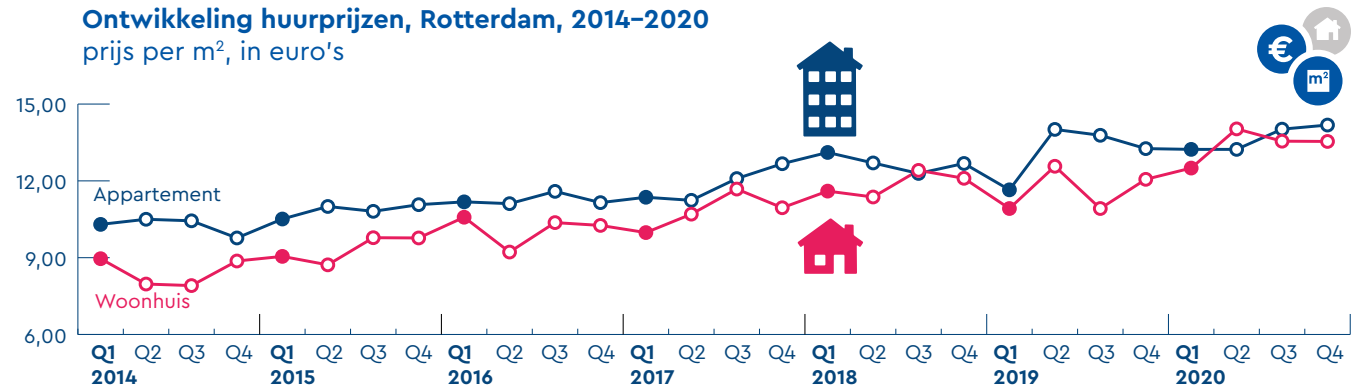
en is 2020 wat betreft leegstand, korte doorlooptijd en beheer een goed jaar geweest. Bij de zoektocht naar een nieuwe huurwoning is sinds de coronacrisis meer aandacht gekomen voor mogelijkheden tot het realiseren van een werkplek en het kunnen beschikken over een eigen buitenruimte. De vraag is wat het effect van corona in 2021 zal zijn nadat overheidssteun wegvalt en economische effecten van de crisis zichtbaar worden door faillissementen, toename van werkloosheid en het wegvallen van inkomsten. ■

# Gemeente Rotterdam

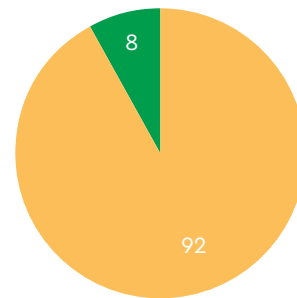
De gemiddelde vierkantemeterprijs van een verhuurde woning in Rotterdam in het vierde kwartaal van 2020 bedraagt 14,11 euro. Dat is ruim 8% meer dan in dezelfde periode een jaar eerder.

De prijzen van woonhuizen zijn het meest gestegen, met 12% op jaarbasis (dus alleen bij bewonerswisseling) naar 13,54. Voor appartementen was de stijging met 7% op jaarbasis iets lager, tot een prijs van 14,18 euro. Opvallend is dat de huurprijzen van beide woningtypen in de loop der tijd steeds meer naar elkaar toe kruipen. In 2014 en 2015 zat er nog zo'n 1,5 á 2 euro per vierkante meter prijsverschil tussen, over heel 2020 nog maar gemiddeld 25 cent. Een verklaring is dat het aanbod aan (nieuwbouw) huurappartementen de afgelopen jaren in Rotterdam enorm is toegenomen, waardoor de transactieprijs van appartementen al anderhalf jaar nauwelijks nog toeneemt.

Ontwikkeling huurprijzen, Rotterdam, 2014–2020  
prijs per m<sup>2</sup>, in euro's

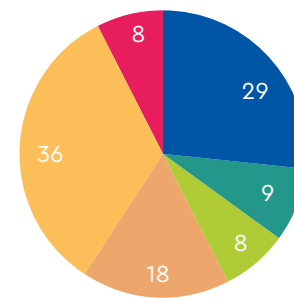


Aantal transacties naar woningtype, 2020  
Rotterdam, in %



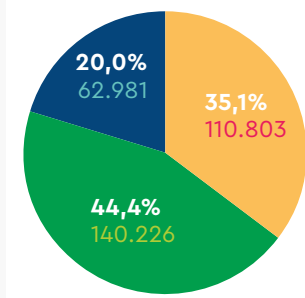
Appartement  
Woonhuis

Aantal transacties naar bouwperiode, 2020  
Rotterdam, in %



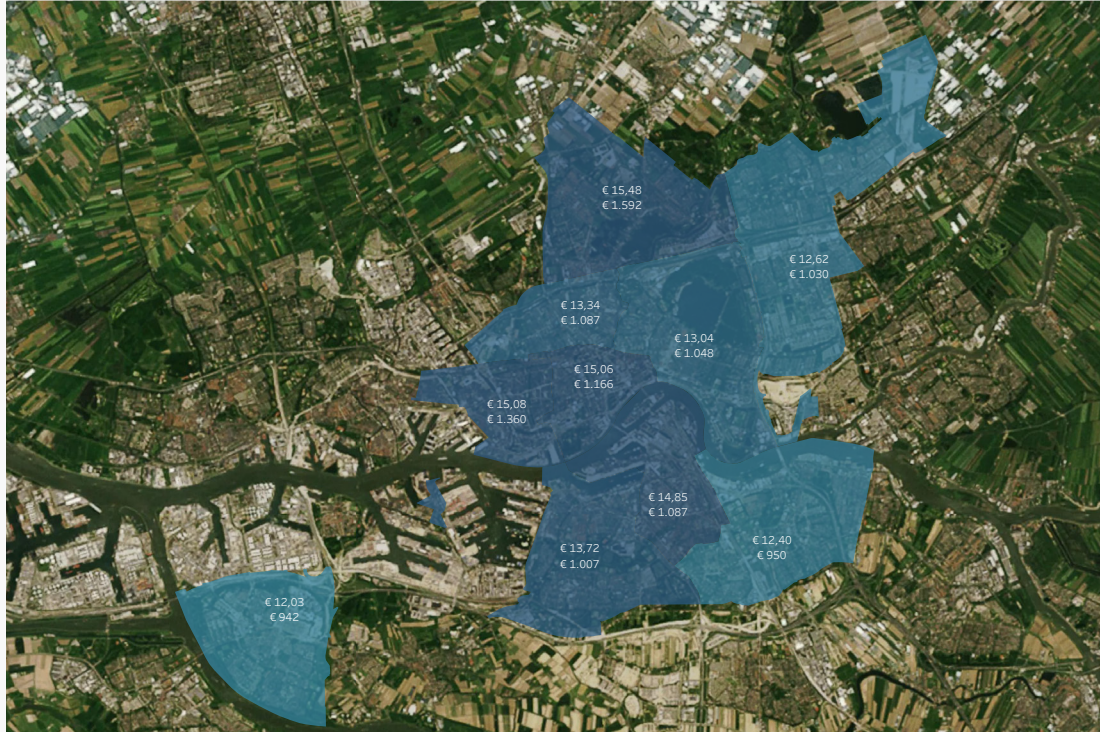
tot 1945  
1945–1971  
1971–1990  
1991–2010  
2011 en later  
Onbekend

Verdeling woningvoorraad 2020, Rotterdam, in % en aantal woningen



Koopwoningen  
Huurwoningen corporatie  
Huurwoningen overig

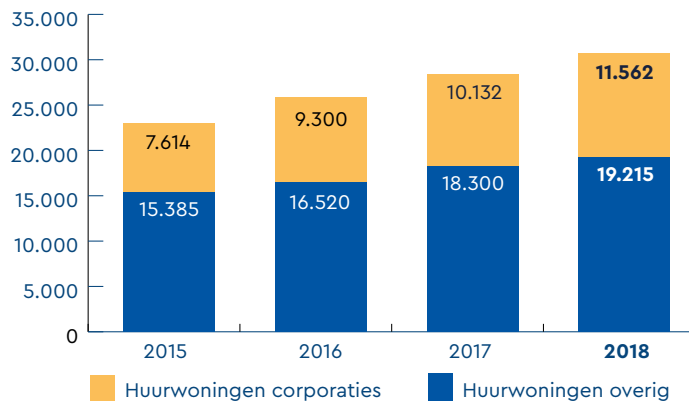
Gemiddelde huurprijs en huurprijs per m<sup>2</sup> in Rotterdam (Q4-2020)



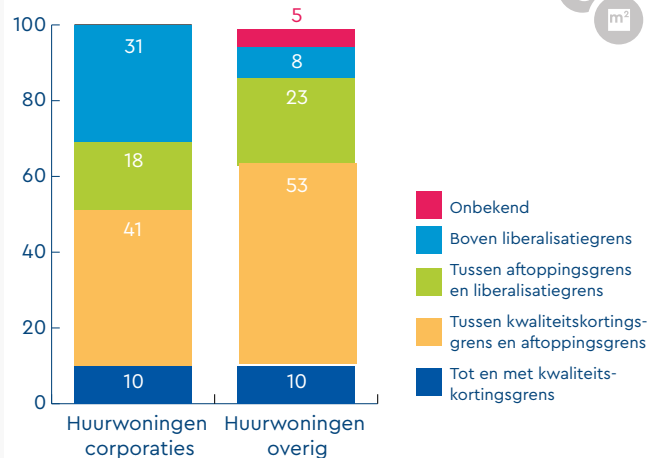
## Ontwikkelingen in wijken

Het centrum van Rotterdam en de wijken Feijenoord en Kralingen-Crooswijk zijn de gebieden waar in 2020 de meeste verhuurtransacties plaatsvonden. De prijzen in de vrije sector liggen in het Centrum het hoogst, boven de 15 euro per meter, een stijging van meer dan 10% op jaar-basis. De prijzen in Kralingen-Crooswijk liggen met ruim 13 euro per meter lager en zijn ook veel minder hard gestegen. In de wijk Feijenoord, waartoe ook Katendrecht horen, zijn veel nieuwbouwappartementen beschikbaar gekomen voor de verhuur, die met hun wat kleinere oppervlakte en hogere huurprijzen de vierkantemeterprijs in deze wijk omhoog stuwten.

Aantal vrije sector huurwoningen 2015-2018, Rotterdam



Verdeling huurwoningvoorraad 2018, Rotterdam, in %



## Voorraad en nieuwbouw

Het aandeel vrije sector huurwoningen ten opzichte van de totale woningvoorraad in Rotterdam bedraagt in 2018 10%. Een relatief groot deel daarvan is in handen van corporaties, meer dan een derde. In 2019 en 2020 is er veel nieuwbouw gerealiseerd in de gemeente, zoals hiervoor al aangegeven voor een deel ook vrije sector huurappartementen. Toch wordt door makelaars en vastgoedbeheerders ook aangegeven dat de voorraad leegstaande huurwoningen, met name appartementen, nu relatief groot is. Er staat veel lang leeg of te huur. Zelfs zoveel dat een aantal verhuurders – die met name met het oog op verhuur aan expats hebben gekocht – nu serieus naar verkoop van hun huurobjecten kijken. Het is immers de vraag óf en zo ja wanneer expats weer terugkomen.

## COVID-19 en expats

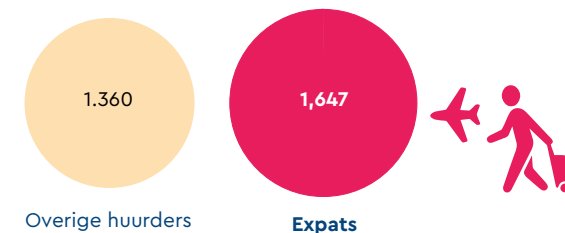
De gevolgen van COVID-19 hebben er ook in Rotterdam niet voor gezorgd dat verhuurders zich terugtrokken van de huurmarkt. Het aantal aangeboden huurwoningen lag vrijwel iedere maand boven het gemiddeld aantal aangeboden huurwoningen in de afgelopen 5 jaar.

De vraag naar huurwoningen daarentegen kreeg wel een schok te verduren, en dan specifiek op de markt voor expats. De vraag is hier vrijwel opgedroogd.

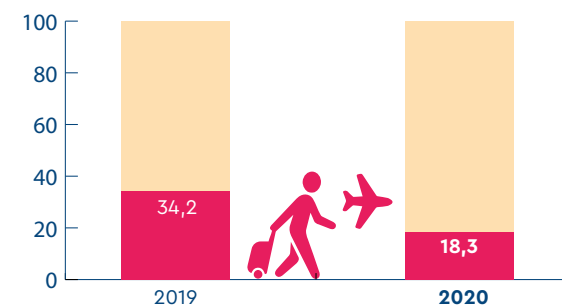
De huurprijzen van gestoffeerde woningen zijn dit kwartaal met 1,4% gedaald ten opzichte van vorig jaar, en ook de prijzen van gemeubileerde woningen staan zwaar onder druk. Met name is het segment boven de 1.300 euro staan objecten lang in aanbod. Woningen met een huurprijs rond de 1.000 euro gaan echter nog wel prima.

