

A hand holding a set of keys over a document with a pen. The background is a blurred office setting.

# Welke huurwoningen worden uitgepond?

Een analyse van de huurprijzen en kenmerken van door investeerders verkochte huurwoningen

## Introductie

Steeds meer investeerders verkopen hun huurwoningen. Het Kadaster zag in 2023 een aanzienlijke stijging van het aantal 'uitpandwoningen'. Dit zijn voormalige huurwoningen die door investeerders worden verkocht aan particuliere kopers die er zelf in gaan wonen. In 2023 werden ongeveer 16.000 woningen uitgepand, met een sterke toename gedurende het jaar. In het laatste kwartaal was meer dan 1 op de 10 verkochte woningen een voormalige huurwoning.

### Uitpanden neemt verder toe in 2024

NVM-makelaars herkennen de stijging en zien deze trend doorzetten in de eerste helft van 2024. Uit een enquête blijkt dat 4 op de 5 NVM-makelaars een (sterke) toename van de uitpandingen zag in vergelijking met de tweede helft van 2023. Ook verwacht de meerderheid een verdere toename in de tweede helft van 2024.

### Redenen voor uitpanden

De voornaamste reden waarom opdrachtgevers hun woningen uitpanden is volgens NVM-makelaars de stapeling van maatregelen. Uit een enquête blijkt dat het hogere fictief rendement in box-3, de Wet Betaalbare Huur (regulering middenhuur) en het verbod op tijdelijke huurcontracten de belangrijkste oorzaken zijn. De hogere hypotheekrente wordt als minst belangrijk ervaren.

Van deze top-3 wordt het hogere fictief rendement in box-3 als het belangrijkste gezien. Door de hogere belastingdruk behalen particuliere beleggers niet meer het gewenste rendement en verkopen ze hun huurwoningen, zelfs als deze al in het middensegment werden verhuurd. Mogelijk geven makelaars meer gewicht aan de belastingdruk omdat deze particuliere beleggers hun voornaamste opdrachtgevers zijn voor uitpandingen. Grotere, bedrijfsmatige investeerders hebben geen last van deze belastingdruk, maar hiervoor ponden de makelaars in mindere mate uit.



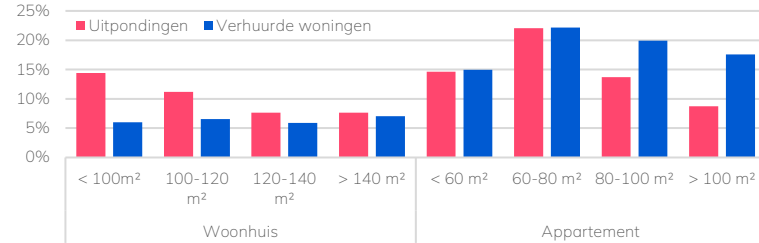
### Welke woningen worden uitgepand?

Welke woningen verlaten de huurmarkt en komen in de koopsector? En zijn dit middensegment of duurdere huurwoningen? Op basis van 9.000 door NVM-makelaars verkochte woningen, die zeer waarschijnlijk<sup>1</sup> zijn uitgepand, is onderzocht welke typen en prijsklassen de huurmarkt verlaten. Deze analyse geeft inzicht in welke woningzoekers profiteren van de uitpandingen.

<sup>1</sup> Er is sprake van een indicatie voor uitpanden wanneer dit in de verkoopadvertentie is vermeld, wanneer de woning bij de vorige verkoop door een belegger is gekocht of wanneer er in de voorgaande jaren huurtransacties zijn geregistreerd.

## Type en grootte van uitpondwoningen

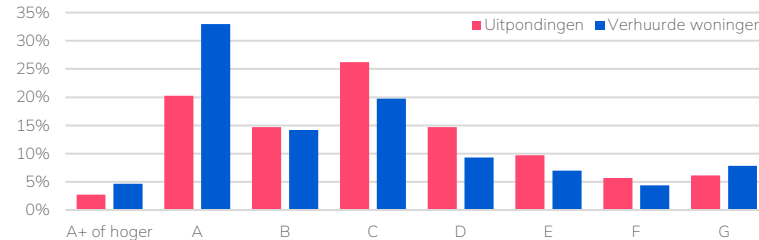
Sinds 2023 door NVM-Makelaars verkochte uitpondwoningen versus een controlegroep van sinds 2023 door NVM-makelaars verhuurde bestaande bouw woningen



