



Monitor Koopwoningmarkt

2^e kwartaal 2025

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



*Peter Boelhouwer
Harry Boumeester*

augustus 2025

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.

50 kwartalen in beeld: aanhoudende opwaartse trend op woning- en hypotheekmarkt

Met het verschijnen van de kwartaalrapportage Monitor Koopwoningmarkt over het tweede kwartaal van 2025 is een mooie mijlpaal bereikt. Sinds begin 2013 is nu vijftig keer een overzicht gegeven van de stand van zaken op de Nederlandse koopwoningmarkt en op de hypotheekmarkt. Een overzicht dat is gebaseerd op data en kennis van een steeds groeiend aantal partners in deze Monitor Koopwoningmarkt. Begin 2013 bevond de Nederlandse woningmarkt zich, zoals we nu weten, aan het eind van de woningmarktcrisis die het gevolg was van de kredietcrisis (2008-2012). Inmiddels zijn we dus 12,5 jaar verder. Bewogen jaren met eerst een herstel vanuit die kredietcrisis met soms wat hobbels en daarna toch ook weer nieuwe actuele woningvraagstukken (onvoldoende beschikbaarheid, toegankelijkheid en betaalbaarheid van (koop)woningen en een verduurzamingsopgave). In deze vijftigste kwartaalrapportage wordt het meest actuele kwartaal (tweede kwartaal van 2025) beschreven in relatie tot de ontwikkelingen in de afgelopen 12,5 jaar.

Wanneer de woningmarktontwikkelingen in de afgelopen 12,5 jaar worden overzien, kunnen er grofweg vier perioden onderscheiden worden. Tussen 2013 en 2017 is een sterk herstel te zien aan zowel de vraag- als aanbodkant van de markt voor koopwoningen. Dan treedt er een zekere stabilisatie van de omstandigheden op gedurende de periode 2018-2020, waarna de woningmarktomstandigheden twee jaar lang toch weer in een dalende trend terechtkomen. Vanaf 2023 blijken zowel de markt voor bestaande koopwoningen als de nieuwbouwmarkt zich weer (voorzichtig) te herpakken.

De door de NVM geregistreerde 42.100 verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2025 betekenen een stijging van respectievelijk 22,1% en 14,7% ten opzichte van het voorliggende kwartaal en hetzelfde kwartaal in 2024. Deze stijging is mede het gevolg van de extra verkoop van huurwoningen door particuliere verhuurders in de afgelopen kwartalen. In absolute aantallen is het tweede kwartaal van 2025 vergelijkbaar met het tweede kwartaal van de jaren 2018-2020. Het aantal verkopen blijft nog wel achter op de dynamiek in de jaren 2015-2017, toen per kwartaal zo'n 5.000 woningen extra werden verkocht.

Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen komt in de meest recente kwartalen uit op circa 8.000 woningen, zo blijkt uit de Monitor Nieuwe Koopwoningen van WoningbouwersNL. De grote dip tussen 2020 en 2023 is daarmee duidelijk achtergelaten. Toch blijft dit aantal transacties nog ver verwijderd van de top in 2021 (circa 10.000 woningen) en zeker van de kwartaalcijfers (ruim 12.000 woningen), zoals die voor de Kredietcrisis gerealiseerd werden. Het trage herstel in de verkoop van nieuwbouwwoningen is niet zo zeer terug te voeren op een gebrek aan animo onder potentiële kopers, maar lijkt eerder het gevolg van de nog steeds niet rooskleurige omstandigheden aan de aanbodkant van de nieuwbouwmarkt.

De vraag naar koopwoningen is in de afgelopen jaren steeds veel groter geweest dan het aanbod van te koop staande bestaande en nieuwbouw koopwoningen. Daarnaast bleef het vertrouwen in de koopwoningmarkt de meeste tijd (redelijk) positief. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de verkoopprijzen voor koopwoningen in de afgelopen jaren een sterk opwaartse trend laten zien. De gemiddelde verkoopprijs voor nieuwbouwwoningen is tussen 2013 en 2025 bijna verdubbeld en de mediane verkoopprijs voor bestaande koopwoningen (zoals geregistreerd door de NVM) is zelfs met circa 140% toegenomen. Uitgedrukt in de door

het Kadaster en het CBS gepubliceerde Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK), blijkt de prijsstijging uit te komen op ongeveer 120%. Dit komt neer op nominaal bijna 10% per jaar gemiddeld in de beschouwde periode en circa 5% in reële termen. In het tweede kwartaal van 2025 blijkt de mediane verkoopprijs 6,2% hoger uit te komen dan in het zelfde kwartaal van 2024. Uitgedrukt in de PBK is er sprake van een prijsstijging met 9,7% ten opzichte van een jaar geleden. Op de nieuwbouwmarkt stabiliseren de verkoopprijzen wel enigszins in de laatste drie jaar, waardoor de koopprijzen van bestaande en nieuwe koopwoningen steeds dichterbij elkaar zijn komen te liggen in de meest recente kwartalen; een situatie die zich nog niet eerder heeft voorgedaan in deze eeuw.

De maximale leencapaciteit voor potentiële kopers is gemiddeld genomen maar met 40% gestegen in de afgelopen 12,5 jaar en blijft daarmee ver achter bij de stijging van de gemiddelde verkoopprijzen van bestaande koopwoningen. De samenhang tussen de gemiddelde maximale leencapaciteit en de koopprijsontwikkeling is door de jaren heen steeds meer "verwaterd". Het kopen van een woning is steeds moeizamer geworden voor huishoudens met een modaal inkomen. Dat de koopprijzen zoveel sneller hebben kunnen stijgen, komt door de inzet van een overwaarde op de huidige koopwoning, van eigen spaargeld, of van schenkingen van familie/vrienden. Daarnaast zijn met name jongere huishoudens steeds meer de maximale grenzen van de hypotheaire voorwaarden gaan opzoeken om te kunnen concurreren met andere potentiële kopers. Tot slot heeft er een duidelijke verschuiving plaatsgevonden naar meer hogere inkomens onder de kopende huishoudens.

