



Monitor Koopwoningmarkt

2^e kwartaal 2026

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

Harry Boumeester

Augustus 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.

Nieuwbouw blijft achillespees van de woningmarkt

Waar een wil is, blijkt niet altijd een weg beschikbaar te zijn. De huidige omstandigheden op de Nederlandse koopwoningmarkt vragen om een forse groei van de nieuwbouwproductie. Harde en zachte woningbouwplannen zijn er voldoende en nemen zelfs in aantallen toe. Er zijn echter te veel obstakels op de weg om de nieuwbouw echt vlot te kunnen trekken. Met mogelijk consequenties voor de markt van bestaande koopwoningen en de hypotheekmarkt in de komende jaren.

Nieuwbouwaanbod neemt nog steeds onvoldoende toe en wordt duurder

Uit de Monitor Nieuwe Koopwoningen van WoningbouwersNL blijkt dat de opwaartse trend in het aantal aangeboden en verkochte nieuwboukoopwoningen op kwartaalbasis vanaf 2025 toch weer wordt omgezet in een stabilisatie. Het aantal transacties van rond de 7.500 woningen per kwartaal is niet voldoende om de gewenste uitbreiding van de bestaande woningvoorraad te behalen; zeker niet gezien de sterke terugloop in het aantal toegevoegde woningen door transformatie van gebouwen en in mindere mate door woningsplitsing.

Er zijn wel voldoende harde bouwplannen beschikbaar, die de basis zouden kunnen vormen voor een aantrekkende nieuwbouwproductie, zo is af te leiden uit de gegevens van Locatus. Het aantal woningen in harde plannen blijkt gedurende de laatste twee jaren te zijn toegenomen van bijna 183.300 woningen tot bijna 219.200 in de tweede helft van 2025. Daarbij is er een grote nadruk op binnenstedelijke locaties en op meer kleinere woningen. In de eerste helft van 2026 is het aantal woningen in harde plannen voor het eerst weer licht gedaald en neemt ook het aandeel kleinere woningen en woningen op binnenstedelijke locaties minimaal af.

In de jaren 2024 en 2025 zijn de totale bouwkosten (exclusief de grondprijs) gemiddeld over alle woningen fors gestegen (+8%). In 2026 zullen met name de materiaalkosten (gemiddeld met 10%) en de transportkosten wederom sterk stijgen volgens de modelschattingen van Archidat, als gevolg van de fors toegenomen olie- en gasprijzen in het afgelopen half jaar. Dat maakt de geplande woningbouw natuurlijk extra duur. Dat geldt ook voor de stijging van de kapitaalrente met ongeveer 60 basispunten in de afgelopen zes kwartalen. De financiële haalbaarheid van nieuwe én bestaande woningbouwprojecten zal daardoor veelal opnieuw beoordeeld moeten worden. De kans is reëel dat hierdoor verschuivingen in het woningaanbod doorgevoerd gaan worden, bouwprojecten vertraging op gaan lopen en dat bouwprojecten worden uitgesteld of worden afgeblazen. Een extra knelpunt vormt daarbij de afnemende investeringsruimte voor nieuwbouw bij woningcorporaties, terwijl deelname van de corporaties in veel bouwplannen een harde voorwaarde is. De Woonalliantie komt op 17 augustus 2026 ook met een oproep aan de Taskforce Versnelling Woningbouw, om de investeringskracht van de hele woningbouwketen centraal te stellen in de verdere uitwerking van het Actieplan. Volgens deze alliantie is de belofte van het Kabinet aan de samenleving om 100.000 woningen per jaar te bouwen, alleen waar te maken wanneer alle partners voldoende ruimte krijgen om te investeren.

De ontwikkeling van de bouwkosten heeft natuurlijk zijn neerslag op de kooprijsoontwikkeling van nieuwbouwwoningen. De jaar-op-jaar kooprijsmutaties van nieuwbouwwoningen blijken vanaf medio 2025 dan ook fors hoger te zijn geweest dan in de jaren ervoor. In het derde en vierde kwartaal van 2025 zijn prijsstijgingen van respectievelijk 6,4% en 8,1% gerealiseerd. Uit de gegevens van de NVM wordt duidelijk dat de kooprijsstijging in de eerste helft van 2026 wederom hoog is, waarin vooral de hogere prijzen voor gas en ruwe olie (via de materiaal- en transportkosten) verdisconteerd zijn. Door deze

opwaartse ontwikkeling van de bouwkosten en verkoopprijzen van de nieuwboukoopwoningen zal de concurrentiepositie van de nieuwboukoopwoningen ten opzichte van de koopwoningen in de bestaande woningvoorraad het komend jaar verder onder druk komen te staan. Daarmee dreigt ook een belangrijke motor achter de doorstroming op de koopwoningmarkt weg te vallen.

Dynamiek op markt bestaande koopwoningen nog niet geraakt door geringe nieuwbouwproductie

In de Nederlandse context is het aanbod en de verkoop van nieuwboukoopwoningen mede bepalend voor de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen. Nieuwbouwwoningen zijn nog steeds relatief iets duurder en worden daardoor relatief vaak gekocht door huishoudens, die al eigenaar-bewoners in de bestaande woningvoorraad zijn. Daarmee wordt een verhuisketen binnen die bestaande woningvoorraad gestart.

Omdat het aantal verkochte en opgeleverde nieuwboukoopwoningen de afgelopen kwartalen nog steeds niet echt is aangetrokken, zou de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen naar verwachting onder druk kunnen komen te staan. Toch ligt het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (ruim 80.200 woningen) in de eerste helft van 2026 duidelijk hoger dan in dezelfde periode van 2025 (+4,3%) en 2024 (+20,8%). De ruim 45.200 verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2026 komt 29,4% hoger uit dan in het voorliggende kwartaal en 6,6% hoger dan in hetzelfde kwartaal van 2025. 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 genoemd.

Het totaal aantal te koop aangeboden woningen in het tweede kwartaal van 2026 (bijna 85.800 woningen) blijkt opvallend groot te zijn ten opzichte van het voorliggende kwartaal (+26%), maar ook in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2025 (+12%). Het uitpenden van huurwoningen in de afgelopen 2,5 jaar heeft zeker bijgedragen aan dit groeiend aanbod aan te koop staande woningen; op een directe én indirecte manier. Uit een nadere analyse van het Kadaster blijkt namelijk dat ongeveer 40% van de te koop aangeboden huurwoningen, zijn gekocht door doorstromers op de koopwoningmarkt. Deze laatste groep brengt hun vorige woning natuurlijk ook weer als aanbod op de markt. De versterkte verkoop van voormalige particuliere huurwoningen is dus een belangrijke aanjager geweest voor de extra dynamiek in de bestaande woningvoorraad en compenseert vooralsnog de stagnerende doorstroom naar de nieuwbouwmarkt.

Door het licht groeiend aanbod van te koop staande woningen lijkt de koopwoningmarkt in de laatste 2,5 jaar dus niet krappere te zijn geworden. Naast de verschuiving naar woningkenmerken in het te koop gezette aanbod en de gestegen hypotheekrente in de afgelopen anderhalf jaar, heeft het ruimer aanbod bijgedragen aan een meer bescheiden kooprijstijging op de markt van bestaande koopwoningen. De mutatie van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK), gepubliceerd door het Kadaster en het CBS, blijkt in het tweede kwartaal van 2026 (+4,2% op jaarbasis) voor het zesde opeenvolgende kwartaal lager uit te komen dan in het voorliggende kwartaal. In vergelijking met het eerste kwartaal van 2026 komt de PBK nog 0,8% hoger uit in het tweede kwartaal. In reële termen, dus gecorrigeerd voor de algehele inflatie, is er al sinds eind 2025 sprake van een gelijkblijvende prijsindex. De verkoopprijzen voor woningen stijgen dus net zo snel als gemiddeld alle overige goederen.

Eerste verschuivingen op een stabiliserende hypotheekmarkt

De stagnatie van het aantal verkochte nieuwboukoopwoningen en de lichte stijging van het aantal verkochte koopwoningen in de bestaande woningvoorraad, zijn gedeeltelijk de oorzaak voor een stabilisatie van het aantal toegekende hypotheeklen in eerste helft van 2026 ten opzichte van dezelfde periode in 2025. Dat het aantal toegekende hypotheeklen in het tweede kwartaal van 2026 (101.100 hypotheeklen) iets hoger uitkomt (+8%) dan in het eerste kwartaal, past in het normale seizoen patroon.

Een vergelijkbare ontwikkeling is terug te zien in het aantal hypotheekaanvragen, zoals die geregistreerd worden door HDN. Op halfjaar basis is er sprake van een stabilisatie van het aantal aanvragen in de eerste helft van 2026. Het aantal hypotheekaanvragen in het tweede kwartaal van 2026 (bijna 132.900 aanvragen) komt daarbij wel iets lager uit (-10%) dan in het vorige kwartaal.

Daarnaast is recentelijk zowel bij de hypotheekaanvragen als bij de toegekende hypotheeken een lichte verschuiving waar te nemen naar meer hypotheeken voor de aanschaf van woningen en minder voor andere doeleinden (oversluiten en extra hypotheek). De geringe daling van het aantal hypotheeken voor andere doeleinden past wel in het beeld van minder hard stijgende koopprijzen en licht stijgende hypotheekrentes in de afgelopen kwartalen.

Bovendien blijken er in de eerste twee kwartalen van 2026 relatief iets minder hypotheekaanvragen afkomstig te zijn van jongere huishoudens en van koopstarters dan in 2024 en 2025. Bij de toegekende hypotheeken lijkt zich een vergelijkbare ontwikkeling af te tekenen: iets minder jongere huishoudens. Dit zou een eerste aanwijzing kunnen zijn, dat de positie van de doorstromers op de koopwoningmarkt zich verbeterd ten opzichte van de koopstarters.

Dit blijkt uit de gegevens in de vierenvijftigste Monitor Koopwoningmarkt (tweede kwartaal 2026).

Nieuwbouwaanbod neemt nog steeds onvoldoende toe en wordt duurder

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 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 is er in de woningbouwproductie 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 nieuwboukoopwoningen is het nieuwbouwaanbod veelal wat minder aantrekkelijk geworden om naar door te stromen voor eigenaar-bewoners (gezinnen) op middelbare leeftijd en zeker voor meer draagkrachtige oudere eigenaar-bewoners.

Nieuwbouw koopwoningen zullen daarom meer dan voorheen betrokken (moeten) worden door jongere huishoudens en door starters op de koopwoningmarkt. Dit zorgt voor kortere verhuisketens in de bestaande voorraad dan voorheen, waardoor de dynamiek in de bestaande woningvoorraad zal gaan wijzigen. Maar de afhankelijkheid van andere potentiële kopersgroepen kan ook de afzet van de nieuwboukoopwoningen meer onder druk zetten in perioden van grotere onzekerheid.

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 materiële kosten 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.

