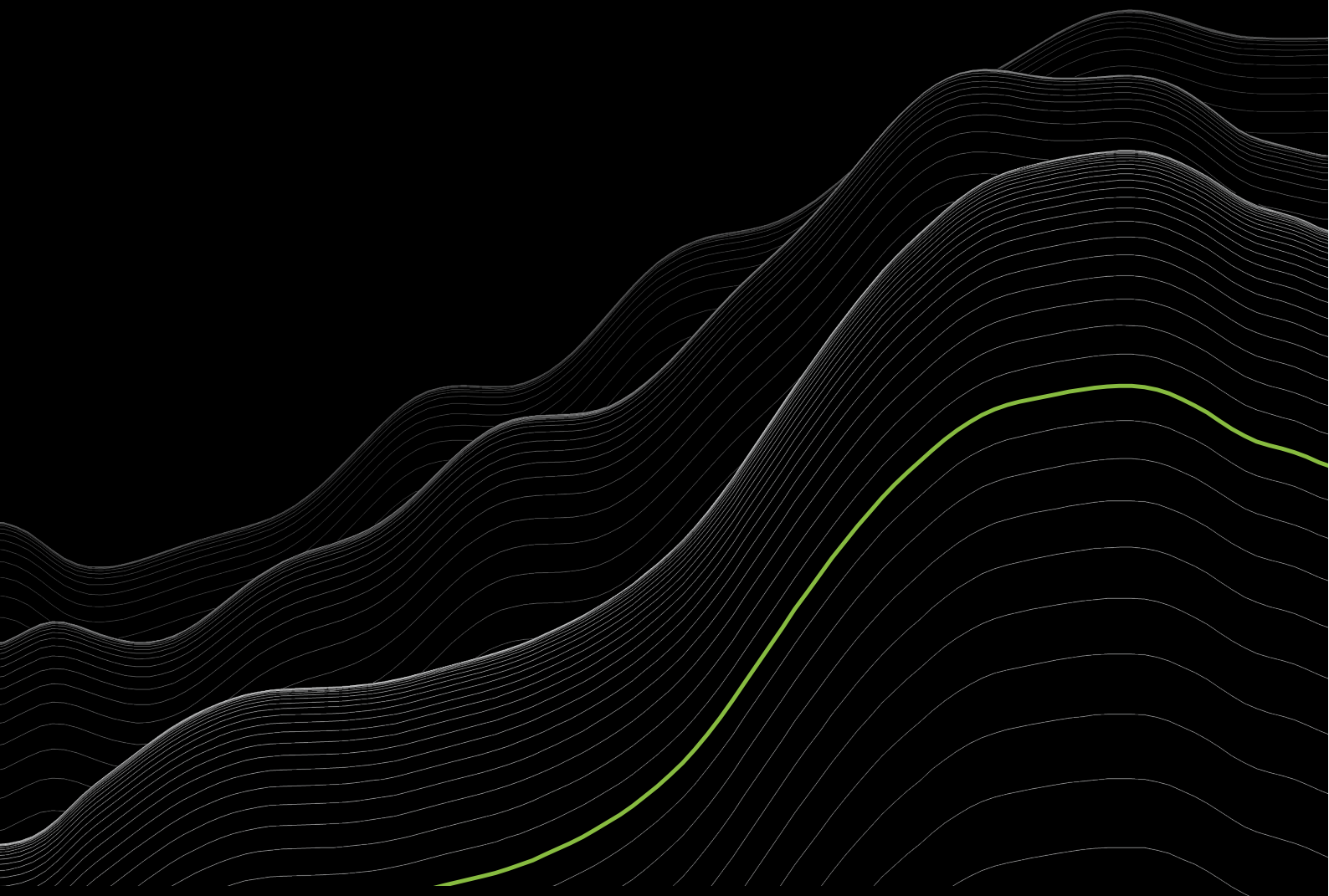
Wereldwijde onzekerheid blijft aanhouden, inflatie- en renteverwachting dalen

Economische verwachtingen Ortec Finance
3e kwartaal 2026



30 October 2026

ORTEC FINANCE

Introductie

De globale koers blijft onzeker. De wapenstilstand tussen Iran en de Verenigde Staten lijkt gebroken te zijn, en een oplossing via de onderhandelingstafel op korte termijn lijkt niet kansrijk. Deze doorbreking had meteen ook effect op de olieprijzen, met de sterkste prijsstijging sinds de start van het conflict. Aan de andere kant zijn de prijzen flink gedaald sinds de pieken in maart en april. Gebleken uit de olieprijzen is dat het effect van het sluiten van de Straat van Hormuz minder impact heeft dan van tevoren gedacht. Al met al blijft de onzekerheid aanhouden, en blijft de volatiliteit hoog.

De gevolgen in Nederland zijn ook al waargenomen. Benzine- en gasprijzen zijn in het vorige kwartaal fors gestegen. Momenteel zijn deze prijzen al iets gedaald, maar liggen nog wel boven het niveau van begin dit jaar. Als gevolg hiervan kan dit uiteindelijk een grote impact hebben voor de huurders en betaalbaarheid van woningen. Voor corporaties kunnen hogere energieprijzen via oplopende exploitatielasten en hogere investeringskosten doorwerken in de begroting. Voor corporaties kan dit betekenen dat de investeringscapaciteit kan gaan knellen.

