

Onderzoek Particuliere Huurvoorraad Gemeente Gouda

9 februari 2026



Context van het onderzoek:

Het onderzoek doelt een algemeen beeld te schetsen van de particuliere huurmarkt in de gemeente Gouda in de periode 2023-2025. Daarbij zijn particuliere huurwoningen die voor deze periode zijn verhuurd en tot op heden door dezelfde bewoner worden gehuurd, niet meegenomen in het onderzoek. Daarnaast bevat het onderzoek een analyse van de mogelijke impact van de Wet betaalbare huur op de particuliere huurmarkt in de gemeente Gouda.

De analyse is gebaseerd op drie databronnen. Zo zijn er huurgegevens verkregen vanuit de huurdatabase van Realstats. Deze bestaan uit de twee grootste huurwoningplatformen van Nederland: *Pararius* en *Huurwoningen.nl*. De database bevat **nieuwe particuliere verhuurtransacties** van de periode 2023-2025. Naast deze data is er gebruikgemaakt van aanvullende bronnen die huurtransacties bevatten door middel van deskresearch. Verder is er data aangeleverd door de gemeente Gouda omtrent de particuliere huurvoorraad.

Het dient vermeld te worden dat ondanks de beschikbaarheid van een dataset met verhuurwoninggegevens, er nog steeds verhuurtransacties onder de radar plaatsvinden die niet gemeten kunnen worden. Dit kan bijvoorbeeld via onderhandse kanalen of niet-digitale platformen gebeuren. Hierdoor is een deel van de verhuurtransacties in de gemeente Gouda niet meegenomen in de uitgevoerde analyse. De gebruikte database dekt naar verwachting circa 70–80% van het totale aantal huurtransacties binnen de particuliere huurmarkt.

Datum: 9 februari 2026

Uitvoerende partij: Realstats B.V.

Opdrachtgever: Gemeente Gouda. Copyright Realstats B.V. 2026.

De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. Realstats B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.

Inhoudsopgave

1. Onderzoeksvraag	4
1.1. Onderdeel 3: Vergelijking van gegevens ten opzichte van onderzoek 2023	4
2. Analyse	4
2.1. Algemeen beeld particuliere huurmarkt	4
2.1.1. Aandeel particuliere huurwoningvoorraad in de totale woningvoorraad	4
2.1.2. Verdeling van het type eigenaar	5
2.1.3. Verdeling van het soort woning per type eigenaar	5
2.2. Huurtransacties	7
2.2.1. Kale huurprijs	7
2.3. WWS-punten	10
2.3.1. Verdeling van het type segment per type eigenaar	10
2.3.2. Verdeling van het type segment per type eigenaar	11
2.4. Zoekgedrag op de particuliere huurmarkt	13
2.4.1. Aantal dagen online per type woning	13
2.4.2. Aantal dagen online per segment	13
2.4.3. Zoekopdrachten naar en vanuit de gemeente Gouda	14
3. Conclusie en limitatie	16
3.1. Conclusie	16
3.3. Limitatie	17

1. Onderzoeksvraag

1.1. Vergelijking van gegevens ten opzichte van onderzoek 2023

- Zicht op de verandering in de particuliere huurmarkt in Gouda.
- Zicht op verandering van zoekgedrag door woningzoekenden van en naar gemeente Gouda.

2. Analyse

Dit rapport bevat een analyse van de staat van de particuliere verhuurmarkt in Gouda in 2025 waarbij de uitkomsten steeds worden vergeleken met die in het rapport van 2023, zodat de ontwikkelingen in de huurmarkt zichtbaar worden. Hiermee wordt gerefereerd naar de rapportcijfers van het jaar waarin het rapport is geleverd.

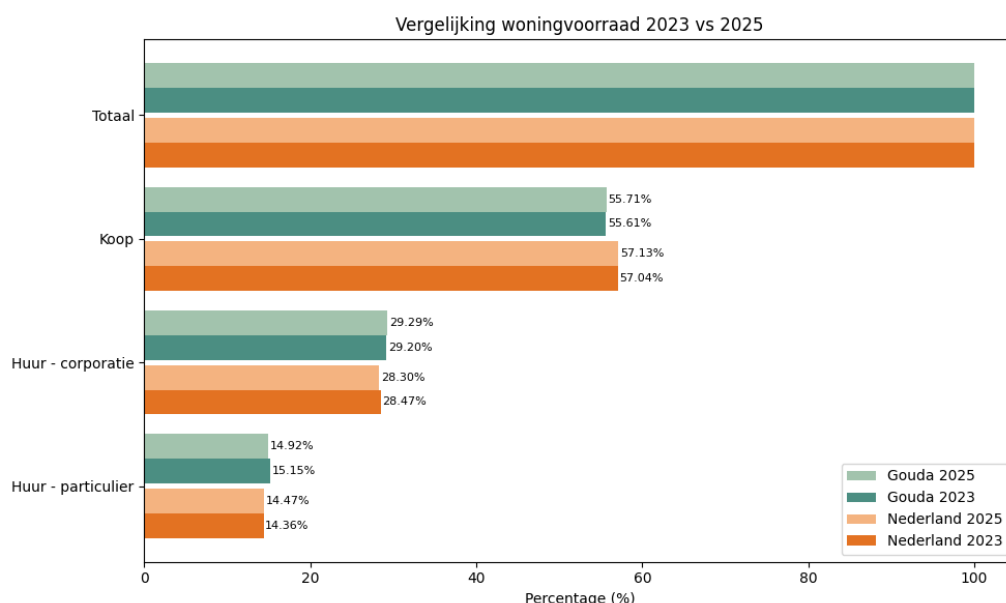
2.1. Algemeen beeld particuliere huurmarkt

2.1.1. Aandeel particuliere huurwoningvoorraad in de totale woningvoorraad

Figuur 1 toont de woningvoorraad zoals deze jaarlijks door het CBS wordt vastgesteld. De figuur vergelijkt de verdeling van de woningvoorraad in 2023 en 2025, zowel voor de gemeente Gouda als voor Nederland. De cijfers zijn weergegeven als percentages, zodat de marktverdeling tussen koopwoningen, corporatiewoningen en particuliere huurwoningen goed zichtbaar is.

Uit de figuur blijkt dat de particuliere huursector is gekrompen, terwijl zowel de corporatiesector als de koopwoningvoorraad zijn toegenomen. Per saldo is de totale woningvoorraad in Gouda daarmee licht gegroeid. De verdeling tussen koop, corporatie en particuliere huur in Gouda komt bovendien grotendeels overeen met het landelijke beeld.

Figuur 1. Verdeling woningvoorraad gemeente Gouda 2024. (Bron: CBS) Peildatum 1 januari 2025⁽¹⁾



(1) De cijfers vanuit het CBS hebben altijd betrekking op het voorgaande jaar. Peildatum 1 januari 2025 zegt iets over de data uit het kalenderjaar 2024

2.1.2. Verdeling van het type eigenaar

Figuur 2 laat de ontwikkeling zien van de particuliere woningvoorraad naar eigenaar tussen 2023 en 2025. De veranderingen zijn per eigenaarstype als volgt:

Bedrijven met 1-9 woningen en natuurlijke personen met 3-9 woningen

Deze groep is in omvang duidelijk afgenomen. In 2023 bezaten zij nog 1.183 woningen, terwijl dit in 2025 is gedaald naar 666 woningen. Daarmee vertegenwoordigt deze groep in 2025 een kleiner deel van de totale particuliere huurmarkt.

