

Week 8 juni 2026

ING-vastgoedstudie: Betaalbaarheid woningen onder druk door meer dan alleen kortetermijnverhuur

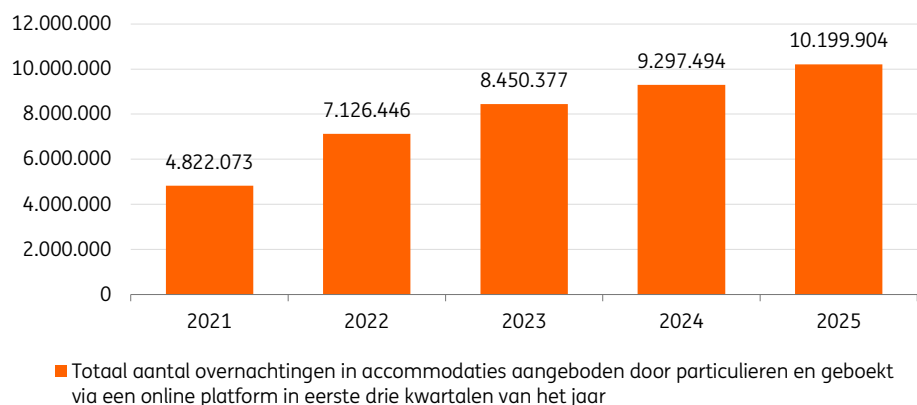
De markt voor kortetermijnverhuur via online platformen zoals Airbnb, Booking.com en Expedia is de voorbije jaren sterk gegroeid, met meer dan 10 miljoen overnachtingen in 2025. Tegelijk valt deze groei samen met een krappere wordende woningmarkt. Door structureel hogere rentevoeten en stijgende woningprijzen verschuift een deel van de vraag van de koop- naar de huurmarkt, waardoor de druk op het huuraanbod toeneemt. Kortetermijnverhuur draagt bij aan de krapte op de woningmarkt doordat woningen worden ingezet voor tijdelijke in plaats van permanente verhuur. In totaal gaat het naar schatting om ongeveer 0,8% van het huurwoningaanbod in Brussel, Gent en Antwerpen dat op die manier wordt onttrokken. Kortetermijnverhuur draagt dus wel degelijk bij aan de druk op de woningmarkt, maar verklaart slechts een deel van de betaalbaarheidsproblematiek.

Strengere handhaving en betere datadeling kunnen een deel van de onttrokken woningen terugbrengen naar de reguliere markt, maar de impact blijft beperkt en verlicht de krapte slechts in beperkte mate. De kern van de betaalbaarheidsproblematiek ligt immers bij een aanhoudend tekort aan passend woningaanbod, dat onvoldoende inspeelt op de demografische evolutie en wordt afgeremd door hogere bouwkosten, een lagere bouwproductie en bijkomende regelgeving. Beleidsmatig ligt de grootste uitdaging dan ook in het versterken van het betaalbaar woningaanbod via een betere afstemming op de groeiende vraag naar kleinere wooneenheden en een stabiel investeringskader dat nieuwe bouw- en renovatieprojecten ondersteunt.

Platformverhuur goed voor ruim 10 miljoen overnachtingen in 2025

In de afgelopen jaren hebben online boekingsplatformen snel aan belang gewonnen, zowel bij reizigers als bij verhuurders. In 2024 werden in België via deze platformen 1.232.000 verblijven geboekt, goed voor 12.280.000 overnachtingen. Een stijging van 11% in het aantal overnachtingen ten opzichte van 2023 en meteen ook het hoogste aantal verblijven en overnachtingen bij particulieren sinds de start van deze statistiek. Die sterke groei zette zich ook in 2025 voort. Al in de eerste drie kwartalen werd de kaap van 10 miljoen overnachtingen bereikt, een stijging van 10% tegenover dezelfde periode een jaar eerder, waardoor 2025 naar verwachting opnieuw boven 2024 uitkwam.

