



‘Nergens bestaat een huurmarkt met zoveel regels als bij ons. En hoe willen we de woningnood oplossen? Met nóg meer regels’

Posted on 22 mei 2025 by Calvin Schukkink

De Nederlandse huurmarkt zit al jaren volledig op slot. Een verhoogde vermogensbelasting en de Wet betaalbare huur van oud-minister Hugo de Jonge zorgen voor extra problemen: het aantal huurwoningen van particuliere investeerders daalde in 2024 met 18.000. Ondertussen liet woonminister Mona Keijzer vorige week weten dat ze alleen de huur wil bevriezen van de ongeveer twee miljoen sociale huurwoningen van woningcorporaties. Andere huurders moeten de komende twee jaar wél rekening houden met een huurverhoging. Jasper de Groot, directeur van Pararius, de grootste onafhankelijke woningwebsite van Nederland, volgt de ontwikkelingen op de voet. Wynia's Week voelde hem aan de tand.

Klopt het dat Nederland een van de meest gereguleerde huurmarkten in

de westerse wereld heeft?

De Groot: 'Ja, dat klopt. Het marktaandeel van de gereguleerde sector (sociale huur), met daarbij nu nog de recente uitbreiding van prijsregulering naar het middenhuursegment door de Wet betaalbare huur, is meer dan 32 procent. Met dit percentage is Nederland wereldkampioen sociale woningbouw. Nergens anders in Europa valt zo'n groot deel van de woningvoorraad onder prijsregulering. Oostenrijk en Denemarken bekleden de tweede en derde positie, maar wel met een aanzienlijk lager marktaandeel sociale huurwoningen van respectievelijk 23 en 20 procent. In de EU ligt het aandeel op gemiddeld 7,5 procent.'

Het aantal beschikbare huurwoningen is in het eerste kwartaal van 2025 met 35,5 procent gedaald ten opzichte van het eerste kwartaal in 2024. Waaraan is die reusachtige daling te wijten?

'Die daling is te wijten aan grootschalige uitponding – de verkoop van een huurwoning aan de huurder of nieuwe bewoners – waardoor het marktaandeel vrije sector huurwoningen dat met 8 procent al zeer klein was nog verder krimpt. Ook worden vrije sector huurwoningen langer bewoond omdat het steeds lastiger wordt om door te schuiven naar een andere huurwoning. Dit zorgt ervoor dat er meer huurwoningen worden afgemeld dan er opnieuw worden aangemeld, waardoor huurkandidaten per saldo uit een steeds kleiner aanbod moeten kiezen.'

In dezelfde periode is de vraag naar een vrije sector huurwoning met 47 procent toegenomen.

'Dat is een logisch gevolg van het krimpende aanbod. Het is nog niet eens zozeer de vraag die groter is geworden vanwege bevolkingsgroei en andere factoren. Het is met name het feit dat er minder huurwoningen zijn waarop men kan reageren, waardoor het aantal aanvragen dat een makelaar op een huurwoning ontvangt groter en groter wordt.'

De gemiddelde vierkantemeterprijs voor een vrije sector huurwoning is met bijna 10 procent gestegen, waardoor de gemiddelde huurprijs nu bijna 1800 euro bedraagt. Hoeveel woningzoekenden verdienen voldoende om dit bedrag te kunnen ophoesten? En wat is dan hun kans om een dergelijke huurwoning te krijgen?

‘Om precies te zijn: de gemiddelde huurprijs van een woning in de vrije sector is nu 1781 euro. Om dat bedrag te kunnen betalen, is een bruto maandinkomen van ruim 5340 euro vereist, oftewel 64.000 per jaar. Slechts 4,8 procent van de Nederlanders komt zodoende in aanmerking. Als je bedenkt dat op een gemiddelde huurwoning in de vrije sector zo’n 47 reacties binnenkomen, dan is de kans dat je zo’n woning bemachtigt gemiddeld 2 procent. Op een middenhuurwoning in het gereguleerde segment kwamen in het eerste kwartaal van 2025 gemiddeld 115 reacties binnen. In een stad als Amsterdam gaat dit zelfs richting de 500 reacties voor dergelijke woningen – oftewel een kans van 2 promille.’

In de vrije sector is ook de vraag/aanbod verhouding per prijscategorie scheef. De huurwoningen die meer dan 2000 euro per maand kosten, beslaan 36,5 procent van de markt, maar zijn goed voor slechts 18,3 procent van het totaal aantal reacties. De huurwoningen tussen 1185 en 1500 per maand beslaan 30,1 procent van de markt, maar krijgen 44,2 procent van de reacties. Hoe komt dat? En hoe kan dit worden rechtgetrokken?

