

ANALYSE | 2021 VAN DE DYNAMIEK IN NEDERLANDSE HUURMARKT



VASTGOED
MANAGEMENT
NEDERLAND



INHOUD

4 Kerncijfers	6 I Nederlandse huurmarkt			19 II Ontwikkelingen in de grote gemeenten		36 Verantwoording
5 Inleiding	7 Huurprijzen vrije sector gestegen	9 Weer stijging in gemeubileerde en gestoffeerde segment	12 Wat krijg je waar?	20 Almere	28 Groningen	
	7 Woonhuis versus appartement	10 Hoogste aandeel expats in drie jaar	15 Stagnatie prijzen in stedelijke gebieden	22 Amsterdam	30 Maastricht	
	8 Meer nieuwbouw	11 Transacties naar bouwperiode	15 Verduurzaming in de vrije huursector	24 Den Haag	32 Rotterdam	
	8 Nieuwbouw steeds kleiner en steeds duurder	12 Veel minder middenhuur	16 Opkoopbescherming	26 Eindhoven	34 Utrecht	
	9 Woninggrootte neemt af	12 Grote verschillen tussen provincies	17 Regeerakkoord: te verwachten effecten op vrije huursector			

VOORWOORD

De vrije huursector in Nederland is met nog geen 8% 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 te duur is.

'Kale' huurwoningen

Huurwoningen in de vrije sector zijn woningen met een huurprijs hoger dan de liberalisatiegrens, in 2021 was dit 752,33 euro per maand. In dit segment van de huurwoningmarkt verhuren de leden van VGM NL en NVM voor het overgrote deel (80%) zogenaamde 'kale' huurwoningen. Dit gebeurt in opdracht van (inter)nationale institutionele en private vastgoedbeleggers. In kale huurwoningen leggen huurders zelf vloerbedekking, bekleden wanden en plaatsen meubelen. De overige 20% betreft zogenaamde gestoffeerde en gemeubileerde huurwoningen. Deze categorie woningen wordt vooral verhuurd aan expats, werknemers van buiten Nederland, die tijdelijk in Nederland werken en wonen.

Analyse gerealiseerde huurprijzen

De cijfers en analyses in dit rapport zijn gebaseerd op gerealiseerde verhuurtransacties, wanneer een nieuwe huurder de huurwoning betreft. De jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders wordt in dit rapport niet beschreven. De cijfers over de vrije huursector worden naast markt-omstandigheden en locatie, onder andere beïnvloed door de verhouding tussen woonhuizen en appartementen en de oplevering van forse aantallen nieuwbouwwoningen in één keer.

Wet- en regelgeving en het tekort aan huurwoningen

Als gevolg van het enorme tekort aan (huur)woningen op de gehele woningmarkt worden oplossingen in de vrije huursector gezocht in landelijke en gemeentelijke wetten en regels, zoals bijvoorbeeld de zogenaamde opkoopbescherming. Deze toenemende regeldruk beperkt professionele en private vastgoedbeleggers, de opdrachtgevers van de leden van VGM NL en NVM, in hun investeringsbereidheid in de vrije sector huurmarkt. Hun mogelijke bijdrage aan het terugdringen van het grote tekort aan betaalbare (midden)huurwoningen wordt hierdoor gelimiteerd. Desondanks is het aandeel nieuwbouwwoningen in de gerealiseerde verhuurtransacties in 2021 aanzienlijk. Deze toename van het aanbod door nieuwbouw kan echter niet voldoende voorzien in de grote vraag naar huurwoningen. De vraag blijft groter dan het aanbod, waardoor steeds meer betaald moet worden voor steeds minder meters.

COVID-19

In 2021 lijkt de invloed van COVID-19 op de huurprijzen bij nieuwe verhuringen in de vrije huursector beperkt. De krapte op de gehele woningmarkt is hiervoor te groot. Ook neemt het aandeel expats weer flink toe. Daarmee is de vraaguitval van deze doelgroep verdwenen. Dit heeft vooral invloed op de vraag naar gemeubileerde en gestoffeerde woningen.

Thema's

Naast een algemeen beeld van de Nederlandse huurmarkt in 2021 wordt in het rapport ook ingegaan op het verduurzamen van de vrije sector woningen, de invloed van

nieuwbouw, expats en COVID-19. Ook wordt kort vooruit gekeken naar de nieuwe opkoopbescherming die vanaf dit jaar bij verschillende gemeenten in werking treedt. Tenslotte komen de te verwachten effecten van het nieuwe regeerakkoord aan de orde.

Gezamenlijk, constructief werken aan oplossingen

NVM en VGM NL bieden deze 'Analyse van de dynamiek in de Nederlandse vrije sector huurmarkt' aan de overheid en de sector aan om het inzicht in de vrije huursector te vergroten. Beide partijen willen daarmee een concrete bijdrage leveren aan het gezamenlijk, constructief werken aan oplossingen voor de krapte op de woningmarkt.



Onno Hoes,
voorzitter NVM



Sander Groot,
voorzitter VGM NL



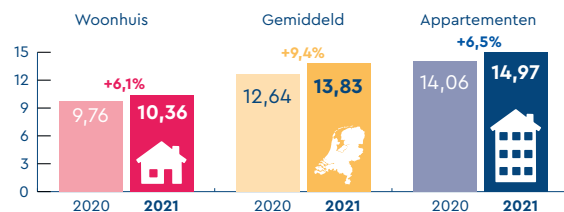
KERNCIJFERS | 2021

VAN DE DYNAMIEK

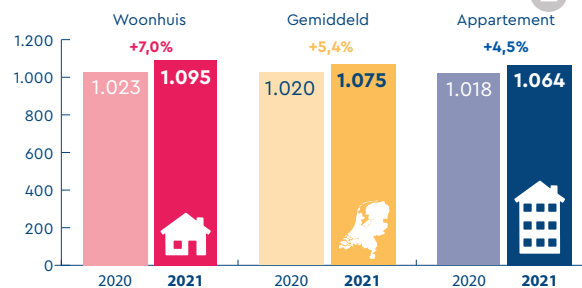
NEDERLANDSE

HUURMARKT

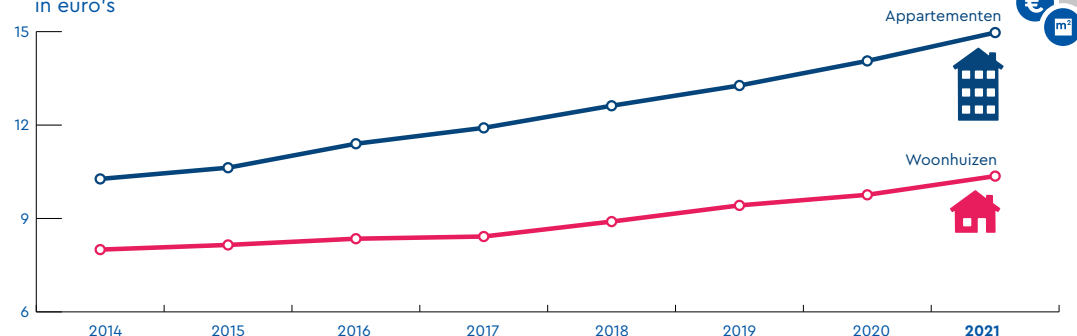
Gemiddelde m²-prijs, Nederland 2020-2021
in euro's



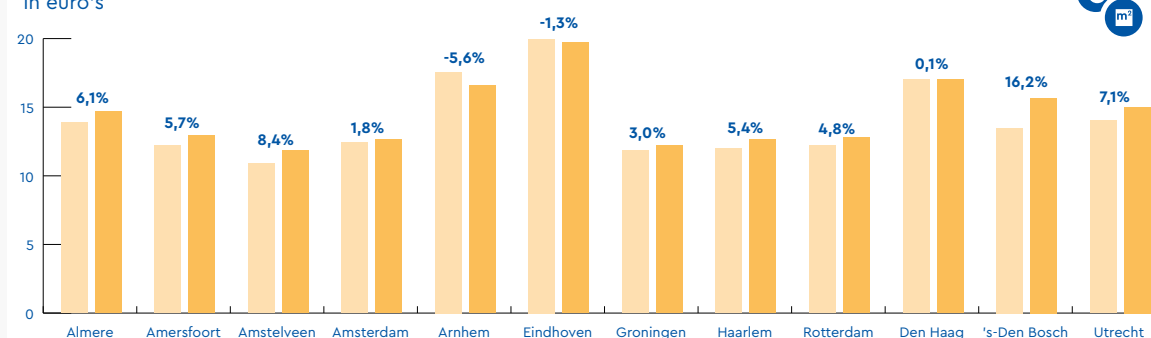
Gemiddelde huurprijs, Nederland 2020-2021
in euro's



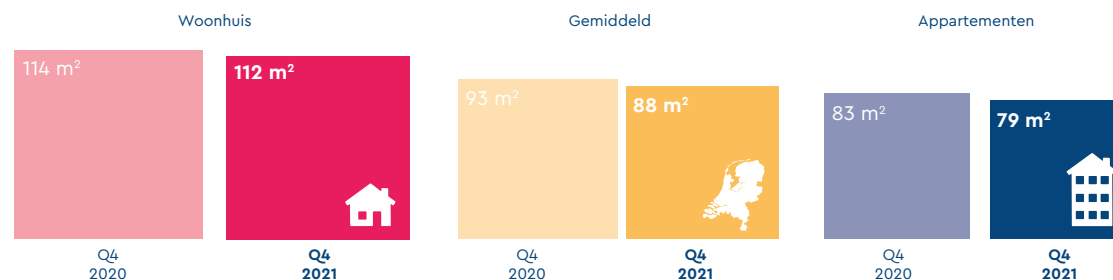
Ontwikkeling huurprijzen per m², Nederland, 2014-2021
in euro's



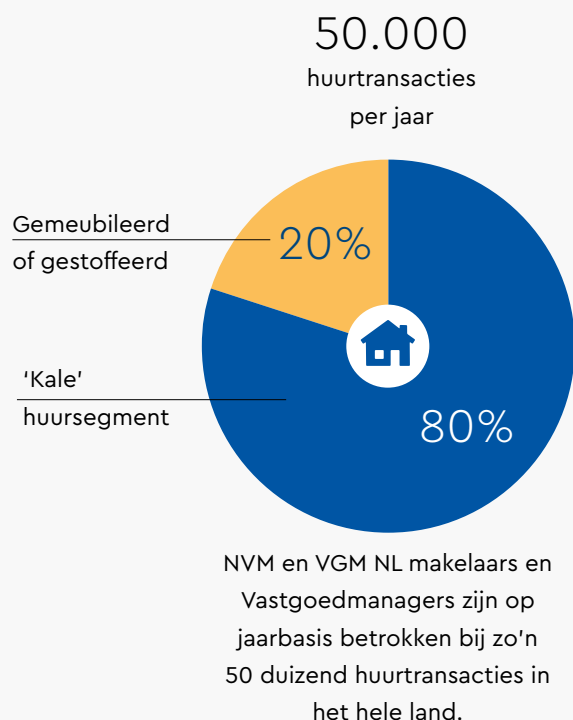
Gemiddelde huurprijs per m², grote gemeenten 2020-2021
in euro's



Gemiddeld oppervlak, Nederland 2020-2021
in m²



INLEIDING



Nederland kent zo'n 600.000 vrijesector huurwoningen, ongeveer 7,7% van de totale woningvoorraad. Het is daarmee een klein maar belangrijk deel van de woningmarkt. Zeker voor starters die niet kunnen of willen kopen, maar ook voor mensen die uit elkaar gaan biedt het vaak de enige optie. Maar ook voor senioren die hun koopwoning verkopen en zonder zorgen willen wonen biedt het een goede oplossing. Een andere doelgroep die gebruik maakt van deze sector zijn de expats die tijdelijk voor hun werk naar Nederland komen. De vrije huursector zit daarmee als schakel tussen de sociale huursector en de koopsector.

Huurwoningen in de vrije sector zijn woningen met een huurprijs hoger dan de liberalisatiegrens (in 2021 was dit 752,33 euro). De cijfers in dit rapport zijn gebaseerd op transacties (dus wanneer een nieuwe huurder de woning betreft) in de huurmarkt, hetgeen sterk wordt beïnvloed door marktomstandigheden en locatie. Met dit rapport wordt dus geen inzicht gegeven in de jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders, die veelal veel lager ligt.

De druk op de woningmarkt is groot. Dit wordt ook op de huurmarkt gevoeld. Ondanks de toename van het aanbod door nieuwbouw is de vraag nog altijd groter dan het aanbod. Er moet daardoor steeds meer betaald worden voor minder meters.

Vanwege de stijgende prijzen heeft de overheid vanaf 1 mei 2021 tot en met 1 mei 2024 een maximale huurverhoging vastgesteld van de inflatie + 1%. Voor 2022 betekent dit een maximale huurprijsstijging van 3,3%.

De invloed van COVID-19 lijkt beperkt en het aandeel expats is alweer flink aan het toenemen. Daarmee is de vraaguitval van deze doelgroep verdwenen. Dit heeft met name ook invloed op de gemeubileerde en gestoffeerde woningen.

Naast een algemeen beeld van de Nederlandse huurmarkt in 2021 wordt in het rapport ook ingegaan op het verduurzamen van de vrijesector huurwoningen, de invloed van nieuwbouw, expats en COVID-19. Ook wordt kort vooruitgekeken naar de nieuwe opkoopbescherming die vanaf dit jaar bij verschillende gemeenten in werking treedt.

NVM en VGM NL makelaars en Vastgoedmanagers zijn op jaarbasis bij zo'n 50 duizend huurtransacties betrokken. Ze zijn in het hele land actief waardoor sprake is van een landelijke dekking van de huurtransacties. Ongeveer 80% hiervan valt in het 'kale' huursegment, de rest in het gemeubileerde of gestoffeerde deel.

DE NEDERLANDSE
HUURMARKT
PRIJZEN
OPNIEUW VRIJE SECTOR
GESTEGEN
GROTE VRAAG
BEPERKT AANBOD
IN 2021



I DE NEDERLANDSE HUURMARKT

Huurprijzen vrije sector gestegen

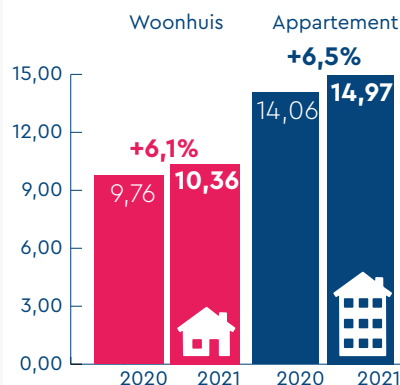
De gemiddelde prijzen van verhuurde woningen in de vrije sector in Nederland¹ zijn het afgelopen jaar gestegen van 12,64 euro per m² in 2020 naar 13,83 euro per m² in 2021. De stijging was het grootst in het laatste kwartaal van 2021. In dit kwartaal steeg de gemiddelde vierkantemeterprijs met 0,60 euro (4%) naar 14,47 euro. Ten opzichte van de gemiddelde vierkante meter transactieprijs dezelfde periode een jaar eerder (13,16 euro) was dit een stijging van 10%.

De belangrijkste reden voor de prijsstijgingen is de grote vraag naar huurwoningen in combinatie met het beperkte aanbod van deze woningen in de vrije sector. Daarnaast zien we ook diverse verschuivingen in de transacties die van invloed zijn op de hoogte van de gemiddelde huurprijzen. Denk hierbij aan de verhouding tussen woonhuizen en appartementen met relatief hogere vierkantemeterprijzen.

