



+ Een vastlopende huurmarkt

Hoe huurders steeds minder vaak verhuizen

Een unieke inkijk in de voortgang van de huurwoningmarkt door de ogen van vastgoedanalisten

+Voorwoord



Leon Pragt

Directeur Watson+Holmes

Beste lezer,

Met trots presenteren wij u hierbij een nieuw onderzoek naar de stand van zaken op de huurwoningmarkt van Watson+Holmes.

Met dit onderzoek geven we u inzicht in de actuele feiten & cijfers op de huurwoningmarkt. We vertalen actuele trends en ontwikkelingen naar impact op aspecten binnen de huurmarkt. Dit kwartaal gaat het onderzoek over de looptijd van huurcontracten.

Alhoewel de looptijd van huurcontracten vaak in het nieuws is gekomen, aangezien er politieke druk is om het tijdelijke huurcontract te schrappen, is er maar weinig data beschikbaar over de werkelijke looptijd van huurcontracten in de huurmarkt. De Watson + Holmes benchmark van huurwoningen beheerd door professionele vastgoedbeheerders biedt hier een oplossing voor.

De data over huurcontracten laat zien dat bewoners steeds langer in dezelfde huurwoning wonen. De gemiddelde looptijd van een huurcontract in het vierde kwartaal van 2022 was ruim 28% hoger dan in begin 2020.

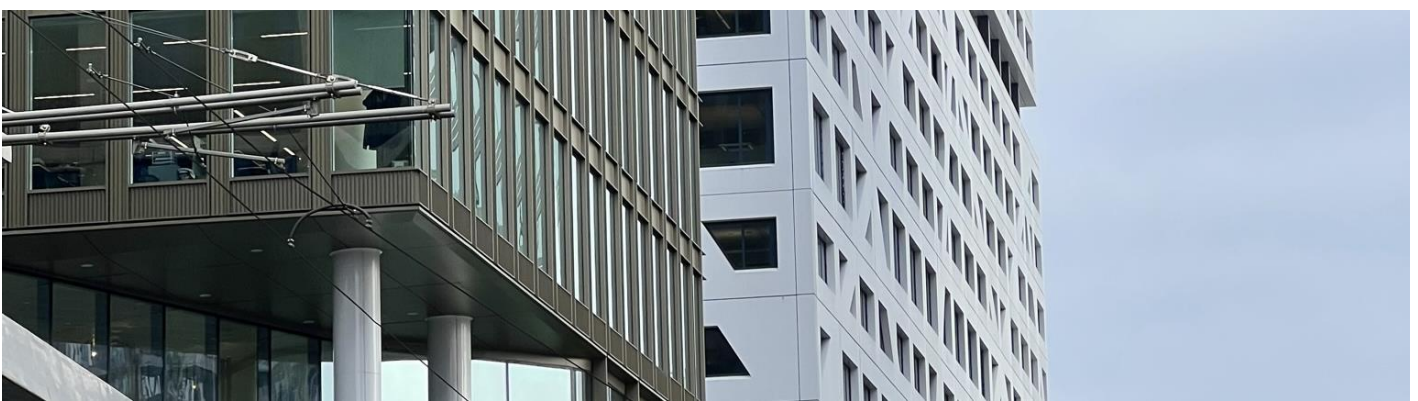
“Huurders verhuizen steeds minder vaak. Goed voor de huurder, maar slecht voor de doorstroming.”

De huurwoning is dus steeds meer een plek voor stabiliteit en zekerheid voor huurders. Minder verhuizen betekent minder stress en kan bewijs zijn van het woonplezier dat huurders ondervinden. Dit gaat in tegen het beeld van de onzekere huurwoning dat in de media leeft. Sinds de invoer van de Wet Doorstroming Huurmarkt in 2016 zijn tijdelijke huurcontracten wel mogelijk, maar data toont aan dat er maar weinig gebruik gemaakt wordt door professionele vastgoedbeheerders.

Dat huurders steeds minder verhuizen is echter niet alleen positief. Het kan ook een teken zijn dat huurders geen nieuwe woning kunnen vinden door een gebrek aan aanbod. Een verminderde doorstroom betekent hiernaast dat er per jaar minder en minder huurwoningen beschikbaar komen voor nieuwe huurders. De verwachting is dat het aanbod huurwoningen de komende jaren verder zal dalen door de maatregelen qua huurprijsregulering en op belastinggebied. Hierdoor kan het nog moeilijker worden om een geschikte huurwoning te vinden voor nieuwe huurders. De mogelijkheid is dat de huurmarkt volkomen vastloopt.

Wij willen u in deze editie inzicht geven in de ontwikkeling van de looptijd van huurcontracten bij professionele vastgoedbeheerders. We kijken naar de looptijd per huurprijscategorie, de mutatiegraad en de impact die het heeft. Hiernaast is in het factsheet data beschikbaar over de huurstijging in Nederland. Hierbij maken we onderscheid tussen huurstijging door mutatie (een nieuwe huurder) en huurstijging door huurprijsindexatie.

