

Het WWS en de private huurmarkt

De werking van het Woningwaarde-
ringsstelsel in de private huurmarkt

Matthijs Korevaar
Jasper H. van Dijk

Maart 2025

Instituut
voor

Publieke
Economie

Het Instituut voor Publieke Economie (IPE) is een onafhankelijke denktank. Wij publiceren onderzoek en analyses over economisch beleid. Zo maken we complexe onderwerpen toegankelijk, brengen we nieuwe ideeën onder de aandacht en mengen we ons in het debat. We werken daarbij samen met academische, journalistieke, ambtelijke en politieke instellingen.

Nederland heeft behoefte aan onafhankelijke economische analyse. Op tal van onderwerpen zien we beleid dat stuurloos lijkt. Denk aan ons begrotingsbeleid, dat binnen enkele jaren sterk is verkrapt en vervolgens weer verruimd. Of ons belastingstelsel, dat elk jaar minder samenhang lijkt te kennen. Ten slotte vraagt de economie van de toekomst om denkkraft, bijvoorbeeld als het gaat om industriepolitiek of digitalisering.

Wij maken complexe onderwerpen toegankelijk en transparant. Zo zetten we ondergewaardeerde onderwerpen op de agenda. Informatie blijft nu vaak besloten binnen ministeries en overheidsinstanties. Wij vinden dat richtinggevende keuzes een open debat verdienen, omdat beter begrip leidt tot betere politiek.

Wij werken nieuwe ideeën uit. Die ruimte hebben we, omdat we niet gebonden zijn aan Haagse besluitvorming. Omdat we onafhankelijk zijn van politiek of ambtenarij, kunnen we ons eigen oordeel vormen. Daarbij richten we ons op de lange termijn, die te vaak ondergaat in het hier en nu.

Wij komen op voor het publieke belang. Beleid wordt beïnvloed door deelbelangen. Dat is niet gek: als er veel op het spel staat voor enkelen, verheffen zij hun stem via belangengroepen en lobbyisten. Dat kan ten koste gaan van anderen. Daarom melden wij ons, als het publieke belang erom vraagt.

Zo versterken wij onze democratie.

Dit onderzoek is mede tot stand gekomen met financiering van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.¹

¹ De resultaten in dit onderzoek zijn gebaseerd op eigen berekeningen met niet-publieke microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek (project 9817) en sluiten aan op een wetenschappelijk onderzoeksproject naar huurrendementen (Damen, Korevaar & Van Nieuwerburgh, 2025)

In het kort

Wij onderzoeken hoe de waardering van huurwoningen via het woningwaarderingstelsel (WWS) afwijkt van de waardering door private huurders en verhuurders. Als gevolg van de Wet Betaalbare Huur is het WWS uitgebreid naar een groter deel van de private huurmarkt. Wij analyseren hoe de private woningvoorraad geraakt wordt door deze uitbreiding van de WWS-regulering. Dit doen wij door een WWS-huurmodel toe te passen op de private huurvoorraad. Vervolgens schatten wij voor private huurwoningen het verschil tussen de WWS-huren en markthuren en analyseren wij hoe deze samenhangt met de kenmerken van de woning, de rendementen van verhuurders en het inkomen van de bewoners.

Er zijn grote verschillen tussen markthuren en WWS-huren. Gemiddeld liggen de geschatte markthuren boven de maximumprijzen die het WWS voorschrijft. Maar hier is enorme variatie in: sommige woningen hebben markthuren die veel hoger liggen dan het WWS, andere juist veel lagere huren. Huurders lijken verschillende soorten woningen anders te waarderen dan het WWS dat doet. Met het WWS-huurmodel kan maar 35% van de verschillen in geobserveerde huurprijzen verklaard worden, terwijl een model op basis van woningkenmerken meer dan 70% van de variatie in huurprijzen kan verklaren.

Huurders waarderen zowel de locatie als de fysieke kenmerken van huurwoningen anders dan het WWS. Huurders kennen, gecorrigeerd voor woningkenmerken, een veel hogere waardering toe aan aantrekkelijke locaties dan het WWS. In dure regio's zoals Amsterdam en Utrecht ligt de markthuur, gecorrigeerd voor fysieke woningkenmerken, soms tientallen procenten hoger dan de WWS-huur. Maar ook binnen grote steden zijn er zeer grote verschillen. Huurders kennen daarnaast, gecorrigeerd voor de locatie van de woning, een hogere waardering toe aan kwalitatief mindere woningen (klein oppervlak, oud bouwjaar, appartement, slecht energielabel) dan het WWS.

Het WWS treft niet eenduidig woningen met relatief hoge rendementen. Het WWS kent een hardere rendementsdaling voor kwalitatief mindere woningen en voor woningen op aantrekkelijke locaties. Doordat kwalitatief mindere woningen hogere rendementen hebben en woningen op dure locaties juist lagere rendementen, zien we dat de gemiddelde relatie tussen het verschil in markthuren en WWS-huren en de gemaakte rendementen zwak is.

Door regulering met het WWS neemt het tekort aan kwalitatief mindere huurwoningen en huurwoningen op populaire locaties toe. Omdat het WWS een harde huurdaling kent voor oudere, kleinere appartementen en woningen op aantrekkelijke locaties, is de kans groot dat minder nieuwe investeringen gedaan worden in deze woningen en bestaande huurwoningen verkocht worden. Andersom zullen door de lagere huur meer mensen interesse hebben in dit soort huurwoningen. Minder aanbod en meer vraag zorgen ervoor dat de schaarste van dit soort huurwoningen toeneemt.

De koper van een huurwoning zal gemiddeld een hoger inkomen hebben dan de huurder die anders in de woning gewoond had, maar dit verschil hangt af van het type woning. We zien dat op dure locaties, gegeven de fysieke kenmerken van de woning, huren relatief betaalbaar zijn ten opzichte van koopwoningen, en dat de huizenprijzen hoog liggen ten opzichte van het inkomen van huurders. De meeste huurders zullen deze huurwoningen dus niet kunnen kopen. Andersom zien we, gegeven de locatie, dat kwalitatief mindere woningen juist relatief lage koopprijzen hebben ten opzichte van de huur en het inkomen van de huurder. Koop van deze woningen is financieel dus relatief gunstiger.

Het huidige WWS kent beperkingen als reguleringsinstrument voor de private sector. Onze resultaten laten zien dat er grote verschillen zijn tussen markthuren en WWS-huren, en dat voor bepaalde typen woningen regulering met het WWS grote huurverlagingen afdwingt. Verhuurders met een winst oogmerk zullen daardoor niet snel meer investeren in dit soort huurwoningen, terwijl kopers van deze woningen doorgaans niet dezelfde mensen zijn als de huurders die anders in deze woningen zouden wonen. Het huidige WWS stimuleert zo een herverdeling van woningen en investeringen, terwijl onduidelijk is wat deze herverdeling oplevert en of deze gewenst is.

De auteurs



Matthijs Korevaar. Matthijs is fellow bij IPE en universitair hoofddocent aan de Erasmus School of Economics. Promoveerde in Finance aan de Maastricht University, werkte daarna als visiting assistant professor aan de Columbia Business School.



Jasper H. van Dijk Jasper is onderzoeksleider bij IPE. Hij is econoom en heeft eerder gewerkt bij ministerie van Financiën en McKinsey & Company. Hij is verbonden aan de Universiteit Utrecht.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	8
2	Methodologie	10
2.1	Data over huren en huurpunten verzamelen: de Woonbase	10
2.2	De WWS-huur van 2025 schatten	11
2.3	De huidige markthuur schatten	12
2.4	Het verschil tussen markthuren en WWS-huren verklaren	13
3	Resultaten	15
3.1	WWS kan de variatie in huurprijzen niet goed verklaren	15
3.2	Huurders waarderen locatie en fysieke kenmerken woning anders	18
3.3	Rendementen verschillen per type woning	20
3.4	Gevolgen van verschillen tussen de markt- en WWS-huur voor verhuurders	23
3.5	Gevolgen van verschillen tussen de markt- en WWS-huur voor huishoudens	24
4	Conclusie	27
	Bronnen	29
	Appendix	30

1 Inleiding

Het woningwaarderingstelsel bepaalt voor het grootste deel van de huurwoningen in de private sector de maximale hoogte van de huur. Wij onderzoeken hoe deze regulering de woningvoorraad raakt en welke gevolgen dat heeft voor huurders, kopers en verhuurders.

De Wet Betaalbare Huur is ingevoerd om private huurwoningen weer betaalbaar te maken. Woningen krijgen in het woningwaarderingstelsel (WWS) huurpunten op basis van hun eigenschappen. Door de invoer van de Wet Betaalbare Huur is de maximale aanvangshuur uit het WWS dwingend geworden voor alle woningen met maximaal 186 huurpunten. In 2025 hebben deze woningen een maximale huurprijs van 1.185 euro of minder.

Het WWS bepaalt hoeveel huur gevraagd mag worden op basis van de kenmerken van een woning. Het uitgangspunt in het WWS is dat de huurprijs van een woning aan moet sluiten op de kwaliteit ervan. Om dit te bereiken worden aan allerlei woningkenmerken punten toebedeeld, zoals de oppervlakte, het energielabel, de WOZ-waarde, de kenmerken van de keuken en badkamer, of de buitenruimte. Die punten vertalen zich direct in een hogere huur.

De WWS-waardering van woningkenmerken hoeft niet aan te sluiten op de marktwaardering. Wat de redelijke prijs is voor een bepaald kwaliteitskenmerk is moeilijk objectief vast te stellen. De waardering in het WWS hoeft dus niet overeen te komen met de marktwaardering. Bij een gegeven huuraanbod, zal de marktprijs voor verschillende woningkenmerken afhangen van de woonvoorkeuren en budgetten van huurders. Het kan bijvoorbeeld zijn dat in de praktijk huurders minder over hebben voor een extra vierkante meter, maar meer voor een mooie keuken.

Huurprijsregulering via het WWS raakt niet alle huurwoningen in dezelfde mate. In lijn met het doel van de Wet Betaalbare Huur, ligt de WWS-huur gemiddeld lager dan de markthuur; veel private huurwoningen moeten dus in prijs omlaag. Er kunnen echter grote verschillen zijn in welke woningen in huur omlaag moeten: sommige woningen hoeven niet in huur omlaag, andere een beetje en enkelen heel veel.

Verschillen tussen WWS-huren en markthuren hebben effect op huurders, kopers en verhuurders. Stel dat de WWS-prijs voor een bepaald woningkenmerk, bijvoorbeeld de locatie, lager ligt dan de marktprijs. In dat geval zal het voor een verhuurder minder aantrekkelijk worden om woningen op goede locaties te verhuren, wat verkoop in de hand werkt. Maar degene die zo'n woning koopt, zal doorgaans niet dezelfde persoon zijn die de woning anders had gehuurd. Andersom zullen huurders die voorheen een goede locatie te duur vonden, wel interesse in de woning hebben als deze met een lagere prijs verhuurd wordt. Het WWS beïnvloedt dus in wat voor woning mensen komen te wonen, en of dit een koop of een huurwoning zal zijn.

Wij onderzoeken welke soorten woningen geraakt worden door het WWS en wat de gevolgen daarvan zijn. De Wet Betaalbare Huur stelt dat de huurprijs die volgt uit het WWS de redelijke huurprijs is voor een woning. Maar er is geen goed onderzoek gedaan naar hoe de waardering op basis van het WWS verschilt van de marktwaardering voor verschillende soorten woningen. Onze hoofdvraag luidt: “Welke woningkenmerken verklaren het verschil tussen de markthuursprijs en de huurprijs op basis van het WWS?” De methode bespreken we in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 presenteren wij onze resultaten en analyseren we wat deze betekenen voor kopers en (ver)huurders. In hoofdstuk 4 sluiten we af met wat onze resultaten betekenen voor huurregulering via het WWS.

EMBARGO

2 Methodologie

We onderzoeken het verschil in waardering van woningen door het WWS en door huurders en verhuurders. Hierbij vergelijken wij de WWS-huur met de markthuur. De analyse is op te delen in vier stappen.

2.1 Data over huren en huurpunten verzamelen: de Woonbase

Om de WWS-huur en de markthuur van private huurwoningen te vergelijken moeten we deze allereerst allebei schatten. Voor dit onderzoek is het van belang te weten hoe de huidige WWS-huur zich verhoudt tot de huurprijs die betaald zou kunnen worden in de markt. Twee uitdagingen maken deze vergelijking moeilijk. Ten eerste is voor het overgrote deel van de private huurwoningen niet bekend hoeveel huurpunten deze woningen hebben. Wij zullen het aantal huurpunten dus moeten schatten om de WWS-huur te bepalen. Ten tweede is het moeilijk om de huidige markthuur te schatten, omdat weinig recente data over huurprijzen beschikbaar is en de marktprijs sinds de invoering van de Wet Betaalbare Huur ook vaak niet meer gevraagd mag worden.