Verhuurders met 10-99 woningen

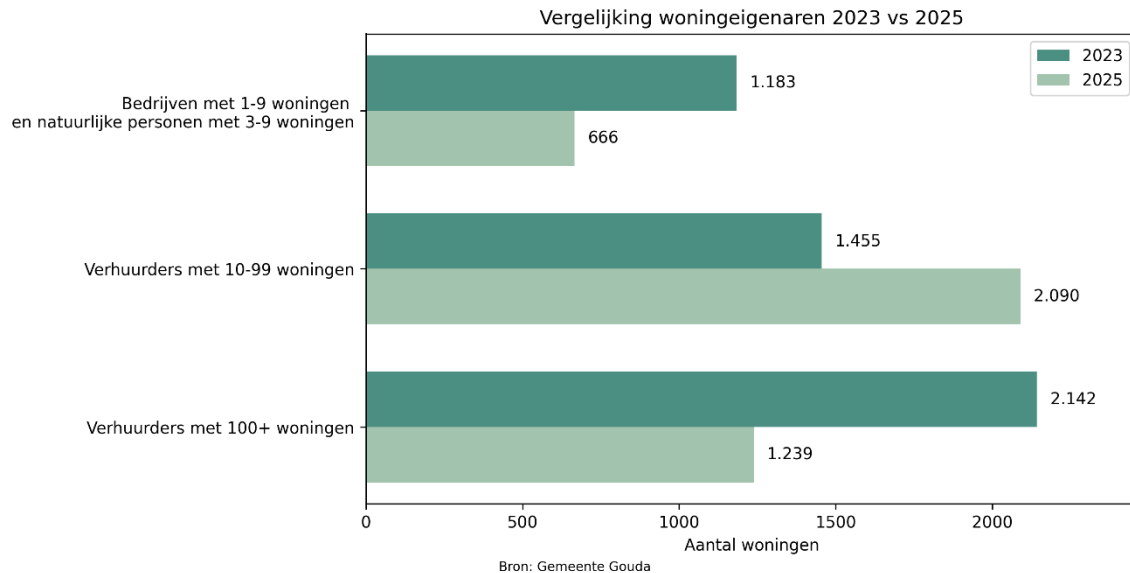
Deze groep is juist gegroeid. In 2023 ging het om 1.455 woningen, tegenover 2.090 in 2025. Daarmee vormen de middelgrote verhuurders inmiddels de grootste categorie binnen het particuliere bezit.

Verhuurders met 100+ woningen

Het aantal woningen in bezit van deze grote verhuurders is afgenomen van 2.142 in 2023 naar 1.239 in 2025. Hoewel zij nog steeds een aanzienlijk aandeel hebben, is hun relatieve dominantie binnen de markt afgenomen.

In het geheel is dus te zien dat de markt verschuift van grote en kleine verhuurders naar middelgrote partijen. Dit kan erop wijzen dat kleinere particuliere verhuurders (bijvoorbeeld natuurlijke personen met enkele woningen) zich deels hebben teruggetrokken uit de markt, terwijl middelgrote verhuurders juist meer bezit hebben opgebouwd.

Figuur 1. Verdeling woningvoorraad gemeente Gouda 2024. (Bron: CBS) Peildatum 1 januari 2025



2.1.3. Verdeling van het soort woning naar eigenaar

De verdeling tussen de typen eigenaren is verder uitgesplitst naar woningtype. Per type eigenaar wordt een onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Figuur 3 geeft deze verdeling weer. In de figuur zijn twee grafieken opgenomen: de linker toont de cijfers van 2023, de rechter die van 2025. Hieronder worden de belangrijkste uitkomsten per type eigenaar besproken.

Bedrijven met 1-9 woningen en natuurlijke personen met 3-9 woningen

Binnen deze groep is een duidelijke verschuiving zichtbaar richting eengezinswoningen. Dit hangt samen met de invoering van de Wet betaalbare huur, waardoor veel appartementen in het middensegment zijn terechtgekomen en daarmee minder rendabel zijn geworden voor verhuur. Met name bij kleinere portefeuilles kan de overgang van vrije-sectorhuren naar gereguleerde huren een aanzienlijke impact hebben op het rendement. Dit heeft ertoe geleid dat veel investeerders vooral kleinere en meergezinswoningen zijn gaan uitponden.

Deze ontwikkeling is ook kwantitatief zichtbaar: het aandeel eengezinswoningen is gestegen van 22,9% in 2023 naar 46,3% in 2025, terwijl het aandeel meergezinswoningen in dezelfde periode is afgenomen van 77,1% naar 53,7%.

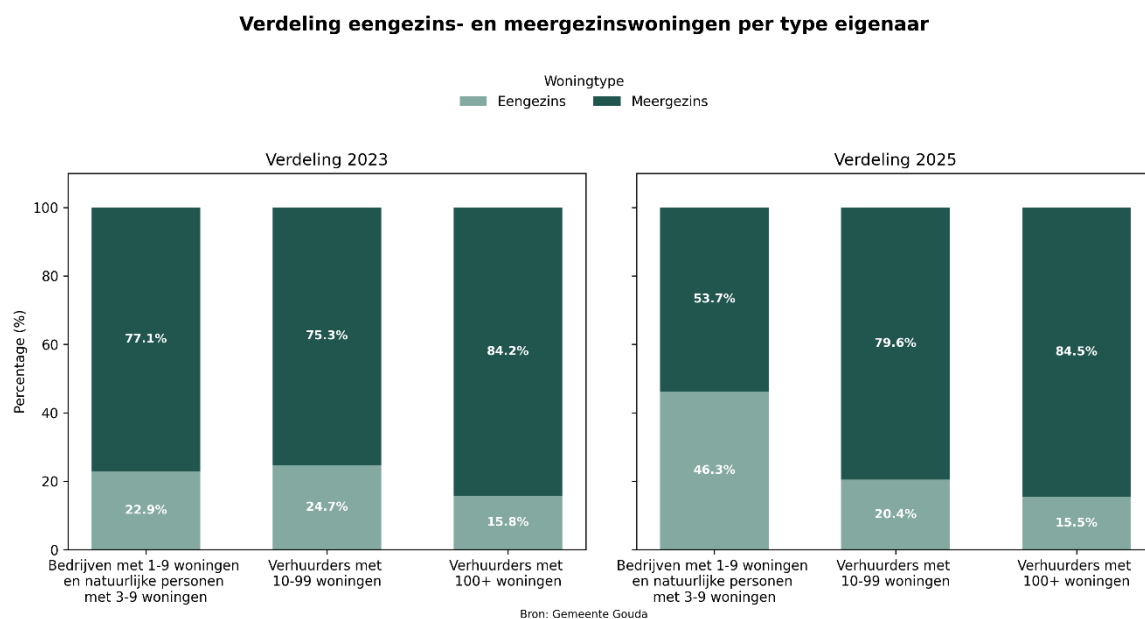
Verhuurders met 10-99 woningen

De verdeling tussen woningtypen binnen deze groep is grotendeels gelijk gebleven. Dit is ook zichtbaar aan de gelijke verhouding van de kleuren in de middelste staven van de figuur. Wel is er sprake van een kleine verschuiving: het aandeel eengezinswoningen is met 4,7 procent afgenomen, terwijl het aandeel meergezinswoningen met hetzelfde percentage is toegenomen.

Verhuurders met 100+ woningen

Ook binnen deze groep is de verdeling tussen eengezins- en meergezinswoningen vrijwel gelijk gebleven. Het verschil tussen 2023 en 2025 bedraagt slechts 0,3 procent.

Figuur 3. Verdeling woningvoorraad gemeente Gouda 2024. (Bron: CBS) Peildatum 1 januari 2025



2.2. Huurtransacties

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ontwikkeling van huurtransacties binnen de particuliere huurmarkt in de gemeente Gouda tussen 2023 en 2025.

