



# Inhoud

Samenvatting	3
Gebruikersmarkt	4
DTZ Zadelhoff VastgoedVisiekaart	7
Beleggingsmarkt	8
Huurprijzen geliberaliseerde huurwoningen	13
Begrippenlijst	14

# Samenvatting

Er is veel aan de hand op de Nederlandse woningmarkt. Verwacht werd dat door de verlaging van de overdrachtsbelasting het aantal woningtransacties zou toenemen. Van een **echte opleving van de gebruikersmarkt** is echter **geen sprake**. Het effect bleek kortstondig.

Er is een **grote kloof** ontstaan **tussen vraagprijzen** voor woningen en wat **huishoudens kunnen betalen**. Voor een gezin met een modaal inkomen is het verschil tussen de hypotheeklening en de transactieprijs van een gemiddelde woning bijna EUR 100.000,-.

**Middeninkomens dreigen tussen wal en schip te raken**, doordat woningcorporaties nog maar 10% van de vrijgekomen huurwoningen mogen toewijzen aan huishoudens met een inkomen hoger dan EUR 33.000,-. Institutionele beleggers hebben strenge inkomenseisen waardoor veel huishoudens niet in aanmerking komen voor hun woningen.

In de eerste helft van 2011 is het investeringsvolume van beleggingen in bestaande huurwoningen uitgekomen op EUR 454 miljoen. Dat is fors meer dan vorig jaar toen halverwege het jaar EUR 313 miljoen in bestaande woningen was geïnvesteerd. Inclusief nieuwbouw is het investeringsvolume per medio 2011 maar liefst EUR 732 miljoen. Voor heel **2011 wordt verwacht** dat het **woninginvesteringsvolume** uitkomt op **EUR 1.500 miljoen**. Dat is meer dan in 2010.

**Beleggers** tonen in 2011 vooral **interesse in nieuwbouw**. Veel woningen van ontwikkelaars hebben hun weg gevonden naar voornamelijk institutionele beleggers, omdat zij in toenemende mate op zoek zijn naar veilige woningbeleggingen. **Particuliere beleggers zijn onverminderd actief**. Wel ondervinden zij hinder van de slechte koopwoningmarkt, waardoor zij er steeds vaker voor kiezen om een woning die vrijkomt niet uit te ponden maar opnieuw te verhuren.

In 2010 hadden corporaties een bescheiden rol als verkoper. In de **eerste zes maanden van 2011** is de **verkoop door corporaties** daarentegen **op gang gekomen**. Ook in de tweede helft van 2011 is een aantal portefeuilles op de markt gebracht, ondanks dat het voor corporaties moeilijk is om complexgewijze verkopen buiten de sector tot stand te brengen. Dit als gevolg van de strenge overheidsregels die aan verkopen verbonden zijn.

Woningen zijn nog altijd in trek vanwege hun inflatiebestendigheid en zekerheid in het algemeen. De vraag naar **huurwoningen** in het segment **EUR 650,- tot EUR 1.000,- is groot** en de **leegstand beperkt**. Investerings in dit segment worden als vrijwel risicoloos gezien.



De verlaging van de overdrachtsbelasting heeft slechts tot een korte opleving van het aantal transacties op de woningmarkt geleid. Er is ook veel aan de hand: woningen zijn minder betaalbaar en veranderde regels leiden tot onzekerheid. In dit deel over de gebruikersmarkt wordt een aantal actuele ontwikkelingen beschreven die doorwerken op de beleggingsmarkt voor woningen. Er wordt ingegaan op de duurdere nieuwbouw, de minder betaalbare woningen, de strengere hypotheekregels en de tendens dat huren steeds populairder wordt.

### Structureel laag aantal transacties

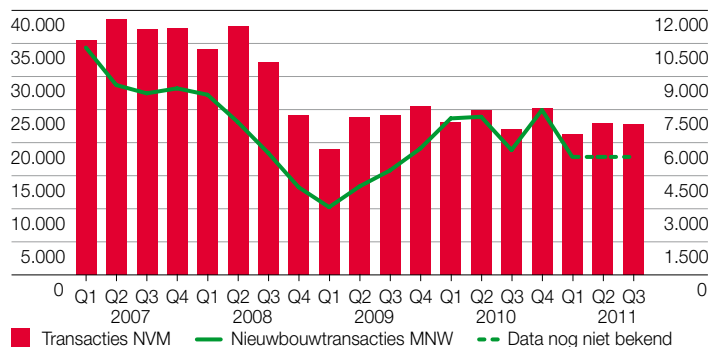
Na de verlaging van de overdrachtsbelasting, die met terugwerkende kracht is ingegaan op 15 juni 2011, werd een toename van het aantal transacties verwacht. Dat zou goed nieuws zijn, omdat het aantal verkochte woningen al bijna drie jaar stabiel maar laag is. In 2007 lag het aantal woningtransacties tussen 35.000 en 40.000 woningen per kwartaal. In 2008 liep het aantal transacties sterk terug. Uit cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) blijkt dat sinds 2009 gemiddeld tussen 20.000 en 25.000 woningen zijn verkocht per kwartaal. Het aantal verkochte woningen kent in de afgelopen drie jaar een terugval van meer dan 30% ten opzichte van 2007.

### Leven na de opleving?

De NVM sprak de verwachting uit dat de verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% zou leiden tot een toename van het aantal woningtransacties van 10%. Dit is helaas niet het geval geweest. Uit cijfers van de NVM blijkt dat het aantal transacties in het derde kwartaal van 2011 in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar eerder met 4% is gestegen. Volgens de makelaarsvereniging was sprake van een korte opleving die niet heeft doorgezet. Vooral in september viel het aantal verkopen tegen, waardoor het aantal verkochte woningen in het derde kwartaal lager ligt dan in het kwartaal ervoor. Vooralsnog is de verlaging van de overdrachtsbelasting een tijdelijke maatregel. Zodra het einde van de maatregel nadert, zonder dat bekend is wat daarna gebeurt, zal dit leiden tot onzekerheid.

