



Determinanten en dynamiek van huren in de vrije sector

De omvang van de particuliere vrije huursector is klein, maar is tussen 2009 en 2015 wel sterk toegenomen: van vijf naar negen procent van de totale huurwoningvoorraad. Daarbij blijken ontwikkelingen op de vrije huurmarkt af te wijken van die op de koopwoningmarkt. Wij laten zien waar deze verschillen zichtbaar zijn en welke kenmerken de huurprijzen beïnvloeden.

MARC FRANCKE
Hoogleraar aan de
Universiteit van
Amsterdam en hoofd
Real Estate Research
bij Ortec Finance

FRANK HARLEMAN
Beleidsmedewerker
onderzoek bij NVM

WESSEL KOSTERMAN
Business-specialist
bij Ortec Finance

Dit artikel is gebaseerd op Francke et al. (2016)

De Nederlandse huurmarkt kent een gereguleerd en een vrijsectorgedeelte. In de vrije sector dient de kale huur boven de liberalisatiegrens van 710,68 euro per maand te liggen (Rijksoverheid, 2017).

De huurprijs in de vrije sector is, in tegenstelling tot die in de gereguleerde sector, niet gemaximeerd en komt dus door middel van marktwerking tot stand. Vergeleken bij de koopwoningmarkt zijn er in Nederland over de huurmarkt betrekkelijk weinig studies beschikbaar. Dit artikel beschrijft de ontwikkeling van de particuliere huurmarkt in de vrije sector tussen 2005 en 2015 en geeft inzicht in de belangrijkste determinanten van huurprijzen.

METHODE EN GEGEVENS

Voor het analyseren van de determinanten van de huurprijs wordt er gebruikgemaakt van een bestand met door NVM-makelaars geregistreerde huren en woningkenmerken. We beperken ons tot de periode vanaf 2005, omdat er in de voorafgaande periode weinig huurcijfers geregistreerd zijn. Vanaf 2005 zijn er 144.000 huurcijfers beschikbaar, waarvan 124.000 voor de vrije sector, zie figuur 1.

Doordat de NVM-makelaars relatief veel woningen verhuren in opdracht van particulieren, en in mindere mate voor institutionele beleggers, hebben de conclusies uit dit onderzoek vooral betrekking op het bezit van particuliere beleggers. Er zijn aanwijzingen dat woningen van particuliere beleggers qua samenstelling en huurprijsniveau

verschillen van die van institutionele beleggers. Zo investeren particuliere beleggers met name in bestaande bouw, terwijl institutionele beleggers een voorkeur hebben voor jong woningbezit, en dus vooral in nieuwbouw investeren (Capital Value, 2014).

Tabel 1 geeft het aantal huurcijfers uit de vrije sector en de gemiddelde woonoppervlakte in vierkante meter per woningtype. De bovenwoningen vormen de grootste categorie, gevolgd door portiekflats en tussenwoningen.

De gemiddelde huurprijs van een vrijesectorwoning in Nederland is 1.244 euro per maand. De gemiddelde huren zijn het hoogste in de provincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland, respectievelijk 1.107, 1.373 en 1.429 euro. De laagste gemiddelde huur is in de provincie Friesland en bedraagt 798 euro per maand.

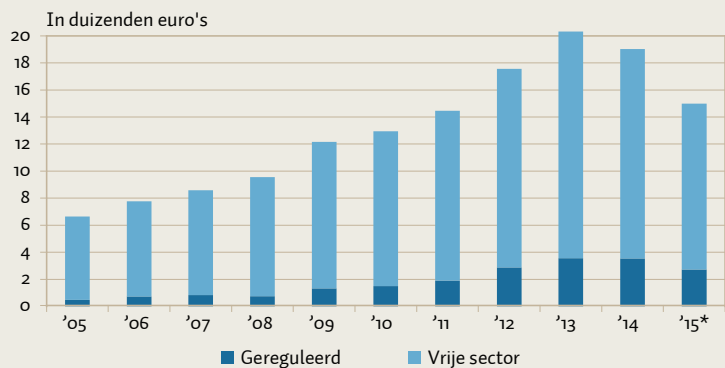
PRIJSBEPALENDE FACTOREN

Om de huurprijsontwikkeling te beschrijven, wordt er vaak gebruikgemaakt van de gemiddelde huurprijs of de gemiddelde huurprijs per vierkante meter woonoppervlakte. Maar er wordt dan onvoldoende rekening gehouden met wijzi-

