

NVM & VGM NL: Belangrijkste huurontwikkelingen – Q4-2025

Harde daling van het aantal huurtransacties

Het aantal in de vrije sector verhuurde woningen is in het 4^e kwartaal van 2025 hard gedaald. Na een kleine opleving in 3^e kwartaal zien we nu dat de dalende trend van de afgelopen jaren verder doorzet. In vergelijking met het 3^e kwartaal van 2025 daalt het aantal huurtransacties met ruim 20%. In vergelijking met een jaar eerder ligt het aantal verhuringen zelfs 38% lager.

De daling wordt veroorzaakt doordat er zeer weinig huuraanbod beschikbaar is. De vraag vanuit de markt is er wel, zeker naar betaalbare huurwoningen. Maar mede door het hoge aantal uitpodingen (de verkoop van voormalige huurwoningen) daalt de huurvoorraad en het aantal transacties in de vrije sector erg snel. En ook vanuit de nieuwbouw blijft het aanbod ver achter. Vastgoedmanagers en beleggers merken binnen hun portefeuilles wel dat de mutatiegraad redelijk stabiel blijft. De verhuisgeneigdheid onder huurders blijft dan ook groot.

Daling aantal huurtransacties door vrijwel het hele land

We zien over vrijwel het hele land een enorme daling van het aantal huurtransacties. In vrijwel alle provincies daalt het aantal verhuringen met 25% tot 50% op jaarbasis. Omdat het aantal transacties op provincieniveau lager is dan landelijk, kan dat soms tot een flinke uitschieter van de procentuele ontwikkeling leiden. Maar voor elke provincie geldt dat het aantal transacties op een substantieel lager niveau ligt dan een paar jaar geleden, vaak meer dan de helft lager.

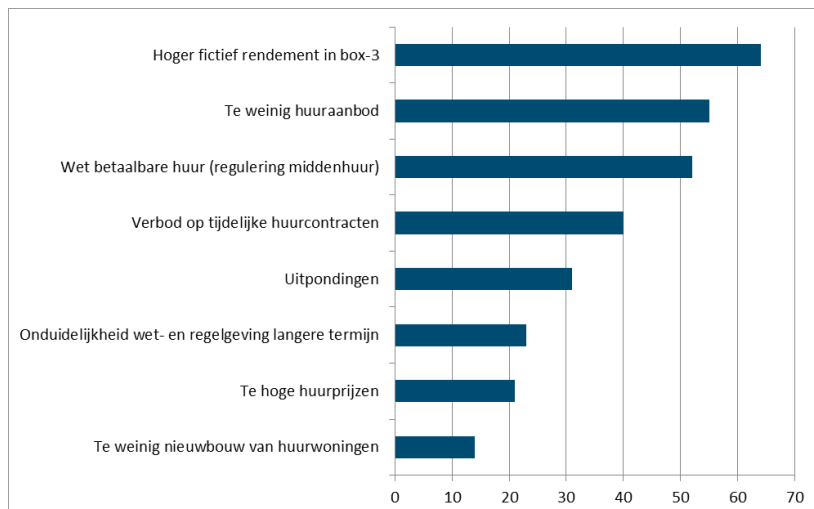
Ook in de grotere gemeenten zien we fikse dalingen. In Amsterdam en Rotterdam zijn de helft minder woningen verhuurd dan een jaar geleden. In de gemeenten Den Haag en Utrecht respectievelijke 33% en 17% minder. Positieve uitzonderingen zijn dit kwartaal Haarlem en Den Bosch, maar ook hier is over de langere termijn gezien de trend dalend.

Makelaars en vastgoedmanagers erg bezorgd over de huurwoningmarkt

Voor het eerst dit kwartaal zijn makelaars en vastgoedmanagers middels een enquête bevraagd naar hun mening over de markt. Daaruit blijkt dat ze zich grote zorgen maken over de huidige ontwikkelingen. Vanuit het oogpunt van huurders geven ze de markt het cijfer 3,2. Er is zeer weinig aanbod beschikbaar, terwijl er wel veel woningzoekers zijn. Er komen heel veel reacties en bezichtigingsaanvragen binnen op te huur gezette woningen (gemiddeld 45 per woning), die op één na dus allemaal teleurgesteld moeten worden. Veel zoekers raken dan ook gefrustreerd, ook omdat de schaarste de prijzen sterk doet opdrijven.

