

Verkenning vrije sector huurwoningmarkt in Rotterdam

Samenvatting

De vrije sector huurmarkt staat de laatste jaren steeds meer in de belangstelling van beleggers, ontwikkelaars en gemeenten. De gemeente Rotterdam heeft een verkenning uitgevoerd naar de marktpotentie van vrije sector huurwoningen in Rotterdam. Met dit onderzoek wil de gemeente Rotterdam geïnteresseerde investeerders informeren over de vrije sector huurmarkt in de stad.

Op dit moment zijn er 21.400 vrije sector huurwoningen in Rotterdam. Dit is ruim 7 procent van de totale voorraad. Kenmerkend voor deze voorraad (t.o.v. de totale voorraad) is dat het relatief grote, nieuwe woningen betreft. Zo'n 57% van de vrije sectorvoorraad is een appartement.

Volgens prognoses (PRIMOS) groeit het aantal huishoudens in Rotterdam tot 2024 met 6,5% (21.600 huishoudens). Om grip te krijgen op de vraagontwikkeling naar huurwoningen zijn gegevens gebruikt over de huishoudensontwikkeling, de verhuisdynamiek en woonvoorkeuren van diverse huishoudentypen in diverse scenarioberekeningen. Daaruit volgt dat de jaarlijkse vraag naar vrije sector huurwoningen varieert tussen de 2.900 en 4.000 huishoudens. Confronteren we deze vraag met het huidige en toekomstige beschikbare vrije sector huuraanbod, dan blijkt dat er marktruimte is voor verdere uitbreiding van dit marktsegment; jaarlijks tussen de 375 en 1.475 woningen.

Inleiding

Rotterdam telt op 1 januari 2014 bijna 300.000 woningen. Daarvan is tweederde een huurwoning en één derde een koopwoning. Bijna de helft van de totale woningvoorraad is van woningcorporaties en een op de vijf woningen is een particuliere huurwoning. In deze verkenning wordt een profiel gegeven van de Rotterdamse vrijesector huurmarkt en worden de toekomstige vraag- en aanbodontwikkeling in dit deel van de woningmarkt verkend.

1. Kenmerken van de Rotterdamse woningvoorraad

De totale woningvoorraad

De Rotterdamse voorraad bestaat voor een kwart uit eengezinswoningen (grondgebonden woningen) en voor driekwart uit appartementen. De koopsector bestaat voor bijna de helft uit eengezinswoningen. In de huurwoningmarkt zijn appartementen sterker vertegenwoordigd en in de particuliere huurmarkt het meest met 86 procent.

ROTTERDAMSE WONINGVOORRAAD NAAR EIGENDOM EN WONINGTYPE

	Corporatie huur	Particuliere huur	Eigenaar- bewoner	Onbekend	Totaal
Grondgebonden woning	23.390	7.586	47.174	234	78.384
Appartement	115.065	48.573	56.614	1137	221.389
Totaal	138.455	56.159	103.788	1371	299.773
Grondgebonden woning	17%	14%	45%	17%	26%
Appartement	83%	86%	55%	83%	74%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%
Aandeel in totale voorraad	46%	19%	35%		100%

Vrije sector huur

In de vrije sector heeft de verhuurder meer vrijheid om de huurprijs te bepalen. Het puntenstelsel, de maximale huurprijzen en de maximale huurverhoging gelden namelijk niet voor deze zogeheten 'geliberaliseerde huurwoningen'. In de volksmond worden dit wel vrije sectorwoningen genoemd¹. Onder 'vrije sector huur' wordt in deze verkenning dan ook dat deel van de woningmarkt verstaan, waarvoor huurders geen huurtoeslag kunnen aanvragen. Per 1 januari 2015 ligt deze grens bij 710,68 euro.

De omvang van de vrije sector huurmarkt is echter niet op eenvoudige wijze te bepalen. Er is geen algemeen toegankelijke registratie van huurprijzen beschikbaar. De beste manier om een beeld te krijgen van dit marktsegment is de huurprijs te beschouwen als een afgeleide van de marktwaarde van woningen, zoals deze wordt bepaald ten behoeve van de onroerende zaakbelasting (WOZ). In de literatuur² hierover lopen de schattingen van de huurwaarde uiteen van 4,5% tot 5,7% van de marktwaarde.