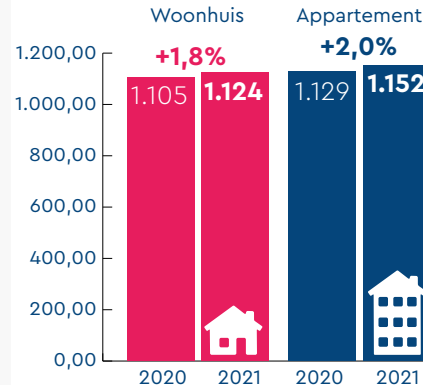
Woonhuis versus appartement

De prijzen van verhuurde appartementen stegen het hardst, met 6,5% op jaarbasis. De gemiddelde vierkantemeter-transactieprijs (kale huur) voor appartementen komt over heel 2021 uit op 14,97 euro per m². De prijsontwikkeling van woonhuizen bedraagt 6,1% op jaarbasis, tot een prijs van 10,36 euro per m². Het laatste kwartaal van 2021 kwam de gemiddelde prijs per vierkante meter bij appartementen uit op 15,60 euro (8,0% ten opzichte van een jaar eerder). Voor woonhuizen was dit 10,71 euro (7,5% ten opzichte van een jaar eerder). Dat de totale huurprijsstijging (+10%) groter is dan

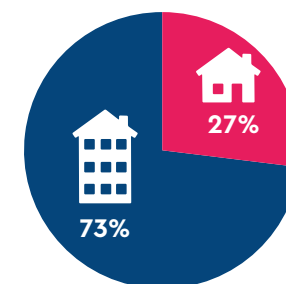
Huurprijs per m²
2020-2021, in euro's



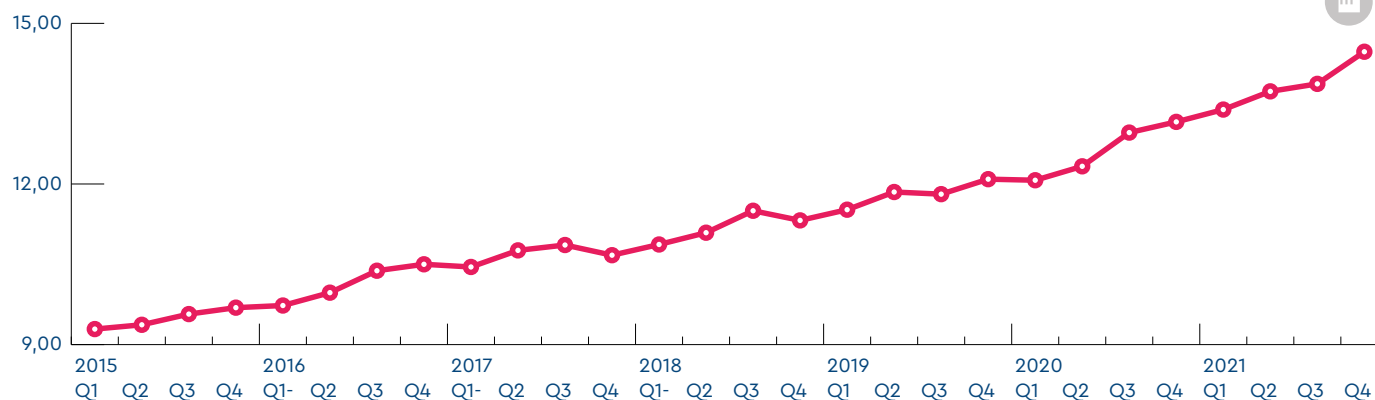
Huurprijs
2020-2021, in euro's



Verhouding
woonhuizen/
appartementen
2021, in euro's

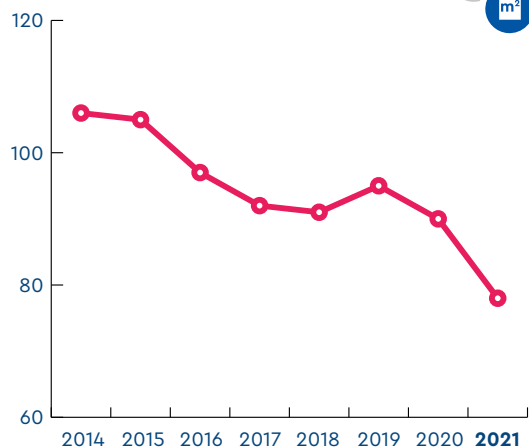


Ontwikkeling huurprijs per m², Nederland, 2015-2021
in euro's

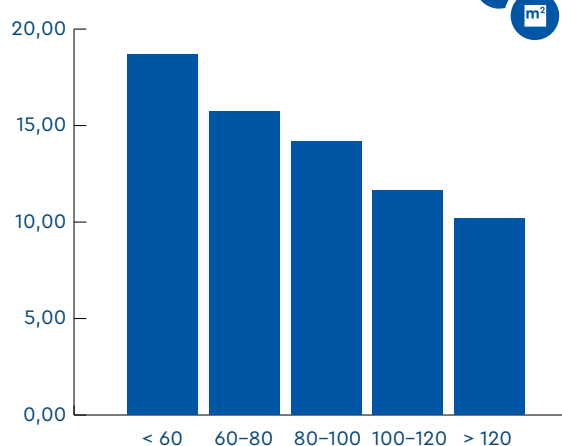


¹ Door leden van VGM NL en NVM gerealiseerde verhuurtransacties boven de liberalisatiegrens, kale huur, inclusief nieuwbouw en belegging, exclusief gemeubileerde en gestoffeerde woningen. Het betreft de prijsontwikkeling bij bewonerswisseling. De huurprijsstijging voor de zittende huurder is vaak veel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

Nieuwbouwtransacties naar gemiddelde oppervlakte in m²



Vierkante meterprijs naar oppervlakteklasse in euro's



die van beide woningsoorten, komt omdat er het afgelopen kwartaal veel meer (duurdere) appartementen zijn verhuurd dan (goedkopere) woonhuizen vergeleken met een jaar eerder. De grootste stijging in de kwartaalmetingen was voor appartementen te zien in het tweede kwartaal van dat jaar (2,8%). Voor woonhuizen was dit het derde kwartaal (5,5%) nadat er in het tweede kwartaal nog sprake was van een gemiddelde daling van 0,4% ten opzichte van een kwartaal eerder.

Het aantal verhuurde woonhuizen heeft tot 2020 veelal op vergelijkbaar niveau gelegen. Vanaf 2020 zien we juist een duidelijke daling in het aantal verhuurde woonhuizen en een stijging in het aantal verhuurde appartementen. In 2021 is de daling van het aantal verhuurde woonhuizen verder doorgezet. Het aantal verhuurde appartementen is, overigens net als het totaal aantal transacties, het afgelopen jaar licht gedaald. Toch blijft het aandeel appartementen in het totaal aantal transacties geleidelijk aan toenemen. In de jaren 2017 tot 2019 lag het percentage nog tussen de 59% en 65%, in 2020 was het aandeel appartementen al gestegen naar 75%. Het laatste kwartaal van 2021 kwam dit aandeel zelfs uit op maar liefst 77%. Door deze toename van duurdere appartementen in het totaal aantal verhuurde woningen is de samenstelling van de groep verhuurde woningen anders dan een jaar geleden, wat voor een deel dus van invloed is op de prijsstijging.

Meer nieuwbouw

Een deel van deze sterke stijging van het aantal verhuurde appartementen komt doordat de toevoeging van nieuwbouw vooral bestaat uit appartementen. Bij woonhuizen ligt het percentage nieuwbouw (met enkele uitschieters) de afgelopen jaren op ruim 10% per kwartaal. Voor appartementen is het aandeel nieuwbouw de afgelopen

kwartalen bijna twee keer zo groot en lag dit tussen 17% en 26% per kwartaal. In het vierde kwartaal van 2021 betrof van alle verhuurde appartementen in Nederland één op de vier een nieuwbouwappartement. Hierin ligt ook deels een verklaring voor de stijging van de transactieprijs van appartementen: de vierkantemeterprijs van een verhuurd nieuwbouwappartement ligt bijna 1,50 euro hoger dan die van bestaandebouw-appartementen. Bij woonhuizen is dit verschil maar 0,20 euro per m².

Nieuwbouw steeds kleiner en duurder

In het nieuwe regeerakkoord is afgesproken dat de bouwambitie omhoog gaat naar 100 duizend nieuwe woningen per jaar, waarvan twee derde betaalbare huur of koop. Dat is op zich goed nieuws, waarbij wel de vraag is hoe deze betaalbare huurwoningen eruit komen te zien. Wat uit de analyse op de verhuurde nieuwbouwwoningen van de afgelopen jaren blijkt, is dat deze nieuwbouwwoningen heel snel steeds kleiner worden.

Bij de eerste registraties in 2014 telde een verhuurde nieuwbouwwoning gemiddeld nog zo'n 106 m². Dat is sindsdien flink omlaag gegaan. In 2021 verhuurde nieuwbouwwoningen zijn gemiddeld 28 meter kleiner zijn, ofwel 78 m² woonoppervlakte blijft over. De afgelopen twee jaar is de daling erg snel gegaan. Dit wordt mede veroorzaakt door het grote aantal voorwaarden waar een nieuwbouwproject tegenwoordig aan moet voldoen, vanuit landelijke en steeds vaker ook gemeentelijke regelgeving. Er worden eisen aan duurzaamheid gesteld, maximale huurprijsgrenzen bepaald, doelgroepen benoemd, etc. Daar komen stijgende arbeids- en materiaalkosten en grondprijzen bij. Om toch rendabel nieuwbouwwoningen te kunnen blijven bouwen worden nieuwbouwwoningen in de vrije huursector steeds kleiner.

En hoe kleiner de woning, hoe meer er wordt betaald per vierkante meter. Nieuwbouwwoningen tot 60 m² worden in 2021 verhuurd voor 18,69 euro per m². Dan gaat het snel om meer dan 1.000 euro per maand voor een vrij kleine woonruimte. Grote woningen, vanaf 120 m², worden voor een veel lagere vierkantemeterprijs verhuurd.

De gemiddelde prijs ligt in deze categorie op 10,18 euro per m². Deze woningen zijn gemiddeld minimaal twee keer zo groot, maar de gemiddelde huurprijs per maand ligt maar een paar honderd euro boven die van heel kleine woningen.

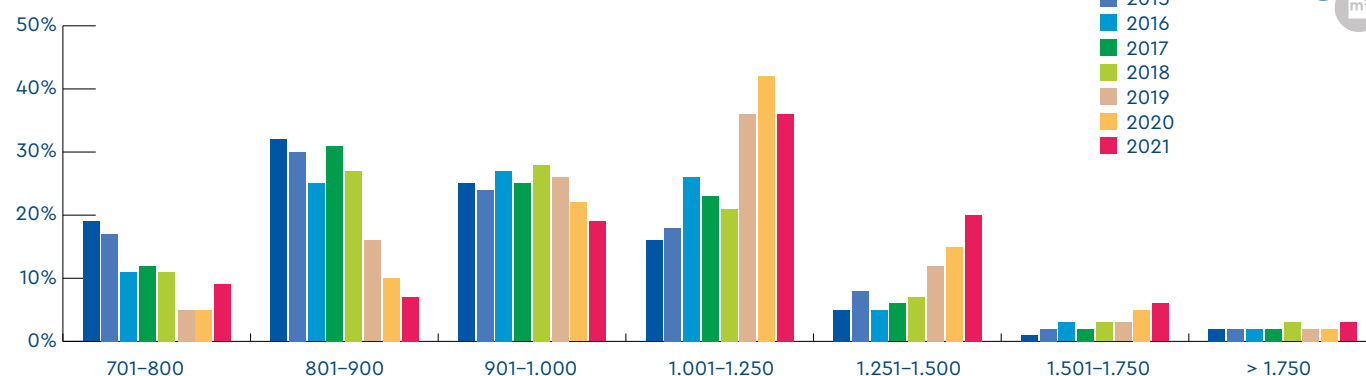
In 2021 lag van ongeveer 1 op de 3 verhuurde nieuwbouwwoningen de huurprijs per maand onder de 1.000 euro. Twee jaar geleden was dat nog bijna de helft. Van nog eens ruim een derde lag de huurprijs tussen de 1.000 en 1.250 euro per maand. De overige 29% van de transacties kende een huurprijs van boven de 1.200 euro per maand. Niet eerder was dit aandeel zo groot.

Woninggrootte neemt af

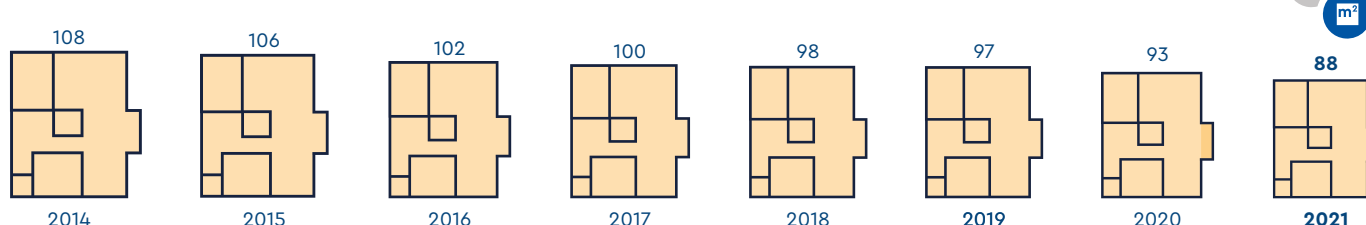
Terwijl de prijs van verhuurde woningen in Nederland dus steeds verder toeneemt, neemt de woninggrootte juist steeds verder af. De oppervlakte van een nieuw verhuurde woning was in het vierde kwartaal van 2021 gemiddeld 88 m². Dat was vorig jaar nog 93 m². Tot 2017 lag dit gemiddelde nog boven de 100 m².

De gemiddelde oppervlakte van een verhuurd woonhuis was 113 m². Daarvoor wordt een gemiddelde huurprijs betaald van 1.125 euro. Vergeleken met de huurprijs die in dezelfde periode een jaar geleden werd betaald (1.105 euro) is dat een stijging van 1,8%. De gemiddelde oppervlakte van een verhuurd appartement was in het vierde kwartaal van 2021 79 m². Hiervoor werd toen 1.152 euro betaald. De verhuurprijs van appartementen is hiermee net iets harder gestegen, met 2,0%.

Nieuwbouwtransacties per jaar naar prijsklasse, Nederland, 2014–2021



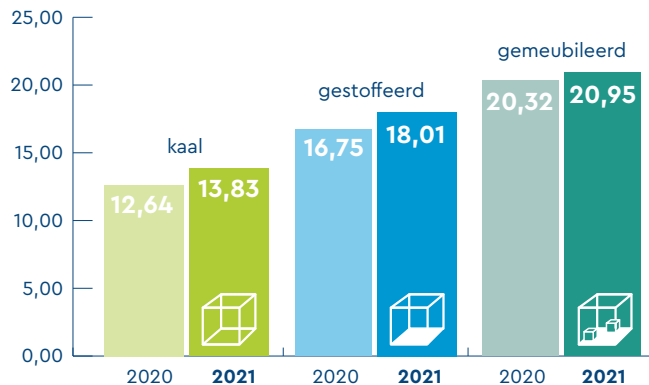
Gemiddeld oppervlak, 2014–2021



Na daling weer stijging in het gemeubileerde en gestoffeerde segment

Alhoewel VGM NL en NVM met name rapporteren over woningen die 'kaal' worden opgeleverd, betreft in 2021 toch ruim één op de vijf verhuurde woningen een gemeubileerde of gestoffeerde woning. Voor deze woningen liggen de huurprijzen altijd hoger dan voor kaal opgeleverde huurwoningen.

Gemiddelde huurprijs per m² naar verhuurvorm, 2020-2021, in euro's



In tegenstelling tot 2020 toen, mede vanwege de vraaguitval bij expats een daling was te zien in de huurprijzen, is er nu weer duidelijk sprake van een stijging in dit marktsegment. In 2021 is de gemiddelde prijs van een gestoffeerde woning gestegen naar 18,01 euro per m². Dit is 7,5% hoger dan de gemiddelde prijs van 16,75 euro in 2020.

Bij gemeubileerde woningen lag dit percentage iets lager (3,1%) en steeg de prijs van 20,32 per m² in 2020 naar 20,95 per m² in 2021.

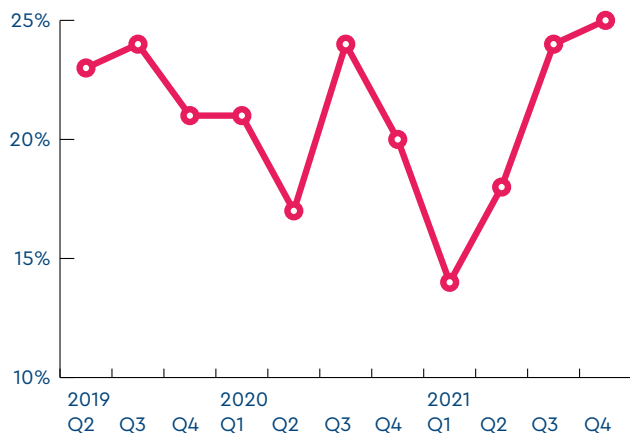
Het aantal transacties is de afgelopen jaren voor de verschillende verhuurvormen redelijk gelijk gebleven, wel is er in 2021 een lichte stijging in het aandeel verhuurde gestoffeerde woningen. Ten opzichte van 2020 steeg het aantal transacties in het laatste kwartaal van het afgelopen jaar met 12%.

Hoogste aandeel expats in drie jaar

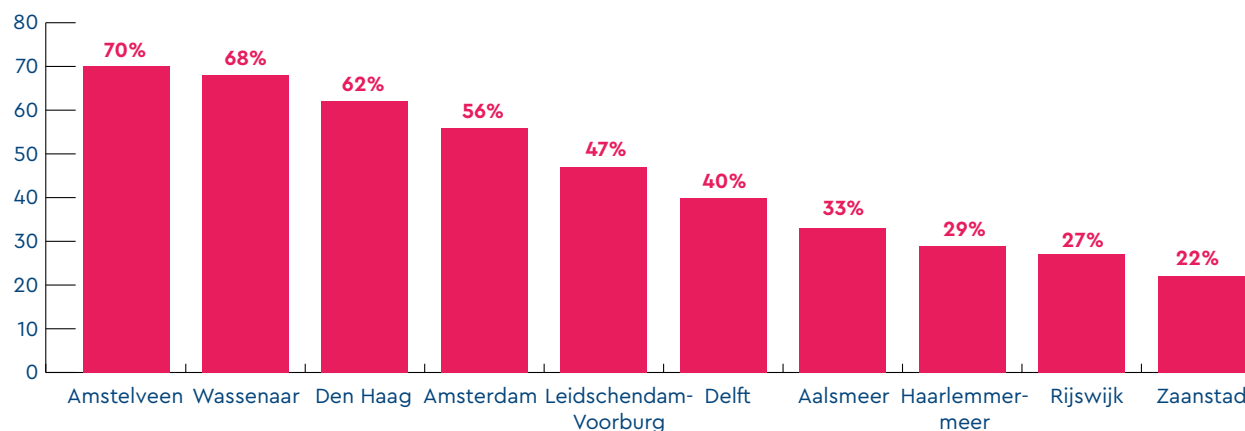
Het aandeel expats op de huurmarkt is eind 2021 op het hoogste punt in drie jaar. Maar liefst 1 op de 4 huurders in de vrije sector is een expat. Dat aandeel lag de afgelopen twee jaar veel lager. COVID is de logische verklaring voor die terugval. Tijdens de eerste golf eind maart 2020 liep het aandeel al hard terug naar 17%, en na een herstel in de zomer van 2020 lieten de expats het in de winter van 2020-2021 massaal afweten. In het eerste kwartaal van 2021 was slechts 1 op de 7 huurders een expat. Sindsdien zijn de expats op de Nederlandse vrije huurmarkt teruggekeerd.