2.2.1. Kale huurprijs

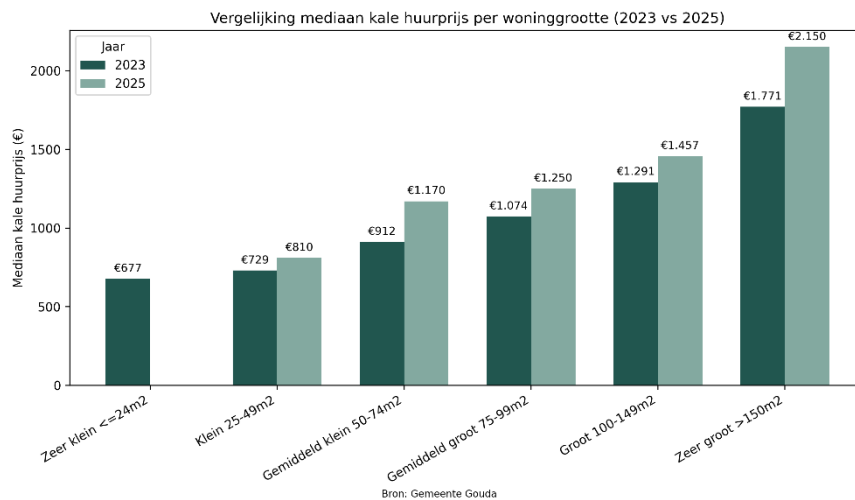
De kale huurprijs is uitgesplitst naar verschillende woninggroottes. Voor het onderzoek in 2025 was er onvoldoende data beschikbaar voor de kleinste categorie, waardoor voor deze groep geen betrouwbare vergelijking tussen 2023 en 2025 kan worden gemaakt. Voor alle overige woninggroottes (waar wel voldoende data voor was) valt op dat de kale huurprijs in 2025 hoger ligt dan in 2023. Dit is zichtbaar doordat de lichtgroene staaf (2025) telkens boven de donkergroene staaf (2023) uitkomt. Dit wijst erop dat de huurprijzen binnen de particuliere huursector in alle gemeten woninggroottes zijn gestegen. De kleinste stijging lijkt zichtbaar bij de kleinere woningen, terwijl de grootste stijging juist lijkt plaats te vinden bij de zeer grote woningen. In totaal is de mediane kale huurprijs gestegen van €988,09 naar €1194,50, wat neerkomt op een stijging van 20,9%. De gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter steeg van €13,24 naar €16,50, een stijging van 24,6%.

Voor de Randstad is dezelfde analyse uitgevoerd, over dezelfde periode als de overige berekeningen. Hierbij is de Randstad in engere zin gehanteerd: alleen gemeenten met meer dan 100.000 inwoners zijn meegenomen. Dit resulteert in 16 gemeenten: 8 in Zuid-Holland, 5 in Noord-Holland, 2 in Utrecht en 1 in Flevoland. Het betreft de volgende gemeenten: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Almere, Haarlem, Haarlemmermeer, Amersfoort, Zaanstad, Leiden, Zoetermeer, Dordrecht, Westland, Alphen aan den Rijn, Alkmaar en Delft.

Uit de berekeningen blijkt dat de mediane kale huurprijs in de Randstad steeg van €1340,- naar €1650,-, wat neerkomt op een stijging van 23,1%. De gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter steeg van €17,74 naar €20,69, een toename van 16,6%.

In vergelijking met de Randstad is de procentuele stijging van de mediane kale huurprijs in Gouda iets lager (20,9% versus 23,1%). Daarentegen is de stijging van de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter in Gouda juist hoger (24,6% versus 16,6%).

Figuur 4. Verdeling woningvoorraad gemeente Gouda 2024. (Bron: CBS) Peildatum 1 januari 2025



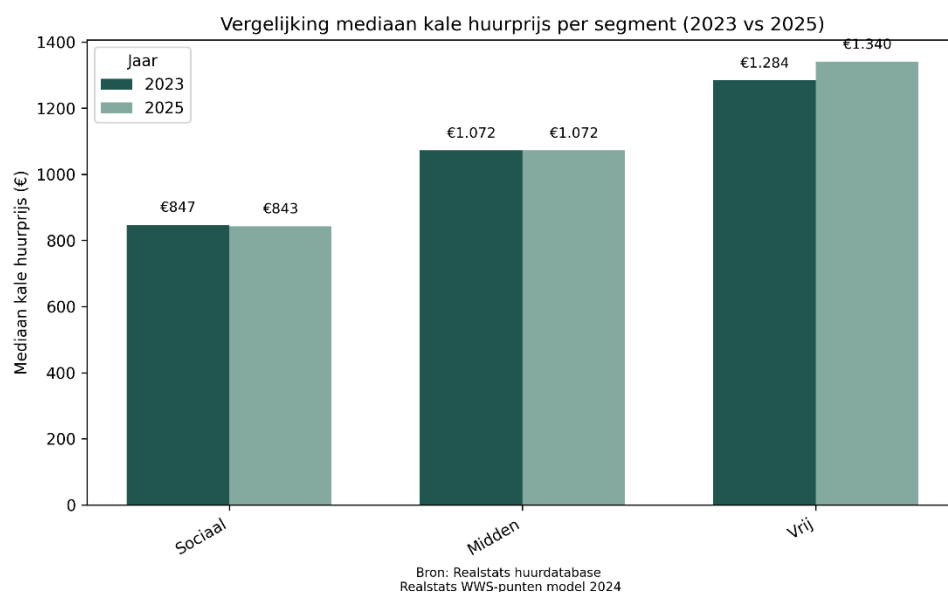
Figuur 5 toont de ontwikkeling van de kale huurprijzen tussen 2023 en 2025, uitgesplitst naar de drie woningsegmenten: sociaal, midden en vrij.

De mediaan kale huurprijs is in deze periode stabiel gebleven. In het sociale segment is een lichte daling zichtbaar - van €847 in 2023 naar €843 in 2025. Voor het middensegment is de mediaan huurprijs vrijwel onveranderd gebleven (ongeveer €1.072), terwijl in de vrije sector een lichte stijging heeft plaatsgevonden, van €1.284 naar €1.340 kale huurprijs per maand.

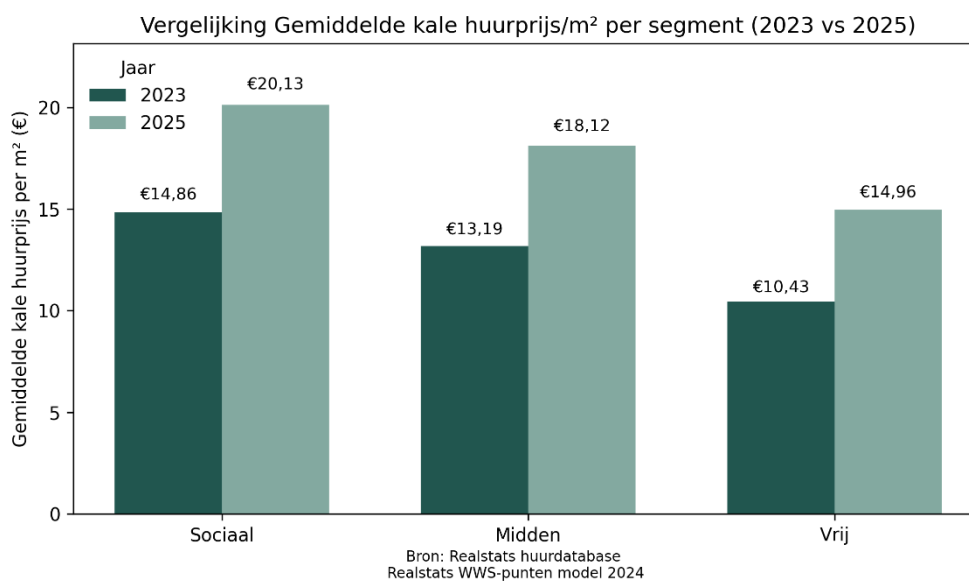
Wanneer wordt gekeken naar de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter, is een duidelijk stijgende trend te zien in alle segmenten. Dit is te zien in figuur 6. In het sociale segment steeg de gemiddelde huurprijs per m² van €14,86 in 2023 naar €20,13 in 2025, in het middensegment van €13,19 naar €18,12 en in de vrije sector van €10,43 naar €14,96.