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 OFS van Q3 bevat deze gegevens. De nieuwste Ortec Finance Scenarioset (OFS) is voor klanten te vinden op ons klantenportaal en in de SaaS-omgeving. In de onderstaande tabel is de OFS Q3 ook weergegeven.

OFS Q3 2026	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Lange termijn
Prijsinflatie	2,5%	2,8%	2,7%	2,8%	2,8%	2,8%	2,6%	2,5%	2,4%	2,3%	2,2%	2,0%
Looninflatie	4,1%	3,2%	3,1%	3,3%	3,4%	3,4%	3,2%	3,1%	2,9%	2,8%	2,8%	2,5%
Bouwkosten	5,0%	3,5%	2,4%	2,6%	3,0%	3,2%	3,2%	3,2%	3,1%	3,0%	2,9%	2,5%
Onderhoudskosten	4,5%	3,5%	2,5%	2,8%	3,0%	3,1%	3,1%	3,1%	3,0%	2,9%	2,8%	2,5%
Koopprijzen	4,0%	2,7%	2,7%	2,8%	3,2%	3,5%	3,5%	3,3%	3,0%	2,7%	2,6%	2,6%
Korte rente*	2,4%	2,7%	2,6%	2,6%	2,7%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,7%	2,4%
Opslag korte rente	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	0,2%	0,2%	0,2%
Lange rente	3,0%	3,1%	3,1%	3,2%	3,3%	3,4%	3,5%	3,6%	3,6%	3,7%	3,8%	3,4%
Opslag lange rente	0,7%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,5%	0,5%	0,4%	0,4%

Meer details over de OFS Q3 2026 zijn opgenomen in de documentatie op het klantenportaal.

Belangrijkste wijzigingen t.o.v. het vorige kwartaal

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

- ✓ De **verwachte prijsinflatie voor 2027 is met 55 basispunten verlaagd naar 2,8%**. Voor 2028 en 2029 is deze verlaagd met ongeveer 10 basispunten naar 2,7% en 2,8%.
- ✓ Vergeleken met de OFS Q2 is de **verwachte looninflatie ongeveer 40 basispunten lager in 2026 en 2027**. In de vorige publicatie zagen we de verwachte loonontwikkeling voor deze twee jaren met 60 basispunten stijgen. Deze stijging is dus deels tenietgedaan.
- ✓ Ten opzichte van de OFS Q2 is de **lange renteverwachting voor 2026 en 2027 met ongeveer 20 basispunten afgenomen richting 3,8%**. Op middellange termijn, 2028 t/m 2030, is de verwachting ook neerwaarts bijgesteld met ongeveer 10 basispunten per jaar.
- ✓ **De bouwindex en onderhoudsindex zijn wederom met 50 basispunten verhoogd voor 2026**. Voor 2027 is de verwachting ook verhoogd met 50 basispunten voor beide indices. Hiermee komt de verwachting uit op 5,0% voor de bouwindex en 4,5% voor de onderhoudsindex in 2026. De verwachting voor 2027 is 3,5% voor beide indices.

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*.

