

## Huurwoningmarkt steeds verder onder druk

**Nieuwegein, 14 oktober 2021 – De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter kale huur is in het derde kwartaal van 2021 vergeleken met het derde kwartaal van 2020 gemiddeld met 5,8% gestegen voor woonhuizen en 4,5% voor appartementen. Nieuwe huurders betaalden een gemiddelde huurprijs van € 10,65 per vierkante meter per maand voor woonhuizen en van € 15,06 voor appartementen. Dit blijkt uit de nieuwste kwartaalcijfers transactiedata vrije sector huurwoningen van NVM en VGM NL. De huurprijzen stijgen echter niet overal meer. Net als in het vorige kwartaal daalt de huurprijs in de driehoek Amsterdam, Amstelveen en Haarlem. Ook de regio Utrecht/Amersfoort laat nu een kleine huurprijsdaling zien. Wat vooral zorgen baart is de daling van het aantal transacties. Na een jarenlange stijging daalt het aantal transacties nu voor het tweede achtereenvolgende kwartaal. Net als op de koopwoningmarkt, lijkt nu ook de doorstroming op de huurwoningmarkt te stokken.**

NVM-voorzitter Onno Hoes ziet de huurwoningmarkt steeds verder onder druk komen te staan: “Niet alleen het aantal transacties en het aanbod nemen af, ook de betaalbaarheid wordt steeds vaker een probleem. Door de flink stijgende energieprijzen nemen de woonlasten voor huurders fors toe. Daar staan geen laag rentepercentage of stijgende woningwaarde tegenover waar kopers op de koopwoningmarkt wél van profiteren. Tel daar bij op dat steeds meer gemeenten per 1 januari 2022 een zelfbewoningsplicht willen gaan invoeren. Daardoor gaat het aanbod verder afnemen en de prijzen verder stijgen. Wij streven naar een markt waarbij de consument keuzevrijheid heeft om door te stromen naar de door hem of haar gewenste woning, zonder barrières tussen huur en koop. Dat betekent een goed functionerende en in omvang bij de markt passende vrije sector huur, die ook op fiscaal gebied niet achtergesteld is bij de sociale huur en de koopwoningmarkt. Wij hopen dat een nieuwe minister van Wonen hier actief mee aan de slag gaat en bieden daarbij graag onze expertise aan.”

Ook Sander Groot, voorzitter VGM NL, ziet mede door overregulering van de overheid de spanning in deze huurwoningmarkt verder oplopen: “VGM NL pleit voor het stimuleren van investeringen zodat lange-termijn investeerders de markt goed kunnen bereiken. Er zijn ruim voldoende middelen beschikbaar om de woningvoorraad huurwoningen flink aan te vullen, door nieuwe huurwoningen te bouwen en bestaande huurwoningen te verduurzamen en te renoveren. Daarnaast lijkt de locatie een essentiële rol te spelen, wij zien een veranderde waarde in de woonbehoefte. Huurders hebben behoefte aan meer ruimte door thuiswerk. Keuze voor drukte van de stad maakt plaats voor een verhuisbeweging naar buiten de stad. Ook verwachten we dat de terugkomst van expats impact gaat hebben op de huurmarkt, met name in het volgende kwartaal”.

De belangrijkste landelijke ontwikkelingen in de vrije sector huurwoningmarkt in het derde kwartaal van 2021 zijn:

- Het aantal transacties is na een jarenlange stijging nu voor het tweede achtereenvolgende kwartaal gedaald (-3.9%). Deze daling is voornamelijk te zien bij woonhuizen, bij appartementen is het aantal transacties nog licht gestegen
- De stijging van de gemiddelde transactieprijs per vierkante meter ligt een stuk lager dan de afgelopen kwartalen. Toen betrof de jaar op jaar stijging nog 9% tot 13% (afhankelijk van het gebied/woningtype). Dit kwartaal liggen de vierkante meterprijzen 4,5% (appartementen) tot 5,8% (woonhuizen) hoger dan een jaar geleden
- Nieuwbouwprijzen stijgen harder dan die van bestaande bouw (+15,7% versus +5,4%)
- De grootste prijsstijgingen doen zich voor in de minst verstedelijkte gebieden in Nederland. In zeer sterk stedelijk gebied is de toename ten opzichte van Q3 2020 gering (+2,3%)
- In de gemeenten Almere (+20,7%) en Rotterdam (+11,3%) stijgen de prijzen op jaarbasis. De grote prijsstijging in Almere is het gevolg van met name meer nieuwbouwtransacties met een hogere

gemiddelde m2 prijs. In de driehoek Amsterdam (-5.1%), Amstelveen (-6,6%) en Haarlem (-2,8%) en in de regio Utrecht/Amersfoort (-2,3%) dalen de prijzen op jaarbasis juist

- 76% van alle transacties valt afgelopen kwartaal in het kale huursegment, 15% zijn gestoffeerde en 8% gemeubileerde woningen.

#### **Gemeubileerd en gestoffeerd segment:**

- Het aantal verhuurde woningen in het gestoffeerde (+10%) en gemeubileerde segment (+7%) blijft maar doorstijgen
- De stijging in de vraag komt ook tot uiting in de prijsontwikkeling. De prijzen in het gestoffeerde deel van de markt stijgen met +6,5%, die in het gemeubileerde segment met +3,4%
- Op gemeenteniveau is in beide segmenten geen eenduidige stijging of daling waarneembaar, wel lijken de prijzen in de G4 na een daling vorig kwartaal nu weer voorzichtig te gaan stijgen.

Klik [hier](#) voor de bijbehorende marktrapportage met betrekking tot de mutaties in de vrije sector huurwoningmarkt in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2021.

#### **Over VGM NL en NVM**

Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL), de brancheorganisatie van vastgoed- en VvE managers, en de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM) staan gezamenlijk voor circa 50.000 huurtransacties in de vrije sector op jaarbasis. Dit betreft een marktaandeel van ongeveer 50%.

Sinds 2014 registreren VGM NL en de NVM samen de transactiedata van huurwoningen. Vier maal per jaar brengen zij de huurmarktcijfers met betrekking tot de mutaties in de vrije sector huurwoningmarkt uit. 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 woonwensen.

---

#### **Noot voor de redactie:**

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Marc van der Lee, **NVM**, tel. 06 2147 7627. E-mail: [m.vanderlee@nvm.nl](mailto:m.vanderlee@nvm.nl) of met Ilse Kaandorp, **VGM NL**, tel. 030 3035 220 of 06 1098 8203. E-mail: [info@vgm.nl](mailto:info@vgm.nl).

Voor nadere informatie over de lokale huurmarkt(cijfers) kan contact worden opgenomen met VGM NL vastgoedmanagers en NVM-makelaars, zie voor contactgegevens [www.vgm.nl](http://www.vgm.nl) en [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl).