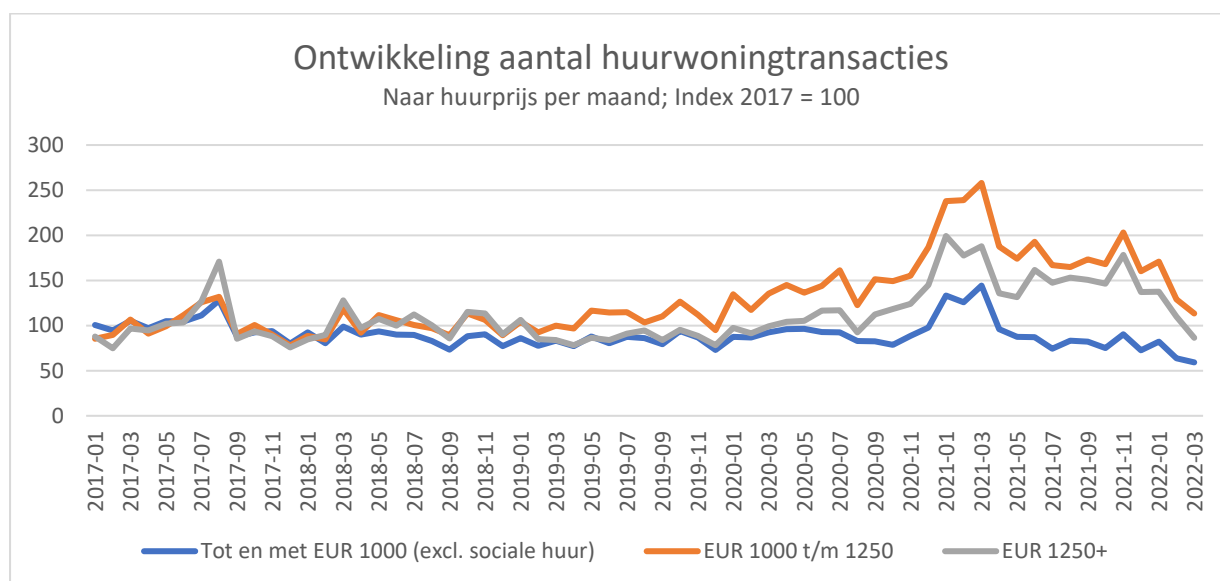


Terugval aanbod huurwoningen drijft prijzen op

Het aanbod aan huurwoningen daalt, wat zorgt voor stijgende huurprijzen in met name middelgrote en grote steden. De daling in het aantal beschikbare huurwoningen is onder andere het gevolg van de zelfbewoningsplicht die begin dit jaar is ingesteld en de een jaar eerder gestegen overdrachtsbelasting. Ook krijgt de vrije huursector weer concurrentie van Airbnb.

De afname van het aanbod is af te leiden uit de sterke terugval in het aantal huurtransacties voor woningen voor alle prijscategorieën in de vrije huursector. In maart lag het aantal transacties 59 procent lager dan een jaar eerder voor middeldure huur, woningen met een huurprijs tussen 763 en 1.000 euro per maand. Ook het aantal huurtransacties voor de prijscategorieën daarboven is meer dan gehalveerd. Desondanks blijft de vraag naar woningen hoog. De nijpende situatie wordt onder meer weergegeven in het bericht van [NRC Handelsblad](#) dat dertigers in de Randstad blij zijn als ze tijdelijk een kamer kunnen huren in een flat die op de slooplijst staat.



Het aantal huurtransacties was in het eerste jaar van de coronapandemie juist gestegen. Dit komt doordat veel huurwoningen leeg kwamen te staan tijdens de coronapandemie toen expats Nederland verlieten en woningen nauwelijks meer via Airbnb werden verhuurd. Ook ontstond eind 2020 een grote golf van aankopen van woningen door beleggers ten behoeve van verhuur voor de vrije huursector. Dit in verband met stijging in overdrachtsbelasting voor professionele beleggers per 2021 van 2 procent naar 8 procent.