Mede als gevolg van de hiervoor beschreven discrepantie tussen de maximale leencapaciteit en de koopprijsontwikkeling, zit de ondersteuning van doorstromers en starters op de koopwoningmarkt de laatste jaren ook weer in de lift. Vanaf het tweede kwartaal van 2022 neemt het aantal nieuw verstrekte NHG-garanties voor koopwoningen in de bestaande woningvoorraad snel toe tot 26.000 garanties in het tweede kwartaal van 2025. Daarmee wordt het niveau van 2015 weer bereikt. Bij 45% van alle transacties van bestaande koopwoningen blijkt een NHG-garantie te zijn verstrekt.

Zowel het aantal door SVn ontvangen aanvragen voor Startersleningen, als het aantal door hen verstrekte Startersleningen zitten sinds eind 2021 fors in de lift. In het tweede kwartaal van 2025 worden maar liefst 2.600 Startersleningen aangevraagd en ruim 2.000 Startersleningen daadwerkelijk verstrekt. Daarmee wordt het niveau uit de periode medio 2013 - medio 2014 ruim overtroffen, toen jongere koopstarters aan het eind van de Kredietcrisis weer de instap op de koopwoningmarkt durfden te maken.

De koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd. De onderscheiden fasen in woningmarktontwikkelingen gedurende de afgelopen 12,5 jaar, zijn dan ook in grote lijnen te herkennen in de ontwikkelingen op de hypotheekmarkt. In de jaren 2013-2016 is er een spurt van het aantal hypotheekaanvragen (geregistreerd door HDN) waar te nemen, gevolgd door een periode van stabilisatie in de periode 2017-2019 met rond de 95.000 aanvragen per kwartaal. Daarna loopt het aantal hypotheekaanvragen drie jaar lang weer fors op tot maar liefst 190.000 aanvragen in het eerste kwartaal van 2022. Vooral veel meer aanvragen voor het oversluiten van bestaande hypotheeken of voor een extra hypotheek (voor verbouwingen of verduurzaming) lagen hieraan ten grondslag. De hypotheekmarkt normaliseert weer enigszins in de jaren 2022 en 2023 met circa 95.000 aanvragen per kwartaal, waarbij weer rond de 65% gekoppeld kan worden aan de aankoop van een woning. In de laatste anderhalf jaar loopt het aantal hypotheekaanvragen dan weer

gestaag op tot circa 140.000 aanvragen per kwartaal, zowel voor de aanschaf van een (andere) koopwoning, als voor investeringen in de huidige woning.

Naast de jaren 2013-2017 is ook in de laatste twee jaar een duidelijk opwaartse beweging op de koopwoningmarkt te herkennen. Daardoor blijft de koopwoningmarkt in Nederland nog steeds historisch krap. Dit zou een voedingsbodem voor een forse nieuwbouwproductie van koopwoningen moeten betekenen. Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen loopt wel op van zo'n 4.500 woningen per kwartaal medio 2023 naar rond de 8.000 woningen aan het begin van 2025. Daarmee is er weliswaar een einde gekomen aan de dalende trend, maar toch is de omvang van dit aanbod historisch gezien nog steeds laag.

Nog zorgelijker is de ontwikkeling van het aantal opgeleverde nieuwbouw koopwoningen. Na enkele jaren waarin rond de 8.000 woningen per kwartaal werden opgeleverd, zitten de opleveringen nu al twee jaar in een dalende trend. Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, is weliswaar licht opgelopen in het afgelopen anderhalf jaar. Toch zal het naar verwachting nog wel minimaal twee jaar duren, voordat deze daling in opgeleverde koopwoningen omgebogen gaat worden. En dat is geen goed nieuws voor de huidige woningzoekenden en voor de dynamiek in de bestaande woningvoorraad.

Dit blijkt uit de gegevens in de vijftigste Monitor Koopwoningmarkt (tweede kwartaal 2025).

Vijftigste kwartaalrapportage geeft beeld over 12,5 jaar ontwikkelingen op de koopwoningmarkt

Met het verschijnen van de kwartaalrapportage Monitor Koopwoningmarkt over het tweede kwartaal van 2025 is een memorabele mijlpaal bereikt. Sinds begin 2013 hebben we nu vijftig keer een overzicht gegeven van de stand van zaken op de Nederlandse koopwoningmarkt en op de hypotheekmarkt. Een overzicht dat is gebaseerd op data en kennis van een steeds groeiend aantal partners in deze Monitor Koopwoningmarkt. Een overzicht ook dat naast deze rapportage wordt verduidelijkt in een Dashboard en in de Woningmarktklok (alles is openbaar en terug te vinden op de website <https://monitor-koopwoningmarkt.nl/>). Begin 2013 bevond de Nederlandse woningmarkt zich aan, zoals we nu weten, het eind van de woningmarktcrisis die het gevolg was van de Kredietcrisis (2008-2012). Inmiddels zijn we dus 12,5 jaar verder; bewogen jaren met een herstel vanuit die Kredietcrisis, een nieuwe kortstondige dip gedurende de jaren 2021 en 2022 (door stijgende hypotheekrentes en dalende verkoopprijzen) en ook weer nieuwe actuele woningmarktproblemen (onvoldoende beschikbaarheid, toegankelijkheid en betaalbaarheid van (koop)woningen en een verduurzamingsopgave). In deze vijftigste kwartaalrapportage wordt het meest actuele kwartaal (tweede kwartaal van 2025) beschreven in relatie tot de ontwikkelingen in de afgelopen 12,5 jaar.