Als belangrijkste knelpunten op de markt worden genoemd (in volgorde van belang): het hogere fictief rendement in box-3, de wet betaalbare huur, het lage woningaanbod en het verbod op tijdelijke huurcontracten. Uiteraard hangen deze knelpunten met elkaar samen, waar bij de wet betaalbare huur als geheel mede tot gevolg heeft dat het aantal uitpodingen toeneemt en er te weinig huuraanbod beschikbaar is. Onbegrip groeit over het

uitblijven van politieke maatregelen die het voor investeerders mogelijk maken om een redelijk rendement op huurwoningen te behouden, waardoor grootschalige verkoop bij mutatie wordt voorkomen.

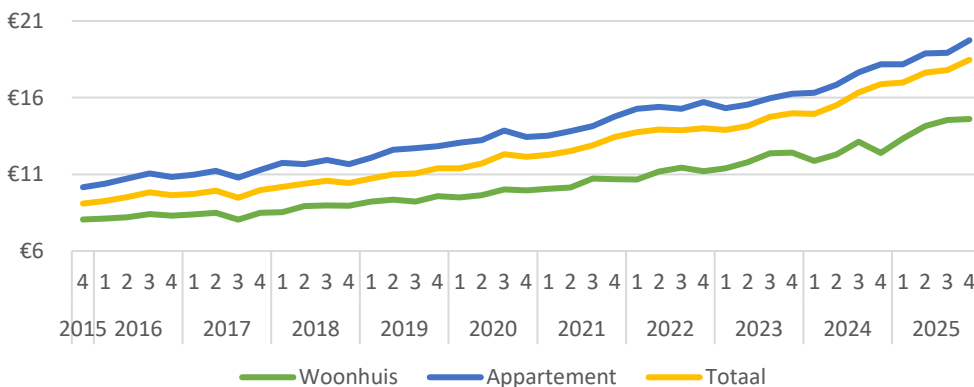


Ook qua vooruitzichten is men niet erg positief. 79% van de makelaars en vastgoedmanagers verwacht dat ook volgend kwartaal het aantal transacties zal dalen. Omdat ook het aanbod naar verwachting sterk zal dalen, gaat 81% ervan uit dat de prijzen (sterk) zullen stijgen.

Huurprijzen hard omhoog

Door de krapte op de markt stijgt de gemiddelde huurprijs hard. Ten opzichte van een jaar geleden bedraagt de prijsontwikkeling 9,4%. De gemiddelde huurprijs per m² komt in het 4^e kwartaal van 2025 uit op €18,48. De vierkante meterprijs is bij appartementen met € 19,75 nog iets hoger dan bij woonhuizen (€14,61). De absolute huurprijs ontloopt elkaar bij beide woningtypen nauwelijks meer. De gemiddelde huurprijs bedraagt ruim €1.657 euro per maand, een stijging van 10% op jaarbasis.

Gemiddelde huurprijs m2 vrije sector



Dat de huurprijzen zo hard omhoog gaan komt niet alleen door het beperkte aanbod en de hoge vraag. Wat ook meespeelt is dat veel huurwoningen worden verduurzaamd en daardoor een hogere huurprijs kennen. Ook de gemiddelde woningkwaliteit gaat langzaam omhoog. Dat komt omdat veel woningen die worden uitgepand van mindere kwaliteit zijn. De onderkant van de markt, de woningen van mindere kwaliteit, vallen weg uit de huurmarkt. Daardoor is dat wat overblijft gemiddeld juist van betere kwaliteit en een hogere huurprijs. Deze ontwikkelingen trekken de gemiddelde transactieprijs verder omhoog.

