



Zicht op Rotterdamse particuliere verhuurmarkt

Nieuwe verhuringen in de periode 2017-2022

Gemeente Rotterdam



Realstats B.V.
Definitieve versie
25 maart 2023

Context van het onderzoek:

Het onderzoek is specifiek gericht op nieuwe particuliere verhuurtransacties van de periode 2017-2022. Daarmee zijn particuliere huurwoningen die voor deze periode zijn verhuurd en niet opnieuw zijn aangeboden, zoals een woning die 20 jaar geleden is verhuurd en tot op heden door dezelfde bewoner wordt gehuurd, niet meegenomen in het onderzoek.

De analyse is gebaseerd op drie onderzoeksmethoden. Zo zijn er huurgegevens verkregen vanuit de huur database van Realstats, dat bestaat uit de twee grootste huurwoningplatformen van Nederland: *Pararius* en *Huurwoningen.nl*. Naast deze data is er gebruikgemaakt van deskresearch om aanvullende bronnen te vinden die huur observaties bevatten. Verder is er in samenwerking met de gemeente Rotterdam een fysieke uitnodiging met een verwijzing naar de digitale huurders-enquête uitgedeeld om de dataset zo omvangrijk mogelijk te maken.

Het dient vermeldt te worden dat ondanks de beschikbaarheid van een dataset met verhuurwoninggegevens, er nog steeds verhuurtransacties onder de radar plaatsvinden, buiten deze dataset om. Dit kan bijvoorbeeld via onderhandse kanalen of niet-digitale platformen gebeuren. Hierdoor is een deel van de verhuurtransacties in de gemeente Rotterdam niet meegenomen in de uitgevoerde analyse.

Uitvoerende partij: Realstats B.V.

Opdrachtgever: gemeente Rotterdam

Copyright Realstats B.V.

De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. Realstats B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.

Introductie Realstats	5
1. Introductie van het onderzoek	5
2. Onderzoeksvragen	6
2.1. Algemeen	6
2.2. Huurprijzen	6
2.3. Contractvormen en contractduur	6
3. Definities	7
3.1. Definities huuronderzoek	7
3.1.1. Prijsgrenzen	7
3.1.2. Beleggersgroepen	7
3.1.3. Woning-Bevolking-Onderzoeksbestand (WBOB)	8
3.1.4. Territoriale Indeling Rotterdam (TIR)	8
3.1.5. Particuliere huurmarkt	8
3.1.6. Huur observaties vanuit huurdata	8
3.1.7. Woningwaarderingssysteem (WWS)	8
3.1.8. Gereguleerde huurwoningen	9
3.1.9. Geliberaliseerde huurwoningen	9
3.1.10. Servicekosten	9
3.1.11. Woninggrootte	9
3.1.12. Type opleverings vorm	10
3.1.13. Kale huurprijs	10
3.1.14. Vierkantemeterprijs	11
3.1.15. Onzelfstandig en zelfstandige woonruimte	11
4. Onderzoeksmethodiek	12
4.1. Onderzoeksmethodiek	12
4.1.1. Huurders enquêtes	12
4.1.2. Huurders observaties	13
4.1.3. Desk research	13
4.2. Combinatie van bronnen	13
4.2.1. Huurdatabase	14
4.2.2. Basisregistratie database	14
5. Analyse	15
5.1. Algemeen beeld particuliere huurmarkt	15
5.1.1. Aantal particuliere beleggers	15
5.1.2. Verdeling particuliere woningvoorraad	17
5.2. Huurprijzen	20

5.2.1. Introductie aantallen observaties en woningen	20
5.2.2. Kale huurprijs	23
5.2.3. Kale huurs per gebied	25
5.2.4. Kale huurprijs per gebied en WWS punten	27
5.2.5. Servicekosten	37
5.3. Contractvormen en contractduur	40
5.3.1. Verdeling respondenten	40
5.3.2. Contractvormen	41
5.3.3. Tijdelijke contractvormen en huurprijs	43
5.3.4. Zelfstandige en onzelfstandige contractvormen	44
6. Conclusies	45
6.1. Conclusie	45
6.2. Limitaties	48
7. Bijlagen	49
7.1. Bijlage 1. Vragen en antwoordmogelijkheden huurders-enquête	49
7.2. Bijlage 2. Afwegingen onderzoek	51
7.2.1. Samenstellen van initiële dataset	51
7.3. Bijlage 3. Aanvullende data	53
7.3.1. Overzicht van het aantal particuliere huurwoningen per wijk per categorie verhuurders	53
7.3.2. Overzicht van het aantal observaties per gebied en per jaar	54
7.3.3. Aantal WWS punten versus kale huurprijs op basis van de methodiek van 1 juli 2022	55
7.3.4. Huurprijs (mediaan) en vierkantemeterprijs (gemiddeld) per gebied per WWS segment	61
7.3.5. Vergelijking kale huurprijs en geraamde WWS huurprijs per gebied en per WWS segment	64
7.3.6. Vergelijking kale huurprijs en geraamde WWS huurprijs per verhuurder en WWS categorie	66
7.3.7. Servicekosten informatie per gebied en per WWS segment	67
7.3.8. Servicekosten informatie per verhuurder categorie en per WWS segment	69
7.4. Verhuurders overzicht en het aantal woningen	70
7.5. Weergave huurdatabase proces	75
7.6. WWS punten volledige tabel	76

Introductie Realstats

Realstats is een onafhankelijk onderzoeks- en data analyse bedrijf gericht op de gebouwde omgeving, oftewel de Nederlandse woningmarkt. Het bedrijf heeft als doel om de woningmarkt transparanter te maken door overheidsinstanties als gemeenten maar zeker ook professionele marktpartijen te voorzien van inzicht in het thema wonen. Met deze data helpt Realstats verschillende partijen bij het onderbouwen van (beleids)keuzes.

Realstats B.V. is ontstaan uit een strategische samenwerking tussen moederbedrijven Clappform B.V. en TreeHouse B.V. Hiermee combineren we het beste van twee werelden: gerenommeerde woning-databases en de expertise voor het doen van onderzoek en analyses middels data. Voor dit onderzoek zijn de unieke, en tevens exclusief voor Realstats, beschikbare huur-databases gebruikt.

1. Introductie van het onderzoek

In Rotterdam is, net als in de rest van Nederland, de aandacht voor de particuliere huursector de afgelopen jaren toegenomen. Verschillende trends hebben daaraan bijgedragen (bijvoorbeeld de toename in buy-to-let en opkomst van kleine beleggers). Deze trends zijn aanleiding geweest voor de gemeente Rotterdam om in 2020 meerdere maatregelen te nemen en na te denken over nieuw beleid voor de particuliere huursector. Deze maatregelen zijn van belang vanwege de potentieel grote maatschappelijke impact en functie van de particuliere sector op onze woningmarkt, met name in het aanbieden van woningen die op korte termijn voor een brede doelgroep toegankelijk zijn.

De kern van deze aanpak is dat de gemeente optreedt als marktmeester in de particuliere markt van het huren en verhuren van woningen. Het doel van dit marktmeesterschap is niet alleen het beschermen van de sociale particuliere voorraad, maar ook de inwoners van Rotterdam die zijn aangewezen op deze voorraad.

Gegevens als huurprijs en contractduur zijn waardevolle informatie om de particuliere (ver)huurmarkt meetbaar te maken. De gemeente beschikt echter niet over dergelijke gegevens van huurders of verhuurders.

Realstats is in samenwerking met gemeente Rotterdam een onderzoek begonnen om dergelijke gegevens van (ver)huurders te verzamelen en te analyseren. Dit moet resulteren in beter inzicht in de particuliere huurmarkt binnen de gemeente. In onderstaand rapport wordt de uitvoering van het onderzoek nader toegelicht; worden de analyses beschreven en de resultaten vanuit deze analyses getoond. Vervolgens worden de algemene conclusie van het onderzoek en de limitaties van dit onderzoek toegelicht.

2. Onderzoeksvragen

De hoofdvraag van de opdracht luidde als volgt: *Welke mogelijkheden zijn er om beter inzicht te krijgen in de situatie op de particuliere (ver)huurmarkt en hoe is de situatie op deze markt?* De volgende vragen zijn tijdens het onderzoek behandeld:

2.1. Algemeen

- Hoeveel particuliere verhuurders er zijn;
- Hoeveel woningen deze particuliere verhuurders bezitten en welk onderscheid er is (institutionele beleggers, grote professionele particuliere verhuurders en de overige kleine particuliere verhuurders).

2.2. Huurprijzen

- Welke huurprijzen worden gevraagd?
Deze vraag wordt onderverdeeld in:
 - Op gebiedsniveau de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter.¹
 - Per gebied het aantal particuliere huurwoningen per segment.
 - Per gebied de gemiddelde huurprijs van de particulieren huurwoningen
- Hoeveel huurders betalen een (te) hoge huurprijs?
- Hoeveel huur wordt er gemiddeld te veel betaald?
- Hoeveel woningen in de particuliere huur worden verhuurd in de gereguleerde sector en hoeveel in de geliberaliseerde sector?
- Hoeveel woningen zijn ten onrechte geliberaliseerd?
- Hoeveel particulier verhuurde woningen vragen extra servicekosten bovenop de huurprijs? En wat is de gemiddelde prijs van deze servicekosten?

2.3. Contractvormen en contractduur

- Hoeveel van de huidig particulier verhuurde woningen zijn verhuurd op basis van een tijdelijk huurcontract? En hoeveel woningen op basis van een contract voor onbepaalde tijd?
- Komen te hoge huren vaker voor bij tijdelijke huurcontracten?
- Hoeveel van de huidig particulier verhuurde woningen zijn verhuurd op basis van een zelfstandig huurcontract? En hoeveel woningen op basis van een onzelfstandig contract?

¹ In de studie is het gebiedsniveau (TIR-gebieden) gebruikt. Op wijkniveau zijn er te weinig particuliere huur gegevens beschikbaar om een goede analyse te maken.

3. Definities

3.1. Definities huuronderzoek

3.1.1. Prijsgrenzen

De verschillende prijsgrenzen in onderstaande tabel (tabel 1) zijn geïndexeerd door de gemeente Rotterdam.

*Tabel 1. Prijsgrenzen gemeente Rotterdam bron: gemeente Rotterdam *De grens tussen sociale huur en middel huur wordt wettelijk bepaald*

Prijsgrens	Prijspeil 2017	Prijspeil 2018	Prijspeil 2019	Prijspeil 2020	Prijspeil 2021	Prijspeil 2022
Sociale huur*	<= €710,68	<= €710,68	<= €720,43	<= €737,14	<= €752,33	<= €763,47
Middenhuur (laag)	<= €850	<= €850	<= €850	<= €869,72	<= €887,64	<= €900,77
Middenhuur (hoog)	<= €1000	<= €1000	<= €1015	<= €1040	<= €1060	<= €1075
Dure huur	> €1000	> €1000	> €1015	> €1040	> €1060	> €1075

3.1.2. Beleggersgroepen

De gegevens over de investeerders in de onderstaande tabel (tabel 2) zijn verstrekt door de gemeente Rotterdam.

Tabel 2. Type beleggers op de particuliere huurmarkt in gemeente Rotterdam bron: gemeente Rotterdam

Type beleggers	Woningen
Particuliere verhuur	
• Particulier verhuur	1-9 woningen
• Particulier verhuur	10-99 woningen
• Particulier verhuur	100+ woningen
Institutionele beleggers*	
Pensioenfondsen*	

*= voor sommige analyses zijn de groepen "Institutionele beleggers" en "Pensioenfondsen" samengevoegd vanwege de omvang per gebied.

3.1.3 Woning-Bevolking-Onderzoeksbestand (WBOB)

Het WBOB bestand is aangeleverd door gemeente Rotterdam betreft eigendoms categorie van 2017 tot en met 2022. WBOB staat voor Woning-Bevolking-Onderzoeksbestand. Tijdens het onderzoek is er geen informatie over individuen en/of bedrijven gedeeld vanuit de gemeente Rotterdam. Er is alleen een uitsplitsing naar object gedeeld, zoals blijkt uit de vorige tabel (tabel 2, deel 3.1.2.).

3.1.4. Territoriale Indeling Rotterdam (TIR)

Het TIR bestand is aangeleverd door gemeente Rotterdam en betreft de indeling van deelgemeenten, gebieden in buurten, subbuurten en subbuurtdelen. Aangeleverd: TIR gebied naam, TIR gebied ID, TIR buurt naam, TIR buurt ID, TIR subdeel ID.

3.1.5. Particuliere huurmarkt

De particuliere huurmarkt is het deel van de huurwoningmarkt dat niet door corporaties wordt verhuurd. De particuliere huurmarkt omvat derhalve alle huurwoningen die in bezit zijn van institutionele beleggers, pensioenfondsen en particuliere verhuurders.

3.1.6. Huur observaties vanuit huurdata

De Realstats huurdatabase bevat onder andere observaties over huurwoning transacties. Iedere observatie omvat details over de transactie zoals de publicatiedatum, de afmelddatum, de huurprijs, aanwezigheid en eventueel hoogte van servicekosten, oplevering vorm van de woning (kaal, gestoffeerd of gemeubileerd), energielabel, oppervlakte van de woning, aantal kamers en andere woning karakteristieken.

3.1.7. Woningwaarderingssysteem (WWS)

Het woningwaarderingssysteem (WWS), ook wel bekend als het puntensysteem, is een systeem om de maximale huurprijs vast te stellen voor een huurwoning in het gereguleerde segment van de markt². Hoe meer punten een woning waard is, hoe hoger de huur mag zijn. Zie in bijlage 3.3 een overzicht van het aantal WWS punten en de bijbehorende huurprijs (peildatum 1 juli 2022). Deze huurprijzen en WWS punten worden gebruikt in dit rapport.

Ook wordt het WWS gebruikt om te bepalen of een woning in de geliberaliseerde sector valt. Voor woningen in de geliberaliseerde sector is het aantal WWS punten niet bepalend voor de maximale huurprijs.

De huidige grens van WWS punten ligt op 142 punten (omgerekend €763,47) op het moment van december 2022. De WWS gebaseerde huurprijs gaat naar verwachting vanaf 01-1-2024 dwingend worden voor woningen tot en met 187 punten (ongeveer €1100,-). Het eigendom (particulier bezit of corporatie bezit) doet voor het aantal punten en de maximale huur niet ter zake.

²<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/hoeveel-huur-betaal-ik-maximaal-voor-mijn-woning>

Het aantal WWS punten in dit rapport is altijd een schatting op basis van een model (zie bijlage 2 met afwegingen). Hierdoor is het altijd een afspiegeling van de werkelijkheid, de mogelijkheid bestaat dat het werkelijke aantal WWS punten van woningen hoger of lager zijn.

3.1.8. Gereguleerde huurwoningen

Een gereguleerde huurwoning is een woning die gehuurd wordt voor een huur die niet hoger is dan de op dat moment geldende liberalisatiegrens (2017: €710,68 - 2022: €763,47, ongeveer 142 WWS punten). De huur van gereguleerde huurwoningen mag gedurende de huurperiode verhoogd worden, maar er geldt wel een maximale jaarlijkse verhoging. Huurders van gereguleerde huurwoningen hebben mogelijk recht op huurtoeslag.

Zoals aangegeven in 3.2.3. is een mogelijke wetwijziging aanstaande (01-01-2024) waardoor ook een deel van de middel dure huurwoningen zal worden gereguleerd (van 143 tot 187 WWS punten). Dit bedrag wordt nu geschat op een huur van maximaal €1.100,-.

3.1.9. Geliberaliseerde huurwoningen

Een geliberaliseerde huurwoning in de vrije sector is een huurwoning met een niet-gereguleerde huurprijs hoger dan de liberalisatiegrens (2017: €710,68 - 2022: €763,47). Voor huurwoningen in de vrije sector gelden geen regulerende bepalingen, in tegenstelling tot de gereguleerde sector. Er is bijvoorbeeld geen sprake van een maximale huurprijs en huurders hebben geen recht op huurtoeslag. Echter, jaarlijkse huurverhogingen zijn wel gelimiteerd door wetgeving.

3.1.10. Servicekosten

Servicekosten zijn kosten die bovenop de kale huur van een woning komen. Voorbeelden van servicekosten: huismeester, flatwacht of buurtconciërge, gebruik van gemeenschappelijke ruimte, verwarming of gas, elektriciteit, water, huur zonnepanelen, gebruik van meubels/stoffering, administratie en internet/televisie.

3.1.11. Woninggrootte

Bij de huurprijsontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een classificering op basis van de grootte van een woning. De grootte per woning wordt onderverdeeld in verschillende oppervlaktes, gecategoriseerd in vierkante meters (tabel 3):

Tabel 3. Onderverdeling woning groottes op basis van vierkante meters.

Verdeling	Vierkante meters
Zeer klein	<= 24 m2
Klein	25-49 m2
Gemiddeld klein	50-74 m2
Gemiddeld groot	75-99 m2
Groot	100-149 m2
Zeer groot	=> 150 m2

3.1.12. Type opleverings vorm

In de volgende tabel (tabel 4) worden de verschillende leveringsvormen nader toegelicht. In bijlage 1 worden deze leveringsvormen met drie afbeeldingen toegelicht in het huurdersonderzoek.

Tabel 4. Verschillende type opleverings vormen.

Type stoffering (oplevorm)	Omschrijving
Kaal opgeleverd	Woning met kale wanden en geen vloerbedekking, met een keuken en badkamer
Gestoffeerd opgeleverd	Kale woning inclusief vloer- en raambekleding, verlichting en keukenvoorzieningen
Gemeubileerd opgeleverd	Gestoffeerde woning inclusief meubel-inrichting, klaar voor direct wonen

3.1.13. Kale huurprijs

De kale huurprijs is het deel van de totale huurprijs dat wordt betaald voor een kale woning in termen van oplevorm en zonder bijkomende service- en/of andere kosten. Voor woningen met een oplevorm anders dan kaal en/of woningen waarvoor extra servicekosten worden gevraagd, zal de totale huurprijs altijd hoger liggen dan de kale huurprijs. In dit rapport worden alle berekeningen met de kale huurprijs gedaan, tenzij anders vermeldt, om verschillende woningen op een eenduidige en juiste manier met elkaar te kunnen vergelijken.

Voor woningen die opgeleverd worden als gestoffeerd of gemeubileerd zijn de aanvullende kosten voor stoffering en/of meubels van de totale huurprijs afgehaald. Hierdoor blijft er een kale huurprijs over. Het WWS puntenstelsel gaat uit van een kale huurprijs en het is daarom van belang om in alle analyses met een kale huurprijs te rekenen. In andere onderzoeken en/of publicaties kan de totale huurprijs (inclusief aanvullende kosten voor stoffering of servicekosten) worden gebruikt. Hier moet rekening mee gehouden worden bij het vergelijken van de uitkomsten van dergelijke onderzoeken.

Bij het aggregeren van de kale huurprijzen wordt gebruik gemaakt van de mediaan. De mediaan is, net als het gemiddelde, een centrummaat die vertelt hoe de spreiding van de huurprijzen eruit ziet. De mediaan wordt berekend als de middelste waarde uit een verzameling observaties gesorteerd van de laagste naar de hoogste waarde. Omdat we er niet vanuit kunnen gaan dat de kale huurprijzen een normale verdeling zullen volgen is er gekozen voor de mediaan. Daarbij helpt het gebruik van de mediaan om de invloed van uitschieters (extreem hoge of lage huurprijzen) op de berekende huurprijs te beperken. Daarmee borgen we dat de uiteindelijk berekende mediane huurprijs representatief is voor de hele dataset.

3.1.14. Vierkantemeterprijs

De vierkantemeterprijs (prijs/m²) is de kale huurprijs van een woning gedeeld door de totale oppervlakte (in m²) van de woning. Bij het aggregeren van vierkantemeterprijzen maken we gebruik van een harmonisch gemiddelde.