## Nederlandse woningverkopten

In aantal verkochten woningen



Bron: NVM, MNW

### Nieuwbouw minder populair

De verlaging van de overdrachtsbelasting geldt alleen voor bestaande woningen. Voor nieuwbouw hoeft geen overdrachtsbelasting te worden afgedragen. Tijdens de bouw van de woning heeft men wel andere kosten zoals grond- en bouwrente. Door de lagere overdrachtsbelasting worden bestaande woningen eigenlijk 4% goedkoper en zien projectontwikkelaars deze woningen meer concurrerend worden. Voor het gevoel wordt nieuwbouw dus duurder. Terwijl de nieuwbouwmakr al in zwaar weer verkeerde zoals blijkt uit cijfers van Monitor Nieuwe Woningen (MNW).

### Vraagprijzen rijzen de pan uit

Tot 2008 was het verschil tussen het inkomen en de woningprijs overbrugbaar, mede door de ruime financieringsruimte. Nu is sprake van een brede kloof. Dat is niet vreemd gezien de gemiddelde woningprijs en de ontwikkeling van het modale inkomen. In 1985 kostte een woning gemiddeld 3,5 maal zoveel als een modaal jaarinkomen. In 2011 wordt voor een woning gemiddeld zeven jaarinkomens betaald.

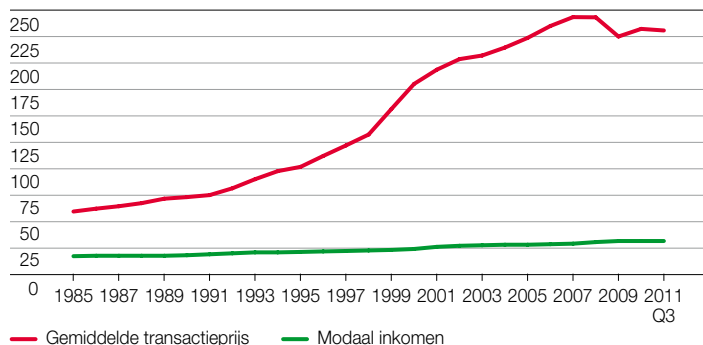
De gemiddelde transactieprijs voor een woning ligt volgens de NVM rond EUR 230.000,-. Met een modaal inkomen van EUR 33.000,- kan volgens het NIBUD een hypotheeklening worden aangaan van EUR 150.000,-. Om met een modaal inkomen een gemiddelde woning te kunnen kopen zonder eigen vermogen, is het verschil tussen de hypotheeklening en de gemiddelde transactieprijs bijna EUR 100.000,-.

### Hypotheekregels op de schop

Het NIBUD heeft de norm voor een verantwoorde hypotheek begin dit jaar naar beneden bijgesteld. Ook gelden per 1 augustus 2011 strengere hypotheekregels. De hoogte van de hypotheek mag nog maar 104% bedragen van de marktwaarde van de woning plus de overdrachtsbelasting. Wat mensen direct in de portemonnee raakt bij het aangaan van een hypotheeklening, is dat nog maar 50% van de marktwaarde van de woning aflossingvrij mag worden geleend. Dit

### Ontwikkeling modaal inkomen en huizenprijzen

x 1.000 euro's



Bron: NVM en Gemiddeld-inkomen.nl

heeft invloed op het besteedbaar inkomen dat overblijft na de verhuizing. Dit kan een goede reden zijn om een verhuizing uit te stellen, waardoor de woningmarkt verder op slot gaat.

Sinds medio 2010 komen mensen in aanmerking voor een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) tot EUR 350.000,-. Op 1 januari 2012 wordt de NHG waarschijnlijk teruggebracht naar EUR 265.000,-. Hierdoor zullen naar verwachting minder woningtransacties plaatsvinden en minder hoge verkoopprijzen worden gerealiseerd. Ook kunnen mensen ervoor kiezen een woning te huren in plaats van te kopen.

### Kopen of huren

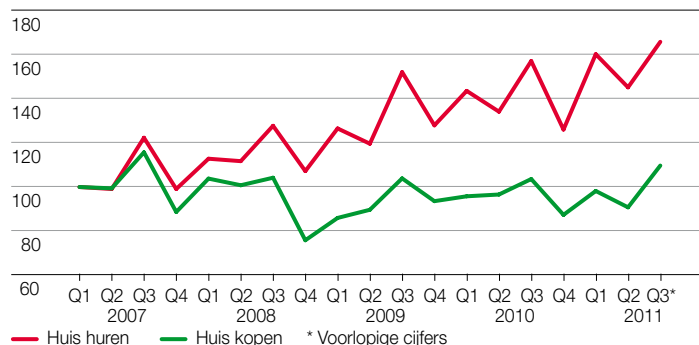
Er zijn niet veel gegevens beschikbaar over de dynamiek van vraag en aanbod op de huurmarkt. Er is echter sprake van een patroon als men iets wil kopen (of huren). Men informeert en oriënteert eerst op internet en koopt daarna eventueel het product. Uit analyse van zoektermen op Google blijkt dat steeds meer mensen overwegen een huis te huren. Het aantal keer dat op 'huis kopen' wordt gezocht is redelijk stabiel, maar de zoekterm 'huis huren' is met een opmars bezig. Het woord 'huis' is voor woningzoekenden meer gangbaar dan de term 'woning'.

### Middeninkomens tussen wal en schip

Mede door onzekere omstandigheden op de koopmarkt is de vraag naar huurwoningen in het segment EUR 650,- tot EUR 1.000,- groot. Institutionele beleggers hebben vooral weinig aanbod in het segment EUR 650,- tot EUR 800,-. Zij zijn gebonden aan een strenge inkomenstoets waardoor veel huishoudens niet in aanmerking komen voor deze woningen. De vraag naar woningen in dit segment wordt extra vergroot, doordat huishoudens met een jaarinkomen van meer dan EUR 33.000,- beperkte toegang hebben tot huurwoningen van corporaties. Dit komt door nieuwe EU-regelgeving die voorschrijft dat corporaties nog maar 10% van de vrijgekomen huurwoningen mogen toewijzen aan huishoudens met een inkomen hoger dan EUR 33.000,-. Als corporaties dit percentage overstijgen, verliezen zij hun recht op

### Google zoektermen

Index van het aantal zoekacties per kwartaal (Q1 2007=100)



Bron: Google Trends, bewerking DTZ Zadelhoff

(door de overheid) geborgde financiering, waardoor de rentekosten sterk stijgen. Ook moeten corporaties steeds meer inzichtelijk maken wat de bedreigingen zijn, waardoor veel ontwikkelingsplannen opnieuw moeten worden beoordeeld.

