Delft University of Technology

Document Version
Final published version

Citation (APA)
Boumeester, H. J. F. M. (2026). *Monitor Koopwoningmarkt 1e kwartaal 2026*. Delft University of Technology, Faculteit Bouwkunde.

Important note
To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright
In case the licence states “Dutch Copyright Act (Article 25fa)”, this publication was made available Green Open Access via the TU Delft Institutional Repository pursuant to Dutch Copyright Act (Article 25fa, the Taverne amendment). This provision does not affect copyright ownership.
Unless copyright is transferred by contract or statute, it remains with the copyright holder.

Sharing and reuse
Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy
Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

This work is downloaded from Delft University of Technology.

Monitor Koopwoningmarkt

1e kwartaal 2026

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

Harry Boumeester

Juni 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
Stichting BKR
Vereniging Eigen Huis
Meso Onderzoek

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

© Copyright 2026 by MBE – Management in the Built Environment

Code geel op de Nederlandse koopwoningmarkt en hypotheekmarkt

Het KNMI gebruikt 'code oranje' als officiële weerswaarschuwing voor een grote kans op gevaarlijk of extreem weer, waarbij je jezelf moet afvragen of je reis of buitenactiviteit echt noodzakelijk is. Bij 'code geel' adviseert het KNMI om extra alert te zijn in het verkeer. De huidige omstandigheden op de Nederlandse koopwoningmarkt en hypotheekmarkt vormen zeker geen aanleiding om een 'code oranje' af te geven, maar extra alertheid van consumenten, producenten en overheid is zeker op zijn plaats. De lichten staan zeker niet allemaal op groen.

Vertrouwen in haperende economie begint te dalen

Het internationale conflict in het Midden-Oosten beheerste in de afgelopen maanden niet alleen de media, maar ook de internationale economie en inmiddels ook de Nederlandse economische ontwikkelingen. Deze impact is daarbij direct waar te nemen via de oplopende olie- en gasprijzen, die zich vertalen in snel stijgende benzineprijzen en transportkosten en met enige vertraging ook in hogere productiekosten van allerhande goederen. Indirect zet dit conflict in het Midden-Oosten, boven op de aanhoudende oorlog in de Oekraïne en de 'dagkoersen' van de handelstarieven van de VS, het algemene vertrouwen in de toekomst onder de Nederlandse (woon)consumenten verder onder druk.

De licht oplopende inflatie zet de al langer moeizaam functionerende Nederlandse economie verder onder druk. De groei van het Bruto Binnenlands Product (BBP) komt in het eerste kwartaal van 2026 uit op 0,1%; het laagste niveau sinds twee jaar. Tegelijkertijd neemt het werkloosheidspercentage in het afgelopen jaar licht toe tot 4,2% in het eerste kwartaal van 2026. In de afgelopen vijf kwartalen neemt de kapitaalmarktrente gestaag toe naar ongeveer 3,1% in het eerste kwartaal van 2026, omdat de centrale banken de beleidsrente verhoogden en de financiële markten rekening hielden met een (verdere) stijging van de inflatie in de nabije toekomst. Als reactie daarop loopt ook de hypotheekrente in de laatste periode weer op. Huishoudens zien hun leencapaciteit voor een hypotheek iets dalen én zullen iets vaker de hand op de knip houden. Het algemene consumentenvertrouwen in Nederland (gemeten door het CBS) blijft daardoor negatief en ook het vertrouwen in de koopwoningmarkt (gemeten met de Eigen Huis Marktindicator van VEH) neemt al enkele kwartalen licht af. De eerste beschikbare informatie over het tweede kwartaal van 2026 geeft bovendien aan, dat zowel het consumentenvertrouwen als de Marktindicator verder lijken te dalen.

Impact op gedrag woonconsumenten op koopwoningmarkt lijkt vooralsnog beperkt

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties komt in het eerste kwartaal van 2026 weliswaar veel lager uit dan in het vierde kwartaal van 2025, maar dat past in het normale seizoenspatroon. De 55.950 transacties in het eerste kwartaal van 2026 betekenen wel een stijging van 8,7% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in het jaar ervoor. De registreerde transacties in het eerste kwartaal van 2026 betreft voor het merendeel echter verkopen van woningen in de laatste maanden van 2025, toen de omstandigheden in de wereldeconomie nog iets minder gunstig waren.

Het totaal aantal te koop aangeboden woningen komt in het eerste kwartaal van 2026 ook weer hoger uit ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2025 (+9,2%) en bijna 24% hoger dan het vergelijkbare kwartaal van 2024. De koopwoningmarkt blijkt in de laatste twee jaar niet krapper te zijn geworden, waarbij het uitponden van huurwoningen zeker een grote rol heeft gespeeld. Ook uit deze gegevens is dus ook nog niet duidelijk een verminderde dynamiek op de koopwoningmarkt af te lezen.

Het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis blijft in de laatste vijf kwartalen op een vergelijkbaar niveau. Dat aantal bedraagt in het eerste kwartaal van 2026 ruim 146.800 aanvragen en komt daarmee 3,6% hoger uit dan in het eerste kwartaal in 2025. Deze ontwikkeling is ook niet direct in relatie te brengen met de eerder gemelde terugval in de economische ontwikkelingen en in het consumentenvertrouwen. Het moment waarop deze huishoudens hebben besloten een (andere) huis te gaan zoeken en te willen kopen, ligt natuurlijk al in een eerder stadium.

De PBK (gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) blijkt in het eerste kwartaal van 2026 voor het vierde opeenvolgende kwartaal minder toegenomen ten opzichte van een jaar geleden. De PBK ligt in het eerste kwartaal van 2026 nog 5,2% hoger dan in het eerste kwartaal van 2025, terwijl deze jaar-op-jaar mutatie in 2024 nog rond de 11% uitkwam. De jaar-op-jaar mutatie van de mediane verkoopprijs (gepubliceerd door de NVM) laat een vergelijkbaar verloop zien als bij de PBK. In het eerste kwartaal van 2026 is de koopprijsstijging ten opzichte van een jaar geleden (+2,3%) voor het zevende opeenvolgende kwartaal minder hoog dan in het voorliggende kwartaal. Ten opzichte van het voorliggende kwartaal daalt de mediane verkoopprijs met -2,7% in het eerste kwartaal van 2026. Bovenstaande bevindingen laten zien dat er nog steeds sprake is van oplopende koopprijzen, maar dat de koopprijsstijging al vanaf de tweede helft van 2024 (enigszins) geremd worden.

Toch ook eerste signalen voor haperingen op de koopwoningmarkt en hypotheekmarkt

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (bijna 34.600 woningen) in het eerste kwartaal van 2026 komt lager (-26,7%) uit dan in het vierde kwartaal van 2025, wat echter voor een groot deel het gevolg is van het gebruikelijke seizoeneffect. Dit kwartaalcijfer is echter gelijk aan de resultaten over het vierde kwartaal van 2025. Dit zou erop kunnen wijzen, dat de stijgende lijn uit de afgelopen jaren gaat worden omgebogen op de koopwoningmarkt. De terugval in het aantal verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2026 treedt relatief gezien het sterkst op bij de woningtypen aan de bovenkant van de koopwoningmarkt: de vrijstaande woningen en de 2-onder-1 kap woningen. Dat geldt zowel voor een vergelijking met het voorliggende kwartaal als met het eerste kwartaal van 2025. Beide woningtypen bestaan vaak uit duurdere woningen en de ervaring leert, dat een eventuele omslag op de koopwoningmarkt het eerst zichtbaar wordt aan de bovenkant van de markt.

In de tweede helft van 2025 en in het eerste kwartaal van 2026 stijgt de mediane verkoopprijs iets minder snel dan in de jaren ervoor en blijkt de vraagprijs gemiddeld genomen ook minder sterk overboden te worden. Gemiddeld over alle verkochte woningen wordt de vraagprijs nog maar met 3,7% overboden wordt, terwijl dat in het tweede kwartaal van 2025 nog 5,7% bedroeg. Uit nadere informatie van de NVM blijkt dat het aandeel woningen dat boven de vraagprijs is verkocht, is teruggelopen naar ongeveer 65% in het eerste kwartaal van 2026. Over het algemeen hoeven of willen potentiële kopers dus minder vaak en minder fors te overbieden dan een jaar geleden.

De koopprijsontwikkeling in de vier grote steden (m.u.v. Utrecht) blijft al vanaf medio 2023 in meer of mindere mate achter bij de prijsontwikkeling voor Nederland als geheel. Het meest duidelijk is dit terug te zien voor de stad Amsterdam, waar de PBK in het eerste kwartaal van 2026 (132,9) bijna 13,5% lager uitkomt dan de gemiddelde index voor geheel Nederland (153,6). In Amsterdam is al vier kwartalen achtereen sprake van stabiliserende koopprijzen. Het ligt in de lijn der verwachting dat als gevolg van het zogenoemde rimpeleffect dat de Nederlandse koopwoningmarkt kenmerkt, op (korte) termijn ook in de andere steden en in andere regio's de koopprijsstijgingen (verder) zullen gaan afvlakken.

Nieuwbouwaanbod neemt nog steeds onvoldoende toe en wordt duurder

Uit de Monitor Nieuwe Koopwoningen van WoningbouwersNL blijkt dat het aantal aangeboden en verkochte nieuwbouwkoopwoningen op kwartaalbasis in de jaren 2023 en 2024 duidelijk is opgelopen.

Vanaf 2025 zet deze opwaartse trend zich echter niet door en treedt er een zekere stabilisatie in het aantal verkochte nieuwbouwkoopwoningen op. Het aantal transacties van rond de 7.900 woningen per kwartaal is niet voldoende om de doorstroming in de bestaande woningvoorraad echt los te krijgen.

Mede door de beleidsnadruk op binnenstedelijk bouwen en op betaalbare woningen heeft er een verschuiving in de samenstelling van de verkochte nieuwbouwkoopwoningen plaatsgevonden van grondgebonden woningen naar appartementen en van grotere naar kleinere woningen, zo blijkt uit de gegevens van de Monitor Nieuwe Woningen. Het aandeel appartementen in het totaal aantal verkochte nieuwbouwwoningen in het vierde kwartaal van 2025 (53%) is duidelijk hoger dan een jaar geleden (46%) en veel hoger dan zes jaar geleden (27%).

In de afgelopen zes jaar zijn de totale bouwkosten (exclusief de grondprijs) gemiddeld over alle woningen fors te zijn gestegen (+37%). Daarbij blijken de materiaalkosten (+39%) flink te zijn opgelopen in vooral de jaren 2021 en 2022 (als gevolg van de Corona pandemie en de energiecrisis). Meer recent hebben de stijgende loonkosten de bouwkosten opgedreven. In een recent bericht meldt Archidat dat de totale bouwkosten in het jaar 2026 naar verwachting wederom fors zullen oplopen; bij gestapelde woningbouw zelfs met circa 6,8%. De belangrijkste oorzaak daarvoor is de te verwachten stijging van de materiaalkosten (gemiddeld met 9,8%) en de transportkosten, als gevolg van de fors toegenomen olie- en gasprijzen in het afgelopen half jaar.

De ontwikkeling van de bouwkosten heeft natuurlijk zijn neerslag op de koopprijsontwikkeling van nieuwbouwwoningen. De jaar-op-jaar koopprijsmutaties van nieuwbouwwoningen blijken in de periode 2020-2022 dan ook fors hoger te zijn geweest dan in de jaren ervoor en erna. In de tweede helft van 2025 is er wederom sprake van behoorlijke prijsstijgingen van respectievelijk 6,4% en 8,1% in het derde en vierde kwartaal ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Door deze opwaartse ontwikkeling van de bouwkosten en verkoopprijzen van de nieuwbouwkoopwoningen zal de concurrentiepositie van de nieuwbouwkoopwoningen ten opzichte van de koopwoningen in de bestaande woningvoorraad het komend jaar nog verder onder druk komen te staan.

Dit blijkt uit de gegevens in de drieënvijftigste Monitor Koopwoningmarkt (eerste kwartaal 2026).

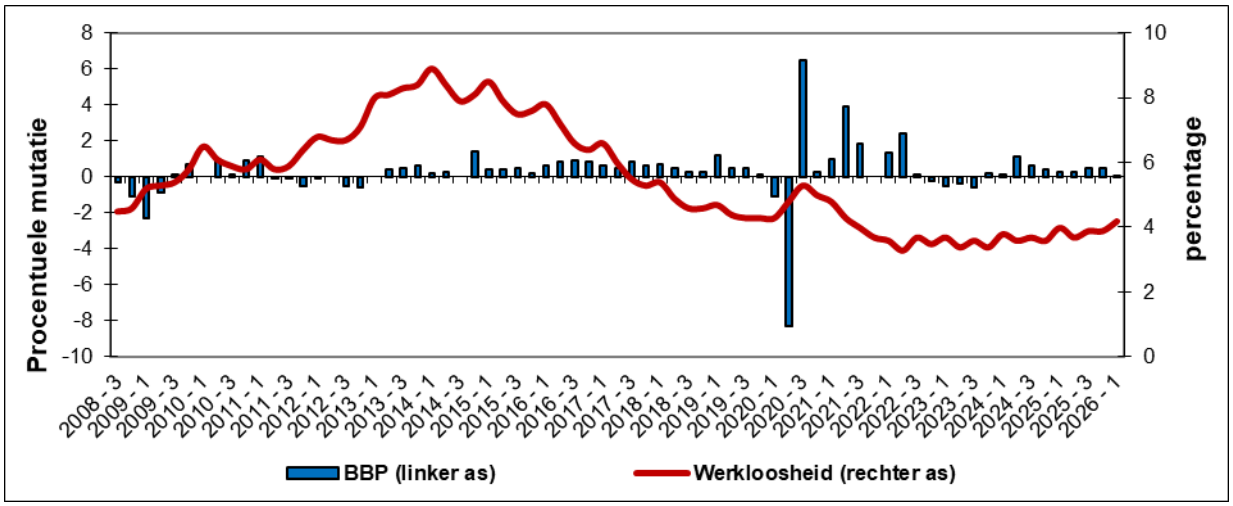
Vertrouwen in haperende economie begint te dalen

Het internationale conflict in het Midden-Oosten beheerste in de afgelopen maanden niet alleen de media, maar ook de internationale economie en inmiddels ook de Nederlandse economische ontwikkelingen. Deze impact is daarbij direct waar te nemen via de oplopende olie- en gasprijzen, die zich vertalen in snel stijgende benzineprijzen en transportkosten en met enige vertraging ook in hogere productiekosten van allerhande goederen. Indirect zet dit conflict in het Midden-Oosten, boven op de aanhoudende oorlog in de Oekraïne en de 'dagkoersen' van de handelstarieven van de VS, het algemene vertrouwen in de toekomst onder de Nederlandse (woon)consumenten verder onder druk.

