

Structurele Fricties en de Prijs-Volumeparadox: Een Academische Analyse van de Nederlandse Woningmarkt in 2026

1. Introductie: De Paradox van Loonstijging versus Krapte

De Nederlandse koopwoningmarkt bevindt zich in het eerste kwartaal van 2026 in een macro-economisch en sociaalmaatschappelijk uiterst complexe fase. Na een turbulente periode van ongekende prijscorrecties, snelle renteverhogingen door centrale banken en inflatoire schokken in de periode 2022-2024, suggereren de meest recente macro-economische kernindicatoren een stabilisatie en een voorzichtige normalisatie van de economische omstandigheden (Centraal Planbureau, 2025b). De inflatie in Nederland, gemeten via de consumentenprijsindex (CPI), is in januari 2026 gedaald naar 2,4% op jaarbasis, een verdere afvlakking ten opzichte van de 2,8% die in december 2025 werd genoteerd (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2026b). Gelijktijdig vertoont de arbeidsmarkt een aanzienlijke loongolf; de contractuele loonkosten en cao-lonen lieten in diezelfde maand een stijging zien van 4,3% ten opzichte van een jaar eerder (CBS, 2026c). Het aggregaat van deze twee variabelen resulteert in een positieve reële loonontwikkeling van om en nabij de 1,9 procentpunt. Vanuit een klassiek neoklassiek economisch perspectief zou deze toename in reële koopkracht, in combinatie met een gestabiliseerde hypotheekrente, moeten leiden tot een verbeterde toegankelijkheid van de koopwoningmarkt, met name voor toetreders zoals starters en middeninkomens.

De empirische realiteit van de woningmarkt in 2025 en begin 2026 weerspreekt deze theoretische aanname echter op fundamentele wijze. Ondanks de reële inkomensstijgingen en de afvlakkende inflatie, blijven de prijzen van koopwoningen exceptioneel hard stijgen. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) lag in december 2025 5,8% hoger dan in dezelfde maand een jaar eerder (CBS & Kadaster, 2026). Gekeken over het gehele kalenderjaar 2025 waren koopwoningen gemiddeld 8,6% duurder dan in 2024 (CBS & Kadaster, 2026). Deze prijsstijgingen overtreffen de loonontwikkeling in ruime mate, waardoor de relatieve betaalbaarheid van vastgoed de facto verder verslechtert, ongeacht de nominale loongroei.

Daarnaast presenteert de markt een opmerkelijke dynamiek ten aanzien van de transactievolumes. In het vierde kwartaal van 2025 registreerde het Kadaster (2026) een historisch record van maar liefst 67.200 woningtransacties. Deze volumepiek wekt in het publieke en politieke discours veelal de misleidende indruk dat de woningmarkt aan het

'ontdooien' is en dat de doorstroming structureel verbetert. De onderliggende data suggereren echter dat deze hoge transactievolumes een misleidend optimistisch beeld geven van de daadwerkelijke toegankelijkheid. Deze paradox vormt de kern van het actuele volkshuisvestelijke vraagstuk: hoe kunnen stijgende reële lonen en recordbrekende transactievolumes samengaan met een verhardende, structurele toegankelijkheidscrisis voor een aanzienlijk deel van de bevolking?

1.1 Probleemstelling en Onderzoeksvraag

De centrale probleemstelling van deze academische thesis adresseert de discrepantie tussen enerzijds de geaggregeerde, oppervlakkig positieve marktsignalen (hoge volumes, loonstijgingen) en anderzijds de aanhoudende uitsluiting van middeninkomens en starters op de Nederlandse koopwoningmarkt. Wanneer de transactievolumes primair het resultaat zijn van compositie-effecten en gedwongen verschuivingen in de eigendomsstructuur van de voorraad—zoals de uitponding door particuliere beleggers—maskeren zij de onderliggende schaarste en de aanhoudende prijsdruk. Beleidsmakers lopen hierdoor het risico de toegankelijkheidscrisis te onderschatten en contraproductieve maatregelen te implementeren.

De hoofdvraag die in deze thesis centraal staat, luidt derhalve: *In hoeverre verklaren macro-economische drijfveren, gedragseconomische fricties en fiscale beleidsprykkels de snelle stijging van koopwoningprijzen in de periode 2020-2026, en in hoeverre maskeren de hoge transactievolumes van 2025 de structurele toegankelijkheidscrisis voor starters en middeninkomens?*

Om deze onderzoeksvraag op academisch verantwoorde wijze te beantwoorden, is deze thesis als volgt gestructureerd. Hoofdstuk 2 introduceert het theoretisch kader, dat is opgesplitst in een macro-economisch perspectief op financieringsruimte en demografie, en een gedragseconomisch perspectief dat inzoomt op fricties in een schaarste-markt. Hoofdstuk 3 verantwoordt de methodologie, gebaseerd op de triangulatie van institutionele databronnen. Hoofdstuk 4 presenteert de empirische resultaten, waarbij diepgaand wordt geanalyseerd hoe uitponding een compositie-effect creëert, hoe beleid en leennormen in 2025 en 2026 hebben doorgewerkt in de prijzen, en hoe de maatschappelijke wanhoop en het migratiedebat zich in deze context manifesteren. Tot slot biedt Hoofdstuk 5 een alomvattende conclusie, een discussie over de winnaars en verliezers in deze markt, en een reflectie op de methodologische beperkingen van de gehanteerde data.

2. Theoretisch Kader en Achtergrond

Het theoretisch fundament van deze studie rust op een interdisciplinaire benadering die inzichten uit de monetaire en macro-economie integreert met concepten uit de gedragswetenschappen en de sociologische stadsgeografie. Enkel door de mechanische effecten van leencapaciteit te combineren met de psychologische irrationaliteit van actoren onder schaarste, kan de disfunctionele aard van de Nederlandse woningmarkt in 2026

afdoende worden verklaard.

2.1 Macro-economische Drijfveren: Financieringsruimte en Demografie

In de institutionele en academische literatuur wordt de macro-economische prijsvorming op de huizenmarkt veelal gereduceerd tot een functie van vraag- en aanbodelasticiteiten. In Nederland manifesteert deze dynamiek zich echter in extreme vorm vanwege de volstrekte rigiditeit aan de aanbodzijde.

2.1.1 De Nauwe Correlatie tussen Huizenprijzen en Financieringsruimte

Het meest dominante en sturende concept binnen de macro-economische analyse van de Nederlandse woningmarkt is de zogenoemde 'financieringsruimte' (ability to pay). De Nederlandsche Bank (DNB, 2023) definieert financieringsruimte als de maximale financiële capaciteit van een huishouden om bestedingen te doen voor de verwerving van een eigen woning. Deze ruimte wordt primair en dwingend gedetermineerd door drie interacterende exogene variabelen: de actuele hypotheekrente op de kapitaalmarkten, de nominale inkomensontwikkeling van het huishouden, en de institutioneel vastgestelde leennormen (DNB, 2023).

Uit de analyses van DNB (2023) volgt een onmiskenbare en nauwe correlatie tussen deze financieringsruimte en de feitelijke huizenprijzen. Gedurende de periode van 2013 tot begin 2022 fungeerde een dalende rente, in combinatie met toenemende nominale inkomens, als een enorme multiplier voor de financieringsruimte. Dit was de primaire motor achter de ruime verdubbeling van de woningprijzen in dat decennium. Vanaf 2022 zorgde een acute renteschok initieel voor een reductie in deze ruimte, maar door de aanhoudende en forse loonstijgingen in de opvolgende jaren (zoals de 4,3% cao-loonstijging begin 2026) is deze financieringsruimte grotendeels gestut en op een structureel hoog niveau geconsolideerd (CBS, 2026c ; DNB, 2023).