## Sociale huur exclusief

Ook voor zittende huurders verandert de sociale huursector. Huishoudens met een jaarinkomen van minimaal EUR 43.000,- worden vanaf medio 2012 ontmoedigd te blijven huren. Hun huur kan naast de inflatiecorrectie jaarlijks met maximaal 5% extra worden verhoogd. Hiermee krijgen woningcorporaties een middel om 'scheefwonen' tegen te gaan. Doordat na het eerste jaar sprake is van 'huurverhoging op huurverhoging', kunnen zij meer huurinkomsten genereren. Het is echter de vraag of corporaties van deze mogelijkheid gebruik gaan maken, aangezien zij ook in het verleden niet altijd de maximaal redelijke huur hebben gevraagd. De feitelijke huur ligt momenteel rond de 70% van de maximale huur (bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken).

## Punten voor kwaliteit

Huurwoningen krijgen volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) punten voor de kwaliteit van de woning. Op basis hiervan wordt de hoogte van de maximaal redelijke huurprijs vastgesteld. Ook energielabels worden tegenwoordig meegewogen als kwaliteitsfactor. Indien het aantal punten leidt tot een huur van meer dan EUR 652,52 per maand is er sprake van een geliberaliseerde woning. Voor deze woningen is het voor een eigenaar eenvoudiger om de huur te verhogen.

Een aanpassing van het WWS regelt dat als een woning gelegen is in een regio waarin schaarste heerst, grofweg de A2-zone tussen Amsterdam en Eindhoven, de woning maximaal 25 extra punten krijgt. Hierdoor komt een deel van de woningen boven de liberalisatiegrens te liggen en krijgen daarmee een vrijer huurregime. Voor corporaties worden deze woningen met het oog op hun kerntaak minder interessant. Ook kunnen zij hierdoor hun eerder genoemde borgingsruimte verliezen.

## Toekomst onvoorspelbaar

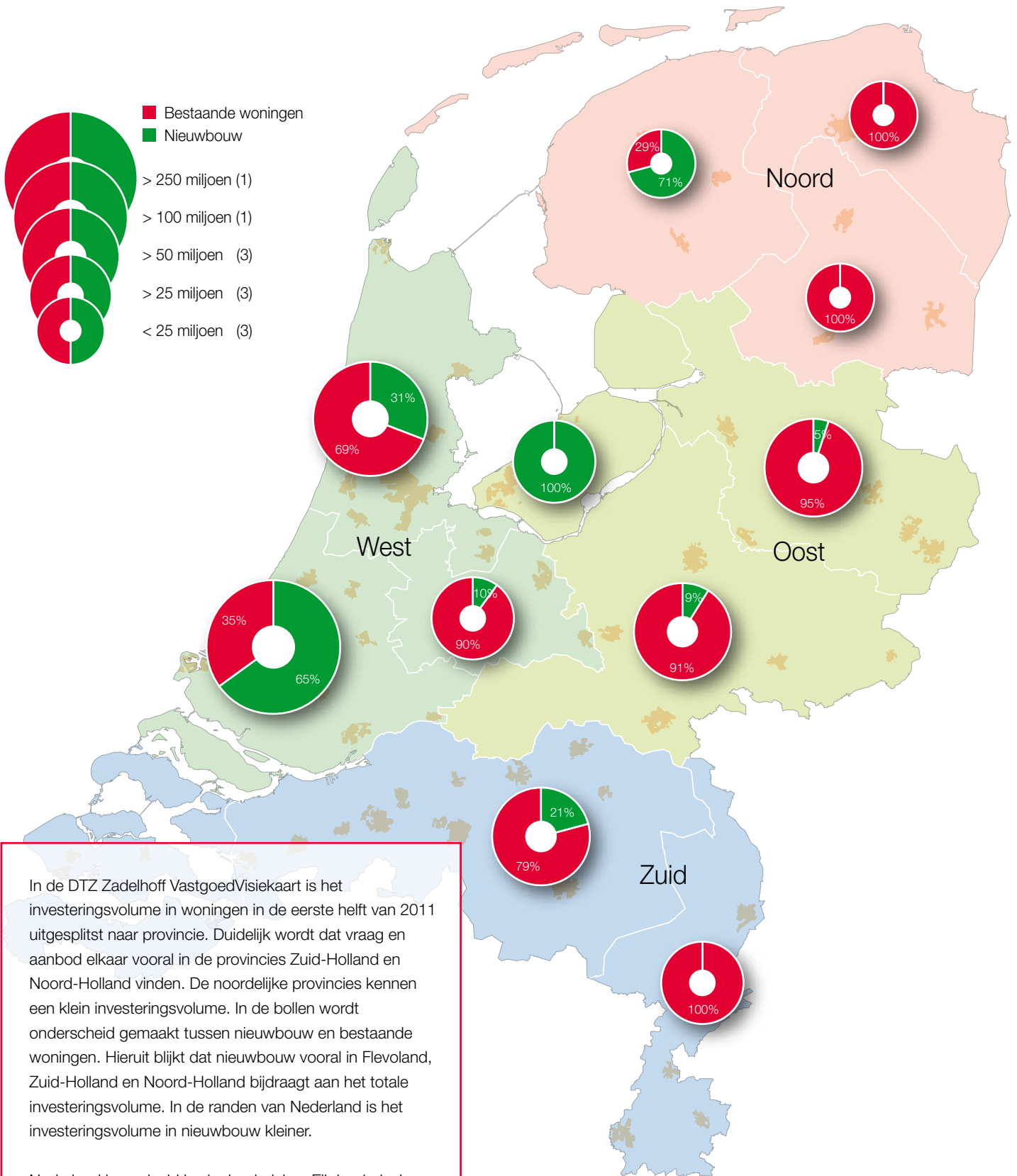
De toekomst van de woningmarkt is niet te voorspellen. Diverse deskundigen geven aan dat woningprijzen verder zullen dalen. Net na de verlaging van de overdrachtsbelasting kunnen nog geen harde conclusies worden getrokken, maar het gewenste effect van deze stimulans blijft vooralsnog uit. Het Centraal Planbureau (CPB) heeft de economische verwachtingen voor 2012 naar beneden bijgesteld en door bezuinigingsplannen van het kabinet komt het besteedbaar inkomen onder druk te staan.



