

Wereldwijde onzekerheid leidt tot hogere inflatie en renteverwachting

Economische verwachtingen Ortec Finance - 2e kwartaal 2026



Introductie

De onzekerheid in de wereldwijde economie blijft toenemen. Het conflict in het Midden-Oosten duurt voort, ondanks lange onderhandelingen tussen Iran en de Verenigde Staten. De scheepvaart ligt al weken stil door opeenvolgende blokkades van Iran en de Verenigde Staten. Als gevolg hiervan zijn de prijzen van brandstoffen fors gestegen, en groeit de vrees voor een mogelijke energiecrisis. Dit drukt de inflatie opwaarts. De eerste gevolgen hiervan zijn al voelbaar in Nederland. Dit kan uiteindelijk ook grote gevolgen hebben voor de huurders en betaalbaarheid van woningen. Voor corporaties kan dit betekenen dat de investeringscapaciteit kan gaan knellen.

OFS Q2 2026	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Lange termijn
Prijsinflatie	2,6%	3,4%	2,8%	2,9%	2,9%	2,8%	2,5%	2,4%	2,3%	2,3%	2,0%
Looninflatie	4,5%	3,6%	3,2%	3,4%	3,4%	3,4%	3,2%	3,0%	2,9%	2,8%	2,5%
Bouwkosten	4,5%	3,0%	2,5%	2,8%	3,0%	3,2%	3,1%	3,2%	3,1%	3,0%	2,5%
Onderhoudskosten	4,0%	3,0%	2,7%	2,9%	3,0%	3,1%	3,1%	3,1%	3,0%	2,9%	2,5%
Koopprijzen	4,9%	3,1%	2,6%	2,5%	2,9%	3,3%	3,5%	3,4%	3,1%	2,8%	2,5%
Euro Swap 3-maands	2,3%	2,8%	2,6%	2,7%	2,8%	2,9%	2,9%	2,8%	2,8%	2,8%	2,4%
Opslag korte looptijd	0,3%	0,3%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,2%
Euro Swap 10-jaars	3,1%	3,2%	3,2%	3,3%	3,4%	3,5%	3,5%	3,6%	3,7%	3,7%	3,4%
Opslag lange looptijd	0,8%	0,7%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,5%	0,5%	0,4%

Om deze onzekerheid in kaart te brengen is het van belang om de economische uitgangspunten in de begroting frequent te actualiseren op basis van de meest recente gegevens. De nieuwste Ortec Finance Scenario'set (OFS) is voor klanten te vinden op ons [klantenportaal](#) en in de SaaS-omgeving. In de onderstaande tabel is de OFS Q2 ook weergegeven.

Meer details over de OFS Q2 2026 zijn opgenomen in de documentatie op het klantenportaal.

¹ Autoriteit woningcorporaties, *Leidraad economische parameters dPI 2023*

² Zie voor meer informatie de whitepapers Steehouwer, H. (2016) *Ortec Finance Scenario'set* en Steehouwer, H. (2016) *Relevante scenario's*



Belangrijkste wijzigingen t.o.v. het vorige kwartaal

Bij de publicatie van een nieuwe OFS bespreken we altijd de belangrijke veranderingen in onze verwachting ten opzichte van het vorige kwartaal. De grootste wijzigingen zijn als volgt:

- De **verwachte prijsinflatie voor 2026 is met ongeveer 30 basispunten verhoogd naar 2,6%**. Voor 2027 is deze verhoogd met 85 basispunten naar 3,4%.
- Vergeleken met de OFS Q1 is de **verwachte looninflatie ongeveer 60 basispunten hoger in 2026 en 2027**.
- Ten opzichte van de OFS Q1 is de **lange renteverwachting in 2026 en 2027 toegenomen met 25 basispunten** en 10 basispunten respectievelijk. In latere jaren is de verwachting ongewijzigd gebleven.
- De **bouwindex en onderhoudsindex zijn met 50 basispunten verhoogd voor 2026**. Hiermee komt de verwachting uit op 4,5% voor de bouwindex en 4,0% voor de onderhoudsindex.

De renteverwachting voor de komende jaren is belangrijk voor de financiële prognoses van woningcorporaties, aangezien er veel nieuwe financiering aangetrokken zal worden voor het verwezenlijken van, onder andere, de grote nieuwbouwopgave die er is in Nederland. Omdat er nog veel onzeker is over de toekomstige rente, is het aan te raden om verschillende economische scenario's door te rekenen. De OFS bevat een set van 2.000 even waarschijnlijke economische scenario's, waarmee je de financiële risico's van jouw corporatie kunt beoordelen met onze WALs [Risicomodule](#) (RM).¹



¹ Zie voor meer informatie de whitepapers Steehouwer, H. (2016) [Ortec Finance Scenario Approach](#) en Steehouwer, H. (2016) [Relevance of scenario models](#).