Voor deze analyse is de WOZ-waarde op peildatum 1-1-2013 beschikbaar. Dat betekent dat voor de afbakening van de vrije sector de liberalisatiegrens van die datum gebruikt moet worden; deze lag op 681,02 euro. Door de gemiddelde schatting van de huurwaarde van 5,1% te hanteren, hoort bij de huurtoeslaggrens in 2013 van 681 euro een WOZ-waarde van 160.000 euro (afgerond). In deze verkenning worden huurwoningen met een WOZ-waarde vanaf 160.000 euro beschouwd als vrije-sector huurwoningen.

¹ <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vrije-sector-huurwoning>

² Zie Verkenning andere betaalbaarheidmodellen in de sociale huursector (OTB, 2011; pagina 2-3)

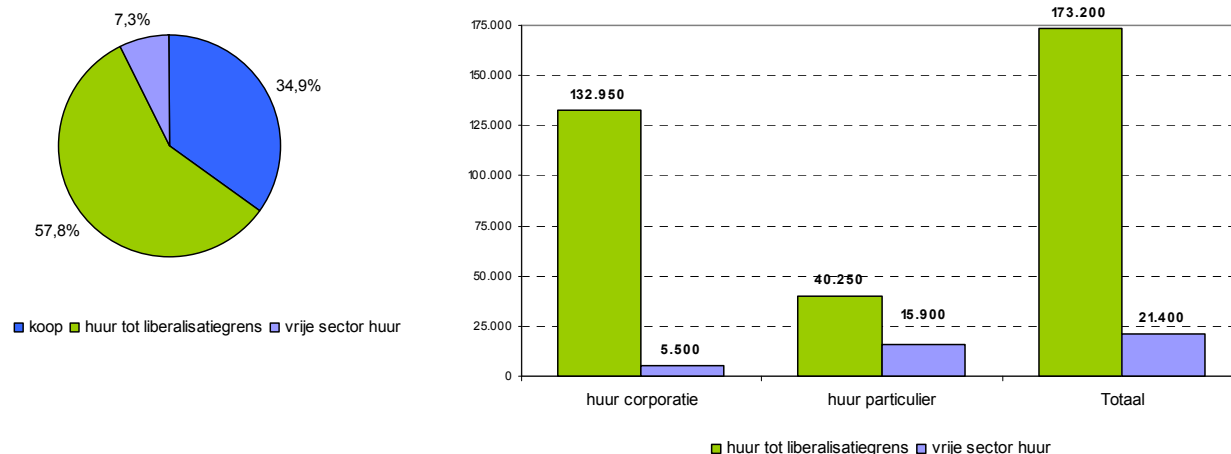
Wanneer deze grens wordt gehanteerd beslaat de vrije sector in de particuliere huurmarkt in Rotterdam circa 15.900 woningen; dat is 28 procent van alle particuliere huurwoningen in Rotterdam.

De afbakening op basis van de WOZ-waarde leidt voor de corporatiesector echter tot een onjuist beeld. Er zijn 12.500 corporatiewoningen met een WOZ-waarde vanaf 160.000 euro, maar uit een stedelijk overzicht van de corporaties zelf blijkt dat zij circa 5.500 woningen verhuren met een huur vanaf de huurprijsgrens. De WOZ-waardebenadering leidt dus in de corporatiesector tot een overschatting³.

In deze notitie wordt voor de vrije sector huurwoningen van corporaties uitgegaan van het door hen opgegeven aantal van 5.500 woningen.

De totale vrije sector huurwoningmarkt in Rotterdam bevat aldus 21.400 woningen, onderscheiden in 15.900 particuliere huurwoningen en 5.500 corporatie huurwoningen. Het segment vormt ruim 7 procent van de totale voorraad.