Deze combinatie van een stabiele mediaan en een stijgend gemiddelde wijst erop dat de spreiding binnen de huurmarkt is toegenomen. Er lijken meer woningen te worden aangeboden met relatief hoge huurprijzen per m², waardoor het gemiddelde stijgt, terwijl de mediaan, het midden van alle huurprijzen, nagenoeg gelijk blijft. Dit duidt erop dat vooral het hogere segment van de markt duurder is geworden, zonder dat dit voor het merendeel van de huurwoningen geldt.

Figuur 5. Verdeling woningvoorraad gemeente Gouda 2024. (Bron: CBS) Peildatum 1 januari 2025



Figuur 6. Verdeling woningvoorraad gemeente Gouda 2024. (Bron: CBS) Peildatum 1 januari 2025



2.3. WWS-punten

2.3.1. Verdeling van het type segment per type eigenaar

Voor alle woningen is een WWS-schatting gemaakt. Daarmee is de verdeling van het bezit uitgesplitst naar de verschillende WWS-segmenten. Figuur 7 geeft deze verdeling weer: de linker grafiek toont de cijfers van 2023, de rechter die van 2025.

Elke staaf vertegenwoordigt een categorie woningeigenaren en is onderverdeeld in de diverse WWS-segmenten, weergegeven met verschillende kleuren en de bijbehorende percentages. Hieronder worden de belangrijkste bevindingen per type eigenaar besproken.

Bedrijven met 1-9 woningen en natuurlijke personen met 3-9 woningen

In 2023 was binnen deze groep de sociale sector het grootst, met een aandeel van 49,8 procent. In 2025 is dit aandeel gedaald naar 34,2 procent. Daarentegen is de vrije sector binnen deze groep toegenomen van 20,7 naar 27,4 procent. De middensector is licht afgenomen, van 24,8 naar 21,0 procent.

Daarnaast is er nog een klein aandeel woningen in de categorieën sociaal/midden en midden/vrij, die zich op de grens van twee segmenten bevindt en daardoor niet eenduidig is toe te wijzen.

Verhuurders met 10-99 woningen

Binnen deze groep heeft in alle segmenten een verschuiving plaatsgevonden. Het aandeel sociale huurwoningen is gedaald van 36,2 procent in 2023 naar 24,7 procent in 2025. Ook het middensegment is afgenomen, van 33,0 naar 25,4 procent. De vrije sector laat daarentegen een duidelijke stijging zien: van 22,9 naar 34,3 procent.

Deze ontwikkeling suggereert dat middelgrote verhuurders hun bezit deels hebben herverdeeld richting het vrije huursegment.

Verhuurders met 100+ woningen

Bij de grootste verhuurders is de vrije sector al in 2023 de grootste categorie, met 36,0 procent. Dit groeit door naar 52,5 procent in 2025. De sterkste daling doet zich hier voor in het middensegment, dat terugloopt van 25,7 naar 10,6 procent. Het aandeel sociale huurwoningen neemt licht af, van 28,7 naar 25,2 procent. Dit wijst op een verschuiving van het gereguleerde en middenhuursegment naar het hogere, vrije segment.

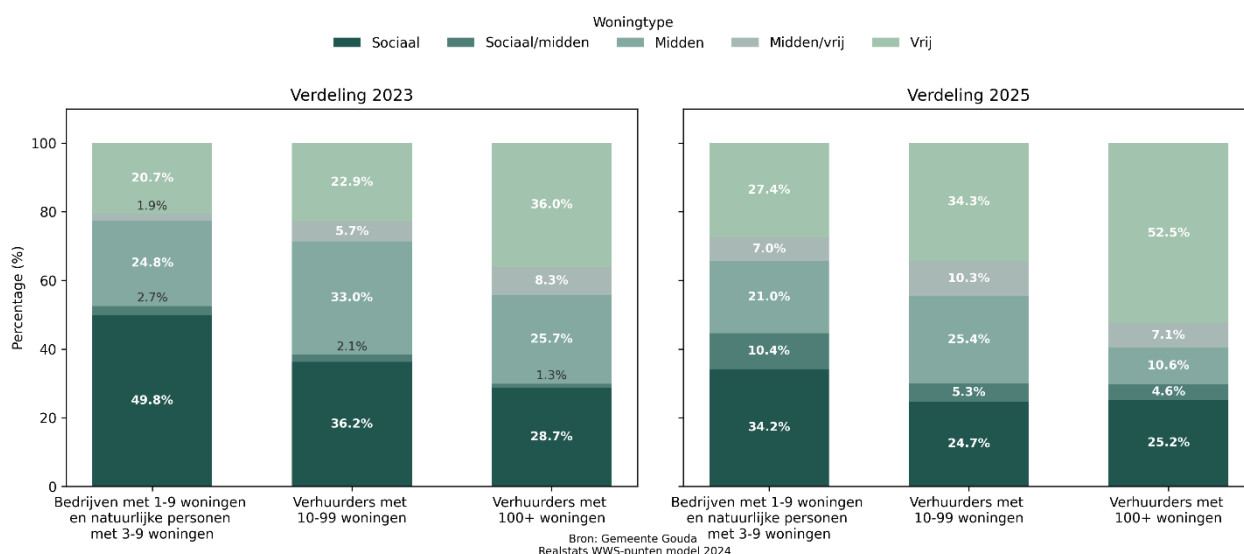
Totaalbeeld en duiding

Over de gehele linie neemt het aandeel vrije sector binnen het bezit toe, met de sterkste groei bij de grote verhuurders (100+ woningen). Tegelijkertijd daalt het aandeel sociale huur in alle eigenaarsgroepen en is in alle drie de groepen sprake van een afname van het middensegment. Deze daling is het meest uitgesproken bij middelgrote en grote verhuurders, maar ook bij kleinere particuliere eigenaren is een lichte afname zichtbaar.

Deze verschuivingen duiden op een herpositionering van portefeuilles richting het hogere huursegment. Experts wijzen erop dat deze ontwikkeling niet door één enkele factor wordt veroorzaakt, maar het resultaat is van een samenloop van omstandigheden. Naast de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024, die maximale huurprijzen introduceert en daarmee het rendement op sociale en middenhuur woningen onder druk zet, spelen ook andere factoren een rol. Zo zorgen verhoogde fiscale lasten in box 3 en onzekerheid over toekomstig beleid voor een verslechterd investeringsklimaat voor particuliere verhuurders. Dit kan ertoe hebben geleid dat met name sociale en middenhuur woningen vaker worden uitgepond, terwijl investeringen zich

verplaatsen naar het vrije segment. Hierbij blijft de huurbescherming voor zittende huurders overigens onverminderd van kracht wat uitdagingen voor de nieuwe verhuurder in stand houdt.

