

Delft, 8 mei 2025

Nieuwe realiteit: starters kopen appartementen, eigenaar-bewoners verbouwen hun woning

De afgelopen jaren lag in de woningbouw de nadruk op binnenstedelijk bouwen en het realiseren van appartementen. Nu moeten er ook nog meer betaalbare (en dus kleinere) woningen gerealiseerd worden. Door deze mix van kenmerken worden nieuwbouw koopwoningen steeds vaker betrokken door jongere huishoudens en koopstarters. Hierdoor verkorten de verhuisketens in de bestaande voorraad. Het nieuwbouwaanbod wordt juist minder aantrekkelijk voor potentiële doorstromers, zoals eigenaar-bewoners (gezinnen) op middelbare leeftijd en zeker de meer draagkrachtige oudere eigenaar-bewoners.

Dit blijkt uit de negenenveertigste Monitor Koopwoningmarkt over het eerste kwartaal van 2025, op donderdag 8 mei gepresenteerd door het Expertisecentrum Woningwaarde, onderdeel van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

Verkoop van nieuwbouw-koopwoningen blijft stijgen

Vanaf het eerste kwartaal van 2023 herstelt het animo onder de woonconsumenten enigszins voor het kopen van een nieuwbouwwoning. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen loopt op van bijna 3.300 in de eerste drie maanden van 2023 naar circa 7.500 woningen in het vierde kwartaal van 2024, zo blijkt uit de Monitor Nieuwe Koopwoningen van WoningbouwersNL.

Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen kent natuurlijk een sterke samenhang met het aantal verleende bouwvergunningen voor nieuwbouw-koopwoningen (geregistreerd door het CBS). Onder de forse fluctuaties per kwartaal is een duidelijk opwaartse trend te zien vanaf medio 2023. In de laatste vijf kwartalen is het aantal bouwvergunningen voor koopwoningen met 70% gestegen tot bijna 9.700 vergunningen in het vierde kwartaal van 2024. Een vergelijkbare toename is ook te zien voor huurwoningen. De weg omhoog lijkt ingezet, maar het huidige niveau is natuurlijk nog ver verwijderd van de nieuwbouw-ambities van de overheid.

Nieuwbouwproductie verandert sterk van samenstelling

De laatste jaren wordt er in de woningbouwproductie een grote nadruk gelegd op binnenstedelijk bouwen en het bouwen van appartementen. Meer recent moeten er ook nog meer betaalbare (en dus kleinere) woningen gerealiseerd worden. Uit gegevens van Locatus blijkt bovendien dat de focus ook de komende jaren sterk gericht zal blijven op binnenstedelijk bouwen en op kleinere woningen. Zij registreren alle bestaande bouwplannen per gemeente, waaronder de 'harde plannen' (waarvan de hele juridische en beleidsprocedure is doorlopen). Van alle woningen in deze harde plannen behoort 75% tot binnenstedelijke nieuwbouwprojecten en bestaat 65% uit kleinere woningen. Dit nieuwbouwaanbod is waarschijnlijk niet aantrekkelijk voor gezinnen op middelbare leeftijd of de meer draagkrachtige oudere eigenaar-bewoners om naar door te verhuizen. Ondanks een geringe stijging in de tweede helft van 2024 (7%) van het totaal aantal geplande nieuwbouwwoningen, zal de daaruit voortkomende dynamiek in de bestaande woningvoorraad beperkt blijven.

Bouwkosten voor nieuwe woningen lopen op

In de Monitor Koopwoningen zijn met ingang van 2025 ook gegevens over de bouwkosten van nieuwe woningen (verzameld door Archidat) opgenomen. Daaruit blijkt dat de totale bouwkosten (exclusief

grondprijs) gemiddeld met circa 31 % zijn gestegen ten opzichte van eind 2019; ruim 6% per jaar. Vooral de materiaalkosten (+35 %) laten over de gehele periode een flinke stijging zien; met name in 2021 en 2022 als gevolg van de pandemie en de energiecrisis.

De loonkosten zijn in de afgelopen vijf jaar met circa 22% gestegen, waarbij de stijging met name in de tweede helft van 2023 en in 2025 fors was als gevolg van nieuwe CAO-afspraken. Tegelijkertijd zijn de grondkosten per woning gemiddeld met zo'n 20% (in Overijssel) tot 80% (in Noord-Brabant) gestegen. Mede door alle gestegen bouwkosten betaalde men in het vierde kwartaal van 2024 gemiddeld €487.500 voor een nieuwbouwwoning.

