

## Huurprijs vrije sector bereikt nieuwe recordhoogte

Den Haag en Rotterdam evenaren prijsniveau Utrecht, huurplafond in Amsterdam houdt aan

[Pararius Huurmonitor Q4 2017](#)

**Amsterdam, 8 februari 2018 - De gemiddelde landelijke huurprijs ligt voor het tweede kwartaal op rij op het hoogste niveau dat Pararius ooit heeft gemeten. Met een huurprijs per vierkante meter van €15,25 bij vrijgekomen huurwoningen lag het gemiddelde in het laatste kwartaal van 2017 bijna een euro hoger dan in dezelfde periode van 2016. Nieuwe huurders worden hierdoor geconfronteerd met gemiddeld 6,4 procent hogere huurprijzen dan vorig jaar. Het gemiddelde prijsniveau wordt omhooggetrokken door gestoffeerde en gemeubileerde huurwoningen van particuliere verhuurders.**

<b>Pararius Huurmonitor:</b>
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 vrijkwamen voor nieuwe huurders
Nuance vrije sector is noodzakelijk met uitsplitsing tussen kaal <sup>1</sup> , gestoffeerd <sup>2</sup> en gemeubileerd <sup>3</sup>
Huurprijsontwikkeling institutionele beleggers is gematigder dan die van private beleggers
Huurprijsstijging van zittende huurder (bewoner) is veel lager dan die voor nieuwe huurders

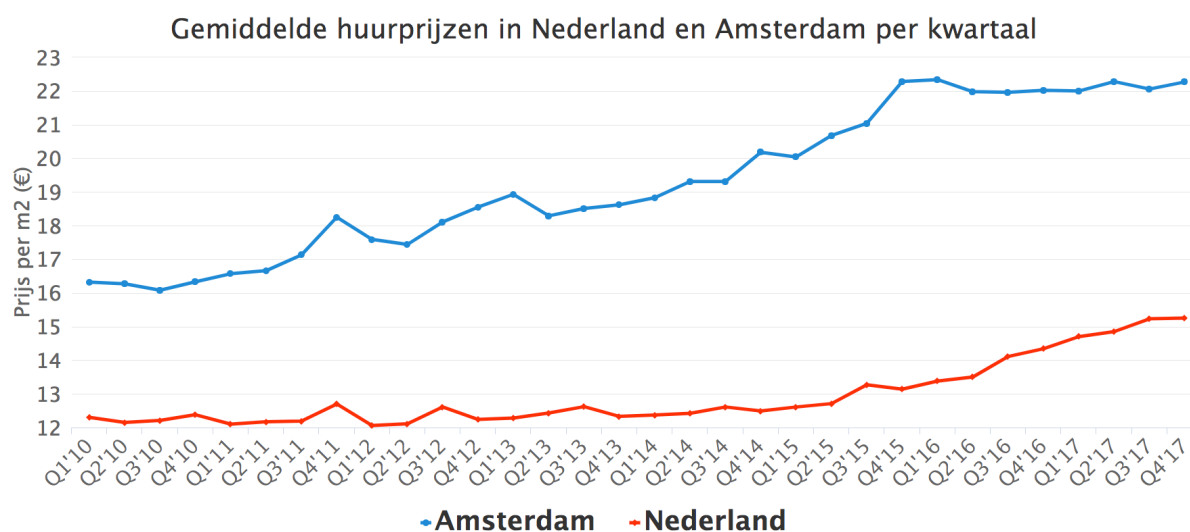
### Landelijke huurprijsontwikkeling

Amsterdam oefent een grote invloed uit op de gemiddelde landelijke huurprijs. Van de aangeboden vrijesectorhuurwoningen op Pararius bevindt ongeveer 20 procent zich in de hoofdstad. Huurwoningen in Amsterdam zijn relatief duur en dat haalt de gemiddelde landelijke huurprijs omhoog. Desondanks maakt dit voor de procentuele prijsstijging niet uit. In Amsterdam stegen de prijzen het afgelopen kwartaal slechts met 1,1 procent ten opzichte van een jaar eerder, wat de landelijke procentuele huurprijsstijging zelfs afzwakt. Dit wordt duidelijk wanneer in de berekening van het landelijk gemiddelde Amsterdam buiten beschouwing wordt gelaten. Zonder Amsterdam komt de gemiddelde landelijke huurprijs in het laatste kwartaal van 2017 uit op €13,22. Dit betekent een prijsstijging van 6,7 procent ten opzichte van een jaar eerder, toen de gemiddelde prijs exclusief Amsterdam nog op €12,39 lag. Wanneer Amsterdam wel wordt meegewogen komt de landelijke huurprijsstijging niet uit op 6,7 procent maar op 6,4 procent.

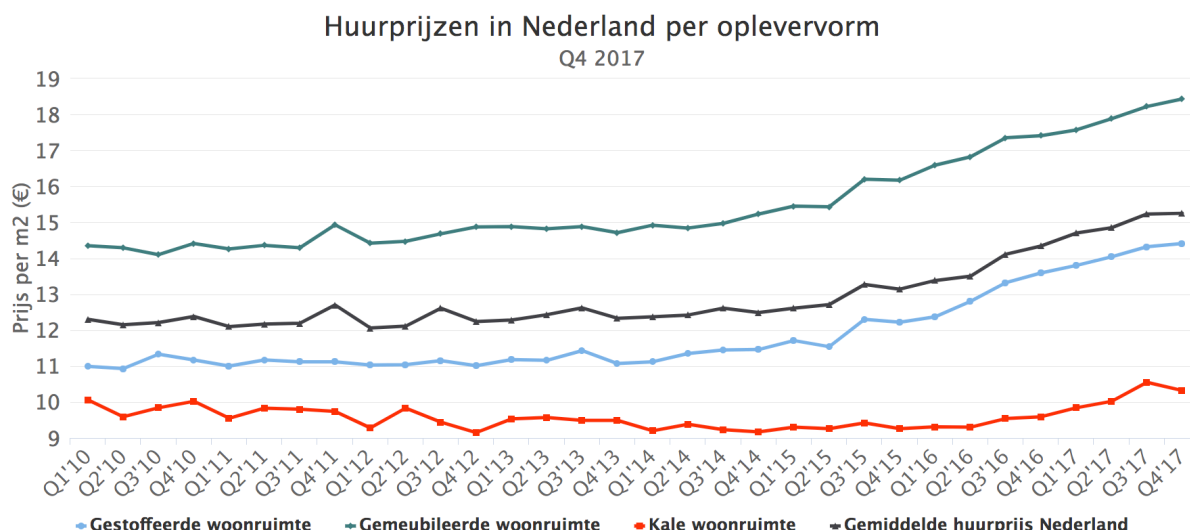
<sup>1</sup> Houdt in dat de huurwoning zonder meubels, vloeren, verlichting en verduistering wordt verhuurd.

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

<sup>3</sup> Houdt in dat de huurwoning volledig ingericht wordt verhuurd.



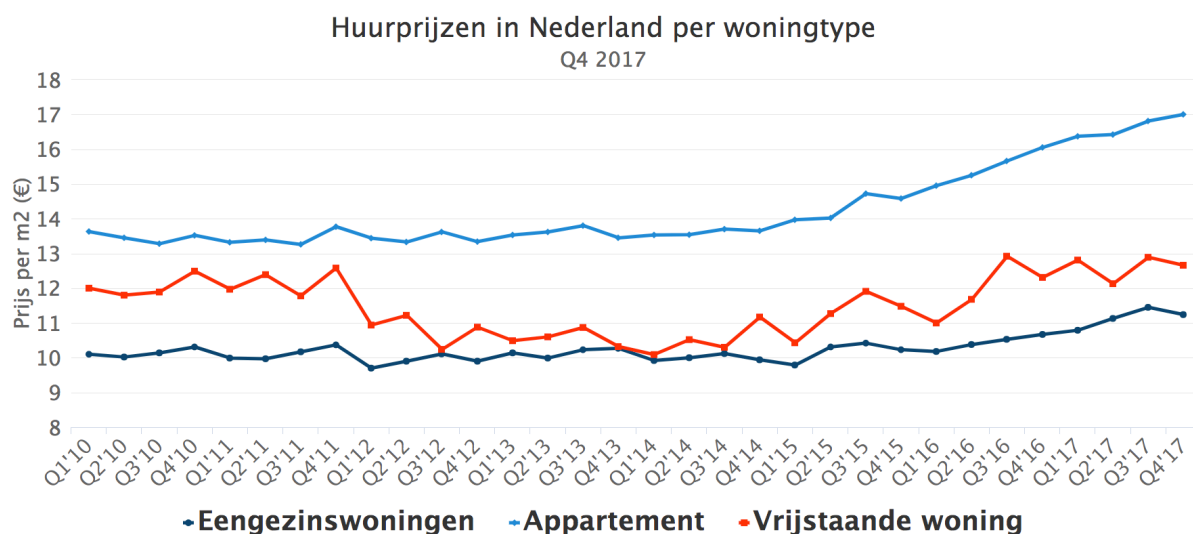
Deze cijfers zijn gebaseerd op de 9.583 woningen die in het laatste kwartaal van 2017 werden verhuurd via Pararius. De staat waarin een woning wordt verhuurd en het type huurwoning is van grote invloed op de gemiddelde huurprijs per vierkante meter.