Verdeling woningsegmenten per type eigenaar



Er is sprake van een landelijke trend waarbij beleggers een steeds groter deel van hun portefeuille uitponden. Het betreft hierbij met name kleinere (meergezins)woningen die door veranderde regelgeving, financiële onzekerheid of afgenomen rendementen minder aantrekkelijk zijn om te blijven verhuren en daarom als eerste te koop worden aangeboden. Voor dit type woningen is de vraag, met name vanuit starters relatief groot. Daarnaast hebben diverse (internationale) institutionele beleggers hun investeringsstrategie herzien, wat heeft geleid tot zowel het uitponden van bestaande woningen als een afname van investeringen in nieuwbouwwoningen in Nederland. Doordat vooral woningen in het sociale- en middensegment worden verkocht, neemt het relatieve aandeel van vrijesectorwoningen binnen hun portefeuille toe.

Figuur 7. Verdeling woningvoorraad gemeente Gouda 2024. (Bron: CBS) Peildatum 1 januari 2025.

2.3.2. Verdeling van het type segment per type eigenaar

Figuur 8 toont de verdeling van de woningvoorraad naar segment voor alle particuliere huurwoningen gezamenlijk, dus inclusief alle typen eigenaren. De verschuiving in de verdeling is duidelijk zichtbaar: zowel het sociale als het middensegment is in de loop van de jaren afgenomen in aandeel. Daarentegen is de vrije sector juist gegroeid, van 27,1 naar 39,5 procent. Procentueel gezien is de vrije sector daarmee de sterkst veranderde categorie binnen de particuliere huurmarkt.

Figuur 8. Verdeling woningvoorraad gemeente Gouda 2024. (Bron: CBS) Peildatum 1 januari 2025.



2.4. Zoekgedrag op de particuliere huurmarkt

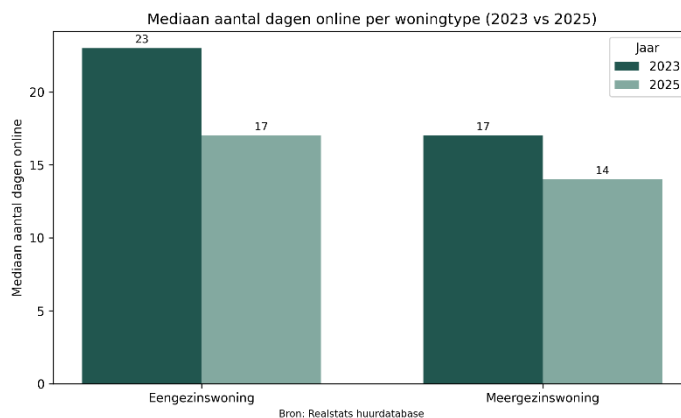
In dit hoofdstuk wordt het zoekgedrag van en naar Gouda geanalyseerd. Hierin wordt ook gekeken naar het aantal dagen online van de gevonden transactiedata in Gouda binnen de Realstats database.

2.4.1. Aantal dagen online per type woning

Figuur 9 toont het mediaan aantal dagen dat een woning online staat, uitgesplitst naar eengezinswoningen en meergezinswoningen. Opvallend is dat eengezinswoningen gemiddeld langer online blijven staan dan meergezinswoningen. Voor beide woningtypen is echter een duidelijke daling zichtbaar. Het mediaan aantal dagen online is voor eengezinswoningen gedaald van 23 naar 17 dagen, en voor meergezinswoningen van 17 naar 14 dagen.

Deze ontwikkeling wijst op een toenemende krapte op de woningmarkt in de gemeente Gouda, waarbij woningen sneller worden verhuurd.

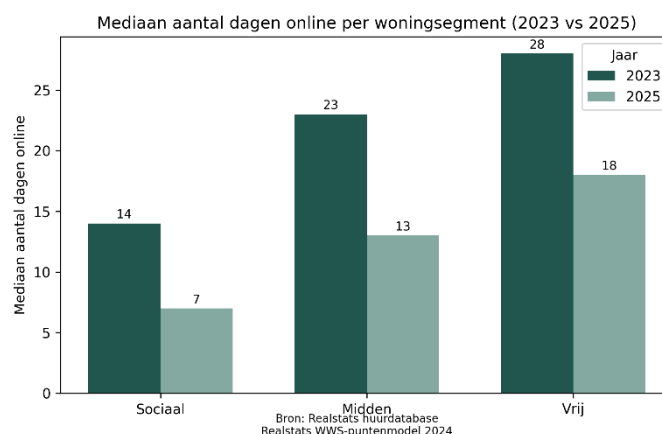
Figuur 9. Verdeling woningvoorraad gemeente Gouda 2024. (Bron: CBS) Peildatum 1 januari 2025.



2.4.2. Aantal dagen online per segment

Het mediaan aantal dagen dat een woning online staat is ook uitgesplitst naar de verschillende woningsegmenten. Opvallend is dat woningen over het algemeen langer op de markt blijven naarmate ze tot een hoger segment behoren. Daarnaast is zichtbaar dat het mediaan aantal dagen online in alle segmenten is gedaald. De grootste daling doet zich voor in het midden- en vrije segment, waar het mediaan aantal dagen met 10 is afgenomen. In het sociale segment is deze daling iets beperkter, met een afname van 7 dagen.

Figuur 10. Verdeling woningvoorraad gemeente Gouda 2024. (Bron: CBS) Peildatum 1 januari 2025.



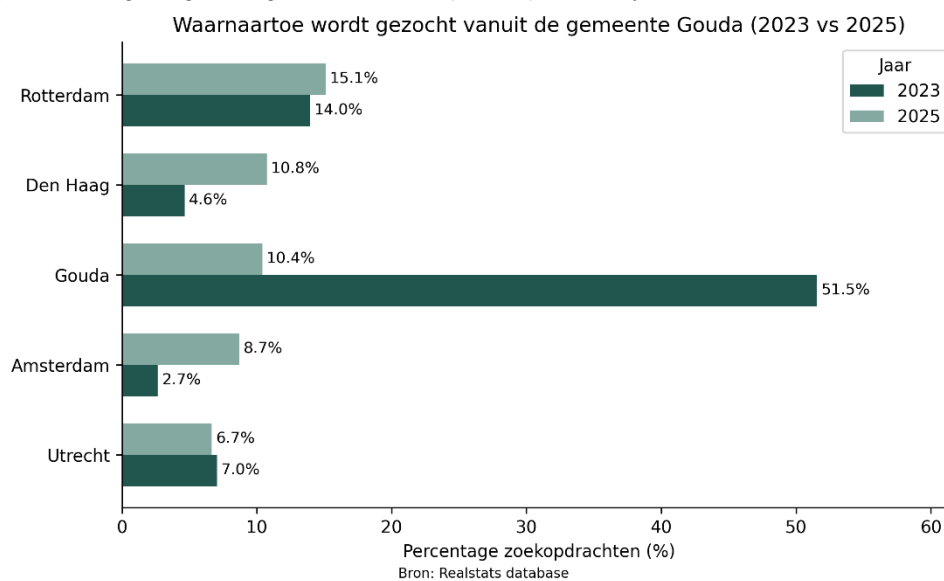
2.4.3. Zoekopdrachten naar en vanuit de gemeente Gouda

De onderstaande grafiek toont de top vijf bestemmingen waarnaar wordt gezocht vanuit de gemeente Gouda. Deze zoekopdrachten hebben alleen betrekking op de particuliere huurvoorraad waarbij de zoekopdrachten van 2023 en 2025 met elkaar worden vergeleken.

Wat opvalt is dat in 2023 meer dan de helft van de zoekopdrachten vanuit Gouda gericht was op Gouda zelf. In 2025 is dit aandeel echter sterk gedaald: nog slechts 10,4 procent van de zoekopdrachten vanuit Gouda betreft woningen in de eigen gemeente. In plaats daarvan is Rotterdam nu de meest populaire bestemming geworden, gevolgd door Den Haag en Amsterdam, die eveneens een groter aandeel van de zoekopdrachten innemen.

