NVM & VGM NL: Belangrijkste huurontwikkelingen – Q3-2026

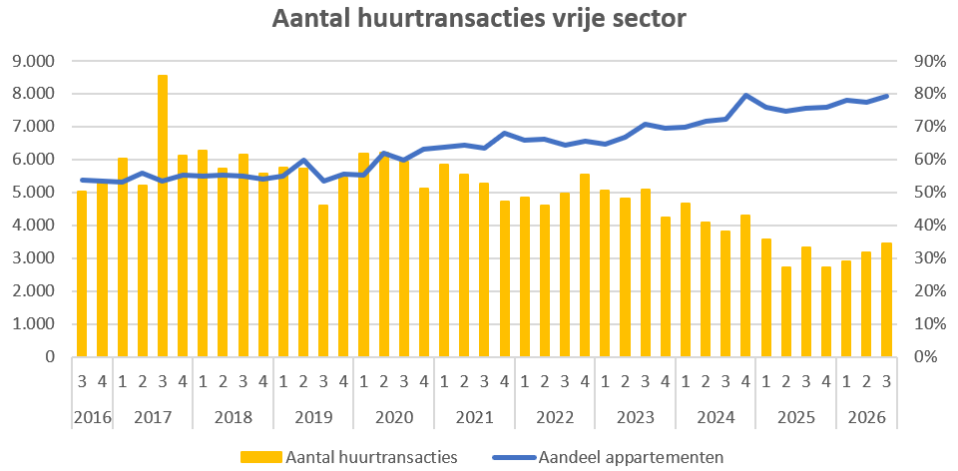
Belangrijkste ontwikkelingen Q3 2026

- Het aantal huurtransacties laat een voorzichtige stijging zien. In het derde kwartaal van 2026 werden bijna 3.500 bestaande vrije-sectorwoningen verhuurd. Dat is 4% meer dan een jaar eerder en 9% meer dan in het voorgaande kwartaal. Ondanks deze stijging blijft het transactievolume op een zeer laag niveau.
- Door de schaarste verslechtert de betaalbaarheid en stijgen verhuurprijzen verder. De gemiddelde huurprijs (kale huur, vrije sector) bedraagt €19,76 per m², een stijging van 11,6% ten opzichte van een jaar geleden. Een deel van die stijging komt doordat er kleinere woningen en meer appartementen worden verhuurd. Appartementen noteren gemiddeld €21,14 per m², woonhuizen €15,01 per m².
- Ook in het gestoffeerde en gemeubileerde woningen segment is de krapte groot, het aantal verhuringen is de helft lager dan een aantal jaar eerder. De prijzen stijgen hard door, op jaarbasis met 9,5% naar € 26,53 per m². 80% van de verhuurde woningen is een appartement, waarvoor gemiddeld € 2.550 moet worden betaald.
- Er worden steeds minder nieuwbouwwoningen verhuurd, het niveau ligt op de helft in vergelijking met een aantal jaar geleden. Nieuwbouwwoningen, meest appartementen, worden ook steeds kleiner. Een nieuwbouwwoning is met 94 vierkante meter gemiddeld 15 m² kleiner dan een bestaande bouw woning.
- Door regulering en krimpend aanbod verschuift de vrije sector naar het hogere segment. Sinds de Wet betaalbare huur vallen woningen met meer dan 186 punten onder de vrije sector. Inmiddels wordt 1 op de 5 bestaande vrijesectorwoningen verhuurd voor meer dan €2.000 per maand, tegen 1 op de 16 drie jaar geleden. Voor huurders verdwijnt vooral het aanbod net boven de middenhuurgrens: het aantal verhuringen tussen €1.228 en €1.500 is in drie jaar ongeveer gehalveerd.
- Al met al zijn er weinig lichtpuntjes op de huurmarkt te vinden. Het aanbod neemt volgens makelaars en vastgoedmanagers af terwijl de vraag onverminderd hoog blijft. Dat leidt tot sterke prijsstijgingen. Voor huurders wordt het steeds moeilijker een geschikte huurwoning te vinden. Iets meer huurtransacties en een verduurzamingsslag van bestaande woningen zijn de weinige positieve signalen.