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

Huurprijzen stijgen door hele land, maar niet overal even hard

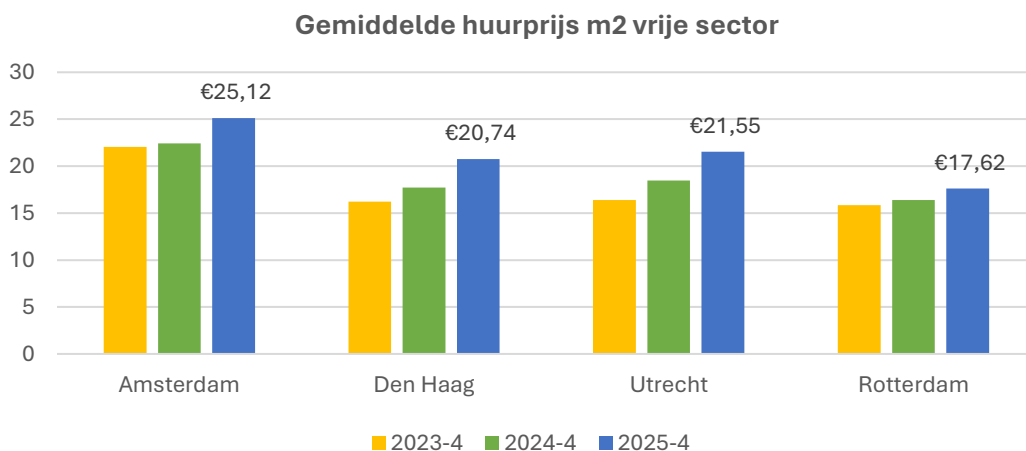
De gemiddelde huurprijs per provincie verschilt sterk. In de goedkoopste provincie Drenthe bedraagt deze € 11,43. In Noord-Holland, de duurste provincie, ligt de gemiddelde huurprijs met € 22,27 bijna twee keer zo hoog. Wat wel overeenkomt is dat in alle provincies de prijzen hard stijgen. In het oosten van het land gaat deze prijsontwikkeling het hardst, in de Randstadprovincies en in Zeeland stijgen de prijzen iets minder hard.



Prijzen omhoog in G4 en rest van het land

Van de G4 gemeenten is in Rotterdam de prijsontwikkeling het minst sterk. In vergelijking met een jaar geleden is de gemiddelde huurprijs met 7% gestegen naar € 17,62 per m². In alle andere gemeenten bedraagt de prijsstijging meer dan 10%. In de duurste gemeente Amsterdam stijgt de prijs met 12% naar € 25,14 per m². In Den Haag en Utrecht stijgen de prijzen met 17% op jaarbasis nog harder. Deze prijsstijgingen zijn ook zichtbaar in andere steden in het land.

Wat hierbij wel meespeelt is dat deels sprake kan zijn van een samenstellingseffect. Wanneer in de ene periode bijvoorbeeld meer appartementen worden verhuurd (die gemiddeld een hogere vierkante meterprijs kennen) en in de andere periode meer woonhuizen (met een lagere prijs), dan beïnvloedt dat de prijsontwikkeling. Ook verschil in verhuur in dure versus goedkopere wijken binnen een gemeente kan de prijsontwikkeling beïnvloeden.



Woonhuizen gemiddeld groter dan appartementen

Dat de absolute huurprijs van woonhuizen en appartementen in de vrije sector steeds dichterbij elkaar ligt, terwijl de huurprijs per m² nog duidelijk verschilt, hangt direct samen met het verschil in woninggrootte. Woonhuizen worden gemiddeld in aanzienlijk grotere oppervlakten verhuurd dan appartementen, waardoor een lagere m²-prijs in de praktijk vaak wordt “gecompenseerd” door meer vierkante meters. In het 4^e kwartaal van 2025 bedraagt de gemiddelde oppervlakte van vrijesectorhuurwoningen 96 m². De mediaan ligt op 91 m², wat erop wijst dat een deel van de transacties uit grotere woningen bestaat en daarmee het gemiddelde iets omhoog trekt. Ten opzichte van het 3^e kwartaal van 2025 is de gemiddelde woninggrootte vrijwel stabiel (96 m²; mediaan 90 m²). Vergeleken met een jaar eerder is wel sprake van een lichte toename: in Q4-2024 lag de gemiddelde oppervlakte op 93 m² met een mediaan van 87 m².

Binnen de vrije sector zijn de verschillen tussen woningtypen, zoals verwacht, groot. Appartementen hebben in Q4-2025 gemiddeld een oppervlakte van 87 m² (mediaan 85 m²), terwijl woonhuizen gemiddeld 121 m² groot zijn (mediaan 119 m²). Dit verklaart waarom woonhuizen ondanks een lagere huurprijs per m² in absolute maandhuur vaak dicht tegen appartementen aan liggen: de grotere oppervlakte maakt het totale huurbedrag vergelijkbaar.

Ook tussen nieuwbouw en bestaande bouw zijn duidelijke verschillen zichtbaar. In eerdere kwartalen was nieuwbouw gemiddeld kleiner dan bestaande bouw, maar in Q4-2025 is sprake van een verschuiving. De gemiddelde oppervlakte van nieuwbouw komt uit op 89 m² (mediaan 84 m²). Dat niveau ligt hoger dan in voorgaande kwartalen en hangt samen met een groter aandeel woonhuizen binnen de nieuwbouwtransacties. Nieuwbouwappartementen zijn gemiddeld 84 m² groot en nieuwbouwwoonhuizen 108 m². Bestaande bouw blijft in Q4-2025 gemiddeld groter met 96 m² (mediaan 91 m²), maar het verschil met nieuwbouw is dit kwartaal kleiner dan gebruikelijk.