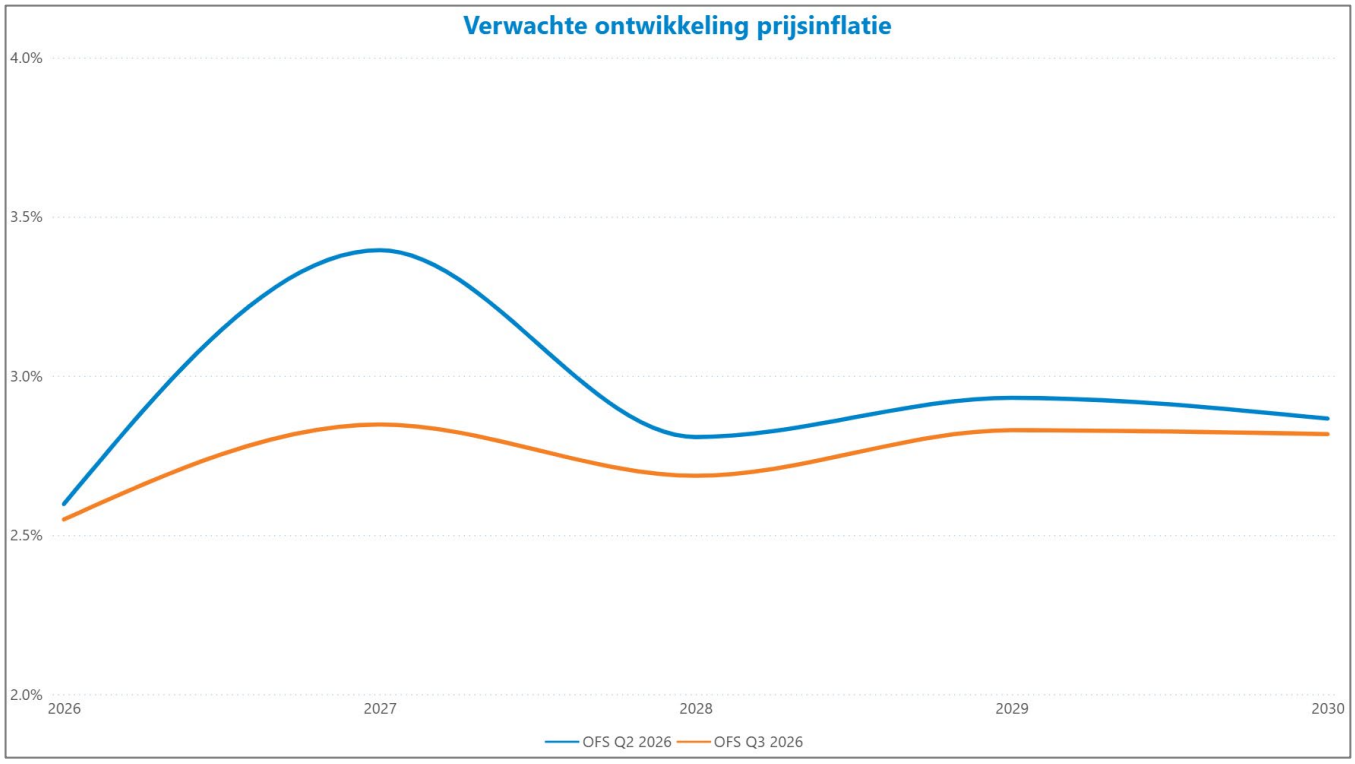
Verwachting prijsinflatie

De inflatie in Nederland ligt nog altijd hoger dan de doelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB). In de meest recente publicatie van het CBS wordt de inflatie vastgesteld op 2,9% ten opzichte van 3,5% een maand eerder [2].

De eerdere stijging van de inflatie werd mede veroorzaakt door een sterke prijsontwikkeling van olieprijzen als gevolg van de onrust in het Midden-Oosten. Nu deze prijsstijgingen afnemen, is ook de inflatie gedaald naar 2,9%. Ondanks deze daling lijkt een terugkeer naar de inflatiedoelstelling van 2% van de ECB voorlopig nog buiten bereik. De ECB geeft aan dat de verwachte inflatie in 2026 uitkomt op 2,7%. Dit betekent dat dit lager is dan in 2025, maar hoger dan voorheen verwacht werd.

De verwachte prijsinflatie in de OFS Q3 voor de periode 2026-2028 is gelijk aan 2,5% | 2,8% | 2,7%. Terwijl in de OFS Q2 voor de periode 2026-2028 2,6% | 3,4% | 2,8% 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 onderstaande grafiek maakt dit verschil inzichtelijk.



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 lager uitvalt, mag er ook een lagere huurverhoging gevraagd worden. Aan de andere kant zien we dat de verwachte bouw- en onderhoudskosten wel hoger uitvallen. Later in dit artikel lees je hoe dit impact heeft op de demo woningcorporatie.

2 https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/28/inflatie-daalt-in-juni-naar-2-9-procent

