

Verhuur in de Vrije Sector

Colofon

Dit rapport is opgesteld door

gemeente Almere: Sandra Butter

gemeente Amsterdam: Laura Uittenbogaard (eindredactie)

gemeente Haarlemmermeer: Hans Boersma

gemeente Zaanstad: Willeke Koops

Platform Woningcorporaties ROA-gebied (PWR): Jeroen van der Veer

ROA: Muk van Ravels

ROA: Sanne van der Lelij

September 2006

Inleiding

In het rapport 'Verhuur in de vrije sector' wordt de situatie op de vrije sector huurmarkt in het ROA in 2006 beschreven. Er wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste ontwikkelingen op deze markt, zoals verhuurbaarheid, doelgroepen en verwachte ontwikkelingen voor het ROA gebied als geheel. Daarna wordt ingezoomd op de situatie op de vrije sector huurmarkt in de grotere gemeenten van het ROA en het vrije sector huurbezit van de corporaties in het ROA-gebied. Het onderzoek is gebaseerd op interviews met de grote verhuurders in het ROA. Een onderzoeksverantwoording treft u aan achterin het rapport.

Inhoudsopgave

1. SAMENVATTING	3
2. ONDERZOEKSRESULTAAT	4
3. RESULTATEN PER GEMEENTE	9
4. VRIJE SECTOR HUURWONINGEN VAN WONINGCORPORATIES	16

1. Samenvatting

De ruim 31.000 vrije sector huurwoningen in het ROA en Almere zijn over het algemeen goed verhuurbaar. Sinds het vorige verhuurbaarheidsonderzoek in 2004 is er niet veel veranderd. Tot zo'n € 800 zijn woningen goed verhuurbaar, daarboven moeten verhuurders actie ondernemen om woningen verhuurd te krijgen. In het centrum van Amsterdam en IJburg ligt deze grens hoger, tussen de € 1.000 en € 1.200. Als er geen wachtlijsten zijn moeten verhuurders op andere wijze hun huurwoning "aan de man brengen". Zij doen dit door middel van adverteren in de media, raambiljetten, hun internetsite, Funda en het houden van open dagen. Verhuurders richten zich hierbij niet op specifieke doelgroepen. Op deze manier worden de meeste woningen snel verhuurd, soms staat er een woning een aantal maanden leeg. Voor de duurdere huurwoningen geldt dat er nog steeds sprake is van een "vragersmarkt": het aanbod is groot en de vraag beperkt waardoor (potentiële) huurders eisen kunnen stellen.

Een aantal verhuurders verwacht dat nu de economie aantrekt, ook de vraag naar vrije sectorhuur zal toenemen. Het is onduidelijk hoe en of het nieuwe Huurbeleid uitgevoerd zal worden en wat de eventuele effecten daarvan zijn. Voor de bestaande voorraad zou de liberalisering op termijn een vergroting van het aanbod van middeldure huur kunnen betekenen. Maar meer aanbod betekent niet persé meer vraag. Uit de gesprekken met verhuurders is namelijk gebleken dat kwaliteit steeds belangrijker wordt en dat huurders die veel geld neertellen voor een huurwoning kwaliteit eisen. Ook is de renovatie van oudere woningen essentieel voor de verhuurbaarheid.

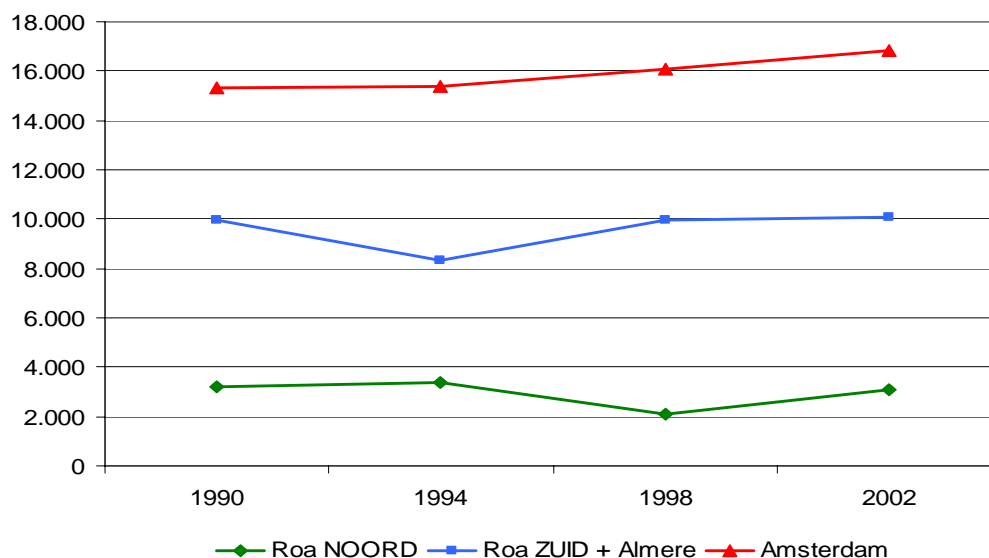
2. Onderzoeksresultaat

Overzicht

Slechts 7% van de woningvoorraad in het ROA en Almere maakt deel uit van de vrije huursector. Toch gaat het om aanzienlijke aantallen met een grote betekenis voor de woningmarkt: in 2002 waren er ruim 31.000 middeldure en dure huurwoningen in het ROA en Almere. Het grootste deel hiervan valt in de middeldure categorie (tot € 952). Dure huurwoningen zijn met name te vinden in Amsterdam. Huurwoningen in de vrije huursector zijn toegankelijk voor huishoudens met minimaal een middeninkomen, zie kader. Met name in Amsterdam is het aanbod voor hoge middeninkomens beperkt. Onderzoek van het Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam (OGA) concludeert dan ook dat de markt onvoldoende op de vraag in speelt en dat er ruimte is voor meer vrije sector huur.¹

In de periode 1990 – 2002 is het totaal aantal middeldure en dure huurwoningen licht gestegen zie figuur 1. Helaas zijn er geen recente gegevens doordat nieuwe onderzoeksgegevens pas eind 2006 beschikbaar komen.² Uit recente gegevens van Amsterdam, Zaanstad en Haarlemmermeer blijkt dat het aantal huurwoningen in de vrije sector sinds 2002 in het ROA ongeveer gelijk is gebleven. In Almere is het aantal vrije sectorhuurwoningen gedaald.