Deze sterke aanbodstijging zorgde ervoor dat huurders tegen relatief gunstige prijzen woningen konden huren die voorheen voor hen niet beschikbaar waren. De stijging van het aanbod was het sterkst voor de relatief huurwoningen met een huurprijs van 1.000 tot 1.250 euro per maand, waarvoor tijdens die lockdown 2,5 keer vaker een huurtransactie was. Het aantal huurtransacties van woningen boven deze huurprijs verdubbelde, terwijl het aantal transacties voor middeldure huurwoningen steeg met zo'n 50 procent.

Het aanbod van huurwoningen stukt echter inmiddels. Dit is het gevolg van de overheid die beleid introduceerde die ingrijpt op de woningmarkt en opnieuw stijgende concurrentie van Airbnb. Dat maakt dat investeren en verhuren op de vrije sectormarkt minder aantrekkelijk wordt, of soms zelfs onmogelijk wordt gemaakt.

Vanaf dit jaar is het mogelijk voor gemeenten om voor bepaalde wijken een opkoopbescherming in te voeren. Dat betekent dat goedkope of middeldure woningen na aankoop niet mogen worden [verhuurd](#), behalve tijdelijk of aan familie. In de meeste [gevallen](#) betreft dit woningen met een WOZ-waarde tot 200.000 of 325.000 euro, het maximale bedrag waarvoor de Nationale Hypotheek Garantie geldt. Zo heeft de gemeente [Arnhem](#) deze maatregel voor 20 van de 24 woonwijken per eind februari ingevoerd voor woningen met een WOZ-waarde tot 325.000 euro. In [Rotterdam](#) mogen in 16 wijken woningen niet worden verhuurd na aankoop, waarbij in dit geval als grens een WOZ-waarde van 355.000 euro is gekozen.

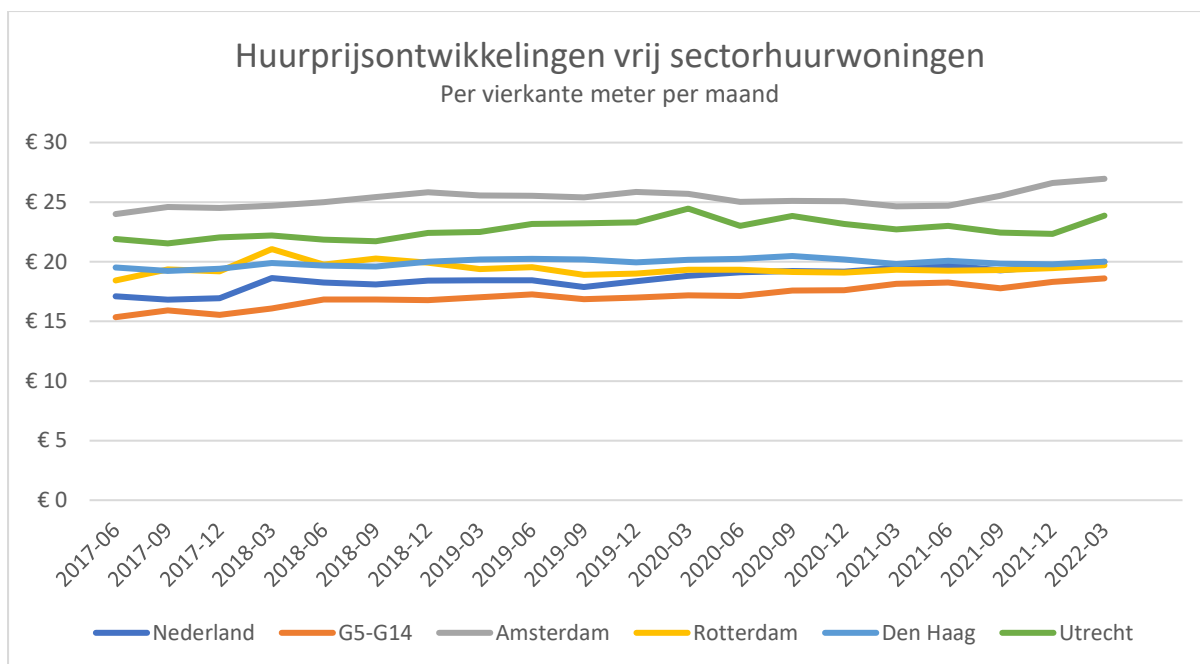
Deze maatregel is in het voordeel van startende kopers op de woningmarkt, maar benadeelt woninghuurders die zijn aangewezen op de vrije sector. Vastgoedbeleggers concurreren in deze wijken niet meer met koopstarters op de woningmarkt, wat een minder sterk opdrijvend prijseffect zal hebben op woningprijzen in deze categorie. Vastgoedbeleggers investeren namelijk juist ten behoeve van verhuur, maar de mogelijkheid neemt dus af om daarvoor bestaande huizen te kopen. Particulieren die zijn aangewezen op huurwoningen in de vrije sector omdat zij niet kunnen voldoen aan de voorwaarden voor een hypothecaire lening en tegelijk te veel verdienen voor sociale huur of daarvoor op de wachtlijst staan, worden hierdoor geraakt.

