

Grote vraag naar middeldure huurwoningen

27-01-2017

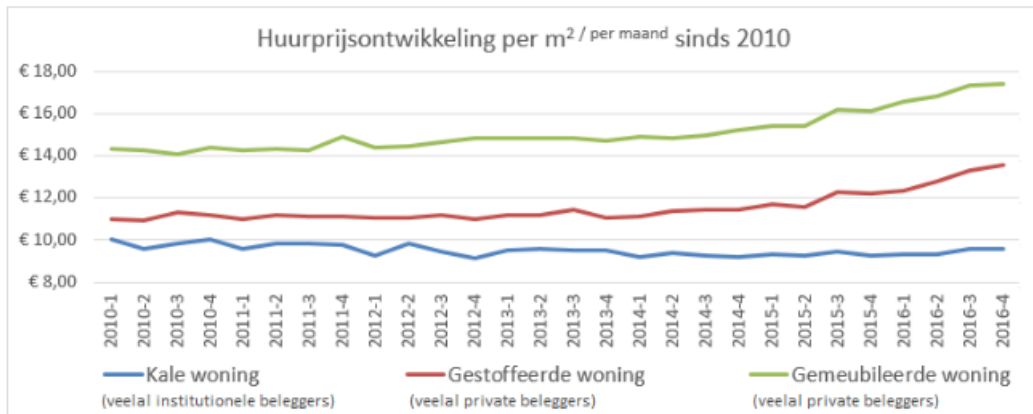
Middeninkomens steeds verder tussen wal en schip

Amsterdam, 28 januari 2017 – De gemiddelde prijs van een kale huurwoning steeg in 2016 met 3,6% naar € 9,59 per m2 per maand. De huurprijzen voor gemeubileerde (+ 7,7%) en gestoffeerde (+ 11,2%) woningen stegen in hetzelfde tijdsbestek veel harder. Dat blijkt uit de vandaag gepubliceerde

Huurmonitor van Pararius.nl, het grootste online platform voor huuraanbod in Nederland. Door de grotere prijsstijging in de gestoffeerde en gemeubileerde segmenten verschuiven er middeldure huurwoningen naar een duurdere prijsklasse waardoor het middeldure aanbod relatief afneemt. Hierdoor kwamen de middeninkomens in 2016 verder klem te zitten in de prijskloof tussen sociale en vrije sector huur. Dit probleem doet zich vooral voor in de regio's met de hoogste WOZ-waarde per vierkante meter. Deze regio's kennen een relatief groot aandeel gestoffeerde en gemeubileerde woningen.

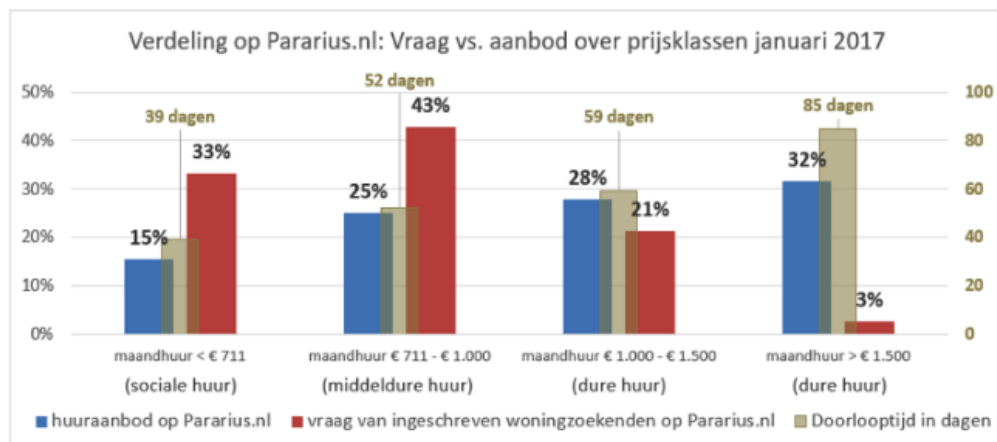
Pararius Huurmonitor:
Cijfers hebben betrekking op het aantal van Pararius.nl afgemelde woningen per kwartaal
Cijfers hebben betrekking vrije sector (huurprijzen vanaf € 710,68 per maand)
Cijfers hebben betrekking op huurwoningen die vrijkwamen voor nieuwe huurders
Nuance vrije sector is noodzakelijk met uitsplitsing kaal, gestoffeerd en gemeubileerd
Huurprijsontwikkeling institutionele beleggers is gematigder dan die van private beleggers

Pararius onderzocht gemeubileerde, gestoffeerde en kaal aangeboden huurwoningen die vrij kwamen voor nieuwe huurders.