Wij gebruiken microdata van huurwoningen uit de Woonbase van het CBS om huurpunten en huurwaarden in de private sector te schatten. We nemen voor onze analyse de Woonbase met peildatum 1 januari 2021 als uitgangspunt. De Woonbase bevat voor bewoonde en verhuurde huurwoningen in Nederland informatie over de daadwerkelijke of geschatte huurprijs, kenmerken van deze woningen en informatie over het aantal huurpunten (indien bekend).² Wij verwijderen extreme of incomplete observaties uit de dataset (4% van de data), waarna 3,18 miljoen huurwoningen overblijven.³ Wij koppelen deze data aan gegevens over het eigendom zodat we woningen van particuliere en bedrijfsmatige beleggers (753.000 woningen) kunnen scheiden van die van woningcorporaties (2.232.000 woningen) en andere soorten verhuurders (200.000 woningen). In onze analyse omvat de private sector woningen van particuliere en bedrijfsmatige beleggers.

² Onze analyse kan geen uitspraken doen over de gevolgen voor nieuwbouw of onzelfstandige woningen. Voor nieuwe te bouwen woningen zijn nog geen prijzen bekend, en huurprijzen voor onzelfstandige eenheden kunnen niet op woningniveau gekoppeld worden. In 2% van de woningen met een geobserveerde huurprijs wonen wel meerdere huishoudens. In dat geval wordt een woning vermoedelijk verhuurd aan mensen die op basis van de CBS-definitie geen gezamenlijk huishouden vormen (bijv. friends-contract).

³ Dit betreft de volgende woningen: (1) met een onbekend bouwjaar of een bouwjaar voor 1800. De laatste komen weinig voor en hebben vaak een monumentale status waardoor de puntenhuur en markthuur moeilijk te schatten is. (2) een gebruiksoppervlakte die onbekend is, minder dan 20m², of meer dan 350m². (3) Woningen met een WOZ-waarde die onbekend is, of onder de 43.000 euro of boven de 806.000 euro en (4) gebouwen met meer dan 500 wooneenheden. Voor private huurwoningen gaat dit om 7% van de woningen.

2.2 De WWS-huur van 2025 schatten

Wij schatten een model dat de huurpunten verklaart voor woningen waarvoor wij huurpunten observeren. Voor 2,12 miljoen woningen in onze dataset worden de huurpunten waargenomen en is het energielabel bekend. Dit zijn bijna uitsluitend woningen van woningcorporaties. Op deze data passen wij een machine learning model toe dat op basis van geobserveerde woningkenmerken (Tabel 1) de huurpunten verklaart. Het gewicht dat dit model aan een kenmerk toekent, zal niet exact gelijk zijn aan het gewicht dat het WWS specifiek aan dat kenmerk toekent. Het WWS telt bijvoorbeeld het woningtype niet direct mee, maar toch krijgt het veel gewicht in ons model. Dat komt bijvoorbeeld omdat tussenwoningen meer buitenruimte zullen hebben dan een appartement, en buitenruimte wel meetelt in het WWS. Op deze manier neemt ons model zaken mee die gewicht krijgen in het WWS, maar die we niet direct observeren. Het model kan goed verklaren waarom de ene woning meer huurpunten heeft dan de andere: we verklaren ruim 90% van de variatie in geobserveerde huurpunten.⁴

Tabel 1: Woningkenmerken in WWS-huurmodel

Woningkenmerk	Eenheid
WOZ-waarde	Euro's
Gebruiksoppervlakte	Vierkante meter, m ²
Woningtype	Vrijstaand, 2-onder-1-kap, hoekwoning, tussenwoning, appartement
Aantal wooneenheden	1 betekent een eengezinswoning, 2 en verder betekent aantal appartementen in woonblok
Energielabel	A++++, A+++ , A++ , A+ , A , B , C , D , E , F , G
Locatie	Gemeente

Wij gebruiken dit model om de huurpunten te schatten van private huurwoningen. Voor private huurwoningen observeren wij meestal wel de kenmerken van een woning, maar niet het aantal huurpunten. Wij gebruiken ons model om de huurpunten van deze woningen te voorspellen. Hoewel dit een betrouwbaar beeld geeft, zitten er twee beperkingen aan. Ten eerste is voor circa 30% van de private huurwoningen (nog) geen energielabel bekend en kunnen wij dus niet voor alle private huurwoningen een puntenschatting maken.⁵ Ten tweede kan de geschatte puntenwaardering op basis van woningen van woningcorporaties wellicht iets afwijken van die van private beleggers. Bijvoorbeeld omdat private huurwoningen gemiddeld meer luxe keukens of badkamers hebben, en ons model dat niet kan meenemen.

⁴ We gebruiken een zogenaamd 'random forest' model. Dit is een statistisch model dat op basis van een algoritme de parameters zoekt die de relatie tussen geobserveerde woningkenmerken en huurpunten het beste beschrijven. Hiermee kan 95% van de geobserveerde variatie in alle huurpunten verklaard worden. Schatten we dit out-of-sample, dan is dit 93%. Een eenvoudiger lineair model kan 82% van de variatie in huurpunten verklaren.

⁵ Formeel gezien wordt in het WWS dan een energielabel bepaald op basis van het bouwjaar. Dit zou betekenen dat ruim driekwart van de woningen waarvoor geen energielabel bekend is, een energielabel G moet krijgen, terwijl in de praktijk maar 8% van de woningen in de sample een G-label heeft. Vermoedelijk hebben deze woningen dus een betere energieprestatie, maar zal de verhuurder pas bij nieuwe verhuur een label opvragen.

Wij passen de schattingen aan voor veranderingen in de puntenwaardering van woningen tussen 2021 en 2025. Het huidige aantal huurpunten wijkt af van het aantal punten in 2021 omdat het WWS sindsdien herzien is en de WOZ-waarde over de tijd verandert. Wij passen onze puntenschattingen daarom aan. Ten eerste wijzigen we het aantal punten op basis van het energielabel, met aftrek voor labels van E of minder en een opslag voor labels A of beter. Ten tweede berekenen we het verschil in WOZ-punten door de WOZ-punten te berekenen die golden in 2021 (waardepeildatum 1 januari 2020) en de WOZ-punten die gelden in 2025 op basis van de WOZ-waarde van 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023), en passen we de WOZ-cap toe.⁶ De Wet Betaalbare Huur wijzigde ook het aantal huurpunten dat aan buitenruimten toegekend werd, maar omdat wij de gegevens van de buitenruimte niet kunnen observeren, kunnen wij dit niet meenemen.

Wij nemen in de rest van onze analyse ook woningen mee die op basis van hun huurpunten in de vrije sector vallen. Circa 40% van de private huurwoningen in onze dataset valt qua huurpunten in het sociale segment (142 punten of minder), 37% in het middensegment (143 tot 186 punten).⁷ Door de Wet Betaalbare Huur is de maximumprijs uit het WWS dwingend geworden en uitgebreid tot het middensegment. In onze sample is nog een resterende vrije sector van 23% van de private huurwoningen. Wij nemen deze woningen wel mee in onze analyse, omdat het verwijderen van woningen met meer dan 186 punten in sommige individuele analyses tot niet-representatieve uitkomsten kan leiden.⁸ Op de hoofdconclusies van dit onderzoek heeft deze keuze echter geen invloed.

2.3 De huidige markthuur schatten

Wij schatten voor deze private huurwoningen ook de markthuur. De huren die wij observeren in de Woonbase zijn van 1 januari 2021.⁹ Maar wij zijn geïnteresseerd in de markthuur in 2025, zodat we deze kunnen vergelijken met de geschatte huidige WWS-huur. Ook mogen er sinds 1 juli 2024 geen marktprijzen meer gevraagd worden. Daarom moeten wij schatten wat de marktwaarde van een woning is als deze tegen marktprijzen verhuurd zou worden.

Wij standaardiseren huurprijzen zodat deze representatief zijn voor wat een nieuwe huurder zou betalen. In huurmarkten betalen huurders die langer in een woning wonen doorgaans een lagere huur dan huurders die nog maar kort in een woning wonen. Door de liberalisatie van

⁶ Wij gebruiken het aantal WOZ-punten van 2021, wanneer het verschil tussen de WOZ-punten van 2024 meer is dan 15 punten. In dat geval is vermoedelijk sprake geweest van een verandering aan de woning die nog niet in de huur van 2021 zit verwerkt en wij niet kunnen observeren. De WOZ-cap betekent dat een woning 186 punten krijgt als deze zonder WOZ-punten 124 of minder punten heeft, maar met WOZ-punten meer dan 186 punten. Dit treft 1,4% van het aantal private huurwoningen, waarvan er ruim 80% in Amsterdam staan.

⁷ Sommige private huurwoningen in onze dataset kunnen we linken aan de puntenwaardering in de CBS huurenquête van 2024. Deze waarderingen zijn sterk gecorreleerd en komen op hetzelfde gemiddelde uit (182 vs. 181 punten). Voor alle private huurwoningen met energielabel is het gemiddelde 156 punten, dus dit betreft relatief dure woningen.

⁸ In onze analyse relateren wij het verschil tussen de markthuur en WWS-huur lineair aan individuele woningkenmerken. Het verwijderen van woningen boven de 186 punten beïnvloedt zulke schattingen. Een vrijstaande huurwoning zal bijvoorbeeld doorgaans meer dan 186 punten hebben. Maar de subset aan vrijstaande huurwoningen die minder dan 187 punten heeft (bijvoorbeeld door een lage WOZ-waarde of beperkte buitenruimte) zal relatief goedkoop zijn, en een andere verhouding hebben tussen de markthuur en WWS-huur dan representatief is.

⁹ Voor woningen waar op 1 januari 2021 geen huur beschikbaar is of een huur geïmputeerd is door het CBS kijken wij of wel een huurprijs beschikbaar is in een eerder of later jaar. In dat geval passen wij de huurobservatie aan voor prijsverschillen tussen het peiljaar 2021 en andere jaren. Hierdoor neemt het aantal huren in de data met 20% toe

de huurmarkt betalen recent verhuisde huurders doorgaans de marktprijs voor een woning. Daarnaast is er voor huurders die lang geleden naar een woning verhuisd zijn in de Woonbase minder vaak een huurprijs beschikbaar. Voor 60% van de private huurwoningen in onze data is een huurprijs bekend, en 66% van de bewoners van deze woningen zijn na 1 januari 2016 naar de woning verhuisd. Wij beperken ons tot deze woningen en verwijderen observaties met niet-plausibele huurprijzen (4%), waarna ruim 287.000 woningen overblijven. Wij normaliseren de prijzen voor deze woningen voor de woonduur, zodat de huurprijs representatief is voor een huurder die recent in de woning is komen wonen (medio 2020). Vervolgens indexeren we de geobserveerde prijzen op basis van de huurprijsinflatie tussen 2020 en 2024 op basis van data van het CBS.¹⁰

Op basis van de gestandaardiseerde huurprijzen schatten wij een markthuurmodel. Wij schatten de markthuur voor elke soort woning door geobserveerde huurprijzen te relateren aan woningkenmerken.¹¹ We doen dit met een vergelijkbaar machine learning-model als het huurpuntenmodel. De kenmerken die we meenemen zijn ook hetzelfde als in Tabel 1, met uitzondering dat we in plaats van de gemeente ook de buurt meenemen. Dit komt omdat huurprijzen (na correctie van andere kenmerken) wel sterk samenhangen met de precieze locatie, terwijl dat bij huurpunten niet het geval is. Met dit model kunnen wij ongeveer driekwart van de variatie in huurprijzen verklaren.¹²

2.4 Het verschil tussen markthuren en WWS-huren verklaren

Wij analyseren hoe fysieke kenmerken van de woning en de locatie het verschil tussen de geschatte markthuur en WWS-huur kunnen verklaren. Wij maken in onze analyse onderscheid tussen de locatie van de woning en de fysieke kenmerken van de woning. Dat betekent dat wij de WOZ-waarde van de woning niet meer meenemen als factor. Een hoge WOZ-waarde kan namelijk komen door zowel de locatie (bijv. een mooie straat in een buurt) als de fysieke kenmerken (bijv. een grote en ruime tuin). Bovenop de kenmerken die we meenemen voegt de WOZ-waarde ook weinig meer toe.¹³ We gebruiken een machine learning-model om te bepalen welke factoren het belangrijkste zijn om de verschillen tussen de voorspelde WWS-huren en markthuren te verklaren. Daarnaast gebruiken we een eenvoudiger model om te interpreteren hoe die factoren invloed uitoefenen op het precieze verschil tussen de marktprijs en WWS-prijs. Daarvoor relateren we het verschil tussen de geschatte markthuur en de WWS-huur op lineaire wijze aan fysieke kenmerken van de woning en de locatie. We groeperen

¹⁰ Voor de huurprijsinflatie gebruiken we de index voor geliberaliseerde huren (<https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/83163NED>), omdat de meeste woningen in onze sample voor marktprijzen verhuurd worden. Deze is iets meer gestegen dan de index voor gereguleerde huren van overige verhuurders (16.4% tegen 13%). De groei van 16% komt ongeveer overeen met huurgroei per m2 die Pararius rapporteert tussen 2020 en eind 2024.

¹¹ Of wij geobserveerde prijzen of geschatte marktprijzen gebruiken heeft weinig effect op de resultaten. Het laatste geniet de voorkeur omdat de WWS-prijzen ook geschat zijn op basis van woningkenmerken. Sommige woningen zullen bijvoorbeeld een te hoge (lage) geobserveerde prijs hebben ten opzichte van de geschatte WWS-prijs omdat die woning in werkelijkheid meer (minder) huurpunten heeft dan onze voorspelling.