Verwachting prijsinflatie

De inflatie in Nederland is hardnekkiger dan verwacht. De gerealiseerde inflatie van de afgelopen maanden ligt namelijk nog steeds hoger dan het doel van de DNB. Tot en met februari was er nog sprake van een dalende trend. In maart heeft deze trend zich echter omgekeerd, mede als gevolg van het conflict in het Midden-Oosten. Met name de olie- en gasprijzen en consumentengoederen waren duurder². Momenteel is de verwachting dat de stijging van deze grondstoffen al leidt tot een hogere inflatie van ruim een halfprocentpunt. Indien een zwaarder scenario zich gaat voordoen, kan dit effect oplopen tot meer dan één procentpunt³.

In een soortgelijke analyse heeft het CPB een marktverwachting voor prijsinflatie van 3,8% voor 2026⁴. In het Centraal Economisch Plan 26 werd slechts een prijsinflatie van 2,2% verwacht. Bij het maken van deze verwachting gebruikt het CPB een jaar-op-jaar berekening. Dat betekent dat de prijzen van december 2026 worden vergeleken met december 2025 om de inflatie te bepalen. Deze verwachting van het CPB ligt in lijn met de verwachting van de OFS, indien de OFS een jaar-op-jaar berekening zou hanteren in plaats van een 12-maands gemiddelde.

De hogere inflatie is niet direct waarneembaar in de economische verwachting. Dit heeft twee redenen. Doordat de inflatie als 12-maands gemiddelde berekend wordt, zien we de verwachting inflatie van 2026 slechts gematigd stijgen met ongeveer 30 basispunten. Een deel van de inflatie in 2026 is immers al gerealiseerd. Voor 2027 wordt een forsere stijging verwacht, van ongeveer 85 basispunten. De impact van de hogere energieprijzen werkt ook met enige vertraging door in andere goederen en diensten, waardoor het grootste effect in 2027 zichtbaar zal zijn.

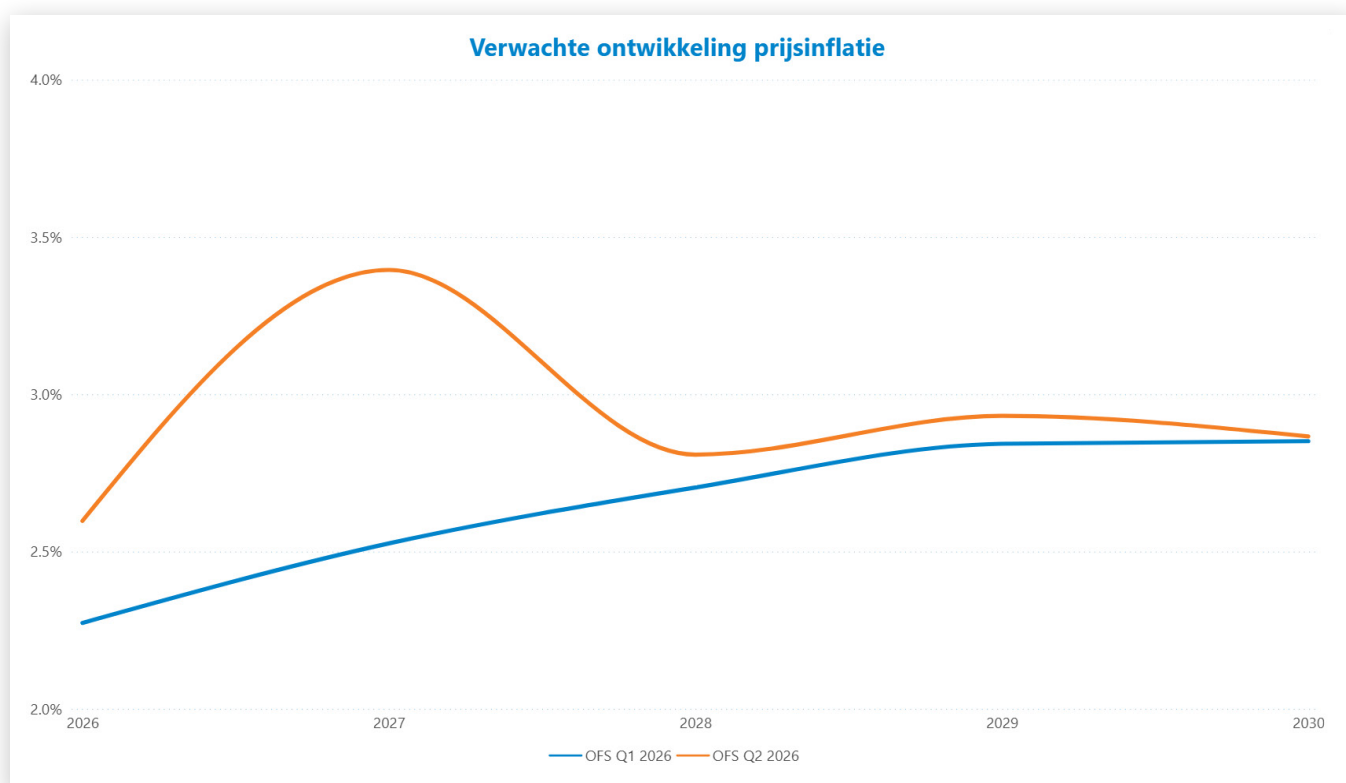
De verwachte prijsinflatie in de OFS Q2 voor de periode 2026-2028 is gelijk aan 2,6% | 3,4% | 2,8%. Terwijl in de OFS Q1 voor de periode 2026-2028 2,3% | 2,5% | 2,7% werd voorspeld. Voor de jaren hierna is de verwachting dat de prijsinflatie nog een aantal jaren op hetzelfde niveau blijft, rond 2,8%. Pas vanaf 2032 zal de inflatie dalen richting de lange termijn verwachting van 2%.