ROTTERDAMSE WONINGVOORRAAD NAAR EIGENDOM EN HUURSEGMENT

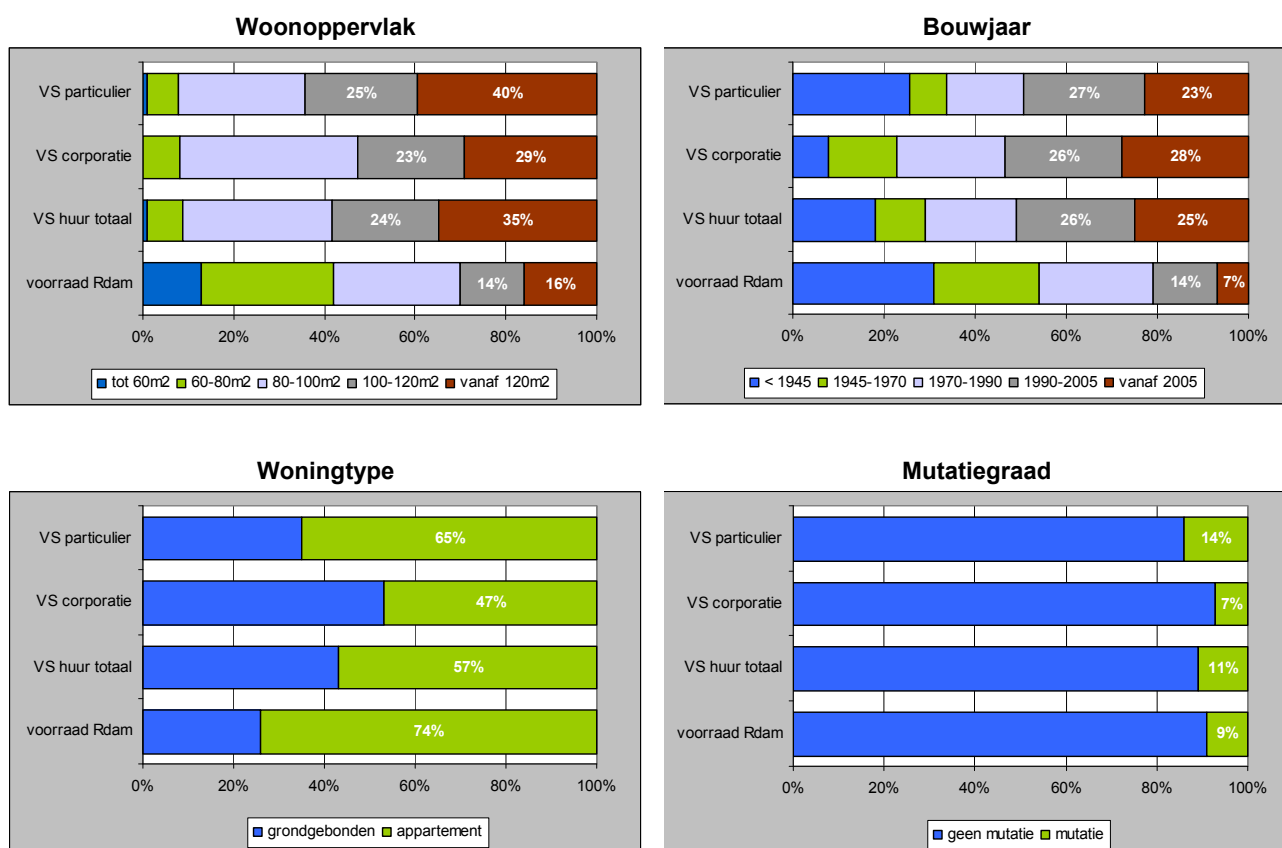


³ Corporatiewoningen worden echter niet altijd voor de maximaal redelijke huur verhuurd. Bij nieuwe verhuringen worden de prijzen geharmoniseerd, steeds vaker naar een hoog percentage van de maximaal redelijke huur. Wanneer er vanuit gegaan zou worden dat corporaties hun woningen zouden verhuren voor 90% van de maximale huurprijs, zouden circa 13.500 woningen tot de vrije sector gerekend kunnen worden (17% van het corporatiebezit). Bij 100% maximaal redelijke huur zou het oplopen tot 32.000 woningen (29% van het bezit). Wanneer wordt uitgegaan van 90% maximaal redelijke huur, komt de WOZ-benadering dus nog het meest in de buurt.

