

NVM & VGM NL: Belangrijkste huurontwikkelingen – Q2-2026

Belangrijkste ontwikkelingen Q2 2026

- Daling aantal huurtransacties lijkt af te vlakken. In het tweede kwartaal van 2026 werden bijna 2.900 bestaande vrije-sectorwoningen verhuurd. Dat is 15% meer dan een jaar eerder en 8% meer dan in het voorgaande kwartaal. Ondanks deze stijging blijft het transactievolume historisch laag.
- Huurprijzen blijven stevig oplopen. De gemiddelde huurprijs bedraagt €19,32 per m², een stijging van 9,4% ten opzichte van een jaar geleden. Appartementen noteren gemiddeld €20,72 per m², woonhuizen €15,10 per m².
- Meer huurtransacties in de meeste grote steden. Amsterdam, Rotterdam en Den Haag laten een duidelijke stijging van het aantal huurtransacties zien ten opzichte van een jaar geleden. Utrecht vormt een uitzondering en noteert opnieuw minder transacties.
- Vrije-sector nieuwbouw blijft zeer beperkt. In het tweede kwartaal werden nog steeds een zeer laag aantal nieuwbouwwoningen in de vrije sector verhuurd. Voor het eerst werden meer nieuwbouwwoningen in de middenhuur dan in de vrije sector verhuurd.

Daling van aantal huurtransacties voorlopig ten einde

Voor het eerst in lange tijd is er een kleine stijging van het aantal verhuurde woningen zichtbaar. In het tweede kwartaal van 2026 werden door makelaars en vastgoedmanagers van NVM en VGM NL 15% meer woningen verhuurd in de vrije sector dan een jaar eerder. In vergelijking met een kwartaal eerder gaat het om een stijging van 8%, naar bijna 2.900 transacties. Ondanks deze stijging ligt het aantal verhuurde woningen nog steeds op een zeer laag niveau, ongeveer de helft lager dan in de periode 2015-2022. In de periode sinds 2022 is het aantal verhuringen in een vrije val geraakt, daar lijkt nu een einde aan gekomen. Het blijft echter maar zeer de vraag of de bodem hiermee daadwerkelijk is bereikt.

Meer verhuurde appartementen in de grotere steden

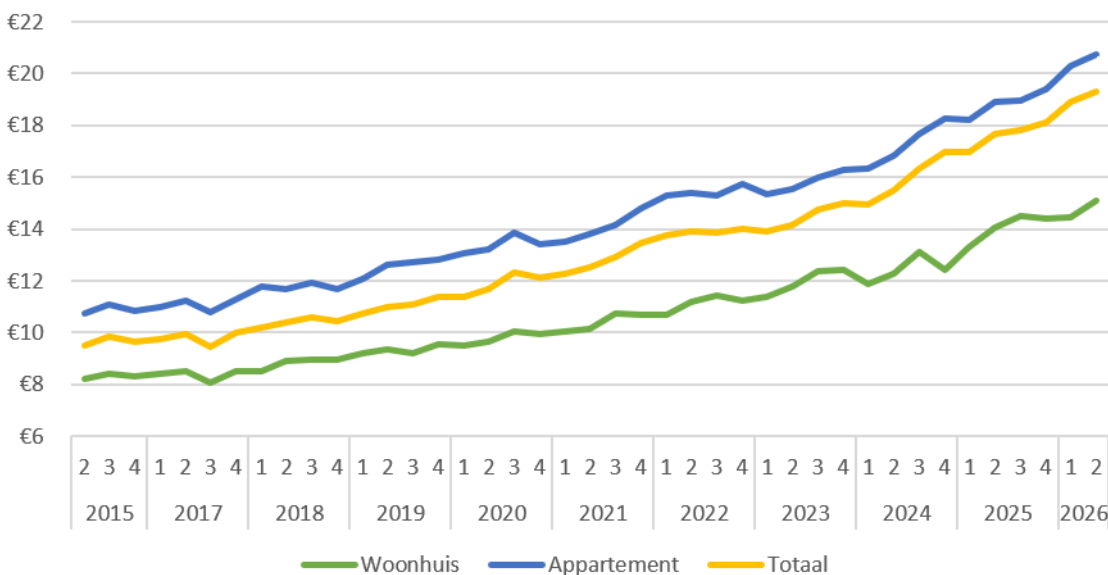
Er werden dit kwartaal vooral meer appartementen verhuurd, de stijging is bij dit woningtype groter dan voor woonhuizen. Het aandeel appartementen is in de grote steden groter dan in de rest van het land. We zien dan ook dat in de meeste grote steden het aantal huurtransacties groter is dan vorig jaar. In Amsterdam, Rotterdam en Den Haag bedraagt de stijging op jaarbasis ruim 20%, in Eindhoven is de stijging met 5% minder groot en in de gemeente Utrecht zien we juist een verdere daling.