Wat is een harmonisch gemiddelde? Het harmonisch gemiddelde is een speciaal gemiddelde, van toepassing bij het berekenen van gemiddelden van verhoudingsgetallen (ratios). In dit geval gaat het om de verhouding van de kale huurprijs per eenheid oppervlakte. Een bijkomende eigenschap van het harmonisch gemiddelde is dat het, vergelijkbaar met de mediaan, minder gevoelig is voor uitschieters (extreem hoge of lage waarden) in de vierkantemeterprijzen. Door de grote variatie in prijzen ten opzichte van een beperkte variatie in oppervlakte afmetingen is er een relatief grotere kans op extreme waarden in de berekende vierkantemeterprijzen. Het gebruik van het harmonisch gemiddelde borgt dat we desondanks een representatief gemiddelde kunnen berekenen. De berekening bestaat uit de omgekeerde (inverse) van het rekenkundig gemiddelde van de te middelen getallen.³

3.1.15. Onzelfstandig en zelfstandige woonruimte

Een zelfstandige woonruimte is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet. Woningen zonder eigen toegang of gedeelde keuken of toilet zijn onzelfstandige woonruimten. Zelfstandige woningen zijn bijvoorbeeld: eengezinswoningen (vrijstaande woningen, hoekwoningen, tussenwoningen), appartementen, portiekwoningen, maisonnettes of galerijflats. Voorbeelden van onzelfstandige woonruimten: kamers in studentenhuizen of hospitakamers (kamer in huis van hoofdbewoner).⁴ In dit onderzoek ligt de nadruk op zelfstandige woonruimtes omdat het overgrote deel van de observaties uit deze categorie afkomstig is.

³Het harmonisch gemiddelde nader toegelicht aan de hand van een voorbeeld met een fiets: Laten we zeggen dat een fietser 10 km fietst in 30 minuten, en vervolgens 15 km in 45 minuten. Om het harmonisch gemiddelde van de snelheid te berekenen, zou je eerst de omgekeerde van elke snelheid nemen (1/10 km/min en 1/15 km/min) en deze twee waarden bij elkaar optellen. Vervolgens zou je het aantal meetwaarden (in dit geval 2) delen door de som van de omgekeerde waarden. Dit geeft: $2 / (1/10 + 1/15) = 2 / (1/6) = 12$ km/min. Dus het harmonisch gemiddelde van de snelheid van de fietser is 12 km/min.

⁴<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wat-is-een-zelfstandige-woning-en-wat-is-een-onzelfstandige-woning#:~:text=Een%20zelfstandige%20woning%20is%20een,is%20het%20een%20onzelfstandige%20woning>

4. Onderzoeksmethodiek

4.1. Onderzoeksmethodiek

Het onderzoek is gebaseerd op verschillende onderzoeksmethodieken:

- Huurders-enquêtes
- Huur observaties (huurdatabase)
- Desk Research

We geven de voorkeur aan het uitgaan van daadwerkelijke observaties. Dit geeft kwalitatief gezien de beste afspiegeling van de markt weer.

4.1.1. Huurders enquêtes

In samenwerking met gemeente Rotterdam is het design van de huurders-enquêtes opgezet. De vragen en de volgorde van de vragen zijn in verschillende sessies met de gemeente doorlopen en uiteindelijk in de uiteindelijke versie van de huurders-enquête verwerkt. Het verzamelen en gebruiken van de adresgegevens (privacygevoelige informatie) gebeurt alleen ten behoeve van deze studie.

In totaal werd de enquête onder huurders 2.023 keer ingevuld. Na enkele kwaliteitscontroles zijn sommige enquêtes uitgefilterd en sommige enquêtes zijn gedeeltelijk ingevuld (273); indien de gegevens bruikbaar zijn, zijn deze gedeeltelijke gegevens in de analyse opgenomen. In totaal blijven er 1.605 volledige enquêtes over.

Een overzicht van de volledige enquête staat in de bijlage (bijlage 1). De enquête is via verschillende kanalen, zowel offline als online met de doelgroep gedeeld.

Online via:

- LinkedIn posts via de LinkedIn van Realstats en via verschillende kanalen van de gemeente Rotterdam
- Vaste banner Pararius geserveerd aan zoekers en huurders met een Rotterdams IP-adres
- Vaste banner op Huurwoningen.nl gericht aan zoekers en huurders met een Rotterdams IP-adres
- (ex) Huurwoningzoekers (huurders) op zowel Huurwoningen.nl en Pararius getarget via direct-mailings
- Nieuwsbrieven via WoneninRotterdam en studie-/studentenverenigingen
- Verschillende Facebookgroepen
- Vermelding op websites en nieuwsbrief van regionaal blad 'Regio online'
- Verschillende uitingen en mailings gedaan door beleggers met portefeuilles in Rotterdam, marktpartijen zijn toegewezen door een medewerker van de gemeente Rotterdam
- Whatsapp bericht gedeeld in verschillende groepen zoals sportclubs, vriendenkringen, collega's, etc.

Offline via:

- 10.000 brieven met een uitnodiging voor het invullen van de online enquête naar de desbetreffende adressen die bekend zijn in het WBOB-bestand, maar niet zijn teruggevonden in de Realstats huurdatabase.

4.1.2. Huurders observaties

Realstats gebruikt huurgegevens vanuit haar huurdatabase, zie 4.2.1. voor meer uitleg. In totaal zijn 38.891 huur observaties waargenomen in de gemeente Rotterdam uit de huurdatabase van Realstats in de periode van 2017 tot 2022.

4.1.3. Desk research

Realstats kijkt op verschillende platforms, waaronder Pararius, Huurwoningen.nl, maar ook overige bronnen waar huur observaties kunnen worden waargenomen. Dit om een zo volledig mogelijk beeld te vormen van de huurprijzen per kwartaal. Denk hierbij bijvoorbeeld ook aan kwartaal rapportages vanuit de verschillende brancheverenigingen en onderzoek- en kennisinstellingen.

4.2. Combinatie van bronnen

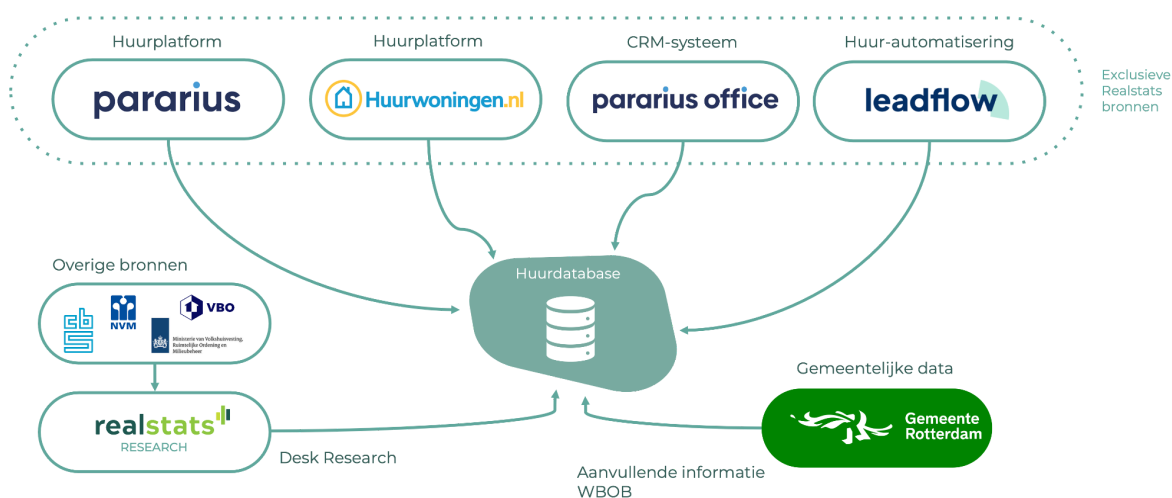
Voor dit onderzoek zijn verschillende databronnen gecombineerd: de huur- en registratie database. Daarnaast is gebruik gemaakt van de reeds beschikbare data binnen gemeente Rotterdam, zoals het WBOB-bestand en het TIR-bestand. Deze data is gecombineerd om tot een zo zuiver mogelijk bestand te komen om het onderzoek op te baseren.

Om te bepalen in welke TIR-gebieden de fysieke uitnodigingen (4.1.1.) gestuurd zijn is er een combinatie geweest van de huurdatabase en de registratie database om een goede verdeling van de respondenten over de TIR-gebieden te krijgen.

4.2.1. Huurdatabase

In het onderzoek is gebruik gemaakt van de huurdatabase van Realstats. Realstats is de grootste, onafhankelijke huurdatabase van Nederland, bestaande uit de data van de twee grootste huurwoning platformen van Nederland, Pararius en Huurwoningen.nl. Daarnaast ontvangt het data vanuit de internationale websites van Pararius.com, Kamers.nl (data tot 2020, daarna gefuseerd in Huurwoningen.nl), een registratiesysteem waar woningen en contracten beheerd kunnen worden. Zie figuur 1 voor een weergave van het huurdatabase proces en in de bijlage 5 het proces van uitsturen van enquêtes.

Figuur 1. Visuele weergave van de huurdatabase.



De data is gefilterd vanaf 01-01-2017 tot en met 01-10-2022.

4.2.2. Basisregistratie database

De basisregistratiedatabase is een combinatie tussen de data beschikbaar bij Realstats, CBS, Kadaster en de gemeente Rotterdam (WBOB-bestand en TIR). De data die door de gemeente is aangeleverd is geclassificeerd op het type eigendom en een verdieping bij de huurcategorie met een onderscheid naar het omvang van het bezit. Voor deze studie zijn geen namen van personen of niet-natuurlijke personen gedeeld vanuit de gemeente Rotterdam (wegens privacygevoelige informatie).

Deze data is gebruikt om een volledig beeld te geven van de woningvoorraad in de gemeente Rotterdam. De onderzoeksvragen van hoofdstuk 2 zijn van belang om de huurmarkt in de juiste context te plaatsen. De gemeente Rotterdam heeft een groot deel van de data aangeleverd. De gemeente beschikt over een bron, bestaande uit informatie over koopmutaties en eigendom. De verschillende type beleggers worden in deze database eveneens geregistreerd. Zie hoofdstuk 3.1.3. voor een volledig overzicht van de gegevens die de gemeente voor deze studie heeft verstrekt.

5. Analyse

In dit hoofdstuk wordt per onderzoeksonderdeel (H2 Onderzoeksvragen: algemeen, huurprijzen en contractvormen en contractduur) de analyse met een korte conclusie toegelicht.

5.1. Algemeen beeld particuliere huurmarkt

In de algemene analyses is onderzocht hoeveel particuliere verhuurders er zijn, hoeveel woningen deze particuliere verhuurders bezitten en welk onderscheid er wordt gemaakt (institutionele beleggers, grote professionele particuliere verhuurders en de overige kleine particuliere verhuurders). De informatie is bekend bij gemeente Rotterdam.

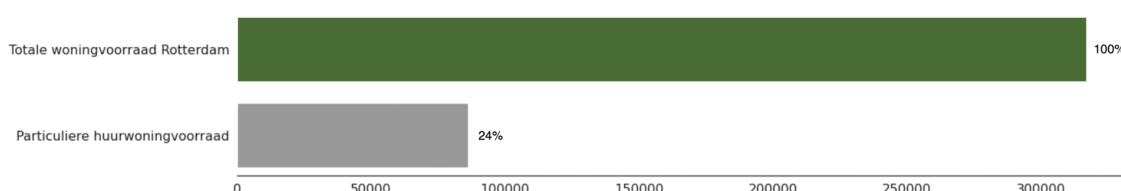
Deze volgende gegevens zijn door de gemeente verstrekt aan Realstats. Op het meetmoment (1 januari 2022) zijn in de gemeente Rotterdam 76.628 van de in totaal 319.210 woningen geclassificeerd als particulier verhuurde woning (tabel 5).

Tabel 5. Verdeling woningvoorraad naar bezit 2021. (bron: WBOB) Peildatum 1 januari 2021.

Woningvoorraad naar bezit	Aantal woningen	% van totaal
Totale woningvoorraad Rotterdam	319.210	100.0%
Particuliere huurwoningvoorraad	76.628	24.0%

Zie in figuur 2 een vergelijking van deze getallen in een staafdiagram.

Figuur 2. Verdeling van de totale voorraad naar en de particuliere voorraad in absolute aantallen (en uitgedrukt in een percentage).



5.1.1. Aantal particuliere beleggers

Het is belangrijk om de juiste context te geven aan het onderzoek. Daarom is er specifiek gekeken naar het aantal particuliere beleggers in de gemeente Rotterdam.

De gemeente telt ruim 76.000 woningen (zowel zelfstandige als onzelfstandige) in particulier bezit die verhuurd worden. Deze woningen zijn verdeeld over 26.107 verschillende particuliere eigenaren die zelf niet in de woning wonen. De informatie is aangeleverd door de onderzoeksafdeling vanuit de gemeente Rotterdam (OBI).

In tabel 6 is een weergave van de verhouding van de verschillende woningen in bezit door particuliere verhuurders te zien.

Tabel 6. De verdeling van de particulier verhuurde woningvoorraad over de gebieden in de gemeente Rotterdam. Peiljaar 1-1-2022, bron: WBOB, OBI

Particuliere verhuurder	Verhuurders aantal
1 woning in bezit	20.823
Tussen de 2 t/m 9 woningen in bezit	4.435
Tussen de 10 t/m 49 woningen in bezit	673
Tussen de 50 t/m 500 woningen in bezit	169
Meer dan 500 woningen in bezit	7*
Totaal aantal woningen	26.107

*= Er zijn 7 beleggers met meer dan 500 woningen in bezit. Daaronder zijn 5 institutionele beleggers.

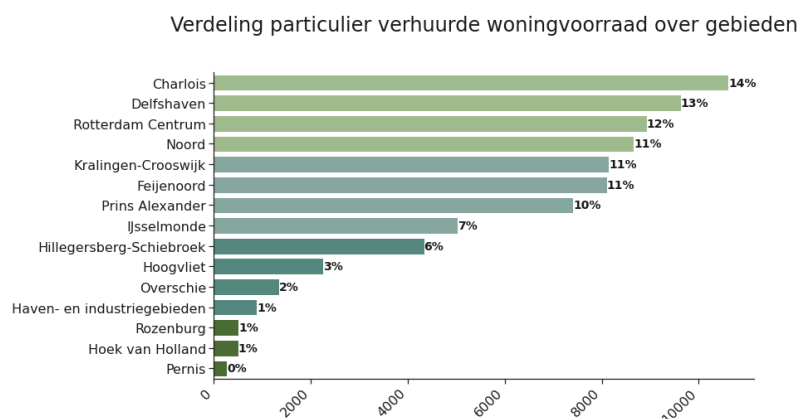
Bijna 80 procent van de woningen in Rotterdam die verhuurd worden, zijn in handen van particulieren die slechts één woning in de gemeente bezitten en zelf niet de bewoner zijn. Een deel van deze groep kan de woning echter gebruiken als tweede verblijf, waardoor de administratieve leegstand in die categorie relatief groot is, omdat deze bewoners niet op dat adres ingeschreven staan.

In bijlage 4 is een totaaloverzicht van het aantal verhuurders en het aantal woningen in bezit.

5.1.2. Verdeling particuliere woningvoorraad

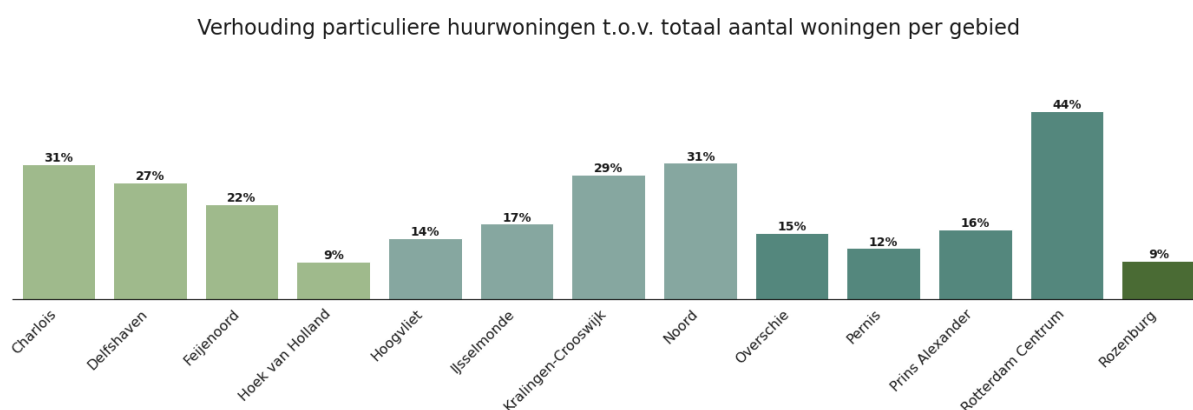
In figuur 3 is een overzicht te zien van het aantal particulier verhuurde woningen per gebied. Te zien is dat het grootste aandeel van de particuliere woningvoorraad zich in Charlois en Delfshaven bevindt. In de gebieden Hoek van Holland en Pernis is dit aandeel het laagst.

Figuur 3. De verdeling van de particulier verhuurde woningvoorraad over de gebieden in de gemeente Rotterdam



Figuur 4 toont de verhouding tussen particuliere huurwoningen en het totale aantal wooneenheden in het geselecteerde gebied. Vooral in het haven- en industriegebied is het aandeel particuliere huurwoningen opvallend hoog (bijna 95%). Voor de leesbaarheid is in figuur 4 het haven en industriegebied eruit gefilterd. Vooral in het centrum is het percentage particuliere huurwoningen ten opzichte van het totaal aantal woningen in het gebied relatief hoog (44%).

Figuur 4. De verhouding van het aantal particulier verhuurde woningen ten opzichte van het totaal aantal woningen per gebied in de gemeente Rotterdam (Haven- en industriegebied eruit gefilterd). Peildatum 1 oktober 2022.



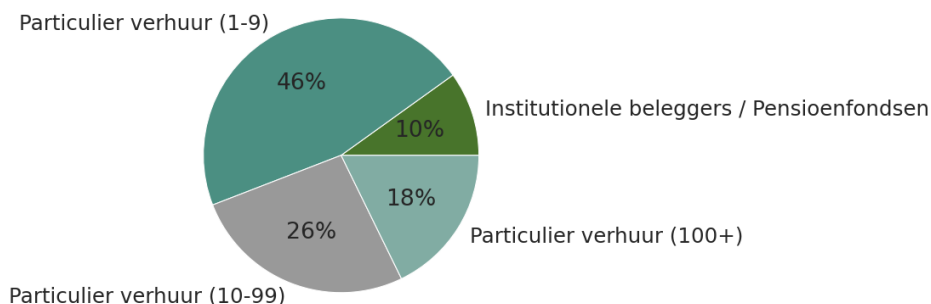
Tabel 7 toont een overzicht van het aantal particulier verhuurde woningen, per verhuurdercategorie. Veruit de meeste woningen (35.218 woningen) zijn in het bezit van de groep particuliere verhuurders met een klein aantal woningen in bezit (minder dan 10). De kleinste hoeveelheid woningen (1.012 woningen) is in bezit van de pensioenfondsen, met de kanttekening dat veel pensioenfondsen mogelijk ook indirect woningen in bezit hebben via de institutionele beleggers.

Tabel 7. Het aantal particulier verhuurde woningen per verhuurder categorie (Bron: gemeente Rotterdam) Peildatum 1 oktober 2022.

Verhuurder categorie	Aantal woningen	% van totaal
Particulier verhuur (1-9 woningen)	35.218	46.0 %
Particulier verhuur (10-99 woningen)	20.175	26.3 %
Particulier verhuur (100+ woningen)	13.625	17.8 %
Institutionele beleggers	6.598	8.6 %
Pensioenfondsen	1.012	1.3 %
Totaal aantal woningen	76.628	100 %

Zie in figuur 5 een verdeling weergegeven in een taartdiagram.

Figuur 5. Verdeling van het aantal particuliere huurwoningen over de verschillende verhuurder categorieën. Peildatum 1 oktober 2022.



In bijlage 3.1 is een totaaloverzicht van het aantal woningen per gebied en per verhuurder categorie opgenomen.