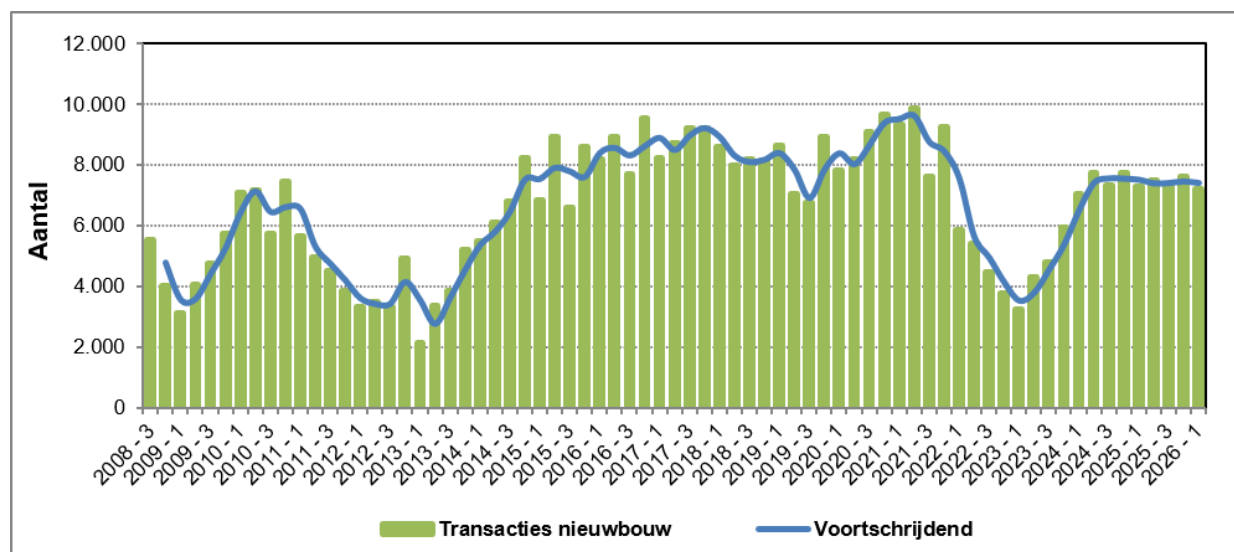
Aantal verkochte nieuwboukoopwoningen trekt nog steeds niet aan

Uit de verkoopcijfers van nieuwbouwwoningen die door de NVM-makelaars zijn verkocht, bleek de verkoop op de nieuwbouwmarkt al in 2025 te stagneren. Nu de cijfers voor de eerste twee kwartalen van 2026 bekend zijn, wordt het beeld er niet rooskleuriger op (Marktoverzicht nieuwbouw Nederland 2^e kwartaal 2026, NVM). Zowel in het eerste als in het tweede kwartaal komt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen lager uit dan in dezelfde kwartalen van 2025. De 11.960 verkochte nieuwe koopwoningen in de eerste helft van 2026 betekenen een daling van bijna 10% ten opzichte van het eerste half jaar van 2025.

Bovenstaand beeld wordt bevestigd door de gegevens uit de Monitor Nieuwe Koopwoningen van WoningbouwersNL (zie figuur 1). Eigenlijk is er al twee jaar sprake van een stagnatie van het aantal verkochte nieuwboukoopwoningen. Met zo'n 7.500 nieuwboukoopwoningen per kwartaal blijft de verkoop steken op het niveau van 2014; net na de Kredietcrisis van 2008-2013. Gezien de huidige krapte op de markt van bestaande woningen en op de nieuwbouwmarkt, is deze stagnatie zeer onverwachts.

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 (zie figuur 2). Het aandeel appartementen in het totaal aantal verkochte nieuwbouwwoningen in het eerste kwartaal van 2026 (48%) is duidelijk hoger dan twee jaar geleden (31%) en veel hoger dan zes jaar geleden (27%). 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.

Figuur 1 Het aantal en het voortschrijdend aantal verkochte nieuwboukoopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2026¹

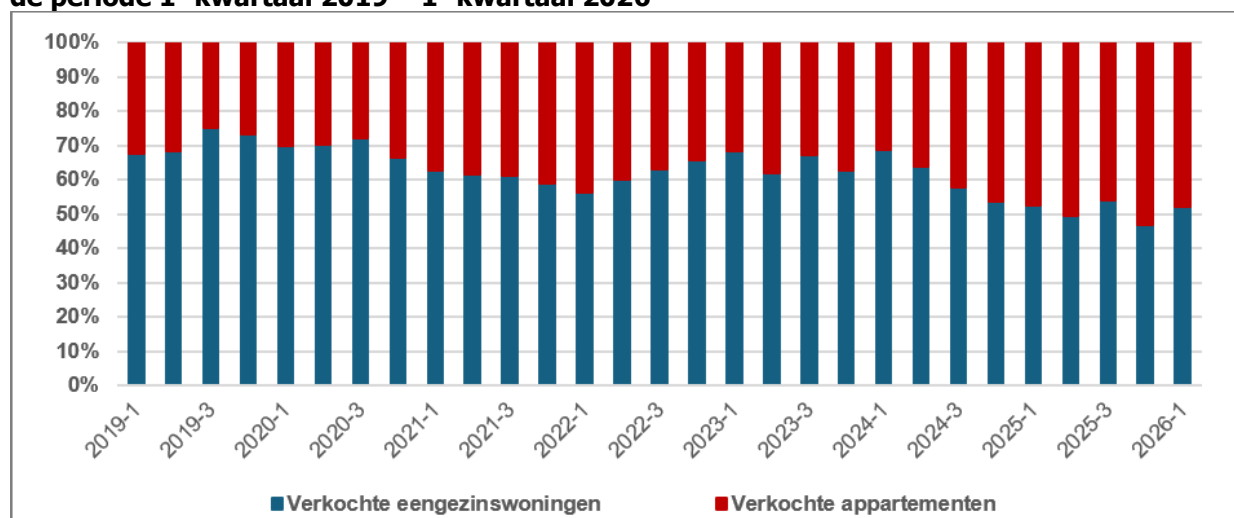


1: In de laatste vier kwartalen wordt een inschatting van het aantal woningen weergegeven, gebaseerd op de reeds geregistreerde aantallen en de te verwachten nameldingen in het registratiesysteem.

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

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 minder makkelijk af te zetten.

Figuur 2 Aandeel verkochte nieuwboukoopwoningen naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2019 – 1^e kwartaal 2026



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

Aantal nieuw aangeboden nieuwboukoopwoningen stagneert ook weer

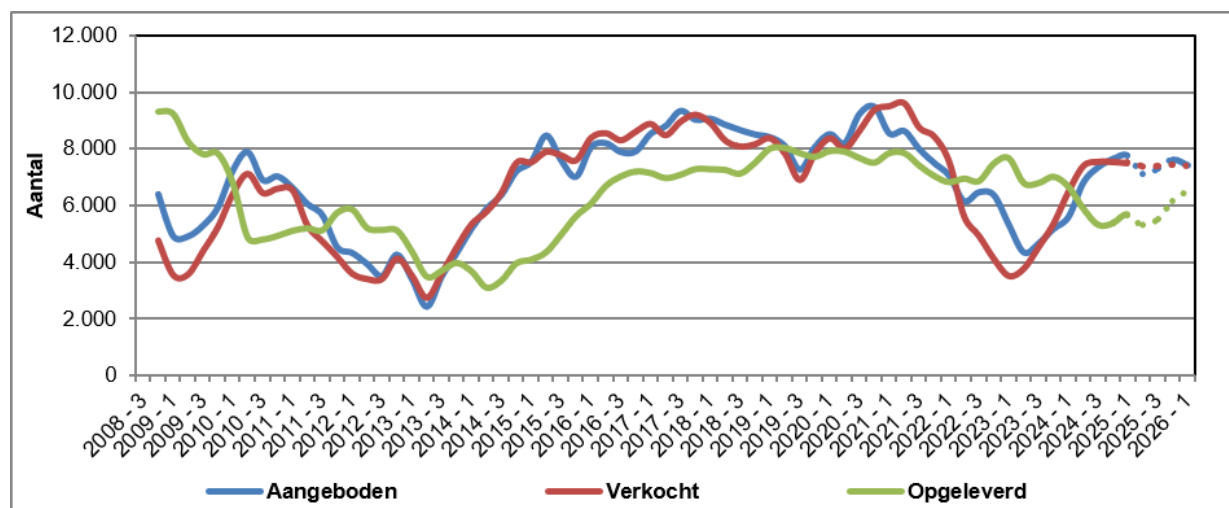
Het verkoop- en productieproces op de markt van nieuwboukoopwoningen neemt een behoorlijke tijd in beslag, waarin omstandigheden (snel) kunnen wijzigen. In dat proces worden de volgende vier fasen doorlopen: woningen worden achtereenvolgens aangeboden, verkocht, gebouwd en opgeleverd.

De hiervoor geconstateerde stagnatie in het aantal verkochte woningen lijkt niet alleen veroorzaakt te worden door een onvoldoende belangstelling, maar ook samen te hangen met een zekere stagnatie in het aanbod van nieuwe koopwoningen gedurende het afgelopen jaar. In figuur 3 is de ontwikkeling van het aantal aangeboden en verkochte nieuwboukoopwoningen 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.

De ontwikkeling in het aantal nieuw aangeboden koopwoningen (zie figuur 3) laat een diep dal zien medio 2023 (zo'n 4.500 woningen per kwartaal). Daarna loopt dit aantal sterk op naar ruim 8.400 woningen in het vierde kwartaal van 2024, om vervolgens te stagneren op minder dan 8.000 woningen gemiddeld per kwartaal in het laatste anderhalf jaar. Geplande projecten worden wellicht toch minder snel in het aanbod gezet. En wat niet wordt aangeboden kan ook niet worden verkocht, dus is ook voor de komende kwartalen een aanhoudende stagnatie in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen te verwachten.

Het aantal opgeleverde nieuwboukoopwoningen zat in de periode 2023-2024 in een dalende trend, wat correspondeert met de daling in het aantal verkochte nieuwboukoopwoningen in 2021 en 2022 (zie figuur 3). 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 pijnlijn van te bouwen koopwoningen verder groeit.

Figuur 3 Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwboukoopwoningen (2 maanden voortschrijdend), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2026¹



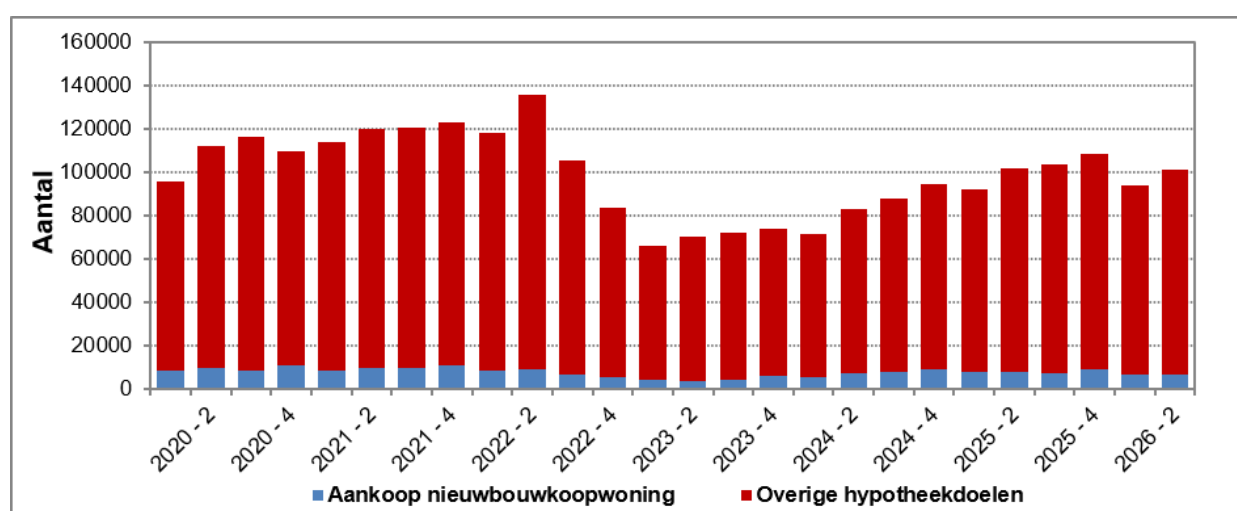
1: In de laatste vier kwartalen wordt een inschatting van het aantal woningen weergegeven, gebaseerd op de reeds geregistreerde aantallen en de te verwachten nameldingen in het registratiesysteem.

