

Uitpondgolf bereikt climax: verkoop van huurwoningen piekt in 2025-2026

De uitpondgolf op de woningmarkt zwol flink aan in 2025. Ruim 42.000 woningen verdwenen hierdoor van de huurmarkt. Dit is bijna 14 procent meer dan het jaar ervoor. In welke provincies en steden is deze trend het meest zichtbaar en wanneer gaat deze golf weer liggen?

Snel populairder geworden strategie

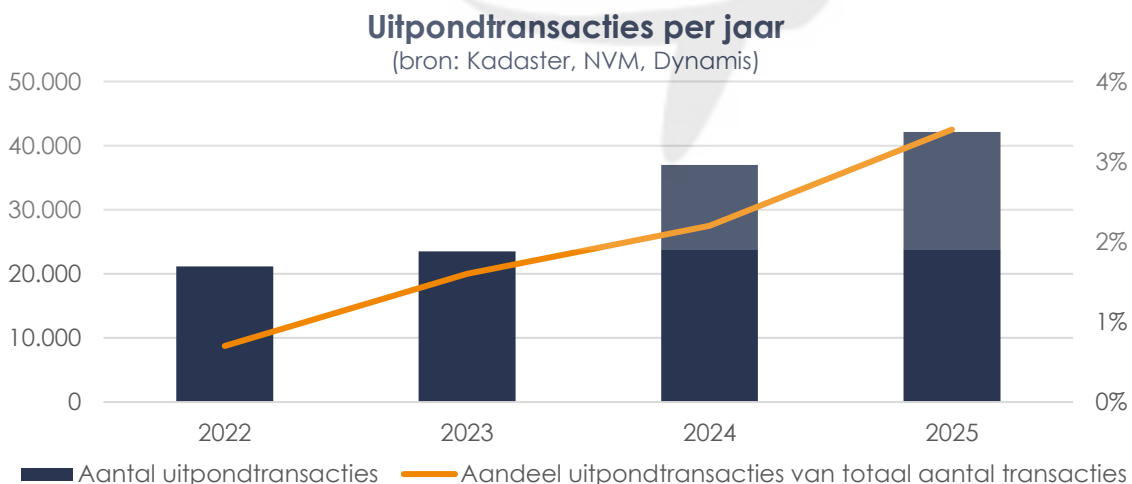
Uitponden is het individueel verkopen van huurwoningen door beleggers zodra deze leegkomen, in plaats van ze opnieuw te verhuren. Dit is een snel populairder geworden strategie om vastgoed te verzilveren, vaak tegen een hogere leegwaarde. Tot 2023 was het namelijk nog financieel aantrekkelijk voor particulieren om woningen te verhuren. Door verschillende ingrijpende beleidswijzigingen is dit de afgelopen jaren veranderd.

Zo vallen verhuurde woningen sinds 2023 onder Box-3 bij de belasting, waardoor verhuurders een fictief rendement betalen dat voor velen hoger ligt dan het daadwerkelijke rendement. Daar bovenop kwam per 1 juli 2024 de Wet betaalbare huur. Voorheen werden alleen sociale huurwoningen tot 142 WWS-punten gereguleerd en was boven deze grens sprake van de vrije sector. Met de invoering van de nieuwe wet is het woningwaarderingstelsel uitgebreid tot 186 punten, waardoor ook het middenhuursegment (tot 1.228 euro per maand in 2026) gereguleerd is. In veel gevallen betekent dit dat de nieuwe huurprijs lager uitvalt dan voorheen, waardoor het rendement voor de eigenaar daalt.

Daarnaast kregen verhuurders te maken met nog meer regels, zoals het verbod op tijdelijke huurcontracten per 1 juli 2024 en de mogelijke invoering van gemeentelijke leegstandsheffing. Dit alles droeg eraan bij dat het voor particuliere beleggers steeds minder interessant werd om huurwoningen aan te houden of hierin te investeren.

Toename in uitpondtransacties

Het is dan ook niet verwonderlijk dat het aantal uitpondtransacties toeneemt. Waar het in 2022 en 2023 nog ging om ruim 20.000 woningen per jaar, nam dit in 2024 toe tot 37.000 en in 2025 tot ruim 42.000: maar liefst een verdubbeling van de aantallen in 2022 en 2023. Het gaat daarbij om woningen die zowel door bedrijfsmatige als particuliere verhuurders zijn verkocht aan eigenaar-bewoners, inclusief kleine particuliere verhuurders (maximaal 3 woningen). Niet alleen in absolute aantallen was er sprake van groei. Het aandeel uitpondtransacties als onderdeel van het totale aantal kooptransacties steeg ook aanzienlijk: van 0,7 procent in 2022 naar 3,4 procent in 2025.