Wat qua verhuur van gemeubileerde woningen nog wel redelijk doorloopt is aan Nederlanders die tussen twee koopwoningen in zitten. Er zijn best wat mensen die hun woning nu verkopen om over een tijdje (waarin ze verwachten dat de huizenprijzen gaan dalen) weer een woning aan te kopen. Een ander indirect gevolg van de coronacrisis is dat de vraag verandert. Het aantal kamers is steeds vaker belangrijker dan het aantal vierkante meters. Mensen hebben liever een klein appartement met twee kamers, dan een grote met maar één kamer. ■

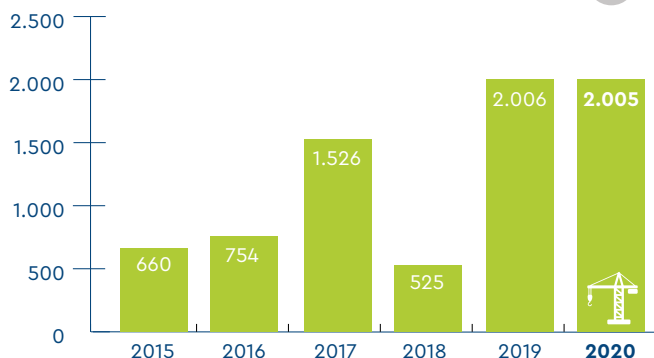
## Huurprijs expats-overige huurders 2019-2020 Rotterdam, in euro's



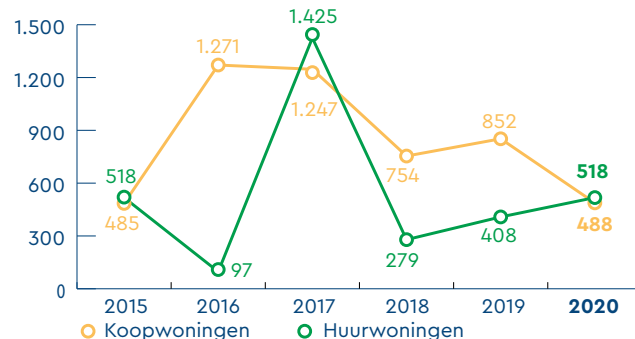
## Expats in totaal aantal huurtransacties, 2019-2020 Rotterdam, in %



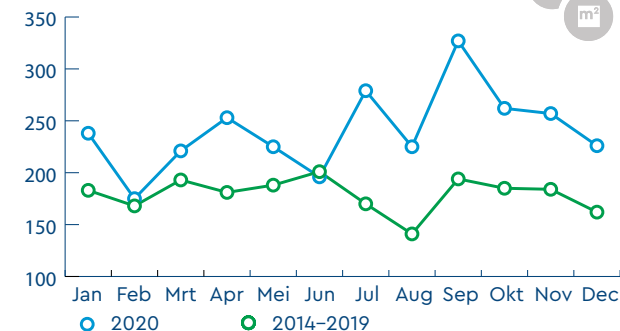
## Gerealiseerde nieuwbouw 2015-2019, Rotterdam



## Aantal bouwvergunningen 2015-2020, Rotterdam

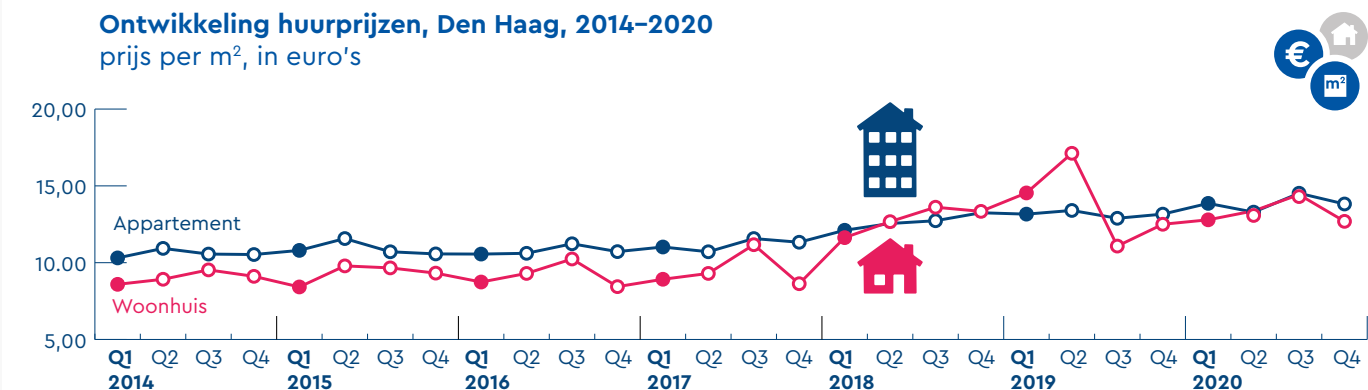


## Aangeboden huurwoningen 2014-2020, Rotterdam



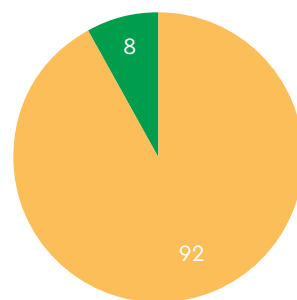
## Gemeente Den Haag

In den Haag steeg de gemiddelde vierkantemeterprijs het afgelopen kwartaal met 5,3% ten opzichte van een jaar eerder. In vergelijking tot het derde kwartaal van 2020 was er juist een daling te zien van 5,5%. De gemiddelde huurprijs kwam hiermee in het vierde kwartaal uit op €13,72 per vierkante meter.



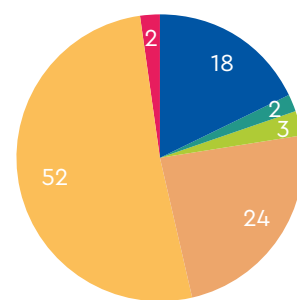
Veruit het grootste deel (92%) van de transacties in het vierde kwartaal betrof een appartement in Den Haag. De gemiddelde vierkantemeterprijs voor appartementen bedroeg in Den Haag in het laatste kwartaal van 2020 13,82 euro. Voor woonhuizen lag de gemiddelde vierkantemeterprijs op 12,69 euro. Dit zijn stijgingen van de vierkantemeterprijzen van 5% bij appartementen en 1,5% bij woonhuizen.

**Aantal transacties naar woningtype, 2020**  
Den Haag, in %



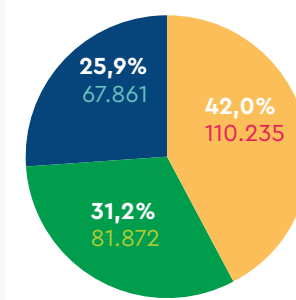
Appartement  
Woonhuis

**Aantal transacties naar bouwperiode, 2020**  
Den Haag, in %



tot 1945  
1945–1971  
1971–1990  
1991–2010  
2011 en later  
Onbekend

**Verdeling woningvoorraad 2020, Den Haag, in % en aantal woningen**

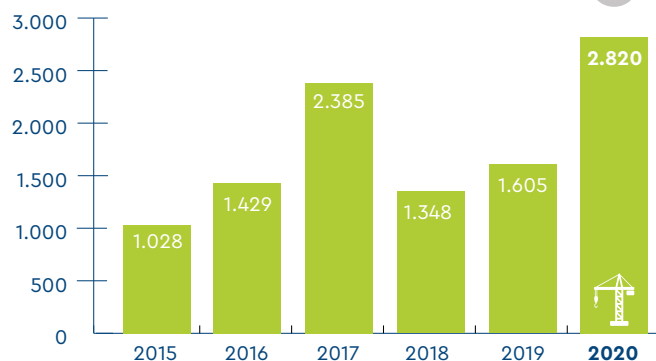


Koopwoningen  
Huurwoningen corporatie  
Huurwoningen overig





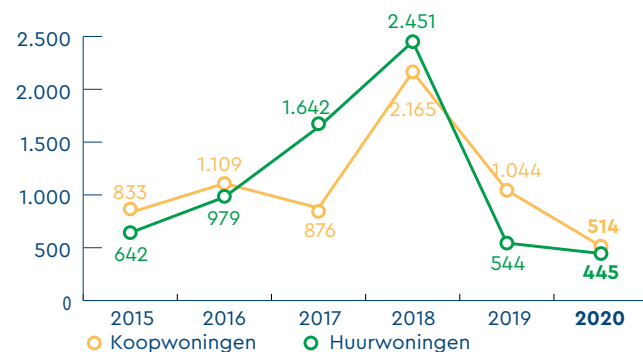
## Gerealiseerde nieuwbouw 2015–2019, Den Haag



vergunning dienen aan te vragen. De gemeente toetst met deze vergunning of de woning past bij het inkomen van de huurder. Hierdoor moeten vastgoedmanagers en makelaars meer huurders afwijzen voor bepaalde woningen. Grote effecten in de verhuur van de huurwoning zijn vanwege de krapte op de markt zeer beperkt. De krapte is met name groot in het segment tussen 750 en 1.000 euro. Wat opvalt is dat het segment boven de 1.200 euro wel moeizamer loopt. Hier is relatief veel aanbod en keuzevrijheid. Dit heeft deels te maken met het wegvallen van de expats.

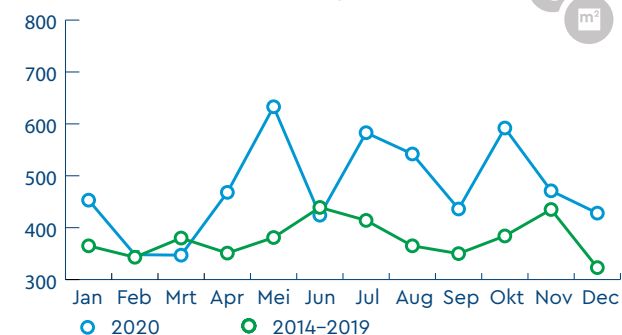
Den Haag kampt zoals gezegd met een groot woningtekort. Om iedereen op een prettige manier te laten wonen in de stad is er woonagenda 2020–2023 opgesteld. In deze woonagenda staan maatregelen om te zorgen voor voldoende en betaalbare woningen. De stad wil de komende jaren zo'n 4.000 woningen per jaar toevoegen aan de voorraad. Bij de nieuwbouw dient minimaal 20% van de woningen een middeldure huurwoning (onder de 985 euro) te zijn.

## Aantal bouwvergunningen 2015–2020, Den Haag



In 2020 zijn in de gemeente net geen 3.000 nieuwe woningen gerealiseerd. De jaren ervoor lag dit aantal aanzienlijk lager (circa 1.600 in 2019). Wat opvalt is dat het aantal bouwvergunningen in 2020 aanzienlijk lager ligt dan de jaren ervoor. In 2017 en 2018 was er nog een enorme piek in het aantal bouwvergunningen (de woningen die in 2019 en 2020 zijn opgeleverd) maar dit is in 2020 weer behoorlijk gedaald naar nog geen 1.000 vergunningen voor zowel huur- als koopwoningen. Binnen de gemeente is er bij nieuwbouw wel veel aandacht voor het realiseren van betaalbare huurwoningen. Goede voorbeelden hiervan zijn 'Huren langs de Ley' en 'De Hoge Regentesse'. De huren lopen hier uiteen van de liberlisatiegrens (737,14 euro in 2020) tot aan een penthouse van 1.300 euro. De doelgroep voor deze woningen (die veelal tussen wal en schip raakt) blijkt groot. Er waren tien keer zoveel inschrijvingen als woningen.

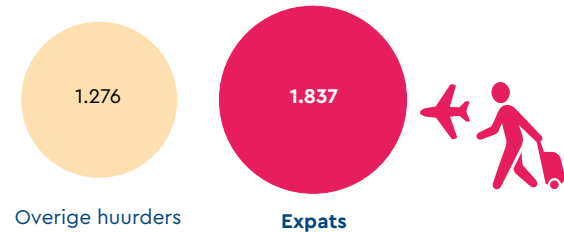
## Aangeboden huurwoningen 2014–2020, Den Haag





### Huurprijs expats-overige huurders 2019-2020

Den Haag, in euro's

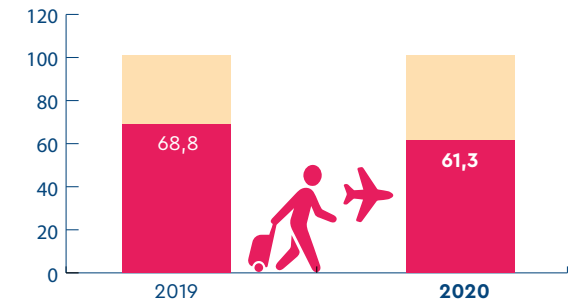


### COVID-19

De gevolgen van het coronavirus (COVID-19) zijn relatief beperkt als je kijkt naar het aantal verhuringen in 2020. Alleen de eerste paar weken in maart, net na het uitbreken van het virus in Nederland, is het even iets rustiger geweest. Door de enorme krapte op de markt verhuurt alles op dit moment nog goed en is 2020 een recordjaar als je kijkt naar het aantal verhuringen. Daar waar vastgoedmanagers en makelaars bang waren dat het aantal bezichtigingen zouden afnemen, zag je in de maanden maart en april dat het aantal verhuringen nagenoeg gelijk bleef ten opzichte van de jaren ervoor. Vanaf mei werd dit geleidelijk aan meer met een behoorlijke piek in het laatste kwartaal van 2020.