Aantal verhuurtransacties laat voorzichtige stijging zien

Het aantal door makelaars en vastgoedmanagers van NVM en VGM NL verhuurde woningen bestaande bouw in de vrije sector (met een kale huurprijs) laat een voorzichtige stijging zien. Ondanks dat het aantal verhuringen nog op een zeer laag niveau ligt, zijn er voor het derde kwartaal op rij meer woningen verhuurd. Het gaat om een stijging van 9% op kwartaalbasis en ruim 4% op jaarbasis.

Deze stijging is volledig toe te schrijven aan Amsterdam en Den Haag. Daar werden respectievelijk 21% en 44% meer woningen verhuurd dan een jaar eerder. In de rest van het land daalde het aantal verhuringen. Het gaat daarbij bijna uitsluitend om appartementen. Daarvan zijn er 9% meer verhuurd ten opzichte van een jaar eerder, terwijl de verhuur van woonhuizen juist verder terugloopt met een daling van 12% ten opzichte van vorig jaar. Bijna 80% van alle verhuurde woningen is dit kwartaal een appartement, dat aandeel lag niet eerder zo hoog. Drie jaar geleden was twee op de drie verhuurde woningen een appartement en tien jaar geleden nog ruim de helft. Dit beperkt de keuze voor zoekende huurders, zeker voor degenen die een iets ruimere eengezinswoning zoeken, of een woning met een tuin.



Bron: VGM NL en NVM

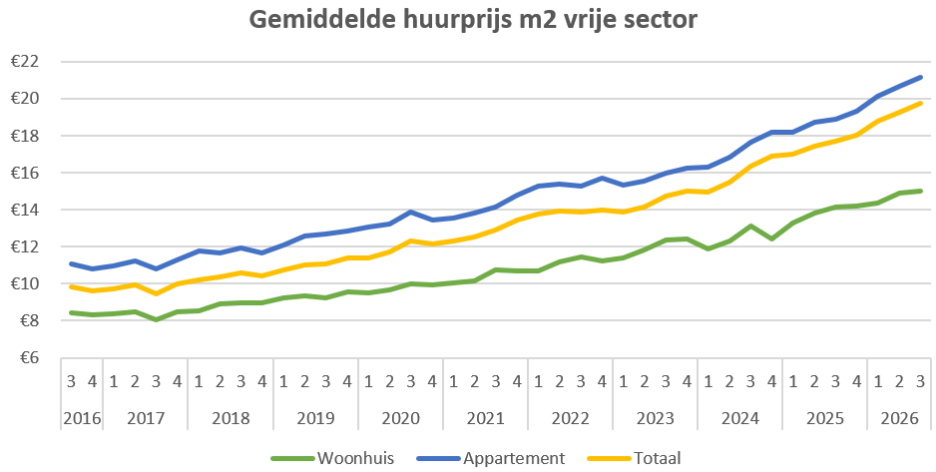
Verhuurprijzen verder omhoog

De gemiddelde huurprijs van in de vrije sector verhuurde bestaande bouw woningen (met een kale huurprijs) komt dit kwartaal uit op €1.725. Dat is een forse stijging van 6,6% op jaarbasis en 1,6% op kwartaalbasis. De verhuurprijzen van woonhuizen en appartementen ontlopen elkaar niet veel. Een nieuwe huurder van een appartement betaalt dit kwartaal gemiddeld €1.718, terwijl voor een woonhuis met gemiddeld € 1.753 iets meer wordt betaald.

Een appartement is gemiddeld veel kleiner dan een woonhuis, een huurder krijgt dus veel minder meters woonoppervlakte voor bijna hetzelfde maandbedrag aan huur. De verhuurprijs per m² corrigeert voor deze verschillen in grootte van de woningen. Dan is te zien dat per vierkante meter een huurder van een appartement duurder uit is. De verhuurprijs per m² bij mutatie bedraagt voor appartementen € 21,14 versus € 15,01 voor woonhuizen. Dat de prijzen voor appartementen hoger liggen komt onder andere omdat deze veel vaker gelegen zijn in de duurdere steden.

De prijs per m² ligt voor appartementen niet alleen veel hoger, de verhuurprijs is dit kwartaal ook veel harder gestegen. In vergelijking met een jaar geleden ligt de prijs per m² van appartementen maar liefst 11,9% hoger. Op kwartaalbasis bedraagt de stijging 2,1%. De gemiddelde verhuurprijs van woonhuizen stijgt met 5,9% op jaarbasis iets minder hard, maar toch nog substantieel.