Benieuwd wat de toekomstige ontwikkelingen voor u betekenen? We helpen u graag om met data houvast te krijgen in de strategische keuzes waar u als investeerder voor staat.





Huur per m²

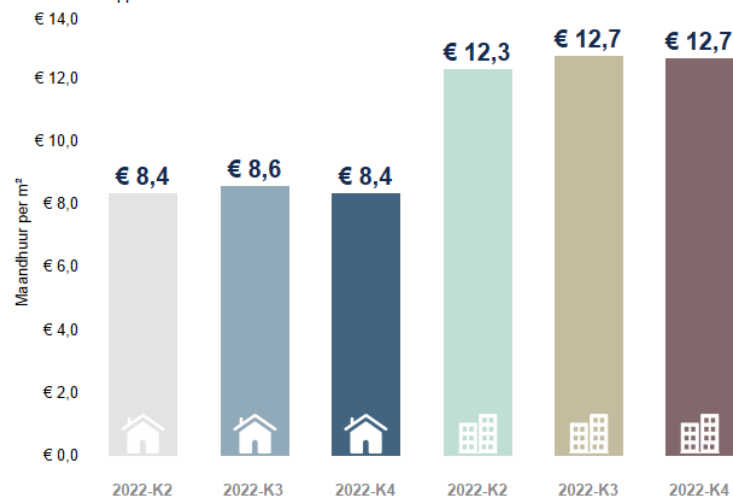
Ten opzichte van 2021-K4 is de maandhuur per m² met **3,2%** toegenomen. De gemiddelde maandhuur ligt in **2022-K4** op

€ 11,2 per m².

De markthuur* voor heel Nederland is **€14,5** per m²
* Voor definitietoelichting, zie pagina 9

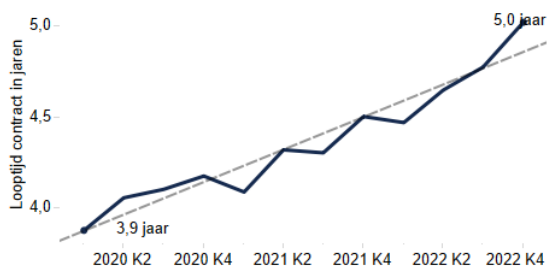
Ontwikkeling gemiddelde maandhuur

Woonhuis vs. appartement



Gemiddelde looptijd huurcontracten

Nederland



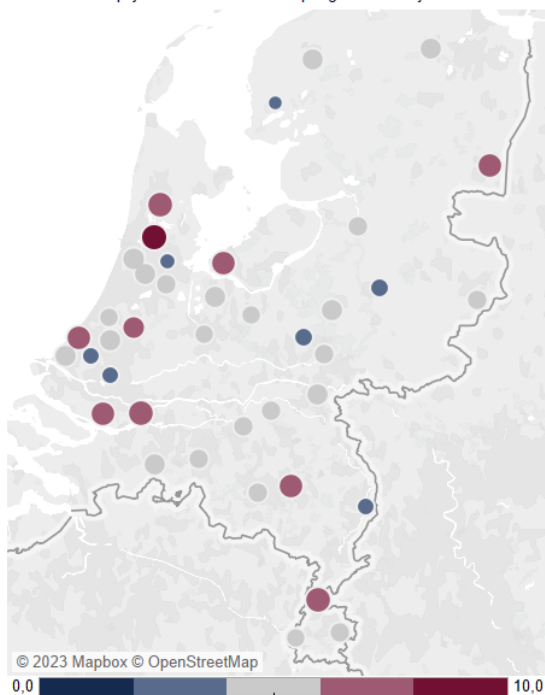
31,6%

van de huurders woont **langer dan 5 jaar** in de huidige huurwoning



Gemeenten met langst zittende huurders

Gemiddelde looptijd van een huurcontract per gemeente in jaren

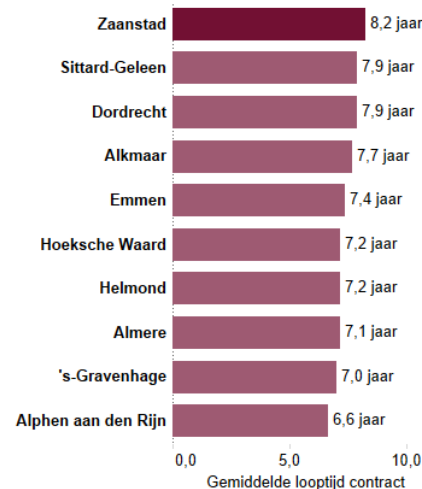


Langst lopende huurcontracten in de G40

Stand 2022K4. Looptijd in jaren.

