



Aan : De financieel-economische redacties en vakpers

Van : Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Betreft : Kwartaalcijfers Q4 2020 transactiedata huurwoningen vrije sector VGM NL en NVM (inclusief analyses effecten Covid-19 en nieuwbouw)

Bijlage : Analyse van de dynamiek in de Nederlandse huurmarkt in 2020

Datum : Nieuwegein, 29 maart 2021

---

## **Stijging huurprijzen vrije sector in dynamische huurmarkt Afwezigheid expats veroorzaakt daling in duurdere huursegment in enkele grote steden**

**Nieuwegein, 29 maart 2021 - De gemiddelde huurprijs per vierkante meter kale huur in het vierde kwartaal van 2020 bedroeg voor woonhuizen € 10,01 en voor appartementen € 14,39. Dat betekent een stijging van 4,1% voor woonhuizen en 7,1% voor appartementen vergeleken met het vierde kwartaal van 2019. Dit blijkt uit de kwartaalcijfers transactiedata vrije sector huurwoningen van VGM NL en NVM. De stijging wordt veroorzaakt door krapte in het aanbod gecombineerd met een nog altijd grote vraag. Covid-19 heeft weliswaar geleid tot vraaguitval onder expats maar de prijsdaling beperkt zich tot het duurdere segment in enkele grote steden. Er is veel vraag naar woningen met een (riante) buitenruimte en een extra kamer in verband met het thuiswerken.**

Eric Verwey voorzitter VGM NL licht toe dat VGM NL en NVM deze keer meer analyses hebben gemaakt: “We hebben niet alleen naar de huurprijsontwikkelingen in de vrije sector in het laatste kwartaal van 2020 gekeken, maar ook naar de gevolgen van corona sinds de uitbraak van de pandemie in maart 2020. Dit alles in een woningmarkt waarin prijzen, koop én huur, blijven stijgen. De vraag naar woningen is veel groter dan het aanbod. Uit de analyses over 2020 blijkt dat nieuwbouwhuurwoningen die worden opgeleverd het verschil onvoldoende maken. Door hoge grondprijzen en bouwrijzen is het lastig om in stedelijke gebieden huurwoningen te realiseren in het middensegment. Daar komt een wettelijke beperking van de huurprijsstijging bij waardoor het voor investeerders nog moeilijker wordt hierin te investeren.”

Volgens NVM-voorzitter Onno Hoes zit er opnieuw veel dynamiek in de huurmarkt: “De vrije huursector in Nederland biedt onderdak aan ruim een half miljoen mensen voor wie een sociale huurwoning niet toegankelijk is en een koopwoning niet gewenst of haalbaar. Door de stijgende prijzen op de koopwoningmarkt groeit die groep en dat stuwt de vraag naar vrije sector huur. We zien de beschikbare woonruimte in het middensegment, met huurprijzen tot 1.000 euro, zorgwekkend dalen. Bouwen blijft essentieel om in de vraag te kunnen blijven voorzien. In de Actieagenda Wonen staan hiervoor oplossingen geformuleerd.”

Toch stijgen de huurprijzen niet overal. In sterk stedelijke gebieden is sprake van een stagnatie en zelfs een daling van de transactieprijzen. Steden lijken minder aantrekkelijk ten gunste van het platteland, waar een extra kamer en buitenruimte nog wel beschikbaar zijn. Ook is de afgenomen vraag van expats, als gevolg van Covid-19, hier zichtbaar. Deze groep huurders is veel minder actief, wat ook in het gemeubileerde en gestoffeerde segment voor dalingen heeft gezorgd.

## De belangrijkste landelijke ontwikkelingen in de vrije sector huurwoningenmarkt in het vierde kwartaal van 2020 zijn:

- De gemiddelde huurprijs per vierkante meter lag op € 13,13.
- De gemiddelde verhuurprijs – vrije sector – was € 1.136.
- Door te weinig aanbod en een grote vraag stijgen de prijzen in de meeste plaatsen. De keuzevrijheid is beperkt.
- Vraag en aanbod sluiten onvoldoende op elkaar aan. Het effect van corona wordt hier zichtbaar (veel vraag, weinig aanbod qua buitenruimte en mogelijkheid voor een aparte werkplek).
- De behoefte aan een goed middenhuursegment (tussen 700 en 1.000 euro) is alleen maar groter geworden.
- Bij enkele steden is, met name door afwezigheid van expats, een daling zichtbaar in het duurdere segment. Het effect door uitval van expats is echter nog beperkt door de enorme krapte op de markt.
- De gemiddelde huurprijs per vierkante meter voor gestoffeerde woningen is gestegen (+2,6%) en voor gemeubileerde woningen (-1,1%) gedaald. De huurprijs voor gestoffeerde woningen ligt nu op € 16,87 per vierkante meter. In het gemeubileerde segment is de huurprijs € 20,30 per vierkante meter.
- De regionale prijsverschillen zijn groot. Naast marktwerking spelen bij deze verschillen ook andere factoren zoals aantallen transacties, locatie en toevoeging van nieuwbouw een rol.
- Tot slot blijft het door hoge grond- en bouwpreizen lastig om in stedelijke gebieden huurwoningen te realiseren in het middensegment. Door een wettelijke beperking van de huurprijsstijging wordt het voor investeerders nog moeilijker hierin te investeren. In de Actieagenda Wonen staan hiervoor oplossingen geformuleerd.

Klik [hier](#) voor de marktrapportage VGM NL – NVM huurmarkt cijfers met betrekking tot de mutaties in de vrije sector huurwoningenmarkt 4e kwartaal 2020 (inclusief analyses effecten Covid-19 en nieuwbouw).

---

### 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 1089 2507. E-mail: [i.kaandorp@vgm.nl](mailto:i.kaandorp@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).

### 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 40.000 huurtransacties in de vrije sector op jaarbasis. Daarmee is een marktaandeel van ongeveer 50% gemoeid.

Sinds 2014 registreren VGM NL en de NVM samen de transactiedata van huurwoningen. Vier maal per jaar brengen VGM NL en NVM huurmarkt cijfers met betrekking tot de mutaties in de vrije sector huurwoningenmarkt 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 woonwens.