De schaarste op de huurmarkt in de vrije sector zorgt ervoor dat de verhuurprijzen hard omhoog gaan. Daarnaast speelt ook mee dat er meer appartementen verhuurd zijn, waaronder een flinke toename in duurdere steden als Den Haag en Amsterdam. Dat drukt het Nederlands gemiddelde omhoog. Daarmee verslechtert de betaalbaarheid voor huurders verder. Degenen die er ondanks het zeer geringe aanbod in slagen een huurwoning te bemachtigen, betalen daarvoor de hoofdprijs. De verwachtingen voor komend kwartaal zijn weinig positief. Makelaars en vastgoedmanagers van NVM en VGM NL denken in groten getale dat het aanbod verder zal dalen en dat de huurprijs (sterk) zal stijgen.



Bron: VGM NL en NVM

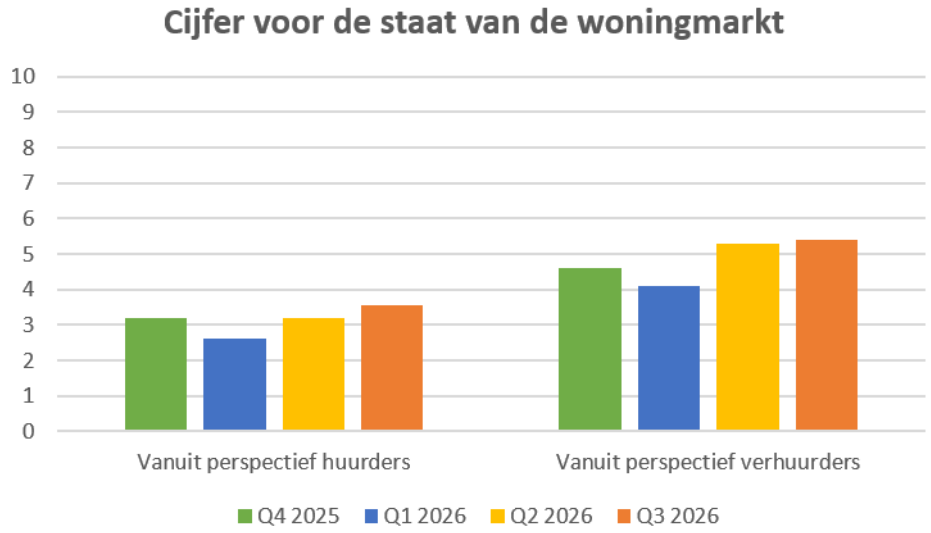
Weinig lichtpuntjes op de huurmarkt te vinden

Het is moeilijk om op dit moment een lichtpuntje te vinden op de huurwoningmarkt. Makelaars en vastgoedmanagers van NVM en VGM NL geven de woningmarkt vanuit het perspectief van huurders het cijfer 3,5. Vanuit het perspectief van verhuurders komt het oordeel met een 5,4 niet heel veel hoger uit. Het huuraanbod neemt volgends de leden van de brancheorganisaties af doordat particuliere verhuurders en investeerders woningen op grote schaal verkopen en uitponden. De verwachting is niet dat dit komend kwartaal zal verminderen.

De vraag naar huurwoningen blijft tegelijk onverminderd hoog. Gemiddeld levert één beschikbare woning 25 reacties op, vooral appartementen zijn gewild. Door deze toenemende schaarste stijgen de huurprijzen in de vrije sector zeer sterk en verdwijnen betaalbare huurwoningen. Vooral het middensegment komt onder druk te staan. Men geeft aan dat er veel verborgen leed is, bijvoorbeeld onder jonge mensen, middeninkomens en gezinnen die steeds moeilijker een geschikte huurwoning vinden.

De weinige positieve signalen die er zijn gaan over de nieuwbouw en verduurzaming van huurwoningen. De nieuwbouw lijkt op sommige plekken in beweging te komen, al is dat in lang niet alle regio's het geval. Tegelijk worden steeds meer bestaande huurwoningen verduurzaamd. De reden hierachter is echter vaak dat dit een noodzakelijke investering wordt, omdat een hoger energielabel nodig is om woningen boven de liberalisatiegrens te

kunnen verhuren. Tot slot zit er een stijgende lijn in de beoordeling van de staat van de markt, ondanks dat deze nog steeds een zware onvoldoende scoort.