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

Minder toegekende hypotheke voor aankoop nieuwboukoopwoningen in eerste helft 2026

Uit de informatie over de feitelijk afgesloten hypotheke, zoals die via het platform van HDN zijn verwerkt, is eveneens het veranderende gedrag van consumenten op de nieuwbouwmkt van koopwoningen al enigszins te herkennen. Het aantal toegekende hypotheke voor de aankoop van een nieuwboukoopwoning is door de jaren heen natuurlijk beperkt ten opzichte van het totaal aantal verstrekte hypotheke. In de eerste twee kwartalen van 2026 neemt het aantal toegekende hypotheke voor de aankoop van een nieuwboukoopwoning echter in zowel absolute, als relatieve zin duidelijk af (zie figuur 4). In het tweede kwartaal van 2026 gaat het om een kleine 6.900 toegekende hypotheke; of wel 7% van het totaal. In het vierde kwartaal van 2024 lag dit aantal toegekende hypotheke voor de aankoop van een nieuwbouwwoning nog op ruim 9.000 hypotheke, wat neerkomt op 10% van het totaal. Deze ontwikkeling wijst eveneens op het niet verder aantrekken van de verkoop van nieuwe koopwoningen.

Figuur 4 Aantal toegekende hypotheke voor al dan niet aankoop nieuwboukoopwoning, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2020 – 2^e kwartaal 2026



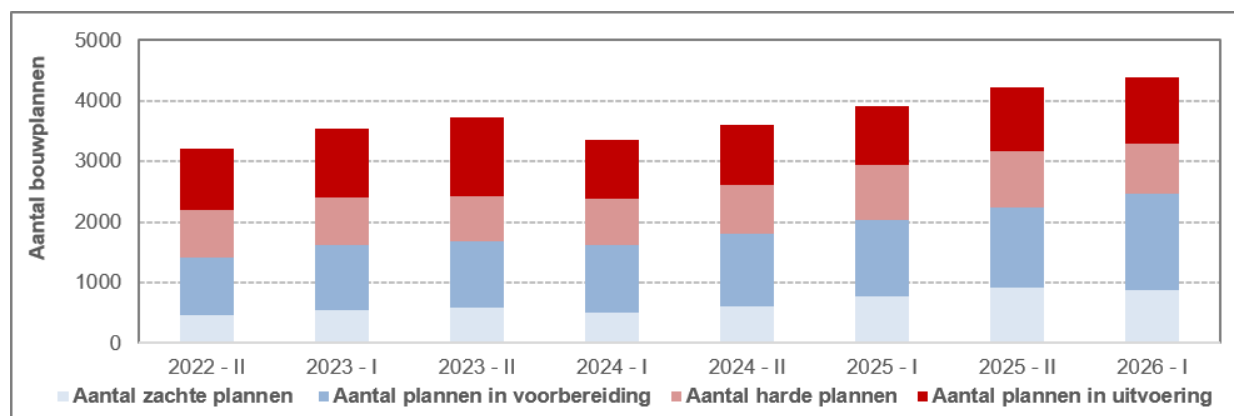
Bron: HDN, 2026

Wel een geringe toename van woningbouwprojecten in de uitvoeringsfase

Bestaande woningbouwplannen vormen de kraamkamer voor de toekomstige woningbouw (en dus voor de ontwikkeling van te verlenen bouwvergunningen en van verkochte nieuwbouwwoningen). Sinds medio 2022 verzamelt Locatus per gemeente de gegevens van alle bestaande bouwplannen voor minimaal 50 woningen; daarbij kan het gaan om eerste ideeën (zachte plannen), harde plannen (waarvan de hele juridische en beleidsprocedure is doorlopen) en in uitvoering zijnde woningbouw.

Uit deze gegevens blijkt het totaal aantal bouwplannen in Nederland in de afgelopen twee jaar duidelijk te zijn toegenomen. In de eerste helft van 2026 zijn er in totaal bijna 4.390 plannen geregistreerd (zie figuur 5). Dat is een stijging van ruim 30% ten opzichte van het begin van 2024. Deze ontwikkeling in het aantal woningbouwplannen zou een voldoende basis moeten zijn voor een oplopende verkoop en productie van nieuwbouw(koop)woningen. Er is wel een duidelijke verschuiving in relatieve zin te zien, naar meer 'zachte' plannen en minder 'harde' plannen, waarbij het aandeel harde plannen en plannen in uitvoering afneemt van 52% begin 2024 naar 43% in de eerste helft van 2026. In absolute aantallen zijn er in de eerste helft van 2026 alsnog ruim 1.100 nieuwbouwplannen in uitvoering; bijna 140 projecten meer dan begin 2024.

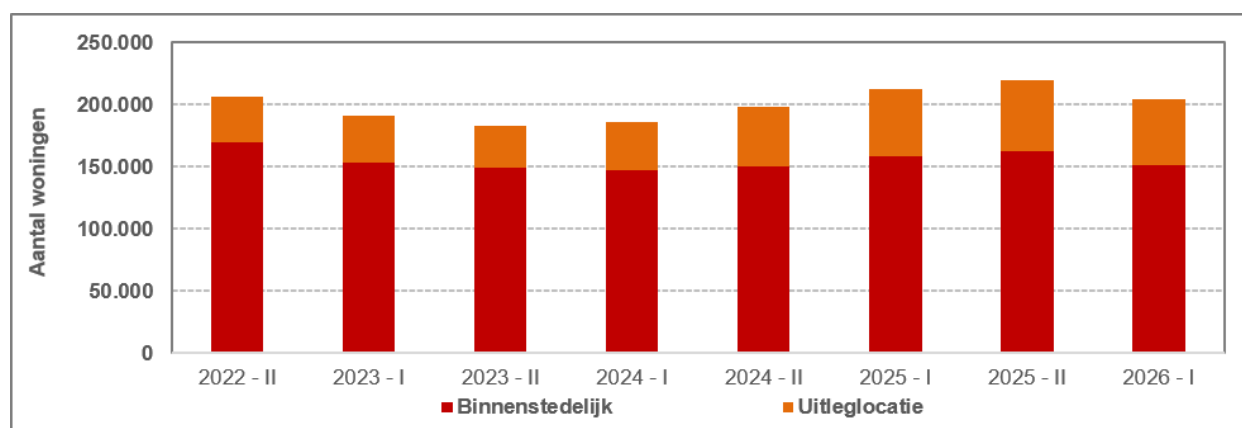
Figuur 5 Het aantal nieuwbouwplannen (van minimaal 50 woningen) naar fase in de planvorming, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2022 – 1^e helft 2026



Bron: Locatus, 2026

In de eerste fasen van de planvorming voor woningbouw zijn specifieke gegevens en aantallen woningen veelal nog zeer fluïde. Om inzicht te krijgen in het aantal en type woningen dat over een jaar of drie à vier opgeleverd gaat worden, kan daarom het beste op de harde plannen ingezoomd worden. Het aantal woningen in harde plannen blijkt gedurende het laatste twee jaar te zijn toegenomen van bijna 183.300 woningen tot bijna 219.200 in de tweede helft van 2025, of wel +19,6% (zie figuur 6). Het absolute aantal woningen in harde plannen blijkt in de eerste helft van 2026 voor het eerst weer licht te zijn gedaald. Het aandeel van de nieuwbouwproductie op binnenstedelijke locaties zou daarbij uitkomen op circa 74% van alle nieuw te bouwen woningen, terwijl dit aandeel eind 2023 nog 82% bedroeg. Dit kan wijzen op een zekere heroriëntatie op de woningbouwplannen: het naar voren halen van projecten op uitleglocaties of herontwikkeling van bestaande plannen.

Figuur 6 Het aantal woningen in harde nieuwbouwplannen (van minimaal 50 woningen) naar type bouwlocatie, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2022 – 1^e helft 2026

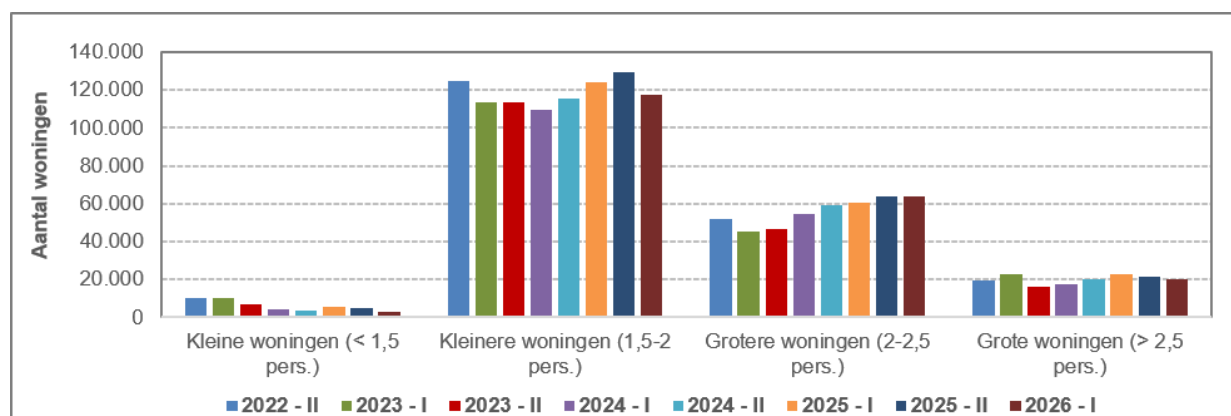


Bron: Locatus, 2026

Verder blijkt uit de gegevens van Locatus, dat 57% van de te bouwen nieuwbouwwoningen in de klasse 'kleinere woningen' (ingeschat op gebruik door 1,5 tot 2 personen) valt en dat in die grootteklasse ook vooral de toename van het aantal geplande nieuwbouwwoningen is te verwachten. Nog eens 2% behoort tot de 'kleine woningen'. Slechts 10% van alle woningen in de harde nieuwbouwplannen wordt gecategoriseerd als 'grote woningen' (meer dan 2,5 personen (zie figuur 7). In de eerste helft van 2026 is voor het eerst sinds lange tijd een absolute en relatieve daling te zien in het aantal kleine(re) woningen in

de bouwplannen. Het is op dit moment nog te vroeg om vast te stellen, of dit een aanwijzing is voor een voorzichtige verschuiving in het geplande aanbod van nieuwe woningen. Bovendien is de verdeling naar woninggrootte per eigendomssector nog niet bekend, zodat de consequenties voor de koopsector op de nieuwbouwmarkt nog ongewis zijn.

Figuur 7 Het aantal woningen in harde nieuwbouwplannen (van minimaal 50 woningen) naar woninggrootte, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2022 – 1^e helft 2026



Bron: Locatus, 2026

Aantal verleende bouwvergunningen voor koop- en huurwoningen neemt niet toe

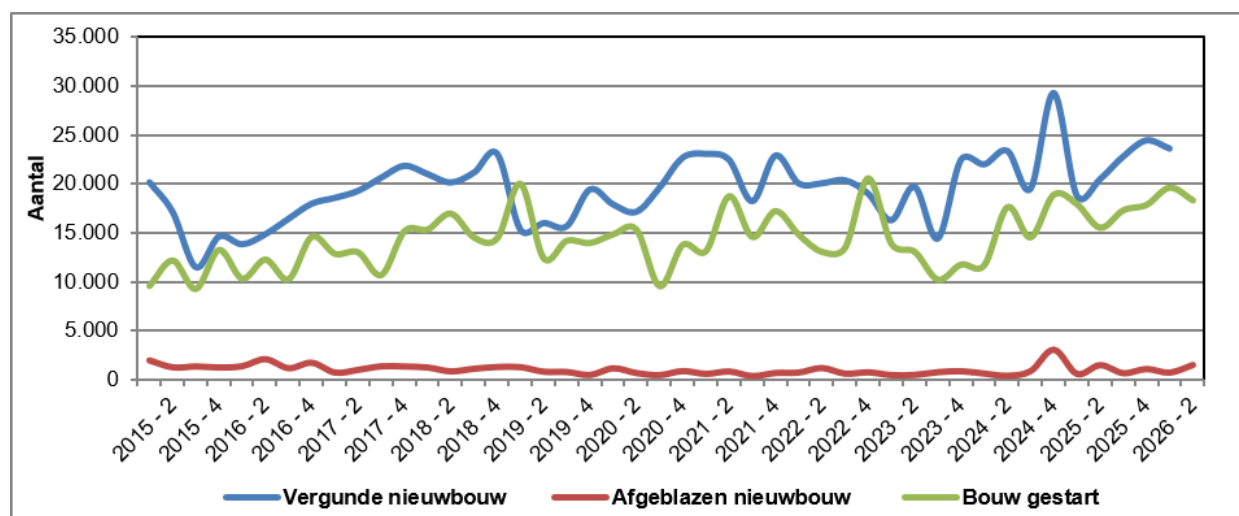
Sinds de zomer van 2025 heeft het CBS een nieuwe statistiek voor het aantal verleende bouwvergunningen samengesteld. Deze wordt sinds die tijd op basis van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) vastgesteld. Daarvoor gebeurde dat via een enquête onder gemeenten. Naast de nauwkeurigheid heeft 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.