Verder kan de voorraad vrije sector huur in vergelijking met de totale Rotterdamse woningvoorraad worden gekarakteriseerd als:

- Relatief grote woningen: ruim de helft van de vrije sector huur heeft een woonoppervlakte vanaf 100 m²
- Relatief nieuwe woningen: ongeveer de helft van de vrije sector huur dateert van na 1990
- Hoewel in meerderheid appartementen, toch vaker dan gemiddeld grondgebonden woningen
- Met name in de particuliere vrije sector huur een hogere mutatiegraad (14%) dan gemiddeld in de totale woningvoorraad (9%)

KARAKTERISTIEK VAN DE ROTTERDAMSE VRIJE SECTOR HUURVOORRAAD



2. Woningaanbod in de vrije sector huurmarkt

Op basis van een inventarisatie van huurwoningen met een huurprijs vanaf 700 euro die in Rotterdam worden aangeboden op Funda kan een profielschets worden gegeven van het beschikbare woningaanbod in de vrije sector. Dit is echter geen volledig overzicht van het woningaanbod. Zo ontbreekt hier het aanbod van corporaties. De website van Pararius is uitgebreider, maar lastiger om te verwerken tot overzichtelijke informatie. Het gaat hier echter om het vormen van een profiel. De veronderstelling is dan dat het aanbod op Funda een doorsnede is van het totale aanbod.

In een jaar tijd (periode december 2013 – december 2014) zijn circa 1.250 woningen verhuurd. Het aanbod dat eind december 2014 te huur staat bedraagt zo'n 400 woningen. Het merendeel bevindt zich in de bestaande bouw. Daarnaast is ongeveer driekwart van het aanbod een appartement.

AANTAL AANGEBODEN VRIJE SECTOR HUURWONINGEN OP FUNDA

Verhuurd (dec 2013 – dec 2014)			
	Bestaand	Nieuwbouw	Totaal
Appartement	808	146	954
Eengezinswoning	223	72	295
Totaal	1031	218	1249

Te Huur (dec 2014)			
	Bestaand	Nieuwbouw	Totaal
Appartement	336	8	344
Eengezinswoning	62	3	65
Totaal	398	11	409

Ongeveer 65 procent van het aanbod bevindt zich in het prijssegment van 700 tot 1.000 euro. Het (Rotterdamse) topsegment vanaf 1.400 euro vormt ongeveer een vijfde van het aanbod in de vrije huursector. De gemiddelde kale huurprijzen variëren in Rotterdam tussen de 7 en 15 euro per vierkante meter. Rotterdam Centrum, Kralingen-Crooswijk en Hillegersberg-Schiebroek zijn de locaties met de hoogste huurprijs per vierkante meter.

HUURPRIJS WONINGAANBOD VRIJE SECTOR HUUR OP FUNDA (DEC 2013 – DEC2014)

Huurprijs	Appartement	%	Eengezins	%	Totaal	%
700-799 euro	262	25	84	24	356	25
800-899 euro	202	19	73	21	292	21
900-999 euro	208	20	63	18	284	20
1000-1099 euro	70	7	5	1	96	7
1100-1199 euro	73	7	12	3	111	8
1200-1399 euro	108	10	21	6	175	12
1400 euro en meer	128	12	97	27	300	21
Totaal	1051	100	355	100	1406	100

GEMIDDELDE HUURPRIJS PER M2 WONINGAANBOD OP FUNDA (DEC 2013 – DEC2014)

Gemiddelde huurprijs per m2			
Gebied	Appartement	Eengezins-woning	Totaal
Charlois	9	10	9
Delfshaven	10	11	10
Feijenoord	11	9	11
Hillegersberg-Schiebroek	12	13	13
Hoek van Holland	11	8	8
Hoogvliet	10	7	8
IJsselmonde	10	8	9
Kralingen-Crooswijk	12	15	12
Noord	11	9	11
Overschie	9	11	9
Pernis		8	8
Prins Alexander	10	9	10
Rotterdam Centrum	13		13
Rozenburg	13	9	11
Eindtotaal	11	10	11

3. Vraagontwikkeling in de vrije sector huurmarkt

Uitgangspunten/aannames

Op basis van enkele aannames is een globaal beeld gevormd van de ontwikkeling van de vraag naar vrije sector huurwoningen in Rotterdam. De resultaten staan in de tabel op de volgende pagina.

In de berekening wordt gebruik gemaakt van de PRIMOS huishoudensprognose voor de ontwikkeling van verschillende huishoudentypen en het WoonOnderzoek Nederland voor de ontwikkeling van de verhuisdynamiek en de woonvoorkeuren. Ten aanzien van de voorkeuren voor een vrije sectorwoning worden twee scenario's uitgewerkt. De aannames in het vraagmodel zijn als volgt te beschrijven:

Huishoudensontwikkeling

De meest recent beschikbare PRIMOS-prognose (2013) laat voor Rotterdam een toename zien van het aantal huishoudens in de periode 2014-2024 van pakweg 21.500 huishoudens. Deze huishoudensontwikkeling is niet voor elk huishoudentype hetzelfde. Er wordt een afname berekend van het aantal paren zonder kinderen in de leeftijdsgroep 15-30 jaar (-1.760), maar juist een toename van de overige huishoudentypen. Vooral oudere huishoudens (vanaf 65 jaar) zullen gaan toenemen. Deze groep vormt ongeveer tweederde van de huishoudenstoename.