Aantal verkochte woningen op hoger niveau door uitponden particuliere huurwoningen

De ontwikkelingen op de nieuwbouwmakrt zullen voorsnog niet direct leiden tot veel extra dynamiek in de bestaande woningvoorraad. Toch registreert de NVM een redelijke stijging (9,3%) van het aantal verkopen in 2024 in vergelijking met het jaar ervoor. De 33.600 door NVM-makelaars verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2025 komt eveneens hoger uit (+13,2%) dan hetzelfde kwartaal van 2023. Het gewijzigde aan- en verkoopgedrag van particuliere en bedrijfsmatige investeerders op de huurwoningmarkt (als gevolg van enkele ingrijpende beleids- en wetswijzigingen) is de belangrijkste oorzaak voor deze stijging van het aantal verkochte woningen. Volgens de NVM betreft het in circa 20% van de verkochte woningen om het uitponden van huurwoningen, terwijl dit aandeel in 2023 op slechts 10% uitkwam. Zonder beleidsveranderingen zou het aantal verkochte woningen momenteel uitkomen op het niveau van 2022 en 2023; in feite een lichte daling ten opzichte van begin 2024.

Ontwikkelingen op koopwoningmarkt zorgen ook voor aantrekken hypotheekmarkt

Door verschuivingen in het nieuwbouwaanbod en het uitponden van huurwoningen zijn de kansen voor de starters op de koopwoningmarkt (tijdelijk) toegenomen. Dat is ook terug te zien in het aantal hypotheekaanvragen en toegekende hypotheke, zoals geregistreerd door HDN. Gedurende het jaar 2024 is de stijging van het aantal toegekende hypotheke onder de groep jongere huishoudens (+31%) sterker geweest dan voor de totale groep (+28%). In het eerste kwartaal van 2025 begint er een ander beeld te ontstaan. Het aandeel van de jongeren neemt weer iets af bij zowel de aanvragen als de toekenningen. De toename van het totaal aantal hypotheekaanvragen en toegekende hypotheke in het meest recente kwartaal is volledig toe te schrijven aan een extra vraag naar het oversluiten en verhogen van bestaande hypotheke door eigenaar-bewoners op middelbare en oudere leeftijd. Voor hen is onvoldoende passend woningaanbod voor handen in de bestaande woningvoorraad, en vooral op de markt van nieuwbouw-koopwoningen. Deze huishoudens kunnen niet doorstromen en gaan daarom in toenemende mate hun huidige woning verbouwen en verduurzamen!

Meer informatie

U kunt de [kwartaalrapportage van het eerste kwartaal in 2025](#) hier downloaden. Meer nieuwsitems, publicaties en informatie kunt u vinden op de website [Monitor Koopwoningmarkt](#). Het dashboard met alle onderliggende gegevensreeksen is ook te bereiken via de link naar het [Dashboard Woningmarkt in vogelvlucht](#).

De **Monitor Koopwoningmarkt** is het resultaat van een samenwerking tussen Archidat, Centraal Bureau voor de Statistiek, De Hypotheekshop, Hypotheken Data Netwerk, Locatus, Nationale Hypotheek Garantie, Nederlandse Vereniging van Makelaars, Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, Vereniging Eigen Huis en WoningbouwersNL. De Monitor Koopwoningmarkt wordt beheerd vanuit het Expertisecentrum Woningwaarde van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

De **RTL Z Huizenindex** is gebaseerd op de Kwartaalrapportage Monitor Koopwoningmarkt, samengesteld door het Expertisecentrum Woningwaarde, en combineert bestaande statistieken over de woningmarkt en de hypotheekmarkt.

Deze totaalindicator geeft in één oogopslag de stemming op de huizenmarkt weer. Daarmee proberen de TU Delft en RTL Z helderheid te verschaffen voor consumenten én deskundigen die nu maandelijks te maken hebben met een grote hoeveelheid aan deeltijfers.

Noot voor de redactie

Voor meer informatie over de Monitor Koopwoningmarkt kunt u contact opnemen met Peter Boelhouwer, (015) 278 1908, p.j.boelhouwer@tudelft.nl. Voor algemene informatie neemt u contact op met Ellen Vroemen, Communicatieadviseur Faculteit Bouwkunde TU Delft, 06 42627914, communicatie-bk@tudelft.nl.

Wilt u geen persberichten van MBE meer ontvangen? Stuur een mail naar mbe-bk@tudelft.nl.