

## Methode steekproef huuradvertenties

In programmeertaal *R* schreven we een scraper waarmee we een databestand maakten van het totale aanbod op verhuurwebsite Pararius op 7 oktober 2020: 10.245 huuradvertenties. Daaruit selecteerden wij opnieuw met *R* willekeurig 369 huuradvertenties.

Deze 369 advertenties hebben we in een excel sheet verzameld, met daarin de link naar de advertentie, de naam van de verhuurmakelaar, de huurprijs en de locatie van de woning. Wij hebben alle verhuurmakelaars benaderd, tenzij de advertentie geen enkele twijfel liet bestaan over het soort contract waarmee de woning zou worden verhuurd, bijvoorbeeld als de precieze huurperiode in de omschrijving was vermeld en daarbij gespecificeerd was of het een minimum- of maximumtermijn was.

Kamers, winkelruimtes en niet meer beschikbare woningen telden we niet mee in onze steekproef, net als advertenties waar we geen reactie op hebben gekregen van de verhuurmakelaar. Zo kwamen we uit op een steekproef van 259 woningen. Bij die steekproefomvang hebben we een statistische foutmarge van 6 procent bij een betrouwbaarheidsniveau van 95 procent.

Op 7, 8 en 9 oktober hebben we alle verhuurmakelaars benaderd. De laatste reacties per mail zijn op maandagochtend 12 oktober verwerkt.

Verschillende makelaars kwamen met meer dan één huuradvertentie terug in onze steekproef. Als dat het geval was, vroegen we de makelaar in het gesprek ook direct naar de andere woningen, zodat we niet nog eens hoefden terug te bellen. In de gesprekken deden wij ons voor als woningzoekenden, die - als de makelaar daar naar vroeg - op zoek waren naar een woning met een vast contract.

We stelden de volgende vragen:

1. Is deze woning nog beschikbaar?
2. Kan ik voor onbepaalde tijd blijven?
3. Kan ik elk moment de huur opzeggen?

Op vraag twee moesten we soms langer doorvragen. We wilden zeker weten of na afloop van de huurtermijn de verhuurder zou beslissen of het contract verlengd zou worden. Als dat het geval is, is het een tijdelijk contract. Bij twijfel, als de makelaar bijvoorbeeld zei dat een vast contract 'waarschijnlijk' mogelijk was, noteerden we een contract voor onbepaalde tijd. Op elke vraag voerden wij 'ja' of 'nee' als antwoord in de excel sheet in, maar op vraag 2 en 3 was het ook mogelijk om 'in overleg' in te voeren. We kozen voor 'in overleg' als de makelaar niet kon vertellen met wat voor contract de woning werd verhuurd en dit ook niet voor ons kon navragen bij de eigenaar van het pand. Dit was bijvoorbeeld het geval als er eerst een kennismaking tussen de huurder en verhuurder nodig was om de contractvorm te bepalen.

Totale selectie: 369

- Kamers, kantoor- en winkelruimte: 20
- Huizen en appartementen: 349
  - Niet meer beschikbaar: 69
  - Geen reactie: 21
  - Reacties: 259

Reacties: 259

- Tijdelijk contract: 122
  - Tijdelijk contract met minimumtermijn: 40
- Vast contract: 128
- In overleg: 9

Het aandeel tijdelijke huurcontracten (122) op het totaal aangeboden contracten (259) is afgerond 47 procent.

De vijf grootste steden niet meegerekend – Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven – wordt 40 procent van de particuliere huurwoningen met een tijdelijke contract aangeboden. Het gaat om een steekproefomvang van 111 woningen, waarvan 45 met een tijdelijk contract werden aangeboden, 64 met een contract voor onbepaalde tijd en bij 2 kon de contractvorm alleen in overleg worden bepaald.

### **Marktaandeel Pararius**

Pararius is het grootste verhuurplatform van Nederland en heeft naar eigen zeggen een marktaandeel van 65 procent in de vrije sector.<sup>1</sup> Wij hebben dit uiteraard gecontroleerd en komen tot de conclusie dat Pararius inderdaad ruim 65 procent van de vrijgekomen particuliere vrije sector woningen op hun website aanbiedt.

Woningcorporaties hebben ook vrije sectorwoningen, dat zijn dus niet-particuliere vrije sector woningen. Deze groep telt niet mee in het berekenen van het marktaandeel van Pararius.

Hieronder uiteengezet hoe we het marktaandeel van Pararius hebben gecheckt: In totaal waren er volgens [het landelijke woononderzoek](#) van de Rijksoverheid 909.630 particuliere huurwoningen in 2018, waarvan 368.580 woningen particulier én in de geliberaliseerde sector.

De mutatiegraad (het aandeel van de woningen dat jaarlijks vrijkomt) in de particuliere sector is 16 procent volgens hetzelfde woononderzoek. Volgens [deze data](#) waren er in 2018 namelijk 292.040 verhuizingen in de afgelopen twee jaar in de particuliere sector. Per jaar zijn dat gemiddeld 146.020 verhuizingen. Dat is 16 procent van 909.630.

---

<sup>1</sup> Mail op 20 oktober 2020 waarin ze zeggen 65 procent van de beschikbare huurwoningen in de vrije sector aan te bieden

Deze mutatiegraad van 16 procent betekent dat in de particuliere vrije sector, die bestaat uit 368.580 woningen, 59.167 verhuizingen per jaar plaatsvinden. Om 65 procent marktaandeel te halen in de particuliere vrije sector moet Pararius jaarlijks dus (ten minste) 38.459 woningen aanbieden op hun website, want dat is 65 procent van 59.167.

Bovenstaande cijfers gaan allemaal over 2018, omdat dat het meest recente jaar is waar het landelijke woononderzoek van de Rijksoverheid cijfers over heeft. Pararius heeft echter alleen in 2019 bij elk kwartaalrapport het aantal huuradvertenties vermeld<sup>2</sup>, dus moeten we het daar mee vergelijken. Bij elkaar opgeteld zijn dat 43.881 advertenties voor particuliere vrije sector woningen in 2019. Dat is dus nog meer dan de 65 procent waar Pararius het zelf over heeft.

Aantal woningen waarop Pararius kwartaalrapporten baseert:

[Q1](#): 10.310

[Q2](#): 10.761

[Q3](#): 11.608

[Q4](#): 11.202

Voor vragen:

Michelle Salomons, redacteur Investico: 06 13789920

Felix Voogt, redacteur Investico: 06 12639806

---

<sup>2</sup> Pararius meldt deze cijfers pas vanaf het derde kwartaal van 2018