### Expats in totaal aantal huurtransacties, 2019-2020

Den Haag, in %



### Expats

Omdat ook Den Haag zich kenmerkt als een huurmarkt met veel expats (in 2020 was circa 62% van alle huurtransacties een verhuring aan expats) zijn hiervan wel effecten zichtbaar. Door de coronacrisis sturen grote bedrijven de expats terug naar huis. De vraag is of zij op termijn terug zullen komen. Zeker nu thuiswerken ook steeds meer gemeengoed wordt. Dit betekent dat met name de duurdere (veelal ook gestoffeerde en/of gemeubileerde) woningen vanaf zo'n 1.250 euro per maand lastiger te verhuren zijn. Zeker bij nieuwbouwplannen zal hier rekening mee moeten worden gehouden. Zowel vastgoedmanagers als makelaars houden hiermee nu al rekening in advisering van beleggers en ontwikkelaars. De afgelopen jaren is overigens wel flink ingezet op de expatsdoelgroep. De vraag is of door het wegvallen van de vraag vanuit expats de prijs van deze woningen zeker bij een prijs vanaf zo'n 1.400 euro zullen dalen. ■

# Gemeente Utrecht

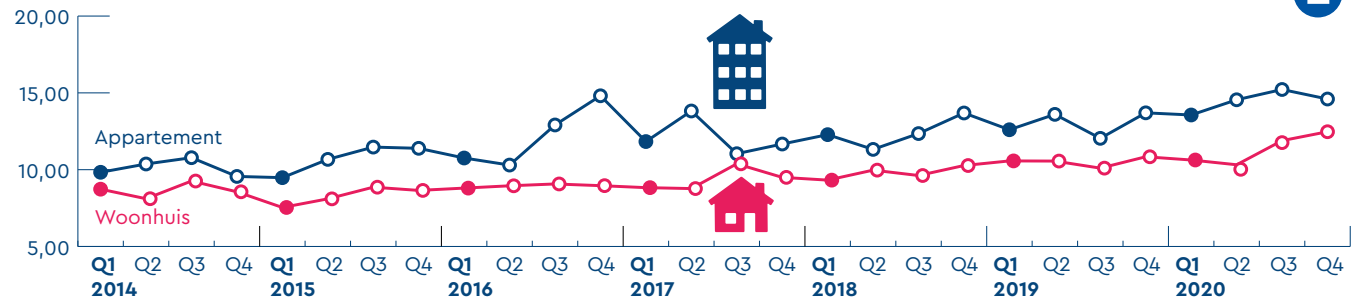
**De ontwikkeling van de gemiddelde vierkantemeterprijs bij wederverhuur verloopt in Utrecht wat grillig ten opzichte van andere grotere steden. Dit komt met name door de verschillen in prijzen binnen de stad zelf en het uiteenlopen van het aantal transacties in verschillende plekken in de stad.**

Nadat de huurprijzen in het derde kwartaal van 2020 verder waren gestegen naar een gemiddelde prijs van 14,78 euro is de gemiddelde prijs in het vierde kwartaal van 2020 weer licht gedaald (-2,9%) naar 14,35 euro per vierkante meter. Ten opzichte van de gemiddelde huurprijs een jaar eerder (12,92 euro) is de prijs gestegen met zo'n 11%.

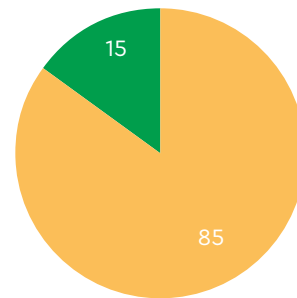
Daar waar de gemiddelde huurprijs per vierkante meter voor appartementen in het laatste kwartaal ten opzichte van een kwartaal eerder is gedaald met iets meer dan 4% naar 14,60 euro zijn de gemiddelde prijzen van woonhuizen in Utrecht gestegen (met bijna 5%) ten opzichte van een kwartaal eerder naar een bedrag van 12,47euro per vierkante meter.

Er is de afgelopen jaren een flinke verschuiving geweest in het aandeel verhuringen onder en boven de 1.000 euro per maand. Lag het aandeel transacties met een gemiddelde prijs onder de 1.000 euro in 2014 nog op 76% is dit in 2020 gedaald naar 32%. Het aandeel woningen boven de 1.000 euro laat een omgekeerd beeld zien. Betrof in 2014 nog 24% van de woningen een transactie met een prijs hoger dan 1.000 euro per maand ligt dit in 2020 op 68%.

**Ontwikkeling huurprijzen, Utrecht, 2014-2020**  
prijs per m<sup>2</sup>, in euro's

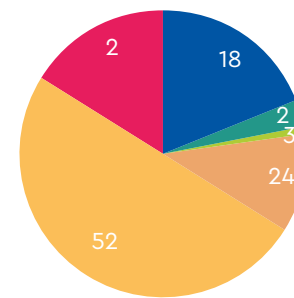


**Aantal transacties naar woningtype, 2020**  
Utrecht, in %



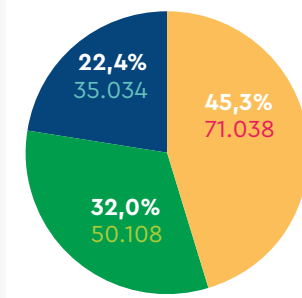
Appartement  
Woonhuis

**Aantal transacties naar bouwperiode, 2020**  
Utrecht, in %



tot 1945  
1945-1971  
1971-1990  
1991-2010  
2011 en later  
Onbekend

**Verdeling woningvoorraad 2020, Utrecht, in % en aantal woningen**



Koopwoningen  
Huurwoningen corporatie  
Huurwoningen overig

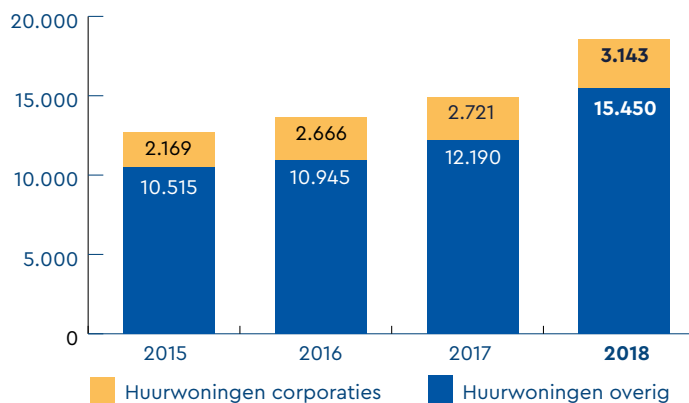
Geografische huurprijs en huurprijs per m<sup>2</sup> in Utrecht (Q4-2020)



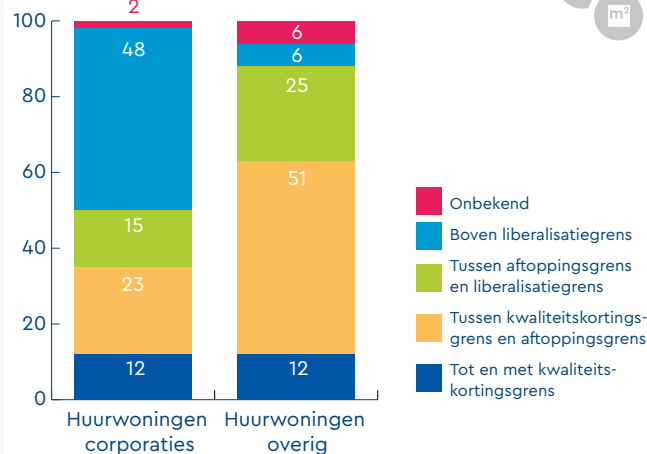
## Ontwikkelingen in wijken

Leidsche Rijn en Utrecht Zuidwest zijn de wijken waar in 2020 de meeste verhuurtransacties plaatsvonden. De prijzen in de vrije sector liggen in de binnenstad van Utrecht het hoogst, boven de 21 euro per vierkante meter (21,65 euro), een stijging van bijna 8% op jaarbasis. Na de binnenstad zijn de wijken West (18,54 euro) en Noordwest (17,14 euro) de wijken met de hoogste prijzen per vierkante meter. De wijken in Utrecht met gemiddeld de laagste prijzen zijn Vleuten-De Meern en Leidsche Rijn. Hier lagen de gemiddelde vierkantemeterprijzen op 11,17 en 11,81 euro. In Utrecht zijn in het vierde kwartaal iets meer dan 200 nieuwbouwwoningen op de markt gekomen, waarvan het grootste deel in Overvecht-Zuid. De gemiddelde vierkantemeterprijs van deze nieuwbouwwoningen bedroeg 15,61 euro.

Aantal vrije sector huurwoningen 2015-2018, Utrecht



Verdeling huurwoningvoorraad 2018, Utrecht, in %



## Voorraad en nieuwbouw

Iets meer dan de helft van alle woningen in Utrecht zijn huurwoningen (bijna 83.000 woningen). Van de totale Utrechtse woningvoorraad is 31% in bezit bij een woningcorporatie. Iets meer dan 21% betreft huurwoningen in bezit bij institutionele en particuliere beleggers. Van de huurwoningen boven de liberalisatiegrens zijn er zo'n 19.000 woningen (circa 12% van de totale voorraad) beschikbaar in het middenhuursegment (737 tot 991 euro). Zo'n 5% van alle woningen heeft een huurprijs hoger dan 991 euro. Het overgrote deel van de huurwoningen zijn appartementen. De woningvoorraad van Utrecht groeide in 2020 met net geen 3.000 woningen. Een deel van deze stijging kwam door het toevoegen van nieuwbouwwoningen (circa 2.400 woningen).

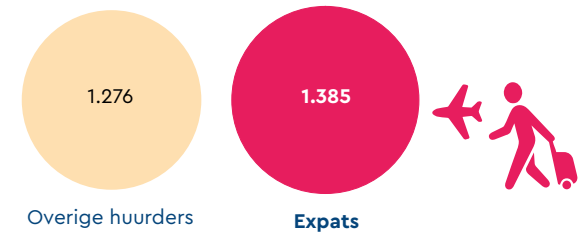
Naast het toevoegen van deze nieuwbouwwoningen is de groei ook beïnvloed door splitsing, samenvoeging en transformaties. Naast de afspraak met institutionele beleggers (per 1 januari 2020) over begrenzing van de huurverhoging met maximaal 1 procent voor vier jaar zijn er met beleggers ook afspraken gemaakt over nieuwbouw van betaalbare huurwoningen in de middenhuur. Ook de komende jaren zal er dus in Utrecht aandacht zijn voor het realiseren van huurwoningen in dit deel van de markt.

Om ervoor te zorgen dat ook de juiste doelgroep in deze woningen terecht komen heeft de gemeente Utrecht een voorrangregeling gemaakt voor huishoudens met een inkomen van maximaal 55.000 euro voor eenpersoons-huishoudens en maximaal 65.000 euro voor meerpersoons-huishoudens. Op die manier hoopt de gemeente Utrecht de beperkte hoeveelheid aan beschikbare woningen eerlijker te kunnen verdelen. De komende jaren wil de gemeente kijken naar uitbreidingsmogelijkheden door middel van grootschalige nieuwbouw.

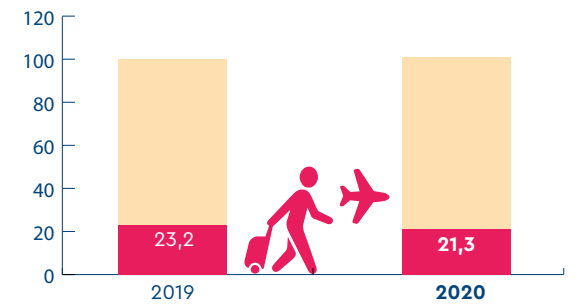
## COVID-19 en expats

De vraag naar woningen in Utrecht is groot en het aanbod relatief beperkt. Ondanks dat het aandeel expats binnen de huurtransacties relatief groot is (bijna een kwart van alle transacties) is het effect van het coronavirus beperkt. Er wordt in de gemeente veel gedaan om het aandeel nieuwbouw uit te breiden. Het is de vraag of verdere regulering een effect gaat hebben op de investeringsbereidheid om woningen in een betaalbaar segment te realiseren. Als huurprijsstijgingen worden gemaximaliseerd wordt het voor beleggers, mede ook door de hoge grondkosten en bouwkosten, lastig om te kunnen investeren in dit segment. ■

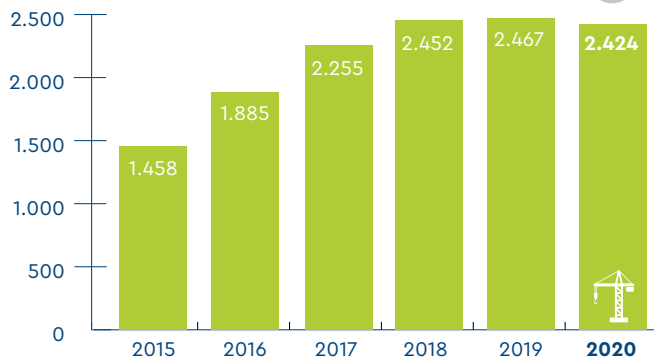
## Huurprijs expats-overige huurders 2019-2020 Utrecht, in euro's



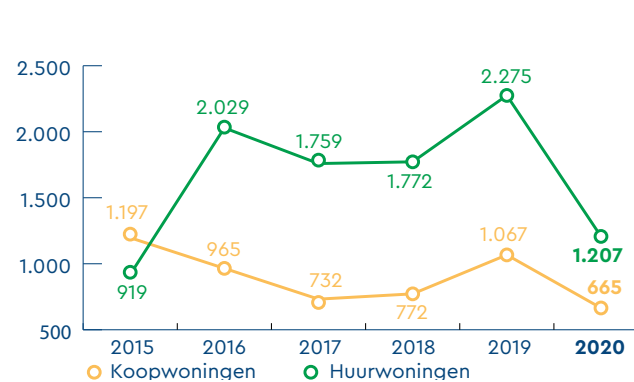
## Expats in totaal aantal huurtransacties, 2019-2020 Utrecht, in %



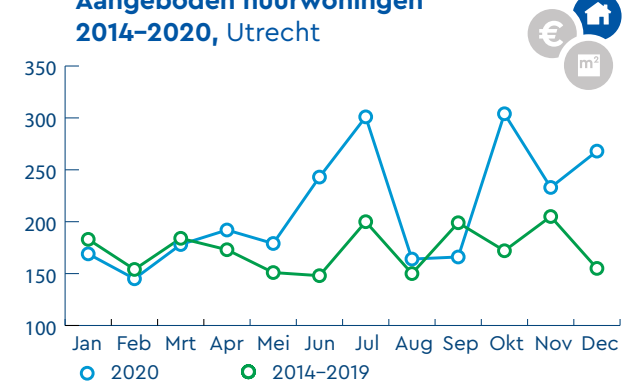
## Gerealiseerde nieuwbouw 2015-2019, Utrecht