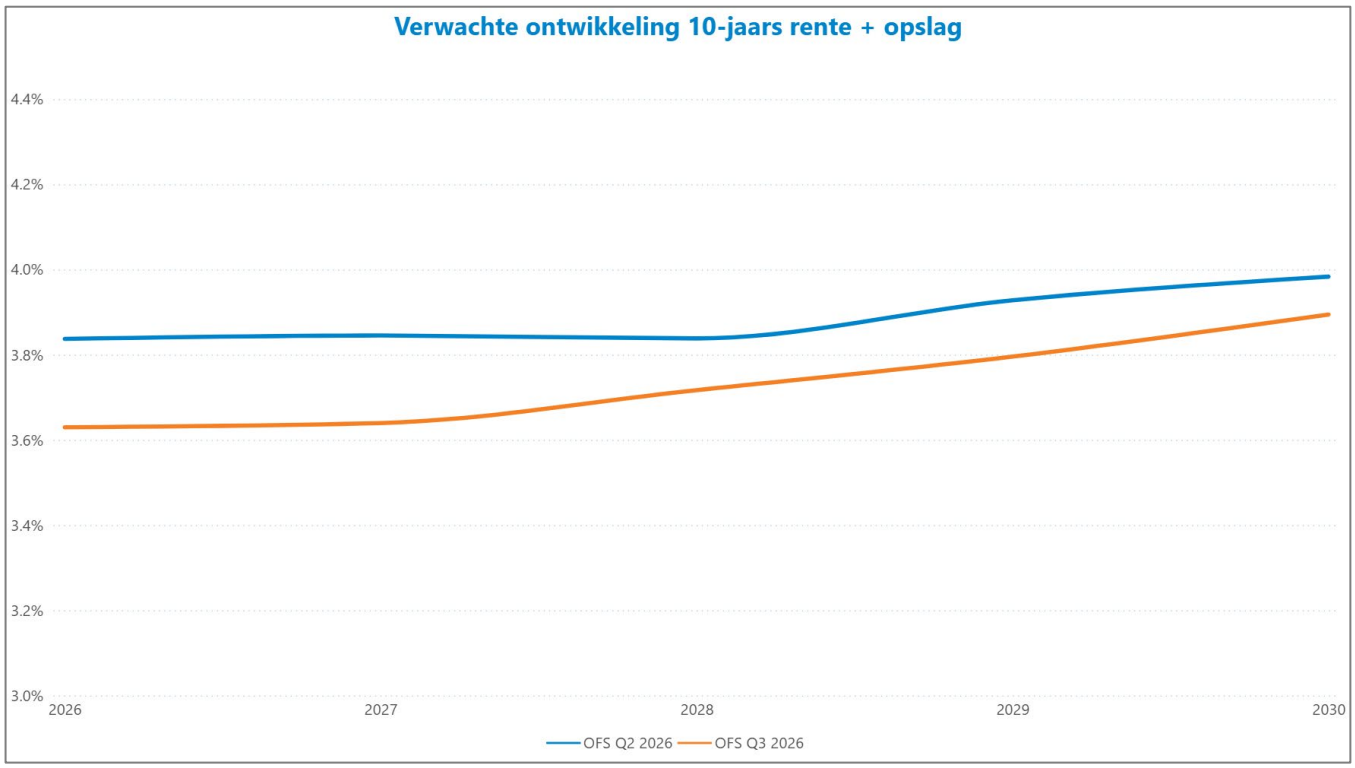
Verwachting renteontwikkeling

De verwachte lange rente is in de OFS Q3 neerwaarts bijgesteld ten opzichte van de prognose in de OFS Q2. Deze ontwikkeling hangt samen met de verwachting dat de prijsinflatie de komende jaren verder afneemt. Doordat de inflatie nu weer een dalende trend is gestart, is de verwachting van de rente op lange termijn ook neerwaarts bijgesteld.

Hoewel de verwachting van de lange rente in de vorige OFS tijdelijk opwaarts was bijgesteld, is dit nu weer teruggedraaid. Onder andere de effecten van de dalende energieprijzen en afnemende geopolitieke spanningen zorgen voor een gunstiger inflatiebeeld met minder opwaarts druk op de rente.

In de OFS Q3 2026 verwachten we een 10-jaars rente (incl. opslag) voor de periode 2026-2028 gelijk aan 3,6% | 3,6% | 3,7%. In de OFS Q2 2026 was deze verwachting nog 3,8% | 3,9% | 3,8%.

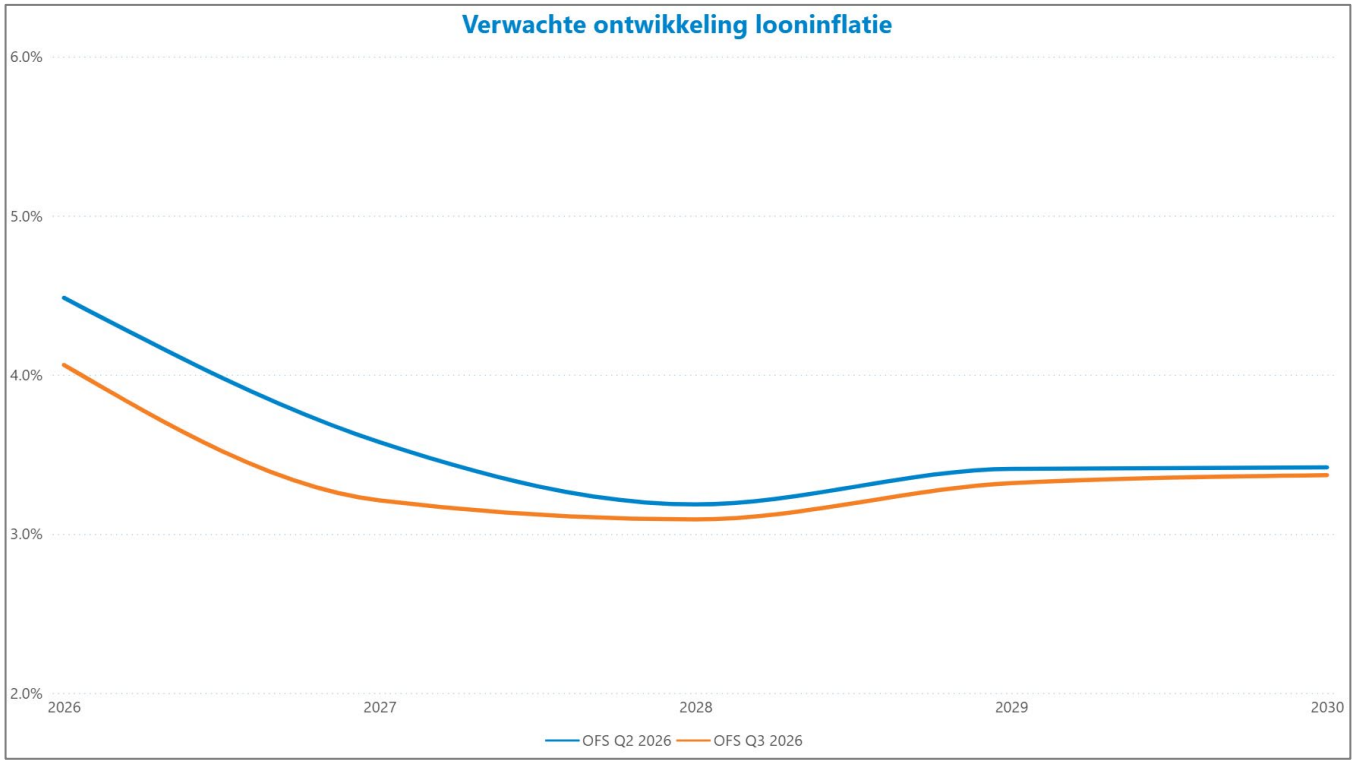
De onderstaande grafiek maakt dit verschil inzichtelijk.