Huurprijzen blijven hard doorstijgen

Ondanks dat er dit kwartaal iets meer woningen zijn verhuurd, blijft het aanbod zeer beperkt. De markt staat nog steeds onder hoogspanning. Dat komt ook tot uiting in de prijsontwikkeling. De gemiddelde huurprijs per m² komt in het tweede kwartaal van 2026 uit op €19,32. Dat is een stijging van maar liefst 9,4% ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddelde huurprijs per m² van appartementen steeg met 9,6% naar €20,72, die van woonhuizen met 7,3% naar €15,10.

De absolute huurprijs is voor woonhuizen en appartementen vrijwel gelijk. De gemiddelde huurprijs die door huurders in het tweede kwartaal van 2026 voor een woonhuis werd betaald bedraagt € 1.714 en voor appartementen €1.730. Daarvoor krijgt een huurder van een woonhuis gemiddeld 121 vierkante meter woonoppervlakte, huurders van appartementen moeten het doen met 88 vierkante meter.

Gemiddelde huurprijs m2 vrije sector



Huurwoningmarkt verder onder druk door aanhoudende schaarste

Makelaars en vastgoedmanagers van NVM en VGM NL zijn al langere tijd erg bezorgd over de ontwikkelingen op de huurwoningmarkt. De Wet betaalbare huur die twee jaar geleden is ingegaan heeft weliswaar voor sommige huurders de woonlasten gedrukt. Maar de negatieve gevolgen van de invoering van de wet zijn enorm en de problemen op de huurmarkt zijn groot.

Het aanbod aan huurwoningen is hard omlaag gegaan door uitponing en terugtrekkende beleggers. Veel particuliere verhuurders verkopen hun woningen vanwege

belastingmaatregelen (o.a. box 3), strengere regelgeving, hogere overdrachtsbelasting en lagere rendementen. Hierdoor verdwijnen huurwoningen uit de markt en wordt er minder geïnvesteerd in nieuwe huurwoningen.

Bovendien belemmert regelgeving (zoals verduurzamings- en betaalbaarheidseisen) de nieuwbouw van huurwoningen en maakt nieuwbouwprojecten minder rendabel. Dat leidt tot minder nieuw aanbod en een steeds moeilijker toegang tot betaalbare huurwoningen voor onder andere starters, studenten en middeninkomens.

De vraag naar huurwoningen is veel groter dan het aanbod, vooral in de vrije sector en middenhuur. Dit leidt tot hoge huren en grote prijsstijgingen, tot soms wel honderden reacties per woning en zelfs tot overbiedingen door woningzoekenden.

Het kabinet heeft inmiddels verschillende maatregelen aangekondigd om het aanbod van middenhuurwoningen te vergroten. De Tweede Kamer heeft ingestemd met drie aanpassingen in het woningwaarderingssysteem (WWS). Daarnaast werkt het kabinet aan verlenging van de nieuwbouwopslag tot 1 januari 2032 en aan het opnieuw mogelijk maken van tijdelijke huurcontracten voor alle studenten. Met deze maatregelen wil het kabinet investeringen in middenhuurwoningen aantrekkelijker maken, uitponding beperken en het aanbod van huurwoningen vergroten. In hoeverre deze maatregelen daadwerkelijk gaan bijdragen aan een groter huuraanbod zal de komende jaren moeten blijken. De evaluatie van de Wet betaalbare huur wordt uiterlijk 1 juli 2027 naar de Tweede Kamer gestuurd; op basis daarvan bekijkt het kabinet of aanvullende maatregelen nodig zijn.

