



Monitor Koopwoningmarkt

4^e kwartaal 2025

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

Harry Boumeester
Peter Boelhouwer

Februari 2026

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

TU Delft - MBE

Archidat

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.

Koopwoningmarkt en hypotheekmarkt normaliseren enigszins

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (ruim 47.600 woningen) in het vierde kwartaal van 2025 komt voor het vierde opeenvolgende kwartaal hoger uit dan in hetzelfde kwartaal van 2024. Dit kwartaalcijfer ligt 14,8% hoger dan in het derde kwartaal, wat vooral het gevolg is van het gebruikelijke seizoeneffect (i.e. koopsprint net voor het einde van het jaar). De stijgende lijn op de koopwoningmarkt blijft goed zichtbaar: het aantal van ruim 166.000 verkochte woningen in het kalenderjaar 2025 komt namelijk respectievelijk 15,1% en 25,8% hoger uit dan het aantal in 2024 en in 2023. Daarmee wordt inmiddels weer een dynamiek bereikt, die we kort voor de Coronapandemie in 2020 gewend waren.

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties in de afgelopen drie jaar bevestigen deze ontwikkeling. Het totaal aantal transacties van bijna 238.700 woningen in 2025 ligt duidelijk boven het niveau van de twee voorliggende jaren. De dalende trend uit de periode 2021-2023 is omgebogen, mede door de sterke toename van verkochte huurwoningen. Volgens de gegevens van de NVM bestaat ongeveer 20% van alle verkopen uit verkochte huurwoningen.

Dat het uitpenden de belangrijkste verklaring vormt voor het toegenomen aantal transacties, blijkt ook uit het type woningen dat wordt verkocht. In de door de NVM geregistreerde cijfers is namelijk een zekere verschuiving zichtbaar richting de appartementen. Het gaat daarbij in belangrijke mate om voormalige huurwoningen (kleine, relatief eenvoudige woningen) die aan de koopmarkt worden toegevoegd. In 2025 komt het aantal verkochte appartementen (ruim 55.500) voor het tweede opeenvolgende jaar hoger uit dan in het voorliggende jaar. Circa 34% van alle verkochte woningen in 2025 is een appartement, terwijl dat aandeel in 2023 nog maar 30% bedroeg.

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 blijft de krapte op de koopwoningmarkt groot, wat een voedingsbodem is voor verdere prijsstijgingen op die markt. In het vierde kwartaal van 2025 blijkt de mediane verkoopprijs (gepresenteerd door de NVM) 3,9% hoger uit te komen dan een jaar eerder. Uitgedrukt in de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK, gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) is er in het meest recente kwartaal een prijsstijging van 6,2% vastgesteld ten opzichte van het vierde kwartaal in 2024. Daarmee is de stijging van de koopprijzen in de bestaande woningvoorraad wel meer bescheiden geworden dan in de voorliggende periode. Er worden relatief meer woningen verkocht van (iets) mindere kwaliteit (kleinere woningen, woningen met lagere energielabels, minder instapklare woningen), wat zijn neerslag heeft op de mediane verkoopprijs.

Het aantal hypotheekaanvragen is in de laatste twee jaar fors toegenomen tot een record totaal van 563.600 aanvragen in 2025, zo blijkt uit de gegevens van HDN. Het aantal hypotheekaanvragen komt daarbij ruim drie keer hoger uit, dan het aantal verkopen in deze jaren. Door een tekort aan passend woningaanbod in de bestaande woningvoorraad en vooral op de markt van nieuwbouwwoningen kunnen huishoudens niet doorstromen en gaan daarom hun woning verbouwen (waaronder verduurzamen). Dit verklaart de sterke toename van het aantal hypotheekaanvragen voor het verhogen van een bestaande hypotheek en voor een tweede hypotheek. In het derde kwartaal van 2024 behoorde ongeveer 35% van de

aanvragen tot deze categorie, waarna dit aandeel oploopt tot 42% in het eerste kwartaal van 2025.

In de laatste drie kwartalen van 2025 vindt er dan toch weer een lichte verschuiving plaats richting meer hypotheekaanvragen voor de aanschaf van een (andere) koopwoning. Het aandeel van dit type aanvragen loopt op van 58% naar 62%. Daarbinnen neemt het aandeel van de potentiële doorstromers ook weer iets toe (van 47% naar 49%) ten koste van het aandeel potentiële starters. In absolute zin is het aantal aanvragen van potentiële starters in het vierde kwartaal van 2025 ook nog steeds erg hoog met circa 47.800 offertes. Maar ook eigenaarsbewoners willen toch weer een stap proberen te maken op de koopwoningmarkt. Ook de hypotheekmarkt lijkt dus weer enigszins te normaliseren.

Vanaf het eerste kwartaal van 2023 blijkt het animo onder de woonconsumenten voor het kopen van een nieuwbouwwoning zich te herstellen. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen loopt op van bijna 3.300 woningen naar circa 7.700 woningen in het vierde kwartaal van 2024. In de eerste drie kwartalen van 2025 lijkt er een zekere stabilisatie in het aantal verkochte nieuwbouwoopwoningen op te treden op een niveau van rond de 7.800 à 7.900 woningen.

Met het aantrekken van de verkopen komt met enige vertraging ook het aanbod van nieuwe projecten in de lift. Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen loopt vanaf medio 2023 op van zo'n 4.500 woningen per kwartaal naar bijna 8.200 woningen in het vierde kwartaal van 2024. Het aantal aangeboden koopwoningen lijkt ook in de eerste drie kwartalen van 2025 te gaan uitkomen op 8.000 tot 8.200 woningen per kwartaal. Een voorzichtige conclusie is dan ook dat het aanbod op de nieuwbouwwoningmarkt in een opwaartse beweging zit.

De jaar-op-jaar koopprijsmutaties van nieuwbouwwoningen schommelen de laatste tweeënhalve jaar. De gemiddelde verkoopprijs neemt daarbij veel minder sterk toe dan in de periode 2020-2022. Ook in de eerste drie kwartalen van 2025 is er sprake van een geringe prijsstijgingen en -dalingen ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Deze koopprijsmutaties worden deels veroorzaakt door de veranderende samenstelling van het pakket nieuwbouwwoningen (meer of minder kleinere appartementen) dat in een kwartaal is verkocht.

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwe woningen bedraagt in het derde kwartaal van 2025 bijna €503.600 en komt hiermee duidelijk hoger uit dan een jaar geleden. In het derde kwartaal van 2025 lag de mediane verkoopprijs van bestaande koopwoningen (497.000) nog maar net onder de gemiddelde prijs voor nieuwbouwoopwoningen. Door de nieuwbouw van meer relatief kleinere koopappartementen wordt de gemiddelde koopprijs van nieuwe woningen natuurlijk getemperd.

Het aantal verleende bouwvergunningen, gepubliceerd door het CBS, schommelt sinds het vierde kwartaal van 2023 tussen de 20.000 en 24.000 woningen per kwartaal, met een uitschieter in het vierde kwartaal van 2024 naar 29.223 vergunningen. Na een forse daling in het eerste kwartaal van 2025, blijkt het aantal verleende bouwvergunningen in de daaropvolgende kwartalen toch weer op te lopen. Het totaal aantal verleende bouwvergunningen in het jaar 2025 komt daardoor uit op 85.957 vergunningen, wat wel een daling van -8,5% betekent in vergelijking met het niveau van het jaar 2024. Grote uitschieters per kwartaal buiten beschouwing worden gelaten, blijkt de trend van 20.000 tot 24.000 bouwvergunningen per kwartaal eigenlijk te worden gehandhaafd in de afgelopen twee jaar. Er is dus een constante basis voor de bouw van nieuwe woningen in de komende jaren.

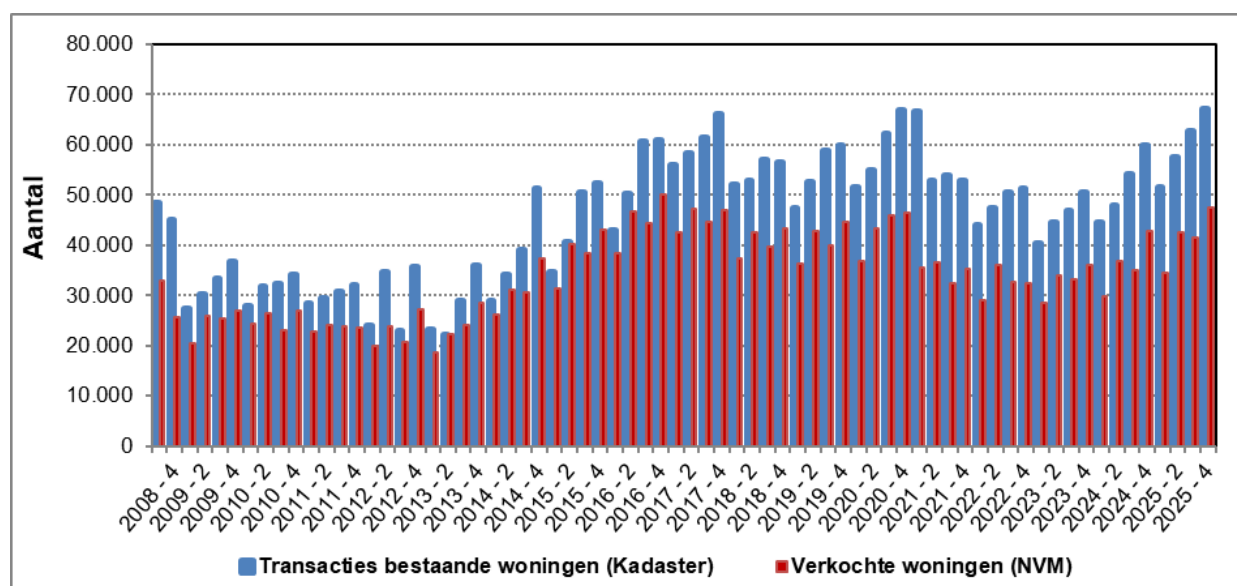
Uit de gegevens van Locatus blijkt, dat het totaal aantal bouwplannen (voor minimaal 50 woningen) in Nederland in de tweede helft van 2025 wederom licht is toegenomen tot bijna 4.230 plannen. Dat is een stijging van 26% ten opzichte van het begin van 2024. Daarbij is wel een duidelijke verschuiving te zien in zowel absolute als relatieve zin, naar meer zachte plannen en minder plannen in uitvoering. Het aantal harde plannen (waarvan de hele juridische en beleidsprocedure is doorlopen) blijkt in het laatste half jaar min of meer te stabiliseren. Bovenstaande ontwikkelingen in de woningbouwplannen kunnen een indicatie zijn voor een te verwachten beperkte stijging in het aantal bouwvergunningen in de komende anderhalf tot twee jaar. De gegevens uit de harde bouwplannen lijken daarbij wel een voorbode voor een verdere verschuiving in de nieuwbouwproductie naar meer kleinere woningen en veel woningen op binnenstedelijke locaties in de komende jaren.

Dit blijkt uit de gegevens in de tweeënvijftigste Monitor Koopwoningmarkt (vierde kwartaal 2025).

Markt van bestaande koopwoningen lijkt zich meer te normaliseren

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (ruim 47.600 woningen) in het vierde kwartaal van 2025 komt voor het vierde opeenvolgende kwartaal hoger uit dan in hetzelfde kwartaal van 2024 (zie figuur 1). Dit kwartaalcijfer ligt 14,8% hoger dan in het derde kwartaal, wat vooral het gevolg is van het gebruikelijke seizoeneffect (i.e. koopsprint net voor het einde van het jaar). De stijgende lijn op de koopwoningmarkt blijft goed zichtbaar: het aantal van ruim 166.000 verkochte woningen in het kalenderjaar 2025 komt namelijk 15,1% hoger uit dan het aantal in 2024 en blijkt zelfs 25,8% boven het niveau van 2023 te liggen. Daarmee wordt inmiddels weer een dynamiek bereikt, die we kort voor de Coronapandemie in 2020 gewend waren.

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 2025



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2026; NVM, Woningmarkt cijfers, 2026

Maar in hun "Analyse van de woningmarkt 2^e kwartaal 2025" geeft de NVM aan, dat het in circa 20% van de verkochte woningen gaat om uitponing, terwijl dit in 2023 slechts 10% was. Hetgeen impliceert dat de extra verkopen van deze voormalige huurwoningen volledig verantwoordelijk is voor de toegenomen dynamiek op de markt voor bestaande koopwoningen in de afgelopen twee jaar. Zonder de beleidswijzigingen ten aanzien van het verhuren in de particuliere huursector, zou het aantal verkopen waarschijnlijk zijn gestabiliseerd op het niveau van 2022 en 2023.

Het Kadaster registreert ook het aantal transacties van bestaande woningen, maar dit verschilt op een aantal punten van de data van de NVM. Ten eerste registreert het Kadaster alle transacties, terwijl de NVM alleen de verkopen van haar leden bijhoudt. Ten tweede registreren de NVM en het Kadaster verkopen op verschillende momenten: de NVM telt een verkoop bij het sluiten van de koopovereenkomst, het Kadaster pas bij de eigendomsoverdracht. Hierdoor loopt de registratie van het Kadaster meestal twee tot drie maanden achter op die van de NVM. Ten derde verschillen de seizoenspatronen: bij de NVM zijn de verkopen vaak hoger in het tweede en vierde kwartaal, terwijl het Kadaster door het jaar heen een gelijkmatigere toename laat zien (veel transacties passeren nog voor het einde van het jaar; daardoor is er meestal een terugval te zien in het aantal registraties in het eerste kwartaal van het erop volgende jaar).

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties komt in het vierde kwartaal van 2025 uit op ruim 67.200 transacties geregistreerd (zie figuur 1), wat een stijging van 12,2% betekent ten opzichte van hetzelfde kwartaal in het jaar ervoor. Daarmee bedraagt het totaal aantal transacties in 2025 bijna 238.700 woningen; een duidelijk hoger niveau dan in 2023 en 2024 (respectievelijk 182.400 en 206.500 transacties). De dalende trend uit de periode 2021-2023 blijkt in de afgelopen twee jaar dus duidelijk omgebogen. Deze ontwikkeling van het aantal transacties past, net als bij de NVM-gegevens, in het beeld van de sterke toename van verkochte huurwoningen.