Fig. 1: Sterke stijging in het aantal platformovernachtingen zette zich voort in 2025



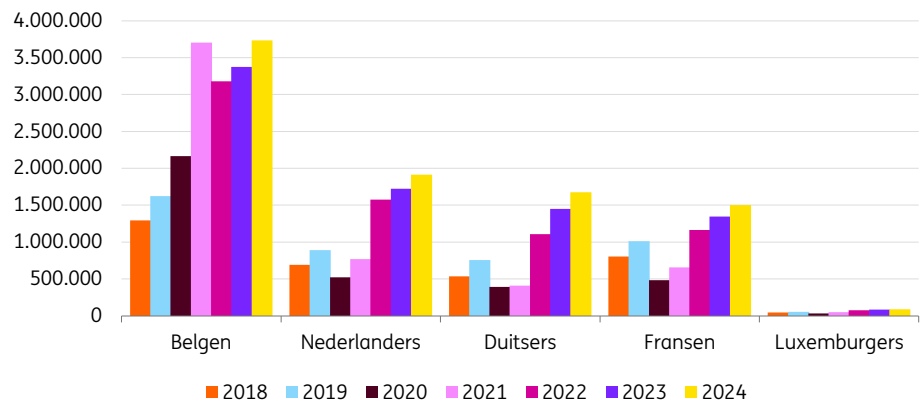
Bron: Statbel

Alissa Lefebvre
 Econoom
 Brussel +32 (0) 471 31 18 91
Alissa.lefebvre@ing.com

In de eerste drie kwartalen van 2025 vond de helft van deze overnachtingen plaats in het Vlaamse gewest (50%), gevolgd door Wallonië (34%) en het Brussels hoofdstedelijk gewest (17%). België won de laatste jaren dan ook duidelijk aan aantrekkingskracht als vakantiebestemming. Niet alleen boekten meer Belgen een verblijf in eigen land, ook het aantal buitenlandse toeristen groeit gestaag sinds de coronaperiode. Zo waren in 2024 buitenlandse bezoekers goed voor 70% van alle overnachtingen. Ongeveer 42% van die buitenlandse boekingen kwam van toeristen uit onze buurlanden Frankrijk, Duitsland, Nederland en Luxemburg.

Fig.2: België wint de laatste jaren gestaag aan belang als vakantiebestemming, zowel bij Belgen als buitenlandse boekers

(Aantal platformovernachtingen in België per jaar naar nationaliteit van boeker)



Bron: Statbel

Kortetermijnverhuur en betaalbaarheid in een krappe woningmarkt

Een krappe huurmarkt maakt de impact van kortetermijnverhuur voelbaarder

De sterke groei van het toerisme en van boekingen via digitale platformen blijft echter niet zonder gevolgen voor de woningmarkt, vooral in regio's waar kortetermijnverhuur aan belang wint. De combinatie van structureel hogere rentevoeten en stijgende woningprijzen heeft de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de koopmarkt onder druk gezet. Hierdoor daalde het [aandeel eigenaars in België](#) van 72,4% in 2022 tot 70,9% in 2025, wat gepaard ging met een toename van het aantal huurders.

De voorbije jaren kon het aanbod de stijgende vraag naar huurwoningen dan ook niet volgen. Vastgoedkantoren rapporteren hierdoor uitzonderlijk veel kandidaat-huurders per beschikbare huurwoning. [Uit de huurbarometer van Dewaele](#) blijkt bijvoorbeeld dat het aantal aanvragen voor bezichtigingen sinds 2021 is verdubbeld, terwijl het aantal afgesloten huurovereenkomsten juist is gedaald. Ook de [CIB-huurbarometer](#) geeft het structurele aanbodtekort op de huurmarkt weer. Tegelijk kan een groeiende groep huishoudens niet meer terecht op de private huurmarkt en neemt de druk op het sociale segment toe. In Vlaanderen staan nog steeds zo'n [215.000 mensen op de wachtlijst](#) voor een sociale woning. In [Wallonië](#) en [Brussel](#) ligt dit aantal lager, maar ook daar blijft het aanbod onvoldoende om aan de vraag te voldoen.