## Aantal bouwvergunningen 2015-2020, Utrecht



## Aangeboden huurwoningen 2014-2020, Utrecht

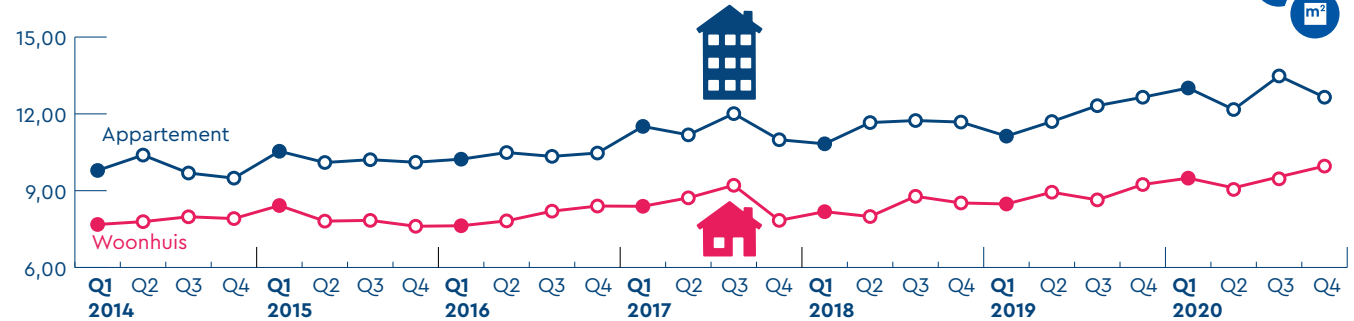


# Gemeente Eindhoven

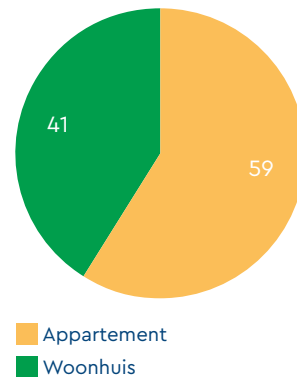
Eindhoven laat net als het landelijk gemiddelde een daling van de gemiddelde vierkantemeterprijs zien in het vierde kwartaal van 2020. Deze komt in het vierde kwartaal van 2020 uit op 12,74 euro per vierkante meter. Vergeleken met een jaar geleden betreft dit een daling van 3,1%.

Wat opvalt is dat het aandeel appartementen in Eindhoven vanaf het eerste kwartaal in 2020 aan het afnemen is. Dit is dan ook deels de oorzaak van de daling van de totale gemiddelde vierkante meterprijs. Kijken we naar de gemiddelde prijs naar woningtype dan zien we deze daling namelijk niet terug. In het eerste kwartaal 2020 lag de verhouding woonhuizen versus appartementen nog op 15% en 85%. In het vierde kwartaal is de verhouding verschoven naar respectievelijk 41% en 59%. De gemiddelde vierkante meterprijs voor woonhuizen bedroeg in het vierde kwartaal 9,96 euro. Dit is een stijging van bijna 8% ten opzichte van een jaar eerder. Voor appartementen is de gemiddelde vierkantemeterprijs gelijk gebleven ten opzichte van een jaar eerder. In beide kwartalen bedroeg deze 12,65 euro. Het aandeel transacties van huurwoningen boven de 1.000 euro zien we in Eindhoven vanaf 2019 flink toenemen. Zo betrof in 2019 nog bijna de helft van alle transacties woningen met een huurprijs boven de 1.000 euro. Inmiddels ligt dit percentage op 65% van alle transacties. Ter vergelijking in 2014 en 2015 lag dit percentage op nog geen 15% van alle transacties.

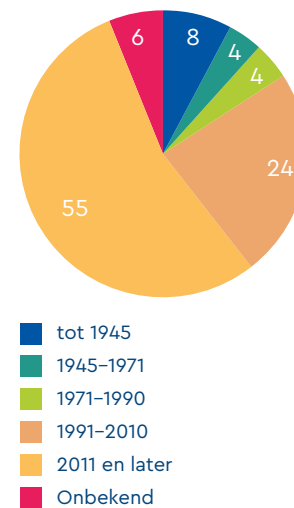
Ontwikkeling huurprijzen, Eindhoven, 2014–2020  
prijs per m<sup>2</sup>, in euro's



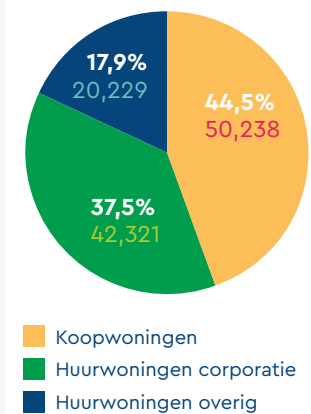
Aantal transacties naar woningtype, 2020  
Eindhoven, in %



Aantal transacties naar bouwperiode, 2020  
Eindhoven, in %

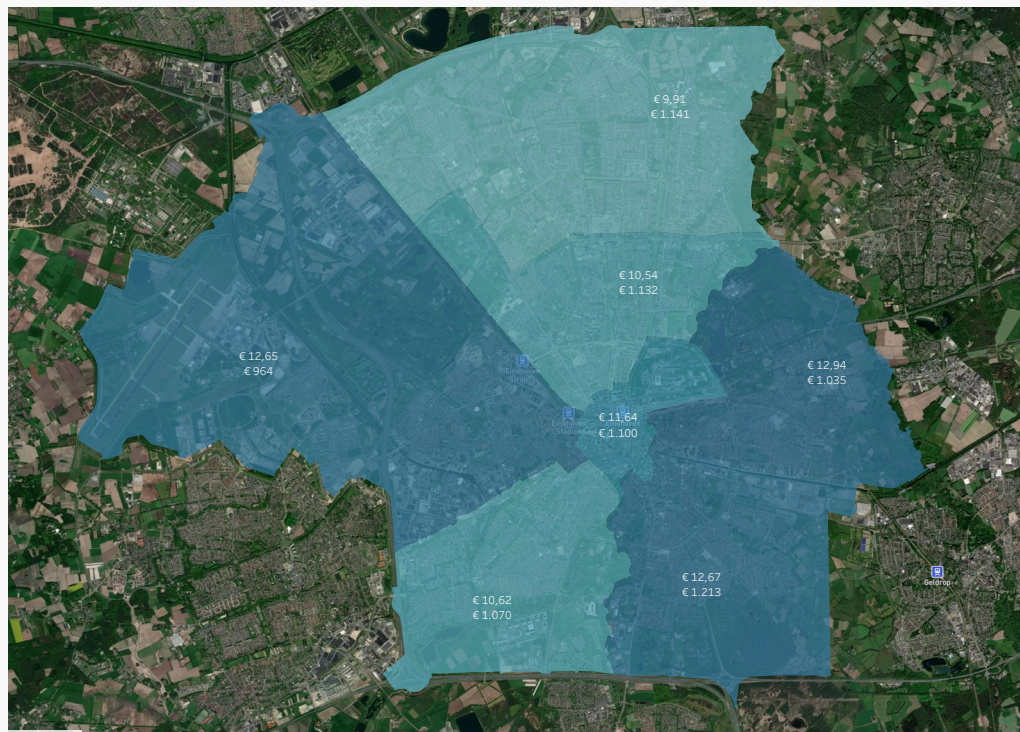


Verdeling woningvoorraad 2020, Eindhoven, in % en aantal woningen





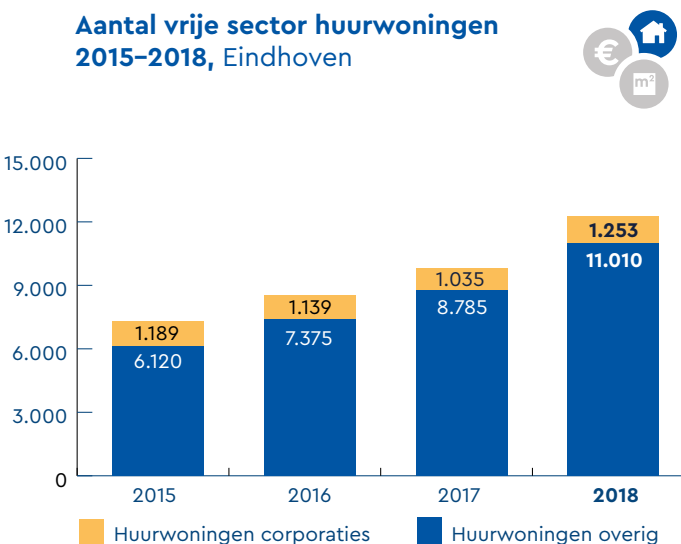
Geografische huurprijs  
en huurprijs per m<sup>2</sup>  
in Eindhoven(Q4-2020)



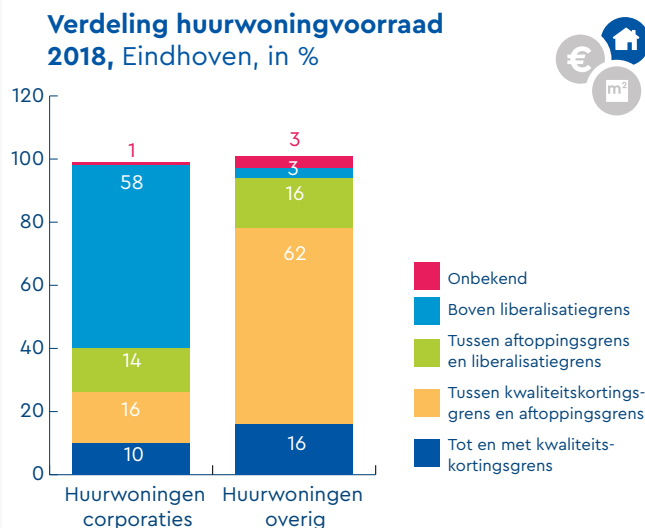
## Ontwikkelingen in wijken

De hoogste huurprijzen per vierkante meter vinden we in de stadsdelen Tongelre (12,94 euro per vierkante meter) en Stratum (12,67 euro per vierkante meter). Strijp volgt kort daarachter met een gemiddelde prijs van 12,36 per vierkante meter. Wel moet hierbij opgemerkt worden dat in deze periode ook een nieuwbouwcomplex met een gemiddelde vierkantemeterprijs van 14,78 euro in de verhuur is gekomen. In Strijp zagen we op Woensel-Zuid na het vierde kwartaal van vorig jaar ook de meeste transacties. In Woensel-Noord lagen de prijzen het laagst. De gemiddelde vierkantemeterprijs kwam in dit stadsdeel uit op 9,91 euro. Er waren in het vierde kwartaal in Eindhoven meerdere nieuwbouwlocaties waar woningen beschikbaar zijn gekomen. Dit zien we terug in het aandeel nieuwbouwwoningen ten opzichte van het totaal aantal geregistreerde transacties. Ongeveer bij een derde van alle transacties betrof het in deze periode een nieuwbouwwoning.

## Aantal vrije sector huurwoningen 2015-2018, Eindhoven



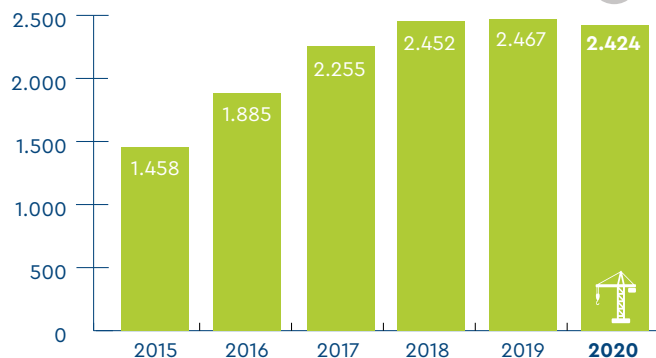
## Verdeling huurwoningvoorraad 2018, Eindhoven, in %



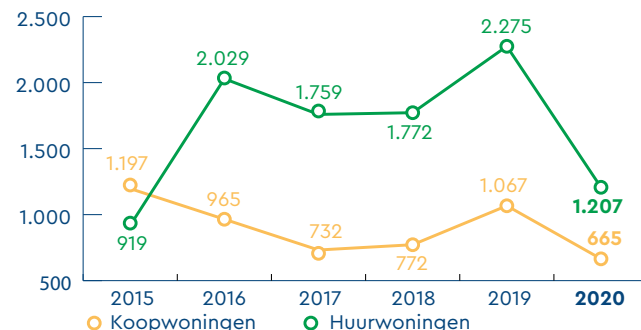
## Voorraad en nieuwbouw

Eindhoven kenmerkt zich door een groot aandeel aan koopwoningen (45%). Woningcorporaties bezitten bijna 37% van alle woningen in de stad. Het aandeel huurwoningen in de vrije sector is daarmee beperkt tot zo'n 18% van de gehele voorraad. Dit aandeel is de afgelopen jaren wel licht gestegen. Van het aantal huurwoningen in de vrije sector hebben zo'n 58% een huurprijs boven de liberalisatiegrens. De druk op de woningmarkt in Eindhoven blijft onverminderd hoog. Met name het aanbod in betaalbare huurwoningen is beperkt. De toevoeging door nieuwbouw is met name in het duurdere segment (boven de 1.000 euro). Bij enkele transformaties van kantoorpanden naar woningen wordt wel geprobeerd in te zetten op het

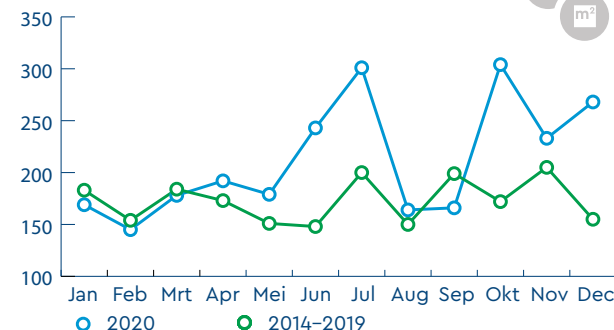
### Gerealiseerde nieuwbouw 2015-2019, Utrecht



### Aantal bouwvergunningen 2015-2020, Utrecht



### Aangeboden huurwoningen 2014-2020, Utrecht



realiseren van betaalbare huurwoningen. In Eindhoven is vanaf 2018 een behoorlijke stijging te zien van het aantal bouwvergunningen dat is aangevraagd. Dit zijn met name vergunningen voor koopwoningen. Het aandeel bouwvergunningen voor huurwoningen is vanaf 2018 juist gedaald en blijft in verhouding tot het aandeel vergunningen voor koopwoningen erg laag. De toevoeging middels nieuwbouw in de huursector is dan ook erg beperkt. Met name voor starters blijft het moeilijk een betaalbare huurwoning te vinden.

