

H2-2019



VASTGOED  
MANAGEMENT  
NEDERLAND



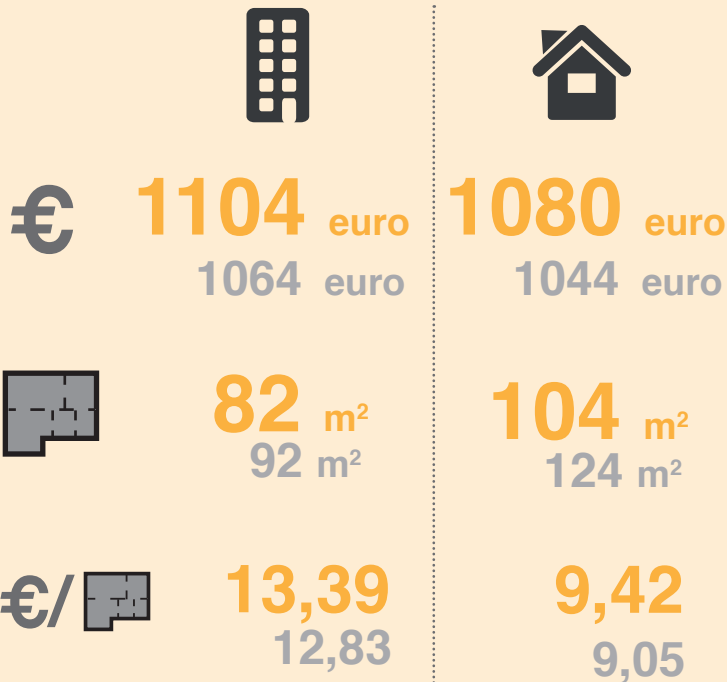
# MARKT RAPPORTAGE

Transparantie in de  
verhuurmarkt

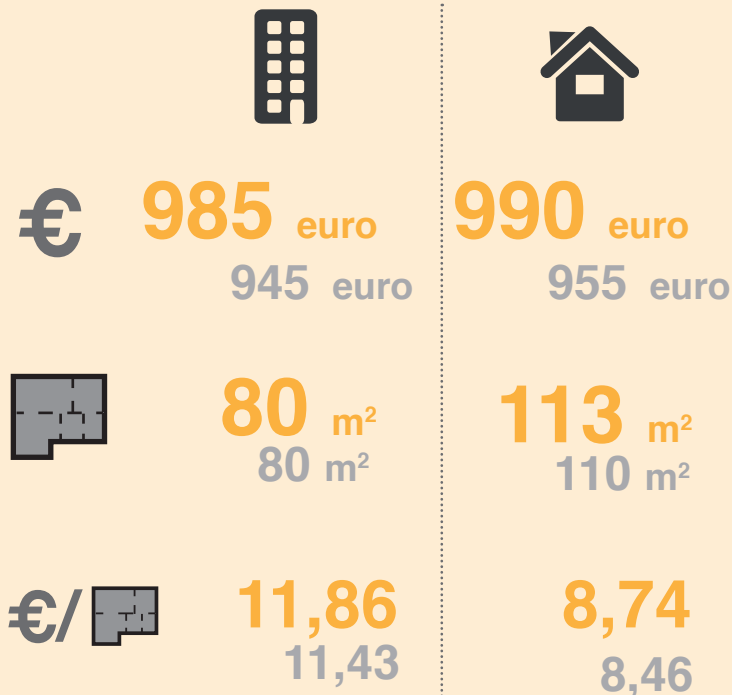


# Enkele statistieken

Gemiddelde **H2-2019** en H2-2018



Mediaan **H2-2019** en H2-2018



Gemiddelde huurprijs per m<sup>2</sup> per gemeente

|            | H2-2019        | H2-2018 | %     |
|------------|----------------|---------|-------|
| Amsterdam  | € <b>20,73</b> | 18,74   | +10,6 |
| Rotterdam  | € <b>13,01</b> | 12,44   | +4,6  |
| Utrecht    | € <b>11,89</b> | 12,55   | -5,3  |
| Den Haag   | € <b>12,83</b> | 13,07   | -1,8  |
| Eindhoven  | € <b>11,70</b> | 11,03   | +6,1  |
| Groningen  | € <b>12,70</b> | 11,39   | +11,5 |
| Arnhem     | € <b>11,14</b> | 10,32   | +7,9  |
| Haarlem    | € <b>17,31</b> | 14,76   | +17,3 |
| Amstelveen | € <b>16,20</b> | 14,84   | +9,2  |
| Almere     | € <b>10,51</b> | 9,18    | +14,5 |

Het landelijk gemiddelde is in de **tweede helft** van **2019 gestegen** naar **11,92 euro**. Deze stijging is minder groot dan in de half jaren ervoor.

H2-2019

**11,92** euro

H2-2018

**11,40** euro



**4,5** %

## DE HUURWONINGMARKT BLIJFT GEBUKT ONDER KRAPTE



11,92 euro per m<sup>2</sup>

Gemiddelde huurprijs per m<sup>2</sup>

1095 euro

Gemiddelde huurprijs

4,5 % | 3,7 %

Prijsontwikkeling: m<sup>2</sup> prijs | huurprijs

### NEDERLAND

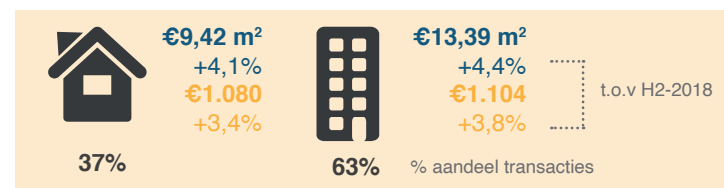
De gemiddelde vierkante meter transactieprijs van huurwoningen in de vrije sector nadert de 12 euro. In het tweede halfjaar van 2019 betaalde een nieuwe huurder (dus bij bewonerswisseling) 11,92 euro per m<sup>2</sup> voor de gemiddelde huurwoning in Nederland. Dat is een stijging van 4,5% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Daarmee zwakt de stijging van de huurprijzen iets af. In het eerste halfjaar van 2019 kwam de prijsstijging nog boven de 6% uit.

Er zit een groot verschil in de huurprijs van woonhuizen en appartementen. De transactieprijs per m<sup>2</sup> van woonhuizen komt dit halfjaar uit op 9,42 euro, een stijging op jaarbasis van 4,1%. Bij appartementen stijgt de vierkante meterprijs harder, namelijk met 4,4% naar 13,39 euro per m<sup>2</sup>.

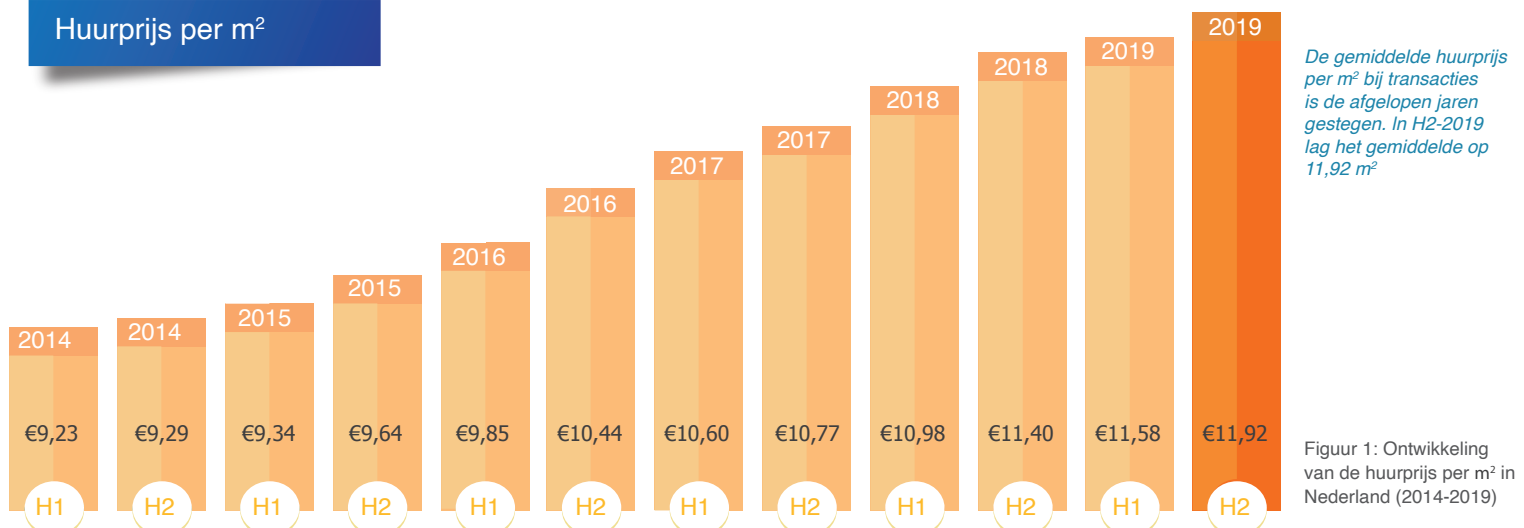
De gemiddelde prijzen die betaald moeten worden voor het huren van een woonhuis versus een appartement lopen steeds verder uit elkaar. Zat er in 2014 nog 21% verschil tussen de beide vierkante meterprijzen, inmiddels is dit verschil opgelopen tot 30%. De voornaamste reden voor dit verschil is dat appartementen veel meer voorkomen (en dus gehuurd worden) in de steden, waar de prijzen hoger liggen en in de afgelopen jaren ook harder gestegen zijn.

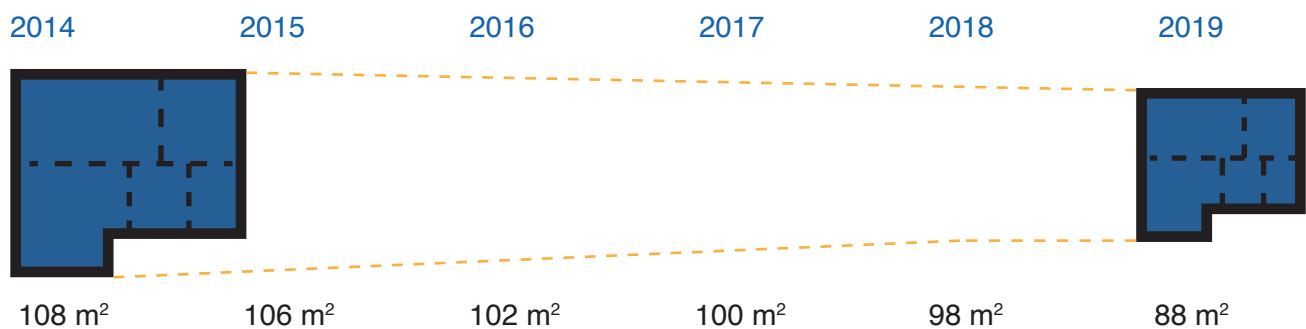
Terwijl de huurprijzen de afgelopen jaren flink gestegen zijn, wordt de gemiddeld verhuurde woning steeds kleiner. In het tweede halfjaar van 2019 was de oppervlakte van een nieuw verhuurde woning gemiddeld 90 vierkante meter. Dat is bijna 20 vierkante meter kleiner dan 5 jaar geleden. Een woonhuis was gemiddeld 104 vierkante meter groot. Daarvoor wordt een gemiddelde huurprijs betaald van 1.080 euro. Vergeleken met de huurprijs die in dezelfde periode een jaar geleden werd betaald is dat een stijging van 3,4%. De verhuurprijs van appartementen is net iets harder gestegen, met 3,8 naar 1.104 euro. Daarvoor krijgt een huurder een appartement van gemiddeld 82 vierkante meter.

Dat de gemiddeld verhuurde woning steeds kleiner wordt blijkt ook uit de ontwikkeling van de 'gewone' transactieprijs versus de transactieprijs per vierkante meter. Voor deze laatste geldt een prijsontwikkeling van 4,5%, de gewone huurprijs stijgt met 3,7%.



### Huurprijs per m<sup>2</sup>





Figuur 2: Ontwikkeling gemiddelde oppervlakte totaal (grondgebonden woningen en appartementen) 2014-2019

De regionale verschillen zijn groot. Zo lag de gemiddelde oppervlakte voor woningen boven de 1000 euro in Amsterdam op 83 m² terwijl je in Den Haag gemiddeld 110 m² kreeg voor woningen boven de 1000 euro. In Utrecht kreeg je in dezelfde huurprijs categorie gemiddeld 111 m². Voor woningen van 700-1000 euro lag de gemiddelde oppervlakte in de tweede helft van 2019 voor Amsterdam op 74 m². In den Haag was dit gemiddeld 79 m². In Utrecht lag dit nog iets hoger en kwam de gemiddelde oppervlakte uit op 81 m².

