

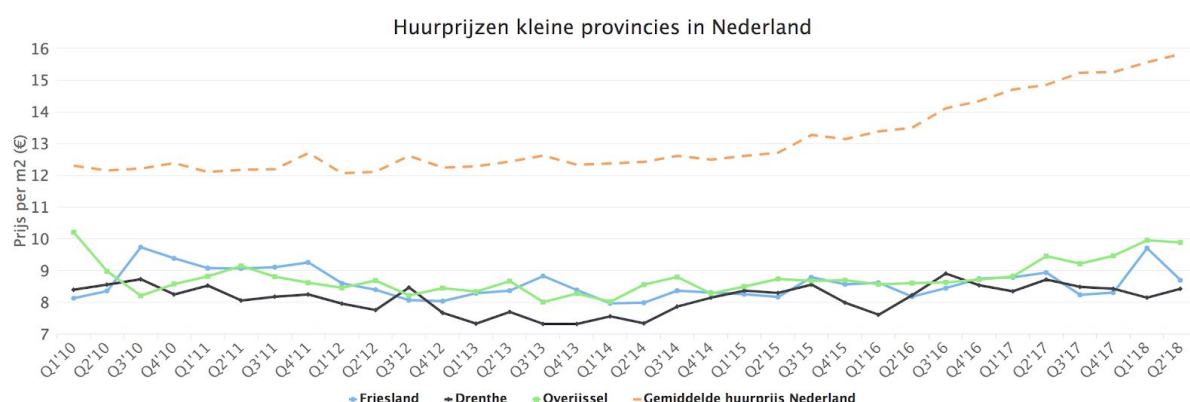
Huurprijzen vrije sector in Noord-Nederland blijven achter Friesland, Drenthe en Overijssel goedkoopste provincies

17-07-2018

Pararius Huurmonitor Q2 2018

Amsterdam - 17 juli 2018 - De afstand tussen de gemiddelde huurprijzen van de meest noordelijke provincies, Groningen uitgezonderd, en de rest van Nederland wordt steeds groter. In Friesland, Drenthe en Overijssel betalen nieuwe huurders niet meer dan € 10,00 per vierkante meter per maand. Daarmee liggen de prijzen van huurwoningen in de vrije sector ver onder het landelijk gemiddelde van € 15,82. In de overige provincies lopen de huurprijzen nog steeds op.

Pararius Huurmonitor:
Cijfers hebben betrekking op het aantal van Pararius.nl afgemelde woningen per kwartaal
Cijfers hebben betrekking op vrije sector huurwoningen (huurprijzen vanaf € 710,68 per maand)
Cijfers hebben betrekking op huurwoningen die vrij kwamen voor nieuwe huurders
Nuance vrije sector is noodzakelijk met uitsplitsing tussen kaal ¹ , gestoffeerd ² en gemeubileerd ³
Huurprijsontwikkeling institutionele beleggers is gematigder dan die van private beleggers
Huurprijsstijging van zittende huurder (bewoner) is veel lager dan die voor nieuwe huurders



Stegen de huurprijzen in Friesland vorig kwartaal nog ten opzichte van een jaar eerder, inmiddels wordt duidelijk dat de huurprijzen in de meest noordelijke provincies niet gelijk opgaan met de huurprijsstijgingen die wel in de rest van Nederland zichtbaar zijn. In Friesland betaalden nieuwe huurders gemiddeld 2,7 procent minder ten opzichte van het tweede kwartaal van 2017 (€ 8,69). In Drenthe – de goedkoopste provincie – daalde de gemiddelde huurprijs per vierkante meter met 3,3 procent naar € 8,42.

Groningen

¹ Houdt in dat de huurwoning zonder meubels, vloeren, verlichting en verduistering wordt verhuurd.

² Houdt in dat de huurwoning zonder meubels maar wel met vloeren, verlichting en verduistering wordt verhuurd.

³ Houdt in dat de huurwoning volledig ingericht wordt verhuurd.

Groningen is een opvallende provincie: met een gemiddelde huurprijs van € 13,45 (+8,5%) per vierkante meter behoort Groningen op Pararius tot de top vijf duurste provincies. “Maar dat is een vertekend beeld,” zegt Jasper de Groot, directeur van Pararius. “De meeste woningen op Pararius bevinden zich in de stad Groningen. Daar nemen de huurprijzen flink toe omdat steeds meer mensen in de stad willen wonen. In de omliggende steden en dorpen zijn de huurprijzen een stuk lager.”

“Groningen is een belangrijke stad mede dankzij haar ziekenhuis en universiteit,” zegt ook Jos Kingma van K&P Makelaars in Groningen. “Vanuit het buitenland komen veel onderzoekers en studenten naar de stad, zij dragen bij aan de groeiende vraag naar huurwoningen.” Dat de huurprijzen in Groningen stad wel in de lift zitten, is volgens Kingma tevens te verklaren doordat de koopmarkt volledig over de kop is geslagen. “Kopen is ook hier bijna onmogelijk geworden, en veel mensen besluiten om daarom voorlopig te gaan huren. Het aanbod kan de vraag ook hier bijna niet meer aan.”

