Delft, 11 november 2026

Woningkopers ervaren meer onzekerheden op de woningmarkt

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder woonconsumenten wordt sterk onder druk gezet door de stijgende rente, de aangekondigde aanscherpingen van de hypotheekvoorwaarden, sterk oplopende bouwkosten, minimale koopprijsstijgingen en een te verwachten daling van het woningaanbod in de bestaande voorraad en op de nieuwbouwmarkt. Geopolitieke spanningen rondom Iran en Oekraïne blijven effect hebben op de wereldeconomie, waardoor de economische omstandigheden en de financiële markten onder druk blijven staan. De gestegen prijzen voor benzine, elektriciteit en levensmiddelen worden door de woonconsumenten direct gevoeld in hun portemonnee, maar maken hen ook steeds meer onzeker over de eigen financiële omstandigheden. In de context van deze onzekerheden wordt het kopen van een (nieuwbouw)woning als financieel risicovoller ervaren.

Stijgende rente beperkt mogelijkheden woningkopers

De aanhoudende stijging van de kapitaalmarktrente heeft directe gevolgen voor de woningmarkt. In het derde kwartaal van 2026 kwam deze rente uit op 3,35%, een stijging van circa 80 basispunten in enkele maanden.

Ook de gemiddelde hypotheekrente bij nieuw afgesloten hypotheken steeg met 60 tot 80 basispunten en bedraagt inmiddels 3,93%. Hierdoor neemt de maximale leencapaciteit van huishoudens aanzienlijk af. Bij een huishouden met twee keer een modaal inkomen gaat het om circa 5%, terwijl de daling bij een modaal inkomen bijna 11% bedraagt.

Vanaf 1 januari 2027 worden nieuwe financieringslastnormen van kracht. De beperkte versoepeling daarvan leidt in combinatie met een verwachte stijging van de inkomensstijgingen tot extra financiële ruimte bij het afsluiten van een hypotheek. Dit effect is wel veel geringer bij de lagere en middelhoge inkomens. Bovendien scherpen verschillende banken hun acceptatiebeleid aan, onder meer voor aflossingsvrije hypotheken en de beoordeling van de betaalbaarheid na pensionering. Vooral oudere huishoudens kunnen hierdoor minder gemakkelijk een volgende woning financieren.

De combinatie van hogere rente en strengere financieringsvoorwaarden heeft in het afgelopen jaar de leencapaciteit van woningzoekers en daarmee de prijsontwikkeling op de woningmarkt onder druk gezet. De ontwikkeling van de hypotheekrente in de komende kwartalen is nog ongewis, maar zal sterk bepalend zijn voor de vraagontwikkeling naar koopwoningen.

Koopprijzen bestaande woningen stijgen minder hard

Ondanks de blijvende schaarste op de woningmarkt is de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen afgezwakt. Door het toenemende aanbod van voormalige huurwoningen en minder gunstige financieringsomstandigheden stijgen woningprijzen minder snel dan voorheen.

Volgens de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van het Kadaster en CBS bedroeg de stijging in het derde kwartaal van 2026 3,3% op jaarbasis. Daarmee is voor het zevende opeenvolgende kwartaal sprake van een afzwakkende prijsontwikkeling.

Ook wordt er minder vaak en minder fors overboden. Gecorrigeerd voor inflatie is de prijsontwikkeling in het derde kwartaal voor het eerst licht negatief.

Dynamiek bestaande markt blijft voorlopig overeind

Ondanks de afzwakkende prijsontwikkeling blijft het aantal transacties op de bestaande koopwoningmarkt relatief hoog. In de eerste drie kwartalen van 2026 registreerde de NVM ruim 122.100 woningverkopen, tegenover ruim 118.400 in dezelfde periode van 2025.

De verkoop van voormalige particuliere huurwoningen speelt hierbij een belangrijke rol. Ongeveer een derde van deze woningen wordt gekocht door huishoudens die al een koopwoning bezitten en doorstromen naar een andere woning.

Deze extra dynamiek compenseert voorlopig de beperkte ontwikkeling van de nieuwbouwmarkt. Voor 2027 wordt echter een kleiner aanbod van voormalige huurwoningen verwacht. In combinatie met de onzekerheden rond rente, financiering en nieuwbouw kan dit de verkoopdynamiek op de bestaande woningmarkt gaan beïnvloeden.

Nieuwbouwmarkt onder druk door oplopende bouwkosten

Voor de nieuwbouwmarkt stapelen de problemen zich op. De stijgende olie- en gasprijzen hebben geleid tot hogere materiaal- en materieelkosten. Volgens modelschattingen van Archidat worden ook in de komende periode forse stijgingen van de bouwkosten verwacht.

