



FFP congres

Ontwikkelingen en kansen in de woningverhuurmarkt

Jaap Huurnink | 5 november 2025



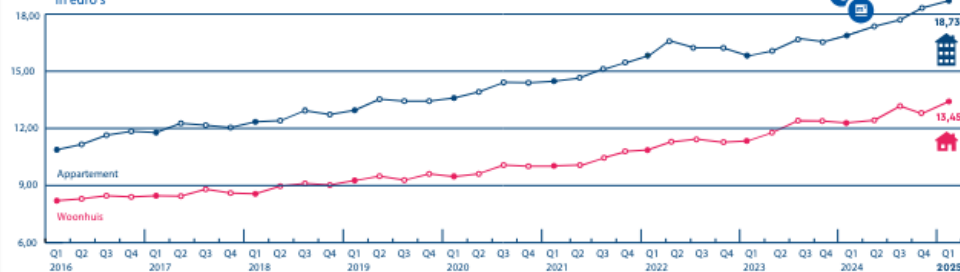
Programma 11.30 – 12.15

- Waar liggen de kansen?
- Regionale verschillen aan de hand van voorbeelden
- It's all about square metres
 - Verbouwing per m²
 - Aankoop per m²
 - Huurprijs per m²

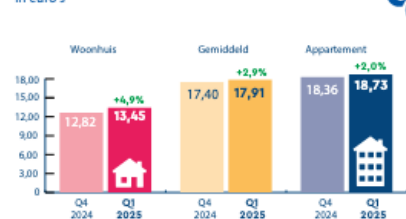
Overzicht huren per m2

ANALYSE | 2025 Q1 VAN DE DYNAMIEK IN DE NEDERLANDSE HUURMARKT

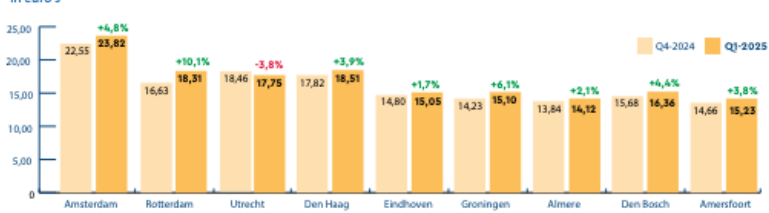
Ontwikkeling huurprijzen per m² Nederland 2015-2025
in euro's



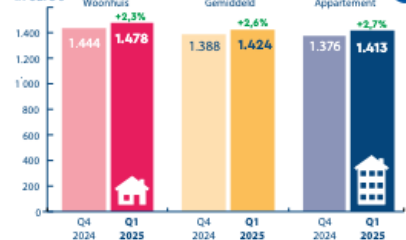
Gemiddelde m²-prijs, Nederland Q4 2024 en Q1 2025
in euro's



Gemiddelde huurprijs per m², grote gemeenten Q4 2024 en Q1 2025
in euro's



Gemiddelde huurprijs, Nederland Q4 2024 en Q1 2025
in euro's



Gemiddeld oppervlak, Nederland Q4 2024 en Q1 2025
in m²



Cijfers van de Nederlandse transactiehuismarkt in Q1 2025
De cijfers betreffen hier enkel de transacties van "kale" huurwoningen.

Een uitgave van:
NVM
VASTGOED
MANAGEMENT
NEDERLAND

Overzicht energielabel en prijs

Verskil tussen energielabel A en G woningen is meer dan het label

Als reactie op het prijsverschil van 140.000 euro tussen woning met energielabel A en G in FD-artikel 'Banken verleiden hypotheekklanten om energielabel te verbeteren'

Gemiddelden				
Woningen verkocht in 2024				
 Energielabel A	2001	Bouwjaar	1933	 Energielabel G
	120 m²	Woonoppervlakte	92 m²	
	196 m²	Perceeloppervlakte	315 m²	
	7,3	Score onderhoud binnen	5,5	
	7,3	Score onderhoud buiten	5,7	
	67%	% woonhuizen	76%	
	43%	% in de Randstad	42%	
24.000 verkopen				3.660 verkopen

Bron: NVM / brainbay

Overzicht energielabel en prijs

Matrix toename woningwaarde per energielabelstap

3^e kwartaal 2024

Nieuw energielabel

		Nieuw energielabel						
Oud energielabel	 brainbay	A+ en beter	A	B	C	D	E	F
	A	3,1%						
	B	5,8%	2,6%					
	C	8,4%	5,1%	2,4%				
	D	11,0%	7,6%	4,9%	2,5%			
	E	*	10,2%	7,3%	4,9%	2,3%		
	F	*	*	9,9%	7,3%	4,7%	2,3%	
	G	*	*	*	9,7%	7,0%	4,5%	2,2%

* Stappen van meer dan 4 energielabels zijn weggelaten, omdat deze minder gangbaar zijn

Bron: brainbay

In plaats van 140/k verschil door energielabel is dit 55/k (bron: NVM/brainbay)

Diverse objecten

- A. Gasthuisstraat Den Bosch
- B. Pand X in Maastricht
- C. Boschstraat Maastricht (Funda in business)
- D. Oude Tweebergenpoort Maastricht
(beleggingspanden.nl)
- E. Pand Y in Nijmegen

Oude situatie pand A: Gasthuisstraat Den Bosch

		GO m2	M2 prijs	Huurprijs	Jaar huur	Meubilering	GWE	Wifi/ Servicekosten	Totaal per maand
Gasthuisstr BG + 1 ^e	Studio	51,37	€23,36	€ 1.200	€14.400	€ 150	€ 100	€ 100	€ 1.550
Gasthuisstr. 2 ^e + 3 ^e	Appartement	50,98	€25,01	€ 1.275	€ 15.300	€ 150	€ 100	€ 100	€ 1.625
Totaal		102,35		€ 2.475	€ 29.700	€ 300	€ 200	€ 200	€ 3.175

Inschatting m² prijzen in Den Bosch

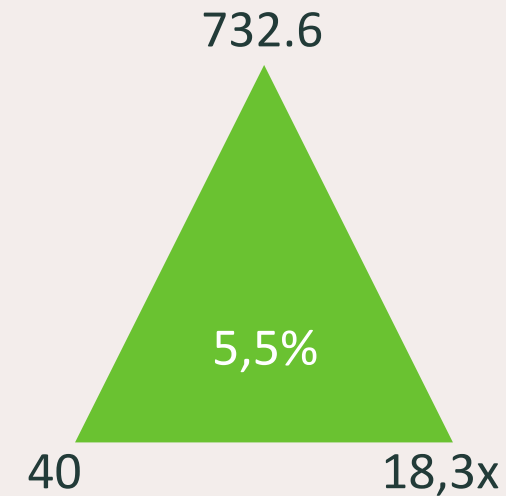
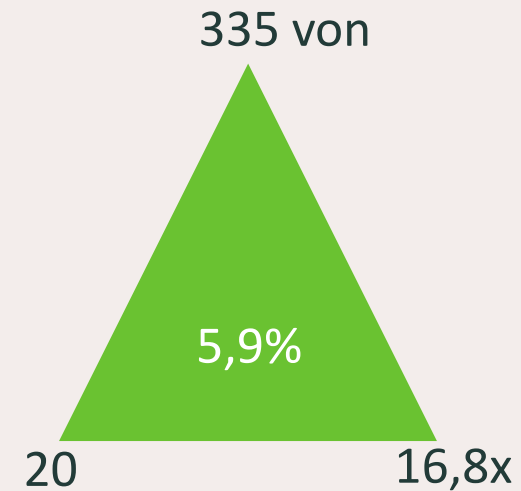
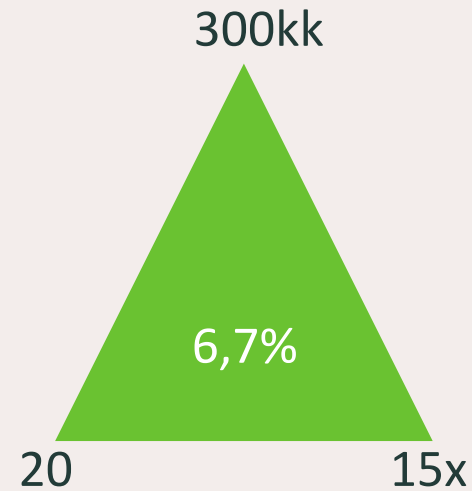
Inschatting looptijd verkoopproces