Met het vooruitzicht dat de rente structureel hoger zal blijven, blijft een woning kopen voor veel huishoudens moeilijk. Daardoor zullen meer mensen aangewezen blijven op de huurmarkt. Zonder extra aanbod aan huurwoningen verwachten wij dat de krapte op de huurmarkt zich dan ook de komende jaren zal blijven voelen. Daarbovenop blijkt dat kortetermijnverhuur de druk op de huurmarkt mogelijk zelfs nog versterkt. Zo toonde [een studie van de VUB](#) dat de sterke toename in het aantal Airbnb-verhuringen in Brussel tussen 2015 en 2017 gepaard ging met een stijging van de gemiddelde huurprijzen.

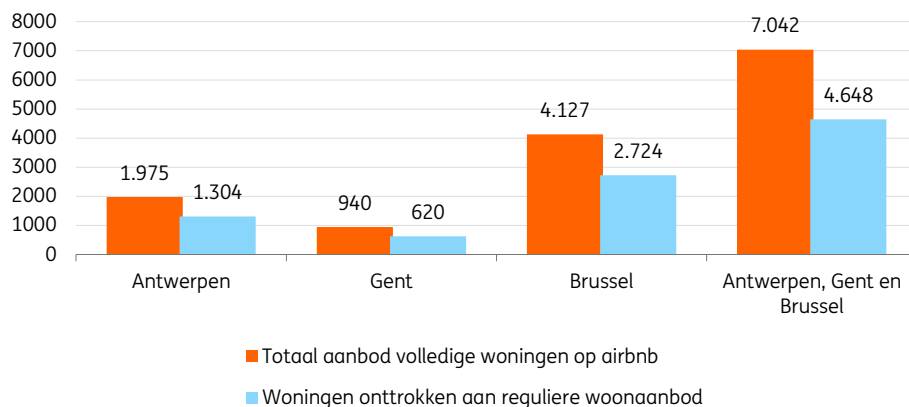
Kortetermijnverhuur onttrekt een beperkt, maar relevant deel van het aanbod

We focussen in onze analyse op een aantal regio's waarvoor data over volledige woningen voor [kortetermijnverhuur via Airbnb](#) beschikbaar is¹, met name het Brusselse Gewest, Antwerpen en Gent. Deze regio's worden bovendien gekenmerkt door een structureel krappe woon- en huurmarkt en behoren daardoor tot de [duurdere huurmarkten](#) van het land. In 2025 bedroeg de gemiddelde maandelijkse huurprijs in Brussel 2.031 euro voor een rijhuis en 1.299 euro voor een appartement, terwijl de gemiddelde huurprijzen in Antwerpen en Gent rond respectievelijk 1.004 en 1.018 euro per maand lagen.

Volgens een recente analyse van het [Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse \(BISA\)](#) verdwenen door Airbnb tegen eind 2022 zo'n 2.400 Brusselse woningen uit het gewone woningaanbod². Meer recente cijfers van [Inside Airbnb](#) tonen dat er momenteel 4.127 volledige woningen te huur worden aangeboden. Indien we dezelfde verhoudingen hanteren als in de studie van BISA, zou dat betekenen dat vandaag bijna 3.000 woningen uit het reguliere woonaanbod verdwenen zijn in Brussel. Op de Brusselse huurmarkt ging dit dan ook gepaard met een duidelijke terugval van het aantal nieuwe huurovereenkomsten. In 2025 was de huurbarometer voor het eerst gebaseerd op [minder dan 8.000 nieuwe huurovereenkomsten](#), tegenover nog meer dan 10.000 in 2021. Dit wijst erop dat minder woningen op de markt komen, terwijl huurders tegelijk mogelijk ook langer in hun woning blijven uit vrees geen alternatief te vinden in een krapper aanbod.