Bron: VGM NL en NVM

Ook prijzen in gestoffeerde en gemeubileerde segment omhoog

Ook van woningen die in het gestoffeerde en gemeubileerde segment worden verhuurd (in de vrije sector) gaan de prijzen hard omhoog. De krapte op de markt is ook in dit segment erg groot. Het aantal verhuurde woningen is nu redelijk stabiel, maar ligt op een zeer laag niveau. Dit kwartaal zijn er bijna 750 woningen verhuurd, waarvan bijna 80% een appartement is. Vergeleken met een aantal jaar geleden worden nu maar liefst de helft minder woningen verhuurd. Dat ligt niet aan de vraag, die is er zeer zeker wel, maar aan het tekort aan aanbod.

De prijzen stijgen dan ook hard door. Op jaarbasis met 9,5% naar € 26,53 per m². De verhuurprijs van woonhuizen ligt met € 21,41 per m² beduidend lager dan die van appartementen met € 28,16 per m². Toch zijn woonhuizen uiteindelijk duurder voor de huurder, omdat ze gemiddeld veel groter zijn. Een huurder van een gestoffeerd of gemeubileerd woonhuis betaalt gemiddeld bijna €3.100 euro per maand, terwijl voor een gestoffeerd of gemeubileerd appartement gemiddeld € 2.550 moet worden betaald.

Minder nieuwbouw, woningen steeds kleiner

Er zijn dit kwartaal slechts ruim 500 nieuwbouwwoningen in de vrije sector verhuurd. Dat is iets minder dan een jaar geleden, en maar liefst de helft van het aantal nieuwbouwwoningen dat in de jaren 2021-2023 werd verhuurd. Slechts 13% van het totaal aantal verhuurde vrije sectorwoningen was dit kwartaal nieuwbouw, de rest bestaande bouw. Dat ligt flink onder het 5-jaars gemiddelde van 17% in de afgelopen 5 jaar. Het gaat hier grotendeels om nieuwbouwappartementen, woonhuizen maken slechts een klein deel van de nieuwbouw uit. Nieuwbouwverhuringen zijn sterk projectgebonden. Dit kwartaal komt bijna driekwart van de

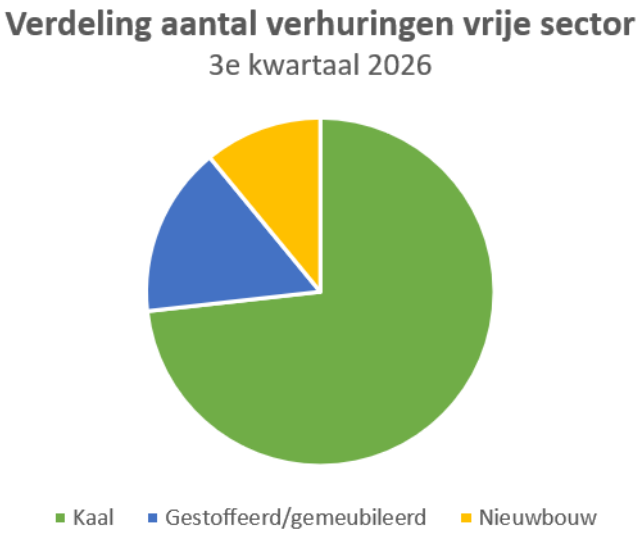
nieuwbouw uit grotere opleveringen zoals in Breda, Zaanstad en Almere. Het kwartaalcijfer zegt daardoor vooral iets over het opleveringsmoment van projecten. De structurele daling is zichtbaar over een langere periode.

De gemiddelde verhuurprijs per m² van een nieuwbouwwoning ligt op € 20,54. Bijna 1 euro per meter meer dan voor een bestaande bouwwoning. Maar daarvoor krijgt een huurder wel een veel kleinere nieuwbouwwoning. Deze is met 94 versus 79 vierkante meter gemiddeld 15 m² kleiner. De verhuurprijzen per m² voor nieuwbouwwoningen zijn in vergelijking met een jaar eerder bijna 5% gedaald. Dat komt niet perse omdat nieuwbouw goedkoper is geworden, maar waarschijnlijk omdat er goedkopere en kleinere woningen worden verhuurd, waaronder steeds meer appartementen.

