Monitor Koopwoningmarkt

3e kwartaal 2026

Expertisecentrum Woningwaarde
MBE - Management in the Built Environment
Faculteit Bouwkunde
Technische Universiteit Delft

Harry Boumeester

November 2026

Deze publicatie komt tot stand op initiatief van de volgende organisaties:
TU Delft - MBE
Archidat
De Hypotheekshop
HDN (Hypotheken Data Netwerk)
Locatus
NHG (Nationale Hypotheek Garantie)
Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten
WoningBouwersNL

Aan de publicatie wordt verder meegewerkt door de volgende organisaties:
Centraal Bureau voor de Statistiek
Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM
Vereniging Eigen Huis

De rapportage en de daarin opgenomen analyses vallen onder de verantwoordelijkheid van MBE.

© Copyright 2026 by MBE – Management in the Built Environment

Onzekerheden voor woningkopers nemen toe

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder woonconsumenten wordt sterk onder druk gezet door de stijgende rente, de aangekondigde aanscherpingen van de hypotheek-voorwaarden, sterk oplopende bouwkosten, minimale koopprijsstijgingen en een te verwachten daling van het woningaanbod in de bestaande voorraad en op de nieuwbouw-markt. De spanningen in Oekraïne en Iran zullen niet ineens verminderen. De economische omstandigheden en de financiële markten blijven zodoende onder druk staan. De gestegen prijzen voor benzine, elektriciteit en levensmiddelen worden door de woonconsumenten direct gevoeld in hun portemonnee, maar maken hen ook steeds meer onzeker over de eigen financiële omstandigheden. Hoewel de meeste huishoudens hun woonlasten nog kunnen dragen en betalingsproblemen niet toenemen, neemt de financiële ruimte bij een groeiende groep wel af. De ingrijpende keuze om al dan niet een (nieuwbouw)woning te kopen, wordt voor de woonconsument met meer onzekerheden omringd.

Financieringsruimte voor het kopen van een woning staat onder druk

De aanhoudende stijging van de kapitaalrente (een toename van circa 80 basispunten in een paar maanden tijd) vormt een belangrijk obstakel voor een verder herstel van de nieuwbouwmarkt. Het renteniveau is opgelopen tot 3,35% in het derde kwartaal van 2026; vergelijkbaar met het niveau van begin 2011, midden in de Kredietcrisis van 2008-2013. Deze rentestijging maakt het investeren in nieuwbouwprojecten duurder, waardoor de exploitatie van nieuwe én bestaande woningbouwprojecten veelal worden herzien. De kans is groot dat hierdoor verschuivingen in het woningaanbod doorgevoerd gaan worden, bouwprojecten vertraging op gaan lopen en dat bouwprojecten worden uitgesteld of worden afgeblazen.

Door de gestegen kapitaalrente is ook de gemiddelde hypotheekrente in de laatste zes kwartalen steeds opgelopen. De gemiddelde rente bij nieuw afgesloten hypotheken bedraagt 3,93% in het derde kwartaal van 2026; eveneens een stijging met 80 basispunten. Onder gelijkblijvende omstandigheden neemt de leencapaciteit van huishoudens met een huishoudeninkomen van twee keer modaal hierdoor met circa 5% af; bij een modaal inkomen is dit zelfs bijna 11%. De gestegen rente blijkt vooral een grote impact te hebben bij het willen afsluiten van overbruggingshypotheken.

Per 1 januari 2027 worden de nieuwe financieringslastnormen voor hypothecaire financiering van kracht, waarbij deze normen in geringe mate versoepeld worden. De nieuwe financieringslastnormen bieden huishoudens bij een gelijkblijvende rente meer financieringsruimte, maar het effect blijft voor de lagere en middelhoge inkomens beperkt. Tegelijkertijd hebben verschillende geldverstrekkers hun acceptatiebeleid aangescherpt, onder meer voor aflossingsvrije hypotheken en de beoordeling van de betaalbaarheid na pensionering. Dit kan vooral voor oudere huishoudens de mogelijkheden om te verhuizen of hun hypotheek aan te passen beperken. Daarnaast gelden vanaf 1 januari 2027 nieuwe NHG-regels voor het meewegen van funderingsrisico. Bij woningen met een hoog funderingsrisico worden voorzienbare herstelkosten onder bepaalde voorwaarden meegenomen bij het bepalen van de verantwoorde financieringslast. Naast de gestegen hypotheekrente kunnen ook deze aanscherpingen de financieringsruimte voor specifieke huishoudens onder druk. Door de te verwachten lichte loonstijgingen zal de leencapaciteit in 2027 nog wel verder toenemen.

Koopprijsstijging bestaande woningen is geringer dan het inflatieniveau

Door het uitponden van huurwoningen en de doorstroming van eigenaar-bewoners naar die woningen, is het aanbod van te koop staande woningen licht gegroeid en is dit aanbod ook enigszins gewijzigd in

samenstelling naar woningkenmerken. Vooral in combinatie met de minder gunstige financieringsomstandigheden heeft dit ruimere aanbod bijgedragen aan een meer bescheiden koopprijsstijging op de markt van bestaande koopwoningen. De mutatie van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK), gepubliceerd door het Kadaster en het CBS, blijkt in het derde kwartaal van 2026 (+3,3% op jaarbasis) voor het zevende opeenvolgende kwartaal lager uit te komen dan in het voorliggende kwartaal. In vergelijking met het tweede kwartaal van 2026 komt de PBK nog maar 1,0% hoger uit. Het overbieden van de vraagprijs gebeurt inmiddels minder vaak en minder extreem. In reële termen, dus gecorrigeerd voor de algehele inflatie, blijkt de PBK in dit laatste kwartaal voor het eerst minimaal te zijn afgenomen. De verkoopprijzen voor woningen stijgen inmiddels dus iets minder snel dan gemiddeld alle overige goederen.

Dynamiek op markt bestaande koopwoningen houdt stand

Omdat het aantal verkochte en opgeleverde nieuwbouwkoopwoningen de afgelopen kwartalen nog steeds niet echt is aangetrokken, zou de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen ook wel eens onder druk kunnen komen te staan. Het proces van een versterkte verkoop van voormalige particuliere huurwoningen blijkt tot nu toe echter te leiden tot een aanhoudende extra dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen; mede door het feit dat ongeveer een derde deel van de te koop aangeboden huurwoningen zijn gekocht door doorstromers op de koopwoningmarkt. Dit komt tot uitdrukking in het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (ruim 122.100 woningen) in de eerste drie kwartalen van 2026, dat hoger is dan in dezelfde periode van 2025 (ruim 118.400 woningen). Daarmee wordt de opwaartse trend die in 2024 werd ingezet, juist voor het derde opeenvolgende jaar voortgezet. Voor 2027 wordt rekening gehouden met een afname van het aantal verkochte huurwoningen. Als tegelijkertijd de nieuwbouwproductie niet aantrekt, kan de doorstroming op de bestaande koopwoningmarkt verder onder druk komen te staan. Het is daarom onzeker of het huidige niveau van woningverkopen in 2027 kan worden vastgehouden..

Prijskwaliteitverhouding verslechtert in nieuwbouw en zet verkoop verder onder druk

In de eerste drie kwartalen van 2026 zijn de olie- en gasprijzen sterk gestegen en hebben geleid tot verdere stijging van de materiaalkosten en materieelkosten in het bouwproces, zo blijkt uit de modelschattingen van Archidat. Ook in de komende periode worden forse stijgingen van de bouwkosten van de nieuwbouw-woningen verwacht, omdat de tarieven voor te leveren materialen en materieel naar boven zullen worden bijgesteld bij het afsluiten van nieuwe (half)jaarlijkse contracten tussen leverancier en bouwondernemer. Bestaande nieuwbouwplannen zullen hierdoor weer opnieuw beoordeeld moeten worden op financiële haalbaarheid, waarbij de huidige nadruk op betaalbare woningen en op appartementen het zeker niet gemakkelijker maakt om de planexploitatie rond te krijgen. Uit de Monitor Nieuwe Koopwoningen van WoningBouwersNL blijkt dat het aantal aangeboden nieuwbouwkoopwoningen op kwartaalbasis vanaf begin 2026 al in een licht dalende trend is geraakt.

Minder aanbod van nieuwbouwwoningen en stijgende bouwkosten hebben natuurlijk hun neerslag op de koopprijsontwikkeling van nieuwbouwwoningen. De jaar-op-jaar koopprijsmutaties van nieuwbouw-woningen blijken in de tweede helft van 2025 en de eerste helft van 2026 dan ook fors hoger te zijn geweest (tot wel 8%) dan in de jaren ervoor. Door deze sterk opwaartse ontwikkeling van de verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen en de meer geringe koopprijsstijgingen in de bestaande woningvoorraad, komt de concurrentiepositie van de nieuwbouwkoopwoningen ten opzichte van de bestaande koopwoningen verder onder druk komen te staan. Daarmee dreigt ook een belangrijke motor achter de doorstroming op de koopwoningmarkt weg te vallen. Het verkochte nieuwbouwkoopwoningen op kwartaalbasis blijkt dan ook al ruim een jaar te stabiliseren.

Vertrouwen woonconsument zit al zeven kwartalen in dalende trend

De hiervoor beschreven ontwikkelingen op de (koop)woningmarkt zet de woonconsument wel aan het denken. De score op de Eigen Huis Marktindicator, waarmee het vertrouwen in de koopwoningmarkt gemeten wordt, blijkt in de laatste zeven kwartalen gestaag te dalen van '99' in het vierde kwartaal van 2024 naar '86' in het derde kwartaal van 2026. Er is dus sprake van een enigszins negatief sentiment; de woonconsumenten zijn steeds iets sceptischer geworden over de koopwoningmarkt. Bovendien blijkt uit de Marktindicator gegevens, dat de woonconsumenten steeds minder positief zijn geworden over de eigen financiële situatie van het huishouden. Dit beeld wordt bevestigd door de meest recente editie van de Woonlastenmonitor van de NHG uit november 2026. Het kopen van een (nieuwbouw)woning komt wel in een iets ander daglicht te staan.

Hypotheekmarkt ontspant en normaliseert

Gezien de enigszins stabiliserende tendens in het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad en de duidelijke stabilisatie van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen, is het niet onverwacht dat de hypothekenmarkt in de eerste drie kwartalen van 2026 lijkt te ontspannen en te normaliseren.

Het aantal toegekende hypotheken (geregistreerd door HDN) komt in die periode op een vergelijkbaar niveau uit als in dezelfde periode in 2025 (respectievelijk 294.000 en 296.900 toekenningen). Daarbij neemt het aantal toegekende hypotheken voor de aankoop van een nieuwbouw koopwoning in de eerste drie kwartalen van 2026 duidelijk af en zakt het aandeel van nieuwbouwwoningen in het totaal aantal toegekende hypotheken van 8% naar 6%.

Het aantal toegekende hypotheken voor andere doeleinden dan het kopen van een woning (verbouwingen en oversluitingen) blijkt in het derde kwartaal van 2026 eveneens fors lager uit te komen (-11%) dan in voorliggende kwartaal. Deze forse daling past wel in het beeld van minder hard stijgende koopprijzen en licht stijgende hypotheekrentes in de afgelopen kwartalen, waardoor het minder aantrekkelijk is om de huidige woning of hypotheek aan te passen.

De HDN gegevens over de hypotheekaanvragen in de eerste kwartalen van 2026 doen vermoeden dat de ingezette verschuivingen zich zullen voortzetten. Het aantal hypotheekaanvragen in het derde kwartaal van 2026 (ruim 142.400 aanvragen) komt nog wel hoger uit dan in het vorige kwartaal (+7%) en ten opzichte van het derde kwartaal in 2025 (+6%). Maar ook hier is een afname te zien in de hypotheekaanvragen voor verbouwingen en oversluitingen. Daarnaast neemt hat aantal aanvragen van potentiële doorstromers in het derde kwartaal sterker toe dan bij de potentiële starters; zowel ten opzichte van het voorliggende kwartaal (+13%) als het derde kwartaal van 2025 (+15%). Dit is een eerste aanwijzing dat de positie van de doorstromers op de koopwoningmarkt in het eerste deel van 2026 is verbeterd ten opzichte van de koopstarters. De verhouding starters-doorstromers in de hypotheekaanvragen komt voor het tweede opeenvolgende kwartaal uit op 49%-51%.

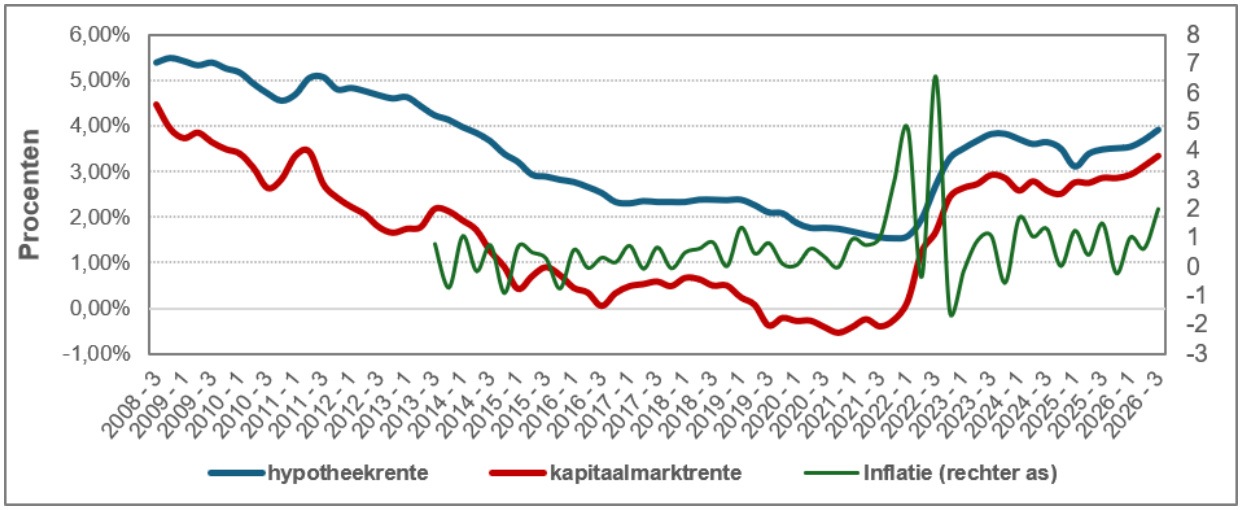
Dit blijkt uit de gegevens in de vijfenvijftigste Monitor Koopwoningmarkt (derde kwartaal 2026).

Financiering van koopwoning komt meer onder druk te staan

Stijging van kapitaalrente en hypotheekrente houdt aan

De ontwikkelingen op de financiële markt gaan steeds meer invloed krijgen op de Nederlandse (koop)woningmarkt. De aanhoudende stijging van de kapitaalrente vormt een belangrijk obstakel voor een verder herstel van de nieuwbouwmarkt. De gemiddelde kapitaalrente op kwartaalbasis blijkt namelijk vanaf het vierde kwartaal van 2024 aanhoudend op te lopen. Het renteniveau is daarbij gestegen van 2,52% naar 3,35% in het derde kwartaal van 2026; een toename van circa 80 basispunten in enkele kwartalen tijd (zie figuur 1). Daarmee is het niveau van de kapitaalrente in de tweede helft van 2026 weer vergelijkbaar met het niveau van begin 2011, midden in de Kredietcrisis van 2008-2013. Deze rentestijging maakt het investeren in nieuwbouwprojecten natuurlijk duurder, waardoor de exploitatie van nieuwe én bestaande woningbouwprojecten veelal wordt herzien. De kans is groot dat hierdoor verschuivingen in het woningaanbod doorgevoerd gaan worden, bouwprojecten vertraging op gaan lopen en dat bouwprojecten worden uitgesteld of worden afgeblazen.