De grafiek op de volgende pagina maakt dit verschil inzichtelijk.

² <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/15/inflatie-in-maart-2-7-procent>

³ <https://www.dnb.nl/algemeen-nieuws/nieuws-2026/oorlog-in-het-midden-oosten-impact-op-de-nederlandse-economie/>

⁴ <https://www.cpb.nl/publicatie/de-economische-impact-van-hogere-energieprijzen-door-de-iranoorlog>



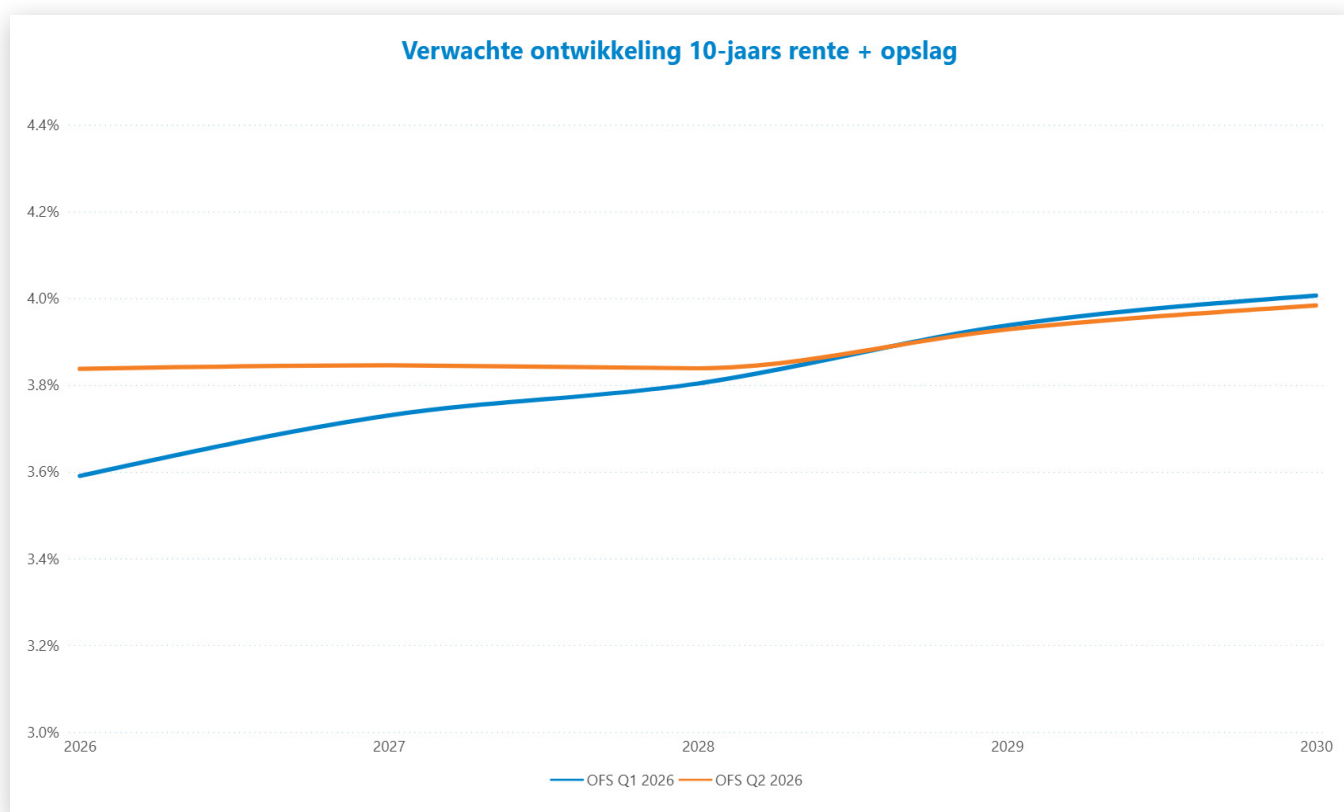
In de Nationale Prestatieafspraken en met de Woonbond is afgesproken dat de huren meestijgen met de driejaarsgemiddelde prijsinflatie, zodat stijgende kosten gedekt kunnen blijven worden. Doordat de verwachte prijsinflatie hoger uitvalt, mag er ook een hogere huurverhoging gevraagd worden. Echter stijgen de kosten ook mee in 2026. Later in dit artikel lees je hoe dit impact heeft op de demo woningcorporatie.

Verwachting renteontwikkeling

De verwachte lange rente is in de OFS Q2 opwaarts bijgesteld ten opzichte van de prognose in de OFS Q1. Zoals hierboven besproken zal de gemiddelde inflatie in Europa naar verwachting stijgen. Als tegenreactie zal het officiële rentetarief van de ECB ook mogelijk verhoogd worden. Het sentiment op de markt is dat de ECB dit jaar de rente één of meerdere keren zal verhogen⁵.