Figuur 1 De ontwikkeling van het aantal huurwoningen in de vrije huursector 1990 – 2002³



1 Hoe ver reiken de bomen? De imperfecte markt voor vrije sector huurwoningen. Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, 2006.

2 WoOn, Woononderzoek Nederland, VROM

3 De gegevens uit het onderzoek Wonen in Amsterdam wijken hier enigszins vanaf, de trend is overigens gelijk.

Bron: WBO

Corporaties richten zich sinds een aantal jaren ook steeds meer op de vrije huursector. Een voorbeeld hiervan is het zogenaamde Stedenfonds. Dit investeringsfonds is eind 2005 opgezet door Het Oosten, De Key en Rabo Vastgoed en heeft als doel om in Amsterdam huurwoningen in het middensegment te ontwikkelen. Toch zijn woningcorporaties op dit moment nog maar een kleine speler in de markt van vrije huurwoningen. In totaal hebben corporaties zo'n 3.500 huurwoningen in de vrije sector in het ROA.

Toegankelijkheid vrije huursector

Huursector	sociaal	Vrije huursector	
	goedkoop	middelduur	duur
Lage middeninkomens	X		
Hoge middenninkomens	X	X	
Hoge inkomens	X	X	X

Vrije sector huur: alle huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 604,72 (prijsspeil 1 juli 2005).

Middeldure huur: woningen met een huur tussen de € 604,72 – € 952

Dure huur: woningen met een huur boven de € 952

Lage middeninkomens*:

Eenpersoonshuishoudens: € 1.220 - € 1.930 netto per maand

Meerpersoonshuishoudens: € 1.585 - € 1.930 netto per maand

Hoge middeninkomens: € 1.930 – € 3.025 netto per maand

Hoge inkomens: vanaf € 3.025 netto per maand

*inkomensgrenzen per 1-1-2005, bron: Woonvisie gemeente Amsterdam

Verhuurbaarheid

Sinds het vorige verhuurbaarheidsonderzoek in 2004 is er niet veel veranderd. Middeldure huurwoningen zijn over het algemeen goed verhuurbaar, voor de duurdere huurwoningen geldt dat er nog steeds sprake is van een "vragersmarkt": het aanbod is groot en de vraag beperkt waardoor (potentiële) huurders eisen kunnen stellen. Wachtlijsten zijn er nauwelijks. De vraag naar huurwoningen in de vrije sector is volgens de verhuurders in 2005 bovendien gedaald door de financiële onzekerheden (nieuwe zorgstelsel) en onzekerheid over het nieuwe huurbeleid. In de loop van 2006 is de vraag volgens de verhuurders weer aangetrokken.

De verhuurbaarheid wordt grotendeels bepaald door de locatie van de woning. In het centrum van Amsterdam en IJburg worden woningen met een huur van €1.000 tot €1.200 gemakkelijk verhuurd. In andere delen van Amsterdam en andere gemeenten in het ROA en Almere ligt deze grens beduidend lager, vanaf €800 wordt het meestal moeilijker om huurders te vinden. Bij appartementen ligt deze grens nog lager. Naast locatie speelt de prijs/kwaliteitsverhouding een belangrijke rol bij de verhuurbaarheid van de woning. Nog meer dan twee jaar geleden stellen huurders hoge kwaliteitseisen aan hun huurwoning. Woningen van 10-15 jaar oud, zonder nieuwe keukens, leggen het af tegen het nieuwbouwaanbod (koop of huur). De wat oudere huurwoningen in Haarlemmermeer, Almere en Diemen, maar ook Nieuw Sloten in Amsterdam hebben hier last van. Verhuurders geven aan dat het daarom belangrijk is te investeren in kwaliteit.

De verhuurbaarheid van corporatiewoningen wijkt niet af van die van particuliere huurwoningen. Voor huurwoningen gelegen buiten de Amsterdamse ring geldt dat tot zo'n €700 tot €800 woningen gemakkelijk te verhuren zijn. Binnen de ring en op IJburg lopen de huurprijzen, ook voor corporatiewoningen in het vrije huursegment, snel op tot €1.000 en €1.200.

Doelgroepen

Verhuurders moeten over het algemeen nog steeds moeite doen om hun woningen verhuurd te krijgen. Zij richten zich daarbij meestal niet op een specifieke doelgroep. Door middel van adverteren in de media, raambiljetten, internetsite, Funda en open dagen worden huurwoningen onder de aandacht gebracht van woningzoekenden. Dit doen ze met

name bij de wat duurdere huurwoningen waarvoor geen wachtlijsten zijn. Sommige verhuurders richten zich hierbij op de lokale bevolking, andere zien ook instromers vanuit de regio of daarbuiten als potentiële klanten. Luxe voorzieningen als zwembad en sauna of een dienstenpakket (laundryservice, boodschappendienst) zijn de extra's die huurders over de streep moet trekken.

Hoewel verhuurders zich niet richten op een specifieke doelgroep, is meestal wel duidelijk welke groepen in de woningen terecht komen. Dure huurappartementen zijn vooral in trek bij tweeverdieners, empty-nesters en ouderen. Eengezinswoningen bij gezinnen. Expats huren meestal een gemeubileerde woning. Dure en middeldure huur is een uitkomst voor mensen met tijdelijk werk, met een onzekere toekomst wat betreft huishoudenssituatie of voor mensen die willen kopen maar nog niet weten waar.