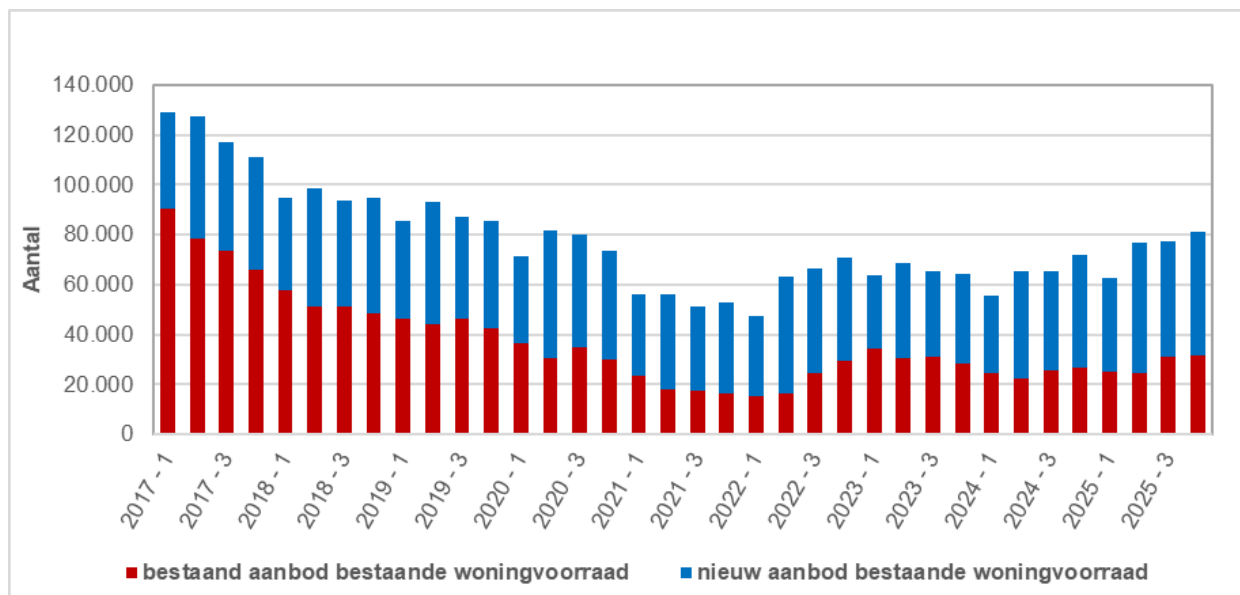
Zonder uitponen zou de markt voor bestaande koopwoningen nog steeds stabiliseren

In de vorige monitorrapportages is al gemeld, dat in de afgelopen jaren enkele ingrijpende beleids- en wetwijzigingen doorgevoerd zijn op aanpalende beleidsterreinen. Denk hierbij aan de verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,4%, de ingevoerde fiscale aanslag op tweede woningen in box 3 en het verbod op tijdelijke huurcontracten en de Wet Betaalbare huur. Deze maatregelen hebben neveneffecten op de koopwoningmarkt. Door deze wijzigingen is het verhuren van woningen namelijk duurder geworden, waardoor veel particuliere en bedrijfsmatige investeerders op de huurwoningmarkt hun panden verkopen.

Gedurende de afgelopen twee jaar is daardoor het aantal nieuw te koop gezette aanbod van bestaande woningen duidelijk opgelopen van een kleine 138.000 woningen in 2023 naar 185.300 woningen (+34,3%), waarmee de licht dalende trend uit voorgaande jaren is gekeerd (zie figuur 2). Opgeteld bij het reeds te koop staand aanbod gedurende een kwartaal, komt het totaal te koop aangeboden woningen in de bestaande woningvoorraad gedurende 2025 uit op ruim 297.000 woningen. Dat aantal is fors hoger dan in 2021 (bijna 217.000 woningen). We moeten terug naar het jaar 2020 om een vergelijkbaar niveau aan te treffen.

In het vierde kwartaal van 2025 komt het totaal aantal te koop aangeboden woningen toch weer hoger uit ten opzichte van zowel het derde kwartaal van 2025 (+5,0%), als het vierde kwartaal in 2024 (+12,9%). Toch blijft het totaal aanbod van circa 81.000 te koop staande woningen in het vierde kwartaal van 2025 veel geringer dan de ongeveer 120.000 woningen per kwartaal in het jaar 2017; een periode die gekenmerkt wordt door 'normale marktomstandigheden' (zie figuur 2). De koopwoningmarkt blijkt in de laatste twee jaar dus niet krappere te zijn geworden door met name het uitponen van huurwoningen, maar blijft historisch gezien nog wel steeds erg krap.

Figuur 2 Totaal aantal te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2017 – 4^e kwartaal 2025



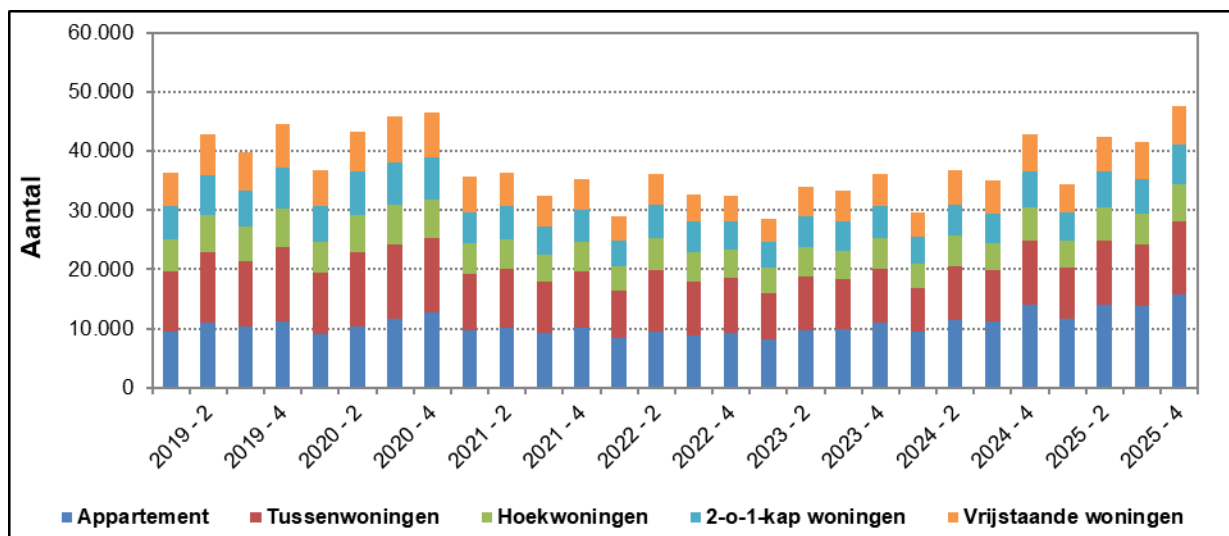
Bron: NVM, 2026

Relatief meer appartementen en tussenwoningen verkocht in de bestaande voorraad

Dat het uitponden de belangrijkste verklaring vormt voor het toegenomen aantal transacties, blijkt ook uit het type woningen dat wordt verkocht. In de door de NVM geregistreerde cijfers is namelijk een zekere verschuiving zichtbaar richting appartementen. Het gaat daarbij in belangrijke mate om voormalige huurwoningen (kleine, relatief eenvoudige woningen) die aan de koopmarkt worden toegevoegd.

In 2024 zijn circa 46.100 appartementen verkocht, wat een toename is van 7.400 appartementen ten opzichte van 2023 (zie figuur 3). In 2025 zet deze trend door: het aantal verkochte appartementen (ruim 55.500) stijgt met 20,3% ten opzichte van 2024. Gedurende 2025 is circa 34% van alle verkochte woningen een appartement, terwijl dat aandeel in 2023 nog maar 30% bedraagt.

Figuur 3 Aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen naar woning-type, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2019 – 4^e kwartaal 2025



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2026

Door het beschikbaar komen van extra te koop aangeboden appartementen, blijken vooral de kansen van 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 99.300 in 2023, via 116.000 in 2024 naar 135.100 woningen in 2025 (zie het Vastgoeddashboard van het Kadaster). Deze toename in de afgelopen twee jaar (+36,1%) is groter dan het totaal aantal transacties (+30,9%), waardoor het aandeel jonge kopers toeneemt.

Doorstromen op koopwoningmarkt blijft lastig

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 echter geen sprake van. Omdat slechts een klein deel van de aangeboden huurwoningen door doorstromers op de koopwoningmarkt wordt gekocht, zal het effect van de opleving van het aantal transacties in de laatste kwartalen eerder wegebben dan onder normale woningmarktomstandigheden. De verkochte huurwoningen zorgen dus waarschijnlijk niet voor nog meer dynamiek binnen de koopwoningvoorraad in de komende kwartalen.

De versterkte verkoop van huurwoningen kan nog enkele kwartalen aanhouden, doordat woningen worden uitgepand op het moment dat huurders hun contract opzeggen, of op het moment dat tijdelijke huurcontracten aflopen. Ook hebben institutionele beleggers veel woningen aan kleinere beleggers verkocht. Ook deze complexen zullen de komende jaren geleidelijk worden uitgepand. Maar als het nieuwe kabinet-Jetten de eerder ingevoerde wetgeving ten aanzien van het verhuren van woningen in de particuliere huursector inderdaad gaat versoepelen, kan dat het proces van uitpanden ook zomaar ombuigen. Het aanbod van te koop staande woningen kan in dat geval snel krimpen.

Dus hoewel het totale aantal transacties op de woningmarkt toeneemt, betekent dit niet dat de koopwoningmarkt ook beter functioneert. Zoals gemeld, zullen de doorstroomketens bij de verkochte huurwoningen naar verwachting beperkt blijven. Tegelijkertijd gaat dit gepaard met een afname van het aanbod van particuliere huurwoningen, waardoor de vraagdruk op zowel de huur- als de koopwoningmarkt zeer waarschijnlijk hoog zal blijven de komende kwartalen.

Doordat de vraag aan de onderkant van de koopwoningmarkt nog steeds groot is, blijven de kansen aanzienlijk voor potentiële doorstromers om hun huidige woning goed te verkopen. Veel van deze potentiële doorstromers hebben in de afgelopen jaren bij lage hypotheekrentes hun bestaande hypotheek overgesloten, waardoor zij nu in een financieel gunstige positie verkeren om een volgende stap op de koopwoningmarkt te zetten. Een belangrijk struikelblok kan echter liggen in het aanbod van geschikte woningen aan de bovenkant van de markt, en met name in het 'passende' aanbod van nieuwbouwkoopwoningen. Zonder voldoende aanbod in deze segmenten zullen plannen tot doorstroming moeilijk te realiseren zijn, wat het functioneren van de gehele markt kan blijven belemmeren.

Krapte blijft ongekend hoog op de huidige markt van bestaande koopwoningen

De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal verkochte woningen) voor de bestaande koopwoningmarkt laat sinds het vierde kwartaal van 2023 een stabilisatie zien en schommelt de laatste twee jaar tussen de waarden van 2,1 en 2,3. Met uitzondering van het vierde kwartaal van 2024 en 2025, toen een waarde van 1,8 werd bereikt door een duidelijke stijging van het aantal verkochte woningen in beide kwartalen. Het eerder gemelde verruimde aanbod van te koop staande koopwoningen leidt dus niet tot een ruimere markt. De nog steeds grote vraag naar koopwoningen zorgt ervoor, dat dit nieuw te koop gezette aanbod ook snel weer wordt afgezet. De huidige markt van bestaande koopwoningen blijft dus zeer krap, want een score tussen de 5 en 7 wordt als een indicatie voor een normaal functionerende koopwoningmarkt beschouwd.

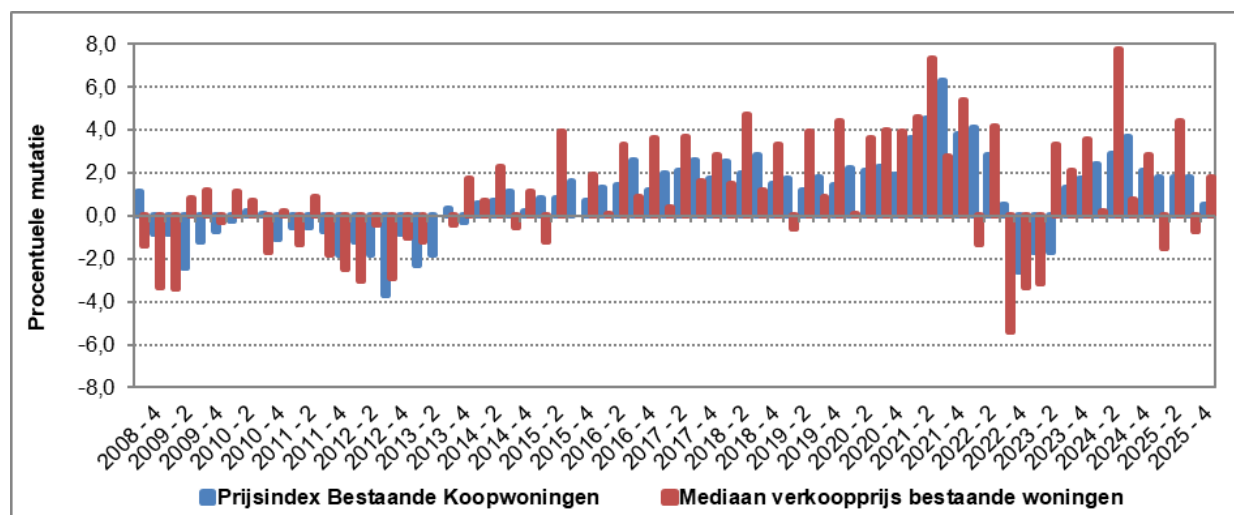
Stijging verkoopprijzen weer terug op niveau van vóór 2020

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) blijkt in de eerste drie kwartalen van 2025 steeds met circa 1,8% hoger uit te komen ten opzichte van het voorliggende kwartaal (zie figuur 1). Daarmee wijkt deze prijsstijging in deze periode af van het normale seizoenspatroon. In het vierde kwartaal van 2025 neemt de PBK met 0,5% toe in vergelijking met het voorliggende kwartaal; een iets geringere stijging wat wel in het seizoenspatroon past. Over het gehele jaar beschouwd ligt de kooprijmsstijging in 2025 op een lager niveau dan in 2024. In reële termen, dus gecorrigeerd voor de algehele inflatie, is er zelfs sprake van een gelijkblijvende prijsindex in het vierde kwartaal van 2025. De verkoopprijzen voor woningen stijgen dus net zo snel als de gemiddelde prijs van alle overige goederen. Ten opzichte van een jaar geleden komt de PBK nog wel duidelijk hoger uit (+6,2%), maar ook dit percentage ligt nu voor het vierde opeenvolgende kwartaal lager dan in het voorliggende kwartaal. Deze jaar-op-jaar mutatie wijst wel op een nog steeds aanhoudende vraagdruk.

Omdat de PBK gecorrigeerd wordt voor veranderingen in de pakketsamenstelling van verkochte woningen, kan de geringere prijsstijging in 2025 niet worden toegeschreven aan het grotere aandeel appartementen in de transacties. De kwartaal-op-kwartaal mutatie lijkt toch eerder een bevestiging van een minder scherpe stijging van de prijzen van koopwoningen.