Figuur 1 De gemiddelde kapitaalrente[1] , de gemiddelde hypotheekrente[2] en het inflatieniveau, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2026



1: Het betreft de door het ECB gepubliceerde gemiddelde rente op Nederlandse staatsobligaties met een rentevaste periode van 10 jaar.
2: Het betreft het door DNB gepubliceerde gemiddelde rentepercentage voor nieuw afgesloten hypotheken met een rentevaste periode van 5 tot 10 jaar.
Bron: ECB, Data Portal, 2026; DNB, Financieel-economische data, 2026

Door de gestegen kapitaalrente is ook de gemiddelde hypotheekrente (met een kwartaal vertraging) in de laatste zes kwartalen steeds opgelopen (zie figuur 1). Sinds het eerste kwartaal in 2025 is de gemiddelde rente bij nieuw afgesloten hypotheken eveneens met 80 basispunten gestegen tot 3,93% in het derde kwartaal van 2026. Hierdoor neemt onder gelijkblijvende omstandigheden de leencapaciteit van huishoudens met een huishoudeninkomen van twee keer modaal circa 5% af; bij een modaal inkomen is dit zelfs bijna 11%. Dit kan vanzelfsprekend ook gevolgen hebben voor de koopprijsontwikkeling van woninge. Indien het recent oplopende inflatieniveau verder omhoog gaat (zie figuur 1), is er in de komende maanden vooralsnog geen einde van de rentestijgingen te verwachten.

Aanscherping hypotheekbeleid

Per 1 januari 2027 worden zoals gebruikelijk de nieuwe financieringslastnormen voor hypothecaire financiering van kracht. Deze normen worden daarbij in geringe mate versoepeld. Het effect op de leencapaciteit van de lagere en middelhoge inkomens blijft echter beperkt. Daarnaast hebben verschillende

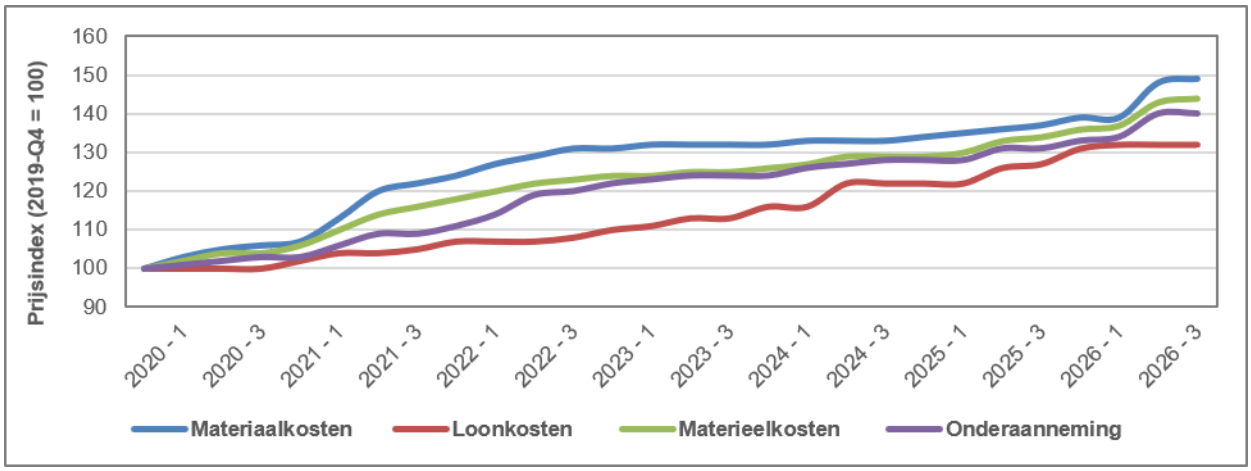
banken recent wijzigingen in hun acceptatiebeleid aangekondigd, met gevolgen voor aflossingsvrije hypotheken en de beoordeling van de betaalbaarheid na pensionering.
Bij enkele aanbieders wordt het verwachte pensioeninkomen al vanaf 15 jaar vóór de AOW-leeftijd meegewogen. Dit kan betekenen dat de pensioentoets voor klanten vanaf ongeveer 52 jaar relevant wordt, afhankelijk van hun AOW-leeftijd. Dit kan onder meer voor zelfstandigen gevolgen hebben, als zij pensioenvoorzieningen (bedrijfs-/beleggingspanden, beleggingen, lijfrentes) hebben opgebouwd die niet of slechts deels worden betrokken in de toetsing. Daarnaast worden bij bepaalde hypotheekaanvragen voorwaarden gesteld aan de resterende hypotheekschuld op 85-jarige leeftijd, waarbij afhankelijk van de aanbieder een grens van 50% of 70% van de woningwaarde geldt.
Vanaf 1 januari 2027 gelden ook nieuwe regels voor het meenemen van funderingsrisico bij een lening met NHG. Deze regels helpen om voorzienbare financiële risico's door funderingsproblemen verantwoord mee te wegen bij de financiering. Dat kan als gevolg hebben dat huizenkopers minder kunnen lenen bij funderingsrisico's.

Bestaande, ongewijzigde hypotheken worden doorgaans niet direct geraakt, maar bij een hypotheekaanpassing kunnen de nieuwe voorwaarden wel van toepassing zijn. Dit is onder meer relevant bij echtscheiding, wanneer één partner de woning wil behouden. Maar het treft ook huishoudens die willen verhuizen of de hypotheek willen verhogen, waarbij met name de hypothecaire mogelijkheden van oudere huishoudens ingeperkt zullen worden. De ingangsdata, toepassingsvoorwaarden en mogelijkheden voor maatwerk verschillen per geldverstrekker. Naar verwachting gaan de komende tijd meer banken volgen.
Deze aanscherpingen voor de hypotheekverstrekking gaan in combinatie met de oplopende rentes de financiering van bestaande en nieuwbouw koopwoningen in de nabije toekomst verder onder druk zetten; dat geldt zeker voor het afsluiten van overbruggingshypotheken. Wel zal de maximale leencapaciteit positief beïnvloed worden door de verwachte loonstijging in 2027 van circa 4,5%.

Bouwkosten voor nieuwbouwwoningen zijn flink gestegen en zullen blijven stijgen
In de afgelopen maanden zijn de olie- en gasprijzen sterk gestegen en hebben geleid tot verdere stijging van de materiaalkosten en materieelkosten in het bouwproces (zie figuur 2). Ook in de komende periode worden forse stijgingen van de bouwkosten van de nieuwbouwwoningen verwacht, omdat de tarieven voor te leveren materialen en materieel naar boven zullen worden bijgesteld bij het afsluiten van nieuwe (half)jaarlijkse contracten tussen leverancier en bouwondernemer. Bestaande nieuwbouwplannen zullen hierdoor weer opnieuw beoordeeld moeten worden op financiële haalbaarheid, waarbij de huidige nadruk op betaalbare woningen en op appartementen het zeker niet gemakkelijker maakt om de planexploitatie rond te krijgen.

In de periode 2020-2025 blijken de totale bouwkosten (exclusief de grondprijs) gemiddeld over alle woningen te zijn gestegen met 37% (zie figuur 2). Daarbij blijken vooral de materiaalkosten (+39%) flink te zijn opgelopen in met name de jaren 2021 en 2022. Dit werd destijds met name veroorzaakt door de gevolgen van de pandemie en de energiecrisis. Door de grote vraag naar goed personeel en nieuwe CAO-afspraken, blijken de loonkosten vooral begin 2024 en in de eerste helft van 2025 flink te zijn gestegen.
In de eerste drie kwartalen van 2026 zijn volgens de modelschattingen van Archidat de totale bouwkosten wederom fors oplopen met 7% ten opzichte van eind 2025. De belangrijkste oorzaken voor deze recente stijging van de bouwkosten zijn ook nu weer de oplopende materiaalkosten (gemiddeld met 10%) en transportkosten, als gevolg van de fors toegenomen olie- en gasprijzen in het afgelopen jaar.

Figuur 2 Prijsindex van de bouwkosten voor grondgebonden nieuwbouwwoningen (vierde kwartaal 2019 = 100), uitgesplitst naar diverse kostenposten[1], op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2019 – 3e kwartaal 2026



1: Grondkosten zijn hier buiten beschouwing gelaten.

Bron: Archidat, 2026

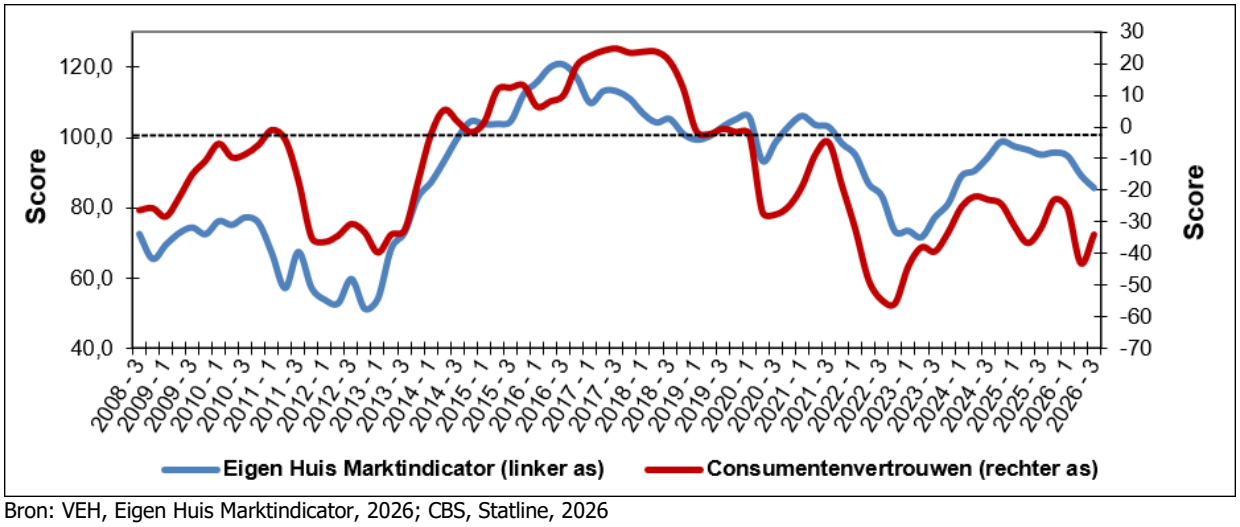
Deze recente kostenontwikkelingen zullen effecten hebben op de verkoopprijzen van nieuwbouwkoopwoningen in de nabije toekomst en leiden tot een verminderde prijskwaliteitverhouding van deze woningen. Daardoor zal naar verwachting de concurrentiepositie van nieuwbouwkoopwoningen ten opzichte van de koopwoningen in de bestaande woningvoorraad het komend jaar toch weer verslechteren; zeker wanneer de koopprijsstijgingen op de markt van bestaande koopwoningen bescheiden zullen blijven.

Vertrouwen van woonconsumenten daalt al twee jaar

We zien dat het algemene consumentenvertrouwen in Nederland (gemeten door het CBS) in het verleden sterk heeft gereageerd op internationale gebeurtenissen. Zo is er in figuur 3 een forse daling waar te nemen in 2011 tijdens de Kredietcrisis, in 2018 bij de dreiging van Brexit en internationale handelsconflicten, in 2020 tijdens de Coronacrisis en in 2022 na de start van de oorlog in Oekraïne. Vanaf begin 2025 is een wisselvallig beeld te zien, waarbij het consumentenvertrouwen in de tweede helft van 2025 toch weer groeit om vervolgens weer af te nemen. Door deze fluctuaties heen kijkend, is er toch wel sprake van een dalende tendens in het algemene consumentenvertrouwen.

De ontwikkeling van het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder woonconsumenten, een belangrijke pijler voor een aanhoudende vraag naar koopwoningen en dus (licht) stijgende koopprijzen, loopt niet helemaal parallel met het algemene consumentenvertrouwen. Het kopen van een woning is dan ook van een andere orde dan het kopen van boodschappen of tanken aan de pomp. De score op de Eigen Huis Marktindicator, waarmee dit vertrouwen in de koopwoningmarkt gemeten wordt, blijkt in de laatste zeven kwartalen gestaag te dalen van ’99’ in het vierde kwartaal van 2024 naar ’86’ in het derde kwartaal van 2026 (zie figuur 3). Bij de neutrale waarde van ‘100’ zijn er evenveel mensen positief als negatief gestemd, dus kunnen we spreken van een enigszins negatief sentiment. De woonconsumenten zijn dus steeds iets sceptischer over de koopwoningmarkt geworden, wat voornamelijk het gevolg is van de licht stijgende hypotheekrente, de grote concurrentie op de koopwoningmarkt en de minder snel stijgende verkoopprijzen. Bovendien blijkt uit de Marktindicator gegevens, dat de woonconsumenten steeds iets minder positief zijn geworden over de eigen financiële situatie van het huishouden.

Figuur 3 De score op de Eigen Huis Marktindicator (VEH) en het Consumentenvertrouwen (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2026



Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2026; CBS, Statline, 2026

Dit beeld sluit aan bij de resultaten van de meest recente Woonlastenmonitor van NHG (november 2026). Daaruit blijkt dat inmiddels één op de vier woningeigenaren met een hypotheek zich zorgen maakt over de eigen financiële situatie, tegenover één op de vijf in de vorige meting. Hoewel de meeste woningeigenaren hun woonlasten nog kunnen dragen en betalingsproblemen niet toenemen, staat de financiële weerbaarheid van een groeiende groep onder druk. Zo is het aandeel woningeigenaren dat een onverwachte uitgave ter hoogte van een maandinkomen gemakkelijk kan opvangen, gedaald van 65% naar 61%. De toenemende financiële zorgen gaan dus gepaard met een afnemende financiële buffer, zonder dat dit vooralsnog leidt tot een brede toename van betalingsproblemen.