Huurwoningen in de vrije sector zijn lang niet voor iedereen betaalbaar en verhuurders hanteren strenge inkomenseisen. Gemiddeld genomen eisen verhuurders dat het bruto maandsalaris minimaal 4,5 á 5 keer de kale huur bedraagt. Dat betekent dat huishoudens met een inkomen vanaf de Ziekenfondsgrens terecht zouden kunnen aan de onderkant van het vrije huursegment. Pas vanaf een inkomen van twee keer modaal kunnen bewoners terecht in een dure huurwoning (zie kader "Toegankelijkheid huursector").

Verwachte ontwikkelingen

Een aantal verhuurders verwacht dat de markt voor middeldure en dure huurwoningen de grootste dip heeft gehad en dat over een aantal jaren weer sprake zal zijn van een aanbiedersmarkt waarbij de vraag groter is dan het aanbod. Op dit moment merken vooral de verhuurders die zich (onder andere) richten op buitenlandse werknemers dat de markt aantrekt: er is in Amsterdam een stijgende vraag vanuit buitenlandse bedrijven naar woonruimte voor expats.

De toekomstige ontwikkelingen in het ROA kunnen niet los gezien worden van de landelijke ontwikkelingen. Op landelijke niveau is vooral de vraag hoe het nieuwe Huurbeleid zich ontwikkelt en of de plannen doorgezet zullen worden. De oorspronkelijke plannen leidden tot heftige reacties vanuit de hoek van particuliere beleggers en ontwikkelaars. Deze reacties richtten zich op het zogenaamde "overgangsgebied" en de betaalbaarheidshemming.⁴ Het overgangsgebied zou ook van toepassing zijn op alle nieuw gereedgekomen huurwoningen, waardoor er minder huur gevraagd zou kunnen worden dan de bedoeling was. Het gevolg hiervan zou zijn dat ontwikkelaars zouden stoppen met het bouwen van woningen in het middeldure huursegment. Naar aanleiding van de

⁴ Zie o.a. het persbericht van de IVBN van 17-3-06.

protesten is toegezegd dat nieuw te bouwen huurwoningen niet onder het nieuwe huurbeleid zullen vallen.

Het nieuwe Huurbeleid zou, met name als het overgangsgebied geliberaliseerd wordt, een verregaande liberalisering van de huurmarkt betekenen. Dat betekent op termijn een flinke vergroting van het aanbod van middeldure huur. Maar meer aanbod betekent niet persé meer vraag. Uit de gesprekken met verhuurders is namelijk gebleken dat kwaliteit steeds belangrijker wordt en dat huurders die veel geld neertellen voor een huurwoning kwaliteit eisen.

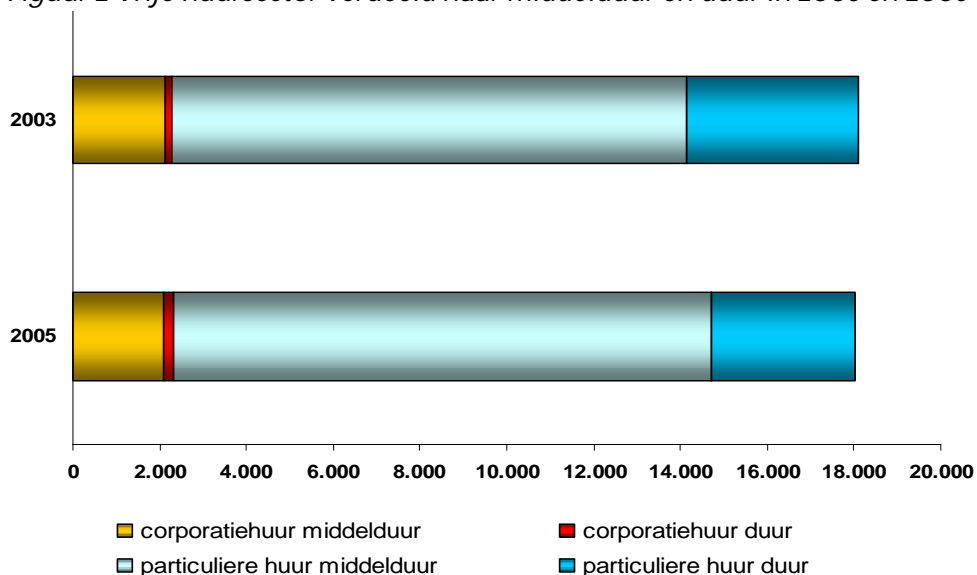
3. Resultaten per gemeente

Amsterdam

Amsterdam had in 2005 ongeveer 18.000 woningen in de vrije huursector, dat is 5% van de totale woningvoorraad. Het grootste deel van deze 18.000 woningen is in particuliere handen, corporaties hebben ongeveer 2.500⁵ woningen in het vrije huursegment. Sinds 2003 is het totaal aantal huurwoningen in de vrije huursector in Amsterdam ongeveer gelijk gebleven, zie figuur 2. Dat betekent echter niet dat er in de voorraad niets is veranderd. Uit het eerder genoemde onderzoek naar markthuurloningen van het OGA blijkt dat er juist in de jaren 2004 en 2005 veel markthuurloningen zijn opgeleverd. Dat betekent dat er naast nieuwbouw er ook woningen zijn omgezet van huur naar koop. Uit gegevens van het onderzoek Wonen in Amsterdam blijkt dat het aantal (particuliere) huurwoningen in de middeldure sector is toegenomen, terwijl het aantal dure huurwoningen licht is gedaald.