Overijssel

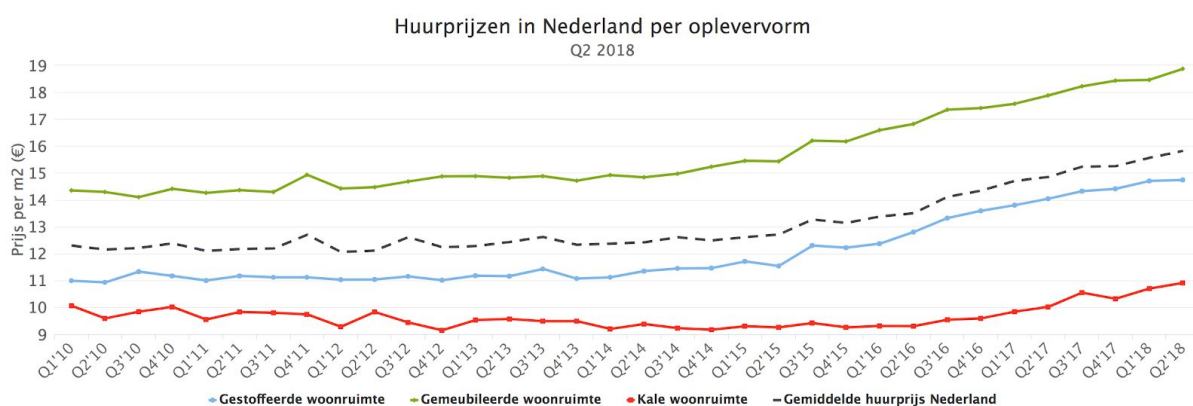
Ook Overijssel past in het rijtje van goedkope provincies. In Overijssel stijgen de prijzen wel al enkele kwartalen op rij, maar de huurprijzen zijn nog altijd relatief laag. Nieuwe huurders betalen er gemiddeld € 9,88 per vierkante meter per maand, een stijging van 4,6 procent ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder.

[Kaart met cijfers per provincie]

Link naar Local Focus: <https://localfocus2.appspot.com/5b43334c69a6d>

Het goedkope noorden

Voor het lage prijsniveau van de noordelijke provincies zijn verschillende verklaringen te vinden. Het landelijk gemiddelde is opgebouwd uit kale, gestoffeerde en gemeubileerde huurwoningen. Gemeubileerde en gestoffeerde huurwoningen hebben de meeste invloed op de landelijke huurprijs: deze oplevervormen zijn namelijk duurder en worden meer aangeboden. Kale huurwoningen zijn daarentegen relatief goedkoop. “In Friesland, Drenthe en Overijssel is het aandeel kale en gestoffeerde huurwoningen relatief groot, het aandeel gemeubileerde huurwoningen juist lager”, zegt De Groot. “Maar dit is slechts een klein deel van de oorzaak van de lage prijzen.”



Dalende prijzen door dalend aantal inwoners

De lagere prijzen zijn voor het grootste deel te verklaren doordat de vraag naar huurwoningen in de meeste gebieden in het noorden afneemt. Op de stad Groningen na, trekken steeds meer mensen uit het noorden weg. Uit cijfers van het Friese Sociaal Planbureau en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat er ieder jaar gemiddeld tussen de 1.500 en 2.200 Friese jongeren méér uit de provincie Friesland wegtrekken dan dat er terugkomen⁴. Ook Drenthe is een krimpgebied, zo is te lezen in de Uitvoeringsagenda Krimp en Leefbaarheid 2018⁵. De gemeenten Noordenveld en Midden-Drenthe verloren respectievelijk 25 en 8 personen per duizend inwoners⁶.

De cijfers van Pararius bevestigen dit beeld. In Drenthe en Friesland stegen de prijzen in de grote steden niet. In Assen betaalden nieuwe huurders het afgelopen kwartaal 'maar' € 8,23. In Leeuwarden daalde de gemiddelde huurprijs voor nieuwe huurders met 2,4 procent naar € 9,08. "Dat duidt erop dat de druk op de vrije sector huurmarkt in deze gebieden niet groot is", zegt De Groot.

Trek naar de stad zorgt voor stijgende huizenprijzen in de rest van Nederland

De huurprijzen in Noord-Nederland komen op dit moment dus niet eens in de buurt van het landelijk gemiddelde van € 15,82, wat dit jaar met 6,5 procent gestegen is ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar. Volgens De Groot is het ook niet waarschijnlijk dat de prijzen in de nabije toekomst dichterbij de rest van Nederland komen. "Steeds meer mensen trekken vanuit de krimpgebieden naar de grote steden in de rest van het land. Midden-Nederland, met de Randstad als nummer één bestemming, heeft een enorme aantrekkingskracht op mensen."

Regio Randstad groeit door

De groei van de Randstad en de druk op deze huurmarkt worden vertaald in hoge huurprijzen in Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. In Noord-Holland betalen nieuwe huurders € 20,66 per vierkante meter per maand, een stijging van 2,8 procent. De gemiddelde prijs van de provincie komt steeds dichterbij het prijsniveau van de duurste stad Amsterdam te liggen. "Amsterdam trok voorheen de gemiddelde prijs flink omhoog. De afgelopen kwartalen steeg de gemiddelde huurprijs in Amsterdam echter met niet meer dan 2,3 procent. De prijzen in omliggende steden zijn wel flink gestegen. Dat betekent dat de gemiddelde prijsstijging in Noord-Holland wordt veroorzaakt door andere steden, zoals bijvoorbeeld Amstelveen en Haarlem", stelt De Groot.