Vrije sector: huurovereenkomsten en gemiddelde woonoppervlakte **TABEL 1**

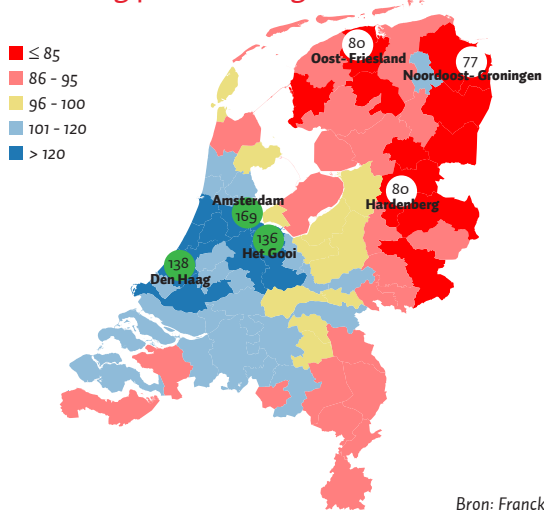
Woningtype	Aantal	m ²
Galerijflat	9.662	89
Portiekflat	18.288	95
Maisonnette	5.970	108
Bovenwoning	34.959	96
Benedenwoning	7.906	91
Tussenwoning	17.752	133
Hoekwoning	7.161	134
Twee-onder-één-kap	11.382	145
Vrijstaand	10.680	163
Totaal	123.760	113

Gereguleerde en vrijesector-huurovereenkomsten **FIGUUR 1**



*Tot en met het derde kwartaal Bron: Francke et al. (2016)

De procentuele verhouding van het huurniveau ten opzichte van het gemiddelde in Nederland voor eenzelfde woning per NVM-regio **FIGUUR 2**



Bron: Francke et al. (2016)

Schattingresultaten van het hedonische prijsmodel voor de huurprijs **TABEL 2**

Variabelen	Coëfficiënt	Variabelen	Coëfficiënt
Oppervlakte		Stedelijkheid (ref.: zeer sterk)	
ln (m²) voor stapelwoningen	0,57***	Sterk	-0,01***
ln (m²) voor eengezinswoningen	0,73***	Matig	-0,02***
ln (kavel oppervlakte)	0,02***	Weinig	-0,01***
Onderhoudstoestand (ref.: gemiddeld)		Niet	-0,03***
Slecht	-0,12***	Bouwjaar (ref.: 1991-2000)	
Goed	0,11***	1500-1905	0,11***
Monument'		1906-1930	0,07***
Monument	0,04***	1931-1944	0,06***
Monumentaal	0,05***	1945-1959	0,01
Kenmerken		1960-1970	-0,03***
Parkeerplaats aanwezig	0,06***	1971-1980	-0,04***
Lift aanwezig	0,03***	1981-1990	-0,01***
Gedeeltelijk gestoffeerd	0,00*	Na 2001	-0,02***
Volledig gestoffeerd	0,11***	Constante	3,34***
Gemeubileerd	0,13***		
Servicekosten inclusief	0,02***		
Nieuwbouw	-0,04***		

In de regressie zijn dummies voor het woningtype, de NVM-regio en het transactiejaar opgenomen. 'Een monument is een minstens vijftig jaar oud pand dat vanwege zijn cultuurhistorisch belang een beschermde status heeft; het mag dus niet gesloopt of verbouwd worden. Een monumentaal pand is een indrukwekkend pand, maar het hoeft geen beschermd monument te zijn. Of een pand monumentaal is, is een (subjectieve) interpretatie van de makelaar. Of een pand de status van monument heeft, ligt juridisch vast.

gingen in de samenstelling van de verhuurde woningen over de tijd. Zo betrof bijvoorbeeld in 2005 het middensegment – woningen vanaf de liberalisatiegrens tot 1.000 euro kale huur per maand – minder dan de helft van het aantal transacties, terwijl dit in 2015 is opgelopen tot zestig procent. De meest aannemelijke verklaring hiervoor is de sterke toename van het aantal woningen in de particuliere vrije huursector, van vijf procent in 2009 tot en met negen procent van de huurwoningvoorraad in 2015 (WoON 2009, 2015).