In stadsdeel Oud Zuid staat de meeste vrije sector huur: zo'n 3.400 woningen. Ook de stadsdelen Centrum, Zuideramstel en Slotervaart hebben veel middeldure en dure huurwoningen. Er zijn ongeveer 3.500 dure huurwoningen in Amsterdam, deze vinden we vooral in het centrum.

Figuur 2 Vrije huursector verdeeld naar middelduur en duur in 2003 en 2005⁶



5 Gegevens van 2006.

6 Kale huren per medio 2005: Middelduur: 585 – 932, duur: > 932.

Bron: Wonen in Amsterdam

De verhuurbaarheid van vrije sectorhuur in Amsterdam is in 2006 niet veel veranderd ten opzichte van 2004. Wel lijken de locatie van de woning en de prijs-kwaliteitverhouding nog belangrijker te zijn geworden.

Over het algemeen zijn woningen binnen de ring en IJburg goed verhuren. In het centrum en IJburg zijn huren tussen de € 1.000 tot € 1.200 geen uitzondering en goed verhuurbaar. Op het Java- en Borneo-eiland is de verhuurbaarheid goed tot zo'n € 1.000. Op overige locaties in Amsterdam kan de verhuurbaarheid nogal verschillen. In Nieuw Sloten worden de meeste middeldure woningen gemakkelijk verhuurd. Vanaf € 800 echter wordt het lastiger en moet de verhuurder meer zijn best doen om woningen verhuurd te krijgen. Dit heeft te maken met het feit dat veel woningen verouderd zijn (zo'n 12-15 jaar oud) en sindsdien niet zijn opgeknapt. De prijs/kwaliteitverhouding is hier onvoldoende. Zuidoost heeft nog steeds last van een slecht imago. Maisonnettes en appartementen lopen slecht, zelfs met een huurprijs onder de € 700. Eengezinswoningen zijn beter te verhuren, zeker als mensen eerst de woning komen bekijken. Ook Osdorp wordt genoemd als een stadsdeel waar appartementen moeilijk verhuurd worden en zelfs leegstaan. Eén verhuurder had twee jaar geleden in Buitenveldert nog te maken met een moeizame verhuur. Een deel van deze woningen is inmiddels gerenoveerd en daardoor weer goed verhuurbaar.

Naast de gangbare middeldure en dure huur is er in Amsterdam ook nog een topsegment huurwoningen. Het gaat om een zeer klein aantal zeer dure woningen met een huurprijs vanaf € 1.500. Een voorbeeld hiervan is het pakhuis Detroit in het Oostelijk Havengebied. Hier worden luxe appartementen verhuurd vanaf € 2.000. Voor dat geld krijg je minimaal 100m², een



privéparkeerplaats, toegang tot fitness, sauna en zwembad. De ervaringen met het topsegment lopen uiteen. De ene verhuurder noemt het een zeer kleine vijver met veel concurrentie waarbij je moeite moet doen om de woningen verhuurd te krijgen. Een andere verhuurder geeft aan dat de vraag naar zeer dure huurwoningen weliswaar beperkt is, maar dat de vraag naar woningen vanaf € 3.000 op dit moment groter is dan het aanbod.

Vesteda: Detroit

Purmerend

De particuliere huurmarkt is klein in Purmerend en neemt de laatste jaren steeds verder af. Er worden geen nieuwe particuliere huurwoningen bijgebouwd en steeds meer complexen worden uitgepond. In 2006 ging het om zo'n 1.100 woningen. De verhuurbaarheid van deze woningen is goed.

Zaanstad

De onderzoeksgegevens betreffen 770 bestaande woningen, waaronder zo'n 100 die qua huurprijs niet onder de marktsector vallen. De huurprijs varieert van € 600,- tot circa € 800,-, met enkele uitschieters naar boven. Het gaat zowel om diverse soorten laagbouw (eengezins, twee-onder-één-kap) en appartementen (galerijflats, maisonnettes, lofts). Een van de grotere beleggers heeft de afgelopen twee jaar een ruim 100 woningen verkocht. Op beperkte schaal komen via nieuwbouw middeldure⁷ woningen op de markt, via ontwikkelaars en corporaties.

Bij de vorige meting in 2004 was Zaanstad, waar de omvang van de dure huursector beperkt is en de prijzen relatief laag, vrijwel de enige gemeenten waar de verhuurbaarheid een positief beeld opleverde. In tegenstelling tot elders waren de wachttijden opgelopen tot 2 à 3 jaar. Dit beeld moet in 2006 worden bijgesteld. De wachttijden zijn nagenoeg verdwenen of verminderd tot een half jaar. In enkele dure complexen (€ 950 en meer) is zelfs sprake van enige leegstand. Mogelijk speelt de concurrentie van de koopsector en de toegenomen nieuwbouwproductie vanaf 2005 de duurdere huursector parten. Ook de

⁷ In Zaanstad duur, voor ROA als geheel middelduur

locatie kan een rol spelen. Twee-onder-één-kappers van € 950 worden in Zaandam moeilijk verhuurd, terwijl dezelfde woningen in Purmerend in een wat ruimer opgezette wijk wél goed verhuurbaar zijn. Soms is het de huurprijs in combinatie met het woningtype (lofts). Ook het opschonen van de wachtlijst heeft bij één van de verhuurders een ander beeld van de belangstelling gegeven. Woningen tot €700,- worden goed verhuurd, daar boven neemt de verhuurbaarheid af. De inkomenseisen – meestal een bruto maandinkomen van 5 maal de huurprijs - worden vooralsnog gehandhaafd, hoewel in een enkel geval wordt gedacht aan enige versoepeling. In de mutatiegraad wordt weinig veranderingesignaleerd.