In Amstelveen ligt het aandeel expats met 70% op het hoogste niveau van heel Nederland. Hier wonen veel internationals die in Amsterdam werken maar mede door de lagere huurprijzen in Amstelveen voor Amstelveen kiezen om te wonen. Ook in Wassenaar en Den Haag wonen veel expats die zijn agetrokken door de vele internationale organisaties in de stad. Wassenaar is populair vanwege de ligging en de woningen en ook door de internationale school die er is gevestigd.

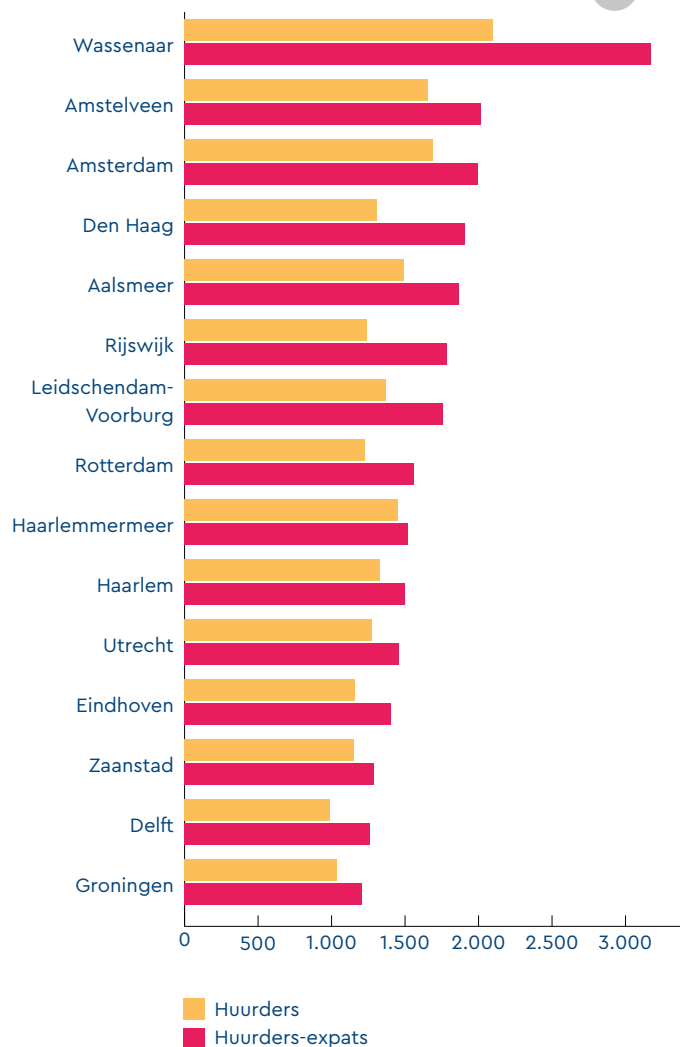
Aandeel expats in de huurmarkt 2019-2021, in %



Aandeel expats in de vrije huursector Top 10 gemeenten, 2021, in %



Huurprijs huurders en huurders-expats 2021, Nederland, in euro's



De woningen die expats huren vallen vaker in het hogere segment. Gemiddeld kunnen ze meer geld besteden aan woonlasten dan de overige Nederlandse huurders. Dat blijkt ook wanneer de gemiddelde huurprijzen van expats worden afgezet tegen die van de overige huurders. Voor de belangrijkste expatsteden in Nederland blijkt steeds dat de gemiddelde transactiepreizen van door expats gehuurde woningen hoger liggen. De verschillen zijn het grootst in Wassenaar, Den Haag en Rijswijk. In de gemeenten Haarlemmermeer en Zaanstad vallen de verschillen veel kleiner uit. Overigens geldt wel dat een deel van deze prijsverschillen wordt veroorzaakt door het feit dat expats veel vaker in het gestoffeerde en gemeubileerde segment huren, waar de prijzen gemiddeld op een hoger niveau liggen.

Transacties naar bouwperiode

Door de toename van het aandeel nieuwbouwwoningen in het aantal verhuurtransacties, is de verdeling van het aantal verhuurde woningen naar bouwperiode de afgelopen jaren behoorlijk gewijzigd. Inmiddels is bijna 40% van alle verhuurde woningen een woning van 2011 en later. Met name het aandeel verhuurde woningen met een bouwjaar tussen 2001 en 2010 is de afgelopen jaren fors afgenomen van bijna 20% in 2014 naar nog maar zo'n 4% in 2021. De afname van het aantal verhuurde woningen in de perioden daarvoor gaat een stuk langzamer.

Het feit dat er steeds meer relatief nieuwere woningen worden verhuurd heeft ook effect op de stijging van de gemiddelde verhuurprijs. Zo ligt de prijs voor een woning met een bouwjaar uit de periode 2011 en later op gemiddeld 14,30 euro per m² terwijl een woning uit de periode 2001-2010 gemiddeld 12,24 euro per m² kost. Opvallend is dat met name de woningen met een bouwperiode van voor

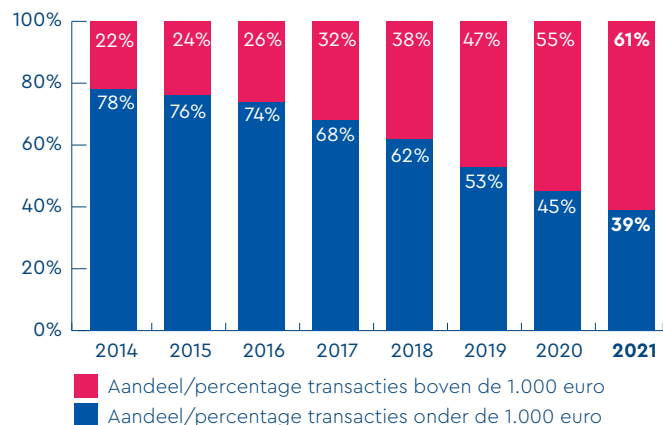
de tweede wereldoorlog de afgelopen jaren ook flink in prijs zijn gestegen. Gemiddeld lag de huurprijs in deze periode op 17,29 euro per m². Het feit dat juist deze bouwperiodes een hogere prijs laten zien komt doordat dit veelal woningen zijn in de gewilde oude stadscentra van ons land. Ook steeds meer renovatie en verduurzaming van deze woningen speelt een rol in de hogere prijzen.

Veel minder middenhuur

Het aantal verhuurtransacties in het middenhuursegment, met een huur tussen de 700 en de 1.000 euro, is de afgelopen jaren zorgwekkend gedaald. In 2018 viel 62% van de transacties nog in dit segment, inmiddels heeft nog slechts 39% van de verhuurde woningen een huurprijs onder de 1.000 euro per maand. Vooral in de prijsklassen tot 900 euro is het aandeel behoorlijk afgenomen.

Zeker in stedelijk gebied is, door de relatief grote prijsstijgingen, het aandeel transacties onder de 1.000 euro sterk afgenomen of in sommige steden zelfs nagenoeg niet meer aanwezig. Door tekorten aan betaalbare woningen zijn mensen hierdoor genoodzaakt hogere huurprijzen te accepteren of op een andere plek te gaan wonen. Door de krapte op de markt en de daarbij zichtbare stijging van de prijzen worden nieuwbouwwoningen in de stedelijke gebieden op dit moment steeds kleiner om ze zo nog betaalbaar te kunnen houden. Hierbij bestaat natuurlijk wel de vraag of dit, mede ook vanwege de veranderde vraag door COVID-19, aansluit bij de (toekomstige) behoeften van de huurders.

Aandeel onder en boven 1.000 euro in %



Grote verschillen tussen provincies

De verschillen tussen de provincies in Nederland zijn groot als het gaat om de ontwikkelingen van de transactie-huurprijzen. De laagste prijzen van verhuurde woningen in de vrije sector zijn te vinden in de provincie Friesland. Hier betaalt een huurder gemiddeld 9,63 euro per m². Ook in Drenthe, Zeeland en Overijssel liggen de prijzen lager dan in de rest van het land. In Drenthe ligt de prijs met 9,71 euro per m² net iets hoger dan in Friesland. In Zeeland en Overijssel ligt de prijs iets boven de 10 m² (respectievelijk 10,25 en 10,31 euro). In de Randstad (Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht) liggen de vierkantemeterprijzen het hoogst. In Utrecht betaalt een huurder gemiddeld net geen 14 euro per m². In Zuid-Holland ligt dit gemiddelde al een stuk hoger met bijna 14,50 euro per m². In Noord-Holland, sterk beïnvloed door de verhuurde woningen in Amsterdam, liggen de prijzen veruit het hoogst van heel Nederland. Hier betaalt een huurder gemiddeld een prijs van 17,69 euro per m².

Wat opvalt is dat de prijzen in Noord-Holland ook het afgelopen jaar niet heel veel zijn gestegen ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddelde vierkantemeterprijs steeg hier 1,8%. Alleen in Zeeland lag dit percentage nog lager met een stijging van 0,8%. De sterkste prijsstijgingen zijn te vinden in Flevoland, Limburg en Zuid-Holland met meer dan 10% ten opzichte van het gemiddelde in 2020.

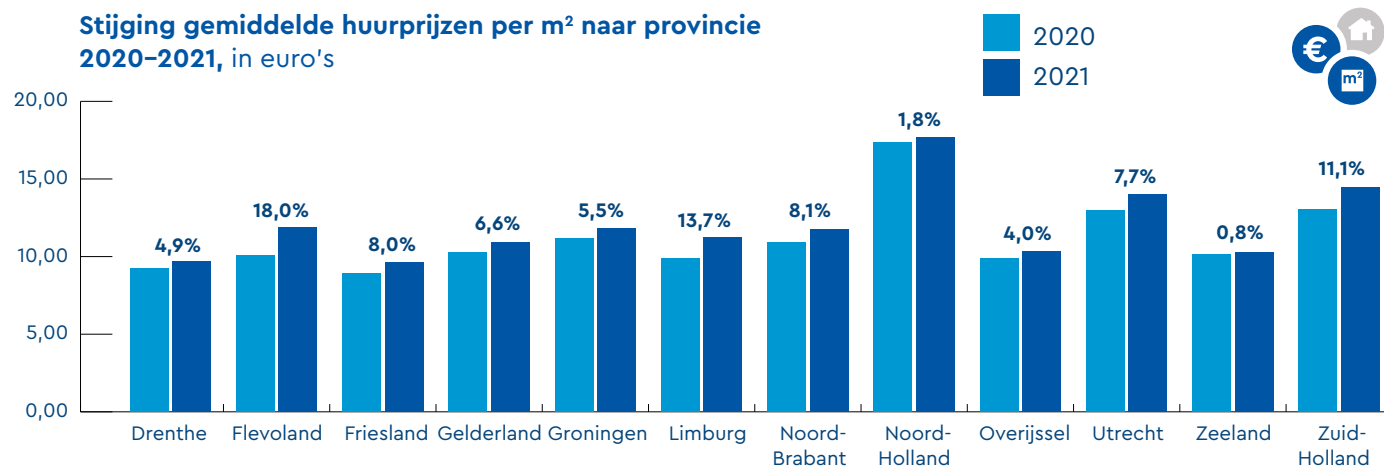
Wat krijg je waar?

Wanneer gekeken wordt naar hoeveel meter woonoppervlak een huurder krijgt voor de gemiddelde huurprijs in een bepaalde provincie, is het ook interessant te kijken hoe groot de woning is die een huurder krijgt met een bepaald beschikbaar budget. Bijvoorbeeld, een huurder die

een bedrag van rond de 800 euro aan maandlasten kan opbrengen. In Zuid-Holland krijg je daar gemiddeld een woonhuis van 55 m² en een appartement van 50 m² voor. In Flevoland krijg je voor hetzelfde bedrag een woonhuis van gemiddeld 118 m². Het grootste appartement in deze prijsklasse krijg je in Drenthe en Friesland. Hier heb je voor dit bedrag een appartement van 74 m². Ben je met een budget van 800 euro op zoek naar een zo groot mogelijk woning dan vind je deze in Flevoland, Friesland en Noord-Brabant. In de provincies Zuid-Holland, Utrecht en Noord-Holland vind je binnen dit budget gemiddeld de kleinste woningen. In het westen zijn de woningen zoals verwacht het kleinst.

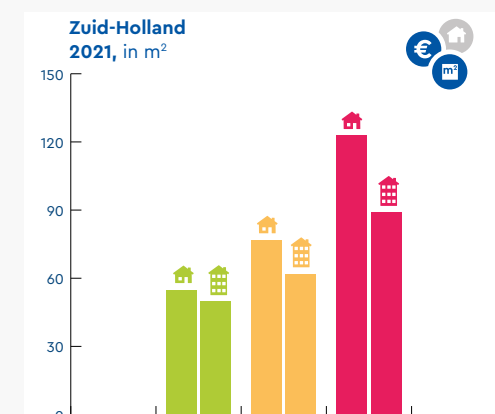
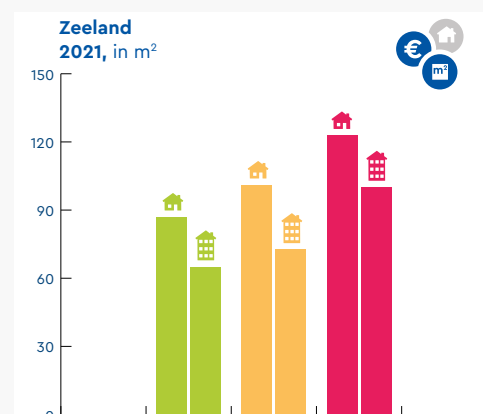
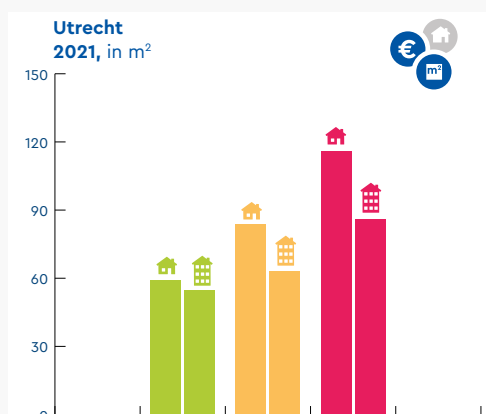
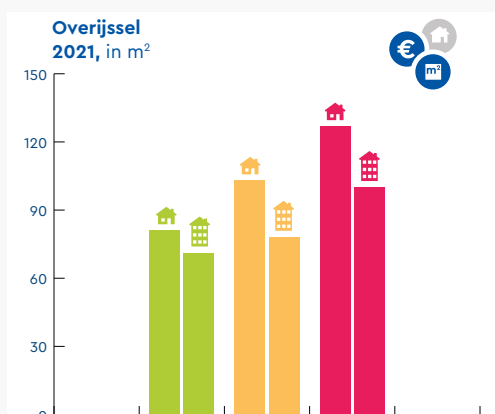
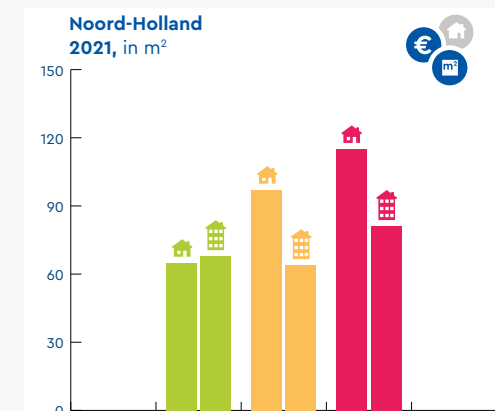
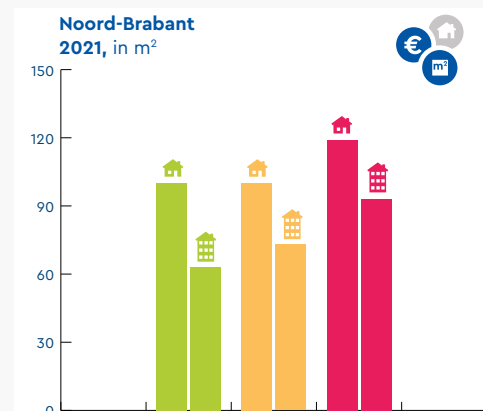
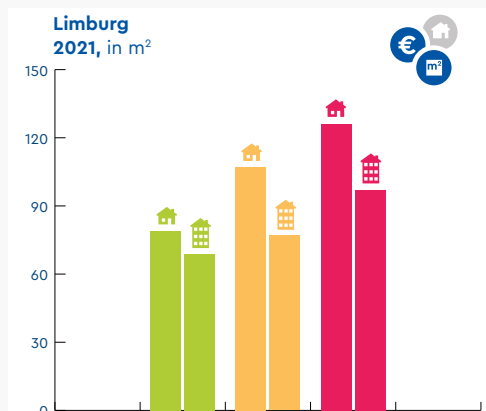
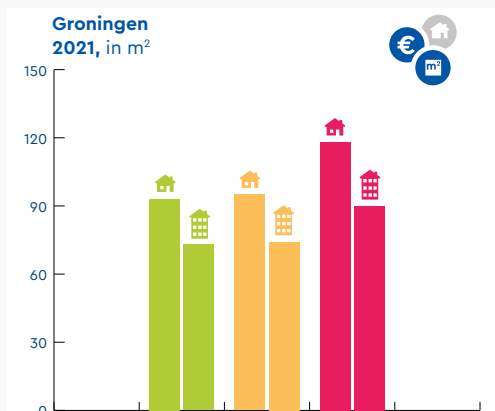
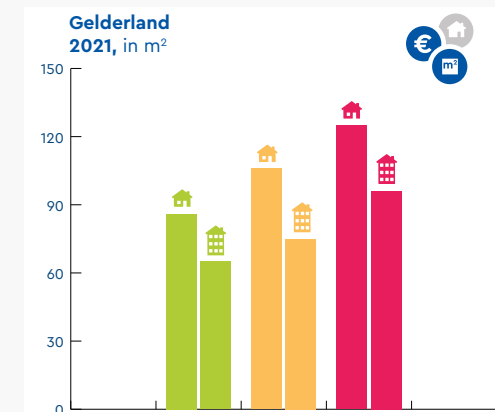
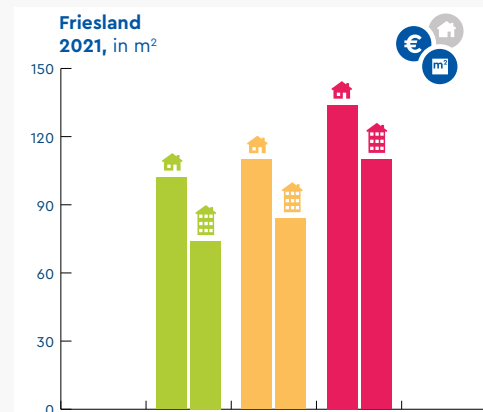
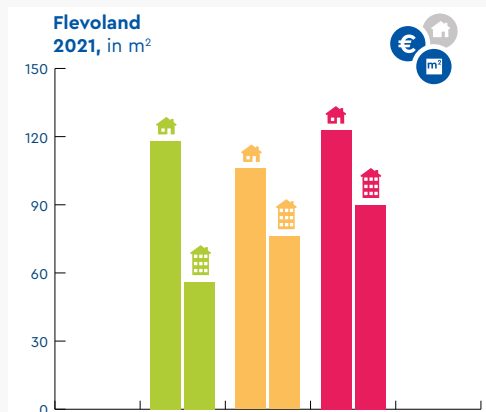
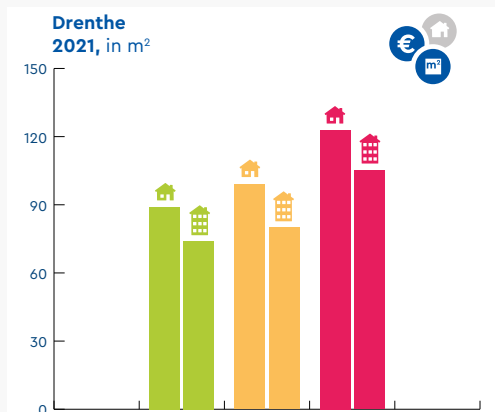
Voor huurders die een bedrag tussen de 800 en 1.000 euro op kunnen brengen is een vergelijkbaar beeld te zien. In Zuid-Holland zijn bij dit budget de appartementen en woonhuizen gemiddeld het kleinst. Hier krijg je tot 1.000 euro gemiddeld een woonhuis van 77 m² en een appartement van 62 m². De meeste ruimte vind je in deze prijsklasse in Friesland. Hier krijg je voor een woonhuis 110 m² en voor een appartement 84 m².