In [Antwerpen](#) worden momenteel 1.975 volledige woningen aangeboden op Airbnb, terwijl in [Gent](#) dit er 940 zijn. Indien we dezelfde verhoudingen hanteren als voor Brussel³, impliceert dit dat in Antwerpen en Gent samen bijna 2.000 woningen die wegvallen uit de reguliere woonmarkt en worden ingezet als kortetermijnverblijf via Airbnb. In totaal gaat het zo om naar schatting zo'n 4.650 woningen die niet meer tot het permanente woonaanbod behoren.

Fig.3: Onttrokken woningen uit woonaanbod versus aanbod op Airbnb⁴



Bronnen: inside Airbnb, BISA, eigen berekeningen ING

Afgezet tegen het totale huuraanbod in deze regio's⁵ komt dit neer op 0,8% van de huurwoningen die potentieel aan de markt worden onttrokken. Hoewel dit aandeel hoger kan uitvallen wanneer ook andere platformen zoals Booking.com en Expedia worden

¹ In onze analyse focussen we enkel op Airbnb, aangezien voor dit platform consistente, uitgebreide en publiek toegankelijke data beschikbaar is via Inside Airbnb over het aantal aangeboden kortetermijnverhuurpanden (volledige woning) door particulieren. Voor andere platformen, zoals Booking.com of Expedia, is dergelijke informatie niet altijd even publiek en consistent beschikbaar.

² Volgens BISA verdwijnt een woning uit het woonaanbod wanneer ze minstens 120 nachten per jaar via Airbnb wordt verhuurd, wat impliceert dat zo'n 66% van het aanbod niet langer tot het klassieke woningaanbod behoort. Door kamergewijze verhuur ligt dit aandeel vermoedelijk zelfs nog hoger.

³ Bij gebrek aan vergelijkbare studies passen we voor Antwerpen en Gent dezelfde verhouding toe als voor Brussel op basis van het aantal volledige Airbnb-woningen.

⁴ Volgens BISA werd 66% van de op Airbnb aangeboden volledige woningen onttrokken aan de reguliere woningmarkt. Deze veronderstelling passen we toe om het aantal onttrokken woningen te ramen voor Antwerpen, Brussel en Gent.

⁵ Het aantal huurwoningen wordt geschat door de verhouding tussen huurwoningen en het totale woningpark volgens [Census 2021](#) toe te passen op de meest recente gegevens over het woningpark. Het aantal onttrokken woningen wordt vervolgens afgezet tegenover deze schatting, om zo het aandeel van de huurmarkt te bepalen dat potentieel door kortetermijnverhuur wordt ingenomen.

meegerekend, wijst deze analyse erop dat kortetermijnverhuur wel bijdraagt aan de krapte op de woningmarkt, maar niet de belangrijkste verklaring vormt voor het tekort aan betaalbare huurwoningen.

Focus regelgeving rond kortetermijnverhuur verschuift naar handhaving

Kortetermijnverhuur is misschien niet de enige oorzaak van de betaalbaarheidsproblematiek, maar verhoogt wel de druk op stedelijke huurmarkten en kan voor [overlast](#) zorgen. Verschillende steden hebben daarom hun regelgeving aangescherpt. [Amsterdam](#) voerde bijvoorbeeld al in 2014 een maximumaantal verhuurdagen in, dat nadien werd verlaagd van 60 naar 30 dagen in 2019 en tot 15 dagen in bepaalde zones eerder dit jaar. Daarnaast werden ook bijkomende verplichtingen ingevoerd, zoals registratie, vergunningen en sancties. [Recent onderzoek](#) toont dat dit weldegelijk leidde tot een daling van het Airbnb-aanbod (ongeveer -54% tussen 2019 en 2024), maar zonder dat dit een keerpunt in de huurprijstdynamiek veroorzaakte.