Particuliere beleggers *verkopen* niet alleen massaal hun huurwoningen, ze *kopen* ze ook vrijwel niet meer. In 2025 was het aantal woningen dat door particuliere beleggers werd gekocht maar liefst 98 procent minder dan in 2022. De particuliere belegger verdwijnt dus in hoog tempo van huurwoningmarkt.

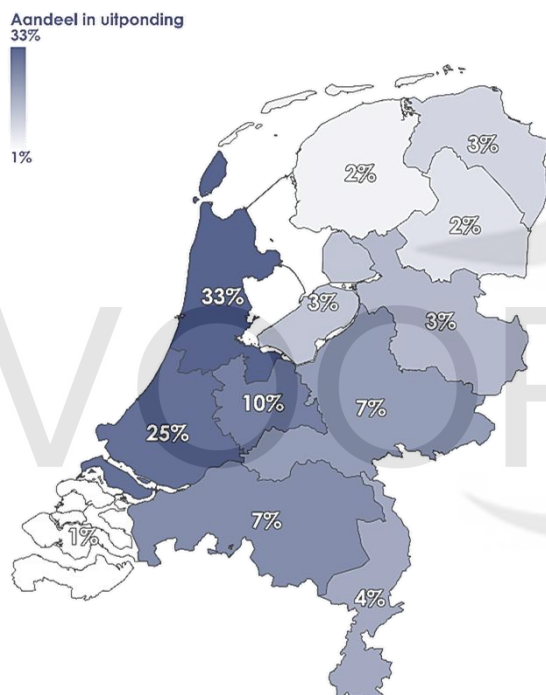
Regionale verschillen

De provincies waar in 2025 het minst sprake was van een uitpondgolf zijn Zeeland, Friesland en Drenthe. Bijna 60 procent van de uitpondtransacties vond plaats in de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland. Dat heeft een aantal verklaringen:

- Het gaat hier om de Randstad. In dit gebied vinden simpelweg de meeste verkopen plaats en daartoe behoren – in absolute aantallen – dus ook veel uitpondtransacties.
- Er liggen hier meerdere universiteitssteden, waardoor er relatief veel huurwoningen zijn. Denk aan Amsterdam, Leiden en Rotterdam.
- In de Randstad is de druk op de woningmarkt het allergrootst, waardoor de huren hoog zijn. De Wet betaalbare huur heeft hier dan ook grotere consequenties voor het rendement dan in de rest van het land.
- Doordat ook de koopprijzen in de Randstad hoog zijn, wordt het voor verhuurders al gauw aantrekkelijker om te verkopen.

Aandeel provincie in uitponding

Bron: NVM, bewerking: Dynamis



In absolute aantallen vonden de meeste uitpondtransacties plaats in Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht. Haarlem maakt de top-5 compleet. Gekeken naar het aantal uitpondtransacties als aandeel van het totaal binnen de gemeenten ziet deze top-5 er behoorlijk anders uit. Dan wordt de lijst aangevoerd door randgemeenten Diemen, Amstelveen en Wassenaar, gevolgd door Gooise Meren en Amsterdam.

Uitpondgolf zet door

Hoewel het aantal uitpondtransacties in 2025 flink toenam, is het einde voorlopig nog niet in zicht. Zeker in de eerste helft van 2026 zullen er nog veel van deze verkopen plaatsvinden. Dit heeft grotendeels te maken met het eerdergenoemde verbod op tijdelijke huurcontracten dat per 1 juli 2024 inging. Tijdelijke huurcontracten zijn contracten van maximaal twee jaar en de laatste hiervan verlopen dus uiterlijk op 30 juni 2026. Ook in het derde kwartaal zal er daarom nog sprake zijn van een flink aantal uitpondtransacties, maar daarna verwachten we dat de golf snel gaat liggen.

Voor kopers is dat overigens slecht nieuws: het nieuwe aanbod zorgde voor wat meer lucht. Zo liet de koopwoningmarkt een sterk vierde kwartaal van 2025 zien, [blijkt uit de Spreekende Cijfers van Dynamis](#).



VOORBEELD