

PERSBERICHT

Aan : de financieel-economische redacties en vakpers

Van : Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in
onroerende goederen NVM en Vastgoedmanagement Nederland

Betreft : Presentatie huurmarkt cijfers VGM NL en NVM

Datum : Nieuwegein, 16 februari 2016

VGM NL en NVM: 'Maatregelen minister Blok voor huurmarkt te beperkt

‘Snel ingrijpen om woningnood vrije huursector te voorkomen’

‘Huurders zijn geen losers, maar vallen vaak tussen wal en schip’

Nieuwegein, 16 februari 2016 – De onlangs aangekondigde maatregelen van minister Blok op de huurwoningmarkt zijn een goede stap, maar zijn ook nog veel te beperkt. Om woningnood in de vrije huursector te voorkomen, zijn dringend snelle en ingrijpende maatregelen nodig. De huursector heeft geen 30 jaar de tijd voor hervormingen.

Dit stellen VGM NL, de brancheorganisatie van vastgoedmanagers, en de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs onroerend goed NVM. Zij presenteren vandaag voor de tweede keer gezamenlijk de cijfers van de Nederlandse huurmarkt, ditmaal over het vierde kwartaal van 2015. De organisaties staan gezamenlijk voor ruim 40.000 huurtransacties op jaarbasis, waarmee een marktaandeel van circa 46% is gemoeid. Het doel van deze gezamenlijke presentatie is om de transparantie van de huurmarkt te vergroten. Dit komt volgens beide organisaties met name de consument ten goede. Sinds 2014 registreren VGM NL en de NVM samen de transactiedata van huurwoningen. Vorig jaar vonden ze de tijd rijp om de huurmarkt cijfers periodiek te presenteren.

Dringend meer aanbod in vrije huursector nodig

De Tweede Kamer stemde op 9 februari in met de plannen van Wonen-minister Stef Blok voor meer doorstroming op de huurmarkt. Hierin zijn de huursombenadering, een jaarlijkse inkomenstoets en een verruiming van de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur geregeld. Bovendien moet de flexibiliteit op de huurmarkt worden bevorderd en de prijs/kwaliteitsverhouding worden verbeterd. Het kabinet wil met deze plannen ook het scheefwonen bestrijden.

“We zijn het eens met de lijn van Blok, maar we willen meer druk op de ketel hebben”, stelt Jean-Paul Rouwette, bestuurslid van VGM NL. “De maatregelen van Blok zetten te weinig zoden aan de dijk. We hebben niet zoveel tijd voor al die hervormingen. De maatregelen zouden versneld moeten worden uitgevoerd en het aanbod in de vrije huursector zou moeten worden vergroot. Als minister Blok van Wonen niet snel ingrijpt, dreigt woningnood voor huurders in de vrije huursector. Door een sterke groei van het aantal huishoudens neemt de vraag naar huurwoningen flink toe, terwijl het aanbod fors krimpt. Tekorten op de huurmarkt worden nog groter en de huurprijzen in de vrije huursector in de grote steden gaan explosief stijgen.”

Gesubsidieerde sociale huur en koopmarkt zitten huur in vrije sector dwars

NVM en VGM NL vinden dat de problemen op de huurmarkt steeds duidelijker tot uiting komen. “Mensen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, krijgen niet automatisch een hypotheek voor een koopwoning. Zij zijn aangewezen op de vrije huursector, maar daarin is decennia lang niet of nauwelijks geïnvesteerd”, zegt NVM-voorzitter Ger Hukker. “De commerciële huur in ons land is sinds de jaren '60 van de vorige eeuw geminimaliseerd, mede door subsidiëring van de sociale huur- en koopsector.”

Hukker: “Het gebrek aan een toegankelijk en betaalbaar vrije sector huursegment hindert het functioneren van de woningmarkt en er is geen kentering in zicht. De commerciële huurmarkt kan een cruciale verbinding vormen tussen de koopsector en de gereguleerde huursector, maar daarvoor moet er beweging ontstaan en die zien we nauwelijks. De vrije sector zit in die zin letterlijk klem tussen de twee gesubsidieerde kampen van de sociale huur en de koopmarkt.”

Lokale prestatieafspraken

Beleggers hebben interesse in de Nederlandse woningmarkt, maar zij kunnen niet investeren omdat er nauwelijks woningportefeuilles op de markt beschikbaar zijn. In de gemiddelde gemeentelijke woonvisie kom je de vrije huursector niet tegen. Hukker: “Daar moet verandering in komen. Er zouden lokale prestatieafspraken met corporaties, ontwikkelaars en beleggers gemaakt moeten worden over de bouw van huur én koopwoningen. Het is een kwestie van agenderen, inventariseren en realiseren. NVM en VGM NL kunnen met name op de eerste twee punten een inhoudelijke bijdrage leveren door de lokale woningmarkt in kaart te brengen. We pakken die handschoen graag samen met de betrokken partijen op.”