Naast de gangbare huur tot € 1.000 is er in Zaandam ook een klein aantal luxe woningen met een huurprijs tussen de € 1.200 en € 1.400. Het gaat hier om een geheel ander type woningen, vaak gestoffeerd, die verhuurd worden aan buitenlandse werknemers. De verhuur hiervan loopt goed.

Huurwoningen in de marktsector maakten binnen Zaanstad in 2004 en 2005 6% van de totale bouwproductie uit. Met name de corporaties lijken dit marktsegment steeds meer te ontdekken. De nieuwbouw bestaat grotendeels uit appartementen in de prijsklasse van € 600,- tot € 800,-, met name geschikt voor senioren vanwege ligging of mogelijke zorgarrangementen. Er is redelijk wat belangstelling voor dit marktsegment en de woningen waren bij oplevering verhuurd. Soms waren meerdere intakerondes nodig. Ook in 2006 en 2007 komen er diverse duurdere appartementen op de markt.

Amstelveen

Op 1 januari 2004 telde Amstelveen 38.900 woningen, waarvan ongeveer 9.800 particuliere huurwoningen. Van deze 9.800 is ruim de helft (5.300) in het bezit van de grotere particuliere verhuurders (meer dan 10 woningen in bezit). Van de totale particuliere huursector is de verdeling eengezinswoning - appartement 44% - 56%. Bij de grotere particuliere verhuurders is 33% eengezinswoning en 67% appartement.

De woningen in Amstelveen zijn over het algemeen goed verhuurbaar. In 2004 werd een verminderde verhuurbaarheid geconstateerd bij de wat oudere appartementen. Inmiddels zijn deze verkocht of gerenoveerd waardoor ze weer gemakkelijker te verhuren zijn. De vraag naar huurwoningen in het topsegment is afgenomen door een afname van expats die naar Nederland komen.

Haarlemmermeer

Haarlemmermeer had op 1 januari 2006 54.173 woningen. Hiervan bestaat 35% uit huurwoningen. Het gaat om bijna 18.000 woningen, waarvan 13.000 sociale huur en 5.000 particuliere huur. Geschat wordt dat er 3.700 woningen deel uitmaken van de vrije

huursector, waarvan er ongeveer 120 in bezit zijn van de woningcorporaties en de rest van particuliere verhuurders. Dit aantal is de afgelopen jaren nauwelijks veranderd. Ruim 85% van de vrije huursectorhuur bestaat uit eengezinswoningen.

De vraag naar dure huurwoningen in Haarlemmermeer is beperkt en locatiegebonden. Het aanbod is ook beperkt, waardoor de verhuurbaarheid over het algemeen goed is. Tot ca. €800,- worden woningen gemakkelijk verhuurd, daarboven moeten verhuurders meer moeite doen om woningen verhuurd te krijgen. Wachtlijsten zijn er nauwelijks. De mutatiegraad is redelijk hoog, voor veel mensen is een huurwoning in Haarlemmermeer een opstap naar een koopwoning.



Sinds 2002 is de verhuurbaarheid van dure huurwoningen in Haarlemmermeer afgenomen. Deze trend heeft zich doorgezet naar 2006. Voor de toekomst verwachten verhuurders echter een toenemende vraag vanuit een snel groeiende groep welvarende senioren. Zij zullen hun eengezins-koopwoning met tuin inwisselen voor een luxe appartement op een gunstige locatie temidden van voorzieningen. De verwachting is dat ze op deze manier tijdig willen voorsorteren op hun

oude dag en het vrijmaken van het vermogen van de eigen

Bron: SBB

woning. De verwachting is bovendien dat huishoudens die decennialang zijn geworteld in hun woonplaats (bijvoorbeeld Hoofddorp) zullen willen blijven wonen en dus niet zullen terugkeren naar plaatsen waar men geboren en getogen is. Ook voor afgestudeerde jongeren voorziet de (dure) huursector is een behoefte al is die soms tijdelijk. Deze groep is nog flexibel op de arbeidsmarkt en zal zich dus niet snel aan een koopwoning willen binden.

De bulk van het nieuwbouwprogramma zal in Haarlemmermeer blijven bestaan uit eengezinswoningen met een tuin in de koopsector. De vraag naar dure huureengezinswoningen in nieuwbouwwijken is en blijft zeer beperkt. Hetzelfde geldt voor dure meergezinswoningen. Bijvoorbeeld appartementen in Getsewoud met een huur tussen €500 en €800 euro per maand verhuren goed maar de vraag is niet onbeperkt en de mutatiegraad is aan de hoge kant.

Diemen

Diemen heeft ca. 1.300 huurwoningen in de vrije huursector. Dit zijn voornamelijk woningen in Diemen Noord. Hier is de in jaren '90 veel vrije sector huur en dure huurwoningen gebouwd, zowel appartementen als eengezinswoningen.

De verhuurbaarheid van deze woningen is sinds 2004 niet veranderd. Middeldure woningen zijn goed te verhuren, er zijn echter niet veel wachtlijsten meer zoals in 2004 en de jaren daarvoor. Dure woningen zijn minder gemakkelijk te verhuren. Dit heeft te maken met de verouderde woningen en het concurrerende aanbod van onder andere IJburg.

Almere

De Almeerse woningvoorraad bestond 1 januari 2006 uit 69.150 woningen. Van deze woningen behoort 37% tot de huursector. Er zijn 4.710 particuliere huurwoningen. De verdeling eengezinswoning-appartement is in de particuliere huursector bijna fifty-fifty. De huren liggen voornamelijk tussen de € 500 en € 800. In het jaar 2005 zijn 175 particuliere huurwoningen verkocht.

Voor het onderzoek zijn twee verhuurders geïnterviewd, die in Almere samen 3.347 woningen verhuren. Een deel van hun woningen bevindt zich qua huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 604,72⁸. Een verhuurder bezit zelf de woningen, de andere verhuurt in opdracht van verschillende eigenaren.