Corporaties worden geconfronteerd met veel tegenslag zoals tegenvallende verkoop aan particulieren, belastingplicht, hogere rentelasten en forse overheidsheffingen. Zij worden slechts ten dele gecompenseerd door potentiële huurverhogingen die nu mogelijk zijn door nieuwe regelgeving. Het traditionele uitpanden biedt hen steeds minder soulaas en veel corporaties gaan om die reden over tot complexgewijze verkoop.

# DTZ Zadelhoff VastgoedVisiekaart

Investeringsvolume in woningen in de eerste helft van 2011 naar provincie



In de DTZ Zadelhoff VastgoedVisiekaart is het investeringsvolume in woningen in de eerste helft van 2011 uitgesplitst naar provincie. Duidelijk wordt dat vraag en aanbod elkaar vooral in de provincies Zuid-Holland en Noord-Holland vinden. De noordelijke provincies kennen een klein investeringsvolume. In de bollen wordt onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw en bestaande woningen. Hieruit blijkt dat nieuwbouw vooral in Flevoland, Zuid-Holland en Noord-Holland bijdraagt aan het totale investeringsvolume. In de randen van Nederland is het investeringsvolume in nieuwbouw kleiner.

Nederland is verdeeld in vier landsdelen. Elk landsdeel bestaat uit drie provincies. Deze indeling komt in het deel over de beleggersmarkt terug in een aantal figuren.

# Beleggingsmarkt

**Ondanks de kwakkelende gebruikersmarkt is het investeringsvolume in woningen sterk toegenomen. De vraag naar woningbeleggingen blijft groot. In dit deel van het rapport wordt ingegaan op de kopers en verkopers op deze woningbeleggingsmarkt. Institutionele beleggers melden zich nadrukkelijk als koper van nieuwbouw. Particuliere beleggers blijven onverminderd koopgraag. De corporaties zien complexgewijze verkoop op gang komen ondanks hindernissen in het verkooptraject.**

## Hoog investeringsvolume in eerste half jaar

In de eerste zes maanden van 2011 is het investeringsvolume in bestaande woningen uitgekomen op EUR 454 miljoen. Dat is fors meer dan medio vorig jaar toen de teller op EUR 313 miljoen stond. Verwacht wordt dat ook dit jaar het zwaartepunt traditioneel in de tweede helft van het jaar zal liggen. In 2010 kwam het investeringvolume uit op EUR 881 miljoen exclusief nieuwbouw en circa EUR 1.250 miljoen inclusief nieuwbouw.

Bovenop het investeringsvolume in bestaande woningen komt het volume dat in nieuwbouw is geïnvesteerd. Steeds vaker vinden woningen hun weg van ontwikkelaars, die hun verkoopaantallen hebben zien kelderen, naar beleggers die de woningen gaan verhuren. In dit rapport wordt het investeringsvolume in nieuwbouw voor 2010 en de eerste helft van 2011 inzichtelijk gemaakt.

In 2010 is EUR 371 miljoen in nieuwbouwwoningen geïnvesteerd. In de eerste zes maanden van dit jaar hebben beleggers voor EUR 279 miljoen aan nieuwbouw gekocht. Dit betreft vooral turn-key opgeleverde woningen. Per medio 2011 is het totale investeringsvolume in woningen inclusief nieuwbouw maar liefst EUR 732 miljoen.

## Volwaardig vastgoedsegment

In 2009 en 2010 vormden woningen een structureel aandeel op de vastgoedbeleggingsmarkt met circa 25% van het totale volume. De

eerste helft van 2011 was het totale investeringsvolume in vastgoed EUR 2.200 miljoen. Hiervan werd 33% in woningen geïnvesteerd.

Vanuit ontwikkelaars en corporaties is veel aanbod op de markt. Institutionele beleggers hebben een grote vraag naar woningen door het gebrek aan alternatieven en de behoefte aan zekerheid. Particuliere beleggers hebben op hun beurt een grote herinvesteringsreserve die zij in de goede jaren hebben opgebouwd die zij in de komende periode opnieuw in vastgoed moeten investeren om heffing van vennootschapsbelasting te voorkomen. Op basis hiervan wordt verwacht dat het totale investeringsvolume inclusief nieuwbouw in 2011 uitkomt op EUR 1.500 miljoen.

## Zwaartepunt in het westen

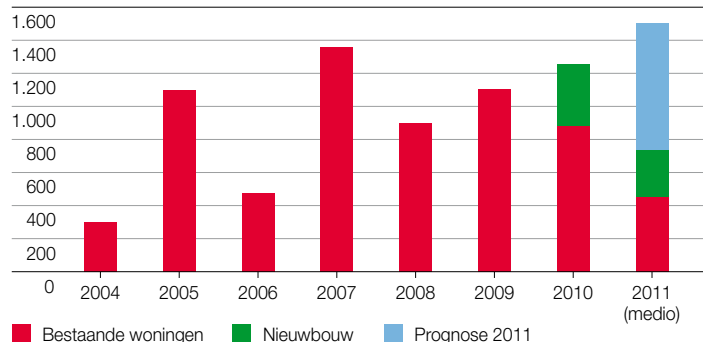
Uit de DTZ Zadelhoff VastgoedVisiekaart blijkt dat - met uitzondering van Zeeland - in de eerste helft van 2011 in alle provincies is geïnvesteerd in woningen. Het zwaartepunt ligt in de provincie Zuid-Holland waar 37% van het investeringsvolume gerealiseerd is. De top drie wordt gecompleteerd door Noord-Holland en Gelderland met respectievelijk 18% en 13%.

In de afgelopen jaren was het beeld min of meer hetzelfde. Het grootste deel van het investeringsvolume in woningen werd in de provincies Zuid- en Noord-Holland gerealiseerd. In 2009 werden deze provincies gevolgd door Noord-Brabant waar bijna 20% van het investeringsvolume werd gerealiseerd. In 2010 daalde het investeringsvolume in Noord-Brabant relatief gezien en kwamen meer beleggingsdeals in Gelderland tot stand. In beide provincies vond 12% van het investeringsvolume plaats, waarmee zij de derde plaats deelden.

