Delft, 20 augustus 2026

Nieuwbouw blijft achilleshiel van de woningmarkt

Het aanbod van nieuwbouwkoopwoningen in Nederland groeit onvoldoende om de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad te realiseren. Na een eerdere stijging stabiliseert het aantal aangeboden en verkochte nieuwbouwwoningen vanaf begin 2025. Tegelijkertijd lopen de bouwkosten en verkoopprijzen verder op. Daardoor komt de concurrentiepositie van nieuwbouw ten opzichte van bestaande koopwoningen verder onder druk te staan. Op termijn gaat dit ook gevolgen hebben voor de doorstroming in de bestaande woningvoorraad.

Nieuwbouwaanbod neemt nog steeds onvoldoende toe

De nieuwbouwcijfers van WoningbouwersNL en de NVM geven geen hoopvol beeld. Het aantal verkochte nieuwbouwkoopwoningen ligt al enige tijd rond de 7.500 per kwartaal. Dat niveau is onvoldoende om de bestaande woningvoorraad structureel uit te breiden. Dit knelt des te meer omdat ook de toevoeging van woningen door transformatie en woningsplitsing sterk is teruggelopen. De beoogde groei van de nieuwbouwproductie is hierdoor sterk afhankelijk geworden van de productie van sociale huurwoningen. De productie hiervan is de afgelopen jaren weliswaar gestegen, maar staat vanwege de wankele financiële positie van woningcorporaties de komende jaren onder druk.

Voldoende harde plannen, maar uitvoering blijft onzeker

Op papier zijn er voldoende harde bouwplannen om de nieuwbouwproductie de komende jaren te laten aantrekken. Het aantal woningen in harde plannen was in twee jaar tijd gestegen van bijna 183.300 naar bijna 219.200 woningen in de tweede helft van 2025, zo blijkt uit de gegevens van Locatus. Daarbij ligt de nadruk sterk op binnenstedelijke locaties en kleinere woningen. In de eerste helft van 2026 is echter voor het eerst sprake van een lichte daling van het aantal nieuwbouwwoningen in harde plannen. Ook het aandeel kleinere woningen en woningen op binnenstedelijke locaties neemt daarbij iets af. Daarmee ontstaat onzekerheid over de samenstelling en omvang van het toekomstige aanbod.

Stijgende bouwkosten en rente zetten woningbouwproductie en betaalbaarheid verder onder druk

Tegelijkertijd worden woningbouwprojecten steeds duurder. In 2024 en 2025 stegen de totale bouwkosten, exclusief grond, gemiddeld met 8%. Voor 2026 worden op basis van modelschattingen van Archidat opnieuw forse stijgingen verwacht, met name voor materiaalkosten en transportkosten. De sterk gestegen olie- en gasprijzen spelen hierbij een belangrijke rol.

Ook de kapitaalrente is in de afgelopen zes kwartalen met ongeveer 60 basispunten gestegen. Hierdoor moeten de financiële haalbaarheid en het programma van veel nieuwe én bestaande woningbouwprojecten opnieuw worden beoordeeld. Dit vergroot het risico dat projecten vertraging oplopen, worden uitgesteld of zelfs worden afgeblazen. De eerdergenoemde afnemende investeringsruimte van woningcorporaties vormt daarbij een extra knelpunt, omdat hun deelname voor veel woningbouwprojecten noodzakelijk is. 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, waartoe een totaalpakket van acht maatregelen wordt voorgesteld.

De stijgende bouwkosten zijn inmiddels duidelijk terug te zien in de verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen, zoals gepresenteerd door WoningbouwersNL en de NVM. Vanaf medio 2025 liggen de jaarlijkse prijsstijgingen fors hoger dan in de jaren daarvoor. In het derde en vierde kwartaal van 2025 stegen de prijzen van nieuwbouwkoopwoningen met respectievelijk 6,4% en 8,1%. Ook in de eerste helft van 2026 bleef de prijsstijging hoog.

De combinatie van hogere bouwkosten, stijgende verkoopprijzen en een hogere rente zet de afzet van nieuwbouw verder onder druk. Daarmee dreigt ook een belangrijke motor achter de doorstroming weg te vallen.

