



Monitor Koopwoningmarkt

4^e kwartaal 2024

Expertisecentrum Woningwaarde
MBE - Management in the Built Environment
Faculteit Bouwkunde
Technische Universiteit Delft

Harry Boumeester

februari 2025

Deze publicatie komt tot stand op initiatief van de volgende organisaties:

TU Delft - MBE

De Hypotheekshop

HDN (Hypotheken Data Netwerk)

Locatus

NHG (Nationale Hypotheek Garantie)

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

WoningbouwersNL

Aan de publicatie wordt verder meegewerkt door de volgende organisaties:

Centraal Bureau voor de Statistiek

Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

Stichting BKR

Vereniging Eigen Huis

Meso Onderzoek

De rapportage en de daarin opgenomen analyses vallen onder de verantwoordelijkheid van MBE.

© Copyright 2025 by MBE – Management in the Built Environment

Overheidsbeleid leidt onbedoeld tot opleving koopwoningmarkt en hypotheekmarkt in tweede helft van 2024

Gedurende het jaar 2024 is het aantal nieuw te koop gezette woningen in de bestaande woningvoorraad behoorlijk opgelopen van ruim 46.900 woningen in het eerste kwartaal naar circa 71.600 woningen in het vierde kwartaal. Daarmee zijn er in het afgelopen jaar 38.000 koopwoningen meer te koop aangeboden dan in 2023. Deze toename kan deels gekoppeld worden aan enkele ingrijpende beleids- en wetwijzigingen, die in de afgelopen jaren zijn doorgevoerd op aanpalende beleidsterreinen (de verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,4%, de ingevoerde fiscale aanslag op tweede woningen in box 3 en de Wet Betaalbare huur). Deze wijzigingen hebben ertoe geleid dat beleggers meer huurwoningen zijn gaan uitponden en hebben daarmee deels onbedoelde neveneffecten op de koopwoningmarkt gehad.

Er zijn in 2024 tussen de 40% en 50% meer huurwoningen te koop aangeboden (door particuliere verhuurders met meer dan twee woningen) dan in 2023, waardoor het te koop staande woningaanbod ook enigszins anders was samengesteld naar woningtype en prijsklasse. De verkochte huurwoningen bestaan namelijk vaker uit (kleinere) appartementen en behoren veelal tot het minder dure prijssegment. Hierdoor zijn de kansen voor koopstarters in de tweede helft van 2024 (tijdelijk) duidelijk verbeterd, waar echter wel een geringer aanbod van woningen in de particuliere huursector tegenover staat. Zo meldt de NVM ruim 30% minder verhuringen in deze sector. De verschillen in kansen op de woningmarkt binnen de groep potentiële starters zijn hierdoor wel verscherpt.

De circa 43.100 door de NVM geregistreerde verkopen in het vierde kwartaal van 2024 betekenen een stijging van maar liefst 23% ten opzichte van het vorige kwartaal en ook een forse plus (+19,3%) in vergelijking met het vierde kwartaal van 2023. Dit wijst op een toch weer toenemende dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen; mede veroorzaakt door het uitponden van huurwoningen. In 2024 blijken namelijk bijna 46.300 appartementen een nieuwe eigenaar te hebben gekregen; een toename van 7.500 appartementen (of wel bijna +20%) ten opzichte van 2023. Dit beeld wordt bevestigd door het aantal bij het Kadaster geregistreerde transacties in de tweede helft van 2024. De ruim 59.900 transacties in het vierde kwartaal van 2024 betekenen een stijging met +10,7% ten opzichte van het vorige kwartaal en +18,6% in vergelijking met het zelfde kwartaal in 2023.

Dat de kansen van de starters op de koopwoningmarkt zijn toegenomen door de extra te koop aangeboden appartementen in het minder dure prijssegment, blijkt onder andere uit een absoluut en relatief stijgend aantal jongere kopers (tot 35 jaar) in de door het Kadaster geregistreerde transacties van 2024. Maar ook bij het aantal toegekende hypotheekleningen, zoals geregistreerd door HDN, is de stijging tussen het eerste en vierde kwartaal van 2024 veel sterker bij de jongere huishoudens (+11%) dan voor de totale groep (+6%). In het vierde kwartaal van 2024 ontvingen bijna 19.300 jongere huishoudens een hypotheek. SVN meldt een forse toename van het aantal aanvragen voor een Starterslening in de laatste drie kwartalen van 2024, wat ook niet los gezien kan worden van toegenomen kansen voor (potentiële) koopstarters.

Ondanks het uitpenden van huurwoningen is het totaal te koop staand woningaanbod in de bestaande woningvoorraad nog steeds historisch laag. In combinatie met een nog steeds grote vraag naar koopwoningen (door licht dalende hypotheekrente en licht stijgende huishoudinkomens) blijft dit een voedingsbodemp voor prijsstijgingen op de koopwoningmarkt. In het vierde kwartaal van 2024 neemt de mediane verkoopprijs (gepresenteerd door de NVM) met 2,5% toe ten opzichte van vorige kwartaal en komt daarmee 11,5% hoger uit dan in het zelfde kwartaal van 2023. Uitgedrukt in de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK, gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) komt de prijsstijging in het vierde kwartaal van 2024 uit op respectievelijk 2,1% en 11,4% in vergelijking met het voorliggende kwartaal en het vierde kwartaal in 2023. Van de vier grote steden blijkt de koopprijsstijging in Utrecht gedurende 2024 duidelijk hoger (+16,5%) te zijn dan in de andere steden (+9% à +10%).

Op de hypotheekmarkt zijn de recente ontwikkelingen op de koopwoningmarkt ook te herkennen. Het aantal toegekende hypotheeklen, geregistreerd door HDN, loopt gedurende 2024 op van circa 71.400 in het eerste kwartaal naar bijna 93.200 in het vierde kwartaal; een stijging met 6% ten opzichte van voorliggende kwartaal. Twee derde van deze toegekende hypotheeklen is gekoppeld aan het kopen van een woning; een derde betreft oversluiting en verhoging van bestaande hypotheeklen.

Het aantal hypotheekaanvragen neemt in 2024 ook duidelijk toe: van circa 115.100 in het eerste kwartaal naar 132.500 offertes in het vierde kwartaal van 2024. Dit blijkt voor een deel het gevolg van een grote toename in het aantal verhogingen van bestaande hypotheeklen en tweede hypotheeklen. Maar zeker in het vierde kwartaal van 2024 neemt ook het aantal offertes voor het kopen van een woning door potentiële doorstromers én potentiële starters fors toe.

Ondanks eerste voorzichtige lichtpuntjes blijft de woningbouwproductie van koopwoningen én huurwoningen ook in dit vierde kwartaal van 2024 een grote zorg. Het aantal verstrekte bouwvergunningen was in de laatste drie kwartalen eindelijk in een licht stijgende lijn gekomen, maar daalt in het derde kwartaal van 2024 toch weer tijdelijk. De in totaal 47.300 verstrekte bouwvergunningen, waarvan 24.400 vergunningen voor koopwoningen, in de eerste drie kwartalen van 2024 blijven natuurlijk nog ver verwijderd van het aantal bouwvergunningen, dat benodigd is om de gewenste nieuwbouwproductie van rond de 90.000 te halen.

In de laatste twaalf maanden is het aantal woningen in 'harde plannen' (bouwplannen van minimaal 50 woningen, waarvan de hele juridische en beleidsprocedure is doorlopen) wel voor het eerst weer iets toegenomen tot bijna 198.800 in de tweede helft van 2024. Dit blijkt uit de gegevens van Locatus. Verreweg de meeste geplande woningen zijn gesitueerd in Zuid-Holland en Noord-Holland, waarbij het aantal woningen in de laatstgenoemde provincie gedurende 2,5 jaar blijkt te dalen. Het is te verwachten dat het aantal bouwvergunningen de komende kwartalen beperkt zal oplopen, terwijl de meer recente lichte toename van het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen een indicatie is voor voldoende animo onder de woonconsumenten.

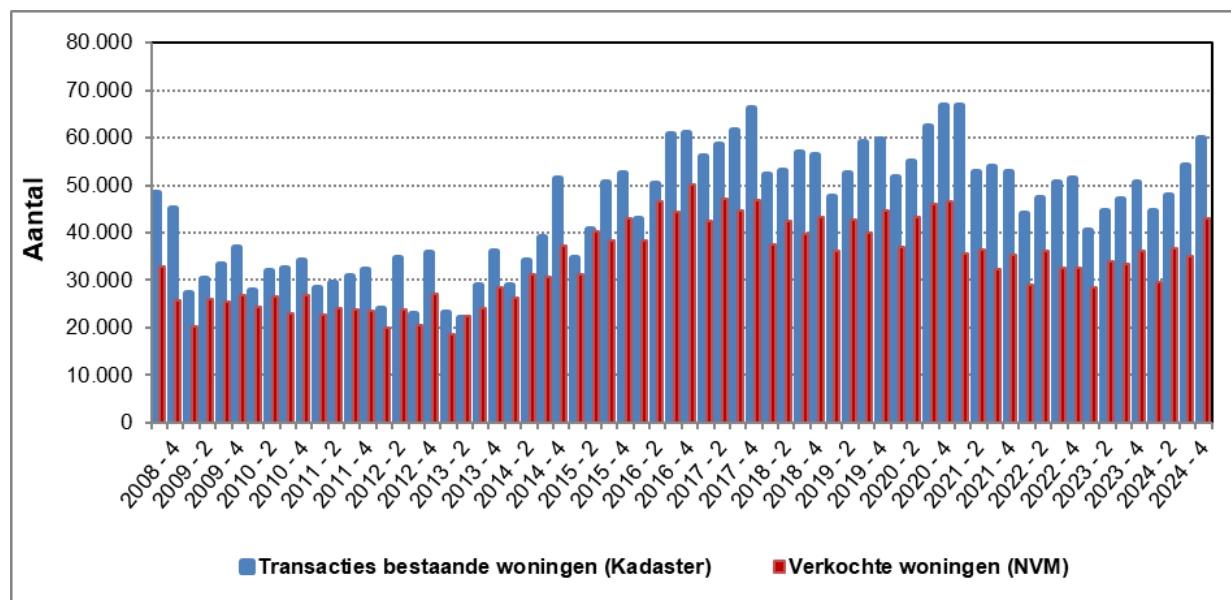
Dit blijkt uit de gegevens in de achtenveertigste Monitor Koopwoningmarkt (vierde kwartaal 2024).

Meer transacties van koopwoningen in bestaande woningvoorraad

In het afgelopen jaren zijn enkele ingrijpende beleids- en wetwijzigingen doorgevoerd op aanpalende beleidsterreinen (de verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,4%, de ingevoerde fiscale aanslag op tweede woningen in box 3 en de Wet Betaalbare huur), die een deels onbedoeld neveneffect op de koopwoningmarkt hebben gehad. Door deze wijzigingen is het verhuren van woningen namelijk veel duurder geworden, waardoor veel investeerders en particuliere verhuurders hun panden zijn gaan verkopen. Gedurende het afgelopen jaar is daardoor het aantal te koop aangeboden woningen in de bestaande woningvoorraad opgelopen van bijna 47.000 woningen in het eerste kwartaal naar ruim 71.000 woningen in het vierde kwartaal, zo blijkt uit de gegevens van de NVM. Ruim een derde van dit extra aanbod is daarbij binnen hetzelfde kwartaal verkocht. De licht dalende trend in het nieuw te koop gezet aanbod van bestaande woningen gedurende 2022 en 2023 is daarmee ineens gekeerd.

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen ligt in de laatste drie kwartalen van 2024 dan ook op een duidelijk hoger niveau dan in de vergelijkbare kwartalen van 2023. De 43.100 verkochte woningen in het vierde kwartaal van 2024 betekent zelfs een stijging van 23% ten opzichte van het voorliggende kwartaal en 19,3% ten opzichte van het voorgaande jaar (zie figuur 1). Het normale seizoenspatroon in het aantal verkopen per kwartaal is dus in versterkte mate terug te zien, wat wijst op een sterkere dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen. Deze ontwikkeling is niet los te zien van het eerder benoemde gewijzigde aan- en verkoopgedrag (uitponden) van particuliere en bedrijfsmatige investeerders op de huurwoningmarkt.

Figuur 1 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2024



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2025; NVM, Woningmarkt cijfers, 2025

De transactie van een koopwoning, zoals geregistreerd door het Kadaster, volgt veelal met een zekere vertraging op de feitelijke verkoop/koopovereenkomst tussen de huidige en toekomstige eigenaren. De NVM registreert het aantal verkopen op basis van de verkoop/koopovereenkomst, waarmee de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt dus circa twee tot drie maanden eerder gesignaleerd kunnen worden. Normaal neemt het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het tweede en vierde kwartaal iets toe ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Het Kadaster registreert normaal gesproken door het

jaar heen steeds iets meer transacties (veel transacties passeren nog snel voor het einde van het jaar, waardoor er een terugval is te zien in het aantal registraties in het eerste kwartaal van het erop volgende jaar).