2,8 jaar

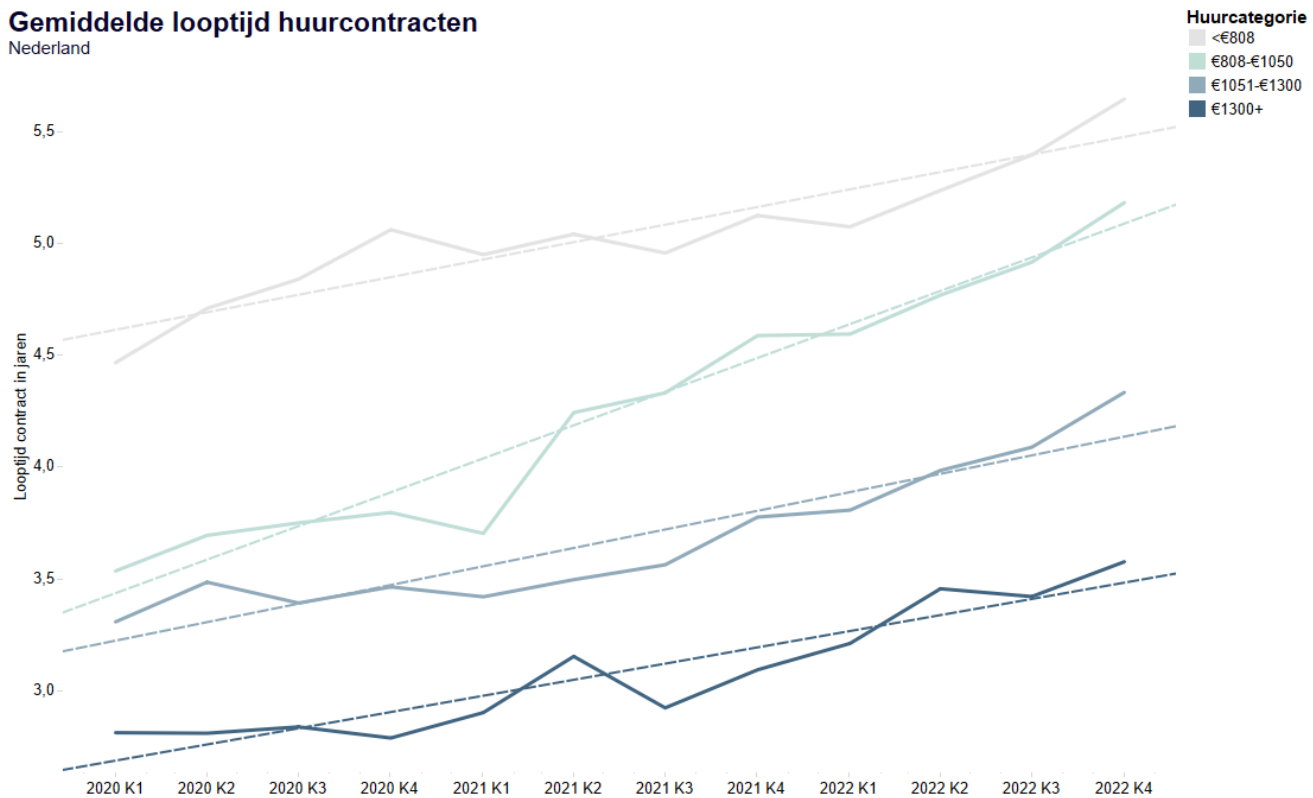
De gemiddelde looptijd van een huurcontract in de gemeente **Amsterdam**. Hiermee heeft de gemeente de gemiddeld kortst durende huurcontracten van Nederland.



+Looptijd van huurcontracten

Gemiddelde looptijd huurcontracten

Nederland



Huurcontracten hebben een steeds langere looptijd

Huurders wonen steeds langer in dezelfde woning. Waar de gemiddelde looptijd van een huurcontract in begin 2020 3,9 jaar was is dit het vierde kwartaal van 2022 opgelopen tot circa 5 jaar. In alle huurprijs categorieën neemt de gemiddelde looptijd toe. Vooral in de categorie van de niet-geliberaliseerde huurcontracten (<€808 huur per maand in 2023) is de looptijd van huurcontracten relatief hoog. Naarmate de huurprijs per maand hoger wordt neemt de gemiddelde looptijd van huurcontracten af. Dit laat zien dat huurwoningen in de hogere segmenten een hogere mutatiegraad hebben. De mutatiegraad laat zien hoeveel procent van het aantal huurwoningen per jaar vrij komt. De stijgende looptijd zorgt voor een neerwaartse druk op de mutatiegraad.

De aangekondigde maatregelen van Hugo de Jonge zorgen ervoor dat veel beleggers huurwoningen gaan verkopen zodra het huidige huurcontract wordt opgezegd. Hiernaast zijn de bouwkosten nog erg hoog en staat de hypotheekrente op het hoogste niveau sinds 2013. Dit resulteert uiteindelijk in minder huurwoningen, aangezien weinig nieuwbouw wordt verwacht en bestaande bouw verkocht wordt aan particulieren voor eigen bewoning. Het aantal huurwoningen daalt dus, en in de huurwoningen die er zijn blijven huurders langer wonen. De vraag naar huurwoningen blijft echter hoog. Deze disbalans tussen vraag en aanbod kan de komende jaren een verdere stijging van de gemiddelde huurprijzen bij een nieuwe verhuring veroorzaken.