Verhuisdynamiek

De dynamiek van jaarlijks verhuizende huishoudens kan voor de verschillende huishoudentypen worden afgeleid uit het WoonOnderzoek Nederland (WoON2012). Het betreft hier het aandeel huishoudens dat in twee jaar tijd is verhuisd. Hiervoor is gekeken naar de verhuisdynamiek in de gemeenten van de G32, aangezien de WoON-steekproef voor Rotterdam alleen te klein is om uitspraken op te baseren. De verhuisdynamiek (in een periode van twee jaar) varieert van circa 65 procent in de jonge leeftijdsklassen tot slechts 5 procent in de oudste leeftijdsklasse. In de tabel is dit omgezet in een verhuisdynamiek per jaar. Volgens deze aanname verhuist dan op jaarbasis circa 1 op de 3 jonge huishoudens, maar bij ouderen slechts 1 op de 40.

Het totale vraagvolume wordt dan berekend als het jaarlijks aandeel huishoudens dat verhuist (op basis van de verhuisdynamiek) plus de toe- of afname (op basis van de ontwikkeling).

Woonvoorkeur vrije sector huur

De voorkeur voor een vrije sector huurwoning is eveneens afgeleid uit het WoON2012. Daarbij is gekeken naar het aandeel verhuisgeneigde huishoudens dat als woonwens een huurwoning in de vrije sector heeft genoemd. Ook deze voorkeuren zijn gebaseerd op de woonwensen van verhuisgeneigden in de G32. De voorkeur varieert van 15 procent voor paren zonder kinderen tot 30 jaar en voor ouderen, tot 5 procent voor gezinnen (inclusief eenoudergezinnen).

Ook uit ander woningmarktonderzoek in de regio Rotterdam (De Grote Woontest 2012, uitgevoerd door de SmartAgent Company) blijkt de voorkeur voor vrije sector huurwoningen gemiddeld zo'n 10 procent van de totale vraag te beslaan.

Woonvoorkeur naar woningtype

Ook hiervoor is het WoON2012 gebruikt als referentie. Per huishoudenscategorie komen daaruit de volgende voorkeuren voor grondgebonden – appartementen naar voren:

Alleenstaanden tot 30 jaar (25% - 75%)

Paar zonder kind tot 30 jaar (30% - 70%)

Gezinnen (70% - 30%)

Alleenstaanden en paren zonder kind 30 tot 65 jaar (40% - 60%)

Alleenstaanden en paren zonder kind vanaf 65 jaar (10% - 90%)

Scenario's vraagontwikkeling

Voor de berekening van de vraag zijn twee verschillende scenario's (A en B) uitgewerkt. Het verschil tussen scenario A en scenario B is uitsluitend gemaakt op de mate van voorkeur voor een vrije sector huurwoning. In scenario B wordt een wat grotere voorkeur voor een vrije sector huurwoning toegekend (plus 5 procentpunt) aan de alleenstaanden en paren zonder kinderen tot 65 jaar. De reden hiervoor is dat de interesse in huurwoningen gebaseerd is op G32 cijfers uit het WoON 2012. Verwachting is dat de vraag naar huur in de G4 en dus ook Rotterdam gemiddeld nog hoger ligt voor deze huishoudens. Vandaar een ophoging met 5%. De voorkeur van gezinnen en ouderen blijft op hetzelfde niveau als in scenario A.

Uitkomsten vraagontwikkeling

In scenario A is er op basis van deze aannames een jaarlijkse vraag van zo'n 2.900 huishoudens voor een woning in de vrije sector huur. Daarvan gaat voor 2.000 huishoudens de voorkeur uit naar een appartement en voor 900 huishoudens naar een grondgebonden woning.

In het scenario B, met een wat grotere voorkeur voor een vrije sector huurwoning onder de woningzoekenden, is er een jaarlijkse vraag van circa 4.000 huishoudens. Daarvan gaat voor bijna 2.800 huishoudens de voorkeur uit naar een appartement en voor bijna 1.300 huishoudens naar een grondgebonden woning.