### Gemeubileerd en gestoffeerd

Ongeveer 1 op de 5 verhuurtransacties valt in het gestoffeerde of gemeubileerde deel van de markt. Voor deze woningen liggen de huurprijzen altijd hoger dan voor kaal opgeleverde huurwoningen. Waar voor deze laatste categorie de gemiddelde transactieprijs

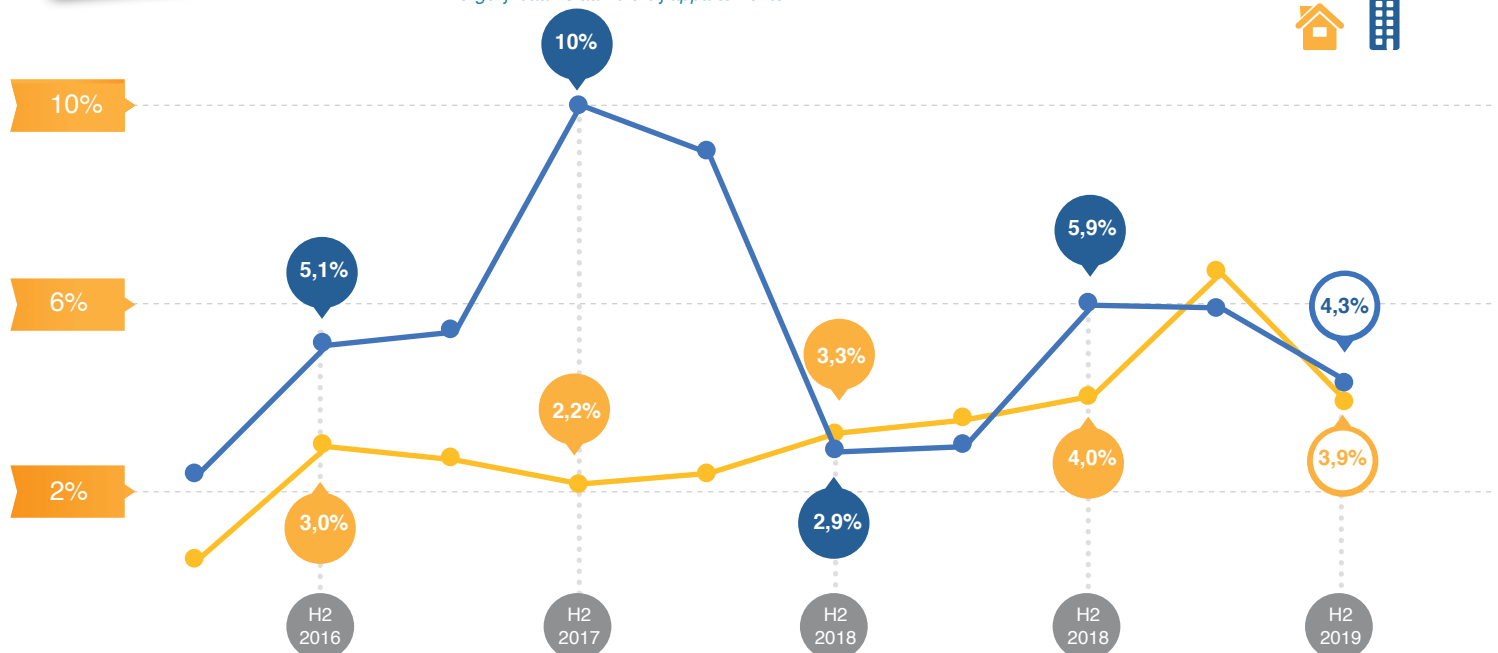
in het tweede halfjaar van 2019 uitkwam op 1.095 euro, geldt voor gestoffeerde woningen een huurprijs (bij bewonerswisseling) van 1.664 euro en voor gemeubileerde woningen 1.739 euro.



Gestoffeerde woningen zijn gemiddeld een stuk groter dan gemeubileerde woningen, 102 versus 88 vierkante meter. Dat maakt, dat ondanks dat er slechts 75 euro verschil tussen zit, de huurprijzen per vierkante meter veel meer uit elkaar lopen. 16,77 euro per m² voor

### Huurprijsontwikkeling

Na jaren van sterke stijging van de gemiddelde huurprijs per m² bij appartementen zien we vanaf eind 2017 dat deze stijging minder groot is geworden en dat de groei bij woonhuizen inmiddels nagenoeg vergelijkbaar is aan die bij appartementen.



Figuur 3: Ontwikkeling van de huurprijs per m² ten opzichte van een jaar eerder

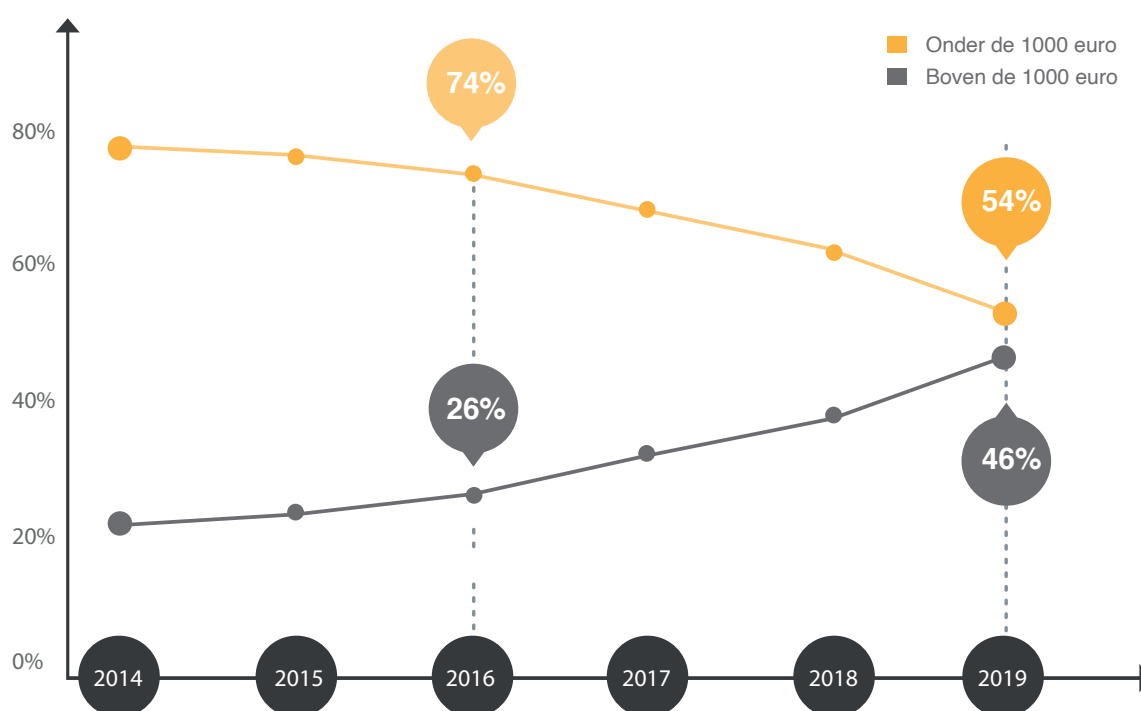


gestoffeerde en 20,46 euro per m<sup>2</sup> voor gemeubileerde woningen. Omdat de prijs van deze laatste categorie dit halfjaar nauwelijks is gestegen, en het gestoffeerde deel een prijsontwikkeling kent van 4,9%, kruipen de prijzen dit halfjaar iets meer naar elkaar toe.

### Afname aandeel middenhuur

In de afgelopen jaren zien we een duidelijke afname in het aandeel transacties in het middensegment. Lag in 2014 het aandeel huurtransacties onder de 1000 euro nog op bijna 80% zien we in 2019 dat nog maar ongeveer de helft van alle transacties woningen zijn met een huurprijs onder de 1000 euro per maand.

Figuur 4: Aandeel transacties onder en boven de 1000 euro



Met name in de grotere steden is het aandeel transacties onder de 1000 euro sterk afgenomen of zelfs niet meer aanwezig. Door tekorten aan betaalbare woningen zijn mensen hierdoor genoodzaakt te kiezen voor hogere huurprijzen of te kiezen voor een andere plek om te wonen.

### Verhouding tussen appartementen en grondgebonden woningen

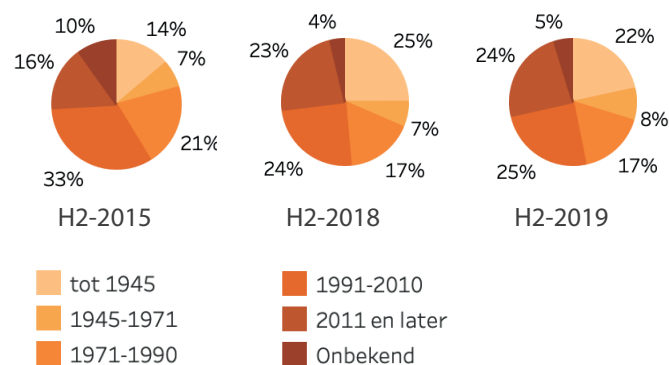
In de tweede helft van 2019 is bijna tweederde van alle transacties een appartement (63%). Het aandeel appartementen is de afgelopen jaren geleidelijk aan het toenemen. Zo lag dit percentage in de tweede helft van 2015 nog op 58%. In de tweede helft van 2018 lag dit percentage op 62%.

### Aantal transacties naar bouwperiode

Bij het aantal transacties naar bouwperiode valt op dat het aandeel "2011 en later" de afgelopen jaren behoorlijk is gestegen. Dit aandeel was in de tweede helft van 2015 nog 16% en is in de tweede helft van 2019 gestegen naar 24%. Ook het aandeel woningen met een bouwjaar van "voor 1945" is de afgelopen jaren gestegen. In de tweede helft van 2015 lag dit percentage op 14%. In de tweede helft van 2019 is dit gestegen naar 22%.

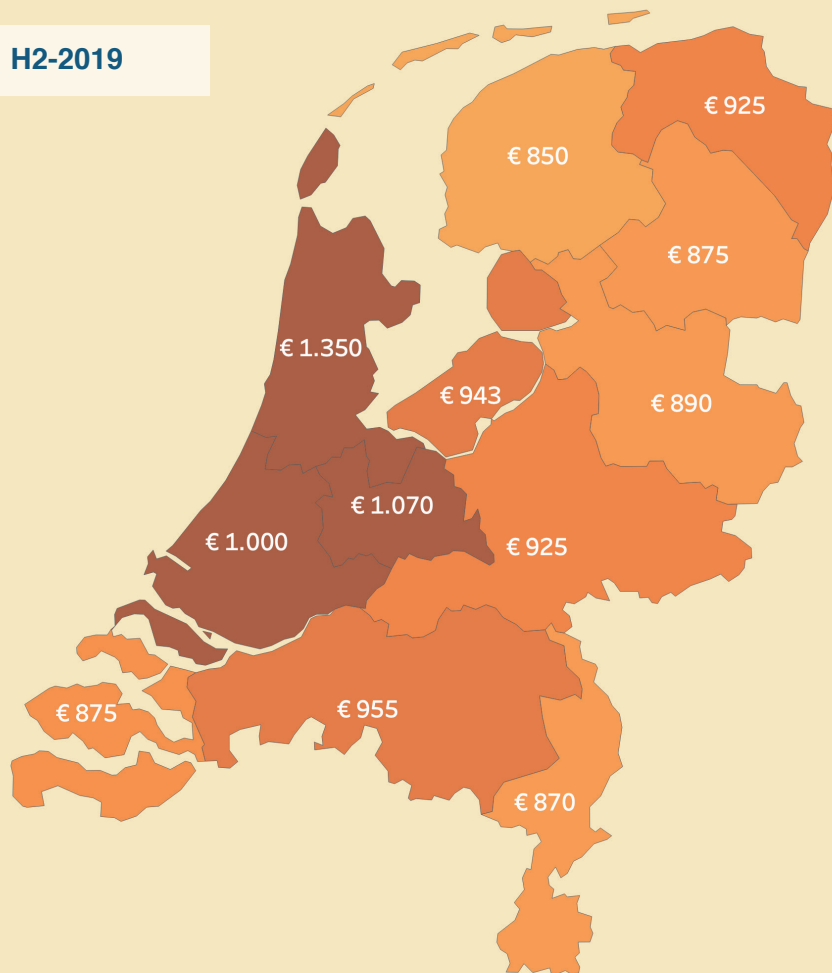
Het aandeel transacties van woningen met een bouwperiode van 1971-1990 en 1991-2010 is de afgelopen jaren juist afgenomen. In de tweede helft van 2015 lag dit percentage nog op 54% terwijl dit in de

tweede helft van 2019 is gedaald naar 42%.

