



In welke regio levert woningverhuur het meest op?

Rapport

Woonfonds

De kans is groot dat u vooral een verhuurwoning in uw eigen buurt zoekt. U weet precies wat er te koop staat en kunt er gemakkelijk even langs als dat nodig is. Het zoekgebied beperken tot uw eigen omgeving kan ook een risico zijn. Huuropbrengsten verschillen namelijk fors per regio. Daarnaast ligt de gemiddelde aankoop prijs in de ene plaats hoger dan in de andere. Deze verschillen hebben grote invloed op het rendement van uw investering.

Voordat we inzoomen op de regionale verschillen, is het belangrijk het verschil uit te leggen tussen korte en lange termijnrendement. De verdiensten op korte termijn zijn de huurinkomsten die u ontvangt. Direct na ingang van het huurcontract levert de maandelijkse huur immers al inkomsten op. Tegenover deze inkomsten staan ook kosten, bijvoorbeeld voor het onderhoud en de hypotheek. De opbrengst verminderd met de kosten vormt uw rendement op korte termijn.

Een ander soort rendement kan waardevermeerdering van de woning zijn. Zeker wanneer u de woning langer in bezit heeft, is een prijsstijging aannemelijk. Als eigenaar profiteert u van dit rendement op lange termijn.

Hoe 'BAR' maakt u het?

Het kan verleidelijk zijn om uw pijlen te richten op plaatsen waar de huurtarieven het hoogst liggen. Alleen uitgaan van de maandelijkse huur is echter te kort door de bocht. De ontwikkeling van de huizenprijzen is ook van belang. Het meest ideale is dan ook de combinatie van een lage koopprijs en hoge huur. U hoeft in dat geval een minder grote investering te doen, maar kunt wel profiteren van het hoge verhuurrendement. Hoe dit per woning zit, kunt u zelf berekenen aan de hand van het zogenaamde bruto aanvangsrendement (BAR).

Dit bruto aanvangsrendement geeft de verhouding weer tussen de huur in het eerste jaar ten opzichte van de totale investering. Bijvoorbeeld: u koopt een woning met een marktwaarde van € 285.000 en de bruto huur bedraagt € 15.000 in het eerste jaar. Het BAR komt in deze situatie uit op 5.26 procent. Onderstaand de gebruikte formule:

$$\text{Bruto aanvangsrendement} = \text{huur} / \text{marktwaarde woning} \times 100\%$$

Bij de keuze van een woning is het aan te raden verder te kijken dan alleen het bruto aanvangsrendement. Een hoog aanvangsrendement in combinatie met een slechte locatie is misschien een minder goede keuze dan bijvoorbeeld een lagere BAR, maar biedt meer zekerheid op een huurder.



Ontwikkeling van uw rendement

U wilt niet alleen in het begin van de huurperiode een zo hoog mogelijk rendement maken. Op termijn is het van belang hoe zowel de huur als de waarde van de woning zich ontwikkelen. De vooruitzichten op dit gebied verschillen per regio.

Bepalende factoren zijn:

- **Het aanbod**

Al jaren loopt de bouw van nieuwe woningen achter op het gewenste aantal van 75.000 per jaar. Vooral in de grote steden en omliggende gebieden zorgt dit voor een tekort aan huurwoningen. Middeninkomens, starters, studenten en ouderen hebben de grootste moeite met het vinden van betaalbare woonruimte.

- **De vraag**

Juist in en rond de toch al toch al drukke steden is de vraag naar woningen groot. De grootste steden (Amsterdam, Den Haag, Eindhoven, Rotterdam, Utrecht) groeien sinds 2008 vrijwel elk jaar harder dan Nederland als geheel. Een ontwikkeling die zich ook in de komende jaren voortzet naar verwachting.

- **Demografische factoren**

Als koper van een verhuurwoning moet u rekening houden met zaken als de samenstelling van huishoudens en leeftijdsontwikkeling. Het aantal huishoudens neemt toe, waarbij de grootste groei valt te verwachten in de Randstad, de Brabantse Stedenrij en rond Arnhem en Nijmegen. Met name 1-persoonshuishoudens zorgen voor de groei. Samen met senioren die verhuizen zorgt dit voor vraag naar kleinere woningtypen in stedelijke gebieden.