Huurders die iets meer te besteden hebben (1.000 euro of meer) vinden ook in Friesland gemiddeld de grootste woningen. In deze provincie vind je woonhuizen in dit segment met een gemiddeld oppervlakte van 134 m² en appartementen van gemiddeld 110 m². In Utrecht en Zuid-Holland zijn de woningen in deze prijsklasse gemiddeld een stuk kleiner. De kleinste woningen vind je in Noord-Holland. Hier krijg je voor dit bedrag een woonhuis van 115 m² en een appartement van 81 m². Dit wordt mede veroorzaakt doordat in deze provincie meer woningen tegen een huurprijs hoger dan 1000 euro worden verhuurd en de oppervlakten hier in verhouding kleiner zijn dan in de rest van het land.



Wat krijg ik waar naar provincie, in m²

 Tot 800 euro
  Tot 1.000 euro
  Boven 1.000 euro



Stagnatie prijzen in stedelijke gebieden

Er is in de huurmarkt ook een duidelijk onderscheid in prijsontwikkeling als gekeken wordt naar de mate van stedelijkheid. Elk postcodegebied in Nederland wordt ingedeeld naar de mate van stedelijkheid, op basis van aantal woonadressen per km². Onderscheid wordt gemaakt van (zeer) sterk stedelijke gebieden tot niet-stedelijke gebieden. 38% van alle transacties in 2021 valt in het zeer stedelijke segment. In deze sterk stedelijke gebieden ligt de gemiddelde vierkante meterprijs op 16,55 euro. In heel 2020 was dit nog 33% met een gemiddelde prijs van 15,75 euro per m². Dit is een stijging van 5,1% ten opzichte van 2020. De stijging van de vierkantemeterprijs in zeer sterk stedelijk gebied is ingezet in het begin van 2021. In de periode daarvoor steeg deze prijs nauwelijks meer.

Ook in het sterk stedelijk gebied zijn in 2021 veel woningen verhuurd (29%). Daarmee komt het totaal aandeel van verhuurde woningen in zeer sterk stedelijk en sterk stedelijke gebieden uit op ongeveer tweederde van alle verhuurde woningen. De prijzen stegen in de sterk stedelijke gebieden nog harder dan in de zeer sterk stedelijke gebieden. De gemiddelde prijs in 2021 lag in sterk stedelijke gebieden op 12,22 euro per m². Dit is een stijging van 6,9% ten opzichte van het jaar 2020.

Over het algemeen zien we dat de gemiddelde prijzen in minder stedelijke gebieden op dit moment nog steeds harder stijgen dan in (zeer) sterk stedelijke gebieden. De grootste stijging in 2021 was te zien in de gebieden gekwalificeerd als 'weinig stedelijk gebied'. Daar steeg de prijs met net geen 11% naar 11,25 euro per m². Als we kijken naar het laatste kwartaal van 2021 zien we echter dat het sterk stedelijk gebied wel weer een flinke stijging laat zien wat betreft de gemiddelde huurprijzen. In

dit kwartaal steeg de gemiddelde prijs in het sterk stedelijk gebied het meest met 13,4% ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddelde prijs kwam hiermee uit op 13,22 euro per m². Ook de weinig stedelijk en niet stedelijk gebieden stegen in het laatste kwartaal met meer de 12% ten opzichte van een jaar eerder. Het zeer sterk stedelijk gebied bleef hierop echt achter met een stijging van 7,2% ten opzichte van een jaar eerder.

Verduurzaming in de vrije huursector

Door de sterk gestegen gasprijzen zijn de woonlasten van veel huurders sterk omhoog gegaan. Huurders in de vrije sector geven gemiddeld 32% van hun netto inkomen uit aan huur en nog eens 7% aan bijkomende woonuitgaven, waaronder energielasten². Deze percentages zijn uit 2018, sindsdien zijn de energielasten van veel huurders sterk omhoog gegaan. Uit recent onderzoek van TNO blijkt dan ook dat meer dan een half miljoen huishoudens in Nederland in energiearmoede³ leven. Ze hebben hoge energiekosten, een laag inkomen en wonen in een slecht geïsoleerd huis. 12% hiervan, ofwel zo'n 66 duizend huishoudens, huurt in de particuliere sector. Veel professionele, particuliere beleggers hebben een relatief jonge woningportefeuille, waarbij het energielabel gemiddeld hoog is.

Het probleem hierbij is dat huurders niet zelf over de verduurzaming van de woning gaan. Eigenaren investeren niet of te weinig in duurzaamheid omdat ze dit zelf moeilijk terugverdienen. De hogere energielasten komen uitsluitend voor rekening van de huurder, waardoor er dus nauwelijks een prikkel bij de eigenaar is om hier iets aan te doen. In 2018 had een kwart van alle woningen in de vrije sector een energielabel G, en ruim de helft een label lager dan C⁴. De energielabels van vrijesectorhuurwoningen zijn gemiddeld

Huurprijzen per m² naar stedelijkheid, 2015–2021
in euro's



	Stedelijkheid				
	zeer sterk	sterk	matig	weinig	niet
Q1-2015	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
Q1-2016	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
Q1-2017	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
Q1-2018	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
Q1-2019	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
Q1-2020	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
Q1-2021	00,00	00,00	00,00	00,00	00,00
Q2-2021	00,00	00,00	00,00	00,00	00,00
Q3-2021	00,00	00,00	00,00	00,00	00,00
Q4-2021	00,00	00,00	00,00	00,00	00,00

² WoOn, 2018.

³ TNO, 2021.

⁴ WoOn, 2018.

dan ook veel lager dan woningen uit de koopsector of de corporatiesector. En juist bij de woningen met de minste energetische kwaliteit valt de meeste winst te behalen. Toch neemt ook in de vrije huursector het aantal woningen met een (zeer) groen energielabel wel degelijk toe. Dat blijkt ook uit een analyse op de energielabels van verhuurtransacties sinds 2014. Het aandeel woningen met een A-label of hoger neemt de afgelopen jaren sterk toe, voornamelijk ten koste van de groep woningen met een C-label. Eind 2021 had bijna de helft van de woningtransacties een label A of hoger. Een veel hoger aandeel dan in de totale vrijesectorwoning-voorraad. Het moment van een huurderswisseling wordt steeds vaker benut om verduurzamingsmaatregelen toe te passen. Ook de toename van nieuwbouwwoningen met zeer goede labels in het aantal transacties is hier een oorzaak van. Wat ook kan meespelen is dat duurzame woningen een grotere verhuurkans hebben ten opzichte van niet duurzame woningen en meer gewild zijn.

Opkoopbescherming

De woningmarkt staat onder druk. Zowel in de huur- als koop-

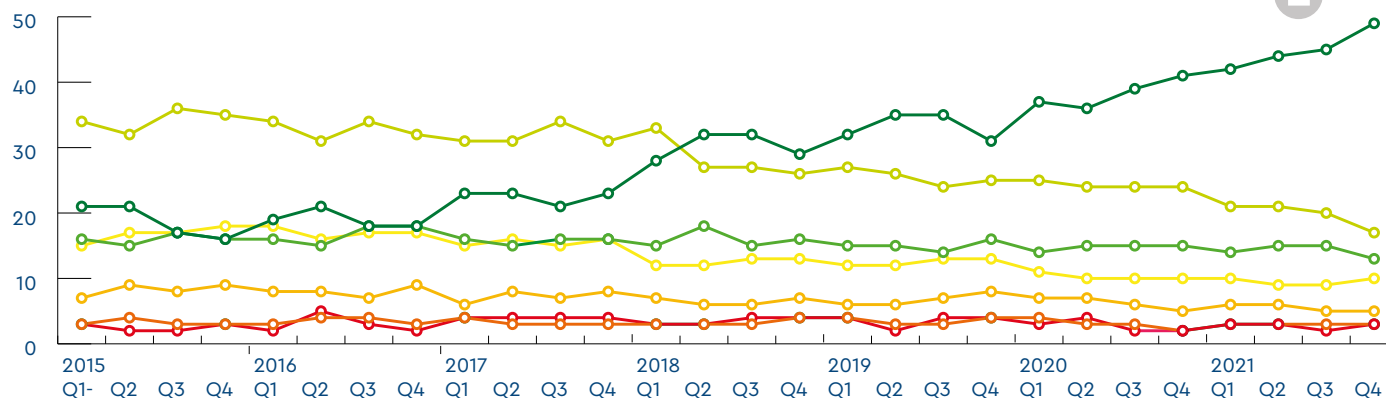
markt is er meer vraag dan aanbod en stijgen de prijzen. Om woningzoekenden zoals starters en mensen met een midden-inkomen meer kans te geven op een betaalbare koopwoning kiezen sommige gemeenten ervoor om een opkoopbescherming in te voeren. Op basis van de WOZ-waarden wordt in de gemeenten gekeken welke woningen hieronder vallen en alleen met een vergunning verhuurd mogen worden. Per januari 2022 kunnen gemeenten dankzij een wetwijziging harder optreden tegen particuliere investeerders die de woningen opkopen om ze vervolgens te verhuren. De opkoopbescherming geldt vooralsnog voor vijf jaar. Gemeenten die kiezen voor een opkoopbescherming moeten in bepaalde uitzonderingsgevallen alsnog een vergunning voor de verhuur verlenen:

- Er wordt aan familie verhuurd;
- De woning is onderdeel van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand;
- De woning wordt tijdelijk verhuurd (de woning moet hierbij minimaal 1 jaar bewoond zijn door de eigenaar).

Daarnaast zijn gemeenten vrij om zelf extra uitzonderingsgevallen vast te stellen die passend zijn bij de problematiek en samenstelling van een buurt.

Fintool⁵ heeft op haar website een overzicht geplaatst waarin is aangegeven welke gemeente een opkoopbescherming in wil voeren en welke regels van toepassing zijn. Andere gemeenten die volgens Fintools.nl overwegen om de opkoopbescherming in te voeren zijn: Breda, Nijmegen, Arnhem, Amersfoort, Apeldoorn, Maastricht, Zwolle, Enschede, Zaandam, Laren. Er zijn ook steeds meer kleinere gemeenten die kijken naar het invoeren van de zelfbewoningsplicht.

Ontwikkeling energielabels van huurtransacties
Nederland, 2015–2021



⁵ Fintool.nl, 2022

IVBN⁶ (de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland) heeft aangegeven zich grote zorgen te maken over de huidige wetgeving en roept de overheid op de wetgeving te verbeteren. Ondanks dat institutionele beleggers geen woningen kopen van particulieren worden ze wel geraakt door de wetgeving zo geeft het IVBN aan.

Wat de effecten van deze nieuwe maatregelen zullen zijn is afwachten. Waarschijnlijk dat in het volgend jaarrapport iets gezegd kan worden over de effecten die deze maatregelen met zich meebrengen.

Regeerakkoord: te verwachten effecten op vrije huursector

De afspraken die gemaakt zijn in het regeerakkoord van het kabinet-Rutte IV gecombineerd met de aanstelling van een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) lijken op papier voorzichtig positief uit te pakken voor het aanbod in de vrijhuursector.

Het aanbod moet flink gaan toenemen door de ambitie de woningbouwproductie te verhogen van 75.000 naar 100.000 woningen per jaar, in combinatie met het feit dat twee op de drie nieuwbouw-woningen betaalbare huurwoningen worden of koophuizen tot de NHG-grens. Verder wordt onder de titel 'Goed verhuurderschap' wetgeving voorbereid die het mogelijk moet maken malafide verhuurders aan te pakken. Een positieve ontwikkeling mits bonafide verhuurders eenvoudig kunnen aantonen dat zij zich aan de regels houden zodat de regeldruk voor hen niet of nauwelijks toeneemt. Dat vaste huurcontracten weer de norm worden gaat rust brengen bij zowel huurders als verhuurders met een langetermijnbeleggingshorizon. Tevens is het positief dat veel van

⁶ ivbn.nl/persbericht/ivbn-roept-g5-en-bzk-op-tot-ingrijpende-wijzigingen-in-de-opkoopbescherming.

Plaats	Wanneer	WOZ-Waarde (euro)	Waar	Opmerking
Amsterdam	Vanaf 1 april 2022	Tot 512.000	Hele gemeente	Zes op de tien Amsterdamse huizen vallen onder de opkoopbescherming.
Rotterdam	Vanaf 1 januari 2022	Tot 355.000	Bergpolder, Blijdorp, Bloemhof, Carnisse, Groot IJsselmonde, Het Lage Land, Hillegersberg-Zuid, Hillesluis, Kralingen-Oost, Kralingen-West, Middelland, Nieuwe Westen, Oud-Mathenesse, Oud-Charlois, Rubroek en Tarwewijk	
Den Haag	Vanaf 1 maart 2022	Tot 355.000	Hele gemeente	80% van jaarlijkse 'buy-to-let' aankopen worden beschermd.
Utrecht	Vanaf half maart 2022	Tot 440.000	Hele gemeente	Mogelijke uitzondering voor nieuwbouwprojecten waarin afspraken zijn gemaakt over de verhuur.
Eindhoven	Mogelijk vanaf het voorjaar 2022	Tot 350.000	Alle CBS-buurtten	28% van de Eindhovense woningvoorraad (en 62% van alle koopwoningen) worden beschermd.
Haarlem	Per 1 februari 2022	Tot 389.000	Hele gemeente	
Amstelveen	waarschijnlijk vanaf juni 2022	Tot 411.000	Hele gemeente	Tot 26 januari inspraak bij de gemeente.
Tilburg	Mogelijk voor de zomer 2022	Tot 325.000	Hele gemeente	
Den Helder	Wordt 24 januari 2022 besproken in de gemeenteraad	Tot 250.000	Centrum, Visbuurt, Van Galenbuurt en Oostslootbuurt	
Groningen	Vanaf 1 maart 2022	Tot 305.500	Hele gemeente	
Almere	Wordt in februari 2022 in de raad besproken	Tot 355.000	Hele gemeente	Ongeveer 85% van de koopwoningen in Almere heeft een WOZ-waarde onder deze grens.

bron: woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/opkoopbescherming

de aanbevelingen uit de Actieagenda Wonen, een document dat afgelopen jaar is geschreven door verenigingen en bouwpartijen, zijn overgenomen.

