**Delft, 18 november 2025**

# Raakt de Nederlandse woningmarkt zijn doorstromingskarakter kwijt?

**Mede door de verkoop van huurwoningen is het totaal aantal te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad de laatste twee jaar flink toegenomen. Het zijn relatief vaker (kleinere) appartementen en woningen in het minder dure prijssegment. In de nieuwbouwproductie wordt de laatste jaren eveneens een grotere nadruk gelegd op het bouwen van appartementen en op meer betaalbare (en dus kleinere) woningen. Dit vergroot de kansen voor starters en jongere huishoudens op de koopwoningmarkt, maar verkort ook de verhuisketens in de bestaande voorraad. Dit blijkt uit de gegevens in de eenenvijftigste Monitor Koopwoningmarkt (derde kwartaal 2025).**

## Meer te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad

In het derde kwartaal van 2025 stabiliseert het totaal aantal te koop aangeboden woningen op een hoog niveau (circa 77.600 woningen) door het nog steeds uitponden van huurwoningen door beleggers. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2024 is er dan ook sprake van een stijging van 18,6%, zo blijkt uit de registratiegegevens van de NVM. Toch ligt dit totale aanbod in dit kwartaal van 2025 nog ruim onder de ongeveer 120.000 woningen per kwartaal in het jaar 2017. Bovendien bestaat het te koop staand aanbod relatief vaker uit (kleinere) appartementen en behoren deze woningen relatief vaker tot het minder dure prijssegment. Het doorstromen door eigenaar-bewoners (gezinnen) op middelbare leeftijd en door meer draagkrachtige oudere eigenaar-bewoners wordt juist minder aantrekkelijk door het huidige woningaanbod.

## Nieuwbouwproductie verandert eveneens sterk van samenstelling: kleiner en betaalbaar

De laatste jaren wordt er in de woningbouwproductie eveneens een grotere nadruk gelegd op het bouwen van appartementen. Meer recent moeten er ook nog meer betaalbare (en dus kleinere) woningen gerealiseerd worden. Net als in de bestaande woningvoorraad is dus ook hier een duidelijke verschuiving in het woningaanbod te zien. De NVM meldt in haar analyses van de woningmarkt dat het aandeel appartementen in het totaal aantal transacties van nieuwbouwwoningen in het derde kwartaal van 2025 fors hoger is, dan een jaar geleden (van 37% naar 48%) en veel hoger dan vijf jaar geleden (25%). Een bijkomend probleem is de dalende trend in het aantal opgeleverde nieuwbouwkoopwoningen gedurende de laatste 2,5 jaar, zoals blijkt uit de Monitor Nieuwe Koopwoningen van WoningbouwersNL en de TU Delft.

## Koopprijzen nemen iets minder hard toe

Door een nog steeds grote vraag naar koopwoningen blijft, ondanks het groter aanbod van te koop staande woningen, de krapte op de koopwoningmarkt groot. Dat vormt een voedingsbodem voor verdere prijsstijgingen op die markt. In het derde kwartaal van 2025 blijkt de mediane verkoopprijs (gepresenteerd door de NVM) 4,8% hoger uit te komen dan in hetzelfde kwartaal van 2024. Uitgedrukt in de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK, gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) is er in het meest recente kwartaal een prijsstijging van 7,8% vastgesteld ten opzichte van het derde kwartaal in 2024. Deze jaar-op-jaar koopprijsstijging is wel veel geringer dan in de tweede helft van 2024 en begin 2025.

De vraag-aanbodverhouding wordt tijdelijk toch beïnvloed door het extra woningaanbod, waardoor er iets meer ruimte ontstaat voor prijsonderhandeling (minder overbieden). Bovendien worden er relatief

meer woningen verkocht van (iets) mindere kwaliteit (kleinere woningen, woningen met lagere energielabels, minder instapklare woningen), wat gevolgen heeft voor de mediane verkoopprijs en de prijsindex.

