

# *De woningmarkt in 2026*

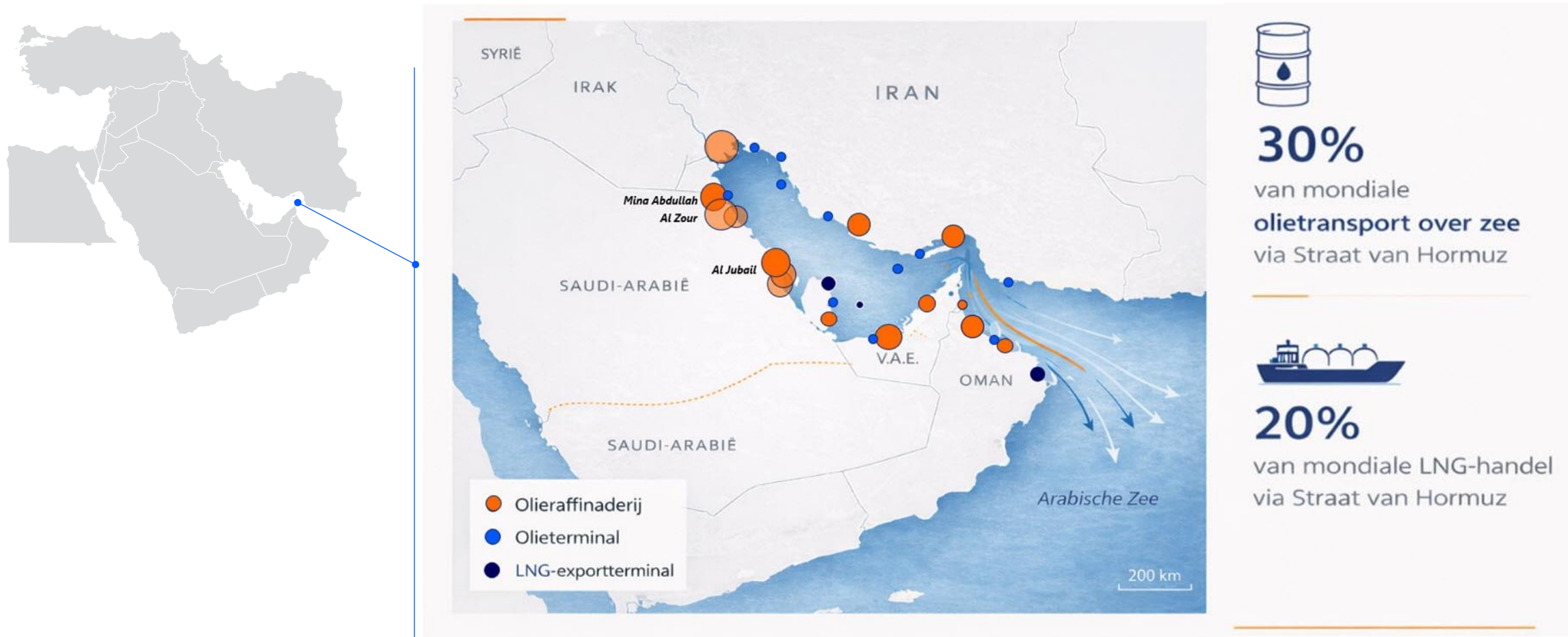
## *Vooruitzichten, beleid en verduurzaming*



Stefan Groot, 1 april 2026 – SEH Congres

# Conflict in het Midden-Oosten...

Straat van Hormuz: cruciale zeeroute voor aardolie en LNG

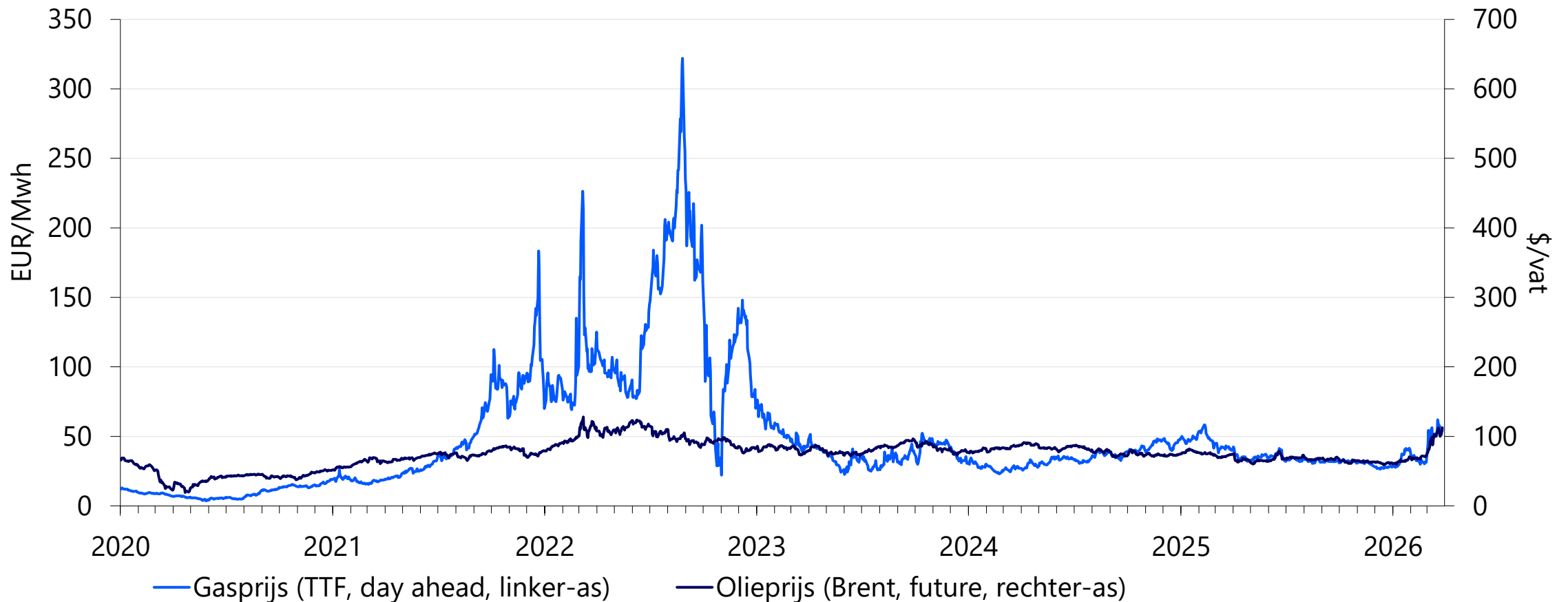


Bron: RaboResearch 2026 ('De impact van het conflict in het Midden-Oosten op de Nederlandse economie')

**Rabobank**

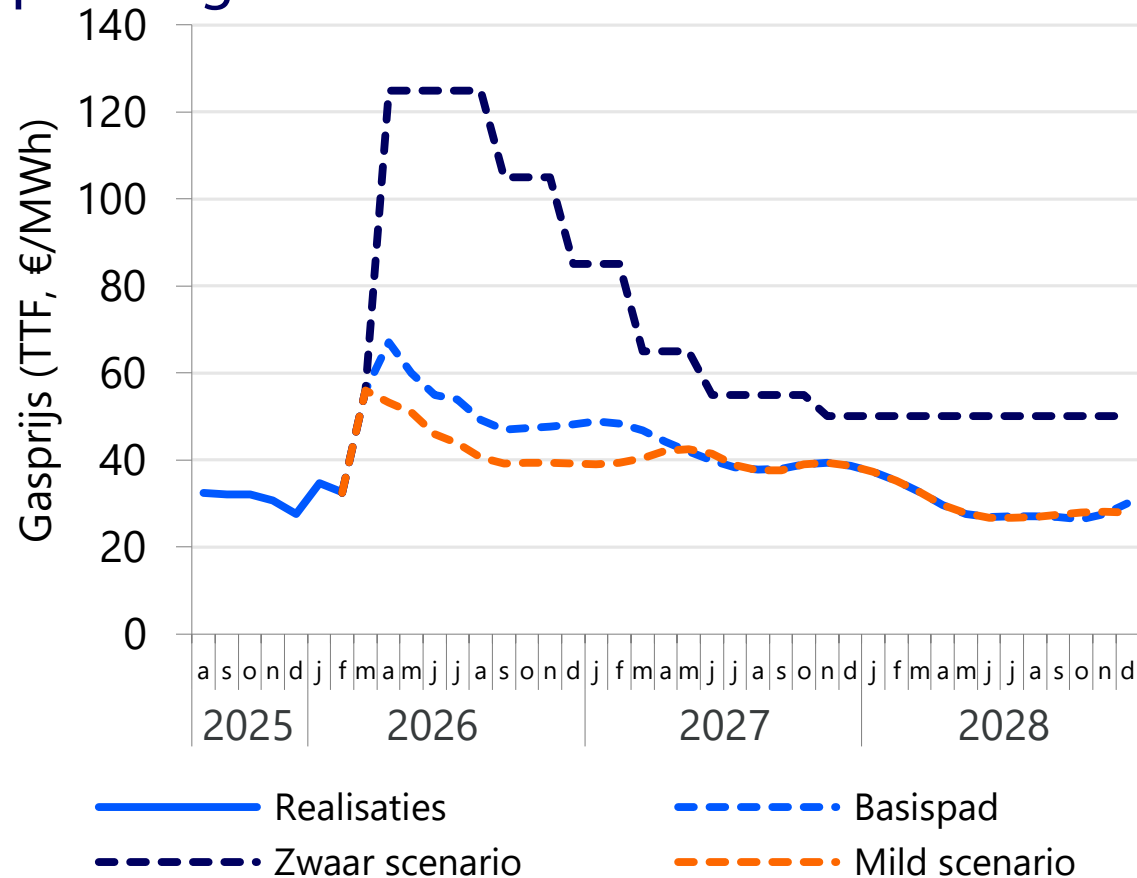
# *Gevolg? Sterk opgelopen energieprijzen...*