Beperkte economische groei en oplopende werkloosheid

De licht oplopende inflatie zet de sinds medio 2022 al moeizamer functionerende Nederlandse economie verder onder druk. De groei van het Bruto Binnenlands Product (BBP) komt in het eerste kwartaal van 2026 uit op 0,1%; het laagste niveau sinds twee jaar (zie figuur 1). Tegelijkertijd neemt het werkloosheids-percentage in het afgelopen jaar licht toe tot 4,2% in het eerste kwartaal van 2026. Daarnaast blijkt de gemiddelde inkomensstijging in het vierde kwartaal van 2025 (+2,7%) duidelijk lager uit te zijn gevallen dan in de voorliggende kwartalen (boven de 3%).

Figuur 1 De procentuele mutatie van het Bruto Binnenlands Product en het percentage werkloze beroepsbevolking, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2026

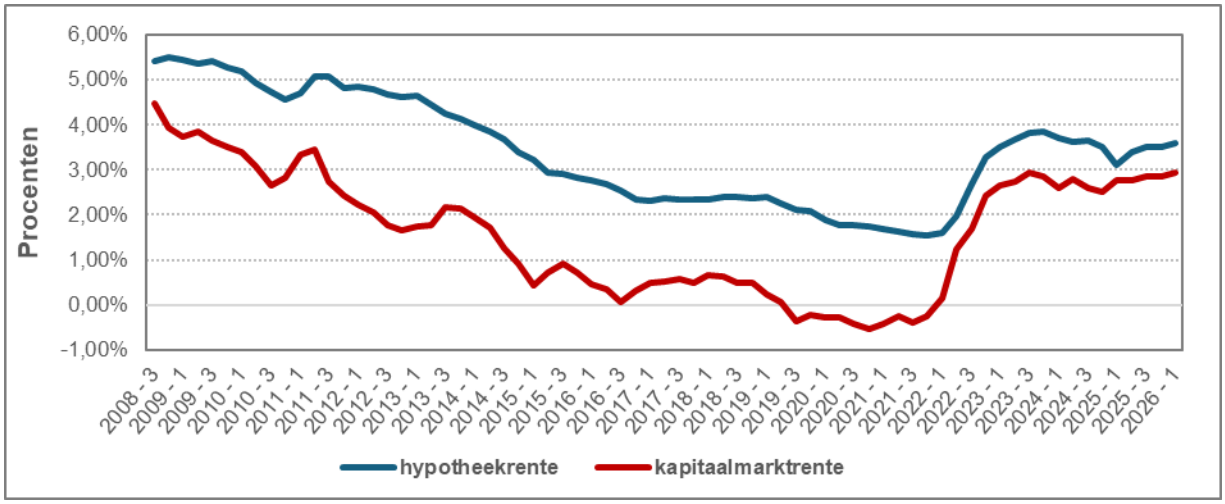


Bron: CBS, Statline, 2026

Hypotheekrente stijgt in afgelopen jaar

Na de inval van Rusland in de Oekraïne begin 2022 steeg de kapitaalmarktrente snel en fors. Dit omdat de centrale banken de beleidsrente verhoogden en financiële markten rekening hielden met een stijging van de inflatie in de toekomst. Vanaf medio 2023 is er echter weer een licht dalende trend in de kapitaalmarktrente waar te nemen tot circa 2,5% eind 2024 (zie figuur 2). In de afgelopen vijf kwartalen neemt deze rente dan weer gestaag toe naar ongeveer 3,1%. Omdat de hoogte van de hypotheekrente sterk gerelateerd is aan de kapitaalmarktrente, zien we de hypotheekrente in de laatste periode ook oplopen. Het lenen van geld wordt dus niet alleen voor bedrijven duurder, maar ook voor (woon)consumenten. Huishoudens zullen daarom iets vaker de hand op de knip houden, zien hun leencapaciteit voor een hypotheek iets dalen én zullen hun verwachtingen over de nabije toekomst gaan bijstellen. Het onvoorspelbare gedrag van de strijdende partijen in het Midden-Oosten maakt dat toekomstbeeld zeker niet positiever.

Figuur 2 De hypotheekrente[1] (DNB) en de kapitaalmarktrente[2] (ECB), op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2026

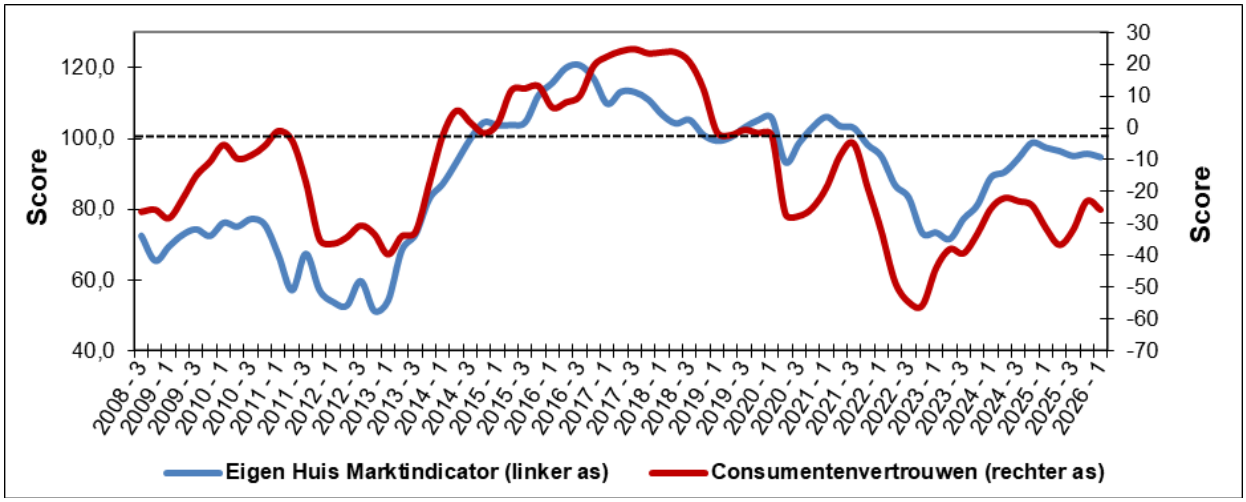


1: Het betreft de gemiddelde hypotheekrente van nieuw afgesloten hypotheken met een rentevaste periode van 5 tot 10 jaar.
2: Het betreft de rente op Nederlandse staatsobligaties.
Bron: DNB, Statistieken, 2026; ECB, Data Portal, 2026

Consumentenvertrouwen is laag

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. Het jaar 2025 toont een wisselvallig beeld, waarbij het consumentenvertrouwen in de tweede helft toch weer groeit. In het eerste kwartaal van 2026 neemt dit vertrouwen weer minimaal af.

Figuur 3 De score op de Eigen Huis Marktindicator (VEH) en het Consumentenvertrouwen (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2026



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

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 vijf kwartalen gestaag te dalen van '99' in het tweede kwartaal van 2023 naar '95' in het eerste 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 licht 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. De eerste beschikbare informatie over het tweede kwartaal van 2026 geeft bovendien aan dat zowel het algemene consumentenvertrouwen als het vertrouwen in de koopwoningmarkt verder lijken te dalen.

De hierboven beschreven ontwikkelingen schetsen een minder gunstig beeld over de economische ontwikkelingen in het afgelopen jaar, dan in de periode daarvoor. Zowel de feitelijke economische omstandigheden als het vertrouwen onder de consumenten, kunnen de dynamiek en de prijsontwikkeling op de koopwoningmarkt onder druk zetten.

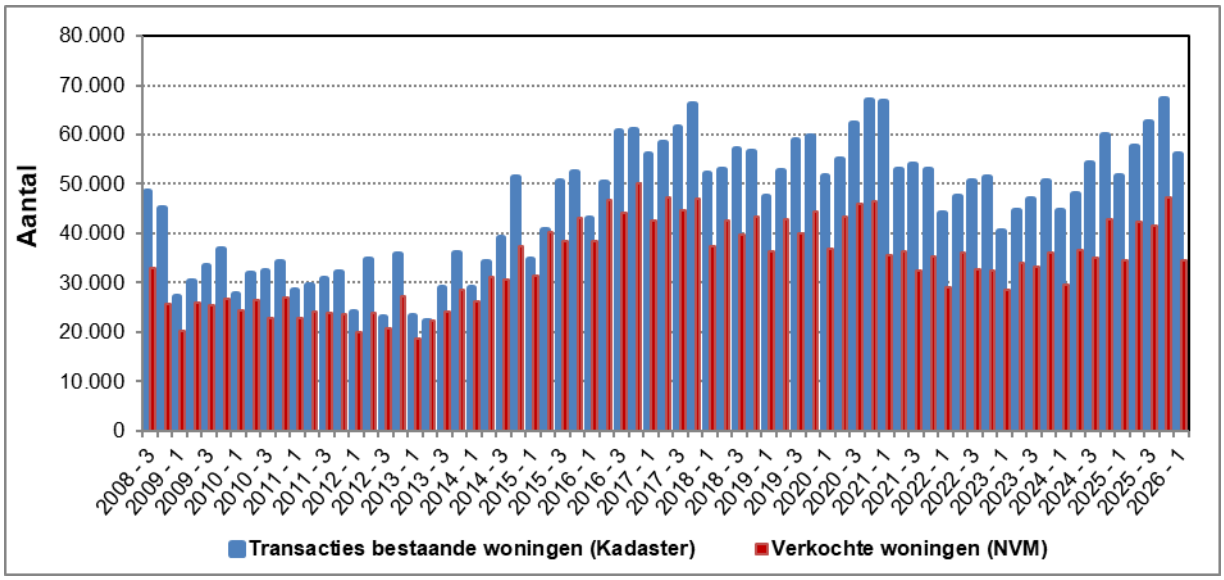
Impact op gedrag woonconsumenten op koopwoningmarkt lijkt vooralsnog beperkt

Stijgende lijn in aantal transacties van koopwoningen

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties komt in het eerste kwartaal van 2026 weliswaar veel lager uit dan in het vierde kwartaal van 2025, maar dat past in het normale seizoenspatroon (zie tekstkader hieronder). De 55.950 transacties in het eerste kwartaal van 2026 betekenen wel een stijging van 8,7% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in het jaar ervoor (zie figuur 4). De minder rooskleurige economische omstandigheden lijken nog geen effect te hebben op de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen. De registreerde transacties in het eerste kwartaal van 2026 betreffen voor het merendeel echter verkopen van woningen in de laatste maanden van 2025, toen de omstandigheden in de wereldeconomie nog iets anders waren.

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).

Figuur 4 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2026

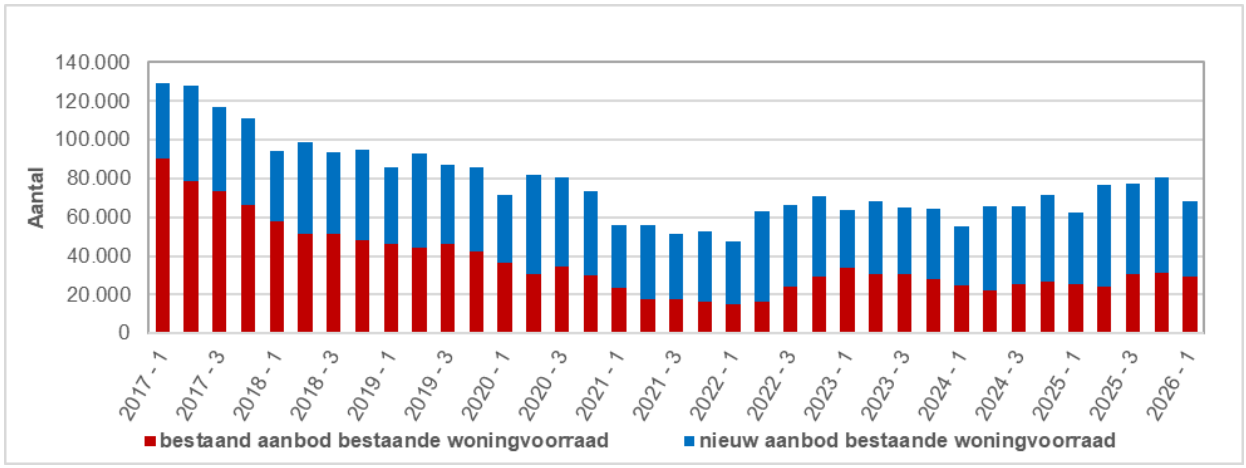


Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2026; NVM, Woningmarktcijfers, 2026

Te koop staand aanbod in bestaande woningvoorraad groeit licht

Het totaal aantal te koop aangeboden woningen komt in het eerste kwartaal van 2026 ook weer hoger uit ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2025 (+9,2%) en bijna 24% hoger dan het vergelijkbare kwartaal van 2024 (zie figuur 5). Het totaal aanbod van circa 68.400 te koop staande woningen in het eerste kwartaal van 2026 blijft nog steeds veel geringer dan de ongeveer 120.000 woningen per kwartaal in het jaar 2017; een periode die gekenmerkt wordt door 'normale marktomstandigheden'. De koopwoningmarkt blijkt in de laatste twee jaar dus niet krapper te zijn geworden, waarbij het uitponden van huurwoningen zeker een grote rol heeft gespeeld. Uit deze gegevens is dus ook nog niet duidelijk een verminderde dynamiek op de koopwoningmarkt af te lezen.