Deze verschuiving kan erop wijzen dat woningzoekenden uit Gouda in toenemende mate hun blik buiten de gemeentegrenzen richten.

Figuur 11. Verdeling woningvoorraad gemeente Gouda 2024. (Bron: CBS) Peildatum 1 januari 2025

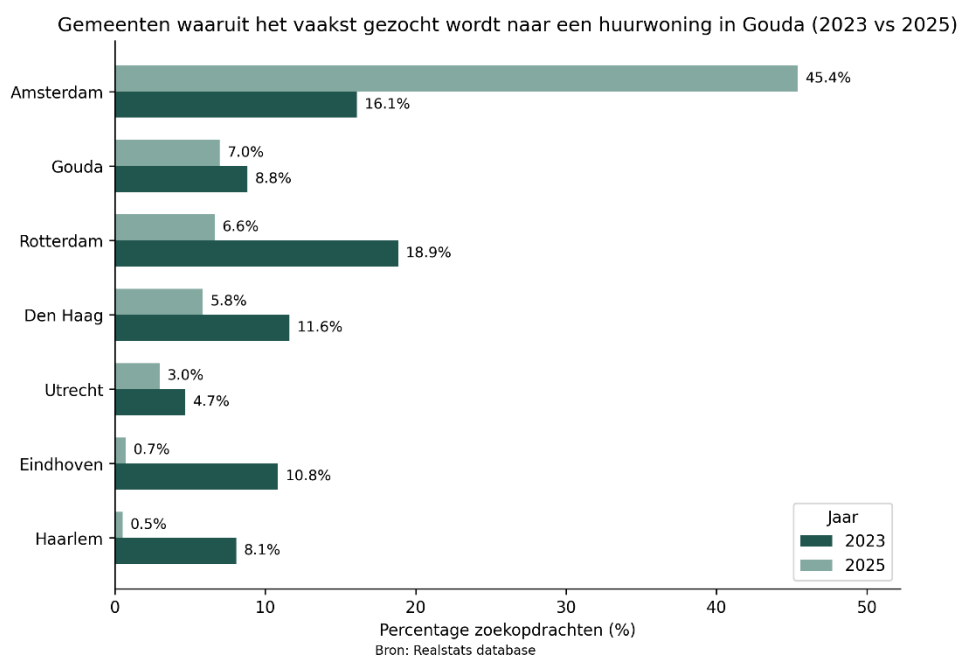


Figuur 12 toont de tegenovergestelde richting van de vorige analyse: de zoekopdrachten vanuit andere gemeenten die gericht zijn op Gouda. In 2023 kwam het grootste aandeel van deze zoekopdrachten uit Rotterdam. In 2025 is dit beeld echter sterk veranderd: Amsterdam is nu veruit de belangrijkste herkomstgemeente, met 45,4 procent van alle zoekopdrachten naar Gouda. In 2023 was dit nog 16,1 procent.

Rotterdam is in dezelfde periode gedaald van 18,9 naar 6,6 procent. Ook vanuit andere steden, zoals Eindhoven en Haarlem, is het aantal zoekopdrachten naar Gouda flink afgenomen. Het aandeel van Eindhoven daalde van 10,8 naar 0,7 procent, en dat van Haarlem van 8,1 naar 0,5 procent.

Deze verschuiving duidt op een toegenomen belangstelling voor Gouda vanuit Amsterdam. Dit suggereert dat woningzoekenden uit de hoofdstad zich in toenemende mate oriënteren op alternatieven buiten de eigen stad, mogelijk als gevolg van prijsverschillen en een tekort aan passend aanbod in Amsterdam. Deze ontwikkeling kan deels worden verklaard door de nieuwbouwprojecten die de afgelopen jaren in Gouda zijn gestart of opgeleverd. Een voorbeeld hiervan is de Spoorzone, waar diverse woningontwikkelingen plaatsvinden. Een specifiek project dat mogelijk aantrekkingskracht uitoefent op jongeren uit Amsterdam betreft een woongebouw met 247 betaalbare huurappartementen voor jongeren tussen de 18 en 28 jaar, waarvan de bouw in het tweede kwartaal van 2024 is gestart.

Figuur 12. Verdeling woningvoorraad gemeente Gouda 2024. (Bron: CBS) Peildatum 1 januari 2025



3. Conclusie en limitatie

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de algemene conclusie en de limitatie van het onderzoek.

3.1. Conclusie

1. Algemeen beeld van de particuliere huurmarkt

- In de periode tussen 2023 en 2025 is de totale woningvoorraad in Gouda toegenomen, vooral binnen de categorieën koopwoningen en huurwoningen van corporaties. Alleen de categorie huur - particulier laat een daling zien, wat betekent dat het aandeel particuliere huur binnen de totale voorraad is afgenomen.
- De verdeling tussen typen eigenaren is verschoven:
 - Kleine particuliere verhuurders zijn sterk afgenomen: van 1.183 naar 666 woningen.
 - Middelgrote verhuurders (10-99 woningen) zijn juist gegroeid: van 1.455 naar 2.090 woningen - en vormen nu de grootste groep binnen het particuliere bezit.
 - Grote verhuurders (100+ woningen) zijn afgenomen: van 2.142 naar 1.239 woningen.
- Deze verschuiving duidt op een verschuiving van klein en groot bezit naar middelgrote verhuurders, mogelijk als gevolg van veranderde marktomstandigheden en regelgeving, zoals de invoering van de *Wet betaalbare huur* per 1 juli 2024 en de Box 3-heffing op verhuurd vastgoed. Deze heffing (via een fictief rendement) vormt voor verhuurders een zware last, waardoor het rendement op investeringen daalt en investeringen minder aantrekkelijk worden. Ook inconsequent overheidsbeleid geeft onzekerheid, waardoor investeren minder aantrekkelijk wordt.

2. Huurtransacties en huurprijzen

- De kale huurprijzen zijn in alle woninggroottes gestegen tussen 2023 en 2025. De sterkste stijging is zichtbaar bij de zeer grote woningen, terwijl kleinere woningen minder sterk in prijs zijn toegenomen.
- De mediaan kale huurprijs is grotendeels stabiel gebleven:
 - Sociaal: €847 → €843
 - Midden: €1.072 → €1.072
 - Vrij: €1.284 → €1.340
- De gemiddelde kale huurprijs per m² is daarentegen in alle segmenten duidelijk gestegen:
 - Sociaal: €14,86 → €20,13
 - Midden: €13,19 → €18,12
 - Vrij: €10,43 → €14,96
- Dit verschil wijst erop dat vooral de duurdere woningen per m² stijgen, terwijl de mediane huurprijs (de huur van de 'gemiddelde' woning) gelijk blijft. Dit suggereert een grotere spreiding binnen de huurmarkt en een toename van het hogere segment.

4. WWS-punten en segmentverdeling

- Binnen alle eigenaarsgroepen neemt het aandeel vrijesectorwoningen toe, terwijl de sociale en middenhuur afnemen.
- De sterkste groei van de vrije sector vindt plaats bij de grote verhuurders (100+ woningen), van 36% naar 52,5%.
- In het middensegment is een daling zichtbaar in alle groepen; het sterkst bij de middelgrote en grote verhuurders, maar ook licht bij de kleinere verhuurders.
- Deze verschuivingen wijzen op een heroriëntatie van portefeuilles richting het hogere huursegment.

De invoering van de *Wet betaalbare huur* en box-3 heffing kan hier een rol in spelen, doordat de rendementsruimte binnen de gereguleerde sector is beperkt.