**Q4 2017**

Gemeubileerde woonruimte:	€18,43 per m <sup>2</sup>
Gestoffeerde woonruimte:	€14,41 per m <sup>2</sup>
Kale woonruimte:	€10,32 per m <sup>2</sup>
Gemiddelde huurprijs Nederland:	€15,25 per m <sup>2</sup>

De landelijke vierkantemeterprijs van gemeubileerde huurwoningen lag in het laatste kwartaal van 2017 op Pararius zo'n €3,18 per vierkante meter boven de gemiddelde landelijke huurprijs. De gemiddelde huurprijs van kale huurwoningen ligt een stuk lager dan het landelijk gemiddelde: dit scheelt nieuwe huurders €4,93 per vierkante meter per maand.



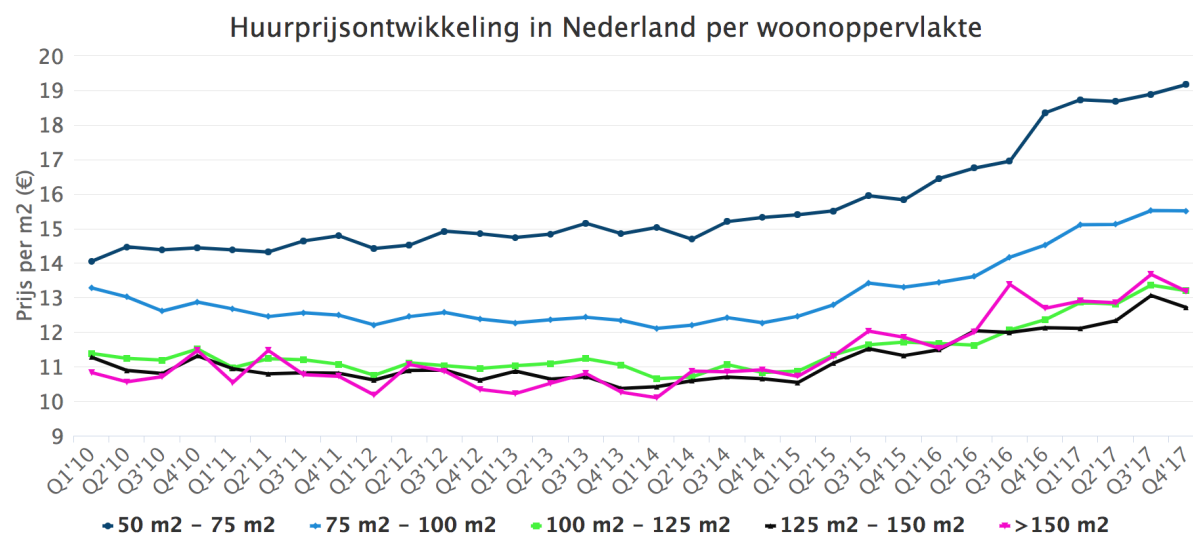
#### Q4 2017

Appartement: €17,00 per m<sup>2</sup>

Vrijstaande woning: €12,66 per m<sup>2</sup>

Eengezinswoning: €11,24 per m<sup>2</sup>

Ook woningtypen worden gekenmerkt door prijsverschillen. Appartementen blijven veruit het duurst om te huren. Kijkend naar de prijsontwikkeling valt op dat de huurprijzen van appartementen het hardst stegen met 5,9 procent. De oorzaak van duurder wordende appartementen kan worden gevonden in de grote vraag naar kleinere huurwoningen door een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en starters die zijn aangewezen op huurwoningen in de vrije sector. Zij kiezen eerder voor een appartement dan voor een grotere eengezinswoning. De populariteit van kleinere huurwoningen is ook terug te zien in de huurprijsontwikkeling per oppervlaktesegment:



#### Q4 2017

50 m<sup>2</sup> - 75 m<sup>2</sup>: €19,17 per m<sup>2</sup>

75 m<sup>2</sup> - 100 m<sup>2</sup>: €15,51 per m<sup>2</sup>

100 m<sup>2</sup> - 125 m<sup>2</sup>: €13,20 per m<sup>2</sup>

125 m<sup>2</sup> – 150 m<sup>2</sup>:

€12,71 per m<sup>2</sup>

Kleine vrijesectorhuurwoningen zijn niet alleen veruit het duurst, ze blijven ook in prijs stijgen. Dit is onder andere te verklaren door de groeiende vraag naar betaalbare huurwoningen. Door het kleine oppervlak is de maandhuur van kleine huurwoningen vaak alsnog lager dan van grotere woningen. Hierdoor neemt de vraag toe, waardoor de prijs voor nieuwe huurders verder omhoog wordt gestuwd.

Gemiddelde huurprijzen per oplevervorm en woningtype  
per vierkante meter per maand  
Q4 2017

	Gemeubileerd	Gestoffeerd	Kaal	Alle oplevervormen	Metingen
Appartement	€19,38	€15,35	€11,83	€17,00	6.563
Eengezinswoning	€13,99	€11,81	€9,60	€11,24	2.771
Vrijstaande woning	€12,36	€12,36	Wordt nagenoeg niet aangeboden	€12,66	159
Alle woningtypen	€18,43	€14,41	€10,32	€15,25	9.493
Metingen	3.440	3.562	1.726	8.728	

Pararius nam het afgelopen kwartaal een toenemende vraag naar huurwoningen waar. In totaal stonden er in het laatste kwartaal van 2017 ruim 55.500 woningzoekenden ingeschreven, een toename van bijna 37 procent ten opzichte van een kwartaal eerder.

### De invloed van bevolkingsgroei en migratie

Huurders zijn in de vrije sector per vierkante meter gemiddeld dus het duurst uit met gemeubileerde woonruimte. Ook een kleine huurwoning en/of een appartement is relatief duur. Dit is deels te verklaren door het feit dat dit soort huurwoningen veel in steden te vinden zijn. In steden liggen de huurprijzen door de grote vraag naar huurwoningen hoger. Naar verwachting neemt de vraag naar woonruimte in steden bovendien alleen maar toe. Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) vond er in 2017 een landelijke bevolkingsgroei plaats van ongeveer 100.000 inwoners, net als in 2016.<sup>4</sup> 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.<sup>5</sup>

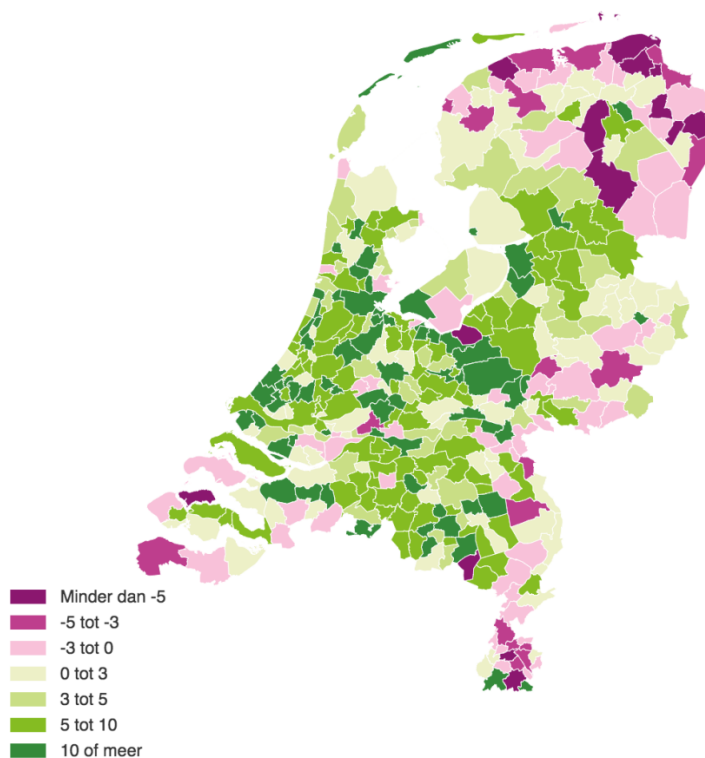
“In gebieden waar de bevolking sterk groeit, komt de woningmarkt vanzelfsprekend ook meer onder druk te staan. We zien dan ook dat in veel steden waar de bevolking toeneemt ook de prijzen stijgen”, zegt Jasper de Groot, directeur van Pararius. Amsterdam kreeg er de meeste nieuwe inwoners bij, namelijk 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 in de Randstad. Veel van deze

<sup>4</sup> CBS, ‘Ruim 100 duizend inwoners erbij in 2017’, <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/01/ruim-100-duizend-inwoners-erbij-in-2017>.

<sup>5</sup> CBS, ‘Bevolking in bijna kwart van gemeenten gedaald’, <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/01/bevolking-in-bijna-kwart-van-gemeenten-gedaald>.

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.