Verhuurprijzen in de vrije sector in Nederland, 3e kwartaal 2026

	Prijs	Jaar ontwikkeling	Kwartaal Ontwikkeling	Prijs per m²	Jaar ontwikkeling	Kwartaal ontwikkeling
Kaal	€ 1.725	6,6%	1,6%	€ 19,76	11,6%	2,6%
Appartement	€ 1.718	6,5%	1,0%	€ 21,14	11,9%	2,1%
Woonhuis	€ 1.753	7,1%	4,0%	€ 15,01	5,9%	0,6%
Gestoffeerd / gemeubileerd	€ 2.672	0,2%	8,1%	€ 26,53	9,5%	3,3%
Nieuwbouw	€ 1.492	-1,8%	1,1%	€ 20,54	-4,8%	2,1%

Bron: VGM NL en NVM



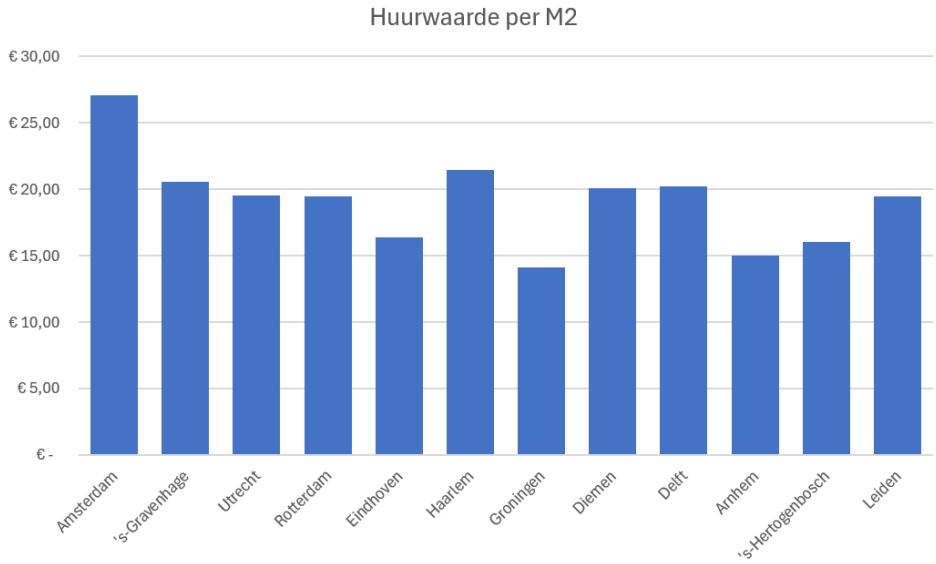
Regionale blik

Dit kwartaal maken we voor het eerst gebruik van indexcijfers om de prijsontwikkeling van verhuurde woningen op gemeenteniveau te duiden. Dat doen we omdat het aantal verhuurtransacties op gemeenteniveau vaak erg laag is, wat tot gevolg heeft dat er grote schommelingen in de prijsontwikkeling kunnen voorkomen. Daarnaast speelt mee dat verandering in samenstelling van de groep verhuurde woningen invloed kan hebben op de gemiddelde verhuurprijs. Bijvoorbeeld omdat het aandeel nieuwbouw opeens erg hoog is, of omdat er in een kwartaal veel dure woonhuizen worden verhuurd. We corrigeren hiervoor door de huurwaarde, ofwel de huurprijs per m², van elke woning modelmatig in te schatten en deze te middelen op gemeenteniveau. Zie voor meer uitleg het hoofdstuk over de Huurwoningwaarde-index.

De huurwoningwaarde per m² is een modelmatige schatting en is daardoor niet één op één vergelijkbaar met de gemiddelde transactieprijzen in de landelijke tabel. Die liggen door de samenstelling van wat er verhuurd is in sommige gemeenten hoger en in andere lager. De gemeentecijfers in dit rapport zijn om dezelfde reden niet vergelijkbaar met de transactiegemiddelden per gemeente in eerdere kwartaalrapporten.

De huurwaarde per m² voor kaal verhuurde bestaande bouw woningen in de vrije sector ligt in de gemeente Amsterdam veruit het hoogst van alle gemeenten. Deze komt uit op € 27,08, bijna 5% hoger dan een jaar eerder. Ook in gemeenten rond Amsterdam, zoals Haarlem en Diemen, liggen de huurwaarden per m² met respectievelijk € 21,42 en € 20,05 erg hoog. In Haarlem bedraagt de jaarstijging 5%, in Diemen blijft deze met 1% beperkt. Ook in gemeenten Den Haag en Delft liggen de huurwaarden per m² net boven de 20 euro.

