

“Wie het minst kan wonen betaalt het meest” – Position Paper - Volkshuisvesting en Fiscaliteit

dr. Matthijs Korevaar (Erasmus School of Economics, korevaar@ese.eur.nl)

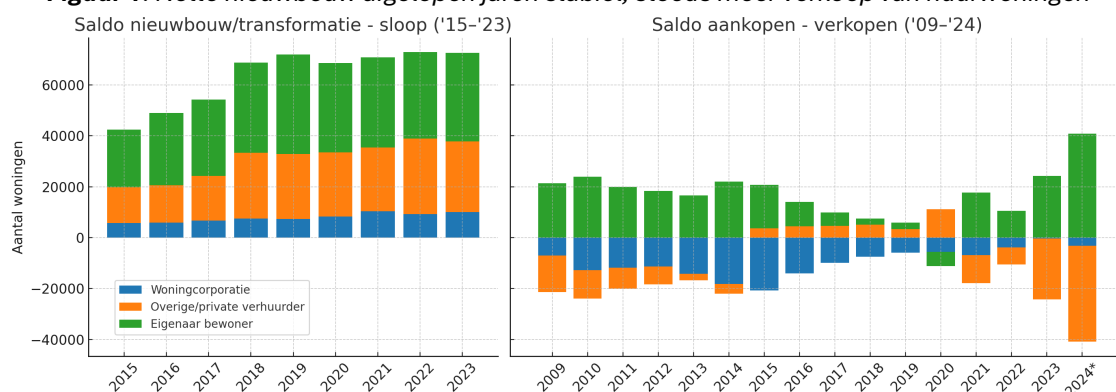
Volkshuisvesting vraagt om een goede balans tussen koop en huur en passend aanbod in alle segmenten. Een inspanning daartoe is het meest belangrijk voor de mensen die nu het minst goed kunnen wonen. In dit stuk breng ik met microdata van Kadaster en CBS de ontwikkelingen in wooninvesteringen in kaart. De effecten van fiscaliteit en betaalbaarheidsbeleid daarop zijn individueel vaak moeilijk te bepalen, maar zorgen gezamenlijk wel voor een trend waardoor juist degenen die het minst goed wonen in de knel komen.

In het kort: wie het minst kan wonen betaalt nu de hoogste prijs

1. Fiscaliteit en huurregulering zorgen voor verkoop van huurwoningen en zetten druk op nieuwbouw
2. Beleggers voegden meeste huurwoningen toe in het lage segment, maar zij verkopen hier nu ook
3. Betaalbaarheidsbeleid versterkt dat huurders met de eenvoudigste woningen relatief veel huur betalen
4. Stimuleer huurinvesteringen door fiscale verschillen te beperken en huren meer aan te sluiten bij kosten

Relatief meeste nieuwe woningen in private huur, maar structureel verkoop van huurwoningen. Figuur 1 toont het saldo van nieuwbouw plus transformatie minus sloop ('15-'23) en het saldo aankopen minus verkopen ('09-'24) per type eigenaar. In absolute aantallen werden de meeste koopwoningen toegevoegd, maar relatief groeide de private huursector het sterkst. Zulke investeringen vinden ver voor oplevering plaats en zeggen dus minder over het heden. Transacties reageren doorgaans sneller op beleid. Zo zagen we door verkoopbeleid en de verhuurderheffing eerst veel verkoop door corporaties. Door stapeling van maatregelen verkopen private beleggers sinds 2021 steeds meer woningen, in 2024 bijna 40.000 woningen. Eigenaar-bewoners kochten sinds 2009 netto bijna 250.000 woningen op van corporaties en beleggers.