Samenvattend:

Op het meetmoment van 1 januari 2022 zijn in de gemeente Rotterdam totaal 76.628 particulier verhuurde woningen geconstateerd, t.o.v. een totale woningvoorraad van 319.210 woningen. Het grootste aandeel van de particuliere woningvoorraad bevindt zich in de gebieden Charlois (14%), Delfshaven (13%) en Rotterdam Centrum (12%).

De typen institutionele beleggers/pensioenfondsen (10%) vertegenwoordigen het kleinste aandeel in de verdeling van de particuliere woningvoorraad. De particuliere verhuurders met een eigendom tussen de 1 en 9 woningen (46%) vertegenwoordigen het grootste aandeel in de particuliere woningvoorraad.

5.2. Huurprijzen

5.2.1. Introductie aantallen observaties en woningen

In dit rapport maken we onderscheid tussen analyses over trends (2017-2022) en analyses over de huidige situatie (peildatum 1 oktober 2022) van de particuliere verhuurmarkt binnen de gemeente Rotterdam. Voor de trendanalyses zijn alle observaties (zoals beschreven in onderdeel 3.1.6.) uit de gehele periode 2017-2022 meegenomen. Voor analyses over de huidige situatie is de subset van de meest recente observatie per woning in de periode 2017-2022 gebruikt. Hierbij is de aanname gedaan dat de meest recente observatie per woning het meest representatieve beeld geeft over de huidige situatie in de particuliere verhuurmarkt.

In totaal zijn 32.913 observaties gemeten in de gehele periode 2017-2022, met de meeste metingen in de jaren 2020 en 2021. Iedere observatie in de dataset is een afzonderlijk moment waarop een specifieke woning te huur is aangeboden. Dezelfde woning kan binnen de periode 2017-2022 op meer dan 1 moment te huur zijn aangeboden en al deze momenten zijn afzonderlijke observaties in de dataset. Voor analyses over de huidige situatie (per 1 oktober 2022) van de verhuurmarkt wordt uitgegaan van de meest recente observatie per woning. Deze subset van meest recente observaties per woning omvat in totaal unieke 22.801 observaties over hetzelfde aantal unieke woningen.

De analyses in subonderwerp 2 zijn specifiek gericht op de huurprijzen. Onderzocht is:

- Welke huurprijzen worden gevraagd?
- Hoeveel huurders betalen een te hoge huurprijs?
- Wat wordt er gemiddeld aan huur teveel betaald?
- Hoeveel woningen in de particuliere huur worden verhuurd in de gereguleerde sector en hoeveel in de geliberaliseerde sector?
- Hoeveel woningen zijn ten onrechte zijn geliberaliseerd?
- Hoeveel particulier verhuurde woningen vragen extra servicekosten bovenop de kale huurprijs?

In de totale particuliere huurwoningvoorraad van 76.628 woningen zijn 42.636 woningen⁵ binnen de periode 2017-2022 van bewoner/huurder veranderd. Daarmee beslaat de dataset met 22.801 observaties 53.5% van de particulier verhuurde woningen in de onderzochte periode. De dataset met observaties is daarmee voldoende representatief om de waargenomen trends te extrapoleren naar de volledige particuliere woningvoorraad.

⁵ Bron: OBI - Gemeente Rotterdam, peiljaar 2022

In tabel 8 staat het aantal observaties in de periode 2017-2022 en woningen voor de prijsgrenssegmenten die door de gemeente Rotterdam worden gehanteerd omtrent sociale huur, middenhuur (laag), middenhuur (hoog) en dure huur.

Wat opvalt is dat de meeste observaties uit onze database binnen het dure huursegment vallen. In onderdeel 5.2.4. worden de huurprijzen vergeleken met het WWS puntenstelsel, om te bepalen of de geconstateerde huurprijs ook de juiste prijs is volgens het WWS puntenstelsel.

Tabel 8. Aantal observaties per prijsgrens segment gedurende de periode 2017-2022. Peildatum 1 oktober 2022.

Prijsgrens	Prijsgrens (peiljaar 2022)	Aantal observaties (2017-2022)	Aantal woningen
Sociale huur	<= €763,47	4.806	3.470
Middenhuur (laag)	<= €900,7	5.251	3.676
Middenhuur (hoog)	<= €1075	7.511	5.432
Dure huur	> €1075	15.345	10.223
Totaal		32.913	22.801

In tabel 9 staan het aantal observaties en woningen voor verschillende soorten stoffering. Hieruit blijkt dat de meeste woningen gestoffeerd worden opgeleverd.

Tabel 9. Aantal observaties per type stoffering gedurende de periode 2017-2022. Peildatum 1 oktober 2022.

Type stoffering	Aantal observaties (2017-2022)	Aantal woningen
Kale oplever vorm	5.689	3.969
Gestoffeerde oplever vorm	15.934	11.537
Gemeubileerde oplever vorm	11.290	7.295
Totaal	32.913	22.801

Tabel 10 toont de verdeling van observaties in twee woningtype, woonhuis en appartement in de gemeente Rotterdam. Ruim 92% van de observaties in de dataset zijn van het type appartement en 7.7% van de observaties in de dataset zijn van het type woonhuis.

Tabel 10. Verdeling woningtypen. Peildatum 1 oktober 2022.

Type woning	Aantal woningen	percentage
Appartement	21.037	92.3 %
Woonhuis	1.764	7.7 %
Totaal	22.801	100 % observaties

Samenvattend:

In totaal zijn 32.913 huurobservaties gemeten in de periode van 2017-2022, met de meeste metingen in de jaren 2020 en 2021. De subset van meest recente observatie per woning omvat 22.801 huurobservaties. Een deel van de observaties komt vaker voor in de periode van 2017-2022. Hierbij is de aanname gedaan dat de meest recente observatie per woning het meest representatieve beeld geeft over de huidige situatie in de particuliere verhuurmarkt. Van de observaties komt de dure huurcategorie (10.233) het meest voor en de sociale huur (3.470) en middeldure huur laag (3.676) het minst. De meeste woningen worden gestoffeerd verhuurd (11.537).

5.2.2. Kale huurprijs

Als we kijken naar de huidige situatie (peildatum 1 oktober 2022) in de gemeente Rotterdam, is de mediaan⁶ van de kale huurprijs €1.019,84 en de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter is €13,67.

In tabel 11 worden de mediaan van de kale huurprijs en de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter voor de verschillende woninggroottes getoond. Daarnaast wordt weergegeven hoeveel woningen in ieder segment vallen. Wat opvalt is dat de kale huurprijzen per vierkante meter van kleine woningen hoger zijn dan de prijzen van de grotere woningen. In de bijlage 3.4 zijn figuren 23 en 24 opgenomen waarin de verdeling van de huurprijs (figuur 23) en de vierkantemeterprijs (figuur 24) voor iedere woninggrootte worden getoond.

Tabel 11. De mediaan van de kale huurprijs, de gemiddelde kale huurprijs per m2, en het aantal woningen per woninggrootte segment voor de huidige situatie. Peildatum 1 oktober 2022.

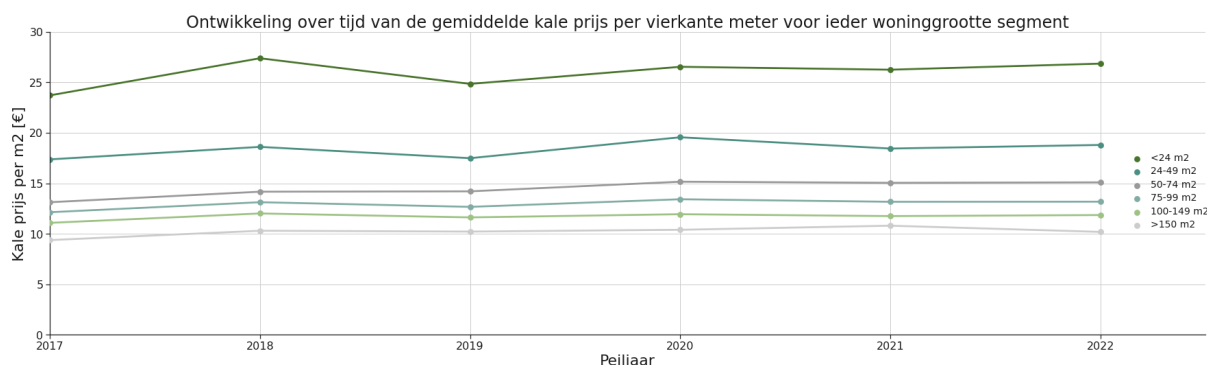
Woninggrootte	Vierkante meters	Mediaan kale huurprijs [€]	Gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter [€]	Aantal woningen
Zeer klein	<24 m2	554,94	25,52	237
Klein	24-49 m2	723,01	18,27	2.407
Gemiddeld klein	50-74 m2	900,0	14,48	9.063
Gemiddeld groot	75-99 m2	1.124,1	12,91	6.846
Groot	100-149 m2	1.344,52	11,65	3.770
Zeer groot	>150 m2	1.850,16	10,2	478
Totaal				22.801

Als we kijken naar figuur 6, dan valt op dat de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter licht gestegen is gedurende 2017-2022. Dit geldt voor ieder type woninggrootte.

Voor woningen die opgeleverd worden als gestoffeerd of gemeubileerd zijn de aanvullende kosten voor stoffering en meubels van de totale huurprijs afgehaald. Hierdoor blijft er een kale huurprijs over. Het WWS puntenstelsel gaat uit van een kale huurprijs en het is daarom van belang om in alle analyses met een kale huurprijs te rekenen. In andere onderzoeken en/of publicaties kan de totale huurprijs (inclusief aanvullende kosten voor stoffering of servicekosten) worden gebruikt, waar rekening mee moet worden gehouden bij het vergelijken van de uitkomsten van dergelijke onderzoeken.

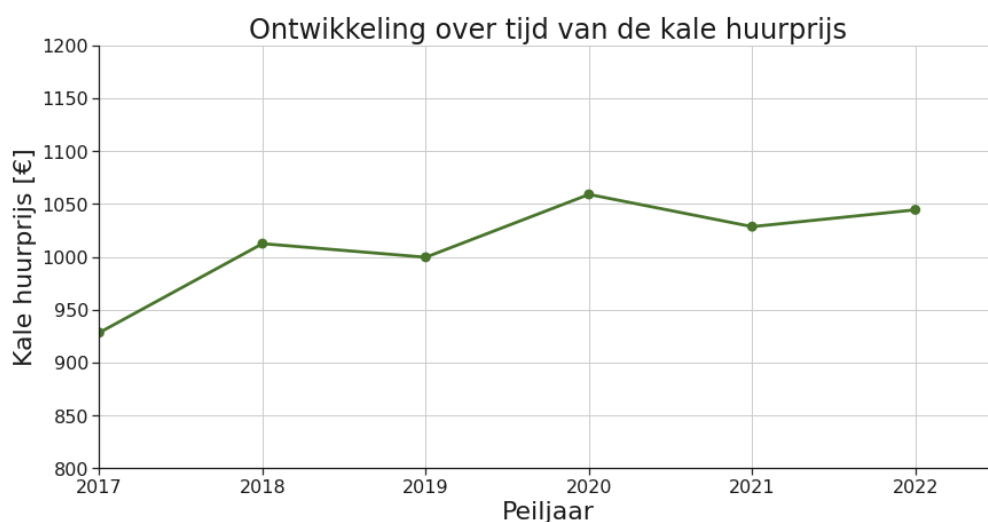
⁶ Zie 3.1.13. en 3.1.14. voor een toelichting van de berekening van deze cijfers.

Figuur 6. Ontwikkeling over tijd van de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter voor ieder woninggrootte segment gedurende de periode 2017-2022



In figuur 7 wordt getoond wat de ontwikkeling over tijd is van de kale huurprijs voor de gehele gemeente Rotterdam. Gedurende 2017-2022 is de mediaan van de kale huurprijs gestegen van ongeveer €925 naar €1050. Oftewel, een stijging van 13.5%.

Figuur 7. Ontwikkeling over tijd van de mediaan van de kale huurprijs in gemeente Rotterdam gedurende de periode 2017 - 2022



Samenvattend:

De mediaan van de kale huurprijs in de gemeente Rotterdam is €1.019,84 voor de periode 2017 - 2022. De gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter is €13,67. Gedurende 2017-20202 is de mediaan van de kale huurprijs gestegen van ongeveer €925 naar €1.050.

5.2.3. Kale huurprijs per gebied

Aan de hand van de Territoriale Indeling Rotterdam (TIR) zijn de kale huurprijzen per gebied geanalyseerd. Een aantal gebieden is buiten beschouwing gelaten omdat hiervoor niet genoeg woningen beschikbaar waren in de dataset.

- Charlois
- Delfshaven
- Feijenoord
- Haven- en industriegebieden
- Hillegersberg-Schiebroek
- Hoogvliet
- IJsselmonde
- Kralingen-Crooswijk
- Noord
- Overschie
- Prins Alexander
- Rotterdam Centrum
- Rozenburg

In tabel 12 wordt weergegeven binnen welke huurprijsgrens segmenten de verschillende woningen vallen per gebied. Wat opvalt is dat in alle gebieden de meeste woningen vallen binnen het dure huurprijsgrens segment, behalve in Charlois, IJsselmonde en Hoogvliet. Charlois is het enige gebied waar de meeste woningen binnen het sociale huurprijsgrens segment vallen.

Tabel 12. Aantal woningen per gebied onderverdeeld in de verschillende prijsgrenssegmenten. Peildatum 1 oktober 2022.

Gebied	Aantal Sociale huur woningen	Aantal Middenhuur (laag) woningen	Aantal Middenhuur (hoog) woningen	Aantal Dure huur woningen
Charlois	1.207	1.016	668	676
Delfshaven	736	588	718	1.271
Feijenoord	335	294	421	932
Haven- en ind. gebieden	5	18	6	13
Hillegersberg-Schiebroek	73	143	288	663
Hoek van Holland*	1	1	2	10
Hoogvliet	6	32	98	28
IJsselmonde	233	289	272	243
Kralingen-Crooswijk	227	352	792	1.425
Noord	388	502	864	1.461
Overschie	22	19	39	56
Pernis*	8	5	7	5
Prins Alexander	71	158	361	591
Rotterdam Centrum	153	244	872	2.817
Rozenburg	5	15	24	32
Totaal	3.470	3.676	5.432	10.223

* Deze gebieden worden buiten beschouwing i.v.m. te weinig datapunten (woningen) in de dataset

In tabel 13 worden de mediaan van de huidige kale huurprijs en het aantal woningen per gebied weergegeven. De huurprijs is het laagst in Charlois en het hoogst in Rotterdam Centrum.

Tabel 13. De mediaan van de kale huurprijs en het aantal woningen per gebied. Peildatum 1 oktober 2022.

Gebied	Mediaan kale huurprijs [€]	Aantal woningen
Charlois	802	3.567
Delfshaven	946	3.313
Feijenoord	1037	1.982
Haven- en ind. gebieden	860	42
Hillegersberg-Schiebroek	1.118	1.167
Hoek van Holland*	-	14
Hoogvliet	950	164
IJsselmonde	875	1.037
Kralingen-Crooswijk	1.070	2.796
Noord	1.028	3.215
Overschie	1.016	136
Pernis*	-	25
Prins Alexander	1.050	1.181
Rotterdam Centrum	1.173	4.086
Rozenburg	1.032	76
Totaal		22.801

* Deze gebieden worden buiten beschouwing gelaten i.v.m. te weinig datapunten (woningen) in de dataset

Samenvattend:

In alle gebieden vallen de meeste woningen binnen het dure huurprijsgrens segment, behalve in Charlois, IJsselmonde en Hoogvliet. De mediaan prijs is het laagst in Charlois (€802,00) en het hoogst in Rotterdam Centrum (€1173,00). Charlois is het enige gebied waar de meeste woningen binnen het sociale huurprijsgrens segment vallen.

5.2.4. Kale huurprijs per gebied en WWS punten

Het woningwaarderingssysteem (WWS) is ontstaan zodat een redelijke huurprijs voor een woning kan worden vastgesteld. Het werkt als volgt: op basis van een aantal woning karakteristieken worden WWS punten aan een woning toegekend. Indien het puntentotaal onder de liberalisatiegrens ligt (142 WWS punten), valt de woning in de gereguleerde sector en mag de maximale huurprijs niet meer dan €763,47 bedragen (2022). Dan gelden de punten zoals beschreven in bijlage 3.3. Als het puntentotaal boven de liberalisatiegrens ligt, valt de woning in de geliberaliseerde sector en is er geen limiet voor de maximale huurprijs. Belangrijk om te vermelden is dat het hier om de kale huurprijs gaat. Dat wil zeggen, de huurprijs exclusief servicekosten en kosten voor eventuele stoffering of meubilering.

Als onderdeel van de analyse is, in samenwerking met de gemeente Rotterdam, het aantal WWS punten geschat voor iedere observatie (woning) in de dataset. Dit is mogelijk omdat via de huurdatabase en interne datasets informatie beschikbaar is over veel woning karakteristieken die het WWS punten aantal beïnvloeden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de WOZ-waarde, woonoppervlakte, energielabel en of een woning een buitenruimte heeft of niet. Echter, niet altijd is de volledige informatie voor de WWS punten bepaling beschikbaar. De lengte van het aanrecht is voor ons bijvoorbeeld onbekend en ook is het lastig om te bepalen hoeveel wastafels aanwezig zijn.

Om toch tot een WWS punten schatting te komen hebben we een aantal aannames gedaan voor woning karakteristieken waarvoor informatie ontbreekt zoals beschreven in bijlage 2.1 (Samenstellen van initiële dataset). Dit is op een vergelijkbare manier gedaan als in het huurprijscalculator (HPC) model 2022 van de gemeente Rotterdam. In dit model zijn meerdere scenario's gedefinieerd die ieder een verschillende set aan aannames bevatten, namelijk: het lage -, midden - en hoge scenario. Het hoge scenario staat voor het ideaalplaatje. Oftewel, in dit scenario wordt bijvoorbeeld aangenomen dat woningen altijd een aanrecht hebben van 1-2 meter (hoog) in plaats van minder dan 1 meter (laag). In deze analyse zijn we uitgegaan van het hoge scenario. Dit betekent dat de geschatte WWS puntenaantallen waarschijnlijk hoger zijn dan in werkelijkheid. Het is wel van belang dat WWS punten die worden gebruikt altijd een modelmatige schatting zijn van de werkelijkheid.

Vervolgens hebben we de observaties op basis van het resultaat van de WWS berekening opgedeeld in drie WWS segmenten. Deze zijn gedefinieerd in tabel 14.

Tabel 14. Overzicht van de verschillende segmenten en bijbehorende WWS punten. Peildatum 1 oktober 2022.

WWS segment	Aantal WWS punten	WWS punten uitgedrukt in euro's
Gereguleerd	< 142	<= 763,47
Middenhuur	142 - 187	763,47 - 1.100
Dure huur	> 187	> 1.100

Verder is belangrijk om te vermelden dat, voor analyses waarbij WWS punten aantallen worden vergeleken met kale huurprijzen, verschillende gegevens zijn gecombineerd. Hierbij is rekening gehouden met de meest recente publicatie van het Ministerie van Binnenlandse zaken en Ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de mogelijke midden huur regeling.⁷

⁷ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/12/09/lagere-huur-voor-ruim-300.000-woningen>

Dure huur is het aantal WWS punten hoger dan 187 (>187) zoals beschreven in bijlage 2.1. Het aantal punten van het WWS systeem gaat tot 250 punten. Daarom zijn woningen met meer dan 250 punten uitgesloten van deze analyse van dure huur.

Kijkend naar de huidige situatie, zijn de volgende kale huurprijs medianen voor de woningen in de verschillende WWS segmenten van toepassing:

- Gereguleerd (< 142 WWS punten): €800,44
- Middenhuur (142-187 WWS punten): €1.081,10
- Dure huur (> 187 WWS punten): €1.385,95

Zoals aangegeven in 5.2.2. kunnen de huur observaties in twee soorten worden onderverdeeld: 1) appartementen en 2) woonhuizen. Het is ook interessant om verder te onderzoeken hoe de WWS punten vergelijking zich verhoudt tot deze twee typen.