Middeninkomens in de knel

De vraag naar middeldure huurwoningen met huurprijzen tussen de € 711,- en € 1.000,- per maand is groot. In Amsterdam ligt de bovengrens van de middeldure huur inmiddels rond € 1.150,-. Er is een groot gat tussen vraag en aanbod. Van alle landen in Europa heeft Nederland het grootste aandeel sociale huurwoningen. In een straat met 20 woningen staan 12 koopwoningen, 7 sociale huurwoningen en slechts 1 vrije sector huurwoning. Jasper de Groot, directeur van Pararius: "Als we kijken naar de vraag naar vrije sector huurwoningen in Nederland dan zien we dat de vraag naar middeldure vrije sector huurwoningen in het segment tussen de € 711,- en € 1.000,- per maand verreweg het grootst is. Wij leiden dit af uit de zoekvraag van de 20.000 aspirant-huurders die zich maandelijks inschrijven op Pararius.nl. Zij vertegenwoordigen maar liefst 43% van alle ingeschrevenen op ons platform terwijl het aanbod in dit segment slechts 25% van het totale aanbod op ons platform vertegenwoordigt. De noodzaak voor mensen om zich in te schrijven wordt groter naarmate het aanbod waarnaar men zoekt schaarser is. Door zich in te schrijven worden mensen direct op de hoogte gebracht van nieuw huuraanbod. Voor woningen in het dure segment is de vraag lager waardoor de noodzaak om snel te kunnen reageren lager is. Bij schaars huuraanbod constateren we dan ook dat de gemiddelde doorlooptijd, het aantal dagen dat een woning online staat, korter is dan voor de duurdere huurwoningen." Een woning wordt doorgaans 60 dagen voordat deze beschikbaar is, online geadverteerd. Woningen onder de € 1.000,- per maand kennen gemiddeld gezien dus geen leegstand tussen huurderswisselingen.



Verskil in prijsontwikkeling

De vrije huursector kent verschillende soorten verhuurders en vormen van oplevering^[1] in verschillende regio's. Woningen worden kaal, gemeubileerd en gestoffeerd aangeboden door institutionele beleggers, woningcorporaties of door private beleggers (particuliere verhuurders). Zo worden de vrije sector huurwoningen die in het bezit zijn van institutionele beleggers meestal kaal aangeboden. Jasper de Groot: "Hoe hoger de mutatiegraad^[2] des te sneller de prijzen zich kunnen ontwikkelen bij huurderswisselingen. De gemiddelde mutatiegraad (hoe vaak wisselt een woning van huurder) van 10% bij institutionele beleggers is veel lager dan die van private beleggers waar de mutatiegraad 20% is voor gestoffeerde woningen. Dit percentage kan vervolgens verder oplopen voor bijvoorbeeld gemeubileerde woningen in Amsterdam."

Ondanks de stijgende vraag naar middeldure huurwoningen, zijn de prijzen voor de woningen van institutionele beleggers in 2016 gematigd gestegen. Economische groei en een hogere mutatiegraad stuwden ook de vraag binnen het nichesegment van gestoffeerde en gemeubileerde huurwoningen van private beleggers. Hierdoor groeien deze huurprijzen harder dan de standaard kale huurwoningen van institutionele beleggers

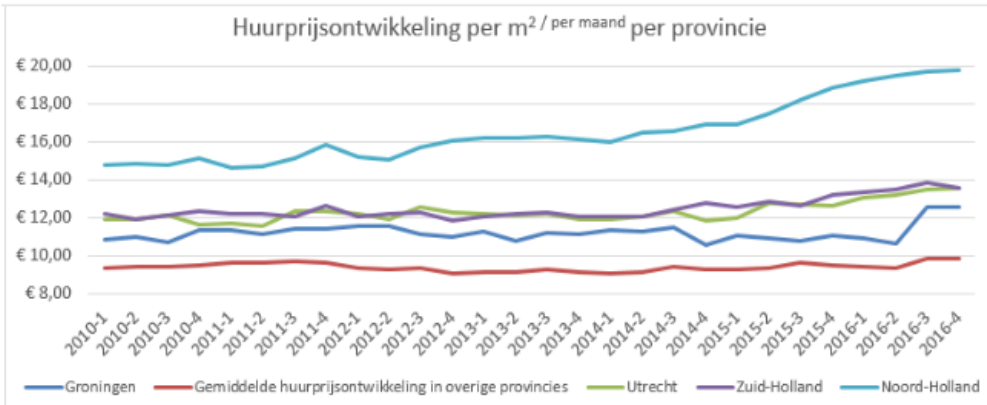
De huurprijzen in het vierde kwartaal van 2016 verhieldden zich als volgt:

Nederland Q4 2016	Gemeubileerd	Gestoffeerd	Kaal	Gemeub.+Gest.+Kaal
Appartement	€ 18,45	€ 14,63	€ 10,61	€ 16,05
Eengezinswoning	€ 13,03	€ 10,96	€ 9,02	€ 10,67
Vrijstaande woning	€ 12,36	€ 12,41	wordt nogeooeg niet aangeboden	€ 12,31
Alle woningtypen	€ 17,41	€ 13,59	€ 9,59	€ 14,33
Metingen	3.314	3.617	1.819	8.750

De totale vrije huursector in Nederland telt 470.000^[3] woningen. Hiertoe behoren ook 199.000 corporatiewoningen. De institutionele beleggers plaatsen met name van huurder muterende woningen op Pararius. Van alle woningen die in de vrije sector door beleggers met een winsttoegmerk worden verhuurd, wordt er maar liefst 60% door private beleggers verhuurd^[4]. Dit zijn de woningen met een hoge mutatiegraad die de gemiddelde huurprijs stuwden. Deze groep biedt de woningen veelal gestoffeerd en of gemeubileerd aan op Pararius^[5].