2.1.2 Capitalisatie: De 1-op-1 Doorwerking in Prijzen

Het mechanisme dat de brug slaat tussen toegenomen financieringsruimte en hogere prijzen, is het fenomeen van capitalisatie in een markt met een inelastisch aanbod. DNB-modellen demonstreren dat de elasticiteit van de financieringsruimte ten opzichte van de woningprijzen de waarde 1 dicht benadert (DNB, 2023). Dit betekent concreet dat extra financiële armslag bij kopers zich op de (middel)lange termijn nagenoeg één-op-één vertaalt in hogere transactiepreisen, in plaats van te leiden tot een significante toename van het aantal beschikbare of nieuw gebouwde woningen. Een structurele toename van de financieringsruimte met 3,5% resulteert volgens de econometrische specificaties van DNB in een prijsstijging van 3,9% (DNB, 2023).

De onderliggende oorzaak van dit capitalisatie-effect is de structurele traagheid en rigiditeit aan de aanbodkant. Het CBS (2025a) documenteert dat de doorlooptijd voor de bouw van

nieuwbouwwoningen de afgelopen jaren substantieel is toegenomen; het traject vanaf vergunningverlening tot daadwerkelijke oplevering vergt inmiddels bijna twee volledige jaren. In combinatie met stikstofdossiers, netcongestie en trage ruimtelijke orderingsprocedures, resulteert dit in een aanbodcurve die op korte en middellange termijn verticaal (volstrekt inelastisch) is. Elke beleidsmaatregel of macro-economische ontwikkeling die kopers meer leenruimte verschaft in deze krappe markt—zij het door stijgende lonen, soepelere leennormen of fiscale subsidies—leidt uitsluitend tot hevigere biedingscompetities voor dezelfde beperkte voorraad woningen. De extra bestedingsruimte wordt door de markt onmiddellijk geabsorbeerd en gekapitaliseerd in de prijs van het vastgoed (DNB, 2023) .

2.1.3 De Inkomensklem: Middeninkomens vallen Buiten de Boot

De synthese van dit capitalisatie-effect en het hogere renteregime in 2025-2026 heeft geresulteerd in een diepe 'inkomensklem', die in het bijzonder het cohort van de middeninkomens hard raakt. Hoewel deze groep over een stabiel en groeiend arbeidsinkomen beschikt, is hun leencapaciteit systematisch losgekoppeld geraakt van de heersende prijsniveaus op de woningmarkt.

Dit mechanisme kan mathematisch en empirisch worden geïllustreerd aan de hand van de actuele macro-data. Volgens de Macro Economische Verkenning (MEV) 2026 van het CPB (2025b) ligt het geraamde bruto modaal inkomen voor 2026 op circa € 48.000 op jaarbasis. Een huishouden met tweeverdieners dat gezamenlijk exact twee keer modaal verdient, genereert zodoende een bruto jaarinkomen van € 96.000.

Wanneer men dit substantiële inkomen afzet tegen een gangbare hypotheekrente van ongeveer 3,8% (de marktstandaard begin 2026) en de vigerende Nibud-leennormen voor een annuïtaire hypotheek, stuit dit huishouden op harde financiële plafonds.

Macro-economische en Financiële Variabelen	Scenario 1x Modaal (2026)	Scenario 2x Modaal (2026)
Bruto jaarinkomen (CPB MEV 2026)	€ 48.000	€ 96.000
Bruto maandinkomen	€ 4.000	€ 8.000
Rente-omgeving (indicatief marktgemiddelde)	~ 3,8%	~ 3,8%
Maandlast per €100.000 (30 jaar, annuïtair)	~ € 466	~ € 466

Maximale Leencapaciteit (indicatieve range)	€ 214.000 - € 257.000	€ 429.000 - € 515.000
Referentie: Gemiddelde Transactieprijs (NVM Q4 2025)	€ 502.000	€ 502.000

Tabel 1: Kwantificering van de inkomensklem voor middeninkomens in 2026, afgezet tegen marktprijzen (Gebaseerd op CPB, 2025b ; NVM, 2026).

Zoals Tabel 1 aantoont, bedraagt de maximale leensom voor een 2x modaal huishouden bij een rente van 3,8% grofweg € 429.000 tot € 515.000, afhankelijk van specifieke lastenpercentages en eventuele energielabel-voordelen. De gemiddelde transactieprijs van een bestaande koopwoning bedroeg in het vierde kwartaal van 2025 echter al € 502.000 (NVM, 2026) . Zelfs een robuust tweeverdienershuishouden met twee modale inkomens is in 2026 derhalve structureel ontoereikend gefinancierd om een 'gemiddelde' woning aan te schaffen. Eenverdieners (1x modaal) kunnen met een maximale leencapaciteit rond de kwart miljoen euro in de reguliere markt geheel niet meer participeren. Middeninkomens vallen hierdoor structureel buiten de boot: zij kwalificeren zich op basis van hun inkomen niet langer voor sociale huurwoningen (waarvoor strikte inkomensgrenzen gelden), maar worden door de inkomensklem gelijktijdig buitengesloten van de particuliere koopmarkt.

2.1.4 Vraagkant: Demografische Druk en Huishoudensverduunning

Bovenop de monetaire en financiële dynamiek wordt de schaarste fundamenteel aangejaagd door onverminderde demografische ontwikkelingen. De bevolkingsprognoses van het CBS, gepubliceerd eind 2025, voorzien voor het jaar 2026 een aanhoudend hoog netto migratiesaldo van +88.000 personen. Dit omvat een aggregatie van arbeidsmigratie, kennismigratie en asiel, welke allen op zeer korte termijn een direct beslag leggen op de fysieke wooneenheden in Nederland.

Daarnaast fungeert de interne huishoudensverduunning als een krachtige en stille aanjager van de krapte. Het CBS registreerde begin 2025 circa 8,4 miljoen particuliere huishoudens in Nederland. Een disproportioneel en stijgend aandeel hiervan, om en nabij de 3,4 miljoen, betreft inmiddels eenpersoonshuishoudens. Deze socio-demografische fragmentatie betekent dat, zelfs bij een stagnatie van de bevolkingsgroei, de behoefte aan zelfstandige wooneenheden blijft toenemen. Tegenover deze overweldigende vraagdruk aan zowel de externe (migratie) als de interne (verduunning) zijde, stagneert de toevoeging van nieuwbouw rond de schamele 70.000 woningen op jaarbasis, wat impliceert dat de fysieke schaarste ook op de langere termijn een exogene, onveranderlijke parameter van de woningmarkt zal blijven (CBS, 2026d) .

2.3 Gedragseconomie: Fricities in een Schaarste-markt

Waar macro-economische theorieën inzake financieringsruimte het ruwe fundament van de prijsontwikkeling verklaren, is dit instrumentarium onvoldoende om de persistente irrationaliteit, de starheid bij neerwaartse druk en de agressiviteit van de huidige markt te doorgronden. Hiervoor is de gedragseconomie, die de imperfecties in de menselijke cognitie en besluitvorming modelleert, onontbeerlijk.