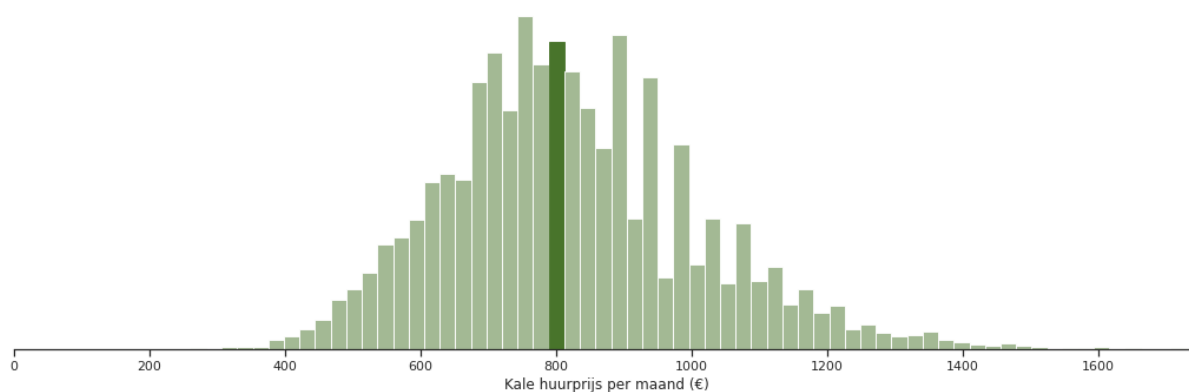
Wanneer onderscheid wordt gemaakt naar woningtype, dan zien we dat in de gereguleerde en middenhuur sector de kale huurprijs medianen voor appartementen hoger liggen dan de medianen voor woonhuizen. In de dure huursector is er sprake van het omgekeerde:

- Gereguleerd (< 142 WWS punten)
 - Appartementen: €802,23
 - Woonhuizen: €735,44
- Middenhuur (142-187 WWS punten)
 - Appartementen: €1.081,14
 - Woonhuizen: €1.065,38
- Dure huur (> 187 WWS punten)
 - Appartementen: €1.340,04
 - Woonhuizen: €1.503,47

In de volgende figuur zijn de verschillende huren met een aantal WWS punten van < 142 weergegeven in een histogram. Hoe hoger de balk, hoe meer observaties. Zoals besproken ligt de mediaan op 800,44 euro, deze balk is donkergroen gemaakt.

Figuur 8. Kale huurprijs binnen segment <142 WWS punten. Peildatum 1 oktober 2022.

Kale huurprijs binnen segment <142 WWS punten



In tabel 15 worden de medianen van de kale huurprijzen getoond per gebied, onderverdeeld per WWS segment. In de eerste plaats valt op dat in alle gebieden veel woningen (meer dan 50%) een kale huurprijs hebben boven de liberalisatiegrens, terwijl deze minder dan 142 WWS punten hebben (gereguleerd).

Daarnaast blijkt dat de kale huurprijzen van woningen in hetzelfde WWS segment veel kunnen verschillen per gebied. Neem bijvoorbeeld de mediaan van Charlois versus de mediaan van Rozenburg (€756,- versus €967,-). In Rozenburg is de mediaan hoog omdat er meerdere woningen zijn met een relatief hoge kale huurprijs van rond de €1200. Deze woningen hebben vaak meerdere slaapkamers (3-4).

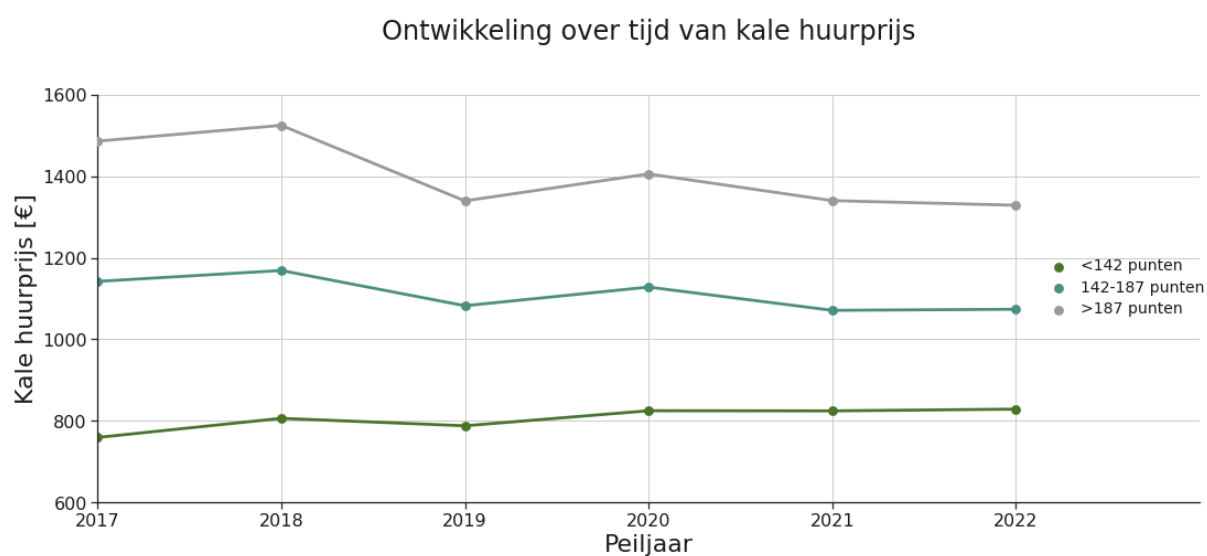
Tabel 15. De mediaan van de kale huurprijzen (van nieuw verhuurde woningen) per gebied per WWS segment Peildatum 1 oktober 2022.

Gebied	Mediaan kale huurprijs [€]		
	< = 142 WWS punten (gereguleerde huur)	142- 187 WWS punten (potentiële middenhuur)	> 187 WWS punten (dure huur)
Charlois	756	1.059	1.245
Delfshaven	782	1.073	1.386
Feijenoord	761	1.076	1.329
Haven- en ind. gebieden	_*	846	_*
Hillegersberg-Schiebroek	895	1.122	1.562
Hoek van Holland	_*	_*	_*
Hoogvliet	850	950	970
IJsselmonde	782	995	1.136
Kralingen-Crooswijk	899	1.098	1.408
Noord	853	1.080	1.408
Overschie	879	1.074	_*
Pernis	_*	_*	_*
Prins Alexander	826	1.039	1.225
Rotterdam Centrum	897	1.120	1.359
Rozenburg	967	_*	_*

* Deze waarden zijn weggelaten i.v.m. te weinig datapunten (woningen) in de dataset (totaal aantal datapunten = 22801)

In figuur 9 wordt getoond wat de ontwikkeling over tijd is van de kale huurprijs per WWS segment. Gedurende 2017-2022 is de mediaan van de kale huurprijs voor het gereguleerde segment (<142 punten) gestaag gestegen, maar voor de hogere segmenten is er een daling zichtbaar vanaf 2020. Mogelijk komt dit door de afnemende vraag als gevolg van vertrek/uitblijven van expats tijdens de coronapandemie. Expats wonen vaak in relatief duurdere woningen. Kanttekening op figuur 9 is dat dit een weerspiegeling is van observaties op basis van nieuwe huurcontracten, niet van zittende huurders.

Figuur 9. Ontwikkeling over tijd van de mediaan van de kale huurprijs per WWS segment gedurende de periode 2017-2022.



In de volgende tabel (tabel 16) wordt gekeken in hoeverre de kale huurprijzen overeenkomen met het WWS segment. In andere woorden, wordt een woning met minder dan 142 WWS punten (gereguleerde segment) ook daadwerkelijk aangeboden voor een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens (€763,47)? Dit blijkt vaak niet het geval te zijn. Slechts een deel van de woningen die qua WWS punten in het gereguleerde segment (<142 WWS punten) vallen heeft daadwerkelijk een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens. Dit varieert van 6.9% (Rozenburg) tot 44.9% (Charlois). Oftewel, in Charlois heeft 44.9% van de woningen met minder dan 142 WWS punten een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens en 55.1% van de woningen heeft een kale huurprijs boven de liberalisatiegrens.

Daarnaast valt op dat een deel van de woningen die qua WWS punten in het middenhuursegment vallen alsnog een kale huurprijs heeft onder de liberalisatiegrens. Dit is echter een relatief klein deel per gebied, variërend van 0.2% (Hillegersberg-Schiebroek) tot 8.5% (IJsselmonde). Oftewel, in IJsselmonde heeft 8.5% van de woningen een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens terwijl deze, op basis van de WWS schatting, er boven zou mogen zitten. Deze woningen hebben namelijk meer dan 142 punten.

Voor woningen in het dure huursegment is dit nauwelijks het geval. Het percentage woningen met een prijs onder de liberalisatiegrens is in alle gebieden 0% of kleiner dan 0.6%. Oftewel er zijn haast geen woningen in dit WWS segment (>187 punten) die een kale huurprijs hebben onder de liberalisatiegrens.

Tabel 16. Percentage van nieuw verhuurde woningen dat qua gevraagde huurprijs daadwerkelijk in de gereguleerde sector valt. (Peildatum 1 oktober 2022)

Gebied	% in gereguleerde sector
	< = 142 WWS punten (gereguleerde huur)
Charlois	44.9
Delfshaven	41.3
Feijenoord	43.0
Haven- en ind. gebieden	..*
Hillegersberg-Schiebroek	18.0
Hoek van Holland	..*
Hoogvliet	23.1
IJsselmonde	33.3
Kralingen-Crooswijk	21.0
Noord	27.5
Overschie	32.8
Pernis	..*
Prins Alexander	25.4
Rotterdam Centrum	20.3
Rozenburg	6.9

* Deze waarden zijn weggelaten i.v.m. te weinig datapunten (woningen) in de dataset (totaal aantal datapunten = 22.801)

In tabel 17 zijn de woningen gegroepeerd naar WWS segment en particuliere verhuurdercategorie. Vervolgens is voor iedere groep gekeken hoeveel woningen een prijs hebben onder de liberalisatiegrens. Als we bijvoorbeeld kijken naar de groep woningen van particuliere verhuurders (1-9), woningen die qua WWS punten binnen het gereguleerde segment zouden moeten vallen, dan blijkt dat slechts 24.5% ook daadwerkelijk een

kale huurprijs heeft onder de liberalisatiegrens, het overige deel in deze categorie (75.5%) heeft een huur boven de liberalisatiegrens.

Wanneer we de verschillende verhuurdercategorieën vergelijken, valt op dat de woningen die verhuurd worden door particuliere verhuurders (1-9 woningen) en qua WWS punten in het gereguleerde segment vallen, relatief minder vaak een kale huurprijs hebben onder de liberalisatiegrens dan woningen die verhuurd worden door de andere verhuurdercategorieën (24.5% versus 42.6% en 43.4%). Particuliere verhuurders (1-9 woningen) verhuren dus relatief vaker woningen die qua WWS punten in het gereguleerde segment vallen tegen een te hoge kale huurprijs, die valt boven de liberalisatiegrens.

Tabel 17. Percentage van nieuw verhuurde woningen dat qua gevraagde huurprijs daadwerkelijk in de gereguleerde sector valt per verhuurder categorie. Peildatum 1 oktober 2022.

Verhuurder categorie	% in gereguleerde sector
	< = 142 WWS punten (gereguleerde huur)
Institutionele beleggers / Pensioenfondsen	..*
Particulier verhuur (1-9 woningen)	24.5 %
Particulier verhuur (10-99 woningen)	43.3 %
Particulier verhuur (100+ woningen)	42.6 %

* Deze waardes zijn weggelaten i.v.m. te weinig datapunten (woningen) in de dataset (totaal aantal datapunten = 22.801)

Tabel 18 (volgende pagina) geeft een vergelijking van de huur en de geraamde WWS huur per gebied. Er is voor gekozen om te focussen op het gereguleerde segment, omdat dit met name interessant is vanwege de liberalisatiegrens. De cijfers voor het middenhuur en dure huursegment staan in de bijlagen 3.6. en 3.7.

Uit de tabel komt naar voren dat in alle gebieden het overgrote deel van de woningen (in de onderzochte periode 2017-2022 nieuw voor verhuur aangeboden woningen) een kale huurprijs heeft die hoger is dan de geraamde kale WWS huurprijs (85.2-100%).

Bij de woningen waar dit het geval is loopt de mediaan van de verschillen tussen de kale huurprijs en WWS schatting uiteen van €155 (Hoogvliet) tot €238 (Rotterdam Centrum). Procentueel gezien variëren de verschillen van 20.93% tot 38.02%, met uitzondering van Rozenburg waar het verschil 49.27% is. Daarbij moet wel opgemerkt worden dat er relatief weinig woningen in Rozenburg, die qua WWS punten aantallen binnen het gereguleerde segment vallen, in onze dataset zitten (63). Dit maakt de mediaan minder betrouwbaar als indicator voor de werkelijke situatie.

Uit de analyse blijkt dat 9.287 van de 22.801 woningen in de dataset binnen het gereguleerde WWS segment vallen. Zoals te zien in hoofdstuk 5.2.2, tabel 8, zijn er eigenlijk maar 3.470 woningen met een huur binnen het gereguleerde segment (<142 punten). Dit betekent dat minimaal 5.817 woningen een te hoge huur betalen (9.287 - 3.470). Het is natuurlijk ook nog mogelijk dat er binnen het aantal woningen dat wél onder de WWS-grens van 142 punten valt, een te hoge huur betaald wordt. In de volgende tabel wordt er een vergelijking gemaakt op gebiedsniveau.

Tabel 18. Vergelijking kale huurprijs en geraamde WWS huurprijs per gebied voor alleen het gereuleerde WWS segment. Peildatum 1 oktober 2022

Gebied	Woningen met een kale huurprijs hoger dan een huurprijs op basis van 142 WWS*** punten [%]	Verschil kale huurprijs en prijs op basis van 142 WWS punten [€, mediaan]	Verschil kale huurprijs en prijs op basis van 142 WWS punten [%, mediaan]	Aantal woningen
Charlois	85.2 %	172	27.98 %	2.603
Delfshaven	84.4 %	185	30.49 %	1.655
Feijenoord	80.8 %	164	26.33 %	731
Haven- en ind. gebieden	_*	_*	_*	3
Hillegersberg-Schiebroek	93.2 %	234	36.19 %	400
Hoek van Holland	_*	_*	_*	1
Hoogvliet	92.3 %	155	20.93 %	26
IJsselmonde	83.9 %	156	23.63 %	621
Kralingen-Crooswijk	92.0 %	232	35.04 %	993
Noord	87.0 %	218	32.81 %	1.251
Overschie	90.6 %	226	34.13 %	64
Pernis	_*	_*	_*	16
Prins Alexander	87.1 %	160	23.66 %	224
Rotterdam Centrum	95.9 %	238	38.02 %	641
Rozenburg	100.0 %	325	49.27 %	58
Totaal				9.287**
*= Deze waardes zijn weggelaten i.v.m. te weinig datapunten (woningen) in de dataset. **= 9.287 van de in totaal 22.801 woningen in de dataset vallen binnen het gereuleerde WWS segment ***= WWS punten op basis van 142 punten is 763,47 (peildatum 1 juli 2022)				

In tabel 19 staat een vergelijking van de huur en de geraamde WWS huur per verhuurdercategorie. Er is gekozen om te focussen op het gereguleerde segment, omdat deze met name interessant is vanwege de liberalisatiegrens. De cijfers voor het middenhuur en dure huursegment staan wel in de bijlagen 3.6. en 3.7. De verhuurdercategorieën Institutionele beleggers en Pensioenfondsen zijn samengevoegd.

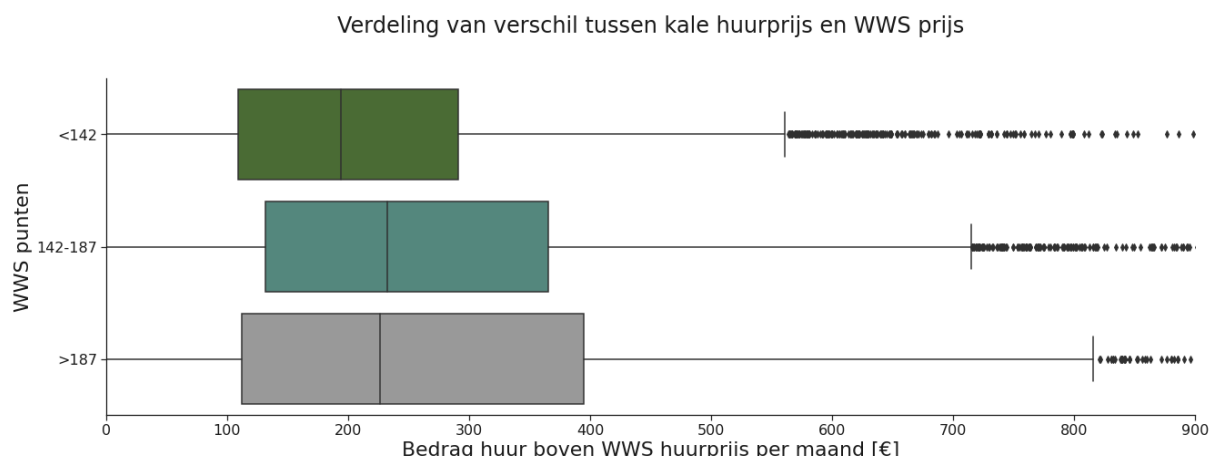
Uit de tabel komt naar voren dat zowel in termen van aantallen als absolute en procentuele verschillen tussen de kale huurprijs en de geraamde WWS prijs de kleine particuliere verhuurders (1-9 woningen) eruit springen. In alle gevallen zijn deze getallen hoger dan voor de andere verhuurdercategorieën.

Tabel 19. Vergelijking kale huurprijs en geraamde WWS huurprijs per verhuurder categorie voor alleen het gereguleerde WWS segment. Peildatum 1 oktober 2022.

Verhuurder categorie	Aantal met kale huurprijs boven WWS prijs	Kale huurprijs hoger dan WWS prijs [%]	Vershil kale huurprijs en WWS prijs [€, mediaan]	Vershil kale huurprijs en WWS prijs [%], mediaan]	Aantal woningen
Institutionele beleggers / Pensioenfondsen	-*	-*	-*	-*	16
Particulier verhuur (1-9 woningen)	3.804	90.9 %	222	34.9 %	4.183
Particulier verhuur (10-99 woningen)	3.127	84.9 %	174	27.64 %	3.683
Particulier verhuur (100+ woningen)	1.131	80.5 %	151	23.1 %	1.405
Totaal					9.287**
* Deze waardes zijn weggelaten i.v.m. te weinig datapunten (woningen) in de dataset. ** 9287 van de in totaal 22.801 woningen in de dataset vallen binnen het gereguleerde WWS segment.					

Figuur 10 toont de spreiding van de verschillen tussen de kale huurprijzen en de geraamde WWS prijzen per segment. Voor het gereguleerde en het middenhuursegment wordt tussen de €100 en €280 (gereguleerde huur) en de €130 en €370 (middenhuur) per maand teveel betaald. De verticale streep binnen de spread (gekleurde box) geeft de mediaan per categorie aan.

