

Persbericht

Achter de uitpondgolf: de particuliere verhuurder maakt plaats voor de vastgoed-BV

[Plaats], [datum]

De veelbesproken uitpondgolf laat de Nederlandse huurmarkt niet leeglopen: er zijn zelfs meer huurwoningen dan ooit. Toch is huren moeilijker geworden. Dat blijkt uit een analyse van Financien.nl op basis van CBS- en Kadastercijfers. De totale huurvoorraad groeide sinds 2021 met ruim 114.000 woningen tot een record, maar de samenstelling verschuift snel: sinds de piek in 2023 daalde het bezit van particuliere verhuurders met 22.830 woningen (-4,1%) tot begin 2025, terwijl vastgoed-BV's er in dezelfde twee jaar 34.205 bij kregen.

De paradox, meer woningen maar toch krapper, zit in het verschil tussen voorraad en beschikbaarheid. De groei komt vooral uit nieuwbouw van corporaties en institutionele partijen, voorraad die niet meteen vrijkomt. Juist het flexibele, vrij te huren deel van de particuliere verhuurder krimpt, en daardoor droogt het aanbod op de bekende huursites op: dat daalde met 36 tot 40% ten opzichte van een jaar eerder.

"Dat de huurmarkt leegloopt, klopt niet met de cijfers: er zijn per saldo meer huurwoningen dan ooit," zegt Arjen Hoek van Financien.nl. "Wat verandert, is wie ze bezit. De particuliere verhuurder trekt zich sinds 2023 terug, geraakt door duurdere financiering, een grillige fiscale behandeling en strakkere huurregels, terwijl vastgoed-BV's en corporaties het overnemen. De huurwoning verdwijnt dus niet, maar juist het vrij te huren deel van de markt wordt kleiner, en dat is precies waar woningzoekenden het merken."

Drie onafhankelijke bronnen wijzen dezelfde kant op: de voorraadcijfers van het CBS, de transactiecijfers van het Kadaster (particuliere beleggers zijn per saldo verkopers geworden) en de bedrijfsoprichtingen bij de KvK, waar het aandeel BV in nieuwe vastgoedondernemingen opliep van de helft in 2021 naar bijna driekwart in 2026.

De jongste Kadastercijfers, over het tweede kwartaal van 2026, bevestigen het beeld: investeerders bezaten in juli nog 8,9% van alle woningen, tegen 9,2% een jaar eerder, en de verkoopgolf koelt af. Waar een verhuurderslobby als Vastgoed Belang spreekt van tienduizenden woningen die "van de huurmarkt verdwijnen", laat dit onderzoek zien dat de totale voorraad juist groeide: het is een eigendomswissel, geen leegloop.

De timing wijst mede naar de fiscus. De overdrachtsbelasting voor beleggers liep op van 2% tot en met 2020 naar 8% in 2021 en 10,4% in 2023, precies toen de particuliere terugtocht begon; sinds 1 januari 2026 staat hij weer op 8% om verhuurders terug te lokken. Of dat de particuliere verhuurder terugbrengt, is de vraag die de komende jaren beantwoord wordt.

Het volledige onderzoek, met een interactieve kaart per gemeente en de onderliggende data, staat op financien.nl/onderzoek/achter-de-uitpondgolf.

Noot voor de redactie (niet voor publicatie)

- **Woordvoerder:** Arjen Hoek, Financien.nl. Beschikbaar voor toelichting of interview via **0294-240025** en **info@financien.nl**. *(Vul hier eventueel een direct mobiel nummer in.)*
- **Beschikbaar op verzoek:** de volledige dataset per gemeente (CSV, 342 gemeenten), hoge-resolutie grafieken, en een insluitbare interactieve kaart met bronvermelding (`financien.nl/embed/huisbaas-kaart.html``).
- **Belang:** Financien.nl bemiddelt in vastgoedfinanciering. Het onderzoek raakt aan de eigen markt; het leunt daarom op openbare cijfers van CBS en Kadaster, met volledige methode en kanttekeningen op de onderzoekspagina.
- **Bronnen:** CBS-tabellen 86287NED, 82900NED, 83148NED en 86065NED; Kadaster (kwartaalcijfers investeerders); Pararius (te-huur-aanbod vrije sector).

Losse koppen per doelgroep (kies er één): breed "Achter de uitpondgolf: de huisbaas verandert, niet de huurwoning" · financieel "73% van de nieuwe vastgoedbedrijven kiest de BV" · regionaal "In [stad] trok de particuliere verhuurder zich terug met [percentage]".