12,7%

Jaar op jaar stijging van de gemiddelde looptijd in %

Betaalachterstanden

Een zeer klein deel van de huurders in Nederland heeft betaalachterstanden. Deze betaalachterstanden zijn het laatste jaar ook langzaam toegenomen. Een logische gedachte zou zijn dat mensen die langer huren minder betaalachterstanden hebben. Ze huren langer, dus hebben hun bestedingspatroon aan kunnen passen aan de huur.

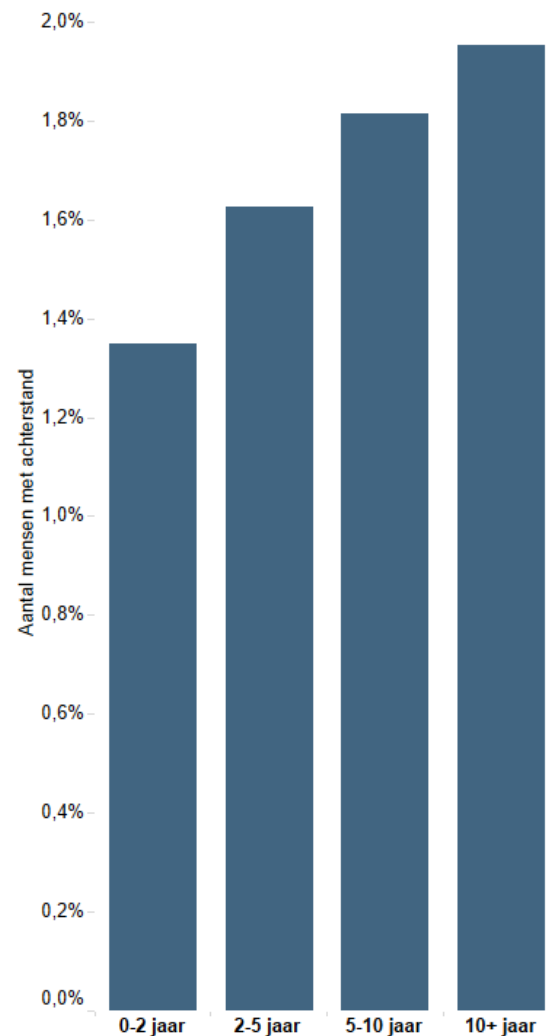
De data laat echter zien dat dit niet zo is. Het percentage mensen met een geregistreerde betaalachterstand loopt op naarmate de looptijd van een contract langer wordt. Het percentage mensen met een betaalachterstand komt echter nooit boven de 1,9%.