Figuur 5 Totaal aantal te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2017 – 1e kwartaal 2026

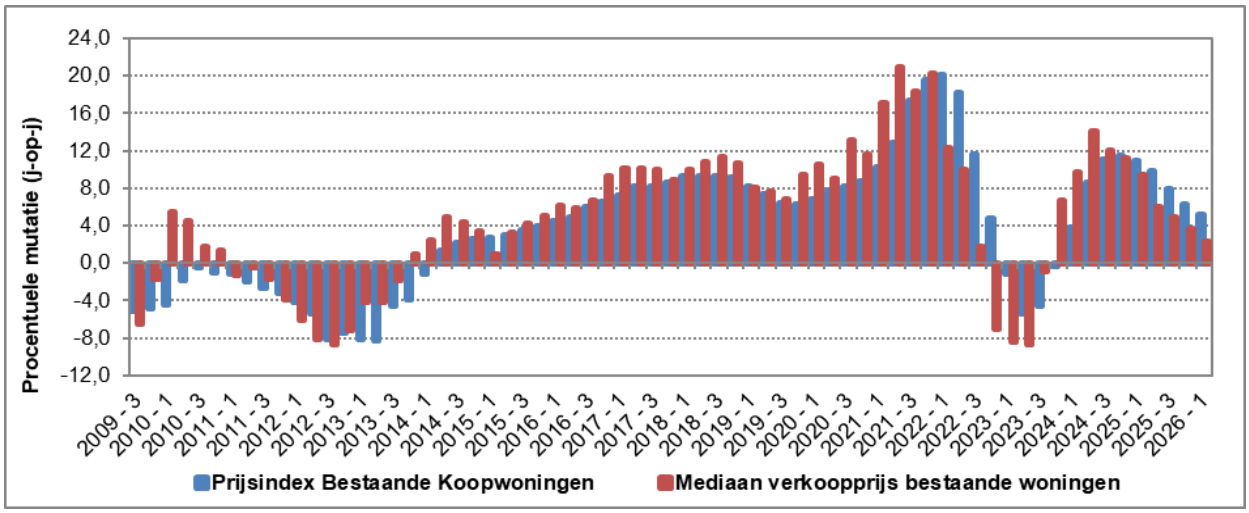


Bron: NVM, 2026

Koopprijzen bestaande koopwoningen blijven stijgen, maar minder hard

De PBK (gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) blijkt in het eerste kwartaal van 2026 voor het vierde opeenvolgende kwartaal minder toegenomen ten opzichte van een jaar geleden. De PBK ligt in het eerste kwartaal van 2026 nog 5,2% hoger dan in het eerste kwartaal van 2025, terwijl deze jaar-op-jaarmutatie in 2024 nog rond de 11% uitkwam (zie figuur 6). In het eerste kwartaal van 2026 neemt de PBK met 1,0% toe in vergelijking met het voorliggende kwartaal; een iets hogere stijging dan in het vierde kwartaal van 2025 wat in het seizoenspatroon past. De koopprijsontwikkeling is de laatste kwartalen dus wel minder groot, maar de verkoopprijzen nemen nog wel steeds toe. Omdat de PBK gecorrigeerd wordt voor veranderingen in de pakketsamenstelling van verkochte woningen, kan de geringere koopprijsstijging in de afgelopen kwartalen niet worden toegeschreven aan het grotere aandeel appartementen in de transacties. De jaar-op-jaarmutatie is een bevestiging van een minder scherpe stijging van de prijzen van koopwoningen.

Figuur 6 De procentuele jaarmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2009 – 1e kwartaal 2026



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

In reële termen, dus gecorrigeerd voor de algehele inflatie, is er sprake van een licht stijgende prijsindex in het eerste kwartaal van 2026 ten opzichte van het voorgaande kwartaal (niet weergegeven). De verkoopprijzen voor woningen stijgen dus net iets sneller dan de gemiddelde prijs van alle overige goederen. Dit wijst eveneens op een nog steeds aanhoudende vraagdruk.

Volgens het normale seizoenspatroon in de koopprijsmutaties kent de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) 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 logisch te noemen.

De mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM) wordt eveneens grotendeels voor de wijziging in pakketsamenstelling van verkochte woningen gecorrigeerd. De mediane verkoopprijs heeft daarbij een directere relatie met de marktomstandigheden in het betreffende kwartaal, omdat het op de verkopen in dat kwartaal is gebaseerd.

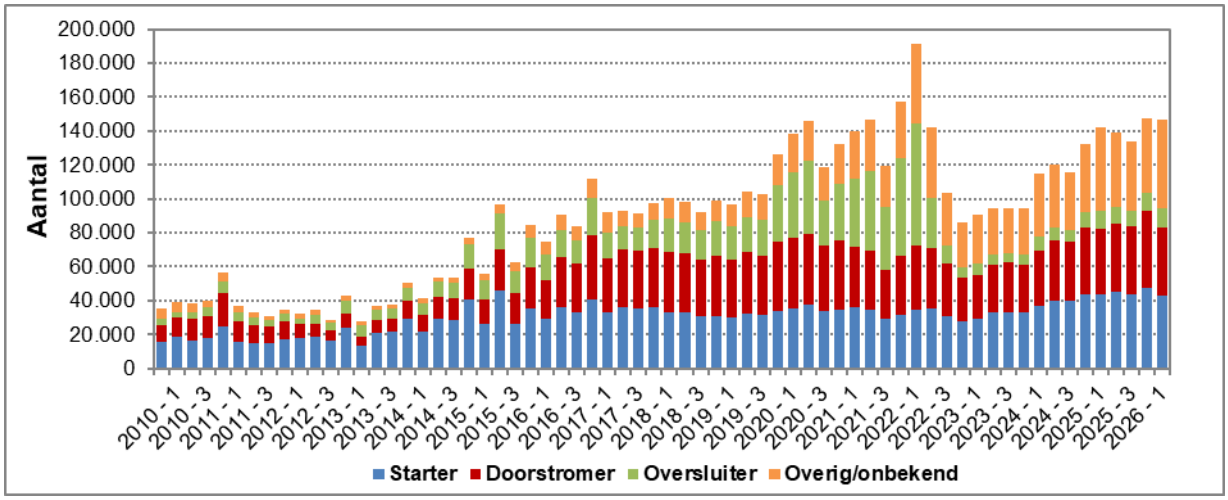
De jaar-op-jaarmutatie van de mediane verkoopprijs (zie figuur 6) laat een vergelijkbaar verloop zien als bij de PBK. In het eerste kwartaal van 2026 is de koopprijsstijging ten opzichte van een jaar geleden (+2,3%) voor het zevende opeenvolgende kwartaal iets minder hoog dan in het voorliggende kwartaal. Ten opzichte van het voorliggende kwartaal daalt de mediane verkoopprijs met -2,7% in het eerste kwartaal van 2026. Daarmee is er in drie van de laatste vijf kwartalen een daling waar te nemen in de mediane verkoopprijs. Daaruit blijkt ook dat de prijsstijgingen in de tweede helft van 2024 – eerste kwartaal 2026 (enigszins) geremd worden, na een periode van ongekend snel oplopende prijzen. Per saldo bedraagt de mediane verkoopprijs € 485.000 in het eerste kwartaal van 2026, waarmee deze toch weer onder de grens van vijf ton uitkomt. In reële termen, dus gecorrigeerd voor de algehele inflatie, ligt de mediane verkoopprijs op een vergelijkbaar niveau als begin 2025 en begin 2021.

Aantal hypotheekaanvragen blijft op vergelijkbaar niveau

De koopwoningmarkt en de hypothekenmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd, al was dat verband met name gedurende de periode 2020-2021 minder goed zichtbaar. Een sterke toename van met name het aantal aanvragen voor oversluitingen van bestaande hypotheken zorgde er in die periode voor dat het aantal hypotheekaanvragen (geregistreerd door HDN) per kwartaal het aantal woningtransacties ver overtrof.

Het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis blijft in de laatste vijf kwartalen op een vergelijkbaar niveau. Dat aantal bedraagt in het eerste kwartaal van 2026 ruim 146.800 aanvragen en komt daarmee zo'n 1.000 aanvragen lager uit dan in het vorige kwartaal. Dit aantal betekent wel een stijging met 3,6% ten opzichte van het eerste kwartaal in 2025 (zie figuur 7). Deze ontwikkeling is ook niet direct in relatie te brengen met de eerder gemelde terugval in de economische ontwikkelingen en in het consumentenvertrouwen.

Figuur 7 Aantal hypotheekaanvragen naar type aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 1e kwartaal 2026



Bron: HDN, 2026

In het eerste kwartaal van 2026 blijkt het aandeel van de hypotheekaanvragen voor het verhogen van een bestaande hypotheek en voor een tweede hypotheek wel flink hoger uit te komen dan in het voorliggende kwartaal (respectievelijk 44% en 37%). Eigenaarbewoners kiezen er relatief vaker voor om niet door te stromen, maar om over te gaan tot verbouwen (waaronder verduurzamen).

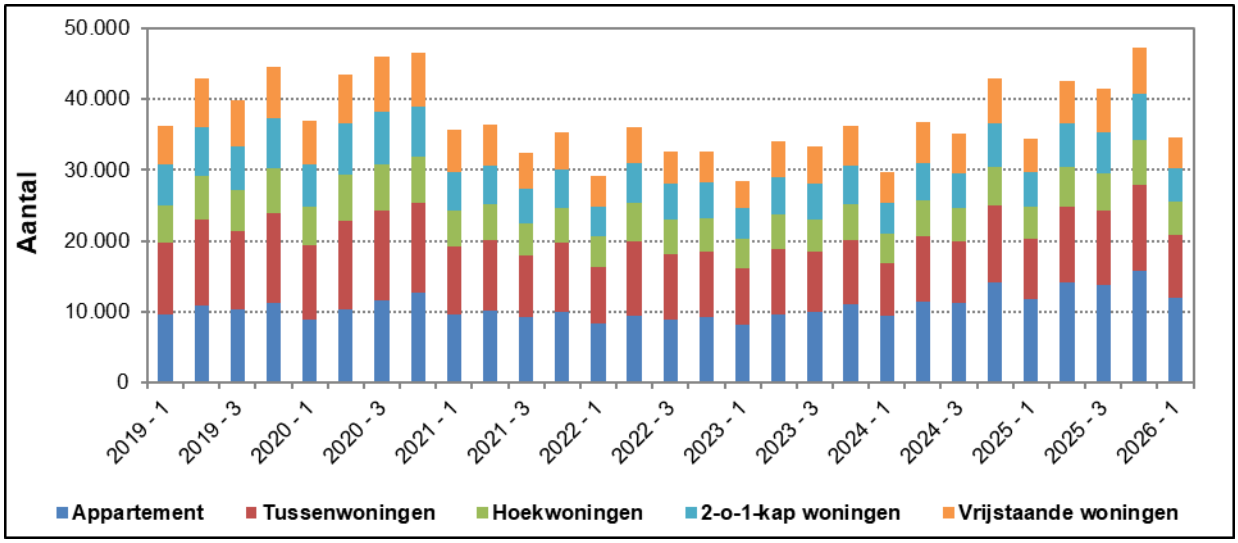
Een tekort aan passend aanbod van woningen in de bestaande woningvoorraad en op de nieuwbouwmarkt kan hiervoor de aanleiding vormen. Het kan ook een eerste aanwijzing zijn voor een zekere terughoudendheid bij deze groep als reactie op de gewijzigde economische context.
Sinds medio 2025 vindt er ook weer een lichte verschuiving plaats richting meer hypotheekaanvragen van de potentiële doorstromers (van 47% naar 49%) ten koste van het aandeel potentiële starters. In absolute zin is het aantal aanvragen van potentiële starters in het eerste kwartaal van 2026 nog steeds hoog met bijna 42.700 offertes, wat voor een groot deel verklaard kan worden door het aanbod van huurwoningen die uitgepond zijn in deze periode.

Toch ook eerste signalen voor haperingen op de koopwoningmarkt en hypotheekmarkt

Uit het hiervoor beschreven aanbod van te koop staande woningen, het aantal geregistreerde transacties, het aantal hypotheekaanvragen en in mindere mate uit de koopprijsontwikkeling, lijkt de koopwoningmarkt vooralsnog nauwelijks tot niet geraakt te zijn door de minder gunstige economische omstandigheden en een lager consumentenvertrouwen. Daarmee is echter niet het gehele verhaal verteld. Naast de afvlakkende koopprijsontwikkeling zijn er namelijk nog andere indicatoren die duiden op een negatief effect van de economische context op de dynamiek op de koopwoning- en hypotheekmarkt te duiden.