2.3.1 Biedgedrag, Verwachttingsvorming en FOMO

In een rationele, neoklassieke markt zou een stijging van de rentelasten of een prijscorrectie leiden tot een afkoeling van de vraag en een verruiming van de onderhandelingsmarges voor kopers. De Nederlandse data uit 2025 schetst echter een marktklimaat dat geteisterd wordt door paniek en kuddegedrag. In het vierde kwartaal van 2025 werd maar liefst 72% van alle verkochte woningen boven de initiële vraagprijs van de hand gedaan (NVM, 2026). Gemiddeld betaalden kopers 4,9% meer dan de verkoper oorspronkelijk vroeg (NVM, 2026).

Dit exceptionele biedgedrag is de manifestatie van schaarste-gedreven verwachttingsvorming, alomvattend aangeduid als FOMO (*Fear Of Missing Out*). In een omgeving waar de NVM-krapte-indicator fluctueert rond een kritiek niveau van 1,9 (wat indiceert dat een consument de keuze heeft uit nog geen twee theoretische woningen bij een zoekopdracht), fungeert iedere gemiste bieding als een traumatisch marktsignaal (NVM, 2026). Potentiële kopers internaliseren de overtuiging dat het huidige aanbod het laatste toegankelijke aanbod zal zijn, en dat uitstel leidt tot verdere uitsluiting. Dit faciliteert extreme biedingsstrategieën waarbij de rationele waardedepreciatie ondergeschikt wordt gemaakt aan de noodzaak tot het veiligstellen van een basisbehoefte (wonen). Dit gedrag rationaliseert zichzelf bovendien: zodra overbieden de statistische norm wordt (72%), functioneert het als sociale bewijskracht voor individuen om nog hogere financiële risico's te nemen.

2.3.2 Verliesaversie en de Rigiditeit van de Vraagprijs

Een cruciaal gedragseconomisch mechanisme dat de prijsvorming en de marktdynamiek medieert, is nominale verliesaversie. De prominente studie van Steegmans en Hassink (2025) naar de determinanten van huizenprijzen levert hiervoor overtuigend empirisch bewijs in de Nederlandse context. Nominale verliesaversie beschrijft het psychologische fenomeen waarbij verkopers een extreme weerstand voelen om een actief (hun woning) van de hand te doen voor een bedrag dat lager ligt dan een specifiek mentaal referentiepunt, doorgaans de historische aankoopprijs (Steegmans & Hassink, 2025).

Uit deze literatuur blijkt dat eigenaren die geconfronteerd dreigen te worden met een nominaal verlies, systematisch hogere vraagprijzen (*list prices*) hanteren om dit verlies te ontlopen. Steegmans en Hassink (2025) demonstreren via uitgebreide regressieanalyses van transactiemicrodata dat het prijseffect van deze nominale verliesaversie ongeveer tweemaal zo groot is als het effect van het hebben van 'negative equity' (een restschuld die de woningwaarde overtreft). Omdat er een direct causaal verband bestaat tussen het strategisch

verhogen van de initiële vraagprijs en het uiteindelijke transactiebedrag, resulteert de verliesaversie van de verkoper in aanzienlijke marktpremies (Stegmans & Hassink, 2025). In tijden van marktonzekerheid of dalende financieringsruimte weigeren verkopers simpelweg om prijsconcessies te doen. Hierdoor passen de prijzen zich asymmetrisch aan: zij stijgen snel mee met de vraag, maar vertonen een immense rigiditeit bij neerwaartse druk. Dit verklaart mede waarom de PBK-index in 2025 zo onverminderd hard bleef stijgen ondanks de inkomensklem (CBS, 2026a).

2.3.3 Het Lock-in Effect: Immobilititeit en de "Rente-Upgrade"

Naast de nominale verliesaversie is in het huidige economische klimaat een tweede, nog invloedrijkere gedragsfrictie geactiveerd: het hypotheekrente *lock-in* effect. De werking van dit mechanisme is in 2025 diepgaand geanalyseerd in het toonaangevende werk van Aladangady, Krimmel en Scharlemann (2025).¹ Zij onderzochten de gevolgen van de sterke rentestijgingen op de mobiliteit van huiseigenaren die hun hypotheek langjarig hadden vastgeklit tegen historisch lage tarieven.

Wanneer een eigenaar met een hypotheekrente van bijvoorbeeld 1,5% (afgesloten in 2020) overweegt te verhuizen in 2026, wordt deze geconfronteerd met een actuele marktrente van 3,8% of hoger. Een verhuizing impliceert derhalve het opgeven van het uiterst voordelige oude contract; de eigenaar moet (een deel van) de bestaande schuld herfinancieren tegen de nieuwe, veel duurdere tarieven. Dit fenomeen wordt door marktanalisten getypeerd als een impliciete "rente-upgrade". Aladangady et al. (2025)¹ kwantificeren dat deze kloof tussen marktrentes en de vaste rentes van huiseigenaren verantwoordelijk was voor maar liefst 44% van de totale daling in de verhuismobiliteit onder hypotheeknemers.

De macro-economische gevolgen van dit individuele gedrag zijn desastreus voor starters. Binnen een *housing search model* demonstreerden Aladangady et al. (2025)¹ dat de door lock-in geïnduceerde immobilititeit leidt tot een scherpe afname van het marginale woningaanbod. Doordat eigenaren blijven zitten waar ze zitten om hun lage maandlasten te beschermen, droogt de natuurlijke doorstromingsketen op. Dit resulteert direct in een verhoogde marktkrapte ('market tightness') en drijft de prijzen van het schaars resterende aanbod non-lineair omhoog (Aladangady et al., 2025).¹ De auteurs schatten dat de renteschok de tijd die woningen op de markt staan (time-on-market) met bijna 29% verkortte en de prijzen met nog eens 8% extra aanjoeg, enkel en alleen door het wegnemen van aanbod.

2.3.4 Dualisering: De Structurele Kloof tussen Insiders en Outsiders

De accumulatie van deze macro-economische uitsluitingsmechanismen (de inkomensklem) en de gedragseconomische barrières (lock-in effecten, verliesaversie) leidt tot een diepe sociologische breuklijn in de maatschappij, in de academische theorie geconceptualiseerd als de dualisering van de woningmarkt (Arundel & Lennartz, 2020).

Arundel en Lennartz (2020) leggen de conceptuele verbinding tussen de ontwikkelingen op de

arbeidsmarkt—waar steeds meer sprake is van preciaire, flexibele en onzekere contracten (outsiders) tegenover vaste aanstellingen (insiders)—en de uitkomsten op de woningmarkt. Er heeft zich in Nederland een binaire structuur gevormd. Aan de ene kant staan de *insiders*: de zittende huiseigenaren. Zij zijn de absolute winnaars van het monetair beleid van het afgelopen decennium. Zij genieten van exorbitante, onbelaste vermogensopbouw (overwaarde) dankzij de structurele stijging van de PBK, en zijn door hun vastgeklikte lage hypotheekrentes immuun voor actuele marktfluctuaties. In biedingscompetities domineren zij moeiteloos doordat zij deze enorme overwaarde kunnen inzetten als vliegwielpitaal.

