

NVM en VGM NL huurmarktcijfers 3^e kwartaal 2025

Huurprijs vrije sector stijgt ruim 6% op jaarbasis; huurtransacties hard omlaag

De Nederlandse vrije huurmarktsector verkeert in zwaar weer. Het aantal verhuurtransacties ligt fors lager dan voorheen. Ten opzichte van vorig jaar is de vrije sector opnieuw gekrompen, mede door invoering van het gereguleerde middensegment. Hierdoor vinden steeds minder woningzoekenden in de vrije sector een woning. Tegelijk stijgen de prijzen van nieuwe verhuurde woningen stevig door. De kale huurprijs in de vrije sector lag in het 3^e kwartaal 2025 op €18,26 per vierkante meter; 6,2% hoger dan hetzelfde kwartaal vorig jaar.

Het aantal transacties in het nieuwe middensegment blijft beperkt, terwijl de aangescherpte regels ertoe leiden dat veel eigenaren hun woningen verkopen. Zo neemt de voorraad vrije sector huurwoningen verder af. Deze combinatie van schaarste, beleidswijzigingen en verkoopdruk maakt het voor woningzoekenden nog lastiger om een passende woning te vinden en zet de huurprijzen verder onder opwaartse druk.

Aantal huurtransacties daalt hard

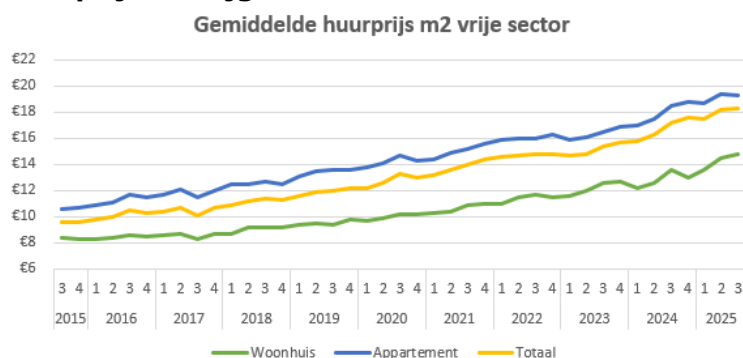
Het aantal verhuurde woningen in de vrije sector daalde in het 3^e kwartaal 2025 hard met 11% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. In totaal werden ruim 3.400 kale huurwoningen verhuurd. Dat zijn er iets meer dan vorig kwartaal, maar in de afgelopen jaren is het aantal huurtransacties in de vrije sector fors teruggelopen. In de eerste drie kwartalen van 2025 lag het aantal transacties rond 3.000 transacties per kwartaal. Ter vergelijking tussen 2015 en 2021 lag het aantal vrije sector transacties structureel boven de 6.000 per kwartaal. Inmiddels is daar dus nog maar de helft van over.

Appartementen dominant in de vrije sector

Appartementen zijn met ruim driekwart nog altijd veruit het grootste segment binnen de vrije huursector. In het 3^e kwartaal van 2025 werden circa 2.600 appartementen verhuurd, een lichte stijging ten opzichte van het vorig kwartaal maar een daling vergeleken met hetzelfde kwartaal vorig jaar. Het aantal verhuurde woonhuizen bleef met ruim 800 woningen stabiel op een laag niveau. Zo blijft de markt sterk afhankelijk van appartementen die vooral in de stedelijke gebieden het transactiebeeld bepalen.

Makelaars en vastgoedmanagers merken dat druk op de markt voor eengezinswoningen groot blijft. Veel grotere eengezinswoningen worden uitgepond, waardoor het aanbod in dit segment verder afneemt. Tegelijk richt de nieuwbouw van huurwoningen zich steeds meer op kleine huurappartementen, terwijl de bouw van eengezinswoningen achterblijft bij de vraag. Hierdoor neemt het tekort aan ruimere huurwoningen verder toe.

