**Analyse vrije sector huurwoningmarkt
Toegankelijkheid vrije sector huurmarkt steeds verder onder druk, doorstroming stokt**

***Utrecht, 10 maart 2022* – Een gebrek aan aanbod, de concurrentie van terugkerende expats én de steeds verder buiten bereik rakende koopwoningmarkt zorgen voor een ongekende druk op de vrije sector huurmarkt. Nieuwe huurders betaalden hierdoor in 2021 gemiddeld ruim 6% meer voor een vrije sector huurwoning dan in 2020. Dit blijkt uit de nieuwste analyse van NVM en VGM NL over de dynamiek in de Nederlandse vrije sector huurmarkt. De vrije huursector, een belangrijke schakel in de Nederlandse woningmarkt, is daardoor steeds minder toegankelijk. De doorstroming stokt door de te groot wordende kloof met aan de ene kant de sociale huursector en aan de andere kant de koopsector.**

**NVM-voorzitter Onno Hoes** ziet dat de problemen op de huurwoningmarkt steeds groter worden: “We zitten nog steeds in een vicieuze cirkel van weinig aanbod en een almaar groeiende vraag. Dit leidt tot huurprijsstijgingen en tegelijk almaar kleiner wordende woonoppervlaktes om zo de huurprijzen van nieuwbouw te kunnen beperken. Dat tonen de cijfers in dit jaarrapport over de Nederlandse vrije huursector opnieuw aan. Oplossingen voor het enorme tekort aan (huur)woningen worden momenteel gezocht in landelijke en gemeentelijke wetten en regels, zoals de zelfbewoningsplicht, huurprijsbescherming en het kunnen kopen van een corporatiewoning. Deze toenemende wet- en regelgeving zorgt echter alleen maar voor verschuivingen binnen de woningvoorraad, maar dragen niet bij aan het substantieel vergroten van het totale aanbod. Sterker nog, het beperkt institutionele en particuliere beleggers juist in hun investeringen in deze sector. Ik roep de landelijke en gemeentelijke politiek daarom nogmaals op om met plannen te komen om de bouwproductie in alle segmenten van de (huur)woningmarkt op te schroeven. Alleen dan komt de doorstroming op gang en komen vraag, aanbod en prijzen geleidelijk weer in evenwicht”.

**Sander Groot, voorzitter VGM NL** sluit zich hierbij aan: “De bereidheid van beleggers om te investeren in de Nederlandse vrije sector huurmarkt is groot mits dit mogelijk is tegen een reëel lange termijn rendement. De programma’s voor de aankomende gemeenteraadsverkiezingen lijken juist meer regulering te stimuleren in plaats van ruimte te geven aan mogelijkheden. Beleggers willen ook graag starters kunnen bedienen op de woningmarkt met relevant aanbod in de vrije huursector. Investeringen zijn onmisbaar voor de uitbreiding van de voorraad huurwoningen in de vrije huursector. We roepen de landelijke en gemeentelijke politiek daarom op met marktpartijen in gesprek te blijven om te kijken hoe we de beschikbare investeringen kunnen omzetten in een substantieel hogere woningbouwproductie. De vraag is er en daar hoort passend aanbod bij. Dat is een opgave met een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Wij gaan dat gesprek graag aan.”

**Analyse**
De jaarlijkse analyse van de vrije sector huurwoningmarkt schetst een beeld van de situatie in 2021 en zet deze af tegen voorgaande jaren. Daarnaast biedt het een doorkijk naar de invloed van wet- en regelgeving op de nabije toekomst van dit belangrijke segment in de Nederlandse woningmarkt. Ook wordt nader ingegaan op het verduurzamen van vrije sector huurwoningen, de invloed van nieuwbouw, expats en COVID-19. De invloed van nieuwe wet- en regelgeving zoals de opkoopbescherming wordt eveneens belicht. Het rapport geeft tenslotte ook een beeld van de lokale huurmarktontwikkelingen in acht grote Nederlandse gemeenten.

**Representatieve landelijke dekking**De huurmarktcijfers van VGM NL & NVM ontstaan uit circa 50.000 huurtransacties in de vrije sector op jaarbasis. Dit is een marktaandeel van ongeveer 50%. De samenstelling van de transacties geeft een representatief beeld van de onderverdeling in de totale Nederlandse vrije sector huurmarkt. Bijna 80% van de transacties is kale huur, circa 14% is gestoffeerd en 7% is gemeubileerd. Met de landelijke dekking levert dit een betrouwbaar beeld op voor geheel Nederland. In de cijfers zit ook een kleine 20% nieuwbouw huurwoningen wat eveneens een goede afspiegeling is van de huidige marktsituatie.

**Sinds 2014**

Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL), de brancheorganisatie van vastgoed- en VvE-managers, en de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM) registreren samen sinds 2014 de transactiedata van huurwoningen. Viermaal per jaar worden de kwartaalcijfers in de vrije sector huurwoningmarkt uitgebracht. Eenmaal per jaar maken VGM NL en NVM een grotere rapportage met een nadere analyse. Deze baseert zich op de situatie in het voorafgaande jaar en de (politieke) plannen voor het aankomende jaar. De data komen uit transacties via grote partijen die langjarig in de huurwoningmarkt beleggen. Deze partijen zijn minder op zoek naar korte termijn rendement en de prijzen zijn daarmee over het algemeen stabieler.

Klik [hier](https://vgm.nl/kennisplatform/publicaties/) voor het bijbehorende rapport ‘Analyse van de dynamiek in de Nederlandse vrij sector huurmarkt in 2021’.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Noot voor de redactie**

Voor meer informatie, ook over de lokale huurmarkt(cijfers) kunt u contact opnemen met Marc van der Lee, NVM, tel. 06 2147 7627. E-mail: m.vanderlee@nvm.nl of met Ilse Kaandorp, VGM NL, tel. 030 3035 220 of 06 1089 2507. E-mail: i.kaandorp@vgm.nl.