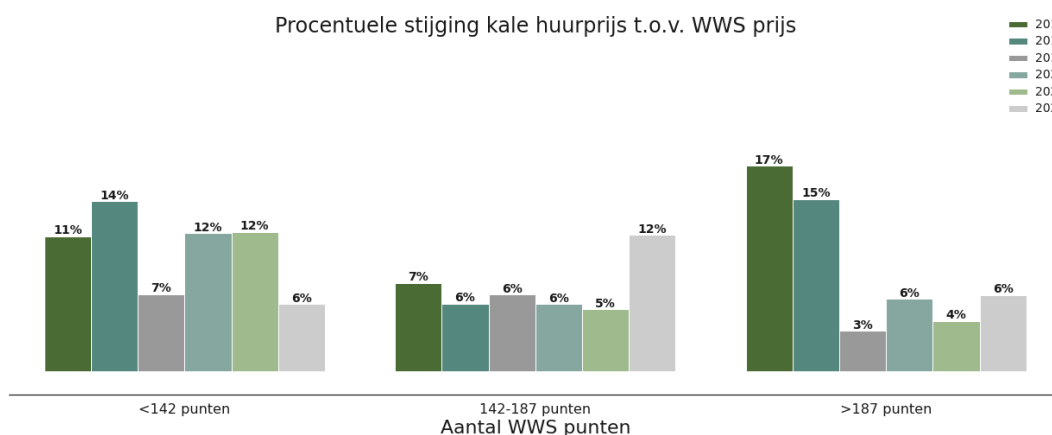
Figuur 10. Spreiding van de verschillen tussen de kale huurprijzen en geraamde WWS prijzen (i.e. bedrag dat te veel betaald wordt) per WWS segment. Peildatum 1 oktober 2022



In de volgende grafieken (figuur 11) worden de de procentuele stijgingen weergegeven ten opzichte van de WWS prijs over de jaren 2017 tot en met 2022 voor de observaties waar de kale huurprijs hoger is dan de WWS prijs. De procentuele stijging in het gereguleerde WWS segment (< 142 WWS punten) is tussen de 6 en 14 procent per jaar. In het middenhuur WWS segment (142-187 WWS punten) is de procentuele stijging tussen de 5 en 12 procent per jaar. In het dure huur WWS segment (> 187 WWS punten) bedroeg de procentuele stijging in de afgelopen 4 jaar tussen de 3 en 6 procent. In 2017 en 2018 waren de procentuele stijgingen respectievelijk 17 en 15 procent.

Bij dure huur gaat het om woningen met meer dan 187 WWS punten (zie bijlage 2.1). Het WWS systeem kent een maximum van 250 punten. Daarom zijn woningen met meer dan 250 punten uitgesloten van deze analyse van dure huur.

Figuur 11. Procentuele stijging van kale huurprijs t.o.v. de WWS prijs over tijd per WWS segment voor observaties waar de kale huurprijs hoger is dan WWS prijs. Peildatum 1 oktober 2022



Samenvattend:

In samenwerking met de gemeente Rotterdam is het aantal WWS punten geschat voor iedere observatie in de database. Aan de hand van deze WWS punten is de dataset (22.801 observaties) onderverdeeld in gereguleerd (< 142 WWS punten, omgerekend €763,47), middenhuur (142-187 WWS punten, omgerekend tussen de €763,47 en €1.100,-) en dure huur (187> WWS punten, hoger dan €1.100,-). Voor deze analyse is uitgegaan van de WWS omrekening met de peildatum 1 juli 2022 (zie bijlage 3).

De belangrijkste bevinding is dat de mediaan van de huurprijs voor het gereguleerde segment (< 142 WWS punten) €800,44 is. Voor het segment middenhuur is de mediaan (142-187 WWS punten) €1.081,10 en voor het segment dure huur (187> WWS punten) €1.385,95. De mediaan van het gereguleerde segment ligt dus boven de maximale norm van €763,47.

Per gebied verschillen de mediaan huurprijzen voor het gereguleerde segment (< 142 WWS punten). De mediaan van Charlois ligt bijvoorbeeld op €756,- en in Rozenburg ligt de mediaan op €967,-. In Rozenburg is de mediaan hoog omdat er meer woningen zijn met een relatief hoge kale huurprijs van rond de € 1.200. Deze woningen bevatten vaak meerdere slaapkamers (3-4).

Uit onze analyse komt naar voren dat in alle gebieden het overgrote deel van de woningen (in de onderzochte periode 2017-2022 nieuw voor verhuur aangeboden woningen) een kale huurprijs heeft die hoger is dan de geraamde kale WWS huurprijs op basis van 142 punten, namelijk tussen de 85.2% en 100%. Een klein deel (15%) valt dus wel binnen de gereguleerde norm (< 142 punten) en heeft een huur gelijk aan of lager dan €763,47.

Opvallend is dat voornamelijk in de doelgroep particuliere verhuurders (1-9 woningen) te dure woningen worden aangeboden, tenminste, als er naar het aantal WWS punten van de woning gekeken wordt.

Voor het gereguleerde en het middenhuursegment valt het bedrag dat te veel betaald wordt respectievelijk tussen de €100 en €280 voor het gereguleerde segment (< 142) en tussen de €130 en €370 voor het middenhuursegment (142-187).

Belangrijke kanttekeningen bij deze analyses worden besproken in bijlage 2, afwegingen voor het onderzoek. WWS punten zijn een modelmatige schatting, daarom zijn de bovenstaande analyses altijd een afspiegeling van de werkelijkheid. Mogelijke afwijkingen in de WWS puntenbenadering moeten altijd in acht worden genomen.

5.2.5. Servicekosten

In de database van huurobservaties wordt in 2.582 van de 21.801 gevallen expliciet vermeld dat er servicekosten zijn. Voor 11.3% van de woningen is sprake van extra servicekosten bovenop de kale huurprijs. De gemiddelde hoogte van de servicekosten in de particuliere verhuurmarkt is ongeveer €59.

In tabel 20 wordt ingezoomd op de servicekosten per gebied en per WWS segment. Er is voor gekozen om te focussen op het gereguleerde segment, omdat deze met name interessant is vanwege de liberalisatiegrens. De cijfers voor het middenhuur en dure huursegment staan in bijlage 3.4.

In de tabel is zichtbaar dat het percentage met servicekosten tussen de gebieden varieert van 5.9% (Delfshaven) tot 36.6% (IJsselmonde). Daarnaast variëren de gemiddelde servicekosten van €36 tot €94 en het percentage servicekosten ten opzichte van de totale huurprijs van 5.1% (IJsselmonde) tot 11.4% (Delfshaven).

Opvallend is dat, alhoewel in Delfshaven het minst vaak extra servicekosten gevraagd worden, het percentage servicekosten ten opzichte van de totale huurprijs hier het hoogste is. Oftewel, in Delfshaven worden relatief gezien minder vaak extra servicekosten gevraagd, maar wanneer dit wel wordt gedaan, zijn deze wel relatief hoog.

In IJsselmonde is sprake van precies het omgekeerde. Hier komen extra servicekosten het vaakst voor maar is het bedrag als percentage van de totale huurprijs het laagst.

Tabel 20. Servicekosten informatie per gebied voor alleen het gereguleerde WWS segment. Peildatum 1 oktober 2022.

Gebied	Aantal met extra servicekosten	% met extra servicekosten	Gemiddelde servicekosten [€]	Gemiddelde % servicekosten als onderdeel van de huurprijs	Aantal woningen
Charlois	297	11.4 %	43	5.6 %	2.603
Delfshaven	98	5.9 %	94	11.4 %	1.655
Feijenoord	53	7.3 %	42	5.8 %	731
Haven- en ind. gebieden	_*	_*	_*	_*	3
Hillegersberg-Schiebroek	27	6.8 %	41	5.4 %	400
Hoek van Holland	_*	_*	_*	_*	1
Hoogvliet	4	15.4 %	73	9.7 %	26
IJsselmonde	227	36.6 %	40	5.1 %	621
Kralingen-Crooswijk	118	11.9 %	66	7.4 %	993
Noord	81	6.5 %	69	8.5 %	1.251
Overschie	5	7.8 %	36	3.9 %	64
Pernis	_*	_*	_*	_*	16
Prins Alexander	58	25.9 %	61	7.1 %	224
Rotterdam Centrum	75	11.7 %	79	8.6 %	641
Rozenburg	8	13.8 %	74	8.6 %	58
Totaal					**9.287
* Deze waardes zijn weggelaten i.v.m. te weinig datapunten (woningen) in de dataset. ** 9.287 van de in totaal 22.801 woningen in de dataset vallen binnen het gereguleerde WWS segment.					

In tabel 21 staan de servicekosten vermeld per gebied, onderverdeeld per WWS segment. Er is voor gekozen om te focussen op het gereguleerde segment, omdat deze met name interessant is vanwege de

liberalisatiegrens. De cijfers voor het middenhuur en dure huursegment staan wel in de bijlage 3.4. De verhuurdercategorieën Institutionele beleggers en Pensioenfondsen zijn samengevoegd.

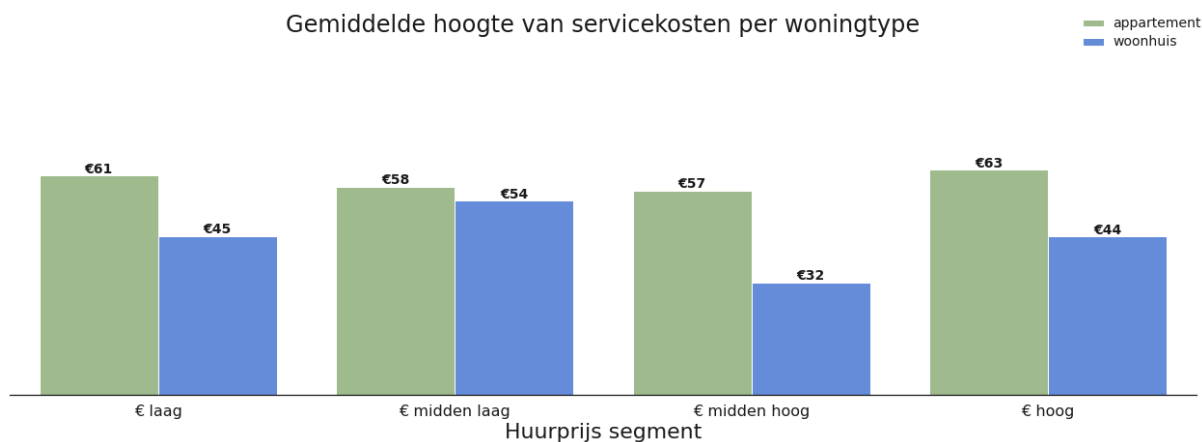
Wat opvalt is dat particuliere verhuurders (100+ woningen) het vaakst om extra servicekosten vragen (16.6%). Het percentage servicekosten als onderdeel van de totale huurprijs is hier echter ook vaak het laagst (5.6%). Qua servicekosten ontlopen de categorieën particuliere verhuurders (1-9 woningen) en particuliere verhuurders (10-99 woningen) elkaar niet veel: 9.8% versus 11.0% met extra servicekosten, €56 versus €61 gemiddelde servicekosten, en 6.9% versus 7.4% servicekosten als percentage van de totale huurprijs.

Tabel 21. Servicekosten informatie per verhuurder categorie voor alleen het gereuleerde WWS segment. Peildatum 1 oktober 2022.

Gebied	Aantal met extra servicekosten	% met extra servicekosten	Gemiddelde servicekosten [€]	Gemiddelde % servicekosten als onderdeel van de huurprijs	Aantal woningen
Institutionele beleggers / Pensioenfondsen	-*	-*	-*	-*	16
Particulier verhuur (1-9 woningen)	410	9.8 %	56	6.9 %	4.183
Particulier verhuur (10-99 woningen)	405	11.0 %	61	7.4 %	3.683
Particulier verhuur (100+ woningen)	233	16.6 %	45	5.6 %	1.405
Totaal					9.287**
* Deze waarden zijn weggelaten i.v.m. te weinig datapunten (woningen) in de dataset. ** 9.287 van de in totaal 22.801 woningen in de dataset vallen binnen het gereuleerde WWS segment.					

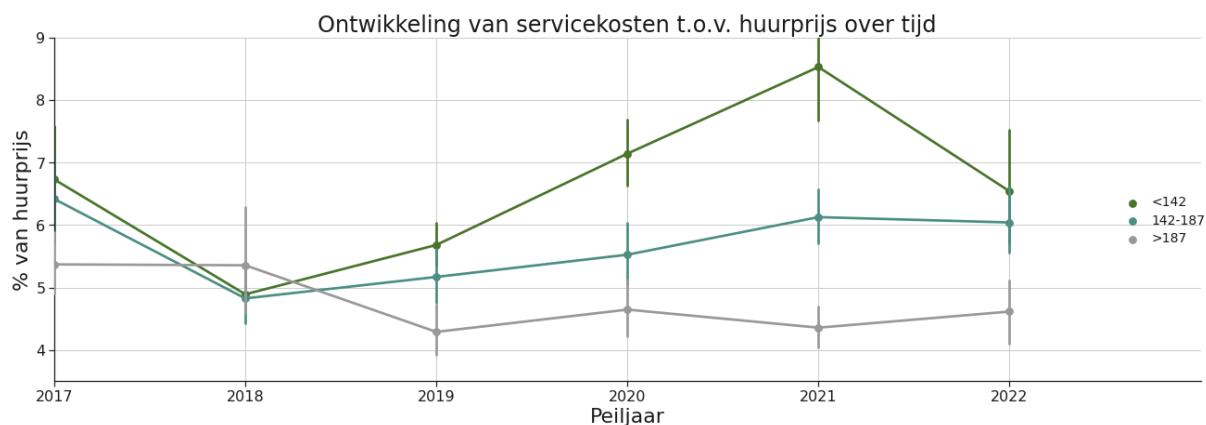
In figuur 12 worden de servicekosten per huurprijs segment uitgesplitst tussen appartementen en woonhuizen. Voor het type appartement liggen de servicekosten tussen €57 en €63 en voor het type woonhuis liggen de servicekosten iets lager, tussen €33 en €54.

Figuur 12. Gemiddelde hoogte van servicekosten per woningtype en huurprijs segment. Bron: Realstats huurenquête 2022.



In de figuur 13 wordt de procentuele verhouding tussen de servicekosten en de huurprijs per WWS segment over tijd weergegeven. Voor het dure segment (> 187) is de ontwikkeling redelijk stabiel. Voor het gereguleerde en middenhuursegment (<142 en 142-287) is een stijging te zien van 2018 tot 2021 die in 2022 lijkt af te nemen.

Figuur 13. De verhouding tussen de servicekosten en de totale huurprijs per WWS segment over tijd. Bron: Realstats huurenquête 2022



Samenvattend:

In de database van huurobservaties is in 2.582 van de 21.801 gevallen expliciet vermeld dat er servicekosten zijn. Dit betekent dat voor 11.3% van de woningen sprake is van extra servicekosten bovenop de kale huurprijs. Kijkend naar de hoogte van deze servicekosten, blijkt dat het gemiddelde bedrag voor de particuliere verhuurmarkt in de gemeente Rotterdam ongeveer €59 is.

De servicekosten varieert in Rotterdam van 5.9% (Delfshaven) tot 36.6% (IJsselmonde). Daarnaast variëren de gemiddelde servicekosten van €36 tot €94 en het percentage servicekosten ten opzichte van de totale huurprijs van 5.1% (IJsselmonde) tot 11.4% (Delfshaven).

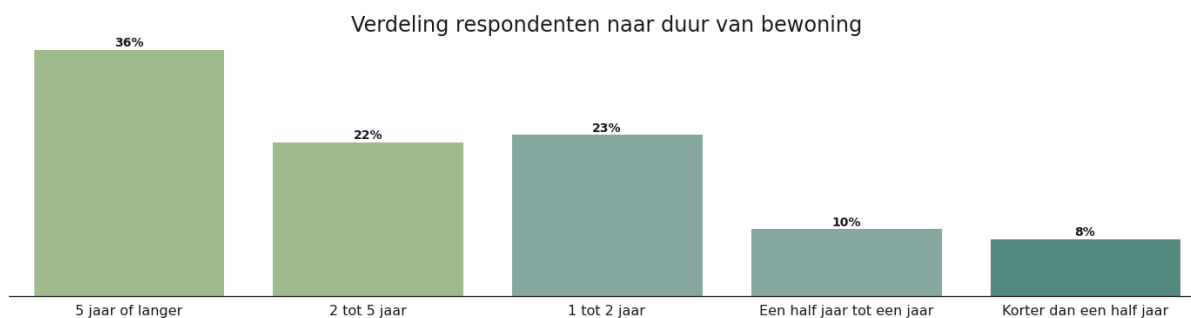
5.3. Contractvormen en contractduur

De laatste analyses focussen op de contractvormen en contractduur, waarbij verschillende vragen omtrent contracten worden beantwoord. Als eerste is onderzocht hoeveel van de huidige particulier verhuurde woningen zijn verhuurd op basis van een tijdelijk huurcontract en hoeveel woningen op basis van een contract voor onbepaalde tijd. Daarnaast is geanalyseerd of te hoge huren vaker voorkomen bij tijdelijke huurcontracten, hoeveel van de huidig particulier verhuurde woningen zijn verhuurd op basis van een (on)zelfstandig huurcontract.

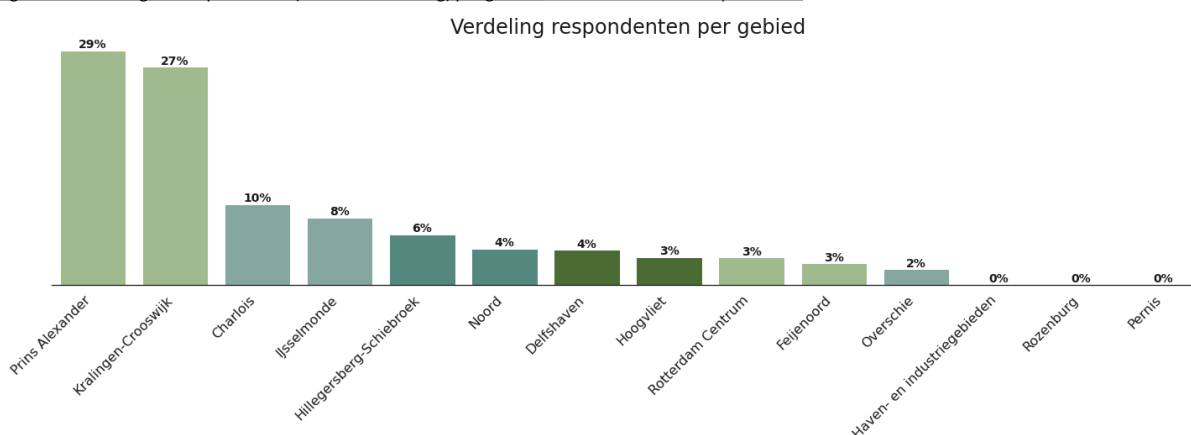
5.3.1. Verdeling respondenten

Data over contractvormen is verzameld door een combinatie van deskresearch, enquêtes en observaties. In totaal zijn er 1.605 contracten geanalyseerd in de gemeente Rotterdam. De meeste respondenten wonen 5 jaar of langer in hun huidige woning (figuur 14) en komen uit de gebieden Prins Alexander of Kralingen-Crooswijk (figuur 15).

Figuur 14. Verdeling van respondenten naar duur van bewoning. Bron: Realstats huurenquête 2022



Figuur 15. Verdeling van respondenten (duur van bewoning) per gebied. Bron: Realstats huurenquête 2022



Samenvattend:

In totaal zijn er 1.605 contracten geanalyseerd in de gemeente Rotterdam. De meeste respondenten wonen 5 jaar of langer in hun huidige woning en komen uit de gebieden Prins Alexander of Kralingen-Crooswijk.