Mutatiegraad

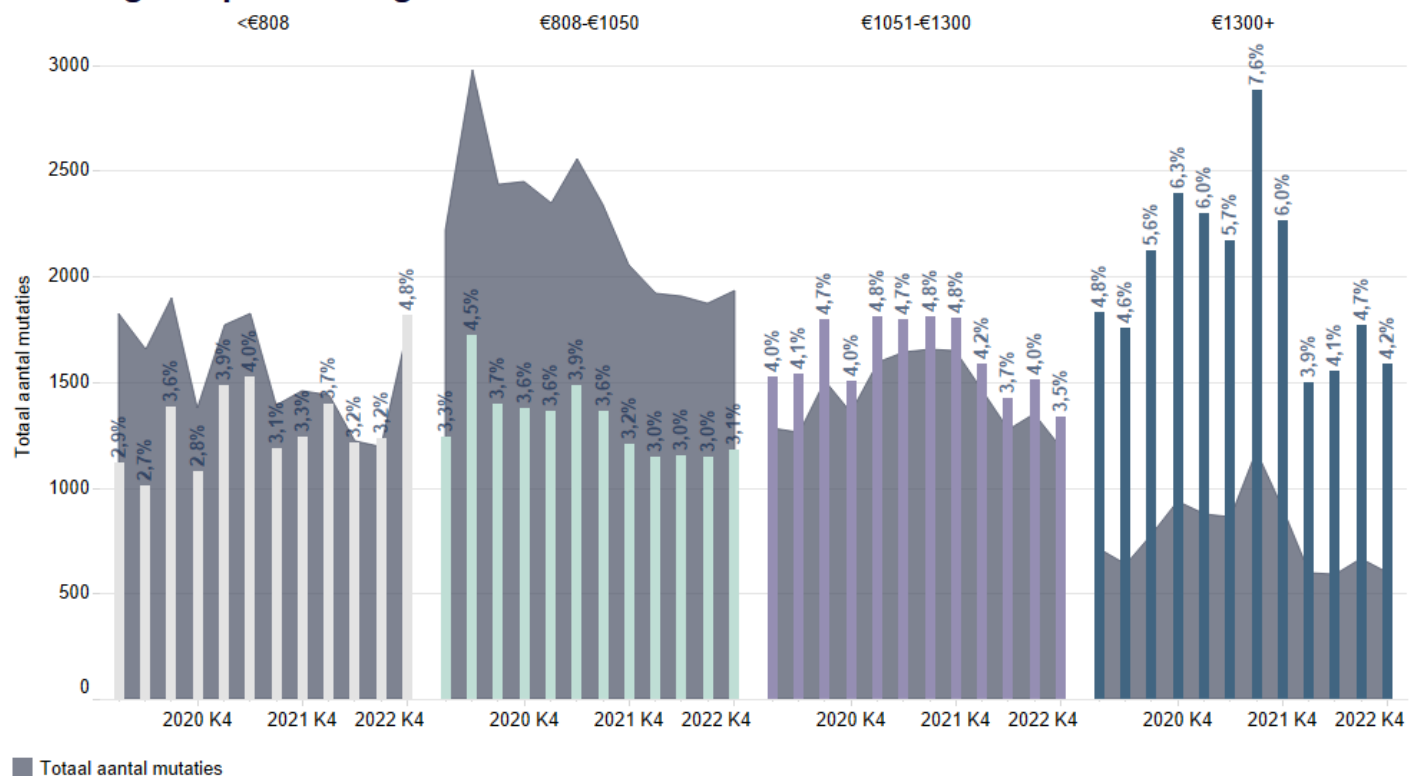
De eerder genoemde daling van de mutatiegraad heeft vooral plaatsgevonden bij vrije sector huurwoningen. Vooral de mutatiegraad van duurdere huurwoningen (€1300,-+) is de afgelopen kwartalen afgenomen na een sterke stijging in 2021. Dit vanwege het feit dat deze huurwoningen zich vaak bevinden in de vier grote steden en bewoond worden door expats. Het herstel van de migratie na COVID-19 heeft ertoe geleid dat de leegstand bij deze woningen ook sterk gedaald is en zelfs lager is dan de leegstand van "goedkopere" huurwoningen.

Mutatiegraad per huurprijsklasse

Betaalachterstand per looptijdklasse huurcontracten



Mutatiegraad per huursegment



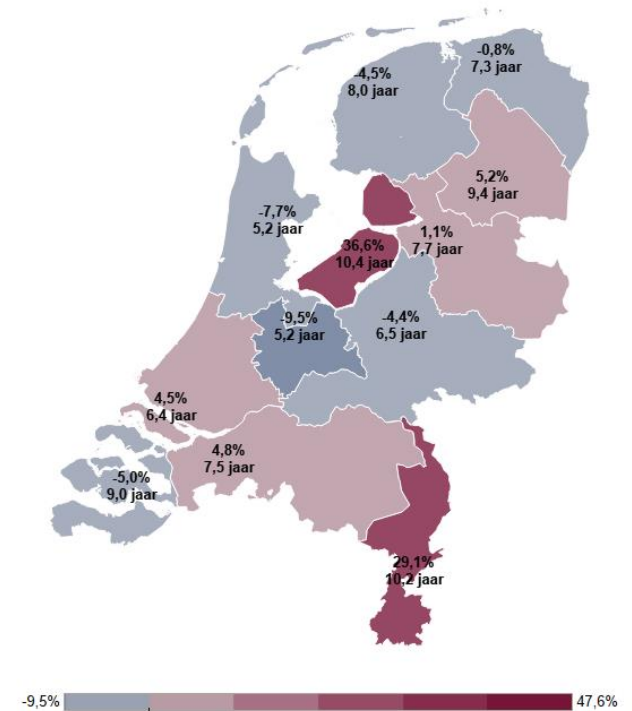
+Looptijd het langst buiten de Randstad

De looptijd van huurcontracten verschilt sterk per regio. Vooral buiten de Randstad is de gemiddelde looptijd van een huurcontract langer. Zo is de looptijd van een huurcontract in Flevoland circa 10,4 jaar. In de provincie Noord-Holland was dit in het vierde kwartaal van 2022 maar 5,2 jaar. Er is ook een verschil in de af/toename van de looptijd van huurcontracten. In provincies als Utrecht daalt deze, maar hij neemt tegelijkertijd erg toe in Flevoland.

In de vier grote steden is de looptijd van huurcontracten vaak korter. Zo zijn er bijna geen huurcontracten in Amsterdam met een looptijd van langer dan 10 jaar. De looptijd neemt echt wel toe. Dit is zichtbaar in het kleinere aandeel voor huurcontracten met een looptijd van 0 tot 2 jaar. Buiten Amsterdam wonen personen langer in dezelfde huurwoning. Zo hebben circa 7% van de huurcontracten in Rotterdam, Den Haag en Utrecht een looptijd van langer dan 10 jaar. Buiten deze steden is het aandeel van deze langdurende contracten zelfs nog hoger. Hierbij dient te worden opgemerkt dat bewoners van een woonhuis relatief langer in dezelfde huurwoning wonen als bewoners van appartementen.