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, of wel ruim 1.600 woningen per kwartaal. 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.

Uit figuur 8 valt af te lezen dat het aantal vergunde nieuwbouwwoningen per kwartaal in de afgelopen jaren, met uitzondering van het bijzondere vierde kwartaal van 2024, (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. Dat betekent een daling van -8,5% ten opzichte van het niveau in 2024 en daarmee zijn er dus eigenlijk ook circa 3.500 nieuwbouwwoningen per kwartaal te weinig vergund om de gewenste nieuwbouwproductie te kunnen halen.

Het beeld wordt er mogelijk iets rooskleuriger op in het eerste kwartaal van 2026. Met bijna 23.600 nieuwbouwwoningen waarvoor een vergunning is verleend, in het eerste kwartaal en naar verwachting ongeveer 27.000 woningen in het tweede kwartaal wordt wellicht het streefaantal voor het eerst sinds jaren net gehaald. Toch lijkt er nog niet echt sprake van een omslag in de ontwikkeling van het aantal vergunde woningen en hoeven de kwartaalaantallen in de komende periode niet per se een opwaartse trend te laten zien. Daarmee komt waarschijnlijk ook het nieuwe aanbod en de verkoop van nieuwbouwkooptwoningen niet goed op gang in de komende kwartalen.

Figuur 8 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 1^e kwartaal 2015 – 2^e kwartaal 2026¹



1: De cijfers voor vergunde nieuwbouw en vergunde toevoegingen worden voor de periode juni 2026 (en het tweede kwartaal 2026) niet getoond (voor woningen en het totaal), omdat er twijfel is over de juistheid/betrouwbaarheid. Er is een ongebruikelijke grote toename van de vergunde nieuwbouw zichtbaar. Dit heeft waarschijnlijk te maken met veranderende regelgeving rond netcongestie. Vanaf 1 juli worden ook nieuwe woningen door de netbeheerders op een wachtlijst geplaatst. Het ministerie van BZK en de VNG hebben gemeenten geïnformeerd hoe zij met deze situatie om dienen te gaan. Nu blijkt dat sommige gemeenten een andere werkwijze hanteren die raakt aan de kwaliteit, uniformiteit en betrouwbaarheid van de BAG. De cijfers voor de vergunde nieuwbouw kunnen daardoor tot 1 september met grotere wijzigingen dan gebruikelijk worden geconfronteerd en worden daarom voorlopig weggelaten.

Bron: CBS, Statline, 2026

Te koop staand nieuwbouwaanbod van vooral appartementen loopt op

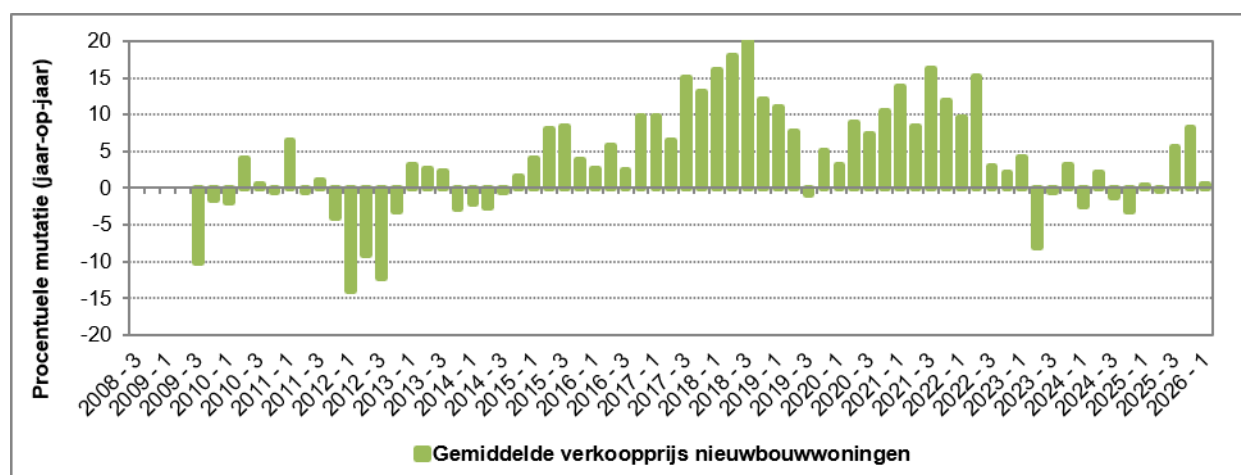
Uit de marktcijfers van de branchevereniging NVM blijkt dat het beschikbare nieuwbouwaanbod verder oploopt, omdat de verkoop van nieuwbouwkooptwoningen achterblijft (-7% op jaarbasis) en er wel meer nieuw aanbod is bijgekomen in de afgelopen kwartalen. Bij de NVM-makelaars staan eind tweede kwartaal van 2026 ongeveer 20.600 nieuwbouwwoningen te koop; een stijging van bijna 10% ten opzichte van medio 2025 (Marktoverzicht nieuwbouw Nederland 2^e kwartaal 2026, NVM). Daarmee komt het aanbod van nieuwbouwkooptwoningen voor het eerst sinds eind 2015 weer eens boven de 20.000 woningen uit. Ongeveer 62% van het beschikbare nieuwbouwaanbod bestaat inmiddels uit appartementen, terwijl dat aandeel een jaar geleden nog 56% bedroeg. Het duurt sinds medio 2024 gemiddeld ook iets langer om de nieuwbouwwoningen verkocht te krijgen, ondanks de nog steeds bestaande krapte op de nieuwbouwmarkt en op de markt van bestaande koopwoningen.

Verkoopprijzen van nieuwbouw koopwoningen stijgen ook in de eerste helft van 2026

De jaar-op-jaar kooprijismutaties 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 9). Deze kooprijismutaties worden natuurlijk deels veroorzaakt door de veranderende samenstelling van het pakket nieuwbouwwoningen (meer of minder kleinere appartementen) dat in een kwartaal is verkocht. Maar toch vormen deze beperktere prijsstijgingen vanaf 2023 ook een aanwijzing voor een verschuiving in het aanbod (naar meer kleinere woningen en meer appartementen) en een verminderde effectieve vraag op deze deelmarkt.

In de tweede helft van 2025 is er plotseling 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. In het eerste kwartaal van 2026 blijkt de kooprijismutatie dan toch weer beperkt te blijven. Uit de gegevens van de NVM wordt duidelijk dat de kooprijisstijging in het tweede kwartaal van 2026 toch weer hoger uitvalt, waarin de verhoogde bouwkosten wederom zijn verdisconteerd.

Figuur 9 De procentuele jaarmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouwkoopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2026



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

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwe koopwoningen bedraagt in het eerste kwartaal van 2026 circa €493.500 en komt hiermee duidelijk lager (-6,1%) uit dan in het vorige kwartaal. Een negatieve kwartaalmutatie van de gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwkoopwoningen van een dergelijke omvang is redelijk uitzonderlijk en voor het laatst waargenomen in het tweede kwartaal van 2023. Daarmee lijkt de concurrentiepositie van de nieuwbouwkoopwoningen ten opzichte van de koopwoningen in de bestaande woningvoorraad in prijs iets gunstig te zijn geworden, maar dat geldt niet per se voor het type aanbod (meer kleinere koopwoningen en koopappartementen in het nieuwbouwaanbod).

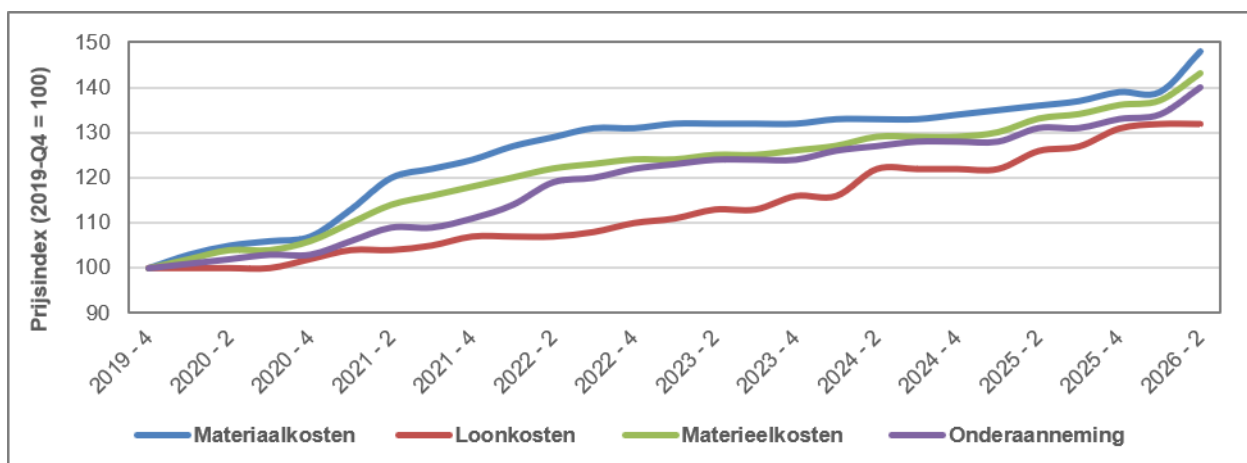
Bouwkosten voor nieuwbouwwoningen zijn flink gestegen en zullen blijven stijgen

Met ingang van het eerste kwartaal van 2025 hebben we in de Monitor Koopwoningmarkt ook de beschikking over de bouwkosten voor nieuwbouweengezinswoningen en voor woongebouwen (appartementen) in Nederland; 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.

In de periode 2020-2025 blijken de totale bouwkosten (exclusief de grondprijs) gemiddeld over alle woningen te zijn gestegen met 37% (zie figuur 10). 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 helft van 2026 zijn volgens de modelschattingen van Archidat de totale bouwkosten wederom fors oplopen met 4,4% ten opzichte van eind 2025; bij gestapelde woningbouw is deze stijging nog iets sterker geweest. De belangrijkste oorzaken voor deze gestegen bouwkosten zijn de oplopende materiaalkosten (gemiddeld met 6,5%) en transportkosten, als gevolg van de fors toegenomen olie- en gasprijzen in het afgelopen jaar.

Deze recente kostenontwikkelingen zullen effecten hebben op de verkoopprijzen van nieuwboukoopwoningen in de nabije toekomst. Daardoor zal naar verwachting de concurrentiepositie van nieuwboukoopwoningen 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.

Figuur 10 Prijsindex van de bouwkosten voor grondgebonden nieuwbouwwoningen (vierde kwartaal 2019 = 100), uitgesplitst naar diverse kostenposten¹, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2019 – 2^e kwartaal 2026



1: Grondkosten zijn hier buiten beschouwing gelaten.