Bron: NVM / brainbay

## Energie label van uitpondwoningen

Sinds 2023 door NVM-Makelaars verkochte uitpondwoningen versus een controlegroep van sinds 2023 door NVM-makelaars verhuurde bestaande bouw woningen



Bron: NVM / brainbay

## Uitpondwoningen zijn kleiner, maar niet slecht onderhouden

Uitpondwoningen zijn vaak kleinere woonvormen. Die piek ligt bij appartementen met één of twee slaapkamers en een oppervlakte van 50 tot 80 m<sup>2</sup>. Dit komt vooral doordat dit het meest voorkomende type huurwoning is, niet omdat dit type bij voorkeur wordt uitgepond. Als de uitpondingen worden afgezet tegen alle woningen die sinds 2023 zijn verhuurd, blijken juist kleinere woonhuizen oververtegenwoordigd te zijn.

Er heerst vaak het idee dat vooral woningen van mindere kwaliteit worden uitgepond, maar dit geldt niet voor woningen die door NVM-makelaars worden verkocht. Bijna twee derde van deze woningen heeft een groen energielabel. Voornamelijk label C, maar ook veel woningen met label A worden uitgepond. Afgezet tegen de sinds 2023 verhuurde woningen, hebben uitpondingen vaker energielabel C, D of E, en minder vaak label A of hoger.

Een analyse van de kwaliteitsscore<sup>2</sup> van woningen, gebaseerd op makelaarsbeoordelingen en verkoopfoto's, bevestigt dat het niet om slecht onderhouden woningen gaat. Het zijn vooral woningen van gemiddelde kwaliteit. Over het algemeen sluiten deze combinatie van type woningen en de kwaliteit goed aan bij de zoekcriteria en het budget van startende stellen en singles en bij huishoudens met lagere en middeninkomens.

<sup>2</sup> Met beeldherkenningen en AI-technologie kunnen de verkoopfoto's worden geanalyseerd en de woningen worden beoordeeld op kwaliteit en onderhoud.

## Buiten de Randstad veel middeldure huurwoningen uitgepand

De meeste uitpandwoningen hebben een markthuur boven de circa 1.160 euro, de prijsgrens van het middenhuursegment. Dit blijkt uit een analyse<sup>3</sup> van het bedrag waarvoor de uitpandwoningen op dit moment opnieuw verhuurd hadden kunnen worden, indien ze niet al waren verkocht.

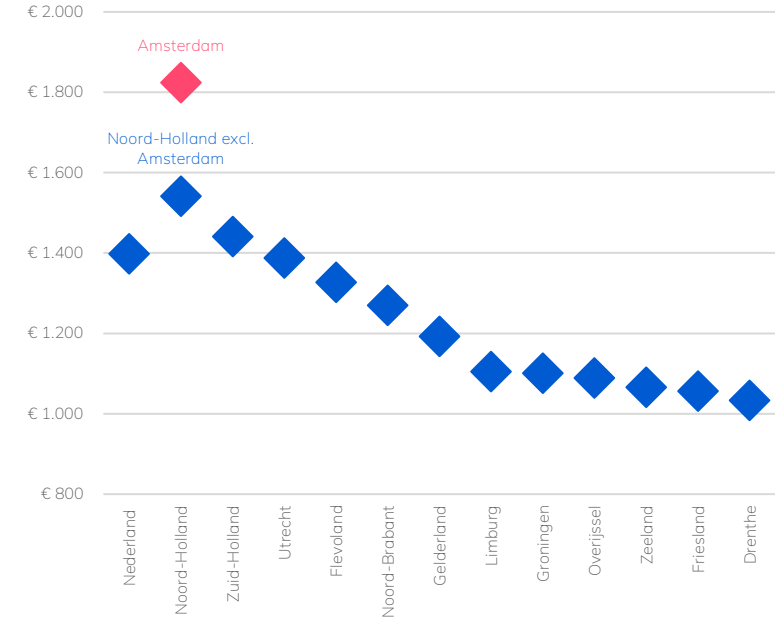
De mediane markthuur wordt sterk beïnvloed door de locatie van de voormalige huurwoningen. Maar liefst 1 op de 5 uitgepande woningen staat in Amsterdam en heeft daardoor een hoog prijsniveau. Dit stuwt de mediane huurprijs van alle uitpandwoningen naar 1.400 euro.