Huurprijzen stijgen verder



In het 3^e kwartaal van 2025 is de gemiddelde huurprijs per m² in de vrije sector met 6,2% gestegen ten opzichte van een jaar geleden. Landelijk kwam de gemiddelde vierkante meterprijs uit op €18,26, een lichte stijging van 0,2% ten opzichte van het tweede kwartaal. Ondanks de kleine

stijging ten opzichte van het vorig kwartaal blijft het prijsniveau in historisch perspectief uitzonderlijk hoog. Bij woonhuizen steeg de gemiddelde huurprijs per m² verder van €14,48 naar €14,82, een plus van 2,4% ten opzichte van vorig kwartaal en 8,8% vergeleken met een jaar eerder. Bij appartementen is juist sprake van een lichte daling: de gemiddelde huurprijs daalde van €19,40 in Q2 2025 naar €19,34 in Q3 2025, al ligt het nog altijd 4,5% hoger dan een jaar geleden. Krapte op de woningmarkt blijft de drijfveer achter hoge prijsniveaus. Het beperkte aanbod en aanhoudend sterke vraag zorgen ervoor dat huurwoningen, vooral in stadsregio's, snel en vaak tegen hogere prijzen worden verhuurd.

Weinig beweging in middensegment

Met de invoering van de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 is een gereguleerd midden-huursegment gecreëerd, waarbij woningen op basis WWS-punten al dan niet in het gereguleerde segment vallen. Op dit moment vallen woningen met meer dan 186 punten (een huurprijs boven de € 1.184,83) in de vrije sector. Vóór 1 juli 2024 bestond deze regulering niet en startte de vrije sector bij een huurprijs van € 880. Logischerwijs neemt het aantal woningen in de vrije sector daarmee af.

De nieuwe regelgeving zorgt dat voor veel zittende huurders de maandwoonlasten dalen. Tegelijk heeft de maatregel, samen met onder meer de gewijzigde Box 3-regels, geleid tot een sterke toename van uitponding. Dat blijkt uit de transactiecijfers. Het is niet zo dat het middensegment profiteert van de daling in de vrije huursector, integendeel. Waar er eind 2024 nog ruim 1.800 transacties in het middensegment werden genoteerd, blijft dat afgelopen kwartaal steken op nog geen 1.100 verhuurde woningen.

In het 3e kwartaal van 2025 is de gemiddelde huurprijs in de middenhuur € 16,98 per m², tegenover € 18,26 per m² in de vrije sector. De middenhuur is zo gemiddeld 7 % goedkoper dan de hogere vrije sector, maar beide bewegen in dezelfde richting: ten opzichte van vorig jaar stijgen de huurprijzen per m² met respectievelijk circa 9 en 6 %. Het aandeel middenhuur in de totale niet-sociale huurmarkt bedraagt in Q3 2025 24 %. Dat aandeel neemt langzaam af. De vrije sector blijft dominant in de grote steden met veel aanbod van duurdere appartementen en verhuur in het hogere segment.

Nieuwbouw biedt nauwelijks verlichting

Ook de nieuwbouwmarkt biedt nauwelijks verlichting voor huurders. Hoewel de gemiddelde huurprijs per m² van nieuwbouwwoningen in het 3e kwartaal 2025 daalde naar €21,23 (2,7% t.o.v. Q2-2025), ligt dit nog altijd 7% hoger dan een jaar geleden (Q3 2024: €19,85). Daarmee blijven nieuwbouwhuren structureel hoog.

De gemiddelde huurprijs per maand van nieuwbouwwoningen bedraagt €1.515, een daling ten opzichte van het vorige kwartaal (€1.563). Het prijsverschil tussen nieuwbouw en bestaande bouw blijft stabiel: nieuwbouw is gemiddeld 16 % duurder per m², maar door het kleiner gemiddelde oppervlak (circa 20 m² minder) ligt de maandhuur ongeveer €150 lager dan bij bestaande bouw.

Het wisselende woningmarktbeleid in afgelopen jaren, zorgt voor onzekerheid bij beleggers en maakt investeren onaantrekkelijk. De productie van nieuwbouwcomplexen liep daardoor fors terug. Hoewel beleggers mondjesmaat weer projecten oppakken, ligt het volume nog ver onder het niveau dat nodig is. Daarbij maken de lange doorlooptijd van projecten en stapeling van eisen het lastig om projecten rond te rekenen. Consistent lange termijnbeleid is noodzakelijk om problemen in de huurwoningmarkt te verlichten.