Figuur 4 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 2025



Bron: CBS, Statline, 2026; NVM, Woningmarktcijfers, 2026

In de mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM) wordt eveneens grotendeels voor de wijziging in pakketsamenstelling van verkochte woningen gecorrigeerd. De mediane verkoopprijs heeft een directere relatie met de marktomstandigheden in het betreffende kwartaal, omdat het op de verkopen in dat kwartaal is gebaseerd. Net als in het tweede kwartaal van 2025, blijkt de verkoopprijs in het vierde kwartaal licht te stijgen (+1,8%) ten opzichte van het voorliggende kwartaal (zie figuur 4). De toename

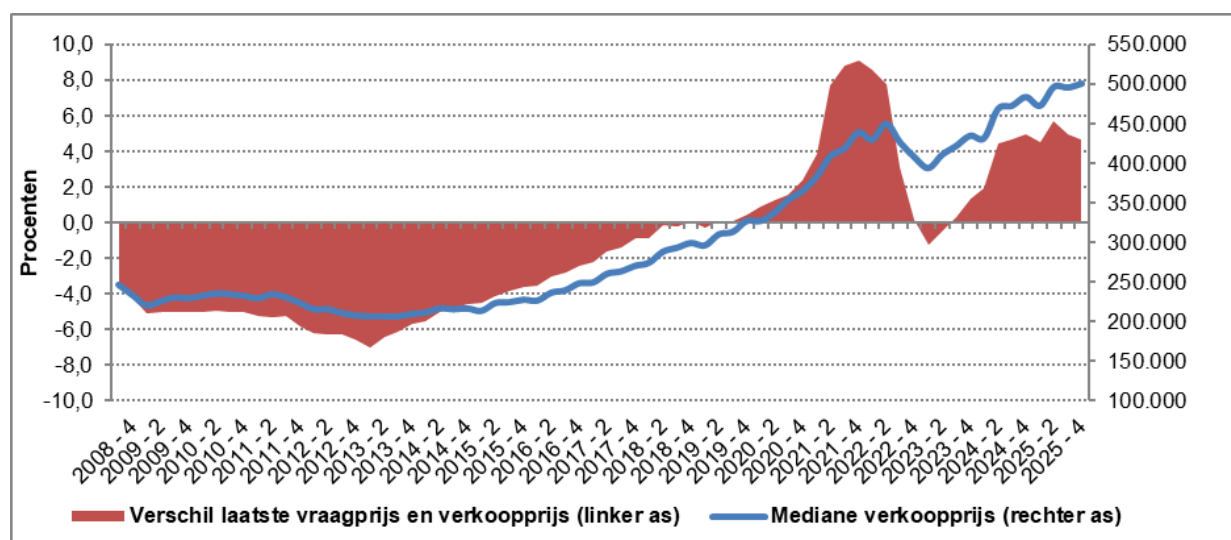
van het te koop staand aanbod aan woningen, zorgt voor iets meer ruimte op de markt van bestaande koopwoningen en drukt daarmee de kooprijsoontwikkeling enigszins. Dit leidt tot iets geringere kooprijfstijgingen in het tweede en vierde kwartaal van 2025 en zelfs geringe prijsdalingen in het eerste en derde kwartaal.

De jaar-op-jaar mutatie van de mediane verkoopprijs (niet weergegeven in figuur 1) is in het vierde kwartaal van 2025 (+3,9%) voor het zesde opeenvolgende kwartaal weer iets minder hoog dan in het voorliggende kwartaal. Daaruit blijkt ook dat de prijsstijgingen in de tweede helft van 2024 en gedurende het jaar 2025 enigszins geremd worden, na een periode van ongekend snel oplopende prijzen. Per saldo bedraagt de mediane verkoopprijs € 502.000 in het vierde kwartaal van 2025, waarmee een opvallende grens is beslecht. In reële termen, dus gecorrigeerd voor de algehele inflatie, ligt de mediane verkoopprijs inmiddels op een vergelijkbaar niveau als bij de vorige top in het tweede kwartaal van 2022.

Overbieden van de vraagprijs lijkt te stabiliseren

De grote disbalans tussen vraag en aanbod van koopwoningen, de gunstige financieringsvoorwaarden, de grote concurrentie tussen potentiële kopers en het overeind blijvend vertrouwen in de koopwoningmarkt, houden het fenomeen 'overbieden' op de koopwoningmarkt nog steeds in stand in de tweede helft van 2024 en in 2025. Overbieden is de onwerkelijke situatie, waarin er gemiddeld genomen meer dan de vraagprijs wordt betaald voor de koopwoning; een gegeven dat ook in de periode 2020-2022 duidelijk te herkennen is geweest (zie figuur 5).

Figuur 5 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 2025



Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2026

Gedurende het jaar 2024 is er sprake van een behoorlijke 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 naar ongeveer 72% in het vierde kwartaal van 2025. De mate waarin de vraagprijs gemiddeld over alle verkochte woningen overboden wordt, blijkt gedurende de tweede helft van 2024 en in 2025 te fluctueren tussen de 4,0% en 5,0% (zie figuur 5). Het tweede kwartaal van 2025 blijkt hierop een kortstondige uitzondering (+5,7%). Het overbieden lijkt voorlopig te stabiliseren door de toename van het te koop staande aanbod als gevolg van het uitpanden van beleggerswoningen.

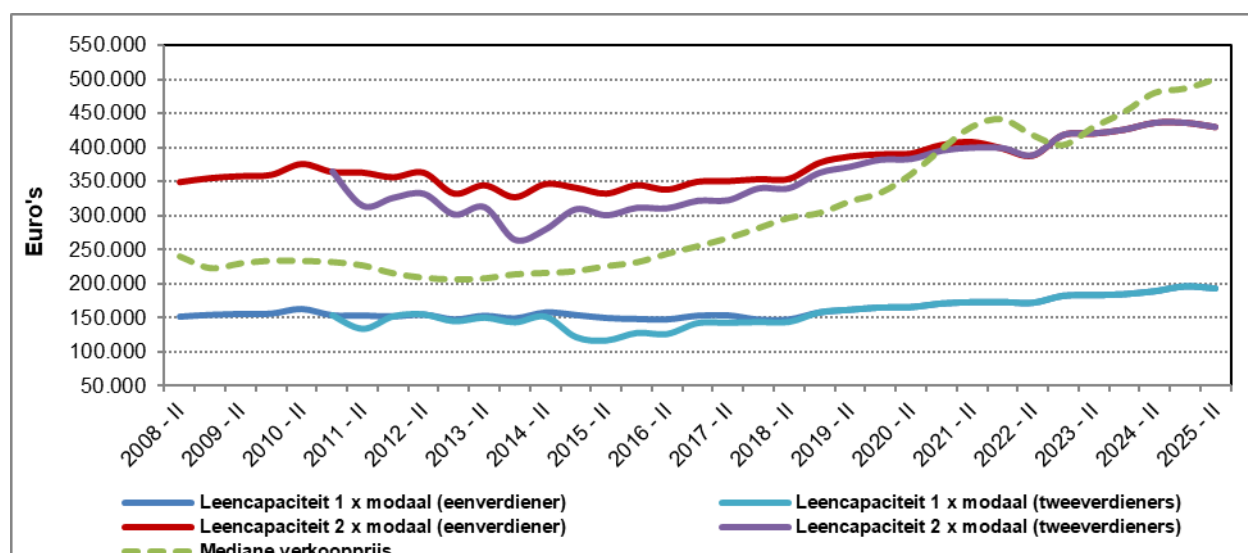
Natuurlijk kent dit beeld nog wel verschillen per woningmarktregio en marktsegment. In de marktsegmenten met de grootste concurrentie tussen potentiële kopers, de tussenwoningen, wordt vaker

(boven de 80%) en meer (tot 6,0%) overboden, zo blijkt uit nadere informatie van de NVM. Dit fenomeen zien we ook sterker terug in het goedkopere prijssegment en bij kwalitatief betere woningen.

Maximale leencapaciteit huishoudens en kooprijontwikkeling lopen verder uiteen

Lange tijd was er een duidelijke samenhang waar te nemen tussen de ontwikkeling van de maximale leencapaciteit (de uitkomst van de hoogte van het inkomen, de hypotheekrentestand en de door de overheid bepaalde hypotheekvoorwaarden) en de gemiddelde kooprijontwikkeling, zoals is terug te zien in figuur 6. Maar eigenlijk al vanaf begin 2016 blijken beide ontwikkelingen steeds meer "uit de pas te gaan lopen". Uit de figuur blijkt dat de eerdere dalingen van de leencapaciteit in 2021 en 2022 nog wel een effect te hebben gehad op de ontwikkeling van de verkoopprijzen. Maar vanaf medio 2023 vlakt de stijging van de leencapaciteit toch weer iets af en stijgt de mediane verkoopprijs verder door, waardoor een theoretisch gat ontstaat van circa € 70.000 tussen de gemiddelde leencapaciteit (bij 2x modaal huishoudinkomen) en de mediane verkoopprijs in de tweede helft van 2025.

Figuur 6 De gemiddelde maximale leencapaciteit¹ bij 1x modaal huishoudeninkomen en 2x modaal huishoudeninkomen, voor een- en tweeverdieners, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2008- 2^e helft 2025



1: het betreft de maximale leencapaciteit voor woningen met een E-, F- of G-energielabel.

Bron: TU Delft-MBE, 2026

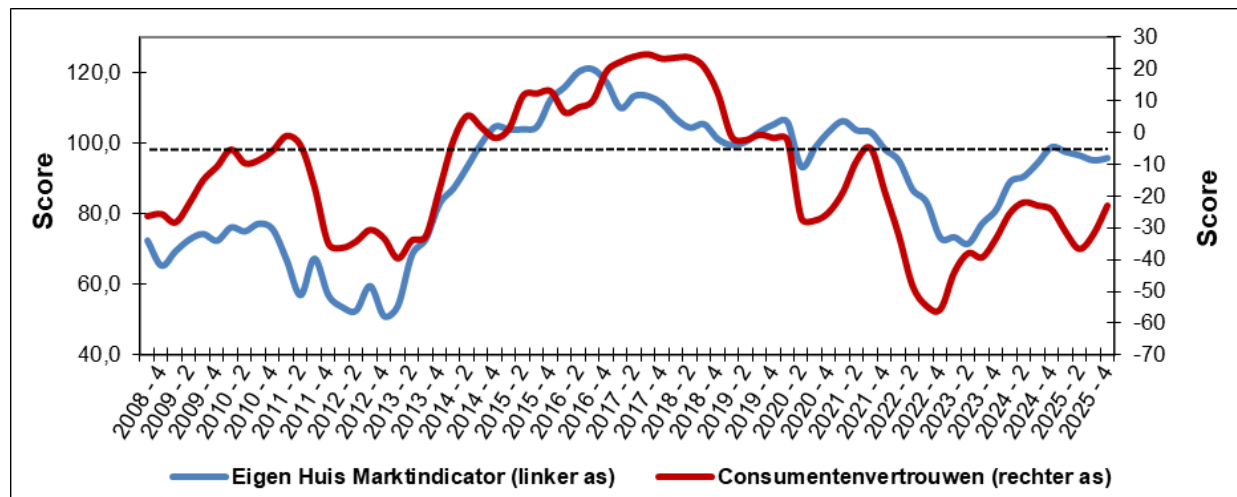
Door een verschuiving naar meer hogere inkomens onder de kopende huishoudens en door het inbrengen van eigen geld (overwaarde uit eerdere koopwoning, spaargeld of intergenerationele financiering) bij de koop van een woning, kunnen de verkoopprijzen voornamelijk blijven oplopen in de afgelopen tweeënhalve jaar. Daarnaast wordt het beeld in figuur 6 nog iets vertekend, doordat in de berekende maximale leencapaciteit geen rekening wordt gehouden met de vanaf januari 2024 geldende verruiming van de hypotheekvoorwaarden voor woningen met een hoger energielabel (oplopend tot 50.000 hogere hypotheeksom bij een woning met het hoogste energielabel). Deze verruiming heeft natuurlijk wel een positief effect gehad op de stijging van de mediane verkoopprijzen.

Vertrouwen in de koopwoningmarkt blijft overeind

Een andere pijler voor een aanhoudende vraag naar koopwoningen en dus (licht) stijgende verkoopprijzen, vormt het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder woonconsumenten. Dit vertrouwen blijkt, na anderhalf jaar duidelijk te zijn opgelopen, in 2025 min of meer te stabiliseren (zie figuur 7). 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 '96' in het vierde kwartaal van 2025. Bij de neutrale waarde van '100' zijn er evenveel mensen positief als negatief gestemd.

Figuur 7 De score op de Eigen Huis Marktindicator en het Consumentenvertrouwen (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2025



Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2026; CBS, Statline, 2026

De woonconsumenten zijn dus steeds iets minder sceptisch over de koopwoningmarkt geworden, wat voornamelijk het gevolg is van de aanhoudende positieve ontwikkeling van de verkoopprijzen en de lichte daling van de hypotheekrente. Daarmee wijkt de ontwikkeling van het vertrouwen in de koopwoningmarkt in de laatste anderhalf jaar af van het algemene consumentenvertrouwen in Nederland (gemeten door het CBS). Het vertrouwen in de economie is namelijk in de tweede helft van 2024 en de eerste helft van 2025 wel duidelijk gedaald onder de huishoudens. In de tweede helft van 2025 stijgt, in tegenstelling tot het vertrouwen in de koopwoningmarkt, het algemene consumentenvertrouwen in de economie wel weer.

Hypotheekmarkt fors in de lift met nadruk op de kopersmarkt

Aantal hypotheekaanvragen voor met name verbouwen neemt wederom 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 hypotheeken zorgde er in die periode voor, dat het aantal hypotheekaanvragen (geregistreerd door HDN) per kwartaal het aantal woningtransacties ver overtrof (zie figuur 8).

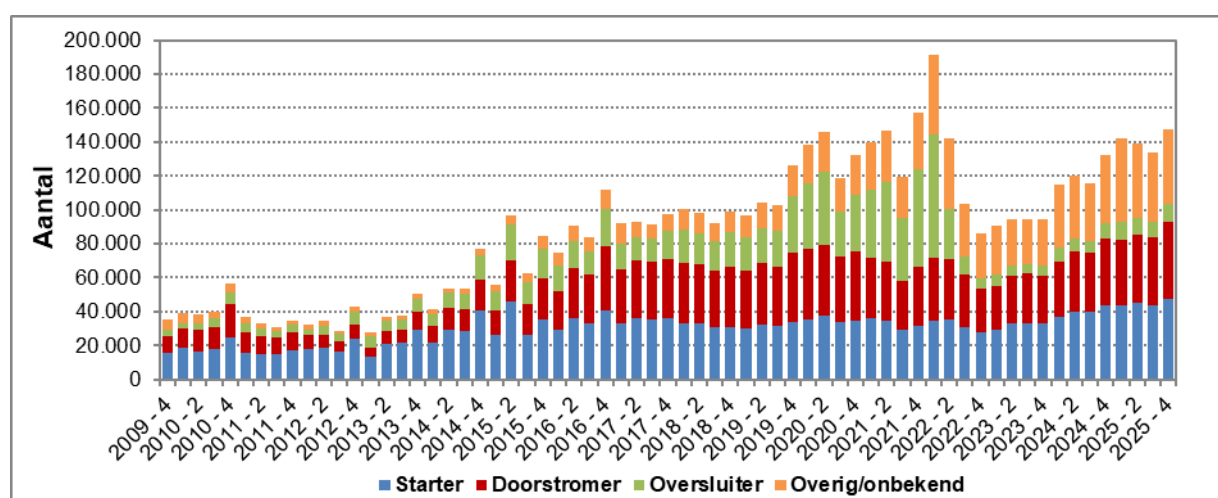
Gedurende de jaren 2024 en 2025 blijken beide markten weer iets minder aan elkaar gerelateerd. De sterke toename in het aantal transacties van woningen is namelijk ook terug te zien in het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis. Dat aantal neemt gestaag toe van circa 115.000 in het eerste kwartaal van 2024 naar bijna 148.000 aanvragen in het vierde kwartaal van 2025 (zie figuur 8). Met 563.600 aanvragen in 2025 komt dit aantal 16% hoger uit dan in 2024 en wordt het hoogste niveau sinds 2021 bereikt. Een deel van deze toename is te verklaren doordat twee van de grootbanken sinds begin 2024 data leveren aan HDN. Maar ook na correctie voor deze verandering is de toename in het aantal hypotheekaanvragen aanzienlijk.

In de tweede helft van 2024 blijkt deze toename gedeeltelijk gekoppeld te kunnen worden aan meer hypotheekaanvragen voor het verhogen van een bestaande hypotheek en voor een tweede hypotheek.

Een tekort aan passend aanbod van woningen in de bestaande woningvoorraad en vooral op de nieuwbouwmarkt zorgt ervoor, dat eigenaarbewoners niet kunnen doorstromen en daarom overgaan tot verbouwen (waaronder verduurzamen). In het derde kwartaal van 2024 behoorde ongeveer 35% van de aanvragen tot deze categorie, waarna dit aandeel oploopt tot 42% van de 142.100 aanvragen in het eerste kwartaal van 2025 (zie figuur 8).