Een *hedonisch prijsmodel* is bij uitstek geschikt om te corrigeren voor verschillen in kenmerken tussen verhuurde woningen. Dit model verklaart de huurprijzen in de vrije sector aan de hand van kenmerken als locatie, woonoppervlakte, onderhoudstoestand, transactiedatum, servicekosten en meubilering. Tabel 2 bevat de schattingsresultaten van het hedonische prijsmodel. De coëfficiënten kunnen geïnterpreteerd worden als elasticiteiten: als de oppervlakte van een stapelwoning met 1 procent toeneemt, dan neemt de huurprijs met 0,57 procent toe. Bij dummyindicatoren geeft de coëfficiënt ongeveer het procentuele verschil ten opzichte van de basis weer: een woning met een goede onderhoudstoestand heeft een elf procent hogere huur dan een woning met een gemiddelde onderhoudstoestand.

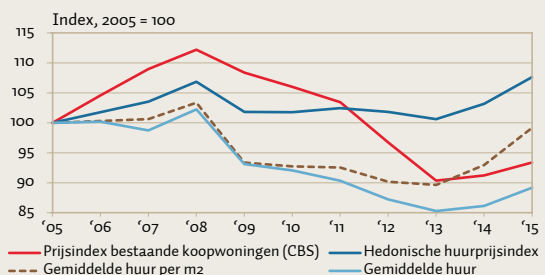
De invloed van het woningtype op de transactiehuur is, afgezien van de vrijstaande woning, gering. De invloed van het bouwjaar op de huurprijs is aanzienlijk. Vergeleken met een woning die is gebouwd in de periode 1971–1980, heeft een woning van vóór 1905 een ruim vijftien procent hogere huur. Een gestoffeerde woning heeft een elf procent hogere huurprijs vergeleken met een niet gestoffeerde woning. Meubilering doet dertien procent extra.

De locatie van een woning heeft een grote invloed op de huurprijs. Het verschil in huurprijs voor eenzelfde woning tussen NVM-regio's is groot. Het huurprijsniveau van de goedkoopste regio (Noordoost-Groningen) is minder dan de helft van het huurprijsniveau van de duurste regio (Amsterdam). Figuur 2 geeft een overzicht van de verschillen in huurniveaus tussen de NVM-regio's. Het is duidelijk te zien dat de randstedelijke regio's een hoog huurniveau hebben, en de regio's in het noorden en oosten van het land een laag huurniveau.

HUUR- EN KOOPPRIJSONTWIKKELING

Om te onderzoeken hoe de huurprijs in de vrije sector zich heeft ontwikkeld, vergelijken we deze met de ontwikkeling van de prijzen van koopwoningen. Figuur 3 toont huur-

Huur- en kooprijsoontwikkeling **FIGUUR 3**



Bron: CBS Statline, Francke et al. (2016)

prijnsindices samen met de prijsindex van bestaande koopwoningen, waarbij de indexwaarden in 2005 op 100 zijn gesteld. De kooprijnsindex is net zoals de hedonische huurprijsindex een *constant quality*-prijsindex, dat wil zeggen dat de verkoopprijzen zijn gecorrigeerd voor verschillen in kenmerken tussen verkochte woningen.

De hedonische huurprijsindex (donkerblauwe lijn) laat een stijgend verloop zien vanaf 2005 tot aan de financiële crisis in 2008. In 2008 is er een piek bereikt waarna de huurprijzen dalen. Van 2008 naar 2009 dalen de huren met vijf procent. Hierna is het verloop vrij vlak tot aan 2013. Vanaf 2013 stijgen de huren weer, gemiddeld met iets meer dan drie procent per jaar. De prijsdaling is echter een stuk minder fors dan de prijsdaling in de koopmarkt (rode lijn), waar de prijzen vijf jaar lang daalden. Ook de prijsstijging vóór de crisis is minder heftig dan op de koopmarkt. Merk op dat koop- en huurprijzen niet met elkaar mee hoeven te bewegen. Verschillen tussen beide markten hangen af van de ontwikkeling van de hypotheekrente, kredietvoorwaarden zoals de fiscale behandeling van eigenwoningbezit, het risico van eigenwoningbezit en huren, afschrijvingen en onderhoudskosten en de verwachte prijsontwikkelingen van koopwoningen (Girouard et al., 2006).

De prijsindices op basis van gemiddelde huren (lichtblauwe lijn) en op basis van huren per vierkante meter woonoppervlak (gestippelde lijn) onderschatten de huurprijsontwikkeling sinds 2005. Het hedonische prijsmodel geeft een stijging van acht procent te zien, ten opzichte van een daling van elf procent van de gemiddelde huren. Een deel van de verklaring is dat er in de loop van de tijd gemiddeld kleinere woningen worden verhuurd. Dat is te zien aan het verschil tussen de lichtblauwe en gestippelde lijn.