5.3.2. Contractvormen

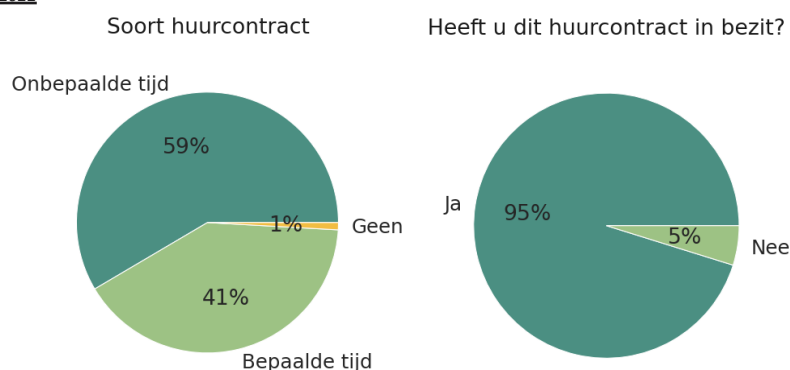
Voor de analyse van contractvormen is voornamelijk gekeken naar respondenten die maximaal 2 jaar in hun huidige woning wonen. Daaruit blijkt dat de kleine meerderheid (392 observaties, 59%) van de huurders een contract voor onbepaalde tijd heeft en een kleine minderheid (272 observaties, 41%) een contract voor bepaalde tijd. Van de respondenten die langer dan 2 jaar hun huidige woning wonen geeft meer dan 95% (892) aan een contract voor onbepaalde tijd te hebben. 1% van de respondenten geeft aan helemaal geen huurcontract te hebben. Ook is gekeken naar het bezit van huurcontracten. Een klein deel van de respondenten (5%) geeft aan geen huurcontract in bezit te hebben.

De volgende tabel (tabel 22) geeft een overzicht van de verschillende soorten contracten en figuren 16 en 17 geven dit weer in een donut chart.

Tabel 22. Het aantal contracten per type contractvorm. Bron: Realstats huurenquête 2022

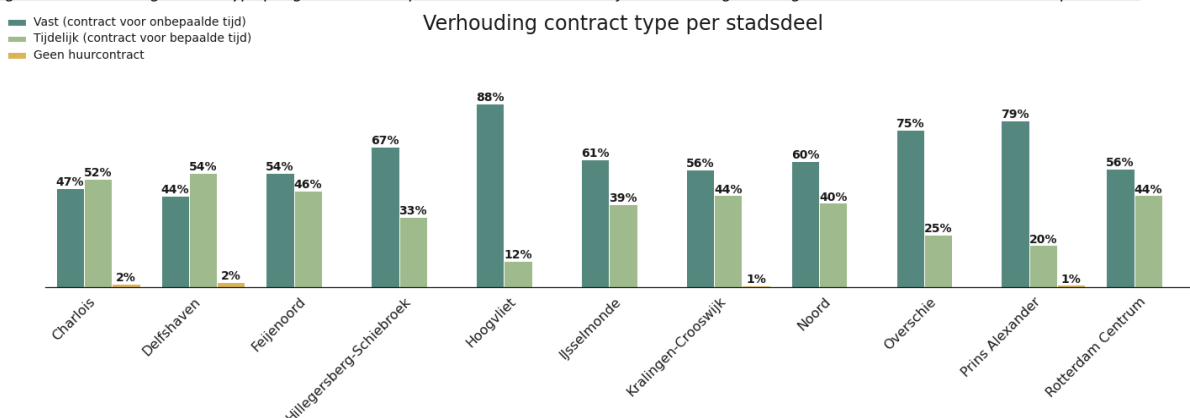
Contractvormen	Aantal contracten (woonduur <2jr)	Aantal contracten (woonduur > 2jr)
Tijdelijke huurcontract	272	34
Onbepaalde tijd huurcontract	392	892
Geen huurcontract	6	9
Totaal	670	935

Figuur 16 en 17: Type huurcontract en huurcontract in bezit voor respondenten die korter dan 2 jaar hun huidige woning bewonen. Bron: Realstats huurenquête 2022



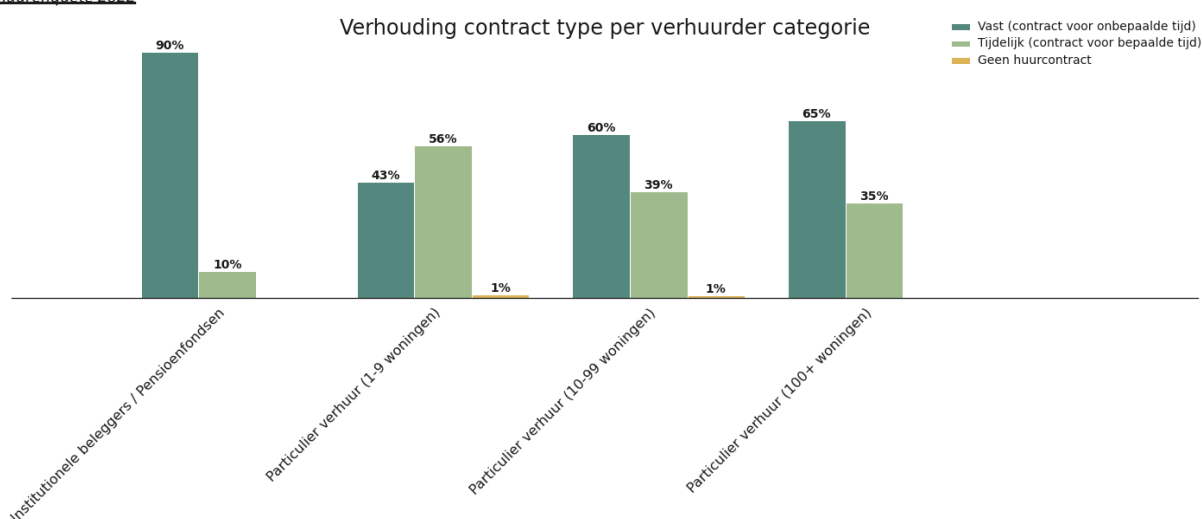
In de verhouding tussen contracten voor onbepaalde tijd en bepaalde tijd zijn opvallende verschillen waar te nemen tussen de diverse gebieden in de gemeente Rotterdam (figuur 18). In gebieden als Hoogvliet, Overschie en Prins Alexander is het overgrote merendeel van de contracten voor onbepaalde tijd (88%, 75% en 79% resp.). Gebieden zoals Charlois, Delfshaven en Feijenoord laten een veel meer gelijkmatige verdeling tussen contractvormen zien.

Figuur 18: Verhouding contracttype per gebied voor respondenten die korter dan 2 jaar hun huidige woning bewonen. Bron: Realstats huurenquête 2022



Hetzelfde patroon zien we terug in de verdeling van de contractvormen tussen de verschillende categorieën van eigendom (figuur 19). In de groep ‘Institutionele beleggers/Pensioenfondsen’ heeft het overgrote deel van de huurders een contract voor onbepaalde tijd (90%), terwijl in de overige groepen de verhouding meer gelijkmatig verdeeld is.

Figuur 19: Verhouding contracttype per verhuurder categorie voor respondenten die korter dan 2 jaar hun huidige woning bewonen. Bron: Realstats huurenquête 2022



Samenvattend:

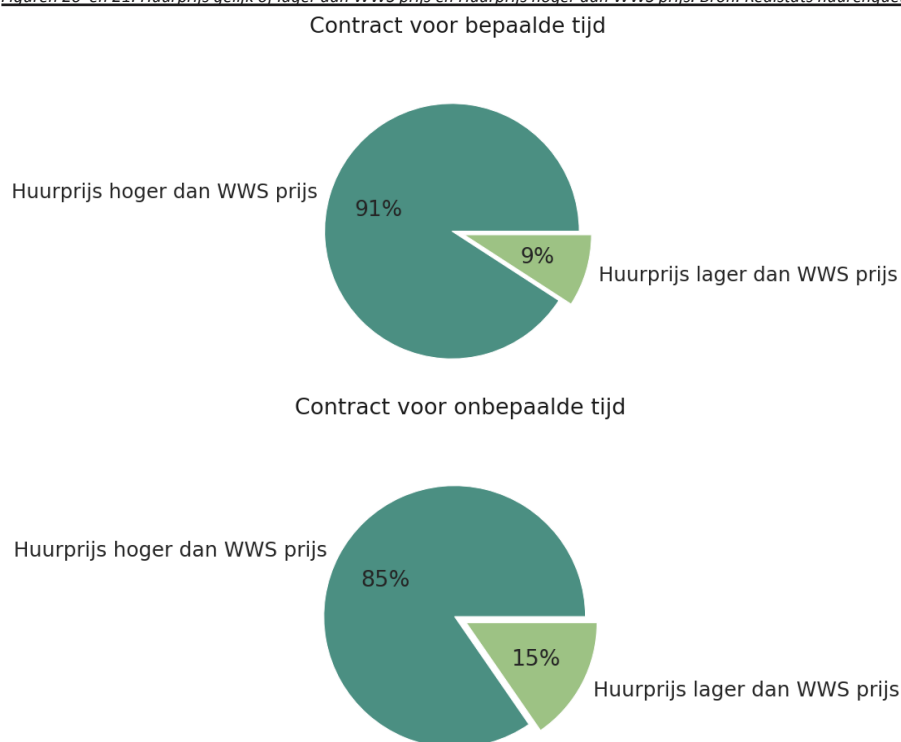
Voor de analyse van contractvormen is voornamelijk gekeken naar respondenten die maximaal 2 jaar in hun huidige woning wonen. Daaruit blijkt dat de kleine meerderheid (392 observaties, 59%) van de huurders een contract voor onbepaalde tijd heeft en een kleine minderheid (272 observaties, 41%) een contract voor bepaalde tijd. Van de respondenten die langer dan 2 jaar in hun huidige woning wonen geeft meer dan 95% (892) aan een contract voor onbepaalde tijd te hebben.

5.3.3. Tijdelijke contractvormen en huurprijs

In deze analyse is gekeken of verschil bestaat tussen contracten voor onbepaalde en bepaalde tijd als het gaat om de hoogte van de huurprijs. Er is specifiek gekeken of bij een contract voor bepaalde tijd vaker sprake is van een huurprijs die hoger ligt dan de maximale WWS prijs.

Zie de visuele weergave in de volgende twee figuren (figuren 20 en 21).

Figuren 20 en 21: Huurprijs gelijk of lager dan WWS prijs en Huurprijs hoger dan WWS prijs. Bron: Realstats huurenquête 2022



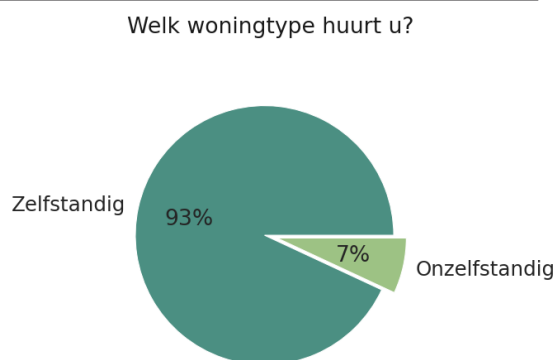
Samenvattend:

Zowel bij de contractvormen voor bepaalde tijd (91%) als voor onbepaalde tijd (85%) zijn de huren vaak hoger dan de maximale WWS prijs. De bovenstaande analyse is voor alle WWS segmenten (laag, midden en hoog).

5.3.4. Zelfstandige en onzelfstandige contractvormen

In de antwoorden op de enquête gaf 94% van de respondenten (1.613) aan een zelfstandige woning te huren. De overige 6% (111 respondenten) geeft aan een onzelfstandige woning te huren. Zie in de volgende grafiek (figuur 20) een procentuele verdeling van het type woning van de respondenten. De definitie van een zelfstandige woonruimte is te vinden onder 3.1.15. Zie een weergave in de volgende figuur (figuur 22).

Figuur 22. Verdeling per woningtype. Bron: Realstats huurenquête 2022



Samenvattend:

De meerderheid van de respondenten (94%) geeft aan een zelfstandige woning te huren. De overige 6% geeft aan een onzelfstandige woning te huren.

6. Conclusies

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de algemene conclusie en de limitaties van het onderzoek.

Beantwoording op de hoofdvraag

De hoofdvraag van de opdracht luidde als volgt: *Welke mogelijkheden zijn er om beter inzicht te krijgen in de situatie op de particuliere (ver)huurmarkt en hoe is de situatie op deze markt?*⁸ De onderstaande opsomming geeft een beeld van de zaken die zijn behandeld tijdens zijn het onderzoek.

6.1. Conclusie

Samenvatting van de verschillende deelvragen van het onderzoek. Om een goed antwoord te kunnen geven op de hoofdvraag om meer inzicht te krijgen in de particuliere (huurmarkt en hoe de situatie op dit moment is, is gekeken naar drie onderdelen. Een algemeen beeld van de particuliere huurmarkt, inzicht in de huurprijzen van deze markt en het type contractvormen en de contractduur. Hieronder worden per thema de belangrijkste bevindingen samengevat.

1. Inzage in een algemeen beeld van de particuliere huurmarkt:

- Op het meetmoment van 1 januari 2022 zijn in de gemeente Rotterdam in totaal 76.628 particulier verhuurde woningen waargenomen. Het grootste aandeel van de particuliere woningvoorraad bevindt zich in de gebieden Charlois (14%), Delfshaven (13%) en Rotterdam Centrum (12%).
- Deze woningen zijn verdeeld over 26.107 verschillende particuliere eigenaren die zelf niet in de woning wonen. Hiervan hebben 20.823 eigenaren slechts één extra woning, terwijl er 7 eigenaren zijn met meer dan 500 woningen in bezit. Van deze 7 eigenaren zijn er 5 institutionele beleggers.
- De type institutionele beleggers/pensioenfondsen (10%) vertegenwoordigen het kleinste aandeel in de verdeling van de particuliere woningvoorraad. De particuliere verhuurders met eigendom tussen de 1 en 9 woningen (46%) vertegenwoordigen het grootste aandeel in de particuliere woningvoorraad.

2. Inzage in de huurprijzen van de particuliere huurmarkt:

- In totaal zijn 32.913 huurobservaties gemeten in de periode van 2017-2022, met de meeste metingen in de jaren 2020 en 2021. De subset van meest recente observatie per woning omvat in totaal 22.801 huurobservaties. Een deel van de observaties komt vaker voor in de periode van 2017-2022. Hierbij is de aanname gedaan dat de meest recente observatie per woning, het meest representatieve beeld geeft over de huidige situatie in de particuliere verhuurmarkt. Binnen de observaties is de dure huurcategorie (10.233) het meest vertegenwoordigd en de sociale huur (3.470) en middeldure huur laag (3.676) het minst. De meeste woningen worden gestoffeerd verhuurd (11.537).
- De mediaan van de kale huurprijs in de gemeente Rotterdam is €1.019,84 voor de periode 2017 - 2022. De gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter is €13,67. Gedurende 2017-2022 is de mediaan van de kale huurprijs gestegen van ongeveer €925 naar €1.050.

⁸ Beschrijvend Document Inzicht particuliere verhuurmarkt.pdf

- In alle gebieden vallen de meeste woningen in het prijssegment dure huur, behalve in Charlois, IJsselmonde, en Hoogvliet. De mediaan qua prijs ligt het laagst in Charlois (€802,00) en het hoogst in Rotterdam Centrum (€1.173,00). Charlois is het enige gebied waar de meeste woningen binnen het segment sociale huur vallen.

2.1. De huurobservaties in vergelijking met de WWS huurprijs:

- In samenwerking met de gemeente Rotterdam is het aantal WWS punten geschat voor iedere observatie in de database. Aan de hand van deze WWS punten is de dataset (22.801 observaties) onderverdeeld in gereguleerd (< 142 WWS punten, omgerekend €763,47), middenhuur (142-187 WWS punten, omgerekend tussen de €763,47 en €1.100,-) en dure huur (187> WWS punten, hoger dan €1.100,-). Voor deze analyse is uitgegaan van de WWS omrekening met peildatum 1 juli 2022 (zie bijlage 3).
- De belangrijkste conclusie is dat de mediaan van de huurprijs voor het gereguleerde segment (< 142 WWS punten) € 800,44 is. Voor het segment middenhuur is de mediaan (142-187 WWS punten) 1.081,10 en voor het segment dure huur (187> WWS punten) €1.385,95. De mediaan van het gereguleerde segment ligt dus boven de maximale norm €763,47.
- Per gebied verschillen de mediaan huurprijzen voor het gereguleerde segment (< 142 WWS punten). De mediaan van Charlois ligt bijvoorbeeld op €756,- en in Rozenburg ligt de mediaan op €967,-. In Rozenburg is de mediaan hoog omdat er meer woningen zijn met een relatief hoge kale huurprijs van rond de €1.200. Deze woningen bevatten vaak meerdere slaapkamers (3-4).
- Uit onze analyse komt naar voren dat in alle gebieden het overgrote deel van de woningen (in de onderzochte periode 2017-2022 nieuw voor verhuur aangeboden woningen) een kale huurprijs heeft die hoger is dan de geraamde kale WWS huurprijs op basis van 142 punten, namelijk tussen de 85.2% en 100 %. Een klein deel (15%) valt dus wel binnen de gereguleerde norm (< 142 punten) en heeft een huur gelijk aan of lager dan €763,47.
- Opvallend is dat voornamelijk in de doelgroep particuliere verhuurders (1-9 woningen) te dure woningen worden aangeboden, tenminste, als je kijkt naar het aantal WWS punten van de woning.
- Voor het gereguleerde en het middenhuursegment valt het bedrag dat te veel betaald wordt respectievelijk tussen de €100 en €280 voor het gereguleerde segment (< 142) en tussen de €130 en €370 voor het middenhuursegment (142-187).
- Belangrijke kanttekeningen bij deze analyses worden besproken in de bijlage 2, afwegingen voor het onderzoek. WWS punten zijn een modelmatige schatting, daarom zijn de bovenstaande analyses altijd een afspiegeling van de werkelijkheid. Mogelijke afwijkingen in de WWS puntenbenadering moeten altijd in acht worden genomen. Voor de analyse is het 'hoge' scenario gebruikt uit het model om de WWS-punten te schatten.

2.2. Servicekosten:

- In de database van huurobservaties is in 2.582 van de 21.801 gevallen expliciet vermeld dat er servicekosten zijn. Dit betekent dat voor 11.3% van de woningen sprake is van servicekosten bovenop de kale huurprijs. Kijkend naar de hoogte van deze servicekosten, blijkt dat het gemiddelde bedrag voor de particuliere verhuurmarkt in de gemeente Rotterdam ongeveer € 59 is.
- De servicekosten variëren van 5.9% (Delfshaven) tot 36.6% (IJsselmonde). Daarnaast variëren de gemiddelde servicekosten van €36 tot €94 en het percentage servicekosten ten opzichte van de totale huurprijs van 5.1% (IJsselmonde) tot 11.4% (Delfshaven).

3. Inzage in de contractvormen in de particuliere huurmarkt:

- In totaal zijn 1.605 contracten geanalyseerd in de gemeente Rotterdam. De meeste respondenten wonen 5 jaar of langer in hun huidige woning en komen uit de gebieden Prins Alexander of Kralingen-Crooswijk.
- Voor de analyse van contractvormen is voornamelijk gekeken naar respondenten die maximaal 2 jaar in hun huidige woning wonen. Daaruit blijkt dat de kleine meerderheid (392 observaties, 59%) van de huurders een contract voor onbepaalde tijd heeft en een kleine minderheid (272 observaties, 41%) een contract voor bepaalde tijd. Van de respondenten die langer dan 2 jaar in hun huidige woning wonen geeft meer dan 95% (892) aan een contract voor onbepaalde tijd te hebben.
- Zowel bij de contractvormen voor bepaalde tijd (91%) als voor onbepaalde tijd (85%) zijn de huren vaak hoger dan de maximale WWS prijs.
- De meerderheid van de respondenten (94%) geeft aan een zelfstandige woning te huren. De overige 6% geeft aan een onzelfstandige woning te huren.

6.2. Limitaties

Elk onderzoek heeft een aantal beperkingen. In deze paragraaf worden deze omschreven.

Als eerste limitatie kan de omvang van de dataset worden aangemerkt. Ondanks dat deze zeer omvangrijk is en bovendien is aangevuld met deskresearch en huurenquêtes, is de in de analyse meegenomen dataset altijd een deel van de totale weerspiegeling van de markt.