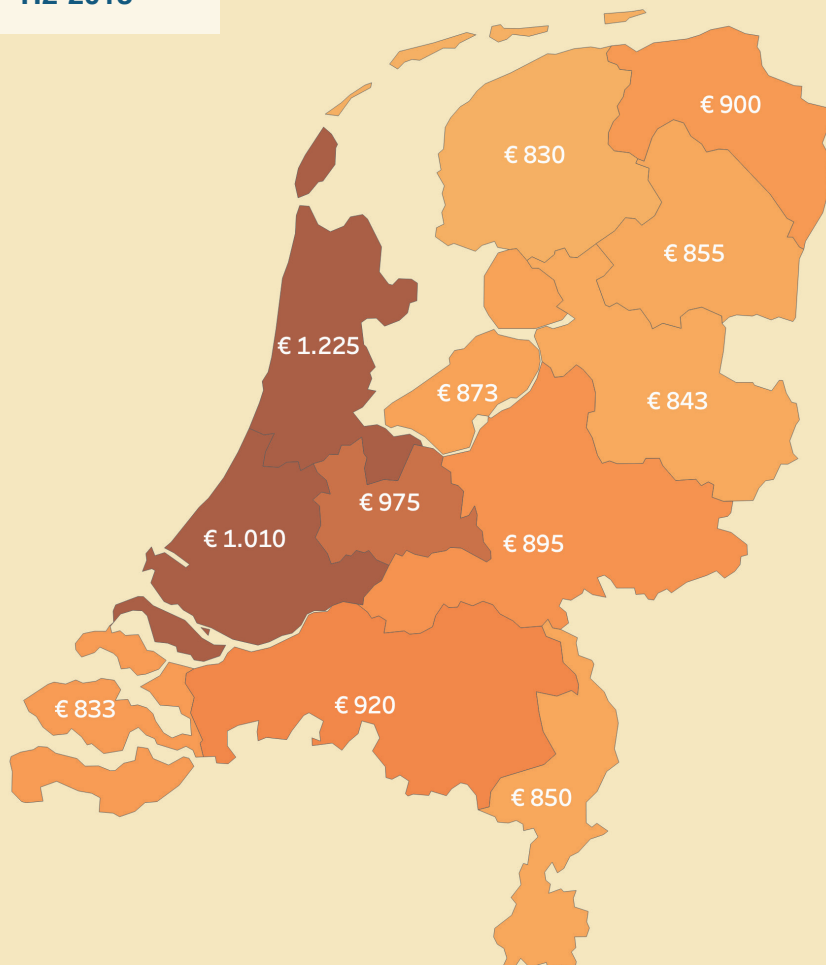


Figuur 5: Percentage transacties naar bouwperiode

## H2-2019



## H2-2018



Figuur 6: Gemiddelde huurprijs H2-2018 en H2-2019

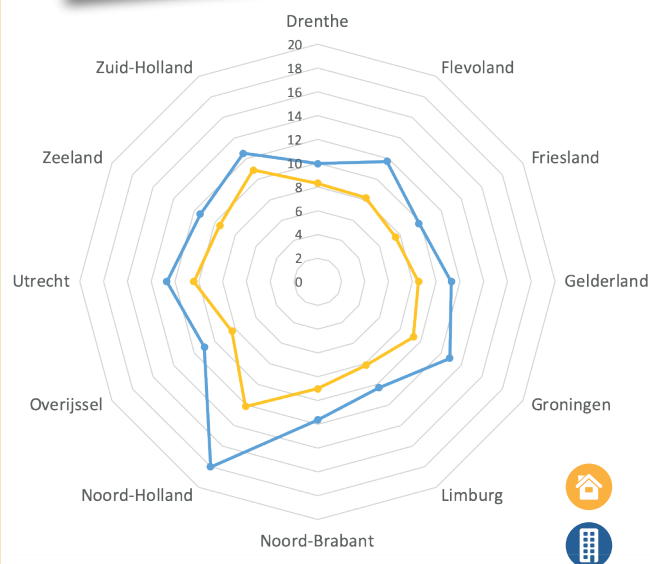
## PROVINCIES

De regionale verschillen in huurprijzen blijven ook in het tweede halfjaar van 2019 groot. In de helft van de provincies blijft de gemiddelde vierkante meter transactieprijs van huurwoningen onder de 10 euro. In Friesland en Drenthe is het huren van een woning veruit het goedkoopst. De prijs ligt hier op 8,51 respectievelijk 8,64 euro per m2. In Flevoland, Overijssel, Gelderland en Limburg liggen de huurprijzen ook nog onder de 10 euro per vierkante meter, maar niet lang meer. In alle overige provincies liggen de prijzen zo tussen de 10 en 12 euro per vierkante meter. De grote uitzondering is uiteraard de provincie Noord-Holland, waar de vierkante meterprijs op maar liefst 16,84 euro ligt. Amsterdam is hier in grote mate verantwoordelijk voor.

De belangrijkste ontwikkelingen in de huurprijzen ten opzichte van een jaar eerder doen zich voor in Groningen, Noord-Holland en Utrecht. In Groningen stijgt de huurprijs met bijna 11% op jaarbasis, in Noord-Holland waar de prijzen dus al hoog liggen met meer dan 7%. In beide provincies geldt dat de provinciale hoofdstad een grote invloed uitoefent, gezien het grote aantal transacties dat daar plaatsvindt. In stad Groningen stijgen de prijzen met maar liefst 11,5%, in Amsterdam met 10,6%. Verderop in deze rapportage wordt nader ingegaan op de gemeentelijke ontwikkelingen.

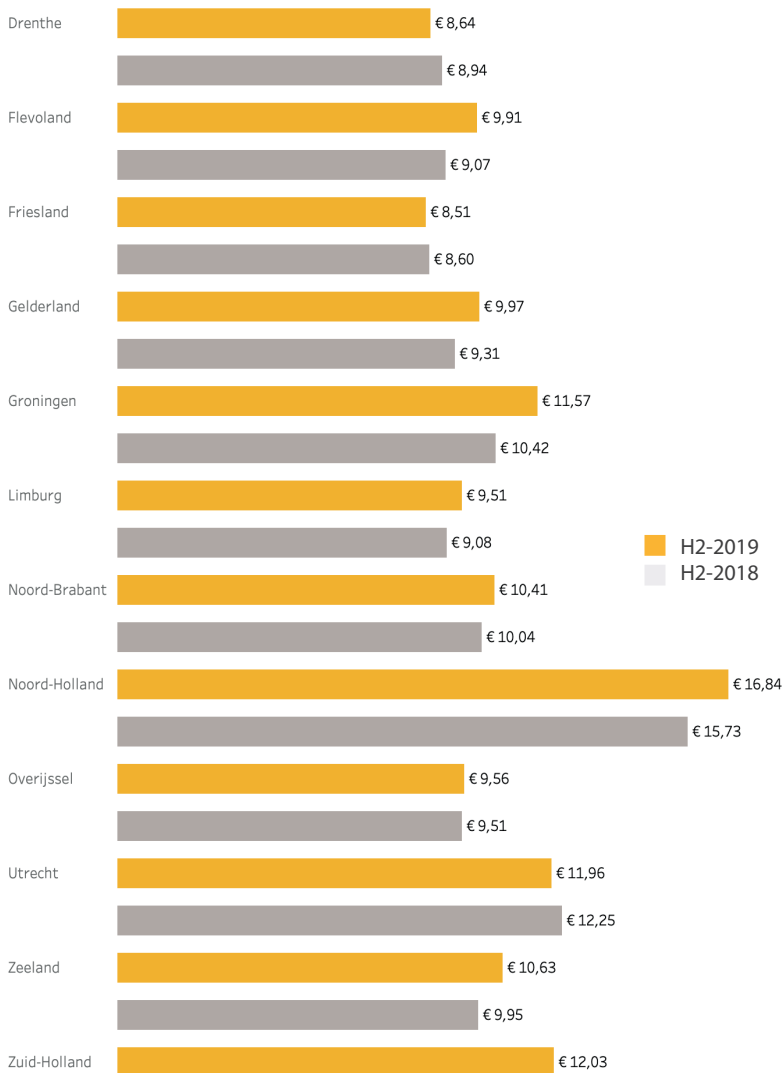
In de provincie Utrecht is op jaarbasis sprake van een prijsdaling van 2,4%. In de stad Utrecht komt dit zelfs uit op -5,3%. Toch is dit niet direct reden tot juichen voor Utrechtse huurders. Er lijkt sprake van een incidentele daling, over de langere termijn bekeken zijn er geen tekenen dat de huurprijzen hier gaan dalen. Er lijkt eerder sprake van een verschuiving van transacties van dure naar iets goedkopere gebieden en segmenten, waardoor de gemiddelde huurprijs iets lager uitkomt.

## M² prijs per provincie

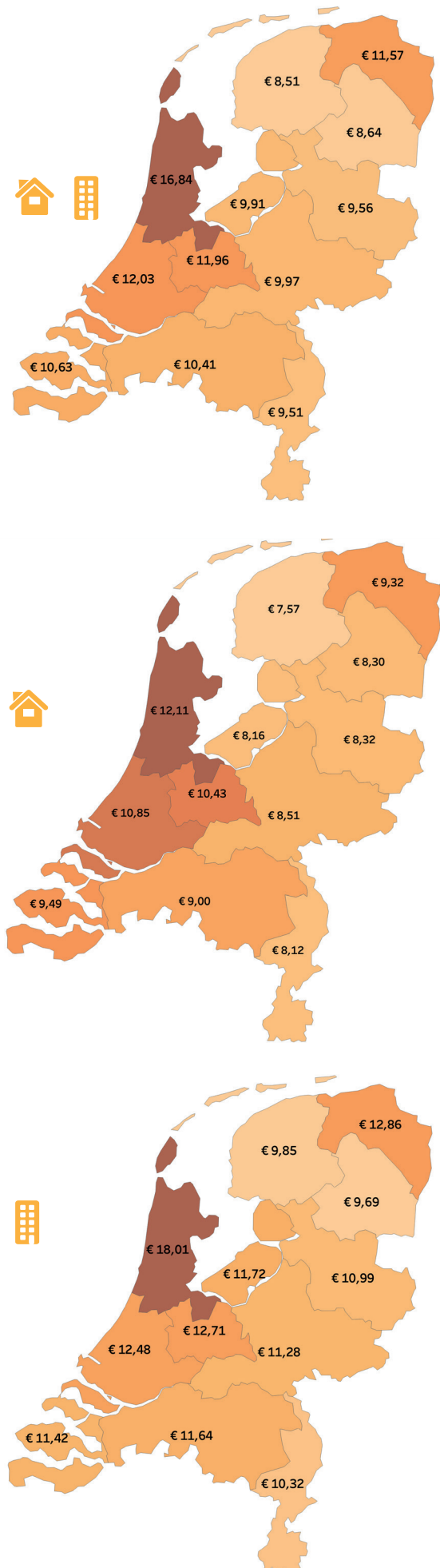


Figuur 7: Gemiddelde huurprijs per m² naar provincie H2 2019

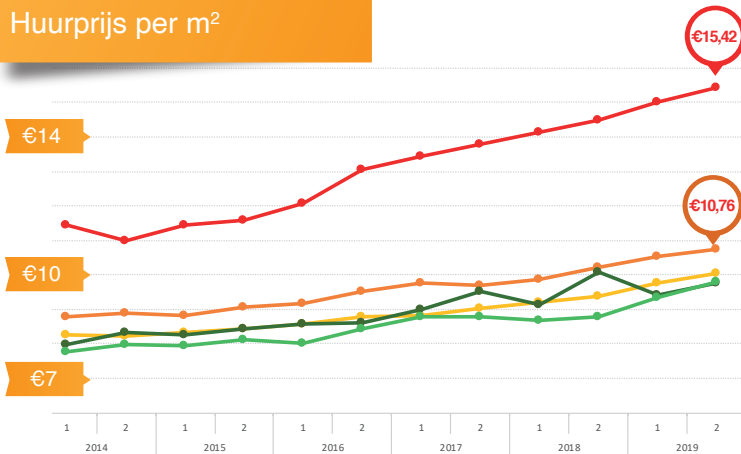
De huurder die op zoek is naar een woning met veel meters kan het beste zoeken in de provincie Friesland. De gemiddeld verhuurde woning was hier 109 vierkante meter groot. Ook in Drenthe, Flevoland en Gelderland zijn de verhuurde woningen gemiddeld 100 vierkante meter of groter. Huurders die zoeken in Noord-Holland en Groningen zijn veroordeeld tot veel kleinere woningen. De gemiddelde woninggrootte lag hier rond de 90 vierkante meter. En voor die 90 vierkante meter in Noord-Holland wordt veruit de hoogste prijs van Nederland betaald. Een nieuw verhuisde huurder moet voor een gemiddelde woning 1.371 euro neerleggen. Ook in de Randstad provincies Zuid-Holland en Utrecht liggen de prijzen hoog, rond de 1.120 euro. Een flink contrast met de provincie Friesland, de goedkoopste provincie voor huurders. Een gemiddelde woning huur je hier voor 881 euro.



Figuur 8: Gemiddelde huurprijs per m² naar provincie H2-2018 en H2-2019



Figuur 9: Gemiddelde huurprijs per m² naar provincie

Huurprijs per m<sup>2</sup>

zeer sterk stedelijk

sterk stedelijk

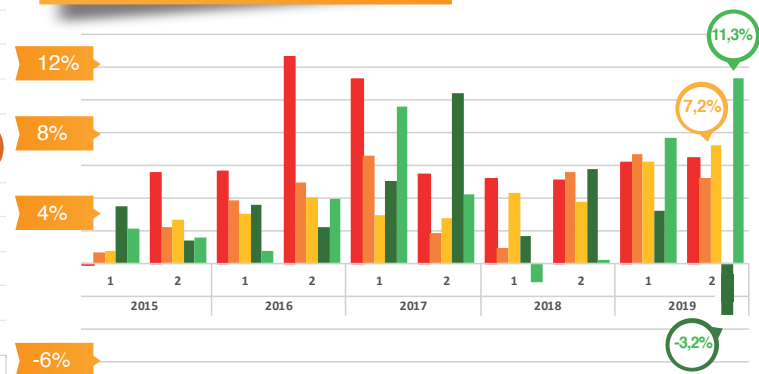
matig stedelijk

weinig stedelijk

niet stedelijk

Figuur 7: Gemiddelde huurprijs per m<sup>2</sup> H1-2019 naar stedelijkheid

## Verandering t.o.v. jaar eerder

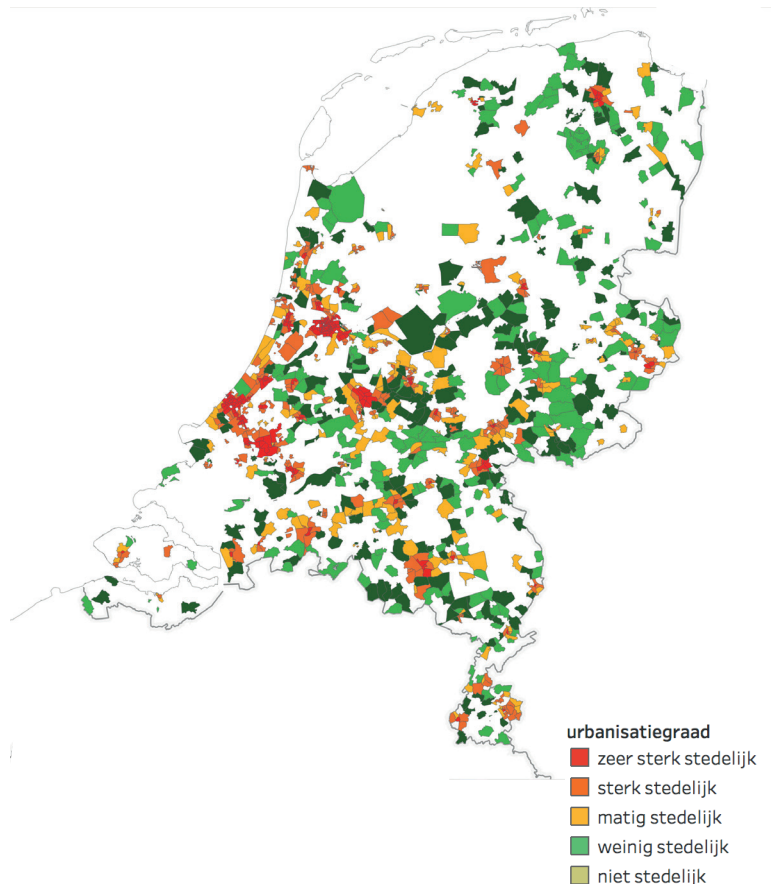
Figuur 8: Verschil huurprijs per m<sup>2</sup> ten opzichte van een jaar eerder

## TRANSACTIES NAAR STEDELIJKHEID

Omdat huurprijsontwikkelingen op provinciaal niveau en gemeentelijk niveau niet altijd representatief zijn voor een bepaald gebied kijken we ook naar de huurprijsontwikkeling op basis van urbanisatiegraad (stedelijkheid). Elk postcodegebied in Nederland wordt ingedeeld naar de mate van stedelijkheid, op basis van aantal woonadressen per km<sup>2</sup>. Onderscheid wordt gemaakt van (zeer) sterk stedelijke gebieden tot niet stedelijke gebieden.