Inschatting verbouwingskosten

Nieuwe situatie pand Gasthuisstraat

		GO m2	M2 prijs	Huurprijs	Jaar huur	Meubilering	GWE	Wifi/ Servicekosten	Totaal per maand
Gasthuisstr. BG + 1 ^e	Studio	51,37	€26,28	€ 1.350	€16.200	€ 100	€ 100	€ 100	€ 1.650
Gasthuisstr. 2 ^e + 3 ^e	Appartement	50,98	€27,95	€ 1.425	€ 17.100	€ 100	€ 100	€ 100	€ 1.725
Totaal		102,35		€2.775	€ 33.300	€ 200	€200	€ 200	€ 3.375

Rendement pand A: Den Bosch



Het object

- **Ligging:** Maastricht
- **Objecttype:** Kamerverhuur-object met vergunning voor 5 personen
- **Perceeloppervlakte:** >500 m²
- **Woonoppervlakte:** Ca. 200 m²
- **Extra's:** 2 garageboxen (beide verhuurd voor 150,- p.m.)

De vergunning maakt het mogelijk om 5 studenten te huisvesten. Studenten zijn een aantrekkelijke doelgroep vanwege de structurele vraag naar woonruimte in deze plaats en elders. Met deze aankoop wordt een bijdrage geleverd aan de oplossing van het nijpende tekort aan studentenkamers. Bijkomend voordeel is dat het is toegestaan om een kortetermijncontract aan deze doelgroep aan te bieden.



Aankoop & Kostenstructuur

- **Aankoopprijs:** € 450.000
- **Dealsourcer:** Het betreft een ABC-constructie waarbij de dealsourcer €70.000 heeft verdiend
- **Verbouwing:** € 90.000
 - Verduurzaming: zonnepanelen, warmtepomp
 - Comfort: nieuwe badkamer
 - Comfort: kleine keukens in kamers
 - Algehele opfrissing door middel van nieuwe vloeren en sauzen van de muren

- **Totaalinvestering:** € 589.100
- **WOZ-waarde:** € 401.000
- **Marktwaarde verhuurde staat:** € 635.000

ABC constructie?

Locatie buiten centrum € / m²?

Verbouw € / m²?



Financieringsstructuur

- **Loan-To-Value (LTV):** 80% van 635k
- **Hypotheeksom:** € 508k
- **Eigen vermogen:** € 90.1k
- **Financieringspartner:** Nestr
- **Rente:** 5% (80% LTV, 5 jaar vast)
- **Labelkorting:** dankzij verduurzaming naar energielabel-A+-scenario

De keuze voor 80% LTV creëert bewust een schuldpositie waarbij de WOZ-waarde lager ligt dan de schuld. Dit resulteert in **negatief vermogen op papier in box 3**, dat fiscale voordelen oplevert. Mits er voldoende aftrek van schuld op vastgoed blijft/komt.

Woningswaarderingstelsel onzelfstandige ruimten (WWSO)

Doordat dit object binnen het WWSO valt, ontstaan er extra mogelijkheden:

- Extra punten voor verduurzaming (zonnepanelen, warmtepomp)
- Hogere huurprijzen dankzij faciliteiten zoals eigen keukens
- Structurele vraag naar kamers in Maastricht maakt dit een toekomstbestendige exploitatie

Exploitatie & Huurstrategie

- **Vergunning:** 5 studentenkamers
- **Garageboxen:** verhuurd voor €150 per stuk p.m.
- **Bruto huur per maand:** € 3.9k
- **Bruto huur per jaar:** € 47.2k
- **Netto cashflow per jaar:** € 14.7k (Aflossen? Box 3?)
- **Rendement op eigen vermogen (ROE):** ca. 18%
- Dit is excl. waardeinstijging (indirect rendement)
- Wat vindt u van de ROI en de ROE?



Juridische gemeentelijke context

De [opkoopbescherming in Maastricht](#) geldt vanaf € 402.000. Dit object heeft een WOZ-waarde van € 401.000, waardoor het formeel onder de regeling zou vallen bij lege oplevering.

Desondanks is er [toestemming van de gemeente](#) om dit object te blijven verhuren, vanwege de schaarste aan studentenkamers. Dit laat zien dat er binnen de kaders van wet en regelgeving vaak meer mogelijk is dan men denkt.

Extra mogelijkheden: Loods en splitsing

Een van de grootste verborgen kansen bij dit object ligt in de aanwezige loods van ca. 35m².