Dat het investeringsvolume in het westen van Nederland hoog is, wordt vooral toegeschreven aan institutionele beleggers die hier nieuwbouw verwerven. Veel beleggers focussen zich op het westen van Nederland, omdat de particuliere huurmarkt traditioneel gezien sterk gericht is op

## Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

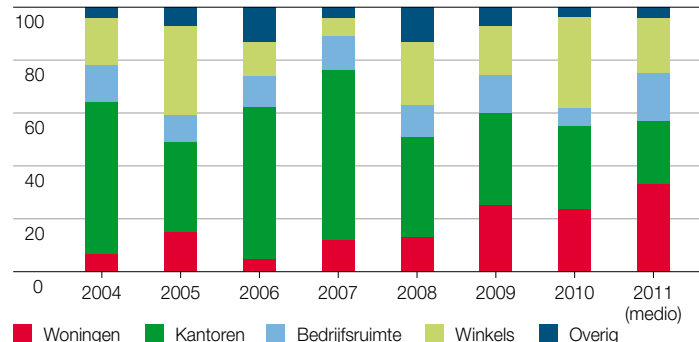
Investeringsvolume in woningen per jaar (x miljoen euro)



Bron: DTZ Zadelhoff

## Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Investeringsvolume naar vastgoedsegment (relatief %)



Bron: DTZ Zadelhoff



Amsterdam, Rotterdam en Den Haag. Daarnaast zijn zij terughoudend om te investeren in perifere provincies door de bevolkingskrimp.

### Institutionele beleggers kopen nieuwbouw

In de eerste helft van 2011 hebben institutionele beleggers circa 20% van het investeringsvolume in woningen voor hun rekening genomen. In 2010 hebben zij geen woningcomplexen gekocht van corporaties en in de eerste zes maanden van 2011 wel. Zij richten hun pijlen vooral op nieuwbouw. Instituten kunnen onverkochte woningen overnemen van ontwikkelaars die hun verkooprisico daardoor afgewenteld weten en genoeg nemen met minder marge. De nieuwe woningen worden

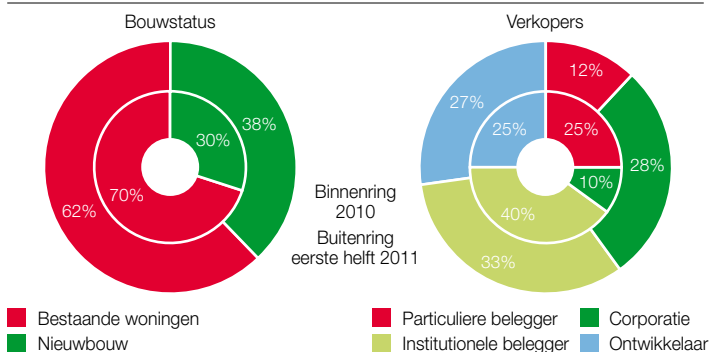
gekocht tegen scherpe aanvangsrendementen, mede omdat bijvoorbeeld onderhoudskosten nog vele jaren laag blijven.

### Solvency II

De Europese regelgeving voor toezicht op verzekeraars gaat veranderen. Dat Solvency II van kracht wordt is zeker, maar de precieze invulling staat nog niet vast. Verzekeraars moeten waarschijnlijk meer kapitaal aanhouden voor hun beleggingen als een van de maatregelen om een nieuwe financiële crisis te voorkomen. Het aan te houden kapitaal voor direct vastgoed is met 25% hoog. Op langere termijn kunnen zij daarom voor een minder groot aandeel vastgoed kiezen in

## Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

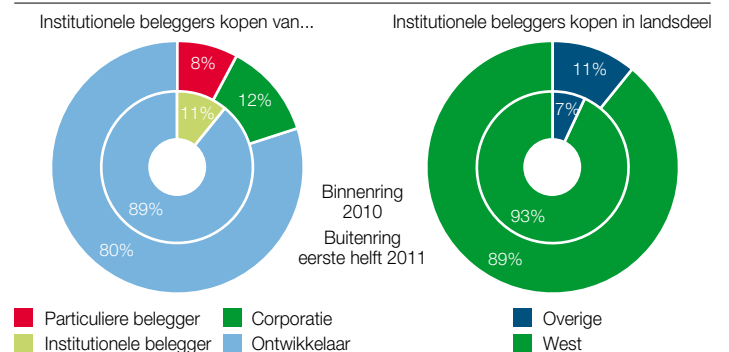
Investeringsvolume in woningen naar bouwstatus en verkopers



Bron: DTZ Zadelhoff

## Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Investeringsvolume in woningen naar verkopers en landsdeel door institutionele beleggers



Bron: DTZ Zadelhoff



hun beleggingsmix. Mogelijk anticiperen verzekeraars hier al op door vastgoed te verkopen.

Institutionele beleggers, waaronder verzekeraars, verkopen veel van hun bezit uit de jaren '70 en '80 aan particuliere beleggers. Hieruit is het verschil in beleggingsstrategie tussen institutionele beleggers en particuliere beleggers af te leiden. Institutionele beleggers verwerven woningen om te verhuren en zien uitponden niet als hun core business. Als zij hun bezit willen verjongen, verkopen zij hun oudere bezit graag

complexgewijs. Om deze reden hebben zij de afgelopen jaren veel woningen verkocht, voornamelijk in het westen van Nederland. Omdat particuliere beleggers woningen veelal kopen om uit te kunnen ponden, is het niet vreemd dat dit bezit vaak door hen wordt gekocht.

### Particuliere beleggers onverminderd actief

Particuliere beleggers zijn goed voor meer dan de helft van alle woninginvesteringen. Hoewel particuliere beleggers in heel Nederland actief zijn, kopen zij voornamelijk woningen in het westen van Nederland.

Particuliere beleggers ondervinden hinder van de slechte koopwoningmarkt. Zij kiezen daarom steeds vaker om een vrijkomende woning langer te verhuren in plaats van te verkopen. Hiermee voorkomen zij dat te koop staande woningen binnen een complex gaan concurreren. Uitponden levert normaal een hoger rendement op. Doordat de verkooptijd is opgelopen en de woningprijzen nog steeds onder druk staan, wordt doorexpluiten op termijn mogelijk aantrekkelijker. Ook omdat opnieuw verhuren van de woning vaak tegen een hogere huur kan, verbetert het directe rendement.