Tekort huurwoningen stuwt huurprijs Randstad en Groningen

De Groot: "De groei van het aantal huishoudens en de verstedelijking zorgen de laatste jaren met name in de Randstad en Groningen voor een sterke toename van de huurprijzen in het gestoffeerde en gemeubileerde segment. Voor de middeninkomens is er een groot direct tekort aan huurwoningen in de vrije sector. Zo kent Amsterdam een direct tekort van 4.500 vrije sector huurwoningen. Het komende decennium moet Amsterdam op jaarbasis 1.000 tot 1.500 vrije sector huurwoningen bijbouwen om aan de toenemende vraag te kunnen voldoen."



De huurprijzen stijgen met name in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. Buiten de Randstad, met uitzondering van Groningen, ontwikkelen de huurprijzen zich veel gematigder. De provincie Groningen kende vorig kwartaal een grote stijging en hield dit prijsniveau vast met een gemiddelde huurprijs in het vierde kwartaal van € 12,58 per m2 per maand. De stad Groningen heeft een nog hoger gemiddelde van € 13,26 per m2 per maand.

Groningen springt in het oog

In een jaar tijd stegen de huurprijzen van vrije sector woningen in de provincie Groningen met 14,1%. Ook in de stad Groningen stegen de huurprijzen ten opzichte van het voorgaande jaar. Groningen is een sterk groeiende stad in Nederland met ruim 200.000 inwoners. De gemeente Groningen investeert in nieuwe werkgelegenheid en een beter vestigingsklimaat voor internationals. De gemeente ontwikkelde hiertoe een speciaal welkomstbeleid. Het International Welcome Center North, waar expats en buitenlandse kenniswerkers terecht kunnen vragen over huisvesting en voor documenten zoals een werkvergunning, is hier een voorbeeld van.

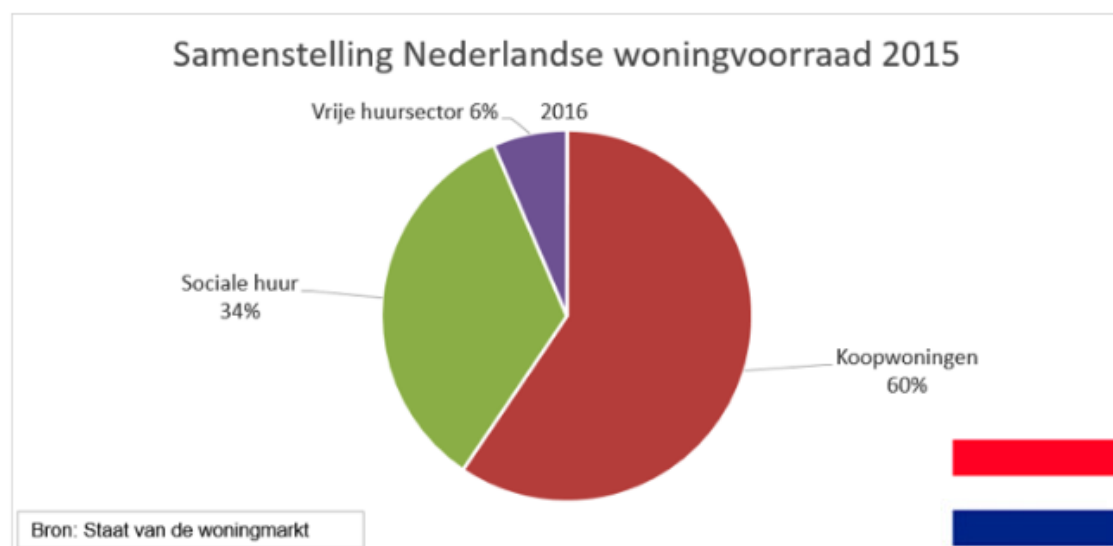
Middeninkomensgroep drukt op vrije sector huur

De steeds flexibeler wordende maatschappij vergt ook van verschillende bevolkingsgroepen dat zij steeds flexibeler worden. Daarnaast zorgt de verstedelijking voor een steeds grotere trek van mensen naar de stad. Dit zorgt voor een groeiende vraag naar tijdelijke en snel toegankelijke, luxe woonruimte. De Groot: "Mensen met een middeninkomen grofweg tussen € 35.000 en € 50.000 oefenen druk uit op de vrije sector huurmarkt. Dit is een pluriforme groep van ongeveer 1,5 miljoen mensen. Zij komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning omdat men daar te veel voor verdient. Een middelduur vrije sector segment met huurprijzen tussen de € 711,- en € 1.000,- per maand is voor hen de perfecte oplossing. Er is op dit moment echter te weinig aanbod en het aanbod dat niet schaars is, is voor hen te duur."

"Het zijn mensen die voor het eerst gaan samenwonen of juist mensen die gaan scheiden. In de Randstad zijn er veel expats die aanspraak maken op de duurdere vrije sector huurwoningen. Expats blijven doorgaans zo'n drie jaar in Nederland en kopen daarom niet. Tegenwoordig zie je ook steeds meer starters die in de stad een woning willen delen met elkaar, de zogenaamde woningdelers zoals je ze ook in Londen ziet. Maar denk bijvoorbeeld ook aan mensen die hun eigen woning verbouwen en daarom tijdelijk in een huurwoning willen wonen, mensen zonder vast arbeidscontract of ZZP-ers. Deze groep mensen is zeer divers." aldus de Groot.