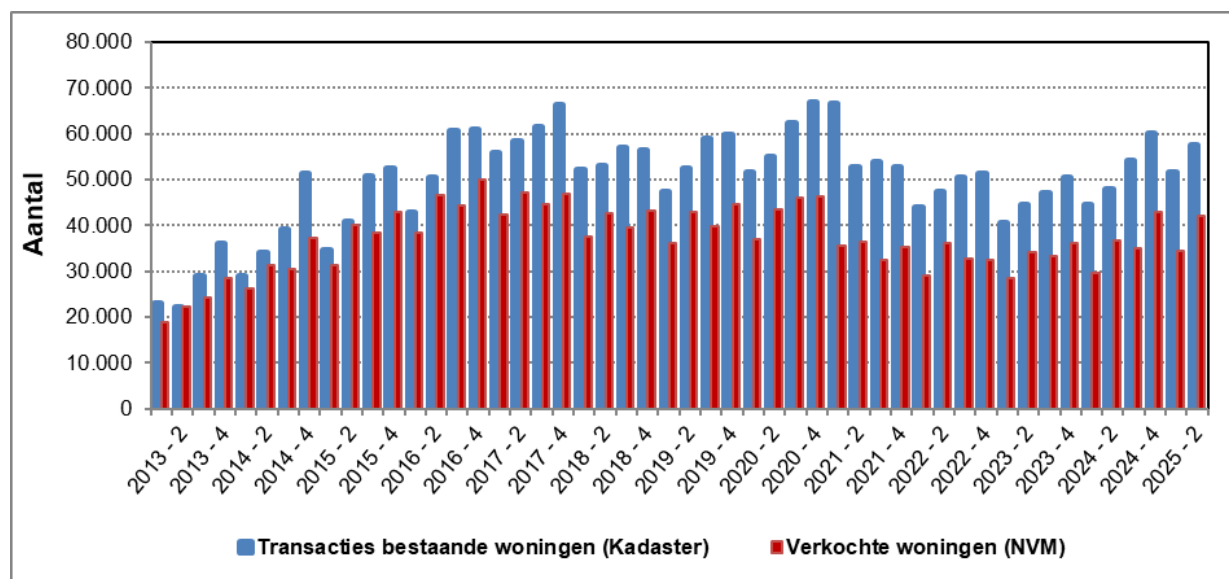
Meer transacties van bestaande koopwoningen door met name uitponden van huurwoningen

De NVM registreert het aantal 'verkopen' op basis van de verkoop/koopovereenkomst. De transactie van een koopwoning, zoals geregistreerd door het Kadaster, volgt veelal met een zekere vertraging op de feitelijke verkoop/koopovereenkomst tussen de huidige en toekomstige eigenaren. In het aantal geregistreerde verkopen zijn de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt daardoor circa twee tot drie maanden eerder te signaleren dan bij de transacties. In het normale seizoenspatroon neemt het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het tweede en vierde kwartaal iets toe ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Het Kadaster registreert normaal gesproken door het jaar heen steeds iets meer transacties (veel transacties passeren nog snel voor het einde van het jaar, waardoor er een terugval is te zien in het aantal registraties in het eerste kwartaal van het erop volgende jaar).

De door de NVM geregistreerde 42.100 verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2025 betekenen een stijging van respectievelijk 22,1% en 14,7% ten opzichte van het voorliggende kwartaal en hetzelfde kwartaal in 2024 (zie figuur 1). Deze stijging ten opzichte van het voorliggende kwartaal past in het normale seizoenspatroon en volgt op de in de vorige kwartaalrapportage geconstateerde toenemende dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen door de extra verkoop van huurwoningen door particuliere beleggers. Het absolute niveau in dit meest actuele kwartaal komt sterk overeen met de aantallen in het tweede kwartaal van de jaren 2018-2020. Het aantal verkopen blijft nog wel achter op de dynamiek in de jaren 2015-2017, toen zo'n 5.000 woningen extra werden verkocht per kwartaal.

Zonder de doorgevoerde ingrijpende beleids- en wetswijzigingen op aanpalende beleidsterreinen (de verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,4%, de ingevoerde fiscale aanslag op tweede woningen in box 3, het verbod op tijdelijke huurcontracten en de Wet Betaalbare huur) zou het aanbod van te koop staande woningen veel kleiner zijn geweest en zou het aantal verkopen nog eens zo'n 5.000 woningen lager uitvallen. Het snelle herstel van het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in de jaren 2013-2016 wordt dus zeker niet doorgezet. Er lijkt eerder sprake van een stagnatie in de dynamiek vanaf 2021, ondanks een zeer grote latente vraag naar koopwoningen.

Figuur 1 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2013 – 2^e kwartaal 2025



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2025; NVM, Woningmarktcijfers, 2025

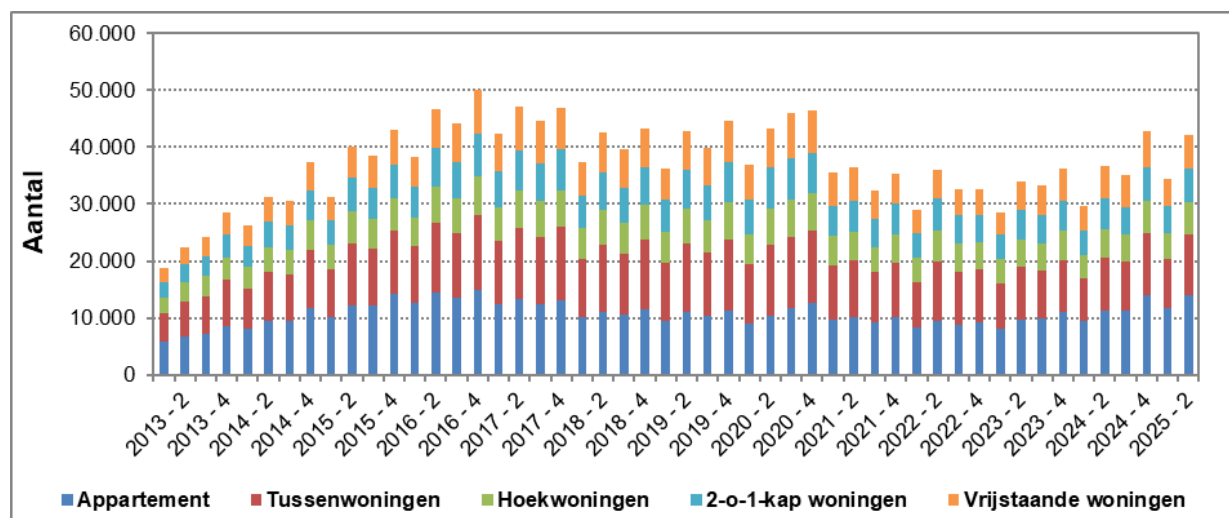
Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties geeft een vergelijkbaar beeld te zien. In het tweede kwartaal van 2025 zijn er ruim 57.400 transacties geregistreerd (zie figuur 1), wat een stijging van 11,5% in vergelijking met het eerste kwartaal van 2025 betekent en met 19,8% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2024. Daarmee wordt ook het hoogste aantal transacties in het tweede kwartaal van de afgelopen acht jaar geregistreerd. Maar ook nu geldt dat zonder het extra uitpoken van de huurwoningen in de afgelopen anderhalf jaar, de ontwikkeling in het aantal transacties eerder zou wijzen op een stabilisatie dan op een verder herstel van de koopwoningmarkt.

