

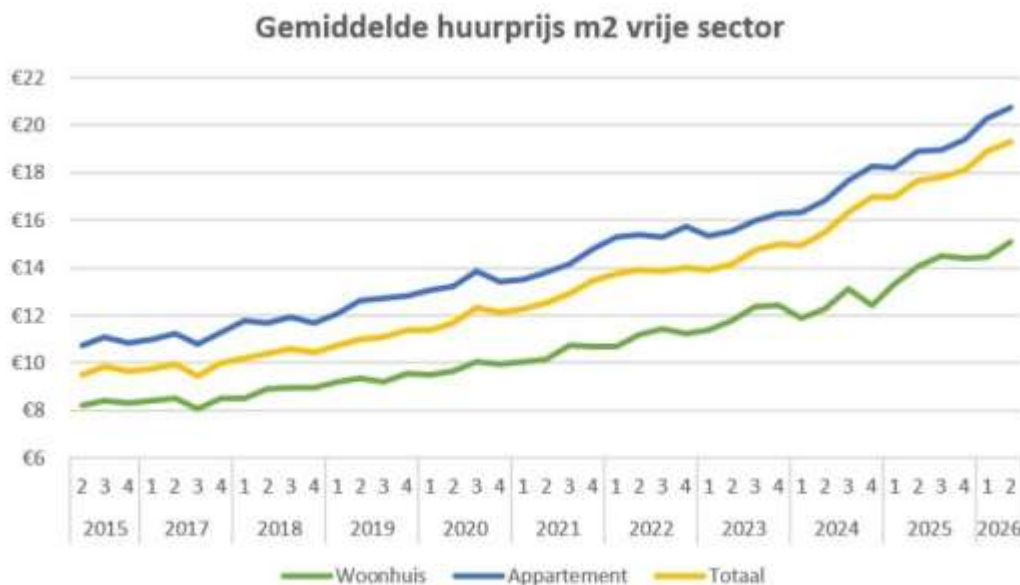
Meer huurtransacties, doch schaarste houdt de vrije huursector in zijn greep

Na jaren van daling toont de vrije huursector voor het eerst een lichte opleving van het aantal huurtransacties. In het tweede kwartaal van 2026 werden bijna 2.900 bestaande vrijesectorwoningen verhuurd, 15 procent meer dan een jaar geleden en 8 procent meer dan in het voorgaande kwartaal. Ondanks deze stijging blijft het aantal transacties historisch laag. Tegelijkertijd lopen de huurprijzen verder op: de gemiddelde huurprijs bedraagt inmiddels €19,32 per vierkante meter, een stijging van 9,4 procent ten opzichte van een jaar eerder. Dat blijkt uit de 2^e kwartaalanalyse 2026 van NVM en VGM NL.

De stijging van het aantal transacties betekent volgens NVM en VGM NL nog geen structureel herstel van de huurmarkt. Het huidige transactievolume ligt nog altijd ongeveer de helft lager dan in de periode 2015 tot en met 2022. Daarmee lijkt de scherpe daling van de afgelopen jaren weliswaar af te vlakken, maar van een terugkeer naar een gezonde markt is nog geen sprake.

Huurprijzen blijven fors stijgen

De aanhoudende schaarste op de huurwoningmarkt blijft zichtbaar in de huurprijsontwikkeling. In het tweede kwartaal steeg die gemiddelde huurprijs met 9,4% naar €19,32 per m². Appartementen werden gemiddeld verhuurd voor €20,72 per m² (+9,6%), terwijl woonhuizen uitkwamen op €15,10 per m² (+7,3%). Hoewel de gemiddelde maandhuur van appartementen (€1.730) en woonhuizen (€1.714) vrijwel gelijk is, krijgen huurders van een woonhuis daarvoor gemiddeld aanzienlijk meer woonruimte. Een gemiddeld woonhuis heeft een oppervlakte van 121 m² tegenover 88 m² voor een appartement.