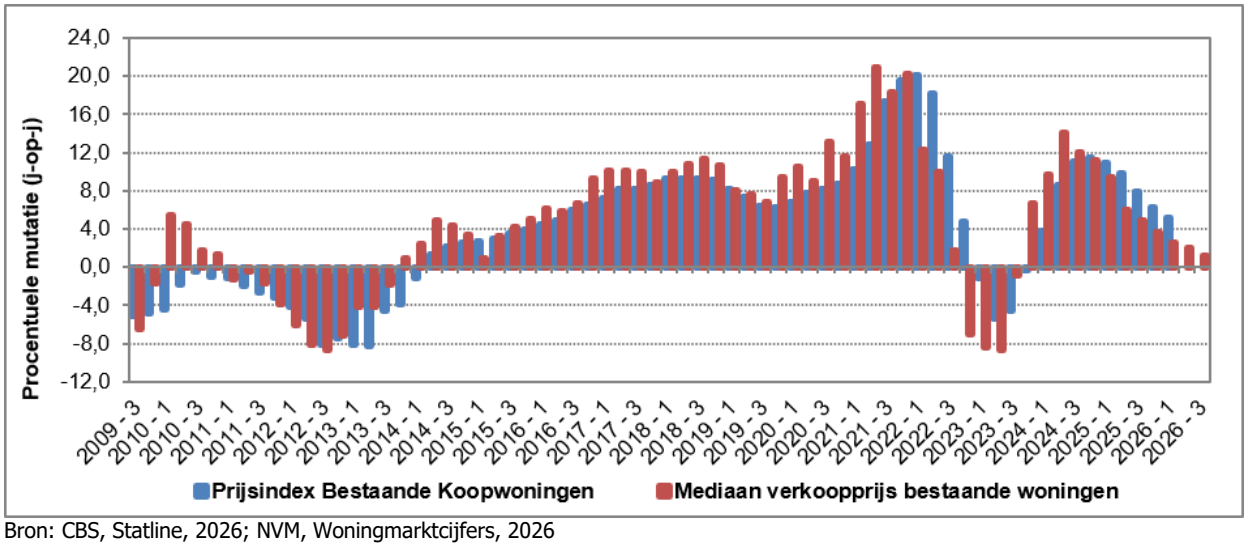
Markt van bestaande koopwoningen

Koopprijzen in bestaande woningvoorraad stijgen nog minimaal

Volgens het normale seizoenspatroon in de koopprijsmutaties kent de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK), gepubliceerd door het Kadaster en het CBS, in het eerste en derde kwartaal steeds een iets gunstigere prijsontwikkeling, dan in het tweede en vierde kwartaal. Doordat de feitelijke transactie van de verkochte woning meestal enige tijd later plaatsvindt dan de verkoopdatum, is dit tegengesteld patroon ten opzichte van de mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM) logisch te noemen. Het seizoenseffect in de prijsontwikkeling kan worden weggenomen door per kwartaal de prijsmutatie ten opzichte van hetzelfde kwartaal in het jaar ervoor te nemen. Zowel de mediane verkoopprijs als de PBK worden voor de wijziging in pakketsamenstelling van verkochte woningen per kwartaal (grotendeels) gecorrigeerd.

De jaar-op-jaar mutatie van de mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM) is in het derde kwartaal van 2026 (+1,2%) voor het negende opeenvolgende kwartaal weer iets minder hoog dan in het voorliggende kwartaal (zie figuur 4). Daaruit blijkt dat de prijsstijgingen vanaf de tweede helft van 2024 steeds meer geremd worden, na een periode van ongekend snel oplopende prijzen. Per saldo bedraagt de mediane verkoopprijs € 503.000 in het derde kwartaal van 2026; iets lager dan in het voorliggende kwartaal. In reële termen, dus gecorrigeerd voor de algehele inflatie, zit de mediane verkoopprijs al vijf kwartalen in een licht dalende trend en komt inmiddels 5,5% lager uit dan het niveau bij de vorige top in het tweede kwartaal van 2022.

Figuur 4 De procentuele jaarmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2026



Bron: CBS, Statline, 2026; NVM, Woningmarktcijfers, 2026

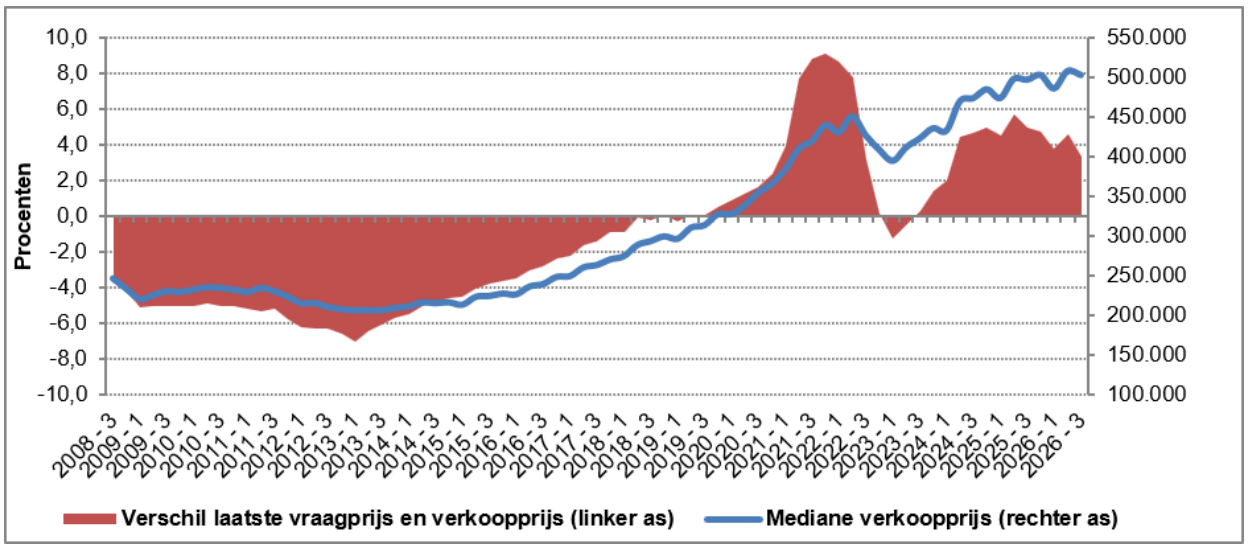
De jaar-op-jaar mutatie van de PBK (gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) blijkt in het derde kwartaal van 2026 (+3,3%) voor het zevende opeenvolgende kwartaal lager uit te komen dan in het voorliggende kwartaal. In het vierde kwartaal van 2024 bedroeg deze jaarmutatie nog 11,4% (zie figuur 4). De PBK komt uit op 156,4 in het derde kwartaal van 2026. In reële termen, dus gecorrigeerd voor de algehele inflatie, blijkt de PBK in dit laatste kwartaal voor het eerst minimaal af te nemen; volgend op een gelijkblijvende prijsindex in de eerste helft van 2026. De verkoopprijzen voor woningen stijgen inmiddels dus net iets minder snel dan gemiddeld voor alle overige goederen.

Overbieden van de vraagprijs komt minder vaak voor

Ondanks de eerder genoemde minder gunstige financieringsvoorwaarden, het afnemende consumentenvertrouwen en de minder sterk stijgende koopprijzen, houdt het fenomeen 'overbieden' op de koopwoningmarkt nog steeds stand sinds de tweede helft van 2024. De grote disbalans tussen vraag en aanbod van koopwoningen en de grote concurrentie tussen potentiële kopers zijn hiervoor de achterliggende oorzaken. Overbieden is de onwerkelijke situatie, waarin er gemiddeld genomen meer dan de vraagprijs wordt betaald voor de koopwoning; een gegeven dat ook in de periode 2020-2022 duidelijk te herkennen is geweest (zie figuur 5).

Gedurende het jaar 2024 is er sprake van een behoorlijke stijging van de koopprijzen en een toename van het overbieden. Het aandeel woningen dat boven de vraagprijs is verkocht, blijkt uit de informatie van de NVM te zijn teruggelopen naar ongeveer 66% in het derde kwartaal van 2026. De mate waarin de vraagprijs gemiddeld over alle verkochte woningen overboden wordt, fluctueerde in de periode tussen medio 2024 en medio 2025 tussen de 4,0% en 5,7% (zie figuur 5). Vanaf medio 2025 daalt deze mate van overbieden gemiddeld genomen licht naar 3,35 in het derde kwartaal van 2026. De toename van het te koop staande aanbod (als gevolg van het uitponden van beleggerswoningen), de minder sterke stijging van de koopprijzen en de minder gunstige financieringsmogelijkheden zijn hiervan de oorzaak.

Figuur 5 Het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2026

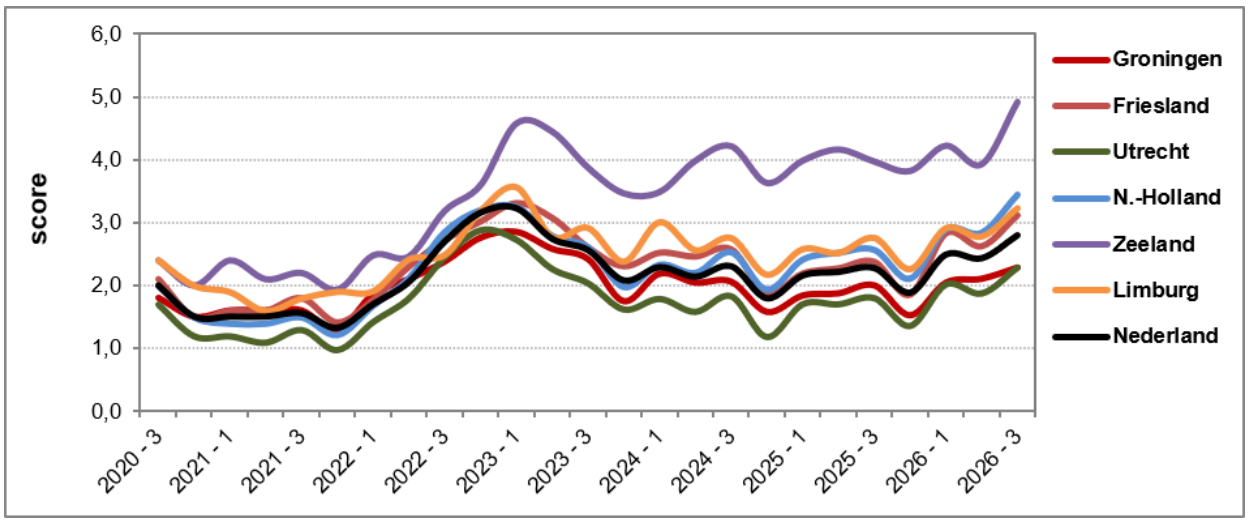


Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2026

Krapte op de koopwoningmarkt neemt in alle provincies iets af

De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal verkochte woningen) voor de bestaande koopwoningmarkt laat sinds het vierde kwartaal van 2025 (score 1,9) een lichte stijging zien. In het derde kwartaal van 2026 komt de score op deze indicator uit op een waarde van 2,8 (zie figuur 6). De koopwoningmarkt wordt geleidelijk aan weer iets minder krap. In het eerste kwartaal van 2026 is hiervoor een flinke daling in het aantal verkochte woningen verantwoordelijk; in het tweede en derde kwartaal blijkt het aanbod van te koop staande koopwoningen duidelijk toegenomen. Toch blijft de huidige markt van bestaande koopwoningen als zeer krap te beschouwen, want een score tussen de 5 en 7 wordt als een indicatie gezien voor een normaal functionerende koopwoningmarkt.

Figuur 6 De krapte-indicatoren voor de bestaande koopwoningmarkt in enkele provincies, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2026



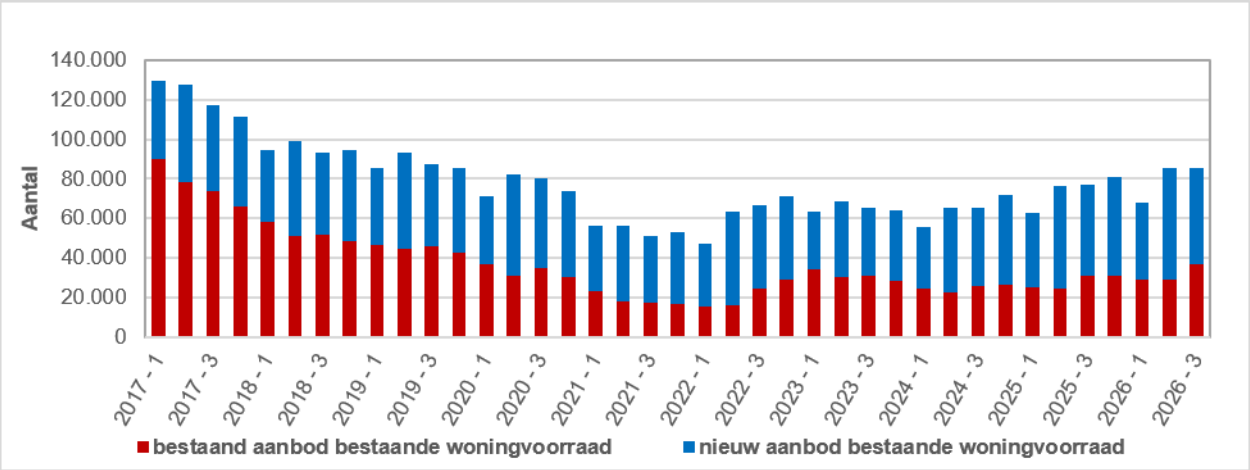
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2026.

De hiervoor beschreven ontwikkeling is in meer of mindere mate in alle provincies terug te zien. In relatieve zin neemt de krapte het meest duidelijk af in de provincies Friesland, Utrecht, Noord-Holland en Gelderland. Het meest krap blijft de koopwoningmarkt in de provincies Utrecht en Groningen (2,3), terwijl de kopers in Zeeland verreweg de meeste keuze uit te koop staande woningen blijken te hebben gehad (4,9). Uit de gegevens van het Kadaster blijkt dan ook, dat de verkoopprijzen van woningen in Zeeland mede daardoor het minst sterk zijn gestegen in de afgelopen drie kwartalen (niet weergegeven).

Te koop staand aanbod in bestaande woningvoorraad blijft nog op peil

Het totaal aantal te koop aangeboden woningen blijft in het derde kwartaal van 2026 gelijk aan de omvang in het voorgaande kwartaal en blijft daarmee opvallend groot ten opzichte van de periode voor het vierde kwartaal van 2025. Het totaal aanbod van circa 85.400 te koop staande woningen in het derde kwartaal van 2026 komt daarmee op het niveau van voor 2020. Toch blijft dit te koop staand aanbod nog steeds veel geringer dan de ongeveer 120.000 woningen per kwartaal in het jaar 2017; een periode die gekenmerkt wordt door 'normale marktomstandigheden' (zie figuur 7).

Figuur 7 Totaal aantal te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2017 – 3e kwartaal 2026



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2026

Het uitponden van huurwoningen heeft zeker bijgedragen aan dit groeiend aanbod aan te koop staande woningen; op een directe manier, maar zeker ook indirect. Uit een nadere analyse van het Kadaster blijkt namelijk dat ongeveer een derde deel van de te koop aangeboden huurwoningen, zijn gekocht door doorstromers op de koopwoningmarkt. Deze laatste groep brengt hun vorige woning natuurlijk ook als aanbod op de markt. Door het licht groeiend aanbod van te koop staande woningen blijkt de koopwoningmarkt in de laatste twee jaar dus niet krapper te zijn geworden, wat ook heeft bijgedragen aan een meer bescheiden koopprijsstijging op de markt van bestaande koopwoningen. Het uitponden van huurwoningen is de laatste kwartalen al wel iets in omvang afgenomen en de verwachting is deze ontwikkeling zich in het komende jaar zal voortzetten. Het nieuwe aanbod van te koop staande woningen zal de komende kwartalen geleidelijk in omvang af kunnen gaan nemen, zeker wanneer oudere huishoudens minder willen of kunnen doorstromen als gevolg van de aangescherpte criteria voor hypotheekverstrekking.