Figuur 1: Netto nieuwbouw afgelopen jaren stabiel; steeds meer verkoop van huurwoningen



Bron: eigen berekeningen op basis van microdata van het Kadaster en CBS.¹

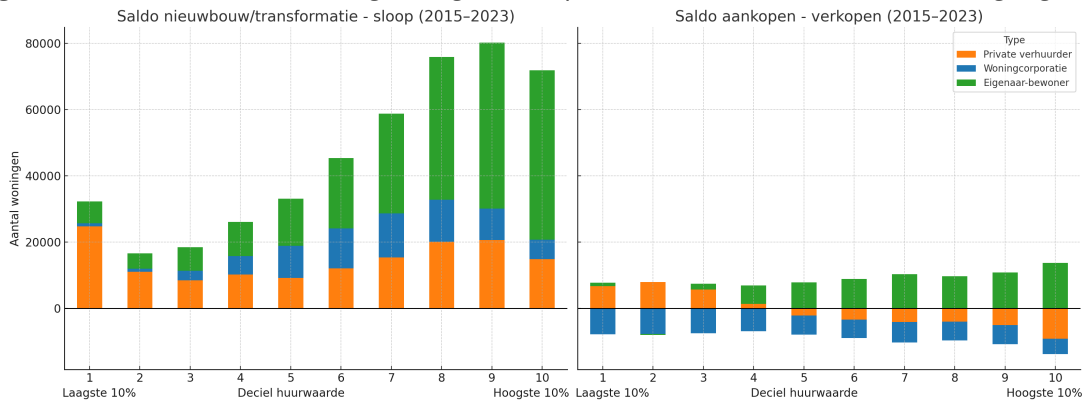
Nieuwbouw van huur is dweilen met de kraan open als regulering en fiscaliteit voor verkoop blijven zorgen. Daar waar in de koopmarkt marktprijzen gevraagd mogen worden, worden huurprijzen door regulering vaker en verder naar beneden gedrukt. Daarnaast kennen koopwoningen nog steeds een meer gunstige fiscale behandeling, terwijl verschillende maatregelen de fiscale druk op verhuurders recent verhoogden. Voor groei van de huurvoorraad is het belangrijk om die verschillen te verkleinen.

Verkoop is niet neutraal: het raakt woningzoekenden met te weinig vast inkomen om te kopen. Voor een huurwoning van gegeven waarde leidt verkoop tot bewoners met hogere inkomens, lagere woningbezetting en minder doorstroom.ⁱ Huurders die het minst goed wonen, kunnen zelden kopen.ⁱⁱ

Nieuwe woningen zijn van hoge kwaliteit, maar private beleggers voegen meest in laag segment toe. Figuur 2 toont sinds 2015 de netto toevoegingen (links) en opkopen (rechts) per segment op basis van huurwaarde: van de minste woningen (laagste 10%) tot de mooiste woningen (top 10%). Een uitsplitsing naar type verhuurder, betaalde huren en WOZ-waarden staat in de bijlage. De meeste toevoegingen vallen in hoge segmenten, maar opvallend is dat private beleggers in het laagste segment het meest toevoegden.

¹ Eigendom in de transactiedata is op basis van het Kadaster, met eigen aanpassing tot 'eigenaar-bewoner' als de eigenaar zich ooit op het adres inschreef. Nieuwbouw, transformatie en sloop is basis van een indicator van CBS (Woonbase) en enkel voor 2015-2023 beschikbaar. Deze indicatoren kunnen wijzingen door nieuwe registraties. De totale voorraadgroei ligt iets hoger door administratieve correcties en andere overige toevoegingen (bijv. splitsen). *Data voor 2024 is voorlopig en aangepast voor 'tweede' koopwoningen waar de koper nog niet naar toe verhuisd is.

Figuur 2: Meeste nieuwbouw in hogere segmenten, private verhuurders vaker actief in laag segment



Bron: eigen berekeningen op basis van microdata van het Kadaster en CBS. Verdere uitsplitsing staat in de bijlage. Corporaties en private verhuurders bezitten vooral woningen in lage segmenten, eigenaar-bewoners meer woningen in hoge segmenten.

Schaarste en rendement stuwde beleggers naar laag segment, terwijl corporaties daar verkochten.