Nieuwbouw

In het 4^e kwartaal van 2025 liggen de huurprijzen per m² van nieuwbouw in de vrije sector nog steeds hoger dan die van bestaande bouw, maar het verschil is in dit kwartaal ongebruikelijk klein. Nieuwbouw komt uit op gemiddeld € 18,93 per m², terwijl bestaande bouw gemiddeld € 18,48 per m² noteert. Daarmee blijft nieuwbouw duurder, maar is de opslag ten opzichte van bestaande bouw beperkt.

Opvallend is vooral de ontwikkeling ten opzichte van het vorige kwartaal. In Q3-2025 lag de nieuwbouwhuurprijs per m² nog op € 21,79, terwijl deze in Q4-2025 terugvalt naar € 18,93. Dat is een daling van 13,1%. Ook op jaarbasis ligt het nieuwbouwniveau iets lager: in Q4-2024 bedroeg de nieuwbouwhuurprijs per m² € 19,39, tegenover € 18,93 in Q4-2025 (-2,4%).

Deze daling hangt in Q4-2025 niet zozeer samen met een lagere m²-prijs voor nieuwbouwappartementen, maar vooral met een duidelijke verandering in de samenstelling van de nieuwbouwtransacties. Het aandeel woonhuizen binnen de nieuwbouw stijgt sterk: van 6,0% in Q4-2024, naar 8,9% in Q3-2025 en vervolgens naar 21,2% in Q4-2025. Omdat nieuwbouwwoonhuizen een aanzienlijk lagere m²-prijs kennen (€ 13,14 per m²) dan nieuwbouwappartementen (€ 20,49 per m²), drukt dit hogere aandeel woonhuizen het totale nieuwbouwgemiddelde.

Kijken we naar de absolute huurprijs, dan ligt nieuwbouw in Q4-2025 eveneens lager dan bestaande bouw. De gemiddelde absolute huurprijs bedraagt voor nieuwbouw € 1.564. Binnen nieuwbouw ligt de maandhuur bij appartementen op € 1.585 en bij woonhuizen op € 1.387. Ter vergelijking: bestaande bouw komt uit op € 1.648 per maand, waarbij het verschil tussen woningtypen nauwelijks nog zichtbaar is (€ 1.649 voor appartementen en € 1.645 voor woonhuizen).

Stedelijkheid

De kale huurprijzen per m² blijven ook in het 4^e kwartaal van 2025 duidelijk samenhangen met de mate van stedelijkheid. In zeer sterk stedelijke gebieden komt de gemiddelde huurprijs uit op € 20,64 per m². Daarmee ligt het prijsniveau fors boven het landelijke gemiddelde van € 18,48 per m². In de overige stedelijkheidscategorieën liggen de m²-prijzen substantieel lager, maar de trend is overal opwaarts.

Stedelijkheid	Gemiddelde huurprijs per m ² (Q4-2025)	Mutatie t.o.v. Q3-2025	Mutatie t.o.v. Q4-2024
Zeer sterk stedelijk	€ 20,64	+3,9%	+10,2%
Sterk stedelijk	€ 15,72	+3,4%	+11,2%
Matig stedelijk	€ 15,23	+7,3%	+12,2%
Weinig stedelijk	€ 14,99	+5,6%	+20,3%
Niet stedelijk	€ 15,28	+10,9%	+28,7%
Landelijk totaal	€ 18,48	+3,8%	+9,4%

Ten opzichte van het 3^e kwartaal van 2025 stijgen de huurprijzen per m² in alle stedelijkheidscategorieën. In de zeer sterk stedelijke gebieden loopt de m²-prijs op van € 19,86 naar € 20,64 (+3,9%). In sterk stedelijke gebieden stijgt de prijs van € 15,21 naar € 15,72 (+3,4%). Matig stedelijke gebieden laten een duidelijk sterkere toename zien: van € 14,19 naar € 15,23 (+7,3%). In weinig stedelijke gebieden gaat de m²-prijs van € 14,20 naar € 14,99 (+5,6%). Ook in niet-stedelijke gebieden is sprake van een stevige stijging: van € 13,78 naar € 15,28 (+10,9%). Het landelijke gemiddelde beweegt mee en stijgt van € 17,81 naar € 18,48 (+3,8%).