VRAAGONTWIKKELING IN DE VRIJE SECTOR HUURMARKT ROTTERDAM, OP BASIS VAN AANNAMES

<u>Scenario A</u>	A	B	C=A-B	D	E	F	G	H
	Huishoudens		Ontwikkeling	Verhuis-	Interesse	Inschatting	waarvan	
	2014	2024	2014-2024	dynamiek	VS huur	jaarlijkse vraag VS huur	grondgebonden	appartementen
Alleenstaand 15-29 jaar	39500	41700	2200	28,75%	10%	1150	300	850
Paar zndr kind 15-29 jaar	11000	9300	-1700	33,75%	15%	550	150	400
Gezinnen (incl eenoudergezin)	91100	94000	2900	6,25%	5%	300	200	100
Allstnden+Paren zndr kind 30-64 jr	109300	114100	4800	7,5%	8%	650	250	400
Allstnden+Paren zndr kind 65+ jr	62500	75900	13400	2,5%	15%	250	25	225
Totaal	313400	335000	21600			2900	925	1975

<u>Scenario B</u>	A	B	C=A-B	D	E	F	G	H
	Huishoudens		Ontwikkeling	Verhuis-	Interesse	Inschatting	waarvan	
	2014	2024	2014-2024	dynamiek	VS huur	jaarlijkse vraag VS huur	grondgebonden	appartementen
Alleenstaand 15-29 jaar	39500	41700	2200	28,75%	15%	1700	400	1300
Paar zndr kind 15-29 jaar	11000	9300	-1700	33,75%	20%	700	200	500
Gezinnen (incl eenoudergezin)	91100	94000	2900	6,25%	5%	300	200	100
Allstnden+Paren zndr kind 30-64 jr	109300	114100	4800	7,5%	13%	1100	450	650
Allstnden+Paren zndr kind 65+ jr	62500	75900	13400	2,5%	15%	250	25	225
Totaal	313400	335000	21600			4050	1275	2775

Formule inschatting jaarlijkse vraag naar vrije sector huur $F = ((A \cdot D) + (C \cdot 0,1 \cdot D)) \cdot E$. De uitkomst is afgerond op 50-tallen.

4. Aanbodontwikkeling in de vrije sector huurmarkt

Na de vraagontwikkeling te hebben verkend, wordt nu een beeld gevormd van de toekomstige ontwikkeling van het aanbod van vrije sector huurwoningen in Rotterdam. Daarbij zijn de volgende aannames gehanteerd:

Voorraad vrije sector huur

In het begin van deze verkenning is de voorraad vrije sector huurwoningen afgebakend op 15.900 particuliere huurwoningen met een WOZ-waarde vanaf 160.000 euro. Daarbij worden 5.500 corporatiewoningen geteld die volgens opgave van de corporaties worden verhuurd in de vrije sector (boven de huurprijsgrens). In totaal wordt dan gerekend met startvoorraad van 21.400 vrije sector woningen in Rotterdam in 2014.

Nieuwbouw

Op basis van de planningsoverzichten van de gemeente kan het aantal nieuwbouwwoningen in de vrije huursector worden bepaald (in het overzicht afgerond op 5-tallen). In de periode 2014-2022 is er volgens de planning sprake van 2.455 toevoegingen door nieuwbouw. Voor 2023 en 2024 is gerekend met het gemiddelde over de voorliggende jaren, waardoor de totale nieuwbouw in de vrije huursector wordt geraamd op 3.000 woningen in de periode 2014-2024.

Mutatiegraad

Uit de eerder gegeven karakteristiek is gebleken dat de mutatiegraad in de vrije huursector gemiddeld 11% is, variërend van 7 procent voor duurder corporatiewoningen tot 14 procent in de particuliere vrije sector. Voor de berekening van het aanbod dat jaarlijks beschikbaar komt door mutaties in de voorraad wordt uitgegaan van een bandbreedte rondom deze 11%. Eén variant gaat uit van een mutatiegraad van 10 procent. Daarnaast is een variant opgenomen met een mutatiegraad van 12 procent.