Een derde van alle huurtransacties vindt plaats in zeer sterk stedelijke gebieden. Hier ligt de vierkante meterprijs van (nieuw) verhuurde woningen het hoogst. In het tweede halfjaar van 2019 kwam deze uit op 15,42 euro per m<sup>2</sup>. Dat is een flinke stijging, meer dan 6%, ten opzichte van de huurprijs een jaar eerder. Nog eens een derde van alle huurtransacties wordt genoteerd in sterk stedelijke gebieden, waar de stijging dit halfjaar uitkwam op 5,1% tot een prijs van 10,76 euro per m<sup>2</sup>. De overige transacties vinden plaats in weinig tot niet stedelijk gebied. Opvallend is dat in deze laatste categorie, het buitengebied met weinig bebouwing, de prijsstijging meer dan 11% was. In de eerste helft van 2019 steeg de gemiddelde prijs in deze gebieden ook al met bijna 8%.

Wat wel duidelijk is, is dat de verschillen tussen gebieden steeds groter worden. In het zeer sterk stedelijk gebied zijn de huurprijzen in de afgelopen 5 jaar meer dan 2 keer zo hard gestegen als in de overige gebieden. De prijzen liggen zo'n 40% hoger dan in 2014. In de overige gebieden ligt de prijsstijging tussen de 17% en 23%.



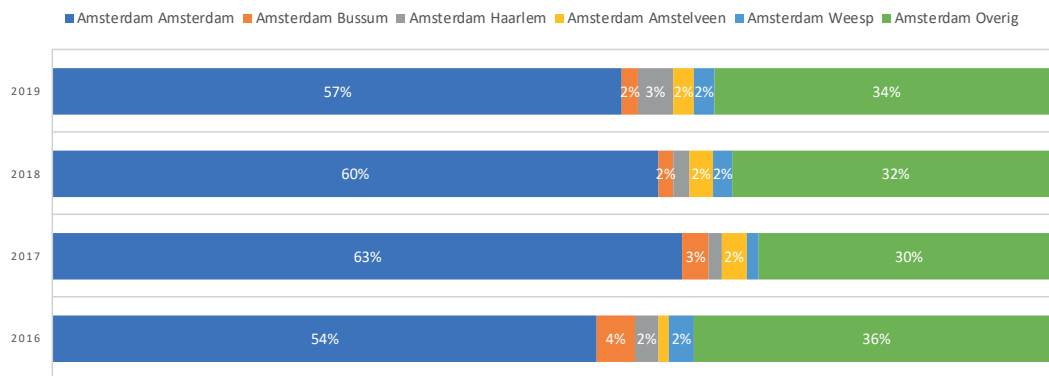
Figuur 9: Wijken met huurtransacties H2-2019 naar stedelijkheid



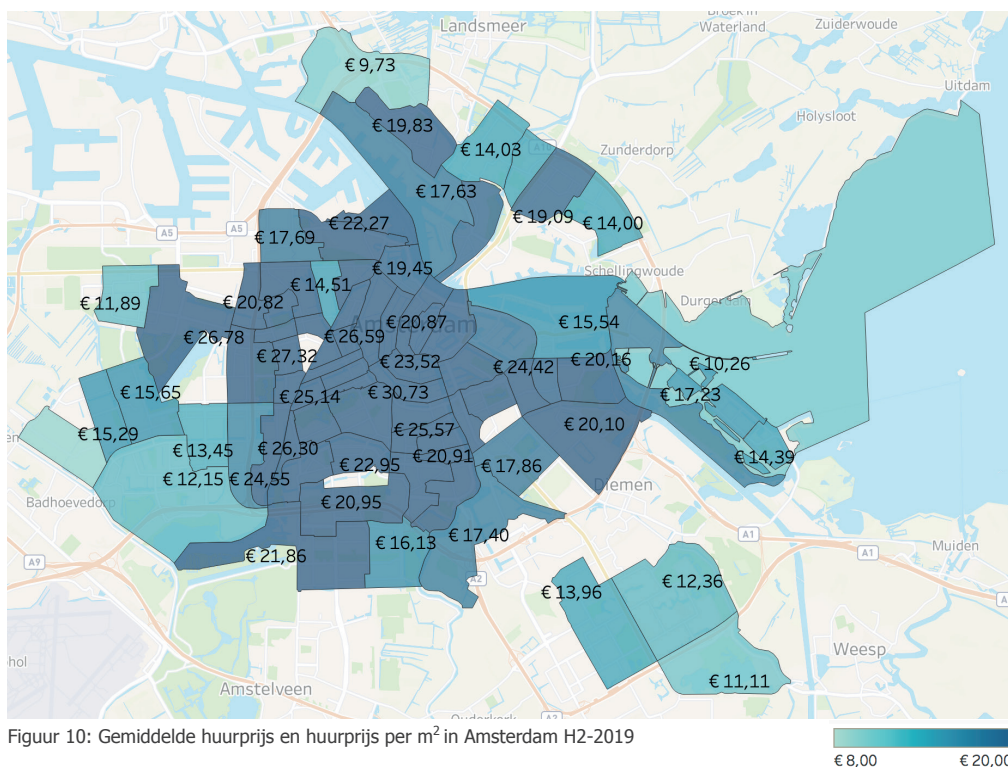
## AMSTERDAM

In de gemeente Amsterdam als geheel zijn de prijzen van verhuurde woningen in een jaar met 10,6% gestegen. De gemiddelde vierkante meterprijs van nieuw verhuurde woningen komt dit halfjaar voor het eerst uit boven de 20 euro. De flinke prijsstijging die in de eerste helft van 2019 werd genoteerd, zet zich dus door. Wel zijn er grote verschillen tussen de verschillende wijken.

In de wijken Weteringschans, Kinkerbuurt, omgeving Hoofdweg en het Museumkwartier liggen de vierkante meter huurprijzen op het hoogste niveau van de stad. De prijsontwikkeling ligt in deze dure wijken wel onder het gemeentelijk gemiddelde. De 10 duurste wijken (met minimaal 10 transacties) kennen een gemiddelde prijsstijging van 1,2%. In de 10 wijken waar de huurprijzen op het laagste niveau van de stad liggen, zijn de prijzen met 8,3% gestegen. De huurprijzen lijken dus iets meer naar elkaar toe te trekken. Slotermeer-Zuidwest komt dit halfjaar ook bovendien als een dure wijk. Hier is een nieuwbouwproject opgeleverd, met gemiddeld wat kleinere appartementen, waardoor de vierkante meterprijzen hoog uitvallen.



De huurprijzen in de stad Amsterdam zijn de afgelopen jaren flink gestegen. Door het krappe aanbod van vrije sector huurwoningen is het voor veel woningzoekers heel moeilijk om een betaalbare huurwoning te vinden. Uitwijken naar de randgemeenten (of verder) is dan ook voor steeds meer huurders een serieuze optie geworden. Van alle mensen die in 2017 verhuisden naar een huurwoning en woonachtig waren in Amsterdam, bleef 63% in Amsterdam. De overige groep verhuisde naar een huurwoning buiten de stad. In 2019 is dit percentage gedaald naar 57%. Het aantal verhuisde huurders uit Amsterdam richting steden als Hilversum, Haarlem en Weesp is flink toegenomen. De gemiddelde huurprijzen liggen hier tot wel honderden euro's lager dan in de hoofdstad. Opvallend is verder dat van alle verhuurde woningen in Amsterdam, in ongeveer 6 op de 10 gevallen de nieuwe bewoner een expat betreft.



## Amsterdam

84%

### WONINGTYPE

84% Appartementen  
16% Woonhuizen

### Bouwperiode

|               |     |
|---------------|-----|
| Voor 1945     | 48% |
| 1945-1970     | 6%  |
| 1971-1990     | 6%  |
| 1991-2010     | 20% |
| 2011 en later | 17% |
| Onbekend      | 3%  |



### Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) appartementen

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Museumkwartier      | € 3.266 |
| Grachtengordel-West | € 2.483 |
| Apollobuurt         | € 2.463 |
| Willemspark         | € 2.311 |
| Grachtengordel-Zuid | € 2.071 |
| De Weteringschans   | € 1.920 |
| Nieuwe Pijp         | € 1.903 |
| Stadionbuurt        | € 1.882 |
| Helmersbuurt        | € 1.867 |
| Houthavens          | € 1.864 |

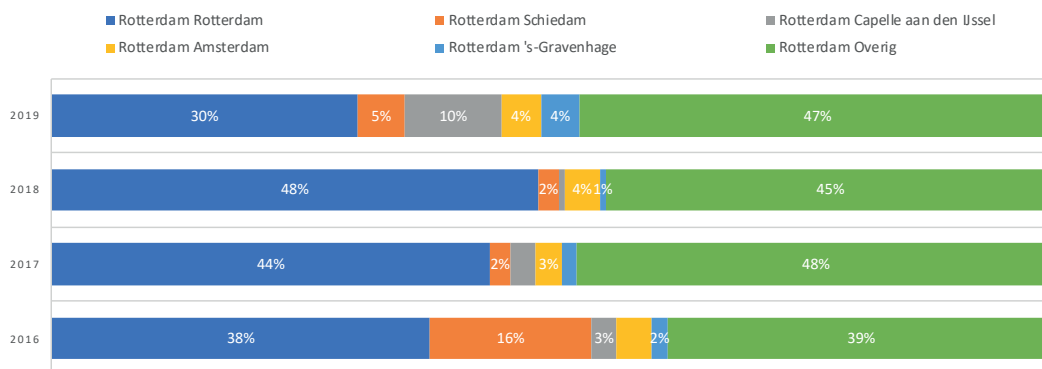
### Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) Woonhuizen

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Jordaan                     | € 2.065 |
| Overtoomse Sluis            | € 1.915 |
| Middenmeer                  | € 1.872 |
| Oostelijk Havengebied       | € 1.735 |
| Staatsliedenbuurt           | € 1.733 |
| Noordelijke IJ-oeveren West | € 1.600 |
| Hoofddorppeinbuurt          | € 1.585 |
| Haarlemmerbuurt             | € 1.559 |
| Hoofdweg e.o.               | € 1.555 |

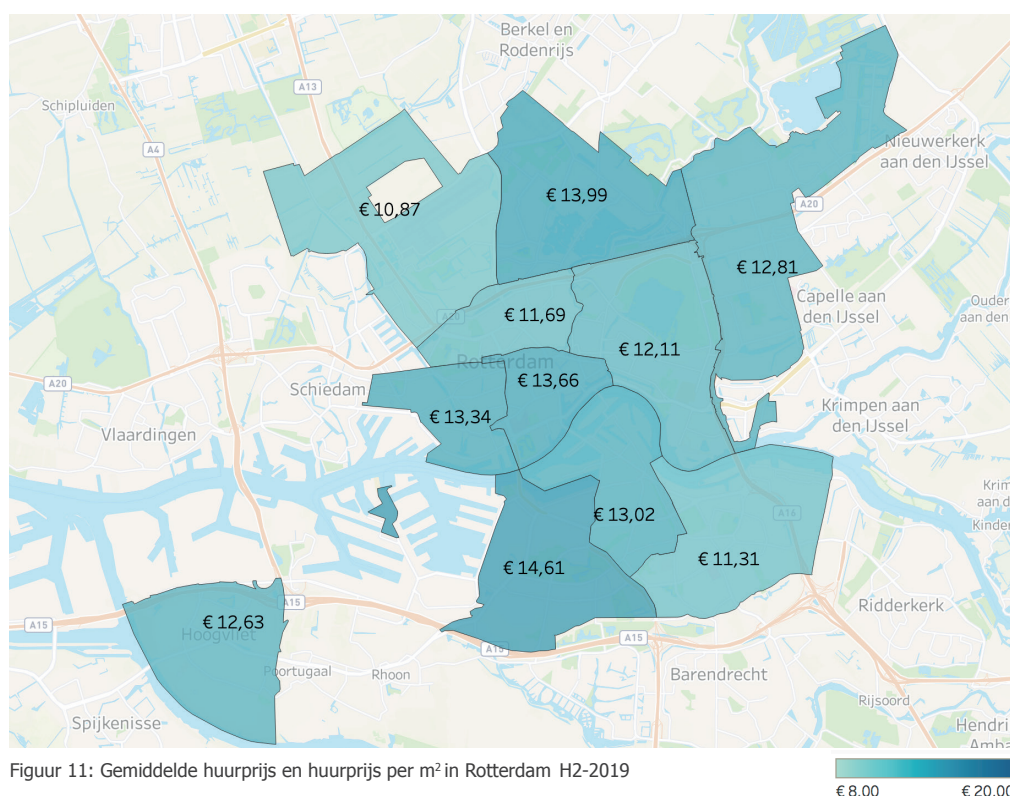
## ROTTERDAM

In de gemeente Rotterdam ligt de gemiddelde huurprijs in de tweede helft van 2019 op 1.101 euro. Dit is ongeveer op hetzelfde niveau als in dezelfde periode een jaar eerder. Toch zijn de vierkante meterprijzen in de gemeente wel flink gestegen, met 4,6% in een jaar tijd tot 13,01 euro. Dat laat zien dat er gemiddeld kleinere woningen zijn verhuurd dan in 2018. De gemiddelde oppervlakte van een verhuurde woning ligt nu op 84 vierkante meter, 7 meter kleiner dan vorig jaar. De prijsstijging komt geheel op het conto van appartementen. De vierkante meter prijs steeg met bijna 8% tot 13,44 euro. De gemiddelde transactieprijs van verhuurde woonhuizen daalde juist, met bijna 7% tot 11,48 euro per m<sup>2</sup>.