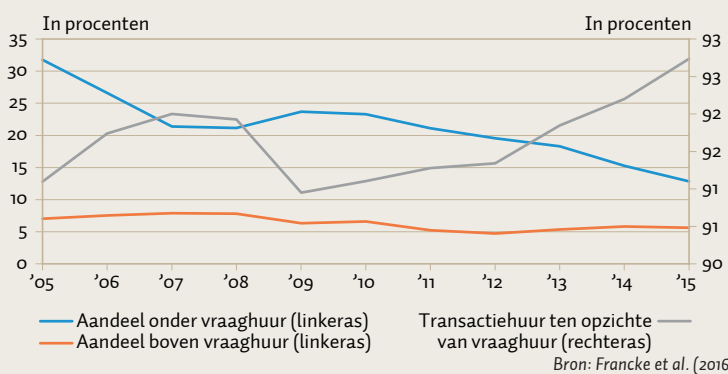
VRAAGHUUR VERSUS GEREALISEERDE HUUR

In tegenstelling tot de koopmarkt wordt er op de huurmarkt niet vanzelfsprekend onderhandeld over de huurprijs. Figuur 4 geeft het aandeel huren waarbij de vraaghuur afwijkt van de gerealiseerde huur. Gemeten over de totale periode is bij 74 procent van de nieuwe huurcontracten de huur gelijk aan de vraaghuur. Wanneer de huurder met succes onderhandelt, bedraagt de korting gemiddeld negen procent.

Het percentage verhuringen met een lagere huur dan de vraaghuur en de bedongen korting bewegen mee met de huurmarkt in zijn geheel: stijgende huren gaan samen met zowel een kleiner aandeel huren onder de vraaghuur als een lagere gemiddelde korting, vergelijkbaar met de koopwoningmarkt. Het aandeel verhuringen met een hogere huur dan de vraaghuur bedraagt ongeveer vijf procent en is vrijwel constant in de tijd. In de koopwoningmarkt daar-

Vraaghuur en transactiehuur

FIGUUR 4



entegen beweegt het aandeel verkopen met een verkoopprijs boven de vraagprijs mee met de marktontwikkeling, van twee procent in 2012 tot bijna tien procent eind 2015 (NVM, 2017).

CONCLUSIE

De ontwikkelingen op de particuliere huurmarkt in de vrije sector kennen tussen 2005 en 2015 een vrij stabiel verloop. De huren zijn tijdens de huizen crisis dan ook een stuk minder hard gedaald dan de verkoopprijzen. Als er niet wordt gecorrigeerd voor de veranderde samenstelling van de verhuurde woningen over de tijd – waaronder de grootte van de woning – is het beeld van de huurprijsontwikkeling een stuk negatiever. De locatie, het woonoppervlak, het bouwjaar en de onderhoudstoestand hebben een grote invloed op de huurprijs. Daarnaast is de onderhandelingsruimte op de huurmarkt een stuk kleiner dan op de koopwoningmarkt. Ook is de ruimte voor onderhandeling kleiner als de huren stijgen.

LITERATUUR

- Capital Value (2014) *De woning(beleggings)markt in beeld*. Utrecht: Capital Value.
- Francke, M.K., F. Harleman en W. Kosterman (2016) *Huurprijzen NVM. Onderzoek naar prijsbepalende factoren*. Ortec Finance Applied Working Paper 2016-02.
- Girouard, N., M. Kennedy, P. van den Noord en C. André (2006) *Recent house price developments: the role of fundamentals*. OECD Economics Department Working Paper, 475.
- NVM (2017) *Woningmarkt cijfers 2de kwartaal 2017*. Te vinden op www.nvm.nl.
- Rijksoverheid (2017) *Tabel Huurliberalisatiegrenzen vanaf 1989 tot 1 januari 2017*. Te vinden op rijksoverheid.nl.
- WoON (2009) *Het wonen overwogen: de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2009*. Den Haag: VROM/CBS.
- WoON (2015) *Wonen in beweging: de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties: Den Haag.

In het kort

- ▶ De belangrijke determinanten van huurprijzen zijn de locatie, de woningoppervlakte, het bouwjaar en de onderhoudstoestand.
- ▶ Geen rekening houden met de gemiddeld kleiner wordende woningen leidt tot een onderschatting van de huurprijs.
- ▶ Anders dan bij de prijzen in de koopwoningmarkt, is bij driekwart van de verhuurde woningen de huurprijs gelijk aan de vraaghuur.