Ook is met het buiten werking stellen van de markttoets voor corporaties een belangrijke drempel verdwenen voor het bouwen van middenhuurwoningen (750 - 1.000 euro per maand). In combinatie met het geleidelijk afschaffen van de verhuurderheffing zorgt dit ervoor dat zij hun plannen voor investeringen in middenhuur nu al met 56% hebben opgeschroefd. Daarnaast hebben particuliere- en institutionele beleggers miljarden op de plank liggen om te investeren in de vrije huursector.

Het is echter niet alleen maar positivisme wat de klok slaat. Voor middenhuurwoningen dreigt een vorm van huurprijsbescherming, hetgeen het voor met name particuliere- en institutionele beleggers minder aantrekkelijk kan maken om in dit deel van de vrije huursector te investeren. Daarnaast is er, los van de ambities en het voorhanden zijnde investeringsbudget, nog altijd een beperkte beschikbaarheid van bouwgrond. Gecombineerd met lange vergunningprocedures moeten partijen over een lange adem beschikken om hun investeringspotentieel te kunnen benutten. Wat tot slot ook niet mee helpt is dat huurders van een corporatiewoning worden aangemoedigd hun woning 'onder voorwaarden' te kopen. Daarmee worden waarschijnlijk met name middenhuurwoningen aan de voorraad onttrokken omdat de stap naar koop daar het kleinst is. ■

ONTWIKKELINGEN
GROTE **GEMEENTEN** IN DE
NIEUW **BOUW** PERIODE
WONING GROOTTE WONING
PRIJZEN EXPATS
WOON
WIJKEN



Gemeente Almere

Huurwoningen in Almere zijn populair en het aanbod is divers. Of je nu in het centrum wil wonen of dicht bij een park of aan het water, er zijn diverse mogelijkheden in de stad. Ook het aanbod van huurwoningen is gevarieerd van appartementen en penthouses tot rijtjeswoningen en twee-onder-een-kap woningen. Hierdoor varieert de huurprijs dan ook.

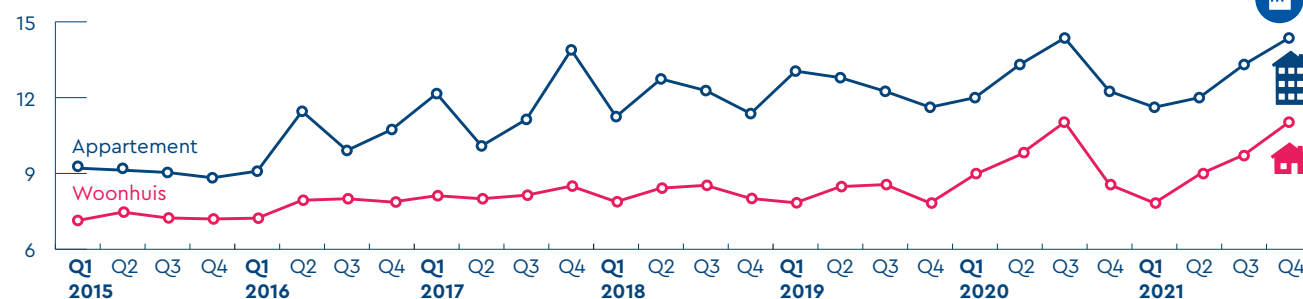
Transacties

Ondanks dat huurwoningen populair zijn is het aanbod beperkt. Hierdoor is ook het aantal transacties in Almere relatief beperkt en spelen factoren als locatie, het aandeel nieuwbouw en het type woning (appartement of woonhuis) een sterkere rol in de prijsontwikkeling. Dit betekent dat het verloop dan ook sterker fluctueert dan in andere grotere steden.

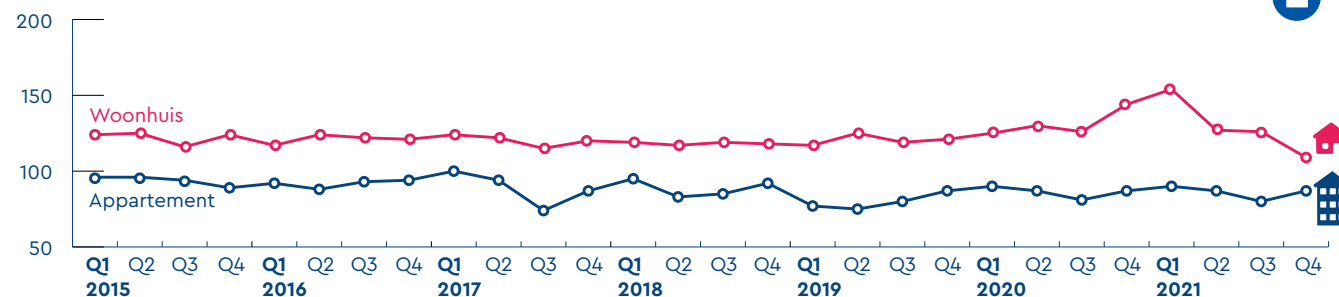
Prijsontwikkeling

De gemiddelde huurprijs van woonhuizen is in het vierde kwartaal van 2021 gestegen naar 11,03 euro per m². Dit is 29% hoger dan wat er een jaar eerder gemiddeld per vierkante meter betaald moest worden (8,56 euro). De stijging bij appartementen ten opzichte van een jaar eerder is ook relatief hoog, maar aanzienlijk lager dan bij de woonhuizen. Hier ligt de stijging op 17% en is de prijs gestegen van 12,25 in het vierde kwartaal van 2020 naar een prijs van 14,36 euro in het vierde kwartaal van afgelopen jaar.

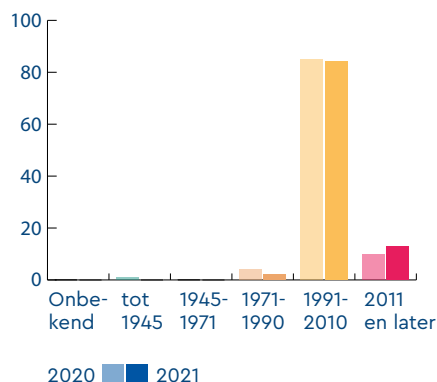
Ontwikkeling huurprijzen, Almere, 2015-2021
prijs per m², in euro's



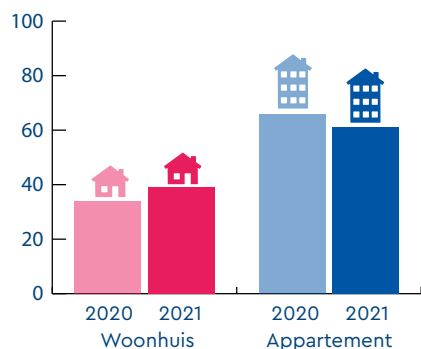
Gemiddelde woninggrootte, Almere, 2015-2021
in m²



Aantal transacties naar bouwperiode, 2020–2021
Almere, in %



Aantal transacties naar woningtype, 2020–2021
Almere, in %



Woonhuizen-appartementen

Waar in het derde kwartaal van 2021 nog het merendeel van de transacties een appartement betrof (79%) zijn in het vierde kwartaal 2021 juist meer woonhuizen gewisseld van bewoner (62%). Mede hierdoor ligt de gemiddelde vierkante meterprijs in het vierde kwartaal ten opzichte van een kwartaal eerder ook lager, 12,28 euro ten opzichte van 12,76 euro.

Het aandeel nieuwbouwwoningen in de transacties van VGM NL en NVM schommelt behoorlijk. Zo is in het vierde kwartaal van 2021 zo'n 42% van alle transacties nieuwbouw. Over het algemeen is het zo dat nieuwbouw duurder is dan bestaande bouw, echter omdat de prijzen ook sterk afhankelijk zijn van de plek van deze nieuwbouw, de grootte van de appartementen en de verhouding woonhuizen en appartementen, zie je in dit kwartaal dat de vierkante meterprijzen voor nieuwbouw lager liggen dan bij de transacties die geen nieuwbouw betreffen. Zo betaalde een huurder 12,36 euro per m² voor een bestaande woning en 12,17 euro per m² voor een nieuwbouwwoning. Opvallend in dit kwartaal is dat het aandeel woonhuizen bij nieuwbouw zo'n 95% van alle transacties betrof. Een jaar eerder was het aandeel nieuwbouw slechts 5%. In het vierde kwartaal van 2020 lag de gemiddelde prijs voor nieuwbouw dan ook hoger dan bij de bestaande bouw. Een huurder betaalde toen 13,82 euro per m² voor een nieuwbouwwoning ten opzichte van 10,98 euro per m² voor bestaande bouw.

Woonwijken

De meeste transacties waren in het vierde kwartaal te vinden in de stadsdelen Almere Hout (40%) en Almere Poort (26%). Almere Hout betrof een nieuwbouwcomplex dat in dit kwartaal in zijn geheel op de markt is gekomen. De gemiddelde prijs in Almere Hout bedroeg in het vierde kwartaal van 2021 12,16 euro per m². In Almere Poort lag

de gemiddelde prijs op 15,32 euro per m². Almere Poort is daarmee het duurste stadsdeel om te wonen. De laagste prijs betaalde een nieuwe huurder in het vierde kwartaal van 2021 in Almere Buiten. Hier lag de gemiddelde prijs op 9,72 euro per m².

Gestoffeerd-gemeubileerd

Veruit de meeste transacties zijn niet-gemeubileerde of gestoffeerde woningen (90%). Het aandeel van gestoffeerde en gemeubileerde woningen betrof voor beide verhuurvormen 5% van alle transacties in dit kwartaal. De gestoffeerde en gemeubileerde woningen kennen een aanzienlijke hogere huurprijs per vierkante meter. Zo lag de prijs voor een gestoffeerde woning op gemiddeld 27,27 euro per m². Hierbij moet wel opgemerkt worden dat dit erg kleine appartementen betrof van zo'n 35–53 m². De gemiddelde prijs voor gemeubileerde woningen lag ook aanzienlijk hoger dan die bij 'kale' woningen en kwam in het vierde kwartaal van vorig jaar uit op 20,41 euro per m². Ook dit waren relatief kleinere appartementen tot 58 m².

Opkoopbescherming

In Almere is net als in andere delen van Nederland sprake van schaarste op de woningmarkt. Ook het aanbod huurwoningen is niet groot genoeg voor de vraag. Doordat Almere in trek is zijn de prijzen de afgelopen jaren flink gestegen. De laatste jaren worden steeds meer woningen opgekocht door beleggers. Deze woningen kwamen beschikbaar voor de verhuur. Door de opkoopbescherming die Almere wil invoeren zal het aanbod van huurwoningen in de vrije sector verder afnemen waardoor prijzen mogelijk verder zullen gaan stijgen. ■

Gemeente Amsterdam

In het begin van de Coronacrisis zagen we dat de gemiddelde prijzen in Amsterdam in het eerste kwartaal een lichte daling lieten zien (van 20,94 euro per m² eind 2019 naar 20,13 per m² in het eerste kwartaal van 2020). Daarna stegen de prijzen in 2020 geleidelijk weer. In het laatste kwartaal van 2020 zakte de gemiddelde prijs, mede vanwege het wegblijven van expats, echter weer terug naar het laagste niveau in jaren met een gemiddelde prijs van 19,05 per m². Het kwartaal ervoor lag de prijs nog op 20,65 euro per m². Dit is een daling van 1,60 euro per m².

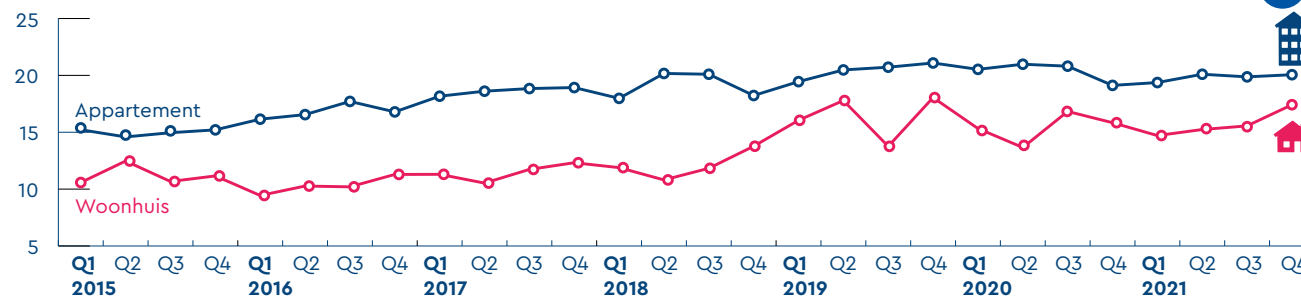
Prijzontwikkelingen

Vanaf het eerste kwartaal 2021 is vervolgens een geleidelijke stijging ingezet en is de prijs gestegen van 19,21 euro per m² in het eerste kwartaal naar 19,99 euro per m² in het vierde kwartaal van dat jaar. Het prijsdempend effect van COVID-19, mede vanwege het wegblijven van expats, lijkt hiermee definitief verdwenen en de prijsontwikkeling lijkt door de grote schaarste weer geleidelijk aan te stijgen. De gemiddelde prijs ligt op dit moment nog wel onder niveau van eind 2019, maar de verwachting is dat dit snel weer boven dit niveau uitkomt.

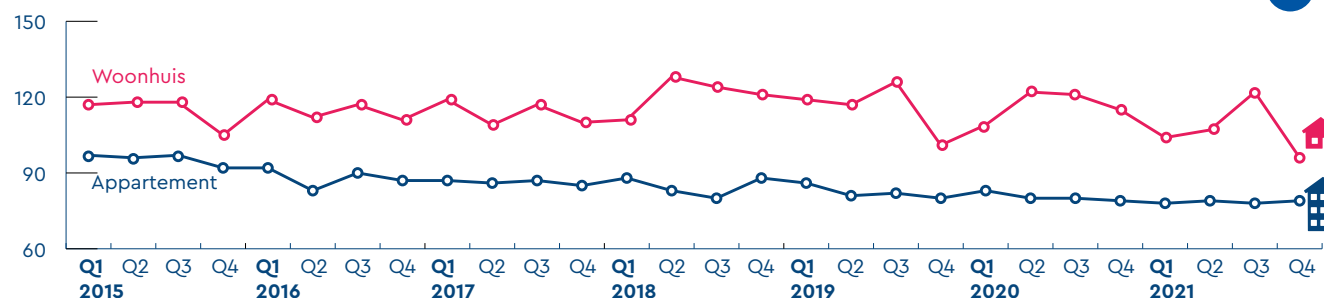
Woonhuizen-appartementen

De stijging van de gemiddelde prijs in het vierde kwartaal van vorig jaar was het grootst bij woonhuizen (10%). De prijs steeg hier van 15,84 naar 17,42 euro. Bij appartementen was deze stijging 5%. De gemiddelde prijs steeg hier van 19,12 naar 20,06 euro. Het aandeel woonhuizen binnen de geregistreerde transacties was met 2,4% echter zeer beperkt. Het overgrote deel van de aangeboden woningen in Amsterdam betrof dus een appartement.

Ontwikkeling huurprijzen, Amsterdam, 2015–2021
prijs per m², in euro's

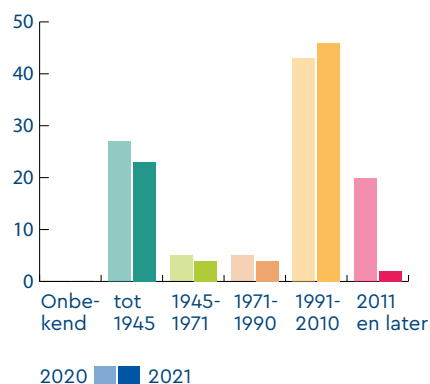


Gemiddelde woninggrootte, Amsterdam, 2015–2021
in m²

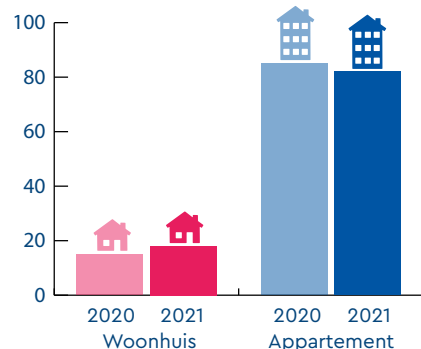


Het aantal transacties van appartementen neemt de afgelopen jaren in Amsterdam sterk toe. Hiermee verandert de verhouding tussen woonhuizen en appartementen wat invloed heeft op de prijsontwikkeling.

Aantal transacties naar bouwperiode, 2021
Amsterdam, in %



Aantal transacties naar woningtype, 2021
Amsterdam, in %



Woonwijken

In het vierde kwartaal van 2021 waren de duurste wijken in de gemeente te vinden in de Van Galenbuurt met gemiddeld 32,16 euro per m², De Schinkelbuurt met 29,65 per m², Hoofddorppleinbuurt met 28,96 euro per m² en de Grachtengordel-West met 28,88 euro per m². De prijzen in deze buurten liggen ver boven het landelijk gemiddelde. Ook in veel andere wijken liggen de prijzen boven de 20 euro per m². De plekken waar een huurder in het laatste kwartaal van 2021 het goedkoopst uit was, waren de wijken Middelveldsche Akerpolder, De Punt en Nellestein. Hier lagen de prijzen onder de 12 euro per m². Net daarboven liggen de prijzen in de wijken Osdorp-Midden (12,50 euro per m²) en Bijlmer Centrum DFH (12,56 euro per m²). Naast prijsstijgingen zien we in het laatste kwartaal van vorig jaar prijsdalingen in ongeveer de helft van alle wijken waar VGM NL en NVM transacties registreerden. De grootste dalingen zagen we in de wijken Volewijk en Burgwallen-Oude Zijde. In de Wijk Volewijk daalde de prijs van 24,58 euro per m² naar 18,29 euro per m². In de wijk Burgwallen-Oude Zijde daalde deze van 24,24 euro per m² naar 18,19 euro per m².

