

Woningmarkt

Mogelijk veel meer huurwoningen in de verkoop dan officiële cijfers laten zien

Door Ruben Koops · 28 augustus 2025 · Aangepast: 28 augustus 2025



RTL Z

Vastgoedbeleggers blijven massaal hun huurwoningen verkopen, meldt het Kadaster. Toch is de totale voorraad huurwoningen in de vrije sector in een jaar tijd nauwelijks afgenomen. De 'verkoopgolf' lijkt dus wel mee te vallen, maar beleggers waarschuwen dat de officiële cijfers niet het hele verhaal vertellen.

Vorig jaar zomer trad de Wet betaalbare huur in werking. Hierdoor vielen honderdduizenden huurwoningen in één keer onder de huurbescherming, met gematigde huren en strengere verhuurregels tot gevolg.

Veel eigenaars van huurwoningen, meestal de kleine particuliere beleggers, besloten om hun bezit te verkopen. Uit nieuwe cijfers van het Kadaster blijkt dat deze verkoopgolf van huurwoningen onverminderd doorgaat. 16.400 huurwoningen gingen de afgelopen 3 maanden in de verkoop, 42 procent meer dan in dezelfde periode vorig jaar.

Lichte afname

Maar opvallend genoeg meldt het Kadaster ook dat op jaarbasis het totaal aantal huurwoningen in handen van beleggers nauwelijks lijkt af te nemen.

Toen de Wet betaalbare huur vorig jaar inging was 9,3 procent van de Nederlandse woningvoorraad in handen van beleggers, nu is dat gezakt naar 9,2 procent van de woningvoorraad. Een afname van ongeveer 5000 woningen.

Dat komt omdat beleggers niet alleen verkopen, maar ook nieuwe huurwoningen laten bouwen, mede mogelijk gemaakt door de miljarden van pensioenfondsen. Deze woningen zijn vaak groter en goed geïsoleerd, waardoor ze zonder huurbescherming in de vrije sector verhuurd mogen worden.

Nieuwbouw

Ook kopen beleggers nog veel woningen van andere beleggers die willen uitstappen, zo'n 7800 huurwoningen in het afgelopen kwartaal, waardoor de totale voorraad huurwoningen in private handen nauwelijks lijkt te krimpen.

Maar volgens Edward Touw, van Vastgoed Belang, de brancheorganisatie van verhuurders, vertellen de cijfers van het Kadaster niet het hele verhaal. Hij denkt dat veel woningen die door beleggers worden gekocht, helemaal niet bedoeld zijn voor de verhuur, maar worden uitgepond.

Uitponden

Dit betekent dat de woningen, zodra de huurder vertrekt, in de verkoop gaan. Sommige vastgoedbedrijven hebben hier de afgelopen tijd een nieuw verdienmodel van gemaakt: zij kopen verhuurde complexen op en verkopen de woningen één voor één zodra die vrijkomen.

Dat kan lucratief zijn, omdat woningen in onverhuurde staat zo'n 20 tot 40 procent meer opbrengen dan bewoonde huurwoningen. Onder meer Annexum, een grote Nederlandse beleggingsmaatschappij, doet nu de meeste woningen in zijn fondsen van de hand door ze uit te ponden.

Volgens Jeppe de Boer, partner bij Annexum, hebben momenteel bijna alle grote deals tussen beleggers onderling, uitponden als einddoel. "Wij zien bijna alle transacties wel voorbij komen en ik ben nog geen deal tegengekomen waarbij de koper de woningen aanhield voor de verhuur."

Kortom, veel huurwoningen die in de statistieken nog niet meetellen als verkochte woning, zullen de komende jaren alsnog in de verkoop gaan. Bedrijfsmakelaar CBRE schat in dat 95 procent van de huurhuizen die beleggers onderling aan elkaar doorverkopen, de komende jaren 'uitgepond' worden en dus in de verkoop gaan.

Huurwoningen verdwijnen

Annexum kocht dit voorjaar bijvoorbeeld het huurcomplex De Kluisz in Huizen, dat uit 34 appartementen bestaat. Ook al deze woningen zullen in de komende jaren in de verkoop gaan, terwijl het Kadaster deze woningen nog niet meetelt als verkochte huurwoningen.

"Als je kijkt naar alle grote belegger-naar-beleggers transacties van de afgelopen tijd, gaat het in bijna alle gevallen om uitpondportefeuilles", zegt ook Touw van Vastgoed Belang. "Met andere woorden: op termijn verdwijnen die woningen in de Kadaster-cijfers ook grotendeels uit de verhuur."

Verdeling

In Nederland staan ruim 8,2 miljoen woningen. De meeste woningen zijn in handen van particuliere huiseigenaren, ongeveer 60 procent van de voorraad. Woningcorporaties zijn een andere grote bezitter, met ongeveer 30 procent van alle woningen. Het restant zit bij beleggers en investeerders.

Het grote aanbod van voormalige huurwoningen zorgt momenteel voor prijsdalingen in sommige regio's, zoals Amsterdam. Starters die jarenlang buiten spel stonden, slaan nu massaal hun slag omdat voormalige huurwoningen met flinke korting van de hand gaan. In de grote steden bestaat 2 van de 5 transacties momenteel uit een voormalige huurwoning.

Deskundigen zoals hoogleraar Peter Boelhouwer (Woningmarktbeleid, TU Delft) noemen de Wet betaalbare huur dan ook een 'gamechanger' omdat die zoveel impact heeft op verschillende sectoren van de woningmarkt.