In andere grote gemeenten in de Randstad zoals Utrecht, Rotterdam en Leiden ligt de huurwaarde per m² op ongeveer € 19,50. Vooral in de gemeente Utrecht gaat de stijging op jaarbasis met 5,7% hard. Van de grotere gemeenten in Nederland behoren Groningen en Arnhem tot de goedkopere, met een huurwaarde onder of net op de 15 euro per meter. Daarnaast is opvallend dat de jaarstijging in Eindhoven erg groot is, met meer dan 8% op jaarbasis naar € 16,40 per m².



Bron: VGM NL en NVM

Huurwaarden in de vrije sector per gemeente, 3e kwartaal 2026

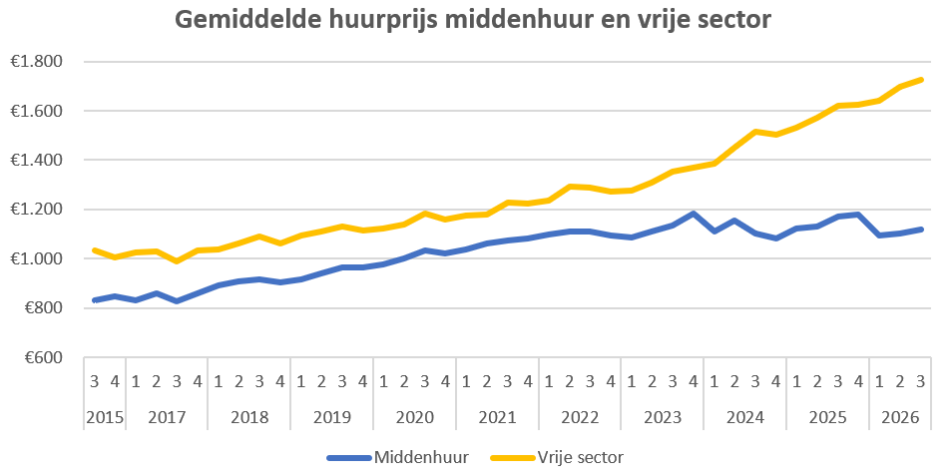
Gemeente	Prijs	Kwartaal ontwikkeling	Jaar Ontwikkeling
Amsterdam	€ 27,08	3,0%	4,8%
Haarlem	€ 21,42	2,1%	5,2%
's-Gravenhage	€ 20,57	2,3%	3,3%
Delft	€ 20,24	2,2%	5,0%
Diemen	€ 20,05	2,0%	1,0%
Utrecht	€ 19,55	2,9%	5,7%
Leiden	€ 19,48	1,5%	2,6%
Rotterdam	€ 19,46	2,0%	4,3%
Eindhoven	€ 16,40	3,5%	8,4%
's-Hertogenbosch	€ 16,03	1,7%	5,0%
Arnhem	€ 15,02	1,9%	6,0%
Groningen	€ 14,15	2,0%	5,2%

Bron: VGM NL en NVM

Middensegment wordt kleiner en kleiner

Ruim 1.000 woningen worden door makelaars en vastgoedmanagers van NVM en VGM NL verhuurd in het middensegment. Woningen met een puntenaantal tussen 144 en 186 punten vallen hieronder, ofwel met een huur tussen 933 en 1228 euro per maand. Maar waar het aantal huurtransacties in de vrije sector een voorzichtige stijging laat zien, zet de daling in het middensegment door. Vergeleken met een jaar eerder gaat het om een daling van ruim 16%. Veel hurwoningen worden verkocht, uit de verhuur gehaald of naar de vrije sector getild door de kwaliteit van de woning te verbeteren.

Dat is terug te zien in de ontwikkeling van de verhuurprijzen. Deze stijgen op jaarbasis met ruim 7% naar € 19,37 per m². De huurprijs per maand komt uit op € 1.118 euro. De Wet Betaalbare Huur doet in die zin wat het moet doen, in onderstaande grafiek is te zien dat de huurprijzen in het middensegment stabiel blijven door de prijsgrens. Maar ondertussen wordt dit segment kleiner en kleiner, wordt het voor huurders steeds moeilijker een woning in dit segment te vinden, en wijst de prijsstijging per m² erop dat huurders steeds minder woning krijgen voor hetzelfde geld: op dit moment gemiddeld slechts 63 vierkante meter.