Gas beduidend duurder, maar nog ver van de prijsspieken uit 2022

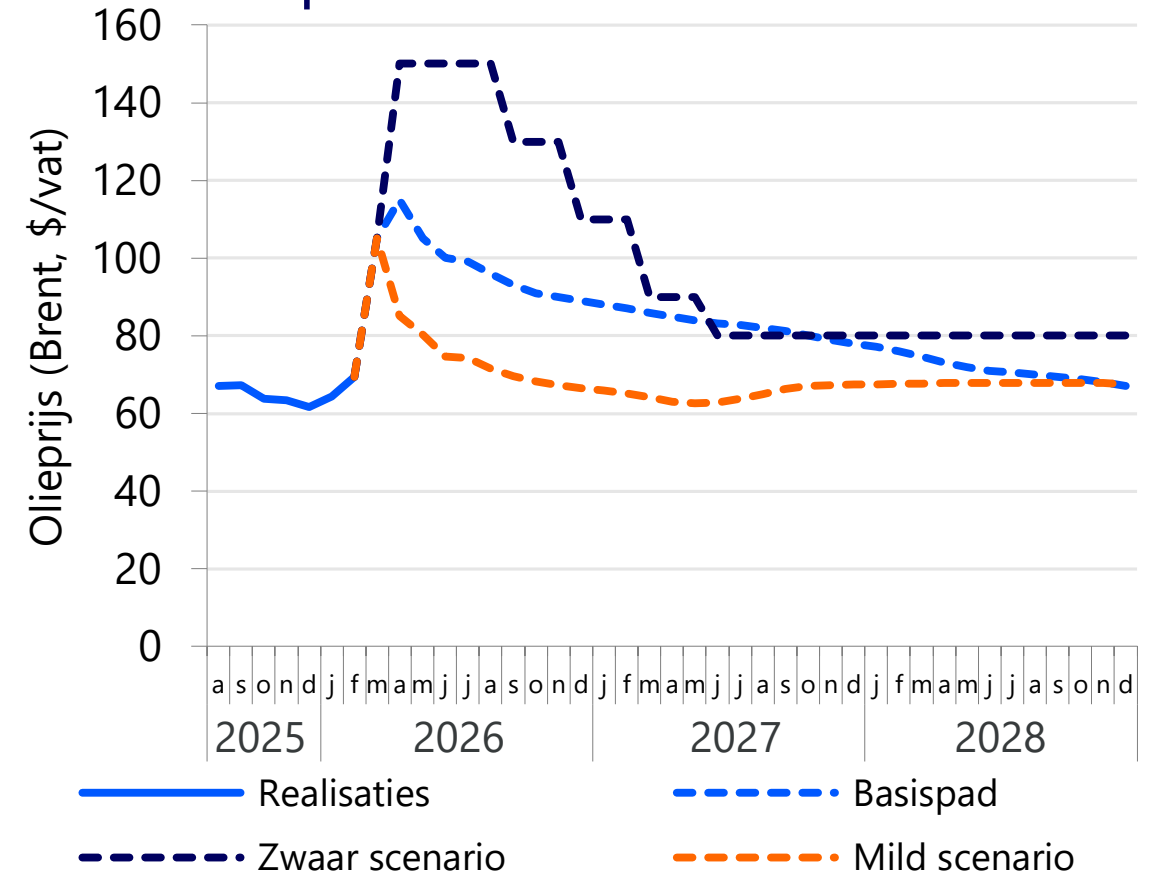


# ... en ook meer onzekerheid

Gasrijzen schommelen rond de 60 euro per megawattuur

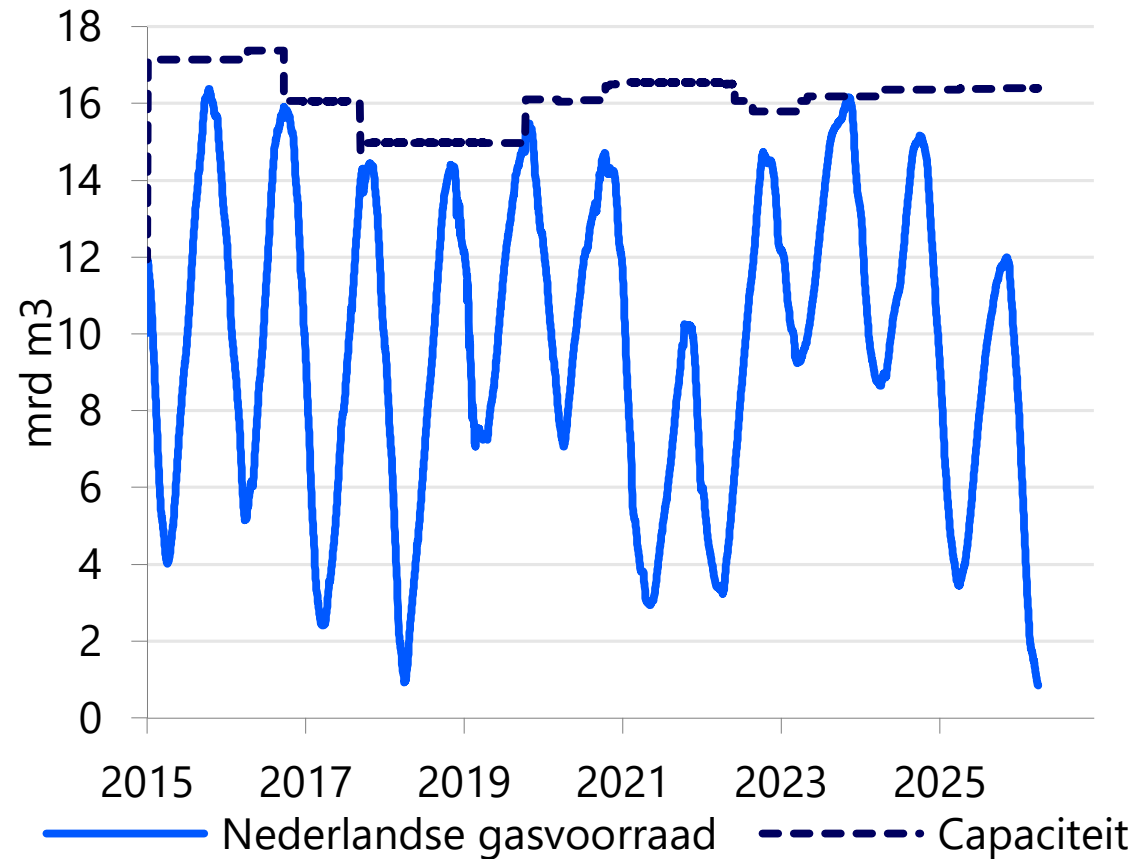


Olieprijzen blijven schommelen rond de 100 dollar per vat

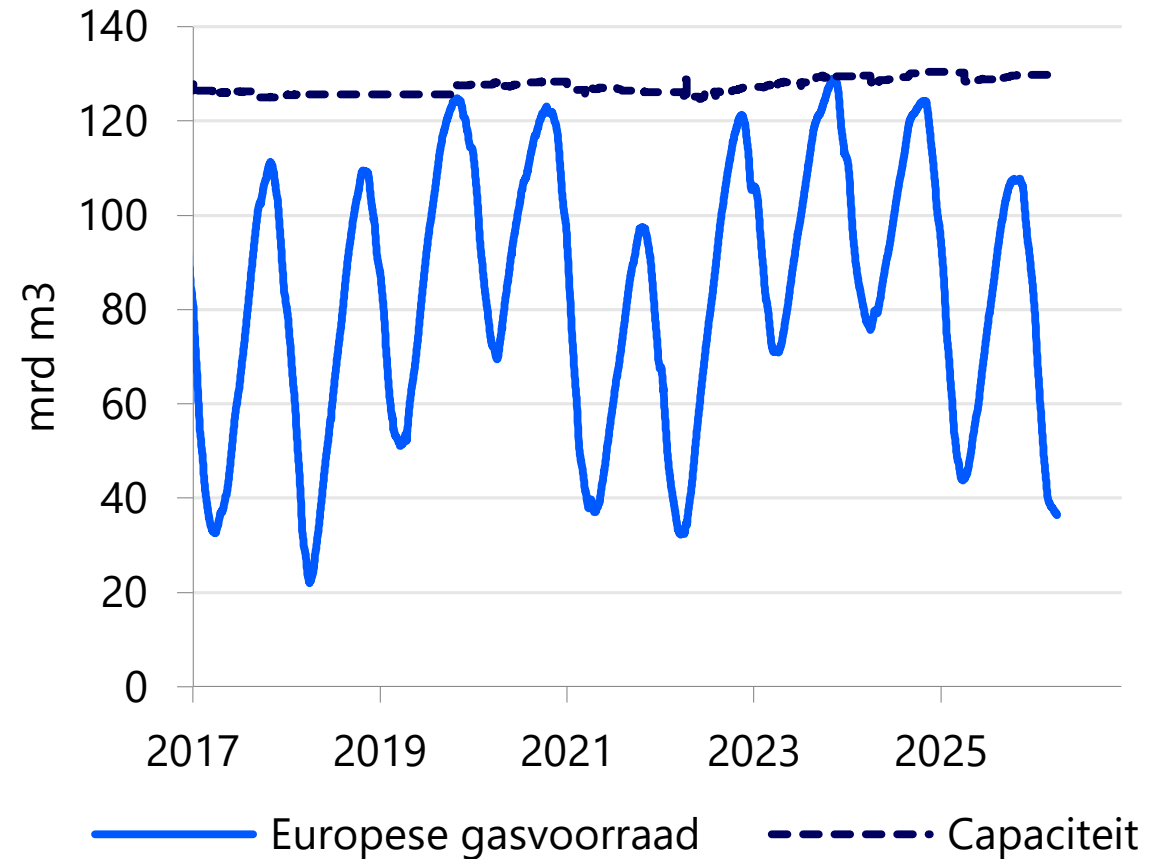


# Risico's door lage Europese gasvoorraad

Nederlandse gasvoorraad nog maar 6%



Gasvoorraad EU op laagste punt sinds maart 2022

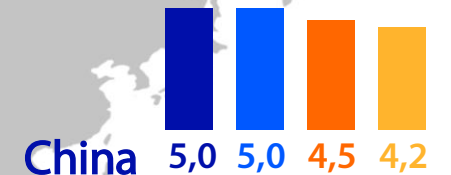
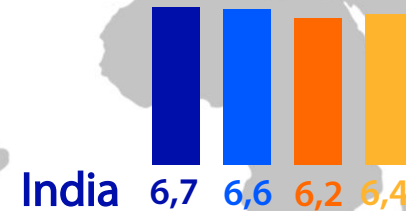
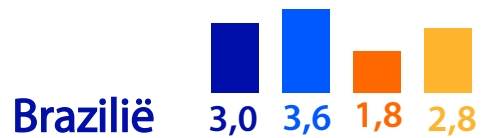
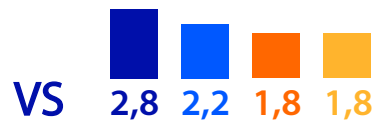