Nederland koploper sociale woningvoorraad

Nederland kent een groot tekort aan huurwoningen in het luxere vrije sector segment zonder wachtlijsten. Een meer evenwichtige verdeling tussen het aandeel sociale huurwoningen en het aandeel vrije sector woningen is cruciaal voor een goed doorstromende woningmarkt. Momenteel is slechts één op de twintig woningen in Nederland een huurwoning in de vrije sector. Zeven van deze twintig woningen zijn sociale huurwoningen (gereguleerde huursector), de overige twaalf zijn koopwoningen. Internationaal gezien is het aandeel sociale huurwoningen van de woningvoorraad met 34% nergens zo groot als in Nederland⁷⁾. Oostenrijk bekleedt de tweede positie met 23% en Denemarken de derde positie met 19%.



De zes grootste steden van Nederland

Met uitzondering van **Amsterdam** (-/- 1,2%) en **Tilburg** (-/- 6,6%) stegen in de overige grote steden van Nederland de huurprijzen in het vierde kwartaal van 2016 ten opzichte van het hetzelfde kwartaal het jaar ervoor. Koploper **Eindhoven**, waar de huurprijzen in een jaar tijd met 8% stegen, wordt gevolgd door **Utrecht** met een stijging van 6,7%. Ook in **Rotterdam** (+ 5,7%) en **Den Haag** (+ 3,1%) blijven de gemiddelde huurprijzen stijgen.

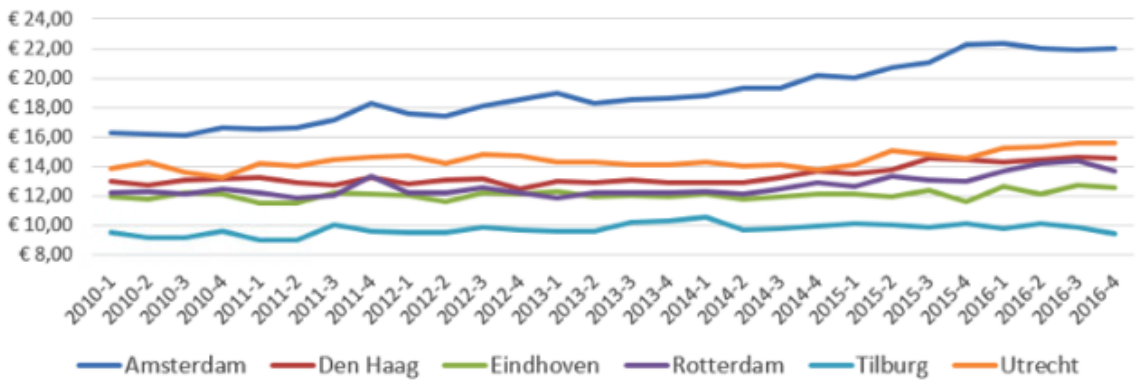
Gemeente Rotterdam zet in op het behoud van midden- en hogere inkomens voor de stad en meer sociaal geografische diversiteit in de wijken om de doorstroming binnen die wijken te bevorderen. Zo heeft Rotterdam het voornemen om het aantal goedkope huurwoningen met 20.000 te reduceren door sloop en samenvoegingen. Daarnaast wil men 36.000 woningen bouwen voor de midden- en hogere inkomens.



Huurprijsstijging Amsterdam vlakkt af

De stijging van de huurprijs in Amsterdam vlakkt af. De gemiddelde huurprijs handhaaft zich in de hoofdstad rond de € 22,- per m2 per maand. Ten opzichte van het voorgaande jaar daalde de huurprijs van een vrije sector woning in Amsterdam met 1,2%.

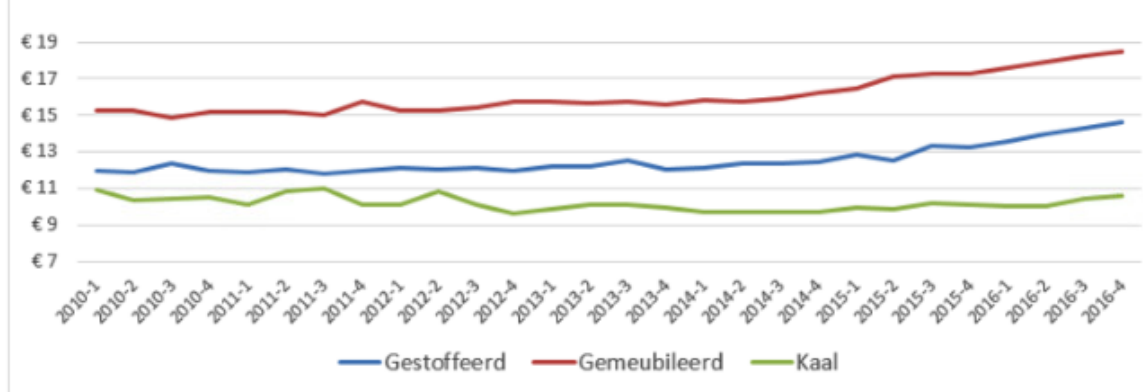
Huurprijsontwikkeling per m² / per maand in grootste steden van Nederland