¹² We kunnen met dit model ongeveer 78% van de variatie in geobserveerde huurprijzen verklaren. Maar omdat het model 'getraind' is om zoveel mogelijk variatie te verklaren, zal op andere datasets ('out-of-sample') minder variatie verklaard kunnen worden. Het model is zo gekalibreerd dat dit verschil beperkt is: 'out-of-sample' verklaren we 72%.

¹³ Een 'random forest' model op basis van fysieke kenmerken en de locatie verklaart 68% van de variatie in huurprijzen, voegen we de WOZ-waarde toe dan wordt dit 72%. De WOZ-waarde alleen kan 62% verklaren.

daarbij de fysieke kenmerken van elke woning (oppervlakte, woningtype en wooneenheden, energielabel en bouwjaar) in klassen.

Onze dataset lijkt representatief om het verschil tussen markthuren en WWS-huren in de private sector te bepalen. Voor 226.000 private huurwoningen observeren wij de huurprijs en kunnen we zowel de marktprijs als de WWS-huur schatten. De vraag is hoe deze woningen zich verhouden tot de private sector als geheel. Wij vergelijken in Tabel 2 de kenmerken van de woningen in deze dataset met de grotere groep van 753.000 private huurwoningen waar woningkenmerken beschikbaar zijn. Woningen in deze dataset hebben gemiddeld een kleinere oppervlakte en een lagere WOZ-waarde, maar een wat recenter bouwjaar. Voor woningen die niet in de dataset zitten is geen huurprijs of energielabel bekend, of is de huurder niet recent verhuisd. Daardoor kunnen we niet de geobserveerde huren en geschatte WWS-huren vergelijken. Om toch een vergelijking te kunnen maken, voorspellen wij de markthuren en WWS-huren voor alle private huurwoningen op basis van een model dat niet het energielabel meeneemt. De geschatte markthuren en WWS-huren liggen gemiddeld 4% hoger in de voorraad dan in onze dataset. Maar het verschil tussen de markthuur en WWS-huur is gemiddeld 21% in zowel onze dataset als in de voorraad, en kent een vergelijkbare spreiding.

Tabel 2: Woningkenmerken private huurvoorraad en sample

Woningkenmerk	Private huurwoningen	Sample met verschil markt- en WWS-huur
Aantal observaties	753.000 ¹⁴	226.000
Gemiddelde oppervlakte	90m ²	80m ²
Gemiddeld bouwjaar	1960	1968
Gemiddelde WOZ-waarde	246.000	229.000
% zonder energielabel	28,3%	0%
% bewoner voor 2016 verhuisd (2021)	32,9%	0%
% zonder bekende huurprijs	39,6%	0%

¹⁴ Dit aantal is reeds zonder de 7% private huurwoningen die verwijderd zijn omdat hun woningkenmerken niet beschikbaar zijn of extreme waarden hebben.

3 Resultaten

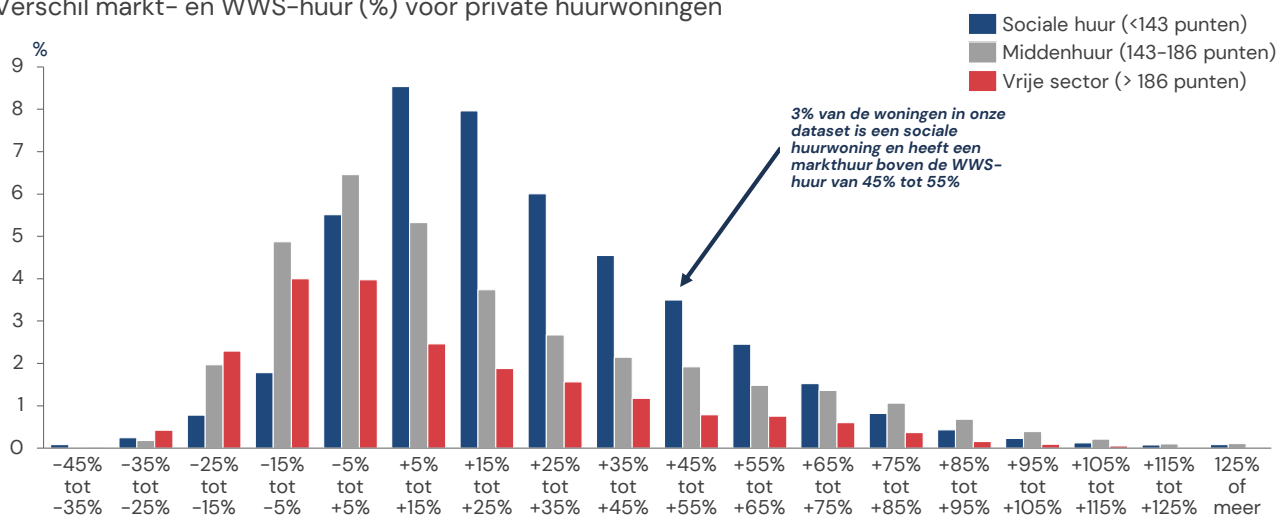
Het WWS kan de variatie in huurprijzen tussen woningen niet goed verklaren. Er zijn grote verschillen in hoe huurders de locatie en de fysieke kenmerken van woningen waarderen en hoe het WWS dat doet.

3.1 WWS kan de variatie in huurprijzen niet goed verklaren

Er is grote variatie in hoe de markt woningen waardeert en hoe het WWS dat doet. In Figuur 1 tonen we de verdeling van het verschil tussen de geschatte markthuur en de WWS-huur voor verschillende soorten huurwoningen. Gemiddeld liggen markthuren ongeveer 20% hoger dan de WWS-huur, maar de spreiding is aanzienlijk. Bijna een kwart van de woningen heeft een markthuur die lager is dan de WWS-huur, terwijl voor een even groot deel de markthuur meer dan 40% boven de WWS-huur ligt. We zien dat in alle sectoren er een grote spreiding is tussen de geschatte markthuur en de WWS-huur. Sociale huur (gedefinieerd als woningen met minder dan 143 punten) kent meer woningen waar markthuur boven WWS-huur ligt en minder woningen waar WWS-huur onder markthuur ligt.¹⁵ Dit is, zoals we later ook zullen zien in onze resultaten, in lijn der verwachting. Sociale huurwoningen hebben, gegeven hun locatie, een lagere kwaliteit: een eigenschap waar markt een hogere waardering aan toekent dan het WWS. In vervolg van dit onderzoek gebruiken wij data van alle private

Figuur 1. Er zijn grote verschillen tussen de markthuur en de WWS-huur

Vershil markt- en WWS-huur (%) voor private huurwoningen



Toelichting: n=225.710 private huurwoningen.
Bron: Modellschatting op basis van CBS micro-data

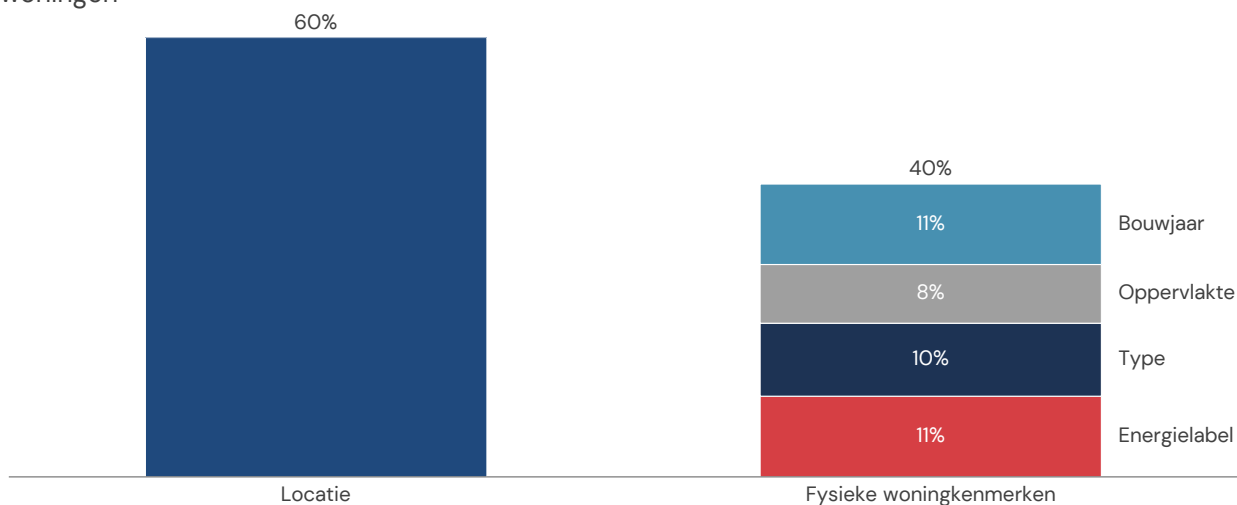
¹⁵ Dit betekent ook dat het dwingend maken van het WWS veel grotere effecten heeft dan de uitbreiding naar de middenhuur, mits verhuurders zich aan de maximumprijs houden.

huurwoningen in onze dataset en dus niet alleen van woningen onder de puntengrens omdat dit ons meer observaties oplevert. Een analyse met enkel sociale en middenhuur verandert de resultaten amper. Het is daarnaast belangrijk te benadrukken dat de geschatte markthuur per definitie afwijkt van de daadwerkelijk betaalde huurprijzen. Huurders betalen in de praktijk soms meer en soms minder dan deze schatting. Wanneer we geobserveerde huren (aangepast naar het huidige prijspeil) vergelijken met geschatte WWS-huren, neemt de spreiding verder toe. Bovendien ligt het gemiddelde verschil dan lager, omdat huurders met een langere woonduur vaak een huurprijs betalen die onder de markthuur ligt.¹⁶

Het WWS kan niet goed verklaren waarom huurders voor de ene woning meer betalen dan voor de andere woning. Als de huren die uit het WWS voortkomen goed aansluiten bij hoe huurders in de huurmarkt verschillende woningen waarderen, dan zou een groot deel van de variatie in geobserveerde huurprijzen verklaard moeten kunnen worden door het WWS-huurmodel. Het WWS-huurmodel kan echter ongeveer 35% van de geobserveerde variatie in huurprijzen verklaren, de helft van wat het geschatte markthuurmodel op basis van woningkenmerken kan verklaren (72%).¹⁷ Dit verschil komt niet omdat markthuren gemiddeld hoger liggen dan WWS-huren. Zouden we de huren van alle woningen met 20% verlagen dan zal deze verhouding hetzelfde blijven.

Figuur 2. Huurders waarderen zowel de locatie als de fysieke kenmerken anders dan het WWS

Woningkenmerken die het verschil kunnen verklaren tussen de WWS-huur en markthuur voor private huurwoningen



Toelichting: n=225.710 private huurwoningen. Schattingen met behulp van Random Forest Model
Bron: Modelschatting op basis van CBS micro-data

¹⁶ Voor de woningen in onze dataset daalt het gemiddelde verschil bij gebruik van geobserveerde huren naar 14%. Dit verschil daalt verder als we huurders die voor 2016 verhuisd zijn meenemen. Dit geeft meer massa aan de 'goedkope' linkerkant van de verdeling in Figuur 1. Huurders zullen niet veel hogere prijzen dan de markthuur willen betalen, en langer in een woning blijven wonen als zij een lagere prijs betalen en huurbescherming genieten.

¹⁷ Deze 72% is gebaseerd op een out-of-sample schatting. Dit verschil komt niet doordat wij prijzen gestandaardiseerd hebben voor de woonduur of door het model dat wij gebruiken. Met een eenvoudiger model dat WWS-huren en markthuren schat op basis van lineaire regressie verklaart het WWS ook de helft minder.