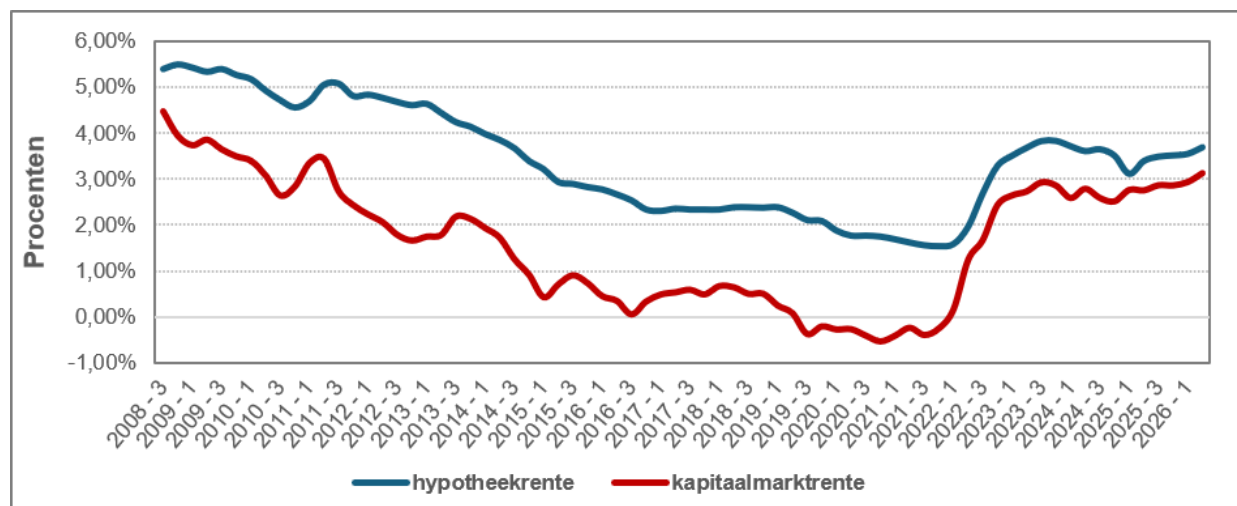
Bron: Archidat, 2026

Stijging van kapitaalrente ongunstig voor ontwikkelingen op de nieuwbouwmarkt

Een laatste bedreiging voor een (verder) herstel van de nieuwbouwmarkt vormt de aanhoudende stijging van de kapitaalrente. 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 3,13% in het tweede kwartaal van 2026; een toename van circa 60 basispunten in anderhalf jaar (zie figuur 11). Daarmee is het niveau van de kapitaalrente medio 2026 weer vergelijkbaar met het niveau medio 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 werden 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. Het is nog de vraag hoe dit precies zal gaan uitpakken voor de omvang en samenstelling van het nieuwbouwaanbod van koopwoningen op de korte en middellange termijn.

De Woonalliantie komt op 17 augustus 2026 dan ook met een oproep aan de Taskforce Versnelling Woningbouw, om de investeringskracht van de hele woningbouwketen centraal te stellen in de verdere uitwerking van het Actieplan. Volgens deze alliantie is de belofte van het Kabinet aan de samenleving om 100.000 woningen per jaar te bouwen, alleen waar te maken wanneer alle partners voldoende ruimte krijgen om te investeren.

Figuur 11 De gemiddelde kapitaalrente¹ en de gemiddelde hypotheekrente², op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e 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 hypotheeklen met een rentevaste periode van 5 tot 10 jaar.

Bron: ECB, Data Portal, 2026; DNB, Financieel-economische data, 2026

Markt van bestaande koopwoningen

Door de stijgende kapitaalrente in het afgelopen anderhalf jaar, is ook de gemiddelde hypotheekrente (met een kwartaal vertraging) in de laatste vijf kwartalen steeds opgelopen (zie figuur 11). Sinds het eerste kwartaal in 2025 is de gemiddelde rente bij nieuw afgesloten hypotheeklen met bijna 60 basispunten gestegen tot 3,7% in het tweede kwartaal van 2026. Hierdoor neemt onder gelijkblijvende omstandigheden de leencapaciteit van huishoudens in enige mate af, waardoor ook de kooprijsontwikkeling van woningen onder druk komt te staan. Uit de hierna beschreven kooprijsontwikkelingen blijkt ook dat er nog steeds een aanhoudende vraagdruk is, maar dat de kooprijfstijging van de koopwoningen daarbij wel veel minder scherp zijn. Dat effect wordt nog eens versterkt als ook het te koop staand aanbod van woningen toeneemt, zoals hierna zal blijken.

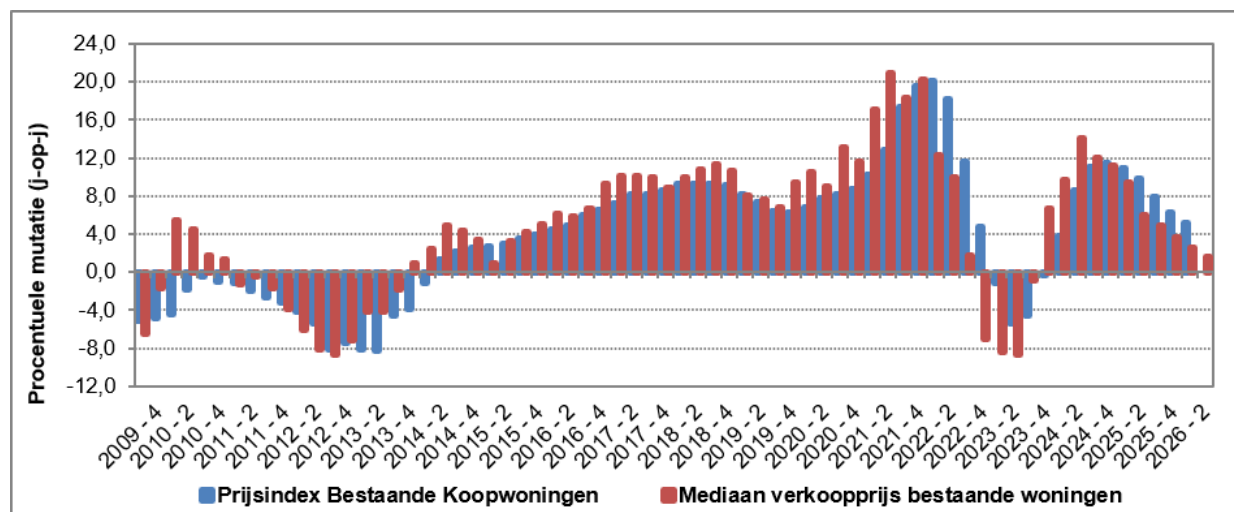
Gematigde kooprijfstijging in bestaande woningvoorraad

Volgens het normale seizoenspatroon in de kooprijsmutaties 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 weggelaten 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 pakkeetsamenstelling van verkochte woningen per kwartaal (grotendeels) gecorrigeerd.

De jaar-op-jaar mutatie van de mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM) is in het tweede kwartaal van 2026 (+1,6%) voor het achtste opeenvolgende kwartaal weer iets minder hoog dan in het voorliggende kwartaal (zie figuur 12). 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 € 506.000 in het tweede kwartaal van 2026. In reële termen, dus gecorrigeerd voor de algehele inflatie, ligt de mediane verkoopprijs inmiddels net hoger dan het niveau bij de vorige top in het tweede kwartaal van 2022.

De jaar-op-jaar mutatie van de PBK (gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) blijkt in het tweede kwartaal van 2026 (+4,2%) voor het zesde 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 12). In reële termen, dus gecorrigeerd voor de algehele inflatie, is er al sinds eind 2025 sprake van een gelijkblijvende prijsindex. De verkoopprijzen voor woningen stijgen dus net zo snel als gemiddeld alle overige goederen.

Figuur 12 De procentuele jaarmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2026



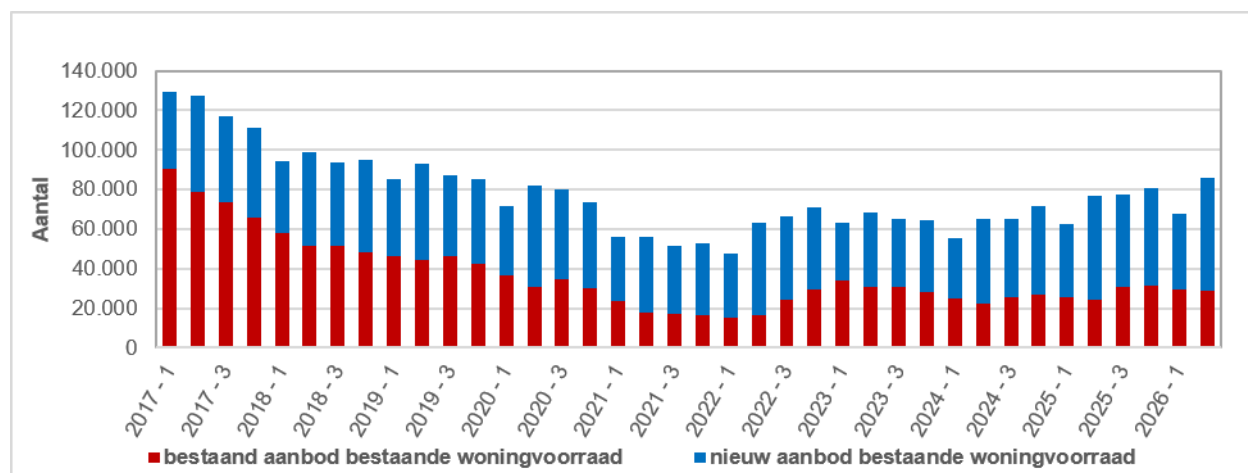
Bron: CBS, Statline, 2026; NVM, Woningmarktcijfers, 2026

Te koop staand aanbod in bestaande woningvoorraad groeit licht

Het totaal aantal te koop aangeboden woningen in het tweede kwartaal van 2026 blijkt opvallend groot te zijn ten opzichte van het voorliggende kwartaal (+26%), maar ook in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2025 (+12%). Het totaal aanbod van bijna 85.800 te koop staande woningen in het tweede 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 13).

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 een aanzienlijk 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 lijkt de koopwoningmarkt in de laatste twee jaar dus niet krappert te zijn geworden, wat ook heeft bijgedragen aan een meer bescheiden kooprijstijging op de markt van bestaande koopwoningen.

Figuur 13 Totaal aantal te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2017 – 2^e kwartaal 2026



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2026

Krapte op de koopwoningmarkt neemt iets af, maar blijft groot

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. Alleen in het vierde kwartaal van 2024 en 2025 zakt de score op deze indicator plotseling en kortstondig naar een waarde van 1,9. In de eerste twee kwartalen van 2026 blijkt de markt dan toch weer iets minder krap te worden (waarde 2,5). In het eerste kwartaal is hiervoor een flinke daling in het aantal verkochte woningen verantwoordelijk; in het tweede kwartaal een duidelijke stijging van het aanbod van te koop staande koopwoningen. 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.

Stijgende lijn in aantal verkochte koopwoningen zet door

Omdat het aantal verkochte en opgeleverde nieuwboukoopwoningen 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 80.200 woningen) in de eerste helft van 2026 hoger uit dan in dezelfde periode van 2025 (ruim 76.900 woningen). Daarmee wordt de trend die in 2024 werd ingezet, voor het derde opeenvolgende jaar voortgezet (zie figuur 14). De ruim 45.200 verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2026 komt ook 29,4% hoger uit dan in het voorliggende kwartaal en 6,6% hoger dan in hetzelfde kwartaal van 2025. 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.