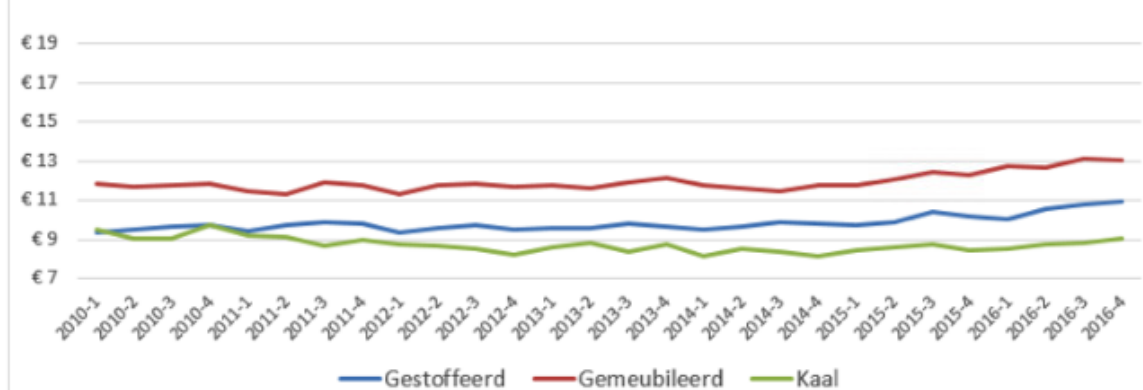
Verskil appartementen, eengezinswoningen, vrijstaande woningen en opleveringsvormen

In Nederland zijn woningen in de gemeubileerde categorie het duurst om te huren. Kaal opgeleverde woningen bevinden zich in de goedkoopste categorie om te huren. De gemiddelde huurprijs van een gemeubileerd appartement is het hoogst met € 18,45 per m² per maand. Een kale eengezinswoning is het goedkoopst met € 9,02 per m² per maand.

