

NVM-VGM NL huurmarktcijfers Q4-2025

Zorgen over harde daling verhuurtransacties en verdere instorting van huuraanbod

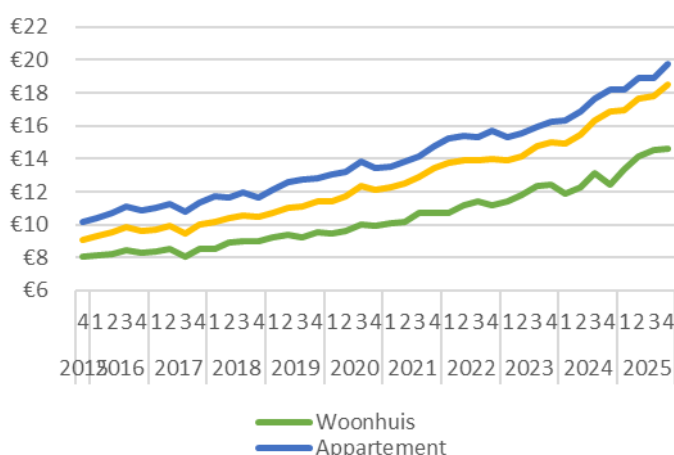
Door een zeer krap huuraanbod is de verhuur van vrije sector-woningen in het vierde kwartaal 2025 ruim 20% gedaald ten opzichte het kwartaal ervoor. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2024 lag het zelfs 38% lager. Mede door deze instorting is de gemiddelde huurprijs in een jaar met ruim 9% gestegen. Dit illustreert de toenemende krapte op de vrije sector huurmarkt met gemiddeld 45 reacties per woning. Door het ongunstige investeringsklimaat lijkt hier voorlopig weinig verandering in te komen. Dit leidt tot aanhoudende zorgen bij (ver)huurders, makelaars en vastgoedmanagers over kansen en ontwikkelingen op de huurwoningmarkt.

In het vierde kwartaal van 2025 is het aantal verhuurde vrije sector-woningen sterk gedaald. Ten opzichte van het derde kwartaal daalt het aantal huurtransacties met ruim 20%, en vergeleken met een jaar eerder zelfs met 38%. Deze daling wordt vooral veroorzaakt door een zeer beperkt huuraanbod, mede door de verkoop van voormalige huurwoningen (uitpondingen) en achterblijvend nieuwbouwaanbod. Het aanbod in de vrije sector was al zeer beperkt en dreigt vrijwel op te drogen. De wens onder huurders om te verhuizen blijft echter groot en de mutatiegraad is redelijk stabiel binnen portefeuilles van vastgoedbeheerders. De daling aan huurtransacties treft vrijwel alle provincies met een afname van 25% tot 50% op jaarbasis. Grote gemeenten zoals Amsterdam en Rotterdam kennen een halvering van het aantal verhuurde woningen, terwijl Den Haag en Utrecht respectievelijk 33% en 17% minder verhuringen laten zien.

Stijging van huurprijzen

Door de krapte op de markt stijgen de gemiddelde huurprijzen met een jaar-op-jaar stijging van 9,4%. Dit betreft de stijging bij mutatie, dus wanneer een woning vrij komt en aan een nieuwe huurder verhuurd wordt. De gemiddelde huurprijs per m² komt daarmee in Q4 2025 op €18,48, waarbij appartementen gemiddeld duurder zijn (€19,75) dan woonhuizen (€14,61). De absolute huurprijs ligt wel dicht bij elkaar: gemiddeld €1.657 per maand, een stijging van 10% ten opzichte van een jaar eerder. Naast het krappe aanbod en veel vraag dragen ook verduurzaming van woningen en een stijging in gemiddelde woningkwaliteit bij aan de hogere prijzen, omdat verkoop van uitpondwoningen - vaak van mindere kwaliteit - uit de huurmarkt verdwijnen.