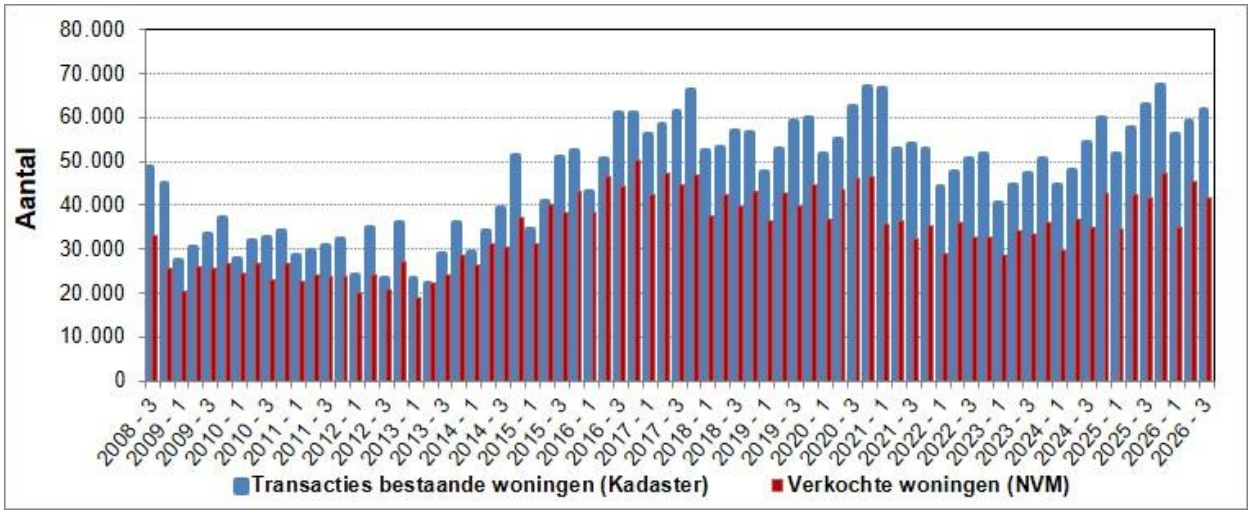
Aantal verkochte koopwoningen blijft vooralsnog in lijn met de verwachtingen

Omdat het aantal verkochte en opgeleverde nieuwbouwkoopwoningen de afgelopen kwartalen nog steeds niet echt is aangetrokken, zou men verwachten dat ook de dynamiek op de markt van bestaande

koopwoningen enigszins onder druk komt te staan. Toch komt het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (ruim 122.100 woningen) in de eerste drie kwartalen van 2026 hoger uit dan in dezelfde periode van 2025 (ruim 118.400 woningen). Daarmee wordt de trend die in 2024 werd ingezet, voor het derde opeenvolgende jaar voortgezet (zie figuur 8). De ruim 41.700 verkochte woningen in het derde kwartaal van 2026 komt daarbij 8,1% lager dan in het voorliggende kwartaal; dit past in het normale seizoenspatroon, als is de afname wel iets sterker dan in de voorliggende jaren. In vergelijking met hetzelfde kwartaal van 2025 is er nog sprake van een minimale toename (0,6%). Het is op dit moment nog geen sprake van een duidelijke omslag.
Deze resultaten wijzen juist op een aanhoudende extra dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen gedurende de laatste jaren, die ook door de branchevereniging NVM zelf wordt benoemd in hun marktanalyse. Het proces van een versterkte verkoop van voormalige particuliere huurwoningen is daarbij natuurlijk een belangrijke aanjager geweest.

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties kent een sterke koppeling met het aantal verkochte woningen (zie tekstkader hieronder). In de kwartaalcijfers van 2024 en 2025 is de versterkte dynamiek binnen de bestaande voorraad koopwoningen dan ook duidelijk te herkennen. In de eerste helft van 2026 zijn er door het Kadaster ruim 114.900 woningtransacties geregistreerd (zie figuur 8). Dat aantal ligt nog steeds 24,4% en 5,5% hoger dan in dezelfde periode van respectievelijk 2024 en 2025.

Figuur 8 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2026



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2026; NVM, Woningmarktcijfers, 2026

Het Kadaster registreert ook het aantal transacties van bestaande woningen, maar dit verschilt op een aantal punten van de data van de NVM. Ten eerste registreert het Kadaster alle transacties, terwijl de NVM alleen de verkopen van haar leden bijhoudt. Ten tweede registreren de NVM en het Kadaster verkopen op verschillende momenten: de NVM telt een verkoop bij het sluiten van de koopovereenkomst, het Kadaster pas bij de eigendomsoverdracht. Hierdoor loopt de registratie van het Kadaster meestal twee tot drie maanden achter op die van de NVM. Ten derde verschillen de seizoenspatronen: bij de NVM zijn de verkopen vaak hoger in het tweede en vierde kwartaal, terwijl het Kadaster door het jaar heen een gelijkmatigere toename laat zien (veel transacties passeren nog voor het einde van het jaar; daardoor is er meestal een terugval te zien in het aantal registraties in het eerste kwartaal van het erop volgende jaar).

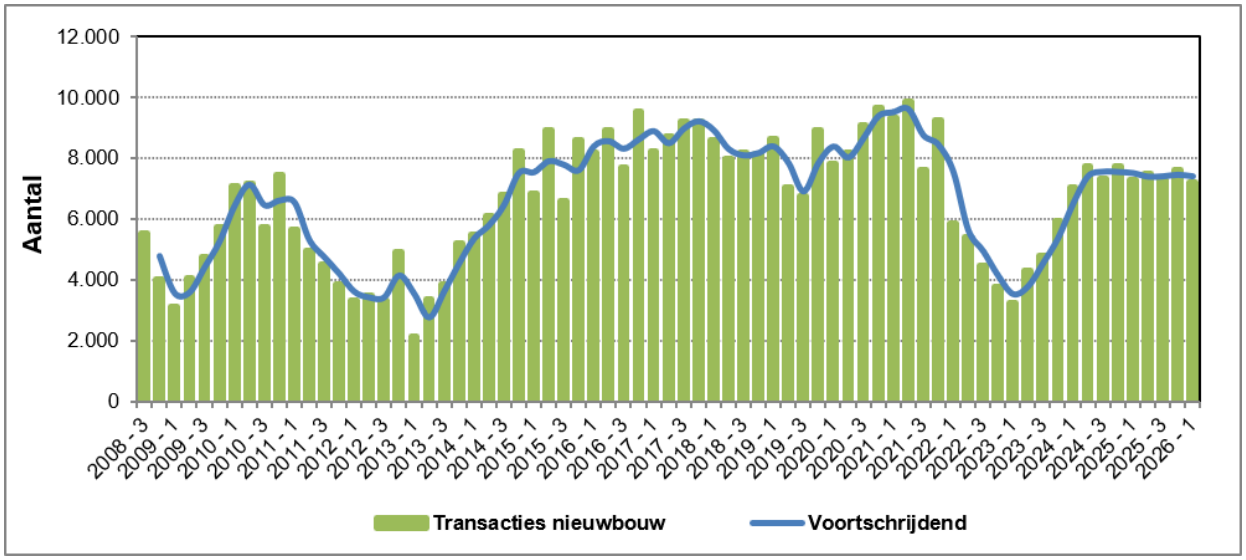
Dat het aantal transacties in het derde kwartaal van 2026 (ruim 61.500 transacties) hoger is dan in het tweede kwartaal, past in het normale seizoenspatroon. De stijging van 4,3% ten opzichte van het voorliggende kwartaal is wel iets geringer dan in voorgaande jaren. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2025 is er voor het eerst sprake van een geringe daling (-1,7%).
De minder rooskleurige economische omstandigheden, de minder gunstige financieringsmogelijkheden en de stabilisatie op de nieuwbouwmarkt, hebben theoretisch gezien een negatieve impact op de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen. Vooralsnog blijken deze effecten iets geringer te zijn dan de positieve gevolgen van de verkoop van voormalige huurwoningen. Het is nog te vroeg om aan de ontwikkelingen in het meest actuele kwartaal al een betekenis toe te kennen.

NIEUWBOUWMARKT HEEFT HET (WEER) LASTIG

Aantal verkochte nieuwbouwkoopwoningen al anderhalf jaar in licht dalende trend

De gegevens uit de Monitor Nieuwe Koopwoningen van WoningBouwersNL tonen aan dat er al anderhalf jaar lang sprake is van een minimale daling in het aantal verkochte nieuwbouwkoopwoningen. Met zo'n 7.200 nieuwbouwkoopwoningen per kwartaal blijft de verkoop steken op het niveau van 2014; net na de Kredietcisis van 2008-2013 (zie figuur 9). Gezien het grote woningtekort en de huidige krapte op de markt van bestaande woningen, is deze ontwikkeling zeer onverwachts en eigenlijk ook niet wenselijk.
Bovenstaand beeld wordt bevestigd door de verkoopcijfers van nieuwbouwwoningen, die door de NVM-makelaars zijn verkocht. Ook daaruit blijkt dat de verkoop op de nieuwbouwmarkt al in 2025 stagneert. Nu de cijfers voor de eerste drie kwartalen van 2026 bekend zijn, wordt het beeld er niet rooskleuriger op (Marktoverzicht nieuwbouw Nederland 3e kwartaal 2026, NVM). Steeds komt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen per kwartaal lager uit dan in hetzelfde kwartaal van 2025.

Figuur 9 Het aantal en het voortschrijdend aantal verkochte nieuwbouwkoopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2026[1]



1: In de laatste vier kwartalen wordt een inschatting van het aantal woningen weergegeven, gebaseerd op de reeds geregistreerde aantallen en de te verwachten nameldingen in het registratiesysteem.
Bron: WoningBouwersNL/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2026

Naast de stagnatie in het totaal aantal verkochte nieuwbouwwoningen is er ook een verschuiving van grondgebonden woningen naar appartementen terug te zien in de gegevens van de Monitor Nieuwe Woningen (hier niet weergegeven). Het aandeel appartementen in het totaal aantal verkochte

nieuwbouwwoningen in het tweede kwartaal van 2026 (52%) is duidelijk hoger dan twee jaar geleden (36%) en veel hoger dan zes jaar geleden (28%). De branchevereniging NVM geeft eveneens aan dat de recent verkochte nieuwbouw sterk van samenstelling is veranderd (meer kleinere appartementen) door met name de beleidsnadruk op binnenstedelijk bouwen en op betaalbare woningen.

Kleinere, goedkopere appartementen in binnenstedelijk gebied sluiten goed aan op de wensen en de financiële mogelijkheden van jongere huishoudens en starters op de koopwoningmarkt. Maar huishoudens (huurders en eigenaarbewoners) op middelbare leeftijd en zeker de veelal draagkrachtige oudere huishoudens in de koopsector worden hiermee minder goed bediend op de nieuwbouwmarkt. Dit laat zich niet goed rijmen met de beleidsdoelstelling om de doorstroming van empty nesters in de bestaande woningvoorraad te bevorderen. Bovendien zijn jongere huishoudens en potentiële starters op de koopwoningmarkt bij hun koopbeslissing veel gevoeliger voor mogelijke risico's op de woningmarkt en de financiële markt. Dit maakt wellicht het huidige aanbod van nieuwe koopwoningen momenteel minder makkelijk af te zetten.

Zoals bekend is in de Nederlandse context het aanbod en de verkoop van koopwoningen op de nieuwbouwmarkt medebepalend voor de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen. Nieuwbouwwoningen worden inmiddels weer steeds duurder (zie verderop in deze rapportage) en worden daardoor relatief vaak gekocht door huishoudens, die al eigenaar-bewoners zijn. Zij vormen daarmee de start van een verhuisketen in de bestaande woningvoorraad. Minder transacties op de nieuwbouwmarkt, resulteert dus met enige vertraging ook in minder transacties op de markt van bestaande koopwoningen.

Aantal verleende bouwvergunningen voor koop- en huurwoningen gaat dalen

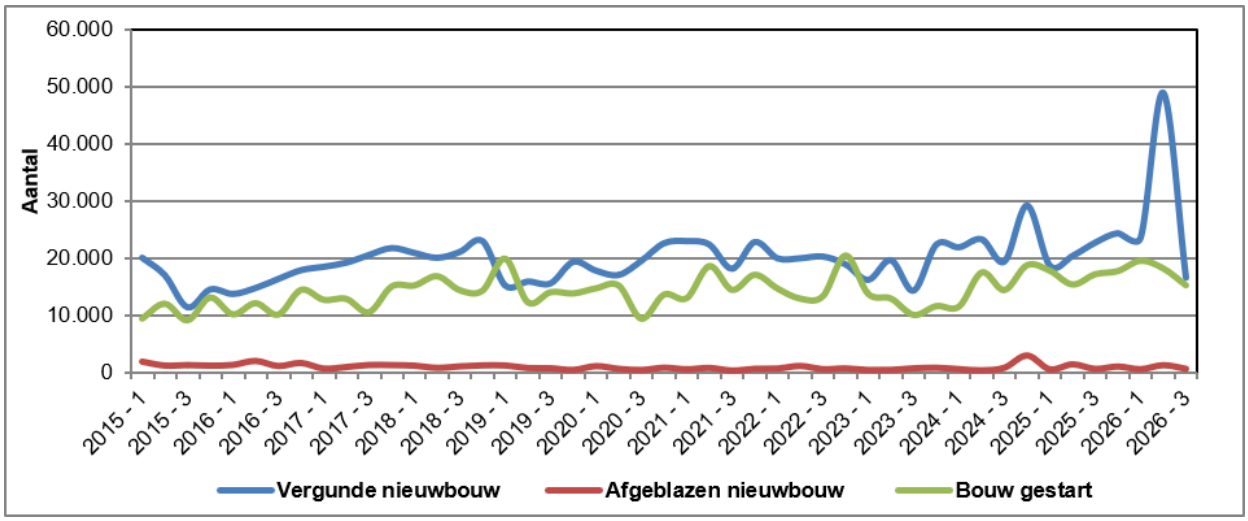
Om de gewenste jaarlijkse uitbreiding van de bestaande woningvoorraad (plus 100.000 woningen) te komen, dienen er in toenemende mate nieuwe woningen te worden gebouwd. Het jaarlijks aantal toegevoegde woningen (door transformatie van gebouwen en woningsplitsing) minus het aantal onttrekkingen, ligt met circa 11.000 woningen in 2025 namelijk al ongeveer 6.500 woningen lager dan in 2021. Dat betekent dat het jaarlijks benodigd aantal nieuwbouwwoningen is opgelopen naar ruim 90.000 woningen. Omdat niet alle vergunde bouwplannen ook daadwerkelijk (binnen de geplande termijn) gebouwd worden, komt daarmee het jaarlijks benodigd aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, uit op ongeveer 100.000 woningen; 25.000 vergunde woningen per kwartaal.
niet alleen verwarrend, maar hoogstwaarschijnlijk ook niet rooskleurig voor wat betreft het aantrekken van de opgeleverde nieuwwoningen in de huursector én de koopsector.