In de data zien we dat juist de minste woningen beleggers de hoogste rendementen opleverden, wat duidt op schaarste en *relatief* de hoogste huren.ⁱⁱ Niet verrassend voegden beleggers hier veel woningen toe, primair door nieuwbouw en transformatie, maar ook door in lage segmenten op te kopen en in hogere segmenten te verkopen. Opkoop zorgde dus voor meer private woningen met lage huren (in euro's). Dat rendement beleggers stuurt is niet verrassend, wel dat verkoop van corporaties dit proces juist versterkt.

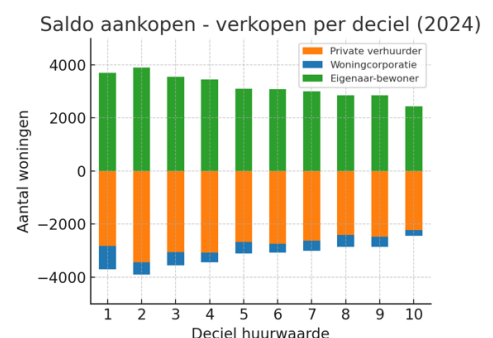
Het huidige betaalbaarheidsbeleid versterkt dat de huurder van de minste woning het meest betaalt.

Doordat inkomensafhankelijk huurbeleid lagere huren heeft afgedwongen, is voor de doorsnee corporatiehuurder weinig verschil meer tussen de huur van de minste en mooiste woningen (zie Figuur B.1). Ook voor de minste corporatiewoning ligt de huur dus het hoogst ten opzichte van de waarde. En corporaties voegen in dit segment nauwelijks woningen toe. Dat doen vooral beleggers, die veel kleine appartementen neer zetten. Door huurregulering kunnen juist dit soort woningen vaak nog marktconform gebouwd worden: door de vele punten voor het energielabel tellen ze op papier toch als betaalbaar. Tegelijkertijd bouwden corporaties met verlies woningen in hogere segmenten met lagere huren. Zo werden juist huurders van de minste woningen meer afhankelijk van beleggers, met hogere huren dan corporaties.

Ook die private partijen verkopen nu in het lage segment. Maar ook de investeringen van beleggers in dit segment staan onder druk. In 2024 zijn voor het eerst meer private huurwoningen verkocht in de laagste segmenten (zie figuur), meer dan er in 2023 toegevoegd zijn. Naast nieuwe regulering speelt ook box-3 mee: particuliere beleggers bezitten daar iets meer woningen.

Wie geen woning heeft of de minste woning huurt, heeft investeringen nodig in beter wonen. Die zijn steeds verder weg.

Het afdwingen van betaalbaarheid met prijsregulering, huurverlagingen of bevriezingen helpt op dit moment degenen met de minste woonsituaties niet. Het beperkt de investeringen die corporaties en private partijen in nieuwe woningen kunnen of willen doen. Juist deze groep heeft die hard nodig: stabiele investeringen maken én de minste woningen meer betaalbaar én betere woningen meer bereikbaar. Daar komt een fiscale realiteit bij die beleggers vooral stimuleert deze woningen te verkopen. De hard gegroeide groep huurders die van deze woningen afhankelijk is, komt zo in de knel.