# Wereldwijde groeiproggnose

Wereldwijde groei vertraagt door energieschok, maar blijft positief

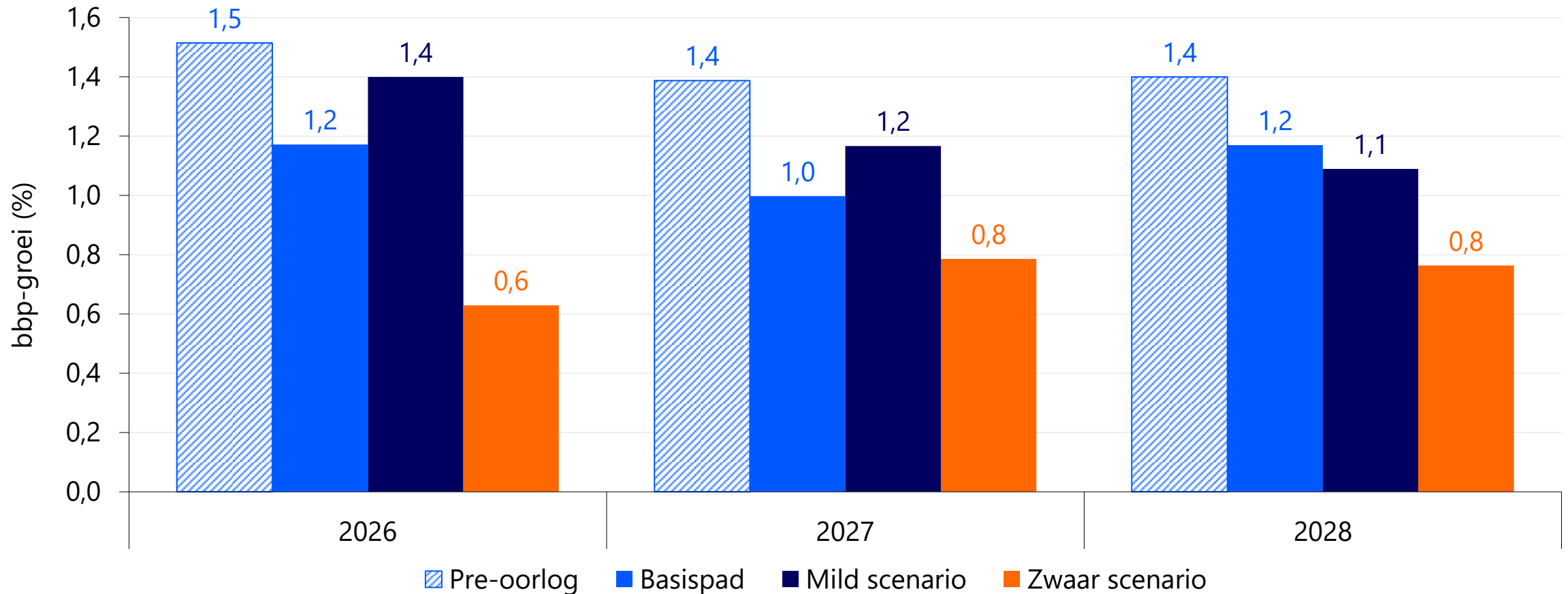


■ 2024 ■ 2025 ■ 2026 ■ 2027



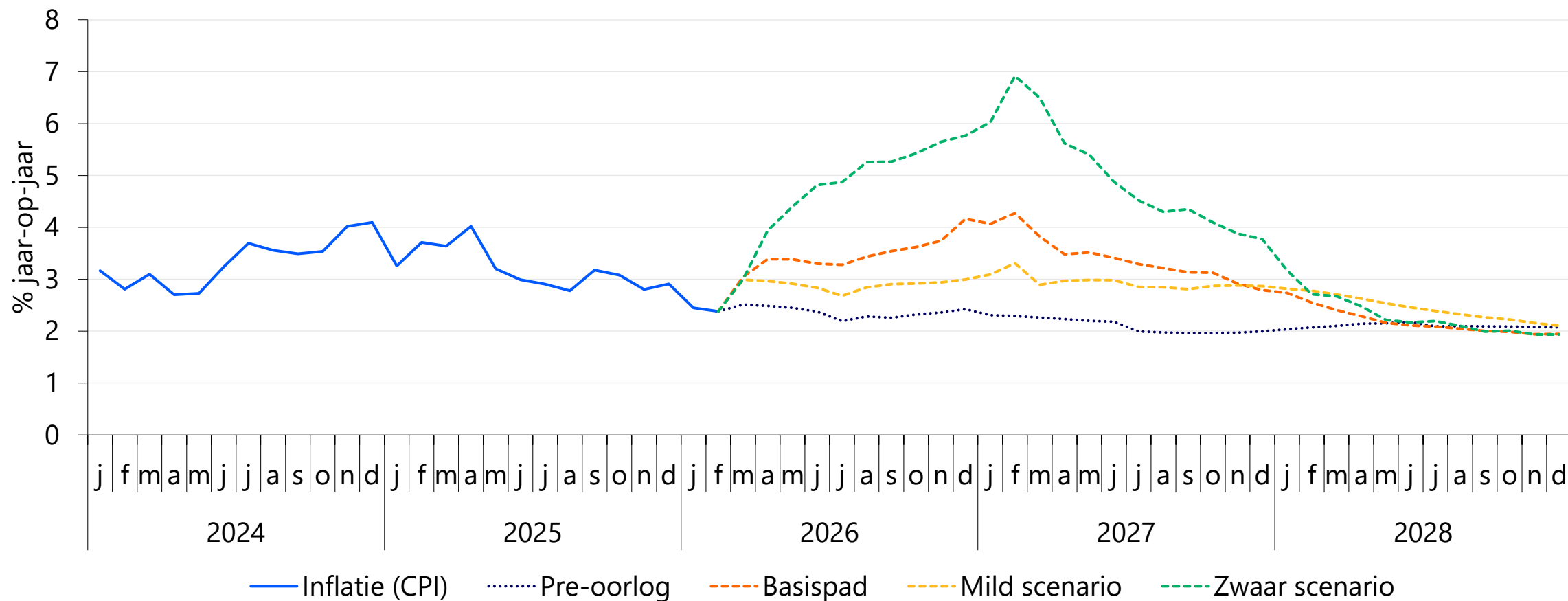
# Ook verwachtingen voor Nederland bijgesteld

Werkloosheid loopt op naar 4,9% in 2028 in basispad en 5,5% in zwaar scenario



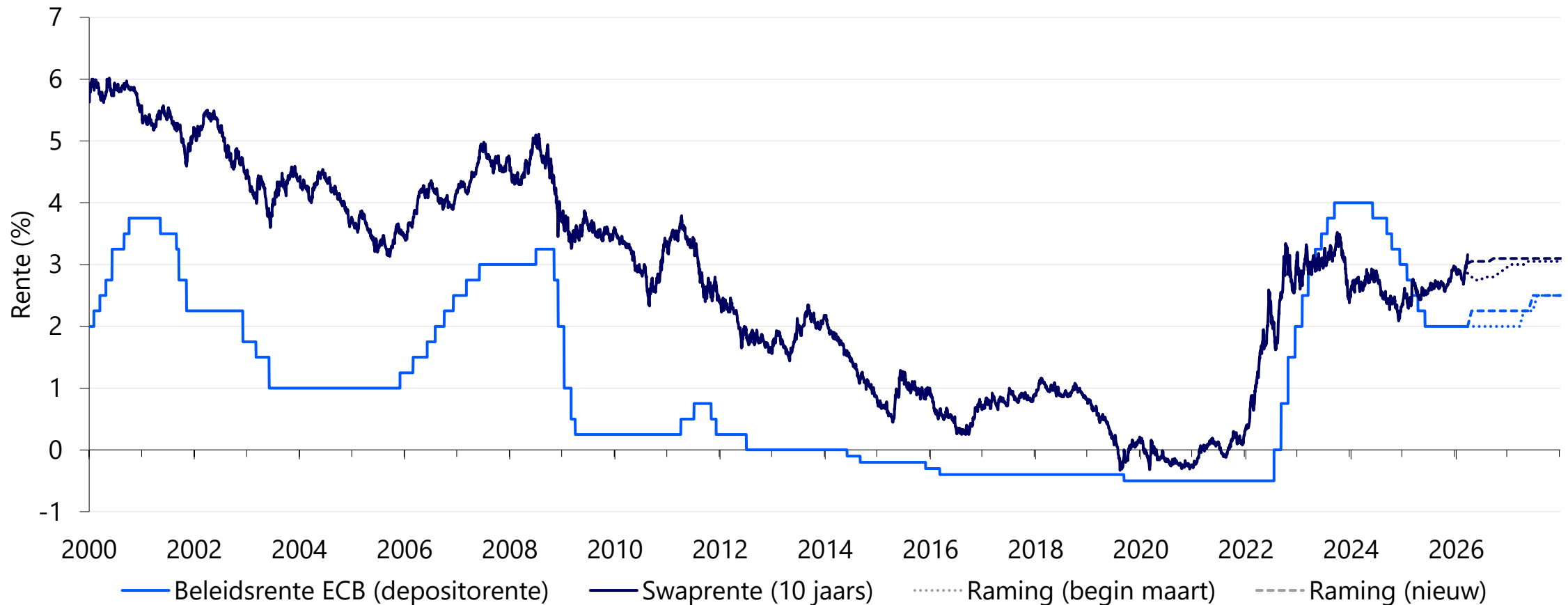
# Inflatie blijft ook in 2027 nog hoog

Baseline aangepast van 2,7% en 2,1% in 2026 en 2027 naar 3,3% en 3,4%



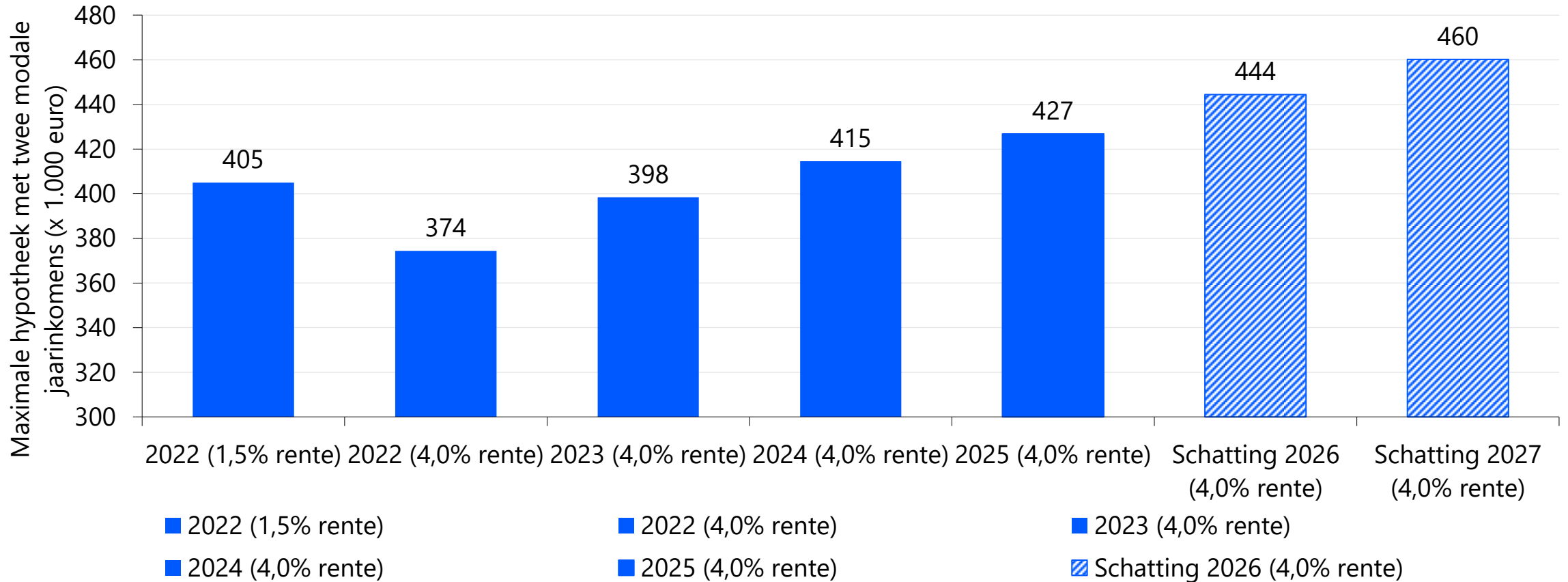
# Cruciale vraag: wat doen kapitaalmarktrentes

Kapitaalmarktrentes lopen sneller op dan eerder geraamd, maar oploop blijft beperkt



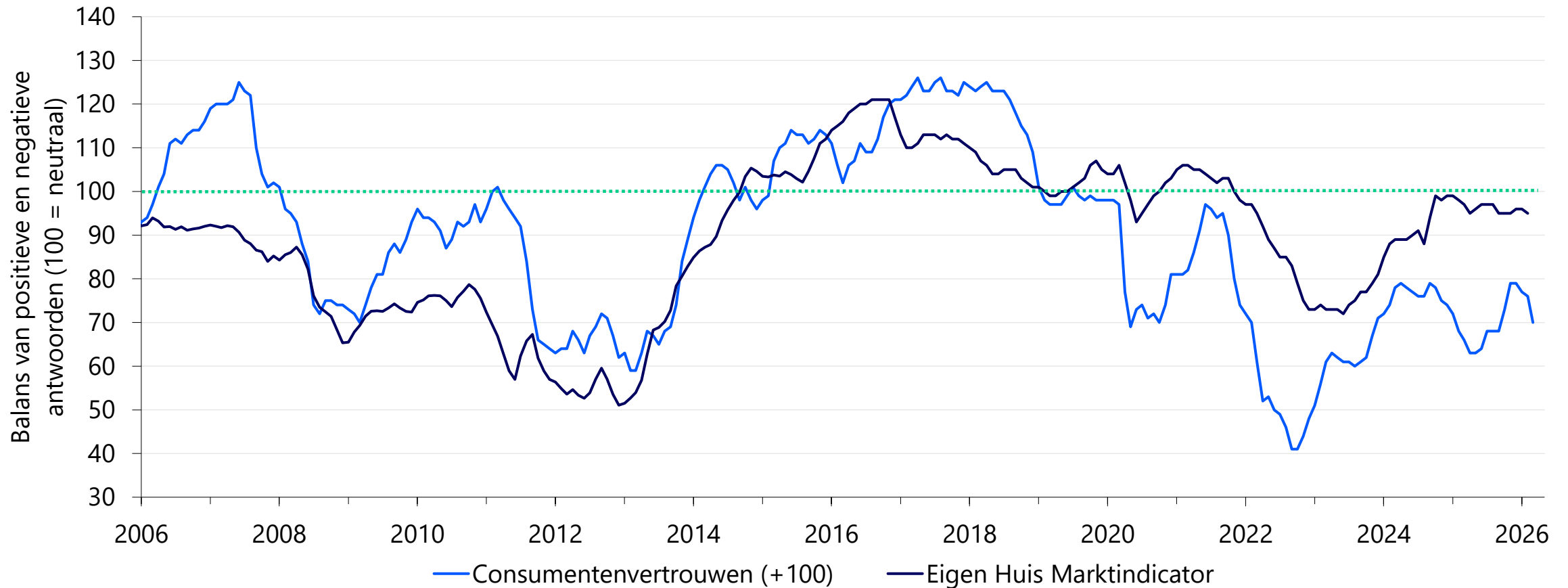
# Tegenover hogere rentes staan hogere lonen