Hierdoor moeten bestaande nieuwbouwplannen opnieuw op financiële haalbaarheid worden beoordeeld. Vooral de combinatie van hogere bouwkosten en de nadruk op betaalbare woningen en appartementen maakt het steeds lastiger om projecten rendabel te ontwikkelen. Vertraging, uitstel of het afblazen van bouwprojecten ligt daardoor op de loer.

Het aanbod van nieuwbouwkoopwoningen laat volgens de Monitor Nieuwe Koopwoningen van WoningBouwersNL sinds begin 2026 al een licht dalende trend zien.

Tegelijkertijd zijn de verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen in de tweede helft van 2025 en de eerste helft van 2026 sterk gestegen, met jaar-op-jaarstijgingen tot wel 8%. Hierdoor verslechtert de prijs-kwaliteitverhouding ten opzichte van bestaande woningen en neemt de concurrentiekracht van nieuwbouw af. Daarmee komt ook de rol van nieuwbouw als motor voor doorstroming op de woningmarkt onder druk te staan. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen stabiliseert inmiddels al ruim een jaar.

Vertrouwen woonconsument daalt al zeven kwartalen op rij

De onzekerheid op de woningmarkt vertaalt zich steeds nadrukkelijker in het sentiment onder woonconsumenten. De Eigen Huis Marktindicator, die het vertrouwen in de koopwoningmarkt meet, is in zeven opeenvolgende kwartalen gedaald van 99 in het vierde kwartaal van 2024 naar 86 in het derde kwartaal van 2026.

Daarmee is het sentiment inmiddels enigszins negatief. Ook het vertrouwen in de eigen financiële situatie neemt af. De stijgende kosten voor energie, brandstof en levensmiddelen versterken die onzekerheid. De meest recente Woonlastenmonitor van NHG (november 2026) laat eveneens een toename van financiële zorgen zien onder woningeigenaren met een hypotheek. Tegelijkertijd kunnen de meeste woningeigenaren hun woonlasten nog dragen en nemen betalingsproblemen niet toe. Wel staat de financiële weerbaarheid van een groeiende groep onder druk.

Voor consumenten wordt de beslissing om een woning te kopen, en zeker om een nieuwbouwwoning aan te schaffen, financieel gezien als meer risicovol ervaren.

Hypotheekmarkt ontspant en normaliseert

De hypotheekmarkt laat ondertussen tekenen van normalisering zien. Het aantal verstrekte hypotheken in de eerste drie kwartalen van 2026 bleef volgens HDN vrijwel gelijk aan dat van dezelfde periode in 2025 (respectievelijk 294.000 en 296.900 toekenningen). Wel daalde het aandeel hypotheken voor nieuwbouwwoningen van 8 naar 6 procent.

Ook het aantal toegekende hypotheken voor verbouwingen en oversluitingen neemt af. De aantrekkingskracht van dergelijke financieringen is kleiner geworden door de combinatie van hogere hypotheekrentes en minder sterke prijsstijgingen op de woningmarkt.
De HDN-gegevens over de hypotheekaanvragen in de eerste kwartalen van 2026 doen vermoeden dat de ingezette verschuivingen zich zullen voortzetten. Ook het aantal hypotheekaanvragen voor verbouwingen en oversluitingen neemt verder af. Tegelijkertijd lijkt de positie van doorstromers ten opzichte van koopstarters iets te verbeteren. In het derde kwartaal van 2026 steeg het aantal hypotheekaanvragen van potentiële doorstromers met 13% ten opzichte van het voorgaande kwartaal en met 15% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2025.

Vooruitzichten 2027: herstel woningmarkt blijft kwetsbaar
De Nederlandse koopwoningmarkt staat voor een uitdagend jaar. De combinatie van hogere financieringslasten, strengere hypotheekvoorwaarden, stijgende bouwkosten en een afnemend consumentenvertrouwen maakt een krachtig herstel onzeker.
Hoewel lichte loonstijgingen de leencapaciteit in 2027 nog enigszins kunnen ondersteunen, blijft vooral de financierbaarheid van woningen een belangrijk knelpunt. De nieuwbouwmarkt loopt daarbij een groot risico op verdere vertraging en uitval van projecten.
De dynamiek op de bestaande koopwoningmarkt houdt voorlopig stand, maar ook daar zullen de gevolgen van een kleiner aanbod van voormalige huurwoningen en de toenemende financiële onzekerheid merkbaar kunnen worden.

Meer informatie

U kunt de Kwartaalrapportage van het derde 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.