Daartegenover staan de *outsiders*: de koopstarters en de brede groep middeninkomens zonder substantieel startkapitaal. Arundel en Lennartz (2020) tonen aan dat na financiële en economische crises de voorspellende waarde van het louter hebben van een goed arbeidsinkomen voor het verwerven van een woning drastisch is afgenomen. Omdat de huizenprijzen de reële loonontwikkeling structureel overstijgen, is toegang tot de woningmarkt in toenemende mate afhankelijk geworden van intergenerationale vermogensoverdrachten (schenkingen van ouders). Outsiders die niet over dergelijk extern kapitaal beschikken, worden veroordeeld tot een langdurig, veelal permanent verblijf in de dure en onzekere (vrije) huursector. Hierdoor vloeit hun potentieel spaargeld weg naar hoge maandelijkse huren, wat hun capaciteit om vermogen op te bouwen ('asset accumulation') en uiteindelijk de sprong naar de koopmarkt te maken, definitief vernietigt (Arundel & Lennartz, 2020).

3. Methodologie: Datatriangulatie en Epistemologische Kaders

De aard van deze academische verhandeling dicteert een strenge en verifieerbare methodologische opzet. Om de complexe onderzoeksvraag aangaande de paradox tussen transactievolumes en prijsdruk adequaat te kunnen beantwoorden, wordt gebruikgemaakt van een multi-methodische onderzoeksstrategie: de datatriangulatie van secundaire, institutionele publicaties (CBS, DNB, Kadaster).

De keuze voor datatriangulatie komt voort uit het besef dat geen enkele individuele databron de totaliteit van de markt kan vatten. Door statistieken van verschillende onafhankelijke instituties longitudinaal over de periode 2020-2026 te kruisen, wordt de interne validiteit van de bevindingen gewaarborgd.

1. **Macro-economische Triangulatie:** Het Centraal Bureau voor de Statistiek fungeert als de primaire bron voor de harde macro-indicatoren. Cijferreeksen inzake inflatie (86141NED), loonontwikkeling (85663NED) en vergunningsverlening voor nieuwbouw (86098NED) worden gecombineerd met de toekomstgerichte prognoses uit de Macro Economische Verkenning 2026 van het CPB (CBS, 2026b, 2026c, 2026d; CPB, 2025b). Deze data vormen de contextuele 'ruimte' waarbinnen de koper moet opereren.
2. **Prijs- en Volumetriangulatie:** Om het conceptuele onderscheid te maken tussen de ruwe marktprijs en de kwaliteitsgecorrigeerde prijs, wordt de Prijsindex Bestaande

Koopwoningen (PBK, dataset 85773NED) van CBS en Kadaster (CBS, 2026a) afgezet tegen de ongewogen transactievolumes en de gemiddelde NVM-prijzen (NVM, 2026). Hierdoor kan statistisch worden bewezen of prijsbewegingen daadwerkelijk fundamenteel zijn, of louter het gevolg van een veranderde samenstelling in het verkochte vastgoed.

3. **Investeerdsgedrag en Financiële Stabiliteit:** De specifieke uitpond-analyses van het Kadaster uit het derde en vierde kwartaal van 2025 worden geraadpleegd om de in- en uitstroom van particuliere beleggers te kwantificeren (Kadaster, 2025a, 2025b, 2026). Deze empirie wordt vervolgens theoretisch geduid met de toezichtkaders van De Nederlandsche Bank inzake financieringsruimte en systeemrisico's, zoals gepubliceerd in het Overzicht Financiële Stabiliteit (DNB, 2023, 2025).

3.1 Methodologische Beperkingen van Secundaire Data

Bij het synthetiseren van deze macro-data dient rekenschap te worden gegeven van de methodologische beperkingen. Deze studie is inherent retrospectief en observationeel van aard. Dit houdt in dat het leunt op beschrijvende statistiek en geaggregeerde rapportages in plaats van op de verwerking van experimentele microdata op individueel transactieniveau.

Een dergelijke aggregatie-bias voorkomt dat er waterdichte, geïsoleerde causale inferenties getrokken kunnen worden via geavanceerde econometrische instrumenten (zoals micro-regressies met instrumentele variabelen). Zo is het met de vigerende publieke datasets onmogelijk om exact op objectniveau de prijs-scheiding tussen specifieke energielabels te kwantificeren in relatie tot de leennormen van 2026. Desalniettemin is de conjunctie van de institutionele databronnen dusdanig consistent en richtinggevend, dat zij volstaat voor een robuuste forensische decompositie van de marktdynamiek op macro-niveau, het identificeren van de capitalisatie-mechanismen, en het valideren van het compositorische uitpond-effect.

4. Resultaten: Het Combineren van Data in 2025-2026

De theoretische kaders uit hoofdstuk 2 en de methodologische synthese leiden in dit hoofdstuk tot de ontrafeling van de empirische puzzel. Eerst wordt de prijs- en volumeparadox gedeconstrueerd door middel van het uitpond-mechanisme. Vervolgens wordt geanalyseerd hoe overheidsbeleid en fiscale prikkels dit mechanisme in de periode 2024-2026 hebben georkestreerd. Tot slot worden de bredere sociaal-maatschappelijke fricties blootgelegd.

4.1 De Prijs- en Volumeparadox: Het Maskerende Effect van Uitponding

Wanneer beleidsmakers en persbureaus de woningmarkt van begin 2026 beschouwen, springt één indicator dominant in het oog: het uitzonderlijk hoge volume aan eigendomsoverdrachten. Het Kadaster (2026) registreerde in het vierde kwartaal van 2025 een absoluut historisch record voor een enkel kwartaal: 67.200 verkochte woningen. Cumulatief resulteerde dit in de afhandeling van circa 239.000 woningtransacties gedurende het gehele kalenderjaar 2025

(Kadaster, 2026) .

Op het eerste gezicht geeft deze volumestijging een optimistisch en vitaal beeld van de woningmarkt. Hoge liquiditeit wordt traditioneel geassocieerd met een soepele doorstroming, waarbij starters instromen en ouderen doorstromen naar levensloopbestendige woningen. Echter, in de specifieke context van 2025 is deze interpretatie fundamenteel onjuist. De hoge transactievolumes maskeren de aanhoudende, structurele toegankelijkheids crisis voor middeninkomens en koopstarters in vergaande mate. Dit maskerende effect wordt primair veroorzaakt door een ongekend statistisch compositie-effect, dat wordt gedreven door de uitponding van huurwoningen door particuliere beleggers.

4.1.1 De Historische Investeerdersuitstroom

Om het volume te begrijpen, is een microscopische blik op de transactiedata van het Kadaster (2025a) vereist. De stijging van het aantal verkochte woningen komt niet voort uit een toename van reguliere verhuisbewegingen door eigenaar-bewoners (die immers kampen met het lock-in effect), maar uit een structurele liquidatie van vastgoedportefeuilles door investeerders.

In het derde kwartaal van 2025 intensiveerde deze investeerdersuitstroom aanzienlijk. In dit specifieke kwartaal verkochten investeerders ruim 15.800 woningen aan de markt, terwijl zij gelijktijdig een historisch dieptepunt bereikten aan de aankoopzijde met nog geen 6.000 verworven woningen (Kadaster, 2025a) . Deze massale netto-verkoopgolf heeft geresulteerd in een materiële krimp van het totale aandeel woningen dat in handen is van investeerders. Waar dit marktaandeel in 2023 nog piekte op 9,4% van de totale nationale woningvoorraad, is dit medio eind 2025 in rap tempo gedaald naar 9,1% (Kadaster, 2025a) . Dit fenomeen, waarbij woningen systematisch onttrokken worden aan de huurmarkt en overgaan in de handen van eigenaar-bewoners, staat bekend als uitponding.