De wijken met de meeste verhuurtransacties zijn Kralingen-Crooswijk, Rotterdam-centrum en Prins Alexander. In deze laatste wijken is de gemiddelde transactieprijs van verhuurde woningen gestegen. Zeker in het centrum, waar de huurniveaus al tot de hoogste van de stad behoren, was de stijging met 5,5% aan de hoge kant. In Kralingen-Crooswijk daalde de gemiddelde transactieprijs. Dat is vooral het gevolg van lagere huurprijzen voor woonhuizen, de gemiddeld betaalde vierkante meterprijs voor appartementen lag nog wel hoger dan in 2018.

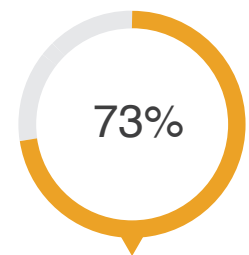


Steeds meer huishoudens die een huurwoning zoeken in de stad Rotterdam, zijn genoodzaakt een huurwoning buiten de stadsgrenzen te zoeken. In 2017 wist nog 44% van de verhuisde personen die al in Rotterdam woonden, binnen de stad een huurwoning te vinden. In 2019 ligt dit percentage een stuk lager: 30%. Gemeenten die in populariteit zijn gestegen en waar veel Rotterdammers een huurwoning wisten te vinden, zijn Den Haag, Capelle aan den IJssel en Schiedam. Zeker in Capelle en Schiedam liggen de huurprijzen een stuk lager dan in Rotterdam. Een van de redenen voor de sterke daling van het aantal huishoudens dat in de stad een nieuwe huurwoning weet te vinden is de concurrentie van expats. Door makelaars is aangegeven dat in 2019 1 op de 3 verhuurde woningen door een expat is gehuurd.



Figuur 11: Gemiddelde huurprijs en huurprijs per m<sup>2</sup> in Rotterdam H2-2019

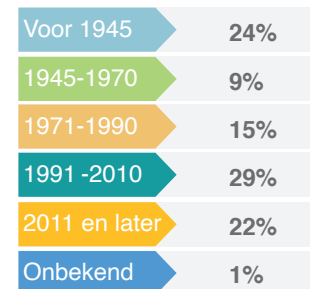
## Rotterdam



### WONINGTYPE

73% Appartementen  
27% Woonhuizen

### Bouwperiode



### Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) appartementen

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Hillegersberg-Schiebroek | € 1.272 |
| Delfshaven               | € 1.233 |
| Feijenoord               | € 1.228 |
| Rotterdam Centrum        | € 1.185 |
| Noord                    | € 1.132 |
| Kralingen-Crooswijk      | € 1.020 |
| Prins Alexander          | € 1.016 |
| Hoogvliet                | € 947   |
| IJsselmonde              | € 937   |
| Charlois                 | € 867   |

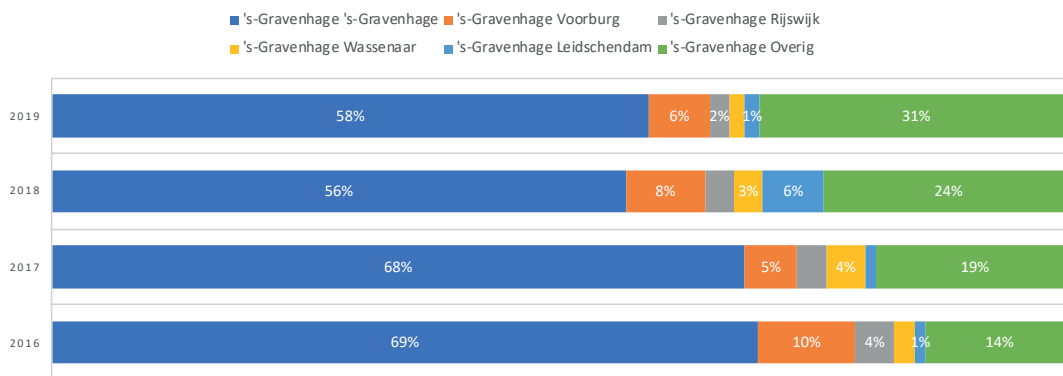
### Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) Woonhuizen

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Hillegersberg-Schiebroek | € 1.708 |
| Noord                    | € 1.281 |
| Delfshaven               | € 1.175 |
| Prins Alexander          | € 1.089 |
| Kralingen-Crooswijk      | € 924   |
| Feijenoord               | € 910   |
| Hoogvliet                | € 867   |

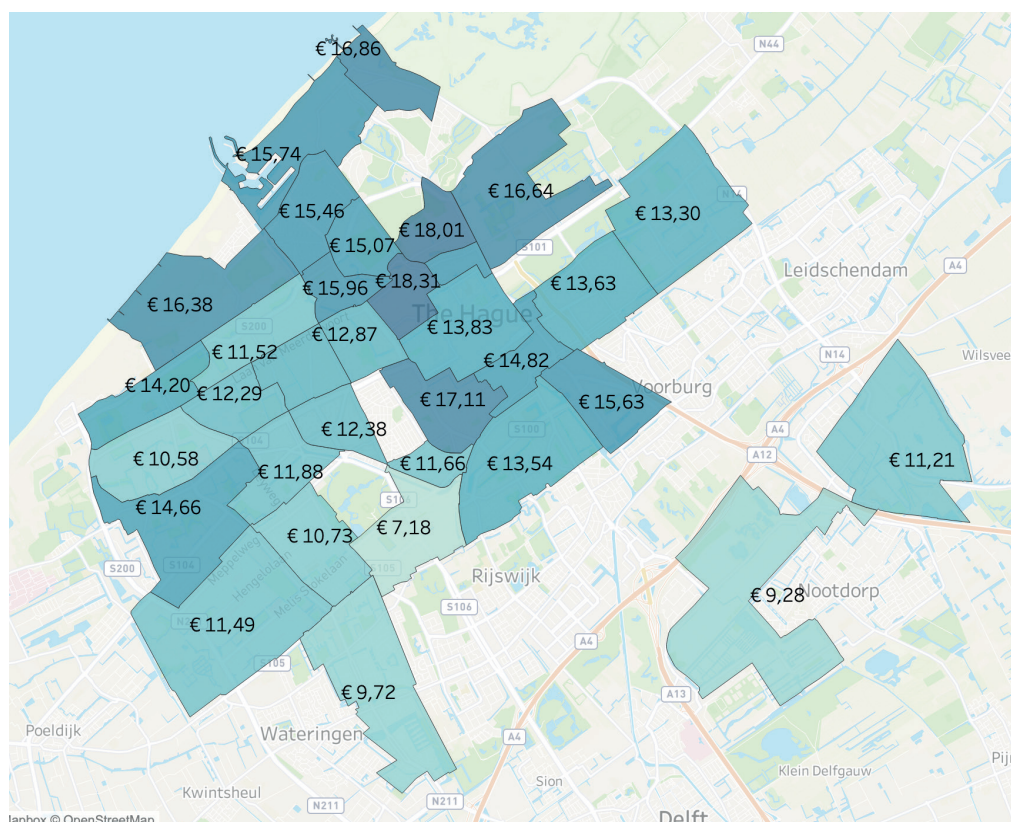


## DEN HAAG

De huurprijzen in de gemeente Den Haag behoren tot de hoogste van Nederland. Dat komt mede omdat de woningen die verhuurd worden hier gemiddeld een stuk groter zijn dan in andere gemeenten. Wanneer de vierkante meterprijzen vergeleken worden, dan liggen deze ten opzichte van andere grote gemeenten op een gemiddeld niveau. Wel was er in het tweede halfjaar van 2019 sprake van een daling van de gemiddelde transactieprijs van verhuurde woningen. Deze komt volledig op het conto van woonhuizen, de prijs van appartementen is stabiel gebleven. Een verschuiving van transacties is hier de oorzaak van. In de relatief goedkopere wijk Ypenburg zijn een stuk minder woonhuizen verhuurd, terwijl in de duurdere wijk Laakkwartier en Spoorwijk (waar de vierkante meterprijzen gemiddeld twee keer zo hoog liggen, door de kleine arbeidershuizen) een derde minder woonhuizen van huurder verwisseld zijn.



In 2017 vond nog ruim tweederde van de huishoudens die reeds in de stad Den Haag woonden, een nieuwe huurwoning in de stad. In 2019 lukte dit nog 58% van de huishoudens. Steeds meer woningzoekende huurders verlaten de hofstad, ten faveure van steden als Voorburg, Leidschendam, Rijswijk en Wassenaar. Op deze laatste stad na, liggen de huurprijsniveaus in deze steden vaak net wat lager dan in Den Haag zelf.

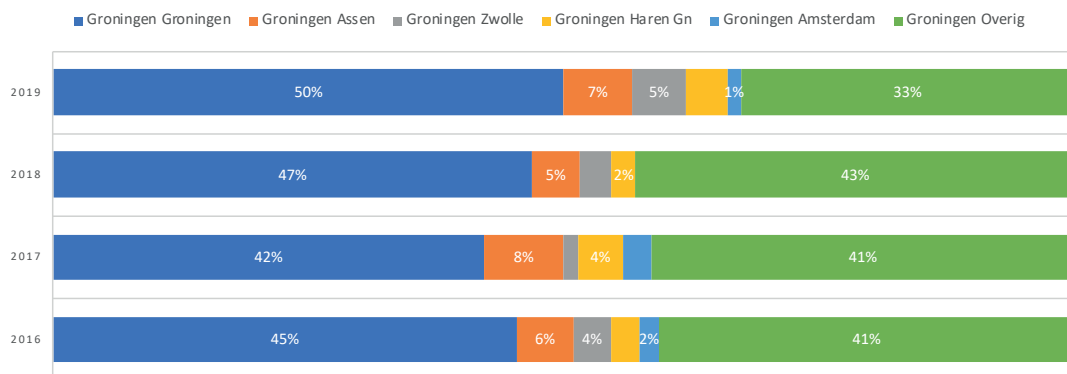


## GRONINGEN

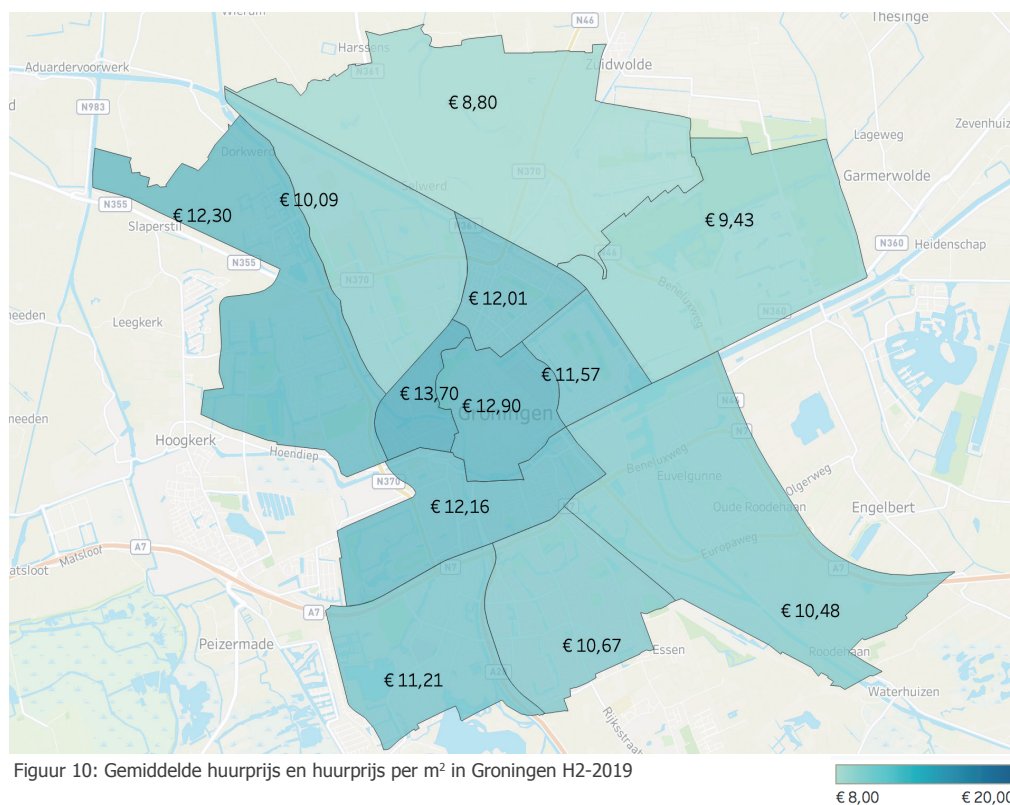
Groningen is een van de steden buiten de randstad waar de prijzen de afgelopen periode behoorlijk zijn gestegen. Groningen is een populaire stad om te wonen. Ondanks dat er veel is bijgebouwd voor met name de jongeren (studenten en young professionals) blijft er een tekort aan kwalitatief goede woningen. Door het tekort aan woningen is de gemiddelde huurprijs per vierkante meter ook in de tweede helft van 2019 gestegen naar 12,70 euro. In de tweede helft van 2018 lag deze prijs nog op 11,39 euro per vierkante meter.