Relatief meer appartementen en tussenwoningen verkocht in de bestaande voorraad

Naast een lichte toename van het totaal aantal verkochte woningen is er vooral een duidelijke verschuiving naar woningtypen te zien in de door de NVM geregistreerde verkopen in 2024 en de eerste helft van 2025. Deze verschuiving lijkt ook terug te voeren op het verkoopgedrag van beleggers, omdat met name de verkoop van appartementen en (in mindere mate) van tussenwoningen sterk is opgelopen; de woningtypen die oververtegenwoordigd zijn bij de verkochte huurwoningen. In het tweede kwartaal van 2025 zijn er bijna 14.000 appartementen verkocht; een aantal dat eerder alleen in 2016 werd behaald in een tweede kwartaal (zie figuur 2). Daarnaast is ook het aantal verkochte tussenwoningen sterk toegenomen in het laatste anderhalf jaar. De 10.700 tussenwoningen in het tweede kwartaal van 2025 ligt maar liefst 24% hoger dan in het eerste kwartaal van 2024. Over de gehele periode beschouwd, bestaat steeds circa 25% tot 29% van alle verkochte woningen uit tussenwoningen. In elk afzonderlijk kwartaal is het aandeel van de tussenwoningen en appartementen samen ruim 50% (tussen de 53% en 60%) van alle verkochte woningen in Nederland. In het laatste jaar is dat aandeel opgelopen van 56% naar 59%.

Door het beschikbaar komen van extra te koop aangeboden appartementen, blijken vooral de kansen van de starters op de koopwoningmarkt te zijn toegenomen. Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties waarbij het kopende huishouden jonger is dan 35 jaar, is namelijk opgelopen van circa 54% van alle transacties in 2023 (ongeveer 25.000 transacties per kwartaal) naar 56% in 2024 (ongeveer 30.000 transacties per kwartaal) en 57% in de eerste helft van 2025.

Figuur 2 Aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2013 – 2^e kwartaal 2025



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2025

Normaal gesproken vormt het toetreden van een starter op de koopwoningmarkt het einde van een verhuisketen, waaraan één à twee verhuizingen (doorstromers) in de bestaande voorraad van koopwoningen vooraf gaan. Wanneer een starter een door een belegger te koop aangeboden huurwoning betreft, is daar natuurlijk geen sprake van. Dat betekent dus dat het effect van de opleving van het aantal transacties in de laatste vijf kwartalen eerder zal wegebben dan onder normale woningmarktomstandigheden. Het aanbod van de beleggerswoningen zorgt dus niet tot nog meer dynamiek binnen de koopwoningvoorraad in de komende kwartalen.

Verkoop nieuwbouwwoningen komt maar langzaam uit dip

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.

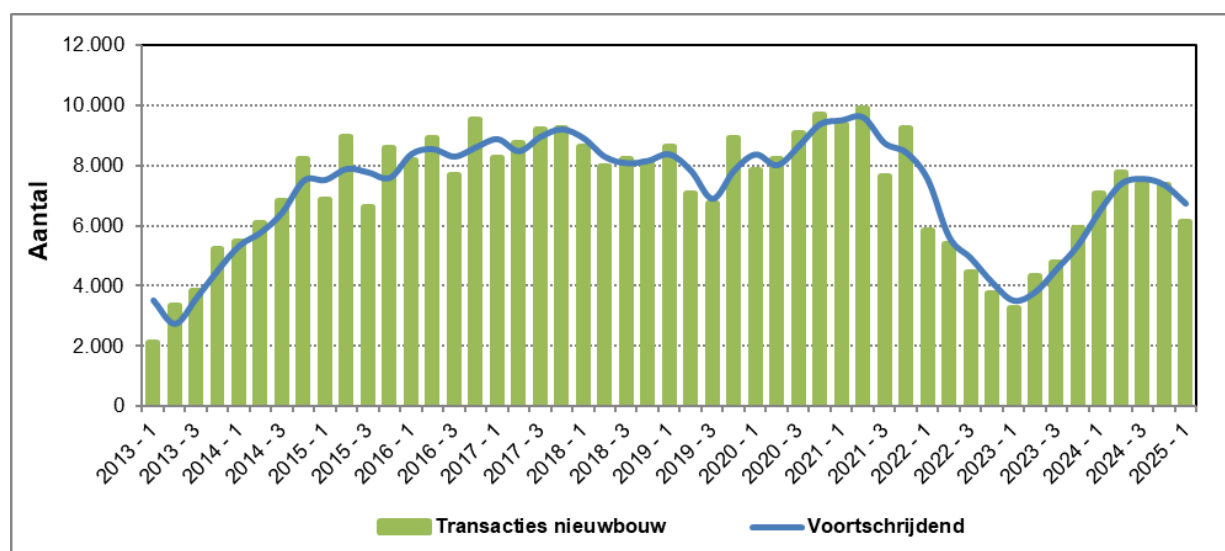
De nog steeds grote latente vraag naar (koop)woningen en het stagnerende aanbod van te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad (en stagnatie van het aantal transacties van bestaande koopwoningen), zouden een prima voedingsbodem moeten zijn voor de vraag naar en de verkoop van nieuwbouw koopwoningen. De markt voor bestaande woningen en de nieuwbouwmarkt zijn weliswaar gescheiden markten, maar kennen toch wel een sterke onderlinge relatie. Tegen deze achtergrond is de ontwikkeling in het aantal verkochte nieuwboukoopwoningen, met een macro-economische bril op, enigszins opmerkelijk te noemen.