4.1.2 Het Prijsdrukkende Compositie-effect

De essentie van de paradox ontluikt wanneer we de aard van de 'uitgeponde' woningen analyseren en afzetten tegen de prijsstatistieken. Een compositie-effect ('composition effect') in de statistiek treedt op wanneer de interne mix van de gemeten eenheden dusdanig verandert dat de uitkomst het geaggregeerde gemiddelde verstoort, onafhankelijk van de onderliggende waardeverandering van die eenheden zelf.

Woningen die door particuliere investeerders worden afgestoten en verkocht aan de eigenaar-bewonersmarkt, zijn verre van representatief voor de gemiddelde Nederlandse eengezinswoning. Het Kadaster (2025b) noteert dat uitgeponde woningen overwegend kleinere, en daardoor relatief goedkope, appartementen betreffen die voorheen werden ingezet in de commerciële verhuur. Omdat beleggers hun appartementen in 2025 in een ongekend hoog tempo op de verkoopmarkt dumpten, bestond een veel groter deel van het totale transactievolume uit dit goedkopere segment.

Dit veroorzaakte een enorme wiskundige vertekening, wat resulteerde in een schijnbaar

'prijsdrukkend' effect op het landelijke gemiddelde. In het derde kwartaal van 2025 werd in Nederland een gemiddelde transactieprijs van € 487.000 gerapporteerd (Kadaster, 2025b) . De specificaties tonen de extreme divergentie: waar kopers gemiddeld € 511.000 betaalden voor een reguliere woning verkocht door een particuliere eigenaar-bewoner, betaalden zij slechts gemiddeld € 384.000 voor de kleinere woningen die werden overgenomen van investeerders (Kadaster, 2025b) .

Herkomst Transactie (Q3 2025)	Gemiddelde Transactieprijs
Geaggregeerd Nationaal Gemiddelde	€ 487.000
Verkocht door Eigenaar-bewoner	€ 511.000
Verkocht door Investeerder (Uitponding)	€ 384.000
Berekend effect zonder investeerders	> 5% hoger

Tabel 2: De deconstructie van het prijsdrukkende compositie-effect door investeerdersverkopen (Kadaster, 2025b) .

De analisten van het Kadaster (2025b) concluderen expliciet dat indien men de investeerdersverkopen statistisch uit de dataset zou filteren, de gemiddelde transactieprijs van een woning ruim 5% hoger zou hebben gelegen dan de gerapporteerde € 487.000. Dat het publiek en de politiek de vlakke trend in de gemiddelde prijzen gedurende delen van 2025 interpreteerden als een overwinning op de wooncrisis, is derhalve een intellectuele valstrik. De werkelijke, kwaliteitsgecorrigeerde waarde van vastgoed nam immers exorbitant toe, wat empirisch bewezen wordt door de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) die parallel met 5,8% (j/j, december 2025) bleef doorstijgen (CBS & Kadaster, 2026) .

4.1.3 Conclusie ten aanzien van Volumes

Op basis van het voorgaande moet één cruciale, verduidelijkende conclusie worden getrokken aangaande de recordvolumes in 2025. De substantiële volumestijging op de koopmarkt is absoluut geen indicatie van een structurele toename in de toegankelijkheid of het aanbod van woningen. Het is louter de wiskundige registratie van een eigendomsverschuiving ('tenure shift'): bestaande dakeenheden worden verplaatst van de huurmarkt naar de koopmarkt (Kadaster, 2025a , 2025b , 2026) . Starters die erin slagen een voormalige huurwoning te bemachtigen, creëren geen netto maatschappelijke winst voor de volkshuisvesting, maar verschuiven het tekort. De uitholling van de vrije huursector creëert nieuwe barrières voor de outsiders die de koopmarkt (ondanks uitponding) niet kunnen betreden wegens de aanhoudende inkomensklem. De onderliggende schaarste aan objecten blijft onveranderd

stijgen door de demografische druk.

4.2 Beleid en Fiscale Prikkels (2024-2026)

De spectaculaire vlucht van investeerders uit de Nederlandse woningmarkt en de ogenschijnlijk onverslaanbare prijsstijgingen op de koopmarkt zijn geen natuurwetten, maar het directe resultaat van intensieve beleidsmatige en fiscale interventies in de periode tussen 2024 en 2026. Het overheidsingrijpen, bedoeld om excessen in te dammen, functioneert op diverse fronten uiterst paradoxaal.

4.2.1 Regulering: De 'Wet betaalbare huur' en Overdrachtsbelasting

De beslissende katalysator voor de uitstroom van investeerders (en daarmee het compositie-effect) was de formele wetgeving omtrent de regulering van de huurmarkt. Via het 'Besluit van 26 juni 2024', gepubliceerd in het Staatsblad (2024, 197), is de veelbesproken *Wet betaalbare huur* officieel in werking getreden in juli 2024.

Deze wet heeft de financiële casus voor *buy-to-let* verhuurders in het vrije segment fundamenteel en waarschijnlijk onherroepelijk aangetast. Het decreet verbiedt verhuurders ten stelligste om zelfstandige woonruimten, die volgens het nieuwe en bindende woningwaarderingstelsel (WWS) onder een specifieke puntengrens vallen, te verhuren voor een prijs die de wettelijke maximale huurprijs overschrijdt (Staatsblad, 2024). Bovendien zijn verhuurders verplicht om bij aanvang van de huur de gedetailleerde puntentelling en eventuele prijsopslagen transparant aan de huurder te verstrekken. Deze dwingende regulering van de middenhuur, gecombineerd met de inwerkingtreding van gemeentelijke handhavinginstrumenten, limiteert het bruto aanvangsrendement voor vastgoedbeleggers drastisch.

Dit regulatoire beleid werd geflankeerd door verzwarende fiscale heffingen, specifiek met betrekking tot het transactieverkeer. Vanaf 2026 dienen investeerders bij de acquisitie van een woning die niet functioneert als het hoofdverblijf van de koper, een overdrachtsbelasting van maar liefst 8% af te dragen (Belastingdienst, z.j.a). Voor starters onder de 35 jaar is er onder voorwaarden een vrijstelling (0%), en voor reguliere eigenaar-bewoners geldt 2% (Belastingdienst, z.j.a). De synthese van afgeroomde huuropbrengsten door de *Wet betaalbare huur* enerzijds, en de punitieve heffingen op transacties (8%) en vermogen anderzijds, forceerde de eerder beschreven massale uitponding. Hoewel dit de koopmarkt tijdelijk overspoelt met goedkope appartementen, creëert het beleid tegelijkertijd een desastreuze uitholling ('huur-woestijn') in het vrije huursegment, wat de maatschappelijke kwetsbaarheid van outsiders (flexwerkers, expats, gescheiden huishoudens) accelereert.

4.2.2 Leennormen en de Vraagoprijvende NHG-Grens

Aan de andere zijde van het beleidsspectrum faciliteert de Rijksoverheid de prijsinflatie door middel van het verruimen van de institutionele financieringsruimte. Een prominent voorbeeld is de vaststelling van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De NHG-grens, die oorspronkelijk

ontworpen was als een sociaal vangnet voor kopers in de onderste regionen van de markt, is in 2026 door de Rijksoverheid (2025b) verhoogd naar een aanzienlijke € 470.000. Voor woningen waarbij de koper investeert in energiebesparende voorzieningen is deze kostengrens zelfs opgerekt naar maximaal € 498.200 (Rijksoverheid, 2025b) .