Regionale differentiatie

Daarnaast bepleiten NVM en VGM NL een regionale differentiatie van de huurgrens van 710 euro. “Het is de vraag of die grens van 710 euro voor heel Nederland even goed functioneert. Uit cijfers blijkt dat in het oosten van het land de huren niet boven de 600 euro uitkomen. Dit in tegenstelling tot de Randstad, waar wel veel vrije huursector voorkomt. Als de huur niet boven de 710 euro uitkomt, valt die nog steeds onder het gereguleerde deel, waardoor de huurprijsstijgingen beperkt blijven. Via een regionale differentiatie kun je beter aansluiten bij de markthuren”, meent Rouwette. Ook hoogleraar woningmarkt Johan Conijn (ASRE) vindt dat er te weinig aandacht is voor de regionale verschillen in huurprijzen. Hij pleit daarom ook voor het afstemmen van bepaalde regels op de regio. “Met een differentiatie van de liberalisatiegrens kan beter rekening worden gehouden met regionale verschillen. In de minder gespannen woningmarktgebieden kan deze grens lager zijn.”

Vrije sector huurmarkt als volwassen markt

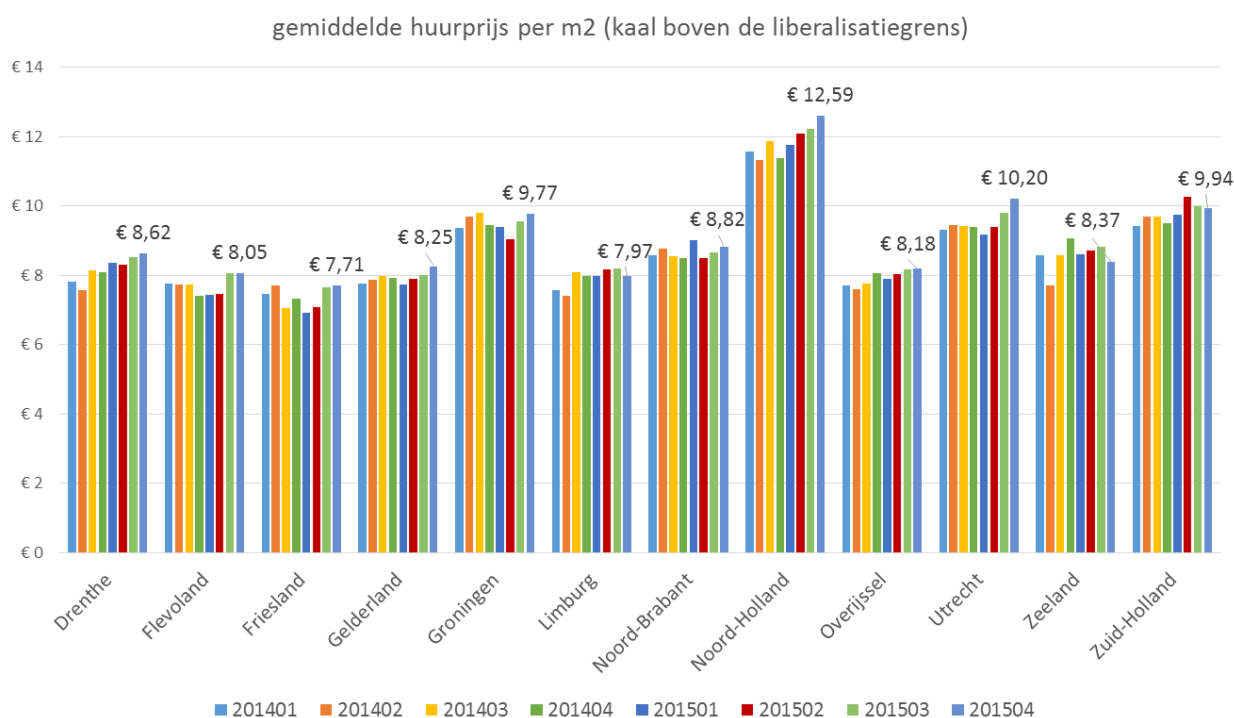
De vrije huursector verdient een betere reputatie, meent NVM-voorzitter Hukker. “Vaak wordt gezegd dat huren voor losers is, voor mensen die niet in staat zijn om een woning te kopen. Maar ik zie een heel andere maatschappelijke ontwikkeling, namelijk dat steeds meer mensen – jong en oud – bewust kiezen voor huur. Het biedt comfort, en het is flexibel. Zeker voor het toenemende aantal zzp’ers en flexwerkers op de arbeidsmarkt, dat vaak tijdelijk hier en dan weer elders in het land werkt, is huren vanwege de tijdelijke aard een bijzonder aantrekkelijke optie. En voor de ouderen biedt huren ook in toenemende mate grote voordelen. Zo kan zelfstandig wonen met een zorgfunctie worden gecombineerd. En veel ouderen die altijd in een koopwoning hebben gewoond kunnen door over te gaan naar een huurwoning hun vermogen uit de koopwoning vrijspelen.”