De verhuur van woningen in het duurdere segment is nog wat lastiger geworden sinds 2004. Door de lage hypotheekrente is de concurrentie met de koopsector toegenomen. En de concurrentie tussen de koop- en duurdere huurmarkt was in Almere al fors. Daarbij kan de consument door het relatief grote aanbod in zowel de koop- als duurdere huurmarkt meer eisen stellen dan een aantal jaar geleden. Voor woningen met een huur tot € 600 is de vraag groot. Deze neemt daarna geleidelijk af. Vanaf € 750 moet meer moeite worden gedaan voor de verhuur. Er zijn in Almere nauwelijks wachttijden voor duurdere huurwoningen in de particuliere sector. Toch is er wel belangstelling. Complexen met een goede prijs-kwaliteit verhouding en een goede locatie zijn gemakkelijk verhuurbaar. Voor een complex voor senioren in Parkwijk bestaat een wachtlijst van 3 jaar. Een dergelijke wachtlijst is een uitzondering. Met name bij complexen met een ongunstige ligging of prijs-kwaliteitverhouding vraagt de verhuur meer aandacht. De verhuurders maken daarbij gebruik van verschillende middelen: internet, advertenties, informatieborden, open huis, et cetera. Met een combinatie van deze middelen slaagt men er in bijna alle vrijkomende woningen binnen redelijke termijn weer te verhuren. In zo'n 5 complexen is wel eens sprake van enige leegstand. Voor de verhuur van nieuwbouwcomplexen tuigen de verhuurders soms een speciale internetpagina op.

⁸ Prijspeil 1 juli 2005

De doelgroep voor duurdere huurwoningen in Almere is divers. Belangrijke doelgroepen zijn senioren die hun woning verkocht hebben en willen gaan huren, huishoudens die tijdelijk willen huren in afwachting van de oplevering van hun koopwoning en huishoudens van elders die in de regio gaan werken. Almeeders verhuizen relatief vaak. De huurwoningen hebben dan ook een hogere mutatiegraad dan gemiddeld. Eén van beide verhuurders gaf aan in Amsterdam een mutatiegraad van 12% te hebben en in Almere een mutatiegraad van 20%. De mutatiegraad verschilt echter wel sterk per complex.

Grofweg de helft van de belangstellenden komt uit Almere en de helft van buiten Almere. Niet per definitie uit Amsterdam of de regio, er zijn geïnteresseerden vanuit heel Nederland. Starters zouden een doelgroep kunnen zijn, ware het niet dat aan de verhuur inkomenseisen zijn verbonden. Het bruto maandinkomen van het huishouden moet 4,5 à 5 maal de huur van de woning bedragen. Daarnaast wordt bij tweepersoonshuishoudens vaak getoetst op basis van 1,5 maal het inkomen. Veel starters vallen hierdoor af. Bij één project heeft de eigenaar van de woningen aangegeven dat 4 maal het inkomen volstaat.

De verkoop van complexen vindt plaats op basis van financiële overwegingen. Er zijn geen concrete verkoopplannen. Daarbij moet gezegd worden dat nieuwbouw- en verkoopplannen van eigenaren bij één van beide verhuurders pas laat gemeld worden.

Beide verhuurders zijn bezig met nieuwbouwprojecten. Aan het waterfront in het centrum van Almere-Stad verrijzen 154 zeer luxe appartementen met bijbehorende voorzieningen, met een huur van € 825 tot € 2350. Daarnaast komen er in het centrum eveneens 72 luxe appartementen met een huur tussen € 600 en € 1.000 bij. In het centrum blijkt een goede parkeervoorziening een succesfactor voor verhuur te zijn. In de wijk Noorderplassen-West worden 50 eengezinswoningen gebouwd.

4. Vrije sector huurwoningen van woningcorporaties

Aantallen

In het verhuurbaarheidsonderzoek 2004 is voor het eerst gerapporteerd over de verhuurbaarheid van corporatiewoningen met een huur boven de liberalisatiegrens (> € 604,71 per 1-7-2005). Daarbij is destijds gebruik gemaakt van WoningNet-gegevens. Omdat niet alle woningen met geliberaliseerde huren via WoningNet worden verhuurd, kon in 2004 geen volledig beeld worden geschetst. Daarom hebben de woningcorporaties in 2006 dezelfde vragenlijst voorgelegd gekregen als de particuliere verhuurders. De corporaties AWW, De Alliantie, Eigen Haard, De Key, Het Oosten, Parteon en Rochdale hebben aan het onderzoek meegewerkt. De antwoorden van deze corporaties richten zich vooral op de gemeenten Amsterdam, Zaanstad en Diemen.

Uit de databank van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties / PWR blijkt dat er in het ROA-gebied per 1 januari 2006 zo'n 3.500 corporatiewoningen met een geliberaliseerde huur staan, waarvan 2.500 in Amsterdam. Dat is slechts 1,2 procent van de totale corporatievoorraad. Het overgrote deel van deze woningen (zo'n 3.000) valt in het middeldure huursegment (dat wil zeggen een huur tussen € 604,72 en € 952). Slechts een klein deel (0,2 procent) valt in het dure huursegment boven € 952. Dat zijn vooral nieuwbouwwoningen. Binnen Amsterdam staan in de stadsdelen Noord (495) en Zuidoost (346) de meeste vrije sector huurwoningen. In de gemeente Zaanstad hebben de corporaties 341 woningen in bezit met een vrije sector huur.

De geliberaliseerde huurwoningen zijn in Amsterdam vaker in gestapelde bouw uitgevoerd en in de rest van het ROA-gebied vaker als eengezinswoning, evenals in de totale woningvoorraad. In Amsterdam bestaat 13 procent van de vrije sector corporatiewoningen uit eengezinswoningen, in Zaanstad 50 procent.