Bevolkingsontwikkeling 2017 (per duizend inwoners)



Periode 1 januari - 1 december 2017

Bron: CBS

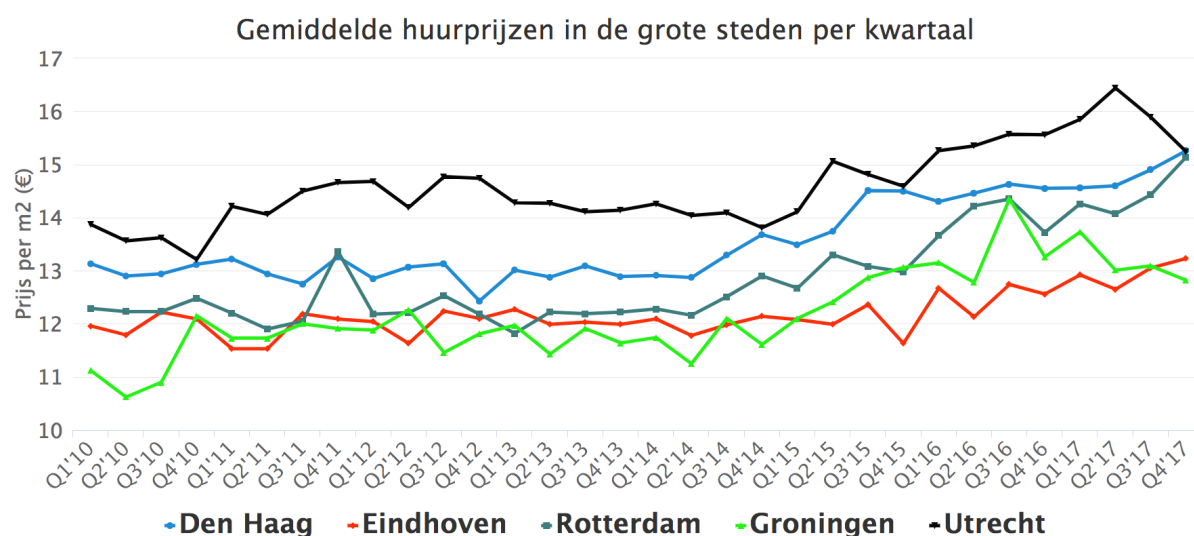
De bevolkingsaantallen van steden en randgemeenten nemen bovendien niet alleen toe doordat er steeds meer Nederlanders naar de stad trekken, maar ook door immigratie. Volgens het CBS vestigden zich vorig jaar in vergelijking tot 2016 minder asielmigranten maar meer arbeids- en studiemigranten in Nederland.<sup>6</sup> “Het is waarschijnlijk dat het aantal expats en andere arbeidsmigranten het komende jaar alleen maar zal toenemen. Zaken als de Brexit en de waarschijnlijke komst van het European Medicines Agency (EMA) versterken deze reeds bestaande trend”, verklaart De Groot. “Huurwoningen in de vrije sector zijn nog steeds een schaars goed. Slechts 6 procent van de Nederlandse woningvoorraad bestaat uit vrijesectorhuurwoningen en wanneer de vraag hiernaar stijgt, gaat de prijs omhoog. Waarschijnlijk stijgt de landelijke gemiddelde huurprijs nog wel even door onder invloed van duurder wordende steden. Denk hierbij niet alleen aan Amsterdam en Utrecht; deze steden zijn duur, maar de gemiddelde huurprijs stijgt er momenteel niet of bijna niet. Mensen wijken uit naar andere steden en daar signaleren we prijsstijgingen.” Steden als Rotterdam en Den Haag, waar de gemiddelde huurprijs een aantal kwartalen op rij niet significant steeg, zitten

<sup>6</sup> CBS, ‘Ruim 100 duizend inwoners erbij in 2017’, <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/01/ruim-100-duizend-inwoners-erbij-in-2017>.

weer in de lift. Zij breken hiermee met de stagnerende trend van Randstadsteden Amsterdam en Utrecht.

Huurprijzen in Rotterdam na periode van stabilisatie wederom in de lift

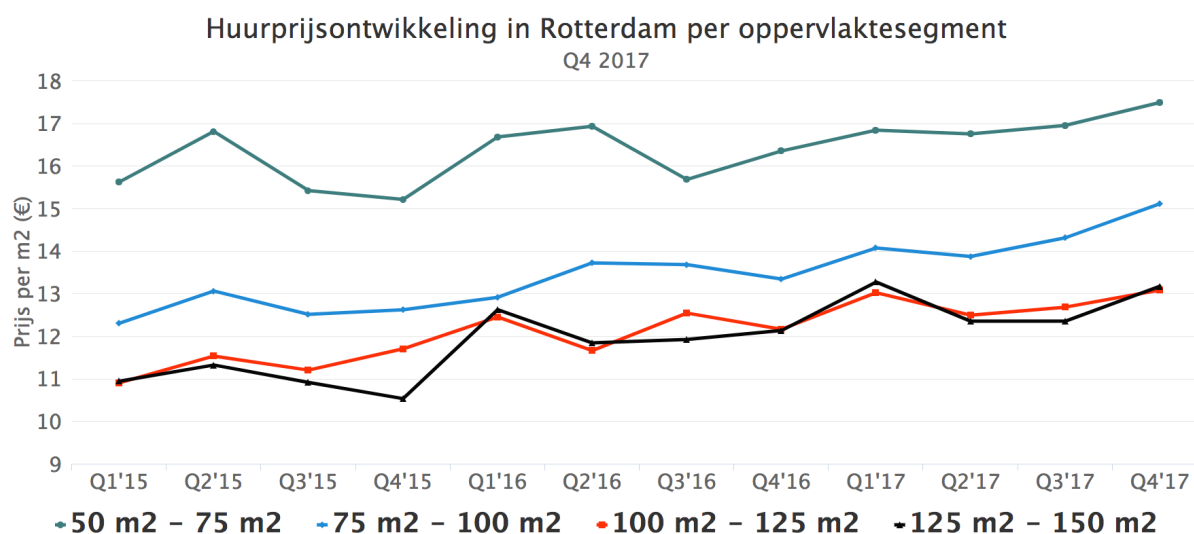
Het afgelopen kwartaal steeg de gemiddelde huurprijs in Rotterdam met 10,4 procent ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016. De gemiddelde huurprijs voor nieuwe huurders kwam daarmee op €15,15. Dat is een opvallend gemiddelde: de huurprijs in de Rotterdamse vrije sector op Pararius was namelijk nog nooit zo hoog. Ook met het derde kwartaal van 2017 is het verschil groot. Toen stakte de gemiddelde huurprijs voor nieuwe huurders op €14,43.



**Q4 2017**

Den Haag	€15,26
Utrecht	€15,24
Rotterdam	€15,15
Eindhoven	€13,23
Groningen	€12,82

Volgens De Groot zijn de opnieuw stijgende prijzen voor nieuwe huurders in Rotterdam niet verwonderlijk. “Na eerdere, flinke prijsstijgingen in 2016 waren de huren in Rotterdam een aantal kwartalen op rij stabiel, maar nog steeds relatief laag in verhouding tot Amsterdam”, zegt De Groot. De gemiddelde vierkantemeterprijs per maand ligt in Rotterdam nog altijd ruim €7,- onder de gemiddelde prijs voor nieuwe huurders in de hoofdstad. “En de vraag naar woonruimte is nog steeds groot in de havenstad. We zien nu dat dit de prijzen toch weer opdrijft.” Dit is ook terug te zien in de gemiddelde prijs per vierkante meter per oppervlaktesegment. Alle segmenten laten een stijgende lijn zien. Woningen met een grootte tussen de 75 en 100 vierkante meter stegen het hardst in prijs met 13,3 procent.

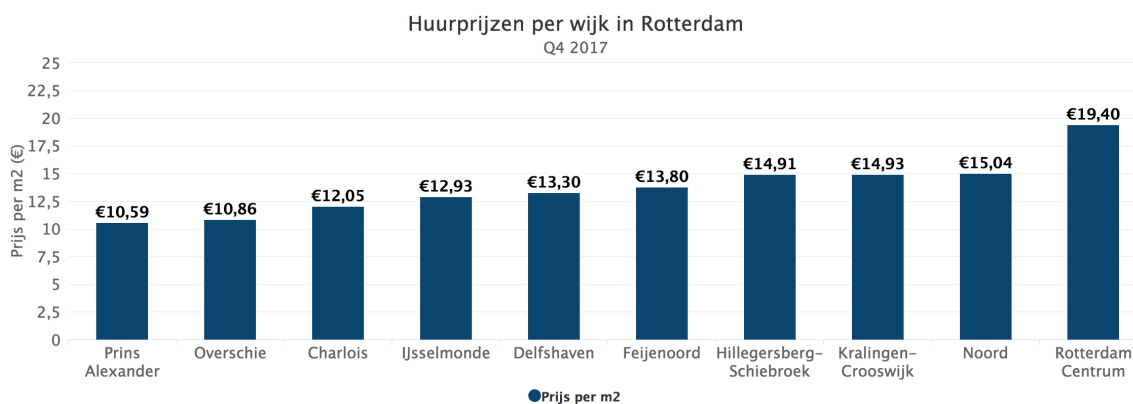


### Q4 2017

50 m <sup>2</sup> – 75 m <sup>2</sup> :	€17,49 per m <sup>2</sup>
75 m <sup>2</sup> – 100 m <sup>2</sup> :	€15,11 per m <sup>2</sup>
100 m <sup>2</sup> – 125 m <sup>2</sup> :	€13,08 per m <sup>2</sup>
125 m <sup>2</sup> – 150 m <sup>2</sup> :	€13,17 per m <sup>2</sup>

### Nieuw aanbod in populaire wijken wordt duurder

Ook populaire – en dus al relatief dure – wijken hebben opnieuw een vlucht genomen. Rotterdam Centrum steeg in het vierde kwartaal van 2017 met 12 procent ten opzichte van een jaar eerder naar een gemiddelde huurprijs van €19,40 per vierkante meter. Dat is een absolute stijging van ruim €2,00 per vierkante meter per maand. In populaire wijken als Hillegersberg-Schiebroek en Noord stegen de prijzen met respectievelijk 14,3 en 18,8 procent naar €14,91 en €15,04. Ook dit duidt er volgens De Groot op dat er in Rotterdam nog rek zit in de huurprijzen. “In Amsterdam stijgen de gemiddelde huurprijzen voor nieuwe huurders in de vrije sector in populaire wijken al enige tijd niet verder, terwijl de huurprijzen in opkomende wijken nu juist wel stijgen. Die prijsstijgingen zetten echter pas in na een prijsstagnatie in de populaire wijken.”