‘Nu de grens voor sociale huur is opgetrokken van maximaal 142 naar maximaal 186 punten, zijn veel huurwoningen die voorheen nog in de vrije sector konden worden verhuurd niet opnieuw te huur aangeboden, maar verkocht. Dit zijn met name kleinere woningen. De grotere woningen die al meer dan 186 punten hadden, blijven over en kennen een hogere huurprijs. Het aandeel kleinere woningen daalt dus terwijl het aantal aangeboden grotere woningen minder hard daalt. Ondertussen verleggen huurders, door het gebrek aan middenhuurwoningen (die worden immers grootschalig uitgepond), hun blik noodgedwongen naar duurdere huurwoningen in het segment daarboven, tussen 1185 en 1500 euro per maand. Overigens valt op dat ook het segment 1500 tot 2000 euro nu tekenen van spanning begint te vertonen. Dit deel van de markt was in het eerste kwartaal van 2025 goed voor 37,5 procent van de reacties, terwijl het 33,4 procent van het aanbod besloeg.

‘Dat is niet eenvoudig meer recht te trekken. Het zal wellicht decennia duren om het goedkopere huuraanbod dat nu door uitponding uit de markt wegloopt weer aan te zuiveren. Particuliere beleggers huisvesten zo’n twee miljoen mensen in 934.000 woningen en vervullen een duidelijke en grote maatschappelijke rol. Ze zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van 25 procent van de Nederlandse huishoudens. Institutionele beleggers, waarvan de overheid van hen verwacht dat

zij nieuwbouw plegen, huisvesten slechts 426.000 mensen in nog geen 200.000 woningen.

‘Als je dus bedenkt dat de institutionele beleggers over de afgelopen decennia slechts 200.000 woningen in bezit hebben gekregen, dan kun je ook bedenken dat zij niet eenvoudig in staat zullen zijn om de 300.000 woningen, die door de Wet betaalbare huur terugvallen naar het gereguleerde segment en voor het overgrote deel worden uitgepond, op korte termijn weer terug te bouwen. Hier zal meer dan een decennium voor nodig zijn, maar daaraan voorafgaand zal de overheid voor afdoende deregulering moeten zorgen om de boel weer op gang te krijgen.’

De vorige woonminister, Hugo de Jonge, dacht voor de huurder op te komen met de Wet betaalbare huur. Toch wordt gesproken van een averechts effect omdat de verhuurders nu gewoon de woningen verkopen tegen een hoge prijs in plaats van ze te verhuren tegen lagere opgelegde huurprijzen. Eén van de voorgestelde aanpassingen is dat bij alle huurwoningen de WOZ-waarde wordt meegenomen in de berekening van de huurprijs.

‘Al ruim vóór invoering hebben tal van experts de noodklok geluid over het averechtse effect dat zou optreden door de opeenstapeling van fiscale maatregelen en de Wet betaalbare huur. Dat huurders in de knel zitten is inmiddels realiteit. De vastgoedsector is in toenemende mate teleurgesteld. Wij geven met meerdere instanties – Raad van State, De Nederlandsche Bank, OESO, IMF, vastgoedorganisaties en -experts, makelaarsvereniging NVM, maar ook econoom en voormalig CPB-directeur Coen Teulings – al jaren aan dat de vrije sector huurmarkt, onder de opeenstapeling van alle maatregelen, afstevent op een nog groter tekort, met als gevolg stijgende huurprijzen. Alle waarschuwingen ten spijt werd de Wet betaalbare huur er vlak voor het einde van het demissionaire ministerschap van Hugo de Jonge doorheen gedrukt. Velen met mij vinden dat hij hiermee over zijn graf heen heeft geregeerd.

‘Het recente voorstel van woonminister Mona Keijzer om de WOZ-waarde bij nieuwe huurovereenkomsten zwaarder te laten meewegen in het Woningwaarderingssysteem, zal weinig verlichting brengen. Het betekent slechts dat verhuurders bij een wisseling van huurder de maximale huurprijs kunnen vragen die bij het oorspronkelijke puntentotaal hoort, zonder dat de woning boven de middenhuur uitkomt. Anders gezegd: de woning mag ondanks de hoge WOZ-

waarde nog steeds niet worden verhuurd voor een huurprijs hoger dan 1185 euro.

‘Mijn mening is dat de WOZ-waarde van een woning, mits recent getaxeerd, de enige echte eerlijke vertaling van economische waarde naar huurprijs zou moeten zijn. Het Woningwaarderingssysteem zoals het nu is, is een ingewikkeld en vooral verouderd systeem uit 1979 met veel deelregelingen, uitzonderingen en subjectieve elementen. Hoewel het stelsel regelmatig wordt geëvalueerd en aangepast aan veranderende maatschappelijke en economische omstandigheden, schiet het huidige systeem tekort. Het biedt te veel ruimte voor discussie, en de waardering van huurwoningen sluit vaak onvoldoende aan bij de feitelijke kwaliteit en beleving ervan.’

Het kabinet wil de huur van sociale huurwoningen bevriezen en de huurtoeslag incidenteel verhogen met 1 miljard euro. Gaat dat de huurmarkt helpen?

‘Nee, integendeel. Net als voor particuliere verhuurders geldt voor woningcorporaties dat men rendabel moet kunnen verhuren. Huurbevriezing zorgt op lange termijn oneindig voor minder huurinkomsten voor de woningcorporaties. Men kan toekomstig immers niet indexeren op door huurbevriezing niet-geïndexeerde huur. Dit zorgt ervoor dat ook woningbouwcorporaties niet meer zullen investeren in de huurmarkt.