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 neerwaarts bijgestelde renteverwachting een gunstige ontwikkeling. Lagere rentepercentages maken nieuwe financiering goedkoper, wat direct invloed heeft op de ICR (Interest Coverage Ratio).

Verwachting looninflatie

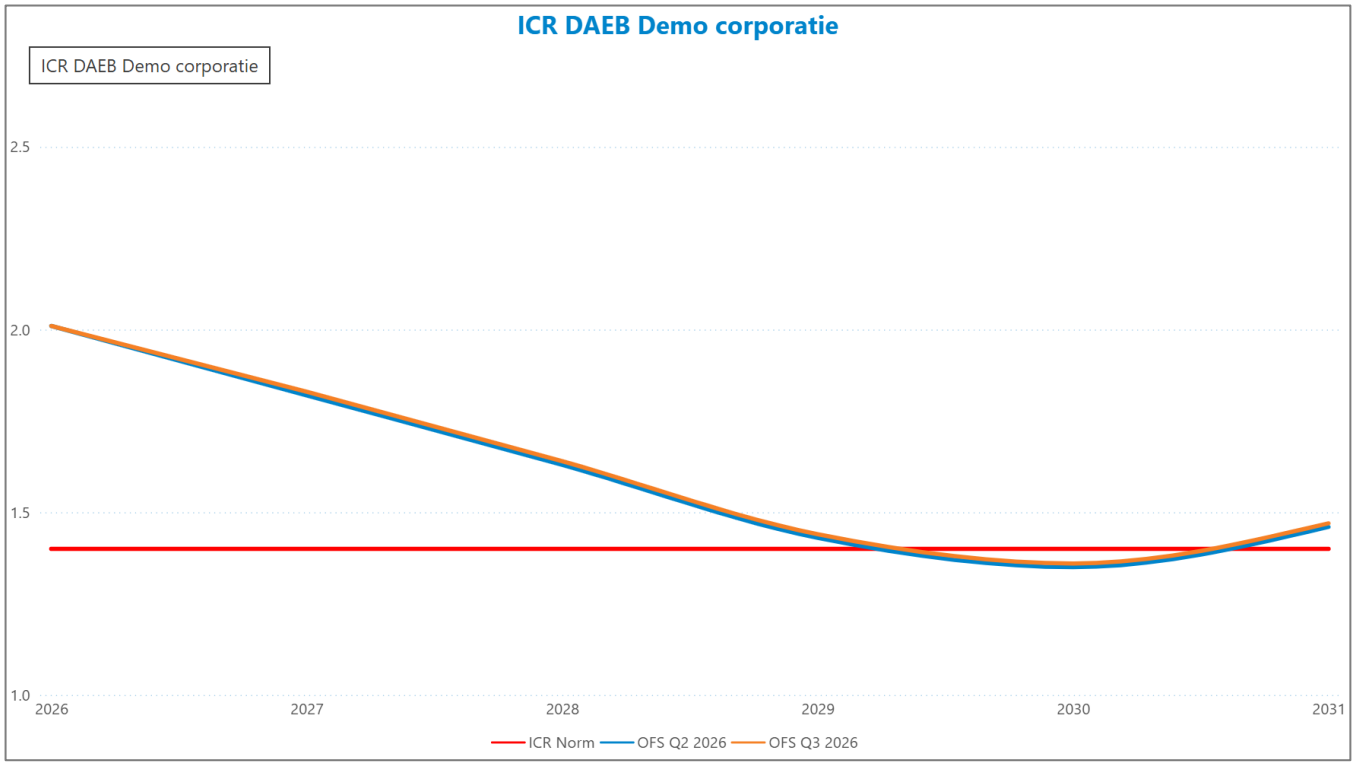
De verwachting van de looninflatie is ook omhoog bijgesteld. In de OFS Q3 2026 verwachten we een looninflatie voor de periode 2026-2028 gelijk aan 4,1% | 3,2% | 3,1%. In de OFS Q2 2026 was deze verwachting nog 4,5% | 3,6% | 3,2%. Met name in 2026 en 2027 is dus een aanzienlijke daling waarneembaar. De onderstaande grafiek maakt dit verschil inzichtelijk. De kosten voor personeel zullen daardoor minder sterk 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%.