Huishoudens kunnen daardoor meer lenen en bieden op een huis



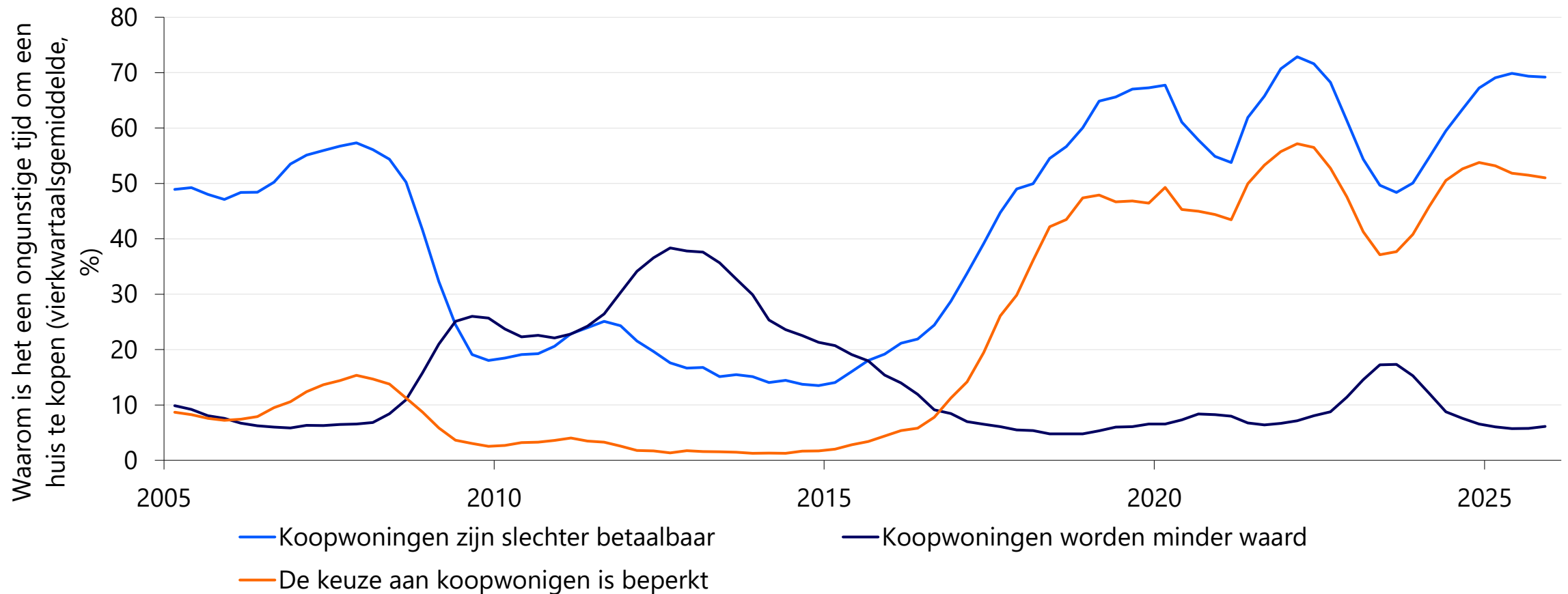
# Daling consumentenvertrouwen

Effect conflict Midden-Oosten op vertrouwen woningmarkt nog niet zichtbaar



# Koopbereidheid neemt al enige tijd af

Gebrekkige betaalbaarheid en beperkte keuze drukken koopstemming



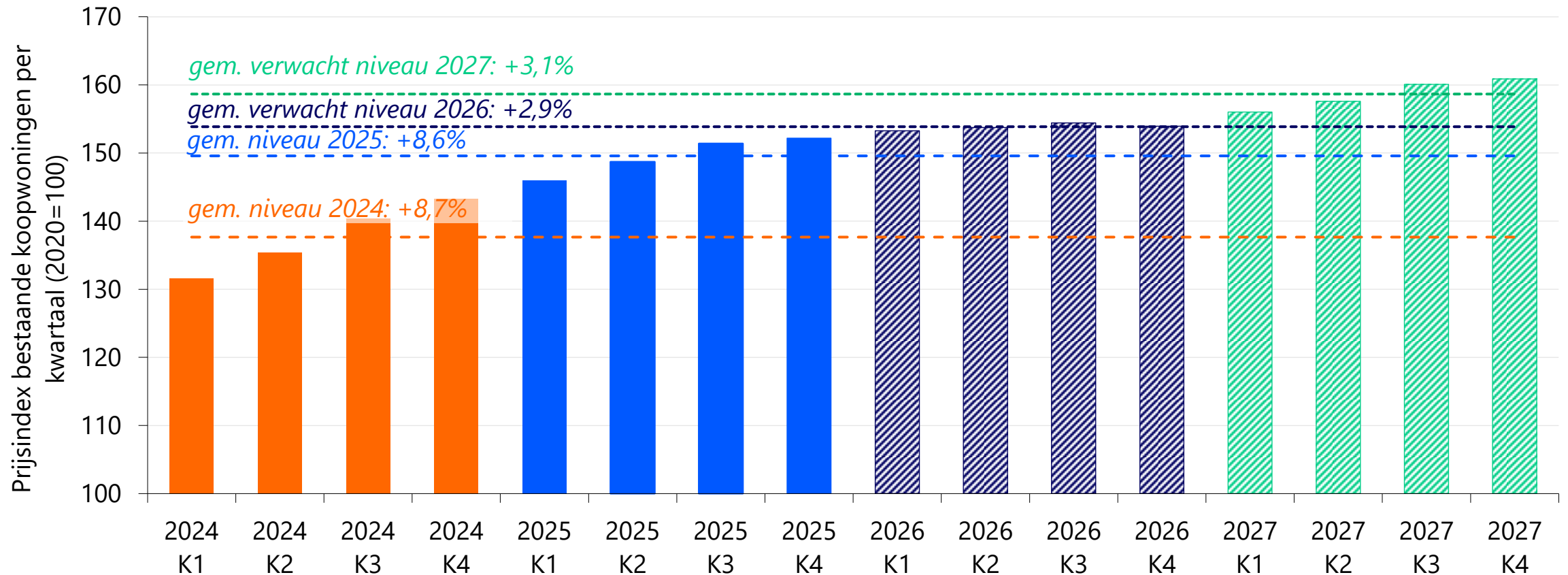
A young girl with dark hair, wearing a striped shirt, is looking through blue binoculars from a window of a red wooden playhouse. The playhouse has white shutters and a small flower box with yellow flowers. The background is a bright, slightly overcast sky. The text 'Verwachtingen woningmarkt' and 'Impact conflict lijkt beperkt' is overlaid on the top left of the image.

# *Verwachtingen woningmarkt*

## *Impact conflict lijkt beperkt*

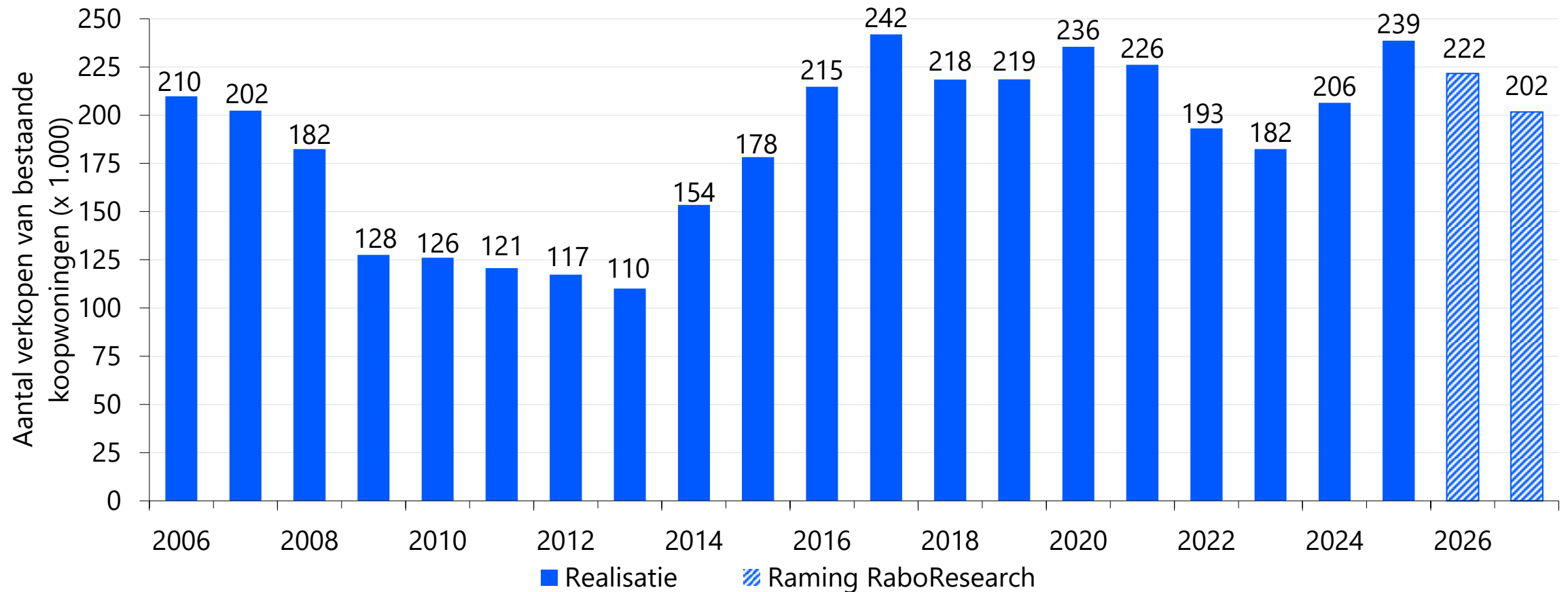
# Komende jaren verdere stijging huizenprijzen

Maar tempo prijsstijgingen neemt geleidelijk af



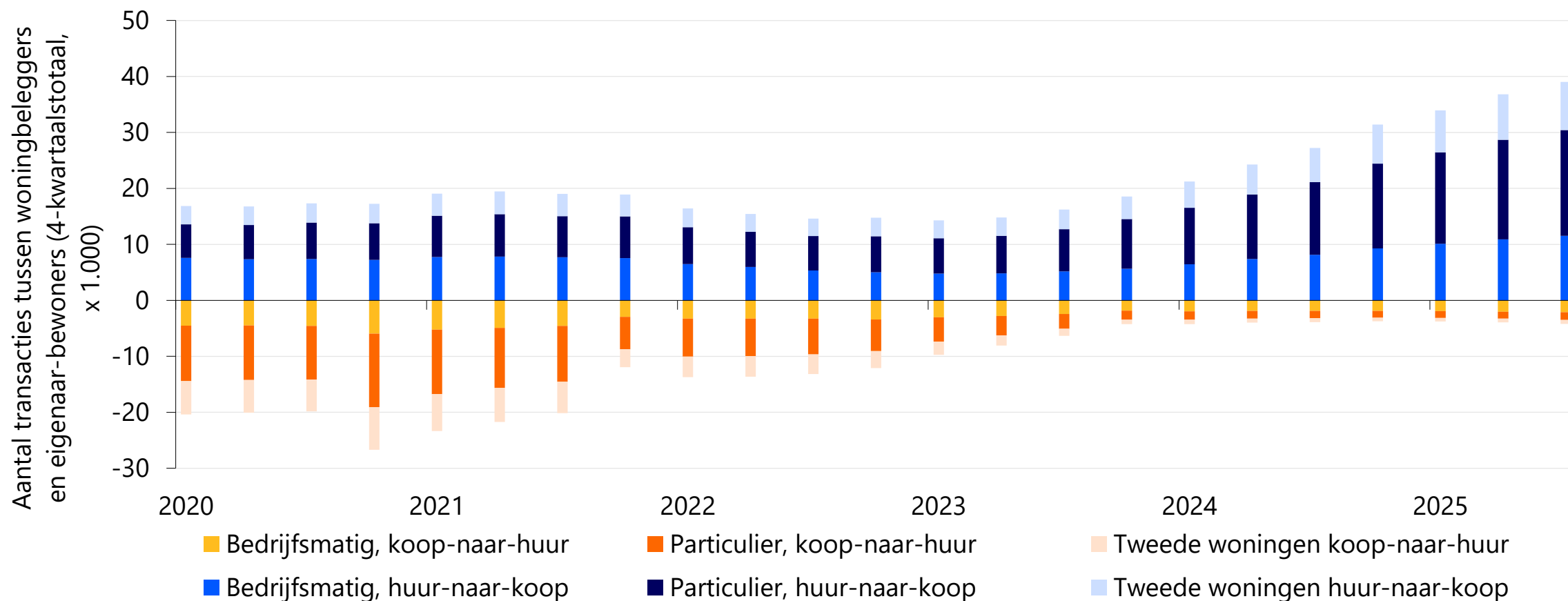
# Door toename aanbod fors meer transacties

