



NVM en VGM NL: verhuringen verder gedaald en huurprijzen hard omhoog in Q2 2024

## Fors minder huurtransacties door verschraling aanbod

*Utrecht, 23 juli 2024* – In het tweede kwartaal van 2024 is het aantal huurtransacties aanzienlijk gedaald. In vergelijking met dezelfde periode vorig jaar zijn er 26,9% minder woningen verhuurd. Deze daling is met name zichtbaar bij woonhuizen, waar het aantal verhuurde eenheden met een derde is afgenomen. Het aantal verhuurde appartementen daalde met een kwart. De trend van dalende huurtransacties is al drie jaar aan de gang. Sinds het hoogtepunt in huurtransacties in het tweede kwartaal van 2021 is het aantal verhuurde woningen met de helft afgenomen. De belangrijkste oorzaak hiervan is het verschrallende aanbod van huurwoningen. Door deze schaarste stijgen de huurprijzen aanzienlijk. De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter is met 8% gestegen ten opzichte van een jaar eerder en met 1,8% ten opzichte van het vorige kwartaal. De regionale verschillen in huurprijzen zijn aanzienlijk. Noord-Holland en Zuid-Holland blijven de duurste provincies om te huren, terwijl Drenthe en Limburg de goedkoopste zijn. De huurprijzen stijgen het hardst in matig en weinig stedelijke gebieden, terwijl niet-stedelijke gebieden een daling van 3,2% laten zien.

### Onderzoek brainbay

Recent heeft NVM-dochter brainbay onderzoek gedaan naar huurwoningen die worden uitgepond. De conclusie daaruit was dat kleinere huurwoningen steeds vaker naar de koopwoningmarkt gaan. Dit verschijnsel draagt bij aan de afname van het aantal beschikbare kleine(re) huurwoningen en dat wordt zichtbaar in de huurtransacties. De gemiddelde woonoppervlakte van verhuurde woningen is dit kwartaal 90,3 m<sup>2</sup>, iets groter dan de 89,3 m<sup>2</sup> van vorig jaar. Daarnaast laat het onderzoek zien dat 25% van alle uitgeponde woningen een markthuur heeft binnen de prijsgrenzen van het middenhuursegment, oftewel onder de 1.160 euro.

### Prijsstijgingen en daling aantal nieuwe verhuringen

De huurprijzen blijven stijgen, vooral in stedelijke gebieden. De gemiddelde prijs per vierkante meter voor appartementen is € 17,24, terwijl woonhuizen gemiddeld € 12,43 per vierkante meter kosten. Tegelijkertijd daalt het aantal nieuw verhuurde woningen scherp. In de nieuwbouw is zelfs sprake van een afname met 44% ten opzichte van vorig jaar. Een gevolg van de terugloop van het aanbod huurwoningen in nieuwbouwprojecten. De angst voor een teruglopend aanbod huurwoningen is al eerder door diverse partijen uitgesproken. De stapeling van maatregelen die de afgelopen jaren over de huurmarkt zijn uitgestort, leiden tot terughoudendheid bij investeerders.



**Ronald de Nas, VGM NL bestuurslid Wonen:** *“Met een daling van het aantal transacties en gemiddeld hogere huurprijzen worden de eerste uitwerkingen van de Wet betaalbare huur zichtbaar. Deze wet, die op termijn voor meer betaalbare woningen moet gaan zorgen, heeft in eerste instantie het tegenovergestelde effect. Door de aanpassingen in het woningwaarderingstelsel (WWS) zijn met name de kleinere woningen in de oudere wijken niet meer rendabel, onder meer doordat investeringen in verduurzaming te hoog zijn. De consequentie is dat beleggers gaan uitponden, waardoor het tekort aan huurwoningen alleen maar verder oploopt.”*

**Lana Gerssen, vakgroepvoorzitter NVM Wonen:** *“Het wrange is dat huurders met een midden- of lager inkomen met name de dupe zijn van de cocktail aan maatregelen die het uitponden veroorzaakt. Zij zijn namelijk vaak niet in staat, de woningen die ze eerder huurden, in de koopsector te financieren. En indien ze opnieuw in de middenhuur zoeken lopen ze tegen een nog kleiner betaalbaar aanbod aan, waar de concurrentie inmiddels moordend is. We hopen dat de nieuwe minister van Wonen de situatie op de huurwoningmarkt nauwlettend in de gaten houdt en ingrijpt om erger te voorkomen.”*

## Representatief

De huurmarkt cijfers van NVM en VGM NL hebben een representatieve landelijke dekking. De cijfers zijn gebaseerd op circa 35.000 huurtransacties in de vrije sector op jaarbasis. Dit is een marktaandeel van ongeveer 50%. De samenstelling van de transacties geeft een representatief beeld van de onderverdeling in de totale Nederlandse vrije sector huurmarkt. Ruim 78% van de transacties is kale huur, circa 15% is gestoffeerd en 7% is gemeubileerd. Dit geeft daardoor met een landelijke dekking een betrouwbaarder beeld voor geheel Nederland. In de cijfers zit doorgaans 10% tot 15% nieuwbouw huurwoningen wat eveneens een goede afspiegeling van de huidige marktsituatie is.

Klik [Huurmarkt cijfers Q2 2024](#) voor de bijbehorende marktrapportage met betrekking tot de mutaties in de vrije sector huurwoningmarkt in het tweede kwartaal 2024.

---

## Noot voor de redactie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

NVM, Sieuwert Ermerins, 06 - 16 44 50 06. E-mail: [s.ermerins@nvm.nl](mailto:s.ermerins@nvm.nl)

VGM NL, Ilse Kaandorp, 06 - 1089 2507. E-mail: [i.kaandorp@vgm.nl](mailto:i.kaandorp@vgm.nl).