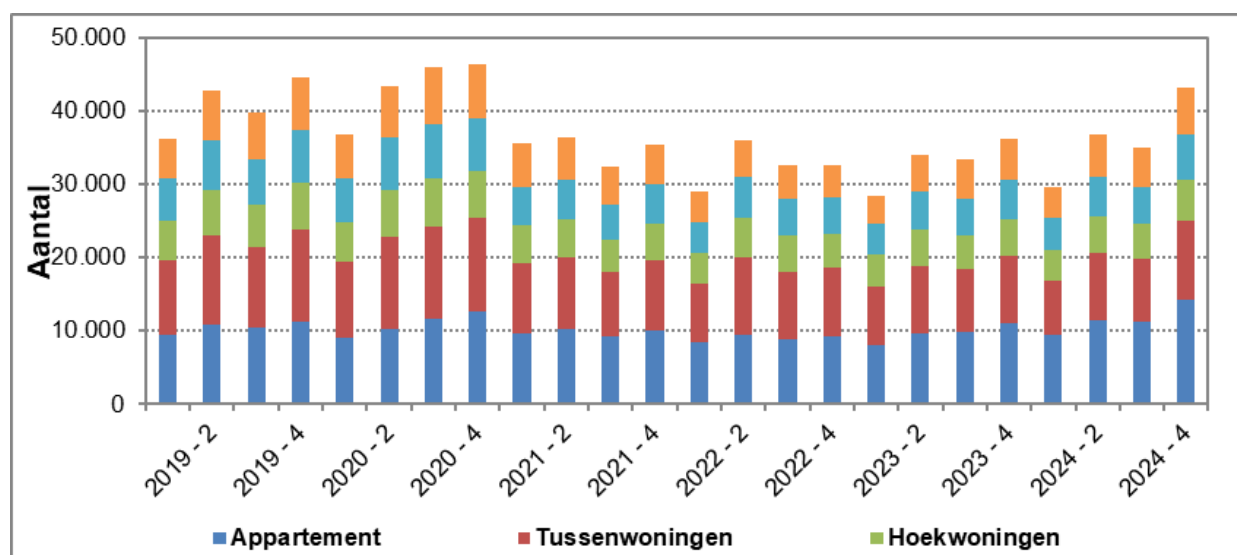
Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties ligt met name in de tweede helft van 2024 op een duidelijk hoger niveau dan in 2023. In het derde en vierde kwartaal van 2024 zijn er respectievelijk ruim 54.100 en ruim 59.900 transacties geregistreerd (zie figuur 1), wat een stijging van 15% tot 20% betekent ten opzichte van het jaar ervoor.

Het aantal transacties van verkochte huurwoningen (door particuliere verhuurders met meer dan twee woningen) bedroeg in 2023 nog een kleine 33.000 woningen. In het derde kwartaal van 2024 heeft circa 25% van het totaal aantal transacties betrekking op de verkoop van huurwoningen, zo blijkt uit de gegevens van het Kadaster en het CBS (begin 2023 bedroeg dat aandeel nog maar 13%). Uitgaande van eenzelfde aandeel (25% van alle transacties) in het vierde kwartaal van 2024, zou het aantal verkochte huurwoningen over geheel 2024 uitkomen op circa 48.700 woningen. Daarmee komt dit jaarcijfer zo'n 45% à 50% hoger uit dan in 2023. Dit heeft er zeker aan bijgedragen dat het aantal transacties over 2024 als geheel (206.500 woningen) voor het eerst sinds drie jaar hoger uitkomt dan in het voorliggende jaar.

Verschuiving in woningtypen van verkochte woningen in de bestaande voorraad

Naast een toename van het totaal aantal verkochte woningen is er ook een duidelijke verschuiving naar woningtypen te zien in de door de NVM geregistreerde verkopen in 2024. Deze verschuiving lijkt ook terug te voeren op het koopgedrag van beleggers, omdat met name de verkoop van appartementen (en in mindere mate van tussenwoningen), zowel absoluut als relatief sterk is opgelopen; het woningtype dat oververtegenwoordigd is bij de verkochte huurwoningen. In 2024 hebben bijna 46.300 appartementen een nieuwe eigenaar gekregen, wat een toename is van 7.500 appartementen ten opzichte van 2023 (zie figuur 2). Daarbij is ook het aandeel van appartementen in het totaal aantal verkochte woningen opgelopen van 29% eind 2023 naar 33% in het laatste kwartaal van 2024. Over heel 2024 blijken er ook bijna 1.500 extra tussenwoningen verkocht te zijn dan in het jaar ervoor.

Figuur 2 Aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2019 – 4^e kwartaal 2024



Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2025

Deze verschuiving naar woningtype is ook terug te zien in transactiegegevens van het Kadaster. Het aandeel van de appartementen in het totaal aantal transacties loopt namelijk op van 30% aan het eind

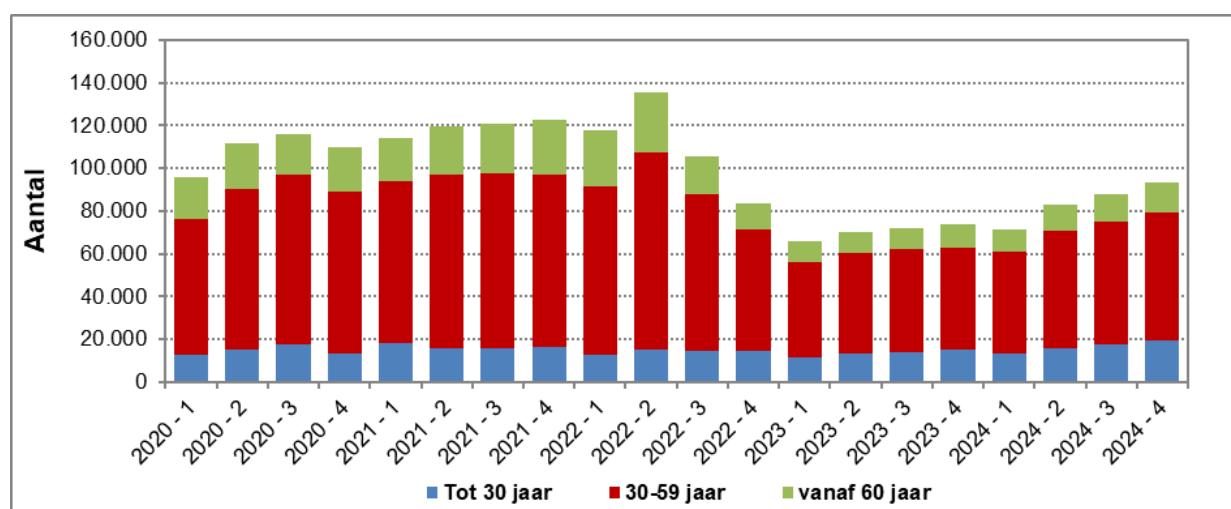
van 2023 naar 35% eind 2024. In het vierde kwartaal van 2024 zijn er bijna 21.200 transacties van appartementen geregistreerd; een stijging van 21% ten opzichte van het voorliggende kwartaal en 36% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2023.

Door het beschikbaar komen van extra te koop aangeboden appartementen, blijken vooral de kansen van de starters op de koopwoningmarkt te zijn toegenomen. Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties waarbij het kopende huishouden jonger is dan 35 jaar, is namelijk opgelopen van circa 24.800 huishoudens in het eerste kwartaal van 2024 naar ruim 34.000 huishoudens in het laatste kwartaal van dat jaar. Deze toename (+37,2%) is sterker dan bij het totaal aantal transacties (+34,8%).

Omdat bijna alle transacties van koopwoningen gepaard gaan met het verkrijgen van een hypotheek, blijkt een vergelijkbare trend ook waar te nemen in het aantal toegekende hypotheeken, zoals geregistreerd door HDN (zie figuur 3). Het totaal aantal toegekende hypotheeken neemt toe met 6% tussen het eerste en vierde kwartaal van 2024, terwijl deze stijging bij de jongere huishoudens maar liefst 11% bedraagt. In het eerste kwartaal van 2024 ontvingen bijna 13.300 jongere huishoudens een hypotheek en dat aantal loopt op naar ruim 19.300 huishoudens in het vierde kwartaal van 2024.

Normaal gesproken vormt het toetreden van een starter op de koopwoningmarkt het begin van een verhuisketen met nog één à twee verhuizingen (doorstromers) in de bestaande voorraad van koopwoningen. Wanneer een starter een door een belegger te koop aangeboden huurwoning betreft, is daar natuurlijk geen sprake van. Dat betekent dus dat het effect van de opleving van het aantal transacties in de laatste twee kwartalen eerder zal wegebben dan onder normale omstandigheden. Het aanbod van de beleggerswoningen zorgt dus niet tot meer dynamiek binnen de koopwoningvoorraad in de komende kwartalen. De versterkte verkoop van huurwoningen zal nog wel enkele kwartalen aanhouden, doordat woningen worden uitgepand op het moment dat huurders hun contract opzeggen, of op het moment dat tijdelijke huurcontracten aflopen.

Figuur 3 Aantal toegekende hypotheeken naar leeftijdsklasse hypotheekgever, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2020 – 4^e kwartaal 2024



Bron: HDN, 2025

De sterke stijging (+9,5%) van het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in 2024 (bijna 144.600 woningen) ten opzichte van het jaar 2023 (bijna 132.000 woningen) geeft dus een enigszins vertekend beeld van de omstandigheden op de markt van bestaande koopwoningen. Deze stijging wijst namelijk niet op een beter functionerende koopwoningmarkt met meer doorstroming en dus een betere afstemming van de woonruimte verdeling. Het is slechts het gevolg van een tijdelijke verruiming van het woningaanbod,

met ook nog eens een specifieke samenstelling naar woningtype en woningkwaliteit. Daar staat wel een duidelijke (vooralsnog blijvende) afname van het aanbod van particuliere huurwoningen tegenover, waardoor de druk op de koopwoningmarkt naar verwachting ook de komende kwartalen groot zal blijven.

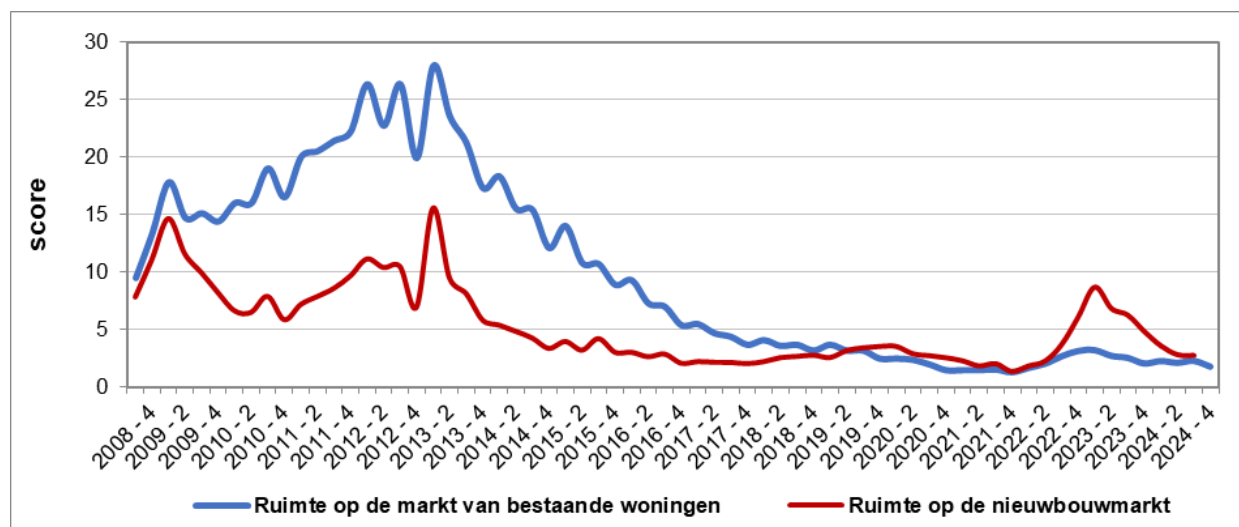
Doordat er voldoende vraag aan de onderkant van de koopwoningmarkt zal blijven bestaan, blijven de kansen voor potentiële doorstromers groot om hun huidige woning goed te verkopen. Deze potentiële doorstromers hebben in de voorliggende jaren met een lage hypotheekrentestand veelal hun bestaande hypotheek overgesloten, waardoor zij nu in een financieel gunstige uitgangspositie zitten om een eventuele volgende stap op de koopwoningmarkt te zetten. Het aanbod van het juiste woningaanbod aan de bovenkant van de koopwoningmarkt en vooral het aanbod van nieuwbouw koopwoningen kunnen wel een struikelblok vormen om de plannen in daadwerkelijke stappen om te kunnen zetten.

Krapte blijft ongekend hoog op de huidige markt van nieuwbouw en bestaande koopwoningen

De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) voor de bestaande koopwoningmarkt laat vanaf begin 2023 een licht dalende trend zien; de markt wordt dus steeds krapper (zie figuur 4). Door het afnemend aanbod hebben de potentiële kopers minder te kiezen en neemt de onderlinge concurrentie toe. De score op de krapte-indicator komt met een 1,8 in het vierde kwartaal van 2024 voor het eerst sinds tweeënhalf jaar zelfs weer onder de 2 uit. De huidige markt van bestaande koopwoningen is als zeer krap te definiëren, want een score tussen de 5 en 7 wordt als een indicatie voor een normaal functionerende koopwoningmarkt beschouwd.

De krapte op de markt van nieuwbouw koopwoningen neemt vanaf begin 2023 eveneens en nog sterker toe. In de laatste zes kwartalen neemt het aantal verkopen sneller toe, dan het te koop staand aanbod. De score op krapte-indicator voor de nieuwbouwmarkt daalt daarbij snel van een '8,3' in het eerste kwartaal van 2023 naar '2,7' in het vierde kwartaal van 2024.

Figuur 4 De krapte-indicatoren voor de nieuwbouwmarkt en de bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2024



Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2025; WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE Monitor Nieuwe Woningen, 2025

Gematigde stijging van de verkoopprijzen in vierde kwartaal 2024

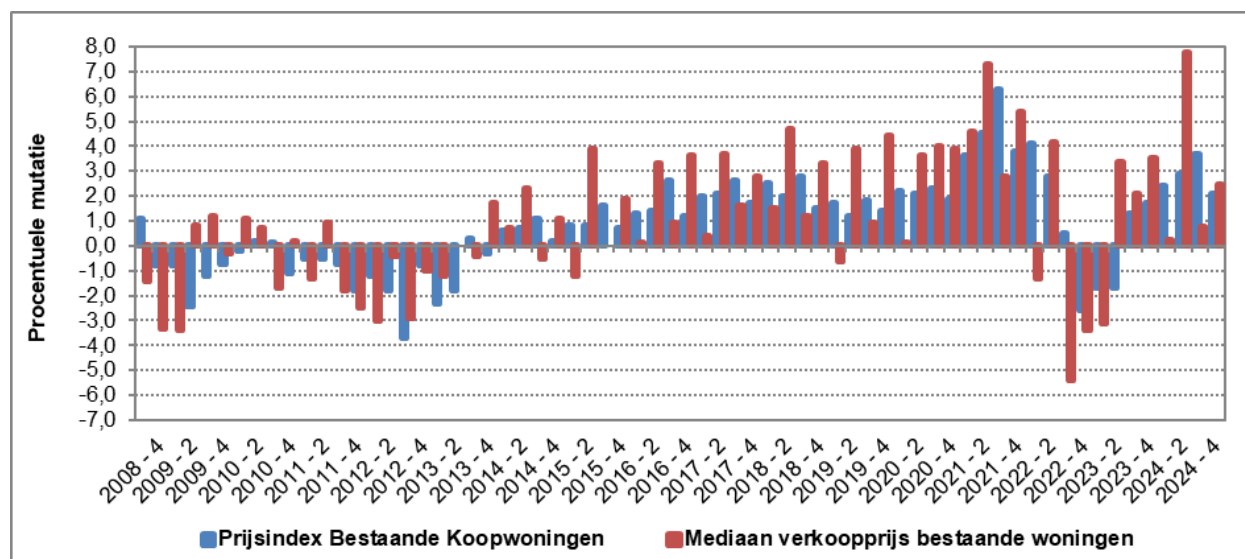
Het Kadaster presenteert in het 4^e kwartaal van 2024 een minimale daling (-0,3%) van de gemiddelde verkoopprijs van verkochte woningen (niet weergegeven in deze rapportage). Hierin is voor een deel ook de gewijzigde samenstelling van de verkochte woningen, als gevolg van het uitpondgedrag van beleggers,

te herkennen. Omdat er meer appartementen en meer kleinere woningen zijn verkocht dan in de eerste helft van 2024, leidt dat ook tot lagere gerealiseerde verkoopprijzen. Bovendien blijkt volgens de NVM de verkoopprijs van appartementen in het vierde kwartaal van 2024 iets minder hard gestegen dan de andere woningtype.