De selectieve opname van waarnemingen betekent dat de resultaten van dit onderzoek niet over de totale particuliere huurmarkt gaan. Dit komt door twee factoren. Ten eerste worden woningen die onder de radar verhuurd worden, zoals via onderhandse kanalen of niet-digitale platformen, niet meegenomen in de analyse (alleen mogelijk via een online huurenquête). Ten tweede is dit onderzoek beperkt tot verhuurmutaties die zijn opgetreden vanaf 2017, waardoor particuliere huurwoningen die voor 2017 zijn verhuurd en niet opnieuw zijn aangeboden, niet zijn opgenomen. Het gaat dus specifiek om nieuwe verhuringen in de afgelopen vijf jaar. Ook is waargenomen dat in bepaalde TIR gebieden het aantal observaties (en de totale woningvoorraad) te laag is voor een betrouwbare analyse.

Een tweede beperking van dit onderzoek is de kwaliteit van de gegevens, oftewel hoe schoon de data is. Een deel van de huurenquêtes is niet meegenomen in de analyse omdat deze niet aan de kwaliteits- en volledigheidseisen voldeden. Het datateam van Realstats is echter altijd gericht op het waarborgen van een hoge datakwaliteit, door bijvoorbeeld het aanvullen van missende data in het WBOB bestand en de WWS berekening. Dit is gedaan in samenspraak met de gemeente Rotterdam.

Ten derde is de huurenquête vanwege de scope van het onderzoek en de doorlooptijd gericht op de Nederlandstalige particuliere huurder. In samenspraak met de gemeente is er voor gekozen om de uitnodiging van de digitale huur-enquête enkel in het Nederlands onder huurders te verspreiden. Een beperking van dit onderzoek zou dan ook de rol kunnen zijn van arbeidsmigranten die huren op de particuliere woningmarkt. Vaak beheersen zij de Nederlandse taal niet (volledig) en lopen deze huurcontracten via bedrijven. Om een beter beeld te krijgen van deze specifieke groep raden wij de gemeente Rotterdam aan om nader onderzoek te doen naar deze doelgroep. Dit kan door in de regio's waar de arbeidsmigranten actief zijn heel gericht onderzoek uit te voeren en de huurenquête daar in verschillende talen aan te bieden. Deze doelgroep kan wellicht ook via belangengroepen en inspraakavonden worden bereikt. Onze ervaring is dat het lastig is om 'achter de voordeur te komen' bij deze doelgroep.

De verschillende gemaakte afwegingen worden nader toegelicht in bijlage 2.

7. Bijlagen

7.1. Bijlage 1. Vragen en antwoordmogelijkheden huurders-enquête

1. Woont u in een huurwoning in Rotterdam?

- *Ja*
- *Nee*

1.1. Vraag m.b.t Postcode, huisnummer, toevoeging

[Vrij invulbaar veld]

2. Hoelang woont u al in uw huidige woning?

- *Korter dan een half jaar*
- *Een half jaar tot een jaar*
- *1 tot 2 jaar*
- *2 tot 5 jaar*
- *5 jaar of langer*

3. Wat voor soort huurcontract heeft u?

- *Vast (contract voor onbepaalde tijd)*
- *Tijdelijk (contract voor bepaalde tijd)*
- *Geen huurcontract*

4. Heeft u dit huurcontract in bezit?

- *Ja*
- *Nee*

5. Welk woningtype huurt u?

- *Zelfstandige woning (bijvoorbeeld: eengezinswoning, appartement, portiekwoning, studio)*
- *Onzelfstandige woning (bijvoorbeeld: een kamer in studentenhuis of een hospita kamer)*

6. Hoeveel bedraagt de totale huur per maand?(Hierbij gaat het om het bedrag dat u aan de eigenaar of verhuurder betaalt inclusief eventuele servicekosten)

- *[Vrij invulbaar prijsveld]*

7. Betaalt u servicekosten?

- *Ja*
- *Nee*

7.1. Hoeveel bedragen de servicekosten per maand?

- *[Vrij invulbaar prijsveld]*

8. Waar zijn de servicekosten voor bedoeld?

- *Huismeester, flatwacht of buurtconciërge*
- *Gebruik van gemeenschappelijke ruimtes*

- *Verwarming of gas voor uw eigen woning*
- *Elektriciteit voor uw eigen woning*
- *Water voor uw eigen woning*
- *Huur zonnepanelen*
- *Gebruik van meubels / stoffering*
- *Administratiekosten*
- *Internet / televisie*
- *Iets anders, namelijk [open veld]*

9. Hoe vaak wordt uw huur verhoogd?

- *Meer dan één keer per jaar*
- *Één keer per jaar*
- *Één keer per twee jaar*
- *Minder vaak dan eens in de twee jaar*
- *Mijn huur wordt niet verhoogd*

10. Hoe is uw woning opgeleverd?



7.2. Bijlage 2. Afwegingen onderzoek

7.2.1. Samenstellen van initiële dataset

Bij het samenstellen van de initiële dataset zijn de volgende keuzes gemaakt:

Filters:

- Adres van transactie is te koppelen aan WBOB dataset middels een BAG id.
- Informatie over de verhuurdercategorie (VN39nwelabelnaam) is beschikbaar.
- Data uit bepaalde gegevensbronnen zijn om contractuele redenen uitgesloten.
- Adres bevindt zich binnen de gemeente Rotterdam.
- Transacties worden meegenomen indien ze zijn gepubliceerd na 1 januari 2017 en gearhiveerd voor 1 oktober 2022.
- Het woningtype is een van: "woonhuis", "appartement", "studio", "villa", of "bungalow".
- De oppervlakte van de woning ligt tussen 20 en 400 m².
- De geadverteerde huurprijs ligt tussen €100,- en €3.500,- per maand.
- Er is informatie beschikbaar over het energielabel, indien niet in de advertentie dan uit aanvullende bron.
- Er is informatie beschikbaar over de WOZ-waarde.
- Er is informatie beschikbaar over de huurprijs en servicekosten.
- Het aantal berekende WWS punten is gelijk aan of lager dan 250.

Ontbrekende data:

- Indien een listing geen informatie over het energielabel had, werd deze informatie aangevuld met behulp van de landelijke energielabeldatabase van het RVO. Deze datasets konden worden gematcht op basis van, ten eerste, verblijfsobjectID of, ten tweede, adresgegevens (postcode, huis_nummer, huisnummer_teken en huisnummer_toevoeging).
- Als een aanbieding geen informatie bevatte over de vraag of de maandelijkse huurprijs inclusief of exclusief servicekosten is, werd deze informatie geschat op basis van historische gegevens.
- Als een aanbieding geen informatie over de servicekosten bevatte, werd deze informatie uit de beschrijving gehaald, indien beschikbaar.

WWS berekening:

- Omdat de berekening van de WWS punten op een aantal veronderstellingen berust, zijn twee scenario's berekend met de laagste (LAAG) of hoogste (HOOG) waarden voor de veronderstelde variabelen. Voor vergelijkingen tussen de genoteerde huurprijs en de huurprijs op basis van WWS punten werd het HOOG-scenario gebruikt. Dit scenario behelst de volgende aannames/veronderstellingen:
 - Aangenomen is dat de verhouding vertrekken/BAG oppervlakte HOOG is 83.8%.
 - Aangenomen is dat de verhouding overigen ruimten/BAG oppervlakte HOOG is 10.5%.
 - Aangenomen is dat de lengte van het aanrecht 1-2 meter is.
 - Aangenomen is dat de keuken lux is.

- *Aangenomen is dat de badkamer lux.*
 - *Aangenomen is dat er 2 toiletten en 2 wastafels beschikbaar zijn*
 - *Aangenomen is dat het aantal vierkante meter gebruiksoppervlakte per vertrek [m²] = 14,2*
- Daarnaast zijn de volgende standaardwaarden gebruikt die altijd gebruikt worden voor een WWS berekening en scenario onafhankelijk zijn:
 - *Kerngetal WOZ 1 = 12.090*
 - *Kerngetal WOZ 2 = 189*
 - *Minimale rekenwaarde WOZ = 61.198*
- Voor alle berekeningen waar met de maximale huurprijs o.b.v. het aantal WWS punten wordt gerekend, is gebruik gemaakt van de waarden in tabel 24. Deze tabel is vastgesteld op de peildatum 1 juli 2022.

7.3. Bijlage 3. Aanvullende data

7.3.1. Overzicht van het aantal particuliere huurwoningen per wijk per categorie verhuurders

In de volgende tabel (tabel 24.) staat een totaaloverzicht van het aantal particuliere huurwoningen per wijk per categorie verhuurders.

Tabel 24. Aantal particuliere huurwoningen per gebied per verhuurder categorie. Peildatum 1 oktober 2022.

Gebied	Verhuurder categorie					Totaal
	Institutionele beleggers	Particulier verhuur (1-9 woningen)	Particulier verhuur (10-99 woningen)	Particulier verhuur (100+ woningen)	Pensioen fondsen	
Charlois	79	5.090	3.923	1.521	1	10.613
Delfshaven	74	4.603	3.795	1.151	8	9.623
Feijenoord	1.811	3.230	1.656	1.247	161	7.944
Haven- en industriegebieden	0	24	0	862	0	886
Hillegersberg-Schiebroek	39	2.651	920	726	0	4.336
Hoek van Holland	38	409	45	10	0	502
Hoogvliet	268	848	167	909	60	2.192
IJsselmonde	421	2.246	924	1.368	72	4.959
Kralingen-Crooswijk	756	3.599	2.041	1.421	328	7.817
Noord	84	4.346	3.176	991	68	8.597
Overschie	129	872	251	54	38	1.306
Pernis	0	229	9	28	0	266
Prins Alexander	1.621	3.001	910	1.768	112	7.300
Rotterdam Centrum	1.257	3.615	2.321	1.568	164	8.761
Rozenburg	21	455	37	1	0	514
Totaal	6.598	35.218	20.175	13.625	1.012	75.616

7.3.2. Overzicht van het aantal observaties per gebied en per jaar

Tabel 25. Aantal observaties per gebied en per jaar. Peildatum 1 oktober 2022.

Gebied	Peiljaar						Totaal
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Charlois	503	665	755	1.027	1.073	686	4.709
Delfshaven	501	552	697	1.014	1.183	707	4.654
Feijenoord	278	344	413	603	682	464	2.784
Haven- en industriegebied en	0	0	0	20	28	5	53
Hillegersberg-Schiebroek	249	223	237	370	400	211	1.690
Hoek van Holland	5	4	2	2	2	3	18
Hoogvliet	20	11	40	51	45	35	202
IJsselmonde	105	250	263	294	281	202	1.395
Kralingen-Crooswijk	494	550	579	934	963	650	4.170
Noord	511	579	734	1.087	1.118	697	4.726
Overschie	21	21	17	43	47	31	180
Pernis	3	5	6	4	9	9	36
Prins Alexander	170	186	229	319	380	236	1.520
Rotterdam Centrum	770	992	1.071	1.556	1.475	801	6.665
Rozenburg	15	16	20	29	23	8	111
Totaal	3.645	4.398	5.063	7.353	7.709	4.745	32.913

7.3.3. Aantal WWS punten versus kale huurprijs op basis van de methodiek van 1 juli 2022

Tabel 23. WWS punten tabel (1 juli 2022).

Aantal WWS punten	Kale huurprijs [€]
40	208,05
41	213,26
42	218,44
43	223,65
44	228,84
45	234,03
46	239,25
47	244,44
48	249,65
49	254,85
50	260,05
51	265,22
52	270,44
53	275,63
54	280,84
55	286,03
56	291,27
57	296,41
58	301,61
59	306,85
60	312,04
61	317,21
62	322,43
63	327,61
64	332,82
65	338,02
66	343,23
67	348,43
68	353,61
69	358,8
70	363,99
71	369,21
72	374,42
73	379,59
74	384,81
75	390,00
76	395,21
77	400,4
78	405,62

79	410,8
80	416,01
81	421,7
82	427,4
83	433,12
84	438,81
85	444,55
86	450,25
87	455,94
88	461,66
89	467,35
90	473,09
91	478,78
92	484,47
93	490,2
94	495,89
95	501,6
96	507,31
97	513,04
98	518,74
99	524,46
100	530,16
101	535,86
102	541,54
103	547,26
104	552,98
105	558,66
106	564,4
107	570,1
108	575,8
109	581,52
110	587,23
111	592,95
112	598,64
113	604,34
114	610,07
115	615,78
116	621,47
117	627,18
118	632,87
119	638,58
120	644,29
121	650,02
122	655,73
123	661,42

124	667,15
125	672,85
126	678,54
127	684,25
128	690,01
129	695,66
130	701,39
131	707,1
132	712,79
133	718,52
134	724,2
135	729,94
136	735,61
137	741,34
138	747,06
139	752,74
140	758,45
141	764,18
142	769,86
143	775,57
144	781,29
145	787,01
146	792,7
147	798,42
148	804,12
149	809,83
150	815,53
151	821,24
152	826,94
153	832,65
154	838,35
155	844,06
156	849,75
157	855,51
158	861,18
159	866,93
160	872,62
161	878,31
162	884,05
163	889,72
164	895,42
165	901,15
166	906,87
167	912,56
168	918,25

169	924,01
170	929,7
171	935,4
172	941,1
173	946,84
174	952,52
175	958,23
176	963,93
177	969,64
178	975,36
179	981,06
180	986,74
181	992,5
182	998,2
183	1.003,89
184	1.009,58
185	1.015,31
186	1.021,02
187	1.026,71
188	1.032,45
189	1.038,14
190	1.043,85
191	1.049,57
192	1.055,26
193	1.060,98
194	1.066,7
195	1.072,4
196	1.078,08
197	1.083,8
198	1.089,52
199	1.095,2
200	1.100,93
201	1.106,62
202	1.112,33
203	1.118,03
204	1.123,76
205	1.129,47
206	1.135,16
207	1.140,89
208	1.146,59
209	1.152,29
210	1.158,02
211	1.163,71
212	1.169,42
213	1.175,13

214	1.180,83
215	1.186,54
216	1.192,23
217	1.197,95
218	1.203,64
219	1.209,37
220	1.215,1
221	1.220,77
222	1.226,49
223	1.232,2
224	1.237,91
225	1.243,6
226	1.249,32
227	1.255,03
228	1.260,74
229	1.266,46
230	1.272,15
231	1.277,85
232	1.283,57
233	1.289,27
234	1.294,97
235	1.300,7
236	1.306,4
237	1.312,1
238	1.317,79
239	1.323,52
240	1.329,22
241	1.334,93
242	1.340,66
243	1.346,35
244	1.352,07
245	1.357,78
246	1.363,48
247	1.369,15
248	1374,9
249	1380,59
250	1386,29

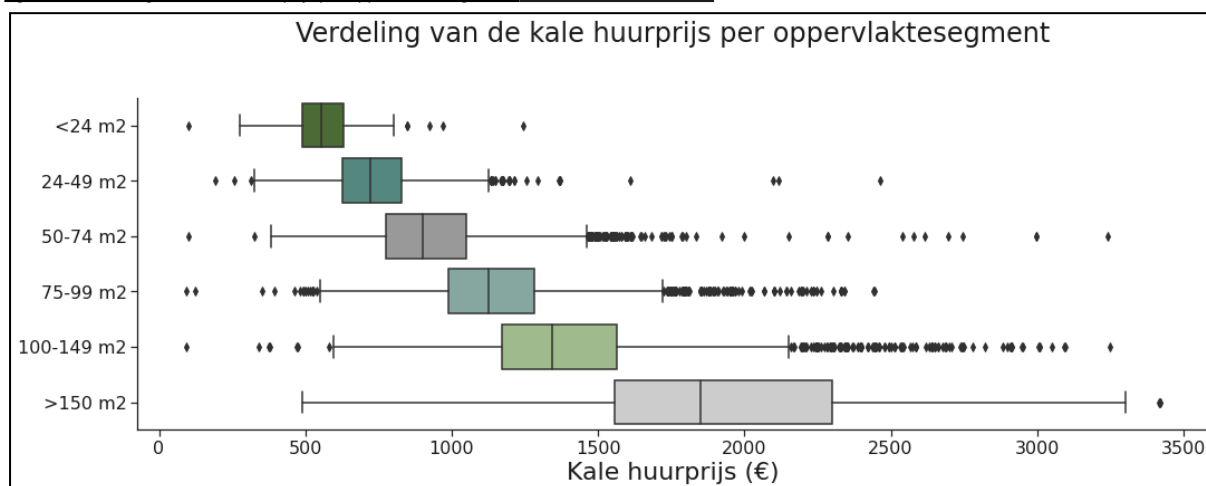
7.3.4. Huurprijs (mediaan) en vierkantemeterprijs (gemiddeld) per gebied per WWS segment

Tabel 26. Mediaan kale huurprijs en gemiddelde prijs per vierkante meter per gebied en per WWS segment. Peildatum 1 oktober 2022.

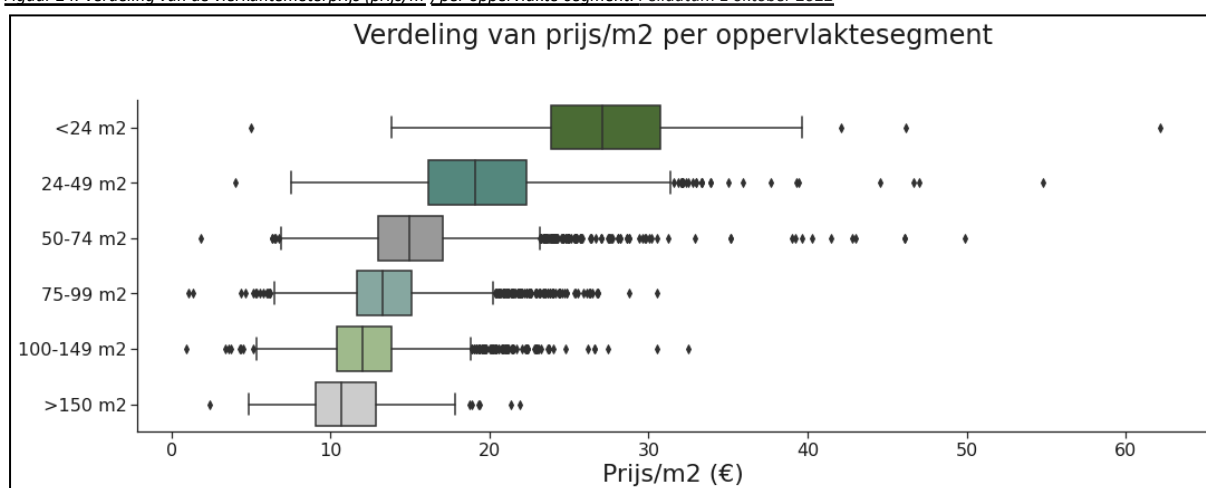
WWS segment	Gebied	Mediaan kale huurprijs [€]	Gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter [€]	Aantal woningen
Gereguleerd	Charlois	755,72	13,1	2.603
	Delfshaven	781,68	15,4	1.655
	Feijenoord	760,73	13,7	731
	Haven- en industriegebieden	- *	- *	3
	Hillegersberg-Schiebroek	894,67	14,9	400
	Hoek van Holland	- *	- *	1
	Hoogvliet	849,5	12,1	26
	IJsselmonde	781,68	12,2	621
	Kralingen-Crooswijk	899,0	16,9	993
	Noord	852,94	16,4	1.251
	Overschie	878,93	14,0	64
	Pernis	- *	- *	16
	Prins Alexander	825,57	12,5	224
	Rotterdam Centrum	896,54	18,9	641
	Rozenburg	967,3	14,1	58
Middenhuur	Charlois	1.059,42	11,5	844
	Delfshaven	1.073,39	13,5	1.064
	Feijenoord	1.076,44	12,5	672
	Haven- en industriegebieden	845,59	13,0	26
	Hillegersberg-Schiebroek	1.121,92	13,6	473
	Hoek van Holland	- *	- *	3
	Hoogvliet	950,0	10,9	91
	IJsselmonde	995,0	11,7	305
	Kralingen-Crooswijk	1.098,19	14,9	1.318
	Noord	1.079,67	13,7	1.441
	Overschie	1.074,48	11,8	48
	Pernis	- *	- *	9
	Prins Alexander	1.039,46	11,8	680
	Rotterdam Centrum	1.120,44	15,6	1.852
	Rozenburg	- *	- *	7
Dure huur	Charlois	1.244,93	10,1	120
	Delfshaven	1.386,23	11,4	594

WWS segment	Gebied	Mediaan kale huurprijs [€]	Gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter [€]	Aantal woningen
	Feijenoord	1.328,7	12,2	579
	Haven- en industriegebieden	-*	-*	13
	Hillegersberg-Schiebroek	1.562,19	13,0	294
	Hoek van Holland	-*	-*	10
	Hoogvliet	970,0	7,4	47
	IJsselmonde	1.135,61	10,4	111
	Kralingen-Crooswijk	1.408,26	12,6	485
	Noord	1.408,26	11,8	523
	Overschie	-*	-*	24
	Prins Alexander	1.225,0	11,0	277
	Rotterdam Centrum	1.358,95	13,8	1.593
	Rozenburg	-*	-*	11
Totaal				22.801
* Deze waardes zijn weggelaten i.v.m. te weinig datapunten (woningen) in de dataset.				