Eindhoven is al jaren in trek. Niet alleen onder Eindhovenaren zelf die willen doorgroeien of starters die op zoek zijn naar een woning, maar zeker ook bij studenten en werknemers vanuit het binnen- en buitenland. Eindhoven groeit en er is behoefte aan meer woningen. De ruimte om uit te breiden is er niet meer en daarom zal er moeten worden gekeken naar inbreiden en verdichten. De beschikbare ruimte in Eindhoven is schaars. Dit is ook de reden dat de gemeente een verdichtingsvisie heeft opgesteld om te zorgen dat de

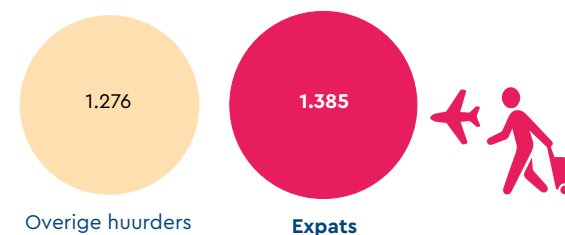
beschikbare plekken beter worden benut. Verdichting biedt volgens de gemeente kansen om direct een kwaliteitsimpuls te doen en te zorgen voor een beter functionerende binnenstad. Bij deze verdichting is er ook aandacht voor voldoende aandeel betaalbare huurwoningen. Mogelijk dat op deze manier de krapte op de Eindhovense markt de komende jaren verder afneemt.

## COVID-19 en expats

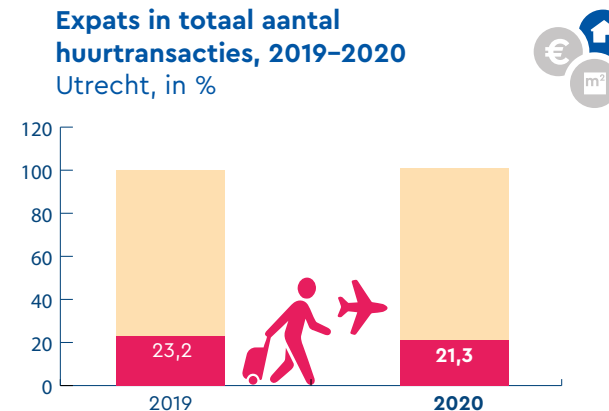
Ondanks dat verhuringen nog altijd goed lopen is in Eindhoven wel effect zichtbaar van de coronacrisis. Dit is met name zichtbaar aan de vraagkant. Het wegblijven van de expats zorgt ervoor dat de druk wat afneemt. Nog altijd zijn woningen overigens goed te verhuren en ligt het percentage aansluitende verhuur zelfs nog hoger dan het jaar ervoor. Of de expats in dezelfde aantallen weer terug zullen komen is maar zeer de vraag. De coronacrisis heeft er in elk geval voor gezorgd dat thuiswerken onderdeel is van het 'nieuwe werken' en bedrijven steeds meer zoeken naar de beste mensen die desgewenst vanuit de eigen woonplaats het werk kunnen doen. Dit zorgt ervoor dat nabijheid van het werk bij de keuze van een nieuwe woning steeds minder van belang is. Of de expat, die over het algemeen bereid was meer te betalen voor veelal een gestoffeerde of gemeubileerde woning, ook de komende jaren een belangrijke doelgroep is bij nieuwbouwplannen is dan ook maar zeer de vraag.

Naast het effect van het wegblijven van de expats zijn de verschijnselen van het COVID-19 virus met name zichtbaar in een andere manier van werken bij vastgoedmanagers en makelaars. Ook al voor de coronacrisis was men bezig met verdere digitalisering van de dienstverlening en het digitaal presenteren van woningen. Echter de beperkingen door de coronamaatregelen hebben dit proces wel wat versneld. Zo is het digitaal bezichtigen (middels filmpjes) al gangbaar en worden ook al nieuwe technieken ingezet zoals (slimme) elektronische sloten zodat huurders de woning indien gewenst zelfstandig kunnen bezichtigen. ■

### Huurprijs expats-overige huurders 2019-2020 Utrecht, in euro's



### Expats in totaal aantal huurtransacties, 2019-2020 Utrecht, in %





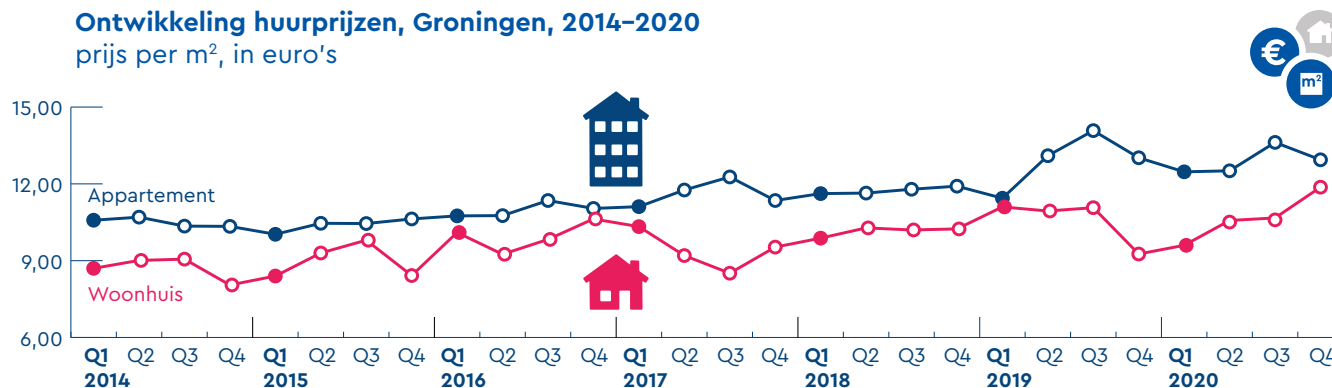
# Gemeente Groningen

**Van alle gemeenten met een relatief grote huurmarkt, liggen de huurprijzen in Groningen onder het gemiddelde niveau. De vierkantemeterprijs van verhuurde woningen komt in het vierde kwartaal van 2020 uit op 12,74 euro. De prijzen zijn vergeleken met een jaar geleden met 4,4% gestegen.**

De prijs per vierkante meter voor een woonhuis lag gemiddeld op 11,87 euro, voor appartementen op 12,94 euro. De huurprijzen van appartementen stijgen al twee jaar niet meer, ze blijven hangen rond de 13 euro. De huurprijs van woonhuizen is in de loop van 2020 juist flink gestegen, na een dip eind 2019, en kruipen weer dichterbij de prijs van appartementen toe.

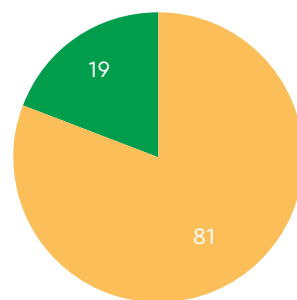
## Ontwikkeling huurprijzen, Groningen, 2014–2020

prijs per m<sup>2</sup>, in euro's



## Aantal transacties naar woningtype, 2020

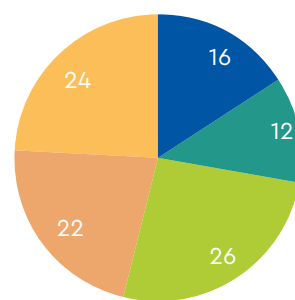
Groningen, in %



Appartement  
Woonhuis

## Aantal transacties naar bouwperiode, 2020

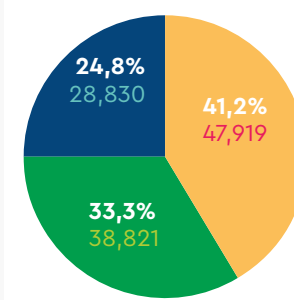
Groningen, in %



tot 1945  
1945–1971  
1971–1990  
1991–2010  
2011 en later  
Onbekend

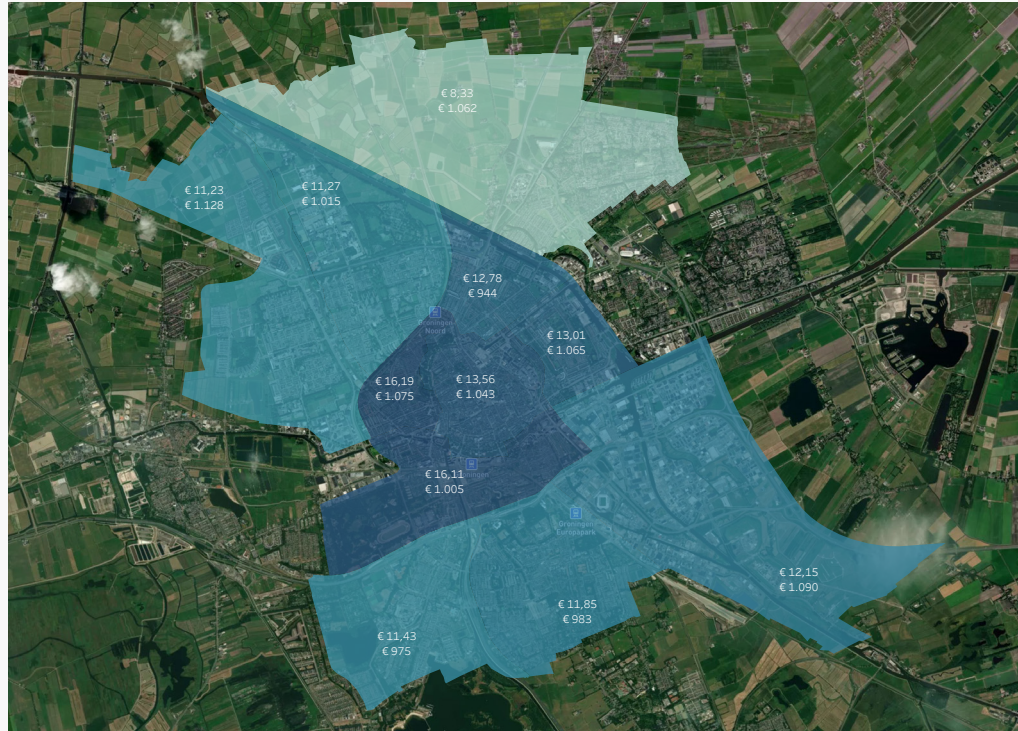
## Verdeling woningvoorraad 2020, Groningen,

in % en aantal woningen



Koopwoningen  
Huurwoningen corporatie  
Huurwoningen overig

Geografische huurprijs  
en huurprijs per m<sup>2</sup>  
in Groningen (Q4-2020)

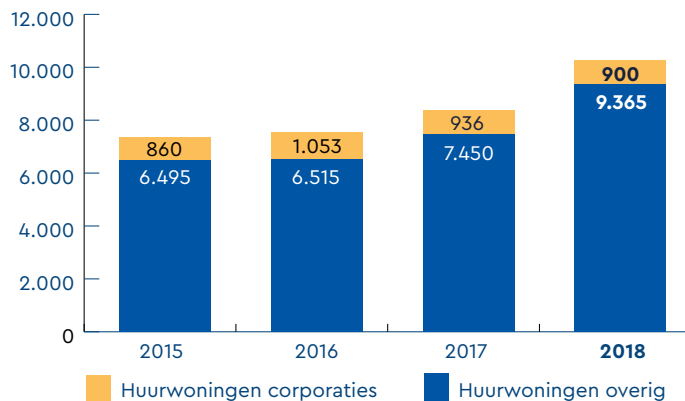


## Ontwikkelingen in wijken

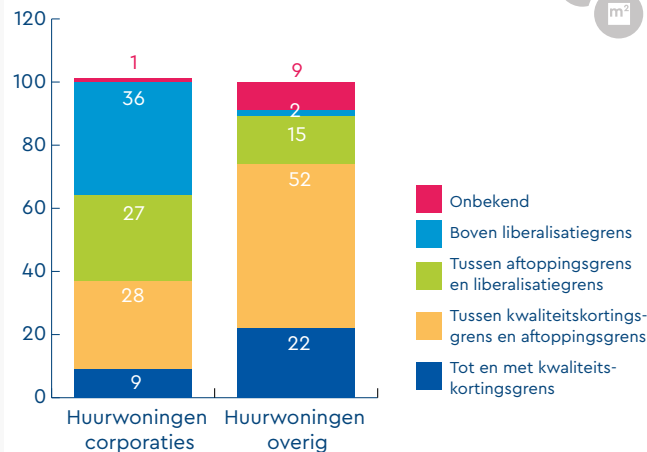
Het centrum van Groningen is de wijk waar veruit de meeste huurtransacties plaatsvinden. De vierkantemeterprijzen zijn hier in 2019 en 2020 sterk gestegen, van rond de 12 euro naar meer dan 15 euro per vierkante meter in het derde kwartaal van 2020. Het vierde kwartaal laat een correctie zien, met een prijsdaling van 10% op jaarbasis. In andere wijken met veel transacties, zoals Helpman en omstreken, de Oosterparkwijk en Oud-Noord, stijgen de prijzen wel.