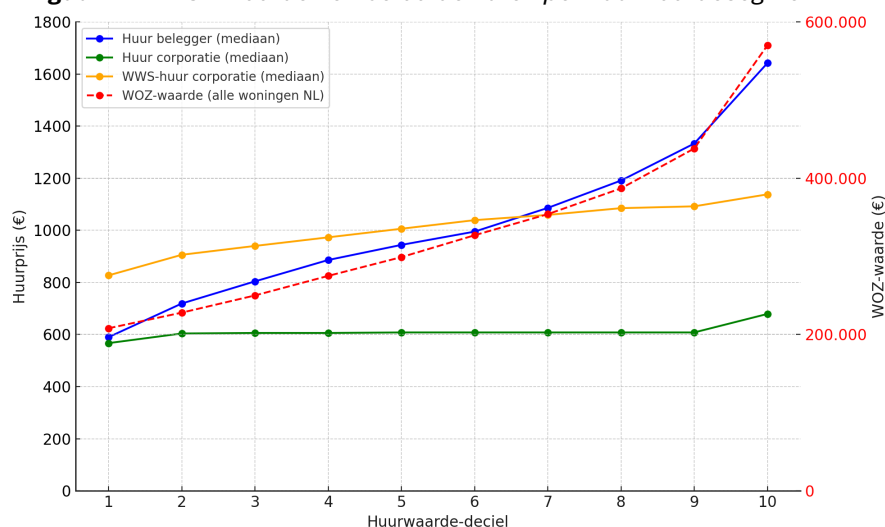
Conclusie: wie staat voor volkshuisvesting, stimuleert ook investeringen in huurwoningen. Of huurwoningen vooral door corporaties of marktpartijen aangeboden moeten worden is een politieke keuze. Maar ongeacht die keuze, kan goed wonen niet zonder voldoende investeringen, en ik vrees dat die er steeds minder komen. Ik kan niet exact bepalen in welke mate dat komt door de overdrachtsbelasting, renteaftrek, box-3, ATAD, VPB, wet betaalbare huur, huurverlagingen of betaalbaarheidseisen. Maar ik vind het van belang ze allen te noemen, omdat ze bijdragen aan een zorgwekkende trend die zorgt dat mensen die het minst goed wonen vaker in de knel komen. Om dat te doorbreken, doe ik een aantal aanbevelingen:

Aanbevelingen

1. **Verklein de fiscale verschillen tussen huur- en koopwoningen.** Het zou wenselijk zijn om fiscale verschillen tussen verschillende soorten verhuurders en eigenaar-bewoners te verkleinen. Juist door het grote aantal verschillende fiscale maatregelen, zijn de mogelijkheden op dit vlak groot en vereist dat politieke keuzes. Vanuit het academisch onderzoek zou het afschaffen van de overdrachtsbelasting voor woningen en dat financieren met hogere gebruiksbelastingen voor eigenaars (eigenwoningforfait) een goed onderbouwde eerste stap kunnen zijn. Dit stimuleert de doorstroom, helpt koopstarters, en maakt nieuwe investeringen in huur- en koop aantrekkelijker.ⁱⁱⁱ
2. **Stimuleer investeringen in volkshuisvesting, breng huren in lijn met de kosten en waarde in plaats van ze te verlagen of bevriezen.** Het afdwingen van lagere huren leidt aantoonbaar tot minder investeringen. Door inkomensafhankelijk huurbeleid is in de corporatiesector zelfs nauwelijks nog een relatie tussen de betaalde huur en kwaliteit van de woning (zie Figuur B.1). Om de betaalbaarheid te verbeteren is het effectiever huurders direct financieel te ondersteunen.^{iv}
3. **Ontwikkel tegelijk met een huurregister een systeem van huurprijsregulering dat wel effectief beschermt.** Het woningwaarderingssysteem sluit onvoldoende aan op de wensen van huurders en investeringskosten. Dit leidt tot een definitie van betaalbaarheid die niet aansluit op de realiteit, tot minder investeringen, en is slecht handhaafbaar zonder registratie van contracten of punten.ⁱⁱ
4. **Monitor de gevolgen van betaalbaarheidseisen op de nieuwbouw en pas aan waar nodig.** Voorkomen moet worden dat betaalbaarheidseisen leiden tot minder nieuwbouw of onlogische investeringen. In de afgelopen jaren zagen we dat private partijen kleine woningen in lage segmenten toevoegden, en corporaties met verliezen iets grotere woningen in hogere segmenten.