Ook andere overheidsmaatregelen beperken de investeringen in woningen. De overdrachtsbelasting steeg van 2 procent in 2020 naar 8 procent in 2021 en het plan van de nieuwe regering is dit te verhogen naar 9 procent in 2023. Dit maakt investeren in bestaande woningen ten behoeve van verhuur minder aantrekkelijk. Vastgoedadviseur [CBRE](#) meldt dat de totale investeringen door beleggers in woningen sinds 2021 gedaald zijn in vergelijking tot 2019 en 2020. Bovendien is 80 procent van alle woningen die beleggers kochten ten behoeve van verhuur zowel in het eerste kwartaal van dit jaar als heel vorig jaar in nieuwbouwwoningen, waarvoor geen overdrachtsbelasting hoeft te worden betaald.

Daarnaast betekent de terugkeer van expats en toeristen in Nederland dat de vrije huursector concurrentie krijgt van verhuur aan deze doelgroepen, bijvoorbeeld via platform Airbnb aan toeristen. Het aanbod van dergelijke ruimten was in februari nog maar beperkt gestegen (jaar op jaar met minder dan 1 procent), maar voor aankomende zomer is de vraag al wel met 46 procent gestegen in Nederland, aldus dataplatform [AirDNA](#).

Daarnaast leidt stijgende lange rente tot hogere financieringskosten van vastgoed, en ook investeren in woningen ten behoeve van de verhuur wordt minder aantrekkelijk. De lange rente stijgt als gevolg van de hoge inflatie en het verkrappende beleid van de Federal Reserve, de Amerikaanse centrale bank. De stijgende rente zorgt er bovendien voor dat alternatieve investeringen zoals obligaties relatief aantrekkelijker worden. Wanneer deze renteontwikkeling aanhoudt en de overheid de beperkende maatregelen handhaaft of zelfs verder aanscherpt, blijft het aanbod van vrije huursectorwoningen beperkt en liggen verdere huurprijsstijgingen in het verschiet.

Het aanbodtekort zorgt nu al voor stijgende huurprijzen. In Amsterdam en Utrecht stegen de huurprijzen voor woningen in de vrije huur met respectievelijk ruim 9 en 5 procent. Dit blijkt uit data van verhuurplatform Pararius. Ook in de tien grootste steden buiten de 4 grote steden stegen de huurprijzen sterk, met zo'n 2,5 procent. Dat is vergelijkbaar aan de groei voor Nederland als geheel. In Rotterdam en Den Haag was de groei het laagst met respectievelijk 1,9 en 0,9 procent.



Deze prijzen stijgen waarschijnlijk nog verder. Dit is enerzijds het gevolg van het krappere aanbod, in ieder geval op de korte termijn. Daardoor is het mogelijk bij wisselingen in huurders de prijzen te significant te verhogen. Mochten de overheidsambities om 100.000 woningen te realiseren worden behaald, zal dit de druk op de langere termijn op de vrijesector waarschijnlijk verminderen. Anderzijds stijgen de prijzen van lopende huurcontracten door de hoge inflatie. Voor huurcontracten van vrije sectorhuurwoningen is een maximale verhoging van inflatie van het vorige jaar plus 1 procent afgesproken. Dat betekent dat de huur dit jaar met 3,3 procent mag stijgen. Aangezien de inflatie in 2022 waarschijnlijk flink hoger uitvalt – het Economisch Bureau van ABN AMRO verwacht een stijging met 5,5 procent – betekent dat voor volgend jaar nog een flink hogere huurprijstijging mogelijk is.