In Rotterdam volgen deze prijsstijgingen elkaar echter niet op, maar vinden ze gelijktijdig plaats. Zowel in populaire als opkomende wijken zitten de prijzen in de lift. De wijk Charlois in Rotterdam-Zuid is daarvan een goed voorbeeld. Daar stegen de huurprijzen in het vierde

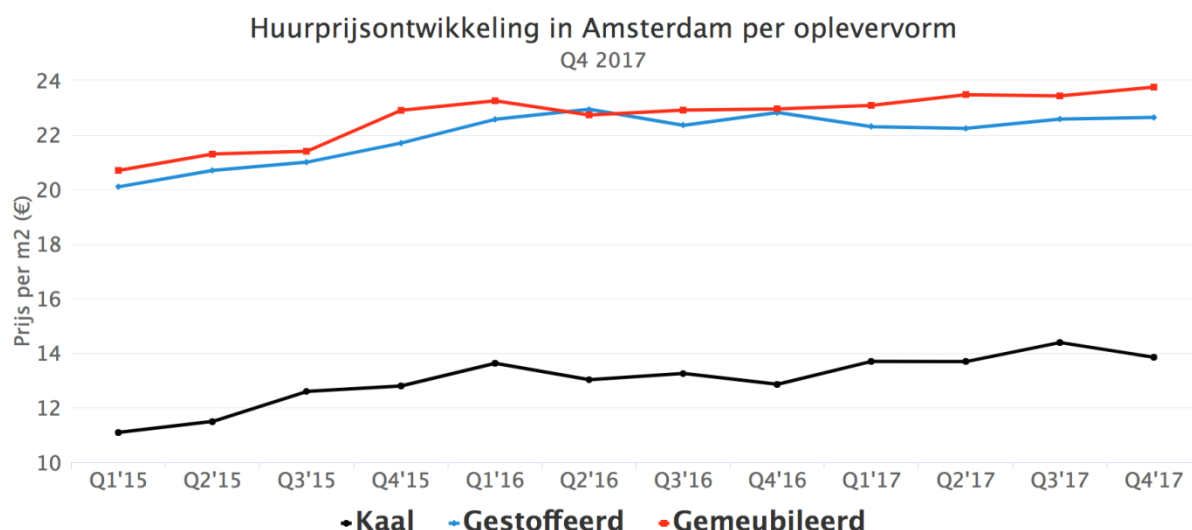
kwartaal van 2017 met 17,9 procent ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016. Nieuwe huurders betaalden daar het afgelopen kwartaal een vierkantemeterprijs van €12,05 voor hun huurwoning.

Hoewel de prijsstijgingen in Rotterdam opvallend zijn, is de havenstad niet de enige in zijn soort. Ook in Den Haag werden stijgende huurprijzen gemeten. Nieuwe huurders in de vrije sector betaalden 4,9 procent meer ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016: respectievelijk €15,26 tegenover €14,55 per vierkante meter per maand.

### Amsterdam als tegenpool

Amsterdam, de duurste stad van Nederland, wijkt niet af van de stagnerende trend. De gemiddelde huurprijs per vierkante meter per maand is in de vrije sector al enkele kwartalen op rij stabiel. Deze steeg in het vierde kwartaal van 2017 met slechts 1,1 procent ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016, naar €22,27 per vierkante meter per maand. Ondanks dat de prijzen niet verder stijgen, is Amsterdam op Pararius nog altijd veruit de duurste stad om in te huren. In vergelijking met de op een na duurste stad Amstelveen (€19,02), gelegen naast Amsterdam, betaalden nieuwe huurders in de hoofdstad het afgelopen kwartaal €3,25 per vierkante meter per maand méér. “Amstelveen wordt duidelijk meegetrokken in het kielzog van Amsterdam”, verklaart De Groot. “Amstelveen ligt erg gunstig en profiteert daardoor van de enorme vraag naar woonruimte in de hoofdstad. Een ander voorbeeld is Haarlem: ook daar stijgen de prijzen door toedoen van Amsterdam.” Nieuwe huurders betaalden daar het afgelopen kwartaal gemiddeld €17,80 per vierkante meter per maand voor een vrijgekomen huurwoning. Een groei van 9,4 procent ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016.

Het prijsverschil tussen Amsterdam en niet-aangrenzende steden is nog groter. Met Leiden – een van de duurste huurstedes van Zuid-Holland – was het verschil het afgelopen kwartaal gemiddeld €6,23 per vierkante meter per maand. Met Utrecht, Rotterdam en Den Haag bedraagt het verschil zelfs iets meer dan €7,-.



### **Q4 2017**

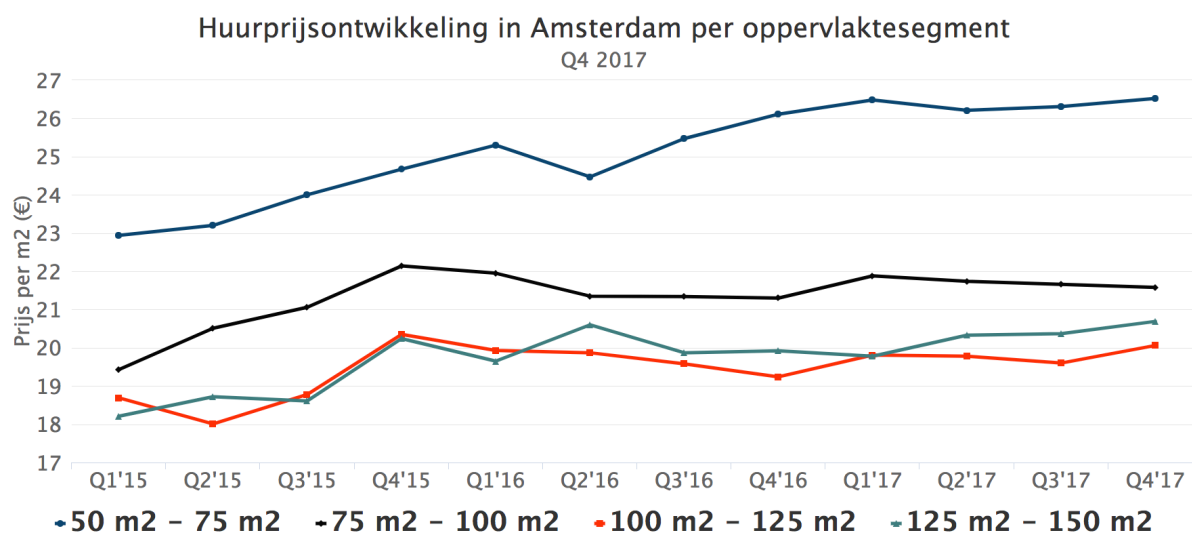
Gemeubileerd: €23,75 per m<sup>2</sup>

Gestoffeerd: €22,64 per m<sup>2</sup>



Kaal: €13,85 per m<sup>2</sup>

De stagnatie van huurprijzen is ook terug te zien als woningen worden vergeleken per oppervlakte-segment. Zelfs het kleinste oppervlakte-segment lijkt in Amsterdam richting een prijsplafond te bewegen. Hoewel de vraag hiernaar veruit het grootst is en de prijs veruit het hoogst, steeg de gemiddelde huurprijs van huurwoningen met een grootte tussen de 50 en 75 vierkante meter in het vierde kwartaal van 2017 slechts met 1,6 procent ten opzichte van een jaar eerder. Per vierkante meter betalen huurders in dat segment gemiddeld €26,52, wat voor een woning van 50 vierkante meter uitkomt op een maandhuur van €1.326,-. “Er is nou eenmaal een grens aan wat huurders kunnen en willen betalen. Men kijkt dan uit naar alternatieven elders”, licht De Groot toe.



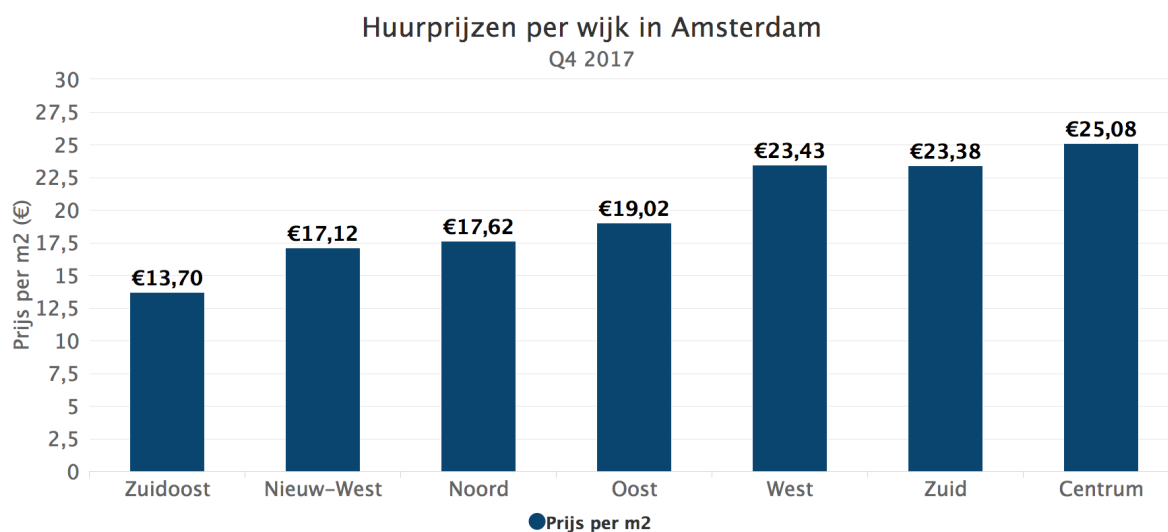
#### Q4 2017

50m2 – 75m2:	€26,52
75m2 – 100m2:	€21,58
100m2 – 125m2:	€20,06
125m2 – 150m2:	€20,69

#### Grote verschillen binnen Amsterdam

Binnen Amsterdam zijn grote verschillen te zien. Vrijesectorhuurwoningen in Amsterdam Centrum zijn met een gemiddelde huurprijs van €25,08 per vierkante meter per maand voor nieuwe huurders bijna twee keer zo duur als vrijesectorhuurwoningen in Amsterdam Zuidoost (€13,70).