Figuur 3. Afwijkingen markthuur en WWS-huur op basis van fysieke woningkenmerken

Markthuurprijs referentiewoning t.o.v. WWS-huur

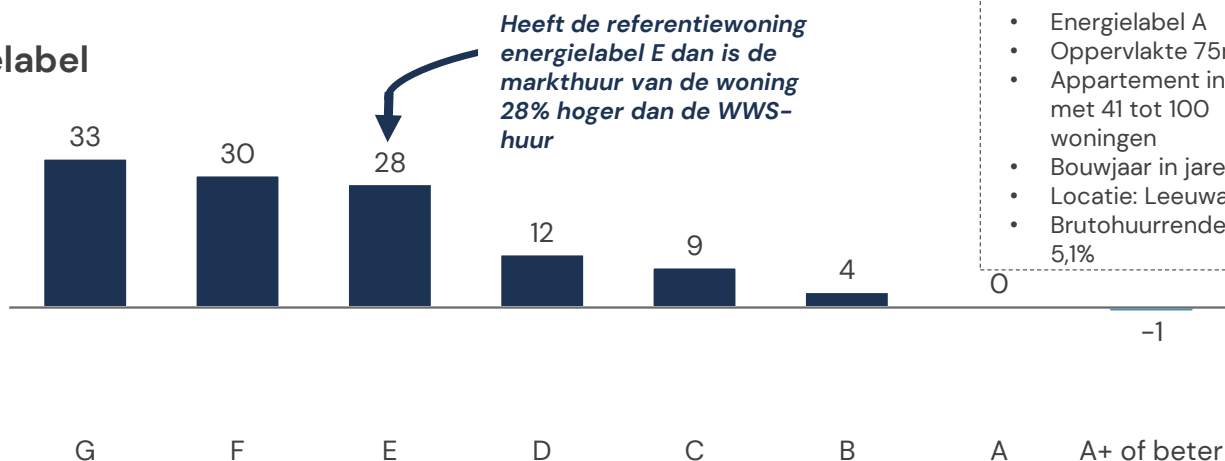


Referentiewoning

- Energielabel A
- Oppervlakte 75m²
- Appartement in blok met 41 tot 100 woningen
- Bouwjaar in jaren '80
- Locatie: Leeuwarden
- Brutohuurrendement: 5,1%

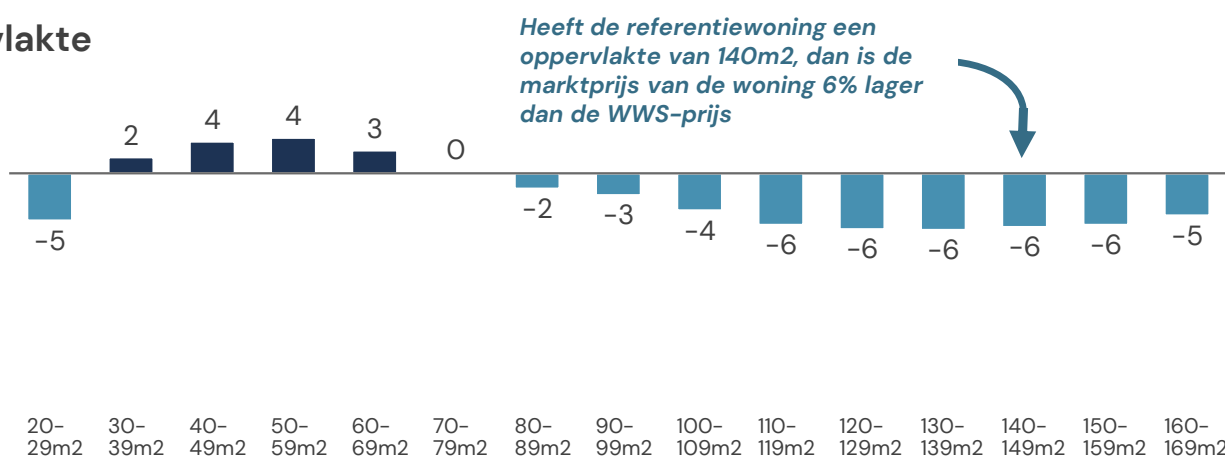
A. Energielabel

% verschil markt- en WWS-huur



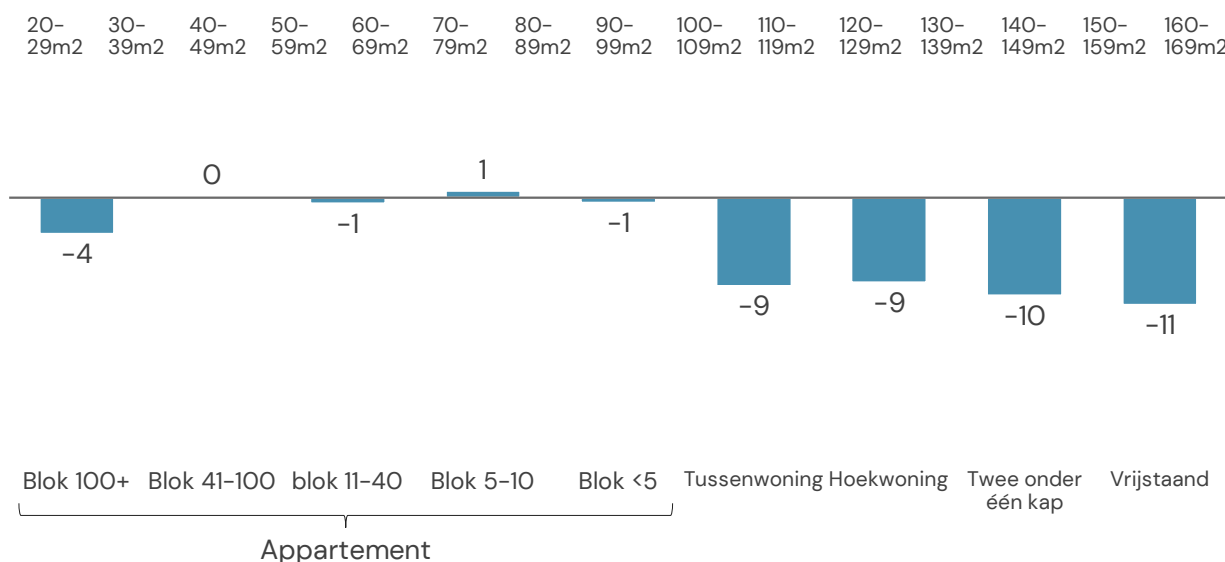
B. Oppervlakte

% verschil markt- en WWS-huur



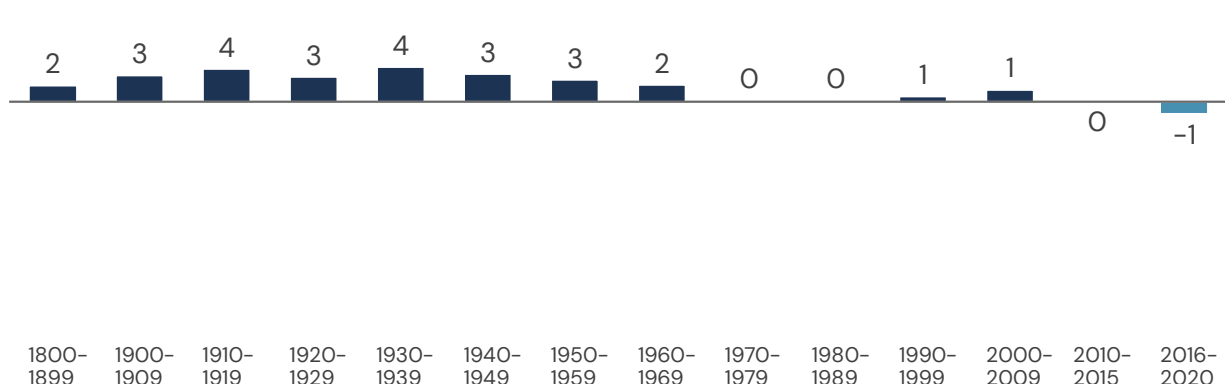
C. Type

% verschil markt- en WWS-huur



D. Bouwjaar

% verschil markt- en WWS-huur



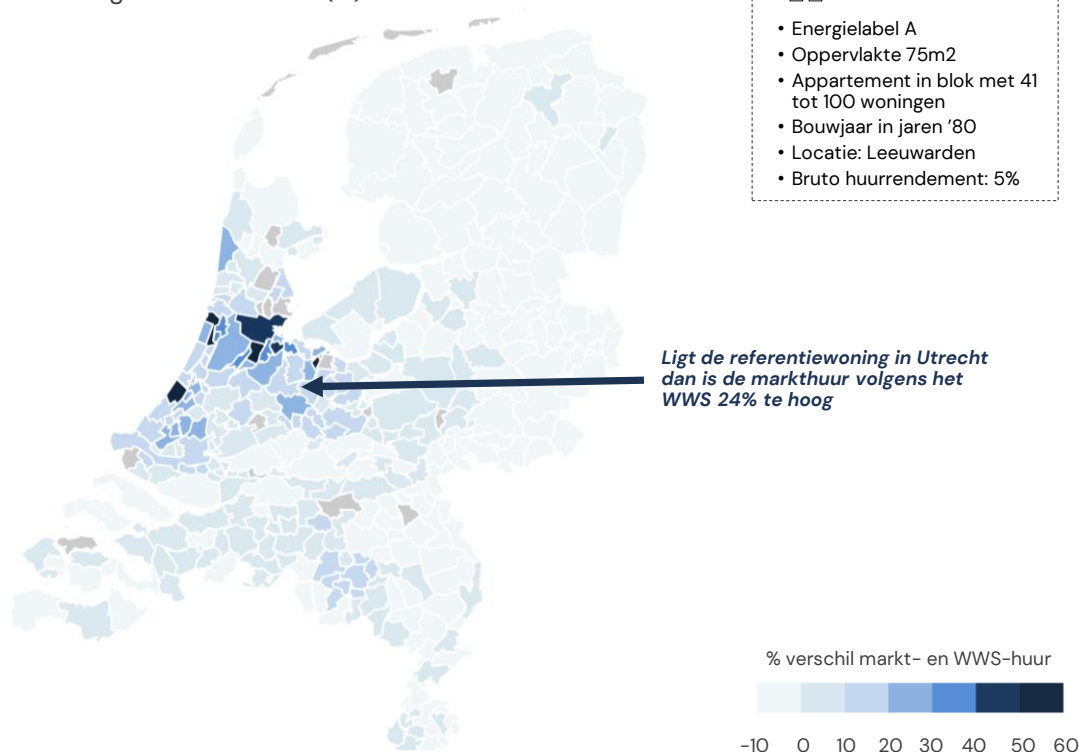
De verschillen in markthuren tussen woningen hangen af van de voorkeuren en beslissingen van huurders en verhuurders. Gegeven het aanbod van huurwoningen, zal de prijs die huurders bereid zijn te betalen voor verschillende soorten woningen afhangen van de waardering die zij die woningen geven op basis van hun woonvoorkeuren en budget. Andersom zal de bereidheid van verhuurders om verschillende typen woningen aan te bieden afhangen van de kosten ervan en het daaruit volgende rendement dat zij kunnen maken. Om beide kanten te belichten bestuderen we hoe het verschil tussen de markthuur en WWS-huur samenhangt met woningkenmerken en rendementen en hoe dit de keuzes van huurders, kopers en verhuurders kan beïnvloeden.

3.2 Huurders waarderen locatie en fysieke kenmerken woning anders

De waardering van huurders wijkt af voor zowel de fysieke woningkenmerken als de locatie van de woning. In Figuur 2 tonen wij een indicatieve schatting van welke factoren het belangrijkste zijn om de verschillen tussen de geschatte markthuur en WWS-huur te verklaren. Hierbij is locatie – gemeten op buurtniveau – iets belangrijker dan de fysieke kenmerken. Elk

Figuur 4. Huurwoningen op aantrekkelijke locaties moeten meer in huur omlaag

Markthuurprijs referentiewoning t.o.v. WWS-huur (%)



Toelichting: n=282.421 private huurwoningen.
Bron: Modelschatting op basis van CBS microdata

fysiek kenmerk apart (bouwjaar, oppervlakte, type en energielabel) draagt in ongeveer gelijke mate bij.¹⁸

Huurders kennen een hogere waardering toe aan kwalitatief mindere woningen dan het WWS. Figuur 3 laat zien in welke mate het verschil tussen de geschatte markthuur en de WWS-prijs afhangt van de fysieke kenmerken van de woning.¹⁹ Om de interpretatie te vereenvoudigen maken wij deze vergelijking eerst ten opzichte van een referentiewoning: een appartement van 75m² uit de jaren '80 met energielabel A, gelegen in Leeuwarden in een complex met 41 tot 100 woningen. Deze woning heeft namelijk naar schatting een markthuur die ongeveer gelijk is aan de WWS-huur. Later leggen we uit hoe onze schattingen gegeneraliseerd kunnen worden naar alle woningen. Figuur 3 laat zien dat het verschil tussen de markthuur en de WWS-huur toeneemt voor woningen die op basis van hun fysieke kenmerken doorgaans een lagere huur hebben. Als de referentiewoning bijvoorbeeld energielabel E in plaats van A heeft (Figuur 3A) dan ligt de markthuur 28% boven de WWS-huur. Huurders zijn dus bereid minder te betalen voor een woning met energielabel E, maar niet zoveel minder als het WWS suggereert.²⁰ In Figuur 3B zien we dat de WWS-prijs voor grotere woningen sneller stijgt dan de marktprijs. Huurders hebben dus in de markt minder over voor een grotere woning dan wat het WWS voorschrijft, en meer voor een kleine woning. Uitzondering hierbij zijn woningen met een zeer kleine oppervlakte (minder dan 30m²). In Figuur 3C zien we dat het WWS meer waarde toekent aan grondgebonden woningen dan wat huurders daarvoor bereid zijn te betalen: het verschil tussen de marktprijs en WWS-prijs daalt met 10 procentpunt. En in Figuur 3D zien we dat huurders voor oudere woningen meer betalen dan het WWS voorschrijft, al is dat beeld minder eenduidig.

Huurders kennen ten opzichte van het WWS een veel hogere waardering toe aan duurdere locaties. Figuur 4 toont hoe het verschil tussen de markthuur en de WWS-huur afhangt van de locatie van de woning. Als nullijn gebruiken wij dezelfde referentiewoning als in Figuur 3. Is het verschil tussen de markthuur en WWS-huur in een gemeente 10%, dan zal de referentiewoning in die gemeente (ongeveer) 10% omlaag moeten, mits deze minder dan 187 punten heeft. Er zijn grote ruimtelijke verschillen in de verhouding tussen markthuren en WWS-huren. Met name in de Randstad en in het bijzonder rondom Amsterdam zijn de markthuren zeer hoog ten opzichte van de WWS-huren. Deze woningen moeten dus relatief sterk in huur omlaag als zij het WWS volgen. Aan de andere kant zijn er veel gemeenten, met name in het noorden en oosten van het land, waar de marktprijs voor de referentiewoning lager ligt dan de WWS-prijs. Anders gezegd: deze woningen zouden volgens het WWS duurder mogen zijn, maar huurders hebben in die gebieden dat niet voor de woning over, al dan niet vanwege hun budget of woonvoorkeuren.