In de mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM) wordt grotendeels voor deze wijziging in pakketsamenstelling van verkochte woningen gecorrigeerd. Maar ook dan is in het vierde kwartaal van 2024 slechts een geringe stijging van de verkoopprijs ten opzichte van het voorliggende kwartaal te zien (zie figuur 5). De ervaring uit eerdere jaren leert dat de ontwikkeling van de mediane koopprijs in het vierde kwartaal van een jaar vrijwel altijd (veel) positiever is, dan in het voorliggende en het erop volgende kwartaal. De prijsstijging van 2,5% in het vierde kwartaal van 2024 is gezien dit patroon deze keer dan wel bescheiden te noemen.

De jaar-op-jaar mutatie van de mediane verkoopprijs is in het vierde kwartaal van 2024 (+11,5%) ook iets minder hoog, dan in de voorliggende kwartalen gangbaar was. Daaruit blijkt eveneens dat de prijsstijgingen aan het eind van 2024 enigszins geremd worden na een periode van ongekend oplopende prijzen. Per saldo bedraagt de mediane verkoopprijs € 483.000 in het vierde kwartaal van 2024. In reële termen, dus gecorrigeerd voor de algehele inflatie, ligt de mediane verkoopprijs echter nog steeds 3,1% lager dan de vorige top in het tweede kwartaal van 2022.

Figuur 5 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2024



Bron: CBS, Statline, 2025; NVM, Woningmarktcijfers, 2025

Volgens het normale seizoenspatroon in de kooprijmsmutaties kent de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) in het eerste en derde kwartaal steeds een iets gunstigere prijsontwikkeling, dan in het tweede en vierde kwartaal. Doordat de feitelijke transactie van de verkochte woning meestal enige tijd later plaatsvindt dan de verkoopdatum, is dit tegengesteld patroon ten opzichte van de mediane verkoopprijs logisch te noemen.

De PBK (gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) komt in het vierde kwartaal van 2024 circa 2,1% hoger uit ten opzichte van het derde kwartaal van dit jaar (zie figuur 5). Daarmee volgt deze prijsstijging in het vierde kwartaal het normale seizoenspatroon, waarbij het verschil met het voorgaande kwartaal wel wat groter is dan anders. Ten opzichte van een jaar geleden komt de PBK nog wel fors hoger uit (+11,4%) dan in het vierde kwartaal van 2024. De jaar-op-jaar mutatie wijst op een aanhoudende vraagdruk en

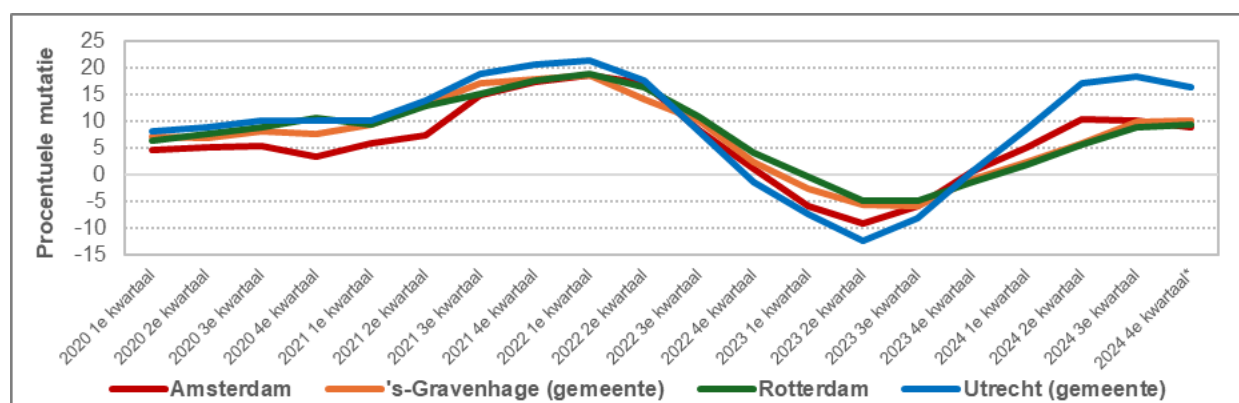
hogere prijzen dan in het verleden. De kwartaal-op-kwartaal mutatie is wellicht een eerste signaal voor een iets minder scherpe stijging van de kooprijzen van koopwoningen. In reële termen, dus gecorrigeerd voor de algehele inflatie, ligt de PBK inmiddels voor het eerst weer op het niveau van medio 2022.

In de laatste twee kwartalen van 2024 is de stijging van zowel de mediane verkoopprijs als de PBK iets minder sterk geweest bij de appartementen, dan bij de grondgebonden woningen; dit in tegenstelling tot de voorliggende periode. Door het uitpopen van particuliere huurwoningen zijn zoals gezegd veel meer kleinere appartementen en tussenwoningen verkocht, wat ook enigszins doorwerkt in de gemiddelde prijsontwikkeling en prijsindex van deze marktsegmenten.

De koopprijs per vierkante meter blijkt gemiddeld genomen nog steeds het hoogst en ook het sterkst gestegen in het marktsegment appartementen gedurende 2024. De vraagdruk op dit marktsegment blijft onverminderd groot, ondanks het extra woningaanbod van verkochte huurwoningen. (jongere) Koopstarters zijn snel op dit aanbod gesprongen en bereid en in staat geweest om de koopprijs te betalen.

Er zijn natuurlijk wel regionale verschillen in de kooprijzontwikkeling van de afgelopen jaren; niet alleen tussen de grote steden, kleinere steden en de dorpen, maar ook tussen de vier grote steden. Dat blijkt uit een recente studie het CBS en het Kadaster (november 2024) naar de ontwikkeling van de PBK voor de G4 en andere grote steden. De steden Den Haag en Rotterdam blijken in de afgelopen vier jaar een redelijk vergelijkbare prijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad te hebben gekend (zie figuur 6). Het meest afwijkend is de ontwikkeling van de PBK voor de gemeente Utrecht. Alle vier de steden hebben een daling van de PBK gekend in de eerste drie kwartalen van 2023. Daarna zijn de koopwoningen in de stad Utrecht veel sterker gestegen, dan in Amsterdam en met name in de twee overige steden. Dit verschil in prijsstijging bedraagt daarbij wel zo'n 8 a 10 procentpunten.

Figuur 6 De procentuele jaarmutatie van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2020 – 4^e kwartaal 2024



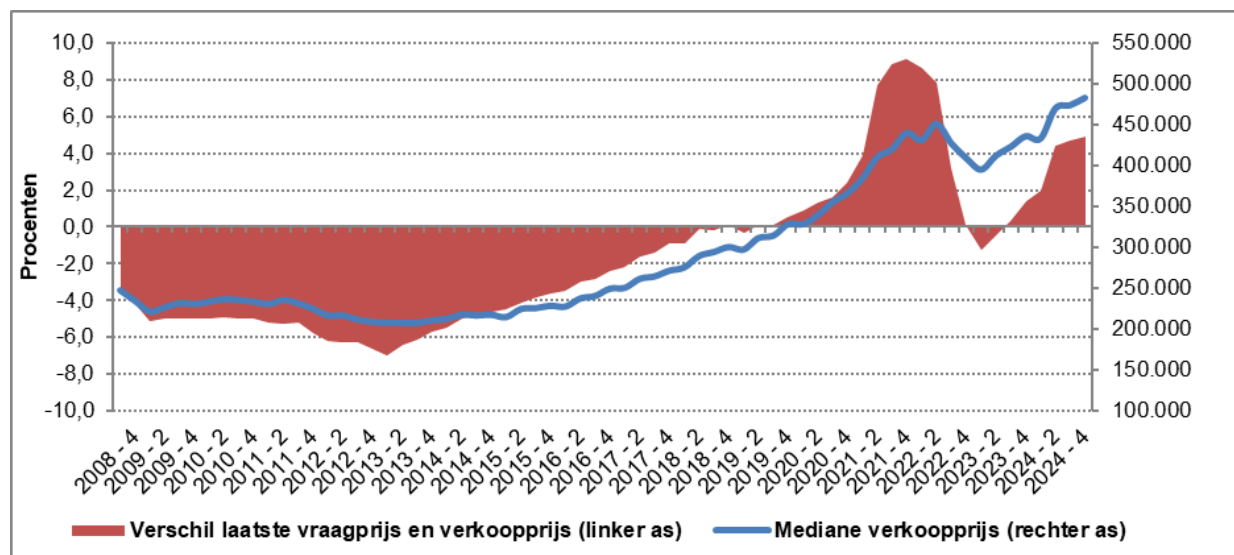
Bron: CBS en Kadaster, 2025

De rol van de vraagprijs blijft moeilijk in te schatten voor de woonconsument

De grote disbalans tussen vraag en aanbod van koopwoningen, de gunstige financieringsvoorwaarden, de grote concurrentie tussen potentiële kopers en het weer oplopende vertrouwen in de koopwoningmarkt, houden het fenomeen 'overbieden' op de koopwoningmarkt nog steeds in stand in het derde en vierde kwartaal van 2024. Overbieden is de onwerkelijke situatie, waarin er gemiddeld genomen meer dan de vraagprijs wordt betaald voor de koopwoning; een gegeven dat ook in 2020 en 2021 duidelijk te herkennen is geweest (zie figuur 7). Gedurende het jaar 2024 is er wederom sprake van een stijging van de kooprijzen en een toename van het overbieden. Het aandeel woningen dat boven de vraagprijs is verkocht, blijkt uit de informatie van de NVM te zijn opgelopen zo'n 50% in het eerste kwartaal van 2024 naar ongeveer 70% in het derde en vierde kwartaal van 2024. Daarbij is gemiddeld 4,9% boven de

vraagprijs betaald (zie figuur 7). Natuurlijk kent dit beeld nog wel verschillen per woningmarktregio en marktsegment.

Figuur 7 Het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2024

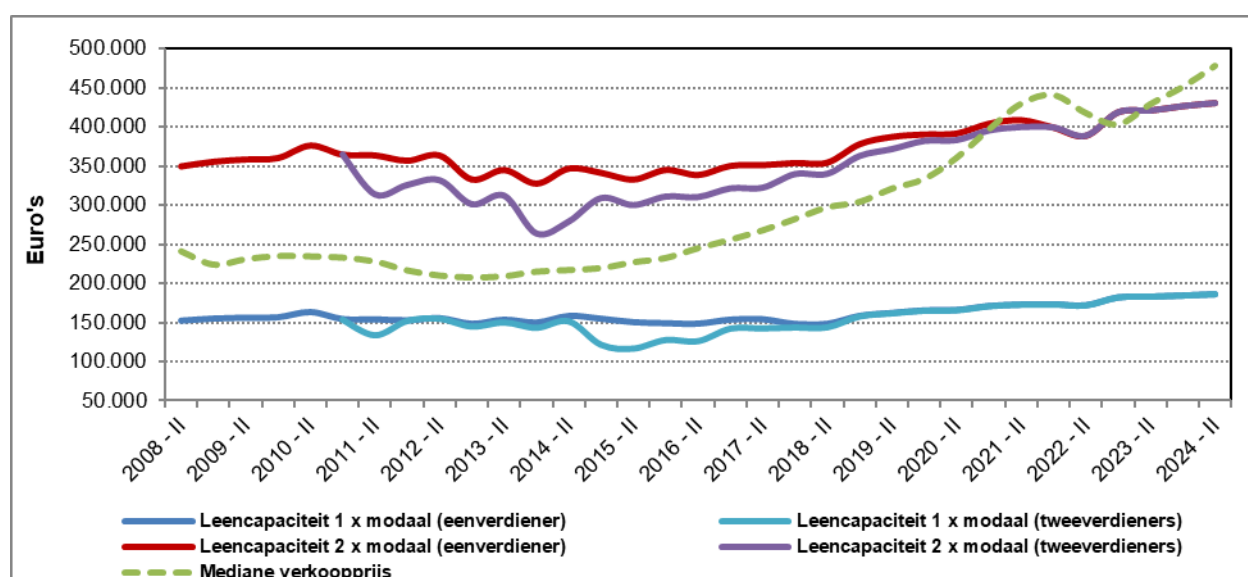


Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2025

Maximale leencapaciteit huishoudens neemt ook minder snel toe dan in eerste helft 2024

De inkomensstijging van huishoudens en de licht dalende hypotheekrente hebben de maximale leencapaciteit voor potentiële kopers duidelijk verruimd in de tweede helft van 2023 en de eerste helft van 2024. Vanaf januari 2024 is bovendien de leencapaciteit weer iets verruimd door gewijzigde hypotheekvoorwaarden voor energiezuinige woningen en voor eenverdieners. Dit is de aanjager geweest voor de ombuiging van de nominale kooprijsoontwikkeling vanaf medio 2023.