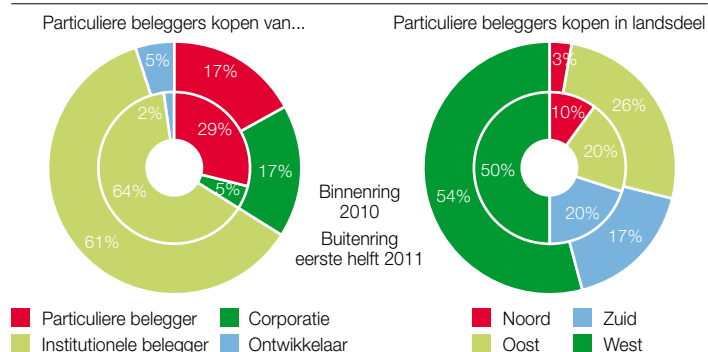
### Verkoop corporaties komt op gang

In tegenstelling tot de afgelopen jaren, waarin corporaties als verkopende partij op de woningbeleggingsmarkt een bescheiden rol hadden, waren zij in de eerste zes maanden van 2011 bij 28% van het investeringsvolume betrokken als verkoper. Ook in de tweede helft van 2011 wordt een aantal portefeuilles van corporaties op de markt gebracht.

In 2010 bleef meer dan 70% van het desinvesteringvolume binnen de corporatiesector. In 2011 is het aantal verkopen aan particuliere en institutionele beleggers toegenomen. Dat het aantal verkopen op gang komt, is goed nieuws voor de sector, omdat veel corporaties

## Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

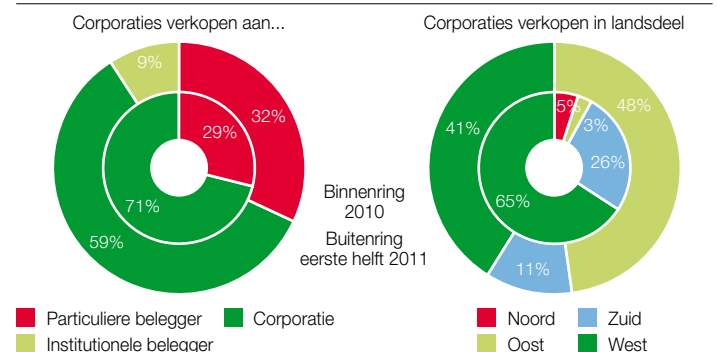
Investeringsvolume in woningen naar verkopers en landsdeel door particuliere beleggers



Bron: DTZ Zadelhoff

## Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Desinvesteringvolume in woningen naar verkopers en landsdeel door corporaties



Bron: DTZ Zadelhoff

financieel in zwaar weer zitten en zich geconfronteerd zien met veranderende regels. Voor hen is het fiscaal en financieringstechnisch onaantrekkelijk om geliberaliseerde huurwoningen te exploiteren. Ook woningen die als gevolg van de aanpassing van het woningwaarderingstelsel over de liberalisatiegrens gaan, vallen hieronder. Voor institutionele en particuliere beleggers zijn dit daarentegen interessante woningcomplexen omdat de huurinkomsten geoptimaliseerd kunnen worden.

#### Verkooptraject als struikelblok

In lijn met het huidige beleid is het grootste deel van de verkochte woningen door corporaties binnen de sector gebleven. Ook particuliere en institutionele beleggers hebben hun weg naar de corporaties gevonden. Als een corporatie bezit wil verkopen, moet eerst aan de huurders worden gevraagd of zij interesse hebben. Daarna komen collega-corporaties of het Wooninvesteringsfonds (WIF) in beeld, zodat de woningen voor de sector behouden blijven. Pas als hieruit geen gegadigde naar voren komt, mogen de woningen aan een belegger worden aangeboden.

Een verkoop buiten de sector moet gemeld worden bij het ministerie van Binnenlandse Zaken. Indien de verkoopprijs van het complex minder is dan 90% van de waarde in onverhuurde staat is ontheffing nodig van het ministerie. Verkoop voor minder dan 75% van de leegwaarde mag per definitie niet. Met dit minimum wordt eigenlijk ten onrechte gezegd dat de marktwaarde van een verhuurd complex minimaal 75% van de leegwaarde bedraagt. In praktijk ligt de marktwaarde tussen de 50% en 80%.

Door de lange looptijd van deze verkooptrajecten en de strenge regels ten aanzien van de verkoopprijs is het voor corporaties moeilijk om verkopen aan partijen buiten de sector tot stand te brengen. Als corporaties willen moeten zij kunnen verkopen. Het is de verwachting dat de beperkte regelgeving, zoals verwoord in de MG-circulaire

2006-06, in de toekomst wordt gewijzigd. Dit heeft een positieve invloed op de mogelijkheden voor corporaties.

#### Vraag groot

Bij woningbeleggingen wordt in de huidige markt meer gestuurd op het directe rendement omdat het indirecte rendement onzeker is. Huurinkomsten en de mogelijkheid om de huren te kunnen optimaliseren zijn van steeds groter belang. De bruto aanvangsrendementen blijven scherp ten opzichte van beleggingen in kantoren en bedrijfsruimte. Wel zijn de bruto aanvangsrendementen licht gestegen in 2011 vanwege gestegen marktrente in de eerste zes maanden van het jaar. De rendementen voor nieuwbouw staan, als gevolg van de grote vraag vanuit institutionele beleggers, onder druk.

Huurwoningen zijn nog altijd in trek vanwege hun inflatiebestendigheid, zekerheid in het algemeen en in het huursegment EUR 650,- tot EUR 1.000,- in het bijzonder. De vraag naar deze woningen is groot en de leegstand beperkt. Investerings in dit segment worden als vrijwel risicoloos gezien, waardoor de woningbeleggingsmarkt mede tot een volwaardig vastgoedbeleggingssegment is uitgegroeid.