Bovendien zijn er grote verschillen in prijsstijging. In populaire wijken zijn de huurprijzen al enkele kwartalen op rij nagenoeg stabiel. Zo stegen de huurprijzen voor nieuwe huurders in het vierde kwartaal van 2017 in stadsdeel Zuid met slechts 0,4 procent ten opzichte van een jaar eerder, en in West met 3,6 procent. Stadsdeel Centrum bleef met een daling van 0,04 procent en een huurprijs van €25,08 per vierkante meter per maand nagenoeg gelijk.



In opkomende wijken zijn de prijsstijgingen echter nog groot. Buurten in opkomst zijn bijvoorbeeld Nieuw-West en Oost. In Nieuw-West stegen de gemiddelde prijzen voor nieuwe huurders met ruim 10,5 procent naar €17,12 en in Oost met 6,6 procent naar €19,02. De prijsstijgingen in die wijken zijn het gevolg van gentrificatie: de ontwikkeling die wijken doormaken wanneer er aanvankelijk mensen met een bescheiden inkomen wonen, maar de wijken steeds meer bevolkt worden door mensen met een rianter inkomen.<sup>7</sup> “Als bepaalde wijken door de enorme vraag te duur worden, gaan huurders kijken naar goedkopere alternatieven. Die vinden ze in wijken die minder populair zijn”, legt De Groot uit.

“Gentrificatie heeft bovendien een zelfversterkend vermogen. Omdat de buurt beter wordt, wordt de vraag naar woningen er groter. De prijzen stijgen en daaropvolgend worden woningen weer minder betaalbaar voor mensen met een laag inkomen. Mensen met meer bestedingsruimte kunnen dan wel nog in die wijk wonen. Zo wordt een buurt steeds rijker.”

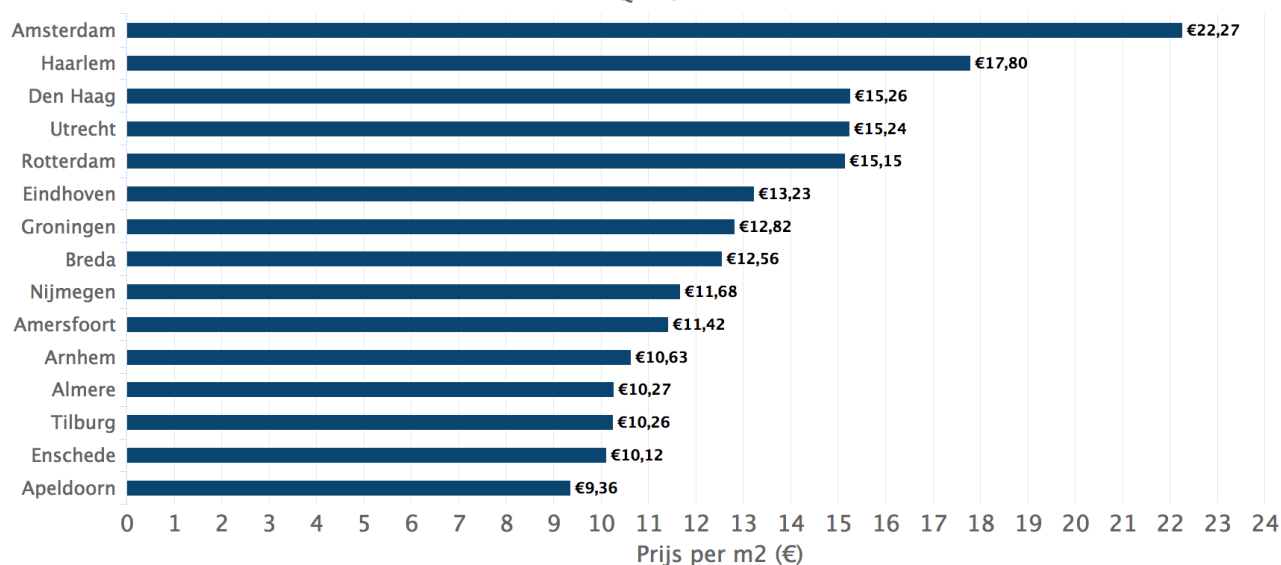
#### Grote verschillen in andere grote steden

Net als in Amsterdam stijgen de gemiddelde vrijesectorhuurprijzen ook in enkele andere grote steden niet verder. Voorbeelden daarvan zijn Utrecht en Groningen: in navolging van onze hoofdstad stegen de prijzen daar enkele kwartalen in 2016 hard, waarna er in 2017 een stagnatie zichtbaar werd. Het afgelopen kwartaal daalden de huurprijzen in Utrecht en Groningen zelfs licht met respectievelijk 2,1 procent en 3,3 procent ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016.

“Dat de gemiddelde prijzen stabiel worden in steden waar eerst enorme prijsstijgingen werden gemeten, heeft te maken met het huurplafond”, licht De Groot toe. “In de Randstadsteden neemt de bevolking - en daarmee de vraag naar woningen - nog steeds toe. Maar hoe hoger de huurprijzen, hoe minder mensen die prijs kunnen betalen. Dan treedt er een huurplafond op. In sommige steden wordt dat huurplafond eerder bereikt dan in andere steden.”

<sup>7</sup> Trouw, ‘De keerzijde van de buurt in opkomst’, <https://www.trouw.nl/home/de-keerzijde-van-de-buurt-in-opkomst--a6d2a54f/>.

## Huurprijzen per stad in Nederland Q4 2017



### Utrecht

Met een gemiddelde huurprijs per vierkante meter per maand van €15,24 voor nieuwe huurders is Utrecht een stuk goedkoper dan Amsterdam. Utrecht behoort daarmee wel tot de duurdere steden van Nederland.

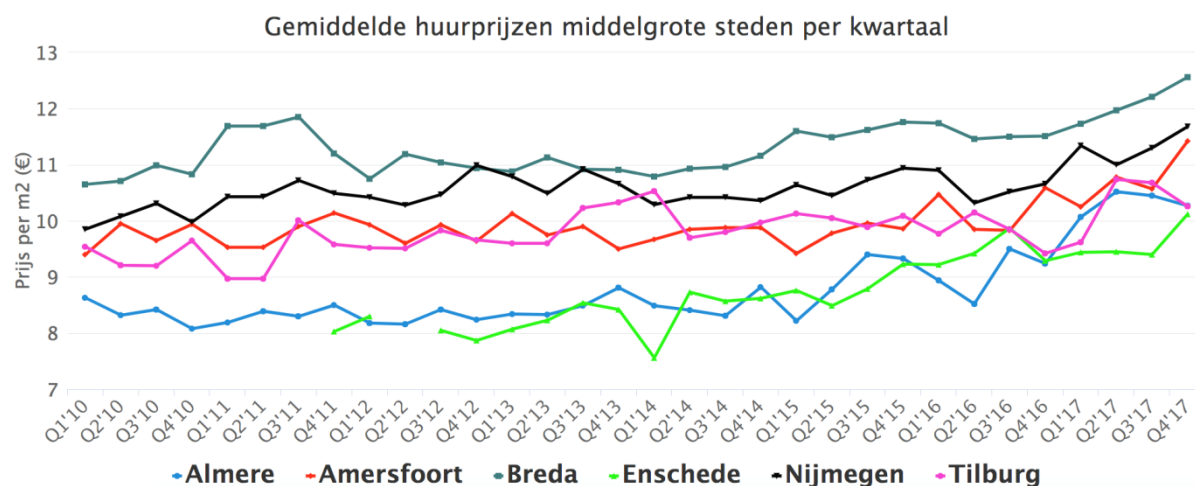
De gemiddelde huurprijs in Utrecht wordt wel enigszins vertekend door de enorme verschillen binnen de stad zelf. Huurprijzen in de wijk Binnenstad (€18,43) zijn bijna twee keer zo hoog als in de wijk Leidsche Rijn (€9,34). Ook in andere populaire wijken ligt de gemiddelde huurprijs per vierkante meter ver boven het stadsgemiddelde: in Noordoost betalen nieuwe huurders in de vrije sector gemiddeld €17,66 per vierkante meter per maand, in West €17,40 en in Oost €16,91.

### Groningen

Ook in Groningen zijn er grote verschillen waarneembaar binnen de stadsgrenzen. De gemiddelde huurprijs ligt voor nieuwe huurders in de vrije sector op €12,82, terwijl de huurprijs voor nieuwe huurders in de duurste wijk Binnenstad op €14,89 ligt.

### Huurprijzen in Almere, Breda en Nijmegen stijgen hard

Terwijl enkele grote steden stabiel lijken, zijn de prijzen in andere grote steden de afgelopen vier kwartalen juist flink gestegen. Er is daarbij een stijgende lijn zichtbaar: ieder kwartaal was de procentuele toename groter. Het afgelopen kwartaal stegen Almere (+11,1%), Breda (+9,1%), en Nijmegen (+9,6%) zelfs allemaal met tenminste 9 procent. Ook de prijzen in Tilburg (+8,9%), Enschede (+8,9%) en Amersfoort (+7,8%) stegen aanzienlijk. “We zien ook de vraag in die steden toenemen. Naar verwachting blijven de prijzen in die steden de komende maanden dan ook stijgen. De rek is er daar nog niet uit”, zegt De Groot.