In figuur 3 is deze ontwikkeling van het aantal verkochte nieuwboukoopwoningen weergegeven voor de periode vanaf 2013. De ervaring leert overigens wel, dat de aantallen in de laatst gepresenteerde kwartalen nog bijgesteld worden door nameldingen in het registratiesysteem. Vanaf het eerste kwartaal van 2013 blijkt het animo onder de woonconsumenten voor het kopen van een nieuwbouwwoning zich snel te herstellen tot eind 2016. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen loopt daarbij op van zo'n 2.100 woningen naar circa 9.500 woningen in het vierde kwartaal van 2016. Daarna treedt er echter een fase van stabilisatie aan en neemt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen na 2020 vervolgens weer fors af. Het aantal verkopen daalt in de periode tot begin 2023 met maar liefst 65%. Het uitbreken van de oorlog in Oekraïne in 2020 maakt de woonconsumenten slechts tijdelijk onzeker (zie figuur 4) en heeft een

kortstondig effect op de markt van bestaande koopwoningen en daarmee ook op de nieuwbouwmarkt. De grote dip tussen 2020 en 2023 en het trage herstel in de verkoop van nieuwbouwwoningen na 2023 lijken daarom eerder samen te hangen met het tijdelijk oplopen van de kapitaalmarkt- en hypotheekrente, dan met een gebrek aan animo onder potentiële kopers. Daarnaast zijn het met name de minder rooskleurige omstandigheden aan de aanbodkant van de nieuwbouwmarkt, die een snellere opleving van de verkoop dwars zitten. Daar wordt verderop in deze rapportage nader op ingegaan.

Met de ongeveer 8.000 verkochte nieuwbouw koopwoningen in de meest recente kwartalen blijft het aantal transacties nog ver verwijderd van de top in 2021 (circa 10.000 woningen) en zeker van de kwartaalcijfers (ruim 12.000 woningen), zoals die voor de Kredietcrisis gerealiseerd werden.

Figuur 3 Het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen (absoluut en 2 maanden voortschrijdend), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2013 – 1^e kwartaal 2025



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

Vertrouwen in en druk op koopwoningmarkt blijven hoog

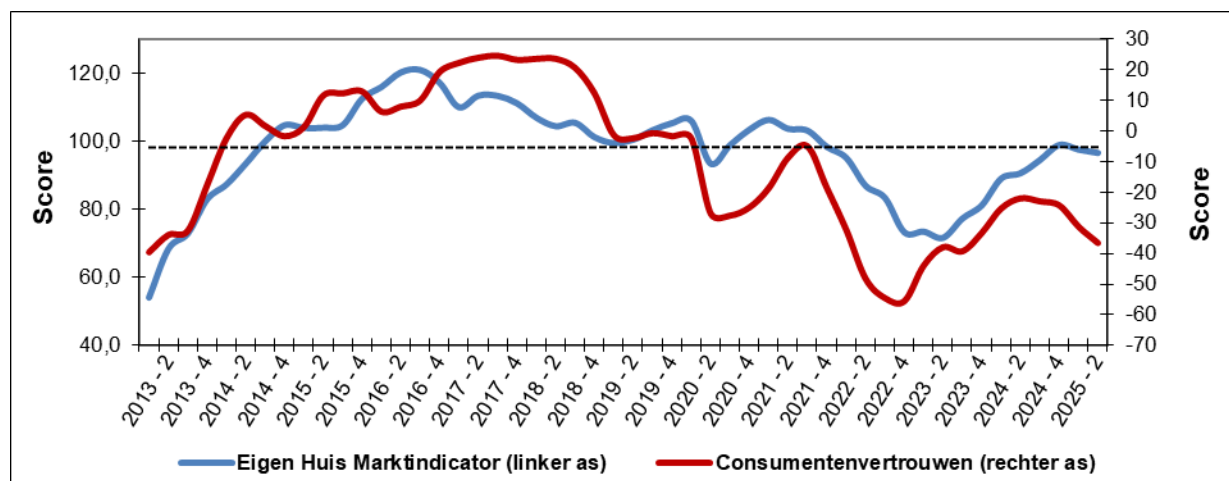
Vertrouwen in de koopwoningmarkt blijft groter dan vertrouwen in de algemene economie

Een belangrijke pijler voor een aanhoudende vraag naar koopwoningen, vormt het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder woonconsumenten. Dit vertrouwen kan worden afgelezen uit de Eigen Huis Marktindicator waarbij de neutrale waarde van '100' betekent dat er evenveel mensen positief als negatief gestemd zijn (zie figuur 4). De score op de Marktindicator blijkt na de Kredietcrisis fors te zijn opgelopen van '54' begin 2013 tot '121' in 2016 (stijging van +124%). Daarmee is in het derde kwartaal van 2016 het grootste vertrouwen in de woningmarkt onder de woonconsumenten gemeten sinds de start van de Marktindicator in 2004. Daarna zien we het vertrouwen eerst licht dalen tot begin 2019 en daarna min of meer stabiliseren tot medio 2021 (met een kortstondige dip in 2020 na het uitbreken van de oorlog in Oekraïne). Door een gering aanbod van te koop staande woningen, minder gunstige koopprijsontwikkelingen en een oplopende hypotheekrente daalt de score op de marktindicator in twee jaar tijd toch weer naar een waarde van '72' in het tweede kwartaal van 2023. Omdat alle drie de onderliggende factoren (de algemene koopomstandigheden, de koopprijzen en de hypotheekrente) vervolgens een iets gunstigere ontwikkeling laten zien, neemt het vertrouwen in de afgelopen twee jaar weer gestaag toe tot rond de neutrale waarde. In het tweede kwartaal van 2025 komt de Marktindicator uit op een score van '97'. Het verloop in figuur 4 laat een redelijke gelijkenis zien met het verloop van het

aantal verkochte nieuwbouwwoningen (zie figuur 3) en in mindere mate met het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad (zie figuur 1).

Het is wel duidelijk dat de woonconsumenten vanaf 2020 minder sceptisch zijn over de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt dan over de economische conjunctuur, gemeten met het algemene consumentenvertrouwen door het CBS. Het vertrouwen in de economie daalt onder de huishoudens in de laatste vijf jaar namelijk veelal sterker dan het vertrouwen in de woningmarkt. In de eerste helft van 2025 vertoont het consumentenvertrouwen wederom een duidelijke afname, terwijl het vertrouwen in de koopwoningmarkt min of meer stabiliseert (zie figuur 4). De grote onduidelijkheid over de mondiale economische ontwikkelingen in de nabije toekomst en het effect daarvan op de Nederlandse economie, stemmen de consumenten niet gerust. Maar het animo in de koopsector lijkt vooralsnog wel stand te houden.