In de OFS Q2 2026 verwachten we een 10-jaars rente (incl. opslag) voor de periode 2026-2028 gelijk aan 3,8% | 3,9% | 3,8%. In de OFS Q1 2025 was deze verwachting nog 3,6% | 3,7% | 3,8%.

De onderstaande grafiek maakt dit verschil inzichtelijk.



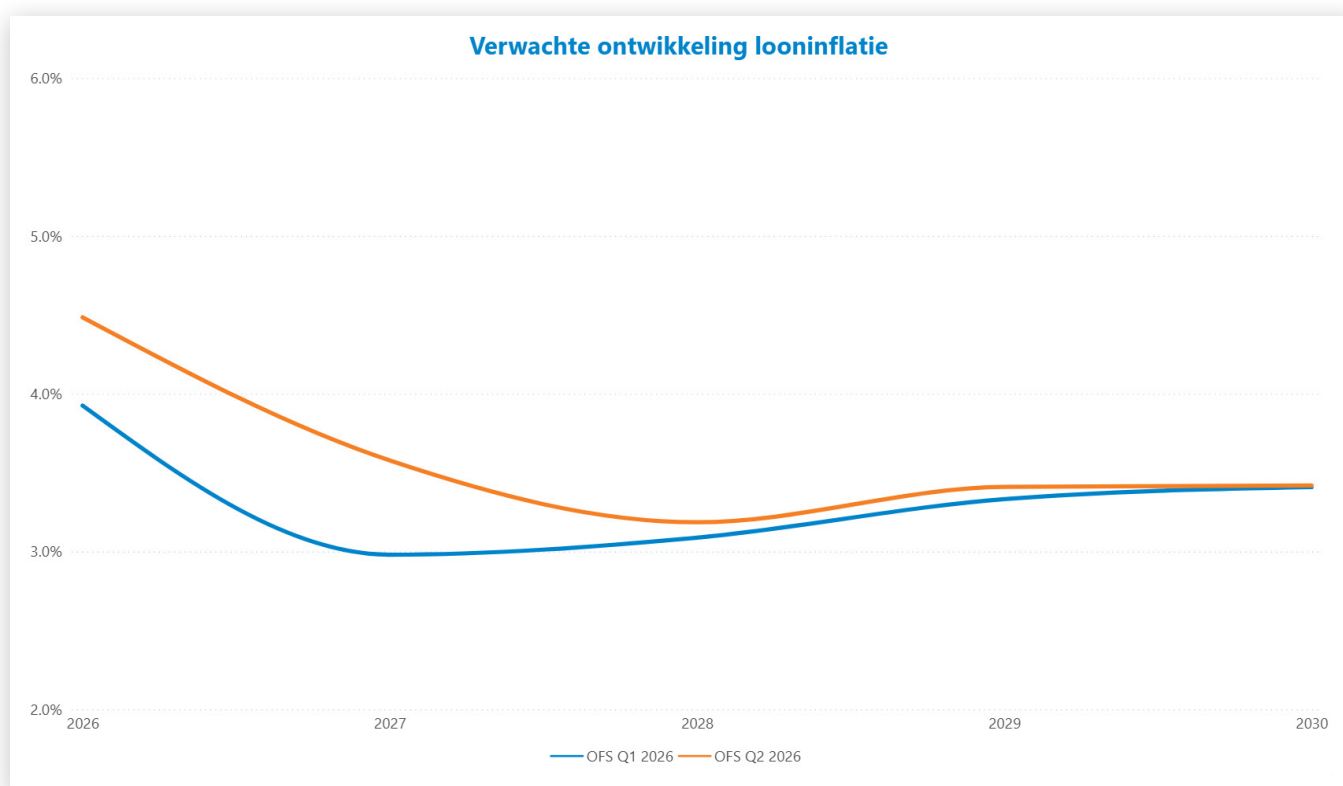
Zoals eerder gezegd, speelt de renteverwachting voor de komende jaren een cruciale rol in de financiële prognoses van woningcorporaties. Aangezien er veel nieuwe financiering zal worden aangetrokken, is de recent opwaarts bijgestelde renteverwachting een ongunstige ontwikkeling. Hogere rentepercentages maken nieuwe financiering duurder, wat direct invloed heeft op de ICR (Interest Coverage Ratio).