**Verkoopprijzen nieuwbouwwoningen staan al enkele jaren onder druk**

De jaar-op-jaar prijsmutaties van de gemiddelde koopprijs van nieuwbouwwoningen schommelen sterk in de laatste drie jaar. De gemiddelde verkoopprijs in het tweede kwartaal van 2025 (€482.455) blijkt zelfs -6,5% lager uit te komen dan in hetzelfde kwartaal van 2023. In dezelfde periode laten de gemiddelde totale bouwkosten (exclusief grondprijs) van nieuwe woningen (verzameld door Archidat) een forse stijging zien: circa 11 %. Vooral de loonkosten (+18 %) laten over de gehele periode flinke stijgingen zien. Dalende koopprijzen en stijgende bouwkosten zijn alleen te rijmen door relatief meer kleinere woningen te bouwen en relatief vaker te kiezen voor gestapelde nieuwbouw.

**Woningbouwproductie blijft ook komende jaren onder druk staan**

Het aantal verleende bouwvergunningen, zoals geregistreerd door het CBS op basis van de Basis Administratie Gebouwen (BAG), schommelt sinds het vierde kwartaal van 2023 rond de 22.000 woningen per kwartaal, met een uitschieter naar boven in het vierde kwartaal van 2024. Hierdoor kwam voor heel 2024 het aantal verleende bouwvergunningen op het relatief hoge niveau uit van 93.910. In de eerste drie kwartalen van 2025 zet echter een lichte daling in en komt het aantal verleende bouwvergunningen 4,6% lager uit in vergelijking met de eerste drie kwartalen van 2024. Voor heel 2025 zal er naar verwachting sprake kunnen zijn van een daling tussen de 10% en 15%. Deze dalende trend belooft ook voor de komende jaren vooralsnog geen sterke toename van de woningbouwproductie.

**Aantal hypotheekaanvragen voor verbouwen en verduurzamen neemt fors toe**

Het aantal hypotheekaanvragen is gedurende 2024 en de eerste helft van 2025 fors toegenomen, zo blijkt uit de gegevens van HDN. Gedeeltelijk blijkt deze ontwikkeling veroorzaakt te worden door een toename van de aanvragen bedoeld voor een verhoging van een bestaande hypotheek of voor een tweede hypotheek. In het derde kwartaal van 2024 was ongeveer 25% van de aanvragen bedoeld voor dit doel. In het derde kwartaal van 2025 loopt dit op tot circa 38% en komt dit aantal hypotheekaanvragen uit op 50.610. Door een tekort aan passend aanbod van woningen in de bestaande woningvoorraad en op de markt van nieuwbouwwoningen, stromen eigenaar-bewoners minder door maar verbouwen in plaats daarvan vaker hun woning (waaronder verduurzamen). Het aantal aanvragen voor de aanschaf van een woning (door potentiële starters en doorstromers) komt in het derde kwartaal van 2025 uit op bijna 83.600 aanvragen, wat vergelijkbaar is met de aantallen van het afgelopen vier kwartalen.

**Meer Startersleningen verstrekt**

De groei van het aantal door SVN ontvangen aanvragen van Startersleningen sinds eind 2021 is in overeenstemming met de stijging van het aantal jonge starters op de koopwoningmarkt. Het aantal aanvragen is in de periode eerste kwartaal van 2021 - derde kwartaal van 2025 gegroeid van 820 naar 2604 aanvragen. Gemeenten blijken door de enorme koopprijsstijgingen in het jaar 2021 en begin 2022 een meer actief beleid te zijn gaan voeren op dit punt en in hun regelingen meer aansluiting te hebben gezocht bij de NHG-grenzen. De door uitponding ontstane groei van het aanbod van betaalbare appartementen in de laatste twee jaar heeft deze trend verder versterkt. Ook het aantal toegekende startersleningen laat een vergelijkbaar verloop zien.

**Meer informatie**

U kunt de kwartaalrapportage van het derde 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 deelcijfers.

---

***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 Bart Haagsma, Communicatieadviseur Faculteit Bouwkunde TU Delft, 06 24778245, communicatie-bk@tudelft.nl.*
*Wilt u geen persberichten van MBE meer ontvangen? Stuur een mail naar mbe-bk@tudelft.nl.*