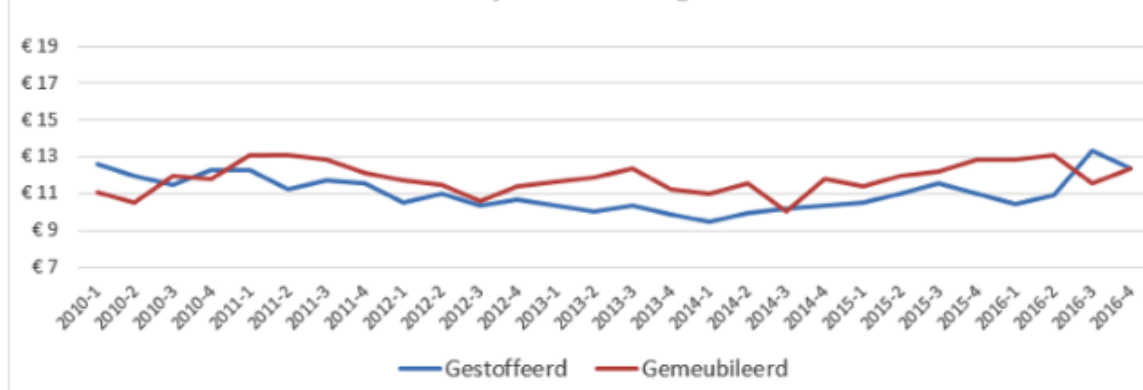
Appartementen



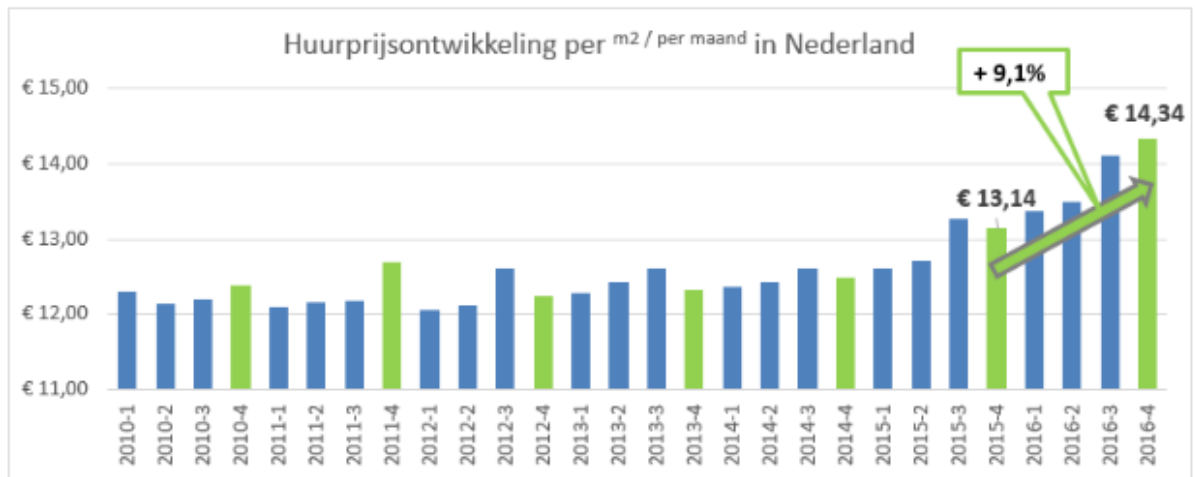
Eengezinswoningen



Vrijstaande woningen

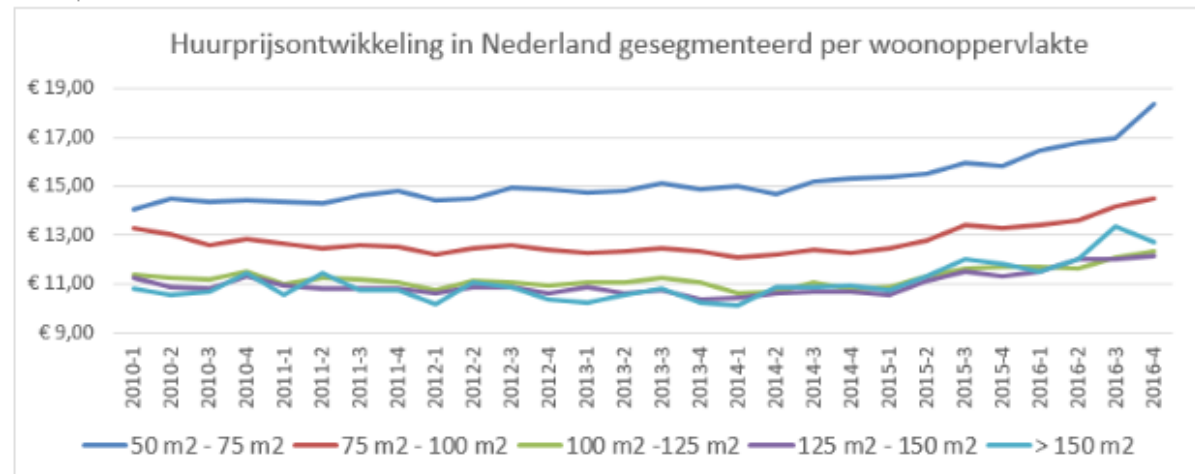


De huurprijs van alle gestoffeerde, gemeubileerde en kaal aangeboden huurwoningen in de vrije sector in Nederland bij elkaar steeg met 9,1% naar € 14,34 per m2 per maand.



Prijsverschillen tussen woonoppervlakten

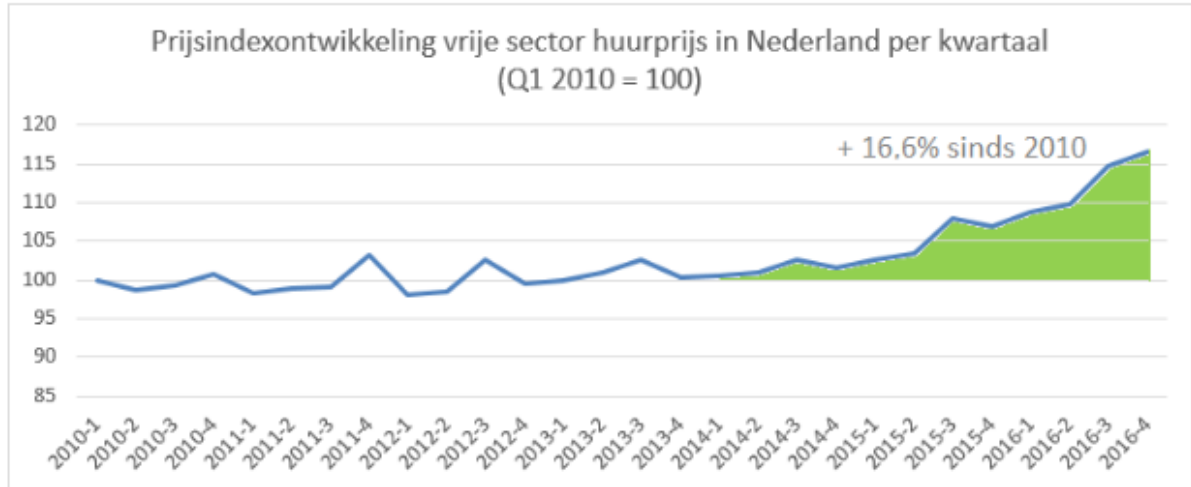
De woonoppervlakte is van grote invloed op de huurprijs. Maandelijkse huurprijzen worden lager naargelang woningen kleiner zijn maar daarentegen is de groep van geïnteresseerden groter waardoor de gemiddelde huurprijzen per vierkante meter in dit segment hoger zijn en momenteel harder stijgen. Onderstaande grafiek toont het verloop van de huurprijzen voor vijf verschillende segmenten te weten 50 tm 75m², 75 tm 100m², 100 tm 125m², 125 tm 150m² en > 150m²:



De huurprijs van een vrije sector woning met een oppervlakte tussen de 50 en 75 m2 steeg met 15,9% en levert nu gemiddeld € 18,35 per m2 per maand op. Voor een woning tussen de 125 en 150 m2 betaalt men gemiddeld € 12,13 per m2 per maand.