⁵ <https://www.abnamro.com/research/nl/onze-research/ecb-watch-ecb-leunt-naar-renteverhoging>

Verwachting looninflatie

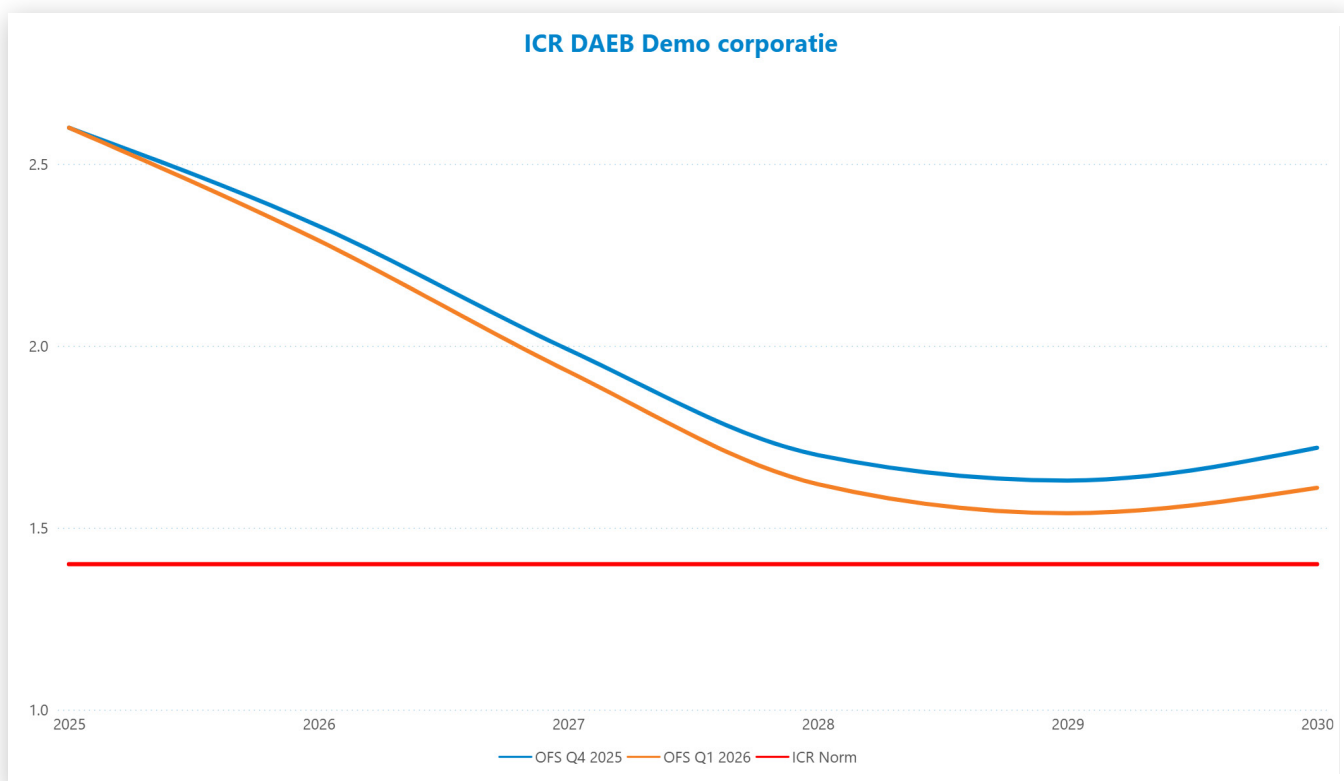
De verwachting van looninflatie voor is ook omhoog bijgesteld. In de OFS Q2 2026 verwachten we een looninflatie voor de periode 2026-2028 gelijk aan 4,5% | 3,6% | 3,2%. In de OFS Q1 2026 was deze verwachting nog 3,9% | 3,0% | 3,1%. Met name in 2026 en 2027 is dus een aanzienlijke stijging waarneembaar. De onderstaande grafiek maakt dit verschil inzichtelijk. De kosten voor personeel zullen daardoor sterker toenemen dan eerder voorzien. Op lange termijn is de verwachting voor de looninflatie niet gewijzigd. De verwachting loopt af naar de structurele verwachting van 2,5%.