De huurprijzen rondom grote steden stijgen al langer, als gevolg van [uitwijkende huurders naar randgemeenten](#).

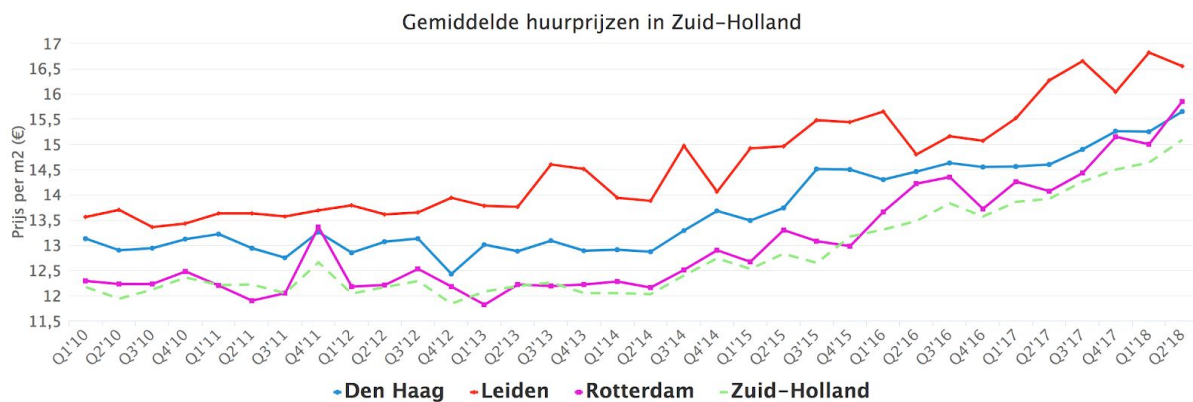
⁴ Fries Sociaal Planbureau, 'Vooral jongeren verlaten Fryslân', <https://www.friessociaalplanbureau.nl/nieuws/vooral-jongeren-verlaten-frysl%C3%A2n>

⁵ RTV Drenthe, 'Plannen om gevolgen krimp in Drenthe op te vangen', <https://www.rtvdrenthe.nl/nieuws/130726/Plannen-om-gevolgen-krimp-in-Drenthe-op-te-vangen>

⁶ RTL Nieuws, 'Platteland loopt leeg, in de stad wordt het nog drukker', <https://www.rtlnieuws.nl/nederland/platteland-loopt-leeg-in-de-stad-wordt-het-nog-drukker>

Meerdere steden in Zuid-Holland duurder

In Zuid-Holland was de prijsstijging groter dan in Noord-Holland en nam de gemiddelde huurprijs per vierkante meter met 8,4 procent toe. De gemiddelde prijs komt daarmee voor het eerst boven de € 15,00 uit. Dat is voor een groot deel toe te schrijven aan Rotterdam, waar de prijzen met 12,7 procent toenamen. Nieuwe huurders betaalden daar het afgelopen kwartaal € 15,85 per vierkante meter. Ook steden als Den Haag en Leiden trekken de gemiddelde huurprijs omhoog.



In de provincie Utrecht stegen de prijzen minder hard. Nieuwe huurders betaalden 3,5 procent meer, zo'n € 14,88 per vierkante meter per maand. De gemiddelde huurprijs in de stad Utrecht is slechts met 2,3 procent toegenomen naar € 16,82 per vierkante meter per maand. Net als in Noord-Holland betekent dit dat de gemiddelde prijsstijging in de provincie Utrecht wordt veroorzaakt door andere plaatsen dan de hoofdstad.

De overige provincies

In de overige provincies werd overal een prijsstijging van tenminste 6,5 procent gemeten. In Zeeland (10,5%) en Gelderland (10,8%) stegen de prijzen procentueel gezien het meest, respectievelijk betaalde een nieuwe huurder afgelopen kwartaal per vierkante meter € 12,14 en € 10,66 per maand.

Groei in veel steden

De stijgende prijzen in de provincies reflecteren de prijsstijgingen in de middelgrote steden buiten de Randstad die vorig kwartaal zichtbaar werden en dit kwartaal hebben doorgezet. Opnieuw namen de prijzen in een groot aantal grote en middelgrote steden aanzienlijk toe. In Nijmegen (+10,7%) en Enschede (+10,9%) stegen de prijzen opnieuw met meer dan 8 procent. Ook in Den Bosch (+9,7%), Eindhoven (+8,6%), Tilburg (+8,0%) en Almere (+7,3%) stegen de prijzen. De grootste stijging werd, net als vorig kwartaal, gemeten in Apeldoorn (+22,8%).

Opvallend is dat ook in grote steden van de Randstad – waar de prijzen tot de hoogste van Nederland behoren – opnieuw prijsstijgingen te zien zijn. In Haarlem en Amstelveen namen de prijzen toe met respectievelijk 7,4 procent (naar € 18,29) en 6,7 procent (naar € 19,55).