Ook in België bestaat er al geruime tijd een regelgevend kader voor kortetermijnverhuur⁶, al bleef de impact door gebrekkige naleving voorlopig beperkt. 2026 kan hierin een kantelmoment vormen, nu meer wordt ingezet op effectieve handhaving van de regels. Zo versterkte [Gent](#) begin dit jaar het toezicht met extra controleurs, terwijl [Brussel](#) sinds vorig jaar strenger controleert op kortetermijnverblijven. In Antwerpen pleitte de hotelsector al in [2023](#) voor strengere controles op Airbnb verblijven, al bleef een daadwerkelijke verstrenging daar voorlopig uit. Deze evolutie wordt ondersteund door [Europese wetgeving](#), die sinds 20 mei 2026 rechtstreeks van toepassing is en waardoor platformen verplicht worden om data te delen en niet-conforme accommodaties te verwijderen. De uiteindelijke impact zal wel afhangen van hoe snel de [nodige infrastructuur en digitale registratie- en dataportaal \("Single Digital Entry Point"\)](#) in België operationeel wordt. Voor [Vlaanderen](#) werd eind vorig jaar al aangekondigd dat online platformen data zullen moeten delen met toerisme Vlaanderen om illegale verhuur gericht aan te pakken. Ook in [Wallonië](#) bevestigde de bevoegde minister dat de Europese verordening over kortetermijnverhuur rechtstreeks van toepassing is en dat de voorbereiding op de uitvoering lopende is⁷.

Betere handhaving kan helpen, maar de betaalbaarheidsproblematiek blijft vooral structureel

Betere aanpak van illegale kortetermijnverhuur heeft slechts beperkte impact op betaalbaarheid - Een snelle en doeltreffende implementatie kan ertoe bijdragen dat een deel van de illegaal onttrokken woningen opnieuw beschikbaar komt en zo de druk op de huurmarkt enigszins verlicht. Betere informatiedeling over kortetermijnverhuur vormt daarbij een belangrijke hefboom, waarmee een deel van de naar schatting 4.600 onttrokken woningen kan terugkeren naar de reguliere woonmarkt. Toerisme Vlaanderen stelde vorig jaar namelijk vast dat [ongeveer 40%](#) van de aangeboden nachtverblijven in Vlaanderen niet voldoet aan de regels van het logiesdecreet. Het is dan ook aannemelijk dat ook in Brussel een vergelijkbaar aandeel van de kortetermijnverhuur mogelijks niet volgens de geldende regels opereert. Door data beter te delen, wordt het makkelijker om illegale kortetermijnverhuur op te sporen en woningen opnieuw naar de woonmarkt te laten doorstromen. Concreet gaat het naar schatting om ongeveer 1.800 woningen overheen Antwerpen, Gent en Brussel die opnieuw beschikbaar kunnen komen voor de koop- of huurmarkt. Dit zou het aantal onttrokken woningen doen dalen met ongeveer 0,3% van het huidige huurwoningaanbod.

Vergunningen blijven historisch laag - Hoewel dit op korte termijn enige verlichting kan bieden, blijft de impact op de woningmarkt als geheel beperkt. De onderliggende krapte wordt immers in belangrijke mate gedreven door structurele factoren aan de aanbodzijde. Dat blijkt ook uit de evolutie van de bouwactiviteit: ondanks een lichte toename van het aantal bouwvergunningen begin 2026, blijft het niveau historisch laag. Zo steeg het aantal vergunningen met 6,4% in de eerste twee maanden van het jaar (jaar-op-jaar). Ook

⁶ Vlaanderen voerde in 2017 via het Logiesdecreet een meldingsplicht in, Wallonië vereist een vergunning of aangifte en Brussel legde met de ordonnantie van 8 mei 2014 en de goedgekeurde Airbnb-ordonnantie in 2024 eveneens een registratieverplichting op.