De onderstaande grafiek maakt dit verschil inzichtelijk

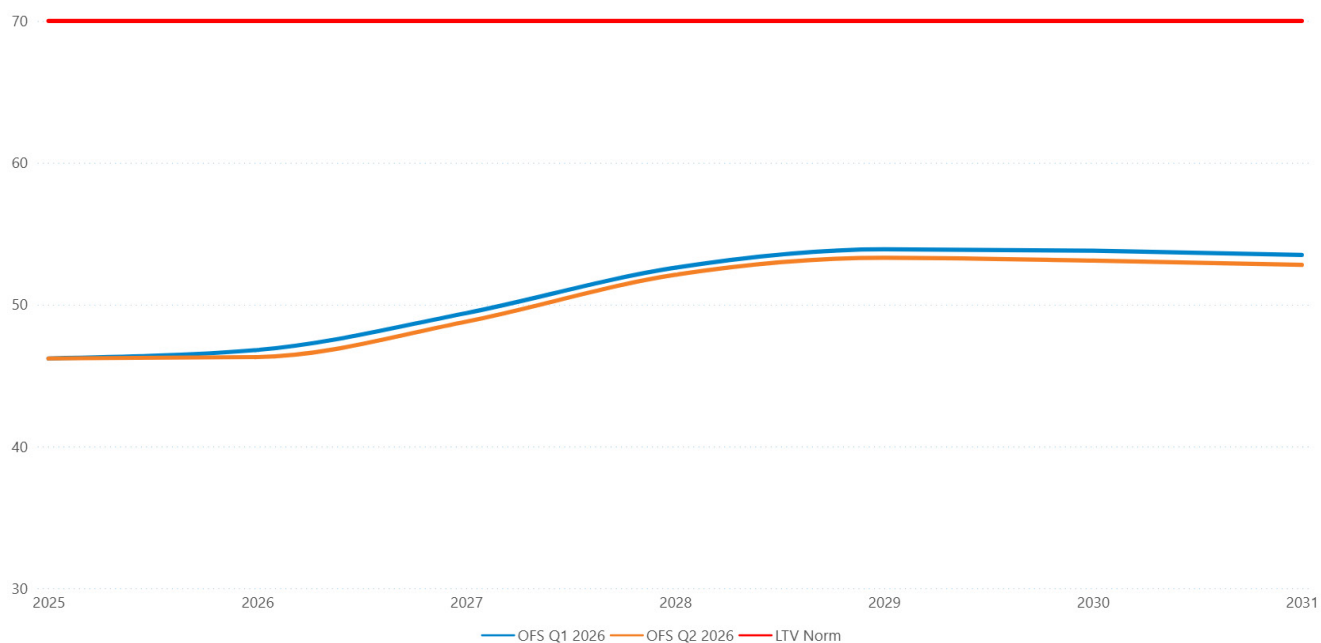


Impact van de nieuwe OFS op de Demo corporatie

Met de introductie van de nieuwe OFS willen we niet alleen de wijziging in de inflatiecijfers duidelijk maken, maar ook inzicht geven in hoe deze aanpassingen zich vertalen naar de begroting van een corporatie. In de figuren hieronder presenteren we de ICR DAEB en LTV DAEB voor de demo corporatie en laten we de verschillen zien tussen de OFS Q1 2026 en OFS Q2 2026. Voor de beleidswaarde-component in de LTV berekenen we elk jaar opnieuw de waarde, zodat we een nauwkeurig beeld krijgen van de effecten van de veranderde economische parameters.



LTV DAEB Demo corporatie



Zoals te zien in de figuur van de ICR, is er een kleine daling te zien in de eerste jaren. Deze daling is het gevolg van de verwachte rentestijging in de OFS Q2 ten opzichte van de OFS Q1, wat de rentelasten verhoogt. Ook de hogere bouw- en onderhoudskosten zorgen ervoor dat er meer geleend moet worden. Aan de andere kant zorgt de prijsinflatie voor meer huurinkomsten. Echter wordt dit effect pas later zichtbaar, als gevolg van het 3-jaars gemiddels van de prijsinflatie. Op lange termijn is de ICR dan ook positiever ten opzichte van de OFS Q1, als gevolg van een hogere operationele kasstroom.

Samenvattend heeft de OFS Q2 2026 een negatief effect op de ICR op korte termijn, veroorzaakt door hogere rentes en hogere bouw- en onderhoudskosten. Op lange termijn is de ICR positiever door de hogere huurinkomsten. De LTV valt door deze aanpassingen lager uit over de hele horizon. Kijk dus vooral wat dit voor jouw corporatie betekent.



Meer informatie?

Heb je naar aanleiding van dit artikel nog vragen op opmerkingen, neem daarvoor contact op met je Ortec Finance contactpersoon of met Coen of Thomas via onderstaande contactgegevens.