Uit figuur 10 valt af te lezen dat het aantal vergunde nieuwbouwwoningen per kwartaal in de afgelopen jaren, met uitzondering van het vierde kwartaal van 2024 en het hele bijzondere tweede kwartaal van 2026, (ver) onder dit streefaantal is gebleven. Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een vergunning is verleend, schommelt sinds het vierde kwartaal van 2023 namelijk tussen de 20.000 en 24.000 woningen (koop- en huurwoningen) per kwartaal. Het totaal aantal vergunde woningen blijkt in het jaar 2025 uit te komen op 85.957 woningen; circa 15.000 nieuwbouwwoningen per kwartaal te weinig om de gewenste nieuwbouwproductie te kunnen halen.

Het beeld in de eerste drie kwartalen van 2026 is verwarrend te noemen, door de enorme toename van het aantal verleende vergunningen (ruim 48.900 woningen) in het tweede kwartaal. Door veranderende regelgeving rond netcongestie moesten gemeenten vóór 1 juli de vergunde woningbouwprojecten aanmelden, zodat deze woningen ook op de wachtlijst voor elektriciteitsaansluitingen geplaats konden worden. Veel gemeenten blijken daartoe versnelde, maar - naar eigen zeggen - geldige bouwvergunningen te hebben verleend. Hierdoor zullen de kwartaalcijfers voor de komende kwartalen (jaren) aanzienlijk naar beneden toe worden bijgesteld én zullen de verleende vergunningen uit de eerste

kwartalen van 2026 ook niet per se op korte termijn tot extra opgeleverde woningen gaan leiden. De geschetste ontwikkeling is

Figuur 10 Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunningen is verleend, het aantal afgeblazen nieuwbouwwoningen en het aantal nieuwbouwwoningen waarvan de bouw is gestart (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2015 – 2e kwartaal 2026[1]

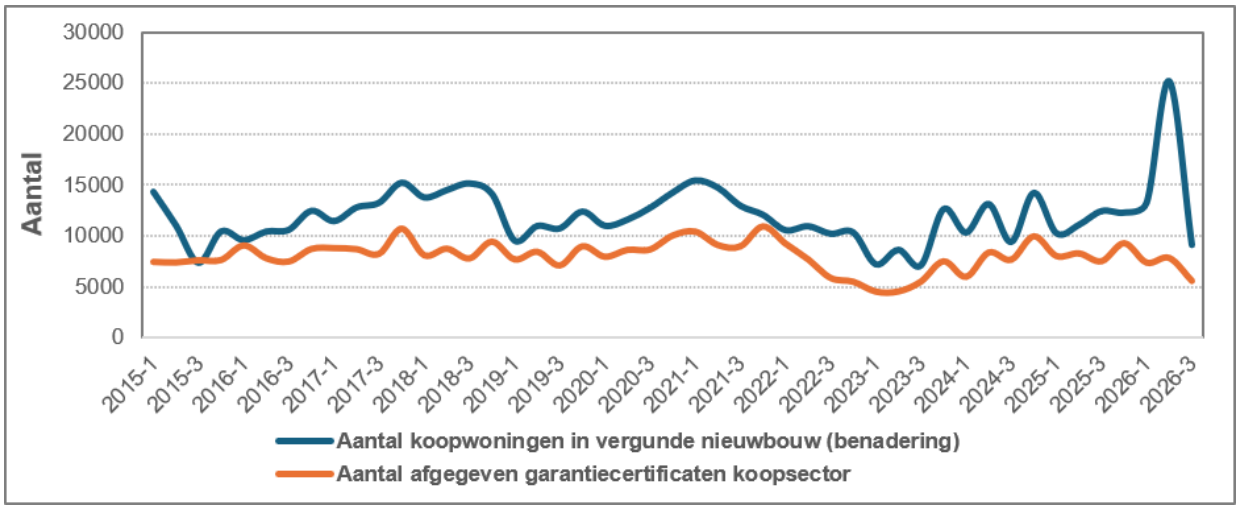


1: De cijfers voor vergunde nieuwbouw en vergunde toevoegingen in het tweede kwartaal 2026 laten een onverwacht grote toename zien. Dit blijkt een eenmalig en kortstondig gevolg te zijn van de veranderende regelgeving rond netcongestie. Vanaf 1 juli worden ook nieuwe woningen door de netbeheerders op een wachtlijst geplaatst. Gemeenten moesten daarom voor die datum de vergunde woningbouwprojecten aanmelden. Uit onderzoek van het ministerie van BZK is gebleken, dat veel gemeenten versnelde, maar geldige bouwvergunningen hebben verleend.

Bron: CBS, Statline, 2026

Dat er eerder sprake is van een daling dan een toename in het aantal koopwoningen dat in productie wordt genomen en op korte termijn (1,5 á 2 jaar) kan worden opgeleverd, wordt bevestigd door de gegevens over afgegeven bouwgarantiecertificaten voor koopwoningen (gepubliceerd door WoningBouwersNl). Deze statistiek laat namelijk zien dat er al vanaf eind 2024 sprake is van een sterk dalende trend in het aantal door garantie-instituten afgegeven bouwgaranties op kwartaalbasis (zie figuur 11). In twee jaar tijd is het aantal garantiecertificaten per kwartaal afgenomen van bijna 10.000 certificaten naar 5.500 certificaten voor nieuwbouw koopwoningen. Gezien de sterke correlatie tussen het aantal garantiecertificaten en vergunde nieuwbouwwoningen in voorgaande jaren, geeft dit ook een goed beeld over de verwachtingen met betrekking tot de verleende bouwvergunningen voor nieuwbouw koopwoningen. Het geeft ook een weinig rooskleurig beeld van de in de nabije toekomst te verwachten omvang van het aantal opgeleverde woningen.

Figuur 11 Het aantal nieuwbouw koopwoningen waarvoor een bouwvergunningen is verleend (CBS)[1] en het aantal afgegeven garantiecertificaten voor nieuwbouw koopwoningen (WoningBouwersNl), op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2015 – 3e kwartaal 2026[2]



1: het betreft een benadering op basis van het totaal aantal vergunde woningen en het aandeel koopwoningen in de verleende vergunningen.

2: De cijfers voor vergunde nieuwbouw en vergunde toevoegingen in het tweede kwartaal 2026 laten een onverwacht grote toename zien. Dit blijkt een eenmalig en kortstondig gevolg te zijn van de veranderende regelgeving rond netcongestie. Vanaf 1 juli worden ook nieuwe woningen door de netbeheerders op een wachtlijst geplaatst. Gemeenten moesten daarom voor die datum de vergunde woningbouwprojecten aanmelden. Uit onderzoek van het ministerie van BZK is gebleken, dat veel gemeenten versnelde, maar geldige bouwvergunningen hebben verleend.

Bron: CBS, Statline, 2026 en WoningBouwersNL, 2026

Aantal nieuw aangeboden nieuwbouwkoopwoningen schiet in een dalende trend

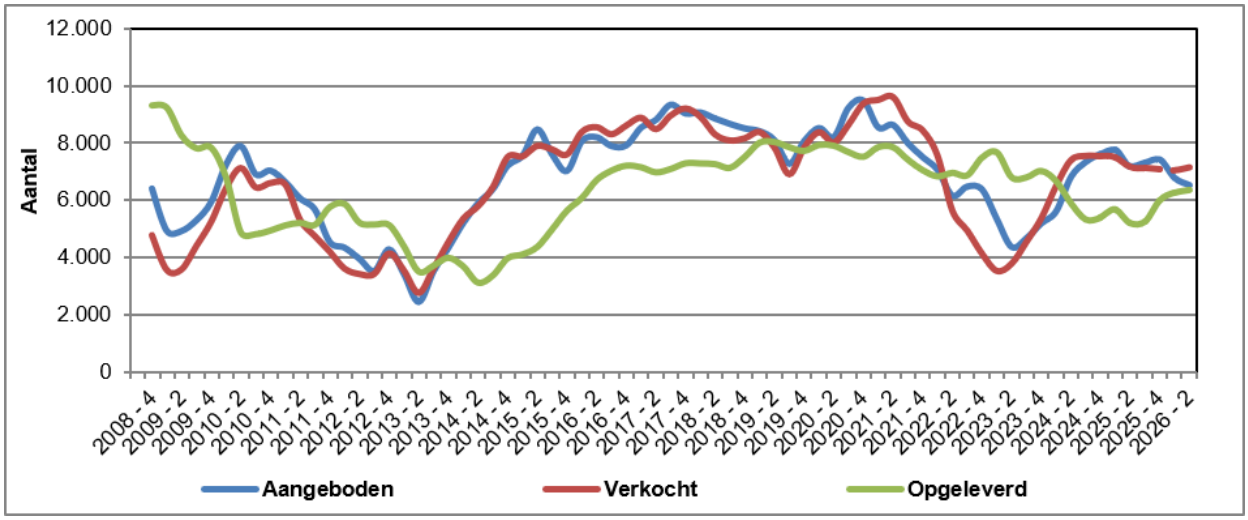
Het verkoop- en productieproces op de markt van nieuwbouwkoopwoningen neemt een behoorlijke tijd in beslag, waarin omstandigheden (snel) kunnen wijzigen. In dat proces worden de volgende vier fasen doorlopen: woningen worden achtereenvolgens aangeboden, verkocht, gebouwd en opgeleverd.

Het aantal opgeleverde nieuwbouwkoopwoningen zat in de periode 2023-2024 in een dalende trend, wat correspondeert met de daling in het aantal verkochte nieuwbouwkoopwoningen in 2021 en 2022 (zie figuur 12). Maar gezien het aantrekken van de verkochte nieuwbouwwoningen in 2023 en 2024, zou deze trend in de opgeleverde woningen vanaf begin 2025 omgebogen moeten worden in de richting van zo'n 7.5000 à 8.000 koopwoningen per kwartaal. Tot medio 2026 blijkt het herstel in opgeleverde koopwoningen echter achter te blijven bij deze verwachting. Dit wordt zeer waarschijnlijk veroorzaakt door (extra) vertragingen in het bouwproces, waardoor ook de pijplijn van te bouwen koopwoningen verder groeit. Bovendien is hiervoor duidelijk geworden dat het aantal koopwoningen dat in productie wordt genomen (dus waarvoor een bouwvergunning en een bouwgarantie is verleend) de afgelopen kwartalen is gedaald. Dit betekent ook dat het aantal opgeleverde nieuwbouwkoopwoningen de komende twee jaar niet sterk zal kunnen oplopen.

Wanneer nog verder terug gegaan wordt in het verkoop- en productieproces op de markt van nieuwbouw-koopwoningen worden de toekomstverwachtingen voor de nieuwbouwmarkt voor koopwoningen nog zorgelijker. De ontwikkeling in het (voortschrijdend) aantal nieuw aangeboden koopwoningen laat een diep dal zien medio 2023 (zo'n 4.300 woningen per kwartaal) om vervolgens sterk op te lopen naar circa 7.800 woningen in het eerste kwartaal van 2025 (zie figuur 12). In de vijf kwartalen daarna is er toch weer een

dalende trend waar te nemen in de richting van 6.500 aangeboden nieuwbouw koopwoningen in het tweede kwartaal van 2026. Mede als gevolg van de stijgende bouwkosten worden geplande projecten wellicht toch minder snel in het aanbod gezet, of zelfs uit het aanbod teruggetrokken. En wat niet wordt aangeboden, kan ook niet worden verkocht en zal op termijn ook niet tot extra opgeleverde koopwoningen leiden.

Figuur 12 Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouwkoopwoningen (2 maanden voortschrijdend), op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 2e kwartaal 2026[1]



1: In de laatste vier kwartalen wordt een inschatting van het aantal woningen weergegeven, gebaseerd op de reeds geregistreerde aantallen en de te verwachten nameldingen in het registratiesysteem.

Bron: WoningBouwersNL/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2026

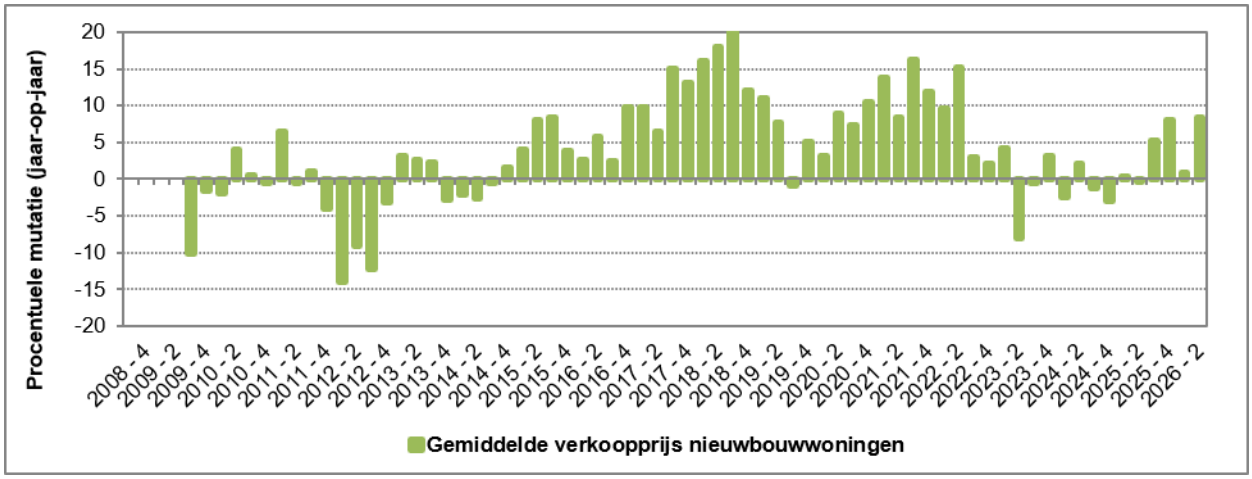
Verkoopprijzen van nieuwbouw koopwoningen liggen fors hoger in de laatste twaalf maanden

De jaar-op-jaar koopprijsmutaties van nieuwbouwwoningen schommelen in de periode begin 2023 – medio 2025, zo blijkt uit de Monitor Nieuwe Koopwoningen. De gemiddelde verkoopprijs neemt daarbij veel minder sterk toe dan in de periode 2020-2022 (zie figuur 13). Deze koopprijsmutaties worden natuurlijk deels veroorzaakt door de toevallig veranderende samenstelling van het pakket nieuwbouwwoningen (meer of minder kleinere appartementen) dat in een kwartaal is verkocht. Daarnaast vormen deze beperktere prijsstijgingen vanaf 2023 ook een aanwijzing voor een verschuiving in het aanbod (naar meer kleinere woningen en meer appartementen).

Vanaf medio 2025 is er plotseling weer sprake van behoorlijke prijsstijgingen van zo'n 5% tot 8,5% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in het jaar ervoor. De sterk stijgende bouwkosten vanaf medio 2024 (waar eerder al bij stil is gestaan) zullen daar voor een (groot) deel aan bijgedragen hebben. De beperkte koopprijsmutatie in het eerste kwartaal van 2026 blijkt plotseling en kortstondig te zijn geweest.