Wat opvalt is dat er in de laatste maanden relatief veel woningen rond de liberalisatiegrens (752 euro per januari 2021) in verhuur komen. Er zijn dikwijls discussies in relatie tot de puntentelling. Particuliere beleggers moeten vrij duur aankopen, en zijn er dan ook veel aan gelegen in het geliberaliseerde segment te verhuren.

### Aantal vrije sector huurwoningen 2015-2018, Groningen



### Verdeling huurwoningvoorraad 2018, Groningen, in %

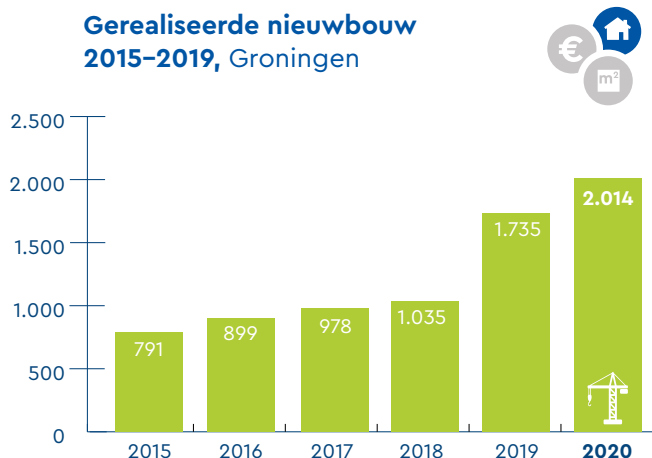


## Voorraad en nieuwbouw

Verder speelt al langer dat de woningvoorraad op de huurmarkt in Groningen erg krap is, en nog steeds krappert wordt, met steeds schraler aanbod. Met name in het lagere huursegment, al is dit altijd al wel zo geweest in een studentenstad als Groningen. Er zijn veel zoekenden die tussen de sociale huurmarkt en het geliberaliseerde deel zitten. Zij komen niet (meer) in aanmerking voor sociale huur, maar kunnen financieel niet op tussen andere zoekenden in het geliberaliseerde segment en vallen in de praktijk tussen wal en schip.

De afgelopen jaren is er veel nieuwbouw gerealiseerd in Groningen. In 2019 en zeker in 2020 lagen de aantallen twee keer zo hoog als in de periode 2015-2018. Het aantal woningen in de vrije huursector is ook toegenomen, en ten opzichte van de totale woningvoorraad is het aandeel vrije sector huurwoningen in 2018 ruim 9% (was in 2015 6,7%). Qua nieuwbouw zijn de projecten die ontwikkeld worden vrij divers, voor verschillende segmenten en prijsniveaus in de markt. Vooral voor kleine studio's, met huurbedragen rond 700 - 800 euro zijn nog altijd veel gegadigden.

### Gerealiseerde nieuwbouw 2015-2019, Groningen



Analyse van de dynamiek in de Nederlandse huurmarkt in 2020

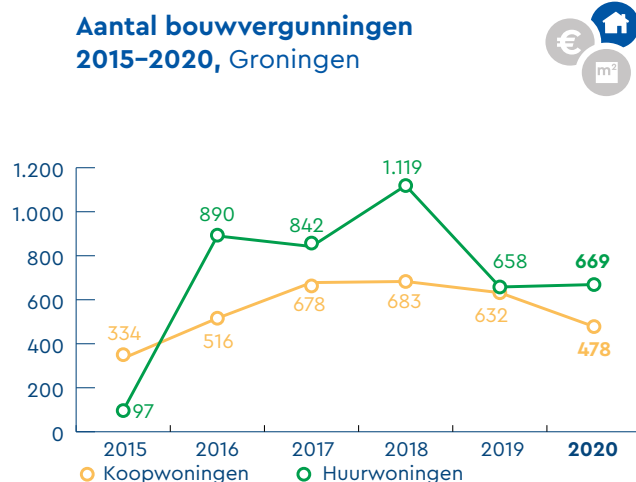
## COVID-19

Wat betreft COVID-19 spelen er in Groningen drie belangrijke ontwikkelingen. Steeds meer mensen zijn op zoek naar grotere woningen met bij voorkeur een buitenruimte, veel zoekenden geven de voorkeur aan een relatief korte huurtermijn, en de vraag vanuit expats is bijna opgedroogd. Aan het begin van de corona-epidemie in maart waren veel mensen onzeker, waardoor er weinig bezichtigingen waren. Nu is daar geen sprake meer van en zijn er volop bezichtigingen. Positief is dat veel verhuurders in deze coronatijd meedenken met hun huurders en in veel gevallen de huur nauwelijks of niet verhogen.

## Expats

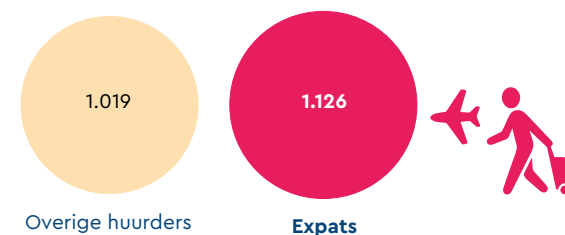
De expatmarkt in Groningen is vergeleken met andere grote steden relatief beperkt. Toch gaat de opdrogende vraag vanuit expats ten koste van het gemeubileerde aanbod. Deze woningen worden doorgaans voor 100 tot soms wel 200 euro meer verhuurd dan aan overige huurders. Opdrachtgevers zijn maar weinig bereid de prijs te verlagen, waardoor deze woningen nu relatief lang in aanbod blijven staan. ■

### Aantal bouwvergunningen 2015-2020, Groningen

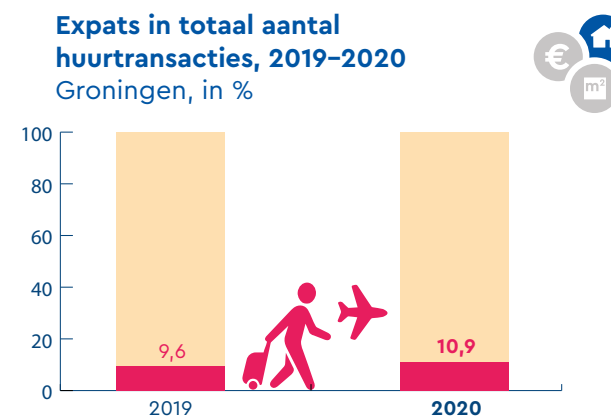


Ontwikkelingen in de grote gemeenten

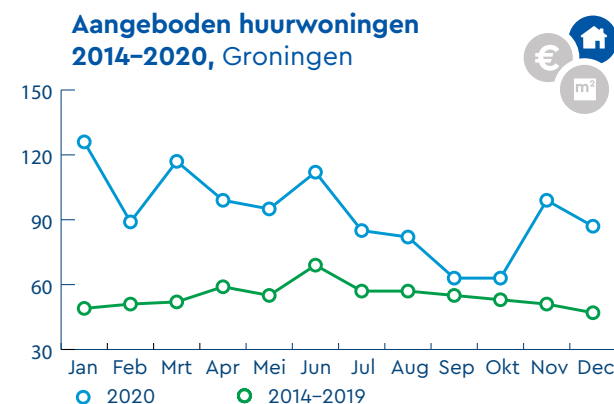
### Huurprijs expats-overige huurders 2019-2020 Groningen, in euro's



### Expats in totaal aantal huurtransacties, 2019-2020 Groningen, in %



### Aangeboden huurwoningen 2014-2020, Groningen



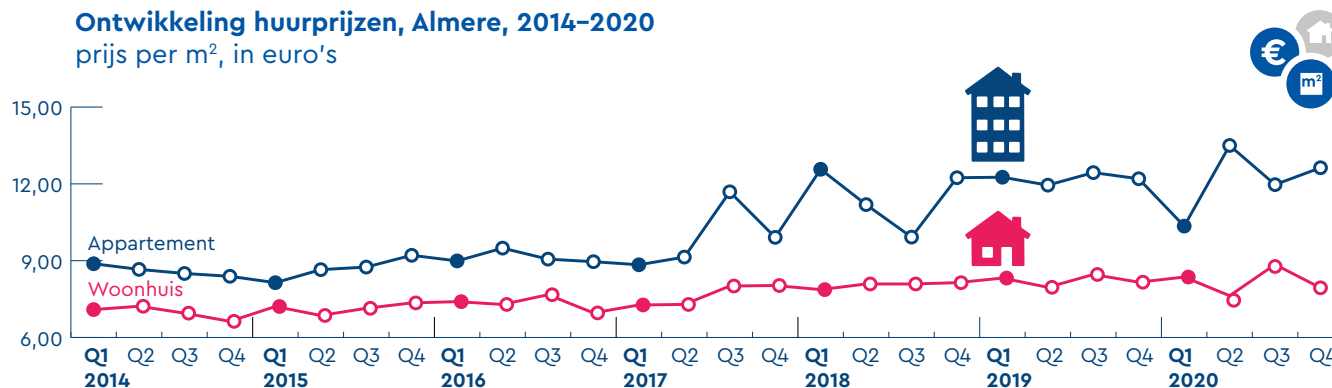
## Gemeente Almere

Het aantal transacties in Almere was in het vierde kwartaal 2020 lager dan het aantal transacties in de kwartalen daarvoor. De gemiddelde huurprijs per vierkante meter is in Almere in het vierde kwartaal gestegen met 8% ten opzichte van een jaar eerder naar 11,49 euro.

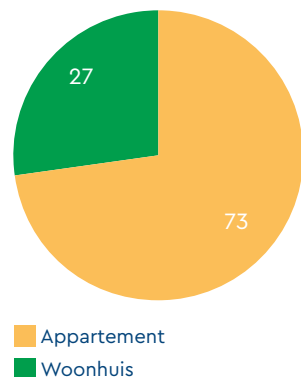
De stijging van de vierkantemeterprijs wordt met name veroorzaakt door de appartementen. Dit is niet alleen omdat de gemiddelde huurprijs van dit woningtype steeg met 3,5% naar een gemiddelde huurprijs van 12,63 euro maar ook omdat het aandeel appartementen in de transacties is toegenomen van 59% een jaar eerder naar 74% in het vierde kwartaal van 2020. De huurprijs van woningen is licht gedaald ten opzichte van een jaar eerder (2,7%). Bedroeg de gemiddelde huurprijs in Almere voor woonhuizen nog 8,16 euro is dit in het vierde kwartaal 2020 gedaald naar 7,94 euro.

Opvallend in Almere in het vierde kwartaal van 2020 is de grote stijging van het aantal appartementen dat een gemiddelde huurprijs heeft hoger dan 1.000 euro. Lag dit percentage in eerdere kwartalen nog onder de 40%, in het vierde kwartaal is dit aandeel gestegen naar net geen 70%. De grootste krapte in de markt zit ook hier in de middenhuur. Dit komt doordat er met name veel vraag is vanuit starters die net buiten de sociale huur vallen en waarvoor een koopwoning nog te duur is.

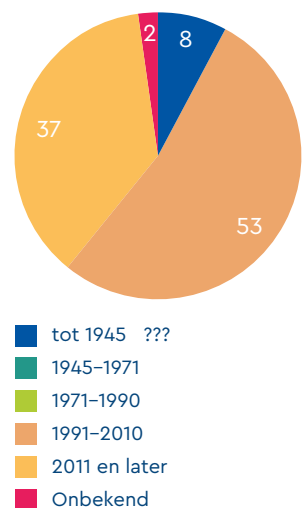
Ontwikkeling huurprijzen, Almere, 2014–2020  
prijs per m<sup>2</sup>, in euro's



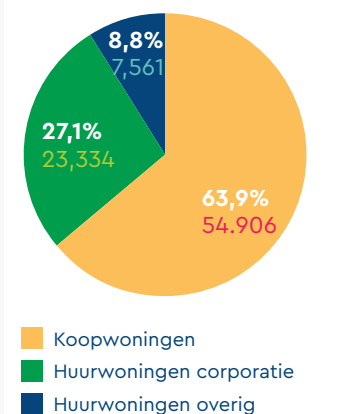
Aantal transacties naar woningtype, 2020  
Almere, in %



Aantal transacties naar bouwperiode, 2020  
Almere, in %



Verdeling woningvoorraad 2020, Almere, in % en aantal woningen





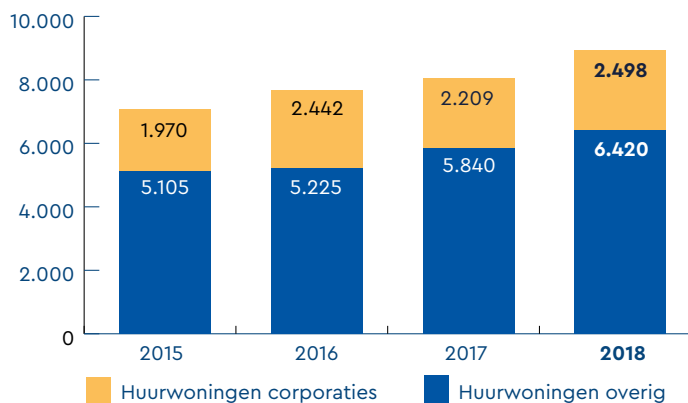
Geografische huurprijs  
en huurprijs per m<sup>2</sup>  
in Almere (Q4-2020)



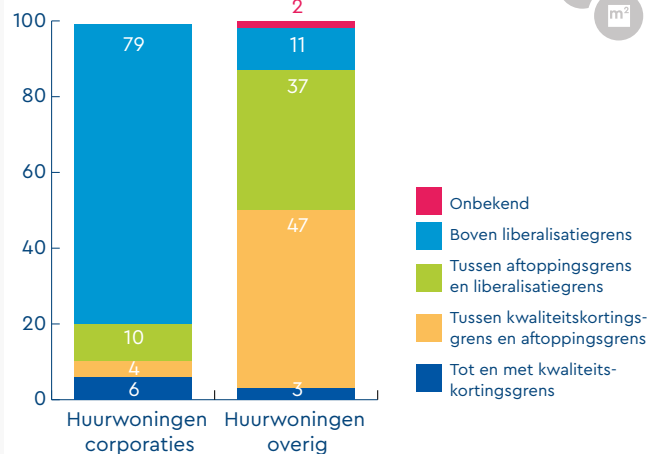
## Ontwikkelingen in wijken

Almere Poort was in het vierde kwartaal van 2020 de wijk met de minste transacties de gemiddelde vierkantemeterprijs lag hier het hoogst met een prijs van 15,77 euro. Deze gemiddelde prijs is aanzienlijk hoger dan in de wijken Almere Stad en Almere Buiten. Hier lagen de gemiddelde prijzen op respectievelijk 10,12 en 9,68 euro. Met name de prijs in Almere Poort schommelt nogal over de kwartalen. Dit komt enerzijds door het beperkt aantal transacties waarbij uitschieters dan snel een groter effect hebben, maar ook de locatie binnen de wijk waar de transacties plaatsvinden speelt hierin een rol. Ook binnen de wijken zijn er behoorlijke verschillen te zien. Voor de wijk Almere Poort valt op dat er in het laatste kwartaal relatief veel van de transacties in de duurdere buurten Olympiakwartier en Europakwartier zijn terug te vinden en juist relatief weinig in het Homeruskwartier waar de gemiddelde prijs een aantal euro's lager ligt.

