

Onzekerheid remt de huizenmarkt extra af

- We verwachten een huizenprijsstijging van 3% in 2026 en van 4% in 2027
- Inkomensgroei en beperkt aanbod wegen nog steeds zwaarder dan een stijgende hypotheekrente
- Het aantal transacties daalt in 2026 met 3% en in 2027 met 4%
- Daling aantal transacties hang samen met groeiende onzekerheid en een het beperkt aantal nieuwbouwwoningen



Mike Langen
Senior econoom woningmarkt
mike.langen@nl.abnamro.com

2025 was een sterk jaar voor de huizenmarkt, maar 2026 zal naar verwachting wat gematigder zijn. Vorig jaar was een sterk jaar voor de Nederlandse woningmarkt, met een huizenprijsstijging van [8,6%](#) en een toename van het aantal transacties van 15,6%. Tegen het einde van het jaar werd het beeld echter minder gunstig, doordat de hypotheekrente steeg. Alle grote hypotheekverstrekkers begonnen de rente op hypotheeklen met lange rentevaste periode te verhogen. Daardoor begonnen de financieringskosten voor kopers op te lopen op een moment waarop de betaalbaarheid al onder druk staat en veel kopers dicht tegen hun maximale leencapaciteit [aanzitten](#). Uit regionale prijsontwikkelingen blijkt dat de prijzen in de [landelijke](#) regio's harder stijgen dan in de stedelijke regio's. Vooral Drenthe en Groningen lieten de grootste prijsstijging zien, met ongeveer 11%. De recente sterke prijsstijgingen zijn voornamelijk te verklaren door een inhaaleffect in meer landelijke gebieden. Dit kan worden gezien als een teken dat de hausse op de huizenmarkt ten einde loopt.

Onzekerheid leidt tot hogere hypotheekrentes in 2026. Het eerste kwartaal van 2026 was een turbulente periode voor de internationale economie door het conflict rond Iran en de onduidelijkheid over het Amerikaanse handelsbeleid. De onzekerheid is toegenomen en de energieprijzen blijven stijgen. Hogere energieprijzen zorgen ervoor dat de inflatie dit jaar waarschijnlijk hoger uitvalt dan aanvankelijk [verwacht](#). Om de prijsstijging te beperken zal de ECB volgens ons de depositorente in 2026 tenminste een keer, maar waarschijnlijk zelfs twee keer met 25 basispunten verhogen. Als gevolg daarvan stijgt de hypotheekrente en wordt lenen duurder, wat de woningvraag zal dempen. Zoals hierboven aangegeven, is de rente voor hypotheeklen met een lange rentevaste periode (bijv. 10 jaar) al sterker opgelopen dan de rente op hypotheeklen met een korte rentevaste periode (bijv. 1 jaar). Tot nu toe konden huishoudens de kostenstijging beperken door te kiezen voor kortere rentevast periodes. Dit alternatief wordt minder aantrekkelijk als ook de rentes op hypotheeklen met een kortere rentevast periode beginnen op te lopen.

We houden onze prognose voor de prijsstijging voor 2026 op 3% en die voor 2027 op 4%. Wij verwachten dat de opwaartse en neerwaartse krachten elkaar grotendeels in evenwicht houden. Aan de ene kant wegen de stijgende rente en de toegenomen onzekerheid op de vraag. Hogere inflatieverwachtingen drukken ook het [consumentenvertrouwen](#), met name bij grote aankopen. Aan de andere kant is het woningtekort de afgelopen jaren verder toegenomen doordat het aanbod is gekrompen. Ook zijn de huishoudinkomens de afgelopen kwartalen in reële termen gestegen, wat de koopkracht ondersteunt. Omdat wij focussen op nominale prijsgroei, kan hogere inflatie later dit jaar tevens een opwaarts effect hebben op de huizenprijzen. Voor 2027 verwachten we een prijsstijging van 4%. De economische onzekerheid zal naar verwachting normaliseren, en de huidige inflatie zal waarschijnlijk worden meegenomen in loononderhandelingen, bijvoorbeeld via cao-rondes. Hierdoor zou de loongroei mogelijk hoger uitvallen dan eerder verwacht. Kopers en verkopers die dit jaar hun beslissing uitstellen vanwege onzekerheid, zullen dit mogelijk inhalen in 2027 wanneer de economische situatie stabiliseert.

Voor het aantal transacties verlagen wij onze verwachting voor 2026 van -1% naar -3%. Het transactievolume daalt al. Verkopers, met name woningeigenaren, houden mogelijk hun woning aan als de vraagprijs niet wordt gehaald. Het lage aantal nieuwbouwwoningen in de laatste jaren beperkt bovendien de doorstroming. Daar tegenover staat dat de verhoogde verkoop van beleggingswoningen door verhuurders (uitponen) nog niet voorbij is en naar verwachting aanhoudt tot de zomer. De financiële situatie voor particuliere beleggers is verder verslechterd: hogere hypotheekrentes verhogen namelijk

niet alleen de financieringskosten, maar ook het vereiste rendement (opportuïteitskosten). De huurgroei is echter beperkt, vooral in het middenhuursegment. Hoewel het nieuwe kabinet van plan is de prijsregulering op de middensegmenthuurmarkt te herzien en mogelijk te [verruimen](#), worden er geen snelle beleidswijzigingen verwacht. Voor 2027 handhaven wij onze verwachting van een daling van het aantal transacties met 4%.