Het beleidsmatige narratief achter dergelijke verhogingen is steevast het 'verbeteren van de toegang' voor starters tot een steeds duurder wordende markt. Echter, door de lens van de DNB-kaders uit de analyse *Financieringsruimte en huizenprijzen* (De Nederlandsche Bank, 2023) , is dit instrument fundamenteel contraproductief. In een markt waar het woningaanbod rigide is en 72% van de transacties door FOMO-gedreven kopers reeds boven de vraagprijs wordt gesloten, zoals gerapporteerd in het *Marktoverzicht bestaande bouw* (Nederlandse Vereniging van Makelaars [NVM], 2026) , fungeert een hogere leennorm simpelweg als extra brandstof voor de biedingsoorlogen. De exogene toevoeging van financieringsruimte (gesubsidieerd door het rentevoordeel van de NHG) vertaalt zich vrijwel naadloos in nog hogere kooprijzen (De Nederlandsche Bank, 2023) . Starters concurreren elkaar de markt uit met door de overheid gefaciliteerde leningen, wat leidt tot een snelle capitalisatie en de algehele inflatie van het vastgoedsegment rond het half miljoen euro, hetgeen exact overeenkomt met de gerapporteerde gemiddelden van € 502.000 (NVM, 2026) . De maatregel verergert zodoende de prijsopdrijving in plaats van de betaalbaarheid te ontsluiten.

4.2.3 Het Politieke Dispuut rondom Fiscale Vraagstimulering

Deze botsing tussen theorie en politieke praktijk manifesteerde zich ten volle in het gepolariseerde politieke klimaat in aanloop naar de verkiezingen van 2025. Het debat kristalliseerde zich uit rondom de fiscale behandeling van de woningbezitter, met de hypotheekrenteaftrek—de regeling die het onder strikte voorwaarden toestaat om rente over de eigenwoningschuld af te trekken van de inkomstenbelasting in box 1 (Belastingdienst, z.j.b) —als het absolute hoofddossier.

De toezichthouders zijn in hun macro-economische analyse eenduidig over de schadelijke effecten van dit instrument. In het *Overzicht Financiële Stabiliteit* oordeelt DNB (2025) onomwonden dat fiscale prikkels, in de kern de hypotheekrenteaftrek, de vraag naar woningen blijvend en op artificiële wijze stimuleren, wat substantieel bijdraagt aan de krapte op de huizenmarkt. DNB pleit derhalve nadrukkelijk voor de geleidelijke afbouw van fiscale stimulering van het eigen woningbezit en waarschuwt indringend om de leen- en bestedingsruimte van consumenten niet verder op te rekken in een reeds oververhitte markt (DNB, 2025) .

Deze economische consensus vindt zijn weerklank bij een specifiek deel van het politieke spectrum. Zowel de partijen D66 als het CDA hebben zich de bevindingen van DNB eigengemaakt en bepleiten formeel de afbouw van de hypotheekrenteaftrek. Het CDA stelt bijvoorbeeld voor om deze aftrek over een zeer geleidelijke termijn van 30 jaar uit te faseren om de fiscale kloof en resulterende ongelijkheid tussen huren en kopen in te dammen. D66 hanteert een vergelijkbaar paradigma waarin de afbouw van deze fiscale voordelen primair dient als instrument om de spiraal van huizenprijsstijgingen te doorbreken. Door de vraag-kant

van de markt direct te adresseren, committeren zij zich aan een theory van deflatie.

Daartegenover plaatst de VVD een diametraal andere strategie die vasthoudt aan het beschermen van de gevestigde belangen van insiders. De VVD zet expliciet in op het ongehinderde behoud van de hypotheekrenteaftrek en wijst beleid dat de vraag inperkt resoluut van de hand. In plaats daarvan pleit de partij voor grootschalige aanbodsturing (meer en sneller bouwen) en radicale deregulering op de huurmarkt, inclusief het ontmantelen van de zojuist ingevoerde Wet betaalbare huur. Echter, zoals aangetoond door CBS (2025a) en DNB (2023), is het aanbod in Nederland inherent inelastisch door structurele en trage vergunningsprocedures. Het instandhouden van enorme fiscale subsidiëring aan de vraagzijde, terwijl het aanbod hopeloos achterblijft, garandeert wiskundig gezien verdere prijsopdrijving en consolideert de uitsluiting van de outsiders voor de afzienbare toekomst.

4.3 Sociaal-Maatschappelijke Fricities, Sentiment en het Migratiedebat

De krapte op de woningmarkt is in de periode 2020-2026 getransformeerd van een puur economisch tot een diep sociaal-maatschappelijk vraagstuk. De structurele uitsluiting van outsiders leidt tot aanzienlijk maatschappelijk onbehagen en polarisatie. Hierbij fungeren demografie en schaarste niet langer uitsluitend als institutionele parameters, maar als directe katalysatoren voor maatschappelijke wanhoop.

4.3.1 Perceptie versus Realiteit rondom Asiel en Migratie

In het publieke en politieke discours worden statushouders en asielzoekers in toenemende mate aangewezen als de primaire oorzaak van de woningnood. Het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) constateert in haar *Burgerperspectieven* rapportages dat een meerderheid van de burgers de verminderde toegankelijkheid direct koppelt aan het immigratiebeleid, waarbij de aanname overheerst dat de instroom van asielzoekers ten koste gaat van mensen die reeds in Nederland wonen (SCP, 2025a). Binnen de sociologische literatuur wordt dit mechanisme geduid als *migrant scapegoating*: complexe macro-economische falen—zoals de inelastische woningbouw en de structurele inkomensklem—worden door politieke actoren gereduceerd tot een zondebok-dynamiek om maatschappelijke onvrede eenvoudig te kanaliseren (De Haas, 2023).

De statistische realiteit contrasteert echter scherp met deze perceptie. Uit data van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat in 2023 slechts 7,9% van de vrijgekomen corporatiewoningen werd toegewezen aan huishoudens met een statushouder (CBS, 2025b). Gekeken naar de totale landelijke corporatievoorraad van circa 2,2 miljoen woningen, wordt slechts 2,2% bewoond door een statushouder-huishouden (CBS, 2025b). Hoewel zij lokaal beslag leggen op het sociale segment, is hun aandeel getalsmatig volstrekt ontoereikend om de geaggregeerde nationale krapte en de aanhoudende prijsdruk in de koopmarkt te verklaren.

4.3.2 De Rol van Arbeidsmigratie en Uitzendbureaus

Waar de publieke focus overwegend ligt op asielmigratie, bevindt de daadwerkelijke,

ontwrichtende verdringing zich veelal aan de onderkant van de particuliere woningmarkt door toedoen van arbeidsmigratie. De Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR) en interdepartementale beleidsonderzoeken wijzen expliciet op de schaduwzijde van deze dynamiek (Rijksoverheid, 2025a ; WRR, 2023) .

Uitzendbureaus en particuliere opkopers onttrekken systematisch goedkopere woningen aan de lokale voorraad om deze (veelal overbewoond) te verhuren aan arbeidsmigranten. Hierbij ontstaat een precare dubbele afhankelijkheidsrelatie: het uitzendbureau fungeert tegelijkertijd als werkgever én als huisbaas (Rijksoverheid, 2025a) . Dit leidt niet zelden tot onveilige huisvesting en financiële uitbuiting via onrechtmatige inhoudingen op het loon voor huisvestingskosten (Rijksoverheid, 2025a) . Voor de lokale 'outsider' (starters) betekent dit harde, ruimtelijke verdringing: betaalbare woningen worden opgeslokt door partijen met een commercieel winstmodel gebaseerd op flexarbeid, wat de schaarste intensiveert zonder dat dit altijd zichtbaar wordt in de geaggregeerde prijsstatistieken.