Coen Raveslout

Senior Consultant

+31 10 700 57 75

Coen.Raveslout@ortec-finance.com



Thomas Landman

Consultant

+31 10 700 53 12

thomas.landman@ortec-finance.com

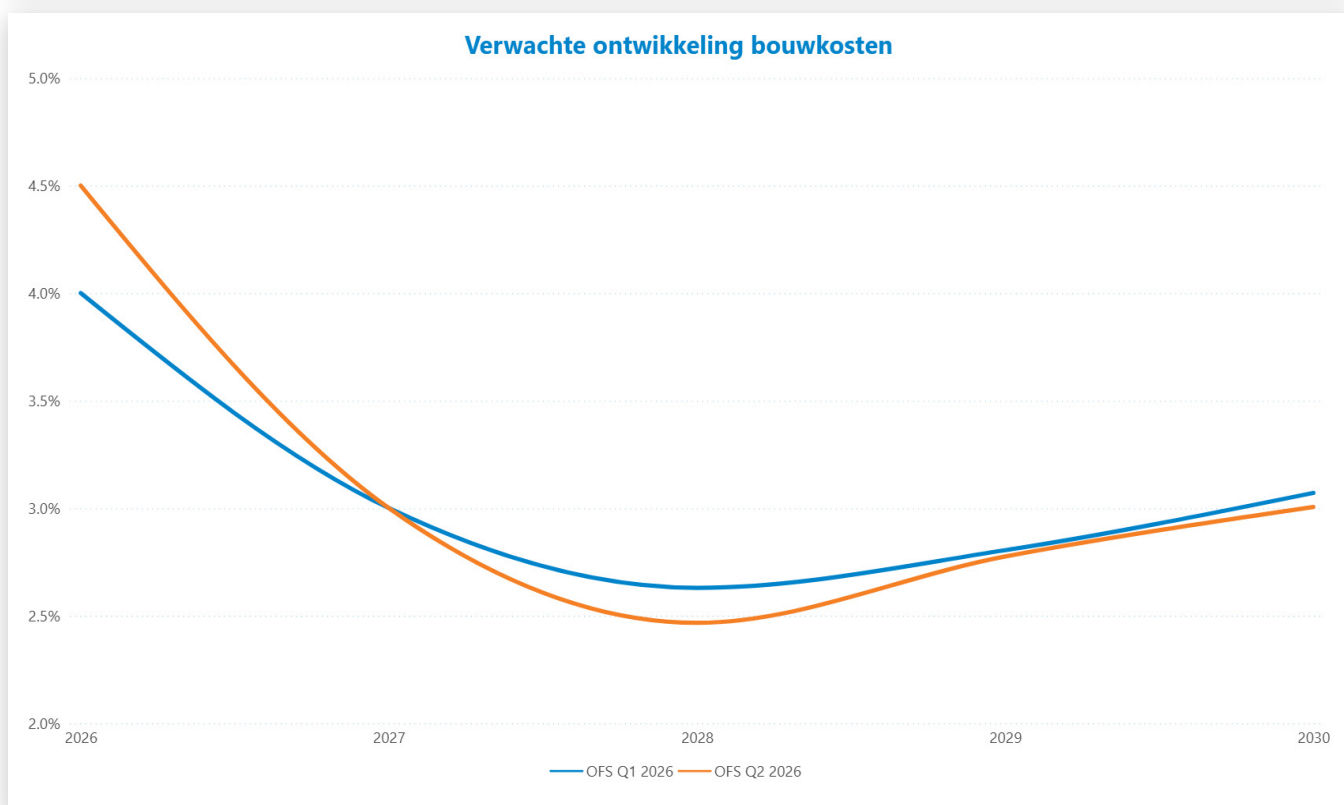
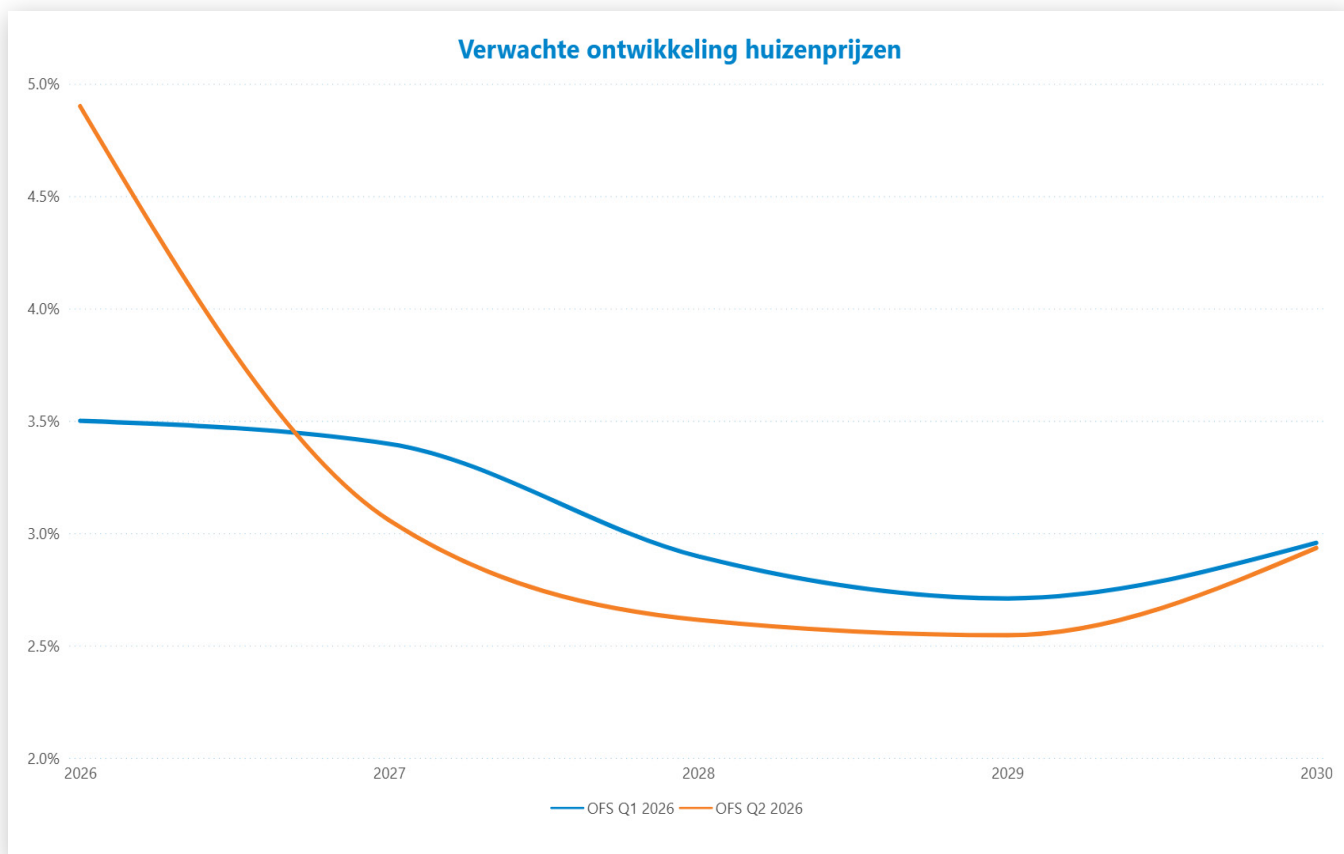
Disclaimer