Gemiddelde woninggrootte redelijk stabiel

In het 3e kwartaal van 2025 bedraagt de gemiddelde oppervlakte van verhuurde woningen in de vrije sector 97 m², een lichte toename ten opzichte van het 2^e kwartaal (96 m²) en twee vierkante meter kleiner dan een jaar eerder (Q3 2024: 99 m²). Verhuurde appartementen waren gemiddeld 88 vierkante meter groot, terwijl

woonhuizen uitkwamen op 123 vierkante meter. Bij nieuwbouw blijft de gemiddelde oppervlakte wat lager dan bij bestaande bouw. Nieuwbouwappartementen hadden in Q3 een gemiddelde oppervlakte van circa 78 m² tegenover ongeveer 97 m² voor bestaande bouw. Het verschil in oppervlakte blijft aanwezig, maar is kleiner dan in het vorige kwartaal.

Gemengd beeld in steden

In het 3^e kwartaal 2025 tonen de huurprijzen per m² in de vrije sector een gemengd beeld. Na sterke stijgingen in het tweede kwartaal dalen de prijzen in de meeste stedelijkheidscategorieën. In zeer sterk stedelijke gebieden, waaronder Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht, daalt de gemiddelde huurprijs dit kwartaal tot €20,18 per m² (-0,9%), terwijl dit op jaarbasis nog steeds 6,4% hoger ligt. Ook in minder sterk stedelijke gebieden zijn er op kwartaalbasis lichte dalingen. Alleen in niet-stedelijke gebieden stijgen de prijzen, met een opvallende toename van 8,4% ten opzichte van het vorig kwartaal. Het grootste deel van de vrije sectorverhuur vindt plaats in (zeer) sterk stedelijke gebieden, samen ongeveer 80%. Daardoor blijft het landelijke gemiddelde sterk beïnvloed door prijsvorming in de stedelijke markten.

Stedelijkheid	Gemiddelde huurprijs per m ²	Mutatie t.o.v. Q2 2025	Mutatie t.o.v. Q3 2024
Zeer sterk stedelijk	€ 20,18	-0,9 %	+6,4 %
Sterk stedelijk	€ 15,59	-2,0 %	+5,7 %
Matig stedelijk	€ 14,76	-0,6 %	+1,9 %
Weinig stedelijk	€ 14,79	-2,4 %	+1,4 %
Niet stedelijk	€ 13,77	+8,4 %	+5,1 %
Landelijk totaal	€18,26	+0,2 %	+6,2 %

De Randstad blijft in het 3^e kwartaal 2025 de duurste regio met een gemiddelde huurprijs van €19,88 per m² tegenover €14,37 per m² in de overige provincies. Binnen de Randstad blijven Noord-Holland (€22,14), Utrecht (€17,86) en Zuid-Holland (€17,66) de koplopers. In overig Nederland liggen de prijzen tussen €12 en €15 per m², waarbij Overijssel en Limburg de sterkste stijging op jaarbasis laten zien van meer dan 17 %. De provinciale verschillen blijven stabiel: de Randstadprovincies bepalen het landelijke gemiddelde, terwijl de overige provincies vooral een gematigd stijging laten zien.

Noot voor de redactie

Representatief beeld huurmarkt: De huurmarktcijfers van VGM NL en NVM zijn gebaseerd op transactiedata van professionele verhuurmakelaars en vastgoedbeheerders en bieden daarmee een representatief beeld van de middenhuur en vrije huursector. Jaarlijks gaat het om zo'n 15.000 tot 20.000 transacties, afhankelijk van marktdynamiek en regulering. Het grootste deel van de transacties betreft kale huurwoningen (circa 87%), gevolgd door gestoffeerde (9%) en gemeubileerde woningen (4%). Nieuwbouw maakt doorgaans 10 tot 20% van de transacties uit.

Voor meer informatie kun je contact opnemen met:

- Ilse Kaandorp, woordvoerder VGM NL via 06 - 1089 2507 of via email: i.kaandorp@vgm.nl
- René Loman, woordvoerder NVM via 06 - 2147 7627 of via email: r.loman@nvm.nl