Maar in 2026 en 2027 stevige daling verwacht



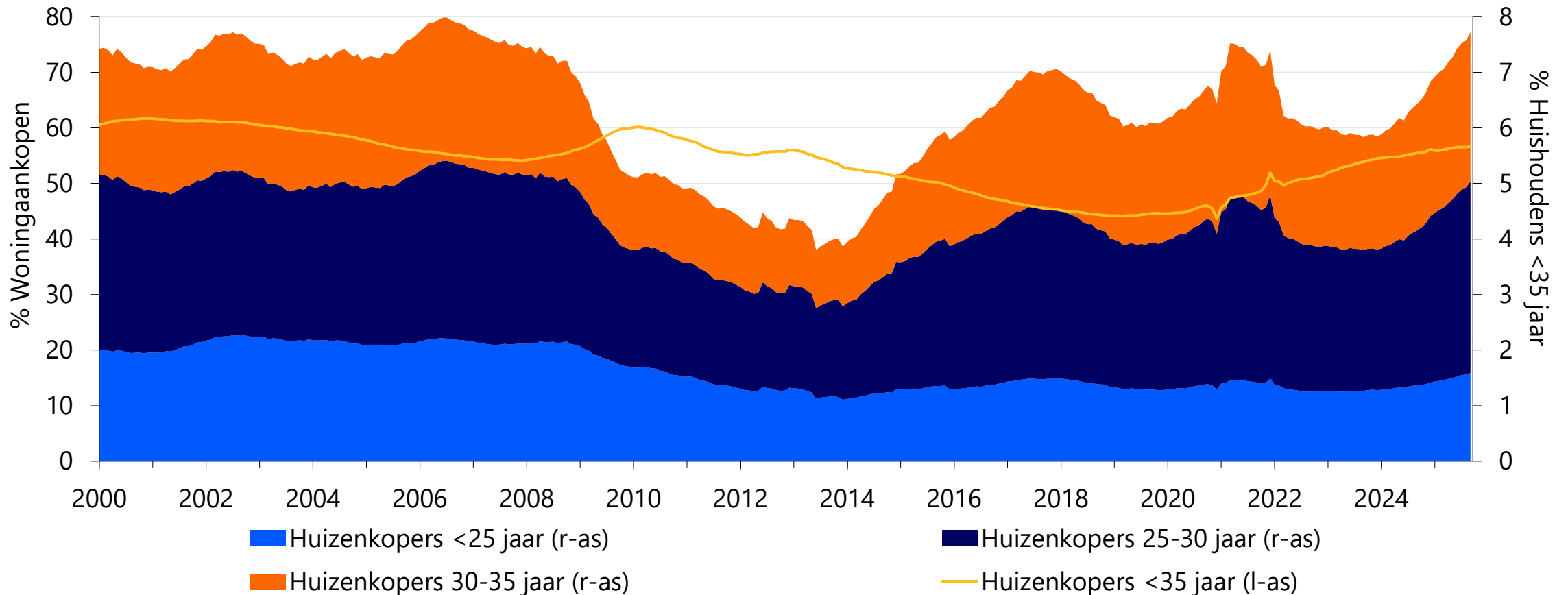
# Hoofdrol voor verkoopgolf huurhuizen

Zo'n 40.000 ex-huurwoningen verkocht aan gewone huizenkopers in één jaar tijd



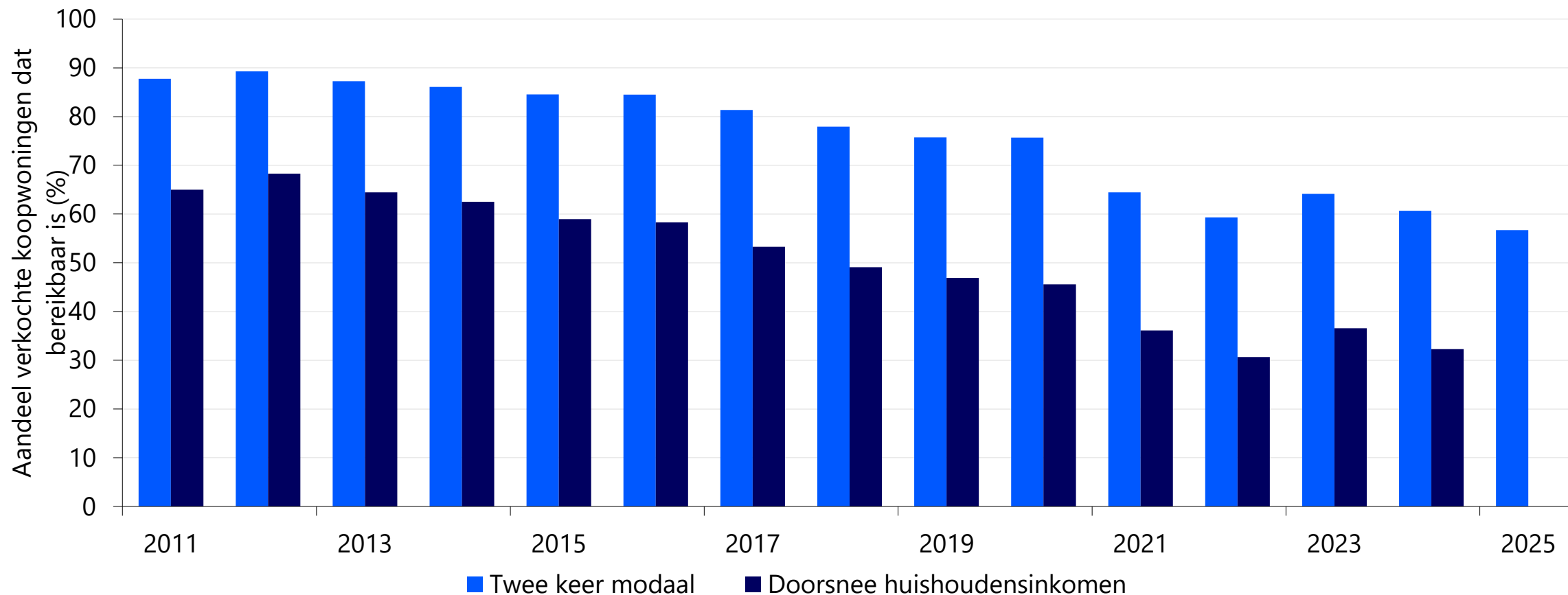
# Daardoor kopen meer 35-minners een huis

Woningaankopen zijn vooral opgeveerd onder wat oudere jongvolwassenen



# Maar: huizenprijzen stegen harder dan inkomens

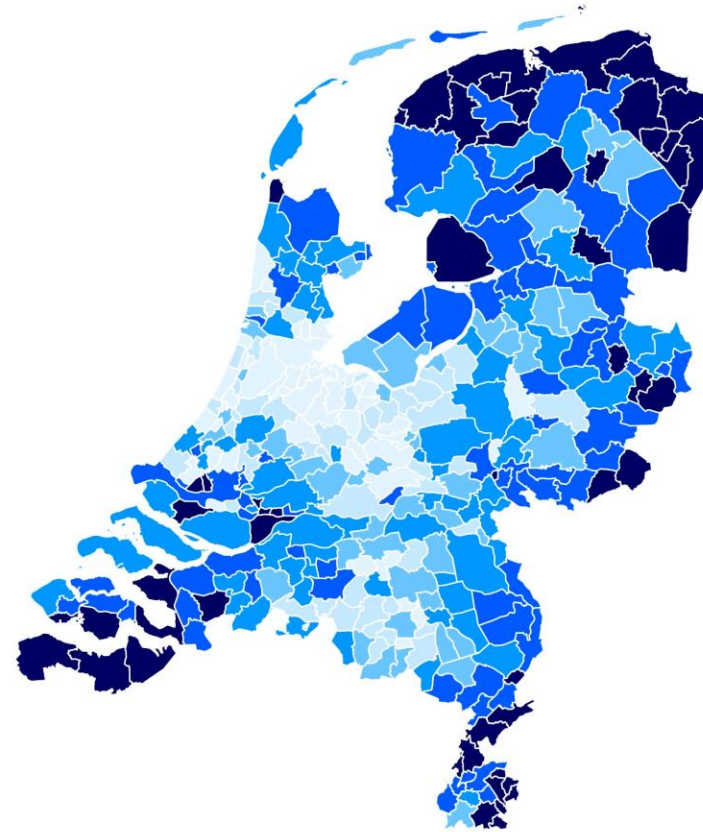
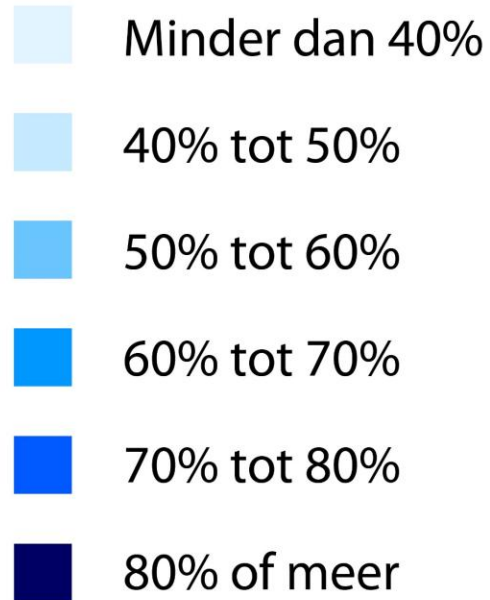
Doorsnee koopwoning niet langer bereikbaar met doorsnee huishoudensinkomen



# Minste keuze in de Randstad

Maar geen typisch 'Randstedelijk probleem'; doorsnee inkomen is overal ontoereikend

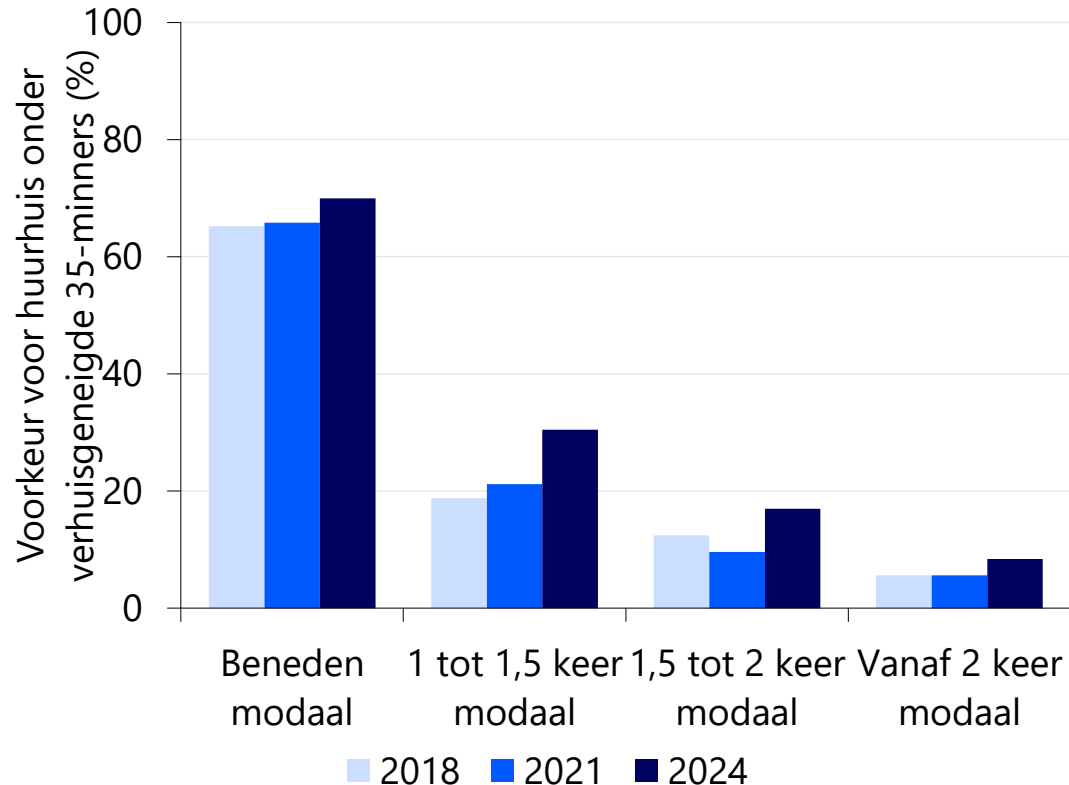
Aandeel financieel bereikbare koopwoningen  
voor twee keer modaal, 2024



