Persbericht

Utrecht, maandag 16 november 2026

HUURMARKTONTWIKKELINGEN 3e KWARTAAL 2026

NVM en VGM NL: Huuraanbod historisch laag, steeds meer huurders lopen vast

Een eigen leven opbouwen, verhuizen voor werk of na een scheiding opnieuw beginnen. Voor mensen die daarvoor een huurwoning nodig hebben, wordt die stap steeds moeilijker. Makelaars en vastgoedmanagers signaleren dat huurwoningen door verkoop uit de verhuur verdwijnen. In de middenhuur registreerden NVM en VGM NL in het derde kwartaal van 2026 ruim 16 procent minder verhuringen dan een jaar eerder. De beperkte keuze raakt daarmee ook de mogelijkheden van mensen om hun leven opnieuw in te richten.

Achter het tekort aan huurwoningen gaan ingrijpende persoonlijke gevolgen schuil. Makelaars noemen voorbeelden van partners die na een relatiebreuk noodgedwongen samen blijven wonen en jongeren die langer bij hun ouders blijven. Wie voor een baan naar een andere stad wil verhuizen, kan vastlopen op het ontbreken van een passende huurwoning. Vooral voor mensen die op korte termijn woonruimte nodig hebben, zijn de mogelijkheden beperkt.

Lichte groei verhuringen biedt weinig verlichting

Makelaars en vastgoedmanagers van NVM en VGM NL verhuurden in het derde kwartaal bijna 3.500 bestaande woningen met een kale huurprijs in de vrije sector. Dat is ruim 4 procent meer dan een jaar eerder en 9 procent meer dan in het voorgaande kwartaal. Ondanks de stijging blijft het aantal verhuringen laag.

In Amsterdam werden 21 procent meer woningen verhuurd dan een jaar eerder en in Den Haag 44 procent meer. In veel andere gemeenten nam het aantal verhuringen af. Het aantal verhuurde appartementen steeg landelijk op jaarbasis met 9 procent, terwijl het aantal verhuurde woonhuizen met 12 procent daalde. Bijna 80 procent van de verhuurde bestaande vrijesectorwoningen was een appartement.

Gemiddelde aanvangshuur hangt ook af van wat er is verhuurd

De gemiddelde kale aanvangshuur van bestaande vrijesectorwoningen kwam uit op €1.725 per maand, 6,6 procent hoger dan een jaar eerder. Per vierkante meter bedroeg het gemiddelde €19,76, een stijging van 11,6 procent. De samenstelling van de verhuringen beïnvloedt die uitkomsten. Appartementen zijn doorgaans duurder per vierkante meter en maakten een groter deel uit van de verhuringen. Ook waren er meer verhuringen in Amsterdam en Den Haag, waar het huurniveau relatief hoog ligt.

De cijfers vergelijken de woningen die in elk kwartaal zijn verhuurd. Ze meten daardoor zowel prijsveranderingen als veranderingen in de samenstelling van de

verhuringen. Hoeveel van de landelijke stijging samenhangt met Amsterdam en Den Haag is op basis van de beschikbare cijfers niet vast te stellen.

De Huurwoningwaarde-index van Brainbay volgt de geschatte huurwaarde van een vaste groep woningen. Die index laat voor bestaande vrijesectorwoningen met kale huur op jaarbasis een stijging zien van 4,8 procent in Amsterdam en 3,3 procent in Den Haag. Het gaat om lokale schattingen voor een vaste woningvoorraad, terwijl het landelijke gemiddelde is gebaseerd op de woningen die in dat kwartaal zijn verhuurd.

Middenhuur verder onder druk

Makelaars en vastgoedmanagers van NVM en VGM NL verhuurden ruim 1.000 woningen in het middensegment, ruim 16 procent minder dan een jaar eerder. Volgens de analyse wordt het middensegment kleiner doordat eigenaren woningen verkopen, uit de verhuur halen of na kwaliteitsverbetering in de vrije sector verhuren.

De gemiddelde maandhuur in het middensegment bleef relatief stabiel en kwam uit op €1.118. Per vierkante meter betaalden nieuwe huurders gemiddeld €19,37, ruim 7 procent meer dan een jaar eerder. De verhuurde woningen waren gemiddeld 63 vierkante meter groot.

Van de geregistreerde verhuringen van bestaande vrijesectorwoningen had één op de vijf een maandhuur boven €2.000, tegenover één op de zestien drie jaar eerder. Dat aandeel stijgt ook als aan de onderkant minder woningen worden verhuurd. Het aantal verhuringen tussen €1.228 en €1.500 is in die periode ongeveer gehalveerd. De analyse wijst op verkoop van huurwoningen en op de Wet betaalbare huur, waardoor een deel van de woningen dat eerder in de vrije sector viel onder de gereguleerde middenhuur valt.

Nieuwbouw vult het tekort onvoldoende aan

In het derde kwartaal werden via NVM en VGM NL ruim 500 nieuwbouwwoningen in de vrije sector verhuurd. Dat is ongeveer de helft van het kwartaalniveau in de jaren 2021 tot en met 2023. Het gaat grotendeels om appartementen.

Het aantal nieuwbouwverhuringen wisselt sterk door het moment waarop projecten worden opgeleverd. Dit kwartaal kwam bijna driekwart uit grotere opleveringen in onder meer Breda, Zaanstad en Almere. Over een langere periode blijft het aantal nieuwbouwverhuringen echter duidelijk achter bij eerdere jaren.

Gemiddelde vierkantemeterprijs ook hoger bij gestoffeerde en gemeubileerde verhuur

In het gestoffeerde en gemeubileerde segment werden bijna 750 vrijesectorwoningen verhuurd. De gemiddelde huurprijs per vierkante meter steeg op jaarbasis met 9,5 procent naar €26,53. Voor een gestoffeerd of gemeubileerd appartement betaalde een nieuwe huurder gemiddeld €2.550 per maand.

Persbericht

Utrecht, maandag 16 november 2026

Huurmarkt verliest ruimte om veranderingen op te vangen

De huurmarkt biedt woonruimte aan mensen die nog niet kunnen kopen of tijdelijk een andere woning nodig hebben. Door het verdwijnen van huurwoningen komt die functie onder druk te staan. Wie al passend woont, heeft een andere uitgangspositie dan iemand die dringend een woning zoekt. Makelaars en vastgoedmanagers verwachten dat het huuraanbod verder afneemt. Bestaande huurwoningen worden wel verduurzaamd en in sommige regio's komen nieuwbouwprojecten op gang. Voor woningzoekenden levert dat vooralsnog onvoldoende extra keuze op.

EINDE PERSBERICHT

Noot voor de redactie

Voor meer informatie kun je contact opnemen met Erik Eggens, woordvoerder NVM via de perslijn: 06 – 2147 7627 of via email: E.Eggens@nvm.nl

De cijfers zijn gebaseerd op geregistreerde nieuwe huurcontracten. De prijsvergelijking gaat over de overeengekomen aanvangshuren. Voor signalen over het aanbod zijn makelaars en vastgoedmanagers geraadpleegd. NVM en VGM NL kunnen cijfers over maximaal twee eerdere kwartalen bijstellen.