Naast toevoegingen door nieuwbouw en het beschikbaar komen van aanbod door mutaties, is er sprake liberaliseren van huurprijzen door corporaties bij mutaties. Hierdoor komen er steeds vrije sector huurwoningen bij. Tegelijkertijd vinden er onttrekkingen plaats door uitponing, zowel van corporatiewoningen als van particuliere huurwoningen. Voor deze exercitie is gekozen voor de aanname dat toevoegingen aan de vrije huursector door liberaliseren en onttrekkingen door uitponing elkaar in evenwicht houden; per saldo nul dus.

Uitgaande van deze aannames is er gemiddeld jaarlijks een aanbod beschikbaar in de vrije huursector van 2.500 woningen (bij een mutatiegraad van 10%) tot 3.000 woningen (bij een mutatiegraad van 12%).

Jaar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Voorraad 1-1-2014 (part + corp)	21.400									
Nieuwbouw	400	85	135	485	350	270	380	120	230	270
Prognose voorraad 1 jan	21.400	21.800	21.885	22.020	22.505	22.855	23.125	23.505	23.625	23.855
Vrijkomend bij mutatie 10%	2.140	2.180	2.190	2.200	2.250	2.285	2.315	2.350	2.365	2.385
Totaal aanbod (nieuw+mutatie)	2.540	2.265	2.325	2.685	2.600	2.555	2.695	2.470	2.595	2.655
Vrijkomend bij mutatie 12%	2.570	2.615	2.625	2.640	2.700	2.745	2.775	2.820	2.835	2.865
Totaal aanbod (nieuw+mutatie)	2.970	2.700	2.760	3.125	3.050	3.015	3.155	2.940	3.065	3.135

5. Confrontatie vraag - aanbodontwikkeling in de vrije sector huurmarkt

Nu de ontwikkeling van vraag en aanbod in beeld zijn gebracht, kunnen beiden met elkaar worden geconfronteerd om de ruimte in dit marktsegment te verkennen. In onderstaande tabel is dat voor beide vraagscenario's en aanbodvarianten gedaan.

Jaar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Gemiddeld
Confrontatie bij mutatie 10%											
Behoefte (bandbreedte)											
Scenario A = 2.900 per jaar	-360	-635	-575	-215	-300	-345	-205	-430	-305	-245	-375
Scenario B = 4.000 per jaar	-1.460	-1.735	-1.675	-1.315	-1.400	-1.445	-1.305	-1.530	-1.405	-1.345	-1.475
Confrontatie bij mutatie 12%											
Behoefte (bandbreedte)											
Scenario A = 2.900 per jaar	70	-200	-140	225	150	115	255	40	165	235	75
Scenario B = 4.000 per jaar	-1.030	-1.300	-1.240	-875	-950	-985	-845	-1.060	-935	-865	-1.025

NB: de in de tabel gepresenteerde aantallen zijn niet optelbaar tot een totaal voor de periode 2014-2024. Het gaat om een beeld van de jaarlijks aanwezige marktruimte.

6. Conclusie

In scenario A (vraag gemiddeld 2.900 per jaar) zou bij een mutatiegraad van 10 procent jaarlijks een extra marktruimte zijn voor gemiddeld 375 woningen. Bij een wat hogere mutatiegraad (12%) zou in scenario A nauwelijks sprake zijn van extra marktruimte; het beschikbare mutatieaanbod in combinatie met de nieuwbouw zou dan voldoende zijn om de jaarlijkse vraag te accommoderen.

In scenario B (vraag gemiddeld 4.000 per jaar) is de marktruimte bij een aanbodmutatie van 10% gemiddeld 1.475 woningen. Bij een hogere mutatiegraad (12%) is de marktruimte wat kleiner, gemiddeld 1.000 woningen.

Het zijn scenario's die een beeld geven van de bandbreedte van de behoefte aan vrije sector huurwoningen. De conclusies geven aan dat er ruimte lijkt te zijn in de toekomst voor een verdere uitbreiding van dit marktsegment, jaarlijks tussen de 375 en 1.475 woningen.

Dergelijke verkenningen zijn natuurlijk geen garantie. Zo kunnen marktvoorkeuren veranderen in een andere economische context. Bovendien zijn uiteindelijk specifieke product- en lokatiekenmerken van doorslaggevend belang bij het effectueren van de vraag.

Onderzoek en Business Intelligence; september 2015
 Auteur: Wim van der Zanden
 Voor meer informatie: <http://www.rotterdam.nl/onderzoek>



Gemeente Rotterdam