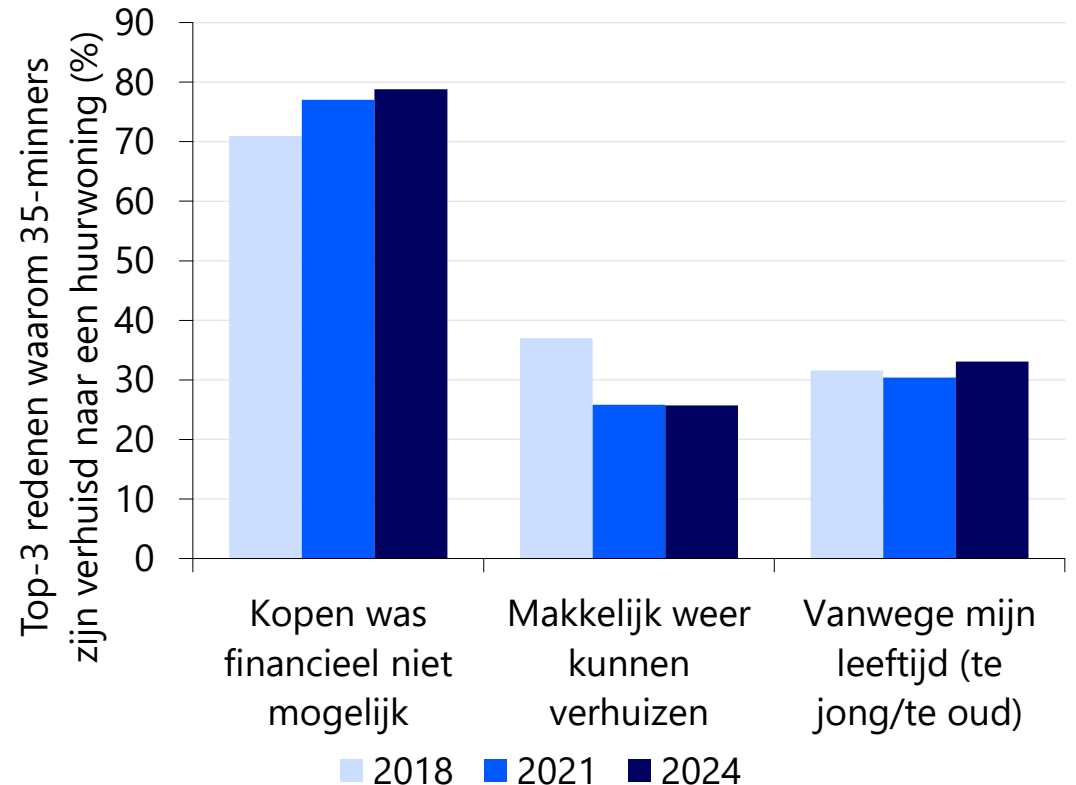
# Koopdroom aan diggelen, huren lastiger

Vooral lagere inkomens willen vaker huren omdat koophuis buiten bereik ligt

*Steeds meer 35-minners willen huren...*



*... want kopen is lastiger geworden*

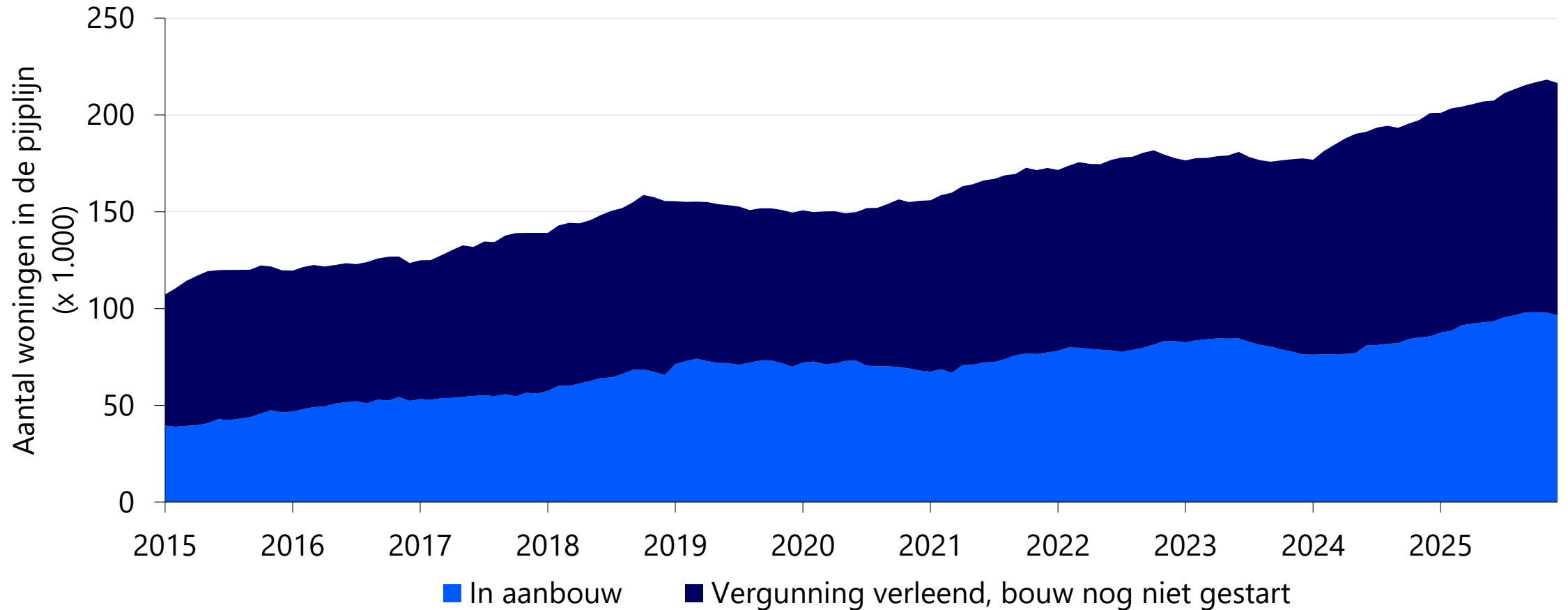




*Woningbouw  
Veel opleveringen, maar toekomst onzeker*

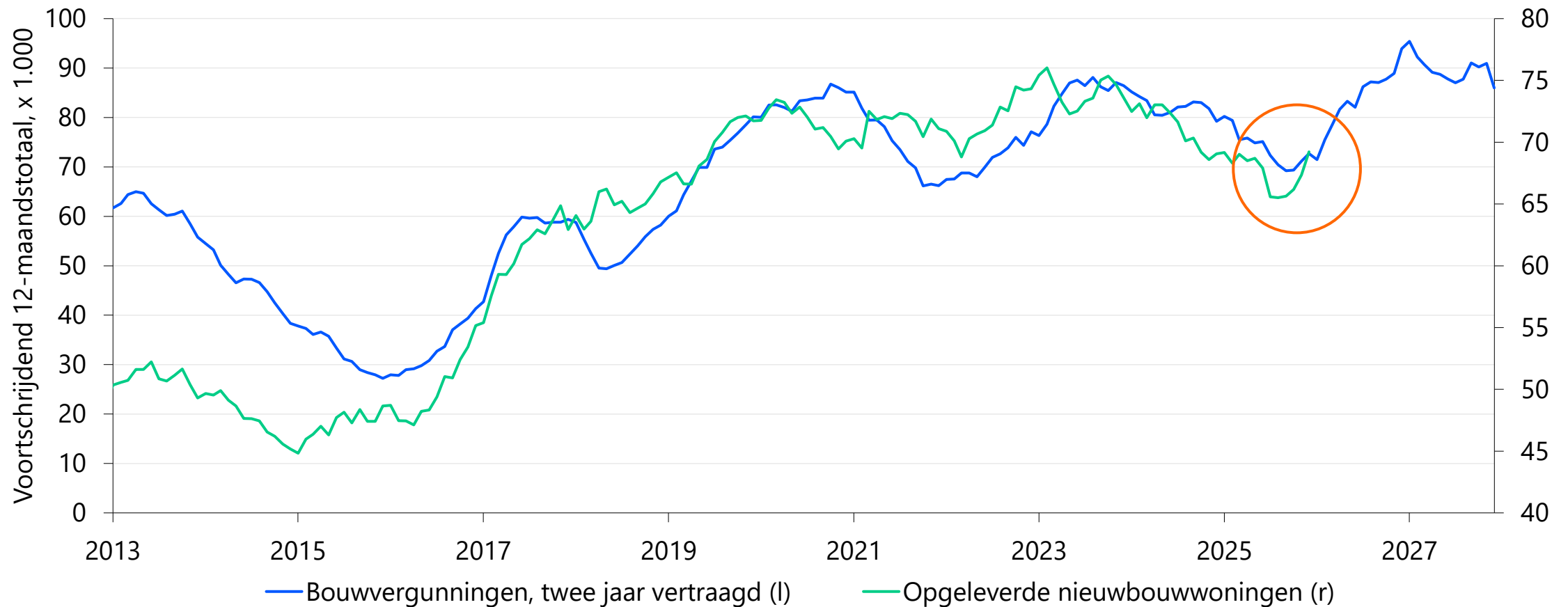
# Bijna 97.000 woningen in aanbouw

Niet eerder zagen we een dergelijk hoog aantal huizen in aanbouw



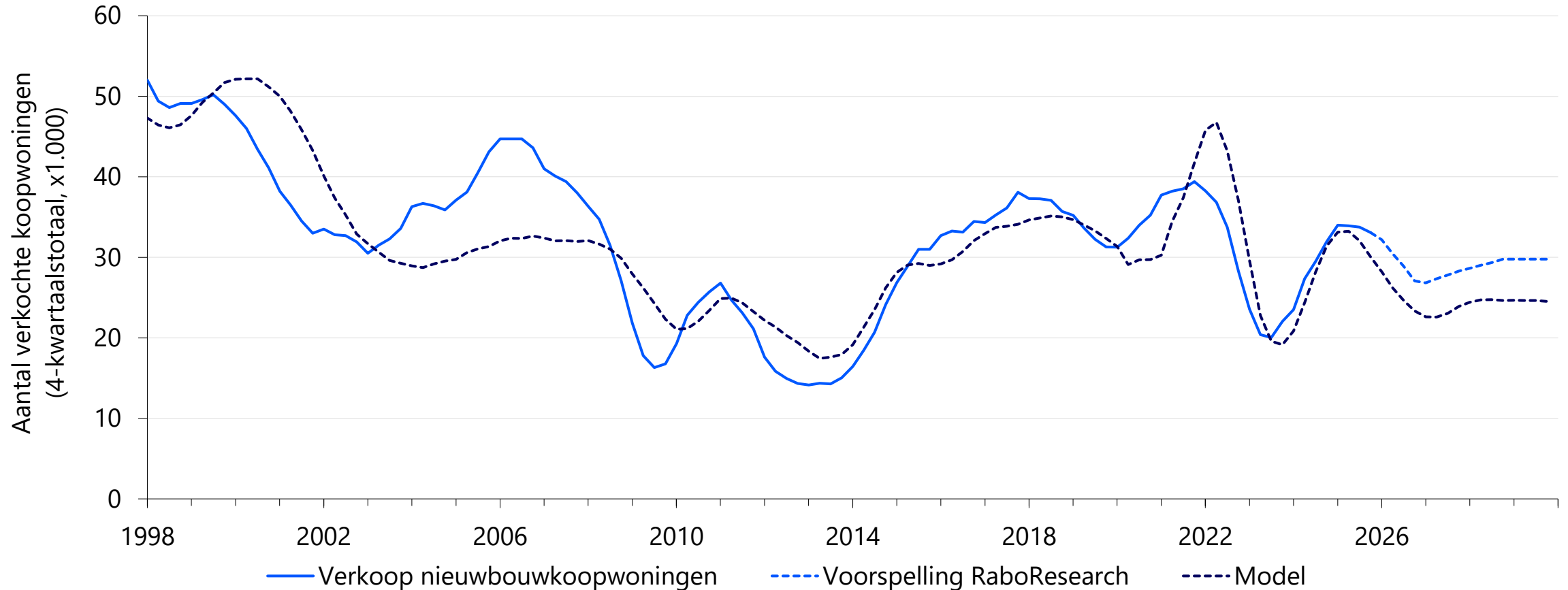
# Oplevering nieuwbouw komt eindelijk los

Daardoor is er dit jaar meer nieuwbouw te verwachten dan de 69.000 van vorig jaar