5. Zoekgedrag op de particuliere huurmarkt

- Het zoekgedrag van inwoners van Gouda is aanzienlijk veranderd:
 - In 2023 was meer dan de helft van de zoekopdrachten gericht op Gouda zelf.
 - In 2025 is dat nog maar 10,4%; de meeste zoekopdrachten gaan nu naar Rotterdam, gevolgd door Den Haag en Amsterdam.
→ Dit wijst op een toenemende uitstroom van Gouwenaren die een particuliere huurwoningen zoeken.
- De zoekopdrachten vanuit andere gemeenten naar Gouda laten een tegenovergestelde trend zien:
 - Waar in 2023 Rotterdam de belangrijkste herkomstgemeente was, is dat in 2025 Amsterdam geworden (van 16,1% naar 45,4%).
 - De belangstelling uit Rotterdam, Eindhoven en Haarlem is juist sterk afgenomen.
→ Dit kan duiden op een toenemende interesse in Gouda vanuit de Amsterdamse regio, mogelijk vanwege lagere prijzen of een ruimer woningaanbod.

6. Aantal dagen online

- Het mediaan aantal dagen dat woningen online staan is afgenomen voor zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen.
 - Eengezinswoningen: 23 → 17 dagen
 - Meergezinswoningen: 17 → 14 dagen
- Ook per segment is de daling zichtbaar:
 - Sociaal: -7 dagen
 - Midden: -10 dagen
 - Vrij: -10 dagen
- Dit duidt op een snellere verhuursnelheid en bevestigt een toenemende krapte op de particuliere huurmarkt in Gouda.

3.3. Limitatie

Elk onderzoek heeft een aantal beperkingen. In deze paragraaf worden deze omschreven.

Als eerste limitatie kan de omvang van de dataset worden aangemerkt. Ondanks dat deze zeer omvangrijk is en bovendien is aangevuld met deskresearch, is de in de analyse meegenomen dataset altijd een deel van de totale weerspiegeling van de markt.

De selectieve opname van waarnemingen betekent dat de resultaten van dit onderzoek niet over de totale particuliere huurmarkt gaan. Dit komt door twee factoren. Ten eerste worden woningen die onder de radar verhuurd worden, zoals via onderhandse kanalen of niet-digitale platformen, niet meegenomen in de analyse (alleen mogelijk via een online huurenquête). Ten tweede is dit onderzoek beperkt tot verhuurmutaties die zijn opgetreden vanaf 2019, waardoor particuliere huurwoningen die voor 2019 zijn verhuurd en niet opnieuw zijn aangeboden, niet zijn opgenomen. Het gaat dus specifiek om nieuwe verhuringen in de afgelopen vijf jaar.

Omdat het aantal WWS-punten van een woning niet altijd beschikbaar is in de data, is er een schattingsmodel ontwikkeld in samenwerking met de gemeente Rotterdam. De verschillende afwegingen die gemaakt zijn in dit model worden nader toegelicht in bijlage 1. Omdat het een schatting betreft, is het mogelijk dat de werkelijke WWS-punten van een woning hoger of lager uitvallen.

7. Bijlagen

7.1. Bijlage 1: Realstats model voor het schatten van WWS-punten

Introductie WWS-systematiek en Wet Betaalbare Huur

Het woningwaarderingssysteem (WWS) in Nederland is een puntensysteem dat de maximale huurprijs van zelfstandige woningen bepaalt op basis van verschillende kenmerken, zoals grootte, voorzieningen en locatie. De Wet Betaalbare Huur heeft tot doel huurprijzen betaalbaar te houden voor middeninkomens en excessieve huurverhogingen te voorkomen. Vanaf 1 januari 2025 geldt een liberalisatiegrens bij meer dan 186 punten (€1.184,82). Het is belangrijk om te weten dat punten en maximale huurprijzen periodiek kunnen veranderen vanwege regelmatige herzieningen van de regelgeving en woningkenmerken.

Algemene berekening WWS-punten

Het Realstats-model gebruikt de overheidspuntentelling¹ en beschikbare gegevens. Het schatten van het exacte aantal WWS-punten voor een woning is lastig omdat niet alle benodigde gegevens, zoals de lengte van het aanrecht, beschikbaar zijn. Bij ontbrekende variabelen, zoals de aanrechtlengte, maakt het model onderscheid tussen een laag en hoog puntenaantal, wat leidt tot een gespreide schatting van WWS-punten. Het model maakt aannames om ontbrekende variabelen in te vullen en streeft naar een beperkte spreiding. Een aantal variabelen, zoals WOZ-waarde en energielabel, zijn beschikbaar zonder aannames.

Aannames voor het WWS-schattingsmodel

1. Oppervlakte van de woning (m²)

Informatie over het aantal vierkante meters woonruimte is beschikbaar in de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) gegevens. Hier hoeft geen aanname voor gedaan te worden. Voor de oppervlakte overige ruimten wordt een laag- en hoog scenario gecreëerd op basis van het woonoppervlak.

2. Aantal ruimtes

Het aantal kamers en de vierkante meters aan woonoppervlak is niet lineair. Een woning van 200 m² heeft niet noodzakelijk vijf keer zoveel kamers heeft als een woning van 40 m². Het is redelijk om aan te nemen dat in grotere huizen de ruimtes ook groter zijn. Om dit effect tegen te gaan zijn de kamers opgedeeld in categorieën met een spreiding van 20 m², dus categorie 1 = 20-40 m² en categorie 2 = 40-60 m² etc. Binnen deze categorieën wordt de gemiddelde kamergrootte berekend door het aantal vierkante meters te delen door het aantal ruimten. Hieruit volgt een gemiddelde kamergrootte per categorie, die gebruikt wordt om het aantal vertrekken te schatten als er enkel een totaal woonoppervlakte bekend is. Zo kan per soort woning (eengezins- of meergezinswoning) een schatting gemaakt worden van het aantal vertrekken.

3. Aantal verwarmde vertrekken

Voor het aantal verwarmde vertrekken wordt er een laag en hoog scenario berekend. Het lage scenario gaat uit van alle geschatte ruimtes minus twee voor het aantal verwarmde vertrekken. In het lage scenario wordt uitgegaan van een onverwarmde badkamer en een eventueel ander vertrek. In het hoge scenario wordt ervan uitgegaan dat alle vertrekken verwarmd zijn.

4. Energieprestatie

¹ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2024-194.html>

Indien er geen data omtrent het energielabel bekend is, wordt in het model gebruik gemaakt van het bouwjaar om het aantal WWS-punten te verkrijgen. Dit is in lijn met het voorschrift van de Rijksoverheid, deze stelt namelijk dat als er geen beschikbaar energielabel is dat dan het bouwjaar bepaalt hoeveel WWS-punten worden toegekend.

5. Keuken

Een keuken krijgt WWS-punten toegekend voor onder andere de lengte van het aanrecht. Realstats

- Woning kleiner dan 40 m² heeft een aanrecht tot 1 meter (LAAG) of 1 tot 2 meter (HOOG).
- Woning groter dan 40 m² heeft een aanrecht van 1 tot 2 meter (LAAG) of groter dan 2 meter (HOOG)
- In het hoge scenario wordt uitgegaan van een luxe keuken waardoor het maximaal aantal punten (14) toegekend wordt.

6. Sanitaire voorzieningen

Sanitaire voorzieningen tellen per stuk mee in de puntentelling. Realstats maakt de volgende aannames:

- Elke woning heeft een toilet, wastafel en douche.
- Woningen kleiner dan 80 m² hebben geen bad.
- Woningen groter dan 80 m² zonder luxe sanitaire voorzieningen (LAAG)
- Woningen groter dan 80m² met luxe sanitaire voorzieningen (HOOG)

7. Woonvoorziening voor gehandicapten

Wordt niet meegenomen in de analyse aangezien deze op zelfstandige woonruimten gedaan wordt. Woonvoorzieningen voor gehandicapten zijn vaak van toepassing bij onzelfstandige woonruimten.

