

Pararius ziet kaalslag vrije huursector: 'Schrap de WOZ-cap'.

Het huuraanbod in de vrije sector lag afgelopen kwartaal 40,4 procent lager dan in dezelfde periode een jaar eerder. De vierkante meterprijs nam in dat tijdsbestek met 7,7 procent toe naar een gemiddelde maandhuur van 1.730 euro.

Dit blijkt uit de [cijfers over het vierde kwartaal van Pararius](#). In de laatste maanden van 2024 kwamen op Pararius, Huurwoningen.nl en andere verhuurplatforms 12.274 vrije sectorwoningen vrij voor nieuwe huurders. Dat betekent een afname van ruim 40 procent vergeleken met het laatste kwartaal van 2023, toen huurders nog konden kiezen uit 20.589 woningen.

Uitpondding.

Het afnemende aanbod is vooral toe te schrijven aan de [aanhoudende uitponddgolf](#). In het vierde kwartaal verschoven 1.838 bij Pararius aangemelde huurwoningen naar de koopmarkt. Dit is een toename van 83,4 procent vergeleken met een jaar eerder. Het absolute aantal uitgeponde woningen ligt buiten Pararius' database om aanzienlijk hoger.

Inpondding, de term voor woningen die de omgekeerde beweging maken, nam op het verhuurplatform afgelopen kwartaal juist af. 403 woningen verschoven binnen de database van Pararius van koop naar huur – een daling van 22 procent ten opzichte van een jaar terug.

Grootste druk op goedkoopste segmenten.

Afgelopen kwartaal kon een vrijgekomen vrije sectorwoning rekenen op gemiddeld 42 reacties – bijna net zoveel als een jaar eerder. In het gereguleerde middenhuursegment, met huursommen tussen de 897 en 1.157 euro, is de vraag volgens Pararius veel groter. Op dergelijke woningen kwamen in het derde kwartaal van afgelopen jaar gemiddeld 84 potentiële huurders af.

De grootste disbalans is te vinden binnen de laagste regionen van de vrije sector, door Pararius gedefinieerd met huursommen van 1.158 tot 1.500 euro per maand. Meer dan de helft van de vraag viel binnen deze prijscategorie, terwijl deze voor 34 procent deel uitmaakt van het totale huuraanbod op het verhuurplatform.

Bijna 34 procent van de belangstellenden reageerde op vrije sectorwoningen met huursommen tussen de 1.500 en 2.000 euro. Dit segment is goed voor 33 procent van het aanbod. Alleen in het prijssegment boven de 2.000 euro oversteeg het aanbod (33 procent) de vraag (15,8 procent).

Ruimere woningen, hogere huren.

De vierkante meterprijs steeg in een jaar tijd met 7,7 procent naar gemiddeld 19,06 euro. Amsterdam blijft zoals vanouds de duurste stad van het land met een doorsnee vierkante meterprijs van 26,31 euro, ofwel 2,8 procent minder dan in de slotmaanden van 2023.

Amsterdam is de enige stad binnen de G5 waar de vierkante meterprijs afnam. De daling is te verklaren doordat [kleine huurwoningen door uitponding van de huurmarkt verdwijnen](#). Hierdoor bestaat het Amsterdamse aanbod naar verhouding uit ruimere woningen dan vroeger, waardoor de vierkante meterprijs wordt gedrukt. In absolute zin stegen de hoofdstedelijke vrije huren wel met 3,4 procent in een jaar tijd naar gemiddeld 2.191 euro per maand.

Ook in de andere grote steden zijn naar verhouding ruimere woningen verhuurd. Toch leidde dit in tegenstelling tot in Amsterdam niet tot lagere vierkante meterprijzen vanwege het afnemende aanbod. Zo zag Rotterdam het afgelopen jaar de vierkante meterprijs met 7,5 procent het sterkst stijgen naar gemiddeld 20,21 euro. In Den Haag kwam dit bedrag uit op 20,41 euro (+5,6 procent), in Utrecht 20,99 euro (+4,8 procent) en in Eindhoven op 17,66 euro (+2,5 procent).

Bovenmodaal inkomen noodzakelijk.

Vrije sectorhuurders waren afgelopen kwartaal maandelijks gemiddeld 1.730,34 euro kwijt aan huur. Daarbij hanteren verhuurders vaak een inkomenseis die bruto minimaal drie keer de huursom bedraagt. Dit betekent dat een doorsnee huurder maandelijks minstens 5.191,03 euro bruto moet verdienen voor een gemiddelde woning in de vrije sector.

Dit is fors hoger dan het modale inkomen in 2024 dat bruto 3.666 euro bedraagt inclusief vakantiegeld. De prijsstijgingen op de vrije huurmarkt staan daarbij niet in verhouding tot die op de koopmarkt. De hoge huursommen in de

vrije sector beperken de toegang ertoe, waardoor steeds meer huishoudens geen passende woonruimte kunnen vinden.

'Overheid moet beleid herzien'.

Pararius-directeur Jasper de Groot wijst op de [fiscale hervormingen](#) en de invoering van de Wet betaalbare huur als oorzaken voor de grote druk op de vrije huurmarkt. 'Het ongekend hoge aantal reacties op de goedkopere vrije sectorwoningen toont aan hoe fel de concurrentie tussen huurders is geworden. De overheid moet haar beleid snel herzien om de druk op de huurmarkt te verlichten.'

De 'eerste en kortste klap' die De Groot suggereert, is [het schrappen van de WOZ-cap](#) uit het puntenstelsel. 'Dit kan zonder goedkeuring van de Tweede Kamer en zal met name in de grote steden waar de vraag naar kleine huurwoningen het grootst is de uitpondgolf afzwakken', aldus De Groot.