¹⁸ De exacte waarde hangt af van de manier waarop de belangrijkheid van elk kenmerk geschat wordt. Daarnaast hangt de belangrijkheid van de locatie af van hoe het gedefinieerd wordt. Wij gebruiken buurten, maar in sommige buurten zal onze data gedomineerd worden door woningen in een bepaald complex of van een bepaalde verhuurder. In dat geval zal de locatiewaarde van die buurt sterk beïnvloed worden door de prijsstelling van een specifieke verhuurder. Aan de andere kant kunnen ook binnen buurten nog verschillen zijn in locatiewaarden (bijv. door verkeersdruk). Op wijkniveau daalt de belangrijkheid van locatie naar 52%, op gemeenteniveau wordt dit 40%.

¹⁹ Opnieuw corrigeren de geschatte verschillen indirect voor kenmerken die we niet observeren maar wel correleren met geobserveerde kenmerken. Een nieuwe woning met label A++ zal bijvoorbeeld een luxere afwerking hebben dan een oude woning met energielabel G. Onze coëfficiënten zullen dat effect impliciet meenemen.

²⁰ In de markt is het geschat prijsverschil tussen een A en E label 6%, veel kleiner dan in het WWS.

Binnen grote gemeenten zijn grote verschillen in hoe huurders verschillende locaties waarderen. Sommige regio's zullen duurder zijn dan andere regio's vanwege de beschikbaarheid van goede banen en andere voorzieningen. Maar ook binnen een grote stad kunnen er grote verschillen zijn, afhankelijk van hoe aantrekkelijk huurders het vinden om in bepaalde buurten of wijken te wonen. In Figuur 5 tonen we de verschillen in huurprijzen in zowel Amsterdam (wijken) als Rotterdam (buurten), met onze referentiewoning opnieuw als uitgangspunt. Over het algemeen is het verschil tussen markthuren en WWS-huren veel kleiner in Rotterdam dan in Amsterdam. Maar zowel in Amsterdam als in Rotterdam is er een spreiding van ongeveer 50% tussen de wijken waarbij het verschil tussen markt- en WWS-huur het grootst is en de wijken waar het verschil het kleinst is. In appendix A1 en A2 tonen wij ook de spreiding in gemeenten Den Haag, Utrecht, Eindhoven en Groningen.²¹

De waarden van de fysieke woningkenmerken en de locatie zijn te combineren om voor verschillende woningen het verschil tussen markt- en WWS-huur te bepalen. In de voorbeelden in deze sectie zijn we telkens uitgegaan van de geschatte markthuur en WWS-huur voor een referentiewoning. Maar in principe kunnen de schattingen uit Figuur 3 en Figuur 4 gebruikt worden om voor ieder type woning het verschil te schatten tussen de markthuur en de WWS-huur. Voor een tussenwoning (-10%) uit 1930 (+4%) van 90m² (-5%) met energielabel E (+28%) in Delft (+26%) is het totale prijsverschil tussen de markt- en WWS-huur ongeveer 46%.²² Belangrijke kanttekening hierbij is dat deze schattingen gemaakt zijn op basis van een enkel model voor heel Nederland. De schattingen worden preciezer als per regio of grote gemeente een model geschat wordt, zoals in Figuur 5.

3.3 Rendementen verschillen per type woning

Het huurrendement van de woning kan duidelijkheid verschaffen over hoe aantrekkelijk het is om een woning te kopen of te (ver)huren. Een woning op een aantrekkelijke locatie heeft doorgaans een hoge huurprijs, doordat het aanbod beperkt is en de vraag groot. Daardoor hebben huurders in zulke gebieden vaak hogere inkomens of zijn bereid een groter deel van hun inkomen aan huur te besteden. Evenzo betalen kopers en verhuurders doorgaans meer voor gewilde woningen, wat ook resulteert in hogere koopprijzen. De aantrekkelijkheid van het kopen van een woning wordt mede bepaald door de verhouding tussen de huur- en koopprijs: het bruto huurrendement. Dit rendement varieert per woning en wordt bovendien beïnvloed door de regulering met het WWS. Om deze dynamiek beter te doorgronden, analyseren wij daarom de verschillen in rendementen tussen woningen.

²¹ Voor schattingen op stadsniveau hebben we voor elke stad een individueel huurprijsmodel gekalibreerd. Hiermee kan preciezer het effect van de locatie worden vastgesteld. We doen dit doorgaans op wijkniveau, tenzij op buurtniveau voldoende observaties beschikbaar zijn. Er is minder variatie in prijzen in Groningen, Eindhoven en Utrecht. Dit komt enerzijds omdat verschillen tussen wijken in minder grote steden kleiner zijn, en anderzijds omdat de gedefinieerde wijken daar relatief groot zijn en er dus minder ruimte is voor verschillen

²² De berekening is als volgt: $(1 + \text{effect type}) \times (1 + \text{effect bouwjaar}) \times (1 + \text{effect m}^2) \times (1 + \text{effect label}) \times (1 + \text{effect locatie})$. In dit geval: $(1 - 0.10) \times (1 + 0.04) \times (1 - 0.05) \times (1 + 0.28) \times (1 + 0.26) - 1 = 46\%$

Figuur 5. Afwijkingen markthuur en WWS-huur op basis van locatie voor Amsterdam en Rotterdam

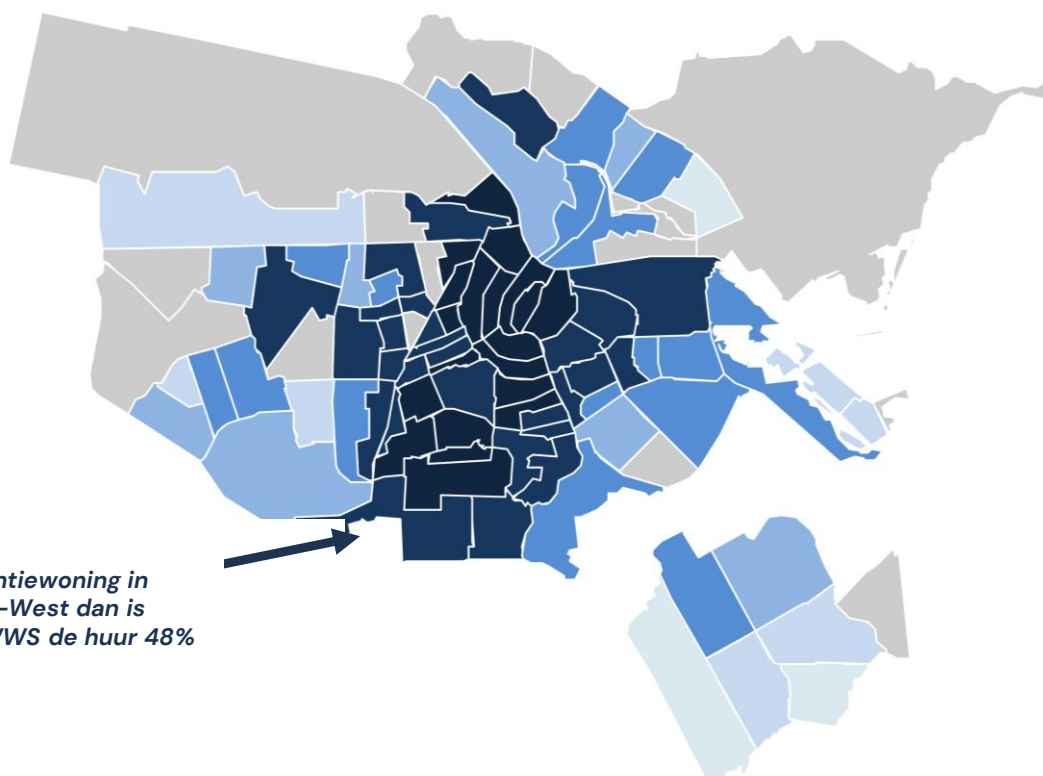
Markthuurprijs referentiewoning t.o.v. WWS-huur (%)



Referentiewoning

- Energielabel A
- Oppervlakte 75m²
- Appartement in blok met 41 tot 100 woningen
- Bouwjaar in jaren '80

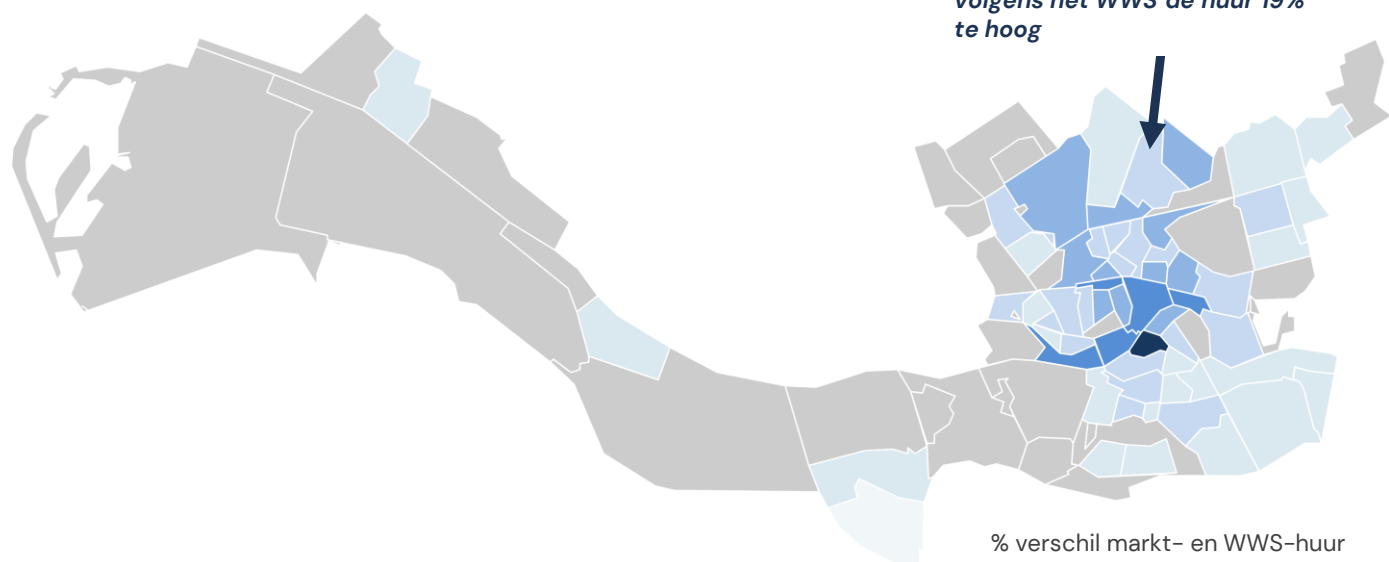
Amsterdam



Ligt de referentiewoning in Buitenveldert-West dan is volgens het WWS de huur 48% te hoog

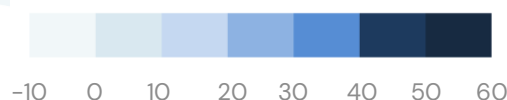
n= 26.542

Rotterdam



Ligt de referentiewoning in Hillegersberg-Noord dan is volgens het WWS de huur 19% te hoog

% verschil markt- en WWS-huur



n= 17.595

Toelichting: Wijken/buurtten met minder dan 40 observaties worden niet getoond. Het gemiddeld prijsverschil voor de referentiewoning in een gemeente wijkt iets af wanneer wij dit per stad schatten en niet op basis van een landelijk model, zoals in Figuur 4.

Bron: Modelschatting op basis van CBS micro-data

Hoge huurrendementen kunnen duiden op schaarste aan een bepaald type huurwoning. Woningmarkten kennen veel fricties. Zo kan niet elke huurder dezelfde woning kopen, en concentreren verhuurders hun activiteit vaak in een bepaald prijssegment of locatie. Het verwachte huurrendement kan daardoor verschillen van woning tot woning. Een hoog huurrendement kan duiden op hogere verwachte prijsgroei, grotere risico's of verborgen kosten, maar kan ook komen doordat bepaalde delen van de huurmarkt niet volledig competitief zijn (zie Damen et al. 2025). In die segmenten zal een relatief grotere schaarste aan huurwoningen zijn en zullen verhuurders meer verdienen. Dat roept de vraag op of op verschillen tussen de markthuur en WWS-huur ook gedreven kunnen worden door dit soort factoren.

Het verschil tussen de markthuur en WWS-huur hangt beperkt samen met hogere rendementen. Gemiddeld gezien hebben woningen met een hogere markthuur ten opzichte van de WWS-huur iets hogere rendementen. We kijken hierbij naar de verhouding tussen de geschatte jaarhuur en de WOZ-waarde, het bruto huurrendement, en het nettorendement na aftrek van exploitatiekosten. Het laatste is gebaseerd op schattingen van Damen et al. (2025) voor de periode 2018-2022. We schatten dat wanneer het verschil tussen de markthuur en WWS-huur met 10 procentpunt toeneemt, het bruto huurrendement op de woning met 8 basispunten (0,08%) stijgt en het nettorendement met 13 basispunten (0,13%). Verschillen in rendementen kunnen echter maar één tot vier procent van de variatie tussen huurprijzen en WWS-prijzen verklaren.²³ Dit komt omdat de relatie tussen huurrendementen en de woningkenmerken die het verschil tussen de markthuur en WWS-huur bepalen niet eenduidig is.