Deze ruimte ligt direct naast de bestaande woonoppervlakte en het is eenvoudig te realiseren om die bij de bestaande woonruimte te trekken. Indien deze loods wordt toegevoegd als woonoppervlak, levert dit circa 35m² extra woonruimte op. Bij een gemiddelde vierkante meterprijs in Maastricht vertegenwoordigt dit een waardevermeerdering van $35 \times 3500\text{m}^2$ (laag ingeschat) = €122.500.

- Het perceel van ruim **500m²** biedt bovendien volop mogelijkheden om te voldoen aan de parkeernormen van de gemeente bij een eventuele splitsing van het pand.
- Daarmee ontstaat de kans om in de toekomst niet alleen de waarde te verhogen, maar ook de verhuurbaarheid en exploitatie te optimaliseren.

Dit zijn mogelijkheden die een aanzienlijke strategische meerwaarde kunnen opleveren.

Wat vindt u van de m²-prijs? Hoe schat u de bouwkosten in?

Conclusie van de investeerder

Deze investering in Maastricht laat zien hoe vastgoed niet alleen financieel aantrekkelijk kan zijn, maar ook strategisch en maatschappelijk waardevol



Financieel

Een sterke ROE van ca. 16% en een gezonde cashflow



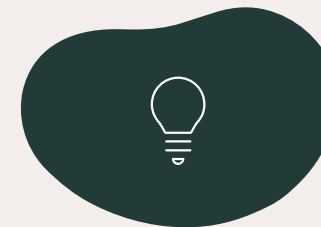
Fiscaal

Mogelijk een voordeel door negatief vermogen in box 3



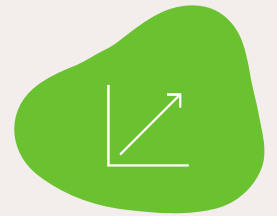
Maatschappelijk

Bijdrage aan de huisvesting van studenten in Maastricht



Strategisch

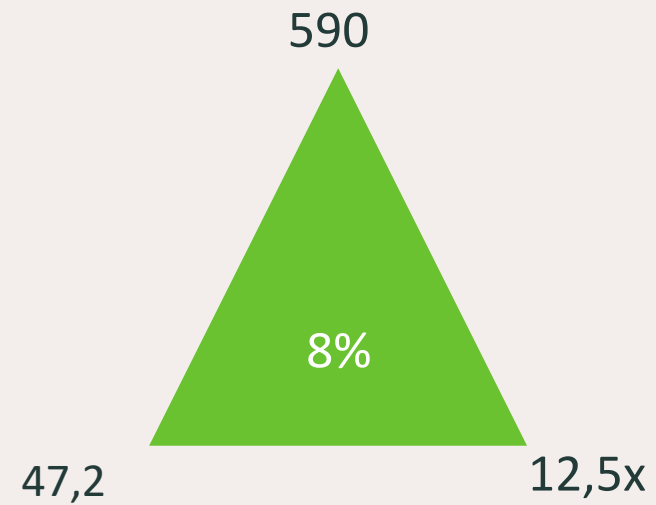
Verduurzaming zorgt voor hogere puntentelling binnen WWSO én rentekorting bij financiering



Extra potentie

Waardevermeerdering en optimalisatie door toevoeging van loods en mogelijke splitsing

Rendement pand X Maastricht





Panden Maastricht C en D

C: Boschstraat, Maastricht

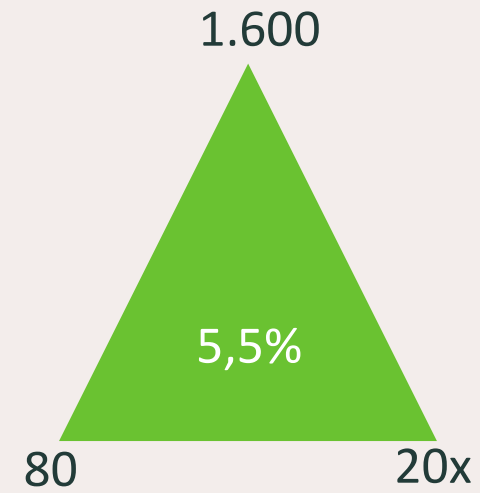
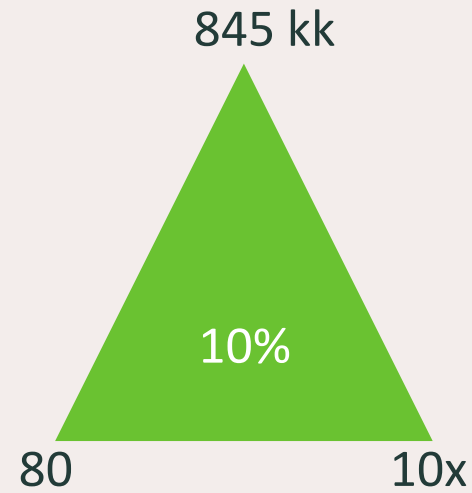
<https://www.funda.nl/detail/koop/verkocht/maastricht/huis-boschstraat-92/89147653/>