Bron: VGM NL en NVM

Huurwoningwaarde-index

De methodiek

In deze publicatie wordt gerapporteerd over de prijsontwikkeling van transacties, dus van verhuurde woningen (ofwel mutaties). De gemiddelde verhuurprijs wordt op kwartaalbasis berekend op basis van een groep verhuurde woningen, al dan niet uitgesplitst naar regio of segment. Aan deze methode kleven echter een aantal nadelen. Vaak zien we, vooral op lagere niveaus zoals gemeenten, sterke schommelingen in de prijsontwikkeling. Daar liggen een aantal oorzaken aan ten grondslag:

- Er zijn vaak te weinig transacties, vooral op lagere schaalniveaus
- Het aandeel nieuwbouw wisselt per kwartaal
- De samenstelling van de groep verhuurde woningen wisselt per kwartaal. Bijvoorbeeld de verhouding tussen het aantal verhuurde woonhuizen versus appartementen, woningen met 'kale' huur versus gemeubileerd/gestoffeerd of een verschuiving van transacties van de ene (duurdere) wijk naar de andere (goedkopere) wijk

En hoewel de uitkomst van de gemiddelde verhuurprijs en de prijsontwikkeling veel inzicht geeft en waardevol is, is deze niet alleen het resultaat van puur marktontwikkelingen. De uitkomsten worden ook beïnvloed door de woningen die toevallig in een periode zijn verhuurd. Voor deze zogenaamde samenstellingseffecten wordt gecorrigeerd door de Huurwoningwaarde-index.

Wat is de Huurwoningwaarde-index?

De Huurwoningwaarde-index, gemaakt door Brainbay, is een prijsindex die laat zien hoe prijzen van huurwoningen zich door de tijd heen ontwikkelen. Deze index wordt gemaakt aan de hand van een versimpelde versie van het Automated Valuation Model (AVM). Dit model kan met behulp van objectkenmerken, externe locatiekenmerken en transactieprijzen een huurwaarde voorspellen voor elke woning. Hierbij worden kenmerken meegenomen als oppervlakte, woningkwaliteit, woningtype, verhuurvorm, bouwjaar en locatie. Deze voorspelling van de transactieprijs is uitgevoerd voor de gehele huurwoningvoorraad in Nederland vanaf het jaar 1998 tot nu, wordt iedere maand geüpdatet en op kwartaalbasis gepubliceerd.

Hoe werkt de Huurwoningwaarde-index?

De Huurwoningwaarde-index is gebaseerd op een vaste woningvoorraad, zodat deze onafhankelijk is van wat er in een periode is verhuurd. De index wordt bepaald met behulp van Machine Learning model, waarbij de huurprijs per vierkante meter per maand wordt voorspeld. Huurtransacties in de vrije sector met een met WWS-puntenaantal van minimaal 187 punten voeden het model. Wanneer WWS-punten ontbreken worden deze geschat door

een model. De index wordt maandelijks geüpdatet door te leren van de meest recente transacties uit onze database, zodat veranderingen in de markt meteen worden opgemerkt.

Het basisjaar van de index is gezet op 2020. De index wordt gesmooth. Dat betekent dat schommelingen worden verminderd. Toevallige pieken en dalen tussen perioden worden afgevlakt, waardoor de onderliggende prijsontwikkeling beter zichtbaar wordt. Dit levert stabielere analyses op. Een index die is gesmooth geeft een betrouwbaarder beeld van de markt en voorkomt dat conclusies worden gebaseerd op tijdelijke of toevallige prijsbewegingen.

Uitsplitsingen van de index

De Huurwoningwaarde-index wordt op verschillende schaalniveaus en voor diverse segmenten op de woningmarkt gepubliceerd, zogenaamde clusters. Uiteraard op het nationale niveau, maar ook voor provincies, Corop-regio's en gemeenten. En voor diepere cluster-levels zoals wijken en intrawijk. Voor elk cluster wordt een index berekend voor:

- kaal versus gemeubileerd/gestoffeerd (tot aan gemeente level)
- woonhuis versus appartement (tot aan gemeente level)

De index wordt berekend op de subset van de woningvoorraad dat in dit cluster valt, waarbij de mediane vierkante meterprijs van huurwoningen binnen deze subset wordt voorspeld. Een cluster wordt valide/betrouwbaar geacht als er minimaal 240 woningen in de subset zitten.

Kijk voor meer informatie over de werking van het AVM-model en de prijsindex op:

www.brainbay.nl