Top-10 gemeenten geschikt voor woningverhuur

De uitdaging is om steden te vinden waar u door de gestegen prijzen niet de hoofdprijs betaalt en waar het verhuurrendement goed is in verhouding tot uw investering. Kijken we naar 2018 tot medio 2019, dan kreeg u niet in de grootste steden het meeste waar voor uw geld. Sterker nog, een stad als Amsterdam is pas op plek 63 terug te vinden. Ook Utrecht komt met plaats 49 niet in de buurt van de top-10. Woningen zijn er simpelweg te duur geworden. De onverwachte winnaar is Vlaardingen, waar het gemiddelde bruto rendement 8,3 procent bedraagt. Wie had daarnaast verwacht dat steden als Sittard en Brielle in de hoogste regionen staan?

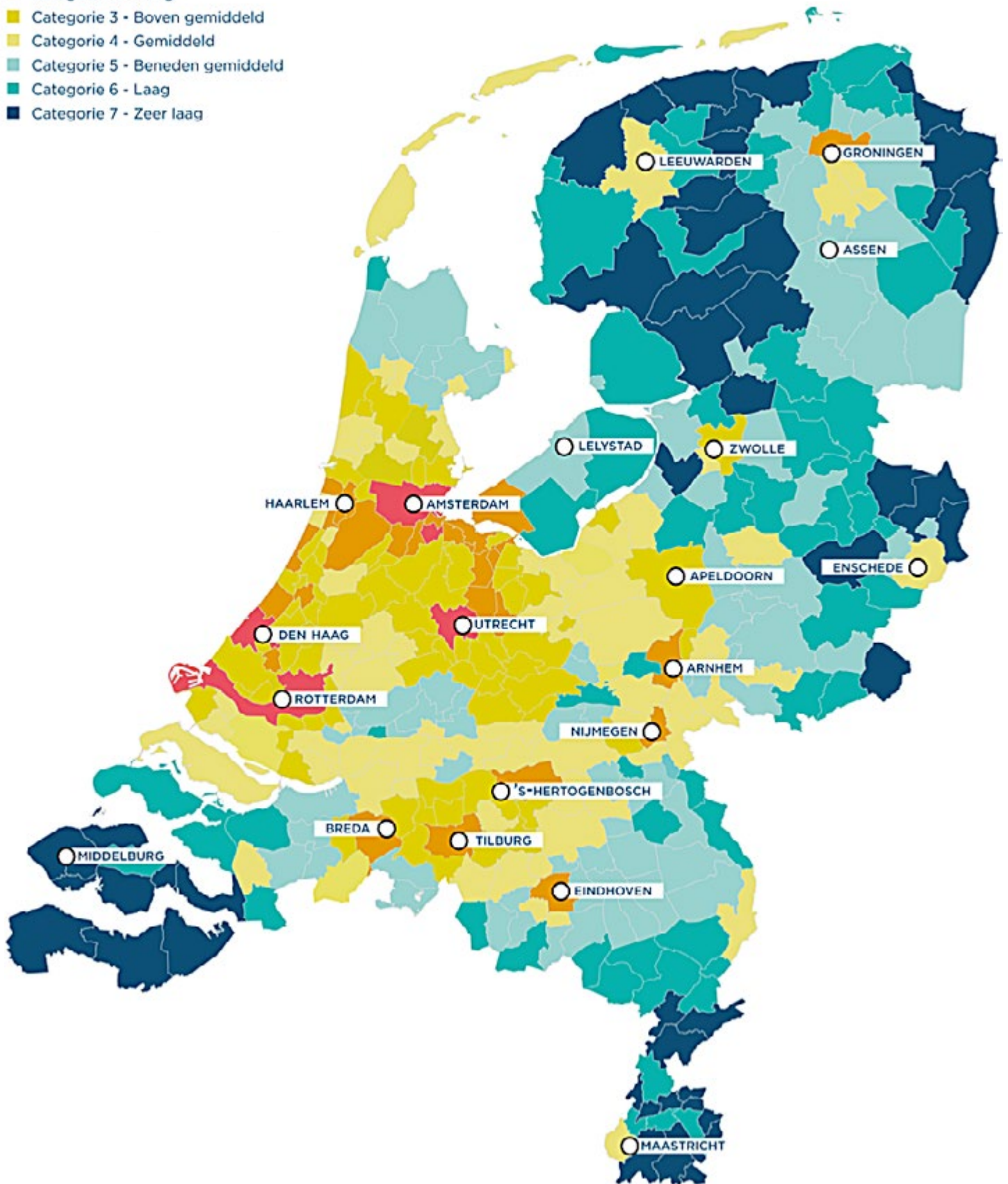
Top-5 hoogste rendement woningverhuur (2018 / 2019)