Stabilisatie aantal verkochte woningen en afnemend aandeel duurdere koopwoningen
Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (bijna 34.600 woningen) in het eerste kwartaal van 2026 komt lager uit dan in hetzelfde kwartaal van 2025 (zie figuur 8). Dit kwartaalcijfer ligt ook 26,7% lager dan in het vierde kwartaal van 2025, wat echter voor een groot deel het gevolg is van het gebruikelijke seizoeneffect (i.e. koopsprint net voor het einde van het jaar en een correctie aan het begin van het jaar erna). Toch zou het resultaat over het eerste kwartaal van 2026 er ook op kunnen wijzen, dat de stijgende lijn op de koopwoningmarkt uit de afgelopen jaren gaat worden omgebogen.

Figuur 8 Aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2019 – 1e kwartaal 2026



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2026

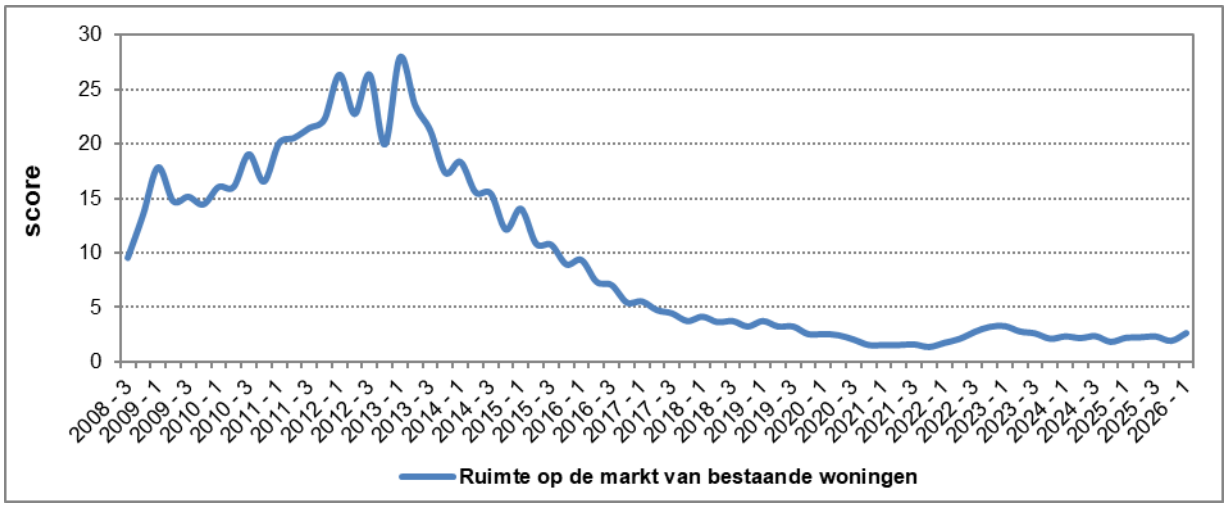
Uit figuur 8 valt ook af te lezen dat de terugval in het aantal door de NVM geregistreerde verkopen gedurende het eerste kwartaal van 2026, relatief het sterkst optreedt in de woningtypen aan de bovenkant van de koopwoningmarkt: de vrijstaande woningen en de 2-onder-1 kap woningen. Dat geldt zowel voor

een vergelijking met het voorliggende kwartaal als met het eerste kwartaal van 2025. Ten opzichte van een jaar geleden is alleen bij deze twee woningtypen een relatieve daling waar te nemen. Beide woningtypen bestaan vaak uit duurdere woningen en de ervaring leert, dat een eventuele omslag op de koopwoningmarkt het eerst zichtbaar wordt aan de bovenkant van de markt.

Krapte op de koopwoningmarkt blijft groot, maar neemt 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 2023 een stabilisatie zien en schommelt de laatste twee jaar tussen de waarden van 2,1 en 2,3 (zie figuur 9). In het vierde kwartaal van 2025 zakt de score op deze indicator plotseling naar een waarde van 1,9; ondanks het eerder gemelde verruimde aanbod van te koop staande koopwoningen. Door het geringer aantal verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2026 blijkt de markt dan toch weer iets minder krap te worden (waarde 2,6), al is het nog te vroeg om vast te stellen of deze verruiming zich zal voortzetten. De huidige markt van bestaande koopwoningen blijft nog als zeer krap te beschouwen, want een score tussen de 5 en 7 wordt als een indicatie voor een normaal functionerende koopwoningmarkt gezien.

Figuur 9 De krapte-indicator voor de bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2026



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2026

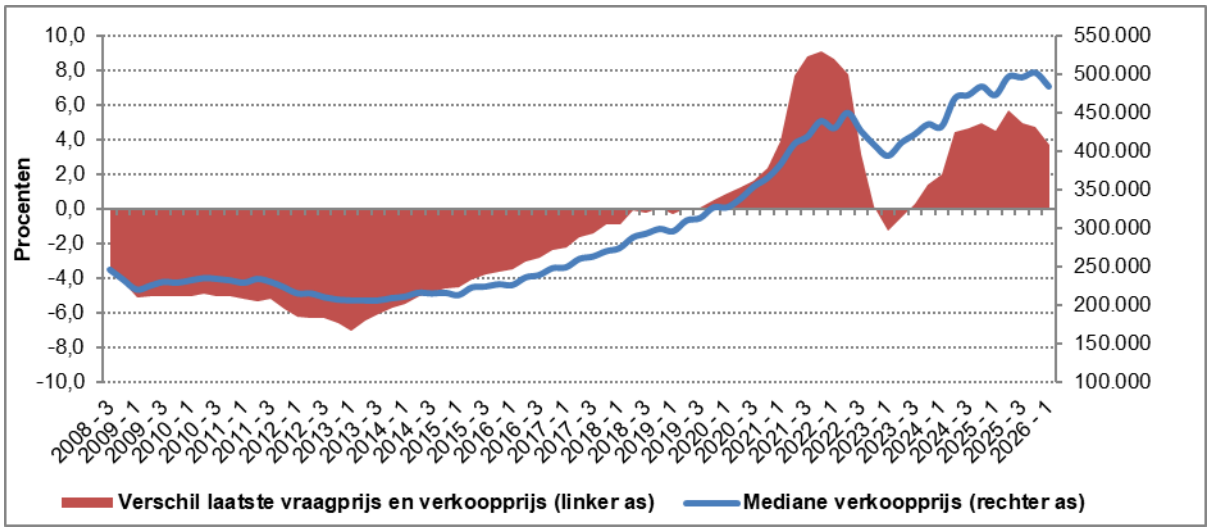
Overbieden van de vraagprijs zit in dalende trend

De grote disbalans tussen vraag en aanbod van koopwoningen, de gunstige financieringsvoorwaarden en de grote concurrentie tussen potentiële kopers, houden het fenomeen 'overbieden' op de koopwoningmarkt nog steeds in stand vanaf medio 2024. 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 10).

In de tweede helft van 2025 en in het eerste kwartaal van 2026 zien we de mediane verkoopprijs iets minder snel stijgen en blijkt de vraagprijs gemiddeld genomen ook iets minder sterk overboden te worden. De mate waarin de vraagprijs gemiddeld over alle verkochte woningen overboden wordt, daalt daarbij van 5,7% naar 3,7% (zie figuur 10). Uit nadere informatie van de NVM blijkt dat het aandeel woningen dat boven de vraagprijs is verkocht, daarbij is teruggelopen naar ongeveer 65% in het eerste kwartaal van 2026. Over het algemeen is het beeld dus dat potentiële kopers minder vaak en minder fors willen of hoeven te overbieden dan een jaar geleden.

Natuurlijk kent dit beeld nog wel verschillen per woningmarktregio en marktsegment. In de marktsegmenten met de grootste concurrentie tussen potentiële kopers, de tussenwoningen, wordt vaker (boven de 70%) en meer (tot 5,0%) overboden, zo blijkt uit dezelfde informatie van de NVM. Maar ook binnen dit segment is een dalende tendens terug te zien. Dit kan een eerste aanwijzing zijn voor iets minder risicovol gedrag in het zoek- en koopproces van woonconsumenten.

Figuur 10 Het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2026

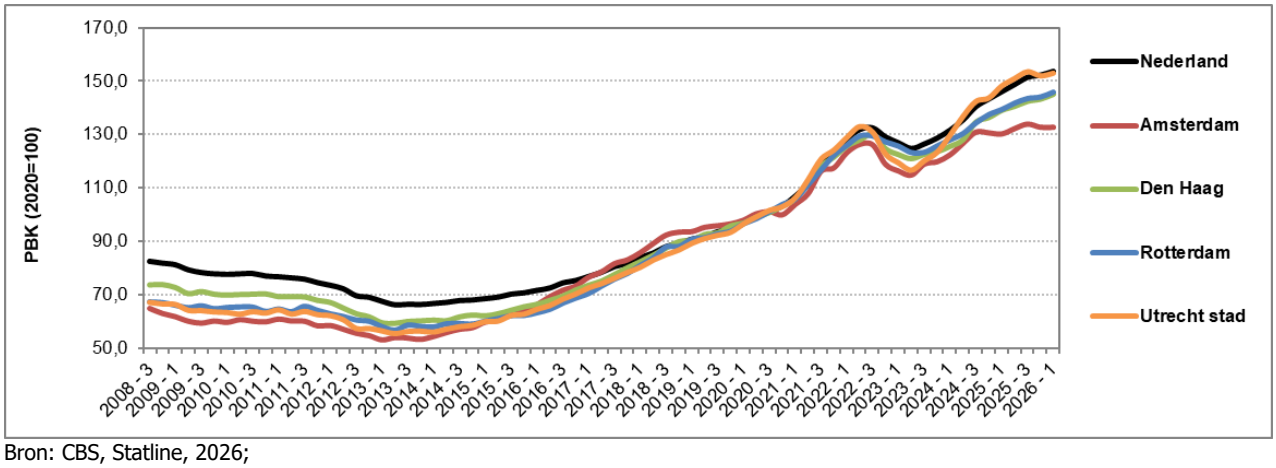


Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2026

Prijsontwikkeling in grote steden blijft achter bij landelijk beeld

Uit het verleden is bekend dat de Nederlandse koopwoningmarkt een zogenoemd 'rimpel-effect' kent. Zowel positieve als negatieve omslagpunten in de dynamiek en in de prijsontwikkeling op de koopwoningmarkt vertonen zich het eerst in de Randstad provincies en daarbinnen in de grote steden. Vanuit die regio's verspreiden de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt zich na verloop van tijd over de omliggende regio's en andere provincies.

Figuur 11 De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS) in de vier grote steden en in Nederland, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2009 – 1e kwartaal 2026



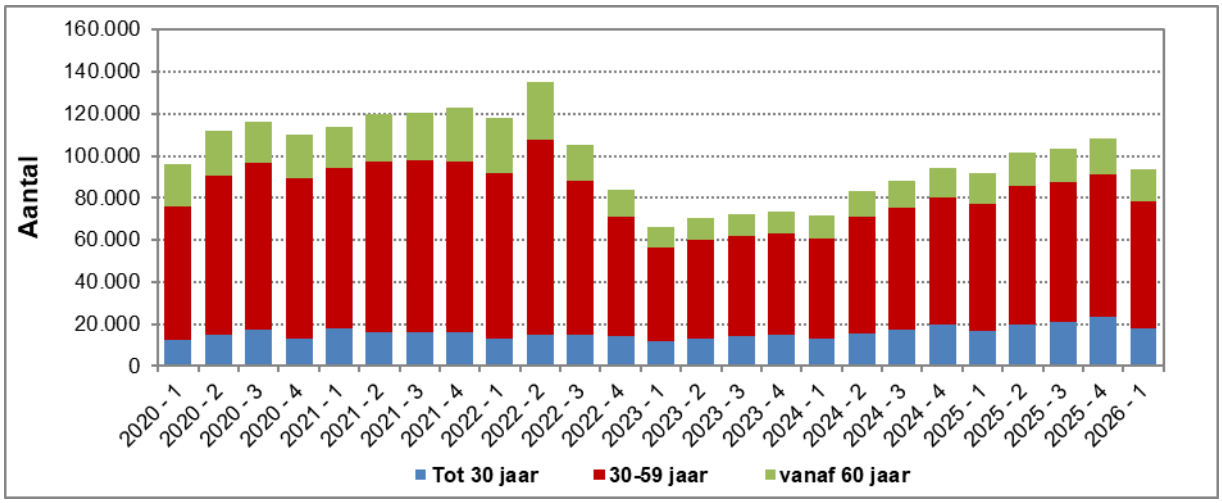
Bron: CBS, Statline, 2026;

Uit figuur 11 blijkt dat de koopprijsontwikkeling in de vier grote steden (m.u.v. Utrecht) al vanaf medio 2023 in meer of mindere mate achterblijft bij de prijsontwikkeling voor Nederland als geheel. Het meest duidelijk is dit terug te zien voor de stad Amsterdam, waar de PBK in het eerste kwartaal van 2026 (132,9) bijna 13,5% lager uitkomt dan de gemiddelde index voor geheel Nederland (153,6). In Den Haag en Rotterdam is dit verschil ook nog 5,5%. In Amsterdam is al vier kwartalen achtereen sprake van stabiliserende koopprijzen. Tot op heden is het rimpeleffect nog niet waar te nemen, omdat woningzoekenden hun blik verleggen naar buiten de grote steden en naar buiten de Randstad. Het ligt wel in de lijn der verwachtingen dat op (korte) termijn ook in de andere steden en in andere regio's de koopprijsstijgingen (verder) zullen gaan afvlakken.

