VASTGOED JOURNAAL

Institutionele vastgoedbeleggers storen zich aan beeldvorming media over huurstijgingen

30-01-2017 15:30

IVBN, het platform van institutionele vastgoedbeleggers is niet blij over de 'beeldvorming' die op basis van de recente berichtgeving van aanbodwebsite Pararius kan ontstaan over een forse huurverhoging in de vrije sector huur.

"Pararius geeft immers alleen de huurstijging aan van recent opnieuw verhuurde woningen. Die huurstijging weerspiegelt echter vooral de enorme schaarste in de vrije huursector en dus niet de feitelijke ontwikkeling van de huren in de vrije sector", zegt Frank van Blokland, directeur van IVBN.

"Wij houden de gemiddelde huurstijging van institutioneel verhuurde woningen wél bij en daaruit blijkt dat de jaarlijkse huurstijging in de vrije sector in 2016 2,16% geweest te zijn. Dat is zelfs lager dan de gemiddelde huurstijging van door IVBN-leden verhuurde gereguleerde huurwoningen, die in 2016 2,6% in huur omhooggingen, mede door de inkomensafhankelijke huurverhoging. De huurstijging in de vrije sector volgt over de jaren heen vooral de inflatie."

Klakkeloos

Van Blokland betreurt dat sommige media klakkeloos het Parariusbericht overnemen dat "de huurprijs in de vrije sector met 9,1% naar € 14,34 per m2 per maand steeg". "Dat zijn immers niet alleen cijfers van recent opnieuw verhuurde woningen, waarvan ook voor een groot deel gestoffeerde en gemeubileerde huurwoningen. De Pararius Huurmonitor geeft aan dat de huurprijsontwikkeling van opnieuw door institutionele beleggers verhuurde woningen veel gematigder is (volgens Pararius +3,6% naar € 9,59 per m2 per maand) dan die van private verhuurders. De huurwoningen van institutionele beleggers worden immers niet gestoffeerd of gemeubileerd aangeboden en juist in die twee laatste categorieën groeiden de huren van opnieuw verhuurde woningen veel harder (resp. 7,7% naar € 13,95 en 11,2% naar € 17,41)", aldus Van Blokland. Pararius maakt volgens IVBN niet bekend welk deel van de verhuurde huurwoningen in welke categorie valt.

Kwaliteit en ligging

Voorts wijst Van Blokland erop dat de gegevens van Pararius sterk worden beïnvloed door het (sterk wisselende) aanbod én de kwaliteit en ligging van de in een bepaalde periode aangeboden huurwoningen. Van Blokland is overigens blij dat Pararius inmiddels de cijfers heel genuanceerd en gedetailleerd publiceert. "De Pararius cijfers zeggen dus echter niets over de gemiddelde huurstijging van vrije sector huurwoningen, waar een zittende huurder jaarlijks mee te maken kan krijgen."

Rogier Hentenaar