### Bruto aanvangsrendementen v.o.n. voor woningbeleggingen\*

In Nederland

		Q3 2010	Q3 2011
Noord	Nieuwbouw	5,00 - 5,50	5,00 - 5,50
	Bestaande bouw	6,00 - 6,80	6,10 - 6,90
Oost	Nieuwbouw	5,00 - 5,50	5,00 - 5,60
	Bestaande bouw	5,90 - 6,60	6,00 - 6,70
Zuid	Nieuwbouw	5,00 - 5,50	5,00 - 5,60
	Bestaande bouw	5,90 - 6,60	6,00 - 6,70
West	Nieuwbouw	4,80 - 5,10	4,70 - 5,20
	Bestaande bouw	5,40 - 6,10	5,50 - 6,25

\* Voor de aanvangsrendementen v.o.n. voor woningen zijn complexen verhuurd tegen marktconforme tarieven als basis genomen

Bron: DTZ Zadelhoff

# Beleggingsmarkt



# Huurprijzen geliberaliseerde huurwoningen 2011

Plaats	Locatie	van	tot
Alkmaar		€ 7,00	€ 12,00
Almere	Buiten	€ 7,00	€ 9,00
	Stad	€ 8,00	€ 10,00
Amersfoort	Binnenstad	€ 8,00	€ 10,00
	Kattenbroek/Nieuwland	€ 7,00	€ 9,00
	Vathorst	€ 7,00	€ 9,00
	Zuid	€ 8,00	€ 9,00
Amsterdam	Binnenstad	€ 10,00	€ 20,00
	De Baarsjes	€ 9,00	€ 14,00
	IJburg	€ 9,00	€ 14,00
	Noord	€ 8,00	€ 11,00
	Oost/Watergraafsmeer	€ 9,00	€ 14,00
	Osdorp	€ 8,00	€ 12,00
	Oud-Zuid	€ 10,00	€ 20,00
	Slotervaart/Overtoomse Veld	€ 8,00	€ 13,00
	Westerpark	€ 10,00	€ 14,00
	Zeeburg	€ 9,00	€ 14,00
	Zuid-Oost	€ 9,00	€ 13,00
Apeldoorn		€ 6,50	€ 8,00
Arnhem	Binnenstad	€ 8,00	€ 9,50
	Burgemeesterswijk	€ 9,00	€ 11,00
	Klarendal	€ 7,00	€ 8,00
	Malburgen	€ 7,00	€ 8,00
	Presikhaaf	€ 7,00	€ 8,00
	Rijkerswoerd	€ 8,00	€ 9,00
Breda	Centrum	€ 9,00	€ 11,00
	Noord	€ 7,00	€ 9,00
	Oost	€ 8,00	€ 9,00
	Zuid-Oost	€ 9,00	€ 11,00
Deventer	Binnenstad	€ 8,00	€ 9,00
	Borgele	€ 6,00	€ 7,00
	Keizerslanden	€ 6,00	€ 8,00
	Oost	€ 7,00	€ 7,50
Dordrecht	Dubbeldam	€ 8,00	€ 11,00
	Historische binnenstad	€ 8,00	€ 12,50
	Oudelandshoek	€ 8,00	€ 11,00
	Sterrenburg	€ 7,00	€ 12,00
Eindhoven	Binnenstad	€ 9,00	€ 18,00
	Stratum	€ 8,00	€ 12,00
	Strijp/Gestel	€ 8,00	€ 12,00
	Tongelre	€ 7,00	€ 11,00
	Woensel	€ 7,00	€ 12,00
Emmen		€ 6,50	€ 7,50
Enschede	Binnensingelgebied	€ 8,00	€ 13,00
	Roombeek	€ 8,00	€ 11,00
	Twekkelveld	€ 8,00	€ 10,00
	Zuid	€ 7,00	€ 9,00
Goes		€ 7,00	€ 9,50
Groningen	Binnenstad	€ 7,50	€ 8,50
	Helpman/Stadsparkwijk	€ 8,00	€ 9,00
	Korrewegwijk/Noorddijk	€ 6,50	€ 7,00
	Schildersbuurt/Zeeheldenbuurt	€ 6,50	€ 8,00
Heerlen		€ 6,00	€ 10,00
Helmond	Binnenstad	€ 7,50	€ 10,00
	't Hout/Warande	€ 8,00	€ 9,00
Hengelo	Binnenstad	€ 7,00	€ 10,00
	Noord/Oost	€ 6,50	€ 8,50
	Zuid/West	€ 6,50	€ 8,50
Hilversum		€ 9,00	€ 12,00
Leeuwarden		€ 7,00	€ 10,00
Lelystad	Stadshart	€ 7,50	€ 11,00
	West	€ 6,00	€ 9,00
	Zuidwest	€ 6,50	€ 9,50

Plaats	Locatie	van	tot
Maastricht	Binnenstad	€ 11,00	€ 15,00
	Wyck/Céramique	€ 9,00	€ 10,00
	Vroendaal	€ 9,00	€ 18,00
Middelburg		€ 7,00	€ 10,00
Nijmegen	Centrum	€ 9,00	€ 11,00
	Zuid/Oost	€ 7,00	€ 8,50
Rotterdam	Binnenstad	€ 10,00	€ 13,00
	Crooswijk	€ 8,50	€ 10,00
	Delfshaven	€ 8,50	€ 10,00
	Feijenoord	€ 8,50	€ 10,00
	Hillegersberg/Schiebroek	€ 10,00	€ 13,00
	IJsselmonde	€ 8,50	€ 10,00
	Kralingen	€ 10,00	€ 13,00
	Overschie	€ 8,50	€ 10,00
	Prins Alexander	€ 8,50	€ 10,00
Schiedam	Centrum	€ 10,00	€ 12,00
	Kethel/Groenord	€ 7,00	€ 9,00
	Nieuwland	€ 7,50	€ 9,00
	Oost	€ 7,50	€ 9,00
	West	€ 7,50	€ 9,00
	Zuid	€ 7,50	€ 8,00
's-Gravenhage	Binnenstad	€ 12,00	€ 20,00
	Duinoord	€ 11,00	€ 20,00
	Haagse Hout	€ 9,00	€ 15,00
	Laak	€ 7,00	€ 9,00
	Leischenveen/Ypenburg	€ 8,00	€ 12,00
	Loosduinen	€ 8,00	€ 12,00
	Regentessekwartier	€ 9,00	€ 12,00
	Scheveningen	€ 10,00	€ 20,00
	Segbroek	€ 9,00	€ 13,00
	Statenkwartier	€ 12,00	€ 20,00
	Wateringse Veld	€ 8,00	€ 12,00
	Zeeheldenkwartier	€ 10,00	€ 18,00
's-Hertogenbosch	Binnenstad	€ 10,00	€ 14,00
	Groote Wielen	€ 9,00	€ 10,00
	Haverleij	€ 10,00	€ 12,00
	Maaspoort	€ 9,00	€ 10,00
	Paleiskwartier	€ 9,00	€ 12,00
	Vught	€ 8,50	€ 11,00
	't Zand	€ 9,50	€ 11,00
	Zuid	€ 9,50	€ 12,00
Sittard		€ 7,00	€ 12,00
Tilburg	Centrum	€ 7,00	€ 9,00
	Noord	€ 6,50	€ 7,50
	Reeshof	€ 6,50	€ 7,50
Utrecht	Binnenstad	€ 9,00	€ 15,00
	Leidsche Rijn	€ 7,00	€ 11,00
	Overvecht	€ 6,50	€ 8,50
	Vleuten-De Meern	€ 6,50	€ 9,00
	Voordorp/Tuindorp	€ 8,00	€ 11,00
Zwolle	Binnenstad	€ 8,00	€ 13,00
	Diezerpoort	€ 6,50	€ 7,50
	Hanzeland/Schelle	€ 7,00	€ 9,00
	Holtenbroek	€ 6,50	€ 9,00
	Stadshagen	€ 7,00	€ 10,00
	Westenholte	€ 6,50	€ 8,00