De geliberaliseerde corporatiewoningen bestaan enerzijds uit nieuwbouwwoningen die als (middel)dure huurwoning zijn gebouwd of nieuwbouwkooptoningen die (mede als gevolg van stagnerende verkoop) zijn omgezet naar markthuur. Anderzijds betreft het bestaande huurwoningen die meer dan 142 WWS-punten hebben en op grond daarvan bij mutatie een geliberaliseerde huur kunnen krijgen. (Het grootste deel van de corporatiewoningen met meer dan 142 punten heeft geen markthuur.)

Vooraf in Amsterdam is er meer vraag in het middeldure huursegment dan aanbod. De corporaties willen dan ook zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw meer aanbod in de middeldure huur realiseren. Corporaties zien de middengroepen in toenemende mate als doelgroep. Het recentelijk opgerichte stedenfonds (een samenwerkingsverband tussen

De Key, Het Oosten en Rabo-vastgoed) heeft als doel nieuwbouwwoningen in het middeldure huursegment te realiseren.

Tabel 2 Aantal (middel)dure corporatiewoningen in het ROA-gebied per 1 januari 2006

	aantal woningen	boven € 604,72	in %	boven € 952	in %
A'dam	204.038	2.510	1,2	398	0,2
Aalsm	2.643	13	0,5		0
Aveen	13.533	169	1,2	3	0
Bmstr	786		0		0
Diemn	3.923	117	3	9	0,2
Ed/Vo	893	1	0,1		0
Hlmmr	13.900	216	1,6	10	0,1
Lnsmr	1.194	6	0,5	1	0,1
OAmst	1.816	38	2,1		0
Prmnd	12.550	62	0,5	17	0,1
Uithn	3.858	17	0,4		0
Wrlnd	2.020	27	1,3		0
Wtlnd	975	7	0,7		0
Zstad	25.792	341	1,3	38	0,1
Totaal	287.921	3.524	1,2	476	0,2

Bron: Databank Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties / Platform Woningcorporaties ROA-gebied (PWR)

Tabel 3 Aantal (middel)dure corporatiewoningen per Amsterdams stadsdeel per 1 januari 2006

	aantal woningen	boven € 604,72	in %
01 Centrum	18.574	250	1,3
03 Westerpark	13.845	26	0,2
04 Oud-West	7.115	46	0,6
05 Zeeburg	12.754	276	2,2
06 Bos en Lommer	8.295	76	0,9
07 De Baarsjes	7.450	47	0,6
08 Noord	30.887	495	1,6
09 Geuzenveld/Slotermeer	13.782	166	1,2
10 Osdorp	12.557	230	1,8
11 Slotervaart	9.739	105	1,1
12 Zuidoost	25.936	346	1,3
13 Oost/Watergraafsme	18.705	180	1,0
14 Oud Zuid	15.328	136	0,9
15 Zuideramstel	9.070	131	1,4
Amsterdam	204.037	2.510	1,2

Bron: Databank Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties / Platform Woningcorporaties ROA-gebied (PWR)

Doelgroepen

Door de corporaties worden verschillende doelgroepen genoemd. De belangrijkste doelgroep bestaat in Amsterdam uit jonge stellen zonder kinderen (vaak tweeverdieners) en alleenstaanden met een stedelijke woonvoorkeur. Een tweede doelgroep bestaat uit stellen in de leeftijd tussen 40 en 60 jaar met en zonder kinderen. Het betreft vooral hoog opgeleiden.

In Zaanstad worden ook de huishoudens in de "empty nest fase" (60 – 75 jaar) als belangrijke groep genoemd voor luxere appartementen met een huur tot € 800. Het betreft dan de middeldure huurwoningen. Het grootste deel van deze groep laat een eengezinskoopwoning achter. Het inkomen ligt vaak geeneens zo hoog (tot € 33.000), maar kennelijk stelt het vermogen deze "empty nesters" in staat de huur te betalen. De wat duurdere eengezins huurwoningen in Zaanstad gaan vooral naar gezinnen met kinderen uit de regio (vooral Amsterdam).

Kenmerken woningen

Verschillende corporaties geven te kennen dat (middel)dure huurwoningen over extra kwaliteiten moeten beschikken in vergelijking met reguliere sociale huurwoningen. Daarbij gaat het om woningtype, uitrusting en luxe (bijvoorbeeld luxe keuken), maar ook om locatie en woonmilieu. De aanwezigheid van een eigen parkeerplek kan een belangrijke voorwaarde zijn. Een specifieke categorie bestaat uit woningen die worden omgezet van koop naar huur als gevolg van stagnerende verkoop. In toenemende mate wordt de bouw van nieuwbouwprojecten gestart voordat 70 procent van de woningen is verkocht. Corporaties bouwen op voorraad en als er bij de oplevering onvoldoende belangstelling is voor de verkoop, worden de woningen verhuurd in het vrije sector huursegment.

Verhuurbaarheid

In het centrum van Amsterdam en de wijken daar omheen is de verhuurbaarheid goed. In deze gebieden is de verhuurbaarheid van woningen met een huur boven € 1.000 geen probleem. Maar ook op IJburg lukt het om in de nieuwbouw huurwoningen van zo'n € 1.250 te verhuren, al duurt het wel enige tijd voordat alle woningen zijn verhuurd. Wel bestaat de kans dat een aantal huurders na een bepaalde periode alsnog gaat kopen "proefwonen op IJburg".



In de Westelijke Tuinsteden, Noord en Zuidoost is het moeilijker om te verhuren, met name in het segment boven € 700. In Zaanstad is er nog maar weinig aanbod van (middel)dure huurwoningen, terwijl er wel vraag naar is. De verhuurbaarheid van middeldure huurwoningen tot € 800 is Bron: Woningnet er goed.