De beperkingen op aflossingsvrije hypothekeken hebben maar weinig invloed op de markt als geheel. Na Rabobank en ASN Bank heeft ook ABN AMRO beperkingen aangekondigd op aflossingsvrije [hypothekeken](#). Net als bij de andere banken hebben deze wijzigingen alleen gevolgen voor nieuwe hypotheekaanvragen en herfinancieringen. Het beleid is bij alle banken erg vergelijkbaar: het aflossingsvrije deel is beperkt tot maximaal 30% van de woningwaarde, met een maximum van €150.000 voor woningen tot €1 miljoen.¹ Deze stappen waren voorzienbaar, aangezien zowel de ECB als [DNB](#) risico's zien in aflossingsvrije hypothekeken en banken hebben aangespoord hun blootstelling aan aflossingsvrije hypothekeken te verminderen. Maar het effect op huizenprijzen zal om twee redenen beperkt zijn. Ten eerste zijn aflossingsvrije hypothekeken weinig gangbaar onder starters, die het grootste deel van de kopers [uitmaken](#). Ten tweede ligt de gemiddelde aflossingsvrije schuld van bestaande eigenaren dichtbij of zelfs onder het genoemde maximum, waardoor de meeste huishoudens bij herfinanciering of verhuizing bijna geen significante kostenstijging zullen ondervinden door de beleidswijzigingen.² Er zijn echter ook huishoudens met een groot aandeel aflossingsvrije hypothekeken. Zij zouden hun beslissing om te verhuizen kunnen uitstellen om het nieuwe maximum en mogelijk hogere hypotheeklasten te vermijden. Maar we verwachten dat deze groep te klein is om invloed te hebben op de landelijke huizenprijsstrends.

De woningaanbodverwachting voor 2026 is zorgwekkend. In de eerste twee maanden van het jaar lag het aantal nieuw toegevoegde woningen 7,6% lager dan in dezelfde periode in 2025, een jaar waarin het aanbod zelf al niet groeide. Gezien de historisch sterke correlatie tussen het aanbod in het eerste kwartaal en de uitkomst over het gehele jaar, verwachten wij geen betekenisvolle aanbodgroei in 2026. De recente stijgende trend in bouwvergunningen suggereert dat de knelpunten elders liggen, vermoedelijk in planningstrajecten en bouwcapaciteit, en niet in de vergunningverlening. Naast particuliere beleggers lijken ook institutionele beleggers hun interesse in de Nederlandse woningmarkt te verliezen, terwijl ze juist nodig zijn om het aanbod van nieuwe woningen te financieren. Een eerste groot signaal is het verzoek van beleggers in [Vesteda](#), de grootste institutionele verhuurder van Nederland, om voor €4,1 miljard aan participaties te verzilveren, wat circa 52% van het eigen vermogen van het fonds is. Als dit gebeurt, zal Vesteda waarschijnlijk gedwongen worden een groot deel van zijn 28.000 woningen te verkopen. Vesteda heeft nu wel drie jaar de tijd om het verzoek te behandelen en probeert de verzoeken af te zwakken. De redenen voor de afgenomen interesse zijn de hoge transactiekosten bij aan-/verkoop, de ongunstige belastingregels en ironisch genoeg, juist die sterke prijsstijging zelf, omdat beleggers ineens te veel in vastgoed zijn geïnvesteerd.

DISCLAIMER

Dit document is samengesteld door ABN AMRO. Het heeft uitsluitend als doel om financiële en algemene informatie te verstrekken over de economie. ABN AMRO behoudt zich alle rechten voor met betrekking tot de informatie in het document en het document wordt uitsluitend aan u verstrekt voor uw informatie. Het is niet toegestaan dit document (geheel of deels) te kopiëren, distribueren, door te geven aan een derde of om het voor enig ander doel te gebruiken dan hier boven bedoeld. Dit document is informatief bedoeld en vormt geen aanbieding van effecten aan het publiek, of een uitnodiging om een aanbod te doen.

U mag niet om welke reden dan ook vertrouwen op de informatie, meningen, beramingen, en aannames in dit document noch dat het compleet, accuraat of juist is. Er wordt geen garantie gegeven, uitdrukkelijk of stilzwijgend, door of uit naam van ABN AMRO, haar directeuren, functionarissen, vertegenwoordigers, gelieerde partijen, groepsmaatschappijen of werknemers met betrekking tot de juistheid of volledigheid van de informatie in dit document, en geen enkele aansprakelijkheid wordt geaccepteerd voor enig verlies als direct of indirect gevolg van het gebruik van deze informatie. De opvattingen en meningen opgenomen hierin kunnen op enig moment aan verandering onderhevig zijn en ABN AMRO heeft geen enkele verplichting om de informatie in dit document na de datum hiervan te herzien.

Voordat u in enig product van ABN AMRO investeert, dient u zich te informeren over de verschillende financiële en andere risico's, alsmede mogelijke beperkingen voor u en uw investeringen als gevolg van toepasselijke wetgeving en regels. Indien u, na lezing van dit document, overweegt een investering te doen in een product, raadt ABN AMRO aan om een dergelijke investering met uw relatiemanager of persoonlijke adviseur te bespreken om nader te bezien of het relevante product – met inachtneming van alle mogelijke risico's – past bij uw investeringen. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garanties voor de toekomst. ABN AMRO behoudt zich het recht voor wijzigingen in dit materiaal aan te brengen.

Alle rechten voorbehouden

¹ Voor duurdere woningen ligt het maximum hoger. Bovendien kunnen bestaande klanten bij wie de periode met een vaste hypotheekrente afloopt, vaak nog steeds tot 50% aflossingsvrij lenen.

² Het effect van verschillen in de marktrente aan het einde van de looptijd is meestal groter.