Aantal vrije sector huurwoningen  
2015-2018, Almere



Verdeling huurwoningvoorraad  
2018, Almere, in %



## Voorraad en nieuwbouw

De woningvoorraad in Almere kenmerkt zich door het grote aandeel koopwoningen (bijna 64% van alle woningen). Het aandeel overige huurwoningen (dus niet in eigendom van een woningcorporatie) is maar heel beperkt met zo'n 8,8%. Van deze overige huurwoningen hebben 79% van de woningen een huurprijs boven de liberalisatiegrens.

Door de goede bereikbaarheid met Amsterdam zie je dat steeds meer mensen kiezen voor wonen in Almere. Zeker met de hoge prijzen in Amsterdam zien veel mensen Almere met lagere prijzen als goed alternatief. Er is dan ook steeds meer vraag naar betaalbare huurwoningen. Dit is ook terug te zien in meer aandacht voor verschillende doelgroepen



bij de realisatie van nieuwbouw. Zo is er bij nieuwbouw in Almere redelijk wat ruimte voor huurwoningen. Een goed voorbeeld is Sydney in Almere Duin waar iets meer dan 100 vrije sector huurwoningen beschikbaar komen. Het aandeel nieuwbouwwoningen in Almere ligt al vanaf 2017 op een vergelijkbaar niveau met ongeveer 1.650 woningen per jaar. Er worden complete wijken ontwikkeld bijvoorbeeld richting Hilversum. Boerenland wordt opgekocht en doordat er weinig bezwaren zijn gaat de ontwikkeling veelal ook relatief snel. Dit is in meer binnenstedelijke gebieden natuurlijk vaak een heel ander verhaal.

### COVID-19

Ook in Almere lijkt het effect van het coronavirus redelijk beperkt te zijn. Het is met name de dienstverlening die is aangepast naar meer digitaal. Wel valt op dat er steeds meer behoefte is aan ruimere woningen en appartementen met een extra kamer in verband met het thuiswerken.

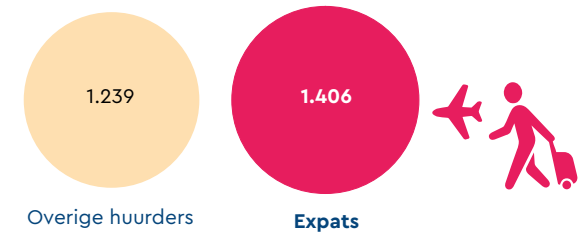
Mogelijk dat de overheidssteun ervoor zorgt dat de grotere (financiële) effecten op de woningmarkt nog uitblijven en door de steun mogelijk worden uitgesteld. Hierdoor is het

aantal verhueringen ook in 2020 erg groot geweest. De verwachting is dat het effect van de coronacrisis met het wegvallen van steun van de overheid wel meer zichtbaar wordt. Dit zal door de krapte op de markt dan in eerste instantie zijn door oplopende huurachterstanden, maar mogelijk dat ook wegvallende vraag later een rol gaat spelen.

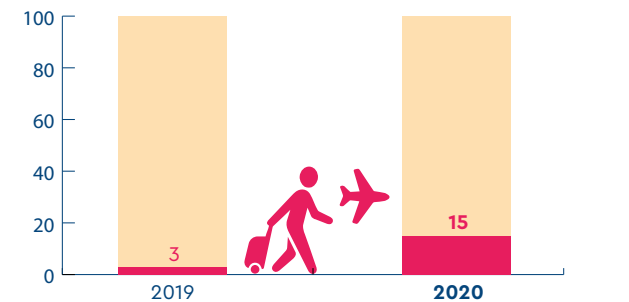
### Expats

Het afgelopen jaar was er in elk geval nog een behoorlijke toename van het aandeel expats in de geregistreerde transacties. Lag het aandeel in 2019 nog op 3% is dit in 2020 gestegen naar 15%. Daar waar expats voorheen veelal het wonen in Amsterdam verkozen boven het wonen in nabijgelegen gebieden heeft met name de hoge prijzen in Amsterdam ten opzichte van deze gebieden ervoor gezorgd dat expats ook naar alternatieve woonlocaties zoals Almere zijn gaan kijken. Of deze expats ook weer terug gaan komen als de coronacrisis weer voorbij is, is zoals eerder benoemd maar de vraag. Zeker bij toekomstige plannen zal hier rekening mee moeten worden gehouden bij de invulling van nieuwbouwprojecten. ■

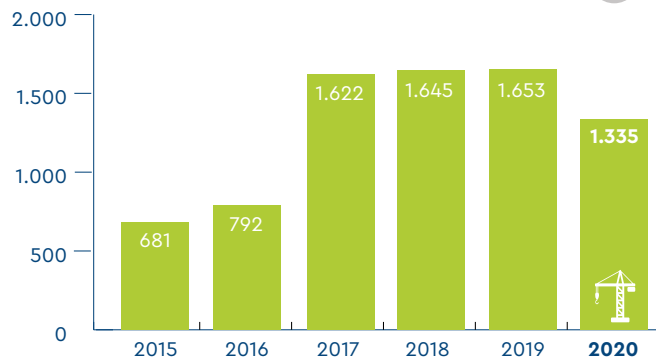
### Huurprijs expats-overige huurders 2019-2020 Almere, in euro's



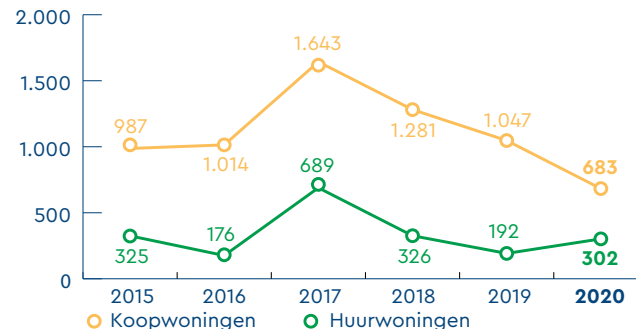
### Expats in totaal aantal huurtransacties, 2019-2020 Almere, in %



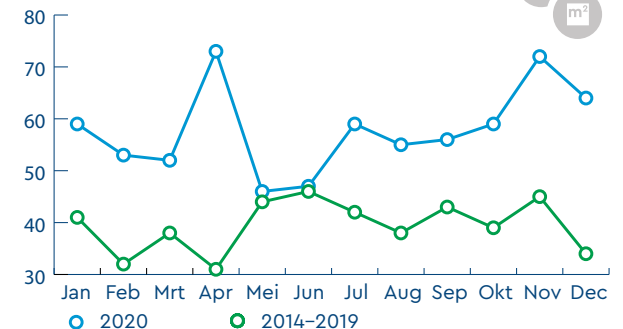
### Gerealiseerde nieuwbouw 2015-2019, Almere



### Aantal bouwvergunningen 2015-2020, Almere



### Aangeboden huurwoningen 2014-2020, Almere

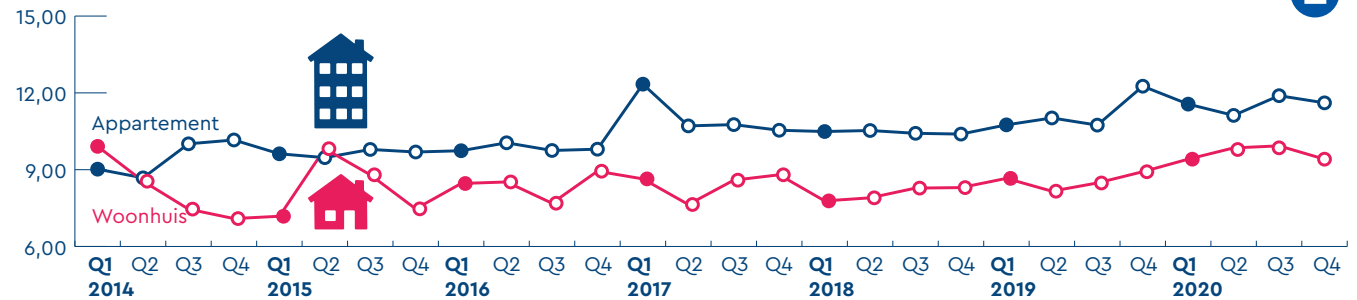


# Gemeente Maastricht

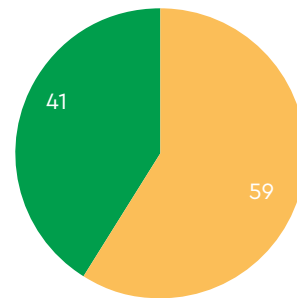
De marktontwikkelingen in Maastricht laten over het afgelopen jaar een tweedeling zien tussen appartementen en woonhuizen. Van die laatste categorie zijn er in het vierde kwartaal van 2020 twee keer zoveel verhuurd als normaal, terwijl het aantal verhuurde appartementen op hetzelfde niveau is gebleven. Door de grote vraag naar woonhuizen zien de we transactiepreizen dan ook flink oplopen.

De gemiddelde vierkantemeterprijs komt in het vierde kwartaal van 2020 uit op 9,41 euro, 5,5% meer dan in dezelfde periode een jaar geleden. De vierkantemeterprijs van een appartement is gedaald met 5,3% naar 11,61 euro.

**Ontwikkeling huurprijzen, Maastricht, 2014–2020**  
prijs per m<sup>2</sup>, in euro's

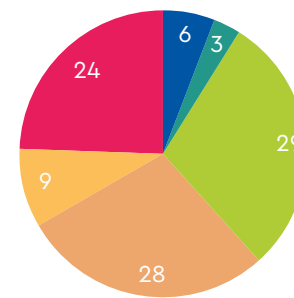


**Aantal transacties naar woningtype, 2020**  
Maastricht, in %



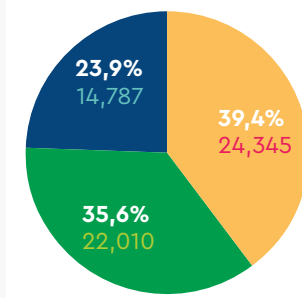
Appartement  
Woonhuis

**Aantal transacties naar bouwperiode, 2020**  
Maastricht, in %



tot 1945  
1945–1971  
1971–1990  
1991–2010  
2011 en later  
Onbekend

**Verdeling woningvoorraad 2020, Maastricht,**  
in % en aantal woningen



Koopwoningen  
Huurwoningen corporatie  
Huurwoningen overig

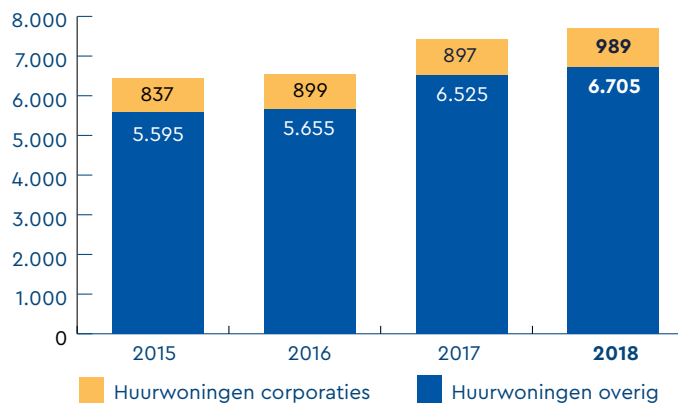
Geografische huurprijs  
en huurprijs per m<sup>2</sup> in  
Maastricht (Q4-2020)



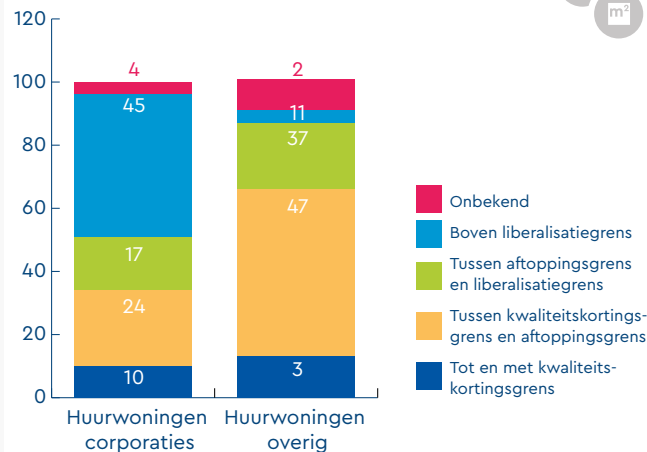
## Ontwikkelingen in wijken

Er zijn drie wijken waar voldoende verhuurtransacties plaatsvinden om de ontwikkelingen te duiden, het centrum en de buitenwijken Oost en West. In het centrum blijft de transactieprijs per vierkante meter al zo'n drie jaar lang hangen rond de 11 euro. Op jaarbasis (vierde kwartaal 2020 versus vierde kwartaal 2019) zijn de prijzen hier ruim 5% gedaald, maar dat komt vooral omdat de prijzen vorig jaar een eenmalige piek lieten zien. In West liggen de prijzen een stuk lager, in het vierde kwartaal 2020 op 9,44 euro per vierkante meter, een stijging van ruim 5% op jaarbasis. Oost is de wijk waar de transactiepreizen het hoogst liggen, en ook alleen maar verder stijgen: ruim 9% op jaarbasis, naar 13,83 euro per vierkante meter.