De hoogste huurprijzen per vierkante meter in Groningen betaalde een huurder in de tweede helft van 2019 in de wijken Zuidoost en Oud-West. In Zuidoost lag de gemiddelde prijs per vierkante meter op 17,24 euro en in Oud-West op 13,70 euro. Ook in het centrum lag de gemiddelde vierkante meterprijs boven de 13 euro (13,32). De goedkoopste woningen liggen in Noordwest en Noorddijk e.o. In Noordwest betaalde men 9,01 euro per m<sup>2</sup> en in Noorddijk e.o. 9,43 euro per m<sup>2</sup>.

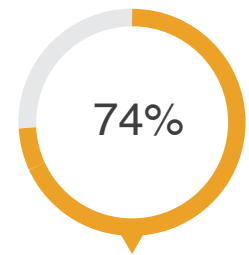
Als we kijken naar de gemiddelde absolute huurprijs zien we dat Oosterparkwijk en Oud-West de duurste plekken zijn voor het huren van een woning. Hier lagen de gemiddelde prijzen op respectievelijk 1.298 euro en 1.146 euro per maand. De goedkoopste plekken zijn Noordwest en Zuidoost. In Noordwest ligt de gemiddelde prijs onder de 900 euro (882). In Zuidoost ligt deze net boven de 900 euro (901).



Als we kijken naar de verhuis-bewegingen van de mensen uit Groningen zien we dat in 2019 ongeveer de helft van de mensen zijn verhuisd naar een andere woning in Groningen. Andere plaatsen waar men naartoe verhuisde waren onder ander Assen en Zwolle.



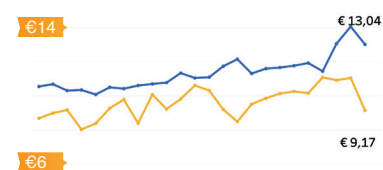
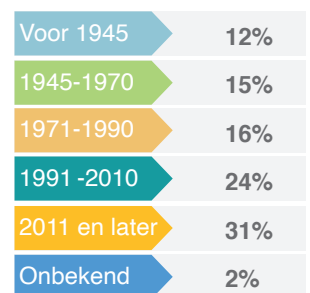
## Groningen



### WONINGTYPE

74% Appartements  
26% Woonhuizen

### Bouwperiode



### Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) appartementen

|                |         |
|----------------|---------|
| Oud-West       | € 1.146 |
| Oosterparkwijk | € 1.077 |
| Centrum        | € 987   |
| Oud-Noord      | € 957   |
| Oud-Zuid       | € 956   |
| Nieuw-West     | € 913   |
| Zuidwest       | € 908   |
| Zuidoost       | € 901   |
| Helpman e.o.   | € 880   |
| Noordwest      | € 834   |

### Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) woonhuizen

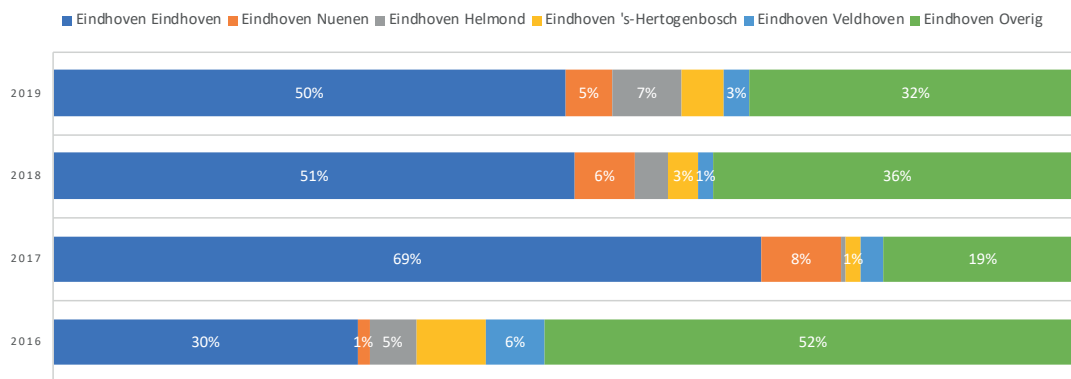
|                |         |
|----------------|---------|
| Oosterparkwijk | € 1.409 |
| Nieuw-West     | € 1.212 |
| Zuidwest       | € 1.162 |
| Centrum        | € 1.048 |
| Oud-Noord      | € 1.035 |
| Noorddijk e.o. | € 955   |
| Noordwest      | € 954   |



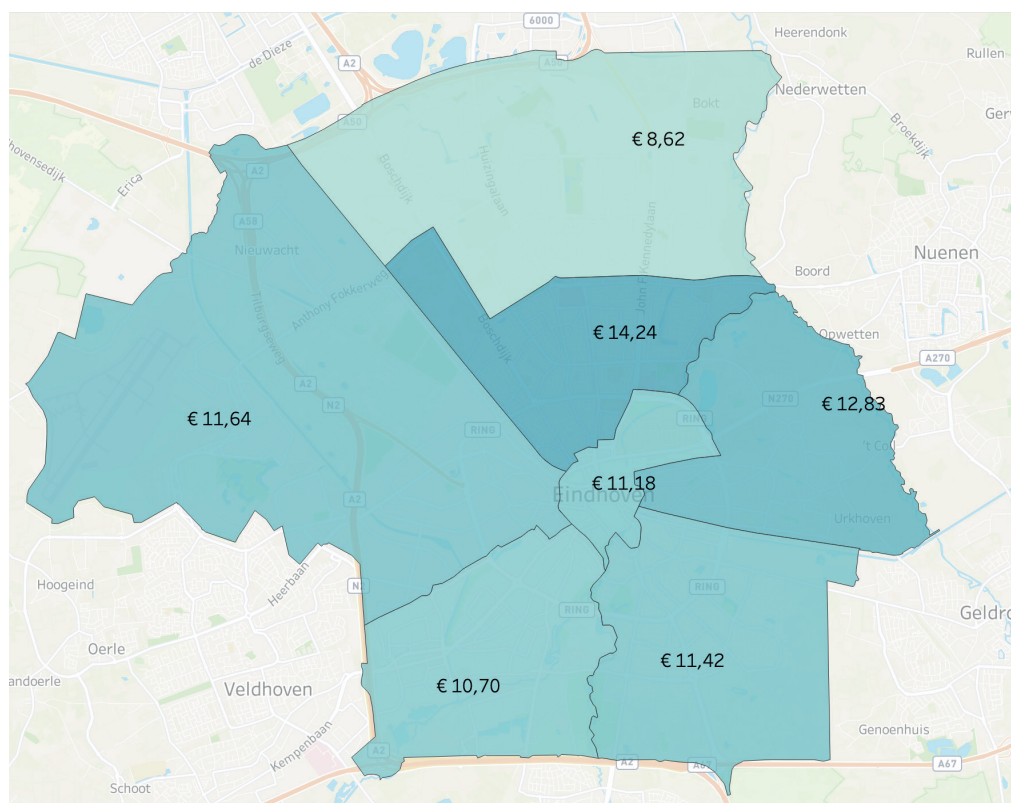
## EINDHOVEN

In de gemeente Eindhoven zijn de prijzen van nieuw verhuurde woningen dit halfjaar flink gestegen, met 6,2%. De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter komt daarmee uit op 11,70 euro. Het betreft hier voor meer dan 80% appartementen, 1 op de 5 daarvan is een verhuurd nieuwbouwappartement. Het gaat bij bestaande bouw om appartementen van gemiddeld ruim 90 meter, bij nieuwbouw zijn ze zo'n 20 meter kleiner. De gemiddelde prijs die betaald wordt bij huurderswisseling in Eindhoven komt uit op 1.059 euro.

In de tweede helft van 2019 was er een duidelijke afname wat betreft het toevoegen van nieuwbouw te zien waardoor er juist weer een stijging was in de gemiddelde huurprijzen. De populairste plekken om te wonen zijn het Centrum en Strijp. Het minst populair blijft Woensel Noord.



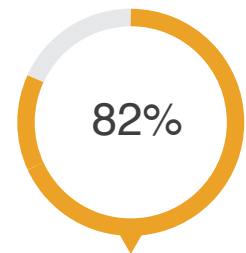
Tweederde van alle woningzoekers in 2017 die in de gemeente Eindhoven woonden, wisten na verhuizing hun nieuwe huurwoning opnieuw in Eindhoven te vinden. In 2019 lukte dit nog slechts de helft van alle zoekers. Steeds meer huurders kijken uit naar plaatsen buiten de stad. Den Bosch, Nuenen en in 2019 vooral ook Helmond zijn populaire uitwijkplaatsen. De prijzen voor een huurwoning liggen hier tot wel 100 euro per maand lager, voor gemiddeld veel grotere woningen.



Figuur 11: Gemiddelde huurprijs en huurprijs per m² in Eindhoven H2-2019

€ 8,00 € 20,00

## Eindhoven

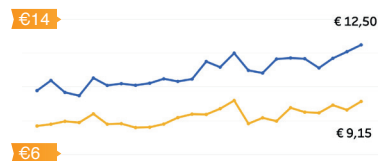


### WONINGTYPE

82% Appartementen  
18% Woonhuizen

### Bouwperiode

|               |     |
|---------------|-----|
| Voor 1945     | 11% |
| 1945-1970     | 4%  |
| 1971-1990     | 9%  |
| 1991-2010     | 24% |
| 2011 en later | 35% |
| Onbekend      | 7%  |



### Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) appartementen

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Stadsdeel Stratum       | € 1.180 |
| Stadsdeel Woensel-Zuid  | € 1.162 |
| Stadsdeel Tongelre      | € 1.126 |
| Stadsdeel Centrum       | € 1.099 |
| Stadsdeel Gestel        | € 999   |
| Stadsdeel Strijp        | € 949   |
| Stadsdeel Woensel-Noord | € 832   |

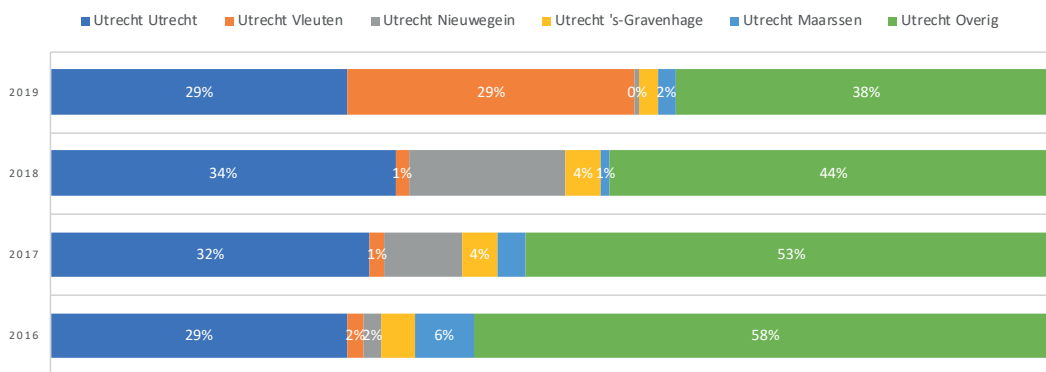
### Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) Woonhuizen

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Stadsdeel Stratum       | € 1.148 |
| Stadsdeel Tongelre      | € 1.117 |
| Stadsdeel Woensel-Noord | € 1.101 |
| Stadsdeel Strijp        | € 1.046 |

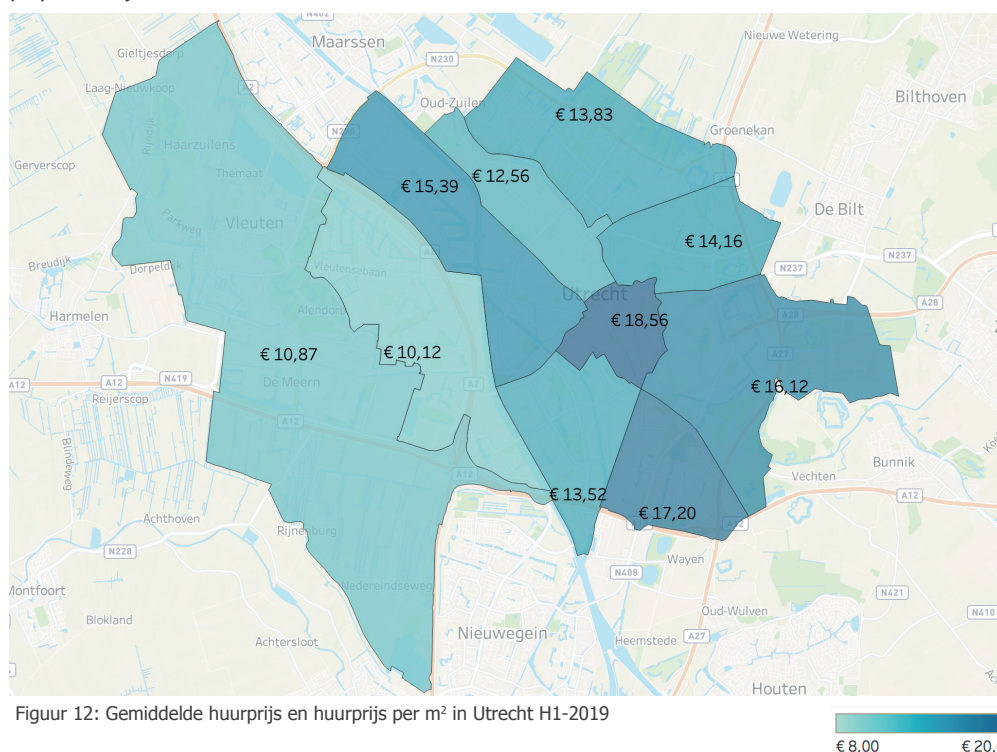
## UTRECHT

De belangrijkste Utrechtse ontwikkeling die dit halfjaar zichtbaar is in de cijfers is een daling van de gemiddelde transactieprijs per vierkante meter. In het tweede halfjaar van 2019 ligt deze 5,3% lager dan in dezelfde periode een jaar eerder, op een niveau van € 11,89. In de eerste helft van 2019 was er ook al sprake van een daling van de gemiddelde prijs van verhuurde woningen. Dit hoeft niet te betekenen dat de huurprijsniveaus in de gemeente daadwerkelijk dalen. Wanneer ingezoomd wordt op woningtypen, dan blijkt dat de verhouding woonhuis versus appartement in het aantal verhuurde woningen is veranderd. Relatief minder dure appartementen, en meer goedkope woonhuizen bepalen de uiteindelijke transactieprijs, die daardoor dus lager uitkomt. Toch blijkt ook uit de input van lokale makelaars dat de prijzen in het hogere segment niet meer stijgen, en in het middeldure segment minder hard omhoog gaan.