Markthuurloningen zijn op populaire locaties relatief betaalbaar ten opzichte van koopwoningen

Op de duurste locaties zijn bruto huurrendementen relatief laag, dit betekent dat deze huurwoningen relatief betaalbaar zijn ten opzichte van koop. Het verschil tussen markthuren en WWS-huren is het grootst op dure locaties. Figuur 6 laat zien dat juist op dure locaties we de laagste huurrendementen voorkomen, en de hoogste huurrendementen op de minst populaire locaties.²⁴ Het rendement op de referentiewoning gebruiken we opnieuw als startpunt. Huurwoningen op populaire locaties zijn dus relatief betaalbaarder ten opzichte van koopwoningen op deze locaties, omdat het lage rendement erop wijst dat de huurprijs ten opzichte van de koopprijs laag is. We zien eenzelfde correlatie wanneer we naar netto huurrendementen kijken.

Oudere, kleinere appartementen hebben relatief hoge huurrendementen en zijn relatief aantrekkelijk om te kopen in plaats van te huren. Uit Figuur 3 blijkt dat het verschil tussen de markthuur en WWS-huur toeneemt voor appartementen, kleinere woningen, oudere woningen en woningen met slechter energielabel: woningen in het lagere prijssegment. In Appendix Figuur A3 tonen we de verschillen in brutohuurrendementen voor dezelfde fysieke

²³ Lagere huurrendementen zijn in de gerealiseerde data niet gecompenseerd door hogere groei van huizenprijzen, deze lag in de periode die de Woonbase bestrijkt (2018-2022) ook lager.

²⁴ Dit gegeven is niet specifiek voor Nederland. Colonello et al. (2024) documenteren dit ook in Duitsland.

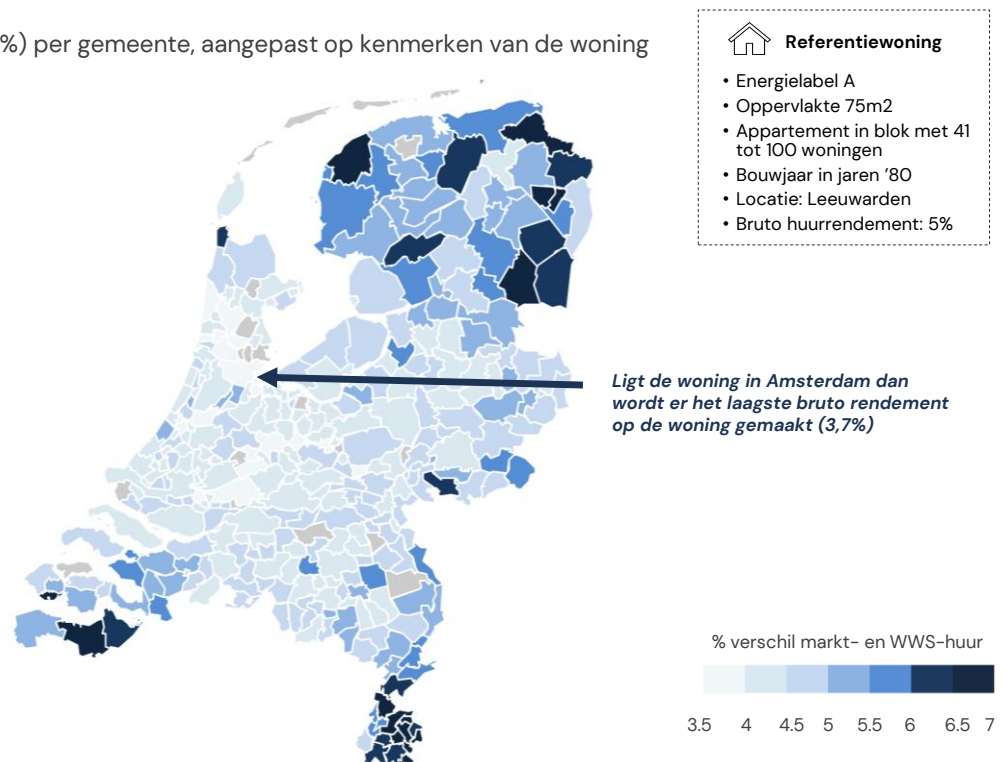
kenmerken.²⁵ Op de waardering van het energielabel na zien we dat deze woningen ook hogere brutohuurrendementen kennen. Met name kleinere woningen hebben significant hogere huurrendementen. Omdat woningen met een hoog rendement een hoge huurprijs ten opzichte van de koopprijs hebben, zijn zij relatief onaantrekkelijk om te huren en dus relatief aantrekkelijk om te kopen.

3.4 Gevolgen van verschillen tussen de markt- en WWS-huur voor verhuurders

Verschillen tussen de markt- en WWS-huur zullen gevolgen hebben voor de investeringsbeslissingen van verhuurders. Huurregulering op basis van het WWS kan significante effecten hebben op de huurrendementen van verhuurders. Als de markthuurprijs voor bepaalde woningen omlaag moet, zal de koopprijs slechts beperkt dalen, omdat eigenaar-bewoners in Nederland een zeer grote rol spelen op de koopmarkt en de vraag naar woonruimte niet daalt.²⁶ Hierdoor wordt het minder aantrekkelijk voor een verhuurder om in dergelijke woningen te investeren.

Figuur 6. Huurwoningen op aantrekkelijke locaties kennen een laag rendement

Bruto huurrendement (%) per gemeente, aangepast op kenmerken van de woning



Toelichting: n=282.421 private huurwoningen.
Bron: Modelschatting op basis van CBS microdata

²⁶ Het gaat hierbij om de verkoopwaarde vrij van huur en gebruik. Wanneer woningen verkocht worden met huurders die huurbescherming genieten, zal de verkoopwaarde wel flink dalen. In de literatuur zien we een sterk negatief effect van huurregulering op huurprijzen (zie Kholodilin, 2024), maar een aantal studies documenteren ook een negatief effect van huurprijsregulering op de huizenprijzen (bijv. Autor et al. 2014, Mense et al. 2018, Ahern & Gioaletti 2023). Dit wordt gerelateerd aan een daling van de investeringswaarde en het feit dat huurregulering tot verloedering kan leiden als verhuurders niet meer in hun woning willen investeren. Dit laatste zal minder snel zichtbaar zijn als woningen verkocht kunnen worden aan eigenaar-bewoners die wel in de woning investeren.

Huurwoningen op populaire locaties en oudere, kleinere appartementen zullen vaker van de huurmarkt verdwijnen door het WWS. Het WWS kent hardere huur- en rendementsdalingen voor oudere, kleinere appartementen (Figuur 3) en woningen op aantrekkelijke locaties (Figuur 4). Voor deze woningen is de kans groter dat zij verkocht worden en er zullen minder nieuwe investeringen gedaan worden in dit type huurwoningen.²⁷ Er zullen dus naar verwachting minder huurwoningen beschikbaar komen op populaire locaties en minder kwalitatief mindere appartementen worden aangeboden (ceteris paribus).

Het WWS kent hardere huur- en rendementsdalingen voor oudere, kleinere appartementen

Hoe verhuurders reageren hangt ook af van andere factoren. De gerealiseerde gevolgen van huurregulering met het WWS op de private huurmarkt zijn contextafhankelijk. Woningmarkten kennen veel fricties, wat betekent dat niet alle verhuurders even sterk reageren op prijsprikkels zoals huurregulering. Sommige verhuurders zullen dus een woning blijven verhuren zelfs als een woning voor een lagere (netto) prijs verhuurd moet worden of voor een relatief hoge prijs verkocht kan worden. Maar over het algemeen kunnen wij stellen dat de kans op verkoop zal toenemen naar mate het verschil tussen de huidige opbrengst en de opbrengst na invoer van het WWS groter wordt. Hierbij is van belang te noemen dat de invoer van de Wet Betaalbare Huur samenhangt met relatief hoge rentes en maatregelen als de hervorming van box 3. Deze factoren kunnen ook invloed hebben op de mate waarop investeerders reageren op prijsverschillen door de Wet Betaalbare Huur. Het verschil tussen de markthuurgprijs en WWS-prijs is bijvoorbeeld voor particuliere 'box 3' beleggers gemiddeld twee keer zo groot als voor woningen van bedrijfsmatige beleggers.²⁸ Dit komt omdat zij beleggen in kwalitatief mindere woningen met minder huurpunten; deze moeten zoals wij zagen in Figuur 4 meer in huur omlaag als WWS wordt gevolgd. Hierdoor stijgt de kans dat dit soort woningen verkocht wordt vermoedelijk verder.

3.5 Gevolgen van verschillen tussen de markt- en WWS-huur voor huishoudens

Verschillen tussen de markthuurg en WWS-huur zullen gevolgen hebben voor de woonkeuzes van huishoudens en daarmee de verdeling van woonruimte. Wanneer woningen in huur verlaagd moeten worden, zullen sommige woningen verkocht worden en andere woningen voor een lagere huur worden aangeboden. Voor sommige huurders en kopers van deze woningen zal dit hun woonsituatie en financiën verbeteren, maar andere huishoudens gaan er

²⁷ Beide effecten zijn gedocumenteerd in diverse studies naar huurregulering. Zie Kholodilin (2024).

²⁸ Dit verschil verandert niet wezenlijk als we specifiek kijken naar het aandeel woningen waarvoor de huurregulering bindt (minder dan 187 punten en een geschatte marktprijs boven de WWS-prijs) en of wij naar geschatte of daadwerkelijke prijzen kijken. Binnen de groep bedrijfsmatige beleggers zijn de effecten het kleinst voor de grootste bedrijfsmatige beleggers, die woningen bezitten met de meeste huurpunten en een kleiner verschil tussen de marktprijs en WWS-prijs. Onder particuliere beleggers is dit juist andersom en neemt het effect toe in de grootte van de portefeuille.

hierdoor juist op achteruit. Verschillende onderzoeken naar huurregulering suggereren dat dit leidt tot een minder goede verdeling van de woonruimte en een groter woningtekort (Kholodilin, 2024). Over het algemeen zal een koper van een woning gemiddeld een hoger inkomen hebben dan de huurder die anders in de woning had gewoond (zie Francke et al. 2023). Maar de mate waarin dat het geval is, en hoe financieel aantrekkelijk het is om een woning te kopen, zal afhangen van het type huurwoning.

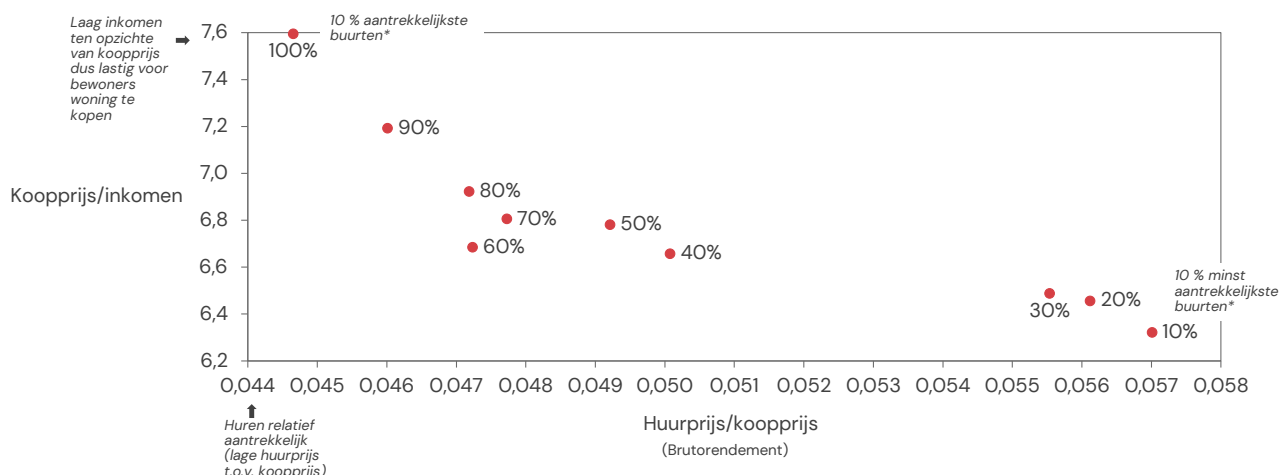
De koper van een woning zal gemiddeld een hoger inkomen hebben dan de huurder die anders in de woning had gewoond

Het kopen van kwalitatief minder luxewoningen is financieel relatief voordelig. De kooprijzen van kleinere woningen, oudere woningen en appartementen liggen niet alleen laag ten opzichte van de huren (Figuur A3), maar ook ten opzichte van de besteedbare inkomens van de huurders. Koop van deze woningen is dus financieel relatief aantrekkelijk. Hierbij moet genoteerd worden dat dit waarschijnlijk komt doordat huurders in deze groep lage inkomens hebben en niet vaak in staat zijn een woning te kopen. Maar degenen die dat nu wel kunnen zullen profiteren.

