

Delft, 3 juni 2026

Eerste tekenen van afkoeling op koopwoningmarkt; alertheid blijft geboden

De eerste signalen van afkoeling op de Nederlandse koopwoningmarkt worden in het eerste kwartaal van 2026 zichtbaar. De prijsontwikkeling verliest aan kracht, het overbieden neemt af en in verschillende marktsegmenten stabiliseren de woningprijzen. Tegelijkertijd zetten hogere hypotheekrentes en verslechterende economische vooruitzichten de betaalbaarheid onder druk, terwijl de nieuwbouwproductie onvoldoende blijft om het woningtekort terug te dringen. Deze ontwikkelingen vergroten de onzekerheid over de verdere ontwikkeling van de woningmarkt en vragen volgens de drieënvijftigste Monitor Koopwoningmarkt om alertheid van consumenten, marktpartijen en overheid. Het is code geel.

Vertrouwen in economie en woningmarkt neemt af

De verslechterende internationale economische omstandigheden beginnen hun weerslag te krijgen op het vertrouwen van Nederlandse consumenten en huizenkopers. Oplopende energieprijzen als gevolg van spanningen in het Midden-Oosten, de aanhoudende oorlog in Oekraïne en onzekerheid over het Amerikaanse handelsbeleid drukken het economische sentiment. Hoewel de koopwoningmarkt vooralsnog veerkrachtig blijft, zijn de eerste signalen van een afkoelende markt zichtbaar.

De Nederlandse economie groeide in het eerste kwartaal van 2026 met slechts 0,1 procent, het laagste niveau in twee jaar. Tegelijkertijd liep de werkloosheid licht op naar 4,2 procent, zo blijkt uit de cijfers van het CBS. Ook de kapitaalmarktrente en hypotheekrente zijn de afgelopen kwartalen gestegen, waardoor de leencapaciteit van huishoudens onder druk staat. Zowel het algemene consumentenvertrouwen als het vertrouwen in de koopwoningmarkt, gemeten met de Marktindicator van VEH, laten een dalende trend zien. De eerste cijfers over de maanden april en mei van dit jaar laten zeker geen verbetering hierin zien.

Woningmarkt houdt voorlopig stand

Ondanks het afnemende vertrouwen blijft de activiteit op de woningmarkt vooralsnog op peil. In het eerste kwartaal van 2026 registreerde het Kadaster 55.950 woningtransacties, een stijging van 8,7 procent ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Ook het aantal te koop aangeboden woningen nam toe volgens de NVM: 9,2 procent meer dan in het eerste kwartaal van 2025 en bijna 24 procent meer dan twee jaar geleden. Dit is mede het gevolg van het uitpanden van huurwoningen door particuliere verhuurders; een proces dat in het eerste kwartaal van 2026 zijn piek beleeft.

Het aantal hypotheekaanvragen bleef eveneens stabiel. Met ruim 146.800 aanvragen lag het niveau 3,6 procent hoger dan een jaar eerder. Deze cijfers over het aantal woningtransacties en hypotheekaanvragen weerspiegelen echter vooral beslissingen die huishoudens eerder hebben genomen, voordat de recente economische onzekerheid zichtbaar werd.

Prijsstijgingen vlakken af

De woningprijzen blijven stijgen, maar het tempo neemt duidelijk af. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (gepubliceerd door het CBS en Kadaster) lag in het eerste kwartaal van 2026 nog 5,2 procent hoger dan een jaar eerder. Daarmee zet de afzwakkende prijsontwikkeling van de afgelopen

kwartalen door. Ook de mediane verkoopprijs steeg minder sterk dan voorheen en kwam 2,3 procent hoger uit dan een jaar eerder.

Daarnaast daalde de door de NVM gepubliceerde mediane verkoopprijs ten opzichte van het voorgaande kwartaal met 2,7 procent. In de maand april blijkt ook de PBK niet meer op te lopen in vergelijking met het voorliggende kwartaal. Kopers hoeven bovendien minder vaak en minder fors te overbieden. Gemiddeld werd in het eerste kwartaal van 2026 nog 3,7 procent boven de vraagprijs betaald, tegenover 5,7 procent een jaar eerder. Ongeveer 65 procent van de woningen werd boven de vraagprijs verkocht, wat eveneens lager ligt dan in eerdere jaren.

Eerste tekenen van afkoeling

Vooraf aan de bovenkant van de woningmarkt zijn signalen van afkoeling zichtbaar. Het aantal verkochte vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen daalde relatief sterk. Historisch gezien worden veranderingen in de markt vaak het eerst zichtbaar in deze segmenten.

Ook in de grote steden vlakken de prijsstijgingen af. Met name Amsterdam laat al vier kwartalen op rij een stabilisatie van de woningprijzen zien. De PBK komt daar in het eerste kwartaal van 2026 bijna 13,5% lager uit dan de gemiddelde index voor geheel Nederland. Verwacht wordt dat deze prijsstabilisatie zich via het bekende 'rimpeleffect' in de komende kwartalen geleidelijk zal uitbreiden naar andere steden en regio's.