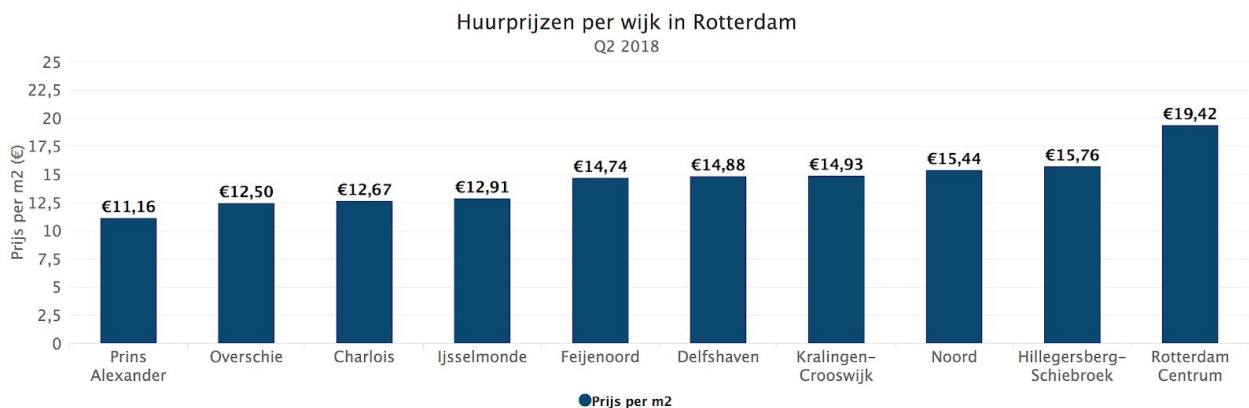
[Interactieve staafdiagram met cijfers van plaatsen in Nederland]

Link naar Local Focus: <https://localfocus2.appspot.com/5b4333e17323d>

Huurprijzen Rotterdam richting Amsterdamse huurprijzen

In Rotterdam stegen de prijzen zelfs met 12,7 procent naar € 15,85 per vierkante meter per maand. De havenstad overstijgt hiermee voor het eerst het landelijk gemiddelde van € 15,82 én het gemiddelde prijsniveau in Den Haag (€ 15,65 per vierkante meter per maand). Daarmee wordt ook het verschil tussen Rotterdam en Amsterdam kleiner. De prijzen in Amsterdam stijgen immers minder hard.

De Groot kijkt niet op van de ontwikkeling in Rotterdam: “Na eerdere, flinke prijsstijgingen in 2016 zijn de huren nog steeds relatief laag in verhouding tot Amsterdam”, zegt De Groot. “En dat terwijl Rotterdam steeds populairder wordt en vaker wordt gezien als alternatief voor Amsterdam. Dat zorgt er ook voor dat de vraag naar woonruimte toeneemt en de prijzen stijgen.”



In het centrum van Rotterdam werden het afgelopen kwartaal prijzen gemeten die dichtbij de prijzen van Amsterdam komen. Nieuwe huurders betaalden in het centrum € 19,42. In de op één na duurste wijk, Hillegersberg-Schiebroek, betaalden nieuwe huurders het afgelopen kwartaal een stukje minder: € 15,76 per vierkante meter per maand. “Per vierkante meter goedkoper, maar absoluut juist duur omdat daar relatief grote woningen staan. De maandelijkse huurprijzen zijn daar dus hoog”, zegt De Groot.

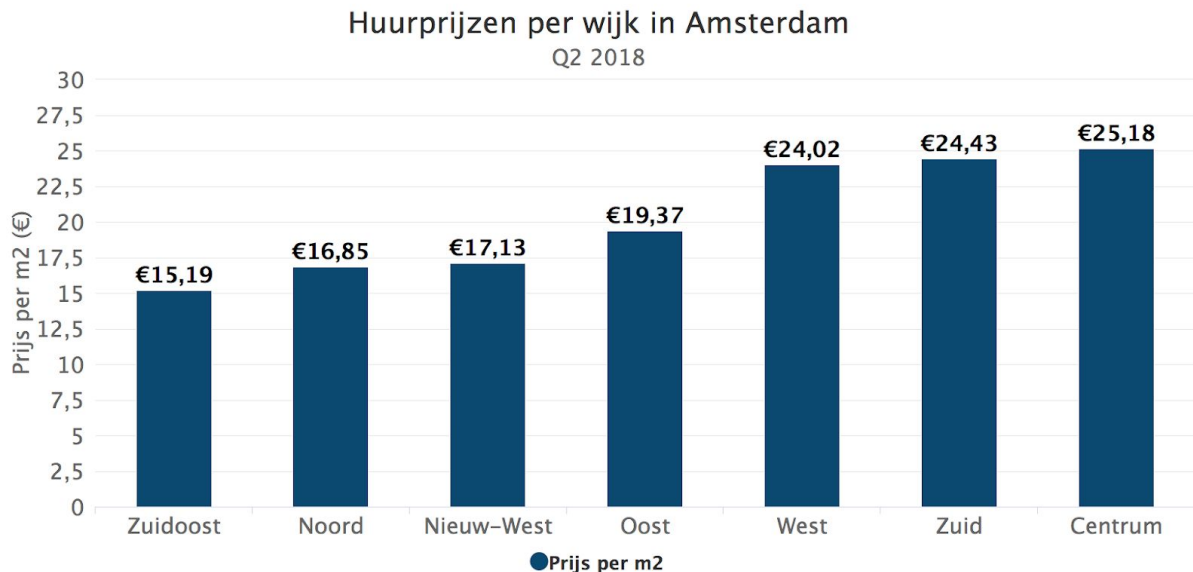
Dat kleine woningen, veelal te vinden in het centrum, per vierkante meter duurder zijn, is ook terug te zien in de cijfers van Pararius. In Rotterdam betaalden nieuwe huurders gemiddeld € 18,94 per vierkante meter per maand voor een woning tussen de 50-75 m². Woningen tussen de 75-100 m² kostten huurders gemiddeld € 15,50 per vierkante meter per maand.