Op dure locaties liggen de kooprijzen relatief hoog ten opzichte van de inkomens van de huurders, en is koop financieel minder voordelig. In Figuur 7 sorteren wij buurten in decielen naar het verschil tussen de markthuur en WWS-huur, en laten wij per deciel de verhouding tussen de koopprijs en het besteedbaar inkomen van de huurders zien, en het verschil tussen de huurprijs en koopprijs. We zien dat in aantrekkelijke buurten, met het hoogste verschil tussen de markthuur en WWS-huur, het inkomen van de huurders en hun huurprijs juist het laagst

Figuur 7. Op aantrekkelijke huurlocaties is kopen nog duurder dan huren

Kooprijzen/inkomen-ratio en huurprijs/kooprijzen-ratio



Toelichting: n=282.421 private huurwoningen. *aantrekkelijkheid buurt bepaalt door relatief hoog verschil markthuur en WWS-huur (gecorrigeerd voor woonkenmerken), opgedeeld in decielen
Bron: Modelschatting op basis van CBS micro-data

ligt ten opzichte van de koopprijs. Koop is dus niet alleen minder aantrekkelijk op dure locaties dan op goedkope locaties, het is voor huurders ook vaak een minder bereikbare optie. In de praktijk schept de private huurmarkt dus de mogelijkheid om op locaties te wonen die voor veel huurders onbetaalbaar zijn op de koopmarkt. Worden deze woningen verkocht, dan zullen deze huurders waarschijnlijk vaker elders moeten gaan wonen, ten gunste van kopers die uit andere locaties verhuizen en deze woningen betrekken.

EMBARGO

4 Conclusie

Onze resultaten roepen de vraag op of het huidige WWS het meest geschikte instrument is om aanvangshuren in de private sector te reguleren. Daarbij moet niet vergeten worden dat het WWS ook op de corporatiesector van toepassing is.

Door regulering met het WWS moeten kwalitatief mindere woningen en woningen op populaire locaties omlaag in huurprijs. Deze huurwoningen zullen daardoor vaker verkocht worden. Het verschil tussen de markt- en WWS-huur is het grootst voor woningen op dure locaties en voor kwalitatief mindere woningen (kleine woningen, appartementen, slecht energielabel, oud bouwjaar). Deze woningen hebben een hogere kans om van de huurmarkt te verdwijnen. Dit betekent dat het voor huurders op termijn juist lastiger wordt om een kwalitatief mindere huurwoning te vinden of om op aantrekkelijke locaties te wonen. Degenen die deze woningen kunnen kopen (of tegen een lagere prijs huren) zullen hiervan profiteren.

Het is de vraag of het huidige WWS het meest geschikte reguleringsmiddel is voor de private sector. Het huidige WWS zorgt ervoor dat een specifieke groep huurwoningen in de private sector voor minder dan de markthuur aangeboden moet worden, met lagere huurrendementen tot gevolg. Omdat verhuurders in de private sector doorgaans een winstoogmerk hebben, ontmoedigt het WWS investeringen in dergelijke woningen. Tegelijkertijd wijst het grote verschil tussen de markthuur en WWS-huur juist op een aanzienlijke schaarste naar dit type woningen. Een afname van investeringen betekent dat verhuurders minder vaak dergelijke woningen zullen kopen en ze vaker zullen verkopen. In populaire gebieden zullen deze woningen waarschijnlijk in handen komen van kopers met relatief hogere inkomens dan de huurders die er anders zouden wonen (zie ook Korevaar en Van Dijk 2024). Daarnaast kent de private sector geen formeel toewijzingsstelsel, waardoor onduidelijk blijft welke huurders toegang krijgen tot woningen die nog wél onder het WWS vallen. Kortom, het WWS leidt tot een krimp van het huuraanbod en een andere verdeling van woonruimte. Het blijft echter de vraag in hoeverre deze herverdeling wenselijk is.

Het WWS is ook van toepassing op de woningen van woningcorporaties, en heeft hier andere effecten. Dit rapport gaat over de effecten van huurregulering via het WWS op de private huurmarkt. Het WWS reguleert echter ook de huren in de veel grotere corporatiesector. Dit heeft andere effecten dan in de private sector. In tegenstelling tot partijen met winstoogmerk, zullen corporaties woningen met een groot verschil tussen de markthuur en WWS-huur niet zomaar verkopen.²⁹ Corporaties kennen bovendien een toewijzingsstelsel dat moet zorgen dat woningen terecht komen bij de huurders die geacht worden daar het meest recht

²⁹ Hierbij dient genoteerd te worden dat wanneer woningcorporaties woningen verkopen, woningen met een hoge koopprijs ten opzichte van de sociale huurprijs het meeste extra investeringscapaciteit zullen opleveren.

op te hebben.³⁰ Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt kan het ook doelmatig zijn als huurders met een lager inkomen door de lagere WWS-huur ook kans hebben om op dure locaties te wonen (bijv. Van Dijk, 2019) en relatief lagere huren hoeven te betalen voor kwalitatief mindere woningen. Het WWS is daarnaast nuttig om te borgen dat ook voor deze woningen de huurprijs nog meebeweegt met de kwaliteit.³¹ Het WWS lijkt in de corporatiesector dus een veel geschikter instrument dan in de private huursector. Hoewel de WWS-prijs samenhangt met woningkwaliteit, zien we ook dat huurders bepaalde woningkenmerken anders waarderen dan het WWS. Dit inzicht kan mogelijk gebruikt worden om in de toekomst het WWS beter te laten aansluiten bij de waardering van huurders.

Onze conclusies geven een indicatie van de effecten van regulering met het WWS. Deze kunnen in de toekomst gestaafd worden aan gerealiseerde effecten. In dit onderzoek hebben wij data uit de periode van voor de Wet Betaalbare Huur, toen nog marktprijzen gevraagd konden worden, gebruikt om de verschillen tussen de markthuur en WWS-huur zo precies mogelijk in kaart te brengen. Hoewel onze resultaten een indicatie geven van de gevolgen van zulke verschillen, zal in de toekomst een beter beeld gegeven kunnen worden op basis van gerealiseerde effecten. Voor dit onderzoek was echter nog onvoldoende relevante data beschikbaar om zeer betrouwbaar gerealiseerde effecten in kaart te brengen.

³⁰ Zie Buursma-Olsen et al. (2024) voor de effecten van de woningverdeling binnen de corporatiesector.

³¹ Voor de meeste corporatiewoningen is de huur veel lager dan het maximum dat volgt uit de WWS-prijs. In 2023 was dit gemiddeld 62,5%. Zie <https://benchmark.aedes.nl/nl/editie-2024/beschikbaarheid>.

Bronnen

Ahern, K. R., & Giacoletti, M. (2022) Robbing Peter to Pay Paul? The Redistribution of Wealth Caused by Rent Control. National Bureau of Economic Research (No. w30083).

Autor, D. H., Palmer, C. J., & Pathak, P. A. (2014) Housing market spillovers: Evidence from the end of rent control in Cambridge, Massachusetts. *Journal of Political Economy*, 122(3), 661-717.

Buurma-Olsen, J., Koster, H. R., van Ommeren, J., & Damsté, J. S. (2025) Quantifying misallocation of public housing. *Journal of Public Economics*, 242, 105272.

Colonnello, S., Marfè, R., & Xiong, Q. (2024) Housing Yields. *SSRN Working Paper*.

Damen, S., Korevaar, M., & Van Nieuwerburgh, S. (2025) An Alpha in Affordable Housing? *National Bureau of Economic Research* (No. w33470).

Francke, M., Hans, L., Korevaar, M., & Van Bekkum (2023) Buy-to-Live vs. Buy-to-Let: The Impact of Real Estate Investors on Housing Costs and Neighborhoods. *SSRN Working Paper*.

Kholodilin, K. A. (2024) Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature. *Journal of Housing Economics*, 101983.

Korevaar, M. & Van Dijk, J.H. (2024) Wet Betaalbare Huur raakt jongeren en lagere inkomens. *IPE Policy Paper*, 10 april 2024.

Mense, A., Michelsen, C., & Kholodilin, K. (2018) Empirics on the causal effects of rent control in Germany. *Verein für Socialpolitik/German Economic Association*.

Van Dijk, W. (2019) The socio-economic consequences of housing assistance. *University of Chicago, Department of Economics, Job Market Paper*, 0-46 i-xi, 36.

Figuur A1. Afwijkingen WWS-prijs en markthuurprijs op basis van locatie Den Haag en Utrecht

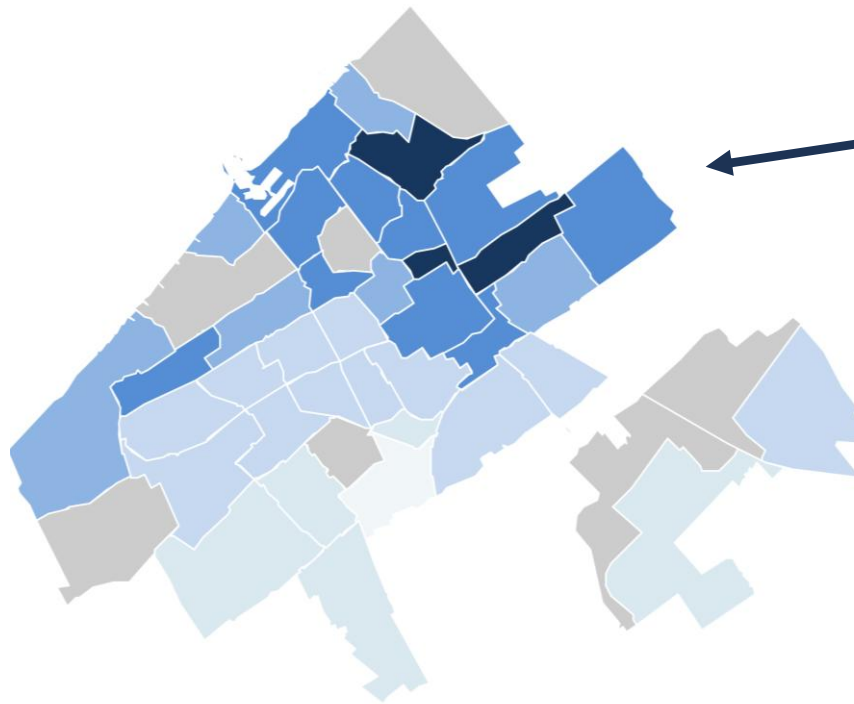
Markthuurprijs referentiewoning t.o.v. WWS-huur (%)



Referentiewoning

- Energielabel A
- Oppervlakte 75m²
- Appartement in blok met 41 tot 100 woningen
- Bouwjaar in jaren '80

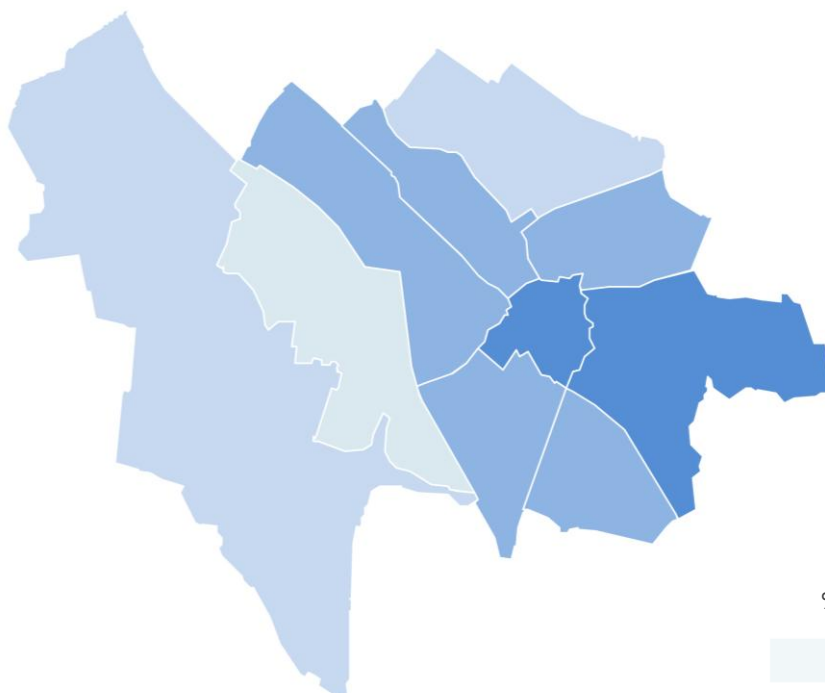
Den Haag



Ligt de referentiewoning in Mariahoeve en Marlot dan is volgens het WWS de huur 31% te hoog

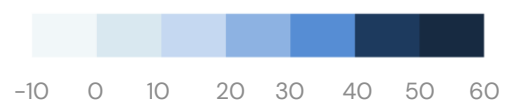
n= 22.106

Utrecht



n= 10.942

% verschil markt- en WWS-huur



Toelichting: Wijken/buurtten met minder dan 40 observaties worden niet getoond. Het gemiddeld prijsverschil voor de referentiewoning in een gemeente wijkt iets af wanneer wij dit per stad schatten en niet op basis van een landelijk model, zoals in Figuur 4.

Bron: Modellschatting op basis van CBS micro-data.