D: Oude Tweekbergenpoort, Maastricht

<https://www.beleggingspanden.nl/nl/aanbod/nederland-maastricht-oude-tweekbergenpoort-3-a-5-15269>



Rendement Boschstraat 92 Maastricht



Panden Maastricht C en D

C: Boschstraat, Maastricht

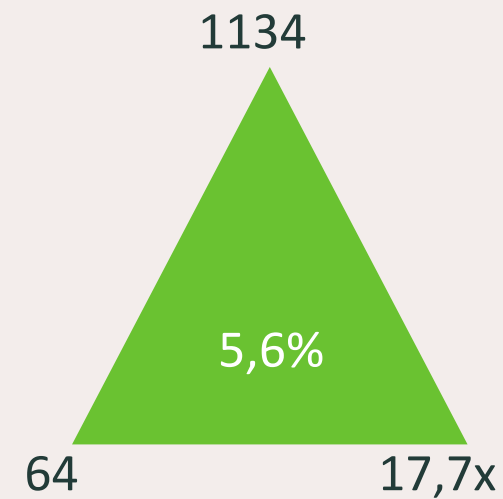
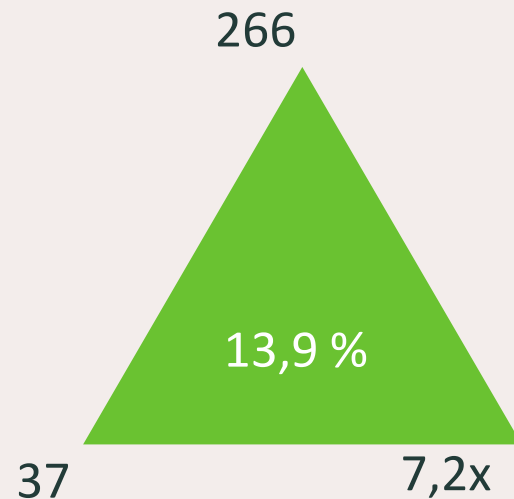
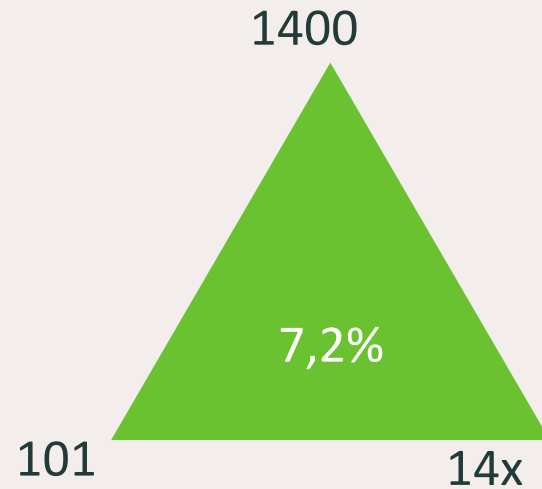
<https://www.fundainbusiness.nl/belegging/maastricht/object-43795176-boschstraat-92/>

D: Oude Tweebergenpoort, Maastricht

<https://www.beleggingspanden.nl/nl/aanbod/nederland-maastricht-oude-tweebergenpoort-3-a-5-15269>



Rendement Oude Tweebergenpoort 3-5



Rapport samenvatting | Commercieel

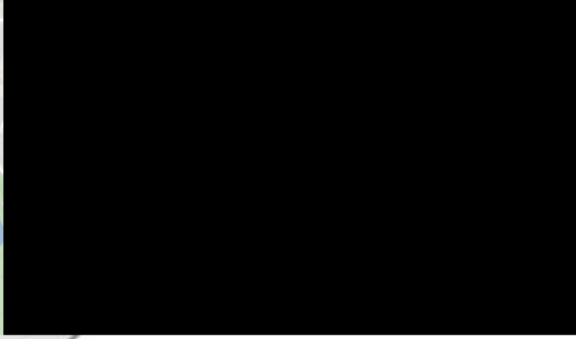
Dossiernummer:	T2024
VMS taxatienummer:	91216144
Taxatiernr opdrachtgever:	379993-600896
Complex:	
Adres:	
Eigenaar:	
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	198 m²
Energie label:	A++

Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	1881
Meest recent renovatie jaar:	2024
Monument:	Door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument
Totaal BVO m² of stuks:	331
Totaal VVO m² of stuks:	255
Verhouding VVO / BVO:	1:1,30
Parkeerplaatsen binnen:	-
Parkeerplaatsen buiten:	-
Marktwaaarde per m²:	€ 2.800

Waardering

Opdrachtgever:	
Contactpersoon:	
Doel taxatie:	(Her)financiering
Uitvoerend taxateur:	
Waardepeildatum:	woensdag 30 oktober 2024
Marktwaaarde kosten koper:	€ 713.818
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	7,77 % 12,9
BAR Kap. contracthuur kk:	7,77 % 12,9



Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 55.488
Netto markt/herz. huur:	€ 46.558
Correctie meer- en minderhuur:	€ 8.389
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	16,09 %
Exploitatielasten excl canon:	€ 8.930
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	€ 8.930
Contracthuur:	€ 55.488
Leegstand % markt/herz. huur:	0,0 %
Aantal huurders:	1
Gem. restduur contracten jr:	5,0

Het object is per 30-10-2024 getaxeerd op:

EUR 715.000

Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

Rapport samenvatting | Residentieel

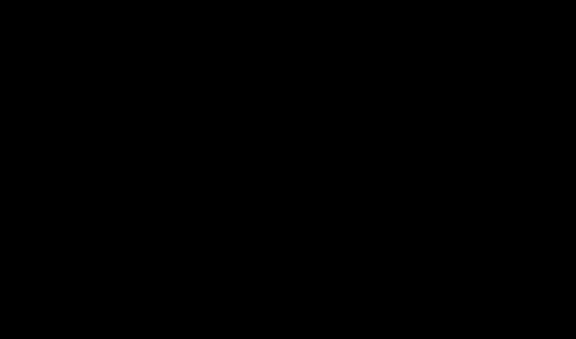
Dossiernummer:	T2024
VMS taxatienummer:	92428579
Complex:	
Adres:	
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Appartementsrecht
Perceeloppervlakte:	198 m²
Energie label:	A++

Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1881
Monument:	Nee
Aantal woningen:	8
Totaal GBO:	247 m²
Gemiddelde GBO per woning:	31 m²

Waardering

Eigenaar:	
Uitvoerend taxateur:	
Waardepeildatum:	woensdag 30 oktober 2024
Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten:	€ 1.780.000
Marktwaaarde per m²:	€ 7.204
BAR kk huuropbrengst:	5,6%