Figuur 23. Verdeling van de kale huurprijs per oppervlakte-segment. Peildatum 1 oktober 2022



Figuur 24. Verdeling van de vierkantemeterprijs (prijs/m²) per oppervlakte-segment. Peildatum 1 oktober 2022



7.3.5. Vergelijking kale huurprijs en geraamde WWS huurprijs per gebied en per WWS segment

Tabel 27. Vergelijking kale huurprijs en geraamde WWS huurprijs per gebied en per WWS segment. Peildatum 1 oktober 2022.

WWS segment	Gebied	Aantal met kale huurprijs boven WWS prijs	Kale huurprijs hoger dan WWS prijs [%]	Verschil kale huurprijs en WWS prijs [€, mediaan]	Verschil kale huurprijs en WWS prijs [%; mediaan]	Aantal woningen
Gereguleerd	Charlois	2.218	85.2 %	172	27.98 %	2.603
	Delfshaven	1.397	84.4 %	185	30.49 %	1.655
	Feijenoord	591	80.8 %	164	26.33 %	731
	Haven- en industriegebieden	_*	_*	_*	_*	3
	Hillegersberg-Schiebroek	373	93.2 %	234	36.19 %	400
	Hoek van Holland	_*	_*	_*	_*	1
	Hoogvliet	24	92.3 %	155	20.93 %	26
	IJsselmonde	521	83.9 %	156	23.63 %	621
	Kralingen-Crooswijk	914	92.0 %	232	35.04 %	993
	Noord	1.088	87.0 %	218,	32.81 %	1.251
	Overschie	58	90.6 %	226	34.13 %	64
	Pernis	_*	_*	_*	_*	16
	Prins Alexander	195	87.1 5	160	23.66 %	224
	Rotterdam Centrum	615	95.9 %	238	38.02 %	641
	Rozenburg	58	100.0 %	325	49.27 %	58
Middenhuur	Charlois	688	81.5 %	240	27.28 %	844
	Delfshaven	922	86.7 %	230	26.81 %	1.064
	Feijenoord	591	87.9 %	214	24.52 %	672
	Haven- en industriegebieden	9	34.6 %	61	7.29 %	26
	Hillegersberg-Schiebroek	438	92.6 %	256	28.6 %	473
	Hoek van Holland	_*	_*	_*	_*	3
	Hoogvliet	54	59.3 %	134	15.22 %	91
	IJsselmonde	239	78.4 %	153	16.69 %	305
	Kralingen-Crooswijk	1.201	91.1 %	252	29.17 %	1.318
	Noord	1.275	88.5 %	237	27.35 %	1.441
	Overschie	40	83.3 %	247	29.31 %	48
	Pernis	_*	_*	_*	_*	9
	Prins Alexander	591	86.9 %	204	24.07 %	680
	Rotterdam Centrum	1.726	93.2 %	242	27.32 %	1.852
	Rozenburg	_*	_*	_*	_*	7

WWS segment	Gebied	Aantal met kale huurprijs boven WWS prijs	Kale huurprijs hoger dan WWS prijs [%]	Verschil kale huurprijs en WWS prijs [€, mediaan]	Verschil kale huurprijs en WWS prijs [%, mediaan]	Aantal woningen
Dure huur	Charlois	79	65.8 %	239	20.59 %	120
	Delfshaven	399	67.2 %	251	21.57 %	594
	Feijenoord	380	65.6 %	202	17.39 %	579
	Haven- en industriegebieden	_*	_*	_*	_*	13
	Hillegersberg-Schiebroek	188	63.9 %	327	29.97 %	294
	Hoek van Holland	_*	_*	_*	_*	10
	Hoogvliet	10	21.3 %	121	11.77 %	47
	IJsselmonde	64	57.7 %	142	13.52 %	111
	Kralingen-Crooswijk	367	75.7 %	240	21.11 %	485
	Noord	414	79.2 %	283	24.67 %	523
	Overschie	_*	_*	_*	_*	24
	Prins Alexander	143	51.6 %	151	13.1 %	277
	Rotterdam Centrum	1.255	78.8 %	205	18.06 %	1.593
	Rozenburg	_*	_*	_*	_*	11
Totaal						22.801

* Deze waarden zijn weggelaten i.v.m. te weinig datapunten (woningen) in de dataset.

7.3.6. Vergelijking kale huurprijs en geraamde WWS huurprijs per verhuurder en WWS categorie

Tabel 28. Vergelijking kale huurprijs en geraamde WWS huurprijs per verhuurder categorie en per WWS segment. Peildatum 1 oktober 2022.

WWS segment	Verhuurder categorie	Aantal met kale huurprijs boven WWS prijs	Kale huurprijs hoger dan WWS prijs [%]	Verschil kale huurprijs en WWS prijs [€, mediaan]	Verschil kale huurprijs en WWS prijs [%], mediaan]	Aantal woningen
Gereguleerd	Institutionele beleggers / Pensioenfondsen	-*	-*	-*	-*	16
	Particulier verhuur (1-9 woningen)	3.804	90.9 %	222	34.9 %	4.183
	Particulier verhuur (10-99 woningen)	3.127	84.9 %	174	27.64 %	3.683
	Particulier verhuur (100+ woningen)	1.131	80.5 %	151	23.1 %	1.405
Middenhuur	Institutionele beleggers / Pensioenfondsen	40	43.0 %	52	5.58 %	93
	Particulier verhuur (1-9 woningen)	4.112	92.3 %	242	27.45 %	4.454
	Particulier verhuur (10-99 woningen)	2.509	85.4 %	240	27.37 %	2.939
	Particulier verhuur (100+ woningen)	1.128	83.7 %	185	21.61	1.347
Dure huur	Institutionele beleggers / Pensioenfondsen	142	54.4 %	137	11.03	261
	Particulier verhuur (1-9 woningen)	2.110	72.0 %	237	20.47	2.929
	Particulier verhuur (10-99 woningen)	749	76.4 %	265	23.05	981
	Particulier verhuur (100+ woningen)	329	64.5 %	124	11.37	510
Totaal						22.801

WWS segment	Verhuurder categorie	Aantal met kale huurprijs boven WWS prijs	Kale huurprijs hoger dan WWS prijs [%]	Verschil kale huurprijs en WWS prijs [€, mediaan]	Verschil kale huurprijs en WWS prijs [%], mediaan]	Aantal woningen
* Deze waarden zijn weggelaten i.v.m. te weinig datapunten (woningen) in de dataset						

7.3.7. Servicekosten informatie per gebied en per WWS segment

Tabel 29. Servicekosten informatie per gebied en per WWS segment. Peildatum 1 oktober 2022.

WWS segment	Gebied	Aantal met extra servicekosten	% met extra servicekosten	Gemiddelde servicekosten [€]	Gemiddelde % servicekosten als onderdeel van de huurprijs	Aantal woningen
Gereguleerd	Charlois	297	11.4 %	43	5.6 %	2.603
	Delfshaven	98	5.9 %	94	11.4 %	1.655
	Feijenoord	53	7.3 %	42	5.8 %	731
	Haven- en industriegebieden	_*	_*	_*	_*	3
	Hillegersberg-Schiebroek	27	6.8 %	41	5.4 %	400
	Hoek van Holland	_*	_*	_*	_*	1
	Hoogvliet	4	15.4 %	73	9.7 %	26
	IJsselmonde	227	36.6 %	40	5.1 %	621
	Kralingen-Crooswijk	118	11.9 %	66	7.4 %	993
	Noord	81	6.5 %	69	8.5 %	1.251
	Overschie	5	7.8 %	36	3.9 %	64
	Pernis	_*	_*	_*	_*	16
	Prins Alexander	58	25.9 %	61	7.1 %	224
	Rotterdam Centrum	75	11.7 %	79	8.6 %	641
	Rozenburg	8	13.8 %	74	8.6 %	58
Middenhuur	Charlois	111	13.2 %	48	4.9 %	844
	Delfshaven	62	5.8 %	53	4.8 %	1.064
	Feijenoord	52	7.7 %	67	6.0 %	672
	Haven- en industriegebieden	4	15.4 %	25	2.9 %	26
	Hillegersberg-Schiebroek	77	16.3 %	55	4.9 %	473

WWS segment	Gebied	Aantal met extra servicekosten	% met extra servicekosten	Gemiddelde servicekosten [€]	Gemiddelde % servicekosten als onderdeel van de huurprijs	Aantal woningen
	Hoek van Holland	-*	-*	-*	-*	3
	Hoogvliet	2	2.2 %	45	4.2 %	91
	IJsselmonde	72	23.6 %	45	4.5 %	305
	Kralingen-Crooswijk	137	10.4 %	65	6.1 %	1.318
	Noord	84	5.8 %	85	7.8 %	1.441
	Overschie	2	4.2 %	42	5.0 %	48
	Pernis	-*	-*	-*	-*	9
	Prins Alexander	237	34.9 %	65	6.1 %	680
	Rotterdam Centrum	214	11.6 %	64	5.7 %	1.852
	Rozenburg	-*	-*	-*	-*	7
Dure huur	Charlois	22	18.3 %	54	5.3 %	120
	Delfshaven	55	9.3 %	61	4.3 %	594
	Feijenoord	27	4.7 %	83	4.8 %	579
	Haven- en industriegebieden	-*	-*	-*	-*	13
	Hillegersberg-Schiebroek	32	10.9 %	66	4.4 %	294
	Hoek van Holland	-*	-*	-*	-*	10
	Hoogvliet	14	29.8 %	10	1.0 %	47
	IJsselmonde	15	13.5 %	53	4.3 %	111
	Kralingen-Crooswijk	50	10.3 %	58	4.2 %	485
	Noord	24	4.6 %	37	2.6 %	523
	Overschie	-*	-*	-*	-*	24
	Prins Alexander	61	22.0 %	50	4.1 %	277
	Rotterdam Centrum	169	10.6 %	76	5.1 %	1.593
	Rozenburg	-*	-*	-*	-*	11
Totaal						22.801
* Deze waarden zijn weggelaten i.v.m. te weinig datapunten (woningen) in de dataset						

7.3.8. Servicekosten informatie per verhuurder categorie en per WWS segment

Tabel 30. Servicekosten informatie per verhuurder categorie en per WWS segment. Peildatum 1 oktober 2022.

WWS segment	Verhuurder categorie	Aantal met extra servicekosten	% met extra servicekosten	Gemiddelde servicekosten [€]	Gemiddelde % servicekosten als onderdeel van de huurprijs	Aantal woningen
Gereguleerd	Institutionele beleggers / Pensioenfondsen	-*	-*	-*	-*	16
	Particulier verhuur (1-9 woningen)	410	9.8 %	56,0	6.9 %	4.183
	Particulier verhuur (10-99 woningen)	405	11.0 %	61,0	7.4 %	3.683
	Particulier verhuur (100+ woningen)	233	16.6 %	45,0	5.6 %	1.405
Middenhuur	Institutionele beleggers / Pensioenfondsen	5	5.4 %	44,0	5.0 %	93
	Particulier verhuur (1-9 woningen)	228	5.1 %	68,0	6.0 %	4.454
	Particulier verhuur (10-99 woningen)	424	14.4 %	63,0	5.9 %	2.939
	Particulier verhuur (100+ woningen)	399	29.6 %	56,0	5.4 %	1.347
Dure huur	Institutionele beleggers / Pensioenfondsen	6	2.3 %	76,0	4.6 %	261
	Particulier verhuur (1-9 woningen)	97	3.3 %	78,0	5.1 %	2.929
	Particulier verhuur (10-99 woningen)	206	21.0 %	64,0	4.4 %	981
	Particulier verhuur (100+ woningen)	163	32.0 %	52,0	4.1 %	510
Totaal						22.801
* Deze waarden zijn weggelaten i.v.m. te weinig datapunten (woningen) in de dataset						

7.4. Verhuurders overzicht en het aantal woningen

Tabel 31. Aantal verhuurders, aantal panden in bezit het totaal aantal woningen. Peildatum 1 januari 2022. Bron: OBI data Gemeente Rotterdam.

Aantal verhuurders	Aantal woningen in bezit	Totaal aantal woningen
20.823	1	20.823
2.257	2	4.514
855	3	2.565

483	4	1.932
277	5	1.385
218	6	1.308
139	7	973
117	8	936
89	9	801
70	10	700
50	11	550
58	12	696
41	13	533
53	14	742
29	15	435
29	16	464
33	17	561
24	18	432
15	19	285
16	20	320
19	21	399
14	22	308
17	23	391
15	24	360
18	25	450
10	26	260
9	27	243
12	28	336
4	29	116
9	30	270
5	31	155
14	32	448
13	33	429
11	34	374
7	35	245
9	36	324
2	37	74
7	38	266
8	39	312

9	40	360
4	41	164
4	42	168
3	43	129
6	44	264
7	45	315
7	46	322
2	47	94
7	48	336
3	49	147
5	50	250
2	51	102
5	52	260
1	53	53
3	54	162
3	55	165
1	56	56
2	57	114
1	58	58
4	59	236
4	60	240
4	62	248
3	63	189
1	64	64
1	65	65
2	66	132
3	67	201
2	68	136
1	69	69
5	70	350
2	72	144
4	73	292
4	74	296
3	75	225
1	76	76
1	77	77

2	78	156
2	79	158
2	80	160
1	81	81
3	82	246
3	83	249
4	84	336
1	86	86
1	87	87
3	89	267
2	90	180
2	91	182
1	92	92
1	95	95
1	96	96
2	102	204
2	105	210
1	106	106
1	107	107
2	109	218
1	110	110
1	112	112
2	113	226
2	115	230
1	116	116
1	118	118
2	121	242
1	123	123
3	124	372
1	125	125
1	126	126
1	128	128
2	133	266
1	134	134
1	137	137
1	139	139

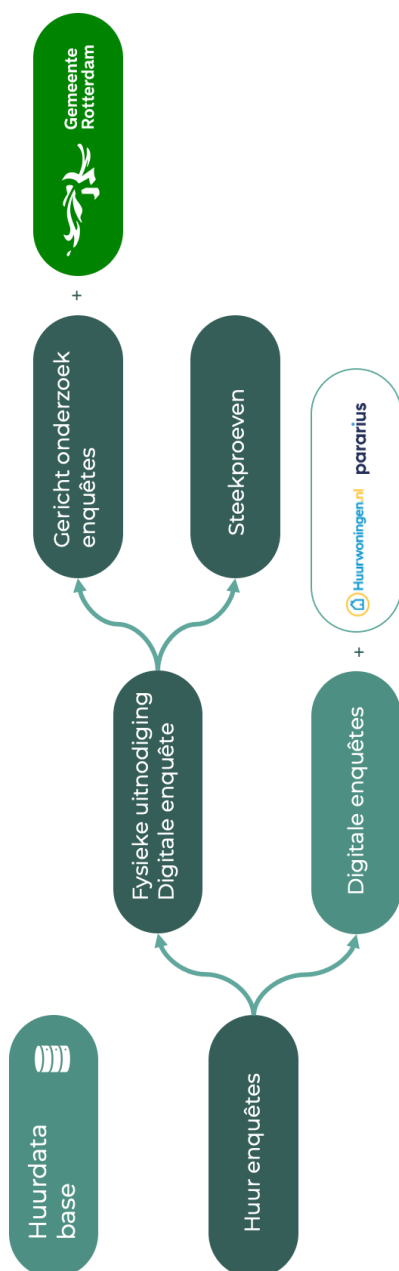
1	148	148
1	150	150
1	154	154
1	156	156
1	162	162
1	164	164
1	181	181
1	183	183
1	184	184
1	186	186
1	189	189
1	192	192
1	195	195
1	202	202
1	206	206
1	215	215
1	218	218
1	219	219
1	223	223
1	226	226
1	228	228
2	236	472
1	243	243
2	246	492
1	247	247
2	256	512
1	262	262
1	265	265
1	268	268
1	270	270
1	276	276
2	280	560
1	350	350
1	353	353
1	374	374
1	419	419

1	441	441
1	461	461
1	538	538
1	683	683
1	702	702
1	797	797
1	920	920
1	1.521	1.521
1	1.927	1.927
Totaal: 26.107 beleggers		Totaal: 76.628 particuliere woningen

7.5. Weergave huurdatabase proces

De volgende figuur (figuur 25.) geeft een visuele presentatie van het huurdatabase proces. Op basis van het WBOB-bestand zijn gericht uitnodigingen verstuurd naar TIR-gebieden om deel te nemen aan de digitale enquête. Bovendien is er ook gebruik gemaakt van extra steekproeven om de verschillende huur observaties (via de online kanalen van o.a. Pararius en Huurwoningen.nl) te analyseren door middel van verhuur-enquêtes.

Figuur 25. Visuele weergave huurdatabase proces



7.6. WWS punten volledige tabel

In de volgende twee tabellen (32 en 33) een volledige overzicht van de verschillende WWS punten onderverdeeld in de gereguleerde huur; potentiële middenhuur en dure huur.

Tabel 32. Percentage van nieuw verhuurde woningen dat in de gereguleerde sector valt qua WWS punten per gebied per WWS segment. Peildatum 1 oktober 2022.

Gebied	% in gereguleerde sector		
	< = 142 WWS punten (gereguleerde huur)	142- 187 WWS punten (potentiële middenhuur)	> 187 WWS punten (dure huur)
Charlois	44.9 %	4.4 %	0.0 %
Delfshaven	41.3 %	4.7 %	0.3 %
Feijenoord	43.0 %	3.1 %	0.0 %
Haven- en ind. gebieden	_*	7.7 %	_*
Hillegersberg-Schiebroek	18.0 %	0.2 %	0.0 %
Hoek van Holland	_*	_*	_*
Hoogvliet	23.1 %	0 %	0.0 %
IJsselmonde	33.3 %	8.5 %	0.0 %
Kralingen-Crooswijk	21.0 %	1.4 %	0.0 %
Noord	27.5 %	2.8 %	0.6 %
Overschie	32.8 %	2.1 %	_*
Pernis	_*	_*	_*
Prins Alexander	25.4 %	2.1 %	0.0 %
Rotterdam Centrum	20.3 %	1.0 %	0.3 %
Rozenburg	6.9 %	_*	_*

Tabel 17. Percentage woningen (van nieuw verhuurde woningen) dat in de gereguleerde sector valt qua WWS punten per verhuurder categorie en per WWS segment. Peildatum 1 oktober 2022

Verhuurder categorie	% in gereguleerde sector		
	< = 142 WWS punten (gereguleerde huur)	142- 187 WWS punten (potentiële middenhuur)	> 187 WWS punten (dure huur)
Institutionele beleggers / Pensioenfondsen	-*	1.1 %	0.4 %
Particulier verhuur (1-9 woningen)	24.5 %	1.6 %	0.2 %
Particulier verhuur (10-99 woningen)	43.3 %	3.7 %	0.1 %
Particulier verhuur (100+ woningen)	42.6 %	3.6 %	0.0 %