*Vanwege onvoldoende beschikbare data is de periode Q1'10 tot Q3'12 voor Enschede buiten beschouwing gelaten.*

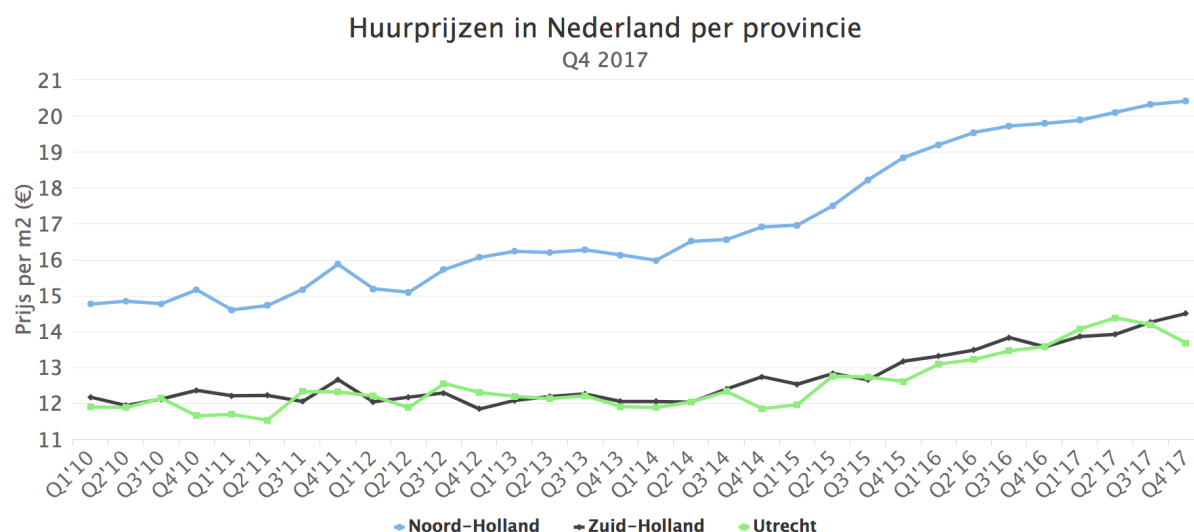
Toch komen de huren in die steden nog niet in de buurt van de prijzen in de Amsterdam. In Breda betalen nieuwe huurders in de vrije sector bijvoorbeeld €12,56 per vierkante meter per maand. “Het is ook niet aannemelijk dat de prijzen in die steden op hetzelfde niveau komen als het prijsniveau van bijvoorbeeld Amsterdam of Utrecht”, zegt De Groot. “Amsterdam is een van de populairste steden van Nederland en een aanzienlijk deel van de inwoners verdient goed.” Koopwoningen (31% van de Amsterdamse woningvoorraad) zijn echter schaars en huurwoningen in de vrije sector (12% van de Amsterdamse woningvoorraad) zijn nog veel schaarser. De stad heeft daarentegen een gigantisch aandeel sociale huurwoningen. “Maar liefst drie van de vijf woningen in Amsterdam zijn sociale huurwoningen, terwijl de groep woningzoekenden die geen aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning groot is. Door de grote vraag naar vrijesectorhuurwoningen tegenover het relatief kleine aanbod is het logisch dat de prijzen daar hoger zijn en zullen blijven.”

### Huurprijsontwikkelingen op provinciaal niveau

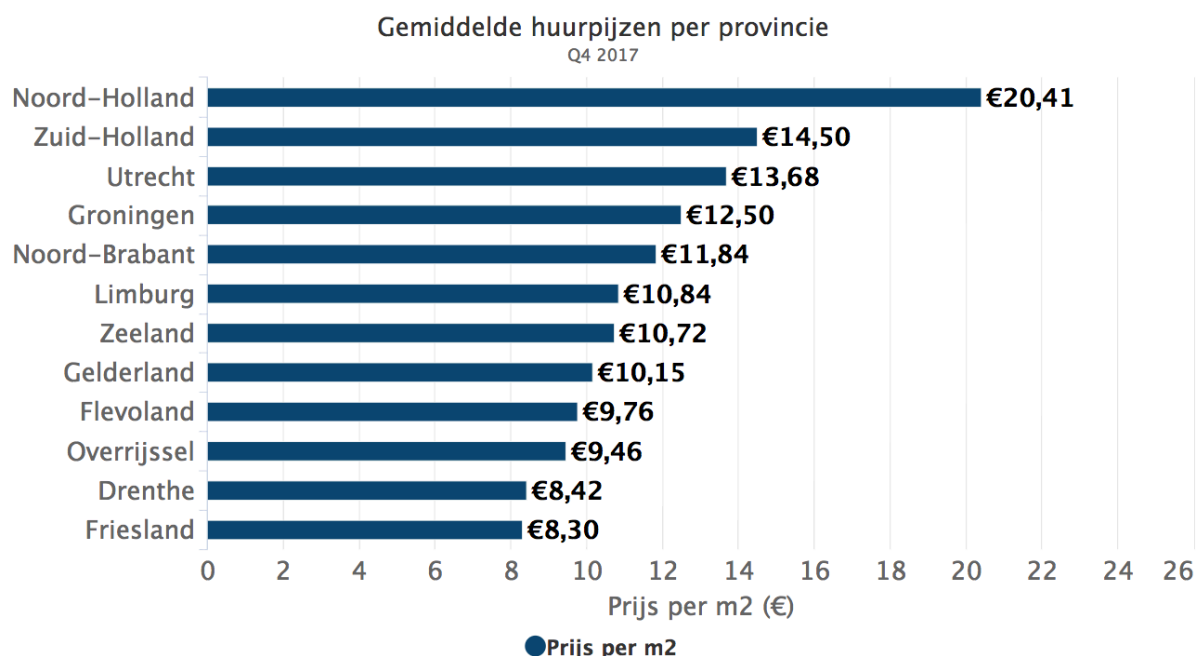
#### **De Randstad**

Voor nieuwe huurders in de vrije sector blijft Noord-Holland veruit de duurste provincie. De gemiddelde huurprijs steeg in het vierde kwartaal van 2017 naar €20,41 per vierkante meter; een toename van 3,1 procent ten opzichte van een jaar eerder. Dat de gemiddelde huurprijs per vierkante meter zo hoog is komt grotendeels door de invloed van Amsterdam, maar ook andere Noord-Hollandse steden zoals Amstelveen (€19,02) en Haarlem (€17,80) doen een aardige duit in het zakje.

De op één na duurste provincie is Zuid-Holland met een gemiddelde vrijesectorhuurprijs van €14,50 per vierkante meter. Na vier kwartalen op rij stabiel te zijn geweest steeg de huurprijs in deze provincie het afgelopen kwartaal met 6,9 procent ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2016 - procentueel gezien ruim twee keer zo hard als Noord-Holland. “Het verschil tussen de nummer één en twee blijft desondanks groot; bijna zes euro per vierkante meter”, licht De Groot toe. “Maar gezien de prijsstijging die steden als Rotterdam en Den Haag hebben ingezet, lijkt het erop dat Zuid-Holland deze afstand tot Noord-Holland komend jaar verder gaat inlopen.”



De gemiddelde huurprijs in de provincie Utrecht bleef nagenoeg gelijk ten opzichte van een jaar eerder; een lichte stijging van 0,7 procent naar €13,68. Het is de vraag of Utrecht stabiel blijft of zich net als Zuid-Holland dichterbij het prijsniveau van Noord-Holland zal bewegen. “Als je leest<sup>8</sup> dat 77 procent van de Utrechters geen huurwoning kan vinden die binnen hun budget past, zou je denken dat er een huurplafond in zicht komt. Dit is ook het geval in de stad Utrecht. Anderzijds groeit ondertussen het inwoneraantal van Utrecht en steden als Amersfoort, wat kan betekenen dat de prijzen in de toekomst mogelijk toch weer zullen stijgen. Zolang er kapitaalkrachtige huurders zijn die bereid zijn steeds meer te betalen, is dit zeker mogelijk”, illustreert De Groot.



### Het Noorden

<sup>8</sup> RTV Utrecht, ‘2017: Utrechters maken zich grote zorgen over de woningmarkt’, <https://www.rtvutrecht.nl/nieuws/1704514/2017-utrechters-maken-zich-grote-zorgen-over-de-woningmarkt.html>.

De goedkoopste provincie is Friesland, met een gemiddelde vierkantemeterprijs voor nieuwe huurders van €8,30 per maand. Net daarboven zit Drenthe met €8,42. Het verschil met de duurste provincie kwam hiermee in het vierde kwartaal van 2017 uit op €12,11 per vierkante meter. De vraag is of dit verschil het komende jaar kleiner wordt. De gemiddelde huurprijs in de twee goedkoopste provincies daalt namelijk al twee kwartalen op rij ten opzichte van een jaar eerder. Ook in de provincie Groningen daalde de gemiddelde huurprijs licht met 0,6 procent naar €12,50. De noordelijke provincies onderscheiden zich hiermee van de rest van Nederland, een trend die in het derde kwartaal van 2017 werd ingezet.