Aantal toegekende hypotheken daalt in het eerste kwartaal van 2026

Naast de hiervoor gepresenteerde cijfers over bij hypotheekverstrekkers ingediende hypotheekaanvragen, publiceert HDN ook gegevens over het aantal daadwerkelijk toegekende hypotheken. Met een vertraging van ongeveer één kwartaal zit er een duidelijke samenhang tussen het aantal hypotheekaanvragen en het aantal feitelijk toegekende hypotheken die via het HDN-platform worden verwerkt. Het totaal aantal toegekende hypotheken is gedurende de laatste twee jaar fors opgelopen van circa 71.400 in het eerste kwartaal van 2024 naar bijna 108.400 in het vierde kwartaal van 2025 (zie ook figuur 12). In het eerste kwartaal van 2026 valt het aantal toegekende hypotheken (circa 93.800 hypotheken) echter veel lager uit dan in het voorliggende kwartaal (-13,4%). Een daling in het eerste kwartaal is ook in eerdere jaren waar te nemen, maar dit jaar is deze terugval wel sterker dan in 2024 (-3,0%) en 2025 (-2,7%). Bovendien is er ook nauwelijks sprake van groei ten opzichte van het aantal toekenningen in het eerste kwartaal van 2025. De toegekende hypotheken in het eerste kwartaal van 2026 zijn natuurlijk getoetst binnen de economische en financiële context van dat kwartaal. Daarom zou deze daling een eerste aanwijzing kunnen vormen voor een ombuiging van de sterk opwaartse trend uit de afgelopen jaren, als gevolg van de minder gunstige (internationale) economische omstandigheden en afnemend consumentenvertrouwen.

Figuur 12 Aantal toegekende hypotheken naar leeftijdsklasse hypotheekontvanger, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2020 – 1e kwartaal 2026

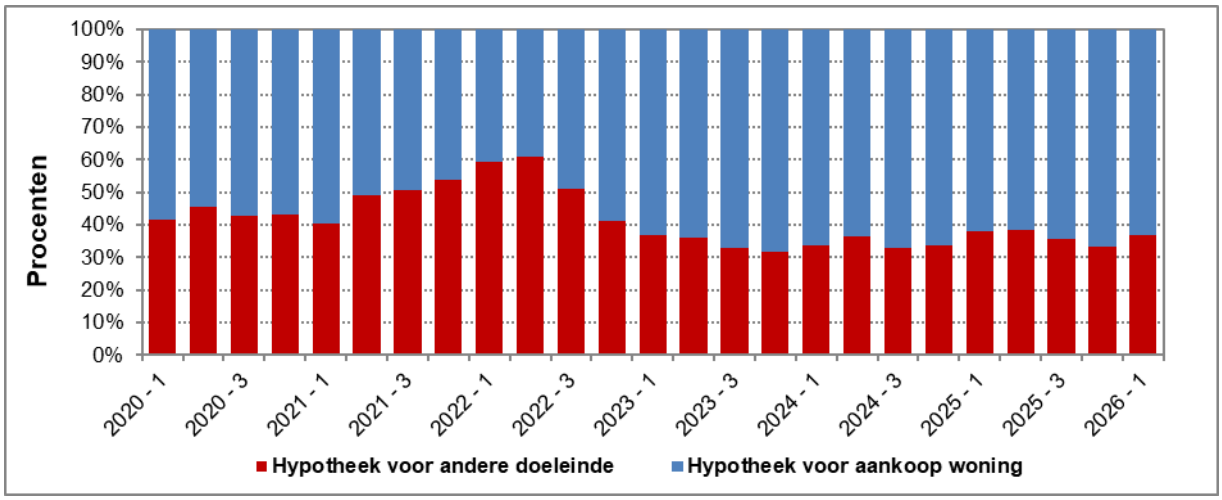


Bron: HDN, 2026

Uit figuur 12 valt ook op te maken dat de afname van het aantal toegekende hypotheken in het eerste kwartaal van 2026 relatief sterker is onder jonge aanvragers. In 2025 steeg het aandeel van jongeren (tot 30 jaar) in het totaal aantal toekenningen nog van 18% naar 21%. In het eerste kwartaal van 2026 blijkt dit aandeel voor het eerst weer te zijn gedaald naar 19%. Dit past in het beeld dat economische tegenwind veelal het eerst wordt gevoeld door jongeren en het consumentenvertrouwen onder jongeren ook sterker fluctueert.

Net als bij het aantal hypotheekoffertes is ook bij het aantal toegekende hypotheken een lichte toename te zien van het aandeel hypotheken voor andere doeleinden dan het kopen van een woning. Dit aandeel was in de afgelopen kwartalen gedaald naar 34% in het vierde kwartaal van 2025, maar neemt in het meest actuele kwartaal weer toe naar 37% (zie figuur 13). De daling in het aantal toegekende hypotheken in het eerste kwartaal van 2026 is dus veel sterker geweest bij de hypotheken voor de aankoop van een woning, dan bij hypotheken voor verbouwingen en dergelijke (respectievelijk -17,9% en -4,6%).

Figuur 13 Procentuele verdeling van het aantal toegekende hypotheken naar doel van de hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2020 – 1e kwartaal 2026



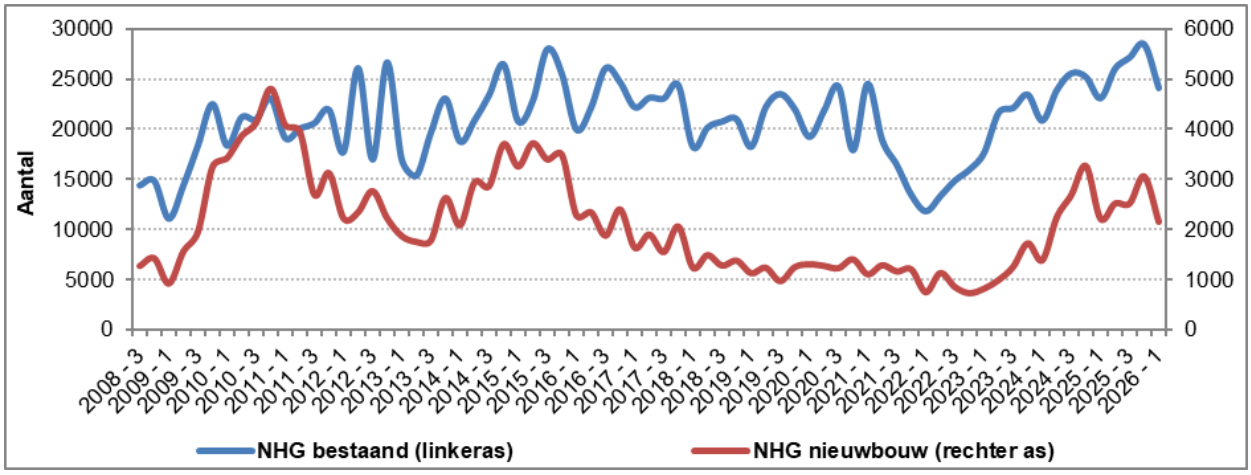
Bron: HDN, 2026

Aantal nieuwe woningbezitters met NHG corrigeert na piek in het vierde kwartaal van 2025

Een vorm van vraagondersteuning op de koopwoningmarkt betreft het verstrekken van hypotheken met een Nationale Hypotheek Garantie. Met NHG hebben consumenten meer zekerheid tijdens de looptijd van hun hypotheek. Als zij door bijvoorbeeld werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, een scheiding of het overlijden van een partner financiële problemen krijgen, zoeken de geldverstrekker en NHG samen naar oplossingen om de hypotheek betaalbaar te houden. Is verkoop van de woning uiteindelijk toch onvermijdelijk, dan kan NHG onder voorwaarden een eventuele restschuld kwijtschelden.
Voor NHG geldt een maximale woningwaarde: de NHG-grens. Die grens is de afgelopen jaren stapsgewijs verhoogd, van € 245.000 in 2017 naar € 470.000 in 2026. Voor woningen met energiebesparende maatregelen geldt in 2026 een grens van € 498.200. Hiermee volgt NHG de prijsstijging op de koopwoningmarkt.

In de periode 2022-2025 nam het aantal door particulieren aangekochte bestaande woningen met NHG-garantie en nieuwbouwwoningen met NHG-garantie sterk toe (zie figuur 14). Een deel van deze groei komt door het hogere aantal woningtransacties. Daarnaast steeg ook het aandeel woningen met NHG binnen het totale aantal transacties. Deze ontwikkeling sluit aan bij de groei van het aanbod goedkopere woningen. Tussen 2023 en 2025 kwamen meer appartementen vanuit de huurmarkt beschikbaar voor verkoop. Vooral jonge starters kochten deze woningen.

Figuur 14 Aantal nieuw verstrekte hypotheken met NHG voor door particulieren aangekochte bestaande woningen en nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2026



Bron: NHG, 2026

Bij nieuwbouwwoningen stabiliseerde het aantal NHG-garanties in 2025 (zie figuur 14). Het aandeel nieuwbouwwoningen met NHG nam wel verder toe. Dat komt doordat nieuwbouwprojecten steeds vaker uit kleinere woningen bestaan. Daardoor vallen meer woningen binnen de NHG-grens.
Bij bestaande koopwoningen zette de groei in 2025 door. In het vierde kwartaal van 2025 bereikte het aantal verstrekte NHG-garanties een record van ruim 28.400. Ook in het eerste kwartaal van 2026 bleef het aantal garanties historisch hoog.

Aanvullende cijfers van NHG laten zien dat circa 57% van de bestaande koopwoningen onder de NHG-grens in het eerste kwartaal van 2026 met NHG is gefinancierd. Het marktaandeel van NHG binnen deze groep kwam uit op 79,4%. Dat is iets hoger dan in de tweede helft van 2025.

Trends in hypotheekvoorwaarden in eerste 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 15 geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het eerste kwartaal van 2026 weer.

Figuur 15 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het voorlaatste kwartaal op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs, eerste kwartaal 2026

Nr.	%-punt	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers
1.	1,3%	Wat is de maximale overbrugging indien de woning nog NIET is verkocht of ontbindende voorwaarden niet zijn verlopen	-1,1%	Welk deel van de lening mag jaarlijks vergoedingsvrij / boetevrij worden afgelost?
2.	1,1%	Is een verhuis-/meeneemregeling van toepassing?	-1,1%	Wat is de geldigheid van het renteaanbod en de bindende offerte?
3.	0,4%	Wordt de risicoklasse tussentijds aangepast op basis van een aantoonbaar hogere marktwaarde?	-0,4%	Is een desktop taxatie, model taxatie, WOZ-beschikking of een WOZ-taxatieverslag acceptabel?
4.	0,3%	Hoe moeten de dubbele lasten worden aangetoond?	-0,3%	Wat zijn de eisen voor de vereniging van eigenaren?
5.	0,2%	Behoort een bonus tot het toetsinkomen?	-0,3%	Is een inkomensverklaring (IKV) vereist voor een zelfstandig ondernemer?

Bron: De Hypotheekshop, 2026

Eerste kwartaal trekt aan na start conflict in het Midden-Oosten

Na een relatief rustige start van het eerste kwartaal, mede door de strenge winter waardoor minder nieuwe woningen te koop werden gezet, liet de hypotheekmarkt in maart 2026 een duidelijke opleving zien. De stijging hangt samen met oplopende hypotheekrentes en hogere energieprijzen door de onrust in het Midden-Oosten. De rente voor een tien jaar vaste hypotheek met NHG steeg van 3,69% naar 3,99%. De stijging zorgt voor een beperkte toename van de maandlasten, maar heeft nauwelijks invloed op de leencapaciteit. Wellicht dat de aanhoudende onzekerheid een deel van de doorstromers en oriënteerders afschrikt.

Zowel woningkopers als huiseigenaren die hun hypotheek verhoogden, dienden vanwege de oplopende hypotheekrente vaker (sneller) een aanvraag in. Opvallend was ook de sterke groei van nieuwbouwaanvragen, die ten opzichte van februari verdubbelden. Daarnaast werd een record bereikt in het aantal woningaankopen boven 1 miljoen euro, vooral in de Randstad. Ondanks de stijgende energieprijzen blijft een duidelijke toename in verduurzamingsaanvragen van huizenkopers vooralsnog uit: deze kwam na het begin van de oorlog in Oekraïne uiteindelijk wel op gang.

Hypotheekvoorwaarden die jaarlijks pieken in het eerste kwartaal

In het eerste kwartaal zien onze adviseurs elk jaar meer startende zelfstandigen of aanvragers waarbij WOZ-waarden en bonussen een rol spelen. Financiering op basis van de WOZ-waarde is bij nieuwe aanvragen meestal niet mogelijk, behalve soms bij een lage lening ten opzichte van de woningwaarde of in de beheerfase. Bonussen tellen alleen mee als ze structureel en aantoonbaar zijn; bij NHG gelden extra strenge eisen. Startende zelfstandigen kunnen vaak al na twaalf maanden ondernemerschap een hypotheek aanvragen. Anders dan veel ondernemers denken, is daarvoor meestal niet vereist dat eerst volledige kalenderjaren zijn afgerond.

Aflossingsvrij en hypotheekrenteaftrek
Januari was een spannende maand voor huiseigenaren en kopers. Rabobank kwam als eerste grootbank met beperkingen voor aflossingsvrije hypotheken, later gevolgd door andere grootbanken. De ECB wil dat banken het aandeel aflossingsvrije hypotheken in hun portefeuilles terugbrengen. Dat kan de doorstroming op de woningmarkt bemoeilijken, omdat verhuizers met een oudere, deels aflossingsvrije hypotheek vaak hogere maandlasten krijgen. Door de aankondiging van de nieuwe regels rond aflossingsvrije hypotheken waren er duidelijk meer afspraken van klanten die wilden checken wat in hun situatie het beste is om te doen.