Gemiddelde looptijd huurcontracten

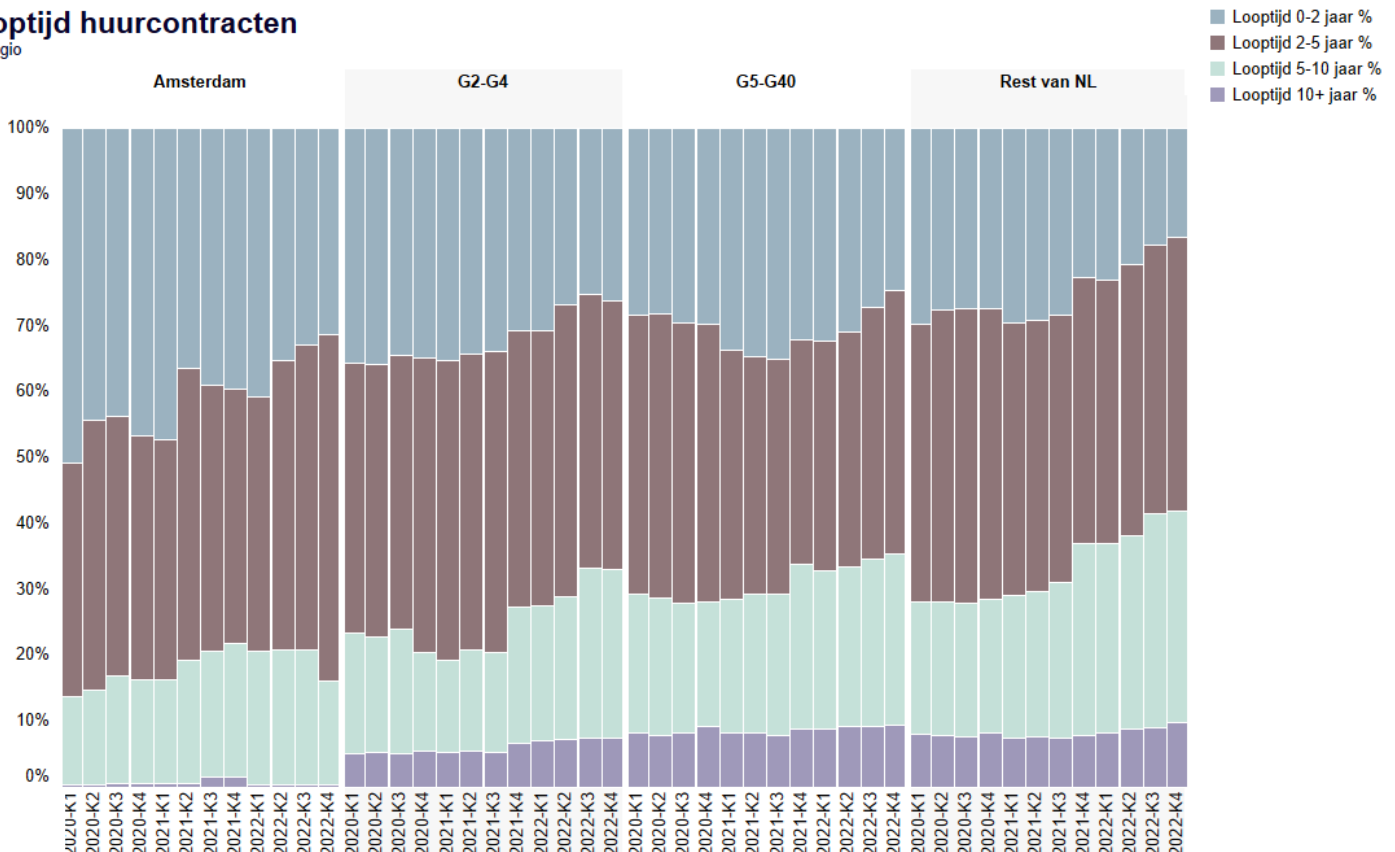
En jaar op jaar verschil in %



Looptijd huurcontracten per regio

Looptijd huurcontracten

Per regio





Watson+Holmes

Watson + Holmes maakt de woningmarkt inzichtelijk op basis van Big Data en jarenlange lokale expertise. Deze ontwikkeling speelt in op de behoefte aan snel inzicht vanuit data-analyse en kennis van de markt uit ervaring. Uitgangspunt is dat de analyse van grote hoeveelheden data leidt tot het nemen van betere beslissingen en meer transparantie. De behoefte aan onderbouwing en het kunnen reageren op basis van feiten, in plaats van meningen en onderbuikgevoelens is de laatste jaren sterk toegenomen.

De door ons ontsloten data gebruiken we om verder inzicht te krijgen in de complexe vastgoedmarkt. Dit doen we door de data te vertalen naar concrete lokale adviezen.