1. Vlaardingen	8,3%
2. Schiedam	8,3%
3. Maastricht	8,1%
4. Groningen	7,9%
5. Den Helder	7,7%

Bron: vastgoedtool.com

VERWACHTE WONINGVRAAG EN
AANTREKKELIJKHEID GEMEENTE

- Categorie 1 - Zeer hoog
- Categorie 2 - Hoog
- Categorie 3 - Boven gemiddeld
- Categorie 4 - Gemiddeld
- Categorie 5 - Beneden gemiddeld
- Categorie 6 - Laag
- Categorie 7 - Zeer laag



Bron: Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Verwachting woningvraag

De bovenstaande infographic geeft de verwachting weer van de vraag naar woningen in de komende tijd, in combinatie met de kansen deze te verhuren. Te zien valt dat groei en krimp dichtbij elkaar kunnen liggen. Bijvoorbeeld Groningen is een hoogvlieger, terwijl in de omliggende plaatsen een lage tot zeer lage vraag verwacht wordt. Hetzelfde zien we terug in Zwolle, Maastricht en Enschede. In gebieden met een zeer beperkte vraag zijn woningen doorgaans goedkoper, maar stijgt het risico op leegstand of tegenvallende huurinkomsten.

Zelf het onderhoud doen?

In de buurt van uw eigen woonplaats een verhuurwoning kopen heeft voordelen. Bij een woning in de buurt kunt u bijvoorbeeld eenvoudiger zelf onderhoud uitvoeren. U gaat immers niet van Haarlem naar Maastricht rijden om een klein onderhoudsklusje te doen. Ook een overleg met de huurder is makkelijker als u er even snel langs kunt gaan. Wat betreft uw kennis van de woningmarkt zal deze groter zijn in uw eigen omgeving dan ver van huis. Zo weet u vooraf beter in welke wijken u vooraf wel en juist niet moet zoeken. Deze voordelen staan los van het rendement, waarvoor uitwijken naar andere provincies de voorkeur kan hebben. Onderhoud en contact met huurders uitbesteden is dan een overweging. De keuze is aan u!

Heeft u al concreet een woning op het oog? De Woonfonds Woningverhuur Hypotheek maakt het voor u mogelijk om een woning te kopen en te verhuren. We financieren tot maar liefst 80% van de waarde van de woning in verhuurde staat. En wel 50% van de woningwaarde in verhuurde staat mag aflossingsvrij gefinancierd zijn. Onze hypotheekadviseur brengt graag samen met u de mogelijkheden in kaart voor het afsluiten van een Woningverhuur Hypotheek. Vraag hier een vrijblijvend oriëntatiegesprek aan.



De waarde van een woning in verhuurde staat berekenen

Bereken snel wat de waarde van een woning in verhuurde staat is met onze berekentool.

[Naar de berekentool >](#)

Gratis oriëntatiegesprek? Lees meer ►

Vraag een gratis oriëntatiegesprek aan

Laat u geheel vrijblijvend informeren over mogelijkheden van een Woningverhuur Hypotheek

Vraag een oriëntatiegesprek aan >