Daarnaast presenteerde het nieuwe kabinet het regeerakkoord. Daarin staat dat de fiscale behandeling van de eigen woning ongewijzigd blijft. Er komt dus geen aanpassing van de hypotheekrenteaftrek, ondanks oproepen van veel partijen om dat wel te doen vanwege de complexe uitvoering en verwachte administratieve problemen vanaf 2031.

Uitgelicht: funderingsproblematiek
Sinds 1 april 2026 is funderingsrisico een verplicht onderdeel van het model taxatierapport Woonruimte. Daardoor krijgt funderingsproblematiek een vaste plek in het koop- en financieringsproces, zowel bij NHG als bij reguliere hypotheken. Dit is relevant omdat funderingsrisico invloed kan hebben op de marktwaarde, herstelkosten, financierbaarheid en acceptatie door de geldverstrekker. In het taxatierapport wordt voortaan op basis van KCAF-data een risicoklasse A tot en met E opgenomen, plus een indicatie van mogelijke herstelkosten. Bij klasse D of E (hoger risico) is vaak aanvullend onderzoek nodig, meestal in de vorm van een QuickScan. Dit onderzoek, uitgevoerd door erkende bureaus, geeft snel extra inzicht in de stabiliteit en de staat van de fundering. Voor hypotheekadviseurs is dit onderwerp belangrijk. Funderingsrisico kan gevolgen hebben voor de maximale financiering, de doorlooptijd, de voorwaarden van de geldverstrekker en het belang van een goed financieringsvoorbehoud. Daarom moet dit risico al vroeg in het traject met de klant worden besproken.

De invoering per 1 april leidt voorlopig nog tot verschillende uitvoeringsvragen. Zo heeft ongeveer de helft van de veertig actieve geldverstrekkers hierover nog geen beleid bekendgemaakt. Een aantal geldverstrekkers sluit financiering van woningen met risicoklasse D of E inmiddels uit, maar het is nog onduidelijk hoe zij omgaan met bestaande klanten. Ook bestaan er vragen over de praktische uitvoering. Bijvoorbeeld hoe lang herstelkosten in depot blijven staan als funderingsschade zich mogelijk pas over tien jaar manifesteert. Daarnaast is onzeker of er voldoende capaciteit beschikbaar is om te voldoen aan de verwachte vraag naar QuickScans vanuit kopers, scheidende partijen en klanten die hun hypotheek willen verhogen. Verder roept de nieuwe regeling vragen op voor doorstromers die hun nieuwe woning al vóór 1 april hebben gekocht, maar nog geen taxatie hebben laten uitvoeren. Hetzelfde geldt voor huiseigenaren met een overbruggingsfinanciering van wie de huidige woning nog niet is verkocht. Voor deze groepen is nog niet duidelijk wat de precieze gevolgen zullen zijn.

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.

Nieuwbouwaanbod neemt nog steeds onvoldoende toe en wordt duurder

Zoals bekend is in de Nederlandse context de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen voor een deel afhankelijk van het aanbod van koopwoningen op de nieuwbouwmarkt. Nieuwbouwwoningen zijn nog steeds relatief iets duurder en worden daardoor relatief vaak gekocht door huishoudens, die al eigenaar-bewoners zijn en die daarmee de start vormen 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.
De laatste jaren wordt er in de woningbouwproductie echter een grotere nadruk gelegd op binnenstedelijk bouwen en op het bouwen van appartementen; en meer recent ook nog op meer betaalbare (en dus kleinere) woningen. Door deze mix van kenmerken van nieuwbouwkoopwoningen zal de invloed van de nieuwbouwmarkt op de dynamiek in de bestaande woningvoorraad ook gaan wijzigen. Nieuwbouwkoopwoningen zullen meer dan voorheen betrokken worden door jongere huishoudens en door starters op de koopwoningmarkt, waardoor de verhuisketens in de bestaande voorraad korter worden. Het nieuwbouwaanbod zal juist minder aantrekkelijk worden om naar door te stromen voor eigenaar-bewoners (gezinnen) op middelbare leeftijd en zeker voor meer draagkrachtige oudere eigenaar-bewoners.

Een meer recent en bijkomend probleem vormen de te verwachten forse stijgingen van de bouwkosten van de nieuwbouwwoningen. De in de afgelopen maanden sterk gestegen olie- en gasprijzen zullen namelijk in de komende periode leiden tot verdere stijging van de materiaalkosten en materieelkosten in het bouwproces. 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.

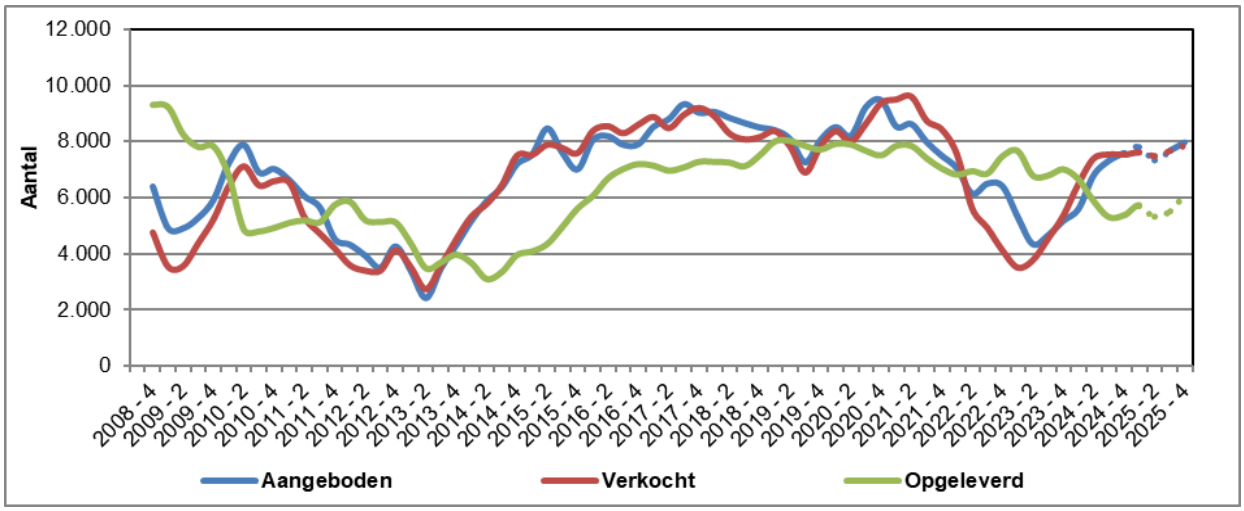
De markt voor nieuwbouwkoopwoningen trekt helaas niet voldoende aan
Het verkoop- en productieproces op de markt van nieuwbouwkoopwoningen neemt een behoorlijke tijd in beslag, waarin omstandigheden (snel) kunnen wijzigen. In dat proces worden de volgende vier fasen doorlopen: woningen worden achtereenvolgens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

In figuur 16 is de ontwikkeling van het aantal aangeboden en verkochte nieuwbouwkoopwoningen weergegeven. De ervaring leert dat de aantallen in vooral de vier laatst gepresenteerde kwartalen nog bijgesteld worden door nameldingen in het registratiesysteem. Voor de laatste vier kwartalen geven de lijnen in de figuur dan ook een inschatting van de aantallen weer, gebaseerd op de voorlopige geregistreerde cijfers. In de jaren 2023 en 2024 blijkt het animo onder de woonconsumenten voor het kopen van een nieuwbouwwoning zich te hebben hersteld, gezien het sterk oplopend aantal verkochte nieuwbouwwoningen. In 2025 zet deze opwaartse trend zich echter niet door maar treedt er een zekere stabilisatie in het aantal verkochte nieuwbouwkoopwoningen op. Het aantal transacties van rond de 7.900 woningen per kwartaal is echter niet voldoende om de doorstroming in de bestaande woningvoorraad echt los te krijgen.

De ontwikkeling in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in de afgelopen drie jaar, is (met enige vertraging) ook terug te zien in het aantal nieuw aangeboden koopwoningen (zie figuur 16). Dit aantal trekt aan vanuit het dal medio 2023 (zo'n 4.500 woningen per kwartaal) naar ruim 8.400 woningen in het vierde kwartaal van 2024. De huidige gegevens over de vier kwartalen van 2025 geven de indruk dat het aantal aangeboden koopwoningen niet duidelijk is opgelopen. De kwartaalcijfers komen naar alle waarschijnlijkheid uit op minder dan 8.000 woningen gemiddeld per kwartaal. Een eerste conclusie is dat het aanbod op de nieuwbouwmarkt min of meer stabiliseert en het aantal verkochte nieuwbouwwoningen dus ook in 2026 niet duidelijk aan zal trekken.

Het aantal opgeleverde nieuwbouwkoopwoningen zit wel al langer in een dalende trend; dit correspondeert natuurlijk met de daling in het aantal verkochte nieuwbouwkoopwoningen in 2021 en 2022 (zie figuur 16). Maar gezien het aantrekken van de verkochte nieuwbouwwoningen in 2023 en 2024, zal deze trend in de opgeleverde woningen in 2025 en 2026 omgebogen kunnen worden in de richting van zo'n 7.000 à 7.500 koopwoningen per kwartaal, mits er geen (extra) vertragingen in het bouwproces optreden.

Figuur 16 Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouwkoopwoningen (2 maanden voortschrijdend), op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2025[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

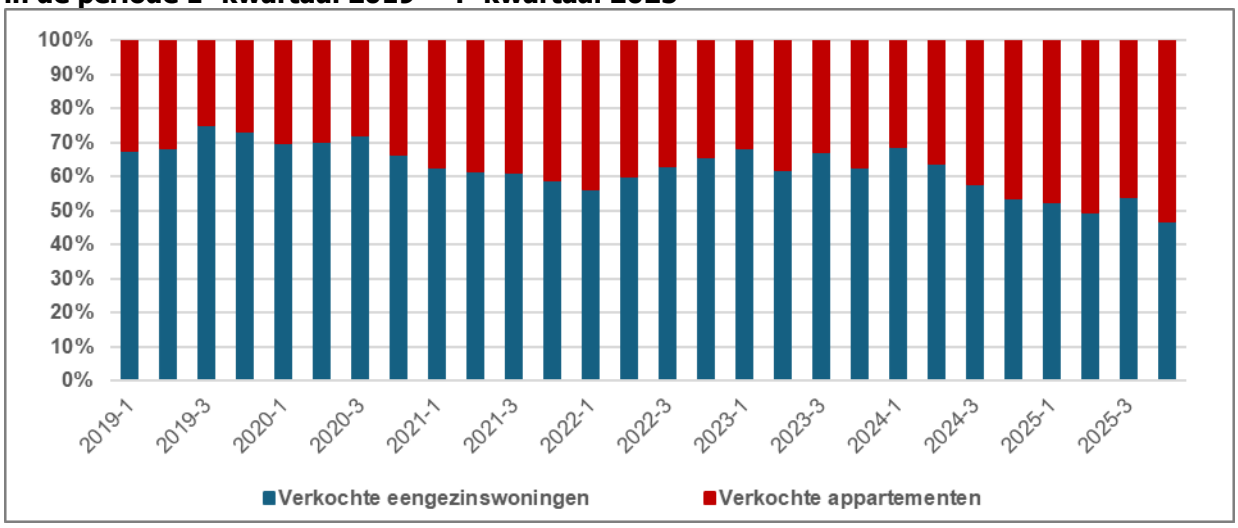
Nieuwbouwproductie van koopwoningen wijzigt snel van samenstelling

De branchevereniging NVM geeft aan dat de recent verkochte nieuwbouw sterk van samenstelling is veranderd. De beleidsnadruk op binnenstedelijk bouwen en op betaalbare woningen heeft bijgedragen aan een verschuiving naar meer kleinere appartementen. In iets mindere mate is deze verschuiving ook veroorzaakt, doordat in de afgelopen twee jaar oorspronkelijke huurprojecten omgezet werden naar koopappartementen. Investeerders toonden namelijk minder interesse in nieuwe projecten ten tijde van de discussie over en invoering van de Wet betaalbare huur.

Deze verschuiving van grondgebonden woningen naar appartementen is ook terug te zien in de gegevens van de Monitor Nieuwe Woningen (zie figuur 17). Het aandeel appartementen in het totaal aantal verkochte nieuwbouwwoningen in het vierde kwartaal van 2025 (53%) is duidelijk hoger dan een jaar geleden (46%) en veel hoger dan zes jaar geleden (27%).

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.