Dit rapport is zorgvuldig opgesteld met de beste beschikbare gegevens. Dit rapport kan informatie bevatten die is verstrekt door derden of afgeleid is van gegevens van derden en/of gegevens die mogelijk gecategoriseerd of anderszins gerapporteerd zijn afgaand op de instructies van de cliënt. Dit rapport is niet bedoeld als beleggingsadvies. Ortec Finance neemt geen verantwoordelijkheid voor de nauwkeurigheid, tijdigheid en volledigheid van dergelijke informatie. Ortec Finance aanvaardt geen aansprakelijkheid voor

de consequenties van investeringsbeslissingen die zijn gebaseerd op de informatie in dit rapport. Dit rapport en de inhoud ervan zijn eigendom van Ortec Finance. U mag, behalve met onze uitdrukkelijke schriftelijke toestemming, de inhoud niet verspreiden of commercieel exploiteren. Op al onze diensten en activiteiten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, die op www.ortecfinance.com geraadpleegd kunnen worden en op verzoek kosteloos toegestuurd kunnen worden.

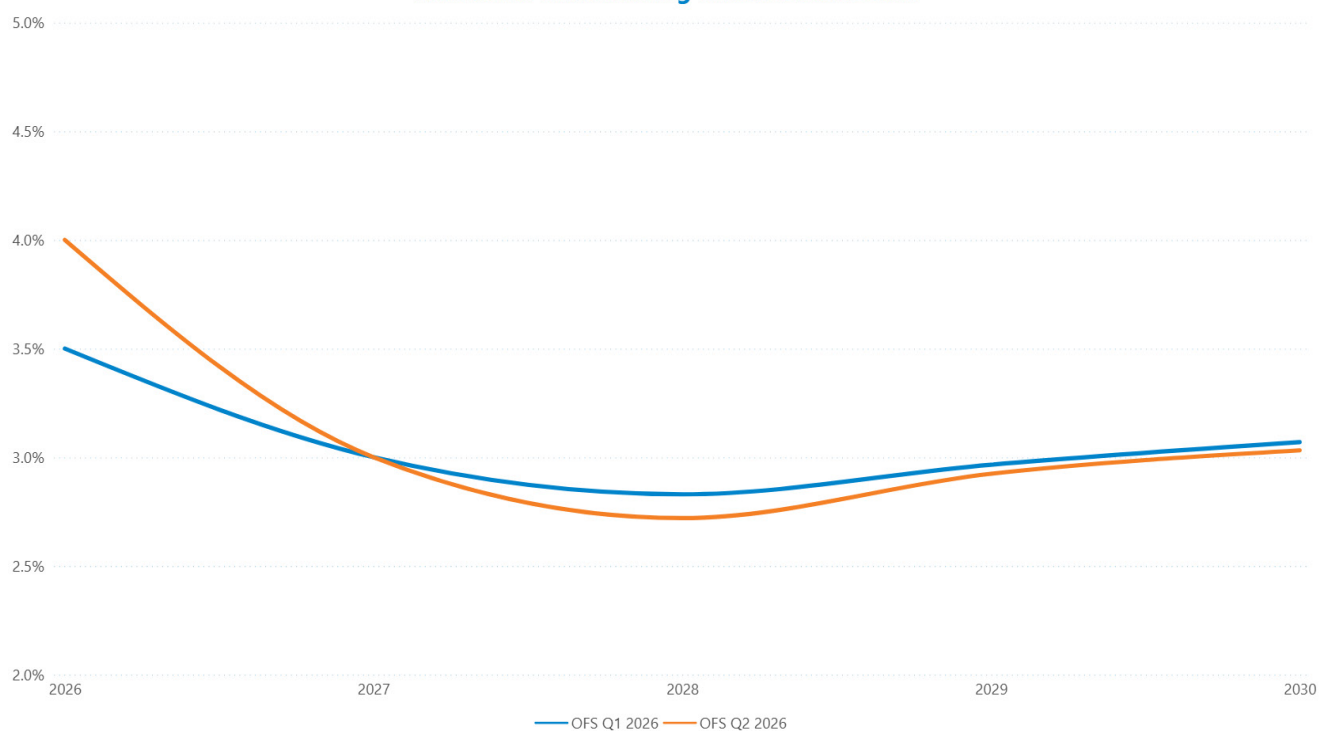
Bijlage overige grafieken

In deze bijlage worden de overige verschillen tussen de macro-economische verwachtingen uit de OFS Q1 2026 en de OFS Q2 2026 weergegeven.





Verwachte ontwikkeling onderhoudskosten





contact@ortecfinance.com | www.ortecfinance.com

Rotterdam | Amsterdam | London | Toronto | Zurich | Melbourne | New York | Singapore