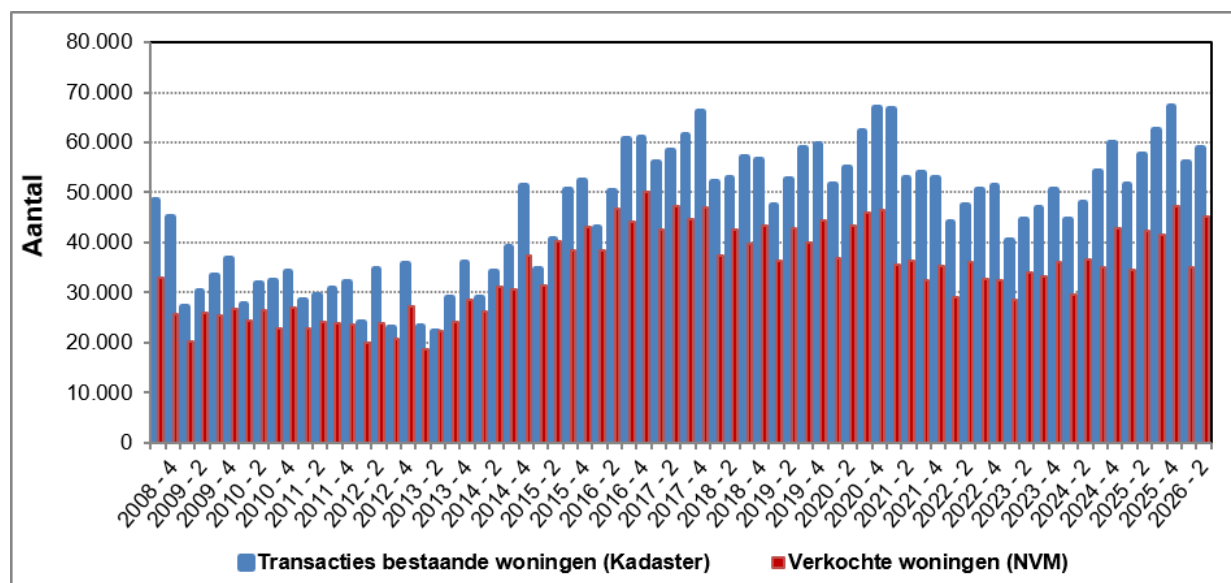
Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties kent natuurlijk een sterke koppeling met het aantal verkochte woningen (zie tekstkader hieronder). In de kwartaalcijfers van de laatste drie jaar is de versterkte dynamiek binnen de bestaande voorraad koopwoningen dan ook duidelijk te herkennen. In de eerste helft van 2026 zijn er door het Kadaster ruim 114.900 woningtransacties geregistreerd (zie figuur 14). Dat aantal ligt 5,5%, 24,4% en maar liefst 35,3% hoger dan in dezelfde periode van respectievelijk 2025, 2024 en 2023.

Dat het aantal transacties in het tweede kwartaal van 2026 (bijna 59.000 transacties) hoger is dan in het eerste kwartaal, past in het normale seizoenspatroon. De stijging van 5,4% ten opzichte van het

voorzijgende kwartaal is vergelijkbaar met voorgaande jaren. De eventuele negatieve effecten van de minder rooskleurige economische omstandigheden en van de stabilisatie op de nieuwbouwmarkt, op de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen, lijken vooralsnog geringer te zijn dan de positieve impact van de verkoop van voormalige huurwoningen.

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).

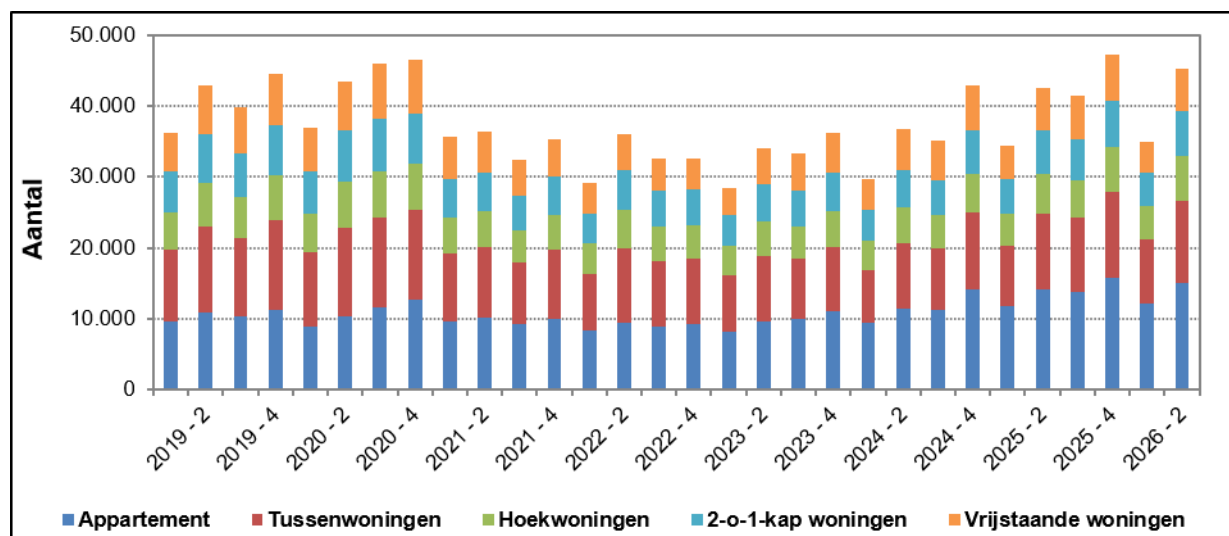
Figuur 14 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2026



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2026; NVM, Woningmarkt cijfers, 2026

Uit figuur 15 valt af te lezen dat de dynamiek op de koopwoningmarkt gedurende de eerste helft van 2026, minder is toegenomen in het marktsegment 'appartementen'. Het aantal door de NVM geregistreerde verkochte appartementen is in het eerste kwartaal namelijk relatief sterker gedaald dan in de overige marktsegmenten en in het tweede kwartaal ook weer minder snel opgelopen. Het aantal van 27.100 verkochte appartementen in de eerste helft van 2026 betekent een toename met 5,2% ten opzichte van de eerste helft van 2025; een stijging die geringer is dan bij de tussenwoningen (6,9%) en hoekwoningen (7%). Dit zou een eerste indicatie kunnen zijn voor een afnemend effect van het uitpenden van huurwoningen op de dynamiek op de koopwoningmarkt.

Figuur 15 Aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2019 – 2^e kwartaal 2026



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2026

Hypotheekmarkt raakt minder overspannen

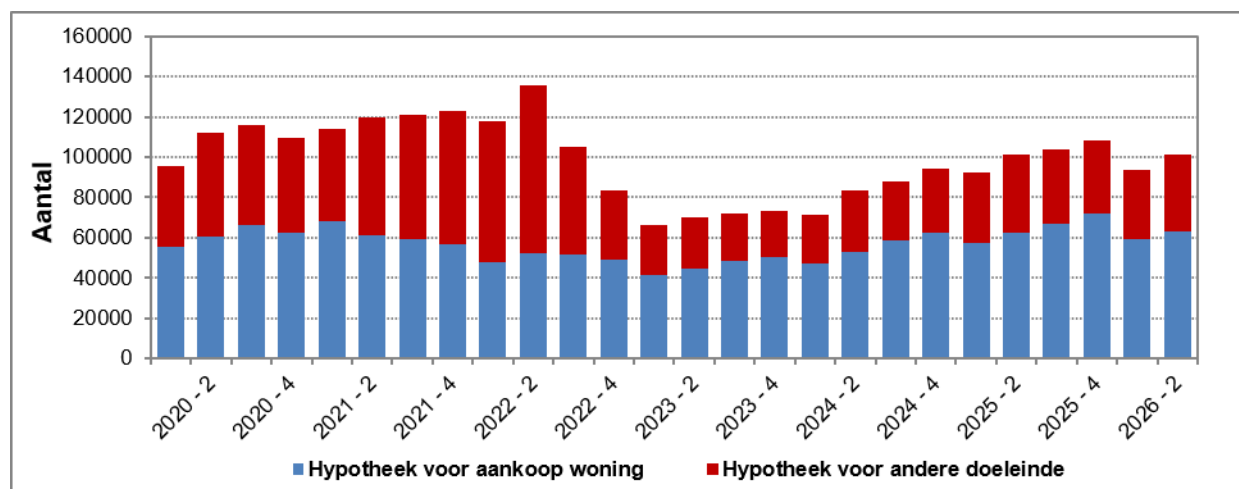
De koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd, omdat verreweg de meeste woningaankopen gefinancierd wordt met vreemd vermogen (een hypotheek). Ontwikkelingen in de potentiële en effectieve vraag naar (nieuwbouw)koopwoningen vertalen zich dus ook in opwaartse of neerwaartse beweging in het aantal hypotheekaanvragen en toegekende hypotheek (geregistreerd door HDN). De samenhang tussen het aantal verkochte woningen en het aantal (aanvragen voor) hypotheek 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 kooprijstijgingen 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 hypotheek, die via het HDN-platform worden verwerkt.

Aantal toegekende hypotheek stabiliseert in de eerste helft van 2026

De stagnatie van het aantal verkochte nieuwbouwkoopwoningen en de lichte stijging van het aantal verkochte koopwoningen in de bestaande woningvoorraad gedurende de eerste helft van 2026 vertaalt zich in een stabilisatie van het aantal toegekende hypotheek in deze eerste helft ten opzichte van dezelfde periode in 2025 (respectievelijk 194.900 en 193.300 toekenningen). Het aantal toegekende hypotheek ligt daarbij in het tweede kwartaal van 2026 iets hoger (+8%) dan in het eerste kwartaal, wat past in het normale seizoenspatroon (zie figuur 16).

Het aantal toegekende hypotheek voor andere doeleinden dan het kopen van een woning blijkt daarbij in de eerste helft van 2026 wel iets lager (-2%) uit te komen dan in de eerste helft van 2025. Bij de toegekende hypotheek voor de aankoop van een woning is juist een tegengestelde ontwikkeling waar te nemen; een stijging met +2% (zie figuur 16). Deze stijging is natuurlijk beter te koppelen aan de lichte stijging van het aantal verkochte koopwoningen in dezelfde periode. De geringe daling van het aantal hypotheek voor andere doeleinden (verbouwingen en oversluitingen) past wel in het beeld van minder hard stijgende kooprijzen en licht stijgende hypotheekrentes in de afgelopen kwartalen.

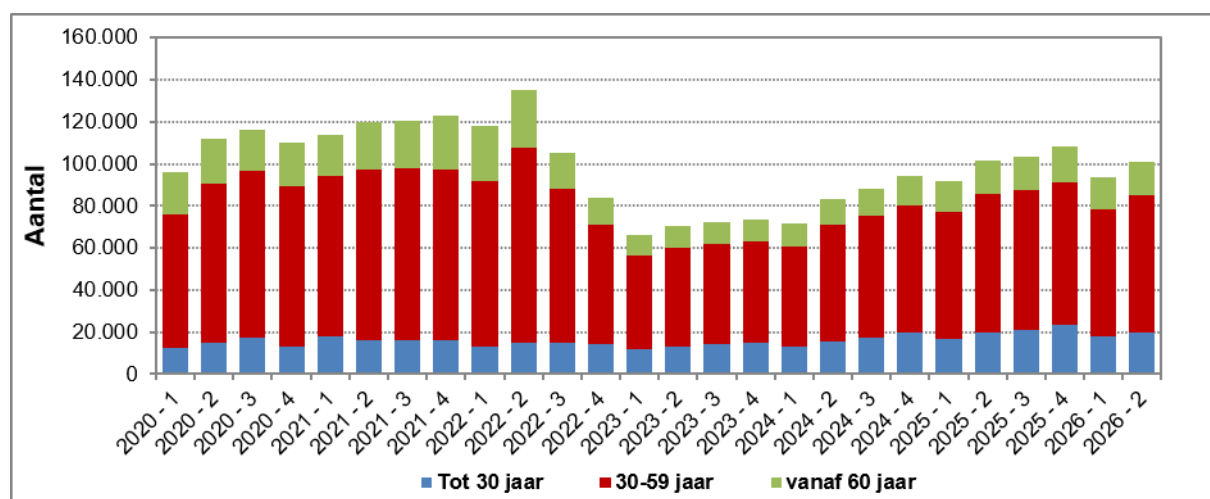
Figuur 16 Aantal toegekende hypotheeklen naar doel van de hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2020 – 2^e kwartaal 2026



Bron: HDN, 2026

Uit figuur 17 valt ook op te maken dat de verdeling het aantal toegekende hypotheeklen naar leeftijdsklasse van de hypotheekontvanger in de eerste helft van 2026 licht afwijkt van de voorliggende periode. Gedurende 2025 steeg het aandeel van jongeren (tot 30 jaar) in het totaal aantal toekenningen nog van 18% naar 21%. In de eerste twee kwartaal van 2026 blijkt dit aandeel niet verder meer te stijgen, maar eerder iets af te nemen. In het tweede kwartaal van 2026 behoort 20% van de ontvangers tot de jongste leeftijdsklasse (vaak koopstarters) en blijkt 16% van het totaal 60 jaar of ouder te zijn (veelal doorstromers). Dit past in het beeld dat economische tegenwind veelal het eerst wordt gevoeld door jongeren en het consumentenvertrouwen onder jongeren ook sterker fluctueert.