Figuur 17 Aandeel verkochte nieuwbouwkoopwoningen naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2019 – 4e kwartaal 2025



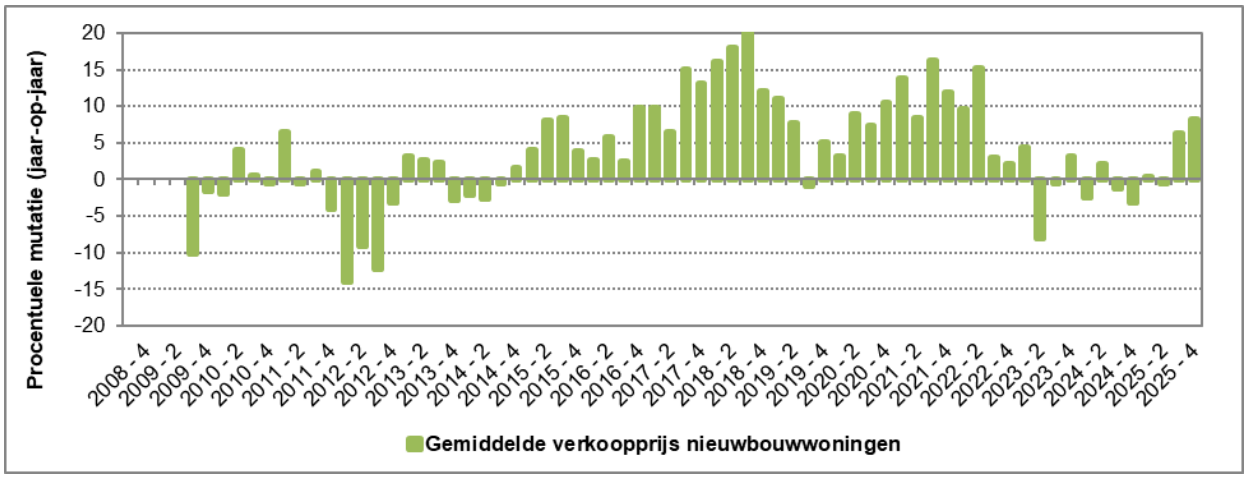
Bron: WoningbouwersNL/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2026

Verkoopprijzen van nieuwbouw koopwoningen stijgen toch weer fors in de tweede helft van 2025

De jaar-op-jaar koopprijsmutaties van nieuwbouwwoningen schommelen in de periode begin 2023 – medio 2025. De gemiddelde verkoopprijs neemt daarbij veel minder sterk toe dan in de periode 2020-2022 (zie figuur 18). Deze koopprijsmutaties worden natuurlijk deels veroorzaakt door de veranderende samenstelling van het pakket nieuwbouwwoningen (meer of minder kleinere appartementen) dat in een kwartaal is verkocht.

In de tweede helft van 2025 is er weer sprake van behoorlijke prijsstijgingen van respectievelijk 6,4% en 8,1% in het derde en vierde kwartaal ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden. De sterk stijgende bouwkosten vanaf medio 2024 (waar hierna op ingegaan zal worden) zullen daar deels aan bijgedragen hebben.

Figuur 18 De procentuele jaarmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw-koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2025



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

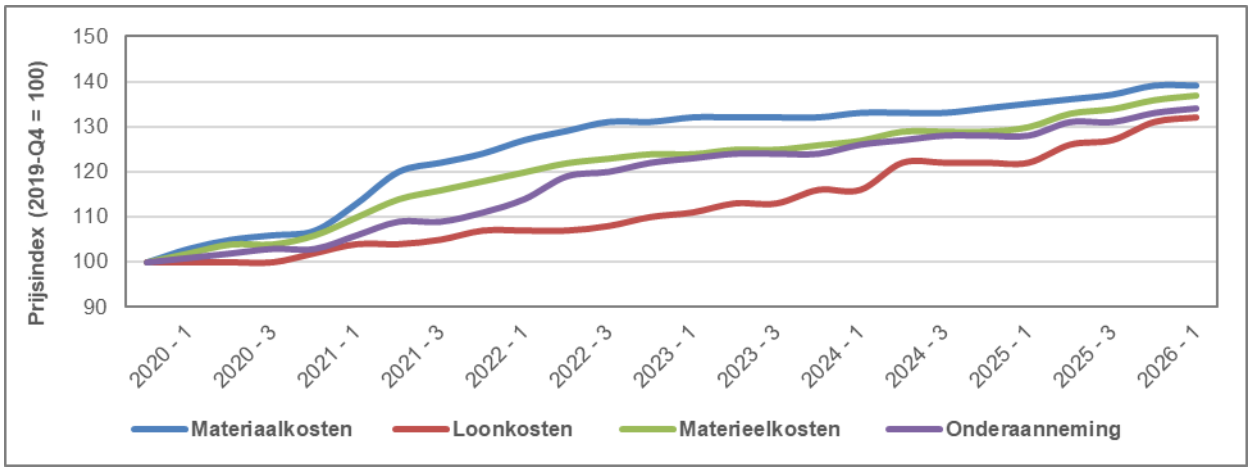
De gemiddelde prijs van verkochte nieuwe woningen bedraagt in het vierde kwartaal van 2025 circa €524.900 en komt hiermee duidelijk hoger (+8,1%) uit dan in hetzelfde kwartaal een jaar geleden. In het

vierde kwartaal van 2025 lag de mediane verkoopprijs van bestaande koopwoningen (503.000) weer duidelijk onder de gemiddelde prijs voor nieuwbouwkoopwoningen. De concurrentiepositie van de nieuwbouwkoopwoningen ten opzichte van de koopwoningen in de bestaande woningvoorraad blijkt dus minder gunstig te zijn geworden; niet alleen in fysieke kenmerken (meer kleinere koopappartementen) maar ook in prijs. Dit kan natuurlijk ook een impact hebben op de ontwikkelingen op de nieuwbouwmarkt in de komende periode.

Bouwkosten voor nieuwbouwwoningen zijn flink gestegen en zullen blijven stijgen

Met ingang van het eerste kwartaal van 2025 hebben we in de Monitor Koopwoningmarkt ook de beschikking over de bouwkosten voor nieuwbouweengezinswoningen in Nederland. Vanaf het eerste kwartaal van 2026 worden ook de bouwkosten voor woongebouwen (appartementen) in kaart gebracht. Deze gegevens worden sinds eind 2019 verzameld door Archidat. Voor meer gedetailleerde definities en omschrijvingen van de diverse kostenposten van de bouwkosten, wordt de lezer verwezen naar de website van Archidat.

Figuur 19 Prijsindex van de bouwkosten voor grondgebonden nieuwbouwwoningen (vierde kwartaal 2019 = 100), uitgesplitst naar diverse kostenposten[1], op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2019 – 1e kwartaal 2026



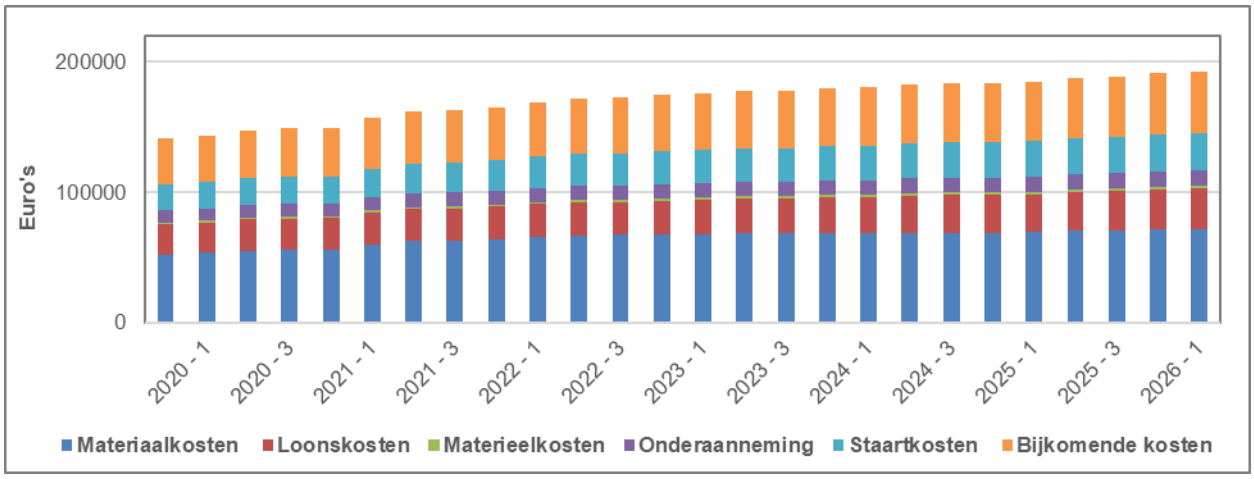
1: Grondkosten zijn hier buiten beschouwing gelaten.

Bron: Archidat, 2026

In de afgelopen zes jaar blijken de totale bouwkosten (exclusief de grondprijs) gemiddeld over alle woningen te zijn gestegen met 37% (zie figuur 19). Daarbij blijken vooral de materiaalkosten (+39%) flink te zijn opgelopen; met name in de jaren 2021 en 2022. Dit werd 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 flink gestegen te zijn. In april 2025 is er een nieuwe CAO vastgesteld, wat zich wederom vertaald in flinke loonstijgingen gedurende 2025. In een recent bericht meldt Archidat dat op basis van modelschattingen de totale bouwkosten in 2026 wederom fors zullen oplopen; bij gestapelde woningbouw zal deze stijging naar verwachting 6,8% bedragen. De belangrijkste oorzaak daarvoor is de te verwachten stijging van de materiaalkosten (gemiddeld met 9,8%) en de transportkosten, als gevolg van de fors toegenomen olie- en gasprijzen in het afgelopen half jaar. Deze kostenontwikkelingen zullen de concurrentiepositie van de nieuwbouwkoopwoningen ten opzichte van de koopwoningen in de bestaande woningvoorraad het komend jaar nog verder onder druk zetten.

De feitelijke bouwkosten per kostenpost verschillen natuurlijk wel per woningtype dat wordt gerealiseerd. Inzoomend op het woningtype gestapelde woningen, blijken de totale bouwkosten van een gemiddelde woning te zijn opgelopen van €143.300 in het eerste kwartaal van 2020 naar €192.700 in het eerste kwartaal van 2026 (zie figuur 20). Dat is een stijging van bijna 35% in zes jaar tijd, waarin de grondkosten nog niet zijn verdisconteerd.

Figuur 20 De bouwkosten voor nieuwbouw appartementen (in euro's), uitgesplitst naar diverse kostenposten[1], op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2019 – 1e kwartaal 2026



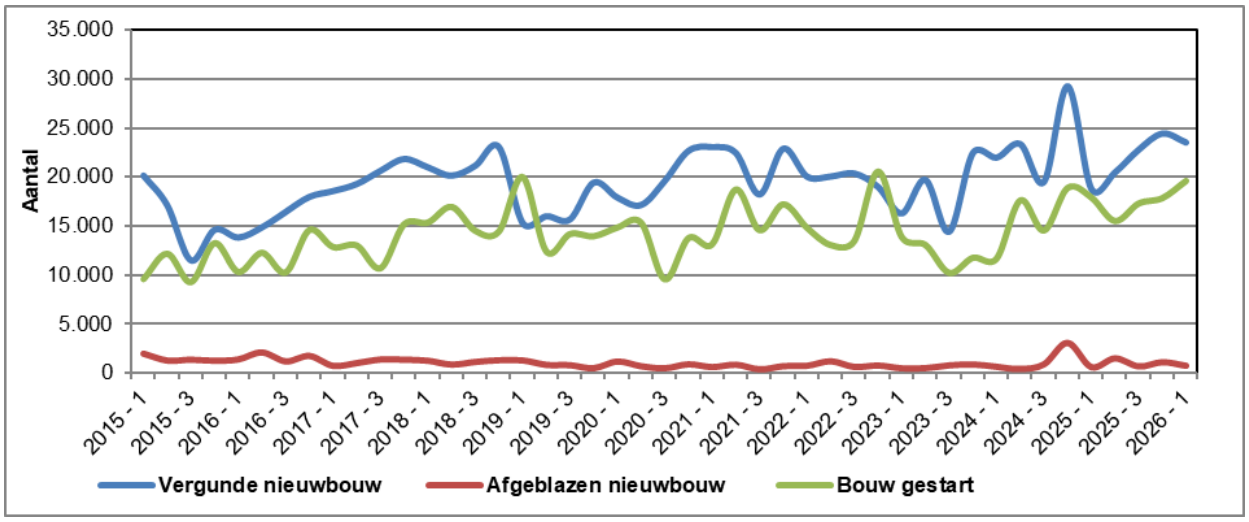
1: Deze kosten zijn per appartement voor het gebouwtype: woongebouw met galerijontsluiting, 39 appartementen. Grondkosten zijn hier buiten beschouwing gelaten; de staartkosten en bijkomende kosten zijn afgeleide posten van de overige kostenposten en zijn bovendien situationeel gevoelig.
Bron: Archidat, 2026

Aantal verleende bouwvergunningen voor koop- en huurwoningen neemt niet toe

Sinds de zomer van 2025 heeft het CBS een nieuwe statistiek voor het aantal verleende bouwvergunningen samengesteld. Deze wordt sinds die tijd op basis van de Basis Administratie Gebouwen (BAG) vastgesteld. Daarvoor gebeurde dat via een enquête onder gemeenten. Naast de nauwkeurigheid heeft de nieuwe methodiek ook het voordeel, dat er nu inzicht wordt verschaft in het aantal woningen waarvan de bouw wordt gestart en het aantal woningen dat wordt afgeblazen. Nadeel van deze nieuwe bron is wel dat er naast nieuwbouwwoningen ook andere typen woningen worden meegenomen zoals flexwoningen, woonzorgcomplexen, wooneenheden en recreatiewoningen met een woonfunctie. Bovendien geeft deze statistiek (nog) geen inzicht in het onderscheid naar eigendomssector bij de verleende bouwvergunningen.

Figuur 21 verschaft op basis van deze statistiek inzicht in het aantal verleende bouwvergunningen, het aantal nieuwe woningen in aanbouw en het aantal afgeblazen woningen. Het aantal verleende bouwvergunningen schommelt sinds het vierde kwartaal van 2023 tussen de 20.000 en 24.000 woningen (koop- en huurwoningen) per kwartaal, met een uitschieter omhoog in het vierde kwartaal van 2024 en een scherpe correctie in het eerste kwartaal van 2025. Wanneer deze uitschieters buiten beschouwing worden gelaten, blijkt de trend van 20.000 tot 24.000 bouwvergunningen per kwartaal te worden gehandhaafd in de afgelopen twee jaar.
Het totaal aantal verleende bouwvergunningen in het jaar 2025 komt uit op 85.957 vergunningen, oftewel een daling -8,5% in vergelijking met het niveau van het jaar 2024. De daling in het eerste kwartaal van 2026 past in het beeld van de voorliggende jaren en mag dus niet gezien worden als een omslagpunt. Maar er is zeker geen sprake van een echt aantrekken van het aantal verleende bouwvergunningen in de afgelopen jaren en dat zal naar verwachting ook niet gebeuren in de komende kwartalen.