4.3.3 De Maatschappelijke Wanhoop van de 'Outsider'

De accumulatie van de financiële klem, uitponding en verdringing vertaalt zich in extreme wanhoop onder jongeren en middeninkomens. Het SCP (2024) concludeert in het rapport *Op elkaar bouwen?* dat de solidariteit in de samenleving sterk is begrensd door eigenbelang en dat starters zich structureel in de steek gelaten voelen door 'het systeem' (SCP, 2024) .¹ Het maatschappelijk onbehagen uit zich in een kelderend vertrouwen in de landelijke politiek, waarbij het narratief van verval en machteloosheid overheerst (SCP, 2025b) .

De impact op de levensloop van de jonge outsider is drastisch. De WRR (2023) signaleert een verlies aan "persoonlijke controle" waarbij jongeren het gevoel hebben dat hun leven "op de pauzeknop staat" doordat een eigen huis vrijwel onbereikbaar is geworden (WRR, 2023) . Deze uitzichtloosheid wordt pijnlijk gekwantificeerd in de *Jeugdmonitor* van het CBS: in 2024 gaf liefst 19% van de 18- tot 30-jarigen (ruim een half miljoen jongeren) aan beslist te willen verhuizen, maar volstrekt kansloos te zijn op de woningmarkt, een verdrievoudiging ten opzichte van de cijfers in 2018 (CBS, 2025c) .

Deze diepgewortelde frustratie leidt in 2026 tot een ontwrichtend maatschappelijk fenomeen: de drastische overweging onder jongeren en startende gezinnen om Nederland te verlaten. Emigratie wordt door deze groep niet langer gezien als een keuze voor persoonlijk avontuur, maar als de enige overgebleven ontsnappingsroute uit een falende woningmarkt. Dit illustreert de ultieme consequentie van de in paragraaf 2.3.4 beschreven dualisering (Arundel & Lennartz, 2020) : de outsider is niet enkel financieel buitengesloten, maar verliest het geloof in het maatschappelijk contract fundamenteel.

5. Conclusie en Discussie

De uitvoerige en veelzijdige analyse in deze academische verhandeling biedt een fundamenteel inzicht in de ontwrichtende mechanismen die de Nederlandse woningmarkt in de periode

2020-2026 typeren. De theoretische kaders omtrent financieringsruimte en capitalisatie, in symbiose met gedragswetenschappelijke fricties zoals nominale verliesaversie en het dwingende lock-in effect, bieden een robuust raamwerk voor het verklaren van de prijsvorming en de structurele immobiliteit. De empirische triangulatie van institutionele data toont ondubbelzinnig aan dat de interactie tussen de macro-economische inkomensklemmen en dwingende beleidsmaatregelen de toegankelijkheids crisis in 2026 niet slechts in stand heeft gehouden, maar ten diepste heeft verergerd.

5.1 Synthese: Winnaars, Verliezers en het Maskerende Volume

Het antwoord op de centrale onderzoeksvraag luidt dat de uitzonderlijk hoge transactievolumes van het kalenderjaar 2025 (inclusief het recordkwartaal van 67.200 verkopen) inderdaad een zwaar misleidend, maskerend effect uitoefenen op de werkelijke staat van de volkshuisvesting (Kadaster, 2026) . De illusie van marktherstel wordt ontmaskerd als een statistisch compositie-effect (uitponding), rechtstreeks voortvloeiend uit de rigoureuze inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur en de verhoging van de overdrachtsbelasting naar 8% in de jaren daarvoor (Staatsblad, 2024 ; Belastingdienst, z.j.a). Particuliere investeerders zagen hun verhuurrendementen decimeren en liquideerden massaal hun portefeuilles, voornamelijk bestaande uit relatief goedkope en kleine appartementen. Dit specifieke aanbod overspoelde de koopmarkt, waardoor de gemiddelde ongecorrigeerde verkoopprijs ogenschijnlijk daalde naar € 487.000 in het derde kwartaal, ruim 5% lager dan het scenario zonder deze specifieke uitponding (Kadaster, 2025b) .

Deze stijging in activiteit is geenszins een oplossing voor het fysieke woningtekort (mede aangejaagd door een migratiesaldo van +88.000 en snelle verdunning van huishoudens), maar louter een tenure-verschuiving van huur naar koop (CPB, 2025b ; Kadaster, 2025a). Tegelijkertijd bewijst de stijging van de gestandaardiseerde PBK-index met 5,8% (j/j) dat de prijsinflatie ongecontroleerd doorraast (CBS & Kadaster, 2026) . Iedere exogene stijging van inkomens of verhoging van de NHG-grens (naar € 470.000) wordt door 1-op-1 capitalisatie geabsorbeerd en gecompenseerd in de vorm van extreem en door FOMO gedreven overbieden (72% in Q4 2025) op een door lock-in verstikt aanbod (De Nederlandsche Bank, 2023 ; NVM, 2026 ; Rijksoverheid, 2025b ; Aladangady et al., 2025 ¹).

In de resulterende dualisering van de woningmarkt manifesteren zich evidente winnaars en absolute verliezers (Arundel & Lennartz, 2020) . De winnaars zijn zonder enige twijfel de kapitaalcrachtige 'insiders': de zittende huiseigenaren die beschermd worden door historische, langlopende rentecontracten, profiteren van onbelaste vermogensgroei, en weigeren bij tegenwind prijzen te verlagen vanwege nominale verliesaversie (Steegmans & Hassink, 2025) . De onbetwiste verliezers zijn de 'outsiders'. Dit cohort beslaat niet alleen de precare groepen in de maatschappij, maar bij uitstek de solide middeninkomens (2x modaal). Gevangen in de macro-economische inkomensklem—waarbij een maximale lening van circa € 429.000 tot € 515.000 (tegen 3,8% rente) structureel en hopeloos ontoereikend is om te concurreren voor een gemiddelde woning van meer dan een half miljoen euro—blijven zij voor de afzienbare tijd gemarginaliseerd (CPB, 2025b ; NVM, 2026) . Door de erosie van de vrije huurmarkt ressorteren

zij steeds vaker in een sociaal-economisch isolement.

5.2 Beperkingen van de Data en Vervolgonderzoek

Ten slotte is een bescheiden reflectie op de datakwaliteit en de beperkingen van het gehanteerde model noodzakelijk. Het voorliggende onderzoek leunt zwaar op macro-economische triangulatie. Hoewel de richting en de proporties van effecten zoals de uitponding met institutionele precisie zijn vastgesteld (CBS, Kadaster, NVM, CPB, DNB), verhindert het gebruik van geaggregeerde secundaire data het uitvoeren van exacte, gecontroleerde regressies. Het specifieke, geïsoleerde netto-prijseffect van enkel de Wet betaalbare huur op het overgebleven ongereguleerde huursegment ("waterbed-effect") kan met deze bronnen niet waterdicht worden geverifieerd (Staatsblad, 2024). Bovendien zijn aannames met betrekking tot het gedrag van actoren in de toekomst onlosmakelijk verbonden met speculatieve elementen aangaande macro-politieke besluitvorming, waarbij standpunten van D66 en CDA over de hypotheekrenteaftrek scherp conflicteren met die van de VVD.