Figuur 8 De gemiddelde maximale leencapaciteit bij 1x modaal huishoudeninkomen en 2x modaal huishoudeninkomen, voor een- en tweeverdieners, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2008- 2^e helft 2024



Bron: TU Delft-MBE, 2025

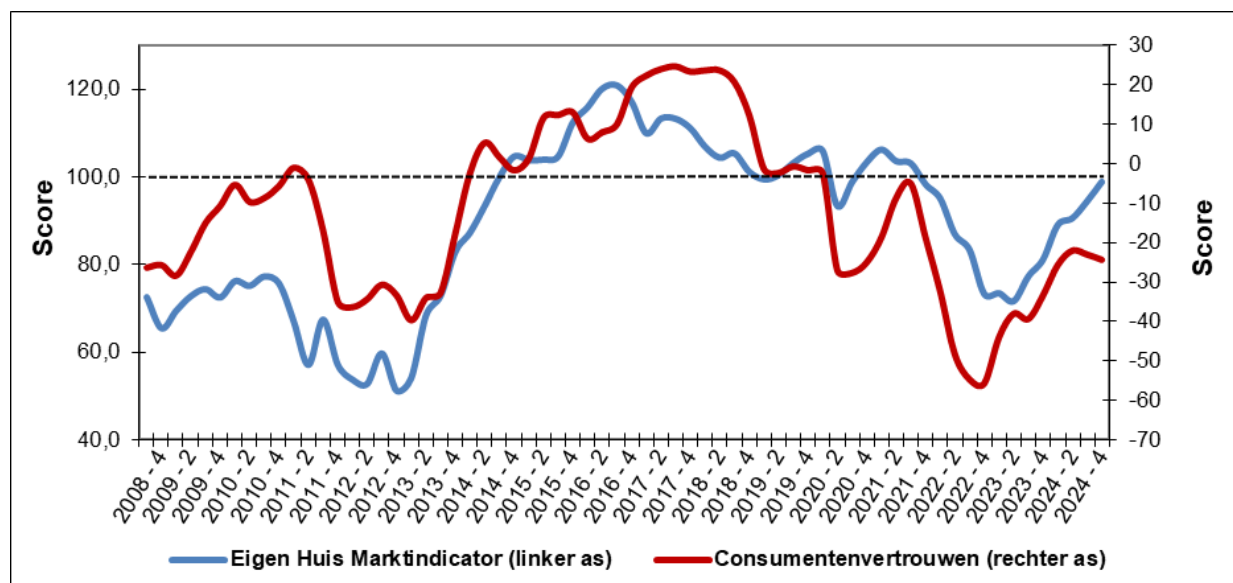
De samenhang tussen de maximale leencapaciteit (de uitkomst van de hoogte van het inkomen, de hypotheekrentestand en de door de overheid bepaalde hypotheekvoorwaarden) en de kooprijsoontwikkeling is terug te zien in figuur 8. Daarbij blijkt de gemiddelde kooprijsoontwikkeling en de ontwikkeling van de gemiddelde maximale leencapaciteit door de jaren heen steeds meer "uit de pas zijn gaan lopen". Uit de figuur blijkt ook dat de eerdere daling van de leencapaciteit in 2022 en begin 2023 ruimschoots gecompenseerd te zijn voor de hogere inkomensgroepen. In de tweede helft van 2023 en begin 2024 vlakt deze stijging van de leencapaciteit toch weer iets af en kan de stijging van de mediane verkoopprijs niet meer bijhouden. Door een verschuiving naar meer hogere inkomens onder de kopende huishoudens en door het inbrengen van eigen geld bij de koop van een woning, blijven de kooprijzen alsnog oplopen in 2024; mede gevoed door de grote vraagdruk op de koopwoningmarkt.

Eind 2024 moet een huishoudens (zonder eigen vermogen) echter al over 2,25x een modaal inkomen beschikken om een mediane woning te kunnen financieren. Omdat de loonstijgingen in de tweede helft van 2024 minder extreem zijn geweest dan in de twaalf maanden daarvoor, is de licht verminderde stijging van de verkoopprijzen in het vierde kwartaal van 2024 niet onverwachts te noemen. Toch zou de combinatie van een te verwachten bescheiden inkomensgroei van huishoudens, de verruimde hypotheekvoorwaarden en het aanhouden van een gestage rentedaling de basis kunnen leggen voor licht opwaartse prijsontwikkeling van kwalitatief betere en duurdere koopwoningen en van nieuwbouw woningen.

Vertrouwen in de koopwoningmarkt nadert de neutrale waarde '100'

Een andere pijler voor een aanhoudende vraag naar koopwoningen en dus (licht) stijgende kooprijzen, vormt het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder woonconsumenten. Dit vertrouwen blijkt nu al twee jaar achtereen op te lopen (zie figuur 9). Daarbij neemt de score op de Eigen Huis Marktindicator, waarmee dit vertrouwen gemeten wordt, toe van rond de '72' in het tweede kwartaal van 2023 naar '99' in het vierde kwartaal van 2024. Bij de neutrale waarde van '100' zijn er evenveel mensen positief als negatief gestemd.

Figuur 9 De score op de Eigen Huis Marktindicator en het Consumentenvertrouwen (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2024



Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2025; CBS, Statline, 2025

De woonconsumenten worden dus steeds iets minder sceptisch over de koopwoningmarkt, wat voornamelijk het gevolg is van de eerder genoemde stijging van de verkoopprijzen en lichte daling van de

hypotheekrente. Daarmee wijkt de ontwikkeling van het vertrouwen in de koopwoningmarkt in de tweede helft van 2024 overigens wel iets af van het algemene consumentenvertrouwen in Nederland (gemeten door het CBS). In het afgelopen half jaar is het vertrouwen in de economie namelijk iets gedaald onder de huishoudens.

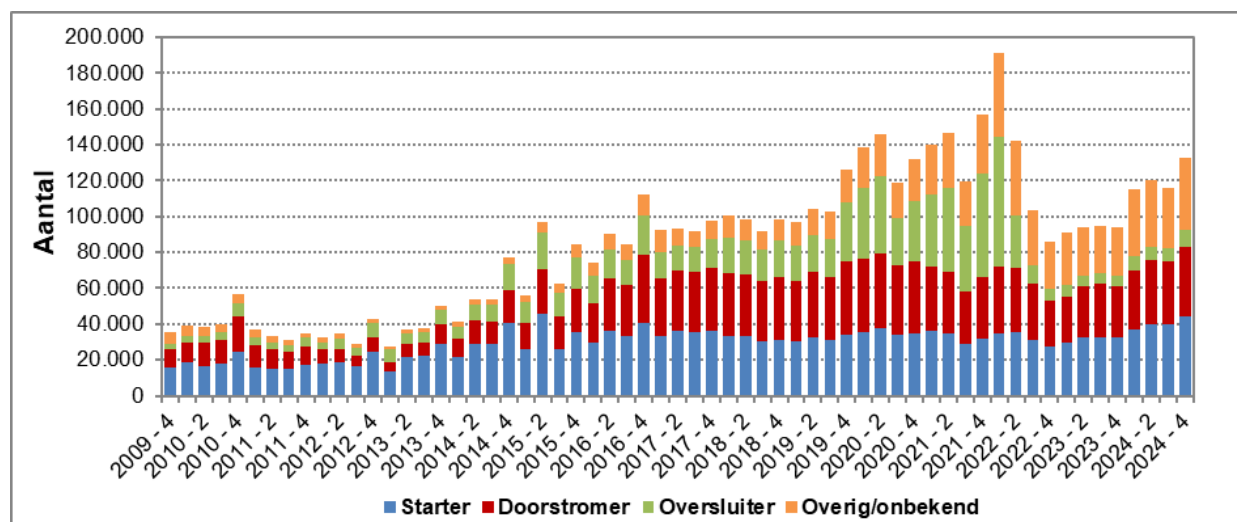
Hypotheekmarkt volgt de ontwikkelingen op de woningmarkt

Aantal hypotheekaanvragen neemt fors toe

De koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd, al was dat verband gedurende de periode 2020-2021 minder goed zichtbaar. Een sterke toename van met name het aantal aanvragen voor oversluitingen van bestaande hypotheek zorgde er in die periode voor, dat het aantal hypotheekaanvragen (geregistreerd door HDN) per kwartaal het aantal woningtransacties ver overtrof (zie figuur 10). Met het stijgen van de hypotheekrente in de eerste helft van 2022 en het temporiseren van de koopprijsstijging vanaf medio 2022 blijkt de hypotheekmarkt in dit opzicht weer genormaliseerd in 2023.

Gedurende het jaar 2024 lijken beide markten toch weer iets minder aan elkaar gerelateerd. Het aantal hypotheekaanvragen neemt namelijk plotseling toe tot circa 120.000 aanvragen per kwartaal (zie figuur 10). Op jaarbasis betekent dit een toename met bijna 101.000 aanvragen (+29,3%) ten opzichte van het jaar 2023; een toename die veel sterker is dan bij het aantal verkochte woningen in 2024 (+9,5%). Een deel van deze toename is te verklaren doordat twee van de grootbanken sinds begin 2024 ook hun interne kantoren via het HDN platform laten verlopen. Maar ook na correctie voor deze verandering is de toename in het aantal hypotheekaanvragen ongeveer twee keer zo groot als bij het aantal verkopen.

Figuur 10 Aantal hypotheekaanvragen naar type aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2024



Bron: HDN, 2025

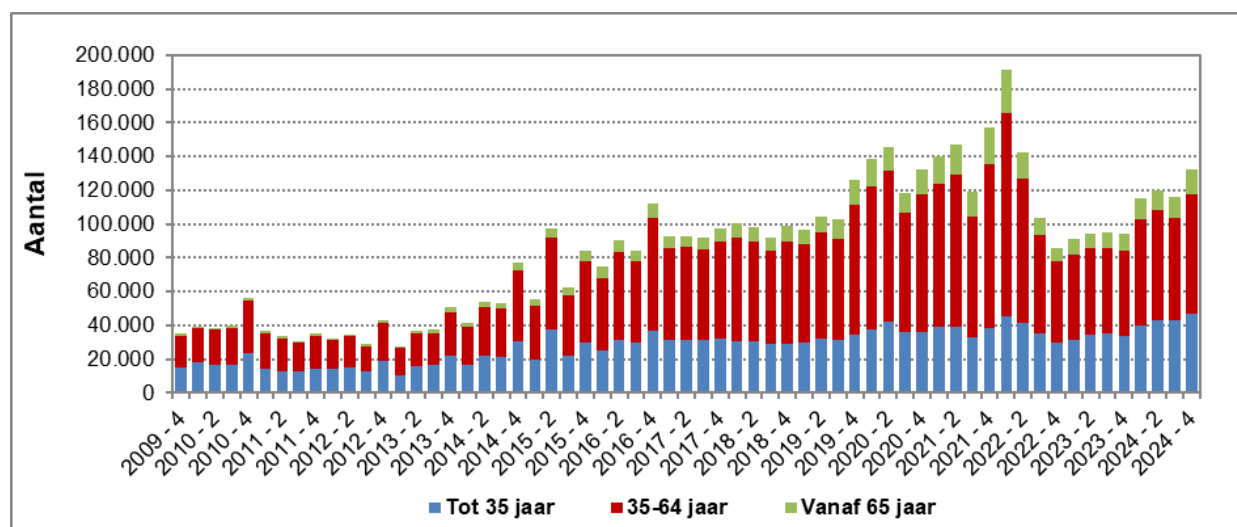
Ruim 37% van de aanvragen in 2024 blijkt niet bedoeld te zijn voor het kopen van een woning, maar voor een verhoging of een tweede hypotheek. Daarmee is het aantal van dit type aanvragen in 2024 met circa 35% opgelopen ten opzichte van het jaar 2023. Volgens zowel HDN als De Hypotheekshop worden deze verhogingen grotendeels aangevraagd om verbouwingen aan de woningen door te kunnen voeren. Door het beperkte aanbod van koopwoningen (in de bestaande woningvoorraad en op de nieuwbouwmakkt) veranderen eigenaar-bewoners van strategie. Daarmee is er dus toch wel sprake van een logische relatie

tussen de omstandigheden op de woningmarkt en de ontwikkeling op de hypotheekmarkt in het afgelopen jaar.

In het vierde kwartaal van 2024 neemt het aantal hypotheekaanvragen met 14,2% toe in vergelijking met het derde kwartaal van 2024. De daling in het derde kwartaal blijkt daarmee kortstondig te zijn geweest (zie figuur 10). Daarbij komt het aantal hypotheekaanvragen voor de aanschaf van een woning (starters en doorstromers) in het vierde kwartaal van 2024 uit op bijna 83.400 aanvragen. Ten opzichte van de aanvragen in het vierde kwartaal van 2023 betekent dit een stijging met bijna 36%. Dit groter animo onder potentiële kopers correspondeert met de stijging van het aantal verkochte woningen in het vierde kwartaal van 2024.

Uit de verdeling van alle hypotheekoffertes naar leeftijd van de aanvrager blijkt, dat het aantal jongere huishoudens in 2024 weer groter is dan in 2023 (zie figuur 11). Dit strookt met de eerder geconstateerde lichte opmars van de koopstarters als gevolg van het versterkt te koop aanbieden van particuliere huurwoningen. Ten opzichte van 2023 zijn er in 2024 bijna 37.600 meer aanvragen van jongere huishoudens; een stijging met 28%. Een vergelijkbare ontwikkeling is te zien bij de huishoudens op middelbare leeftijd. Hoewel het aantal aanvragen van 65-plussers in absolute aantallen natuurlijk ver achter blijft bij de beide andere leeftijdscategorieën, is de relatieve toename in 2024 wel veel groter geweest onder de 65-plussers (+42%).