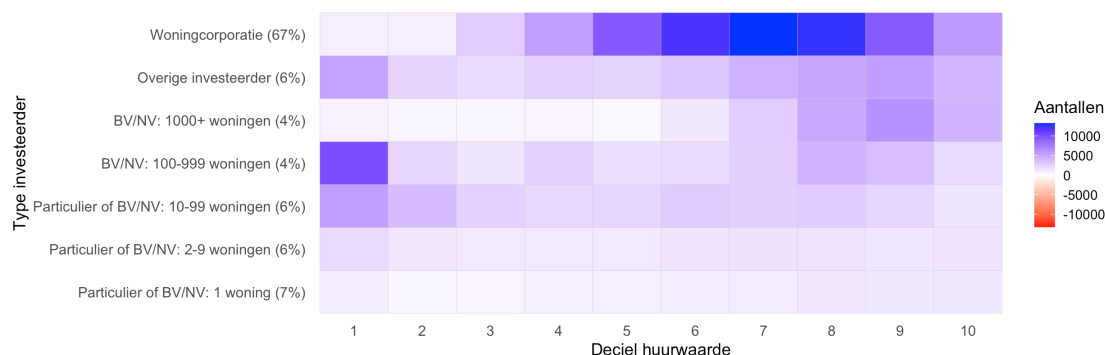
Bijlagen: Uitsplitsing van huren, WOZ-waarden en typen verhuurder per huurwaardesegment

Figuur B.1: WOZ-waarden en betaalde huren per huurwaardesegment

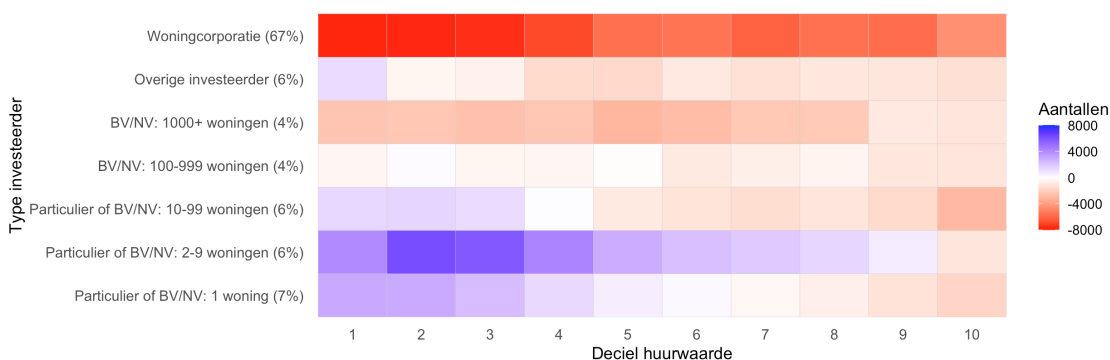


Deze figuur toont per huurwaardegroep de WOZ-waarde van woningen in die groep (koop+huur, rechter y-as) en de mediane huur die betaald wordt door huurders van beleggers (particulier of BV/NV) of van corporaties (linker y-as), gebaseerd op de huurenquête en WOZ-beschikkingen van 2024. Voor woningen van corporaties is ook de mediane WWS-huur opgenomen. Verhuurders bezitten vooral woningen in lagere segmenten, eigenaar-bewoners in hogere segmenten. Belangrijk is dat deze data alleen uitspraak doet over de betaalde huur (of WWS-huur) van de doorsnee woning van een corporatie of belegger in elk segment. Binnen elk segment zijn dus nog steeds grote verschillen in de betaalde huren, WWS-huren en WOZ-waarden van verschillende typen woningen. Woningen van verschillende eigenaren kunnen dus niet direct met elkaar vergeleken worden.