Figuur 17 Aantal toegekende hypotheeklen naar leeftijdsklasse hypotheekontvanger, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2020 – 2^e kwartaal 2026



Bron: HDN, 2026

Aantal hypotheekaanvragen zit niet langer in de lift

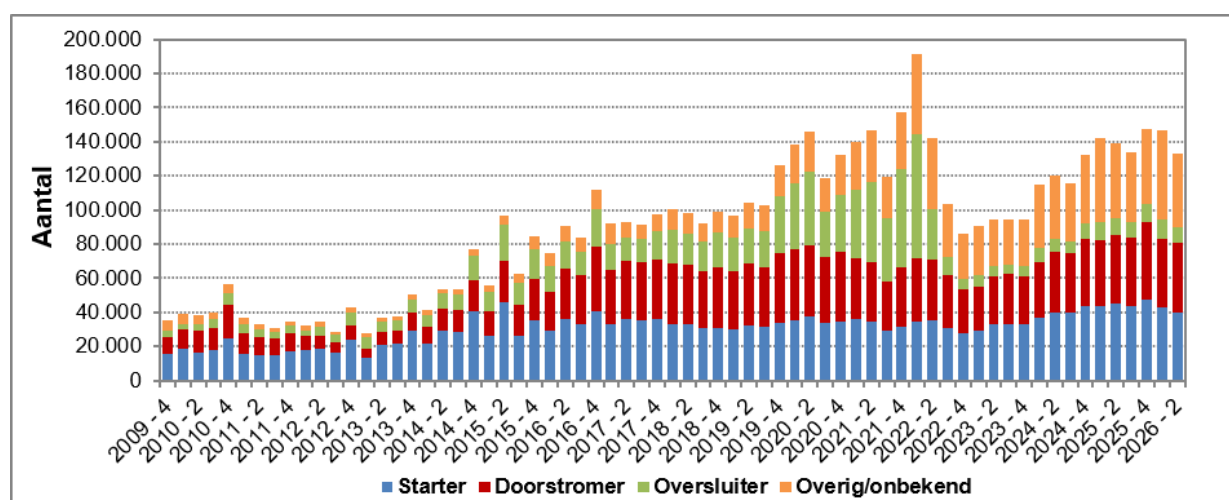
De hiervoor beschreven verschuivingen naar doel van de toegekende hypotheeklen (relatief vaker aankoop van de woning) en naar leeftijdsklasse (relatief iets minder vaak jongere hypotheekontvangers), dienden zich al min of meer aan in de ontwikkeling van het aantal hypotheekaanvragen. Deze aanvragen vormen natuurlijk een eerste indicatie voor wat er op de hypotheekmarkt gaat gebeuren. De gegevens over de

hypotheekaanvragen in het tweede kwartaal van 2026 doen vermoeden dat de ingezette verschuivingen zich zullen voortzetten.

Het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis bedraagt in het tweede kwartaal van 2026 bijna 132.900 aanvragen en komt daarmee een kleine 14.000 aanvragen lager uit (-10%) dan in het vorige kwartaal (zie figuur 18). Ook ten opzichte van het tweede kwartaal in 2025 betekent dit een daling (-5%). Deze dalende aantallen zijn in alle categorieën aanvragers terug te zien, met uitzondering van de doorstromers. De 41.000 hypotheekaanvragen van deze groep komen in het tweede kwartaal van 2026 namelijk hoger uit dan in het vorige kwartaal en liggen ook boven het niveau van het tweede kwartaal van 2025.

Dit is een eerste aanwijzing dat de positie van de doorstromers op de koopwoningmarkt in de eerste helft van 2026 is verbeterd ten opzichte van de koopstarters. Het aandeel van de starters in de hypotheekaanvragen was gedurende de voorliggende drie kwartalen al langzaam gedaald van 53% naar 51%, maar de verhouding starters-doorstromers blijkt in het tweede kwartaal van 2026 dan toch geswitcht naar 49%-51%.

Figuur 18 Aantal hypotheekaanvragen naar type aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 2^e kwartaal 2026



Bron: HDN, 2026

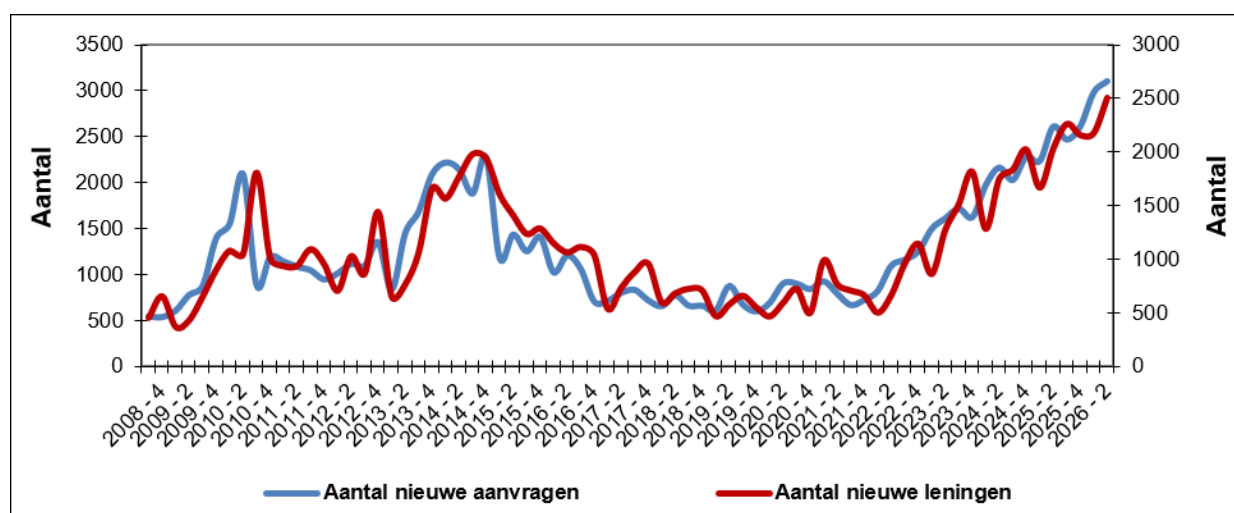
In het tweede kwartaal van 2026 blijkt het aantal hypotheekaanvragen voor het verhogen van een bestaande hypotheek en voor het verkrijgen van een tweede hypotheek wel flink lager uit te komen dan in het voorliggende kwartaal (respectievelijk -23% en -17%) en ook in hetzelfde kwartaal van 2025 (respectievelijk -7% en -2%). Eigenaarsbewoners kiezen er relatief minder vaak voor om over te gaan tot verbouwen (waaronder verduurzamen). Minder snel stijgende koopprijzen van woningen en de gestegen hypotheekrente liggen hieraan mede ten grondslag.

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 - vierde kwartaal van 2025 gegroeid van 820 naar bijna 2.610 aanvragen (zie figuur 19). In de praktijk blijkt dat gemeenten door de enorme kooprijstijgingen 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 uitpanden van huurwoningen veroorzaakte groei van het aanbod van betaalbare appartementen in de laatste twee jaar, heeft deze trend verder versterkt. Ook het aantal toegekende startersleningen laat een vergelijkbaar verloop zien, waarbij de aantallen in absolute zin vaak net iets lager liggen. De hiervoor geconstateerde verschuivingen op de hypotheekmarkt in de eerste helft van 2026 (relatief en absoluut minder hypotheekaanvragen van jongere huishoudens) zou op korte termijn ook effect kunnen hebben op het aantal aanvragen van Startersleningen.

Figuur 19 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2026



Bron: SVN, 2026

Trends in hypotheekvoorwaarden in tweede kwartaal van 2026¹

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 20 geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het tweede kwartaal van 2026 weer.

Figuur 20 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het voorlaatste kwartaal op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs, tweede kwartaal 2026

Nr.	%-punt	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers
1.	1,6%	Wat is het maximum aflossingsvrij percentage?	-0,7%	Is een Calcasa desktop taxatie, Calcasa model taxatie, WOZ-beschikking of een WOZ-taxatieverslag acceptabel?
2.	1,5%	Wat is de maximale overbrugging indien de woning nog NIET is verkocht of ontbindende voorwaarden niet zijn verlopen	-0,5%	Is het mogelijk te lenen voor een consumptief bestedingsdoel / in box 3? (bijv. aanvulling op het inkomen, auto, caravan, tweede woning).
3.	1,0%	Wat is de geldigheid van het renteaanbod en de bindende offerte? (verlenging, bereidstelling, annulering)	-0,5%	Is een verhuis-/meeneemregeling van toepassing?
4.	0,8%	Funderingsherstel	-0,4%	Wordt de risicoklasse tussentijds aangepast op basis van een aantoonbaar hogere marktwaarde?
5.	0,5%	Is een digitale handtekening toegestaan op documenten? (rentevoorstel, offerte, koopakte)	-0,2%	Explain / werkelijke last: mogelijkheden buiten de standaardverruimingen

Bron: De Hypotheekshop, 2026

Doorstromers vormen de uitzondering in het tweede kwartaal

Terwijl de hypotheekmarkt in het tweede kwartaal van 2026 afkoelde, bleven doorstromers juist actief. Waar het totale aantal hypotheekaanvragen volgens HDN met 4% daalde ten opzichte van Q2 2025 en met 9% ten opzichte van Q1 2026, steeg het aantal aanvragen van doorstromers met 3% juist licht. Ook ten opzichte van Q1 2026 is sprake van groei (+2%).

Daarmee wijken doorstromers duidelijk af van starters, oversluiters en verhogingen, die allemaal teruglopen. De verklaring lijkt te liggen in de blijvende verhuisbehoefte, ondanks hogere lasten en een krappe woningmarkt. Voor adviseurs blijven daarbij vooral overbrugging, dubbele lasten, meeneemregelingen, waardebepaling en offertetermijnen bepalend.

Drie thema's springen eruit

Aflossingsvrij staat opnieuw nadrukkelijk op de adviestafel. Door aangescherpte grenzen bij nieuwe aanvragen op aandringen van de Europese Centrale Bank (ECB) denken sommige klanten dat aflossingsvrij niet meer is toegestaan. Dat is niet het geval. Aflossingsvrij blijft mogelijk, maar de ruimte wordt beperkter en de onderbouwing belangrijker. De beperkingen gelden overigens alleen voor (groot)banken en niet voor andere geldverstrekkers. Als gevolg daarvan is er een verschuiving gaande van doorstromers naar de niet-banken.

Funderingen zijn sinds april een extra aandachtspunt geworden. Door het vernieuwde taxatierapport wordt funderingsrisico concreter zichtbaar. Dat kan leiden tot aanvullende vragen, extra onderzoek, herstelkosten of beperkingen in de financiering. Voor kopers kan dit direct invloed hebben op de haalbaarheid van de aankoop.