Huurtransacties, kale huur			
	Niveau 2015-Q4	t.o.v. vorig kw.	t.o.v. vorig jr
Huurprijs	€ 947	-1,7%	+0,5%
Huurprijs per m2	€ 9,68	+1,7%	+5,1%

Bron: VGM NL en NVM

Huurprijzen per m2 stijgen

Uit de cijfers blijkt dat er een tendens naar kleinere woningen gaande is. De huurprijs per m2 voor een vrije sector huurwoning (kaal) steeg in het laatste kwartaal van 2015 met 5,1% ten opzichte van dezelfde periode in 2014. De huurprijs per m2 kwam uit op 9,68 euro. Met gemiddeld 14,88 per m2 worden de hoogste huurprijzen gerealiseerd in Amsterdam. NVM en VGM NL herkennen zich niet in het beeld dat onlangs werd geschetst dat de gemiddelde huurprijs daar boven de 2.000 euro per maand ligt. Binnen Amsterdam verschillen de vierkantemeterprijzen bovendien sterk. In Zuidoost kan een huurder nog terecht voor minder dan 10 euro per m2, terwijl in het Centrum meer dan 20 euro per m2 neergeteld dient te worden. Ook in gemeenten rondom Amsterdam is de gemiddelde huurprijs per m2 hoger dan 12 euro. In gemeenten als Rotterdam, Groningen, Den Haag, Den Bosch en Utrecht ligt de gemiddelde m2-huurprijs tussen de 10 en 11 euro per m2.



De m2-prijs voor gemeubileerde woningen bedroeg 16,75 euro: een stijging van 9,3% tegenover hetzelfde kwartaal in 2014. Ook hier spant Amsterdam de kroon met prijzen rond de 23 euro per m2. Ook in Amstelveen (18,3), Den Haag (16,3), Rotterdam (16,0) en Delft (13,8 euro per m2) wordt flink betaald voor gemeubileerde woonruimte.

Huurtransacties, m2-prijzen, gestoffeerd/gemeubileerd			
	Niveau 2015-Q4	t.o.v. vorig kw.	t.o.v. vorig jr
Gestoffeerd	€ 13,86	-1,3%	+9,1%
Gemeubileerd	€ 16,75	-1,6%	+9,3%

Bron: VGM NL en NVM

Noot voor de redactie:

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Roeland Kimman, NVM, tel. 030 6085 185, 06 - 55 205 205. E-mail: kimman@nvm.nl,
of

Ilse Kaandorp, VGM NL, tel. 030 3035 220, 06 – 10 892 507. E-mail: i.kaandorp@vgm.nl

Over NVM en VGM NL

*VGM NL is de belangenbehartiger voor vastgoed- en VvE managers in Nederland. Sinds de oprichting in 2009 hebben bijna 100 vastgoedmanagement-organisaties (met in totaal ruim 2700 medewerkers) zich binnen VGM NL verenigd. Tot de leden van VGM NL behoren zowel grote (internationale) vastgoedmanagement-organisaties als middelgrote en kleine. Deze leden managen (optimale exploitatie), huren en verhuren, in opdracht van (internationale) vastgoedeigenaren, zowel commercieel onroerend goed als woningen en VvE's. **Zie ook www.vgm.nl.***

*De NVM is de grootste Nederlandse vereniging voor makelaars, taxateurs en vastgoeddeskundigen. Ze bestaat sinds 1898 en is actief in alle marktsegmenten. Namens de leden zorgt de NVM voor belangenbehartiging richting overheid en politiek. Bij de NVM zijn ruim 4000 makelaars en taxateurs aangesloten. De NVM-makelaar/taxateur is de adviseur voor particuliere en professionele opdrachtgevers in alle facetten van de woningmarkt: koop, verkoop, huur, verhuur en taxatie van een woning. **Zie ook www.nvm.nl.***

Zowel de leden van VGM NL als van NVM voldoen aan belangrijke criteria op het gebied van deskundigheid, integriteit en professionaliteit.

NVM en VGM NL zetten zich gezamenlijk in om de (vrije sector) huurwoningenmarkt transparanter en professioneler te maken.