In de laatste drie kwartalen van 2025 vindt er dan weer een lichte verschuiving plaats richting meer hypotheekaanvragen voor de aanschaf van een (andere) koopwoning; het aandeel loopt op van 58% naar 62%. Daarbinnen neemt het aandeel van de potentiële doorstromers ook weer iets toe (van 47% naar 49%) ten koste van het aandeel potentiële starters. In absolute zin is het aantal aanvragen van potentiële starters in het vierde kwartaal van 2025 nog steeds erg hoog met circa 47.800 offertes.

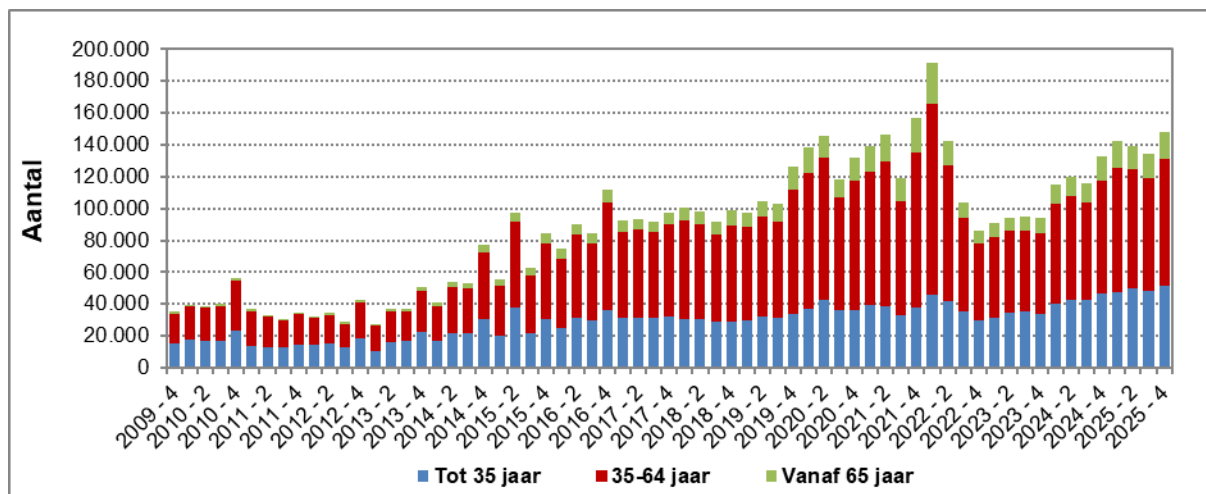
Figuur 8 Aantal hypotheekaanvragen naar type aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2025



Bron: HDN, 2026

Wel is er een lichte toename zichtbaar van het aantal jonge huishoudens dat een hypotheek aanvraagt. Uit de verdeling van hypotheekoffertes naar leeftijd blijkt namelijk dat het aandeel jongere huishoudens (tot 35 jaar) in 2023 en 2024 licht is toegenomen (van zo'n 30% tot 37%) ten opzichte de periode ervoor (zie figuur 9). Deze ontwikkeling sluit aan bij de eerder gesignaleerde opleving van koopstarters, mede als gevolg van het toegenomen aanbod van huurwoningen dat te koop wordt aangeboden. Gedurende het jaar 2025 stabiliseert het aandeel jonge huishoudens echter rond de 36% van het totaal aantal hypotheekaanvragen.

Figuur 9 Aantal hypotheekaanvragen naar leeftijdsklasse aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2025

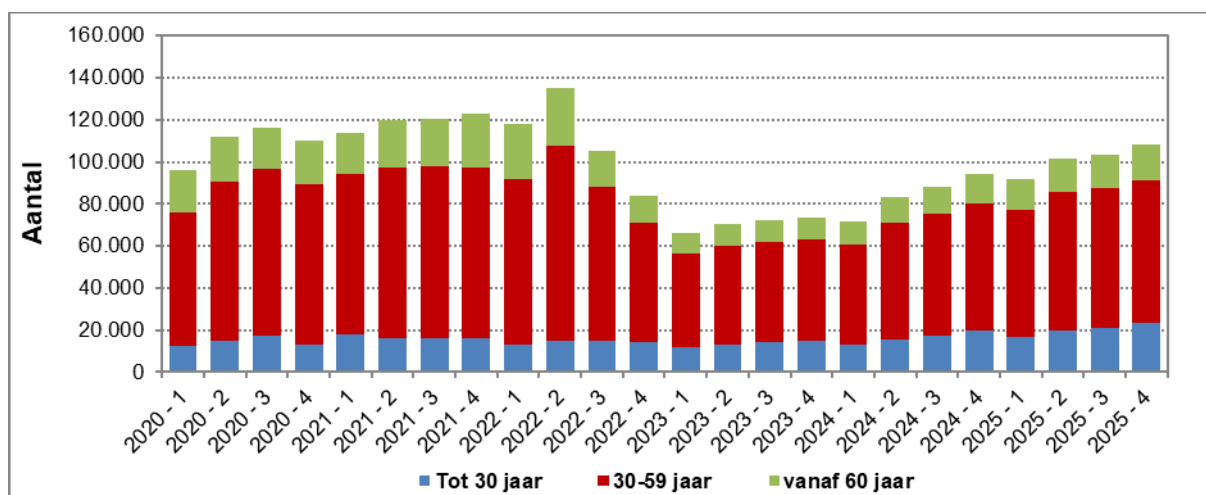


Bron: HDN, 2026

Aantal toegekende hypotheeken in 2025 veel hoger dan een jaar geleden

De hierboven gepresenteerde cijfers van HDN hebben betrekking op hypotheekaanvragen. HDN publiceert ook gegevens over het aantal daadwerkelijk toegekende hypotheeken. Met een vertraging van ongeveer één kwartaal zit er een duidelijke samenhang tussen het aantal hypotheekaanvragen en het aantal feitelijk toegekende hypotheeken die via het HDN-platform worden verwerkt. Het totaal aantal toegekende hypotheeken loopt gedurende de laatste twee jaar eveneens fors op van circa 71.400 in het eerste kwartaal van 2024 naar bijna 108.400 in het vierde kwartaal van 2025 (zie ook figuur 10). Daarmee stijgt het aantal toegekende hypotheeken met ongeveer 6,5% per kwartaal in de afgelopen acht kwartalen.

Figuur 10 Aantal toegekende hypotheeken naar leeftijdsklasse hypotheekontvanger, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2020 – 4^e kwartaal 2025



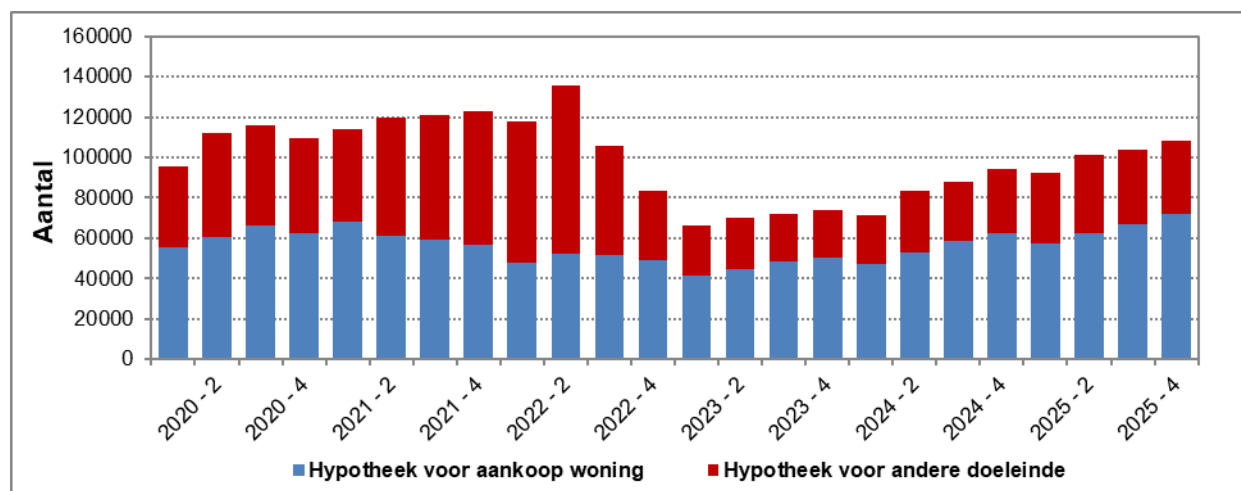
Bron: HDN, 2026

Uit figuur 10 valt op te maken dat de toename in het aantal toegekende hypotheeken gedurende het jaar 2025 goed zichtbaar is bij jonge aanvragers. Waar jongeren (tot 30 jaar) aan het begin van 2025 nog goed waren voor 18% van de toegekende hypotheeken, loopt hun aandeel op naar 21% in het vierde kwartaal van 2025. In absolute zin stijgt het aantal jongere huishoudens dat een hypotheek heeft ontvangen, van 16.800 huishoudens in het eerste kwartaal van 2025 naar 23.300 huishoudens in het vierde kwartaal van

dat jaar. Deze toename volgt natuurlijk met enige vertraging op de eerder geconstateerde groei van het aantal hypotheekaanvragen door jongeren.

Net als bij het aantal hypotheekoffertes zien we ook bij het aantal toegekende hypotheeken een toename van het aandeel hypotheeken voor andere doeleinden dan het kopen van een woning. Dit aandeel stijgt van 33% in het derde kwartaal van 2023 naar 38% in het tweede kwartaal van 2025 (zie figuur 11). In absolute aantallen gaat het om een stijging van circa 23.800 naar 38.900 toegekende hypotheeken voor verbouwingen (waaronder verduurzaming). In de tweede helft van 2025 neemt het aantal toegekende hypotheeken voor verbouwingen zowel absoluut als relatief juist weer licht af.

Figuur 11 Aantal toegekende hypotheeken naar doel van de hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2020 – 4^e kwartaal 2025



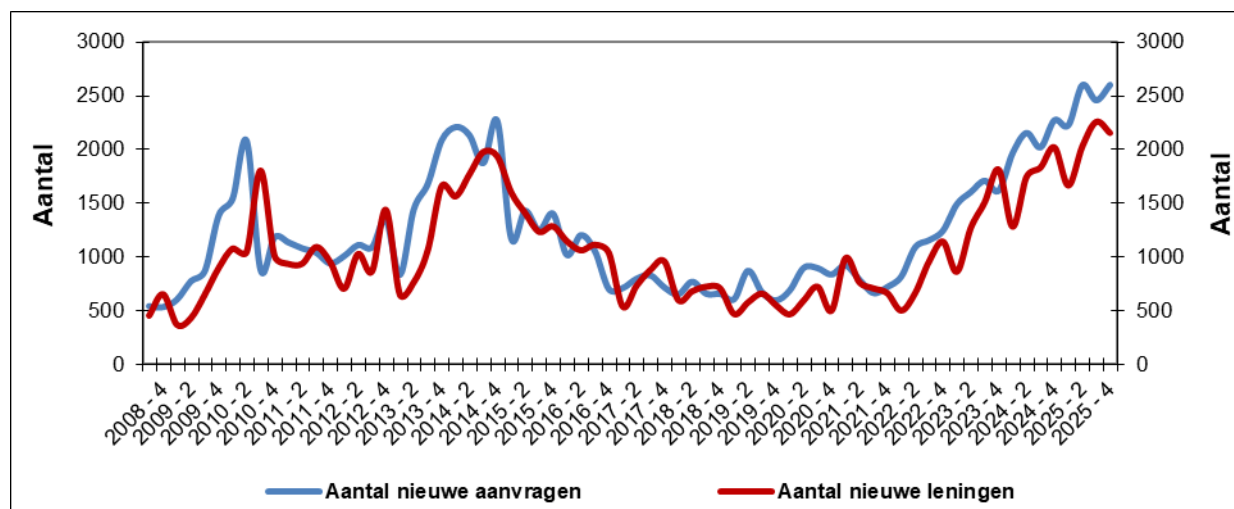
Bron: HDN, 2026

Aantal aangevraagde en verstrekte Startersleningen blijft fors stijgen

De positie van potentiële starters op de koopwoningmarkt blijft centraal staan 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 de (relatief) 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.

De eerder geconstateerde stijging van het aantal jonge (potentiële) starters op de koopwoningmarkt is in overeenstemming met de groei van het aantal door SVN ontvangen aanvragen van Startersleningen sinds eind 2021. Dit aantal is in de periode eerste kwartaal van 2021 - vierde kwartaal van 2025 gegroeid van 820 naar bijna 2.610 aanvragen (zie figuur 12). In de praktijk blijkt dat gemeenten door de enorme koopprijsstijgingen in het jaar 2021 en begin 2022 een meer actief beleid zijn gaan voeren op dit punt en in hun regelingen meer aansluiting zoeken bij de NHG-grenzen. De door het uitpanden van huurwoningen veroorzaakte 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, waarbij de aantallen in absolute zin vaak net iets lager liggen.

Figuur 12 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2025

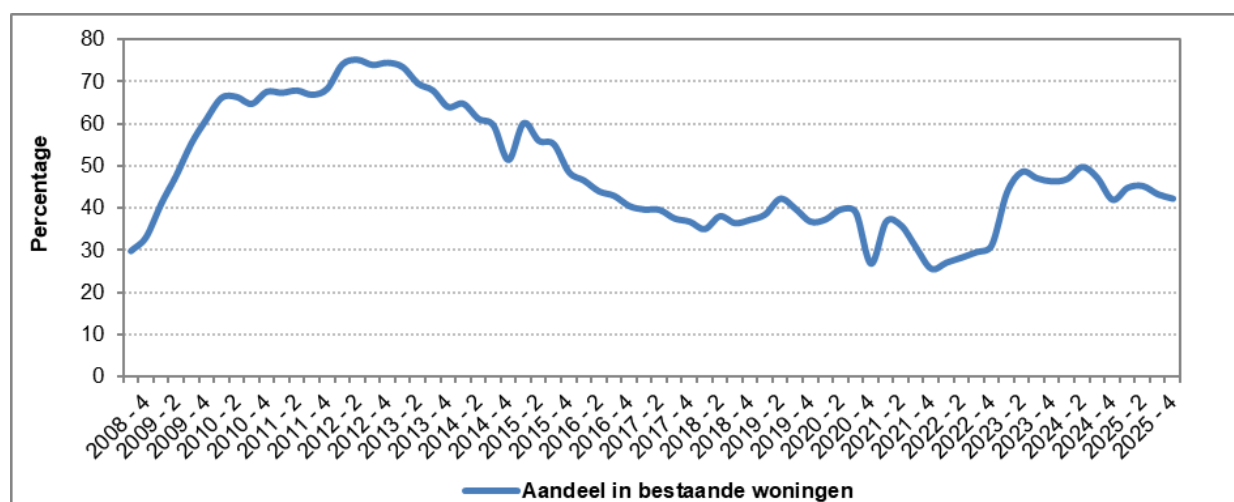


Bron: SVn, 2026

Aandeel nieuwe woningbezitters met NHG daalt licht in 2025

Een andere vorm van vraagondersteuning op de koopwoningmarkt, die een breder bereik heeft dan alleen de koopstarters, betreft het verstrekken van hypotheekleningen met een Nationale Hypotheek Garantie. 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 kostengrens voor de te verkrijgen NHG-garantie. In de afgelopen jaren is steeds per 1 januari de maximale kostengrens voor een hypotheek met NHG verhoogd van € 245.000 (in 2017) naar € 450.000 zonder en 477.000 met energiebesparende maatregelen in 2025. De methodiek is sinds januari 2021 aangepast en wordt jaarlijks geactualiseerd. Per 1 januari 2023 wordt gerekend met de gemiddelde koopsom van de laatste 39 maanden met een correctiefactor van +6 procent. Als gevolg hiervan volgt NHG de prijsstijging van de koopwoningmarkt met iets meer vertraging dan in de oude methodiek.