Gemiddelde huurprijs m² vrije sector



Gemiddeld 45 reacties per woning

Uit een enquête onder makelaars en vastgoedmanagers blijken grote zorgen over de huurmarktontwikkelingen. Vanuit huurdersperspectief krijgt de markt een laag rapportcijfer (3,2). Het aanbod is zeer schaars en dalend, terwijl de vraag hoog is, wat

leidt tot veel reacties – gemiddeld 45 per woning – en grote teleurstelling bij woningzoekenden. Belangrijke knelpunten op de markt zijn het hogere fictief rendement in box-3, de maximering van de huur door de wet betaalbare huur en het verbod op tijdelijke huurcontracten. Ook de lastige en onzekere economische omstandigheden spelen mee. Deze factoren versterken elkaar en zorgen voor een toename van uitpodingen en minder mogelijkheden om te bouwen waarbij investeerders naar het buitenland trekken. Politieke maatregelen om investeerders ook hier een redelijk rendement te laten maken ontbreken volgens hen. De vooruitzichten zijn pessimistisch: 79% van de makelaars en vastgoedmanagers verwacht een verdere daling van het aanbod en dus het aantal transacties, 81% verwacht als gevolg (sterk) stijgende prijzen.

Ontwikkeling huurprijzen per vierkante meter

Per kwartaal, betreft met name kale woningen, dus niet gemeubileerd en gestoffeerd.

Kwartaal	Woonhuis (€)	Appartement (€)	Totaal (€)
Q4 2024	€ 12,40	€ 18,18	€ 16,89
Q1 2025	€ 13,34	€ 18,17	€ 16,98
Q2 2025	€ 14,15	€ 18,88	€ 17,65
Q3 2025	€ 14,54	€ 18,94	€ 17,81
Q4 2025	€ 14,61	€ 19,75	€ 18,48

Regionale verschillen in huurprijsstijgingen

De gemiddelde huurprijs per provincie varieert sterk, van €11,43 per vierkante meter in Drenthe tot bijna het dubbele van €22,27 in Noord-Holland. Prijsstijgingen zijn in heel Nederland zichtbaar, met de sterkste stijgingen in het oosten van het land. De Randstad-provincies en Zeeland kennen iets minder sterke stijgingen.



Invloed woninggrootte en nieuwbouw

De absolute huurprijzen van woonhuizen en appartementen in de vrije sector komen steeds dichterbij elkaar, terwijl de vierkante meterprijs nog duidelijk verschilt. Dat komt doordat woonhuizen in de verhuur gemiddeld groter zijn (121 m²) dan appartementen (87 m²). De gemiddelde woninggrootte in de vrije sector is 96 m². Dit is licht gestegen ten opzichte van een jaar eerder. De huurprijzen van nieuwbouw per vierkante meter zijn nog hoger dan bestaande bouw, maar het verschil is kleiner geworden door een groter aandeel nieuwbouwwoonhuizen met lagere m²-prijzen. De absolute huurprijs van nieuwbouw (€1.564) ligt lager dan die van bestaande bouw (€1.648).

Middenhuur versus vrije sector

Sinds 1 juli 2024 is er onderscheid tussen (gereguleerde) middenhuur en vrije sector. De grens in 2026 ligt bij een kale huur van €1.228 per maand (187 WWS-punten).

Middenhuur loopt van €933 tot €1.228 per maand en vrije sector begint vanaf €1.228.

Door deze regelgeving valt (bij mutatie) een deel van de voorraad dat voorheen vrije sector was nu in middenhuur. Het aantal verhuurde middenhuurwoningen daalt (net als

donderdag 29 januari 2026

onder embargo tot 10:00 uur

bij de vrije sector), in het vierde kwartaal 2025 tegenover een jaar eerder. De gemiddelde huurprijs per vierkante meter in middenhuur is €17,39. Dat is lager dan de vrije sector (€18,48). De kale maandhuur bedraagt gemiddeld €1.095 in middenhuur en €1.657 in vrije sector. Het aandeel middenhuur neemt door uitpodingen verder af.

Noot voor de redactie



Klik [hier](#) voor meer informatie over de belangrijkste huurontwikkelingen in het 4e kwartaal 2025 (PDF).

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