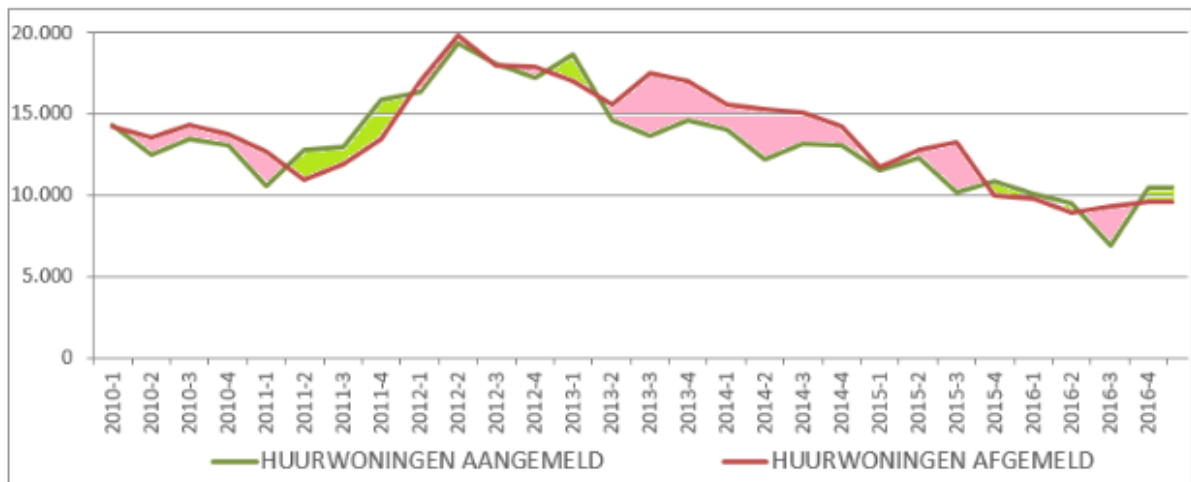
Na crisis sterkste stijging huurprijzen vrije sector

Vanaf het eerste kwartaal van 2010 tot en met het vierde kwartaal van 2016 is de huurprijs van vrije sector woningen toegenomen met 16,6%. Zoals uit onderstaande grafiek is af te leiden, zijn de huren met name in de periode na de crisis hard gestegen.



Lichte toename huuraanbod vrije sector

Het afgelopen kwartaal nam het Nederlandse beschikbare huuraanbod in de vrije sector licht toe. De bij Pararius aangesloten makelaars hebben in het vierde kwartaal van 2016 10.494 woningen te huur aangemeld, waar zij er 9.578 verhuurden en van het platform hebben afgemeld.



Tekort middensegment in de stad

Het gevolg van een ontbrekend middensegment is dat huurders genoodzaakt zijn hun heil buiten de stadsgrenzen te zoeken. Hierdoor verdwijnen de middeninkomens van het toneel in de steden wat segregatie tussen arm en rijk bevordert. "Dit werkt grote inkomensverschillen in de hand. Men kan zich voorstellen dat iemand in een sociale huurwoning, met koopwoningen in hetzelfde gebouw, het niet heel fijn vindt als hij een grote doos met een flat screen televisie bij het vuilnis op straat ziet worden gezet", zegt De Groot. Veel middeninkomens werken in de stad. Denk aan de politieagent, leraar of verpleegkundige. Zij maken de verbinding tussen de boven- en onderkant van de samenleving en zorgen voor de diversiteit in een stad. Een bijkomstig negatief effect is dat als de middeninkomens hun onderkomen buiten de steden moeten zoeken dit een negatief effect heeft op de filedruk in Nederland.

Wat kan de druk op het middensegment verlagen?

"Er zullen veel meer locaties aangewezen moeten worden door lokale overheden waar vrije sector verhuur ontwikkeld moet worden. Dit zal met name moeten plaatsvinden in de regio's waar de spanning op de woningmarkt het hoogst is. Dit zijn de regio's met de hoogste WOZ waarde per vierkante meter. Naar aanleiding van de Gemeentebenchmark Vrijesectorhuur van de Stec Groep^[9] en een onderzoek van Capital Value^[10] onder beleggers heeft minister Stef Blok werkt aan een wetswijziging om lokale overheden de mogelijkheid te geven om vrije sector huur als aparte categorie op te nemen in het bestemmingsplan. Ook neemt de overheid met 'samenwerkingstafels' het initiatief om met gemeenten en ontwikkelaars te overleggen over het aanbod huurwoningen voor het middensegment. Deze zaken zijn noodzakelijk om op grote schaal middeldure huurwoningen te kunnen realiseren.

Als we het gemiddelde nemen van wat het EIB^[10] en ABF^[11] als onder- en bovengrens van de extra vraag naar huurwoningen in het middensegment berekenden dan moeten er tot aan 2030 minimaal 190.000 woningen in dit segment worden bijgebouwd. Dat zijn bijna 15.000 vrije sector-woningen per jaar. Op dit moment zien we dat bij het geringe aantal woningen dat er in het middensegment wordt gebouwd er bijvoorbeeld in Amsterdam de mogelijkheid ontstaat om hele kleine woningen te ontwikkelen van rond de 35m2 waar men al rond de € 900,- per maand huur voor vraagt. Het is echter juist zaak om ook grotere woningen voor het middensegment te ontwikkelen zodat niet alleen studenten en starters er hun weg vinden maar juist ook de gezinnen met kinderen. Des te gevarieerder het aanbod des te beter de doorstroming. Ook van sociaal naar vrije sector. Op dit moment realiseren gemeenten nog maar weinig vrije sector huurwoningen omdat de gemeenten de beleggers in dit segment nog niet goed kennen en de grondprijzen voor vrije sector huurwoningen lager zijn dan voor koopwoningen. Daarom zou het zou goed zijn als zowel de beleggers als de gemeenten investeren in een goede relatie waarbij naar het gezamenlijke wensenpakket wordt gekeken en een totale aanpak wordt gestimuleerd", aldus De Groot.