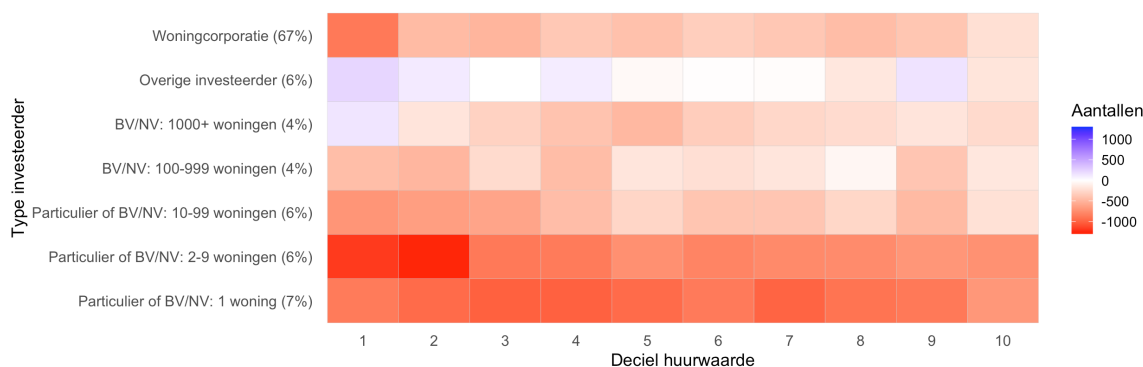
Figuur B.2: Saldo nieuwbouw/transformatie – sloop (2015-2023), naar type verhuurder



Figuur B.3: Saldo aankopen – verkopen (2015-2023), naar type verhuurder



Figuur B.4: Saldo aankopen – verkopen (2024), naar type verhuurder



In deze bijlage is met data van CBS en Kadaster een verdere uitsplitsing gemaakt van het saldo nieuwbouw/transformatie tussen 2015-2023 (Figuur B.2), het saldo aankopen en verkopen tussen 2015-2023 (Figuur B.3) en het saldo aankopen en verkopen in 2024 (Figuur B.4) naar type verhuurder en segment. De kleuren geven een indicatie van de richting van het saldo; de aantallen verschillen per figuur. Tussen haakjes staat het aandeel van de huurwoningen in bezit van dit type eigenaar op 1 januari 2024. Door complexiteit in eigendomsbepaling is dit een indicatie. Particuliere beleggers en BV/NV beleggers zijn samengenomen, maar vrijwel alle beleggers met minder dan 10 woningen zijn particuliere beleggers en boven de 100 woningen zijn vrijwel alle beleggers een BV of NV. De categorie overige investeerders bevat rechtsoormen die zowel for-profit (bijv. FGR) als non-profit verhuurders (bijv. stichting) kunnen zijn. Bij transacties is het type eigenaar en portefeuillegrootte op basis van een indicator van het Kadaster, met aanpassing tot ‘eigenaar-bewoner’ als de eigenaar op enig moment op het adres ingeschreven stond in de GBA. Hierdoor kunnen verhuurders met 1 woning beter gescheiden worden van tweede woningen van eigenaar-bewoners. Voor nieuwbouw is een combinatie van Kadaster en CBS data gebruikt. Institutionele beleggers zijn niet als groep herleidbaar maar zullen meestal in de categorie overig of 1000+ vallen.

ⁱ Zie Francke et al. (2025). [Buy-to-Live vs. Buy-to-Let: Homeownership, Property Prices and Neighborhoods](#).

ⁱⁱ Zie Damen, Korevaar, & Van Nieuwerburgh (2025). [An Alpha in Affordable Housing?](#) en [Korevaar & Van Dijk \(2025\)](#) voor doorrekening van het WWS.

ⁱⁱⁱ Zie bijv. Best & Kleven (2018): [Housing Market Responses to Transactions Taxes](#), Ngai, Han & Sheedy (2023): [To Own or To Rent: The Effects of Transaction Taxes on Housing Markets](#), Coven et al. (2024): [Property Taxes and Housing Allocations under Financial Constraints](#)

^{iv} Zie [Kholodilin \(2024\)](#) voor een generiek overzicht van de effecten van huurprijsregulering, wat ondanks grote verschillen in context een vrij consistent beeld geeft. De gevolgen van de eenmalige huurverlaging in 2023 zijn onderzocht in de [officiële evaluatie](#) en door [Van Huissing et al. \(2025\)](#).