Amsterdam nog altijd het duurst

Waar in Rotterdam de prijzen nog flink stijgen, is in Amsterdam een ander beeld te zien. Daar werd het kantelpunt in het tweede kwartaal van 2016 bereikt, waarna de prijzen zich veel gematigder ontwikkelden. De prijs voor een vrije sector huurwoning in Amsterdam is al jaren het hoogst van Nederland. Dit kwartaal betaalden nieuwe huurders gemiddeld € 22,79 per vierkante meter, een stijging van 2,3 procent ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. “Er zit een grens aan wat huurders kunnen en willen betalen. Komen de prijzen bij die grens in de buurt, dan zwakt de prijsstijging vanzelfsprekend af”, zegt De Groot. Deze

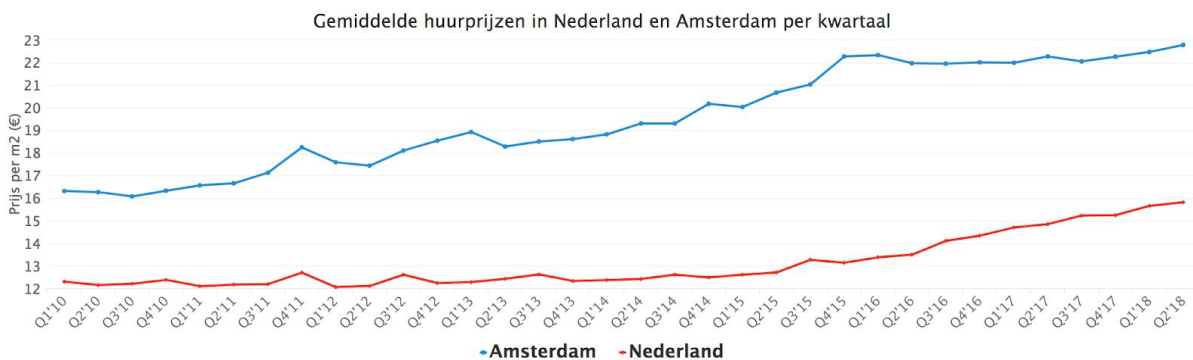
trend is ook in Utrecht te zien: nieuwe huurders betaalden gemiddeld 2,3 procent meer dan in het eerste kwartaal van 2017, zo'n € 16,82 per vierkante meter per maand.

Ook op wijkniveau is de stagnatie van huurprijzen in Amsterdam te zien. In de duurste wijk Centrum stegen de prijzen met gemiddeld 1 procent ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder, naar een gemiddelde vierkante meterprijs van € 25,18. Stadsdelen Zuid en West volgen daar kort op met een vierkante meterprijs van respectievelijk € 24,43 en € 24,02. Ook daar stijgen de prijzen niet hard meer (3,2% en 3,8%). Stadsdeel Zuidoost is de uitzondering in Amsterdam: daar stegen de prijzen met 10,4 procent naar € 15,19 per vierkante meter per maand. Zuidoost is wel nog steeds het goedkoopste stadsdeel van Amsterdam.



De invloed van Amsterdam op de landelijke huurprijs

Ondanks dat de prijzen in Amsterdam minder hard stijgen, heeft de stad een grote invloed op het landelijk gemiddelde. Het afgelopen kwartaal betaalden nieuwe huurders in Nederland gemiddeld € 15,82 per vierkante meter per maand, maar zonder Amsterdam was dit € 13,77.



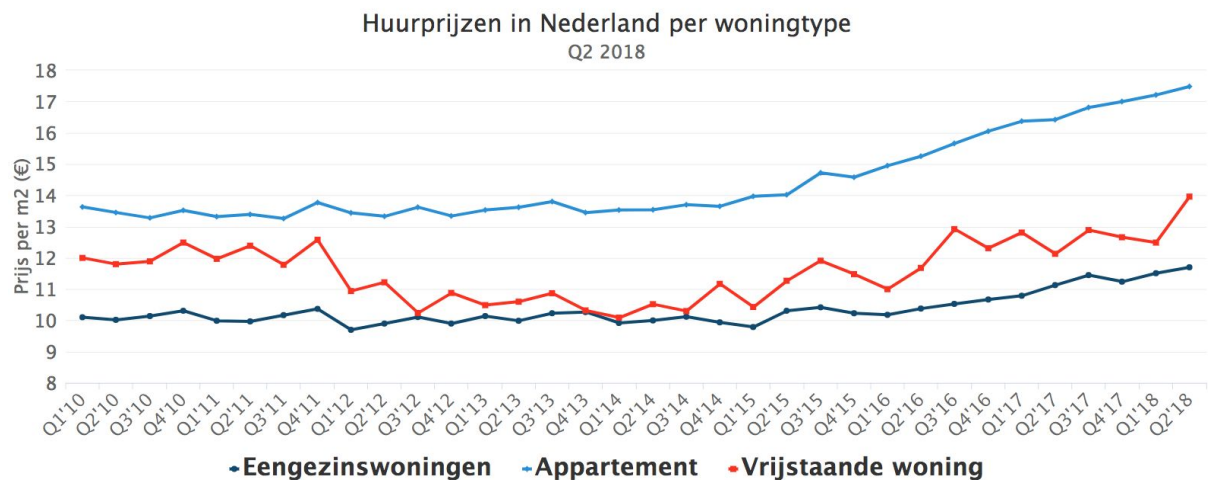
Appartementen grootste aandeel op Pararius