Figuur 4 De score op de Eigen Huis Markindicator en het Consumentenvertrouwen (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2013 – 2^e kwartaal 2025



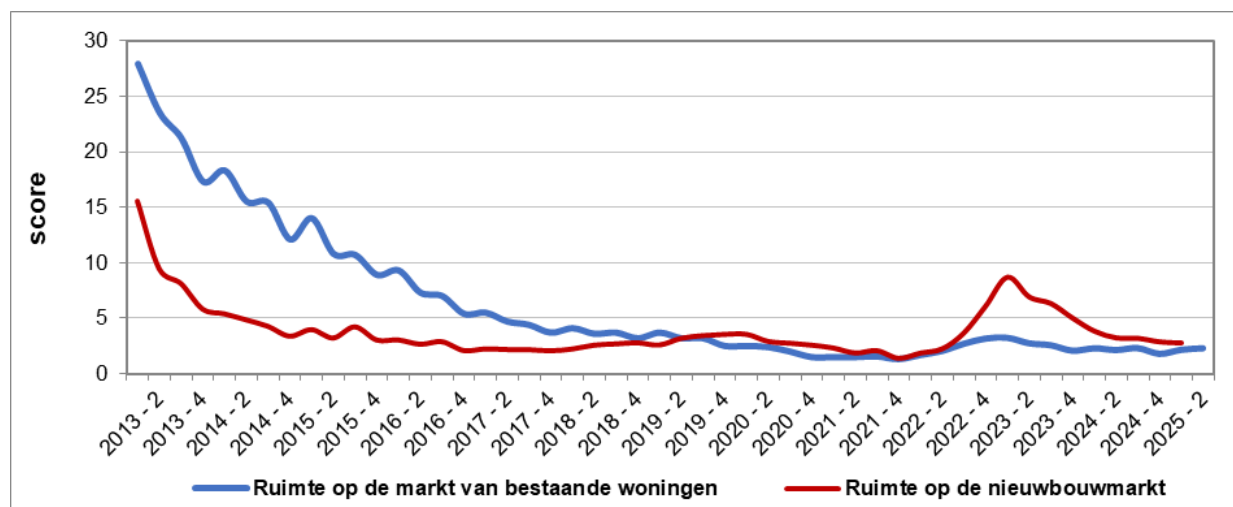
Bron: VEH, Eigen Huis Markindicator, 2025; CBS, Statline, 2025

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

De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) voor zowel de bestaande koopwoningmarkt als de nieuwbouwmarkt laat in de periode 2013-2017 een enorm dalende trend zien; beide markten worden dus steeds krappere (zie figuur 5). Door het afnemend aanbod hebben de potentiële kopers minder te kiezen en neemt de onderlinge concurrentie toe.

In de jaren vanaf 2018 hebben potentiële kopers op beide deelmarkten de keuze uit slechts 2 à 3 te koop staande woningen. Alleen in 2022 en 2023 is een geringe en sterkere toename van de score op de krapte-indicator te zien op respectievelijk de markt van bestaande koopwoningen en de nieuwbouwmarkt. Omdat er tijdelijk wat minder woningen worden verkocht en het te koop staand aanbod min of meer gelijk blijft, voelt de markt wat ruimer aan. Maar over het geheel beschouwd kan de huidige markt van bestaande koopwoningen en de nieuwbouwmarkt in de laatste 8 jaar als zeer krap gedefinieerd worden, want een score tussen de '5' en '7' wordt als een indicatie voor een normaal functionerende koopwoningmarkt beschouwd.

Figuur 5 De krapte-indicatoren voor de nieuwbouwmarkt en de bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2013 – 2^e kwartaal 2025

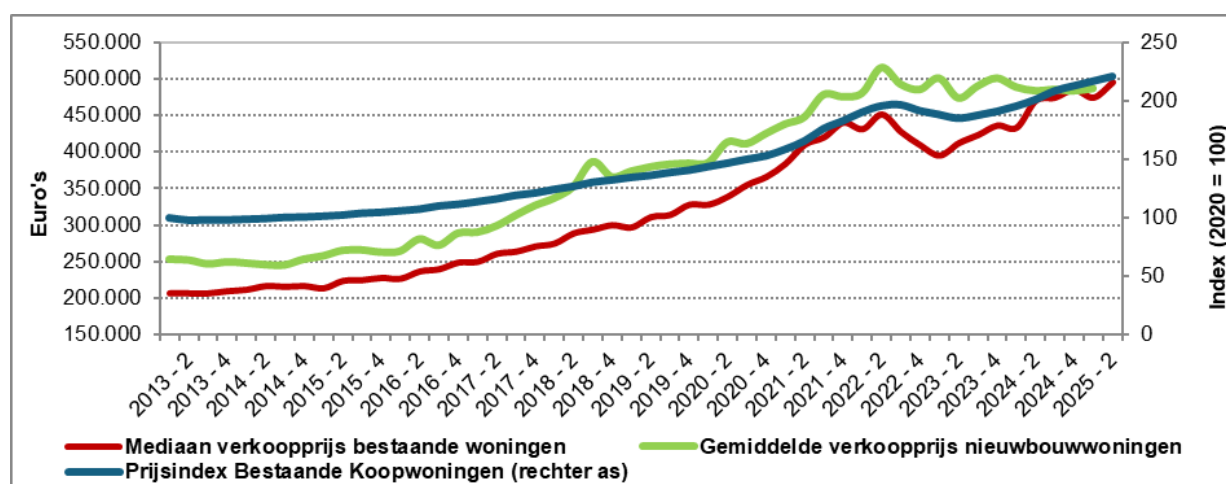


Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2025; WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE Monitor Nieuwe Woningen, 2025

Verkoopprijzen lopen fors op in de afgelopen 12,5 jaar

Omdat de vraag naar koopwoningen in de afgelopen jaren steeds veel groter is dan het aanbod van te koop staande bestaande en nieuwbouw koopwoningen en het vertrouwen in de koopwoningmarkt in de meeste jaren steeg of positief was, is het niet verwonderlijk dat de verkoopprijzen voor koopwoningen in de afgelopen jaren een sterk opwaartse trend laten zien. Uit figuur 6 valt af te lezen, dat de gemiddelde verkoopprijs voor nieuwbouwwoningen tussen 2013 en 2025 bijna verdubbeld is en dat de mediane verkoopprijs voor bestaande koopwoningen (zoals geregistreerd door de NVM) zelfs met circa 140% is opgelopen in dezelfde periode. Op de nieuwbouwmarkt is de laatste drie jaar al wel sprake van een zekere stabilisatie van de gemiddelde verkoopprijs. Mede daardoor komen de verkoopprijzen van bestaande en nieuwe koopwoningen in de laatste kwartalen in elkaars buurt te liggen; een situatie die zich nog niet eerder heeft voorgedaan in deze eeuw. Gedeeltelijk kan dit worden verklaard door een verschuiving in de