Figuur 13 Aandeel nieuw verstrekte hypotheekleningen met NHG in het totaal door particulieren aangekochte bestaande woningen (Kadaster registratie), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2025



Bron: NHG, 2026

Sinds 2022 nam het aandeel door particulieren aangekochte bestaande woningen met NHG-garantie sterk toe van 27% in het eerste kwartaal van 2022 naar 50% in het tweede kwartaal van 2024. Dit strookt met het feit dat er steeds meer goedkopere appartementen op de markt zijn gekomen in 2023 en 2024 en er meer woningen aan jonge starters zijn verkocht. Sindsdien zet zich echter een lichte daling in en komt het aandeel in het vierde kwartaal van 2025 uit op 42,4% (zie figuur 13). Tegen de achtergrond van het licht dalend aandeel van de starters in het aantal verkochte woningen gedurende 2025, is deze lichte daling niet onverwachts.

Uit nadere informatie van de NHG (hier niet weergegeven) blijkt echter dat het aandeel door particulieren aangekochte bestaande woningen tot de NHG-grens in het vierde kwartaal van 2025 circa 54% bedraagt. Het marktaandeel van NHG voor woningen tot de NHG-grens komt uit op 76,8% en wijkt daarmee niet af van de voorgaande kwartalen.

Trends in hypotheekvoorwaarden in vierde kwartaal van 2025¹

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 14 geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het vierde kwartaal van 2025 weer.

Figuur 14 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het voorlaatste kwartaal op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs, vierde kwartaal 2025

Nr.	%-punt	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers
1.	0,7%	Wat is de maximale overbrugging indien de woning nog NIET is verkocht of ontbindende voorwaarden niet zijn verlopen?	-0,8%	Is het mogelijk te lenen voor een consumptief bestedingsdoel / in box 3? (bijv. aanvulling op het inkomen, schenking, caravan, tweede woning).
2.	0,6%	Wat is de geldigheid van het renteaanbod en de bindende offerte? (verlenging, bereidstelling, annulering)	-0,5%	Geldt er dagrente? (= laagste van rente in rente-aanbod en rente op passeerdatum)
3.	0,5%	Welk deel van de lening mag jaarlijks vergoedingsvrij / boetevrij worden afgelost?	-0,3%	Is een digitale handtekening toegestaan op documenten? (rentevoorstel, offerte, koopakte)
4.	0,2%	Is een afbouwgarantie vereist bij nieuwbouw?	-0,2%	Is een verhuis-/meeneemregeling van toepassing?
5.	0,2%	Hoe wordt een familiehypothek / leen-schenkconstructie getoetst?	-0,2%	Is een Inkomensbepaling Loondienst (IBL) toegestaan?

Bron: De Hypotheekshop, 2025

Woningmarkt

Het vierde kwartaal kende het hoogste aantal hypotheekaanvragen van starters en doorstromers in jaren. Tegelijk laat de woningmarkt een gemengd beeld zien: het aantal transacties stijgt, terwijl de prijsstijging afvlakt en de verkoop van nieuwbouw terugloopt. Uitponding is de grote katalysator van de laatste jaren en blijft naar verwachting doorwerken door energielabel-eisen richting 2029. Dit vergroot het aanbod en stimuleert doorstroming; ook doorstromers kopen voormalige huurwoningen. De groei in aandeel van bepaalde hypotheekvoorwaarden illustreert de toename van doorstromers (maximale overbrugging, geldigheid offerte, boetevrij aflossen) en starters (familiehypothek en leen-schenkconstructies).

Afbouwgarantie nieuwbouw

Afbouwgarantie is een waarborg bij nieuwbouw die bescherming biedt als de aannemer de woning niet kan afbouwen, bijvoorbeeld bij faillissement. Meestal wordt de bouw dan overgenomen of komt er een vergoeding beschikbaar voor afbouw. Op de datum van het bindend aanbod is een afbouwgarantie niet altijd verplicht, mits de koop-/aannemingsovereenkomst bepaalt dat de koper kan ontbinden bij ontbreken ervan en/of dat levering bij de notaris pas plaatsvindt na afgifte. Ontbreken deze bepalingen, dan gelden beperkingen, zoals maximaal 85% financiering van stichtingskosten en minimaal 25% dekking via eigen middelen of financieringsruimte. NHG onderzoekt mogelijke gelijkstelling met bestaande bouw voor projecten zonder afbouwgarantie die 'turn key' worden opgeleverd.

Belangrijkste trends van 2025

In 2025 springen twee trends in hypotheekvoorwaarden eruit: digitaal ondertekenen en familiehulp. Steeds meer geldverstrekkers accepteren digitale handtekeningen voor renteaanbod en bindende offerte. Daardoor worden documenten sneller uitgewisseld en neemt de doorlooptijd af voor klant, adviseur en ketenpartners. Tegelijk groeit het aantal constructies met schenken en familiehypotheken bij starters; voorwaarden en toetsing lopen per aanbieder uiteen.

Uitgelicht: datum bindend aanbod vs. datum renteaanbod per 1 januari 2026

Per 1 januari verandert jaarlijks het toetskader voor hypotheek, denk hierbij onder meer aan de leennormen zoals vastgesteld door het Nibud. De vraag wanneer die nieuwe normen precies gaan gelden, leidt in de praktijk regelmatig tot discussie. Historisch werd vaak de offertedatum als peildatum gebruikt. Met de invoering van de Europese Mortgage Credit Directive (MCD) in 2016 is de terminologie aangescherpt: een rentevorstel is niet automatisch een offerte, en een offerte mag pas bindend zijn wanneer aan de voorwaarden is voldaan. Toezichthouders hebben daarbij vastgehouden aan de definitie van een bindende overeenkomst als peilmoment voor het toepassen van normen.

Voor consumenten kan de keuze van de peildatum voor hypotheeknormen tot praktische problemen leiden. Immers geldt niet meer het moment van aanvragen, maar de datum waarop een bindend aanbod tot stand komt als bepalend voor welke toetsnormen van toepassing zijn. Daardoor kan een aanvraag die aan het einde van het jaar wordt ingediend, toch onder de normen van het nieuwe jaar vallen wanneer de geldverstrekker het bindend aanbod pas na 1 januari afgeeft.

Deze werkwijze maakt de uitkomst voor consumenten minder voorspelbaar, omdat doorlooptijden, aanvullende documentatie of interne verwerking bij de geldverstrekker invloed kunnen hebben op de uiteindelijke peildatum. In situaties waarin normen worden aangescherpt, kan een vertraging leiden tot een lagere maximale hypotheek of de noodzaak om extra eigen middelen in te brengen.

¹ Deze informatie is aangedragen door De Hypotheekshop. De Hypotheekshop is één van de labels van Ingage-Aetos Franchise, met ruim 225 aangesloten onafhankelijke financiële advieskantoren.

Nieuwbouwaanbod trekt voorzichtig aan en verandert van samenstelling

Zoals bekend is in de Nederlandse context de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen voor een deel afhankelijk van het aanbod van koopwoningen op de nieuwbouwmarkt. Nieuwbouwwoningen zijn nog steeds relatief iets duurder en worden daardoor relatief vaak gekocht door huishoudens, die al eigenaar-bewoners 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.

De laatste jaren wordt er in de woningbouwproductie echter een grotere nadruk gelegd op binnenstedelijk bouwen en op het bouwen van appartementen; en meer recent ook nog op meer betaalbare (en dus kleinere) woningen. Door deze mix van kenmerken van nieuwbouw koopwoningen zal de invloed van de nieuwbouwmarkt op de dynamiek in de bestaande woningvoorraad ook gaan wijzigen. Nieuwbouwoopwoningen zullen meer dan voorheen betrokken worden door jongere huishoudens en door starters op de koopwoningmarkt, waardoor de verhuisketens in de bestaande voorraad korter worden. Het nieuwbouwaanbod zal juist minder aantrekkelijk worden om naar door te stromen voor eigenaar-bewoners (gezinnen) op middelbare leeftijd en zeker voor meer draagkrachtige oudere eigenaar-bewoners.

Tot nu toe heeft een onvoldoende productie van nieuwbouw (koop)woningen de doorstroming in de bestaande woningvoorraad onder druk gezet. Een sterk gewijzigde samenstelling van de juist weer wat aantrekkelijke woningbouwproductie kan eraan bijdragen, dat minder potentiële doorstromers de huidige woning in de bestaande woningvoorraad te koop gaan zetten. Het tekort aan het juiste woningaanbod voor potentiële doorstromers blijft op deze manier groot en de woonruimteverdeling binnen de woningvoorraad zal minder efficiënt blijven.

De markt voor nieuwbouw koopwoningen lijkt in een voorzichtige opwaartse beweging

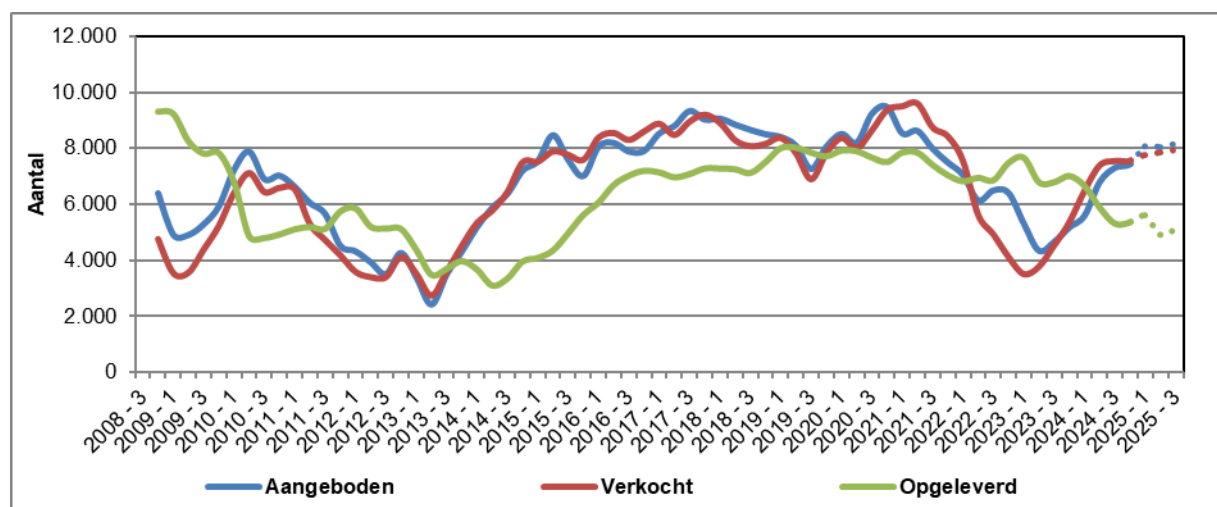
Het verkoop- en productieproces op de markt van nieuwbouw koopwoningen neemt een behoorlijke tijd in beslag, waarin omstandigheden (snel) kunnen wijzigen. In dat proces worden de volgende vier fasen doorlopen: woningen worden achtereenvolgens aangeboden, verkocht, gebouwd en opgeleverd.

In figuur 15 is de ontwikkeling van het aantal aangeboden en verkochte nieuwbouwoopwoningen weergegeven. De ervaring leert dat de aantallen in vooral de twee laatst gepresenteerde kwartalen nog bijgesteld worden door nameldingen in het registratiesysteem. Voor de laatste drie kwartalen geven de lijnen in de figuur dan ook een inschatting van de aantallen weer, gebaseerd op de voorlopige geregistreerde cijfers. Vanaf het eerste kwartaal van 2023 blijkt het animo onder de woonconsumenten voor het kopen van een nieuwbouwwoning zich te herstellen. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen loopt op van bijna 3.300 woningen naar circa 7.700 woningen in het vierde kwartaal van 2024. In de eerste drie kwartalen van 2025 lijkt er een zekere stabilisatie in het aantal verkochte nieuwbouwoopwoningen op te treden op een niveau van rond de 7.800 à 7.900 woningen (rekening houdend met de te verwachte nameldingen in deze laatste kwartalen).

Met het aantrekken van de verkopen komt met enige vertraging ook het aanbod van nieuwe projecten in de lift. Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen loopt vanaf medio 2023 op van zo'n 4.500 woningen per kwartaal naar bijna 8.200 woningen in het vierde kwartaal van 2024. Het aantal aangeboden koopwoningen lijkt ook in de eerste drie kwartalen van 2025 boven het niveau van 2024 uit te gaan komen. De kwartaalcijfers zullen daarbij uitkomen op 8.000 tot 8.200 woningen. Een voorzichtige conclusie is dan ook dat het aanbod op de nieuwbouwmarkt in een opwaartse beweging zit.

Het aantal opgeleverde nieuwbouw koopwoningen zit wel al langer in een dalende trend; dit correspondeert natuurlijk met de daling in het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen in 2021 en 2022. Maar gezien het aantrekken van de verkochte nieuwbouwwoningen in 2023 en 2024, zal deze trend in de opgeleverde woningen vanaf begin 2025 omgebogen kunnen worden. Wel is het aantal verkochte nieuwbouwwoningen met ongeveer 8.000 woningen op kwartaalbasis nog altijd lager dan in de periode 2017-2021. De verwachting is dat het aantal opleveringen vervolgens gedurende de tweede helft van 2025 en in 2026 verder zal kunnen oplopen, mits er geen (extra) vertragingen in het bouwproces optreden.

Figuur 15 Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen (2 maanden voortschrijdend), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2025¹



1: In de laatste drie kwartalen wordt een inschatting van het aantal woningen weergegeven, gebaseerd op de reeds geregistreerde aantallen en de te verwachten nameldingen in het registratiesysteem.

Bron: WoningbouwersNL/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2025

Nieuwbouwproductie van koopwoningen wijzigt snel van samenstelling

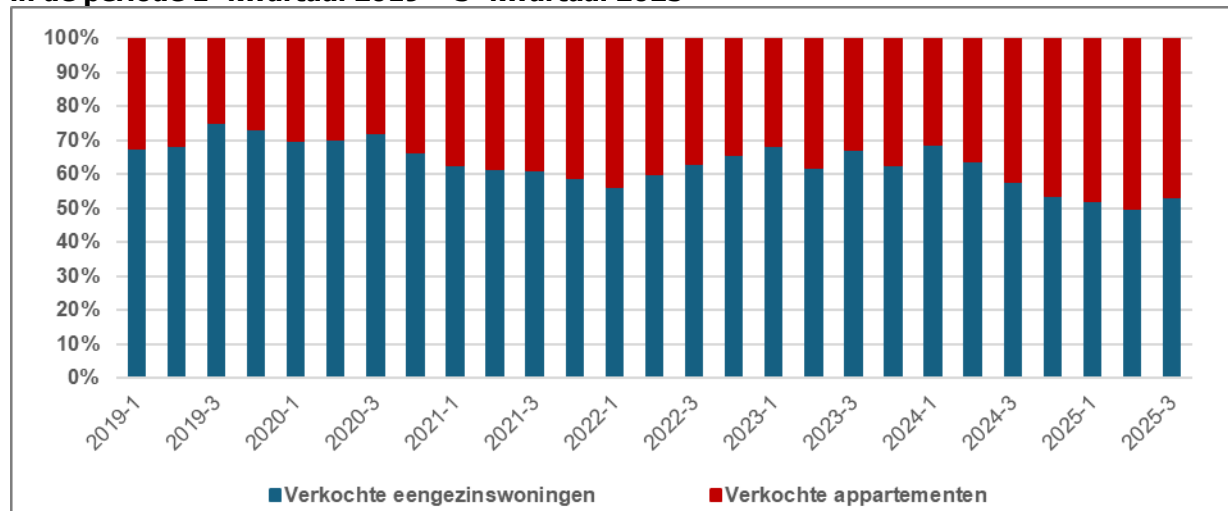
De branchevereniging NVM geeft aan dat de recent verkochte nieuwbouw sterk van samenstelling is veranderd. De beleidsnadruk op binnenstedelijk bouwen en op betaalbare woningen heeft bijdragen aan een verschuiving naar meer kleinere appartementen. In iets mindere mate is deze verschuiving ook veroorzaakt, doordat in de afgelopen twee jaar oorspronkelijke huurprojecten omgezet werden naar koopappartementen. Investeerders toonden namelijk minder interesse in nieuwe projecten ten tijde van de discussie over en invoering van de Wet betaalbare huur.