De druk op grote steden is ook te zien wanneer we kijken naar woningtypen. Appartementen, die voornamelijk in grote steden te vinden zijn, steken qua aantallen met kop en schouders boven de andere segmenten uit en zijn veruit het duurste. Dat betekent dat er ondanks het grote aanbod niet voldoende in de vraag kan worden voorzien. Maar liefst 70

procent van alle aangeboden huurwoningen op Pararius is een appartement, 28 procent is eengezinswoning.

Huurprijzen per woningtype:

Eengezinswoning:	€ 11,70 per vierkante meter per maand
Appartement:	€ 17,48 per vierkante meter per maand
Vrijstaande woning:	€ 13,96 per vierkante meter per maand

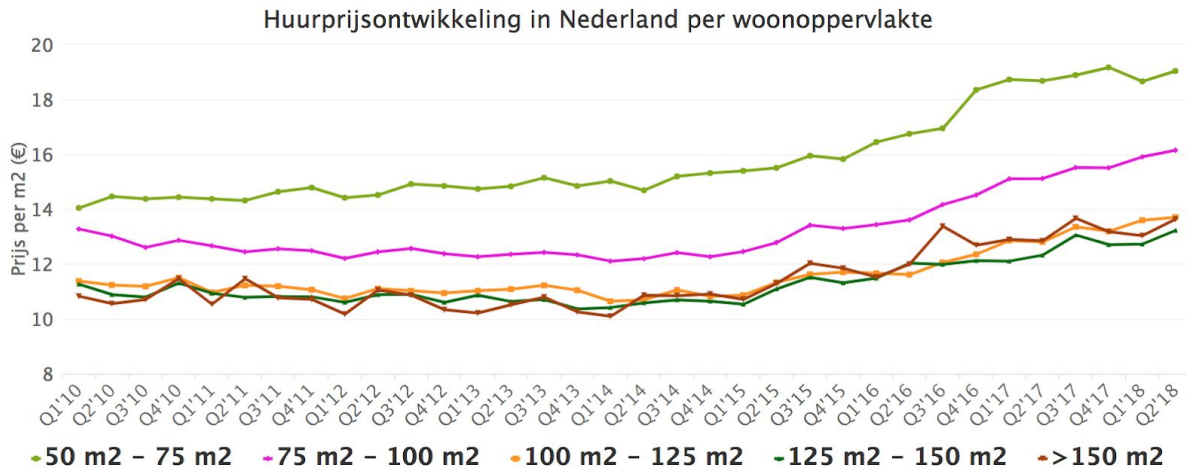


Hoogste vierkante meterprijs voor appartementen

Dat is ook terug te zien in de prijzen per oppervlakte-segment. In vrijwel alle segmenten is de huurprijs toegenomen ten opzichte van het tweede kwartaal van vorig jaar. Zo betaalt een huurder voor een appartement tussen de 75-100 m² (+6,8%) nu gemiddeld € 16,15 per vierkante meter. Een iets grotere woning tussen de 100-125 m² kostte afgelopen kwartaal € 13,71, een stijging van 7,0 procent. Dit is nog altijd minder dan een klein appartement; voor een woning tussen de 50-75 m² wordt gemiddeld € 19,04 per vierkante meter betaald.

Opvallend is dat het aantal aangeboden kleine appartementen sterk is afgenomen. In de categorie 50-75 m² daalde het aanbod met 40,2 procent, woningen tussen de 75-100 m² werden 19,5 procent minder aangeboden. Deze afname is in lijn met het grote tekort aan huurwoningen in het middensegment in grote steden.⁷

⁷ NOS, 'Meer nieuwbouw maar tekort aan betaalbare huurwoningen blijft', <https://nos.nl/artikel/2215808-meer-nieuwbouw-maar-tekort-aan-betaalbare-huurwoningen-blijft.html>