De Benchmark

Watson+Holmes is gespecialiseerd in het verzamelen, opschonen en combineren van verschillende datasets. Zowel openbare- en klant specifieke data worden hiervoor ingezet. Het werken met deze hoeveelheid data vraagt zorgvuldigheid en expertise. De data gebruikt in deze rapportage op nationaal en regionaal niveau is afkomstig van Watson + Holmes, welke de data van professionele vastgoedbeheerders beheert en ontsluit.

Professionele vastgoedbeheerders beheren actief ongeveer 185.000 woningen. De data die Watson + Holmes verwerkt bevat na opschonen en filteren ongeveer 70.000 woningen. Filters die zijn toegepast zijn bijvoorbeeld dat complexen met minder dan 10 woningen worden uitgesloten. Er is geen filter toegepast op huurprijs, type of locatie.

Binnen de analyse is er gekozen voor de volgende uitgangspunten;

- Woningen met minimaal 1 jaar historie;
- Professionele vastgoedbeheerders doen het volledige beheer, zowel commercieel als administratief;
- Alleen gemeenten waarbinnen minimaal 5 gebouwen in de dataset zitten worden gebruikt.

Door deze selectie kunnen verschillen ontstaan met andere rapportages.



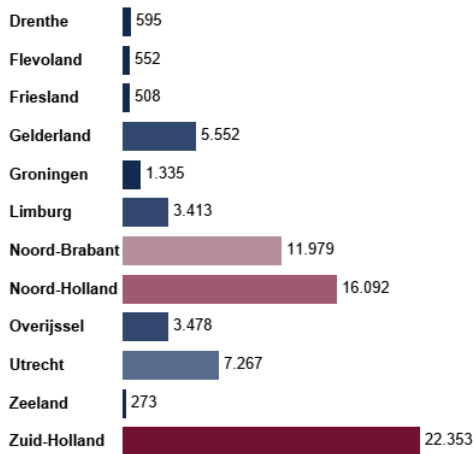
De benchmark bestaat uit

2.281 complexen

met in totaal **73.397** objecten

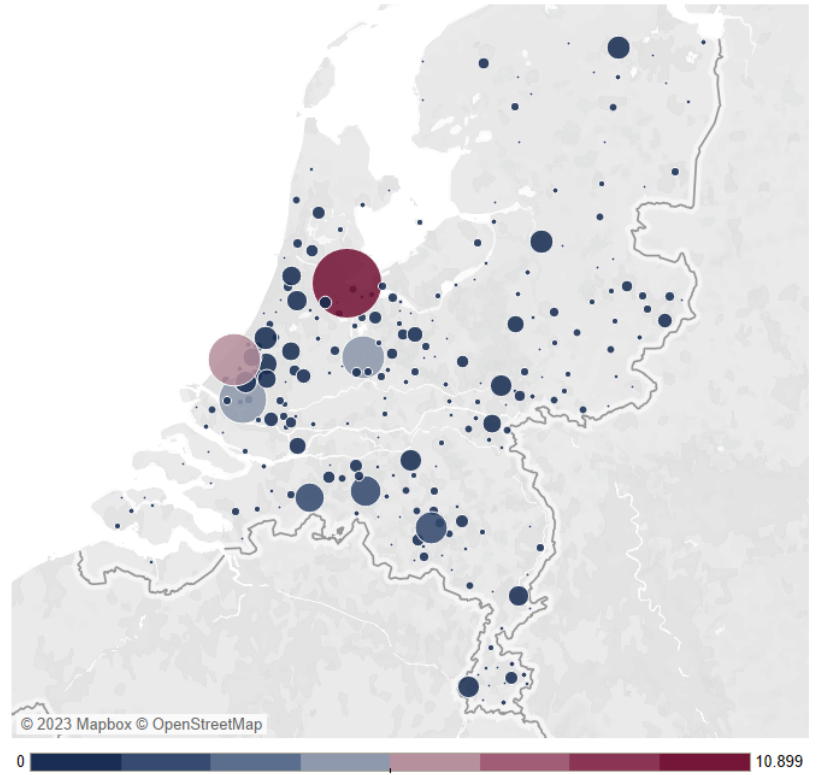
Aantal objecten in benchmark

Per provincie in 2022 K4



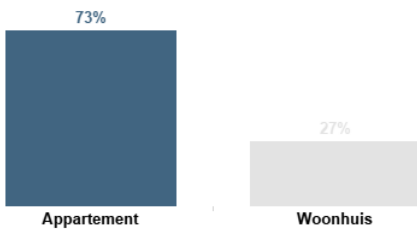
Benchmarkdekking Nederland

Per gemeente - 2022 K4



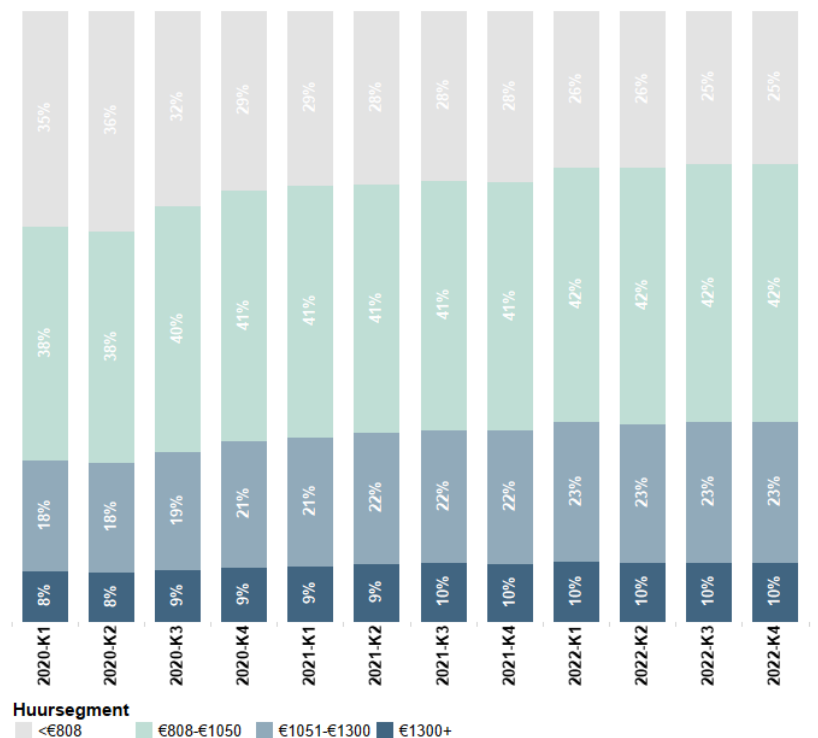
Verdeling objecten

Appartement vs. woonhuis



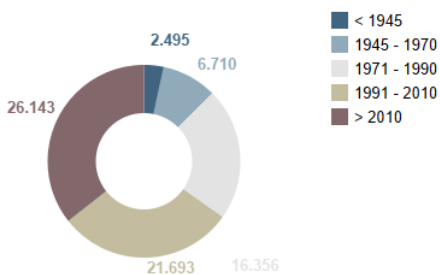
Aantal objecten in benchmark

Per huursegment



Aantal objecten in benchmark

Per bouwjaarsegment



+Toelichting en definities

Bij weergaven per gemeente, huursegment of andere detailniveaus is er gekozen om minimaal vijf gebouwen te gebruiken. Indien er andere filtering of details zijn toegevoegd, dan wordt dit in de subtitel van de grafiek vermeld. Indien er over tijd wordt gerapporteerd dan wordt de stand per de laatste dag van de periode gebruikt.