Buiten de hoofdstad zijn de huurprijzen echter vaak lager. In de helft van de provincies ligt de mediane markthuur van uitgepande woningen onder de 1.100 euro per maand. Het uitpanden van dure huurwoningen lijkt vooral een kwestie te zijn in enkele grote steden.

<sup>3</sup> Met een modelmatige waardebeoordeling is inzichtelijk gemaakt voor welk maandbedrag de woningen nu opnieuw verhuurd zouden kunnen worden. Hiervoor is een AI-model ingezet dat de huidige markthuur inschat op basis van transactiehurprijzen van vergelijkbare huurwoningen. Dit is dezelfde technologie als door taxateurs wordt toegepast.

### Mediane markthuur van de uitgepande woningen

Huurwaarde modelmatig ingeschat per peildatum 1 juni 2024



Bron: NVM / brainbay

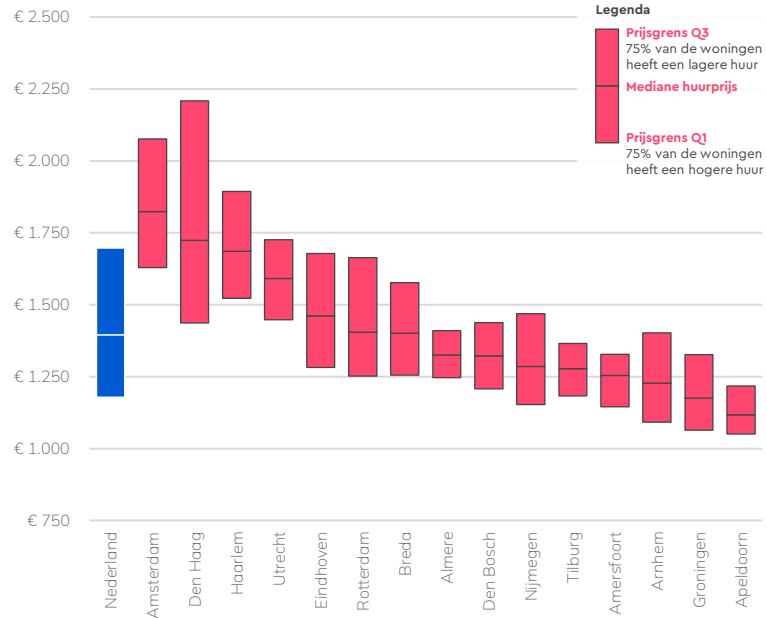


## 1 op de 4 uitpandingen viel al in middensegment

In totaal heeft 25% van alle uitgepande woningen een markthuur binnen de prijsgrenzen van het middenhuursegment. Daarnaast valt nog eens 22% van de woningen net boven het middensegment, met een markthuur tussen de 1.160 en 1.360 euro per maand. Zo verdwijnen er veel huurwoningen naar de koopsector, terwijl die eigenlijk op basis van vraag en aanbod al een relatief betaalbare huur hebben.

## Bandbreedte van de markthuur van de uitgepande woningen

Huurwaarde modelmatig ingeschat per peildatum 1 juni 2024



Bron: NVM / brainbay

## In steden verdwijnt veel huuraanbod vlak boven het middensegment

Driekwart van alle uitgepande woningen staat in (sterk) stedelijke gebieden. Hoewel de markthuren van uitgepande woningen sterk verschillen tussen steden, liggen de meeste huurprijzen vlak boven het middensegment.

Uitzonderingen zijn enkele steden met een duurdere, internationaal georiënteerde huurmarkt. Hier liggen de meeste huren ver boven deze prijsgrens. Zo heeft in Amsterdam het gros van de uitgepande woningen een markthuur tussen 1.630 en 2.080 euro per maand. Ook in Den Haag en Haarlem zijn relatief veel dure uitpandwoningen.

Daarentegen hebben andere steden beduidend lagere markthuren, variërend van 1.450 tot 1.730 euro in Utrecht en in Apeldoorn. Dit bevestigt dat in enkele steden vooral dure huurwoningen worden uitgepand, terwijl in veel andere steden ook minder dure woningen van de huurmarkt verdwijnen.

## Uitpandwoningen kopen? Alleen in steden met lagere huren zijn ze betaalbaar

Het uitpanden van huurwoningen betekent voor woningzoekers in de koopsector enige verlichting in het schaarse aanbod. Dankzij de vele uitpandingen hebben een ruim aantal zoekers hun slag kunnen slaan.