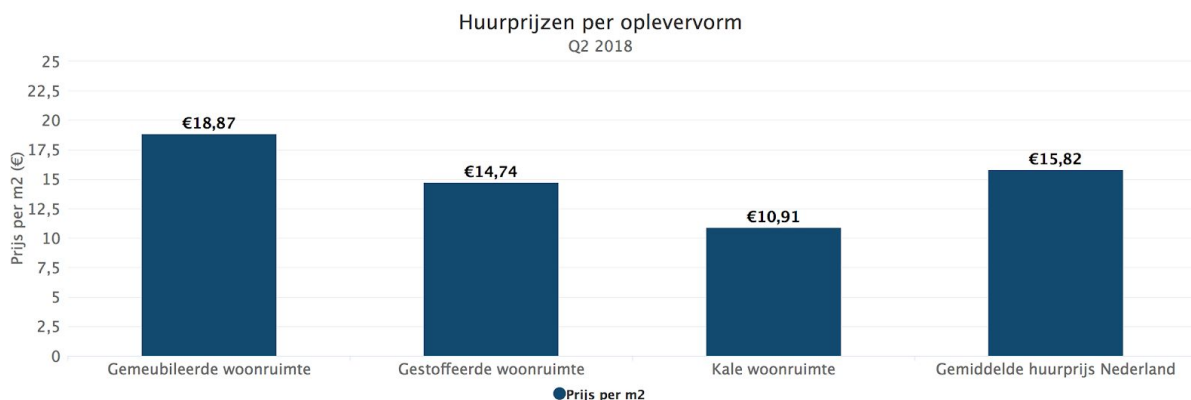
Wie in de grote stad op zoek is naar een kleinere huurwoning, zal dus geduld moeten hebben.

Kale woonruimten het goedkoopst

Huurders die zijn aangewezen op een vrijesectorwoning, zijn het goedkoopst uit met een kale woonruimte. De gemiddelde prijs per vierkante meter (€ 10,91) stijgt echter wel het hardst: ten opzichte van het tweede kwartaal van 2017 is een kale woning 8,9 procent duurder. Het duurst om te huren zijn gemeubileerde woonruimten; per vierkante meter betaalt een nieuwe huurder gemiddeld € 18,87 per vierkante meter per maand. Dit is 5,5 procent meer dan een jaar geleden en daarmee ook de hoogste prijs ooit gemeten op Pararius. Voor een gestoffeerde woning betaalt een huurder 5,0 procent meer.

Huurprijzen per oplevervorm

Gemeubileerde woonruimte:	€ 18,87 per vierkante meter per maand
Gestoffeerde woonruimte:	€ 14,74 per vierkante meter per maand
Kale woonruimte:	€ 10,91 per vierkante meter per maand



De invloed van bevolkingsgroei en migratie

Dat (gemeubileerde) appartementen relatief het duurst zijn om te huren, valt volgens Jasper de Groot te verklaren doordat het grootste deel van die appartementen zich in de centra van

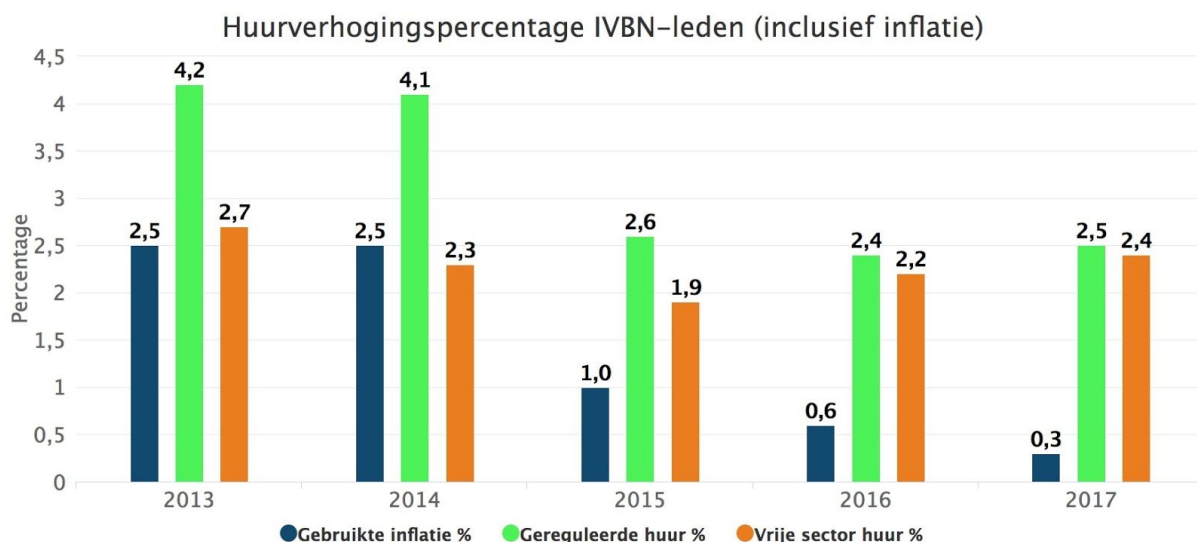
de steden bevinden. “Daar ligt het prijsniveau sowieso hoger. Daarnaast is er ook steeds meer vraag naar kleinere woningen door een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en starters die zijn aangewezen op de vrije sector. Zij kiezen dan eerder voor een appartement dan voor een grotere woning.”

Naar verwachting neemt de vraag naar woonruimte in steden alleen maar toe. Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) groeide de bevolking in 2017 met ongeveer 100.000 inwoners, [net als in 2016](#). Echter is deze groei minder evenredig over het land verdeeld dan een jaar eerder; waar de meeste Randstadgemeenten groeiden, waren er met name aan de randen van Nederland tegelijkertijd [meer gemeenten met een bevolkingskrimp](#).