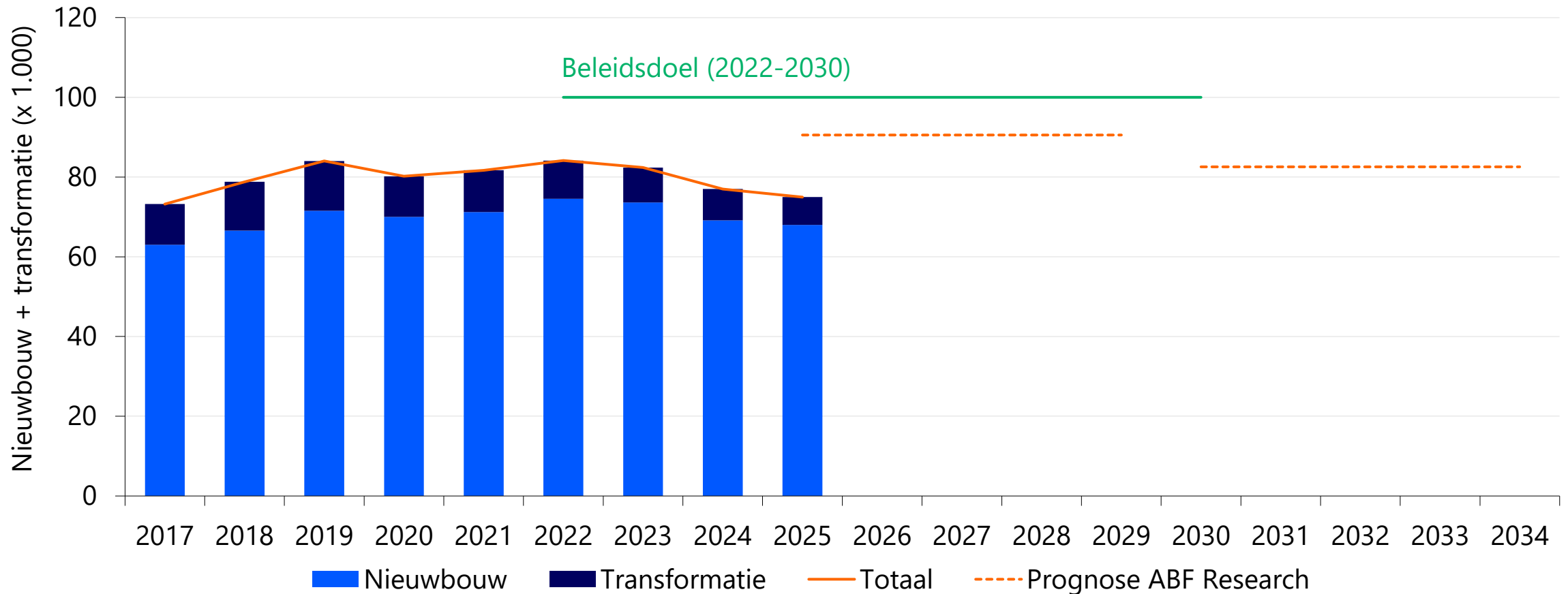
# Verkoop nieuwbouw gedaald

Mismatch tussen vraag en aanbod – conflict Midden-Oosten drukt nieuwbouw verder



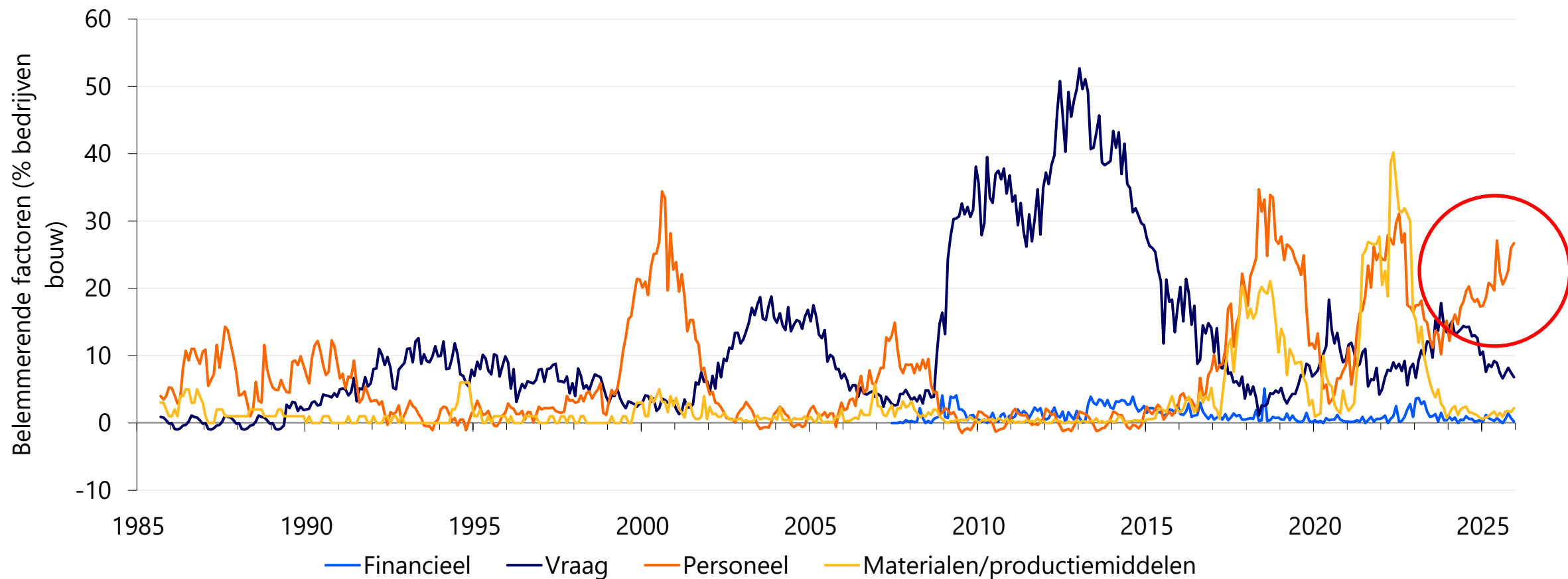
# Ook dit kabinet zet in op 100.000 huizen p.j.

Gaat het nieuwe kabinet deze doelstelling wel halen?



# Knelpunten woningbouw blijken hardnekkig

Problemen variëren van personeelstekorten, netcongestie, stikstofimpasse

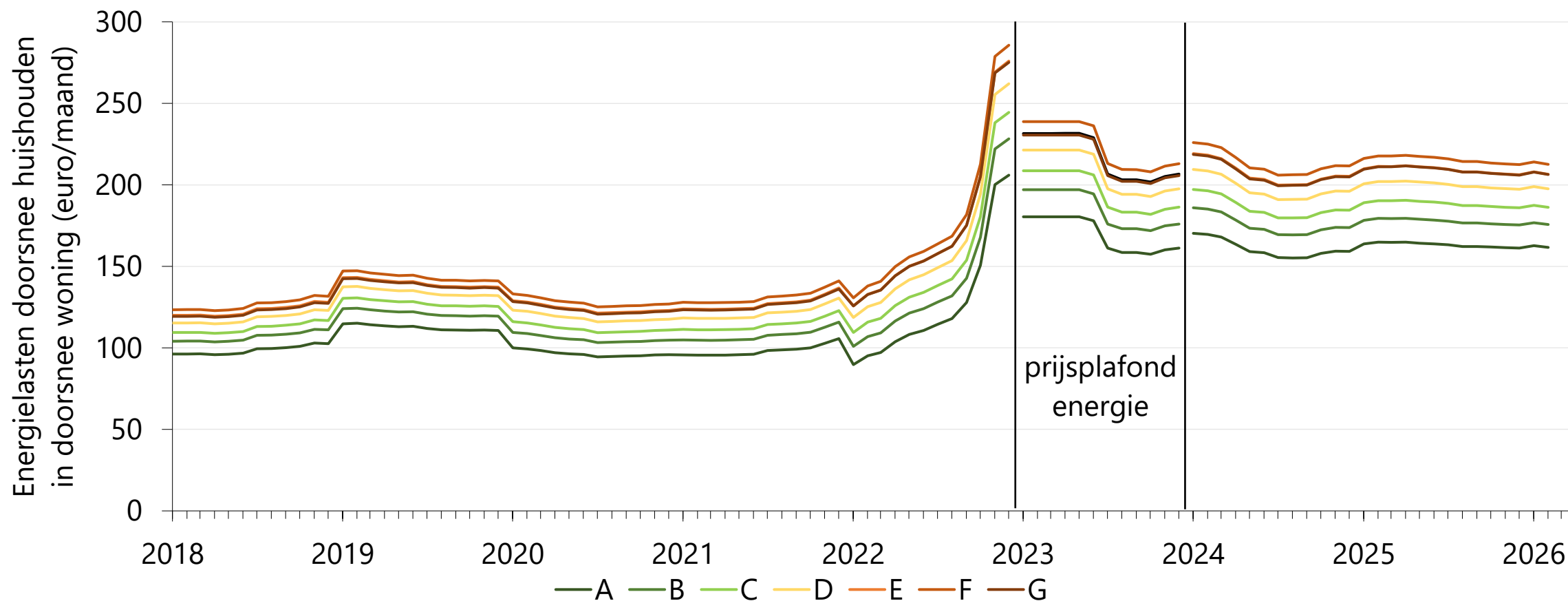




*Verduurzaming  
Nieuwe impuls door hoge  
energierkening*

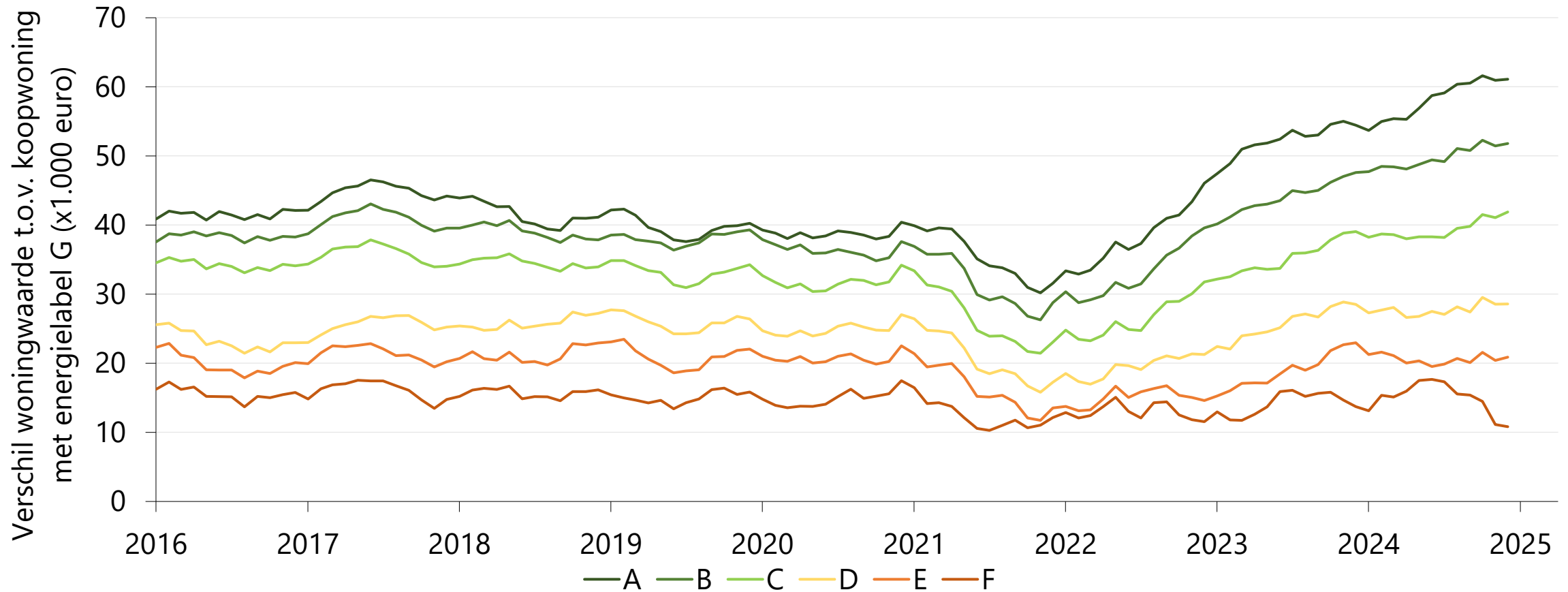
# Iran-conflict nog niet zichtbaar in energierekening