Impact van de nieuwe OFS op de Demo corporatie

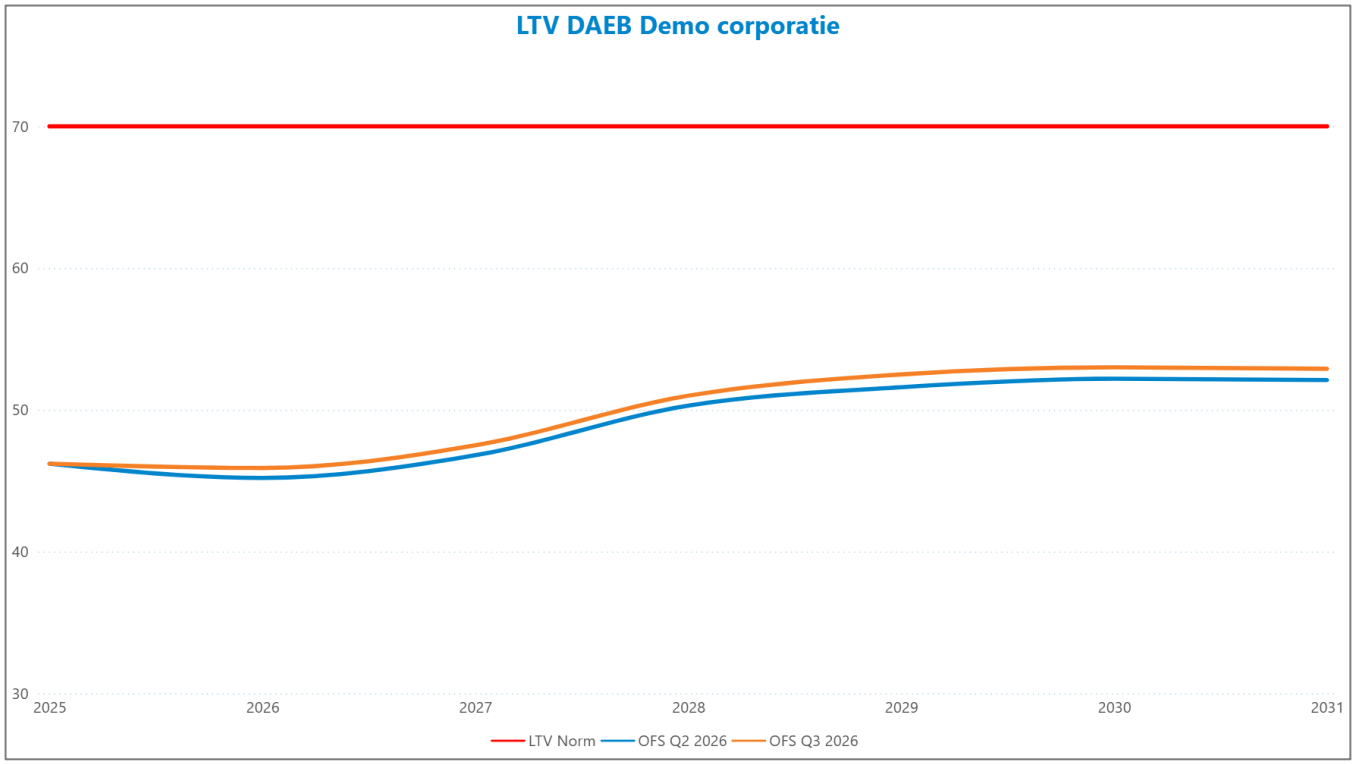
Met de introductie van de nieuwe OFS willen we niet alleen de wijziging in de inflatiecijfers duidelijk maken, maar ook inzicht geven in hoe deze aanpassingen zich vertalen naar de begroting van een corporatie. In de figuren hieronder presenteren we de ICR DAEB en LTV DAEB voor de demo corporatie en laten we de verschillen zien tussen de OFS Q2 2026 en OFS Q3 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.

ICR DAEB



Zoals te zien in de figuur van de ICR, is er amper een verschil te zien tussen de twee kwartalen. De ICR volgt nagenoeg dezelfde trend. De lagere renteverwachting is gunstig voor de ICR aangezien de nieuwe leningen minder rentelasten met zich meebrengen. Aan de andere kant stijgen de onderhouds- en bouwkosten. Ook mag er minder reguliere huurverhoging gevraagd worden aangezien het 3-jaars gemiddelde van de prijsinflatie daalt vanaf 2027. Aan de andere kant vallen de kosten ook lager uit door een lagere indexatie.