“In gebieden waar de bevolking sterk groeit, komt de woningmarkt vanzelfsprekend ook meer onder druk te staan. We zien dan ook dat in veel steden waar de bevolking toeneemt, de prijzen eveneens stijgen. Amsterdam kreeg er de meeste nieuwe inwoners bij, namelijk ruim 11.500, gevolgd door [Den Haag](#), [Utrecht](#), [Rotterdam](#) en [Almere](#). Ook in Noord-Brabant groeide de bevolking van steden als [Breda](#), [Tilburg](#), [Eindhoven](#) en [Den Bosch](#). Het CBS constateert daarnaast dat gemeenten rondom grote steden groeien, zoals rondom [Groningen](#), [Maastricht](#) en de steden in de Randstad. Veel van deze gemeenten groeien volgens het CBS als gevolg van suburbanisatie vanuit de grote steden. In grote gebieden aan de randen van Nederland daalde de bevolking juist, met name in Friesland, Groningen, Drenthe, Limburg, Zeeland en de Achterhoek.

Huurprijsstijging zittende huurders in vrije sector lager

Huurprijzen in de vrije sector voor zittende huurders stijgen minder hard dan voor nieuwe huurders. In 2017 stegen de huurprijzen voor zittende huurders van vrije sector huurwoningen met 2,4 procent. Dat is iets lager dan de prijsstijging in de gereguleerde sector (sociale huur), waar de huurprijzen voor zittende huurders met gemiddeld 2,5 procent toenamen, blijkt uit cijfers van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN).



Bron: IVBN

Uitleg berekeningen

Alle getoonde cijfers hebben betrekking op huurwoningen die werden aangeboden op Pararius.nl en in het betreffende kwartaal werden afgemeld. Alleen woonplaatsen waar over het gehele kwartaal meer dan 20 metingen gedaan konden worden, zijn meegewogen in de berekeningen. Huurwoningen met een woonoppervlakte kleiner dan 60 vierkante meter (met uitzondering voor het specifieke gedeelte m.b.t. de vrijesectorwoningen met een woonoppervlakte tussen de 50 en 75 m²) en groter dan 300 vierkante meter en met een huurprijs onder de €710,68 (geliberaliseerde grens per 1 januari 2016 bij 142 punten) werden niet meegewogen in de berekeningen. Huurwoningen waarvan de prijs werd opgegeven als 'prijs op aanvraag' werden niet meegewogen in de berekeningen. In de berekening werd geen onderscheid gemaakt tussen woningen, appartementen, vrijstaande woningen, studio's of kamers tenzij anders vermeld.

Huurprijzen in de vrije sector voor zittende huurders stijgen minder hard dan voor nieuwe huurders (mutatie). De huurprijsontwikkeling in de vrije sector voor zittende huurders volgt overwegend de inflatie en huurprijzen voor zittende huurders worden alleen verhoogd met deze inflatie en een beperkte opslag om marktontwikkelingen te kunnen volgen.

Gemiddelde huurprijs per vierkante meter per maand: De gemiddelde huurprijs per m² per maand van een huurwoning is gelijk aan de maandelijkse huurprijs gedeeld door de woonoppervlakte (in m²) van de betreffende woning.

Rekenvoorbeeld met 10 huurwoningen:

Woning	Huurprijs p/mnd	Woonoppervlakte	Huurprijs p/m ² - p/mnd
Huurwoning 1	€2.500	120m ²	€20,83
Huurwoning 2	€1.200	80m²	€15,00
Huurwoning 3	€1.300	75m²	€17,33
Huurwoning 4	€2.800	140m²	€20,00
Huurwoning 5	€1.500	110m²	€13,63
Huurwoning 6	€1.600	115m²	€13,91
Huurwoning 7	€1.150	65m²	€17,69
Huurwoning 8	€1.000	88m²	€11,36
Huurwoning 9	€1.800	105m²	€17,14
Huurwoning 10	€3.200	180m²	€17,77

Voor alle huurwoningen geldt dat de oppervlakte tussen de 60 m² en 300 m² ligt. Geen enkele woning is opgegeven als prijs op aanvraag. Alle 10 bovenstaande woningen worden dus meegewogen in de berekening.

Gemiddelde huurprijs per m² per maand: (Som huurprijs p/m² - p/mnd) / (aantal huurwoningen) = €164.67 / 10 = €16,47 per m² p/mnd

Over Pararius

[Pararius.nl](https://www.pararius.nl) is het grootste onafhankelijke woningplatform van Nederland. Via het platform kunnen uitsluitend professionele makelaars waaronder NVM, VBO, VastgoedPRO, woningcorporaties, beheerders, beleggers en projectontwikkelaars hun beschikbare woningaanbod presenteren. Dit aanbod wordt door meer dan 3.500 verhuur- en verkoopspecialisten op Pararius.nl aangemeld, waardoor de kwaliteit en actualiteit zeer goed is. Maandelijks verwelkomt de website meer dan 1,5 miljoen bezoekers. Deze bezoekers hebben gratis en onbeperkt toegang tot het aanbod van ruim 60.000 woningen. Pararius.nl is zestelig, waardoor de website ook makkelijk toegankelijk is voor niet-Nederlandstalige bezoekers (expats).