Figuur A2. Afwijkingen WWS-prijs en markthuurprijs op basis van locatie Eindhoven en Groningen

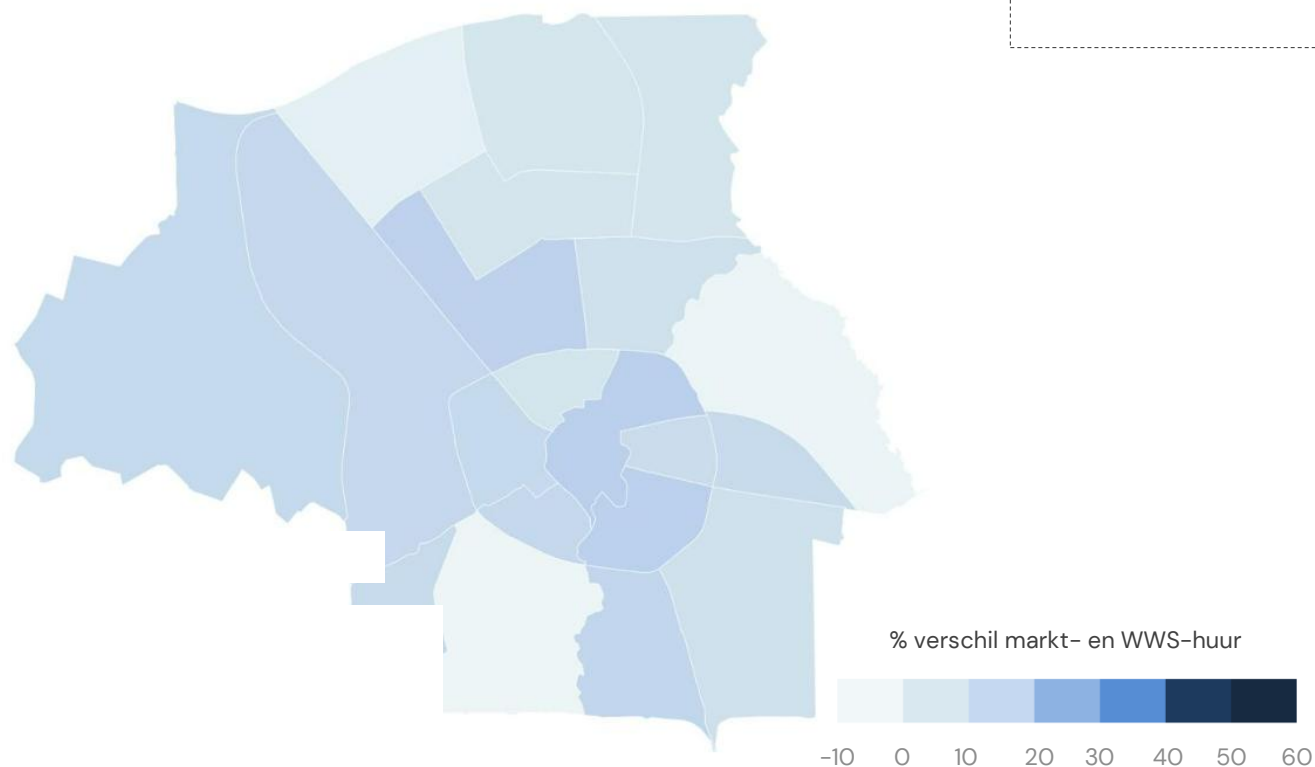
Markthuurprijs referentiewoning t.o.v. WWS-huur



Referentiewoning

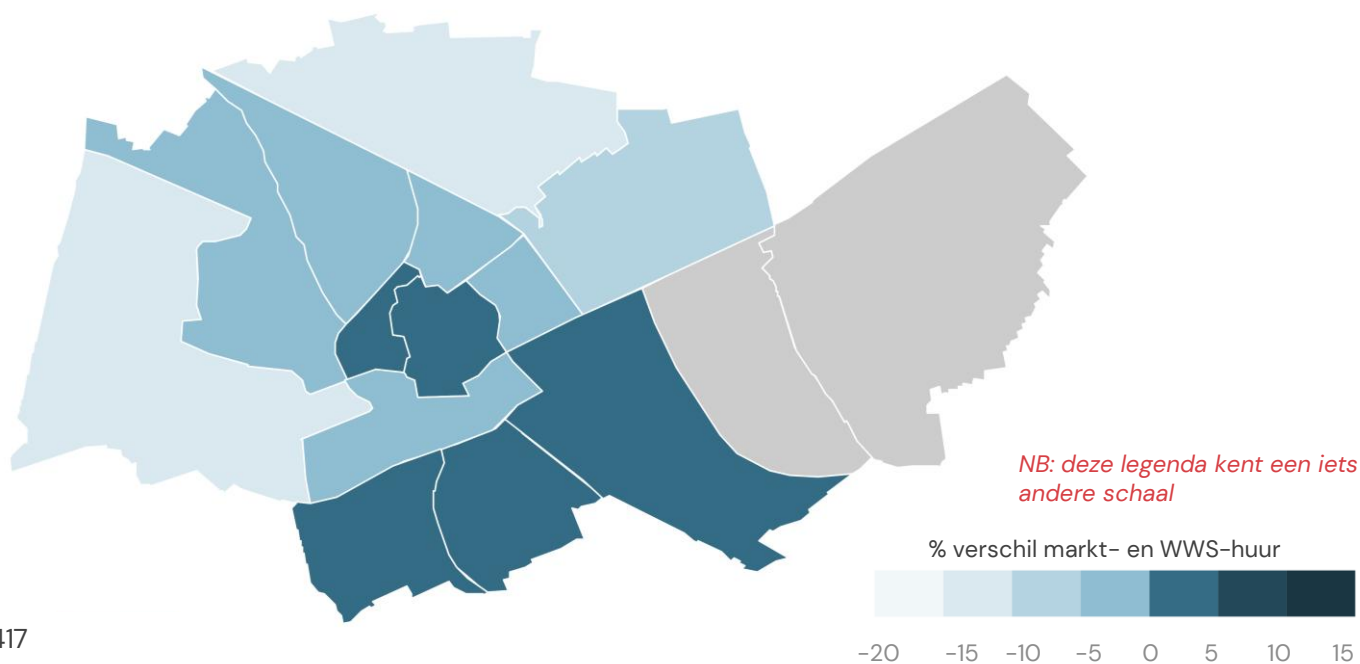
- Energielabel A
- Oppervlakte 75m²
- Appartement in blok met 41 tot 100 woningen
- Bouwjaar in jaren '80

Eindhoven



n= 8.152

Groningen



n= 12.417

Toelichting: Wijken/buurtten met minder dan 40 observaties worden niet getoond. Het gemiddeld prijsverschil voor de referentiewoning in een gemeente wijkt iets af wanneer wij dit per stad schatten en niet op basis van een landelijk model, zoals in Figuur 4.

Bron: Modelschatting op basis van CBS micro-data

Figuur A3. Afwijkingen Brutohuurrendement op basis van fysieke woningkenmerken

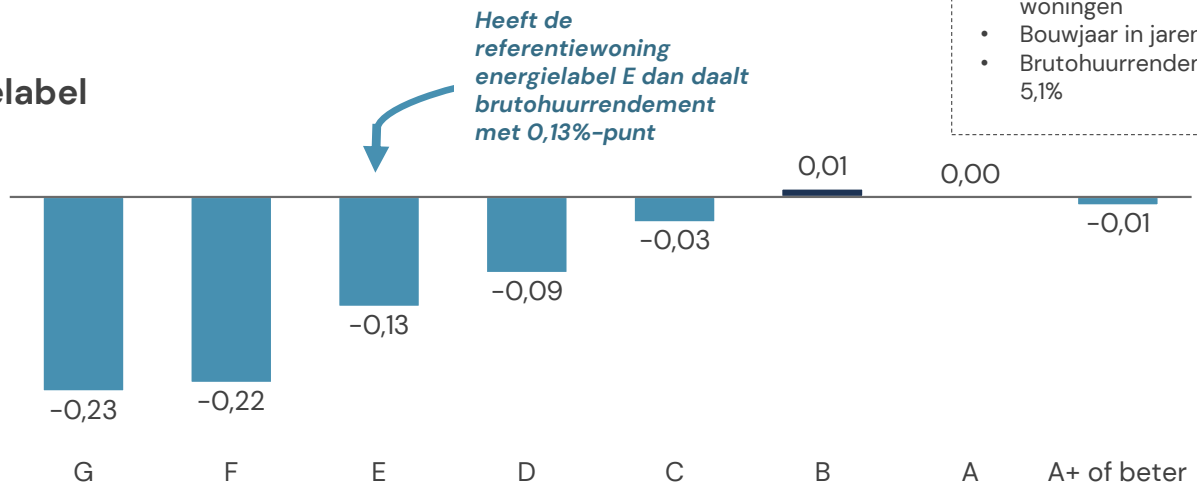
Bruto huurrendement (%) referentiewoning, fysieke kenmerken

 **Referentiewoning**

- Energielabel A
- Oppervlakte 75m²
- Appartement in blok met 41 tot 100 woningen
- Bouwjaar in jaren '80
- Brutohuurrendement: 5,1%

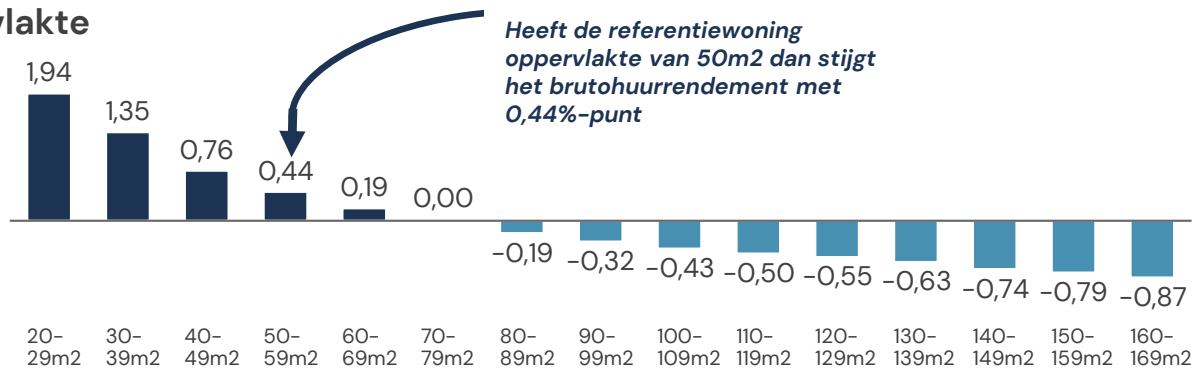
A. Energielabel

%-punt verschil brutohuurrendement



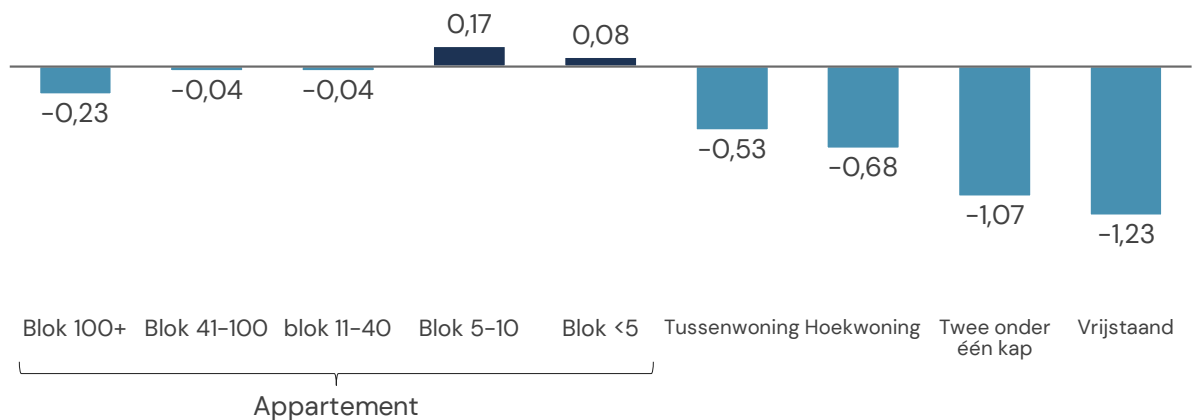
B. Oppervlakte

%-punt verschil brutohuurrendement



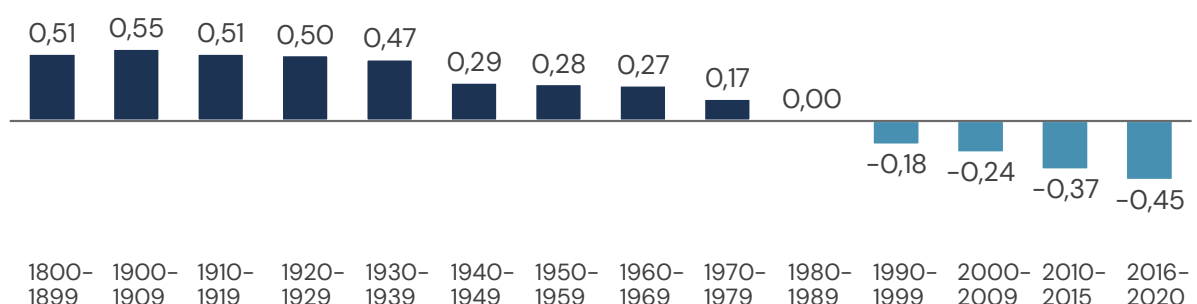
C. Type

%-punt verschil brutohuurrendement



D. Bouwjaar

%-punt verschil brutohuurrendement



Toelichting: n=225.710 private huurwoningen
Bron: Modelschatting op basis van CBS micro-data

Instituut voor Publieke Economie
Prinsessegracht 6b
2514AN Den Haag

www.instituut-pe.nl
info@instituut-pe.nl
[@instituut-pe](https://www.instagram.com/instituut-pe)