Op jaarbasis is het beeld consistent: alle stedelijkheidscategorieën liggen hoger dan in Q4-2024. Zeer sterk stedelijk stijgt van € 18,73 naar € 20,64 (+10,2%) en sterk stedelijk van € 14,14 naar € 15,72 (+11,2%). Matig stedelijk gaat van € 13,57 naar € 15,23 (+12,2%) en weinig stedelijk van € 12,46 naar € 14,99 (+20,3%). De grootste relatieve stijging is zichtbaar in niet-stedelijke gebieden: van € 11,87 naar € 15,28 (+28,7%). Landelijk komt de stijging daarmee uit op +9,4% (van € 16,89 naar € 18,48).

De huurprijzen per m² blijven het hoogst in de zeer sterk stedelijke gebieden. Tegelijkertijd is de prijsdruk duidelijk breder zichtbaar: ook buiten de grote steden lopen de huurprijzen per m² stevig op. Dat betekent dat de krapte op de huurmarkt zich niet beperkt tot de meest stedelijke gebieden. Het absolute prijsniveau blijft daar wel het hoogst, maar de stijging zet in alle stedelijkheidscategorieën door.

Middenhuur en vrije sector

Binnen de vrije sector is sinds 2024 onderscheid gemaakt tussen middenhuur en vrije sector. De grens tussen middenhuur en vrije sector is in 2026 vastgesteld op een kale huur van € 1.228 per maand (187 WWS-punten). De middenhuur loopt daarmee van € 933 tot € 1.228 per maand, conform de Wet betaalbare huur.

Boven deze grens vallen woningen in de vrije sector.

Segment	WWS-punten	Kale huurprijs (aanvangshuur)
Sociale huur	≤ 142 punten	Tot € 933 per maand
Middenhuur	143 – 186 punten	€ 933 – € 1.228 per maand
Vrije sector	≥ 187 punten	Vanaf € 1.228 per maand

Met de invoering van de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 is een gereguleerd middenhuursegment gecreëerd, waarbij woningen op basis van WWS-punten in het gereguleerde segment vallen of juist in de vrije sector. In de huidige systematiek vallen woningen met meer dan 186 punten (en een huurprijs boven de € 1.228) in de vrije sector. Vóór 1 juli 2024 bestond deze regulering niet en startte de vrije sector bij een huurprijs van € 880. Daarmee verandert de segmentering van nieuwe transacties en ligt het voor de hand dat een deel van het aanbod dat voorheen als vrije sector werd geclassificeerd, nu binnen middenhuur valt.

De nieuwe regelgeving kan voor zittende huurders leiden tot lagere woonlasten, maar in de praktijk is ook zichtbaar dat de marktdynamiek onder druk staat. In Q4-2025 zien we dat niet alleen de vrije sector minder transacties heeft, maar dat ook het middensegment terugvalt. De daling in transacties door en het middensegment blijft, net als de vrije sector, beperkt in omvang.

Kijken we naar de prijsontwikkeling, dan blijft de middenhuur per m² lager dan de vrije sector, maar bewegen de niveaus in de tijd duidelijk mee met de bredere markt. In Q4-2025 komt de gemiddelde kale huurprijs in de middenhuur uit op € 17,39 per m². In de vrije sector ligt dit op € 18,48 per m². Binnen de middenhuur bedraagt de huurprijs per m² bij appartementen € 17,87 en bij woonhuizen € 12,61. In de vrije sector komen appartementen uit op € 19,75 per m² en woonhuizen op € 14,61 per m². Het prijsverschil tussen segmenten blijft daarmee aanwezig, met de grootste druk bij appartementen.

In absolute huurprijs is het onderscheid tussen segmenten vanzelfsprekend duidelijker. In Q4-2025 bedraagt de gemiddelde kale maandhuur in de middenhuur € 1.095 per maand. In de vrije sector ligt de gemiddelde kale maandhuur op € 1.657 per maand.

Het aandeel middenhuur neemt verder af. Waar dit aandeel in Q4-2024 nog 29,5% bedroeg en in Q3-2025 uitkwam op 27,3%, daalt dit in Q4-2025 naar 26,5%. Daarmee is het middensegment voornamelijk geen groeisegment binnen de niet-sociale huurmarkt, maar blijft de vrije sector dominant.