Bestaande woningmarkt houdt vooralsnog de dynamiek vast

De beperkte groei van de nieuwbouwproductie heeft vooralsnog niet geleid tot een afname van de dynamiek op de markt voor bestaande koopwoningen. In de eerste helft van 2026 registreerde de NVM ruim 80.200 verkopen, 4,3% meer dan in dezelfde periode van 2025 en 20,8% meer dan in 2024. In het tweede kwartaal werden ruim 45.200 bestaande woningen verkocht: 29,4% meer dan in het eerste kwartaal en 6,6% meer dan een jaar eerder.

Ook het aanbod is duidelijk toegenomen. In het tweede kwartaal van 2026 stonden bijna 85.800 woningen te koop, 26% meer dan in het voorgaande kwartaal en 12% meer dan een jaar eerder. Een belangrijke verklaring hiervoor is het uitponden van huurwoningen. Een aanzienlijk deel van de voormalige huurwoningen wordt gekocht door doorstromers op de koopwoningmarkt. Deze huishoudens brengen hun eerdere koopwoning vervolgens opnieuw op de markt. Hierdoor ontstaat extra aanbod en wordt de verminderde doorstroming vanuit de nieuwbouwmarkt vooralsnog gedeeltelijk gecompenseerd.

Het ruimere aanbod heeft bijgedragen aan een gematigder prijsontwikkeling op de markt voor bestaande koopwoningen. In het tweede kwartaal van 2026 kwam de jaar-op-jaarstijging van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van het CBS en Kadaster uit op 4,2%. Dit was het zesde kwartaal op rij waarin de prijsstijging lager lag dan in het voorafgaande kwartaal. Gecorrigeerd voor inflatie is de prijsindex sinds eind 2025 ongeveer stabiel. De verkoopprijzen voor woningen stijgen dus net zo snel als gemiddeld alle overige goederen.

Hypotheekmarkt stabiliseert

Ook op de hypotheekmarkt zijn de eerste tekenen van stabilisatie zichtbaar. Het aantal toegekende hypotheken in de eerste helft van 2026 bleef ongeveer gelijk aan dat van dezelfde periode in 2025. In het tweede kwartaal werden 101.100 hypotheken toegekend, 8% meer dan in het eerste kwartaal, wat past binnen het normale seizoenspatroon.

Het aantal hypotheekaanvragen stabiliseerde in de eerste helft van 2026 eveneens ten opzichte van het voorliggende jaar. In het tweede kwartaal werden daarbij bijna 132.900 aanvragen geregistreerd, 10% minder dan in het eerste kwartaal.

Opvallend is daarnaast een lichte verschuiving naar hypotheken voor de aankoop van een woning, ten koste van hypotheken voor andere doeleinden (zoals oversluiten en extra financiering). Ook lijken jongere huishoudens en koopstarters een iets kleiner aandeel van de hypotheekaanvragen en toegekende hypotheken voor hun rekening te nemen dan in 2024 en 2025. Dit zou een eerste aanwijzing kunnen zijn, dat de positie van de doorstromers op de koopwoningmarkt zich verbeterd ten opzichte van de koopstarters.

Woningbouw blijft cruciale schakel
De cijfers laten zien dat de woningmarkt als geheel vooralsnog veerkrachtig blijft, maar dat de nieuwbouwproductie achterblijft bij wat nodig is. Er zijn voldoende harde plannen, maar stijgende bouw- en financieringskosten maken de uitvoering steeds lastiger.
De komende periode wordt daarom cruciaal. Zonder voldoende betaalbare en financieel haalbare nieuwbouw dreigt het aanbod verder achter te blijven bij de woningbehoefte. Tegelijkertijd kan de huidige extra dynamiek op de markt voor bestaande woningen, mede door het uitponden van huurwoningen, niet onbeperkt de beperkte doorstroming vanuit de nieuwbouw compenseren.

Meer informatie

U kunt de Kwartaalrapportage van het tweede 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 deelcijfers.

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 Babette de Jonge, Communicatiemanager Faculteit Bouwkunde TU Delft, 06 23326121, communicatie-bk@tudelft.nl.
Wilt u geen persberichten van MBE meer ontvangen? Stuur een mail naar mbe-bk@tudelft.nl.