Ondanks deze academische beperkingen is de conclusie onontkoombaar: zolang beleidsmakers zich blijven concentreren op het exogeen stimuleren van de vraag (door het ongemoeid laten van de hypotheekrenteaftrek of het continu oprekken van NHG-kaders) in plaats van het doorbreken van de stagnerende ruimtelijke inrichting en gedragsfricties, zal de Nederlandse koopwoningmarkt exclusief blijven functioneren als een instrument voor de reproductie van bestaande kapitaalongelijkheid in plaats van het verschaffen van brede volkshuisvesting.

Literatuurlijst

1. Aladangady, A., Krimmel, J., & Scharlemann, T. (2025). Locked In: Mobility, Market Tightness, and House Prices. *FEDS Working Paper*.
<https://www.federalreserve.gov/econres/feds/files/2024088r1pap.pdf>
2. Arundel, R., & Lennartz, C. (2020). Housing market dualization: linking insider-outsider divides in employment and housing outcomes. *Housing Studies*.
<https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1667960>
3. Belastingdienst. (z.j.a). *Het tarief van de overdrachtsbelasting*.
[https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privewoning/overdrachtsbelasting/tarieven/overdrachtsbelasting/het tarief van de overdrachtbelasting](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privewoning/overdrachtsbelasting/tarieven/overdrachtsbelasting/het+tarief+van+de+overdrachtbelasting)
4. Belastingdienst. (z.j.b). *Hypotheekrenteaftrek*.
<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privewoning/inkomstenbelasting/afrekposten/hypotheekrenteaftrek/hypotheekrenteaftrek>
5. Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025a). *Bouw nieuwbouwwoningen duurt steeds langer*.
<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/50/bouw-nieuwbouwwoningen-duurt-steeds-langer>
6. Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025b). *Iets meer corporatiewoningen naar*

statushouders.

<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/48/iets-meer-corporatiewoningen-naar-statushouders>

7. Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025c). *Jeugdmonitor 2025: Wonen*.
<https://longreads.cbs.nl/jeugdmonitor-2025/wonen/>
8. Centraal Bureau voor de Statistiek. (2026a). *Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2020=100 (85773NED)*. (<https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/85773NED>)
9. Centraal Bureau voor de Statistiek. (2026b). *Consumentenprijzen; CPI 2025=100 (86141NED)*. (<https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/86141NED>)
10. Centraal Bureau voor de Statistiek. (2026c). *Contractuele loonkosten, cao-lonen (85663NED)*. (<https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/85663NED>)
11. Centraal Bureau voor de Statistiek. (2026d). *Levensloop van woningen en niet-woningen (86098NED)*. (<https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/86098NED>)
12. Centraal Bureau voor de Statistiek & Kadaster. (2026). *Koopwoningen in december bijna 6 procent duurder dan jaar eerder*.
<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/04/koopwoningen-in-december-bijna-6-procent-duurder-dan-jaar-eerder>
13. Centraal Planbureau. (2025a). *Kerngegevens MEV 2026*. (<https://www.cpb.nl/system/files/cpbmedia/CPB-kerngegevens-MEV-2026.pdf>)
14. Centraal Planbureau. (2025b). *Macro Economische Verkenning 2026*. (https://www.cpb.nl/system/files/cpbmedia/CPB_Raming-macro-economische-verkenning-2026.pdf)
15. De Haas, H. (2023). *Changing the Migration Narrative*. *IMI Working Papers Series*.
https://pure.uva.nl/ws/files/242543556/Changing_the_Migration_Narrative.pdf
16. De Nederlandsche Bank. (2023). *Financieringsruimte en huizenprijzen (DNB Analyse)*.
<https://www.dnb.nl/media/vcooj1t5/analyse-financieringsruimte-en-huizenprijzen.pdf>
17. De Nederlandsche Bank. (2025). *Overzicht Financiële Stabiliteit - Najaar 2025*.
https://www.dnb.nl/media/3t3ahvxa/83872_dnb_ia-ofs-najaar-2025_tg-ua.pdf
18. Kadaster. (2025a). *Investeerders 3e kwartaal 2025*.
<https://www.kadaster.nl/-/investeerders-3e-kwartaal-2025-woningbezit-investeerders-nemt-verder-af>
19. Kadaster. (2025b). *Woningmarkt 3e kwartaal 2025*.
<https://www.kadaster.nl/-/woningmarkt-3e-kwartaal-2025-lagere-prijs-door-investeerders-verkopen>
20. Kadaster. (2026). *Woningmarkt 4e kwartaal 2025*.
<https://www.kadaster.nl/-/woningmarkt-4e-kwartaal-2025-meeste-verkopen-ooit-in-een-kwartaal>
21. Nederlandse Vereniging van Makelaars. (2026). *Marktoverzicht bestaande bouw Nederland - 4e kwartaal 2025*.
<https://www.nvm.nl/media/zecfiqww/bijlage-2-marktoverzicht-bestaande-bouw-nederland-4e-kwartaal-2025.pdf>
22. Rijksoverheid. (2025a). *IBO Arbeidsmigratie: Wat werkt voor de toekomst*. (<https://www.rijksfinancien.nl/sites/default/files/extrainfo/ibos/2025%20IBO%20A>)

- [rbeidsmigratie%20-%20Wat%20werkt%20voor%20de%20toekomst.pdf\)](#)
23. Rijksoverheid. (2025b). *NHG-grens stijgt naar € 470.000*.
<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2025/10/08/nhg-grens-stijgt-naar-%E2%82%AC-470.000-euro-afsluitpremie-blijft-04>
 24. Sociaal en Cultureel Planbureau. (2024). *Op elkaar bouwen? Solidariteit in Nederland op het gebied van wonen*.
[\[https://www.scp.nl/publicaties-scp/2024/12/solidariteit-in-nederland-op-het-gebied-van-wonen\]](https://www.scp.nl/publicaties-scp/2024/12/solidariteit-in-nederland-op-het-gebied-van-wonen)
 25. Sociaal en Cultureel Planbureau. (2025a). *Burgerperspectieven 2025 Bericht 1*.
[\[https://www.scp.nl/publicaties-scp/2025/03/burgerperspectieven-2025-bericht-1\]](https://www.scp.nl/publicaties-scp/2025/03/burgerperspectieven-2025-bericht-1)
 26. Sociaal en Cultureel Planbureau. (2025b). *Burgerperspectieven 2025 Bericht 3*.
[\[https://www.scp.nl/publicaties-scp/2025/10/burgerperspectieven-2025-bericht-3\]](https://www.scp.nl/publicaties-scp/2025/10/burgerperspectieven-2025-bericht-3)
 27. Staatsblad. (2024, 197). *Wet betaalbare huur - inwerkingtreding*.
<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2024-197.html>
 28. Steegmans, J., & Hassink, W. (2025). Nominal loss aversion and equity constraints in house price determination. *Journal of Housing Economics*.
<https://doi.org/10.1016/j.jhe.2025.102084>
 29. Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid. (2023). *Grip: Het maatschappelijk belang van persoonlijke controle*.
[\[https://www.wrr.nl/site/binaries/site-content/collections/documents/2023/11/30/grip/wrr-rapport-nr-108-grip-het-maatschappelijk-belang-van-persoonlijke-controle.pdf\]](https://www.wrr.nl/site/binaries/site-content/collections/documents/2023/11/30/grip/wrr-rapport-nr-108-grip-het-maatschappelijk-belang-van-persoonlijke-controle.pdf)

Geciteerd werk

1. Op elkaar bouwen? | Sociaal en Cultureel Planbureau, geopend op februari 20, 2026,
<https://www.scp.nl/publicaties-scp/2024/12/solidariteit-in-nederland-op-het-gebied-van-wonen>