De eerdergenoemde bevolgingskrimp die het CBS in 2017 in grote delen van het Noorden heeft geconstateerd lijkt hier een belangrijke rol in te spelen. Er wonen in de noordelijke provincies relatief veel ouderen en weinig jonge vrouwen, wat zorgt voor vergrijzing, een sterfteoverschot en maar een kleine natuurlijke aanwas van 'nieuwe inwoners', dan wel kinderen.<sup>9</sup> "Tel daar de jonge mensen die naar de Randstad verhuizen bij op, en je komt uit op een krimpende potentiële afzetmarkt. Alles bij elkaar zorgt dit ervoor dat er in de noordelijke provincies, met uitzondering van de stad Groningen, weinig vraag is naar huurwoningen in de vrije sector. Zolang hier geen verandering in komt, zullen de prijzen daar niet zomaar gaan stijgen", verklaart De Groot.

### **De rest van Nederland zit in de lift**

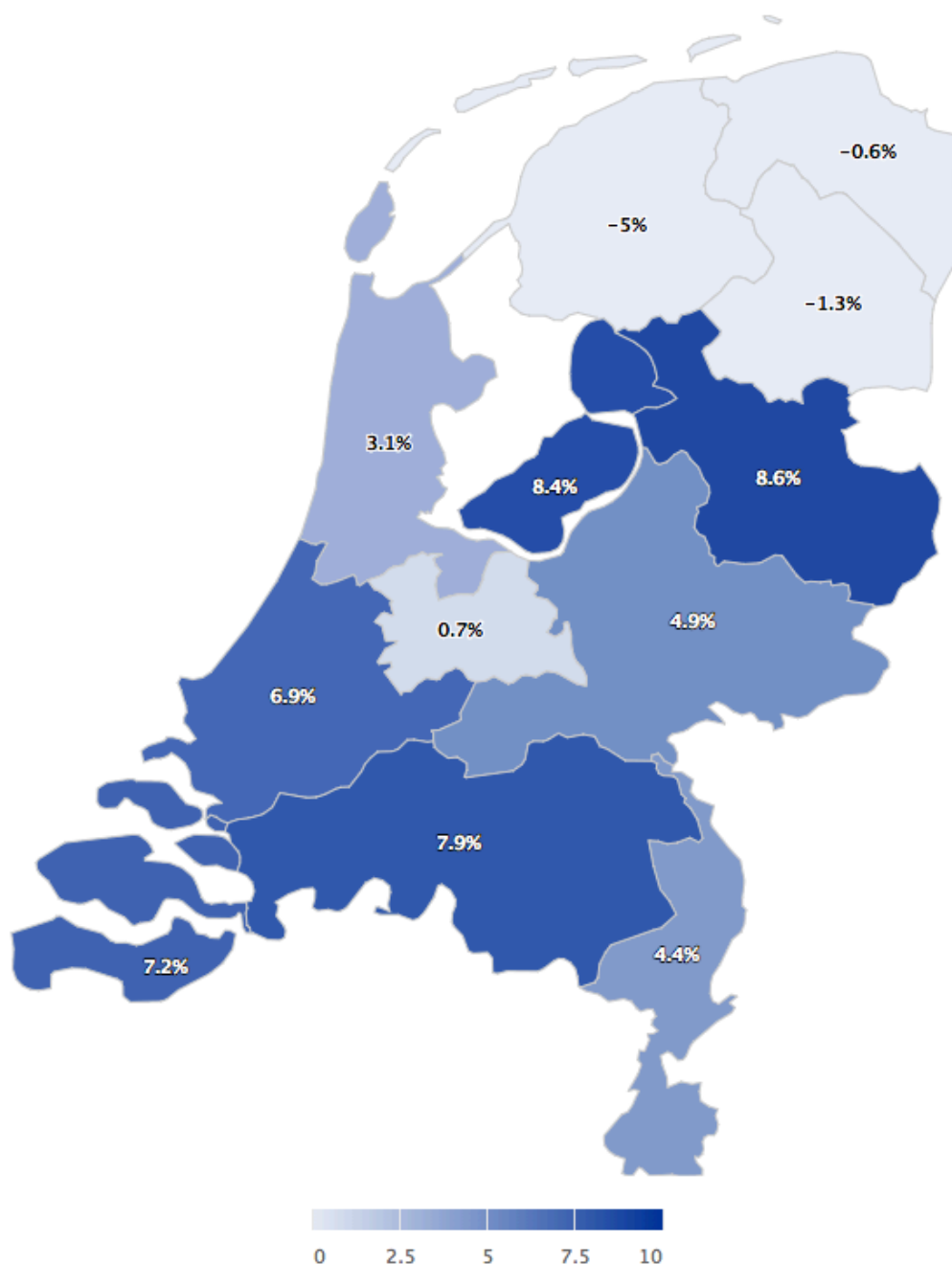
In de overige provincies stijgen de prijzen geleidelijk. De zogenaamde olievlek van prijsstijgingen breidt zich volgens De Groot steeds verder uit: "Hoewel het prijsniveau per kwartaal in sommige provincies kan schommelen, zien we de procentuele prijsstijgingen langzaam maar zeker over heel 2017 toenemen." In het vierde kwartaal van 2017 was Overijssel de provincie met de hoogste procentuele huurstijging van Nederland. Nieuwe huurders betaalden daar gemiddeld €9,46 per vierkante meter, een toename van 8,6 procent ten opzichte van een jaar eerder. "Steden als Zwolle en Enschede zijn populair, dus is het niet gek dat de prijzen in Overijssel in de lift zitten. Mensen zoeken betaalbare alternatieven, en qua gemiddelde huurprijs ligt dit gebied nog ruim onder het landelijk gemiddelde", zegt De Groot.

---

<sup>9</sup> CBS, 'Bevolking in bijna kwart van gemeenten gedaald', <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/01/bevolking-in-bijna-kwart-van-gemeenten-gedaald>.

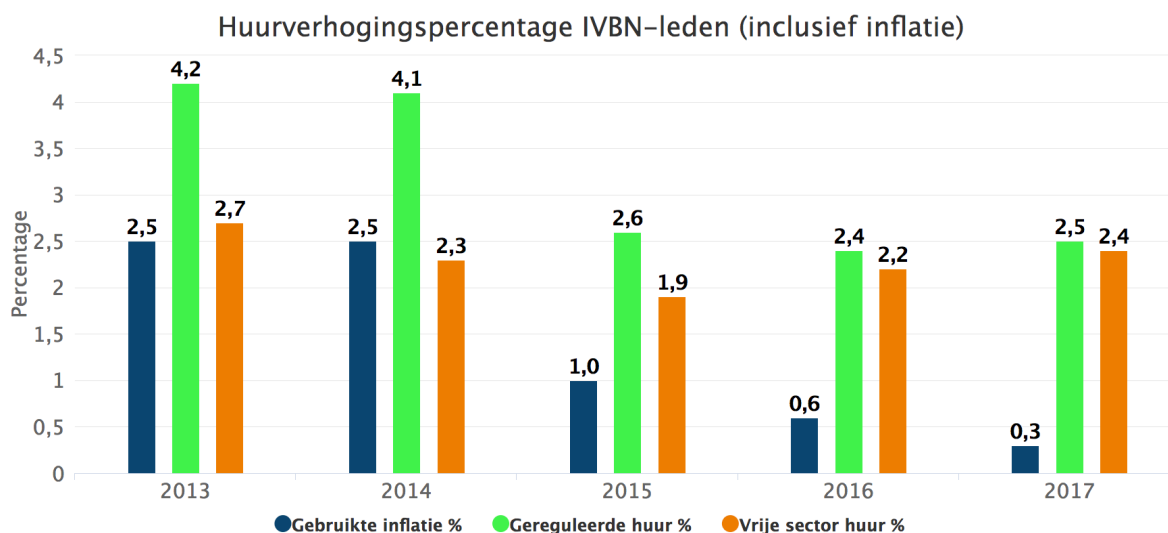
## Huurprijsstijging vrije sector per provincie

Q4 2017 vs. Q4 2016

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 vrijesectorwoningen 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. Dat blijkt uit cijfers van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN). De leden verhuren gezamenlijk zo'n 85.000 huurwoningen in de vrije sector. Zij verhuren nauwelijks gestoffeerde of gemeubileerde woningen zoals particulieren dat doen. De huurprijsontwikkeling in de vrije sector volgt overwegend de inflatie. Huurprijzen voor zittende

huurders worden namelijk alleen verhoogd met de inflatie en een beperkte opslag om marktontwikkelingen te kunnen volgen.



Bron: IVBN

Dat is anders bij gereguleerde huurprijzen, waar de overheid de toegestane huurverhoging boven inflatie bepaalt en in de huurverhoging ook een inkomensafhankelijke component mag worden opgenomen om het scheefwonen te bestrijden.

Ook voor nieuw verhuurde woningen zijn de prijsverschillen tussen beleggers en particuliere aanbieders vaak groot. Van de 188.000 woningen die in de vrije sector door beleggers met een winstogmerk worden verhuurd, worden er maar liefst 113.750 door particulieren via makelaars verhuurd.<sup>10</sup> Dat is ruim 60 procent. Deze particulieren bieden de woningen veelal gestoffeerd en gemeubileerd aan. De woningen die kaal worden verhuurd wisselen minder vaak van huurder. Dit komt doordat huurders die een kale huurwoning betrekken zelf nog veel moeten investeren om de woning bewoonbaar te maken. Deze investering maakt het voor hen minder aantrekkelijk om weer snel te verhuizen. Gestoffeerde en gemeubileerde huurwoningen wisselen daarentegen vaker van huurder. De mate van wisselen van huurder wordt ook wel de mutatiegraad genoemd; voor kale huurwoningen is dit ongeveer 10 procent, terwijl die voor gestoffeerde huurwoningen gemiddeld 20 procent is.<sup>11</sup> Voor gemeubileerde woningen in de grote steden is de mutatiegraad nog veel hoger doordat ze nog vaker van huurder wisselen. Des te hoger de mutatiegraad, des te sneller kunnen de prijzen zich ontwikkelen. Hierdoor hebben gestoffeerde en gemeubileerde huurwoningen een grote invloed op de landelijke gemiddelde huurprijs voor nieuwe huurders in de vrije sector.