Bouwperiode

De meeste transacties in de gemeente betreft of oudere woningen van voor de tweede wereldoorlog of woningen die zijn gerealiseerd na 2001. Het grootste aandeel was te zien in de bouwperiode 2011 en later. Iets meer dan een derde van alle transacties (38%) was een woning in deze bouwperiode. Het zijn in Amsterdam met name de oudere woningen die de hoogste gemiddelde vierkante meterprijs laten zien. De prijzen liggen hier ruim boven de 20 euro per m².

Prijsniveau

Betaalbare huurwoningen in Amsterdam zijn moeilijk te

vinden. De beschikbaarheid van woningen tot 1.000 euro is in Amsterdam dan ook zeer beperkt. Nog geen 10% van alle transacties had een huurprijs per maand onder de 1.000 euro. Deze woningen onder de 1.000 euro hadden gemiddeld een oppervlakte van 69 m². Dit lag gemiddeld 10 m² lager dan het gemiddelde bij de woningen met een huurprijs boven de 1.000 euro.

Opkoopbescherming

Amsterdam kent al jaren een grote schaarste aan woningen. Dit zorgt ervoor dat woningen steeds duurder zijn geworden. Dit geldt zowel voor koopwoningen als huurwoningen. In Amsterdam zijn met name ook veel (particuliere) beleggers actief om woningen op te kopen en ze vervolgens te verhuren (buy-to-let). Vanaf 2022 wil Amsterdam dit met de opkoopbescherming voor woningen een halt toeroepen. Dit betekent dat woningen met een WOZ-waarde tot 512.000 euro niet meer opgekocht mogen worden voor de verhuur.

Gestoffeerd-gemeubileerd

Het grootste deel van de huurwoningen zijn woningen zonder inrichting. Echter de gemeente Amsterdam kent ook een groot aantal gestoffeerde en gemeubileerde woningen. Deze woningen worden met name verhuurd aan expats. In het vierde kwartaal van 2021 was ongeveer een derde van alle transacties gestoffeerde of gemeubileerde woningen. De gemiddelde prijs ligt bij deze woningen aanzienlijk hoger dan bij de 'kale' huurwoningen. Zo betaalde een huurder in het laatste kwartaal van vorig jaar gemiddeld 27,42 euro per m² voor een gemeubileerde woning en 25,38 euro per m² voor een gestoffeerde woning. Ook stegen de prijzen bij deze verhuurvormen harder dan bij de andere transacties (10% bij gemeubileerde woningen en 8% bij gestoffeerde woningen). ■

Gemeente Den Haag

Den Haag is een gewilde plek om te wonen. De afgelopen jaren is de gemiddelde huurprijs mede door de krapte op de markt gestegen naar net iets meer dan 15 euro per m² in het vierde kwartaal van 2021. In het laatste kwartaal een jaar eerder lag de prijs met 13,82 euro per m² nog onder de 14 euro. Dit is een stijging van net geen 9%. Opvallend is dat de prijs voor woonhuizen in dezelfde periode is gedaald van 12,97 naar 11,35 euro. Appartementen zijn in prijs gestegen. Hier betaalde een huurder in 2020 bijna 14 euro (13,89 euro) per m². In het laatste kwartaal van 2021 was dit meer dan 1,50 euro per vierkante meter meer en betaalde de huurder 15,46 euro per m².

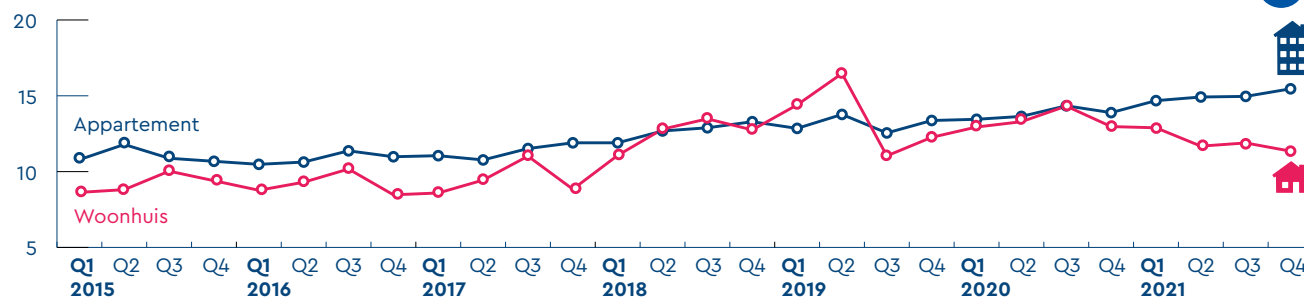
Woonhuizen-appartementen

De verhouding tussen woonhuizen en appartementen ligt in Den Haag al jaren rond hetzelfde niveau. Bijna 90% van alle transacties zijn appartementen en slechts 10% woonhuizen. De gemiddelde grootte van een woonhuis is in het vierde kwartaal 131 m². Het gemiddelde appartement is met 80 m² een stuk groter. Voor een appartement betaalde een huurder in het vierde kwartaal gemiddeld 1.177 euro per maand. Voor een woonhuis was dit een aantal honderden euro's meer en betaalde een huurder 1.398 euro per maand.

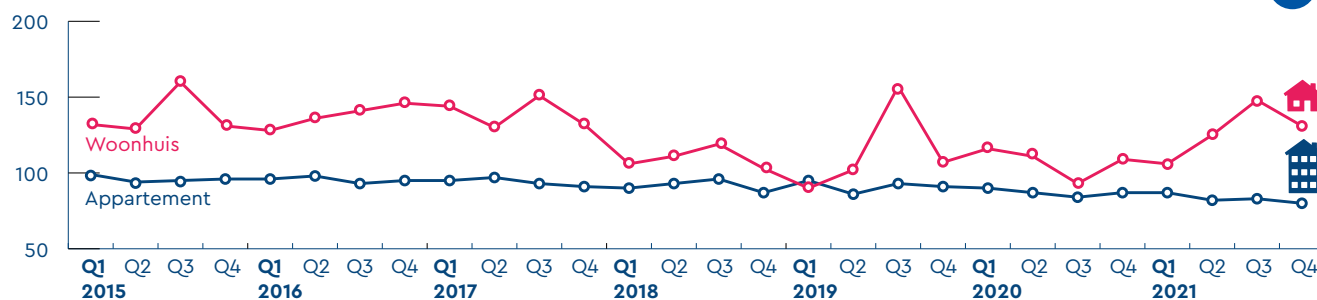
Transacties

Het aantal woningen dat van huurder wisselt is vanaf 2021 behoorlijk gedaald. In het vierde kwartaal van 2021 was dit aantal meer dan gehalveerd ten opzichte van het jaar ervoor. Deze daling was met name te zien in het aantal transacties bij appartementen. Het aantal transacties bij woonhuizen is redelijk gelijk gebleven in deze periode.

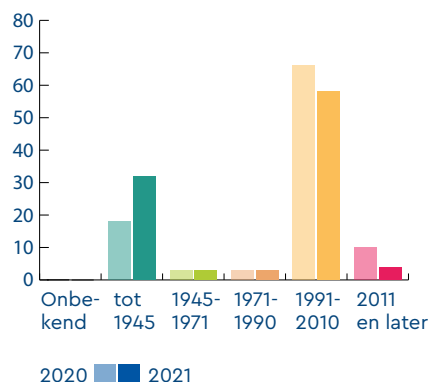
Ontwikkeling huurprijzen, Den Haag, 2015–2021
prijs per m², in euro's



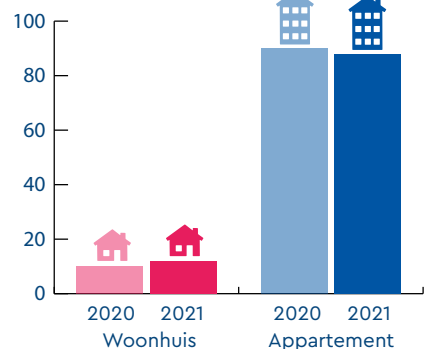
Gemiddelde woninggrootte, Den Haag, 2015–2021
in m²



Aantal transacties naar bouwperiode, 2021
Den Haag, in %



Aantal transacties naar woningtype, 2021
Den Haag, in %



Bouwperiode

In Den Haag zijn het met name de oudere woningen tot 1930 in Scheveningen en het centrum met een hoge huurprijs per vierkante meter van meer dan 15 euro. In het vierde kwartaal van 2021 waren de meeste transacties woningen uit deze periode. Bijna de helft van alle transacties betrof een woning ouder dan 1905. Ongeveer een vierde van alle transacties waren woningen met een bouwjaar tussen 1906 en 1930.

Woonwijken

Op wijkniveau zijn de verschillen in Den Haag groot. In de duurste wijk (Zeeheldenkwartier) betaalt een huurder 21,06 euro per m². De wijk met de laagste prijs in de transacties is Ypenburg met nog geen 9 euro per m² (8,97 euro). Hier is de prijs per vierkante meter nog niet de helft van de gemiddelde prijs in het Zeeheldenkwartier.

Ook de gemiddelde prijs per vierkante meter in het Wateringse Veld ligt met 9,57 euro per m² nog onder de 10 euro. Twee andere wijken waar huurders meer dan 9 euro per m² betalen zijn Belgisch Park en Willemspark. In het Belgisch park, een wijk net achter het populaire strand van Scheveningen, ligt de prijs op 19,35 euro per m². In Willemspark een wijk in het centrum van Den Haag betaalde een huurder gemiddeld net iets minder 9,32 euro per m².

In de wijken Bezuidenhout, Laakkwartier en Spoorwijk hadden huurders de grootste kans op het bemachtigen van een huurwoning. Hier registreerden we in het laatste kwartaal van 2021 de meeste transacties.

Nieuwbouw

Wat betreft nieuwbouw in de vrije huursector zien we alleen in het begin van 2021 nog een redelijk aantal transacties. In de tweede helft van vorig jaar lag het aantal nieuwbouwtransacties aan de lage kant. Zeker ook in vergelijking tot het laatste kwartaal van 2020, toen er nog zo'n 239 nieuwbouwtransacties werden geregistreerd, lag het aantal in het vierde kwartaal van 2021 maar op iets meer dan 30 transacties. Hiervan was net iets meer dan de helft een woonhuis. Er zijn wel grote verschillen in nieuwbouwwoonhuizen ten opzichte van nieuwbouwappartementen. De gemiddelde prijs voor een nieuwbouwwoonhuis kwam uit op 11,94 euro per m². Voor appartementen lag dit op 18,51 euro per m². Naast het feit dat appartementen in verhouding vaak duurder zijn (mede ook door aanwezige gezamenlijke ruimten en voorzieningen) dan woonhuizen, heeft dit echter ook alles te maken met de plek waar deze woningen staan.

Prijsniveau

Het blijkt in steden met een relatieve hoge grondprijs steeds lastiger om betaalbare huurwoningen te realiseren. In tegenstelling tot sommige andere grote steden kent Den Haag in sommige wijken nog wel enkele mogelijkheden. Iets minder dan een derde van alle verhuurde woningen in het vierde kwartaal van 2021 had een prijs lager dan 1.000 euro. ■

Gemeente Eindhoven

De gemiddelde huurprijs schommelt vanaf 2020 zo tussen de 11,50 euro per m² en 13 euro per m². Met name de plek van de woningen die opnieuw worden verhuurd speelt hierin een rol. De gemiddelde prijs lag in Eindhoven in het laatste kwartaal van 2021 op 12,26 euro per m². Dit is een stijging van 5,8% ten opzichte van een jaar eerder. In vergelijking tot de prijs in het derde kwartaal van 2021 (12,91 per m²) was er een daling van 5% te zien.

Prijsontwikkelingen

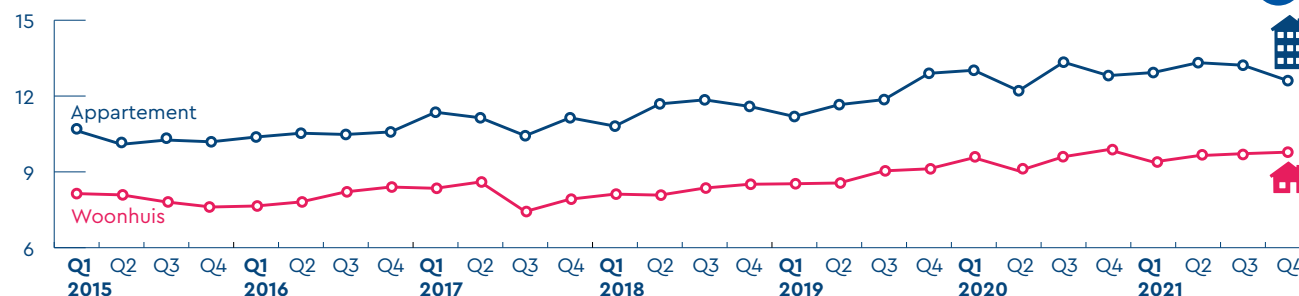
Als we naar de afzonderlijke woningtypen kijken zien we dat beide prijzen licht zijn gedaald. Voor woonhuizen lag de prijs eind 2020 op 9,97 euro per m². Een jaar later was dit met bijna 2% gedaald naar 9,78 euro per m².

Voor appartementen was dit een nog kleinere daling van 12,64 euro per m² in het vierde kwartaal van 2020 naar 12,61 euro een jaar later. Dat zowel de gemiddelde prijs van woonhuizen als appartementen daalt en de overall gemiddelde prijs toch stijgt wordt veroorzaakt door de verschuiving van het aandeel appartementen en woonhuizen in de transacties.

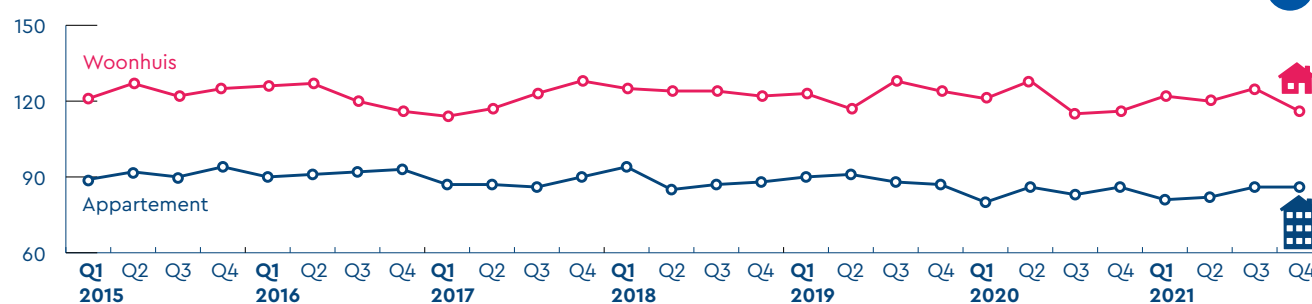
Woonhuizen-appartementen

De verhouding tussen het aandeel appartementen en woonhuizen in de transacties is de afgelopen jaren ook behoorlijk verschoven. Lag deze verhouding in het laatste kwartaal van 2020 nog op 58% appartementen (overigens was dit wel een opvallend laag aandeel omdat dit percentage daarvoor meestal tussen de 70% en 85% lag), is dit in het laatste kwartaal van vorig jaar gestegen naar 87%. De kwartalen hiervoor lag dit zelfs op meer dan 90%.

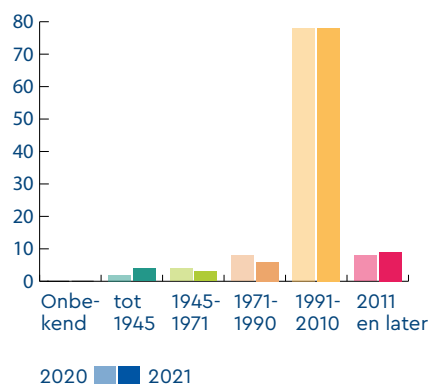
Ontwikkeling huurprijzen, Eindhoven, 2015-2021
prijs per m², in euro's



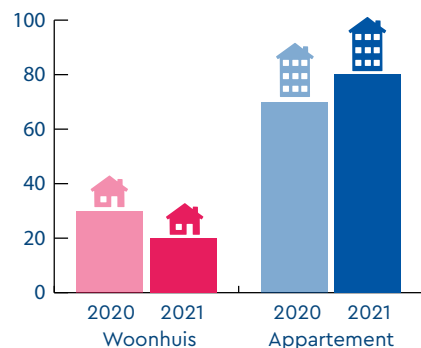
Gemiddelde woninggrootte, Eindhoven, 2015-2021
in m²



Aantal transacties naar bouwperiode, 2021
Eindhoven, in %



Aantal transacties naar bouwperiode, 2021
Eindhoven, in %



Transacties

Opvallend is dat het aantal transacties de laatste kwartalen behoorlijk zijn gedaald. In het laatste kwartaal van 2021 lag het aantal transacties op bijna de helft van een jaar eerder. Dit heeft mogelijk ook te maken met de beperkte mogelijkheid om door te stromen. Koop is in grote steden ook nagenoeg onbereikbaar waardoor mensen mogelijk langer in de huidige woning blijven zitten.

