

Column: Ook explosief stijgende huurprijzen in Rotterdam?

16-06-2017 12:29

"Utrecht en Amsterdam begrenzen huurprijzen: 'Gevraagde prijzen zijn van God los". Zo luidde een kop in de [Volkskrant](#) afgelopen vrijdag. Beleggen in vastgoed door te verhuren is een activiteit die ook hier in Rotterdam het afgelopen jaar explosief gestegen is. Maar zijn de huurprijzen voor de Rotterdamse markt ook al 'absurd' hoog? En wat betekent dit voor u als belegger in het Rotterdamse?

De vraag naar huurwoningen in de vrije sector is in Amsterdam en Utrecht het grootste. Om die reden is vorig jaar de mogelijkheid ontstaan om ook kleine studio's en appartementen te verhuren in de vrije sector. In deze steden vallen kleine woningen en studio's eerder in de vrije sector waardoor de huurprijs geliberaliseerd kan worden. Kortom, een verhuurder kan dus voor een relatief kleine woning best wat huur krijgen, waardoor het rendement interessant is.

De gedachte was dat het voor beleggers aantrekkelijk zou zijn om meer woningen in het midden segment aan te bieden dus met huurprijzen tussen de € 710,00 en € 900,00. Helaas blijkt nu dat de huurmarkt in deze steden zo overspannen is dat de huurprijzen de € 900,00 allang gepasseerd zijn. Gevolg is dat juist het middensegment bij deze maatregel dus eigenlijk niet geholpen is.

Stijgende huizenprijzen, stijgende huurprijzen?

Ook in Rotterdam zien we dat de huizenprijzen, met name in het Noorden van de stad explosief gestegen zijn. Een leuk appartement met 2 slaapkamers met een budget van € 180.000 is al een hele uitdaging. Om als belegger een appartement te kopen en daar een rendement op behalen van rond de 7 á 8 procent wordt steeds moeilijker. Een logisch gevolg is dus dat verhuurders een hogere huur willen vragen om zo het rendement te verhogen. We zien dus zeker dat in de huurmarkt in Rotterdam op dit moment ook de huurprijzen aan het stijgen zijn.

Gaat de Rotterdamse huurmarkt Amsterdam en Utrecht achterna?

Persoonlijk denk ik dat dit nog wel even zal duren. Allereerst valt Rotterdam niet in het landelijke beleid m.b.t. het verruimen van de puntentelling. Met andere woorden, een woning in Rotterdam krijgt niet zomaar het aantal punten om officieel in de vrije sector te vallen. Daarnaast zien we in de vrije sector in Rotterdam dat de huurprijzen erg afhankelijk zijn van de marktwerking van dat moment. Met andere woorden, bij het bepalen van een huurprijs is een verhuurder ook afhankelijk van 'wat de markt ervoor geeft'. Een verhuurder kan een appartement wel voor € 2000,- in de markt zetten, maar als de markt er het op dat moment niet voor geeft zal de woning 'te huur' blijven staan in plaats van dat het 'verhuurd' wordt. Tot slot wordt er op dit moment in Rotterdam zoveel geïnvesteerd en ontwikkeld in wijken buiten het centrum dat steeds meer mensen ervoor kiezen om betaalbaar te kunnen wonen in wijken buiten het centrum.

Verhuren in Rotterdam? Tips voor een goed rendement

Er zijn verschillende manieren van verhuur om uw rendement te kunnen verhogen. Zo kunt u ervoor kiezen om een woning aan te kopen en deze aan woongroepen of studenten te verhuren. Tevens kunt u ervoor kiezen om een woning op te splitsen in studio's of kleinere appartementen. Tot slot kunt u ervoor kiezen de woning gemeubileerd aan te bieden en u tevens te richten op Short Stay verhuur. Let er wel op dat u voor alternatieve vormen van verhuur mogelijk een vergunning nodig heeft van de gemeente.

Een bijdrage van Esther Dekker van Max Property Fund. Wilt u meer informatie over dit onderwerp of andere onderwerpen op het gebied van verhuur, beheer of vastgoedbelegging? Neem dan contact op met Esther Dekker via haar [blog](#) of [LinkedIn](#). U kunt haar ook volgen op [Facebook](#)!