De inventarisatie van de huurprijzen is gehouden in september 2011. Hierbij is gevraagd een inschatting te maken van de kale huur, exclusief servicekosten, kosten voor gas-water-licht en parkeren voor een geliberaliseerd (nieuwbouw)appartement van 100 m<sup>2</sup>. De prijzen zijn weergegeven per vierkante meter GBO per maand.

# Begrippenlijst

## **Doorexploiteren**

Wederverhuur.

## **Huurtoeslag**

Een door de belastingdienst toegekende korting aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Iedere huurder wordt geacht de huur tot een bepaalde hoogte zelf te kunnen betalen. Dit wordt de normhuur genoemd. Tot de normhuur ontvangt niemand huurtoeslag. Voor het deel van de huur tussen de normhuur en de kwaliteitskortingsgrens krijgt degene die voor toeslag in aanmerking komt 100% toeslag. Van de kwaliteitskortingsgrens tot de aftoppingsgrens wordt 75% door huurtoeslag gedekt. Er bestaan twee afzonderlijke aftoppingsgrenzen voor één- of tweepersoonshuishoudens en voor huishoudens met minimaal drie personen. In bijzondere gevallen kan over het daarboven resterende huurbedrag tot de liberalisatiegrens voor 50% door huurtoeslag worden gedekt (VROM).

## **Leegwaarde**

De waarde van een woning in onverhuurde staat en vrij van gebruik.

## **Liberalisatiegrens**

Zie: huurtoeslag

## **Met dank aan:**

De volgende organisaties die hun visie hebben gegeven op de huurprijsniveaus van geliberaliseerde huurwoningen in de gemeenten waarin zij actief zijn:

- Dudoc Wonen te Hilversum
- Hypodamus te Tilburg
- MVGM te Amersfoort / Apeldoorn
- Rots-Vast Groep te Alkmaar / Almere / Amsterdam / Dordrecht / Eindhoven / Heerlen / Leeuwarden / Maastricht / Rotterdam / 's-Gravenhage / 's-Hertogenbosch
- StartBox te Emmen
- Strijbosch Thunnissen te Nijmegen
- Ten Hag te Deventer / Enschede / Hengelo / Zwolle
- Van der Linden te Lelystad
- Van 't Hof Rijnland te Utrecht

## **MG-circulaire 2006-06**

Richtlijnen van het ministerie van Binnenlandse Zaken waarin de voorwaarden worden geschetst waaronder corporaties woningbezit mogen verkopen aan niet-corporaties.

## **Scheefwonen**

Huishoudens die in verhouding tot hun inkomen in een te goedkope huurwoning wonen.

## **Uitponden**

Te gelde maken van woningen uit een complex aan zittende huurders of aan de meest biedende gegadigde bij verkoop in onverhuurde staat.

## **Maximaal redelijke huur**

De maximale huurprijs die een verhuurder voor een woning mag vragen volgens het woningwaarderingstelsel (ook wel puntensysteem genoemd).

## **Woningwaarderingstelsel**

Met het woningwaarderingstelsel (WWS) wordt de kwaliteit van de woning in punten uitgedrukt. Aan diverse kenmerken van de woning worden punten toegekend. Aan dit puntenaantal is een maximaal redelijke huurgrens gekoppeld zodat kan worden vastgesteld of de huurprijs in redelijke verhouding staat tot de kwaliteit van een woning (VROM).

De volgende organisaties en personen die hun visie hebben gegeven op de actuele situatie op de woningmarkt:

- Newomij  
De heer ir. E.J. Bulstra
- Nagron  
De heer drs. G.J. van der Baan
- Rabobank Nederland  
De heer W.A. Bruinshood en de heer M.T. van der Molen
- Syntrus Achmea Vastgoed  
De heer P.J.G. Appelman en de heer M. van Dam MBA
- Vesteda  
Mevrouw drs. M.H.M. Verbiesen MRE, de heer ir. B.S. Binnerts en de heer R.C.J. van der Sterren RMT

## Zekerheid gezocht

De Nederlandse markt voor woningbeleggingen | oktober 2011

DTZ Zadelhoff v.o.f.  
ISBN 978-90-78197-29-4

### Trefwoorden:

beleggen, beleggingsmarkt, huurprijzen, huurwoningen,  
investeringsvolume, provincie, vastgoedvisie, woningmarkt

Vormgeving: Matt Art Concept & Design, Haarlem.

Ondanks het gegeven dat de inhoud van dit rapport nauwkeurig is gecontroleerd, kan DTZ Zadelhoff v.o.f. geen verantwoordelijkheid nemen voor enige geleden schade of verlies als gevolg van welke onjuiste gegevens dan ook weergegeven in dit rapport. Niets van deze uitgave mag worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder bronvermelding. © DTZ Zadelhoff 2011.

Deze publicatie is verkrijgbaar bij:  
DTZ Zadelhoff, afdeling Research te Amsterdam  
(tel. 020 6 644 644).

Dit rapport kunt u ook vinden op onze website [www.dtz.nl](http://www.dtz.nl).  
DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen.

Uitgevoerd door:  
DTZ Zadelhoff, afdeling Research  
Apollolaan 150  
1077 BG Amsterdam  
020 6 644 644  
E-mail: [research@dtz.nl](mailto:research@dtz.nl)