De helft van alle transacties in de gemeente Utrecht vonden dit halfjaar plaats in de wijken Noordwest en Leidsche Rijn. In beide wijken was sprake van een (in Leidsche Rijn flinke) daling van de gemiddelde transactiepreisen. Nadere analyse laat zien dat de verhouding bestaande bouw en nieuwbouwtransacties van grote invloed is. Was vorig jaar in Noordwest nog tweederde van de transacties een verhuurde nieuwbouwwoning en in Leidsche Rijn bijna de helft, dit halfjaar was in beide wijken slechts 1 op de 10 transacties een nieuwbouwwoning. Omdat het bij nieuwbouwwoningen vaker relatief kleinere appartementen betreft, liggen de prijzen hier over het algemeen wat hoger.

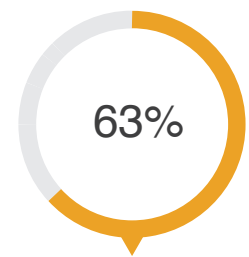


Ongeveer een op de drie huishoudens die al woonachtig was in de gemeente Utrecht en een huurwoning zoekt in de regio, vindt zijn nieuwe huurwoning ook in de gemeente Utrecht. Dit percentage is al een aantal jaar stabiel. Plaatsen rond Utrecht als Vleuten, Nieuwegein en de Meern zijn al jaren populaire uitwijkplaatsen voor huurders. Een aantal grote nieuwbouwprojecten (Haarzicht, van Nieuwenhuizen en WB31) met veel huurwoningen beïnvloeden hier wel in sterke mate de cijfers. Toch blijkt ook uit input van lokale makelaars dat deze plaatsen, en dan met name de delen van Nieuwegein en Leidsche Rijn het meest populair zijn.



Figuur 12: Gemiddelde huurprijs en huurprijs per m² in Utrecht H1-2019

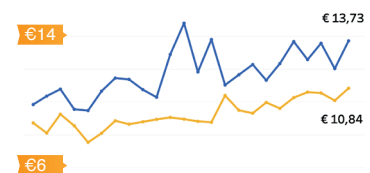
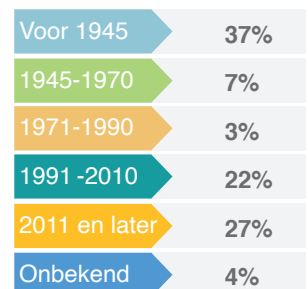
## Utrecht



### WONINGTYPE

63% Appartementen  
37% Woonhuizen

### Bouwperiode



### Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) appartementen

|                  |         |
|------------------|---------|
| Binnenstad       | € 1.291 |
| Zuid             | € 1.209 |
| Zuidwest         | € 1.205 |
| Oost             | € 1.202 |
| Noordoost        | € 1.159 |
| Noordwest        | € 1.095 |
| Vleuten-De Meern | € 1.063 |
| West             | € 1.047 |

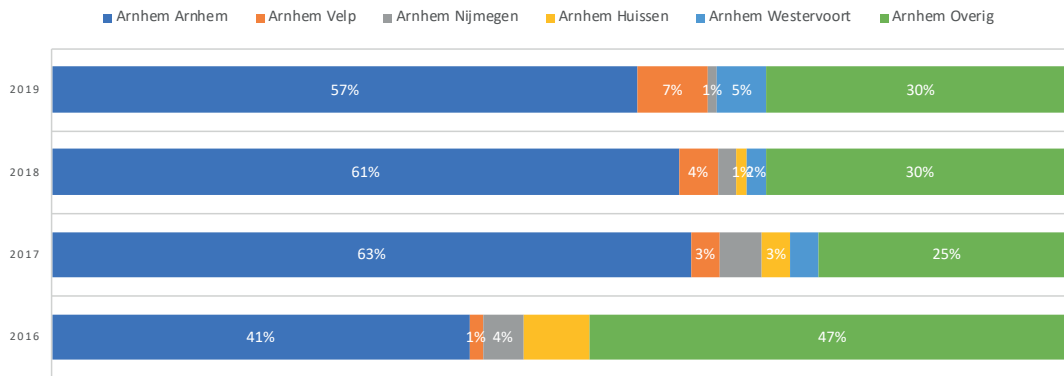
### Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) Woonhuizen

|                  |         |
|------------------|---------|
| Binnenstad       | € 2.413 |
| Noordoost        | € 1.521 |
| Zuidwest         | € 1.306 |
| Zuid             | € 1.205 |
| Leidsche Rijn    | € 1.170 |
| Vleuten-De Meern | € 1.134 |
| Noordwest        | € 1.085 |
| Overvecht        | € 979   |

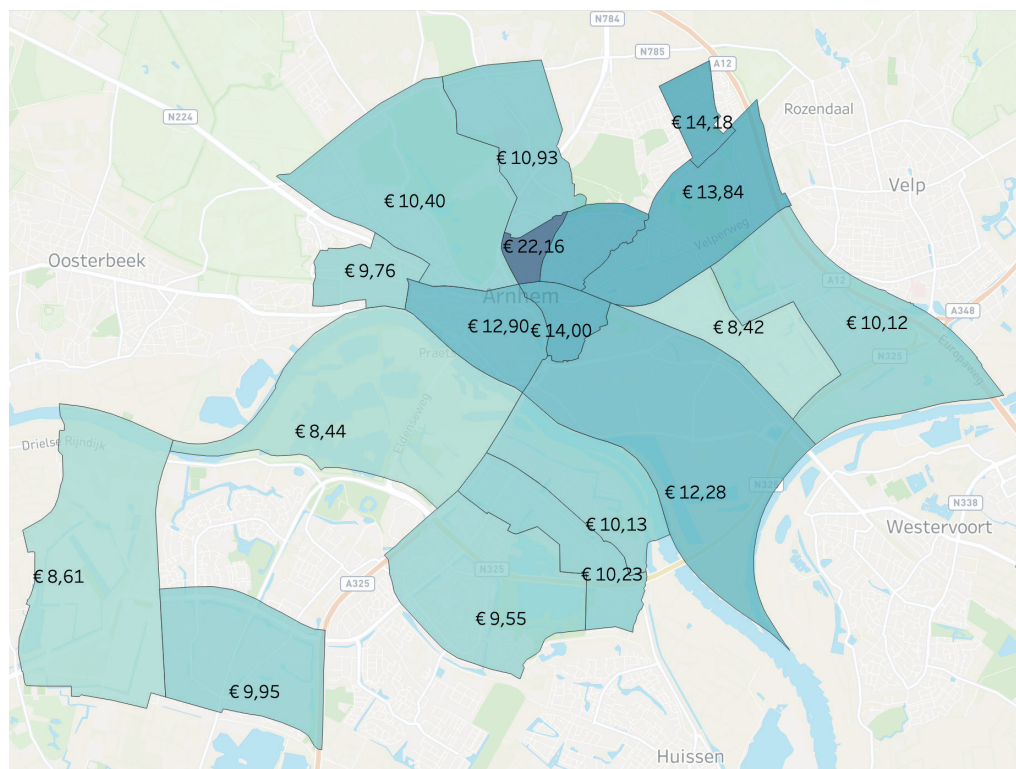
## ARNHEM

In de stad Arnhem zijn de verschillen wat betreft gemiddelde vierkante meter prijzen groot. In de wijk St. Marten/Sonsbeek betaalde een huurder gemiddeld zo'n 22,16 euro per vierkante meter terwijl deze huurder in de wijk Presikhaaf West gemiddeld €8,42 per vierkante meter betaalde. De gemiddelde vierkante meter prijs in Arnhem is het afgelopen half jaar met gedaald van 12,45 euro in de eerste helft van 2019 naar 11,14 euro in de laatste helft van het jaar.

Naast de wijk St. Marten/Sonsbeek liggen de hoogste prijzen in het Klarendal, Geitenkamp, Spijkerkwartier, Velperweg en omgeving en het centrum. Hier lagen de prijzen ruim boven de 13 euro per vierkante meter.



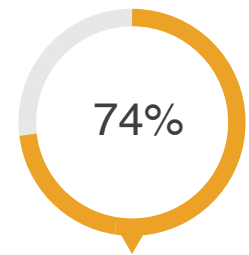
Als we kijken naar de verhuisbewegingen zien we dat het aandeel van de mensen die weer naar een andere woning in Arnhem verhuisde in 2016 maar op circa 40% lag. De laatste jaren lag dit aandeel aanzienlijk hoger (rond de 60%). Wel zien we hierin een afname van dit aandeel van 2017 tot en met 2019. Steeds meer mensen kiezen ook voor woonplaatsen rondom Arnhem zoals Velp en Oosterbeek.



Figuur 13: Gemiddelde huurprijs en huurprijs per m² in Arnhem H2-2019



## Arnhem

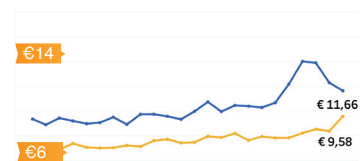


### WONINGTYPE

74% Appartements  
26% Woonhuizen

### Bouwperiode

|               |     |
|---------------|-----|
| Voor 1945     | 24% |
| 1945-1970     | 9%  |
| 1971-1990     | 15% |
| 1991-2010     | 9%  |
| 2011 en later | 33% |
| Onbekend      | 10% |



### Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) appartementen

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Burg.wijk/Hoogkamp    | € 1.029 |
| Alteveer/Cranevelt    | € 1.003 |
| Schuytgraaf           | € 1.002 |
| Centrum               | € 975   |
| Velperweg e.o.        | € 961   |
| Vredenburg/Kronenburg | € 957   |
| Arnhemse broek        | € 922   |
| Spijkerkwartier       | € 917   |
| Klarendal             | € 873   |

### Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) Woonhuizen

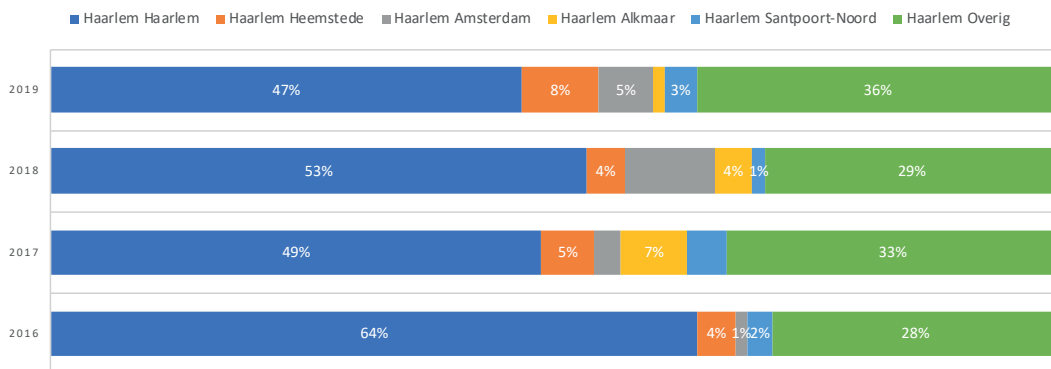
|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Velperweg e.o.        | € 1.039 |
| Schuytgraaf           | € 964   |
| Presikhaaf West       | € 918   |
| Malburgen West        | € 909   |
| Vredenburg/Kronenburg | € 810   |



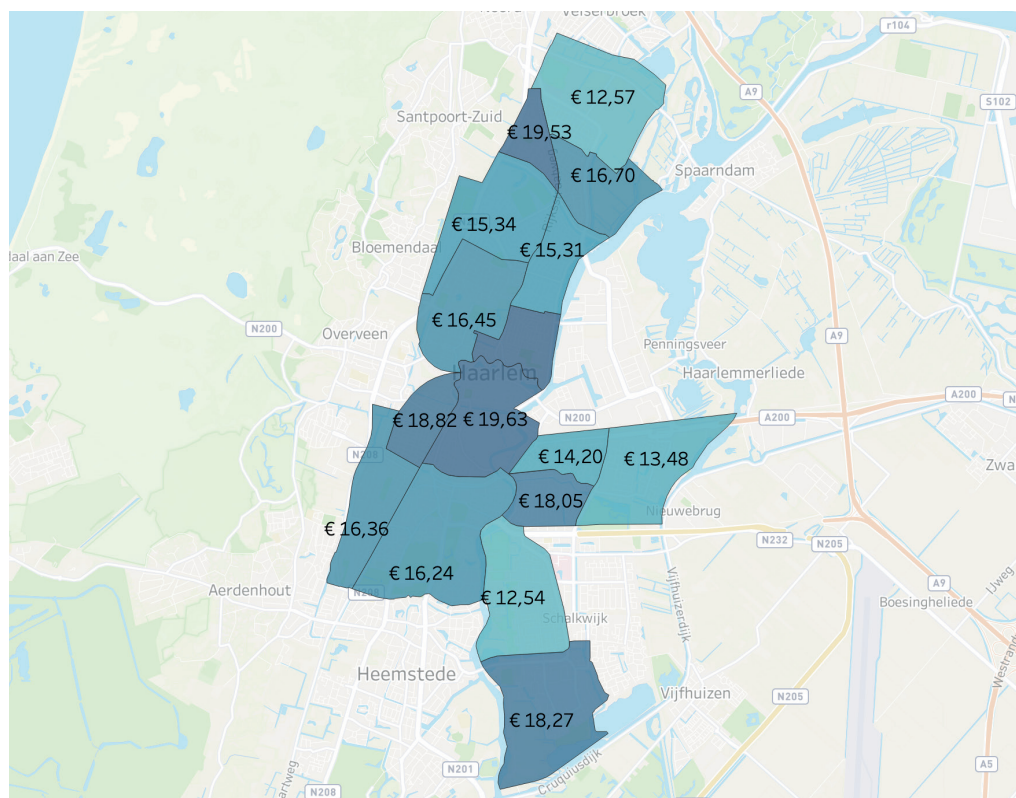
## HAARLEM

Steeds meer zien we dat de oververhitting van de huurmarkt zich nu ook verplaatst naar de middelgrote steden rondom Amsterdam. Mede vanwege de gunstige ligging ten opzichte van Amsterdam is Haarlem de afgelopen jaren een interessant (betaalbaar) alternatief voor een woning in Amsterdam geweest. Echter zien we dat ook in Haarlem de laatste jaren aan het stijgen is. Met name onder expats blijft Haarlem populair. Zij willen met name in of bij het Centrum van Haarlem wonen. De gemiddelde prijs per vierkante meter is in Haarlem het afgelopen half jaar gestegen naar 17,31 euro per vierkante meter.