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwe koopwoningen bedraagt in het tweede kwartaal van 2026 circa €523.800 en komt hiermee uit op het niveau van het vierde kwartaal van 2025. Gezien de meer recente stijging van de bouwkosten en de in het komende jaar nog te verwachten toename van de bouwkosten, lijken aanhoudende opwaartse kwartaalmutaties van de gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwkoop-woningen wel realistisch te zijn. Daarmee lijkt de concurrentiepositie van de nieuwbouwkoopwoningen ten opzichte van de koopwoningen in de bestaande woningvoorraad (met meer bescheiden prijsstijgingen) minder gunstig te worden. Zeker gezien het type aanbod met meer kleinere koopwoningen en koopappartementen in het nieuwbouwaanbod.

Figuur 13 De procentuele jaarmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw-koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 2e kwartaal 2026



Bron: WoningBouwersNL/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2026

Hypotheekmarkt lijkt stabiel te blijven

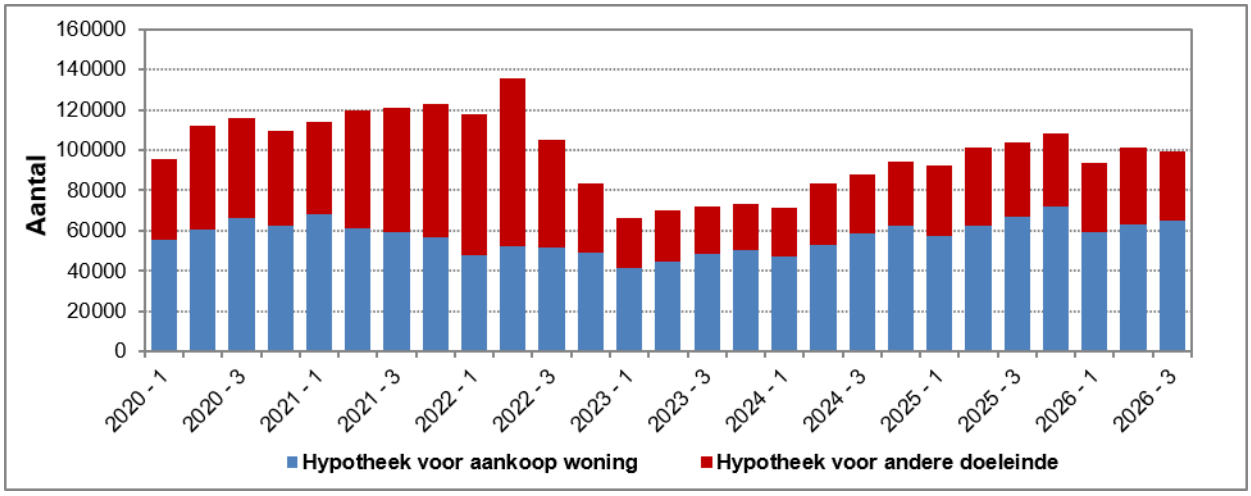
De koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd, omdat verreweg de meeste woningaankopen gefinancierd worden met vreemd vermogen (een hypotheek). Ontwikkelingen in de potentiële en effectieve vraag naar (nieuwbouw)koopwoningen vertalen zich dus ook in opwaartse of neerwaartse beweging in het aantal hypotheekaanvragen en toegekende hypotheken (geregistreerd door HDN). De samenhang tussen het aantal verkochte woningen en het aantal (aanvragen voor) hypotheken kan in meer of mindere mate vertekend worden, doordat een hypotheek(aanvraag) ook betrekking kan hebben op een extra hypotheek (voor met name verbouwingen) of het oversluiten van een bestaande hypotheek. Al zijn er dan vaak ook nog indirecte verbanden met de omstandigheden op de woningmarkt (zoals geen passend aanbod, sterke koopprijsstijgingen of lage hypotheekrente) te leggen. Met een vertraging van ongeveer één kwartaal zit er ook een zekere samenhang tussen het aantal hypotheekaanvragen en het aantal feitelijk toegekende hypotheken, die via het HDN-platform worden verwerkt.
Eerder in deze rapportage is uit de gegevens van de NVM duidelijk geworden, dat het aantal verkochte woningen in de eerste kwartalen van 2026 stabiliseert in vergelijking met het voorliggende jaar. Hetzelfde kan gezegd worden van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen. Daarnaast zijn de financieringsomstandigheden minder gunstig geworden door de gestegen hypotheekrente. Het is dan ook niet onverwacht dat de hypothekenmarkt in de eerste drie kwartalen van 2026 minder gespannen is geraakt en zich vooralsnog lijkt te normaliseren.

Aantal toegekende hypotheken stabiliseert in 2026
Het aantal toegekende hypotheken (geregistreerd door HDN) in de eerste drie kwartalen van 2026 stabiliseert zich min of meer ten opzichte van dezelfde periode in 2025 (respectievelijk 294.000 en 296.900 toekenningen). Het aantal toegekende hypotheken ligt daarbij in het derde kwartaal van 2026 toch weer iets lager (-2%) dan in het tweede kwartaal (zie figuur 14).
Het aantal toegekende hypotheken voor andere doeleinden dan het kopen van een woning blijkt daarbij in het derde kwartaal van 2026 fors lager uit te komen (-11%) dan in voorliggende kwartaal. Bij de toegekende hypotheken voor de aankoop van een woning is juist een stijging (+4%) waar te nemen (zie figuur 14). Deze geringe stijging in het derde kwartaal wijkt deze keer wel af van het normale seizoenspatroon in het aantal verkochte koopwoningen in de bestaande woningvoorraad. De forse daling

van het aantal hypotheken voor andere doeleinden (verbouwingen en oversluitingen) past wel in het beeld van minder hard stijgende koopprijzen en licht stijgende hypotheekrentes in de afgelopen kwartalen. Het aandeel van de hypotheken voor andere doeleinden zakt daarbij van 38% naar 34%.

Uit de gegevens van HDN naar leeftijdsklasse van de hypotheekontvanger blijkt daarnaast dat het aantal toegekende hypotheken aan oudere huishoudens (65 jaar of ouder) in het derde kwartaal sterker is gedaald (-5%) ten opzichte van het voorliggende kwartaal dan in de andere leeftijdsklassen. Voor de jongere huishoudens (tot 30 jaar) geldt deze keer juist het tegenovergestelde (+2%). In vergelijking met het derde kwartaal van 2025 neemt het aantal toegekende hypotheken in alle leeftijdsklassen af; relatief gezien iets sterker bij de huishoudens op middelbare leeftijd.
Het aantal toegekende hypotheken voor de aankoop van een nieuwbouw koopwoning neemt in het derde kwartaal van 2026 (bijna 6.400 hypotheken) voor het derde opeenvolgende kwartaal duidelijk af (-12%) ten opzichte van dezelfde kwartalen in 2025. Over de eerste drie kwartalen van 2026 blijken er ruim 3.200 hypotheken minder verstrekt te zijn voor de aankoop van nieuwbouwwoningen, dan in dezelfde periode in 2025. Het aandeel in het totaal aantal toegekende hypotheken zakt daarmee van 8% naar 6%.

Figuur 14 Aantal toegekende hypotheken naar doel van de hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2020 – 3e kwartaal 2026



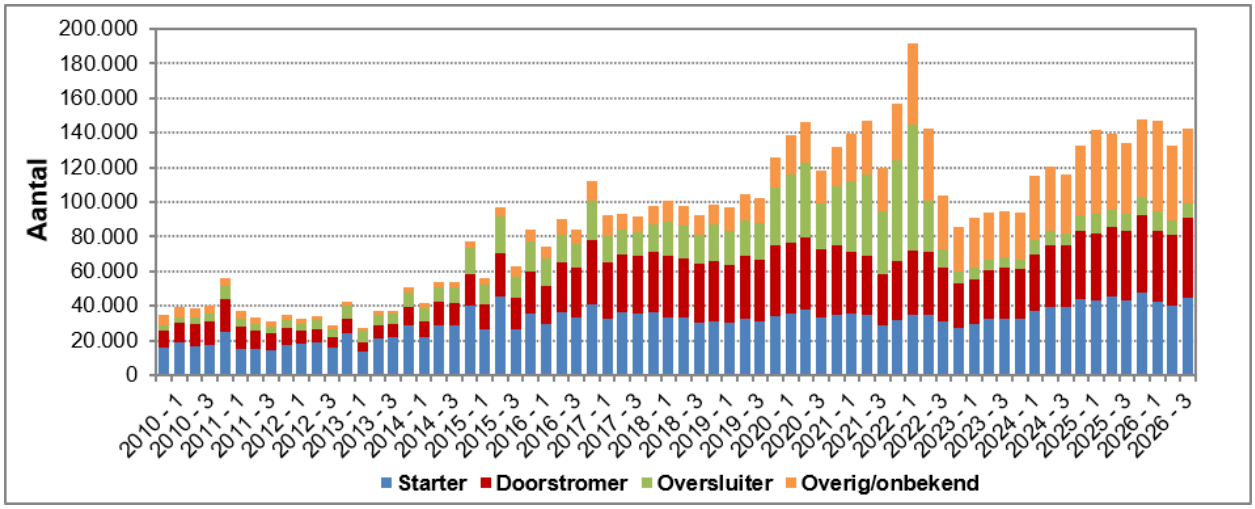
Bron: HDN, 2026

Aantal hypotheekaanvragen blijft op niveau van 2025
De hiervoor beschreven verschuivingen naar doel van de toegekende hypotheken (relatief vaker aankoop van de woning) en naar leeftijdsklasse (relatief iets minder vaak oudere hypotheekontvangers), dienden zich al min of meer aan in de ontwikkeling van het aantal hypotheekaanvragen. Deze aanvragen vormen natuurlijk een eerste indicatie voor wat er op de hypotheekmarkt gaat gebeuren. De gegevens over de hypotheekaanvragen in het derde kwartaal van 2026 doen vermoeden dat de ingezette verschuivingen zich zullen voortzetten.

Het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis bedraagt in het derde kwartaal van 2026 ruim 142.400 aanvragen en komt daarmee een kleine 9.600 aanvragen hoger uit (+7%) dan in het vorige kwartaal (zie figuur 15). Ook ten opzichte van het derde kwartaal in 2025 betekent dit een stijging (+6%). In de eerste drie kwartalen van 2026 zijn in totaal net iets meer hypotheekoffertes aangevraagd dan in dezelfde periode van 2025 (respectievelijk 422.100 en 415.700 aanvragen)

De stijgende aantallen in het derde kwartaal zijn voornamelijk terug te zien bij de starters en de doorstromers. Het aantal hypotheekoffertes voor andere doeleinden dan het kopen van een woning (het verhogen van een bestaande hypotheek en voor het verkrijgen van een tweede hypotheek) neemt nauwelijks toe. De 46.200 hypotheekaanvragen van potentiële doorstromers in het derde kwartaal van 2026 betekenen een stijging van 13% ten opzichte van het voorliggende kwartaal, maar komen ook ver boven het niveau uit van het derde kwartaal van 2025 (+15%).
Dit is een eerste aanwijzing dat de positie van de doorstromers op de koopwoningmarkt in het eerste deel van 2026 is verbeterd ten opzichte van de koopstarters. De verhouding starters-doorstromers in de hypotheekaanvragen komt voor het tweede opeenvolgende kwartaal uit op 49%-51%. In de periode 2023-2025 hadden de potentiële starters steeds een kleine meerderheid in het aantal aanvragen.

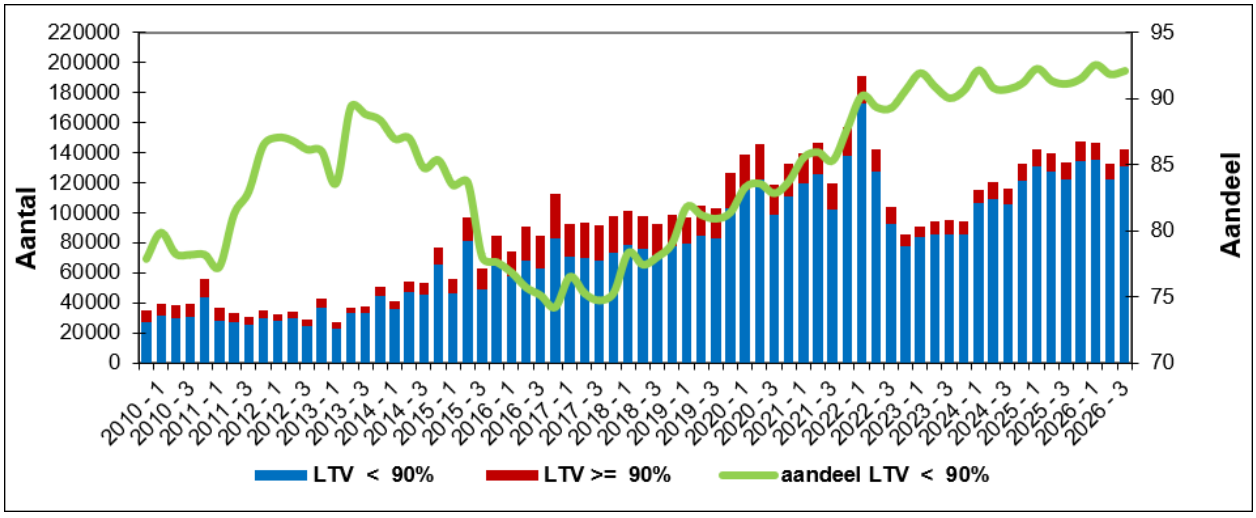
Figuur 15 Aantal hypotheekaanvragen naar type aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 3e kwartaal 2026



Bron: HDN, 2026

Ondanks de forse koopprijsstijgingen uit het recente verleden en het veelvuldig overbieden van de vraagprijs, blijken de financieringsrisico's binnen de aangevraagde hypotheekoffertes niet noemenswaardig te zijn toegenomen in de afgelopen jaren. Al sinds 2022 blijkt meer dan 90% van de hypotheekoffertes een maximaal benodigde LTV ratio van 90% te kennen (zie figuur 16). In het derde kwartaal van 2026 bestaat circa 92% van alle aanvragen uit 'relatief veilige' hypotheken met een LTV ratio tot 90%. Aanscherpingen van de hypotheekvoorwaarden, de inbreng van eigen vermogen uit de vorige koopwoning bij doorstromers, de inbreng van eigen vermogen (vermoedelijk veelal schenkingen) bij starters en een groter aandeel hypotheekaanvragen voor andere doeleinden dan de aankoop van een woningen hebben bijgedragen aan dit redelijk stabiel beeld van de financieringsrisico's die potentiële kopers (willen) lopen op de koopwoningmarkt.