Figuur 6 De mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM), de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS) en de gemiddelde verkoopprijs nieuwbouwwoningen (MNW), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2013 – 2^e kwartaal 2025



Bron: CBS, Statline, 2025; NVM, Woningmarktcijfers, WoningbouwersNL/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2025

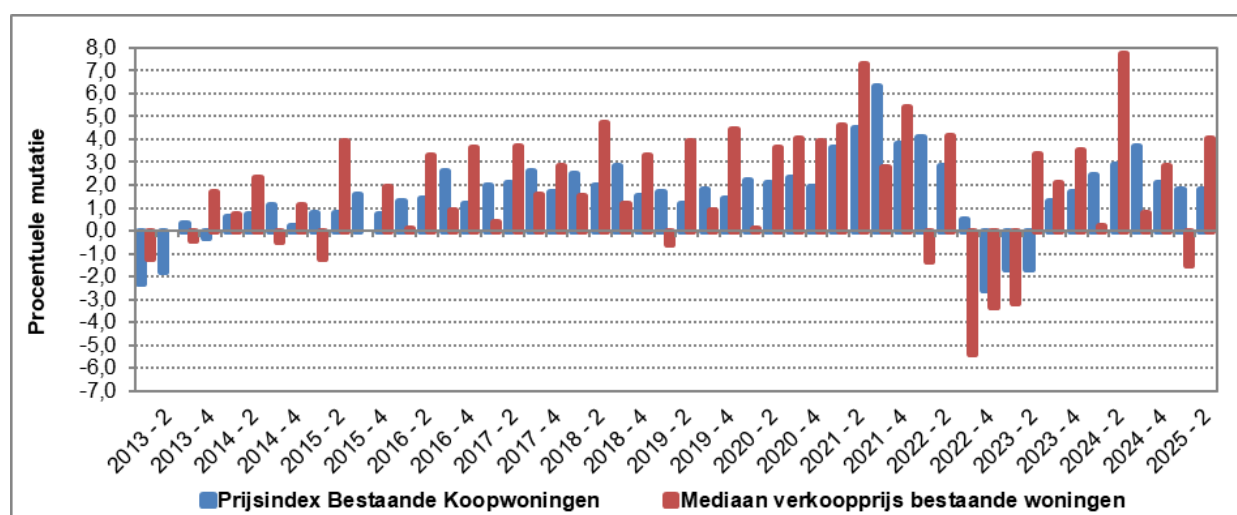
nieuwbouwproductie van grondgebonden woningen naar appartementen en van grote woningen naar kleinere woningen.

Ook wanneer nog iets nauwkeuriger wordt gecorrigeerd voor veranderingen in de pakketsamenstelling van verkochte bestaande woningen per kwartaal, zoals tot uiting komt in de door het Kadaster en het CBS gepubliceerde Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK), blijkt de prijsstijging nog uit te komen op ongeveer 120%. Dit komt neer op bijna 10% nominaal per jaar gemiddeld in de beschouwde periode; in reële termen (gecorrigeerd voor de inflatie) bedraagt de kooprijfstijging nog steeds 5% gemiddeld per jaar. Alleen in de tweede helft van 2022 en het eerste kwartaal van 2023 vormen een (kortstondige) uitzondering op deze duidelijk opwaartse trend van de verkoopprijzen op beide deelmarkten.

Volgens het normale seizoenspatroon in de kooprijsmutaties per kwartaal kent de PBK in het eerste en derde kwartaal steeds een iets gunstigere prijsontwikkeling, dan in het tweede en vierde kwartaal. Omdat de feitelijke transactie van de verkochte woning meestal enige tijd later plaatsvindt dan de verkoopdatum, is het tegengestelde patroon bij de mediane verkoopprijs logisch te noemen.

De PBK komt in het tweede kwartaal van 2025 circa 1,8% hoger uit ten opzichte van het eerste kwartaal van 2025 (zie figuur 7). Daarmee wordt bevestigd dat de prijsstijging in het eerste kwartaal van 2025 (+1,8%) lager is uitgevallen, dan op basis van het normale seizoenspatroon was te verwachten. De kwartaalstijging in het tweede kwartaal van 2025 sluit dan wel weer aan bij het seizoenspatroon. Ten opzichte van een jaar geleden komt de PBK wel fors hoger uit (+9,7%). Deze jaar-op-jaar mutatie wijst op een aanhoudende vraagdruk en hogere prijzen dan in het verleden, maar deze mutatie is voor het tweede opeenvolgende kwartaal wel iets kleiner dan daarvoor. Samen met de bescheiden kwartaal-op-kwartaal mutatie lijkt dit een voorzichtige bevestiging van een iets minder scherpe stijging van de prijzen van koopwoningen. De kwartaalmutaties in de laatste twee jaar zijn ook geringer dan in het jaar 2021 en de eerste helft van 2024.

Figuur 7 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2013 – 2^e kwartaal 2025



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

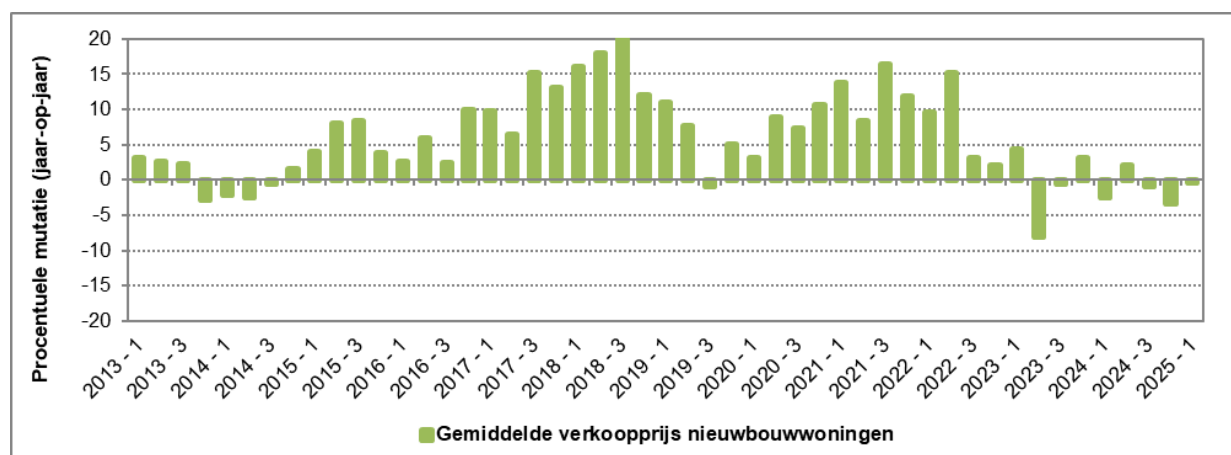
In de mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM) wordt eveneens grotendeels voor de wijziging in pakketsamenstelling van verkochte woningen gecorrigeerd. De mediane verkoopprijs heeft een meer directe relatie met de marktomstandigheden in het betreffende kwartaal, omdat het op de verkopen