⁷ Enerzijds wordt gewerkt aan een nationaal registratieportaal dat de door platformen aangeleverde gegevens centraliseert, met uitvoering voorzien tegen eind 2026. Anderzijds wordt de Waalse Toerismewet aangepast om volledig in lijn te zijn met de Europese regelgeving.

residentieel was er een beperkte opleving, met 3,5% meer woningvergunningen dan in dezelfde periode vorig jaar, voornamelijk dankzij een stijging van het aantal vergunningen voor huizen (+17% jaar-op-jaar). Niettemin blijft het aantal vergunningen onder het langetermijngemiddelde en blijft het vergunningsproces lang en complex, waardoor minder nieuwe projecten kunnen starten dan voorheen.

Wat we bijbouwen is niet afgestemd op toekomstige woonnod - Bovendien zien we dat de daling in het aantal appartementsvergunningen doorzet (-8% YoY), wat contrasteert met de demografische vooruitzichten voor België. Volgens het [Federaal Planbureau](#) komen er tegen 2040 ongeveer 422.500 huishoudens bij, waarvan 71% alleenstaanden. Dat komt neer op een stijging van het aantal alleenstaanden met 16% tegen 2040 vergeleken met 2025. Niettemin bestaat ons huidige woningbestand (aantal woonegelegenheden) nog steeds voor de grote meerderheid uit huizen (69%). Om aan de toekomstige woonnod te kunnen voldoen, zullen we dus nood hebben aan additionele kleinere woonunits, wat doorgaans ingevuld kan worden door appartementen. In die context lijken de toegekende bouwvergunningen niet meteen aan te sluiten bij de evoluerende vraag, wat het risico vergroot dat vraag en aanbod verder uit elkaar groeien en zo de druk op de betaalbaarheid nog verder vergroot.

Hogere kosten door conflict Midden-Oosten - Daarbovenop wordt de bouwsector op dit moment geconfronteerd door hogere energiekosten als gevolg van het conflict in het Midden-Oosten, die op hun beurt de materiaal- en productiekosten verhogen. Volgens een bevraging van de [Bouwunie](#) waren de bouwmaterialen in april al gemiddeld zo'n 15% duurder door het conflict. Ook de [langetermijnrente](#) en bijgevolg de hypotheekrente stegen opnieuw, terwijl deze al structureel hoger waren dan enkele jaren geleden. Dit heeft niet alleen een effect op de vraag naar nieuwbouwwoningen bij consumenten, maar ook op de financieringskosten van bouwpromotoren. Die druk vertaalt zich al meerdere jaren in een verhoogd aantal faillissementen in de sector. Zo lag in de eerste vier maanden van 2026 het aantal faillissementen opnieuw 3,3% hoger dan in dezelfde periode in 2025. Ook hierdoor komt de instroom van nieuwe woningen onder druk te staan en neemt het risico op aanhoudende krapte toe.

Strengere wetgeving en de implicaties hiervan - Bovendien kregen de verhuurders het er de voorbije jaren door strengere wetgeving ook niet makkelijker op. In [Wallonië](#) werd in 2023 de verplichting om een verhuurvergunning aan te vragen uitgebreid naar nieuwe woonvormen zoals tiny houses, yurts etc. In Vlaanderen is sinds datzelfde jaar een renovatieverplichting van kracht bij eigendomsoverdracht, en zal energie-efficiëntie de komende jaren ook op de huurmarkt zwaarder doorwegen. Zo werd [reeds aangekondigd](#) dat de huurprijzen van woningen met een slechte energiescore vanaf 2028 niet langer geïndexeerd zullen mogen worden en vanaf 2030 deze woningen zelfs niet meer zullen mogen worden verhuurd. In Brussel kwam na de verplichting tot het [registreren van huurwoningcontracten](#) op gewestelijk én federaal niveau sinds vorig jaar, ook een verbod op ["buitensporige" huurprijzen](#). Ondanks het feit dat deze maatregelen vertrekken vanuit legitieme doelstellingen zoals betaalbaarheid, woonkwaliteit en duurzaamheid, kunnen ze ook onbedoelde effecten hebben op het huuraanbod. Hoewel [verschillende studies](#) aantonen dat huurprijsregulering de huurprijzen van gereguleerde woningen kan drukken en het aandeel eigenaars kan verhogen, gaat dit vaak gepaard met een afname van het aanbod aan huurwoningen en een terugval in de bouwactiviteit. Daarnaast blijven huurders vaker langer in hun woning, omdat de gereguleerde huur relatief voordelig is. Dit beperkt de doorstroming op de huurmarkt en maakt het moeilijker voor nieuwe huurders om een geschikte woning te vinden. In combinatie met een blijvend hoge vraag kan dit dus net zorgen voor meer schaarste en dus meer druk op de beschikbare woningen.