Deze verschuiving van grondgebonden woningen naar appartementen is ook terug te zien in de gegevens van de Monitor Nieuwe Woningen (zie figuur 16). Het aandeel appartementen in het totaal aantal verkochte nieuwbouwwoningen in het derde kwartaal van 2025 (47%) is duidelijk hoger dan een jaar geleden (42%) en veel hoger dan zes jaar geleden (25%).

De NVM maakt in haar 'Analyse woningmarkt 3e kwartaal 2025' (hier niet weergegeven) duidelijk, dat daarbij ook het aandeel kleine woningen van maximaal 100 vierkante meter sterk opgelopen is. Deze verschuiving is vooral ten koste gegaan van de goedkopere eengezinswoningen. Niet alleen worden de appartementen kleiner, ook de buitenruimte neemt af. Zo becijferde de NVM dat de gemiddelde buitenruimte van een appartement van 11m² in 2011 afnam tot 8m² in het derde kwartaal van 2025.

Bij grondgebonden woningen is een vergelijkbare ontwikkeling zichtbaar. Het gemiddelde perceeloppervlak van verkochte tussenwoningen lag in de periode 2018–2021 nog rond de 130 m². In 2025 bedraagt dit gemiddeld slechts 115 m².

Figuur 16 Aandeel verkochte nieuwbouw koopwoningen naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2019 – 3^e kwartaal 2025



Bron: WoningbouwersNL/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2025

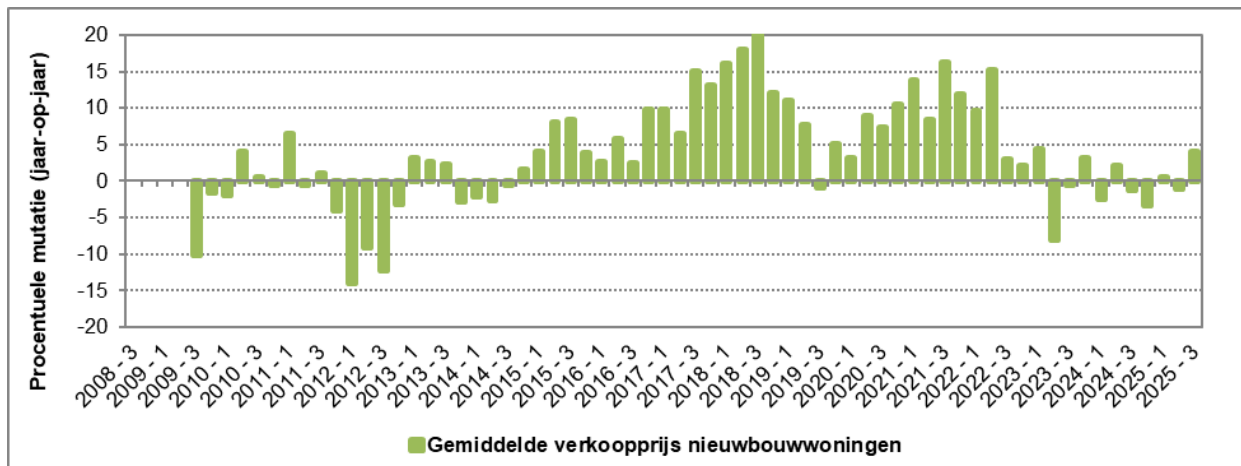
Kleinere, goedkopere appartementen in binnenstedelijk gebied sluiten goed aan op de wensen en de financiële mogelijkheden van jongere huishoudens en starters op de koopwoningmarkt. Maar huishoudens (huurders en eigenaarbewoners) op middelbare leeftijd en zeker de veelal draagkrachtige oudere huishoudens in de koopsector worden hiermee minder goed bediend op de nieuwbouwmarkt. Dit laat zich niet goed rijmen met de beleidsdoelstelling om de doorstroming van empty nesters in de bestaande woningvoorraad te bevorderen.

Verkoopprijzen van nieuwbouw koopwoningen stabiliseren al enige tijd

De jaar-op-jaar verkoopprijsmutaties van nieuwbouwwoningen schommelen de laatste tweeënhalve jaar. De gemiddelde verkoopprijs neemt daarbij veel minder sterk toe dan in de periode 2020-2022 (zie figuur 17). In het eerste drie kwartalen van 2025 is er sprake van een geringe prijsstijging (+0,5%), gevolgd door een kleine prijsdaling (-1,0%) en toch weer een prijsstijging (+4,0%) ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Deze verkoopprijsmutaties worden natuurlijk deels veroorzaakt door de veranderende samenstelling van het pakket nieuwbouwwoningen (meer of minder kleinere appartementen) dat in een kwartaal is verkocht.

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwe woningen bedraagt in het derde kwartaal van 2025 circa €503.600 en komt hiermee duidelijk hoger uit dan in hetzelfde kwartaal een jaar geleden. In het derde kwartaal van 2025 lag de mediane verkoopprijs van bestaande koopwoningen (497.000) nog maar net onder de gemiddelde prijs voor nieuwbouwwoningen. Daarin is de hiervoor gemelde verschuiving naar het bouwen van relatief meer kleinere koopappartementen te herkennen.

Figuur 17 De procentuele jaarmutatatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2025

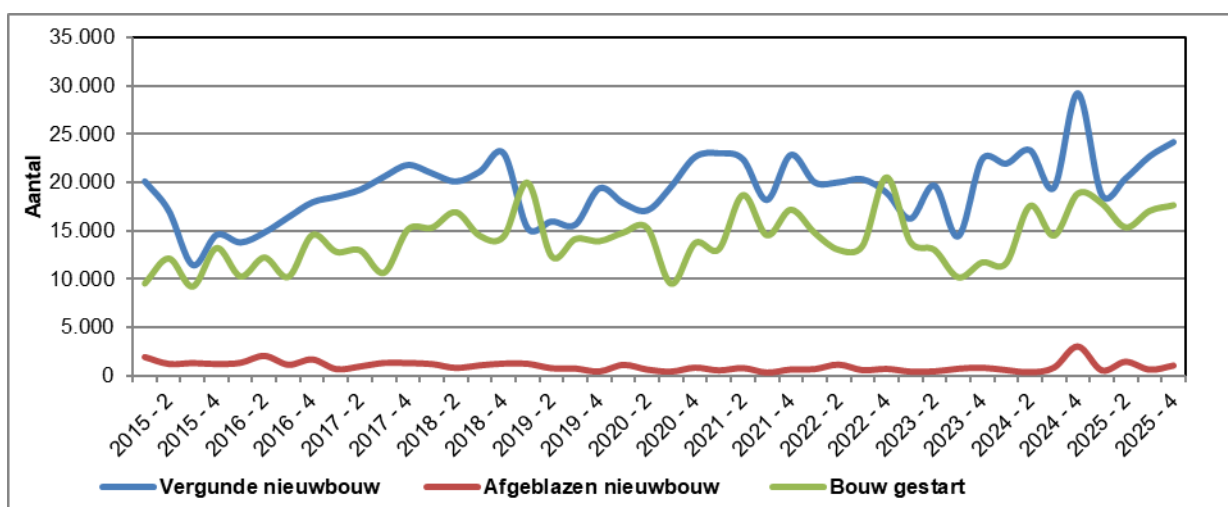


Bron: WoningbouwersNL/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2023

Aantal verleende bouwvergunningen voor koop- en huurwoningen neemt niet toe

Sinds de zomer van 2025 heeft het CBS een nieuwe statistiek voor het aantal verleende bouwvergunningen samengesteld. Deze wordt sinds die tijd op basis van de Basis Administratie Gebouwen (BAG) vastgesteld. Daarvoor gebeurde dat via een enquête onder gemeenten. De indruk bestond echter dat gemeenten deze enquête steeds minder zorgvuldig invulden. Gedurende de afgelopen paar jaar kwam het aantal verleende bouwvergunningen zo'n tien tot vijftien procent hoger uit in de op de BAG gebaseerde cijfers. Met uitzondering van 2024, toen het verschil ongeveer 25% bedroeg. Naast de nauwkeurigheid heeft de nieuwe methodiek ook het voordeel, dat er nu inzicht wordt verschaft in het aantal woningen waarvan de bouw wordt gestart en het aantal woningen dat wordt afgeblazen. Nadeel van deze nieuw bron is wel dat er naast nieuwbouwwoningen ook andere typen woningen worden meegenomen zoals flexwoningen, woonzorgcomplexen, wooneenheden en recreatiewoningen met een woonfunctie. Bovendien geeft deze statistiek geen inzicht in het onderscheid naar eigendomssector bij de verleende bouwvergunningen.

Figuur 18 Het aantal verleende bouwvergunning voor nieuwbouwwoningen, het aantal afgeblazen nieuwbouwwoningen en het aantal nieuwbouwwoningen in aanbouw (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2015 – 4^e kwartaal 2025



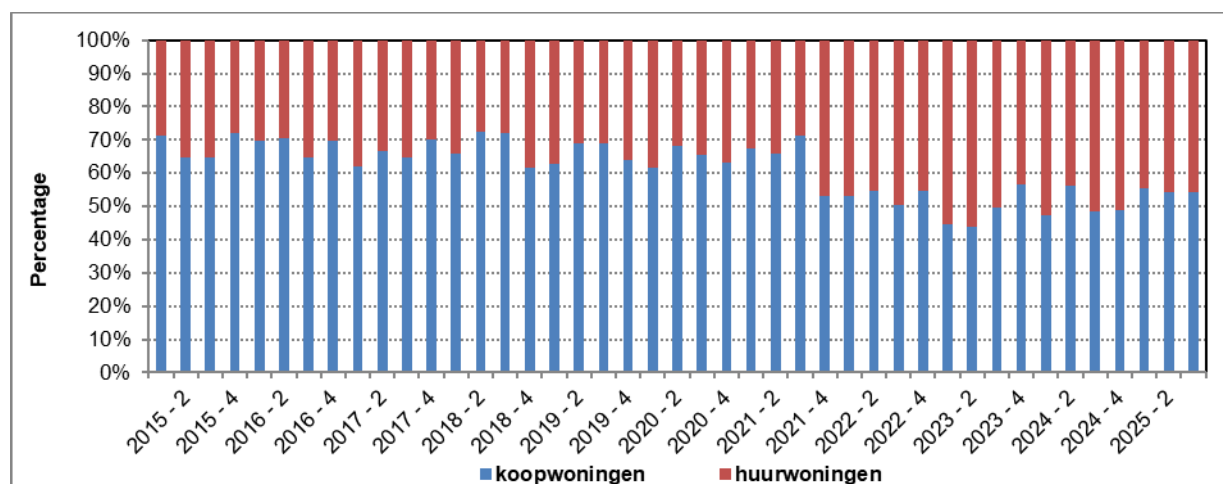
Bron: CBS, Statline, 2026

Figuur 18 verschaft op basis van deze statistiek inzicht in het aantal verleende bouwvergunningen, het aantal nieuwe woningen in aanbouw en het aantal afgeblazen woningen. Het aantal verleende bouwvergunningen schommelt sinds het vierde kwartaal van 2023 tussen de 20.000 en 24.000 woningen per kwartaal, met een uitschieter in het vierde kwartaal van 2024 naar 29.223 vergunningen. Hierdoor kwam voor heel 2024 het aantal verleende bouwvergunningen op het relatief hoge niveau uit van 93.915. Na een forse daling in het eerste kwartaal van 2025, blijkt het aantal verleende bouwvergunningen in de daaropvolgende kwartalen toch weer fors op te lopen. Het totaal aantal verleende bouwvergunningen in het jaar 2025 komt daardoor uit op 85.957 vergunningen, of wel een daling -8,5% in vergelijking met het niveau van het jaar 2024. Wanneer de grote uitschieters in het vierde kwartaal van 2024 en het eerste kwartaal van 2025 buiten beschouwing worden gelaten, blijkt de trend van 20.000 tot 24.000 bouwvergunningen per kwartaal te worden gehandhaafd in de afgelopen twee jaar. Van het echt aantrekken van het aantal verleende bouwvergunningen is vooralsnog geen sprake.

Het aantal woningen dat in aanbouw is genomen vertoont een meer gelijkmatige ontwikkeling (zie figuur 18). Dit aantal daalde sinds eind 2022 fors, waarna er een stijgende trend valt waar te nemen vanaf begin 2024. Vanaf medio 2024 schommelt het aantal in aanbouw genomen nieuwbouwwoningen daarbij tussen de 15.000 en 19.000 woningen per kwartaal. Dit is duidelijk onder het gemiddelde van het aantal verleende bouwvergunningen dat, zoals eerder aangeven, op een niveau van circa 22.000 uitkomt. Een deel van dit verschil kan verklaard worden, doordat er ook andere typen woningen worden meegenomen en er bouwprojecten worden afgeblazen. De laatste vier kwartalen bedraagt het aantal teruggetrokken vergunningen gemiddeld zo'n 1.000 woningen per kwartaal. Hierdoor neemt het aantal woningen in de pijplijn toe. De toekomst zal leren of deze bouwvergunningen alsnog tot de bouw van een woning leiden, of dat ze worden teruggetrokken.

In de eerste drie kwartalen van 2025 blijkt een kleine meerderheid van het aantal bouwvergunning verleend te zijn voor koopwoningen (zie figuur 19). Dit blijkt een kleine omslag ten opzichte van de verhouding, zoals die in de twee voorgaande jaren is waar te nemen. Maar van een grote dominantie van de koopsector, zoals in de jaren voor 2021, is zeker geen sprake. Blijkbaar worden er wel relatief iets minder projecten met huurwoningen opgestart, of is het aandeel huurwoningen in gemengde projecten licht gedaald.