### Bijbouwen is de structurele oplossing

De huurmarkt in Nederland zit nog altijd in de lift en het ziet er niet naar uit dat een keerpunt nabij is. “Bijbouwen in de vrije sector, met name in het middensegment, is de enige structurele oplossing om de druk op de woningmarkt te verlichten”, zegt de Groot. Naar schatting is het woningtekort in Nederland in 2018 zo’n 200.000 woningen groot, waarbij het

<sup>10</sup> IVBN, WoON, CBS, Capital Value 2015 (fig.4 Platform31: ‘Kansen voor particuliere huur in Nederland’ <http://www.platform31.nl/publicaties/kansen-voor-particuliere-huur-in-nederland>).

<sup>11</sup> Mutatiegraad per jaar: het aantal nieuwe huurcontracten in portefeuille gedeeld door het aantal verhuurbare woningen in portefeuille. Platform 31, ‘Kansen voor particuliere huur in Nederland’, <http://www.platform31.nl/publicaties/kansen-voor-particuliere-huur-in-nederland>.



tekort zich voor het grootste gedeelte concentreert rond de Randstadregio's. Maar ook buiten de Randstad wordt er in steeds meer steden gesproken van oververhitting. Volgens de berekeningen van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) moeten er voor 2023 zelfs 500.000 woningen worden bijgebouwd.<sup>12,13</sup> “De afgelopen jaren is er door de crisis structureel te weinig bijgebouwd. Dat betekent dat er de komende jaren een flinke inhaalslag moet worden gemaakt”, zegt De Groot. “Er liggen een hoop plannen op tafel en in veel steden komt de bouw op gang.”

Toch klinkt bijbouwen volgens De Groot in theorie eenvoudiger dan het in de praktijk is. Tot een aantal jaren terug waren er nog maar weinig partijen bezig met het probleem van de middenhuur. “Toen het bewustzijn begon te komen, stuitten de partijen op problemen”, zegt De Groot. Zo werden er te weinig of te langzaam bouwvergunningen afgegeven door gemeentes en werden woningen die voor het middensegment bedoeld waren, mede mogelijk gemaakt door de grote vraag, toch in het hogere segment verhuurd.

Een grote uitdaging ligt ook bij de bouwbedrijven. Voor de afspraken die in grote getalen worden gemaakt om bij te bouwen, ontbreekt in de bouw de capaciteit om de plannen ook daadwerkelijk uit te voeren. Tijdens de crisis schroefden namelijk veel bedrijven hun bouwplannen terug en er vielen veel gedwongen ontslagen. Nu het tij is gekeerd en de vraag blijft toenemen, kampen veel bouwbedrijven met grote personeelstekorten. Veel bedrijven vullen die tekorten aan door met zzp'ers en uitzendkrachten in zee te gaan, maar door de grote vraag stijgen de uurtarieven. Bovendien lopen ze tegen schaarste van bouwmaterialen aan. Als gevolg daarvan schieten de bouwkosten omhoog. Deze stijgen soms zelfs met 10 tot 20 procent per jaar.<sup>14</sup>

De plannen van gemeenten, corporaties en investeerders kunnen hierdoor in de knel komen omdat de kosten voor nieuwbouwprojecten hoger uitvallen dan van tevoren werd begroot. “Om hun investeringen rendabel te maken zijn de investerende partijen genoodzaakt om de kosten door te berekenen in de huurprijs. Als van tevoren afspraken moeten worden gemaakt over de maximale huurprijs, komen veel bouwplannen in gevaar en dat is onwenselijk”, zegt De Groot.

Om de vraag en het aanbod weer een beetje in evenwicht te brengen, zijn er volgens Bouwend Nederland zo'n 40.000 nieuwe arbeidskrachten nodig. “Dit soort problemen zijn dus niet binnen enkele maanden opgelost”, zegt De Groot. Toch zijn er volgens hem ook een hoop positieve ontwikkelingen op de woningmarkt. Zo zijn er belangrijke stappen gezet sinds de start van samenwerkingstafels begin 2017. Onder leiding van Rob van Gijzel, de voormalige burgemeester van Eindhoven, werken het Rijk en belangenorganisaties van gemeenten, bouwers, investeerders, corporaties en huurders actief samen om het aanbod in het middenhuursegment te stimuleren.<sup>15</sup> Mede daardoor zijn er nu al in vijftien steden concrete afspraken gemaakt, waaronder in Amsterdam, Delft en Hoorn.

---

<sup>12</sup> Follow The Money, 'De woningnood is weer terug', <https://www.ftm.nl/artikelen/de-woningnood-is-weer-terug>.

<sup>13</sup> Follow The Money, 'Exploderende bouwkosten woningmarkt in gevaar', <https://www.ftm.nl/artikelen/exploderende-bouwkosten-woningbouw-in-gevaar>.

<sup>14</sup> Follow The Money, 'Exploderende bouwkosten woningmarkt in gevaar', <https://www.ftm.nl/artikelen/exploderende-bouwkosten-woningbouw-in-gevaar>.

<sup>15</sup> Rijksoverheid, 'Landelijke samenwerkingstafel van start voor meer aanbod middenhuur', <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2017/02/15/landelijke-samenwerkingstafel-van-start-voor-meer-aanbod-middenhuur>

Gemeente Amsterdam heeft besloten dat er tot 2025 zo'n 20.000 woningen moeten worden bijgebouwd, waarvan 80 procent bestemd is voor de lage- en middeninkomens.<sup>16</sup> Dat betekent dat 40 procent van de nieuwbouw bestemd moet zijn voor middeninkomens. Ook in Rotterdam schroefde de gemeente de bouwplannen op. Tot 2040 moet de stad worden verrijkt met maar liefst 50.000 woningen.<sup>17</sup> De eerste 10.000 woningen moeten al binnen drie jaar worden gerealiseerd. Steeds meer andere gemeentes starten initiatieven en maken afspraken. Uit onderzoek van de VNG bleken 133 gemeentes meer woningen te willen in het middensegment. Bij de helft daarvan liggen er concrete plannen op tafel, een kwart heeft al lopende projecten.<sup>18</sup>

“Voor het uitbreiden van de woningvoorraad zijn dit positieve ontwikkelingen”, zegt De Groot. “Het is wel te betwijfelen of het genoeg is om het woningtekort op korte termijn op te lossen, zeker in de regio's waar de problemen het grootst zijn.” Daarnaast zijn er verschillende marktpartijen die kritiek hebben op een aantal van Van Gijssel's aanbevelingen.<sup>19</sup> “De kritiek op het vlak van regulering van het middensegment is gegrond. Meer regulering maakt het minder aantrekkelijk voor grote beleggingspartijen om te investeren in de vrije sector. Dit zijn nu juist de partijen die een groot aandeel van de broodnodige woningbouwproductie voor hun rekening nemen”, aldus De Groot.

---

## 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](https://www.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](https://www.pararius.nl) is zestelig, waardoor de website ook makkelijk toegankelijk is voor niet-Nederlandstalige bezoekers (expats).

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:



Jasper de Groot  
Algemeen Directeur  
T: +31 20 471 2111 / 06-14196412  
E: [j.degroot@pararius.nl](mailto:j.degroot@pararius.nl)

## Uitleg berekeningen

Alle getoonde cijfers hebben betrekking op huurwoningen die werden aangeboden op [www.pararius.nl](https://www.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

---

<sup>16</sup> At5, 'Nieuwe formule voor Amsterdams woningbeleid 40-40-20', <http://www.at5.nl/artikelen/171310/nieuwe-formule-voor-amsterdams-woningbeleid-40-40-20>.

<sup>17</sup> Algemeen Dagblad, 'Rotterdam wil 50.000 woningen bijbouwen', <https://www.ad.nl/rotterdam/rotterdam-wil-50-000-woningen-bijbouwen>.

<sup>18</sup> VNG, 'Gemeenten willen meer middenhuurwoningen', <https://vng.nl/gemeenten-willen-meer-middenhuurwoningen>.

<sup>19</sup> IVBN, 'Voorgestelde regulering van middenhuur leidt tot minder i.p.v. meer middenhuur', <https://www.ivbn.nl/actueel-artikel-detail/marktpartijen-voorgestelde-regulering-van-middenhuur-leidt-tot-minder-i-p-v-meer-middenhuur1>

(met uitzondering voor het specifieke gedeelte m.b.t. de vrijesectorwoningen met een woonoppervlakte tussen de 50 en 75 m<sup>2</sup>) 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.

Gemiddelde huurprijs per vierkante meter per maand:

De gemiddelde huurprijs per m<sup>2</sup> per maand van een huurwoning is gelijk aan de maandelijkse huurprijs gedeeld door de woonoppervlakte (in m<sup>2</sup>) van de betreffende woning. Rekenvoorbeeld met 10 huurwoningen:

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

Voor alle huurwoningen geldt dat de oppervlakte tussen de 60 m<sup>2</sup> en 300 m<sup>2</sup> ligt. Geen enkele woning is opgegeven als prijs op aanvraag. Alle 10 bovenstaande woningen worden dus meegewogen in de berekening.

Gemiddelde huurprijs per m<sup>2</sup> per maand: (Som huurprijs p/m<sup>2</sup> – p/mnd) / (aantal huurwoningen) = €164.67 / 10 = €16,47 per m<sup>2</sup> p/mnd

---