Subsidie voor huurders van vrije sector huurwoningen

Vorig jaar kwam het Centraal Planbureau met het voorstel voor een andere behandeling voor huurders van vrije sector huurwoningen. Deze huurders zijn momenteel uitgesloten van subsidie en worden hierdoor dubbel benadeeld. Zij betalen een hogere huur ten opzichte van de kwaliteit van de woning dan huurders van een sociale huurwoning en ontvangen hiervoor bovendien geen huurtoeslag^[12]. Het CPB pleit voor een maatregel om woningen in de vrije sector niet langer uit te sluiten van huurtoeslag en de toeslag in plaats daarvan te maximeren. Om de doelmatigheid te verbeteren dient toename van de totale subsidiëring op de woningmarkt te worden voorkomen en zouden bestaande subsidies voor de sociale huurmarkt en de koopmarkt in verhouding afgebouwd kunnen worden. De Groot: "Het is goed dat de vraagkant ook wordt belicht. Voor deze groep is er te weinig aanbod of het aanbod dat er is, is te duur. Door hen te subsidiëren wordt het aantrekkelijker voor beleggers om een diversiteit aan huurwoningen te ontwikkelen voor deze doelgroep. Hierdoor zou op termijn zowel de kwaliteit als de kwantiteit van het vrije sector huuraanbod kunnen toenemen. Een mogelijke toename van het aanbod zal leiden tot betere prijsverhoudingen."

Regionale verschillen in Nederland

Nederland kent grote regionale verschillen op het gebied van huurprijzen. De huurprijzen in de Randstad zijn verreweg het hoogst. Noord-Holland, waar Amsterdam een groot deel voor haar rekening neemt, voert de ranglijst aan met € 19,79 per m2 per maand. Drenthe is net als vorig jaar de goedkoopste provincie om een woning in de vrije sector te huren met € 8,53 per m2 per maand. De gemiddelde huurprijs van Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland ligt hoger dan de andere provincies in Nederland. Zonder deze drie provincies zou de huurprijs in Nederland uitkomen op een lager gemiddelde van € 9,84 per m2 per maand. Dit houdt in dat men buiten de Randstad voor een woning van 100m2 in de vrije sector gemiddeld ongeveer € 983,- per maand aan huur zou betalen.

Gemiddelde huurprijzen per provincie

Gemiddelde huurprijs per vierkante meter per maand (per provincie, 2010 t/m 4e kwartaal 2016)

Q1 2016



Gemiddelde huurprijs per m2 (€)

€5 €10 €15 €20

Gemaakt met Localfocus

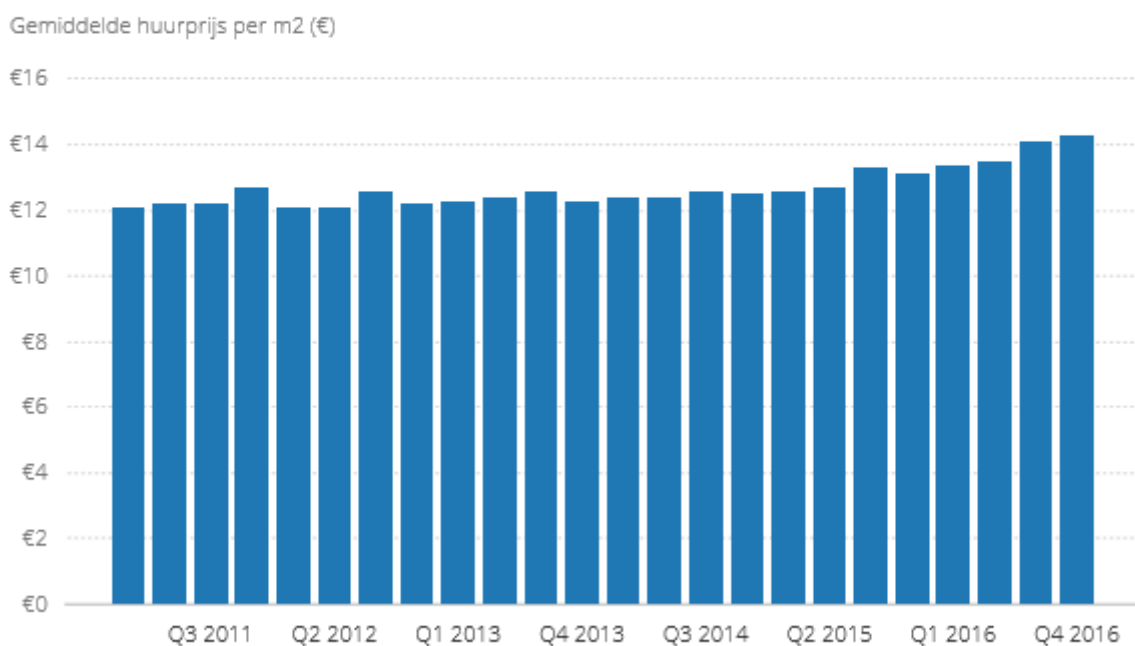
Bron: Pararius.nl

De Randstad kent ruime verschillen in de gemiddelde vierkante meterprijs per opleveringsniveau. Zo zijn kale huurwoningen in de Randstad verreweg het voordeligst om te huren. Het duurt is men uit voor een gemeubileerde woning.

Gemiddelde huurprijzen in Nederland en per gemeente

Gemiddelde huurprijs per vierkante meter per maand (landelijk en uitgesplitst naar gemeente, per kwartaal vanaf 2011)

Landelijk Gemiddelde huurprijs per m2 (€)



Gemaakt met Localfocus

Bron: Pararius.nl