Figuur 19 Het aandeel nieuwe woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend naar eigendomsverhouding (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2015 – 3^e kwartaal 2025



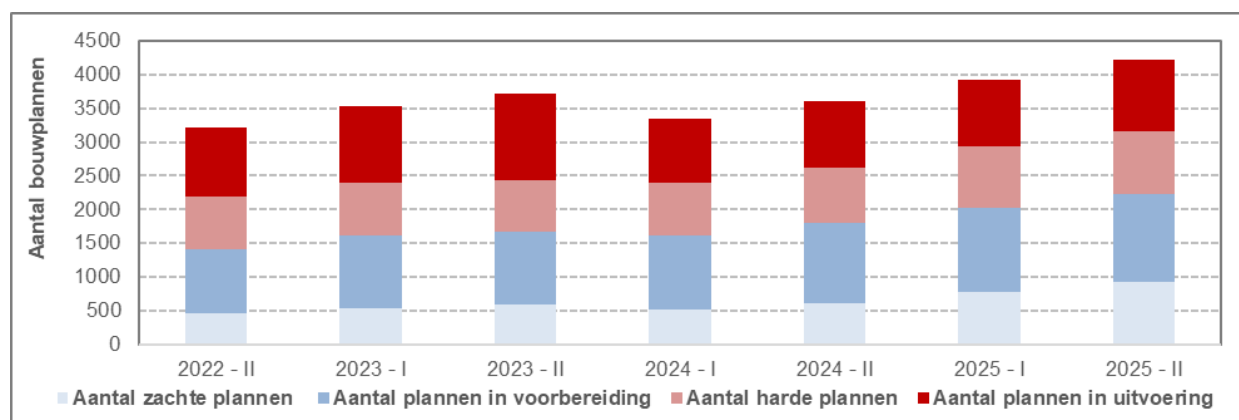
Bron: CBS, Statline, 2026

Lichte toename van geplande woningbouwprojecten in de voorbereidingsfase

Bestaande woningbouwplannen vormen de kraamkamer voor de toekomstige woningbouw (en dus voor de ontwikkeling van te verlenen bouwvergunningen). Sinds medio 2022 verzamelt Locatus per gemeente de gegevens van alle bestaande bouwplannen voor minimaal 50 woningen; daarbij kan het gaan om eerste ideeën (zachte plannen) tot in uitvoering zijnde woningbouw.

Uit deze gegevens blijkt het totaal aantal bouwplannen in Nederland in de tweede helft van 2025 wederom licht te zijn toegenomen tot bijna 4.230 plannen (zie figuur 20). Dat is een stijging van 26% ten opzichte van het begin van 2024. Daarbij is wel een duidelijke verschuiving te zien in zowel absolute als relatieve zin, naar meer zachte plannen en minder plannen in uitvoering. Het aantal plannen in voorbereiding (1.315 projecten) blijkt in de tweede helft van 2025 eveneens hoger uit te komen (+5%) dan in de periode daarvoor. Het aantal harde plannen (waarvan de hele juridische en beleidsprocedure is doorlopen) blijkt in dit laatste half jaar min of meer nog minimaal gestabiliseerd (+ 14 plannen, of wel +1,5%). Bovenstaande ontwikkelingen in de woningbouwplannen kunnen een indicatie zijn voor een te verwachten beperkte stijging in het aantal bouwvergunningen in de komende anderhalf tot twee jaar.

Figuur 20 Het aantal nieuwbouwplannen (van minimaal 50 woningen) naar fase in de planvorming, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2022 – 2^e helft 2025



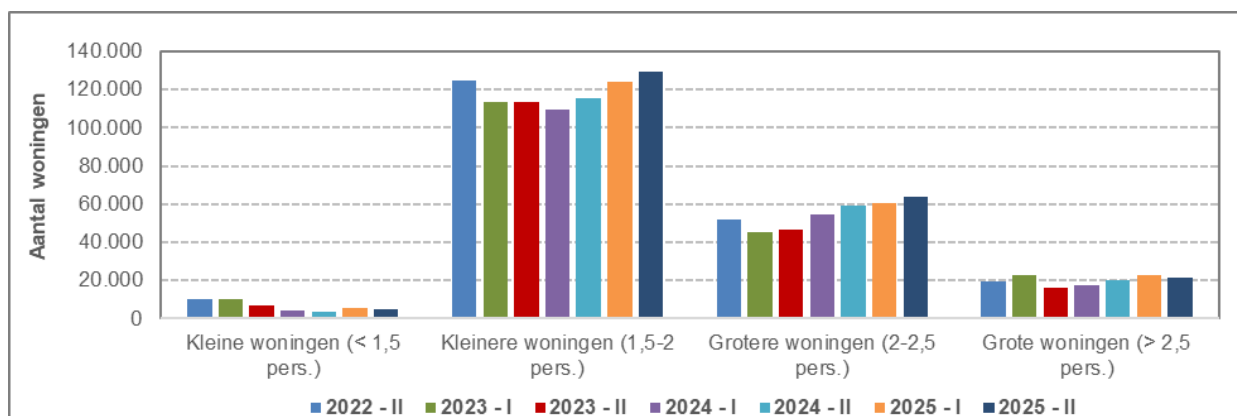
Bron: Locatus, 2026

In de eerste fasen van de planvorming voor woningbouw zijn specifieke gegevens en aantallen woningen veelal nog zeer fluïde. Om inzicht te krijgen in het aantal en type woningen dat over een jaar of drie à vier opgeleverd gaat worden, kan daarom het beste op de harde plannen ingezoomd worden. Het aantal woningen in harde plannen blijkt gedurende het laatste twee jaar te zijn toegenomen (+35.900 woningen, of wel +19,6%) tot bijna 219.200 in de tweede helft van 2025 (zie figuur 21). Het aandeel van de nieuwbouwproductie op binnenstedelijke locaties zou daarbij uitkomen op circa 74% van alle nieuw te bouwen woningen (niet gepresenteerd).

Verder blijkt uit de gegevens van Locatus, dat 59% van de te bouwen nieuwbouwwoningen in de klasse 'kleinere woningen' (ingeschat op gebruik door 1,5 tot 2 personen) valt en dat in die grootteklasse ook vooral de toename van het aantal geplande nieuwbouwwoningen is te verwachten. Nog eens 2% behoort tot de 'kleine woningen'. Slechts 10% van alle woningen in de harde nieuwbouwplannen wordt gecategoriseerd als 'grote woningen' (meer dan 2,5 personen (zie figuur 21).

De kraamkamer voor de toekomstige woningbouw dijt de laatste twee jaar dus wel enigszins uit en lijkt een voorbode voor een verdere verschuiving in de nieuwbouwproductie naar meer kleinere woningen en veel woningen op binnenstedelijke locaties voor de komende jaren.

Figuur 21 Het aantal woningen in harde nieuwbouwplannen (van minimaal 50 woningen) naar woninggrootte, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2022 – 2^e helft 2025

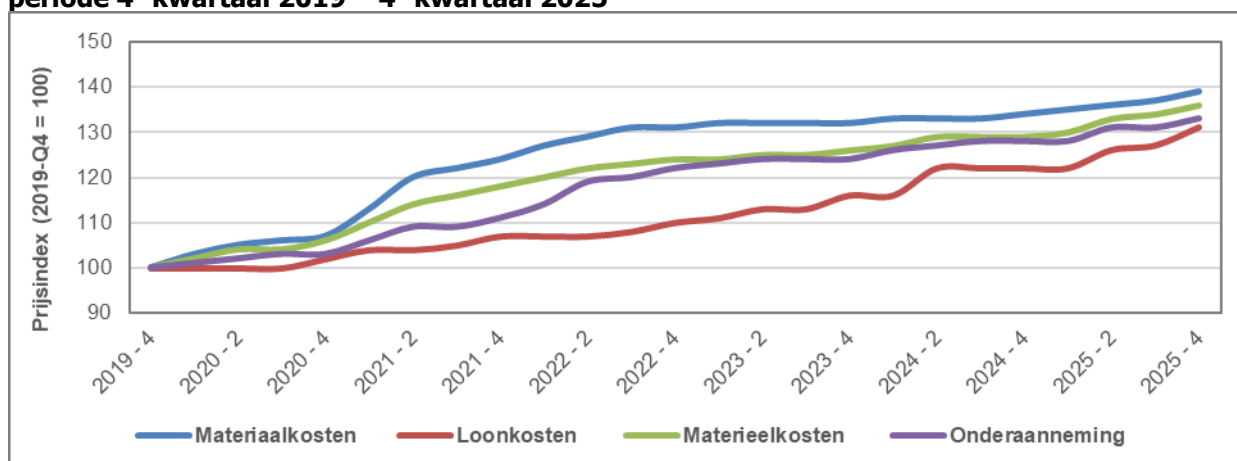


Bron: Locatus, 2026

Bouwkosten voor nieuwbouwwoningen stijgen door

Met ingang van het eerste kwartaal van 2025 hebben we in de Monitor Koopwoningmarkt ook de beschikking over de bouwkosten voor nieuwbouw eengezinswoningen in Nederland. Deze gegevens worden sinds eind 2019 verzameld door Archidat. In deze editie zijn de bouwkosten voor grondgebonden woningen beschikbaar. Vanaf het eerste kwartaal van 2026 worden ook de bouwkosten voor woongebouwen (appartementen) gepresenteerd. Voor meer gedetailleerde definities en omschrijvingen van de diverse kostenposten van de bouwkosten wordt de lezer verwezen naar de website van Archidat.

Figuur 22 Prijsindex van de bouwkosten voor grondgebonden nieuwbouwwoningen (vierde kwartaal 2019 = 100), uitgesplitst naar diverse kostenposten¹, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2019 – 4^e kwartaal 2025



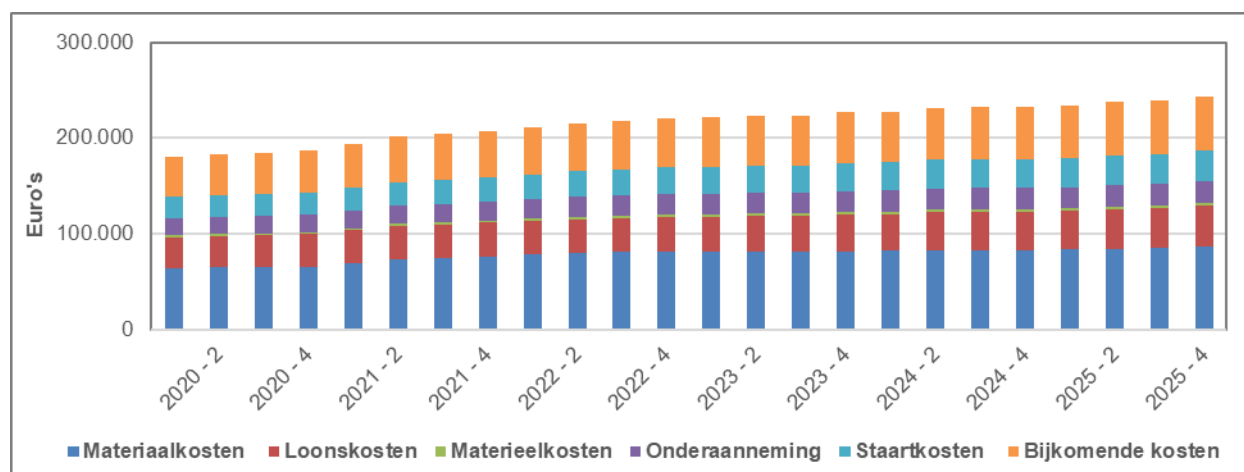
1: Grondkosten zijn hier buiten beschouwing gelaten.

Bron: Archidat, 2026

In de afgelopen zes jaar blijken de totale bouwkosten (exclusief de grondprijs) gemiddeld over alle woningen te zijn gestegen met 37% (zie figuur 22). Daarbij blijken vooral de materiaalkosten (+39%) flink te zijn gestegen; met name in de jaren 2021 en 2022. Dit werd met name veroorzaakt door de gevolgen van de pandemie en de energiecrisis. Door de grote vraag naar goed personeel en nieuwe CAO-afspraken, blijken de loonkosten vooral begin 2024 flink gestegen te zijn. In april 2025 is er een nieuwe CAO vastgesteld, wat zich wederom vertaalt in flinke loonstijgingen gedurende 2025.

De feitelijke bouwkosten per kostenpost verschillen natuurlijk wel per woningtype dat wordt gerealiseerd. Kijkend naar het meest gebouwde type grondgebonden woningen, de tussenwoning, blijkt de totale bouwkosten van een gemiddelde woning te zijn opgelopen van €180.700 in het eerste kwartaal van 2020 naar €243.700 in het vierde kwartaal van 2025 (zie figuur 23). Dat is een stijging van bijna 35% in zes jaar tijd, waarin de grondkosten nog niet zijn verdisconteerd.

Figuur 23 De bouwkosten voor nieuwbouw tussenwoningen (in euro's), uitgesplitst naar diverse kostenposten¹, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2019 – 4^e kwartaal 2025



1: Grondkosten zijn hier buiten beschouwing gelaten; de staartkosten en bijkomende kosten zijn afgeleide posten van de overige kostenposten en zijn bovendien situationeel gevoelig.

Bron: Archidat, 2026

Grondprijs blijkt in zes jaar tijd ongeveer verdubbeld in veel provincies

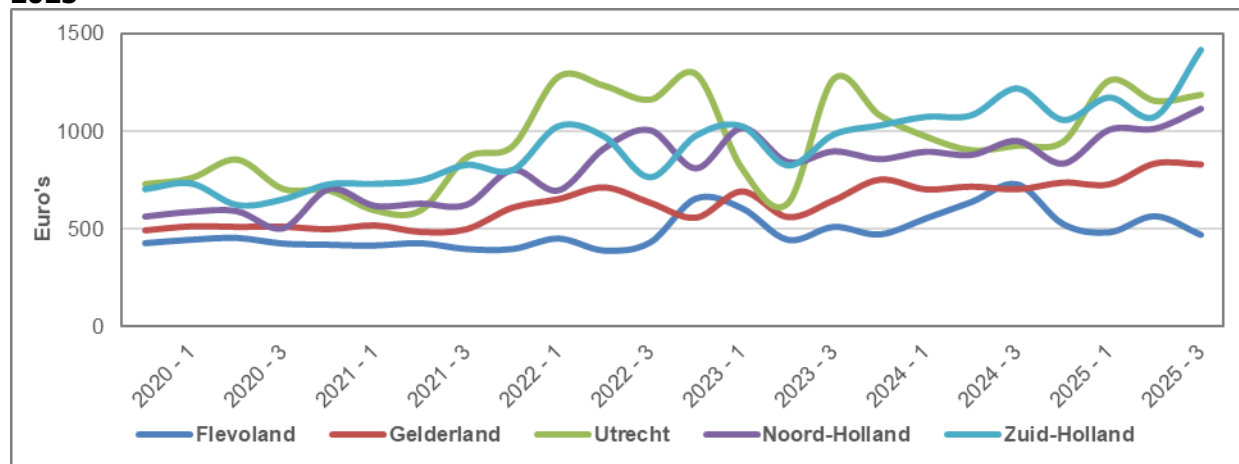
Zoals gezegd is in de hiervoor beschreven ontwikkeling van de bouwkosten voor nieuwe woningen nog geen rekening gehouden met de kosten voor de grond, waarop deze woningen gebouwd moeten worden. Ook die grondprijs blijkt in de tijd te wijzigen, maar ook sterk te variëren naar regio. Bij het bestuderen van de grondkosten wordt daarom een onderscheid aangehouden per provincie. In figuur 24 is de ontwikkeling in de gemiddelde vierkante meterprijs voor de vijf meest dure provincies weergegeven. Daaruit komt naar voren dat in alle vijf de provincies de grondprijs in meer of mindere sterke mate is gestegen in de afgelopen zes jaar. Deze stijging varieert van +29% in Flevoland tot 80% in Gelderland en ruim 100% in Zuid-Holland en Noord-Holland. In absolute prijzen is de grondprijs in het vierde kwartaal van 2025 het hoogst in de provincie Utrecht en Zuid-Holland met respectievelijk €1.256 en €1.452 per vierkante meter. De grondprijs bij nieuwbouwprojecten in Zuid-Holland ligt dus ongeveer 2,5 keer zo hoog dan in Flevoland en maar liefst 4,1 keer hoger dan in Drenthe (€358).