[Minister zet maatregelen door voor meer middenhuurwoningen | Rijksoverheid.nl](#)

Zeer weinig nieuwbouwwoningen verhuurd

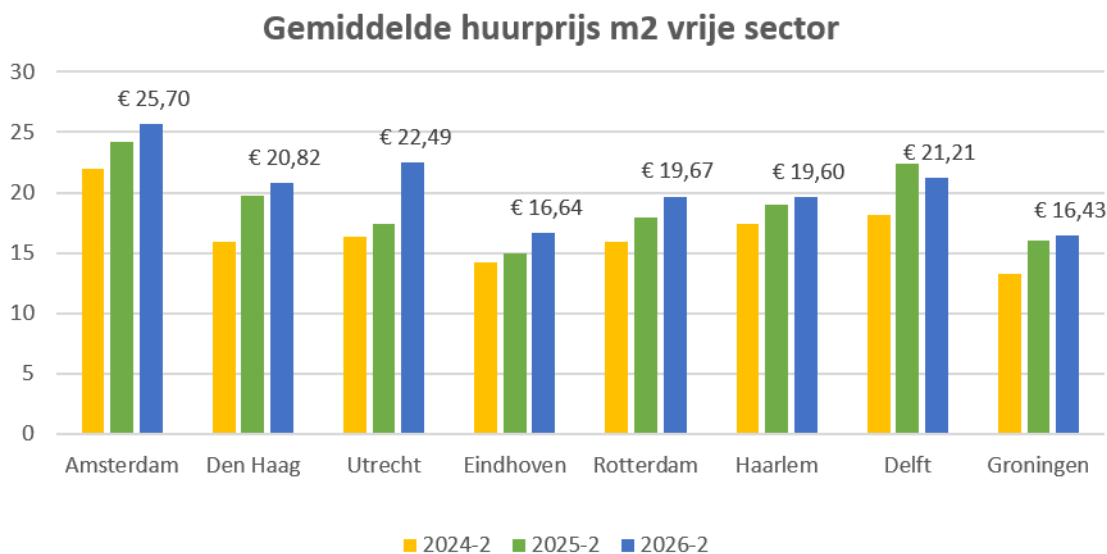
Dit kwartaal zijn door makelaars en vastgoedmanagers van NVM en VGM NL historisch gezien nog steeds een zeer laag aantal nieuwbouwwoningen in de vrije sector verhuurd. Over de periode 2017-2024 werden er gemiddeld tweemaal zoveel nieuwbouwwoningen verhuurd in een kwartaal. De absolute huurprijs van nieuwbouwwoningen ligt op €1.622 euro, iets lager dan de gemiddelde verhuurprijs van bestaande bouw (€ 1.726). Toch vertekent dit de werkelijke situatie. De verhuurde nieuwbouwwoningen zijn gemiddeld 10 tot 20 vierkante meter kleiner dan bestaande woningen. De vierkante meterprijs laat dan ook wel aanzienlijke verschillen zien. Deze ligt voor nieuwbouwwoningen bijna een euro per meter hoger, op €20,14. Wel is het verschil de afgelopen kwartalen iets kleiner geworden, omdat er recent iets meer grote nieuwbouwwoningen zijn verhuurd.

Opvallend is dat nieuwbouw steeds vaker in de middenhuur wordt verhuurd. In het tweede kwartaal van 2026 werden voor het eerst meer nieuwbouwwoningen in de middenhuur verhuurd dan in de vrije sector. De transactiedata wijst daarmee op een verschuiving van nieuwbouwverhuringen van de vrije sector naar het middensegment. Binnen de vrije sector blijft het aantal nieuwbouwverhuringen historisch laag.