Figuur 11 Aantal hypotheekaanvragen naar leeftijdsklasse aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2024



Bron: HDN, 2025

Aantal toegekende hypotheek loopt nu ook weer op

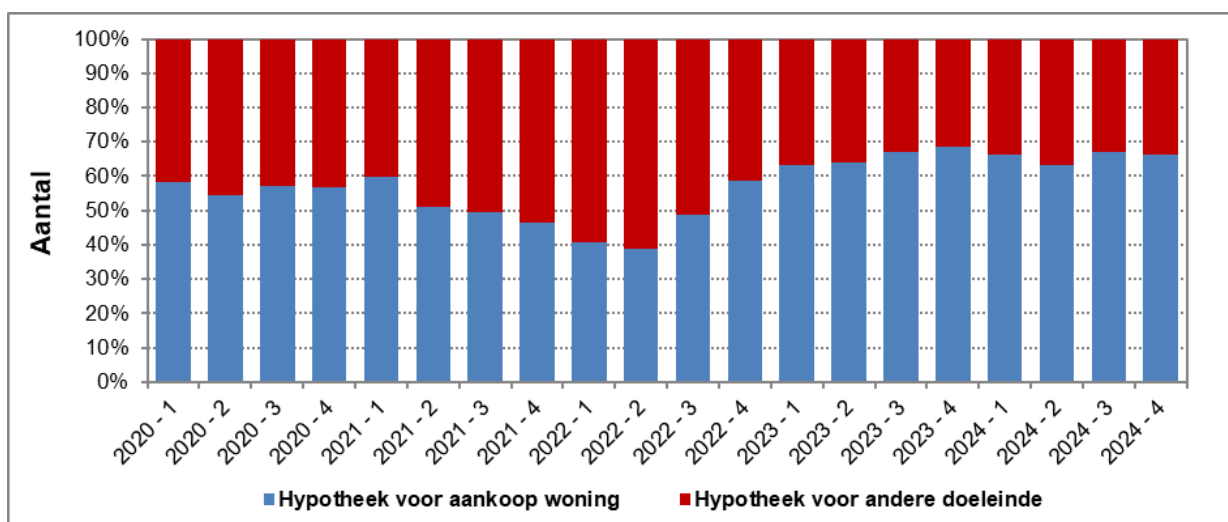
Door de tijd heen is er met een vertraging van een kwartaal een duidelijke relatie tussen het aantal hypotheekaanvragen en het aantal feitelijk toegekende hypotheek, die via het platform van HDN worden verwerkt. Het totaal aantal toegekende hypotheek loopt gedurende 2024 fors op van circa 71.400 in het eerste kwartaal naar bijna 93.200 in het vierde kwartaal (zie ook figuur 3). Deze ontwikkeling komt overeen met de ontwikkeling van het aantal hypotheekaanvragen in de periode vierde kwartaal 2023 – derde kwartaal 2024. Vooral in het tweede en vierde kwartaal van 2024 zijn er duidelijk meer hypotheek toegekend dan in de voorliggende kwartalen.

Uit de informatie over de feitelijk afgesloten hypotheek, zoals die via het datasysteem van HDN zijn verwerkt, is eveneens het veranderende gedrag van consumenten op de koopwoningmarkt te herkennen. Het gebrek aan voldoende woningaanbod in de bestaande woningvoorraad en de nog steeds grote

onderlinge concurrentie, doet eigenaar-bewoners in de eerste helft van 2024 besluiten om iets vaker te kiezen voor een verbouwing in plaats van een verhuizing. Net als bij de hypotheekoffertes is in de eerste twee kwartalen van 2024 een toename te zien van het aandeel toekenningen van hypotheek voor andere doeleinden (lees verbouwingen).

Met het uitpanden van particuliere huurwoningen door beleggers in de tweede helft van 2024 is echter een (tijdelijke) tegenbeweging te zien. Iets meer aanbod van woningen leidt ook tot relatief iets meer toegekende hypotheek voor de aanschaf van een woning. Dat aandeel daalt daarbij van 37% in het tweede kwartaal naar 34% in het vierde kwartaal van 2024 (zie figuur 12). In absolute aantallen gaat het om ruim 31.600 toegekende hypotheek voor andere doeleinden in het vierde kwartaal van 2024.

Figuur 12 Aandeel toegekende hypotheek naar doel van de hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2020 – 4^e kwartaal 2024



Bron: HDN, 2025

Trends in hypotheekvoorwaarden in vierde kwartaal van 2024¹

Ontwikkelingen op de woningmarkt hebben invloed op de keuze die consumenten maken voor een hypotheekproduct. De voorkeur voor bepaalde hypotheekvoorwaarden verandert daarom in de tijd. Figuur 13 geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het vierde kwartaal van 2024 weer.

Figuur 13 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het voorlaatste kwartaal op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs, vierde kwartaal 2024

Nr.	%-punt	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers
1.	+1,0%	Welk deel van de lening mag jaarlijks vergoedingsvrij / boetevrij worden afgelost?	-0,4%	Is een verhuis-/meeneemregeling van toepassing?
2.	+0,9%	Wat is de geldigheid van het renteaanbod en de bindende offerte?	-0,3%	Wat is de maximale overbrugging indien de woning nog NIET is verkocht?
3.	+0,4%	Is een desktoptaxatie acceptabel?	-0,2%	Is financiering van een recreatiewoning mogelijk?
4.	+0,2%	Wordt de risicoklasse automatisch tussentijds aangepast na annuïtaire / lineaire of extra aflossing?	-0,2%	Niet-NHG: is een hypotheek mogelijk voor een startend zelfstandig ondernemer, < 3 jaar actief?
5.	+0,2%	Wat is de maximale duur van een nieuwbouwdapot en wat is de rentevergoeding?	-0,2%	Behoort een bonus tot het toetsinkomen?

Bron: De Hypotheekshop, 2025

Woningmarkt van invloed op keuze hypotheekvoorwaarden

Het vierde kwartaal kenmerkte zich door een grote drukte, met veel woningverkopten en verhogingen, terwijl de huizenprijzen opnieuw sterk stegen. Deze trends zorgden voor een toename in hypotheekaanvragen en veranderende prioriteiten bij consumenten. Zo was er opvallend veel interesse in voorwaarden zoals 'jaarlijkse deel boetevrij aflossen' en een langere 'geldigheid van de offerte'. De groeiende populariteit van boetevrij aflossen hangt samen met hogere verkoopprijzen van woningen, die vaak boven de verwachtingen liggen. Daarbij komt dat geldverstrekkers doorgaans een marge hanteren van circa 10% bij het bepalen van overbruggingsfinancieringen.

Een langere geldigheid van offertes nam in belang toe door drie factoren. Ten eerste adviseren makelaars hun klanten vaak om woningen pas in het voorjaar te verkopen, wat leidt tot situaties waarin kopers eerst een nieuw huis aanschaffen en pas later hun huidige woning verkopen. Dit vraagt om flexibelere offertetermijnen om transportdata beter op elkaar af te stemmen. Ten tweede is er meer onzekerheid over passeerdata bij nieuwbouwprojecten, wat de vraag naar langere offerteduur verder aanwakkert. Tot slot speelden dalende hypotheekrentes een rol; klanten willen profiteren van lagere tarieven bij geldverstrekkers met dagrenteregelingen, terwijl ze zekerheid willen behouden over hun financiering.

Ook desktoptaxaties trokken meer belangstelling. Onder strikte voorwaarden – zoals standaard onderpanden, geen erfpacht of appartementsrechten, en maximale verstrekking tot circa 90% van de woningwaarde – zijn deze hybride taxaties vaak acceptabel. Ze bieden een kostenefficiënte oplossing voor specifieke situaties, zoals nieuwe leningen, hypotheekverhogingen of overbruggingsfinancieringen.

Risicoklasse automatisch aanpassen

Sinds 1 januari 2013 is hypotheekrenteaftrek bij een eerste hypotheek alleen mogelijk voor annuïteiten- of lineaire hypotheeklen die binnen 30 jaar volledig worden afgelost. Wie op 31 december 2012 al een aflossingsvrije hypotheek had, behoudt dankzij overgangsrecht voor dat bedrag de oude regels. Voor eventuele verhogingen, zoals bij een duurdere woning of verbouwing, gelden de nieuwe regels ook. Hierdoor lossen veel consumenten maandelijks af, wat de verhouding tussen hypotheek en woningwaarde gunstiger maakt.

Ongeveer 80% van de geldverstrekkers speelt hierop in, door risicoklassen automatisch te verlagen na aflossing. Dit kan consumenten duizenden euro's besparen gedurende de looptijd. Andere aanbieders hanteren beperkingen, zoals aanpassing na renteherziening of op basis van aantonen recente woningwaarde. Systeembeporingen en kosten, vooral bij aanbieders met grote hypotheekportefeuilles, spelen hierbij een rol. Geldverstrekkers mogen namelijk geen onderscheid maken tussen nieuwe en bestaande klanten.

Nieuwbouw

De concurrentie tussen aanbieders vindt niet alleen plaats op rente, maar ook op voorwaarden. Ook ontwikkelingen op de woningmarkt dwingen geldverstrekkers om hun voorwaarden continu aan te passen. Recente verbeteringen door financiers richten zich op verduurzaming (aantrekkelijke verduurzamingsrentes), digitalisering (vervanging van een aantal hypotheekdocumenten door data van overheidsinstanties) en nieuwbouw (langere offertegeldigheid en langer bouwdepot). De maximale looptijd van een nieuwbouwdepot en de duur van de rentevergoeding zijn cruciale factoren bij het realiseren van een nieuwbouwfinanciering. Dit geldt vooral nu de bouwtijd, met name bij de bouw van binnenstedelijke appartementen, regelmatig kan oplopen tot twee à drie jaar.

Uitgelicht: recreatiewoningen

De geplande hervormingen van box 3 kunnen vakantiewoningen duurder maken. Eigenaren krijgen te maken met aangescherpte belastingregels, zoals een vermogenswinstbelasting op gerealiseerde waardeverhogingen en een bijtelling gebaseerd op de WOZ-waarde. Dit kan leiden tot hogere lasten, vooral bij verhuurde en gemengd gebruikte panden. Hoewel de maatregelen kritiek krijgen vanwege mogelijke strijdigheid met Europees recht en de financiële impact, blijft de interesse in recreatiewoningen bestaan. Sommige hypotheekadviseurs signaleren in hun adviespraktijk zelfs een toenemende vraag naar vakantiewoningen, vooral in het buitenland. Naast Spanje worden ook andere landen steeds populairder.

1 Deze informatie is aangedragen door De Hypotheekshop. De Hypotheekshop is één van de labels van Ingage-Aetos Franchise, met ruim 240 aangesloten onafhankelijke financieel advieskantoren.

Nieuwbouwproductie lijkt dieptepunt gepasseerd, maar moet nog wel vlot trekken

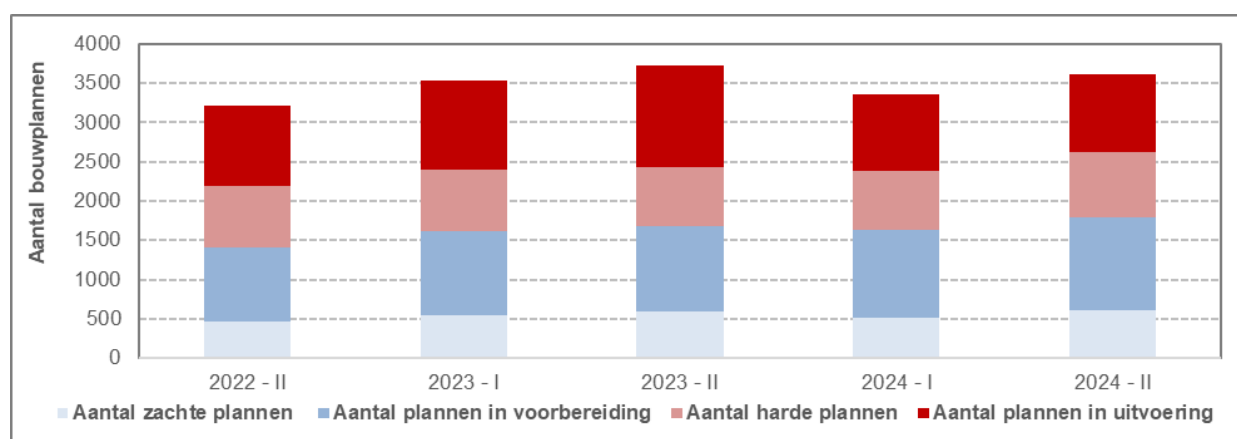
Zoals bekend is de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen voor een deel afhankelijk van het aanbod van koopwoningen op de nieuwbouwmarkt. Nieuwbouwwoningen zijn relatief duur en worden daardoor relatief vaak gekocht door huishoudens, die al eigenaarsbewoners zijn en die daarmee de start vormen van een verhuisketen in de bestaande woningvoorraad. Minder transacties op de nieuwbouwmarkt, resulteert dus met enige vertraging ook in minder transacties op de markt van bestaande koopwoningen. Tegenover de grote vraag naar koopwoningen aan de onderkant van de markt, staat al geruime tijd een tekort aan woningaanbod voor potentiële doorstromers. Zij zetten de huidige woning in de bestaande

woningvoorraad daarom niet te koop. De krapte op de markt van bestaande koopwoningen wordt voor een deel dus veroorzaakt door een onvoldoende productie van nieuwbouw koopwoningen.

Geplande woningbouwprojecten in Nederland nu ook in beeld

Bestaande woningbouwplannen vormen de kraamkamer voor de toekomstige woningbouw. Sinds medio 2022 verzamelt Locatus gegevens per gemeente van alle bestaande bouwplannen voor minimaal 50 woningen; waarbij het kan gaan om eerste ideeën (zachte plannen) tot in uitvoering zijnde woningbouw. Uit deze gegevens blijkt het totaal aantal bouwplannen in het afgelopen jaar min of meer te zijn gestabiliseerd rond 3.500 plannen (zie figuur 14). Daarbij is in de tweede helft van 2024 wel een duidelijke verschuiving te zien in zowel absolute als relatieve zin naar meer zachte plannen en plannen in voorbereiding. In de laatste twaalf maanden zijn er in Nederland minder plannen in uitvoering dan in 2023 (respectievelijk ruim 1.900 en ruim 2.400 plannen) en is het aantal harde plannen (waarvan de hele juridische en beleidsprocedure is doorlopen) ongeveer gelijk gebleven.