Tenslotte blijkt de gemiddelde vierkante meterprijs voor de grond binnen een provincie nog best wel te fluctueren door de tijd heen, waarbij de provincie Utrecht het meest duidelijke voorbeeld is (zie figuur 24). Die fluctuaties kunnen veroorzaakt worden door de specifieke locatie (binnenstedelijk of uitleg) van de in het desbetreffende kwartaal gerealiseerde nieuwbouwprojecten en de samenstelling naar woningtype van die projecten.

Naast de gestegen bouwkosten voor nieuwbouwwoningen in de afgelopen zes jaar, zijn dus ook de grondkosten per woning gemiddeld genomen fors gestegen in de dezelfde periode. Daar staat tegenover dat de verkoopprijs van nieuwe koopwoningen met gemiddeld circa 31% is opgelopen in de afgelopen zes jaar. Dat kan dus alleen 'sluitend' gemaakt worden door ook iets kleiner te bouwen. Toch moet er voor

een gemiddelde nieuwbouwwoning ongeveer €503.600 aan koopprijs betaald worden in het derde kwartaal van 2025.

Figuur 24 De ontwikkeling van de gemiddelde grondprijs per vierkante meter voor woningbouw, in enkele provincies, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2019 – 4^e kwartaal 2025



Bron: Archidat, 2026

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn

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

De belangrijkste gamechanger op de Nederlandse koopwoningmarkt is sinds vorig jaar ongetwijfeld de sterke groei van het aantal uitgeponde huurwoningen. Dit aantal is met de introductie van de Wet Betaalbare Huur per 1 juli 2024 fors opgelopen. Voor veel particuliere beleggers was dit de spreekwoordelijk druppel die de emmer deed overlopen. Naast de eerder al ingevoerde verhoging van de overdrachtsbelasting, de fictieve vermogensrendementsheffing in Box3, het verbod op tijdelijke huurcontracten en de verhoging van de leegwaarde-ratio is het rendement van particuliere beleggers vrijwel opgedroogd of soms zelfs negatief geworden. Het gevolg hiervan is dat sinds begin 2024 het aantal verkochte huurwoningen in een stroomversnelling is terecht gekomen. En ook in 2025 bleef deze verkoop op een hoog niveau. Zo kwamen over de periode 2024Q3 tot 2025Q3 door aan- en verkopen van beleggers ongeveer 26.000 extra koopwoningen op de markt. Dat is bijna 11% van het totaal aantal verkochte koopwoningen over deze periode en verklaart vrijwel volledig de stijging van het aantal woningtransacties van bestaande koopwoningen in dat jaar. Ook neemt de verkoop van grote beleggers aan kleinere beleggers de laatste kwartalen toe. Een groot deel van deze huurwoningen zal de komende jaren wanneer de huurder de woning verlaat door de nieuwe private eigenaar worden uitgepand. Omdat het aantal tijdelijke huurcontracten medio 2026 zal zijn opgedroogd, zal het aantal verkopen door private verhuurders echter vermoedelijk niet nog verder stijgen. Wel zal de komende paar jaar het uitpondproces op een hoog niveau blijven. Ook het aandeel koopstarters zal dan vermoedelijk eveneens op een hoog niveau blijven. Zo werd in 2025 56% van het aantal verkochte woningen gekocht door een koper jonger dan 35 jaar, een forse stijging ten opzichte van de periode voor 2024. Dit was met name het geval in de grote steden van Nederland. Ook voor het komende jaar lijkt de koopmarkt dus gedomineerd te gaan worden door de starters in de grote steden. Buiten de steden zullen vooral veel doorstromer actief zijn. Hierdoor is er sprake van een toenemende tweedeling naar stedelijkheid van de markt van koopwoningen.

Omdat de uitgepode woningen voornamelijk in het goedkope segment vallen, drukte de omzetting van huur- naar koopwoningen de stijging van de gemiddelde verkoopprijs en in mindere mate ook de mediane verkoopprijs van de NVM. De vrijwel volledig voor kwaliteitsverschillen gecorrigeerde PBK van het CBS, steeg daarentegen wel sterker door, zij het dat de prijsontwikkeling in het vierde kwartaal ten opzichte van het derde kwartaal wel aanzienlijk lager uitkomt (0,5%) in vergelijking met dezelfde periode in 2024 (2%). Ondanks dat de economische schade die de regering Trump heeft aangericht lijkt mee te vallen en er met veel landen importtarieven zijn uit onderhandeld, is wel de voor de hypotheekrente bepalende kapitaalmarktrente in het vierde kwartaal met 20 basispunten opgelopen tot rond de 3%. Dit heeft uiteraard ook gevolgen voor de maximale leencapaciteit. Ook al omdat de lonen in 2026 minder hard zullen stijgen dan in 2025 het geval was. Deze ontwikkelingen zijn er mede de oorzaak van dat de koopprijzen minder hard stegen en dan in de periode voor 2025 en zorgt ook voor enige prijsafvlakking in de nabije toekomst.

In 2025 heeft Nederland een in vergelijking met andere Europese landen sterke economische groei gekend van 1,9%. Wel is de inflatie met 3,3% weliswaar stabiel, maar nog wel wat hoger in vergelijking met de rest van Europa. Voor 2026 verwacht het CPB een verdere daling naar 2,3%. Ook de CAO-lonen stegen in 2025 met 5% nog fors, al was de stijging wel minder groot dan in 2024 (6,5%). Het Centraal Planbureau verwacht voor 2026 een lichte daling naar 4,1%, maar deze stijging ligt nog altijd ruim boven het langjarig gemiddelde van 2%. Het consumentenvertrouwen neemt na een daling in de eerste drie kwartalen van 2025 niet verder af en stijgt in het vierde kwartaal zelfs weer. Dit in tegenstelling tot het vertrouwen in de koopmarkt. Een vergelijkbaar beeld zien we ook bij de Eigen Huis Marktindicator. Alleen wordt een lichte daling in de eerste helft van 2025 nu omgezet in een stabilisatie in het vierde kwartaal. Hierdoor zal de nog steeds grote vraag naar koopwoningen niet verder worden afgezwakt.

De maximale leencapaciteit is gedurende 2023, 2024 en de eerste helft van 2025 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 en in de eerste maanden van 2025. In de tweede helft van 2025 zien we echter voor het eerst sinds jaren voor alle inkomensgroepen een lichte daling. De gestegen hypotheekrente en de minder sterk loonstijging zijn hier een verklaring voor. Ook het komend jaar zal de gemiddelde leencapaciteit vermoedelijk slechts bescheiden toenemen. Veel hangt hierbij af van de lastig in te schatten ontwikkeling van de hypotheekrente.

Omdat ook het aantal koopstarters door het grote aantal uitpodingen hoog blijft, is de verwachting dat de het aantal transacties hoog blijft, 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. Verder is de verwachting dat na twee jaar van daling van het aantal nieuwbouwwoningen er de komende twee jaar weer een stijging zal optreden. In 2024 en in mindere mate ook in 2025 is het aantal verstrekte bouwvergunningen weer hoger dan in de periode daarvoor. Opmerkelijk is dat de laatste vier jaar het aantal verleende bouwvergunningen aanzienlijk hoger uitkomt dan het aantal opgeleverde woningen. In de jaren daarvoor waren deze verschillen veel kleiner. Er is dus een prop in het aantal verleende bouwvergunningen ontstaan. Wanneer een deel van deze prop de komende jaren loskomt kan dit tot een extra versnelling in de nieuwbouwproductie leiden. Omdat ook het aantal aangeboden koopwoningen de laatste twee kwartalen weer licht stijgt, kan ook het aantal opgeleverde koopwoningen licht stijgen.

De huidige bescheiden woningproductie van koopwoningen vormt dan ook nog steeds een grote bedreiging voor de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen (en daarmee voor de hypotheekmarkt). Deze productie staat in de periode 2021-2023 sterk onder druk, waarbij het aantal in 2023 en 2024 verkochte nieuwbouwwoningen nog maar de helft bedraagt van het niveau uit 2020 en 2021. Wel hoopgevend is het feit dat het aanbod van nieuwe koopwoningen op kwartaalbasis sinds het tweede kwartaal van 2024 oploopt.

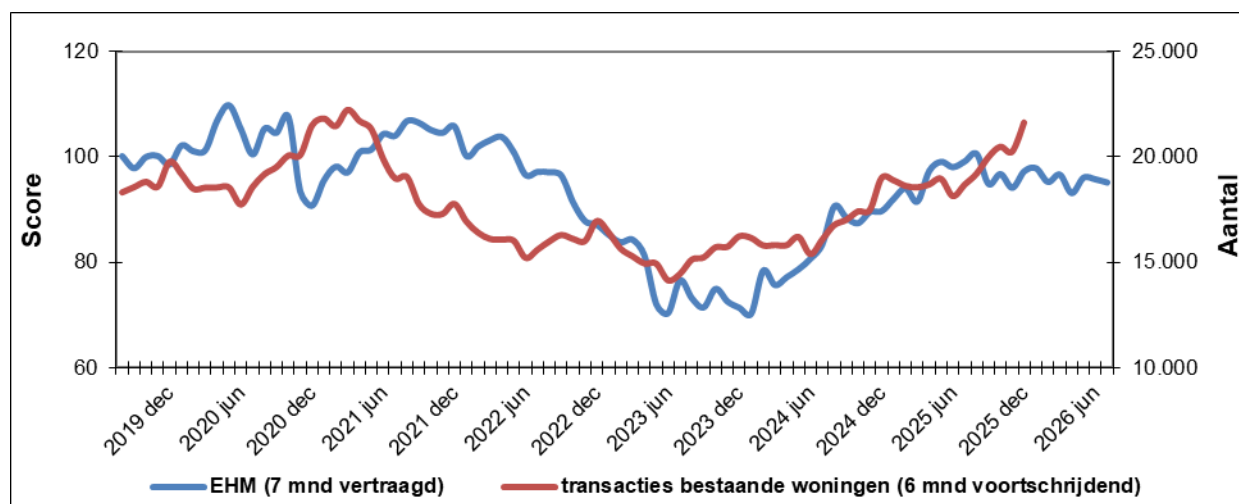
Het aantal de verleende bouwvergunningen komt in 2025 (86.000) wel weer wat lager uit dan in het uitstekende jaar 2024 (94.000). Maar voor beide jaren geldt wel dat het aantal verleende bouwvergunningen hoger was dan in de jaren daarvoor. Onduidelijk blijft echter vooralsnog of deze stijging tot een nog grotere pijnlijkt leidt, of dat het aanbod van nieuwe koopwoningen ook daadwerkelijk gaat oplopen.

Verwachte aantallen hypotheeklen en transacties in het komende kwartaal

Gegeven het seizoenspatroon is normaal te verwachten dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het eerste kwartaal van 2026 lager uitkomt dan in het vierde kwartaal van 2025. Gezien de sterke stijging van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in de tweede helft van 2025, zal die daling deze keer beperkter kunnen zijn dan in de voorliggende jaren. Het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het eerste kwartaal van 2026 zal naar verwachting uitkomen op ongeveer 115.000 hypotheeklen.

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 2026 lager zal uitkomen dan in het vierde kwartaal van 2025. Door het verruimde aanbod te koop staande woningen in de bestaande voorraad en de geringe stijging van het nieuwbouwaanbod, zal deze daling geringer zijn dan in de voorgaande jaren. Het aantal door NVM-makelaars verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2026 kan daarbij uitkomen op circa 40.000 à 42.000 woningen.

Figuur 25 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode augustus 2019 – juli 2026



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2026; VEI, Eigen Huis Marktindicator, 2026

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 25). 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 2026 ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Deze daling zal deze keer beperkt blijven door het omvangrijker aantal verkochte woningen in het voorliggende kwartaal. Hier liggen daarom ongeveer 60.000 à 62.000 transacties in de lijn der verwachting.

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 tweede en vierde kwartaal hoger uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, maar ook rekening houdend met de licht aantrekken van het aanbod van nieuwboukoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het vierde kwartaal van 2025 uit kunnen komen op circa 6.700 à 6.800 woningen.

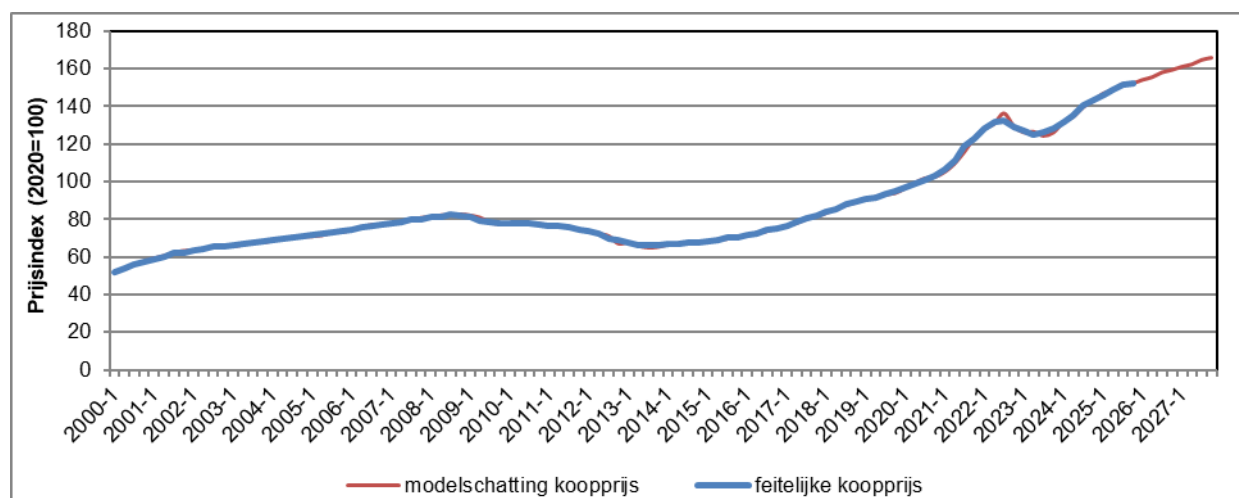
Gemiddelde koopprijs in Nederland stijgt iets minder hard in 2025

Op basis van de modelvergelijking van het kooprijksmodel van de TU Delft over de periode eerste kwartaal 1996 – vierde kwartaal 2025, de te verwachte geringe stijging van de huishoudeninkomens, de toch weer toegenomen gemiddelde overwaarde, de gunstige financieringspositie van eigenaar-bewoners en het relatief nog steeds beperkte woningaanbod in de bestaande woningvoorraad én op de nieuwbouwmarkt, verwachten we dat er een stijging van de nominale Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) zal zijn waar te nemen in de komende kwartalen van circa 3,5% à 4,5% ten opzichte van een jaar geleden (zie figuur 26).

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 neerwaartse bijstelling van deze verwachte stijging van de kooprijzen voor woningen in 2026.

Een procentuele mutatie van de mediane verkoopprijs tussen de -1,0% tot +1% voor het eerste kwartaal van 2026 ten opzichte van het voorliggende kwartaal ligt in de lijn der verwachting. Op jaarbasis kan de stijging van de mediane verkoopprijs in het eerste kwartaal van 2026 dan ergens uitkomen tussen de 2,5% en 3,5%.

Figuur 26 De gerealiseerde en geschatte¹ Prijsindex Bestaande Koopwoningen (nominaal), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2000 – 4^e kwartaal 2027



1: De geschatte waarde is gebaseerd op het TUD-kooprijksmodel (versie 2026)
Bron: TU Delft-MBE, 2026

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