Daarboven wordt het moeilijker. De Zaanse koopmarkt is wat terughoudend. Woningen staan lang leeg. Middeldure huurwoningen vormen een goed alternatief. Appartementen van ongeveer € 700 blijken in Diemen-Zuid redelijk te verhuren.

Wachttijden

De wachttijden voor middeldure huurwoningen zijn over het algemeen niet lang of zelfs afwezig. Voor populaire locaties is er vaak wel een langere wachttijd.

Marketing

De marketing en verhuur van (middel)dure corporatiewoningen verloopt via verschillende kanalen. Een deel wordt gewoon verhuurd via WoningNet en net zoals de sociale huurwoningen toegewezen op basis van woon/inschrijfduur. Een ander deel wordt aangeboden via de speciale vrije sector huurmodule van WoningNet. Tevens worden andere kanalen benut, zoals internet (eigen websites van de corporaties, marktplaats), beurzen, advertenties in kranten en wijkbladen, geveldoeken, advertenties in de tram, informatiecentra stedelijke vernieuwing en modelwoningen bij nieuwbouw. Sommige corporaties hebben de (middel)dure verhuur geheel uitbesteed aan een makelaar. De marketing van nieuwbouwcomplexen (met vaak een hogere huur) verloopt anders dan van de bestaande bouw. Dit laatste traject is intensiever en vergt een planmatige aanpak op het gebied van marketing en communicatie.

Verwachte ontwikkelingen

De effecten van het nieuwe huurbeleid op het aanbod zijn volgens corporaties vooralsnog beperkt. In de bestaande voorraad zal het nieuwe huurbeleid in de toekomst meer mogelijkheden bieden om aanbod in het middensegment te realiseren. Dat geldt overigens alleen bij nieuwe verhuringen, want zittende huurders blijven beschermd. Verder geldt dat in eerste instantie per 1 januari 2007 de huurwoningen met een WOZ-waarde boven €

295.000 bij mutatie kunnen worden geliberaliseerd. Dat is maar 2 procent van het corporatiebezit in Amsterdam. In het bestaande WWS-systeem heeft 8 procent van de corporatiewoningen meer dan 142 punten en zou dus een geliberaliseerde huur kunnen krijgen. In eerste instantie is dus sprake van een afname van het aantal te liberaliseren woningen. Huurwoningen die nu al een geliberaliseerde huur hebben, kunnen na 1 januari 2007 geliberaliseerd blijven, mits ze ingeschreven staan in een register. De effecten van de herziening van het huurbeleid op het aanbod in de middeldure sector zullen dus de eerste jaren gering zijn. Pas als ook het zogenaamde overgangsgebied (WOZ-waarde tussen € 195.000 en € 295.000) wordt geliberaliseerd, ontstaan er meer mogelijkheden om binnen de bestaande voorraad meer woningen in het middeldure huursegment te realiseren. Dat gebeurt pas op zijn vroegst in 2008. Voorwaarde is dat er voldoende nieuwbouwwoningen zijn gebouwd in het ROA-gebied.

Ontwikkeling verhuurbaarheid

Een aantal woningcorporaties verwacht een verbeterde verhuurbaarheid in het Centrum van Amsterdam en de 19^e eeuwse gordel en een afnemende verhuurbaarheid in de gebieden buiten de ring. Dat laatste wordt mede veroorzaakt door de toename van het aanbod in de nieuwbouw. Ook binnen de ring van Amsterdam zal het aanbod toenemen, maar daar is de vraag veel groter. De belangstelling voor woningen met een huur boven € 1.000 lijkt daar bovendien toe te nemen. Buiten de ring van Amsterdam en in Noord wordt de prijs-kwaliteitsverhouding steeds belangrijker in de vrije huursector. In zijn algemeenheid is er een markt voor woningen met een huur tot ongeveer € 800. Dat segment kan dan ook de komende jaren zeker toenemen, maar boven die huurprijs wordt het lastiger. Bij het bepalen van de huurprijs in de vrije sector zal steeds prijs/kwaliteit versus de locatie zorgvuldig moeten worden afgewogen. Juist buiten de ring van Amsterdam doet zich zo nu en dan de situatie voor (Zuidoost en Westelijke Tuinsteden) dat woningen moeilijk verkoopbaar zijn en dus wegzetten in de vrije huursector wordt overwogen. Ontwikkelingen in de hypotheekrente kunnen daarbij in de toekomst ook van invloed zijn. Om snel in te kunnen spelen op marktontwikkelingen is een grote flexibiliteit bij de omzetting van koop naar huur en omgekeerd wenselijk. In Zaanstad hebben met name gestapelde (middel)dure woningen op goede locaties nabij voorzieningen toekomstwaarde, gelet op de vergrijzing. Te verwachten valt dat het aantal ouderen met een hoog inkomen (en vermogen) toeneemt. Luxere appartementen op centrale locaties nabij voorzieningen vormen daarvoor een aantrekkelijk alternatief.

Onderzoeksverantwoording

Om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen op de huurmarkt verzamelt het ROA sinds 1995 informatie over de verhuurbaarheid van huurwoningen in de marktsector in het ROA-gebied en Almere. Dit verhuurbaarheidsonderzoek wordt elke twee jaar gehouden door de Onderzoeksgroep Wonen van het ROA. De onderzoekers hebben interviews afgenomen met grote particuliere verhuurders in hun eigen gemeente én met woningcorporaties.

Op deze manier is de verhuurbaarheid van de vrije huursector in het ROA en Almere in beeld gebracht. De vragen aan verhuurders hadden betrekking op de verhuurbaarheid, de mutatiegraad en eventuele wachtlijsten van alle bij de verhuurder in beheer zijnde complexen. Ook hebben we de verhuurders