## Aantal vrije sector huurwoningen 2015-2018, Maastricht



## Verdeling huurwoningvoorraad 2018, Maastricht, in %



## Voorraad en nieuwbouw

Maastricht is een gemeente met relatief veel huurwoningen, en vergeleken met het landelijk gemiddelde een laag percentage koopwoningen. Nog geen 40% van de woningvoorraad is een koopwoning, landelijk bedraagt dat percentage ruim 57%. Ook het aandeel vrije sector huurwoningen is erg hoog, 12,4% in 2018. Landelijk is dat aandeel 7,7%. Toch is er binnen het vrije sector huursegment sprake van tekorten. In het segment tot 1.000 à 1.200 euro is erg veel vraag, en te weinig aanbod. De vraag komt met name vanuit de jeugd die een eigen plek zoekt (vanuit studentenkamer of ouderlijk huis), en voor een klein deel vanuit consumenten die tussen twee koopwoningen in zitten. Boven de 1.200 euro is geen sprake van een tekort.

Qua nieuwbouw was 2020 een goed jaar voor Maastricht. Er is veel opgeleverd, en een kwart van alle verhuurde woningen in de vrije sector betrof een nieuwbouwwoning. Voor de komende jaren zijn er weinig plannen voor verdere nieuwbouw in het huursegment.

## COVID-19

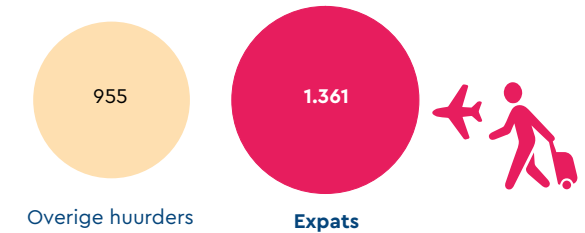
Door lokale experts wordt aangegeven dat de corona volstrekt geen invloed heeft gehad op de huurmarkt in Maastricht. De vraag blijft immers groot en voor studenten en doorstromers is het zelfs nog lastiger geworden dan voor corona.

Dat blijkt ook uit het aantal aangemelde huurwoningen, dat over het hele jaar veel hoger lag dan het gemiddelde aantal aanmeldingen in de periode 2014 tot 2019.

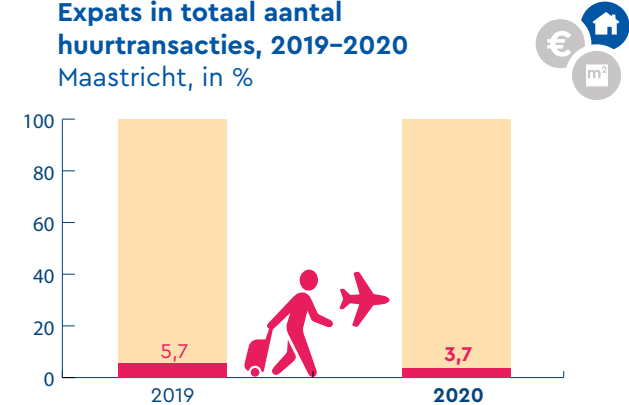
## Expats

Maastricht heeft een relatief kleine markt voor expats, slechts een paar procent van alle verhuurde woningen wordt aan expats verhuurd. Deze zijn afkomstig van de internationale school en een aantal Europese organisaties die in Maastricht zijn gevestigd. Het zijn meestal gezinnen, en daarmee betreft het een ander segment expats (ook qua woningvraag) dan in de G4 waar relatief veel hoogopgeleide 1- of 2-persoons huishoudens zoeken. ■

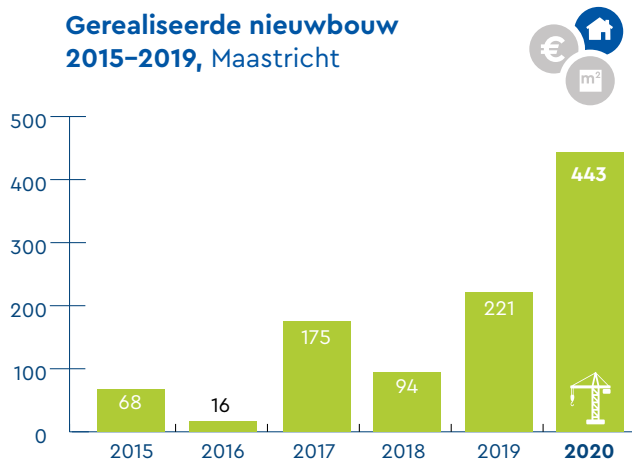
## Huurprijs expats-overige huurders 2019-2020 Maastricht, in euro's



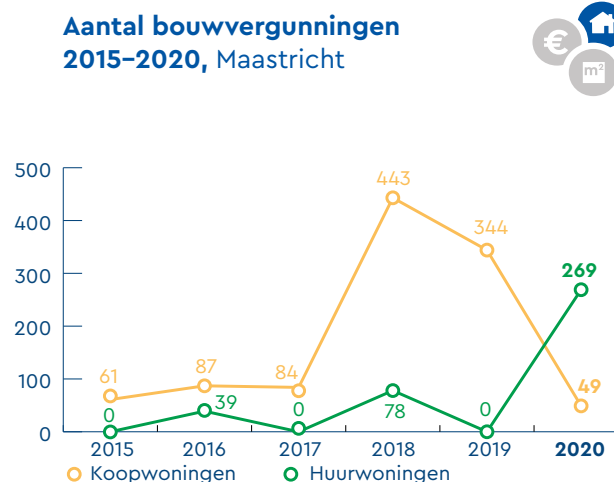
## Expats in totaal aantal huurtransacties, 2019-2020 Maastricht, in %



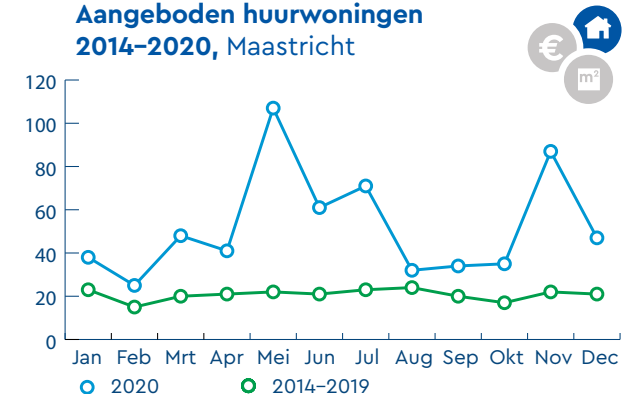
## Gerealiseerde nieuwbouw 2015-2019, Maastricht



## Aantal bouwvergunningen 2015-2020, Maastricht



## Aangeboden huurwoningen 2014-2020, Maastricht





# VERANT WOOR DING





# IV Verantwoording

**VGM NL (Vastgoedmanagement Nederland), de brancheorganisatie van vastgoedmanagers, en de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM staan gezamenlijk voor circa 45.000 huurtransacties in de vrije sector op jaarbasis. Daarmee is een marktaandeel van circa 50% gemoeid. Sinds 2014 registreren VGM NL en de NVM samen de transactiedata van huurwoningen. NVM en VGM NL streven naar een minder sterk gereguleerde woningmarkt, waarbij de keuzevrijheid van de consument leidend is bij de invulling van zijn of haar woonwens.**

De cijfers in deze rapportage betreffen de prijsontwikkeling van huurmutaties, dus gerealiseerde verhuurtransacties. De huurprijsstijging voor de zittende huurder is vaak veel lager en valt buiten deze analyse. Voor de gepresenteerde cijfers geldt in zijn algemeenheid dat deze niet alleen onder invloed van marktwerking tot stand komen, maar dat ook de volgende aspecten een rol spelen:

- Verhouding woonhuizen en appartementen
- Oppervlakte van de woningen
- Locatie van de transacties
- Bouwjaar (bijvoorbeeld aandeel nieuwbouw).

De cijfers zijn gebaseerd op alle sinds 1 januari 2014 door NVM en VGM NL afgemelde huurwoningen, inclusief nieuwbouw en beleggingsobjecten. Dubbele afmeldingen (door NVM én VGMNL) zijn uitgefilterd.

Verder worden de volgende filters gebruikt:

- Huurprijs tussen 200 en 10.000 euro per maand
- Huurprijs per vierkante meter tussen 3 en 40 euro per maand (kale huur, dus exclusief servicekosten, gas-,

water-, licht- of administratiekosten) of tussen 3 en 50 euro per maand (gemeubileerd en gestoffeerd)

- Woonoppervlakte groter dan 18 vierkante meter.

De gepresenteerde cijfers in deze rapportage van NVM en VGM NL kunnen afwijken van andere bronnen die rapporteren over de huurmarkt. Zo brengen ook partijen als CBS, Pararius en MVGM cijfers over de (vrije) huurmarkt uit. Verschillen in bijvoorbeeld aantallen, gemiddelde prijzen of ontwikkelingen kunnen veroorzaakt worden door de gebruikte bronnen, de gebruikte rekenmethodiek, vraagprijs ten opzichte van transactieprijs en de verhouding van transacties naar bijvoorbeeld woningtype, regio of andere segmentatie, en door het marktsegment waarover wordt gepubliceerd.

## Definities

### *Urbanisatiegraad/Stedelijkheid*

De urbanisatiegraad van een buurt wordt bepaald op basis van de adressendichtheid, waarbij de volgende indeling wordt gebruikt:

Stedelijkheid	Aantal omgevingsadressen per km <sup>2</sup>
Zeer sterk stedelijk	>= 2.500
Sterk stedelijk	1.500 – < 2.500
Matig stedelijk	1.000 – < 1.500
Weinig stedelijk	500 – < 1.000
Niet stedelijk	< 500

### *Gebiedsindeling*

In deze rapportage wordt gewerkt met de gemeente-, wijk- en buurtindeling 2017 van het CBS.

### *Kwaliteitskortingsgrens*

Over het deel van de huur tot deze grens krijgt een huurder 100% huurtoeslag. In 2020 lag de kwaliteitskortingsgrens 432,51 euro.

### *Aftoppingsgrens*

Over het deel van de huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens krijgt een huurder 65% huurtoeslag. In 2020 lag de lage aftoppingsgrens op 619,01 euro en de hoge aftoppingsgrens op 663,40 euro.

### *Liberalisatiegrens*

Een woning met een huur boven deze grens valt in de vrije sector, waarvoor in principe geen regels gelden voor huur of huurverhoging en geen huurtoeslag wordt toegekend. De liberalisatie- of vrije huursectorgrens lag in 2014 op 699,48 euro, vanaf 2015 tot en met 2018 lag deze grens op 710,68 euro. In 2019 is deze gestegen naar 720,42 euro en in 2020 is deze grens verhoogd naar 737,14 euro.

### *Gestoffeerd/Gemeubileerd*

Een gestoffeerde woning is inclusief vloer(bedekking) en gordijnen, en gemeubileerde woning is inclusief meubels.

### *Disclaimer*

De Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (hierna 'de NVM') en Vastgoedmanagement Nederland (hierna 'VGM NL') behouden zich uitdrukkelijk alle rechten op dit document voor. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar

gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van NVM of VGM NL. Gebruik of openbaarmaking van deze informatie door derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van NVM en VGM NL is niet toegestaan. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan een wijziging aan te brengen in de uiterlijke verschijningsvorm van dit document. Ondanks de voortdurende zorg en aandacht die de NVM en VGM NL aan de samenstelling van dit document en de daarin opgenomen gegevens besteden, geeft NVM en VGM NL geen garanties op de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens. NVM of VGM NL zal bij naar haar oordeel gebleken misbruik een beroep op haar rechten kunnen doen bij de daartoe wettelijk bevoegde Nederlandse rechter. ■

### *Bronnen*

- CBS
- Waar staat je gemeente

## Analyse van de dynamiek in de Nederlandse huurmarkt in 2020

Maart 2021



Nederlandse Coöperatieve Vereniging  
van Makelaars en Taxateurs in  
onroerende goederen NVM U.A.  
Postbus 2222  
3430 DC Nieuwegein  
030 – 608 51 85  
[nvm.nl](http://nvm.nl)



Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL)  
Fakkelseste 1  
3431 HZ Nieuwegein  
030 – 303 52 20  
[info@vgm.nl](mailto:info@vgm.nl)  
[vgm.nl](http://vgm.nl)

### Samenstelling

Mark Smits (VGM NL)  
Bart Knijff (brainbay)

Niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder  
schriftelijke toestemming van van NVM en VGM NL.

### Coördinatie

Eva van Beveren (Havana Orange)

### Vormgeving en opmaak

René Hofman (Rep-Id Design)