‘Het verhogen van de huurtoeslag met 1 miljard euro klinkt leuk, maar dat geld zal door de huurders voor andere zaken worden aangewend en zal in ieder geval niet worden geïnvesteerd in de huurmarkt. Niet voor niets noemde Geert Wilders dit de boodschappenbonus.’

Wat moet er gebeuren om een gezonde huurmarkt te krijgen?

‘Om te beginnen deregulering. Indien er toch een vorm van regulering gewenst is, zou dit dan enkel en alleen moeten gelden voor nog niet gerealiseerde woningen. Dan behoud je een gelijk speelveld voor beleggers waardoor je de sector niet verder verkleint en huurprijzen vanwege de grote vraag juist nog harder zullen stijgen. Voor particuliere beleggers van bestaande bouw kun je de regels niet tijdens het spel veranderen, voor nieuw te bouwen woningen kan dit wel.

‘Voor het benutten van de inbreng van particuliere beleggers is het belangrijk dat optoppen, splitsen, transformeren en woningdelen wordt gestimuleerd. Op deze manier kunnen er binnen de bestaande woningvoorraad veel extra woningen worden gerealiseerd. Particuliere beleggers zijn bij uitstek in staat hier een bijdrage aan te leveren. Daarbij is het dan wel van belang dat er opnieuw wordt gekeken naar de belastingdruk. Deze is na alle fiscale hervormingen zo hoog dat het verhuren van een woning niet langer rendabel is. Daarnaast zullen vergunningsprocedures versneld moeten worden door beroepsmogelijkheden tot een minimum te beperken indien een woningbouwproject binnen het bestemmingsplan past.

‘Het stapelen van eenzijdige maatregelen om excessen in de markt uit te sluiten, is in mijn ogen intrinsiek slecht beleid. De maatregelen treffen niet alleen de veroorzakers van de problemen, maar keren zich tegen de gehele beleggersgroep. Ook ik heb kinderen en die komen straks in een fase als student of starter op de arbeidsmarkt waarin zij behoefte hebben aan de flexibiliteit van een huurwoning in de vrije sector. Die mogelijkheid wordt hen ontnomen en belemmert hen in hun keuzevrijheid die nodig is om jezelf te ontplooien. Dat is niet alleen slecht voor hen, dat is slecht voor de doorstroming, slecht voor arbeidsmobiliteit, slecht voor de economie en dus slecht voor de concurrentiepositie van ons land. Flexibiliteit in je woonvoorziening is heel belangrijk. Regulering heeft nergens geleid tot meer huurwoningen, alleen tot torenhoge huurprijzen. Als er meer van iets is, hebben huurders een keuze en worden malafide verhuurders vanzelf afgestraft omdat huurders niet voor hun woningen kiezen.

‘Als beleggers meer kansen zouden krijgen om het huuraanbod in de vrije sector te vergroten door te investeren in nieuwbouwprojecten en bestaande bouw, dan komen vraag en aanbod op de huurmarkt vanzelf weer in balans. Beleggers weren van de woningmarkt is het paard achter de wagen spannen en zal het aantal vrije sector huurwoningen nog verder uitdunnen. En dat is nu juist de flexibele schil die zorgt voor doorstroming op de woningmarkt waar mensen snel terecht kunnen als men om wat voor reden dan ook acuut een woning nodig heeft.

‘Goedkoop scheefwonen zou moeten worden aangepakt. Mensen die te veel zijn gaan verdienen voor een sociale huurwoning, zouden door de woningcorporatie in staat moeten worden gesteld binnen een redelijke termijn te verhuizen of de woning te kopen tegen een gereduceerd tarief. De woningcorporaties zouden met deze koopsom dan weer nieuwe sociale huurwoningen kunnen realiseren.

Nederland telt 200.000 scheefwoners. Dat biedt een enorme kans om extra sociale huurwoningen te realiseren.

‘Om de bouw weer op gang te krijgen, zullen ook de prestatieafspraken losgelaten moeten worden. Laat beleggers bouwen wat zij denken het beste te kunnen bouwen en leg hen geen beperkingen op in de vorm van minimale percentages sociale huur waar een nieuwbouwproject aan moet voldoen. Nieuwbouwprojecten worden hierdoor te risicovol en komen niet van de grond. Als iemand weet wat er op welke locatie gebouwd moet worden, zijn het de beleggers met *skin in the game*. Gemeenten die dergelijke prestatieafspraken opleggen beseffen onvoldoende dat voor elke woning die wordt verkocht, in welk segment ook, er een woning in een segment daaronder wordt verlaten – en dus vrijkomt voor mensen met lagere inkomens.’

Wynia's Week verschijnt drie keer per week, **156 keer per jaar**, met even onafhankelijke als broodnodige artikelen en columns, video's en podcasts. De groei en bloei van Wynia's Week is te danken aan de donateurs. Doet u al mee? Doneren kan op verschillende manieren. Kijk [**HIER**](#). Hartelijk dank!