8. Buitenruimten

Om het aantal m² privé-buitenruimte te schatten wordt onderscheid gemaakt tussen een eengezinswoning of meergezinswoning. Realstats maakt de volgende aannames:

- Eengezinswoning: tenminste 1 buitenruimte in de laagste categorie (<25m²)
- Meergezinswoning: geen buitenruimte (LAAG) of kleine buitenruimte (HOOG)

Om een verdere schatting te maken van hoe groot deze buitenruimte precies is, wordt gebruik gemaakt van het aantal vierkante meters van de woning. Voor de hoogst mogelijke categorie, een buitenruimte van 100 m² of meer, wordt een maximumaantal van 10 punten toegekend.

9. WOZ-waarde

De WOZ-waarde van een woning is doorgaans bekend en het puntenaantal hiervoor wordt conform Staatsblad 194 berekend.

10. Bijzondere voorzieningen

Deze variabele geldt voor zorgwoningen, wat per definitie geen zelfstandige woonruimte is, neemt het Realstats model deze variabele niet mee in de berekening voor het aantal WWS-punten.

12. Rijksmonument

Indien de woning een rijksmonument is levert dit een mogelijke huuropslag op. Omdat dit een zeer kleine groep woningen betreft en het lastig in te schatten is voor welke woningen dit geldt, neemt het Realstats model deze variabele niet mee in onze berekening voor de huur gekoppeld aan WWS-punten.

7.2. Bijlage 2: WWS-puntentabel

Tabel 12. WWS-puntentabel. Peildatum 01-01-2025.

Maximale huurprijsgrenzen zelfstandige woningen per 1 januari 2025

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	241,44	82	495,97	124	774,18	166	1052,35	208	1330,52
41	247,49	83	502,61	125	780,80	167	1058,95	209	1337,14
42	253,49	84	509,22	126	787,40	168	1065,56	210	1343,79
43	259,54	85	515,87	127	794,03	169	1072,25	211	1350,40
44	265,57	86	522,49	128	800,71	170	1078,85	212	1357,02
45	271,58	87	529,09	129	807,27	171	1085,46	213	1363,65
46	277,64	88	535,73	130	813,91	172	1092,08	214	1370,26
47	283,67	89	542,33	131	820,54	173	1098,74	215	1376,89
48	289,71	90	548,99	132	827,14	174	1105,34	216	1383,49
49	295,74	91	555,59	133	833,80	175	1111,96	217	1390,12
50	301,78	92	562,19	134	840,38	176	1118,57	218	1396,73
51	307,78	93	568,84	135	847,05	177	1125,20	219	1403,37
52	313,84	94	575,44	136	853,63	178	1131,83	220	1410,02
53	319,86	95	582,07	137	860,27	179	1138,45	221	1416,60
54	325,90	96	588,70	138	866,91	180	1145,04	222	1423,24
55	331,93	97	595,35	139	873,50	181	1151,72	223	1429,86
56	338,01	98	601,96	140	880,13	182	1158,33	224	1436,51
57	343,97	99	608,60	141	886,77	183	1164,94	225	1443,09
58	350,01	100	615,21	142	893,37	184	1171,54	226	1449,75
59	356,09	101	621,83	143	900,07	185	1178,20	227	1456,37
60	362,10	102	628,42	144	906,63	186	1184,82	228	1463,00
61	368,11	103	635,06	145	913,27	187	1191,43	229	1469,63
62	374,17	104	641,69	146	919,87	188	1198,08	230	1476,23
63	380,18	105	648,28	147	926,51	189	1204,68	231	1482,85
64	386,22	106	654,94	148	933,12	190	1211,31	232	1489,48
65	392,26	107	661,55	149	939,75	191	1217,94	233	1496,10
66	398,31	108	668,17	150	946,36	192	1224,55	234	1502,71
67	404,34	109	674,81	151	952,99	193	1231,18	235	1509,36
68	410,35	110	681,44	152	959,60	194	1237,82	236	1515,97
69	416,36	111	688,08	153	966,23	195	1244,43	237	1522,59
70	422,39	112	694,69	154	972,84	196	1251,03	238	1529,19
71	428,45	113	701,30	155	979,47	197	1257,66	239	1535,85
72	434,50	114	707,95	156	986,07	198	1264,31	240	1542,46
73	440,49	115	714,57	157	992,76	199	1270,89	241	1549,09
74	446,56	116	721,18	158	999,33	200	1277,55	242	1555,73
75	452,57	117	727,80	159	1006,01	201	1284,15	243	1562,33
76	458,62	118	734,40	160	1012,61	202	1290,77	244	1568,97
77	464,64	119	741,03	161	1019,21	203	1297,39	245	1575,59
78	470,71	120	747,65	162	1025,87	204	1304,03	246	1582,21
79	476,70	121	754,31	163	1032,45	205	1310,66	247	1588,79
80	482,76	122	760,93	164	1039,07	206	1317,26	248	1595,46
81	489,35	123	767,54	165	1045,71	207	1323,91	249	1602,06
								250	1608,68

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 241,44 per maand.

7.3. Bijlage 3: Voorbeelden van woningen

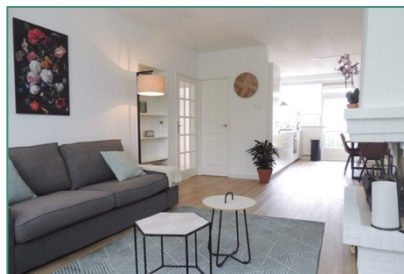
In figuur 14 zijn Voorbeelden van woningen met verschillende types oplevering weergegeven. Bij een kale woonruimte zijn alleen beton en kale wanden zichtbaar, bij gestoffeerd zijn vloerbedekking, verlichting, gordijnen, keuken en wasmachine aanwezig. Gemeubileerde woningen zijn in principe direct geschikt om te bewonen: er zijn meubels, keukengerei en linnengoed aanwezig.



Kale woning



Gestoffeerde woning



Gemeubileerde woning

Figuur 14. Typen opleveringsvormen

In figuur 15 zijn voorbeelden van woningen in verschillende WWS-segmenten weergegeven. In de praktijk is het moeilijk om een woning op voorhand in een segment te plaatsen. Zo maken onder andere de locatie, het bouwjaar, het energielabel en het aantal vierkante meters uit voor het aantal WWS-punten van een woning.



Sociale huurwoning



Midden huurwoning



Vrije sector huurwoning

Figuur 15. Woningen in verschillende WWS-segmenten.

7.4. Bijlage 4: Bijlage copyright Realstats

Intellectueel Eigendom:

Realstats behoudt het eigendom van alle Intellectuele Eigendomsrechten (IP) in en op de Realstats oplossing. Denk hierbij aan kopieën, verbeteringen, uitbreidingen, afgeleide werken en wijzigingen daarvan. Als er bepaalde aanpassingen zijn gemaakt voor de klant behoudt Realstats het exploitatierecht, alsmede alle “know-how” over de oplossing.

Hier volgen wij de standaard *Algemene Voorwaarden van Realstats*.

Marketing Referentie:

Realstats behoudt het recht om gemeente Rijswijk te noemen op haar website door middel van een bedrijfslogo en/of via een marketing bericht op een van haar marketingkanalen (e.g. LinkedIn).

Copyright Realstats BV 2025

De informatie in het rapport zal met de grootste zorg worden samengesteld. Realstats aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) het rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.

realstats^{||}

www.realstats.com