De betaalbaarheid van wonen zal daarom afhangen van de mate waarin het woningaanbod kan inspelen op de veranderende vraag, onder meer door vergunningsprocedures te versnellen en woningbouwprojecten met meer nadruk op kleinere wooneenheden zoals appartementen te faciliteren. Tegelijk is een stabiel en voorspelbaar investeringsklimaat nodig dat bouw- en renovatiebeslissingen ondersteunt, zodat projecten ook in een context van hogere kosten en rentevoeten gerealiseerd blijven en de instroom van nieuwe woningen niet verder afneemt. Daarnaast is het belangrijk dat strengere normen rond woonkwaliteit en energie-efficiëntie worden ingebed in een coherent kader, met voldoende ondersteuning en realistische overgangsperiodes, om te

vermijden dat huurwoningen versneld uit de markt verdwijnen. Zo kan de kloof tussen vraag en aanbod worden beperkt en wordt bijgedragen aan meer betaalbaarheid en betere doorstroming op de woningmarkt.

Disclaimer

Deze publicatie, voorbereid door het departement Economische en Financiële Analyse van ING België N.V. ("ING"), is louter informatief en houdt geen rekening met de beleggingsdoelstellingen, de financiële situatie of de middelen van een specifieke gebruiker, (De informatie in deze publicatie vormt geen beleggingsaanbeveling, noch een juridisch, fiscaal of beleggingsadvies, noch een aanbod of een uitnodiging om financiële instrumenten te kopen of te verkopen. Alle redelijke voorzorgen werden genomen om ervoor te zorgen dat deze publicatie niet foutief of misleidend is, ING is niet aansprakelijk voor directe, indirecte of gevolgschade die voortvloeit uit het gebruik van deze publicatie, behalve in geval van grove nalatigheid van ING. Tenzij anders vermeld, zijn meningen, prognoses of schattingen uitsluitend toe te schrijven aan de auteur(s), op de datum van publicatie, en kunnen zonder voorafgaande kennisgeving worden gewijzigd,

De verspreiding van deze publicatie kan onderworpen zijn aan wettelijke of reglementaire beperkingen in verschillende rechtsgebieden en iedereen die in het bezit komt van deze publicatie dient zich op de hoogte te stellen van dergelijke beperkingen en deze na te leven,

Op dit rapport rusten auteurs- en databankrechten en het mag voor geen enkel doel worden gereproduceerd, verspreid of gepubliceerd zonder de voorafgaande, uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van ING, Alle rechten voorbehouden, aan de publicerende rechtspersoon, ING België N.V. is erkend door de Nationale Bank van België en staat onder toezicht van de Europese Centrale Bank (ECB), de Nationale Bank van België (NBB) en de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). ING België nv is opgericht in België (ondernemingsnummer 0403.200.393 in Brussel),

Voor Amerikaanse beleggers: Iedereen die dit rapport wil bespreken of wil handelen in de hierin genoemde effecten moet contact opnemen met ING Financial Markets LLC, dat lid is van de NYSE, FINRA en SIPC en onderdeel is van ING, en dat verantwoordelijk is voor de verspreiding van dit rapport in de Verenigde Staten in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving,

Verantwoordelijke uitgever: Peter Vanden Houte, Marnixlaan 24, 1000 Brussel, België,