Ontwikkeling gemiddelde huurprijs per m² vrije sector (bron: NVM & VGM NL)

Meer transacties in grote steden, Utrecht blijft achter

De lichte opleving van de huurmarkt is vooral zichtbaar in de grote steden. Amsterdam, Rotterdam en Den Haag noteerden meer dan 20% meer huurtransacties dan een jaar

geleden. Ook Eindhoven liet een bescheiden groei zien. Utrecht vormt opnieuw de uitzondering: daar daalde het aantal transacties verder. Ondanks deze toename blijft het aantal verhuurde woningen in alle grote steden duidelijk onder het niveau van twee jaar geleden. Vooral Amsterdam en Utrecht kennen nog altijd aanzienlijk minder transacties dan voorheen. De prijsverschillen tussen steden blijven groot. Amsterdam is met gemiddeld €25,70 per m² opnieuw de duurste huurmarkt van Nederland, gevolgd door Utrecht (€22,49). In alle grote steden liggen de huurprijzen hoger dan een jaar geleden met als gemiddelde in Den Haag (€20,82), Rotterdam (€19,67) en Eindhoven (€16,64).

Vrije-sector nieuwbouw blijft zeer beperkt

Ook aan de aanbodzijde verandert het beeld nauwelijks. In het tweede kwartaal 2026 werden historisch gezien nog steeds een zeer laag aantal nieuwbouwwoningen in de vrije sector verhuurd. Opvallend is dat voor het eerst meer nieuwbouwwoningen in de middenhuur werden verhuurd dan in de vrije sector. Daarmee lijkt nieuwbouw zich steeds sterker richting het middensegment te verplaatsen, terwijl het aanbod in de vrije sector beperkt blijft.

Schaarste is en blijft grootste manco

Volgens NVM en VGM NL blijft de huurwoningmarkt kampen met een structureel tekort aan woningen. Door uitponding en terugtrekkende beleggers verdwijnen huurwoningen uit de markt, terwijl tegelijkertijd minder wordt geïnvesteerd in nieuwbouw. Strengere regelgeving, fiscale maatregelen en lagere rendementen drukken volgens beide organisaties de investeringsbereidheid. Daarbij zorgen verduurzamings- en betaalbaarheidseisen ervoor dat nieuwbouwprojecten moeilijker rendabel zijn te realiseren.

Zelfs overbiedingen op huurprijs

Door dit alles blijft de vraag naar huurwoningen veel groter dan het beschikbare aanbod, met hoge huurprijzen, honderden reacties per huurwoning en zelfs overbiedingen (op de huurprijs) als gevolg. Het kabinet heeft inmiddels verschillende maatregelen aangekondigd om investeringen in middenhuur aantrekkelijker te maken, waaronder aanpassingen in het woningwaarderingssysteem, verlenging van de nieuwbouwopslag en de herinvoering van tijdelijke huurcontracten voor alle studenten. Volgens NVM en VGM NL zal de komende jaren moeten blijken in hoeverre deze maatregelen daadwerkelijk leiden tot een groter huuraanbod. Daarbij is van belang dat er geen aparte regels per gemeente zijn, maar uniform landelijk beleid.

Volledige huuranalyse beschikbaar

De volledige analyse 'Belangrijkste huurontwikkelingen – Q2-2026' van NVM en VGM NL bevat een meer uitgebreide analyse van de landelijke en regionale ontwikkelingen in de vrije sector, middenhuur, nieuwbouw en het gestoffeerde en gemeubileerde segment. De volledige analyse is in pdf gelijktijdig met dit persbericht beschikbaar.

Noot voor de redactie

Representatief beeld huurmarkt: De huurmarktcijfers van VGM NL en NVM zijn gebaseerd op transactiedata van professionele verhuurmakelaars en vastgoedbeheerders. Dit betreft grotendeels woningen van professionele grote particuliere en institutionele beleggers. Daarmee bieden ze 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 80%), 20% bestaat uit gestoffeerde en gemeubileerde woningen. 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