Figuur 16 De Loan-To-Value (LTV)* op basis van hypotheekoffertes naar risicoklasse, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 3e kwartaal 2026



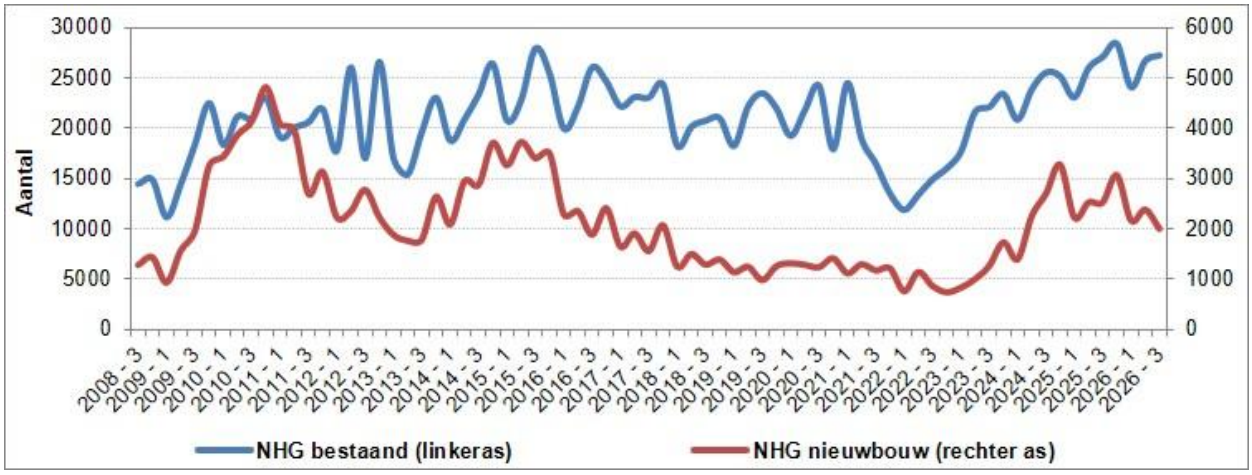
Bron: HDN, 2026

Aantal hypotheken met NHG voor bestaande koopwoningen blijft hoog na jaren van groei

NHG draagt met haar borgstelling bij aan toegankelijke en verantwoorde woonfinanciering en biedt consumenten zekerheid bij het kopen en behouden van hun woning. Consumenten met een hypotheek met NHG profiteren doorgaans van een lagere hypotheekrente. Wanneer zij door ingrijpende levensgebeurtenissen in financiële problemen komen, zoeken de geldverstrekker en NHG naar mogelijkheden om de woning te behouden. Is verkoop uiteindelijk toch onvermijdelijk, dan kan NHG onder voorwaarden een eventuele restschuld kwijtschelden.

Voor het afsluiten van een hypotheek met NHG geldt in 2026 een kostengrens van € 470.000. Voor de financiering van energiebesparende maatregelen kan onder voorwaarden maximaal € 28.200 extra worden geleend.

Figuur 17 Aantal nieuw verstrekte hypotheken met NHG voor bestaande koopwoningen en voor nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 2e kwartaal 2013 – 3e kwartaal 2026



Bron: NHG, 2026

In de periode 2022-2025 nam het aantal door particulieren aangekochte bestaande woningen met NHG-garantie sterk toe tot circa 28.400 woningen in het vierde kwartaal van 2025 (zie figuur 17). In het eerste

kwartaal van 2026 is een kortstondige terugval te zien, zoals ook in eerdere jaren is waar te nemen. In de eerste drie kwartalen van 2026 zijn er ruim 78.100 garanties verstrekt, wat een stijging van circa 2,5% betekent in vergelijking met dezelfde periode in 2025. Een deel van deze groei komt door het hogere aantal woningtransacties, maar daarnaast steeg ook het aandeel woningen met NHG binnen het totale aantal transacties tot circa 45%. Deze ontwikkeling sluit aan bij de groei van het aanbod goedkopere woningen, als gevolg van het uitponden van huurwoningen. Vooral jonge starters kochten deze woningen.

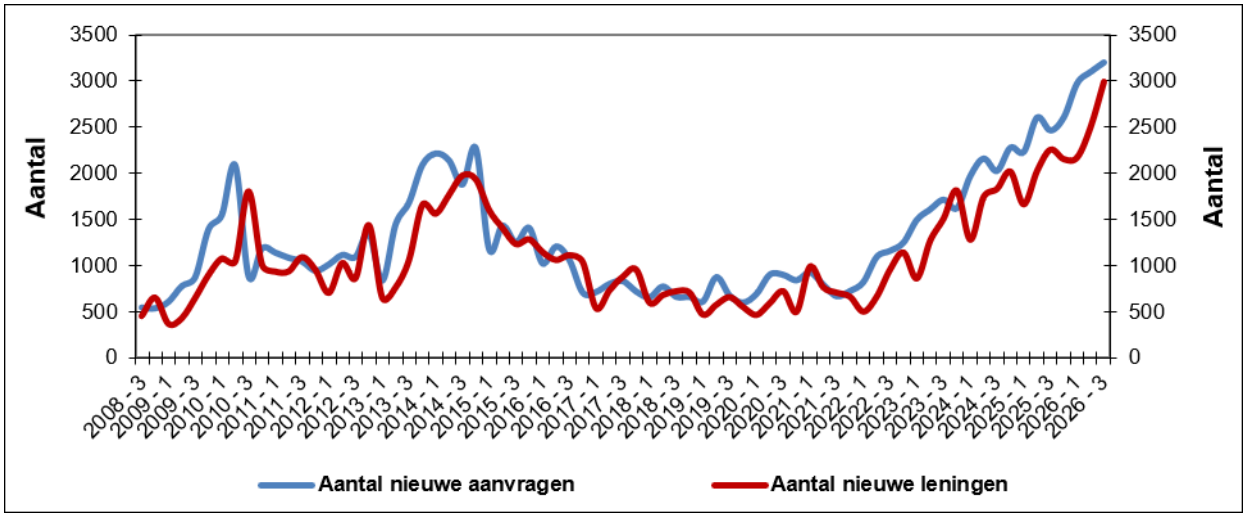
Ook bij nieuwbouwwoningen is het gebruik van NHG sinds 2022 toegenomen (zie figuur 17). Het aandeel verkochte nieuwbouwkoopwoningen dat met een hypotheek met NHG wordt gefinancierd, steeg volgens de beschikbare cijfers van circa 10% naar bijna 30%. Dit hangt mede samen met een verschuiving in het nieuwbouwaanbod naar meer kleinere woningen en appartementen. Het absolute aantal verstrekte hypotheken met NHG voor nieuwbouwwoningen daalt in de afgelopen anderhalf jaar. Dit sluit aan bij de stagnatie in de verkoop van nieuwbouwkoopwoningen.

Aantal aangevraagde en verstrekte Startersleningen blijft fors stijgen

De positie van potentiële starters op de koopwoningmarkt blijft centraal staan in veel debatten, waardoor er ook blijvende aandacht is voor de vraagondersteuning voor deze groep woonconsumenten. Het verstrekken van Startersleningen aan starters op de koopwoningmarkt is een van deze mogelijke instrumenten om die ondersteuning vorm te geven. Enerzijds zorgt de (relatief) verbeterde positie van potentiële starters op de koopwoningmarkt tot meer aanvragen van Startersleningen en anderzijds leidt het ontvangen van een Starterslening tot meer feitelijke toetreding van de koopwoningmarkt.

De relatief betere positie van de jonge (potentiële) starters op de koopwoningmarkt in de afgelopen jaren heeft zich vertaald in een groei van het aantal door SVN ontvangen aanvragen van Startersleningen sinds eind 2021. Dit aantal is in de periode eerste kwartaal van 2021 - derde kwartaal van 2026 gegroeid van 820 naar bijna 3.200 aanvragen (zie figuur 18). In de praktijk blijkt dat gemeenten door de enorme koopprijsstijgingen in het jaar 2021 en begin 2022 een meer actief beleid zijn gaan voeren op dit punt en in hun regelingen meer aansluiting zoeken bij de NHG-grenzen. De door het uitponden van huurwoningen veroorzaakte groei van het aanbod van betaalbare appartementen in de laatste twee jaar, heeft deze trend verder versterkt.
Het aantal toegekende Startersleningen laat een vergelijkbaar verloop zien, waarbij de aantallen in absolute zin vaak net iets lager liggen (zie figuur 18). In het derde kwartaal van 2026 zijn bijna 3.000 Startersleningen verleend. Omdat inmiddels al een groot deel van de gemeenten participeert in de Starterslening regeling en de jaarlijkse budgetten voor deze regeling gelimiteerd zijn, zit er natuurlijk ook een zekere ‘natuurlijke’ rem op het aantal toegekende Startersleningen. In sommige gemeenten blijkt eind 2026 het beschikbare budget voor deze regeling ook op te raken.

Figuur 18 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2026



Bron: SVn, 2026

Trends in hypotheekvoorwaarden in derde kwartaal van 2026[1]

Ontwikkelingen op de woningmarkt hebben invloed op de keuze die consumenten maken voor een hypotheekproduct. De voorkeur voor bepaalde hypotheekvoorwaarden verandert daarom in de tijd. Figuur 19 geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het derde kwartaal van 2026 weer.

Figuur 19 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het voorlaatste kwartaal op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs, derde kwartaal 2026

Nr.	%-punt	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers
1.	1,5%	Wat is het maximum aflossingsvrij percentage?	-1,0%	Geldt er dagrente? (= laagste van rente in rente-aanbod en rente op passeerdatum)
2.	0,6%	Hoe moeten de dubbele lasten worden aangetoond?	-0,4%	Hoe wordt een familiehypotheek / leen-schenkconstructie getoetst?
3.	0,2%	Niet-NHG: is een hypotheek mogelijk voor een startend zelfstandig ondernemer, < 3 jaar actief?	-0,4%	Is het mogelijk te lenen voor een consumptief bestedingsdoel / in box 3? (bijv. aanvulling op het inkomen, schenking, caravan, tweede woning).
4.	0,2%	Is een digitale handtekening toegestaan op documenten?	-0,3%	Funderingsherstel
5.	0,2%	Is financiering mogelijk i.c.m. een herstelde en/of ingeloste A- of A1-codering bij BKR?	-0,3%	Welk deel van de lening mag jaarlijks vergoedingsvrij / boetevrij worden afgelost?

Bron: De Hypotheekshop, 2026

Dubbele lasten

Wie een nieuwe woning koopt voordat de oude is overgedragen, krijgt tijdelijk te maken met dubbele woonlasten. Naast de nieuwe hypotheek lopen de lasten van de huidige woning en een eventuele overbruggingslening door. Hogere rentes en langere bouwtermijnen hebben impact op de hoogte van de dubbele lasten. Kopers moeten kunnen aantonen dat ze deze periode financieel kunnen overbruggen.

Hoeveel geld daarvoor nodig is, verschilt per geldverstrekker. Sommige rekenen op dit moment met zes maanden dubbele lasten, andere met twaalf maanden. Bij nieuwbouw kan die periode langer zijn. Ook maakt het verschil of de oude woning al definitief is verkocht en of er voldoende ruimte is binnen het inkomen. Vragen over eigen middelen en dubbele woonlasten kunnen tijdens de hypotheekaanvraag tot vertraging leiden.

Banken scherpen hypotheekvoorwaarden verder aan

Mede naar aanleiding van de toenemende aandacht van de ECB en DNB voor de risico's van aflossingsvrije hypotheken, hebben verschillende banken hun acceptatiebeleid aangescherpt. Daarbij maken geldverstrekkers eigen keuzes over het maximale aflossingsvrije leningdeel en de beoordeling van de betaalbaarheid op langere termijn. Sinds dit jaar geldt bij meerdere aanbieders een maximum van 30% van de woningwaarde voor aflossingsvrije hypotheken, waar eerder vaak 50% mogelijk was. Ook gelden soms absolute maximumbedragen.

Enkele geldverstrekkers introduceren bovendien een grens voor de totale resterende hypotheekschuld op het moment dat de oudste aanvrager 85 jaar wordt. Afhankelijk van de aanbieder bedraagt deze grens 50% of 70% van de woningwaarde. De invoeringsdata en uitzonderingen verschillen per geldverstrekker.

Daarnaast besteden geldverstrekkers bij de hypotheekbeoordeling nadrukkelijker aandacht aan de betaalbaarheid na pensionering. Bij sommige aanbieders kan dit leiden tot een eerdere of strengere beoordeling van het toekomstige pensioeninkomen. Deze wijzigingen kunnen de leencapaciteit beperken, vooral bij nieuwe aanvragen, verhogingen, verhuizingen en herfinancieringen. Bestaande, ongewijzigde hypotheken blijven doorgaans buiten schot.
De aanpassingen kunnen grote gevolgen hebben voor de doorstromingsmogelijkheden van consumenten.

Meer hypotheekmogelijkheden bij bijzondere inkomens
In het derde kwartaal zijn de hypotheekmogelijkheden voor consumenten met minder gangbare inkomens bij enkele aanbieders op verschillende punten verruimd. Het ging daarbij om partneralimentatie en inkomsten uit overig werk. Ook kwamen er ruimere mogelijkheden voor startende ondernemers en voor bonussen, toelagen, buitenlands inkomen en huurinkomsten. Voor internationale werknemers kan een tijdelijk contract onder voorwaarden als een vast dienstverband worden beoordeeld. Woningeigenaren met een bestaande hypotheek blijven daarbij afhankelijk van het beleid van hun huidige geldverstrekker.

Uitgelicht: Innovatie in de hypotheekmarkt
De vernieuwingen in de hypotheekmarkt dit jaar richten zich vooral op eenvoudiger processen en financiering die beter aansluit bij uiteenlopende klantbehoeften.

- Bij inkomensbeoordeling zijn mogelijkheden verruimd voor ondernemers, bonussen, toeslagen en persoonsgebonden budgetten. Ook ontstaan meer mogelijkheden voor meergeneratiewoningen en financiering met meerdere aanvragers. Een geautomatiseerde quickscan geeft ondernemers snel een eerste inkomensindicatie.
- Voor senioren is een hypotheek geïntroduceerd met rentezekerheid gedurende de volledige looptijd en mogelijkheden om overwaarde op te nemen. Familiehulp wordt toegankelijker door ruimere leen-schenkconstructies en digitale ondersteuning bij vastlegging en beheer.
- Verduurzaming wordt gestimuleerd met rentekortingen, energieadvies, vergoedingen en een renteaanbod waarbij onder voorwaarden rekening wordt gehouden met het toekomstige energielabel.
- Bij nieuwbouw en doorstroming zijn overbruggingsmogelijkheden en depottermijnen verruimd. Daarnaast werd een losse overbruggingshypotheek geïntroduceerd, waarmee overwaarde tijdelijk beschikbaar komt voor uiteenlopende bestedingsdoelen.

Het hypotheekadvies wordt complexer doordat sommige voorwaarden strenger worden, terwijl op andere onderdelen de mogelijkheden voor maatwerk toenemen. Voor consumenten wordt het daardoor belangrijker om de voorwaarden van geldverstrekkers zorgvuldig te vergelijken en tijdig duidelijkheid te krijgen over hun financieringsmogelijkheden.

1 Deze informatie is aangedragen door De Hypotheekshop. De Hypotheekshop is één van de labels van Ingage-Aetos Franchise, met ruim 225 aangesloten onafhankelijke financieel advieskantoren.

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn

De ontwikkelingen op de Nederlandse koopwoningmarkt voor de kortere termijn hangen vooral af van de nationale (en mondiale) economie en de daarmee samenhangende ontwikkeling van de kapitaalrente en hypotheekrente. Daarnaast spelen nog steeds de ontwikkeling van de omvang van de nieuwbouwproductie een belangrijke rol.