Nieuwbouw blijft achter

De nieuwbouwsector biedt nog onvoldoende verlichting voor de krapte op de woningmarkt. Het aantal verkochte nieuwbouwoopwoningen is sinds 2025 gestabiliseerd op circa 7.900 woningen per kwartaal. Dat niveau is onvoldoende om de gewenste doorstroming in de bestaande woningvoorraad op gang te brengen.

Tegelijkertijd verandert het aanbod. Door de nadruk op binnenstedelijk bouwen en betaalbaarheid bestaat een steeds groter deel van de nieuwbouw uit appartementen. In het vierde kwartaal van 2025 bestond 53 procent van de verkochte nieuwbouwwoningen uit appartementen, tegenover 46 procent een jaar eerder en slechts 27 procent zes jaar geleden.

Bouwkosten zetten nieuwbouw verder onder druk

Een belangrijke uitdaging blijft de sterke stijging van de bouwkosten. In de afgelopen zes jaar namen de totale bouwkosten gemiddeld met 37 procent toe. In 2020-2022 stegen vooral de materiaalkosten en daarna zorgden de hogere loonkosten voor verdere prijsdruk.

Voor 2026 wordt opnieuw een forse stijging van de bouwkosten verwacht, met name in de gestapelde woningbouw. De hogere materiaalkosten en transportkosten als gevolg van de fors gestegen olie- en gasprijzen spelen hierbij een belangrijke rol. Als reactie daarop zullen ook de verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen hoogstwaarschijnlijk verder stijgen.

Dit zet de concurrentiepositie van nieuwbouwwoningen ten opzichte van bestaande koopwoningen onder druk. De verwachting is dat deze ontwikkeling de vraag naar nieuwbouw in de komende periode kan afremmen.

Vooruitblik

Hoewel de Nederlandse woningmarkt voorlopig nog relatief stabiel oogt, wijzen meerdere indicatoren op een geleidelijke afkoeling. Het afnemende vertrouwen in de koopwoningmarkt, de hogere rente en de afvlakkende prijsontwikkeling vormen signalen dat de markt een nieuwe fase ingaat. De komende kwartalen zullen duidelijk moeten maken in hoeverre de verslechterende economische omstandigheden daadwerkelijk doorwerken in het gedrag van huizenkopers en de dynamiek van de woningmarkt.

Een belangrijke knop om aan te draaien blijft nog steeds de nieuwbouwproductie van woningen. De centrale overheid en de gemeenten zouden hun beleid moeten inzetten om de geplande nieuwbouwproductie sneller van de grond te krijgen. Oplossingen voor de beperkingen door stikstofproblematiek en netcongestie, heroverweging van het verplichte aandeel betaalbare woningen (of een aangepaste prijsgrens) en meer capaciteit om de bezwaarschriften tegen bouwplannen bij de Raad van State af te handelen moeten daarom de hoogste prioriteit krijgen.

Meer informatie

U kunt de [kwartaalrapportage van het eerste kwartaal in 2026](#) hier downloaden. Meer nieuwsitems, publicaties en informatie kunt u vinden op de website [Monitor Koopwoningmarkt](#). Het dashboard met alle onderliggende gegevensreeksen is ook te bereiken via de link naar het [Dashboard Woningmarkt in vogelvlucht](#).

De **Monitor Koopwoningmarkt** is het resultaat van een samenwerking tussen Archidat, Centraal Bureau voor de Statistiek, De Hypotheekshop, Hypotheken Data Netwerk, Locatus, Nationale Hypotheek Garantie, Nederlandse Vereniging van Makelaars, Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, Vereniging Eigen Huis en WoningbouwersNL. De Monitor Koopwoningmarkt wordt beheerd vanuit het Expertisecentrum Woningwaarde van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

De **RTL Z Huizenindex** is gebaseerd op de Kwartaalrapportage Monitor Koopwoningmarkt, samengesteld door het Expertisecentrum Woningwaarde, en combineert bestaande statistieken over de woningmarkt en de hypotheekmarkt.

Deze totaalindicator geeft in één oogopslag de stemming op de huizenmarkt weer. Daarmee proberen de TU Delft en RTL Z helderheid te verschaffen voor consumenten én deskundigen die nu maandelijks te maken hebben met een grote hoeveelheid aan deelvijfers.

Noot voor de redactie

Voor meer informatie over de Monitor Koopwoningmarkt kunt u contact opnemen met Peter Boelhouwer, (015) 278 1908, p.j.boelhouwer@tudelft.nl. Voor algemene informatie neemt u contact op met Bart Haagsma, Communicatieadviseur Faculteit Bouwkunde TU Delft, 06 24778245, communicatie-bk@tudelft.nl.

Wilt u geen persberichten van MBE meer ontvangen? Stuur een mail naar mbe-bk@tudelft.nl.