Prijsniveau

De gemiddelde absolute huurprijs is in het vierde kwartaal van 2021 ten opzichte van het jaar ervoor ook licht gedaald in Eindhoven (-1,8%). Gemiddeld betaalde een huurder voor een nieuwe huurwoning in de vrije sector 1.076 euro per maand. Een jaar eerder betaalde een huurder gemiddeld bijna 1.100 euro. De absolute huurprijzen voor woonhuizen liggen net iets hoger dan voor appartementen. In het laatste kwartaal van vorig jaar betaalde een huurder gemiddeld 1.111 euro voor een woonhuis en gemiddeld 1.076 euro voor een appartement. Bij een woonhuis kreeg men voor dit bedrag 116 m². Voor een appartement was dit een stuk minder en kreeg men gemiddeld 86 m². In Eindhoven zijn ook onder de 1.000 euro per maand nog woningen te vinden. Ongeveer een derde van alle transacties betrof een woning met een prijs lager dan 1.000 euro per maand. Het aandeel woningen onder de 1.000 euro schommelt de laatste kwartalen tussen de 28% en 46%.

Bouwperiode

De woningen die in Eindhoven in de vrije sector worden verhuurd zijn met name woningen van na 1990. In 2021 waren 87% van de transacties van na 1990. Overigens is het overgrote deel hiervan een woning met een bouwjaar tussen 1991 en 2010. Net geen 10% van de transacties betrof een nog nieuwere woning van 2011 of later.

Nieuwbouw

Het aandeel nieuwbouwwoningen binnen de geregistreerde transacties lag eind 2021 erg laag. Eind 2020 en begin 2021 zagen we nog diverse nieuwbouwwoningen beschikbaar komen.

Eind 2021 was dit maar heel beperkt met slechts enkele nieuwbouwwoningen die in het stadsdeel Strijp beschikbaar kwamen. Een jaar eerder waren dit nog meer dan 100 nieuwbouwwoningen. Verwachting is dat hier in 2022 weer meer vrije sector huurwoningen bijkomen vanuit de diverse nieuwbouwprojecten die nu worden gerealiseerd.

Woonwijken

In het stadsdeel Stratum betaalde een huurder in het laatste kwartaal van 2021 het meest. De gemiddelde prijs lag hier op 14,10 euro per m². Het stadsdeel Strijp had een gemiddelde prijs van net geen euro per vierkante meter minder. De prijs bedroeg hier 13,16 euro per m². Strijp was daarmee het op een na duurste stadsdeel in Eindhoven. ■

Gemeente Groningen

De gemeente Groningen hoort tot een van de goedkopere grote steden in Nederland voor wat betreft de huurprijs-niveaus. In het 4e kwartaal van 2021 ligt de vierkante meterprijs van verhuurde woningen op 12,95 euro.

Prijzontwikkelingen

In een jaar tijd zijn de prijzen 3,8% gestegen, vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde. De prijs per meter ligt voor woonhuizen wat lager, net onder de 12 euro, en voor appartementen hoger, op 13,50 euro. Ongeveer twee op de drie in het vierde kwartaal verhuurde woningen zijn appartementen, een aandeel dat meestal wat hoger ligt.

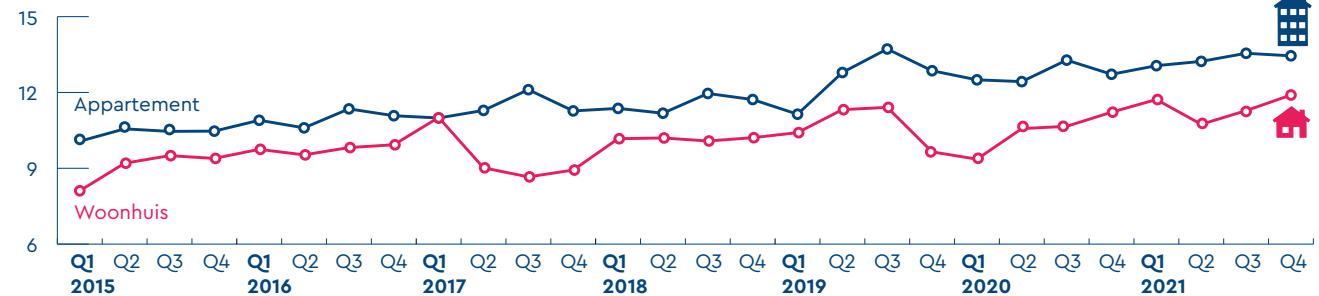
Nieuwbouw

Dat komt omdat het aandeel nieuwbouw, dat in Groningen voor het grootste deel uit appartementen bestaat, in het vierde kwartaal met 13% wat lager ligt dan in de jaren daarvoor. Vanaf 2019 worden er ieder kwartaal enkelen tientallen nieuwbouwwoningen verhuurd, zo rond de 15 à 20% van het totaal aantal transacties. De prijs van een verhuurde nieuwbouwwoning ligt in het vierde kwartaal 2021 op 15,50 euro. Een vrij beperkte prijsstijging van 2,6% op jaarbasis.

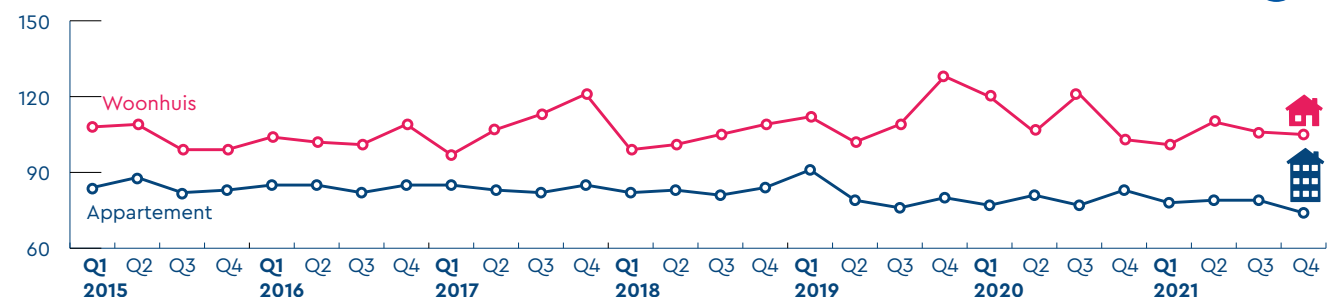
Woonwijken

In het centrum van Groningen liggen de transactieprices van verhuurde woningen over het algemeen het hoogst, hoewel er uiteraard ook wel eens uitschieters in andere wijken naar boven komen. De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter bedraagt in het centrum in het vierde kwartaal van 2021 14,53 euro. Dat is een van de hoogste niveaus in de afgelopen jaren.

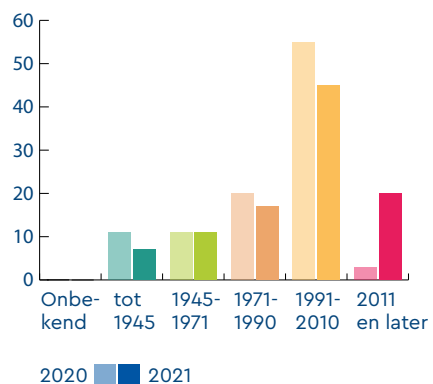
Ontwikkeling huurprijzen, Groningen, 2015–2021
prijs per m², in euro's



Gemiddelde woninggrootte, Groningen, 2015–2021
in m²



Aantal transacties naar bouwperiode, 2020-2021 Groningen, in %

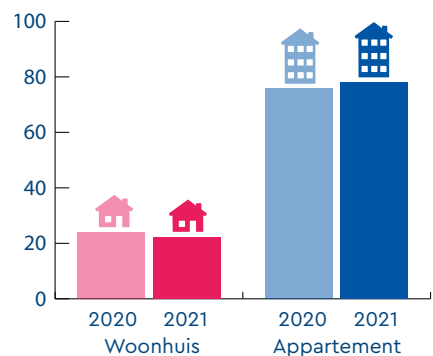


De wijk Noordwest behoort tot een van de goedkopere wijken, maar de afgelopen kwartalen stijgt de gemiddelde prijs van verhuurde woningen er hard. Dat komt door de verhuur van woningen in een nieuw opgeleverd wooncomplex naast winkelcentrum Paddepoel. De prijzen per vierkante meter liggen hier gemiddeld een stuk hoger dan in de rest van de wijk.

Gestoffeerd-gemeubileerd

Op kwartaalbasis worden er enkele tientallen woningen in Groningen verhuurd in het gestoffeerde segment, gemiddeld zo'n 15% van het totaal aantal verhuringen. De prijzen schommelen en liggen in de afgelopen twee jaar tussen de 14 en 16 euro per m². Dat is toch wel een stuk hoger dan de huurprijs in het 'kale' huursegment, maar vergeleken met andere grote steden gaat om beperkte bedragen. ■

Aantal transacties naar woningtype, 2020-2021 Groningen, in %



Gemeente Maastricht

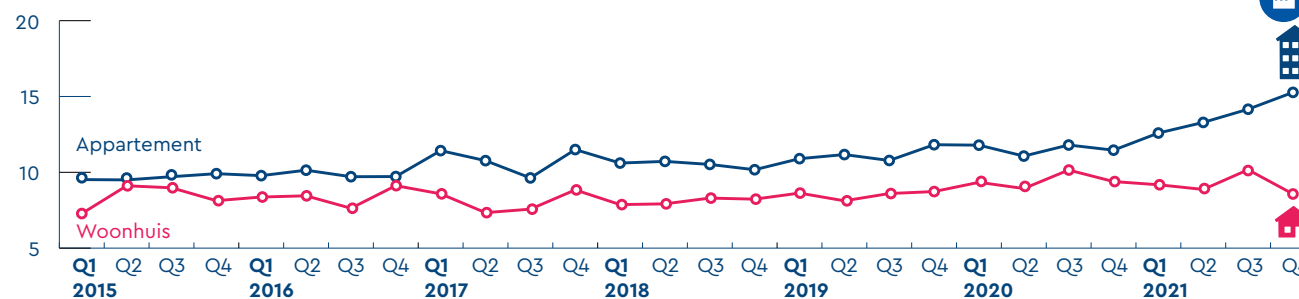
In de gemeente Maastricht laat de prijsontwikkeling van verhuurde woningen in de afgelopen periode een opvallende tweedeling zien. De verhuurprijs van woonhuizen blijft redelijk stabiel en blijft onder de 10 euro per m² hangen. De prijs van verhuurde appartementen gaat hard omhoog. De gemiddelde vierkante meterprijs lag in 2019 en 2020 nog zo rond de 11 euro maar ligt in het vierde kwartaal van 2021 zelfs boven de 15 euro per meter.

Woonwijken

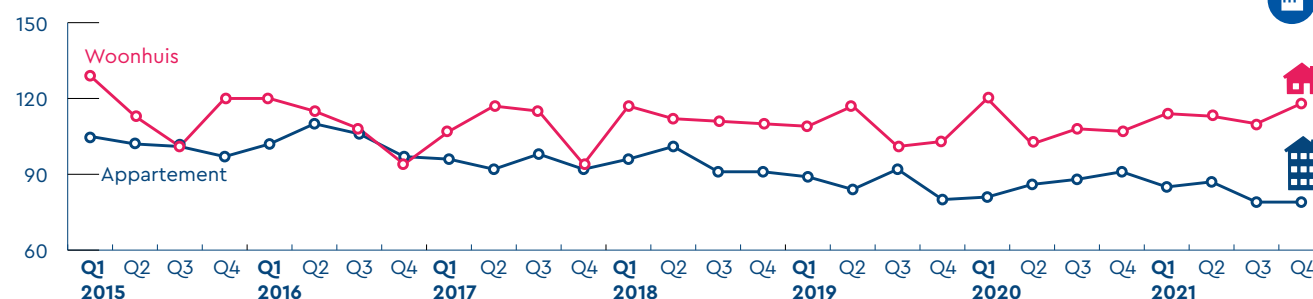
Dat komt door de verhuur van veel nieuwbouwappartementen in het Sphinxkwartier, de nieuwe woonwijk aan de rand van het centrum van Maastricht. De huurprijzen per vierkante meter liggen hier best wat hoger dan in de rest van de stad. Maar vergeleken met nieuwbouwprijzen in steden als Groningen, Rotterdam of Utrecht valt het prijsniveau wel mee. De woningen van gemiddeld 80–120 m² woonoppervlakte zijn erg gewild.

Ook in Buitenwijk Zuidwest, ofwel het Jekerkwartier, zijn de afgelopen kwartalen tientallen nieuwbouwwoningen verhuurd. Ook deze woningen zorgen ervoor dat de gemiddelde prijs van verhuurde woningen in deze wijk flink toeneemt. In het Centrum van Maastricht, de wijk waar al jarenlang de meeste verhuurtransacties plaatsvinden, blijven de prijzen redelijk stabiel. Op jaarbasis bedraagt de prijsstijging van verhuurde woningen slechts 4%, naar een niveau van 11,58 euro per m².

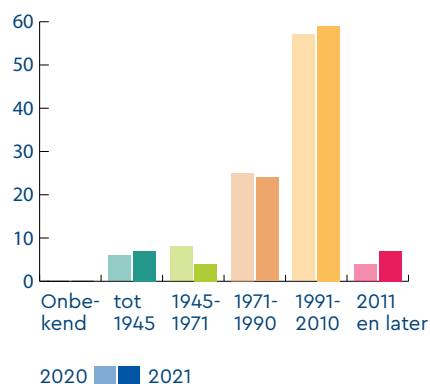
Ontwikkeling huurprijzen, Maastricht, 2015–2021
prijs per m², in euro's



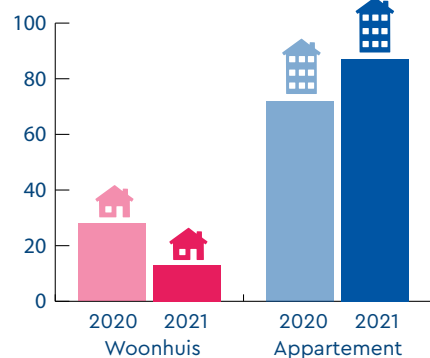
Gemiddelde woninggrootte, Maastricht, 2015–2021
in m²



Aantal transacties naar bouwperiode, 2021
Maastricht, in %



Aantal transacties naar woningtype, 2021
Maastricht, in %



Prijsniveaus

Voor heel Maastricht geldt dat er zeer veel vraag is naar woningen in het lagere en het middensegment, tot 1.300 á 1.400 euro. In het lagere segment kan het dan gaan om woningen van 40 tot 45 meter voor een huurprijs van 800 euro.

Doelgroepen

De grote vraag komt onder andere uit de doelgroepen studenten (waarvan tot wel 70% uit het buitenland) en expats. Voor deze laatste groep geldt dat ze door corona even uit beeld waren, maar nu trekt de vraag weer aan. Het gaat dan voornamelijk om de hoger opgeleide arbeidsmigrant, die deels gaat voor gemeubileerde woningen. De verwachting is dat deze vraag vanuit expats in 2022 alleen maar verder zal toenemen.

Voor de studenten geldt dat de vraag zo groot is dat men wanhopig op zoek is naar een woning, al dan niet specifiek voor studenten. Woningdelen komt daardoor ook vaker voor. Wat hier meespeelt is dat mede door corona veel studenten studieovertraging opgelopen hebben en langer blijven studeren en wonen dan voorheen. Wanneer daar de nieuwe groep veelal internationale studenten aan het begin van het studiejaar bijkomt, lopen de vraag en de wachttijden snel op.

Wat verder opvalt is de toename van beleggers, steeds meer afkomstig uit het westen van het land. Zij kopen woningen (soms ongezien) voor de verhuur, waarbij de kooprijzen in het centrum oplopen tot 6.000 euro per m². Overigens is deze toestroom van beleggers voor de vrije huursector niet persé negatief, omdat het voor veel extra woningaanbod zorgt. En dat is voor de krappe woningmarkt die Maastricht nu is en naar verwachting nog wel even zal blijven, zeer gewenst. ■

Gemeente Rotterdam

De gemiddelde transactieprijs van verhuurde woningen in Rotterdam ligt 10,7% hoger dan een jaar geleden. Voor een verhuurde woning werd in het vierde kwartaal van 2021 gemiddeld 15,64 euro per m² betaald. De prijzen gaan hard omhoog omdat vorig jaar een minder goed jaar was, mede door corona en het wegblijven van expats. Er lijkt sprake van een soort inhaalslag wat betreft de prijsontwikkeling. Dat komt mede doordat er iets minder aanbod lijkt te zijn. Woningverhuurders houden een zittende huurder wat langer vast, mede uit angst om niet direct een nieuwe huurder te kunnen vinden (als gevolg van corona). De verwachting is dat deze doorlooptijden wel weer zullen teruglopen.