Prikkels om te verduurzamen sinds 2022 wel sterk gestegen



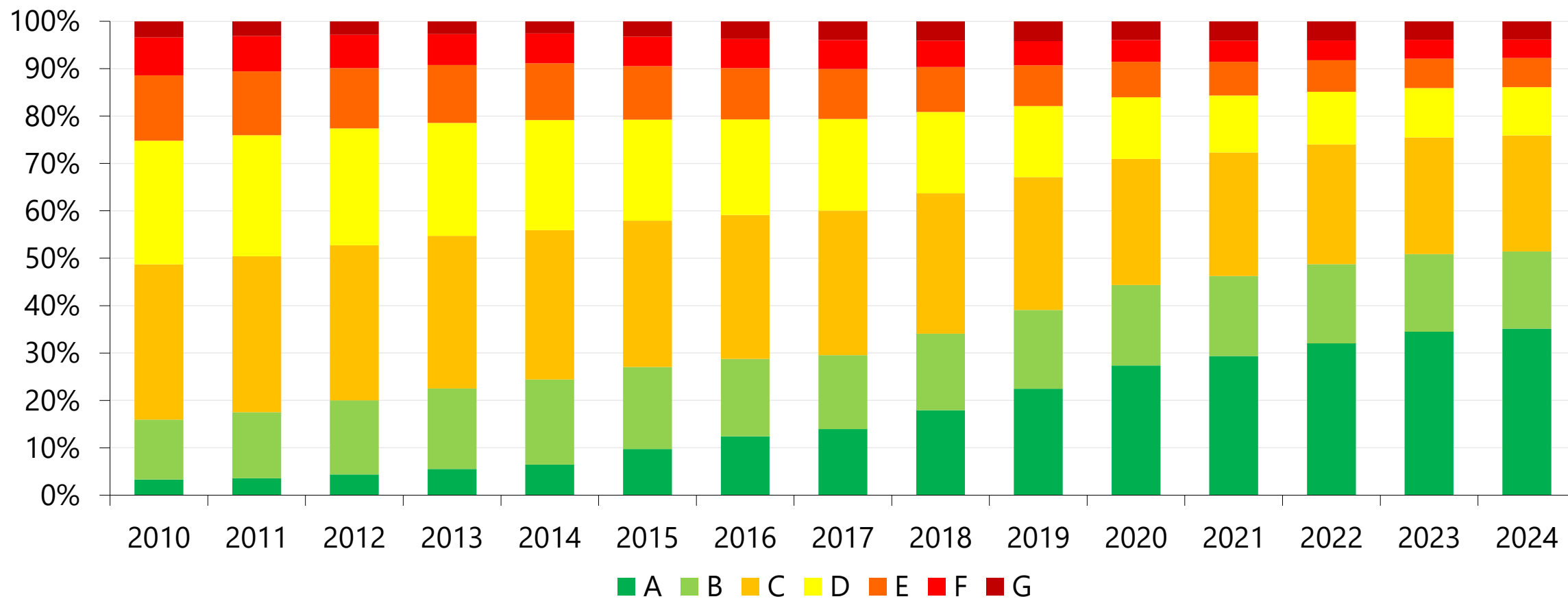
# Stevige meerprijs energiezuinige woning

Blijvend effect energiecrisis



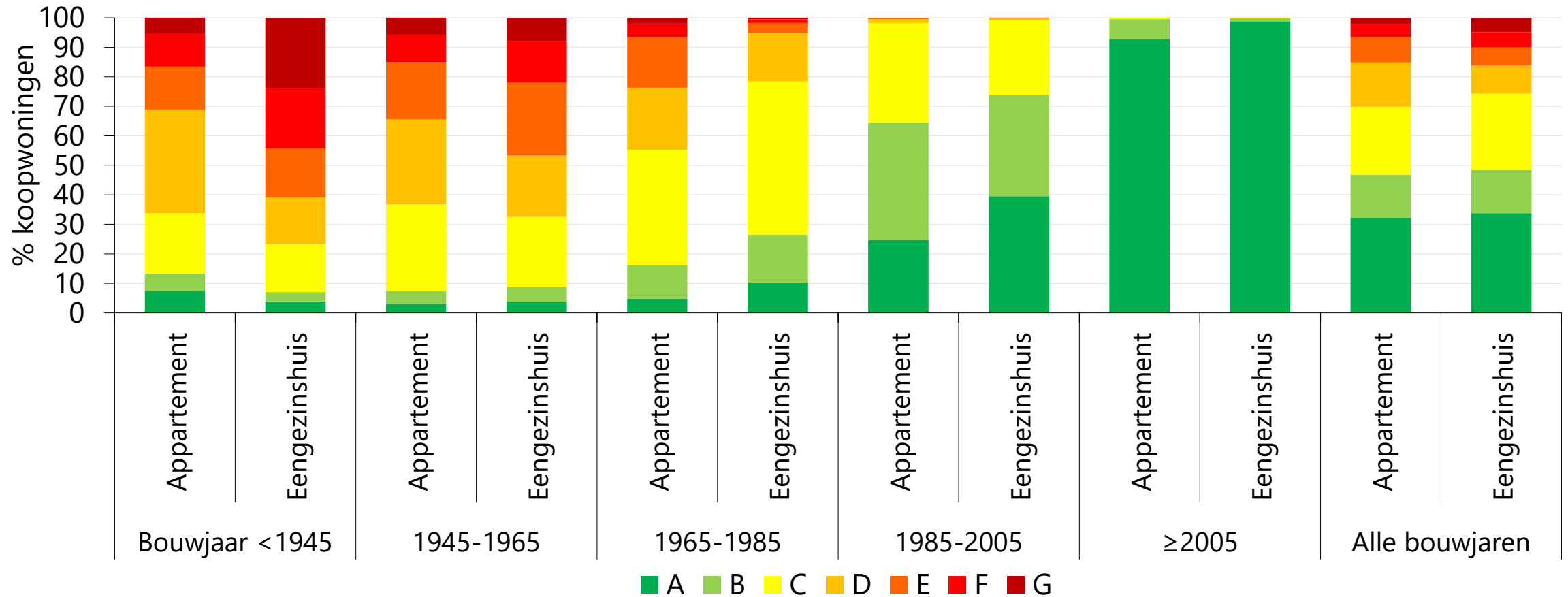
# Toename aandeel groene energielabels

Inmiddels heeft derde woningen met een geldig energielabel label A of beter



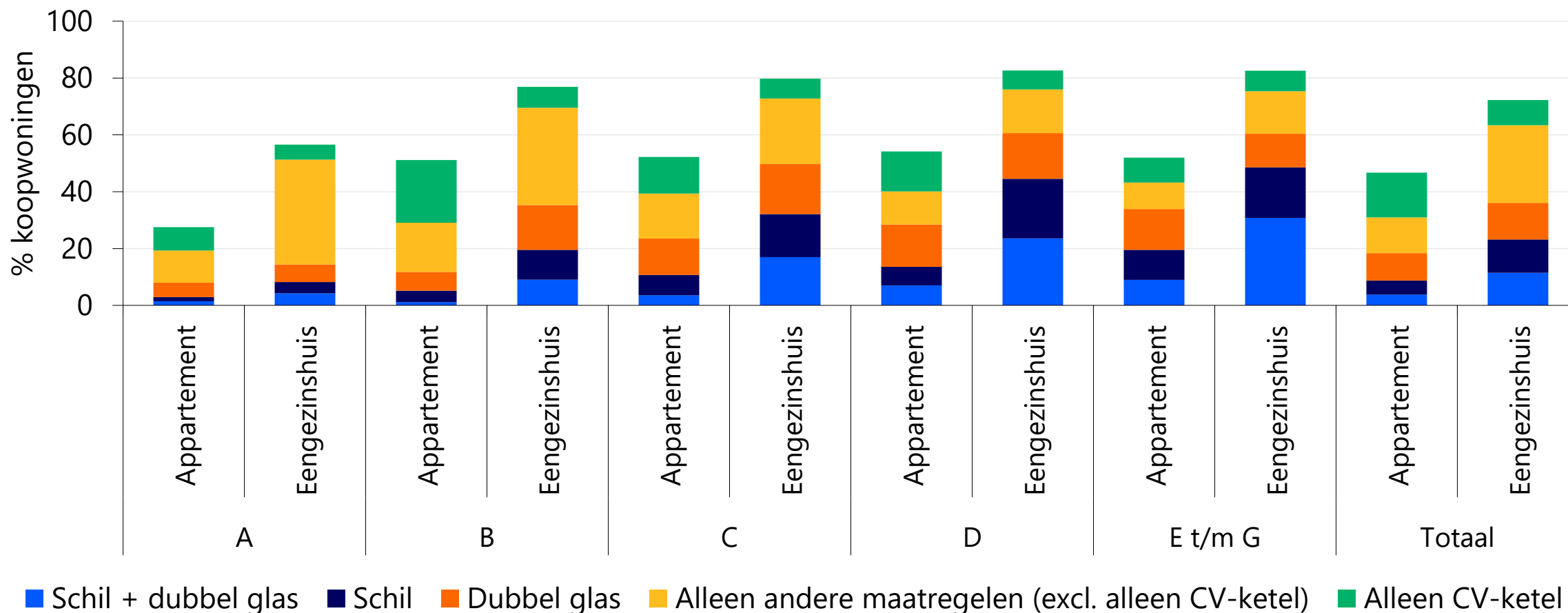
# Verduurzaming VvE's blijft achter

Koopappartement is gemiddeld nieuwer; maar dat uit zich niet in betere labels



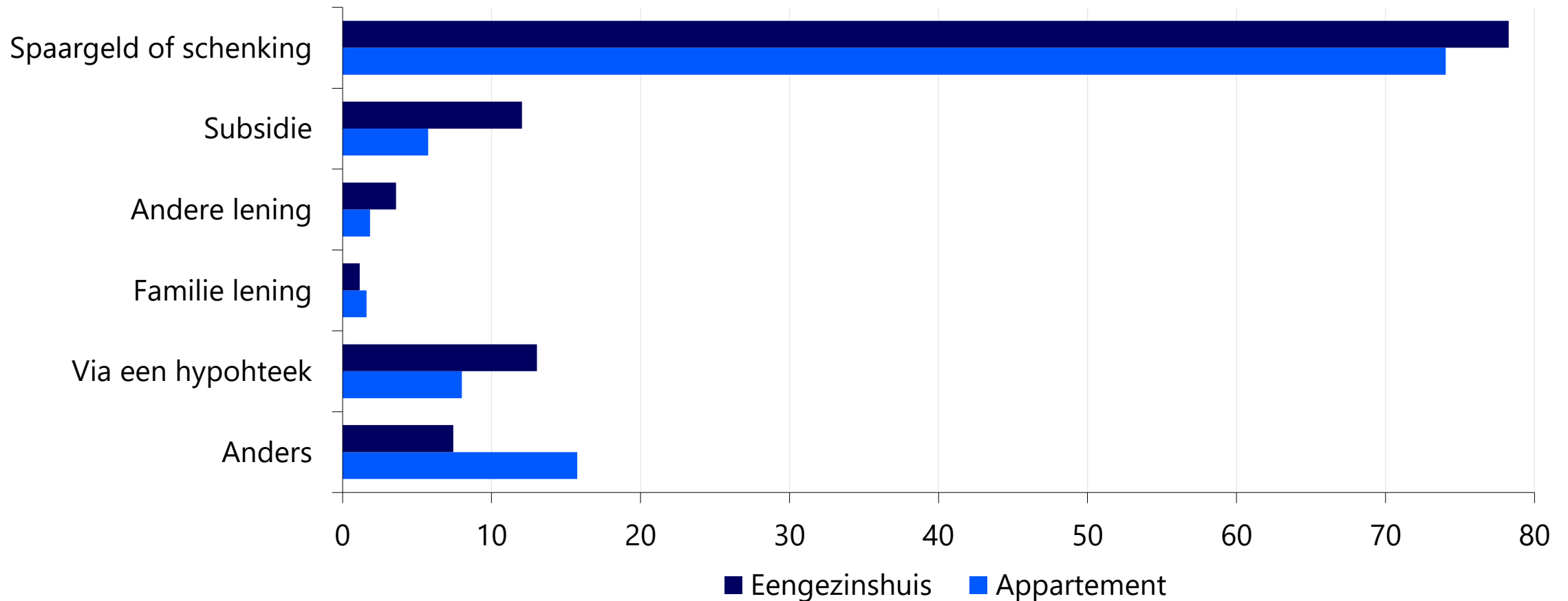
# Bij VvE's blijft vooral de 'schil' vaak achter

Vooral kleine maatregelen, zoals nieuwe CV-ketel populair bij appartementseigenaren



# Hoe wordt verduurzaming betaald?

Hypotheek weinig populair; leenaversie ook zichtbaar bij leningen via VvE



# Vragen of verder de diepte in?



 stefan.groot@rabobank.nl

[www.rabobank.nl/kennis/huizenmarkt](http://www.rabobank.nl/kennis/huizenmarkt)

de coöperatieve **Rabobank** 