Een andere grote onzekerheid voor de ontwikkelingen op de Nederlandse koopwoningmarkt in het komend jaar wordt nog steeds gevormd door het conflict in het Midden-Oosten. Door de blokkade van de Straat van Hormuz zijn de prijzen voor ruwe olie en gas enorm gestegen, wat zich meteen heeft vertaald in stijgende prijzen aan het tankstation en met enige vertraging (door stijgende productiekosten) in hogere prijzen voor gebruiksgoederen en boodschappen en tot hogere bouwkosten. Ook als die blokkade zal zijn opgeheven, zal het herstel van de oliemarkt nog enige tijd vergen.
De economische groei in Nederland is door deze omstandigheden inmiddels enigszins geraakt en de inflatie loopt gedurende 2026 ook steeds iets op. Al vallen de effecten volgens de meest recente Macro Economisch Verkenningen van het CPB nog mee. Zo zal er ook in 2027 nog sprake zijn van een bescheiden economische groei van 1,2% en zullen naar verwachting de lonen gemiddeld genomen nog stijgen. Het werkloosheidscijfer ligt in de eerste drie kwartalen van 2026 wel op een iets hoger niveau dan in de periode daarvoor. Toch maken steeds meer woonconsumenten zich zorgen over de eigen ingeschatte financiële situatie; ook naar de nabije toekomst toe. Dit kan het consumentenvertrouwen in de economie en in de (koop)woningmarkt verder negatief beïnvloeden.

De oplopende inflatie en toegenomen onzekerheid in de mondiale economie hebben zeker bijgedragen aan de oplopende kapitaalmarktrente van 2,7% begin 2025 tot 3,56% eind september 2026. Het is zeker nog niet duidelijk dat hiermee het plafond is bereikt, al daalde de kapitaalrente in oktober weer (kortstondig) tot 3,35%. Bijgevolg is ook de hypotheekrente in de afgelopen zes kwartalen opgelopen met zo'n 60 à 80 basispunten. Dit heeft uiteraard ook gevolgen voor de maximale leencapaciteit; zeker omdat de lonen in 2026 minder hard stijgen dan in het voorliggende jaar. Ook het komend jaar zal de gemiddelde leencapaciteit vermoedelijk slechts bescheiden toenemen als gevolg van gematigde loonstijgingen, mits de hypotheekrentes niet verder oplopen. Door de aanscherpingen van de voorwaarden voor hypotheekverstrekking kunnen de mogelijkheden voor het doorstromen van met name oudere huishoudens op de koopwoningmarkt verder beperkt worden. Dat geldt ook voor huishoudens zonder eigen vermogen. Het onderscheid tussen insiders en outsiders lijkt hiermee verder te worden vergroot. Deze ontwikkelingen kunnen bijdragen aan een verdere afvlakking van de koopprijsstijging in de nabije toekomst. Dit alles zal niet bijdragen aan een herstel van het vertrouwen in de koopwoningmarkt.

De huidige, nog steeds bescheiden woningproductie van koopwoningen vormt een steeds grotere bedreiging voor de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen (en daarmee voor de hypotheekmarkt). Het aanbod en de verkoop van nieuwbouwwoningen klommen in de periode 2023-medio 2024 weliswaar uit een diep dal, maar stabiliseren in het afgelopen twee jaar toch weer en dreigen zelfs iets af te nemen. Daarbij is de samenstelling van de nieuwbouwproductie ook dusdanig verschoven, dat de doorstroming op de markt van bestaande koopwoningen verder onder druk is komen te staan.
Omdat het aantal verleende bouwvergunningen al twee jaar lang fluctueert tussen de 20.000 en 24.000 woningen, is ook in de nabije toekomst een snelle en duidelijke groei van de nieuwbouwproductie van koopwoningen niet echt te verwachten. Het aantal afgegeven garantiecertificaten voor het bouwen van koopwoningen zit al anderhalf jaar in een neerwaartse beweging en deze trend zal naar verwachting ook niet worden omgekeerd in de komende kwartalen. Op termijn zal daarom ook het aantal daadwerkelijk opgeleverde koopwoningen weer gaan wegzakken, waarmee de doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad nog verder onder druk komt te staan.

Een opwaartse beweging in het aantal aangeboden en verkochte (koop)woningen wordt ook nog eens bemoeilijkt door de reeds doorgevoerde en nog te verwachten stijging van de bouwkosten (als gevolg van de enorme prijsstijgingen voor ruwe olie en gas) en de recente toename van de kapitaalrente. Deze stijging van de bouwkosten en de rentelasten maakt nieuwbouwprojecten natuurlijk duurder, waardoor de projectexploitatie van nieuwe én bestaande woningbouwprojecten veelal wordt herzien. De kans is groot dat hierdoor verschuivingen in het woningaanbod doorgevoerd gaan worden, bouwprojecten vertraging op gaan lopen en dat bouwprojecten worden uitgesteld of worden afgeblazen.

De problemen rond netcongestie blijven ook de komende kwartalen bestaan en erg risicovol voor de verkoop en oplevering van nieuwe woonwijken. Nieuwbouwwoningen hebben vanaf juli 2026 geen voorrang meer voor aansluiting op het netwerk van de netbeheerders. Ook komen er steeds meer signalen uit de praktijk dat zelf opgeleverde woningcomplexen maanden moeten wachten op een aansluiting. Gemeenten hebben massaal vóór 1 juli 2026 al hun woningbouwplannen voor de komende drie tot tien jaar aangeleverd (zodat er inzicht is te verkrijgen in de totale landelijke behoefte aan extra energie infrastructuur), waarvoor versnelde procedures zijn toegepast op het verlenen van bouwvergunningen. Dit betekent niet alleen dat de bouwvergunningen statistiek sterk is vertekend, maar het gaat op de korte termijn een hele sterke temporisering en daling in het aantal verleende bouwvergunningen opleveren. Een stabiele constante bouwstroom is daarom ook de komende jaren niet echt te verwachten. Dit komt het animo onder woonconsumenten om voor een nieuwbouw koopwoningen te gaan, niet ten goede.

Als woningbouwprojecten dan al beleidsmatig en financieel van de grond komen, moeten de woningen ook nog gebouwd kunnen worden. Het EIB kwam begin augustus met een eigen onderzoek naar buiten, waaruit blijkt dat een derde van alle bouwbedrijven kampt met een personeelstekort om alle opdrachten in de goedgevulde portefeuille daadwerkelijk uit te kunnen voeren. Door extra infrastructurele werkzaamheden voor defensie, voor het verrichten van achterstallig onderhoud aan wegen en bruggen en het uitbreiden van de energie infrastructuur, is de concurrentie bij het werven en inzetten van personeel ook fors toegenomen.

Verwachte aantallen hypotheken en transacties in het komende kwartaal

Gegeven het seizoenspatroon is normaal te verwachten dat het aantal nieuw afgesloten hypotheken in het vierde kwartaal van 2026 hoger uitkomt dan in het derde kwartaal van 2026. Gezien de stabilisatie van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het afgelopen half jaar, zal die stijging deze keer naar verwachting beperkter zijn dan in de voorliggende jaren. Het aantal nieuw afgesloten hypotheken in het vierde kwartaal van 2026 zal naar verwachting uitkomen op ongeveer 120.000 hypotheken.

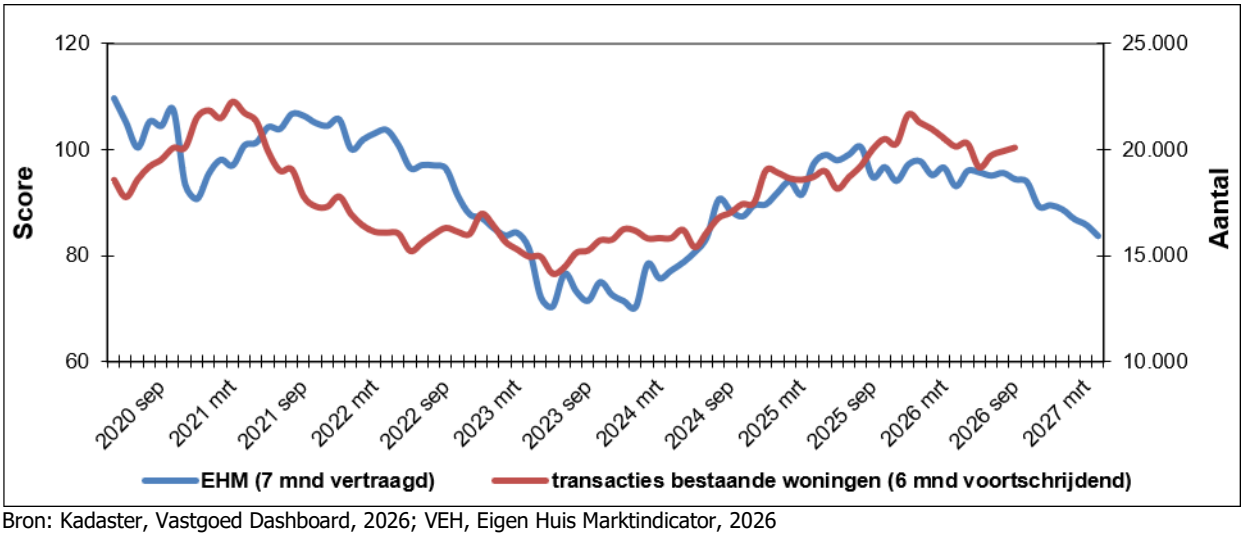
Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM-makelaars verkochte woningen in het vierde kwartaal van 2026 hoger zal uitkomen dan in het derde kwartaal van 2026. Door het historisch gezien nog steeds beperkt aanbod van te koop staande woningen in de bestaande voorraad, de afname van het uitponden door particuliere beleggers en de stabilisatie van het nieuwbouwaanbod, zal deze stijging iets beperkter kunnen zijn dan in de voorgaande jaren. Het aantal door NVM-makelaars verkochte woningen in het vierde kwartaal van 2026 kan daarbij uitkomen op circa 45.000 à 46.000 woningen.

De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben normaal gesproken een hoge correlatie (de correlatiecoëfficiënt is ongeveer 0,80; zie figuur 20). De periode tussen september 2020 en september 2021 vormt hierop een uitzondering. Gegeven het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt

kenmerkt, is een stijging te verwachten van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in het vierde kwartaal van 2026 ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Deze stijging zal deze keer redelijk omvangrijk zijn door het groter aantal verkochte woningen in het voorliggende kwartaal. Hier liggen daarom ongeveer 65.000 à 66.000 transacties in de lijn der verwachting.

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben normaal gesproken eveneens een redelijk hoge correlatie (correlatiecoëfficiënt rond de 0,70). Deze samenhang wordt de laatste jaren echter wel verstoord door de bestaande problemen aan de aanbodkant van de nieuwbouwmarkt. Gegeven het normale seizoenspatroon, waarbij het aantal transacties in het eerste en derde kwartaal lager uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, maar ook rekening houdend met de lichte daling van het aanbod van nieuwbouwkoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het vierde kwartaal van 2026 uit kunnen komen op circa 6.800 à 7.000 woningen.

Figuur 20 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode mei 2020 – april 2027



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2026; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2026

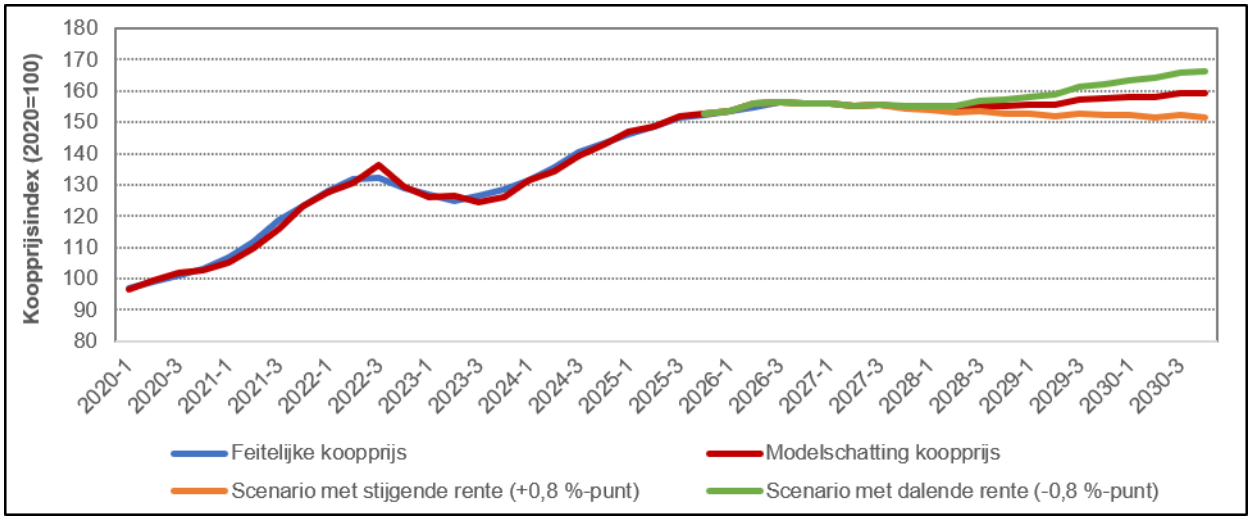
Stijging gemiddelde koopprijs temporiseert verder in 2026

Op basis van de modelvergelijking van het koopprijsmodel van de TU Delft over de periode eerste kwartaal 1996 – derde kwartaal 2026, de te verwachten geringe stijging van de huishoudensinkomens, de iets minder gunstige financieringspositie van eigenaar-bewoners en het relatief nog steeds beperkte woningaanbod in de bestaande woningvoorraad én op de nieuwbouwmarkt, verwachten we dat er nog steeds een geringe stijging van de nominale Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) zal zijn waar te nemen in de komende kwartalen van circa 1,5% à 2,5% ten opzichte van een jaar geleden (zie figuur 21). Voor heel 2026 verwachten we een bescheiden prijsstijging van tussen de 2% en 4%. Voor de komende jaren is dan een stabilisatie van de koopprijzen te verwachten op de Nederlandse koopwoningmarkt.

Veel hangt echter af van de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente en de daaraan verbonden hypotheekrente. Daarom zijn deze keer ook twee alternatieve scenario's geschat. In het geval dat de gemiddelde hypotheekrente het komend jaar toch nog verder oploopt met 0,8 procentpunten, zou dat leiden tot een neerwaartse bijstelling van deze verwachte koopprijsontwikkeling voor woningen in de komende jaren. In een dergelijk scenario is een prijsdaling van ongeveer 3% in de periode 2027-2030 te verwachten.

In het geval dat de gemiddelde hypotheekrente het komend jaar toch weer naar teruglopen (met 0,8 procentpunten), kan de verwachte koopprijsontwikkeling voor woningen in de komende jaren juist iets hoger uitvallen dan in het basisscenario. In een dergelijk scenario is een verdere prijsstijging van ongeveer 6% in de periode 2027-2030 niet ondenkbaar, mits de overige omstandigheden niet sterk veranderen.

Figuur 21 De gerealiseerde en geschatte[1] Prijsindex Bestaande Koopwoningen (nominaal) volgens basisvariant en twee scenario's, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2000 – 3e kwartaal 2028



1: De geschatte waarde is gebaseerd op het TUD-koopprijsmodel (versie 2026)
Bron: TU Delft-MBE, 2026

MBE – Management in the Built Environment
Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Julianalaan 134 2628 BL Delft
Postbus 5043, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 41 59
E-mail: MBE-bk@tudelft.nl
www.mbe.bk.tudelft.nl