In Haarlem zijn met name de nieuwbouwprojecten populair ook voor mensen van buiten Haarlem (waaronder expats). De meest populaire buurten in Haarlem zijn Kleverpark en Schalkwijk. In Kleverpark is weinig aanbod. Schalkwijk is met name ook populair onder expats. Het aanbod van betaalbare huurwoningen is beperkt. Steeds meer woningen hebben een huurprijs hoger dan 1.500 euro.



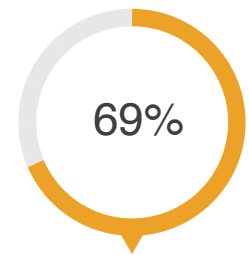
Wat betreft de verhuisbewegingen zien we in 2019 dat steeds meer mensen kiezen voor een andere plek dan Haarlem. Zo is ook Heemstede in 2019 steeds meer in trek om naar toe te verhuizen. Waar in 2016 meer dan 60% van de mensen bij verhuizing voor een andere woning in Haarlem koos, is dit in 2019 gedaald naar minder dan de helft (47%).



Figuur 14: Gemiddelde huurprijs en huurprijs per m² in Haarlem H2-2019

€8,00 €20,00

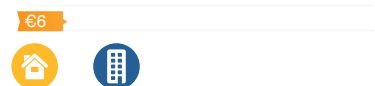
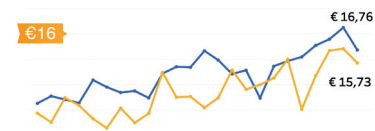
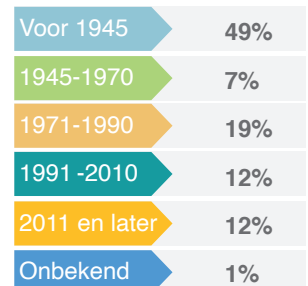
## Haarlem



### WONINGTYPE

69% Appartements  
31% Woonhuizen

### Bouwperiode



### Gemiddelde huurprijs

(kaal boven lib. grens)

#### appartementen

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Zijlwegkwartier        | € 1.565 |
| Haarlemmerhoutkwartier | € 1.519 |
| Oude Stad              | € 1.478 |
| Ter Kleefkwartier      | € 1.367 |
| Delftwijk              | € 1.348 |
| Indischewijk           | € 1.344 |
| Amsterdamsewijk        | € 1.280 |
| Parkwijk               | € 1.270 |
| Molenwijk              | € 1.259 |
| Europawijk             | € 1.218 |
| Te Zaanenkwartier      | € 1.167 |

### Gemiddelde huurprijs

(kaal boven lib. grens)

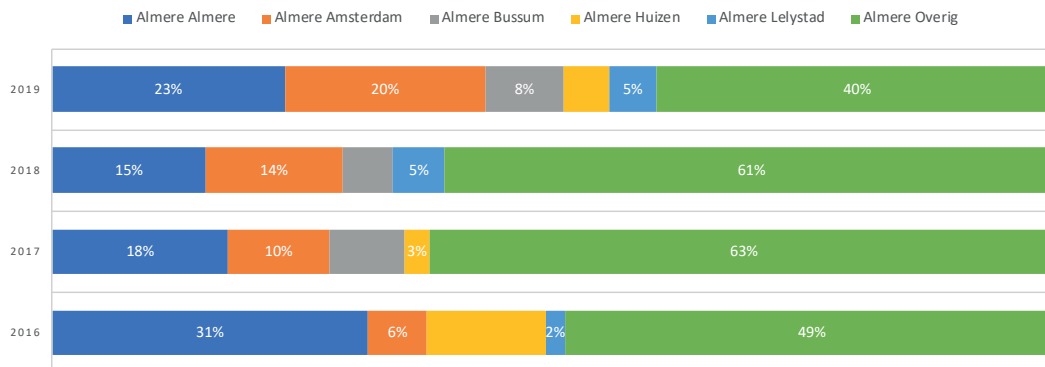
#### Woonhuizen

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Haarlemmerhoutkwartier | € 2.975 |
| Te Zaanenkwartier      | € 2.083 |
| Oude Stad              | € 2.019 |
| Houtvaartkwartier      | € 1.738 |
| Vogelenwijk            | € 1.598 |
| Zijlwegkwartier        | € 1.478 |
| Parkwijk               | € 897   |
| Ter Kleefkwartier      | € 807   |

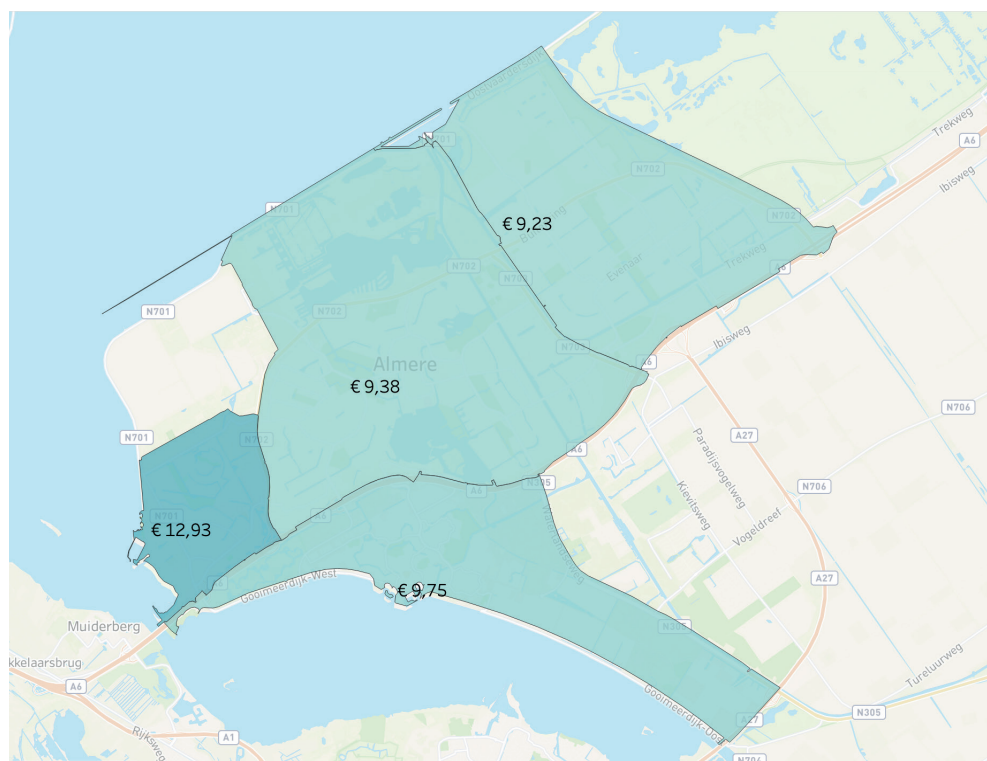
## ALMERE

De gemiddelde huurprijs per vierkante meter is in Almere het afgelopen half jaar ten opzichte van een jaar eerder met 14,5% gestegen. De gemiddelde huurprijs per vierkante meter bedroeg in de tweede helft van 2019 gemiddeld 10,51 euro. Een jaar eerder was dit nog 9,18 euro.

Als we kijken naar de verschillen tussen de wijken dan betaalde een huurder het afgelopen jaar het meest in Almere Poort. Hier lag de gemiddelde vierkante meter prijs op 12,93 euro. In Almere Haven was dit 9,74 euro per m<sup>2</sup>. De goedkoopste plek voor een huurwoning was het afgelopen half jaar te vinden in Almere Buiten. Hier lag de gemiddelde prijs op 9,23 euro per vierkante meter.



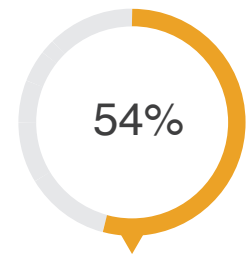
Als we kijken naar de verhuiscbewegingen van mensen uit Almere valt op dat maar een klein deel ook weer kiest voor een woning in Almere (23%). Relatief veel mensen (20%) verkiezen een (veelal duurdere) woning in Amsterdam boven een andere woning in Almere. Ook Bussum is met 8% van de verhuiscbewegingen in trek bij mensen uit Almere.



Figuur 15: Gemiddelde huurprijs en huurprijs per m<sup>2</sup> in Almere H2-2019

€ 8,00 € 20,00

## Almere

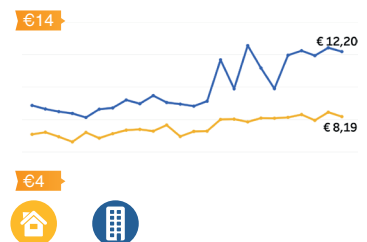


### WONINGTYPE

54% Appartements  
46% Woonhuizen

### Bouwperiode

|               |     |
|---------------|-----|
| Voor 1945     | 9%  |
| 1945-1970     | 0%  |
| 1971-1990     | 8%  |
| 1991-2010     | 50% |
| 2011 en later | 29% |
| Onbekend      | 5%  |



### Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) appartementen

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Wijk 04 Almere Poort  | € 1.166 |
| Wijk 02 Almere Stad   | € 989   |
| Wijk 03 Almere Buiten | € 887   |

### Gemiddelde huurprijs (kaal boven lib. grens) Woonhuizen

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Wijk 03 Almere Buiten | € 1.035 |
| Wijk 04 Almere Poort  | € 965   |
| Wijk 02 Almere Stad   | € 959   |
| Wijk 01 Almere Haven  | € 859   |

## VERANTWOORDING

VGM NL (Vastgoedmanagement Nederland), de brancheorganisatie van vastgoedmanagers, en de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM staan gezamenlijk voor circa 31.000 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 betreffen de prijsontwikkeling van huurmutaties, dus gerealiseerde verhuurtransacties. De huurprijsstijging voor de zittende huurder is vaak veel 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 VGMNL) zijn uitgefilterd. Verder worden de volgende filters gebruikt: Huurprijs tussen 85 en 10.000 euro per maand, huurprijs per vierkante meter tussen 4 en 25 euro per maand (kale huur, dus exclusief servicekosten, gas-, water-, licht- of administratiekosten) of tussen 4 en 35 euro per maand (gemeubileerd en gestoffeerd). Woonoppervlakte groter dan 9 vierkante meter.

De gepresenteerde cijfers in deze rapportage van NVM en VGM NL kunnen afwijken van andere bronnen die rapporteren over de huurmarkt. Zo brengen ook 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.

## Definities

### Urbanisatiegraad/Stedelijkheid

De urbanisatiegraad van een buurt wordt bepaald op basis van de adressendichtheid, waarbij de volgende indeling wordt gebruikt:

|                       |                                                       |
|-----------------------|-------------------------------------------------------|
| Zeer sterk stedelijk: | $\geq 2500$ omgevingsadressen per km <sup>2</sup>     |
| Sterk stedelijk:      | $1500 - < 2500$ omgevingsadressen per km <sup>2</sup> |
| Matig stedelijk:      | $1000 - < 1500$ omgevingsadressen per km <sup>2</sup> |
| Weinig stedelijk:     | $500 - < 1000$ omgevingsadressen per km <sup>2</sup>  |
| Niet stedelijk:       | $< 500$ omgevingsadressen per km <sup>2</sup>         |

### Gebiedsindeling

In deze rapportage wordt gewerkt met de gemeente-, wijk- en buurtindeling 2016 van het CBS.

### Liberalisatiegrens

De liberalisatie- of vrije huursectorgrens lag in 2014 op € 699,48, vanaf 2015 tot en met 2018 lag deze grens op € 710,68. In 2019 is deze gestegen naar €720,42. Vanaf 2020 is deze grens verhoogd naar €737,14.

### Gestoffeerd/Gemeubileerd

Een gestoffeerde woning is inclusief vloer(bedekking) en gordijnen, en gemeubileerde woning is 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 vervaelvoudigd, 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.*