Kengetallen

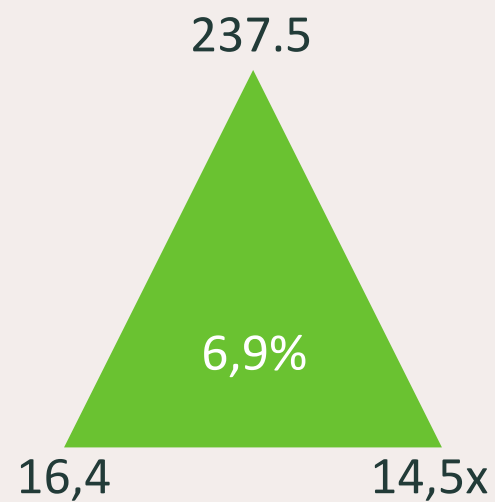
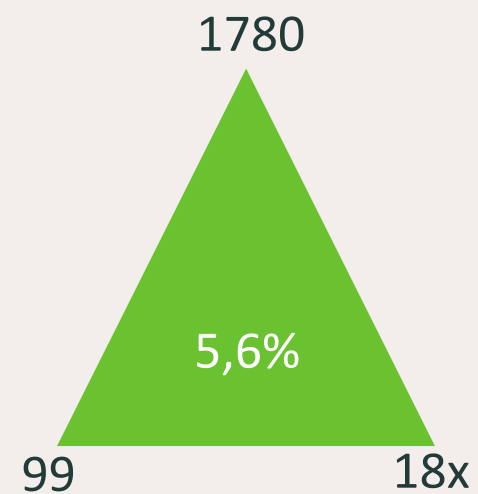
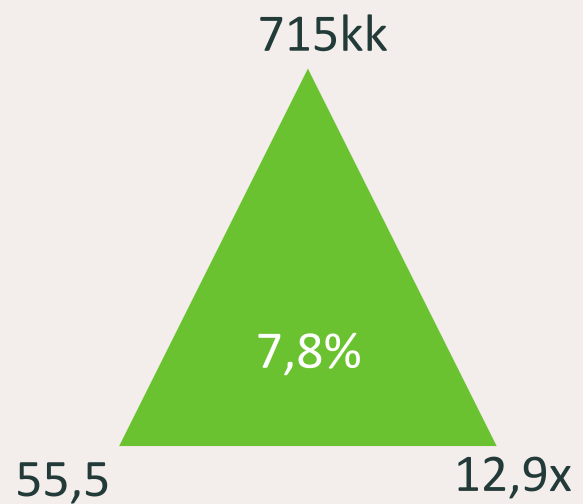
Contracthuur:	€ 99.300
Markthuur:	€ 99.300
Exploitatiekosten excl canon:	€ 18.311
% exploitatiekosten van theoretische huur:	18,44%
% exploitatiekosten van markthuur:	18,44%
Leegwaarde:	€ 1.790.000
Leegwaarde per m²:	€ 7.244
Huur / leegwaarde ratio:	5,55%
Leegwaarde ratio:	99,51%
NAR % VON na correcties:	4,55%

Het object is per 30-10-2024 getaxeerd op:

EUR 1.780.000

Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

Rendement Nijmegen



KASSTROMEN	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Theoretische huur	55.493	57.158	58.873	60.639	62.458	58.621	60.380	62.191	64.057	65.978
Aanvangsleegstand										
Mutatieleegstand						-9.768				
Structurele leegstand										
Huurvrij										
BTW compensatie										
Incentive										
Bruto huurinkomsten	55.493	57.158	58.873	60.639	62.458	48.853	60.380	62.191	64.057	65.978
OZB	-5.088	-5.241	-5.398	-5.560	-5.727	-5.898	-6.075	-6.258	-6.445	-6.639
Rioolbelasting	-234	-241	-248	-256	-263	-271	-279	-288	-296	-305
Waterschapslasten	-185	-191	-196	-202	-208	-214	-221	-228	-234	-241
Verzekering (incl. belasting)	-519	-535	-551	-567	-584	-602	-620	-638	-657	-677
Overige zakelijke lasten										
Vaste kosten	-6.026	-6.207	-6.393	-6.585	-6.782	-6.986	-7.195	-7.411	-7.634	-7.863
Verhuurcourtage						-4.103				
Promotiekosten						-293				
Mutatiekosten										
Servicekosten eigenaar										
Leegstandkosten	0	0	0	0	0	-4.396	0	0	0	0
Onderhoud	-2.507	-2.582	-2.660	-2.739	-2.822	-2.906	-2.993	-3.083	-3.176	-3.271
Beheerkosten	-558	-575	-592	-610	-628	-647	-666	-686	-707	-728
Oninbare huur										
Niet verrekenbare BTW										
Overige kosten										
Overige kosten	-3.065	-3.157	-3.252	-3.349	-3.450	-3.553	-3.660	-3.770	-3.883	-3.999
Renovaties										
Achterstallig onderhoud										
Meer- en minderhuur default risico										
Overige baten/lasten										
Envergie besparende maatregelen										
Netto huur										
Erfpacht/ opstal										
Correcties										
Kasstromen	46.402	47.794	49.228	50.705	52.226	33.918	49.525	51.010	52.541	54.117
NCW kasstromen	46.402	45.144	43.920	42.730	41.571	25.502	35.171	34.217	33.290	32.387
Marktwaaarde en gebruikte yields										
Marktwaaarde von	908.248									
Marktwaaarde kk	756.874									
Marktwaaarde kk afgerond	760.000									
			Diconteringsvoet		5,87%		Exit Yield		6,12%	16,3
			NCW kasstromen		380.334		NCW Eindwaarde		527.914	



Succes!