LTV DAEB



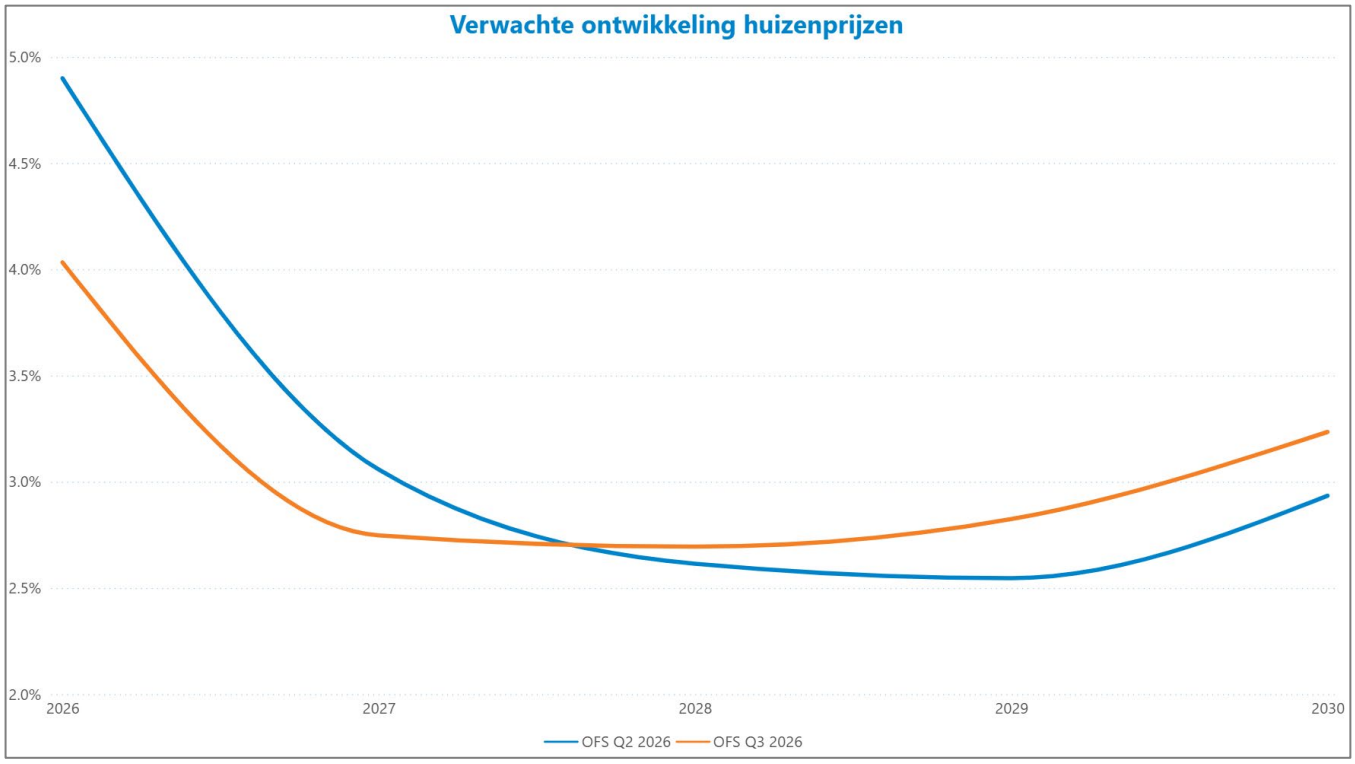
Bij te LTV is er wel een verschuiving te zien. Over bijna de gehele horizon stijgt de LTV met 1 procentpunt. De lagere inkomsten en hogere onderhouds- en bouwkosten zorgen ervoor dat er meer geleend moet worden.

Samenvattend heeft de OFS Q3 2026 een minimaal effect op de ICR over de gehele horizon. De LTV valt door deze aanpassingen hoger uit over de hele horizon. Kijk dus vooral wat dit voor jouw corporatie betekent.