Figuur 14 Het aantal nieuwbouwplannen (van minimaal 50 woningen) naar fase in de planvorming, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2022 – 2^e helft 2024

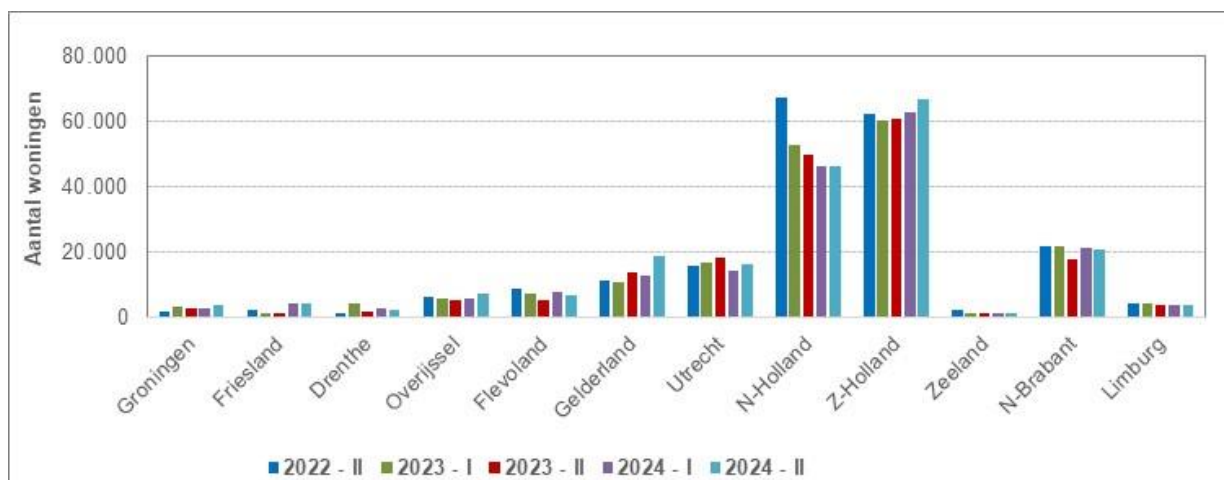


Bron: Locatus, 2025

In de eerste fasen van de planvorming voor woningbouw zijn specifieke gegevens en aantallen woningen veelal nog zeer fluïde. Bij de plannen die in uitvoering zijn, is voor de woningen meestal al een bouwvergunning verstrekt. Om inzicht te krijgen in het aantal woningen dat over een jaar of drie a vier opgeleverd gaat worden, kan daarom het beste op de harde plannen ingezoomd worden. Het aantal woningen in harde plannen blijkt tot eind 2023 steeds licht te zijn teruggelopen: van bijna 206.400 naar circa 183.300 woningen. Gedurende het jaar 2024 neemt dit aantal weer iets toe naar bijna 198.800 in de tweede helft van 2024 (zie figuur 15). De verschillen in het aantal woningen en het verloop in de tijd zijn echter groot per provincie. Verreweg het meest woningen in harde plannen zijn gesitueerd in Zuid-Holland en Noord-Holland, op gepaste afstand gevolgd door Noord-Brabant en Utrecht. In Noord-Holland blijkt dit aantal in de tijd af te nemen, terwijl in Zuid-Holland het aantal woningen in harde plannen lichtjes oploopt.

Gedurende 2024 blijken vooral het aantal woningen in harde plannen op uitleglocaties sterker te zijn gestegen dan op binnenstedelijke locaties (niet gepresenteerd). Het aandeel van binnenstedelijke nieuwbouwproductie zou daardoor afnemen van ruim 80% naar 75% van alle woningen.

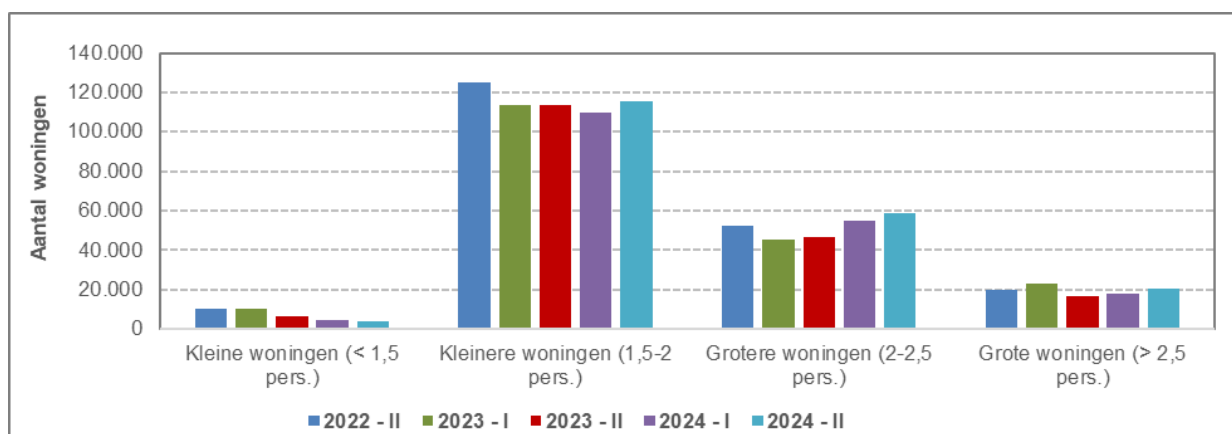
Figuur 15 Het aantal woningen in harde nieuwbouwplannen (van minimaal 50 woningen) naar provincie, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2022 – 2^e helft 2024



Bron: Locatus, 2024

Verder blijkt uit de gegevens van Locatus dat 60% van de te bouwen nieuwbouwwoningen in de klasse 'kleinere woningen' (ingeschat op gebruik door 1,5 tot 2 personen) valt en nog eens 2% tot 5% behoort tot de 'kleine woningen'. Rond de 10% van alle woningen in de harde nieuwbouwplannen wordt gecategoriseerd als 'grote woningen' (meer dan 2,5 personen). In deze verdeling naar woninggrootte valt verder op, dat het aantal 'grotere woningen' in de afgelopen twee jaar is toegenomen (zie figuur 16).

Figuur 16 Het aantal woningen in harde nieuwbouwplannen (van minimaal 50 woningen) naar woninggrootte, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2022 – 2^e helft 2024



Bron: Locatus, 2024

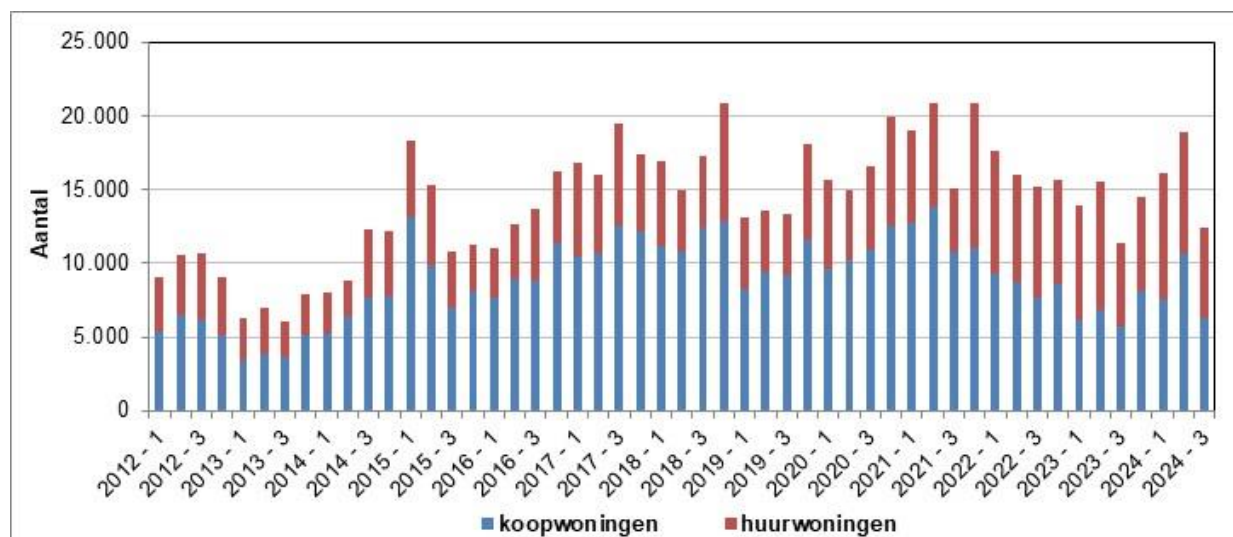
Aantal verleende bouwvergunningen voor koopwoningen en huurwoningen over dieptepunt heen

In de afgelopen drie jaar is in de kwartaalrapportages steeds gewezen op de problemen rond de woningbouwproductie, die sterk achterblijft bij de planning én de behoefte. Daarbij speelden en spelen het gebrek aan bouwmaterialen, de gestegen bouwkosten, de in de tijd gestegen rente en zeker het tekort aan personeel in zowel de bouwsector als bij de overheid, een sterk belemmerende rol op de nieuwbouwmarkt. Mogelijk kan de Startbouwimpuls, waarvoor 300 miljoen euro beschikbaar is in de eerste helft van 2024, een duwtje in de juiste richting geven om de projecten op te starten en af te ronden.

Het aantal nieuwbouwoopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, blijkt in het derde kwartaal van 2024 (het meest recent beschikbare gegevens) terug te vallen, nadat er drie kwartalen achtereenvolgens sprake was van een toename (zie figuur 17). Dit fenomeen is ook in eerdere jaren wel te herkennen, maar de terugval van circa 18.900 vergunningen in het tweede kwartaal naar bijna 12.400 vergunningen in het derde kwartaal is deze keer wel erg fors te noemen (-34,4%). Deze terugval in het derde kwartaal van 2024 is zowel in de huursector (-25,4%), als met name in de koopsector (-41,3%) terug te zien.

Het aantal koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend blijkt in het derde kwartaal van 2024 uit te komen op ruim 6.200 woningen en ligt daarmee weer terug op het niveau van begin 2023 (zie figuur 17). Mogelijk is dit een correctie na het plotselinge en opmerkelijk hoge aantal bouwvergunningen (ruim 10.600 woningen) in het tweede kwartaal van 2024; een stijging die door deskundigen ook wel wordt gekoppeld aan de introductie van de Omgevingswet in januari 2024. De voorlopige cijfers over de maanden oktober en november van 2024 lijken wel te wijzen op een licht herstel in het komend kwartaal.

Figuur 17 Het aantal nieuwe woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend naar eigendomsverhouding (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2012 – 3^e kwartaal 2024



Bron: CBS, Statline, 2024

Voor een deel loopt de productie van huurwoningen natuurlijk tegen dezelfde problemen aan als die bij koopwoningen. Daarnaast zijn er ook exploitatieproblemen bij geplande en op te starten nieuwbouwprojecten voor particuliere beleggers, door hogere investeringskosten als gevolg van de gestegen kapitaalmarktrente en door de huurregulering in het middensegment. Ook hier is een duidelijke daling in het aantal verleende vergunningen voor huurwoningen te herkennen in het derde kwartaal van 2024 (zie figuur 17). De ruim 6.100 huurwoningen liggen zo'n 25,4% onder het niveau van het voorliggende kwartaal en komt slechts 7,3% boven het niveau uit van het derde kwartaal in 2023.

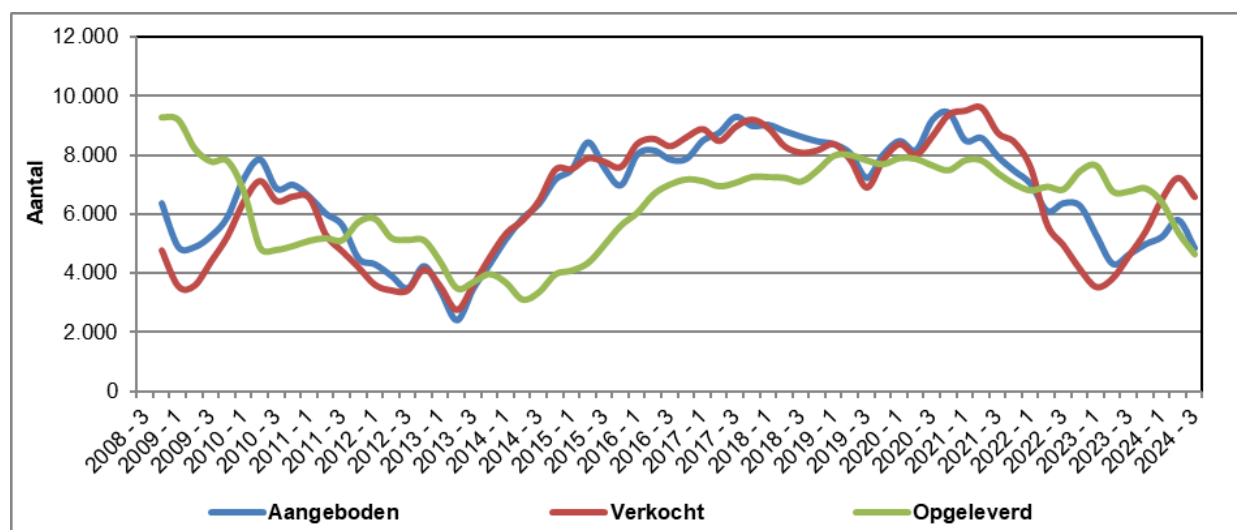
Het totaal aantal vergunning voor nieuwbouwwoningen (koop en huur) komt daarmee op circa 47.300 woningen uit in de eerste drie kwartalen van 2024. Dit is een stijging met bijna 6.500 woningen (of wel 15,9%) ten opzichte van het aantal vergunningen in dezelfde periode van 2023. Daarmee lijkt de weg omhoog heel voorzichtig te zijn ingezet, al is dit aantal vergunningen voor nieuwbouwwoningen op jaarbasis nog verre van voldoende om de komende twee jaar de gewenste woningbouwproductie ook echt te gaan realiseren.

Ontwikkeling productie van nieuwbouw koopwoningen nog niet omgebogen

Het verkoop- en productieproces op de markt van nieuwbouw koopwoningen neemt een behoorlijke tijd in beslag, waarin omstandigheden (snel) kunnen wijzigen. In dat proces worden de volgende vier fasen doorlopen: woningen worden achtereenvolgens aangeboden, verkocht, gebouwd en opgeleverd.