Figuur 21 Het aantal verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen, het aantal afgeblazen nieuwbouwwoningen en het aantal nieuwbouwwoningen in aanbouw (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2015 – 1e kwartaal 2026



Bron: CBS, Statline, 2026

Het aantal woningen dat in aanbouw is genomen vertoont een meer gelijkmatige ontwikkeling (zie figuur 18). Dit aantal daalde sinds eind 2022 fors, waarna er een stijgende trend valt waar te nemen vanaf begin 2024. Vanaf medio 2024 schommelt het aantal in aanbouw genomen nieuwbouwwoningen daarbij tussen de 15.000 en 19.000 woningen per kwartaal. Dit is duidelijk onder het gemiddelde van het aantal verleende bouwvergunningen dat, zoals eerder aangegeven, op een niveau van circa 22.000 uitkomt. Een deel van dit verschil kan verklaard worden, doordat er ook bouwprojecten worden afgeblazen. De laatste vier kwartalen bedraagt het aantal teruggetrokken vergunningen gemiddeld zo'n 1.000 woningen per kwartaal. Uiteindelijk neemt het aantal woningen in de pijplijn toe. De toekomst zal leren of deze bouwvergunningen alsnog tot de bouw van een woning leiden, of dat ze worden teruggetrokken.

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn

De ontwikkelingen op de Nederlandse koopwoningmarkt voor de kortere termijn hangen vooral van de volgende vijf aspecten af: het uitpondgedrag van particuliere verhuurders, de ontwikkeling van de nationale (en mondiale) economie, de maximale leencapaciteit en de omvang van de nieuwbouwproductie.

De belangrijkste gamechanger op de Nederlandse koopwoningmarkt is sinds 2024 ongetwijfeld de sterke groei van het aantal uitgeponde huurwoningen. Dit aantal is met de introductie van de Wet Betaalbare Huur per 1 juli 2024 fors opgelopen. Voor veel particuliere beleggers was dit de spreekwoordelijke druppel die de emmer deed overlopen. Naast de eerder al ingevoerde verhoging van de overdrachtsbelasting, de fictieve vermogensrendementsheffing in Box 3, het verbod op tijdelijke huurcontracten en de verhoging van de leegwaarde-ratio is het rendement van particuliere beleggers vrijwel opgedroogd of soms zelfs negatief geworden. Het gevolg hiervan is dat sinds begin 2024 het aantal verkochte huurwoningen in een stroomversnelling is terecht gekomen. En ook in 2025 bleef deze verkoop op een hoog niveau. In het afgelopen jaar bestond ruim 10% van het totaal aantal verkochte koopwoningen uit voormalige huurwoningen door met name particuliere beleggers. In het eerste kwartaal van 2026 lijkt de piek in de uitponding door particuliere beleggers bereikt en is er daarna sprake van een lichte afname.
Daarnaast neemt de verkoop van grote beleggers aan kleinere beleggers de laatste kwartalen toe. Een groot deel van deze huurwoningen zal de komende jaren, wanneer de huurder de woning verlaat, door de

nieuwe private eigenaar worden uitgepond. In de komende paar jaar zal het uitpondproces dan ook op een hoger niveau blijven, dan we in het verleden gewoon waren. Ook in het komende jaar lijkt de koopmarkt daardoor gedomineerd te gaan worden door de starters in de grote steden. Buiten de steden zullen vooral veel doorstromers actief zijn. Hierdoor is er sprake van een toenemende tweedeling naar stedelijkheid van de markt van koopwoningen.

De grootste onzekerheid voor de ontwikkelingen op de Nederlandse koopwoningmarkt in het komend jaar wordt echter 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. Hoewel Nederland in vergelijking met andere Europese landen een sterke economische groei heeft gekend, lijkt de Nederlandse economie nu toch ook te worden geraakt. Naar verwachting zal de tot nu toe redelijk stabiele inflatie toch gaan oplopen, waardoor de sterke stijging van de CAO-lonen uit 2025 snel geneutraliseerd kan worden. Het is daarnaast ook niet ondenkbaar dat het in de afgelopen kwartalen al licht gestegen werkloosheidscijfer verder zal oplopen. Een deel van de huishoudens zal geconfronteerd worden met verslechterde financiële omstandigheden en minder koopkracht. Het herstel van het consumentenvertrouwen in de tweede helft van 2025 kan daardoor toch weer omslaan in een verdere daling, waardoor consumenten hun hand meer op de knip houden.

In combinatie met de effecten van de door de regering-Trump veroorzaakte handelstarievencrisis, vormt de oplopende inflatie een belangrijke basis voor de oplopende kapitaalmarktrente tot boven de 3% eind mei 2026. Vooralsnog lijkt hiermee het plafond nog niet te zijn bereikt. Bijgevolg is ook de hypotheekrente in de afgelopen vijf kwartalen opgelopen met zo'n 50 à 60 basispunten. Dit heeft uiteraard ook gevolgen voor de maximale leencapaciteit; zeker omdat de lonen in 2026 minder hard zullen stijgen dan in 2025 het geval was. Ook het komend jaar zal de gemiddelde leencapaciteit vermoedelijk slechts bescheiden toenemen. Deze ontwikkelingen zijn er mede de oorzaak van dat de koopprijzen minder hard stegen dan in de periode voor 2025 en zorgt ook voor enige prijsafvlakking in de nabije toekomst. Dit alles zal niet bijdragen aan een herstel van het vertrouwen in de koopwoningmarkt.

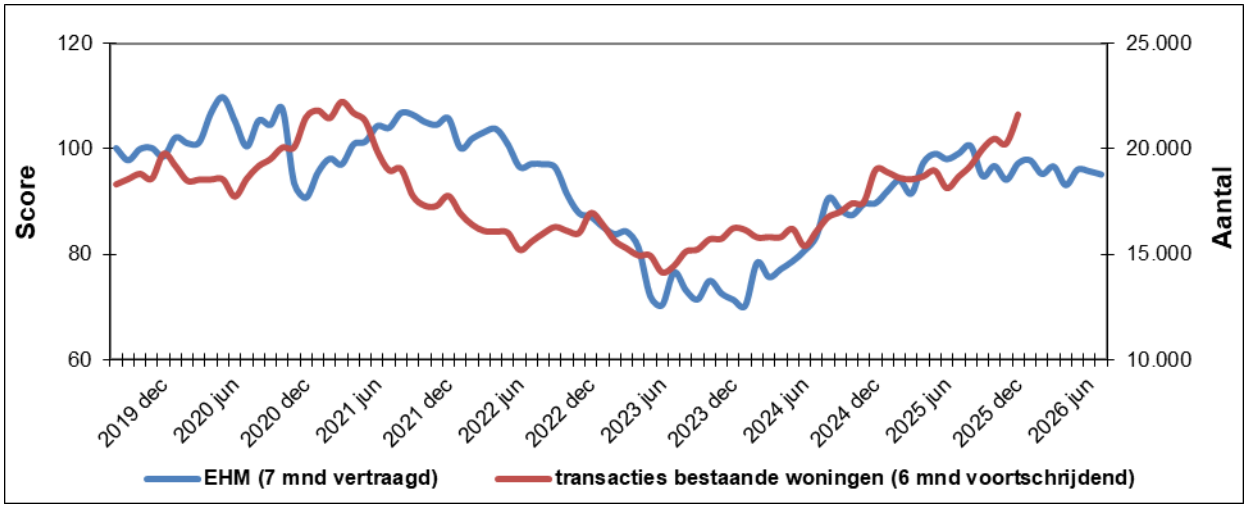
De huidige nog steeds bescheiden woningproductie van koopwoningen vormt eveneens een grote bedreiging voor de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen (en daarmee voor de hypotheekmarkt). Deze productie klom in de periode 2023-medio 2024 weliswaar uit een diep dal, maar stabiliseert sindsdien toch weer. 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. Zo daalde het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in het eerste kwartaal van 2026 ten opzichte van het jaar daarvoor met 12%. Een verdere stijging wordt ook bemoeilijkt door de grote achterstand bij de Raad van State bij het behandelen van de bezwaarschriften tegen woningbouwplannen, problemen met netcongestie, stikstofproblematiek en de nog te verwachten sterke stijging van de bouwkosten. De problemen rond netcongestie lijken hierbij de komende maanden het meest risicovol. Zo krijgen nieuwbouwwoningen vanaf juli geen voorrang meer van de netbeheerders en dreigt er een gedeeltelijke aansluitstop in de regio Utrecht. Ook komen er steeds meer signalen uit de praktijk dat reeds opgeleverde woningcomplexen maanden moeten wachten op een aansluiting en nieuwe projectaanvragen geen aansluiting meer krijgen.

Verwachte aantallen hypotheken en transacties in het komende kwartaal

Gegeven het seizoenspatroon is normaal te verwachten dat het aantal nieuw afgesloten hypotheken in het tweede kwartaal van 2026 hoger uitkomt dan in het eerste 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 tweede kwartaal van 2026 zal naar verwachting uitkomen op ongeveer 110.000 hypotheken.

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM-makelaars verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2026 hoger zal uitkomen dan in het eerste 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 geringer zijn dan in de voorgaande jaren. Het aantal door NVM-makelaars verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2026 kan daarbij uitkomen op circa 40.000 à 41.000 woningen.

Figuur 22 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode november 2019 – oktober 2026



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

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 22). 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 tweede kwartaal van 2026 ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Deze stijging zal deze keer beperkt blijven door het minder omvangrijk aantal verkochte woningen in het voorliggende kwartaal. Hier liggen daarom ongeveer 58.000 à 59.000 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 de stabilisatie van het aanbod van nieuwbouwkoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het eerste kwartaal van 2026 uit kunnen komen op circa 7.900 à 8.000 woningen.

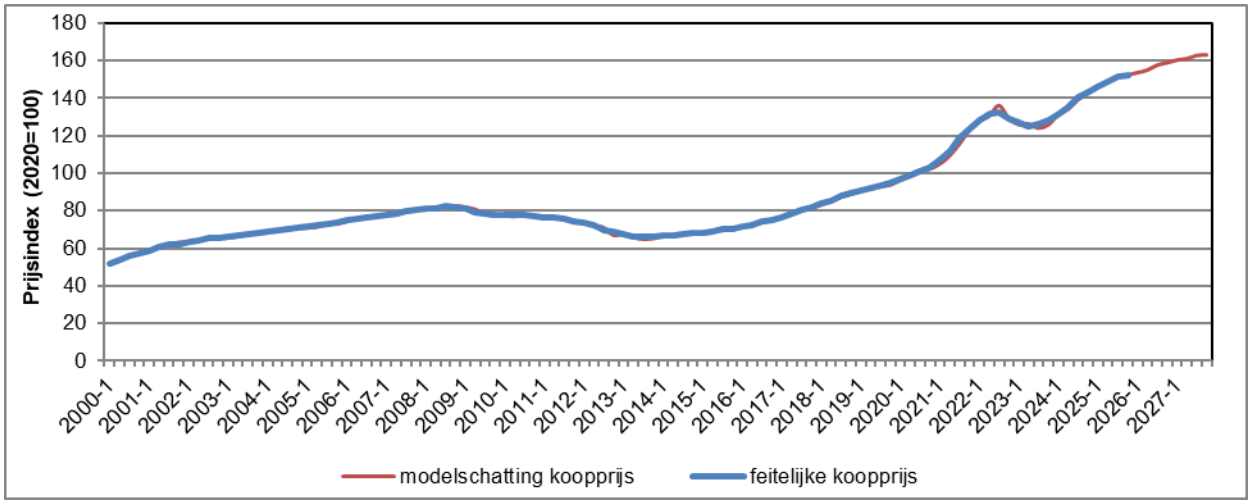
Stijging gemiddelde koopprijs temporiseert verder in 2026

Op basis van de modelvergelijking van het koopprijsmodel van de TU Delft over de periode eerste kwartaal 1996 – eerste kwartaal 2026, de te verwachte geringe stijging van de huishoudensinkomens, de gunstige financieringspositie van eigenaar-bewoners en het relatief nog steeds beperkte woningaanbod in de bestaande woningvoorraad én op de nieuwbouwmarkt, verwachten we dat er een stijging van de nominale Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) zal zijn waar te nemen in de komende kwartalen van circa 3% à 4% ten opzichte van een jaar geleden (zie figuur 23). Voor heel 2026 verwachten we een bescheiden prijsstijging van tussen de 0% en 3%.

Veel hangt echter af van de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente en de daaraan verbonden hypotheekrente. In het geval dat de gemiddelde hypotheekrente het komend jaar onverwacht toch nog een procent verder oploopt, zou dat leiden tot een neerwaartse bijstelling van deze verwachte stijging van de koopprijzen voor woningen in 2026.

Een procentuele mutatie van de mediane verkoopprijs tussen de 0% en +2% voor het tweede kwartaal van 2026 ten opzichte van het voorliggende kwartaal ligt in de lijn der verwachting. Op jaarbasis kan de stijging van de mediane verkoopprijs in het tweede kwartaal van 2026 dan ergens uitkomen tussen de 1% en 2%.

Figuur 23 De gerealiseerde en geschatte[1] Prijsindex Bestaande Koopwoningen (nominaal), op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2000 – 4e kwartaal 2027



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