Huurprijs / Maandhuur - De huurprijs die contractueel maandelijks wordt geïncasseerd zoals bij het ontstaan van het huurcontract is overeengekomen, per jaar geïndexeerd en inclusief mutaties.

Markthuur – Een huurprijs die volgens inschatting in de vrije markt betaald zal worden indien de woning nu aangeboden wordt via bekende kanalen.

Huurgroei door indexatie – Het procentuele verschil tussen een maandhuur na indexatie bij een zittende huurder.

Huurgroei door mutatie – Het procentuele verschil tussen een maandhuur bij een opzegging en de maandhuur bij het eerstvolgende contract van dezelfde woning.

Leegstand - De leegstand wordt weergegeven in een percentage. Dit percentage is het aandeel van de totale huuropbrengst wat door leegstand niet geïncasseerd kan worden, financiële leegstand. Voor de leegstaande objecten wordt de markthuur gebruikt om deze financieel uit te drukken.

Betaalachterstand – Aandeel van de totale betaalverplichting per jaar wat onbetaald is gebleven. Enkel de huur is meegenomen in de weergave, eventuele servicekosten zijn uitgesloten.

Huursegment – Ieder object dat in deze analyse is gebruikt is de maandhuur van het actieve contract gebruikt om deze in een segment te plaatsen. Het segment <€808 zijn huurcontracten die in het sociale segment worden verhuurd.

Mutatiegraad – Het aantal nieuwe verhuringen en opzeggingen gedeeld door twee in verhouding tot het totaal aantal contracten. Voor mutaties wordt het gemiddelde gebruikt van verhuringen en opzeggingen in de periode.

G4 / G40 – De letter G staat voor gemeenten en de vier duidt op de vier grootste gemeenten van Nederland. Dit zijn Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en 's-Gravenhage. De overige gemeenten worden gesorteerd op inwoners aantal waarbij we de eerste 40 met het hoogste inwoners aantal clusteren in de G40.





+ **Overzicht in uw
vastgoedinformatie**

www.watsonholmes.nl
088 - 432 48 48
info@watsonholmes.nl

Watson+Holmes
PROPERTY DATA ANALYTICS