Het verlenen van bouwvergunningen voor koopwoningen zit in de praktijk dicht op het moment van de verkoop van de nieuwbouwwoningen; de vergunningaanvraag wordt pas ingediend wanneer er al een groot deel van het project daadwerkelijk verkocht is. De hiervoor geconstateerde stijging van het aantal bouwvergunningen eind 2023 en in de eerste helft van 2024, is dan ook deels terug te zien in de ontwikkeling van het aantal verkochte nieuwbouwkoopwoningen (zie figuur 18). Vanaf het eerste kwartaal van 2023 trekt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen namelijk weer aan van bijna 3.300 woningen naar circa 6.500 woningen in het tweede kwartaal van 2024. De ervaring leert dat de aantallen in het laatst gepresenteerde kwartaal nog bijgesteld worden door nameldingen in het registratiesysteem. Het animo onder de woonconsumenten lijkt zich duidelijk te hebben hersteld.

Figuur 18 Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen (2 maanden voortschrijdend), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2005 – 3^e kwartaal 2024



Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2024

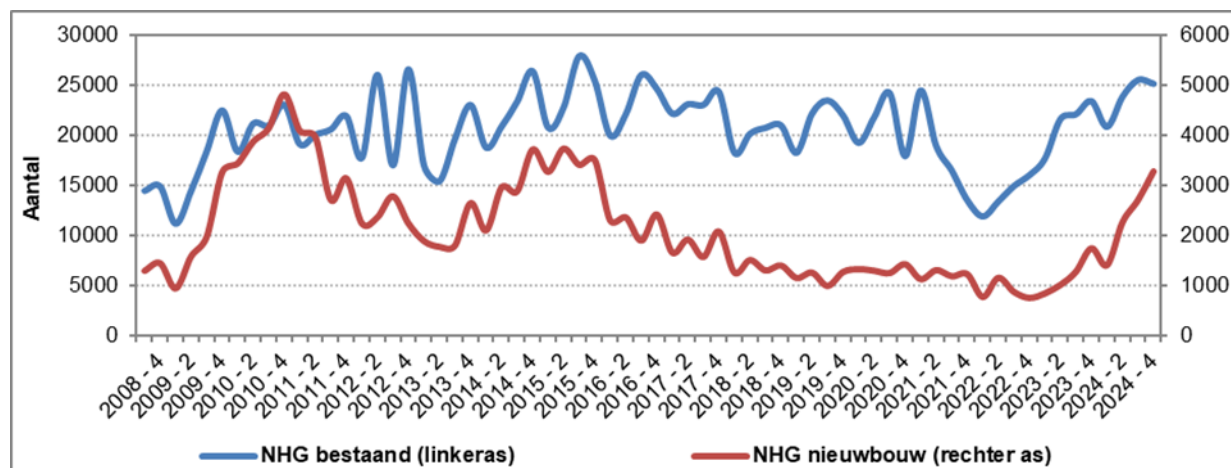
Veel van de meer recent verkochte woningen zijn afkomstig van al eerder aangeboden nieuwbouwprojecten. Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen vertoont in het afgelopen jaar eveneens een opwaartse beweging, maar wel minder scherp dan bij de verkochte nieuwbouwwoningen. Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen loopt vanaf begin 2023 op van zo'n 4.000 woningen per kwartaal naar bijna 6.300 woningen in het tweede kwartaal van 2024. Daarmee lijkt er een einde gekomen aan de dalende trend, die sinds het derde kwartaal van 2020 optrad (zie figuur 18). Het aanbod van nieuwe koopwoningen op kwartaalbasis is nog wel ongeveer gehalveerd ten opzichte van medio 2020, dus een verder herstel is nog steeds erg wenselijk. De eerder genoemde toename van het aantal verleende bouwvergunningen is blijkbaar gedeeltelijk nog steeds gekoppeld aan de pijn uit eerdere bouwprojecten. Het aantal opgeleverde nieuwbouw koopwoningen zit nu al anderhalf jaar in een dalende trend; dit correspondeert natuurlijk met de daling in het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen in 2021 en 2022. Daardoor zal het nog wel anderhalf tot twee jaar duren voordat het herstel van de nieuwbouwproductie ook tot meer dynamiek in de bestaande woningvoorraad zal leiden.

Ondersteuning op de koopwoningmarkt

Aantal nieuwe woningbezitters met NHG blijft sterk oplopen

Het verstrekken van hypotheek met een Nationale Hypotheek Garantie is één van de vormen van vraagondersteuning op de koopwoningmarkt. Een hypotheek met NHG geeft de koper meer zekerheid (geen restschuld) bij een gedwongen verkoop in de toekomst en geeft ook een kleine korting op de hypotheekrente. Er geldt een maximale NHG-grens voor de te verkrijgen NHG-garantie. In de afgelopen jaren is steeds per 1 januari de maximale NHG-grens voor een hypotheek met NHG verhoogd van € 245.000 (in 2017) naar € 450.000 in 2025. De methodiek is sinds januari 2024 aangepast en wordt jaarlijks geactualiseerd. Per 1 januari 2024 wordt gerekend met de gemiddelde koopsom van de laatste 27 maanden met een correctiefactor van +5 procent. Als gevolg hiervan volgt NHG de prijsstijging van de koopwoningmarkt met iets meer vertraging dan in de oude methodiek.

Figuur 19 Aantal nieuw verstrekte hypotheek met NHG voor bestaande koopwoningen en voor nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 2^e kwartaal 2013 – 4^e kwartaal 2024



Bron: NHG, 2025

Jarenlang werden er per kwartaal tussen de 20.000 en 25.000 hypotheek met een NHG verstrekt voor koopwoningen in de bestaande woningvoorraad. Vanaf het tweede kwartaal van 2021 neemt dit aantal echter gestaag af gedurende vier kwartalen naar circa 12.000 hypotheek met NHG. Vanaf het tweede kwartaal van 2022 neemt het aantal nieuw verstrekte NHG-garanties op kwartaalbasis echter weer snel toe naar bijna 25.200 garanties in het vierde kwartaal van 2024 (zie figuur 19). De daling in het eerste kwartaal van 2024 is het gevolg van een seizoenseffect. Deze stijgende trend in de laatste twee jaar is mede het gevolg van een iets groter aanbod van te koop staande woningen in het minder dure prijssegment onder de NHG-grens; in 2024 verder aangewakkerd doordat beleggers in toenemende mate hun particuliere huurwoningen te koop zijn gaan aanbieden. Door de stijging van de hypotheekrente in 2022 en 2023 hebben daarnaast een toenemend aantal kopers weer gekozen voor een financiering zonder een aflossingsvrije hypotheekdeel (een voorwaarde om recht te hebben op NHG). Dat kan ook zeker een rol hebben gespeeld in de snel oplopen van het aantal nieuwe NHG-garanties voor bestaande koopwoningen. In het vierde kwartaal van 2024 is bij 42% van alle transacties van bestaande koopwoningen een NHG-garantie verstrekt.

Het aantal verstrekte hypotheek met NHG voor nieuwbouw koopwoningen kent vanaf eind 2018 een periode met een zekere stabilisatie, waarbij gemiddeld maar zo'n 1.000 hypotheek per kwartaal worden verstrekt (zie figuur 19). Het aanbod nieuwbouwwoningen in het prijssegment tot de maximale NHG-grens voor een NHG-garantie was in veel woningmarktgebieden natuurlijk ook zeer beperkt. Daarbij speelde de

(sterke) prijsstijging van nieuwbouwwoningen en de grote nadruk op nieuwbouw in de duurdere prijssegmenten een rol.

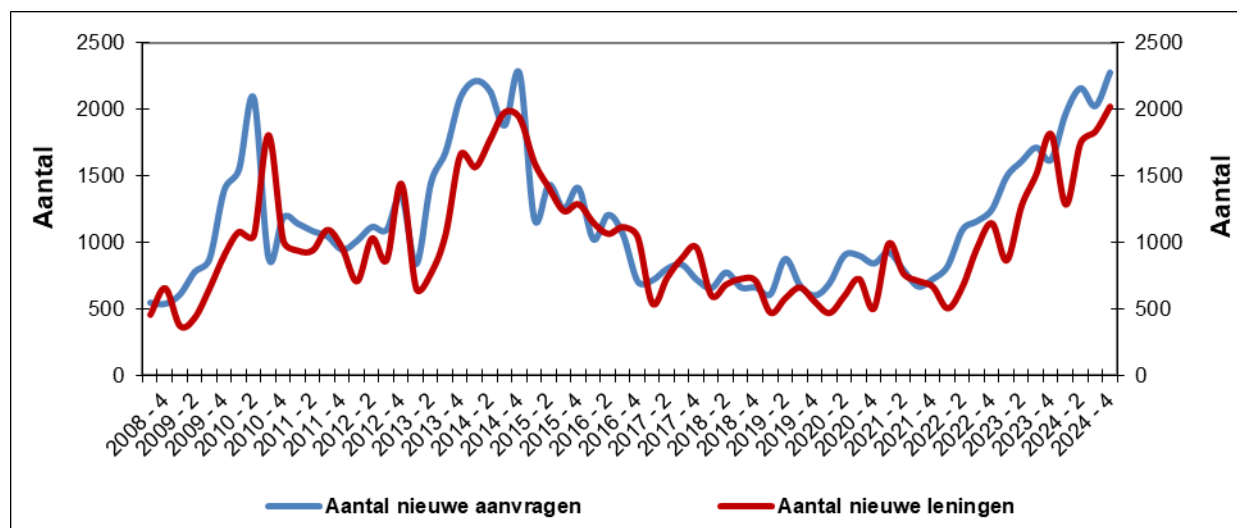
Gedurende de laatste twee jaar loopt het aantal hypotheeken met NHG ook op deze deelmarkt weer gestaag op tot bijna 3.300 hypotheeken in het vierde kwartaal van 2024. Daarin is natuurlijk het effect van de prijscorrectie op de nieuwbouwmarkt medio 2023 en begin 2024 te herkennen. Bovendien kan ook het herontwikkelen van nieuwbouwplannen naar meer kleinere, minder dure koopwoningen hebben geleid tot meer verstrekte hypotheeken met NHG voor nieuwbouw koopwoningen. Inmiddels wordt al bij ruim een derde van alle verkochte nieuwbouwwoningen een NHG-garantie verstrekt.

Aantal aanvragen voor Startersleningen blijft in een stijgende trend

De positie van potentiële starters op de koopwoningmarkt blijft centraal staat in veel debatten, waardoor er ook blijvende aandacht is voor de vraagondersteuning voor deze groep woonconsumenten. Het verstrekken van Startersleningen aan starters op de koopwoningmarkt is een van deze mogelijke instrumenten om die ondersteuning vorm te geven. Enerzijds zorgt een verbeterde positie van potentiële starters op de koopwoningmarkt tot meer aanvragen van Startersleningen en anderzijds leidt het ontvangen van een Starterslening tot meer feitelijke toetreding van de koopwoningmarkt.

Het aantal door SVn ontvangen aanvragen van Startersleningen zit sinds eind 2021 weer behoorlijk in de lift en blijkt in die periode bijna te zijn verdriedubbeld (zie figuur 20). In de praktijk blijkt dat gemeenten door de enorme kooprijfstijgingen een meer actief beleid zijn gaan voeren op dit punt en in hun regelingen meer aansluiting zoeken bij de NHG-grenzen. Begin 2025 verstrekken inmiddels 278 gemeenten Startersleningen (medio 2018 waren dat nog 234 gemeenten).

Figuur 20 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2024



Bron: SVn, 2025

In de tweede helft van 2022 en de eerste helft van 2023 hebben de neerwaartse prijscorrecties van koopwoningen eraan bijgedragen, dat meer potentiële koopstarters de mogelijkheid van een Starterslening zijn gaan verkennen en benutten. Een iets groter deel van de te koop staande woningen kwam binnen het financiële bereik van jongere huishoudens met een aanvulling van een dergelijke lening. Daarnaast werden potentiële doorstromers en met name beleggers op de koopwoningmarkt minder actief, waardoor de concurrentiepositie voor starters verbeterde. Gedurende het jaar 2024 is de positie van potentiële koopstarters ook weer iets gunstiger geworden, of beter gezegd iets minder ongunstig. Door verruiming

van de hypotheekvoorwaarden aan het begin van het jaar en het groter aanbod van te koop staande woningen in het minder dure segment in de tweede helft van het jaar (door verkoop van particuliere huurwoningen), proberen steeds meer koopstarters hun slag te slaan op de koopwoningmarkt. Het aantal aanvragen voor een Starterslening stijgt daarmee gedurende 3 jaar fors en komt daarbij uit op bijna 2.300 aanvragen in het vierde kwartaal van 2024. Daarmee wordt het niveau van eind 2013 - begin 2014 weer bereikt, toen jongere koopstarters aan het eind van de Kredietcrisis weer de instap op de koopwoningmarkt durfden te maken.

Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen volgt met een lichte vertraging min of meer dezelfde trend als die bij de aanvragen. Het aantal verstrekte Startersleningen laat vanaf begin 2022 eveneens een sterk opwaartse trend zien van circa 500 in het eerste kwartaal van 2022 naar ruim 2.000 leningen in het vierde kwartaal van 2024 (zie figuur 20). De plotselinge dip in het eerste kwartaal van 2024 (ruim 1.200 leningen) is overeenkomstig het seizoenspatroon, zoals dat ook in eerdere jaren is te herkennen.

Volgens de SVn houden meerdere gemeenten binnen hun regeling een hogere koopprijsgrens aan, als gevolg van de stijgende woningprijzen en de verhoogde NHG-grens. Het gemiddelde bedrag van de nieuw verstrekte Starterslening is gedurende de periode 2019-2021 dan ook opgelopen tot bijna €34.000. In 2022 stabiliseert het gemiddeld bedrag op dat niveau, waarna er gedurende 2023 en 2024 weer een licht opwaartse beweging is tot bijna €36.000 in het vierde kwartaal van 2024. Ruim 60% van alle nieuw verstrekte leningen in het vierde kwartaal van 2024 komt boven de €30.000 uit, tegenover 26% aan het begin van 2019.

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn

De ontwikkelingen op de Nederlandse koopwoningmarkt voor de kortere termijn hangen nog steeds vooral van de volgende vier aspecten af: de ontwikkeling van de nationale (en mondiale) economie, de maximale leencapaciteit, de doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad en de omvang van de nieuwbouwproductie.