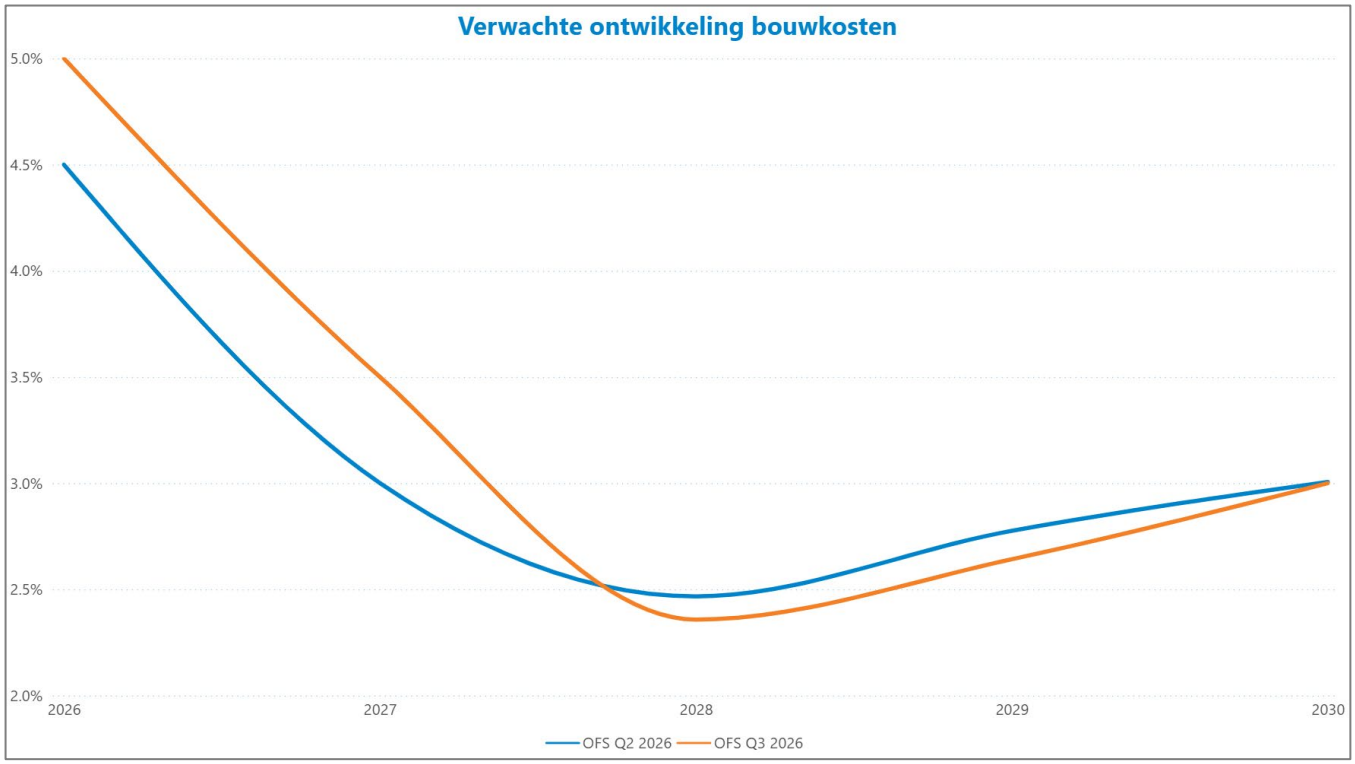
Bijlage overige grafieken

In deze bijlage worden de overige verschillen tussen de macro-economische verwachtingen uit de OFS Q2 2026 en de OFS Q3 2026 weergegeven.

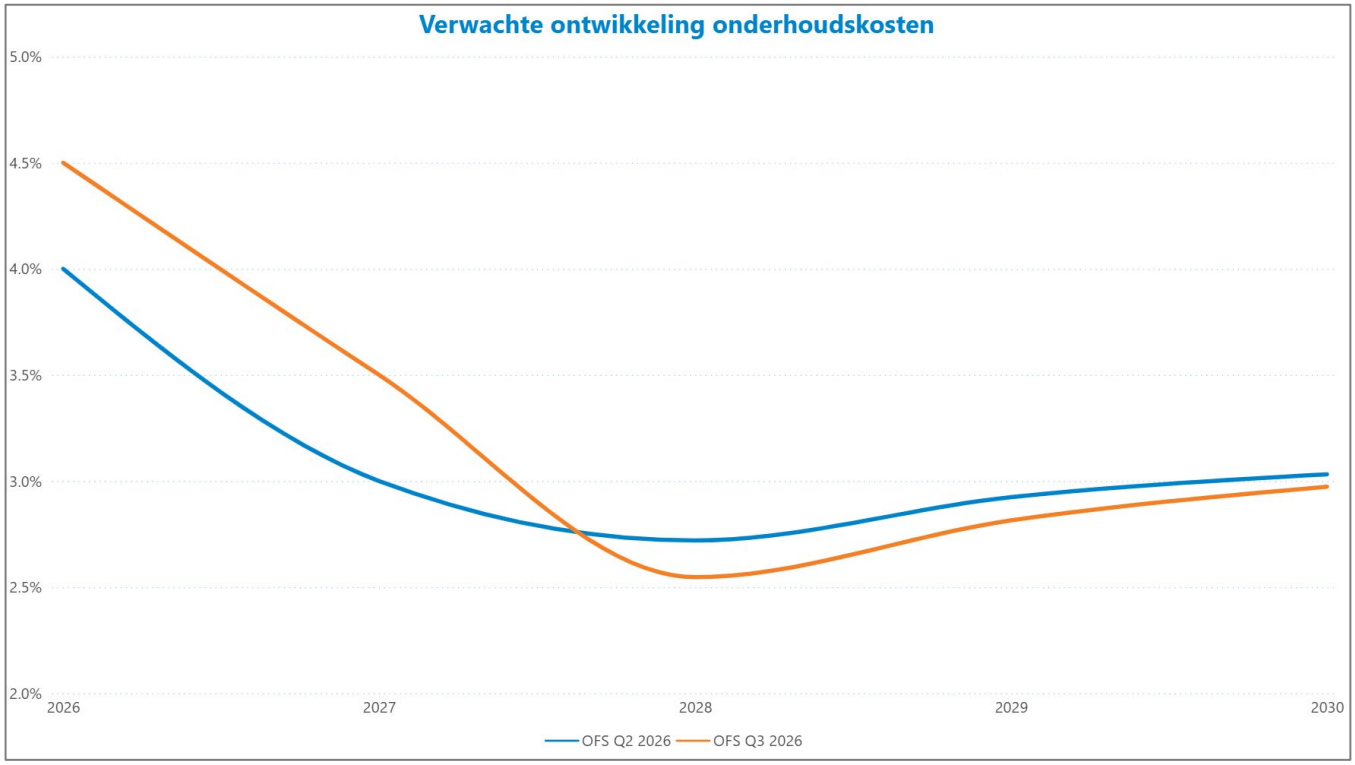
Huizenprijzen



Bouwkosten



Onderhoudskosten



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 Ravesloot

Senior Consultant

+31 10 700 57 75

Coen.Ravesloot@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.

ORTEC FINANCE

About us

We are a leading provider of technology and solutions for risk and return management. It is our purpose to enable people to **manage the complexity of investment decisions** themselves.

This is accomplished via the delivery of technologies and solutions for investment decision-making to financial institutions, wealth managers & advisors, and real estate companies around the world. Our strength lies in an effective combination of advanced modeling, innovative technology, and in-depth market knowledge. This supports investment professionals in achieving better risk-return ratios, leading to better results.

600+
Customers

96%
Retention rate

20+
Countries represented

14+
Trillion euros in assets managed by our clients

Headquartered in Rotterdam, The Netherlands, we have offices in Amsterdam, London, Zurich, Toronto, New York, Melbourne and Singapore.

contact@ortecfinance.com www.ortecfinance.com