Hoewel het kabinet geen plannen heeft om de hypotheekrenteaftrek verder af te bouwen, blijft het onderwerp leven onder consumenten. Vooral de onzekerheid over de langere termijn zorgt ervoor dat adviseurs hierover regelmatig vragen krijgen.

Nieuwe taxatievorm bij aflossingsvrij lenen

Een andere ontwikkeling is de introductie van de 'Desktop Taxatie Plus'. Deze taxatievorm wordt vooralsnog alleen door banken toegepast bij hypotheekaanvragen met een aflossingsvrij leningsdeel. De reguliere desktop taxatie is dan niet altijd meer voldoende, omdat banken meer zekerheid willen over de waarde en staat van de woning. Bij de Plus-variant wordt daarom naast de modelmatige waardebepaling ook gekeken naar de onderhoudsstaat en de directe omgeving van het onderpand. Voor adviseurs betekent dit dat zij bij aflossingsvrije situaties eerder moeten controleren welke taxatievorm vereist is. Ook is het belangrijk klanten tijdig te informeren over aanvullende kosten en mogelijke impact op de aanvraag.

Uitgelicht: geldverstrekkers met alternatief voor biedverzekeringen

Ook ontstaan nieuwe manieren om kopers meer zekerheid te geven tijdens het bieden. Steeds meer geldverstrekkers bieden de mogelijkheid om al vóór de aankoop het inkomen en de financieringsruimte te beoordelen, zonder dat er al een woning is gekozen. De definitieve beoordeling van het onderpand volgt pas later. Op deze wijze kunnen kopers toch verantwoord zonder financieringsvoorbehoud bieden.

Voor doorstromers en starters kan dit rust geven in de biedfase. Zij weten beter welk bod verantwoord is en kunnen richting verkoper laten zien dat de financiering al gedeeltelijk is beoordeeld. Het is geen volledige garantie: de woningwaarde, het onderpand, eventuele bouwkundige of funderingsrisico's en de definitieve acceptatie blijven bepalend. Wel kan deze werkwijze de onzekerheid vooraf verkleinen.

Daarmee is het vooral een inhoudelijk alternatief voor biedverzekeringen: minder gericht op het verzekeren van een boete, meer op het vooraf toetsen of de hypotheek haalbaar is.

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 omvang van de nieuwbouwproductie. Daarnaast spelen nog steeds de ontwikkeling van de nationale (en mondiale) economie en de daarmee samenhangende ontwikkeling van de kapitaalrente en hypotheekrente een belangrijke rol.

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). Deze productie klom in de periode 2023-medio 2024 weliswaar uit een diep dal, maar stabiliseert in het afgelopen anderhalf jaar 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. Terwijl de daling van het aantal toevoegingen aan de woningvoorraad door transformatie van gebouwen en splitsen

van woningen in de afgelopen jaren, juist vraagt om nog extra nieuwbouwwoningen om het woningtekort enigszins in te kunnen lopen.

Een verdere stijging wordt ook bemoeilijkt door de nog te verwachten verdere stijging van de bouwkosten (als gevolg van de enorme prijsstijgingen voor ruwe olie en gas in het afgelopen half jaar) 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 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. Een extra knelpunt vormt daarbij inmiddels de afnemende investeringsruimte voor nieuwbouw bij woningcorporaties, terwijl deelname van de corporaties in veel bouwplannen een harde voorwaarde is. De Woonalliantie stelt in het advies van 17 augustus 2026 aan de Taskforce Versnelling Woningbouw dan ook dat de investeringskracht van de hele woningbouwketen verbeterd moet worden, waarbij alle partners voldoende ruimte krijgen om te investeren. Deze alliantie adviseert daartoe een totaalpakket van acht maatregelen aan het Kabinet.

Met de presentatie van de beleidsplannen van het kabinet voor de aanpak van de te hoge uitstoot van stikstof rond de natura 2000 gebieden, blijft het oplossen van de stikstofproblematiek op korte termijn nog steeds buiten bereik. Het creëren van voldoende draagvlak voor de plannen en het daadwerkelijk implementeren van de plannen zal nog veel tijd kosten, waardoor het uitbreiden van de nieuwbouwproductie nog steeds moeilijk zal blijven. Op middellange termijn kunnen de plannen wel soelaas bieden. De verhoging van de kritische depositiewaarde in 2027 kan voor bouwprojecten veel verschil gaan uitmaken. Wel zal de nog steeds grote achterstand bij de Raad van State bij het behandelen van de bezwaarschriften tegen woningbouwplannen, een rem blijven vormen op de toekomstige nieuwbouwproductie.

De problemen rond netcongestie lijken hierbij de komende maanden het meest risicovol. Zo krijgen nieuwbouwwoningen vanaf juli 2026 minder voorrang meer van de netbeheerders. Ook komen er steeds meer signalen uit de praktijk dat opgeleverde woningcomplexen maanden moeten wachten op een aansluiting en nieuwe projectaanvragen geen aansluiting meer krijgen. Gemeenten moeten daarnaast vóór 1 oktober 2026 al hun woningbouwplannen voor de komende drie tot tien jaar aanleveren, zodat de totale landelijke behoefte aan extra energie infrastructuur bepaald kan worden. Deze extra inzet van het ambtelijke apparaat zal hoogstwaarschijnlijk ten kosten gaan van andere beleids- en uitvoeringstaken rond het 'lostrekken' van de nieuwbouwproductie. Ook is het nog niet duidelijk of het gemeenten lukt om alle plannen op tijd aan te leveren.

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.

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 de laatste maanden ook 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%. Wel daalt de koopkracht met 0,3% wanneer er geen aanpassingen door het kabinet worden doorgevoerd. Het werkloosheidscijfer ligt in de eerste helft van 2026 eveneens op een iets hoger niveau dan in de periode daarvoor. Door een daling van de koopkracht kan het consumentenvertrouwen dalen en zullen consumenten hun hand meer op de knip houden; mogelijk ook op de koopwoningmarkt.

De oplopende inflatie en toenemende onzekerheid in de mondiale economie hebben zeker bijgedragen aan de oplopende kapitaalmarktrente van 2,7% begin 2025 tot 3,2% eind juli 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.

Verwachte aantallen hypotheken en transacties in het komende kwartaal

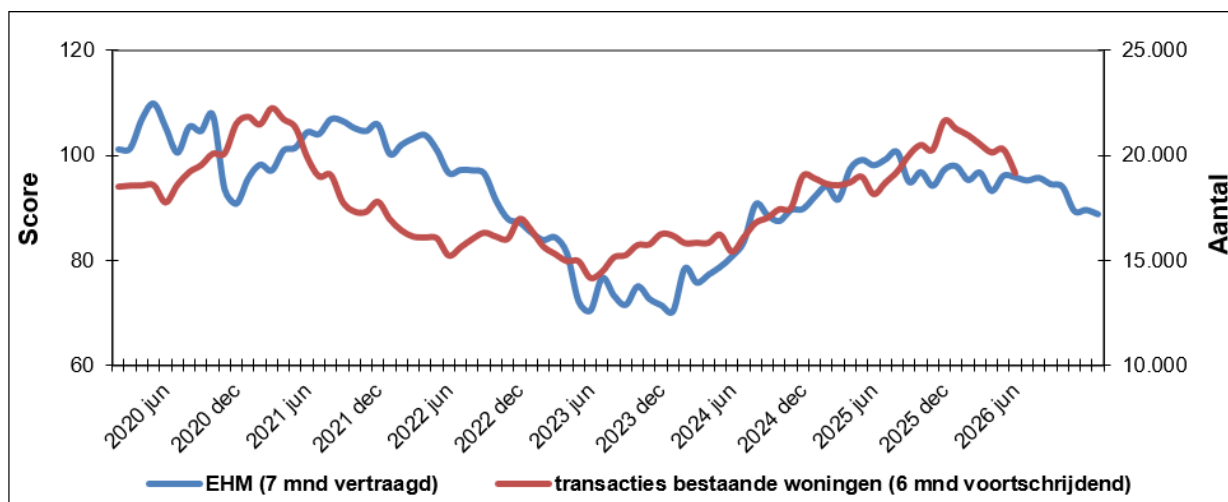
Gegeven het seizoenspatroon is normaal te verwachten dat het aantal nieuw afgesloten hypothekeken in het derde kwartaal van 2026 hoger uitkomt dan in het tweede kwartaal van 2026. Gezien de stabilisatie van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het afgelopen half jaar, zal die stijging deze keer naar verwachting beperkter zijn dan in de voorliggende jaren. Het aantal nieuw afgesloten hypothekeken in het derde kwartaal van 2026 zal naar verwachting uitkomen op ongeveer 117.000 hypothekeken.

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM-makelaars verkochte woningen in het derde kwartaal van 2026 lager zal uitkomen dan in het tweede 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 daling sterker kunnen zijn dan in de voorgaande jaren. Het aantal door NVM-makelaars verkochte woningen in het derde kwartaal van 2026 kan daarbij uitkomen op circa 42.000 à 43.000 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 21). 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 derde 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 stabilisatie van het aanbod van nieuwboukoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het tweede kwartaal van 2026 uit kunnen komen op circa 7.400 à 7.500 woningen.

Figuur 21 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode februari 2020 – januari 2027



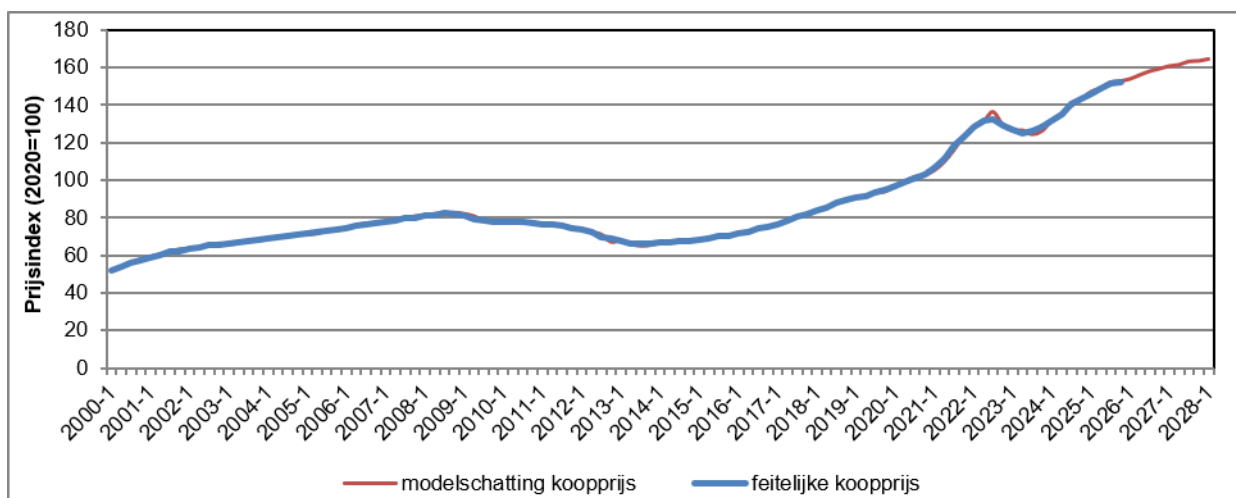
Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2026; VEI, Eigen Huis Marktindicator, 2026

Stijging gemiddelde koop prijs temporiseert verder in 2026

Op basis van de modelvergelijking van het kooprijksmodel van de TU Delft over de periode eerste kwartaal 1996 – tweede 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 3,5% à 4% ten opzichte van een jaar geleden (zie figuur 22). Voor heel 2026 verwachten we een bescheiden prijsstijging van tussen de 2% en 4%.

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 kooprijzen voor woningen in 2026.

Figuur 22 De gerealiseerde en geschatte¹ Prijsindex Bestaande Koopwoningen (nominaal), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2000 – 1^e kwartaal 2028



1: De geschatte waarde is gebaseerd op het TUD-kooprijksmodel (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