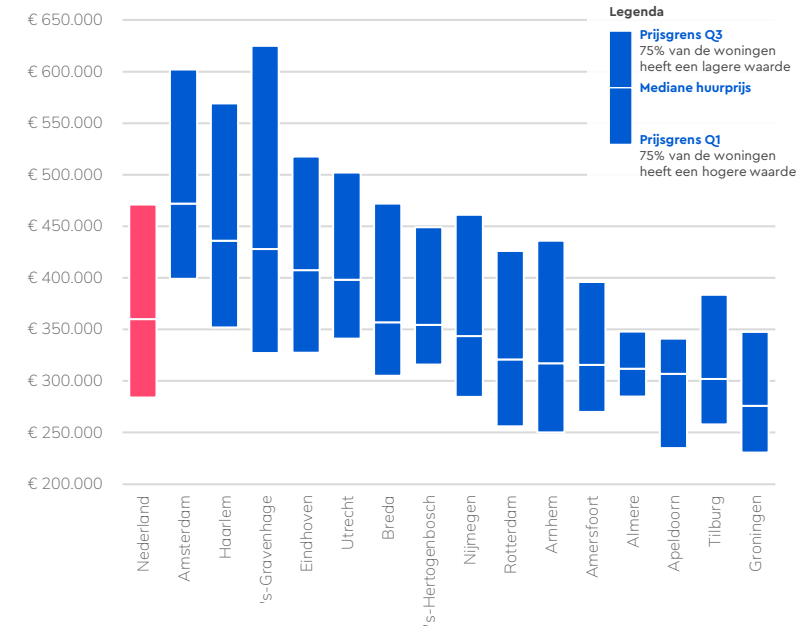
Alleen maakt uitpanding van duurdere huurwoningen deze niet voor een grotere groep betaalbaarder. In het geval van verkoop hebben veel van de woningen ook nog een fors prijskaartje. De huidige mediane marktwaarde van de uitpandwoningen, eveneens modelmatig berekend, is 360.000 euro.

In steden als Amsterdam en Den Haag ligt deze waarde hoger, namelijk 472.000 en 428.000 euro. Ook in Utrecht en Eindhoven kost meer dan de helft van de uitgepandde woningen meer dan 400.000 euro, bedragen die alleen tweeverdieners met een modaal salaris kunnen financieren.

Alleen in de steden waar de huurprijzen lager liggen, zijn deze woningen ook in de koopsector voor een grotere groep bereikbaar. Met mediane prijzen tussen de 300.000 en 350.000 euro zijn de uitpandwoningen buiten de grote steden betaalbaarder.

### Bandbreedte van de marktwaarde van de uitgepandde woningen

Marktwaarde modelmatig ingeschat per peildatum 1 juni 2024



Bron: NVM / brainbay

## Vooral zoeker met goed salaris profiteert van uitpanden

In 2024 blijft het uitpanden toenemen. Veel (particuliere) beleggers verkopen hun huurwoningen door de combinatie van het hogere fictief rendement in box-3, de Wet Betaalbare Huur en het verbod op tijdelijke huurcontracten. Ook als deze woningen al in het middenhuursegment verhuurd worden.

Maar liefst 25% van de uitgepande woningen heeft een markthuur onder de middensegmentprijs. Er verdwijnen zo veel huurwoningen naar de koopsector die op basis van vraag en aanbod al een relatief betaalbare huur hadden. Daarbij valt nog eens 22% van de uitpandingen net boven het middensegment, tussen de 1.160 en 1.360 euro per maand.

Hoewel het uitpanden enige verlichting biedt op de oververhitte koopmarkt, profiteren woningzoekers die afhankelijk zijn van de huursector, zoals studenten, starters en alleenstaanden, hier niet van. Voor hen is de koop vaak niet te financieren, waardoor hun kans op passende woonruimte verder verkleind. De uitpandwoningen die wel financierbaar zijn, waren vaak al betaalbare huurwoningen. Dit helpt huishoudens die nu kunnen kopen, maar vergroot de schaarste in het huursegment voor andere woningzoekers.

De verschuiving in woningeigendom komt vooral ten goede aan huishoudens met een bovenmodaal salaris, die de hogere huur al konden betalen en nu ook de koop kunnen financieren.





NVM in coproductie  
met brainbay

(030) 608 51 85  
[info@nvm.nl](mailto:info@nvm.nl)