Regionale blik

Ook regionaal zijn verschillen zichtbaar in de ontwikkeling van het aantal huurtransacties. In de meeste grote steden werden in het tweede kwartaal van 2026 meer woningen verhuurd dan een jaar eerder. De stijging is het grootst in Amsterdam, waar bijna 650 woningen werden verhuurd. Ook Rotterdam en Den Haag laten een duidelijke stijging zien ten opzichte van een jaar geleden. In Eindhoven is de toename beperkter, terwijl Utrecht als enige van de grote steden opnieuw minder transacties noteert dan in het tweede kwartaal van 2025. Ondanks deze stijgingen ligt het aantal huurtransacties in alle grote steden nog duidelijk onder het niveau van twee jaar geleden. Vooral in Amsterdam en Utrecht is het verschil met Q2 2024 nog groot. Daarmee lijkt de daling van het aantal transacties weliswaar af te vlakken, maar is het eerdere marktniveau nog niet bereikt.

De verschillen in huurprijzen blijven eveneens groot. Amsterdam is met een gemiddelde huurprijs van €25,70 per m² opnieuw de duurste huurmarkt van Nederland. Daarna volgen Utrecht (€22,49 per m²) en Den Haag (€20,82 per m²). Rotterdam komt uit op €19,67 per m² en Eindhoven op €16,64 per m². In alle grote steden ligt de gemiddelde huurprijs per vierkante meter hoger dan een jaar geleden, wat laat zien dat de prijsdruk onverminderd hoog blijft.



Middensegment

Medio 2024 bij de start van het middensegment was er nog sprake van 2 duizend verhuringen, nu is dat de helft minder en hard dalend. De gemiddelde maandhuur blijft met €1.129 vrijwel stabiel (-0,5% ten opzichte van een jaar eerder). De gemiddelde huurprijs per vierkante meter stijgt daarentegen met 7,8% naar €18,32. Deze ontwikkeling hangt samen met een verdere verschuiving naar kleinere woningen. Vrijwel alle middenhuurtransacties betreffen appartementen en de gemiddelde woninggrootte neemt verder af. Hierdoor blijft de maandhuur nagenoeg gelijk, terwijl de huurprijs per vierkante meter verder oploopt.

De prijsontwikkeling verschilt duidelijk tussen woonhuizen en appartementen. De gemiddelde maandhuur van woonhuizen bedraagt €1.189, een stijging van 5,9% ten opzichte van een jaar eerder. Appartementen worden gemiddeld verhuurd voor €1.123 per maand, iets lager dan een jaar geleden (-1,1%). Per vierkante meter zijn de verschillen groter. Appartementen komen uit op €18,74 per m² (+8,6%), terwijl woonhuizen gemiddeld €14,21 per m² noteren (-5,2%).

Gestoffeerde en gemeubileerde segment

In het tweede kwartaal van 2026 werden 732 gestoffeerde en gemeubileerde woningen verhuurd. Dat is 13% meer dan een jaar eerder en 11% meer dan in het voorgaande kwartaal. Ondanks deze stijging blijft het aantal transacties historisch laag. Vergeleken met de periode 2017-2022 worden nog altijd aanzienlijk minder gestoffeerde en gemeubileerde woningen verhuurd. Het betreft hierbij met name appartementen. Inmiddels bestaat 81% van alle gestoffeerde en gemeubileerde verhuurtransacties uit appartementen, het hoogste aandeel sinds de start van de metingen.

De gemiddelde huurprijs bedraagt €2.463 per maand. Dat is 4,4% lager dan een jaar geleden. Tegelijkertijd stijgt de gemiddelde huurprijs per vierkante meter naar €25,65, een toename van 6,2% ten opzichte van een jaar eerder. Deze ontwikkeling wijst erop dat binnen dit segment gemiddeld kleinere woningen worden verhuurd, waardoor de maandhuur daalt terwijl de prijs per vierkante meter verder oploopt.

Gemiddelde huurprijs m2 gestoffeerd/gemeubileerd vrije sector