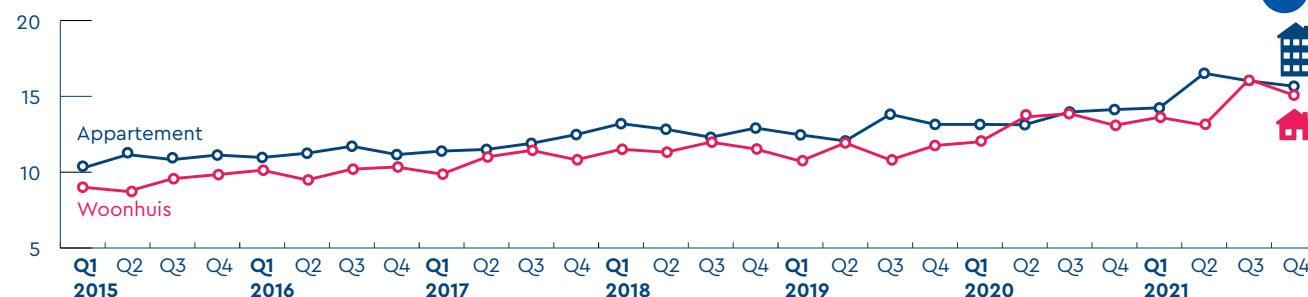
Woonhuizen-appartementen

Er worden in Rotterdam steeds meer appartementen verhuurd, en naar verhouding minder woonhuizen. Ruim 92% van alle verhuurde woningen was een appartement, een erg hoog aandeel. Gemiddeld lag dat aandeel in de afgelopen jaar op 80%. De verhuurprijs van appartementen ligt op 15,67 euro per m², een stijging van ruim 10% in een jaar tijd.

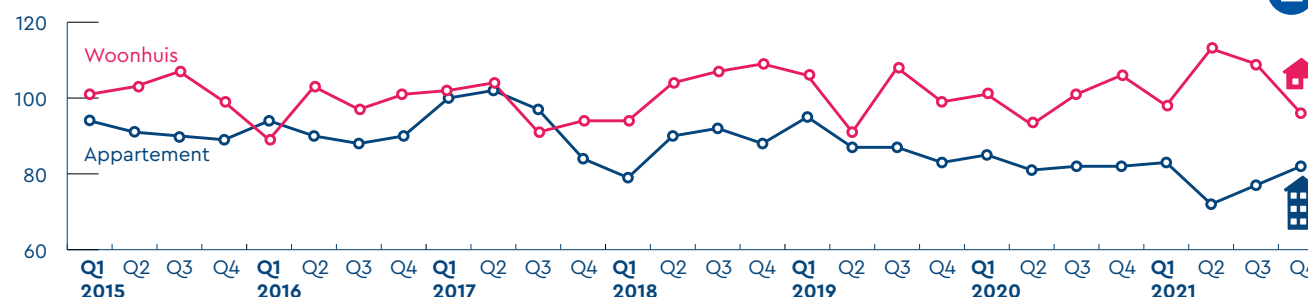
Nieuwbouw

Een verklaring voor de toename van het aantal verhuurde appartementen ligt in de oplevering van steeds meer nieuwbouwwoningen. Eén op de drie verhuurde woningen in Rotterdam was over heel 2021 een nieuwbouwwoning. In de jaren daarvoor was dat aandeel ongeveer twee keer zo laag. Het overgrote deel van de nieuwbouwwoningen in Rotterdam is een appartement. De prijzen van deze nieuwbouw-appartementen liggen flink hoger dan die voor bestaande bouw en zijn ook harder gestegen. De verhuurprijs steeg in een jaar tijd met meer dan 16% naar 17,19 euro per m².

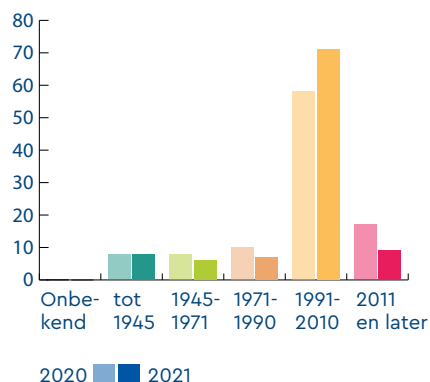
Ontwikkeling huurprijzen, Rotterdam, 2015–2021
prijs per m², in euro's



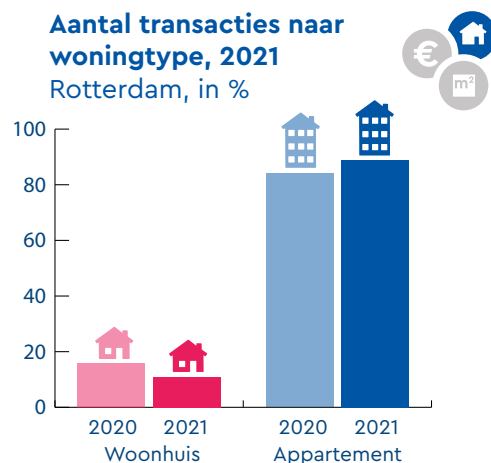
Gemiddelde woninggrootte, Rotterdam, 2015–2021
in m²



Aantal transacties naar bouwperiode, 2021
Rotterdam, in %



Aantal transacties naar woningtype, 2021
Rotterdam, in %



Woonwijken

In het centrum van Rotterdam en in de wijk Feyenoord (met de Kop van Zuid en Katendrecht) worden de meeste woningen verhuurd. Bijna twee op de drie verhuurde woningen in het laatste kwartaal van 2021 liggen in deze wijken, niet toevallig ook de wijken waarin veel nieuwbouw huurappartementen worden opgeleverd. De prijzen liggen hier ook vrij hoog ten opzichte van het gemiddelde in de hele gemeente: in Feyenoord op ruim 18 euro per m² en in het centrum gemiddeld op bijna 17 euro per m². Het gaat in het centrum veelal om appartementen van zo'n 80 m² met twee slaapkamers voor bedragen rond de 1.500 euro.

Gestoffeerd-gemeubileerd

Ongeveer 80% van de woningen in Rotterdam wordt verhuurd voor een kale huurprijs, de rest valt in het gestoffeerde of gemeubileerde segment. Dit aandeel gestoffeerd en gemeubileerd ligt de afgelopen kwartalen wel wat lager dan in de jaren daarvoor. De transactieprijzen liggen in dit segment hoger dan het marktgemiddelde. Voor een gestoffeerde woning ligt de verhuurprijs eind 2021 op 16,87 euro per m², in het gemeubileerde deel van de markt nog iets hoger op 18,35 euro. Voor beide segmenten geldt dat de transactieprijzen hiermee ruim 4% zijn gestegen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2020.

Het gestoffeerde en vooral ook het gemeubileerde segment is erg populair onder expats, hoewel er soms ook Nederlanders in terecht komen die niks anders kunnen vinden. De expats komen in grote getale weer terug de markt op, maar het is nog niet helemaal op het niveau van twee jaar geleden. Zij huren nu vooral in de prijsklasse van 1.400 tot 1.750 euro, in de duurdere wijken lopen de prijzen op van 2.500 tot 3.000 euro. Uiteraard zijn de prijzen afhankelijk van oppervlakte en aantal slaapkamers.

Opkoopbescherming

Tot slot is Rotterdam voornemens de opkoopbescherming in te voeren voor woningen met een WOZ-waarde tot 355.000 euro. Nu zijn er veel particuliere investeerders die kopen voor de verhuur. Een deel daarvan zal afhaken, wat het aanbod in de stad voor de vrije sector wat doet krimpen. De prijzen zullen naar verwachting licht doorstijgen. ■

Gemeente Utrecht

De gemeente Utrecht staat op dit moment qua duurste steden in Nederland op een zesde plek. Vorig jaar was Utrecht nog de op drie na duurste stad van Nederland (na Amsterdam, Amstelveen en Haarlem), maar ze is 'ingehaald' door Den Haag en Rotterdam.

Prijsontwikkelingen

In Utrecht ligt de gemiddelde vierkantemeterprijs van een verhuurde woning in het vierde kwartaal van 2021 op 14,82 euro, slechts 3,3% hoger dan een jaar eerder. De hoge prijsstijgingen waren in Utrecht twee jaar geleden te zien en zijn er nu uit.

Woonhuizen-appartementen

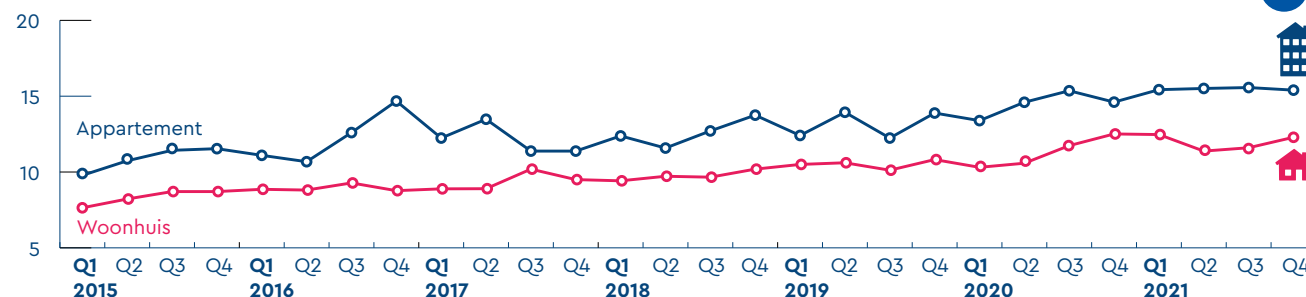
Eén op de vijf huurtransacties betreft een woonhuis, welke zelfs in transactieprijs zijn gedaald. Deze woonhuizen liggen vooral in de goedkopere wijken van de stad.

De appartementen zijn in transactieprijs gestegen met 5,7% naar een vierkante meterprijs van 15,40 euro.

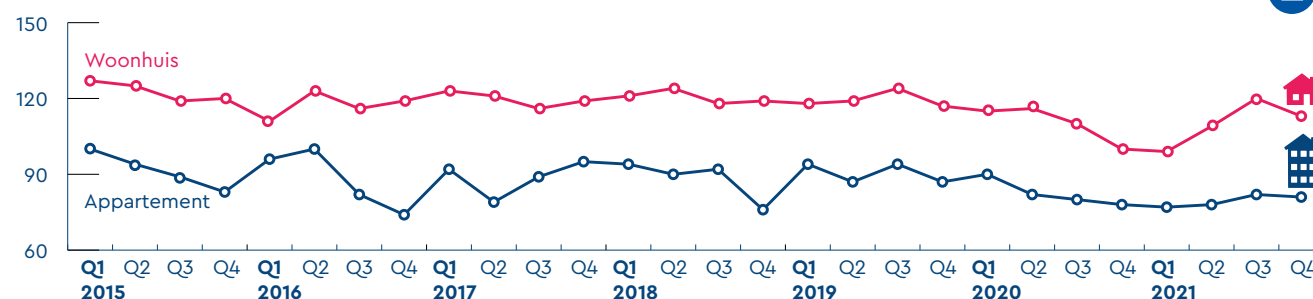
Transacties

De transactieprijsontwikkeling in de gemeente Utrecht is vrij grillig. Dat komt omdat het aandeel nieuwbouw in de cijfers flink op en neergaat, waarbij er kwartalen zijn waarbij meer dan de helft van het aantal verhuurde woningen een nieuwbouwwoning is. Het gaat dan om honderden nieuwbouwwoningen die in een kwartaal verhuurd worden. Dat zorgt voor huurders in Utrecht voor iets ruimere keuze-mogelijkheden. Ook de transformatie van oude panden naar huurwoningen levert aardig wat huurtransacties op. Gemiddeld liggen de vierkantemeterprijzen van nieuwbouw-woningen zo'n 2 euro hoger dan die voor bestaande bouw.

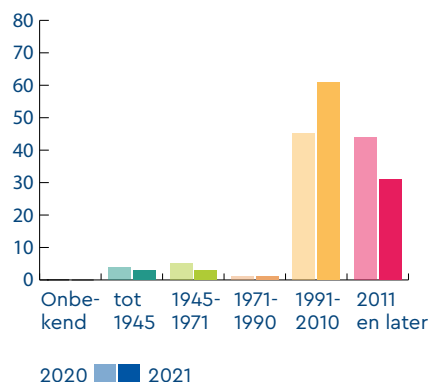
Ontwikkeling huurprijzen, Utrecht, 2015–2021
prijs per m², in euro's



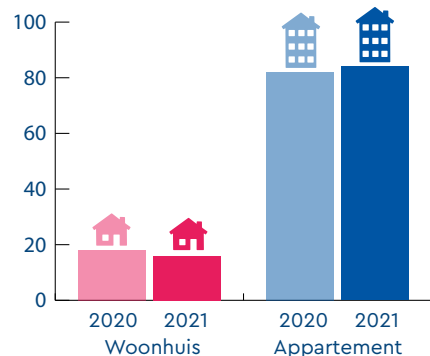
Gemiddelde woninggrootte, Utrecht, 2015–2021
in m²



Aantal transacties naar bouwperiode, 2021 Utrecht, in %



Aantal transacties naar bouwperiode, 2021 Utrecht, in %



Vooral opgeleverde nieuwbouwappartementen kennen een hoge vierkantemeterprijs. Die is bij nieuwbouwwoonhuizen een heel stuk lager, maar omdat woonhuizen gemiddeld veel groter zijn dan appartementen (113 versus 81 m²) komt de totale huurprijs dan toch een stuk hoger uit.

Naast nieuwbouw zorgt ook de komst van beleggers (die kopen voor de verhuur) voor meer aanbod. De nieuwe regels omtrent de opkoopbescherming (in Utrecht tot een WOZ-waarde van 440.000 euro) gaat voor minder aanbod zorgen. En het tekort, zeker in het middensegment tot 1.100 á 1.200 euro is al zo groot. Overigens namen deze beleggers door de sterk gestegen koopprijzen al genoeg met een rendement van 2-3% in plaats van 6-7% een aantal jaar geleden.

Woonwijken

In de Binnenstad van Utrecht en in de wijk West liggen de transactieprizen van verhuurde woningen op het hoogste niveau van de stad: meer dan 19 euro per m².

In Zuidwest, Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern liggen de prijzen tussen de 12 en 13 euro per m² een stuk lager.

In Zuidwest gaat het om veel impopulaire galerijflat-woningen, en dalen de huurprijzen zelfs iets. In de verder van het centrum gelegen wijken Leidsche Rijn en Vleuten de Meern gaat het veelal om relatief grote woonhuizen met een lage vierkantemeterprijs.

Gestoffeerd-gemeubileerd

In Utrecht is het aandeel woningen dat wordt verhuurd in het gemeubileerde en gestoffeerde deel van de huurmarkt wat lager, zeker vergeleken met andere steden. De prijzen van verhuurde woningen zijn in beide segmenten vergelijkbaar en liggen op een niveau van bijna 21 euro per m². Dat is fors vergeleken met andere steden. Wel is het zo dat de

verhuurprijzen in de afgelopen anderhalf jaar nauwelijks nog zijn gestegen en op het niveau van 20 à 21 euro per m² blijven liggen.

Doelgroepen

Voor corona lag er veel druk op de markt door expats, deze markt komt inmiddels na alle versoepelingen en reisrestricties weer aardig op gang. Maar een tijd lang lag de expatmarkt op zijn gat en duurde het langer dan normaal om appartementen verhuurd te krijgen. Veel expats huren in Kanalen-eiland, Transwijk of Leidsche Rijn, dus meer de buitenwijken waarbij in de buurt van een station huren de voorkeur heeft. Wat verder opvalt is dat sinds corona veel stellen die mikken op een appartement gemiddeld 2-3 jaar ouder zijn. Deze komen op de koopmarkt vaak van een koude kermis thuis en zijn aangewezen op de huurmarkt. ■

VERANT WOOR DING



Verantwoording

VGM NL (Vastgoedmanagement Nederland), de brancheorganisatie van vastgoedmanagers, en de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen) staan gezamenlijk voor circa 50.000 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 hebben betrekking op de prijsontwikkeling van huurmutaties, dus gerealiseerde verhuurtransacties. De huurprijsstijging voor de zittende huurder is vaak 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 VGM NL) 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).
- Tussen 3 en 50 euro per maand (gemeubileerd en gestoffeerd).
- Woonoppervlakte groter dan 18 m².

Verschuiving kwartaalcijfers

Vanaf 2021 werken VGM NL en NVM met een verschuiving in de kwartalen om de leden sneller en eerder van informatie over het afgelopen kwartaal te kunnen voorzien. Concreet wil dit zeggen dat cijfers tot halverwege de laatste maand van het kwartaal meetellen in dat betreffende kwartaal. Cijfers na deze datum worden vervolgens meegerekend in het volgende kwartaal. Hierdoor kan het zo zijn dat cijfers in dit rapport enigszins afwijken van cijfers uit eerdere publicaties.

De gepresenteerde cijfers in deze rapportage van NVM en VGM NL kunnen afwijken van andere bronnen die rapporteren over de huurmarkt. Zo brengen 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. De transacties van NVM en VGM NL betreffen gerealiseerde transacties kale huur van alle (grote) private verhuurmanagers en makelaars in Nederland, waarmee ze representatief zijn voor de totale markt.

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 ²
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.

Liberalisatiegrens

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 in 2020 naar 737,14 euro en in 2021 is deze grens verhoogd naar 752,33 euro.

Gestoffeerd/Gemeubileerd

Een gestoffeerde huurwoning is inclusief vloer(bedekking) en gordijnen. Een gemeubileerde huurwoning is een gestoffeerde huurwoning 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 verveelvoudigd, 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. ■

Analyse van de dynamiek in de Nederlandse huurmarkt in 2021

Maart 2022



Nederlandse Coöperatieve Vereniging
van Makelaars en Taxateurs in
onroerende goederen NVM U.A.
Postbus 2222
3430 DC Nieuwegein
030 – 608 51 85
nvm.nl



Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL)
VGM NL
Weg der Verenigde Naties 1
3527 KT Utrecht
030 – 303 52 20
info@vgm.nl
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)