De wereldeconomie functioneert al enige tijd niet optimaal, als gevolg van alle internationale en interne conflicten op de wereld. Sinds het aantreden van president Trump in de Verenigde Staten worden de internationale handelsverdragen nog eens extra onder druk gezet. De uitkomsten en gevolgen van al deze ontwikkelingen zijn nog ongewis voor de nabije toekomst, maar de wereldeconomie zal niet plotseling gaan floreren en de inflatie zal eerder stijgen dan afnemen. Een verdere verlaging van de herfinancieringsrente door de Europese Centrale Bank en van de kapitaalrente is daarom niet te verwachten. De door Nederlandse banken gehanteerde hypotheekrente hangt sterk samen met die kapitaalrente en zal naar verwachting dan ook niet substantieel dalen in het komend half jaar.

In 2023 en 2024 heeft Nederland een toenemende economische groei gekend, die gepaard ging met een inflatieniveau tussen de 2,5% en 4%. Daardoor zijn ook de huishoudinkomens gemiddeld genomen behoorlijk toegenomen in die periode. Het Centraal Planbureau verwacht voor 2025 echter een geringere toename van de economische groei en ook een meer bescheiden groei van de huishoudinkomens dan in de voorliggende jaren. Onder de consumenten neemt vanaf medio 2024 het vertrouwen in de algemene economie ook weer licht af; men moet even wennen aan de te verwachten iets minder gunstige economische omstandigheden en de min of meer stabiele eigen financiële situatie. Hoewel het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten al anderhalf jaar oploopt, zal de nog steeds grote vraag naar koopwoningen niet sterk aangewakkerd worden in de komende maanden.

lijken deze conflicten in economisch opzicht tot een zekere gewinning te leiden. We zien het vertrouwen

De maximale leencapaciteit is gedurende 2023 en de eerste helft van 2024 gemiddeld (flink) toegenomen voor met name huishoudens met een middelhoog of hoog inkomen. De forse stijging van de huishoudeninkomens is daarbij een ruimschootse compensatie gebleken voor het negatieve effect van een licht stijgende hypotheekrente in 2023. Voor het komend jaar zal zoals gezegd, de inkomensstijging gemiddeld beperkter zijn dan in het afgelopen jaar en ligt een stabilisatie of lichte daling van de hypotheekrente in de lijn der verwachting. Een geringe toename van de gemiddelde maximale leencapaciteit lijkt daarom een reëel scenario voor de komende kwartalen.

Veel eigenaar-bewoners hebben in de jaren 2020-2022, ten tijde van de historisch lage stand van de hypotheekrente, hun hypotheek 'overgesloten'. Nu het renteniveau is opgelopen, bevinden deze potentiële doorstromers op de koopwoningmarkt zich in een relatief gunstige financieringspositie. Doordat zij de bestaande hypotheekvoorwaarden kunnen 'meenemen' in de financiering van een eventuele andere koopwoning, maakt dat, in combinatie met een toegenomen overwaarde, een volgende stap op de woningmarkt eerder aantrekkelijk. De tegenstelling in kansen tussen doorstromers ('insiders') en koopstarters ('outsiders') wordt vooralsnog niet kleiner.

Uit de gegevens van de NVM en het Kadaster blijkt dat het aantal koopstarters (veelal jongeren) en ook het aandeel van de starters in de woningtransacties is toegenomen in 2024. Voor een deel trekken deze koopstarters in de meer recent door particuliere verhuurders te koop aangeboden huurwoningen, zodat dit niet tot extra verhuisbewegingen in de bestaande voorraad van koopwoningen leidt. Voor meer dan de helft komen ze echter in woningen in de bestaande koopwoningvoorraad terecht. Hierdoor wordt het voor potentiële doorstromers ook weer in toenemende mate mogelijk om een volgende stap in de wooncarrière te zetten. Deze potentiële doorstromers zitten zoals gezegd in een financieel gunstige uitgangspositie om een volgende stap op de koopwoningmarkt te zetten. Dit alles betekent dat er in de eerste helft van 2025 weer wat meer verhuisketens kunnen ontstaan, waarbij ook de potentiële vraag naar nieuwbouw koopwoningen verder kan aantrekken. Doordat in de nieuwbouw ook steeds meer wordt ingezet op de bouw van appartementen en van minder dure, kleinere koopwoningen, zullen de verhuisketens in de woningvoorraad daarbij wel korter zijn dan voorheen.

Een duidelijk bedreiging voor de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen (en daarmee voor de hypotheekmarkt) vormt nog steeds de huidige woningbouwproductie van koopwoningen. Deze productie staat in de periode 2021-2023 sterk onder druk, waarbij het aantal in 2023 verkochte nieuwbouwwoningen nog maar de helft bedraagt van het niveau uit 2020 en 2021. Op kwartaalbasis is er wel een licht opwaartse tendens in de laatste zes kwartalen. De meer recente aantallen woningbouwplannen en verleende bouwvergunningen overziend, lijkt het dieptepunt in de woningbouwproductie wel zo ongeveer bereikt. Al maken de fluctuerende aantallen op kwartaalbasis het vooralsnog lastig om de trend juist in te schatten. Het aanbod van nieuwbouw koopwoningen uit nieuw gelanceerde projecten lijkt de laatste kwartalen ook voorzichtig op te lopen. Dit wijst op een weer groeiende belangstelling onder de woonconsumenten voor een nieuwbouw koopwoning.

Toch zal het nog twee tot drie jaar duren voordat ook het aantal op te leveren nieuwe koopwoningen substantieel zal gaan stijgen; nog los van een mogelijke temporisering van de nieuwbouwproductie door de stikstofproblematiek. Pas dan kunnen de verhuisketens daadwerkelijk ingezet worden en tot een substantiële toename leiden van het aantal verhuisbewegingen binnen de bestaande woningvoorraad. Ondertussen zal het aanbod van (kleinere en middel dure) woningen in de particuliere huursector verder teruglopen door het uitpanden van woningen door beleggers en particuliere verhuurders. Voor jongere huishoudens die niet willen of kunnen kopen, wordt de huisvestingsproblematiek hierdoor nog pregnanter. Van een goed functionerende woningmarkt zal voorlopig zeker nog geen sprake zijn.

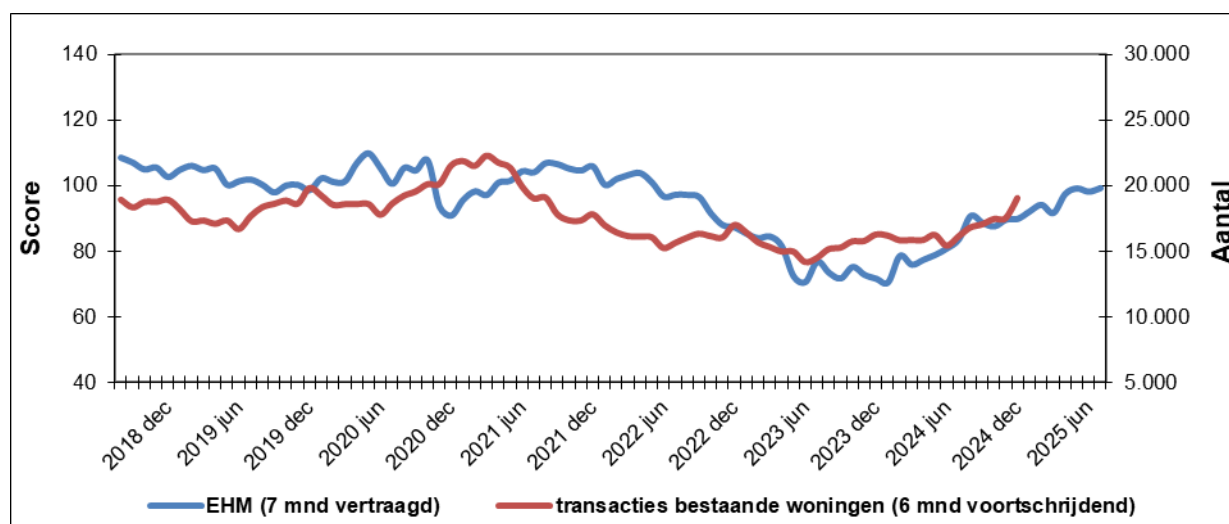
Verwachte aantallen hypotheek en transacties in het komende kwartaal

Gegeven het seizoenspatroon is normaal te verwachten dat het aantal nieuw afgesloten hypotheek in het eerste kwartaal van 2025 lager uitkomt dan in het vierde kwartaal van 2024. Gezien de sterke toename van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het vierde kwartaal van 2024, zal deze daling deze keer iets geringer kunnen zijn dan in de voorliggende jaren. Het aantal nieuw afgesloten hypotheek in het eerste kwartaal van 2025 zal naar verwachting uitkomen op ongeveer 100.000 hypotheek.

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2025 lager zal uitkomen dan in het vierde kwartaal van 2024. Door enerzijds de geringe stijging van het nieuwbouwaanbod en anderzijds het verruimde aanbod te koop staande woningen in de bestaande voorraad, zal deze daling iets geringer zijn dan in de voorgaande jaren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2025 kan daarbij uitkomen op circa 39.000 à 40.000 woningen.

De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben normaal gesproken een hoge correlatie (de correlatiecoëfficiënt is 0.82; zie figuur 21). De periode tussen september 2020 en september 2021 vormt hierop een uitzondering. Gegeven het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, is een daling te verwachten van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in het eerste kwartaal van 2025 ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Deze daling zal deze keer beperkt blijven door het grote aantallen verkochte woningen in het voorliggende kwartaal. Hier liggen daarom ongeveer 54.000 à 55.000 transacties in de lijn der verwachting.

Figuur 21 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode augustus 2018 – juli 2025



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2025; VEI, Eigen Huis Marktindicator, 2025

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben normaal gesproken eveneens een redelijk hoge correlatie (correlatiecoëfficiënt rond de 0,70). Deze samenhang wordt de laatste jaren echter wel verstoord door de bestaande problemen aan de aanbodkant van de nieuwbouwmarkt. Gegeven het normale seizoenspatroon, waarbij het aantal transacties in het eerste en derde kwartaal lager uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, maar ook rekening houdend met het licht stijgend aanbod van nieuwbouwkoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het vierde kwartaal van 2024 uit kunnen komen op circa 7.500 à 8.000 woningen.

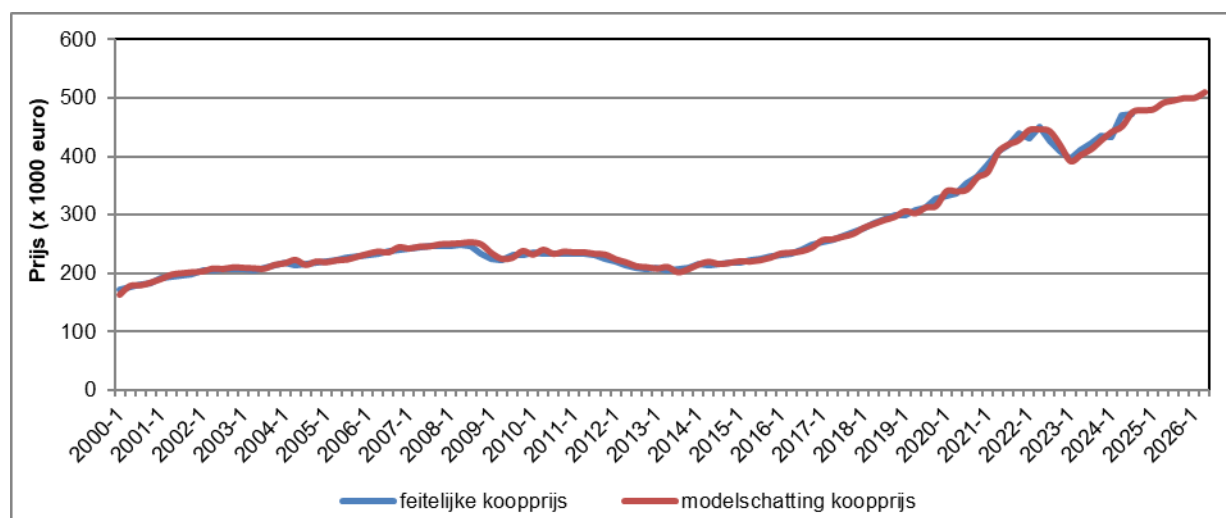
Gemiddelde koopprijs in Nederland stijgt verder in 2025

Op basis van de modelvergelijking van het kooprijksmodel van de TU Delft over de periode 1971 – vierde kwartaal 2024, de te verwachten stabilisering of lichte daling van de hypotheekrente, de te verwachte geringe stijging van de huishoudeninkomens, de toch weer toegenomen gemiddelde overwaarde, de gunstige financieringspositie van eigenaar-bewoners, en het relatief beperkte woningaanbod in de bestaande woningvoorraad én op de nieuwbouwmarkt, verwachten we dat er een stijging van de gemiddelde nominale koopprijs (van circa +6% à 8% ten opzichte van een jaar geleden) zal zijn waar te nemen in het eerste en tweede kwartaal van 2025 (zie figuur 22).

Veel hangt echter af van de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente en de daar aan verbonden hypotheekrente. In het geval dat de gemiddelde hypotheekrente het komend jaar onverwacht toch nog een procent verder zou oplopen, zou dat leiden tot een forse neerwaartse bijstelling van deze verwachte stijging van de kooprijzen voor woningen in de eerste helft van 2025.

Een procentuele mutatie van de mediane verkoopprijs van circa +1,5% à +2,0% voor het eerste kwartaal van 2025 ten opzichte van het voorliggende kwartaal ligt in de lijn der verwachting; de PBK kan naar verwachting 2,0% tot 2,5% oplopen in het komend kwartaal. Op jaarbasis komt de stijging van de PBK in het eerste kwartaal van 2025 dan ergens tussen de 9% en 11% uit.

Figuur 22 De gerealiseerde en geschatte gemiddelde verkoopprijs (nominaal), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2000 – 2^e kwartaal 2026



Bron: TU Delft-MBE, 2025

MBE – Management in the Built Environment

Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Julianalaan 134 2628 BL Delft
Postbus 5043, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 41 59

E-mail: MBE-bk@tudelft.nl

www.mbe.bk.tudelft.nl