in dat kwartaal is gebaseerd. In het tweede kwartaal van 2025 blijkt de verkoopprijs, na de daling in het vorige kwartaal, weer te zijn gestegen (4,0%) ten opzichte van het voorliggende kwartaal (zie figuur 7). De ervaring uit eerdere jaren leert dat de ontwikkeling van de mediane verkoopprijs in het tweede kwartaal van een jaar vrijwel altijd positiever uitpakt, dan in het voorliggende en het erop volgende kwartaal. De jaar-op-jaar mutatie van de mediane verkoopprijs is in het tweede kwartaal van 2025 (+6,2%) voor het vierde opeenvolgende kwartaal minder hoog dan in het voorliggende kwartaal. Daaruit blijkt eveneens dat de prijsstijgingen in de tweede helft van 2024 en de eerste helft van 2025 enigszins geremd worden. Per saldo bedraagt de mediane verkoopprijs € 495.000 in het tweede kwartaal van 2025. Daarmee blijkt de geringe daling in het voorgaande kwartaal vooralsnog zeer tijdelijk te zijn geweest.

Licht dalende verkoopprijzen van nieuwbouw koopwoningen in recente kwartalen

De jaar-op-jaar kooprijismutaties van nieuwbouwwoningen schommelen de laatste twee jaar. De gemiddelde verkoopprijs neemt daarbij veel minder sterk toe dan in de periode 2020-2022 (zie figuur 8). In de laatste drie kwartalen is er sprake van een kleine prijsdaling ten opzichte van een jaar geleden. Daarin is de hiervoor gemelde verschuiving naar het bouwen van relatief meer koopappartementen en minder grote woningen te herkennen. Bovendien blijkt de verkoopprijsontwikkeling van appartementen in de laatste vier kwartalen iets minder gunstig te zijn geweest, dan bij de eengezinswoningen. Dit is mogelijk het gevolg van een verschuiving in de woningbouwproductie naar kleinere appartementen.

Figuur 8 De procentuele jaarommutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2013 – 1^e kwartaal 2025



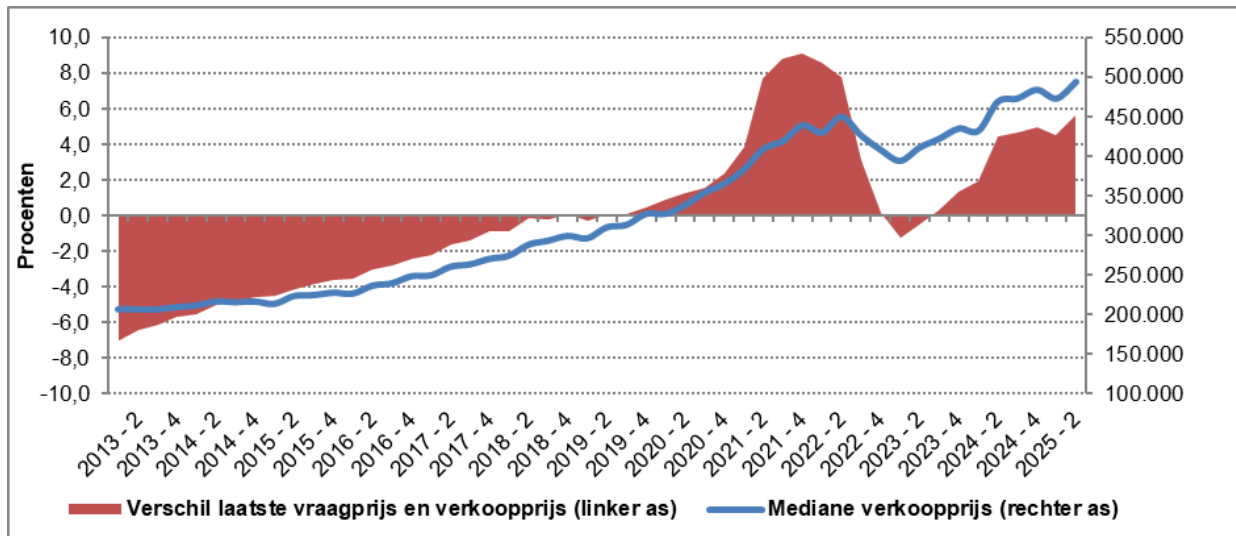
Bron: WoningbouwersNL/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2025

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwe woningen bedraagt in het eerste kwartaal van 2025 circa €487.500 en stijgt daarmee in geringe mate ten opzichte van het voorliggende kwartaal (+0,7%). Dit is wederom een indicatie voor stagnerende kooprijzen op de nieuwbouwmarkt.

Overbieden van de vraagprijs al zes jaar de praktijk

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. Met uitzondering van een korte periode (de eerste helft van 2023) bestaat deze onwerkelijke situatie, waarin er gemiddeld genomen meer dan de vraagprijs wordt betaald voor de koopwoning; al sinds medio 2019 (zie figuur 9). Gemiddeld genomen over alle verkochte woningen wordt er in de laatste vier kwartalen circa 5% boven de vraagprijs betaald. Maar liefst 74% van de woningen is in het tweede kwartaal van 2025 boven de vraagprijs verkocht, zo blijkt uit nadere informatie van de NVM.

Figuur 9 Het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2013 – 2^e kwartaal 2025



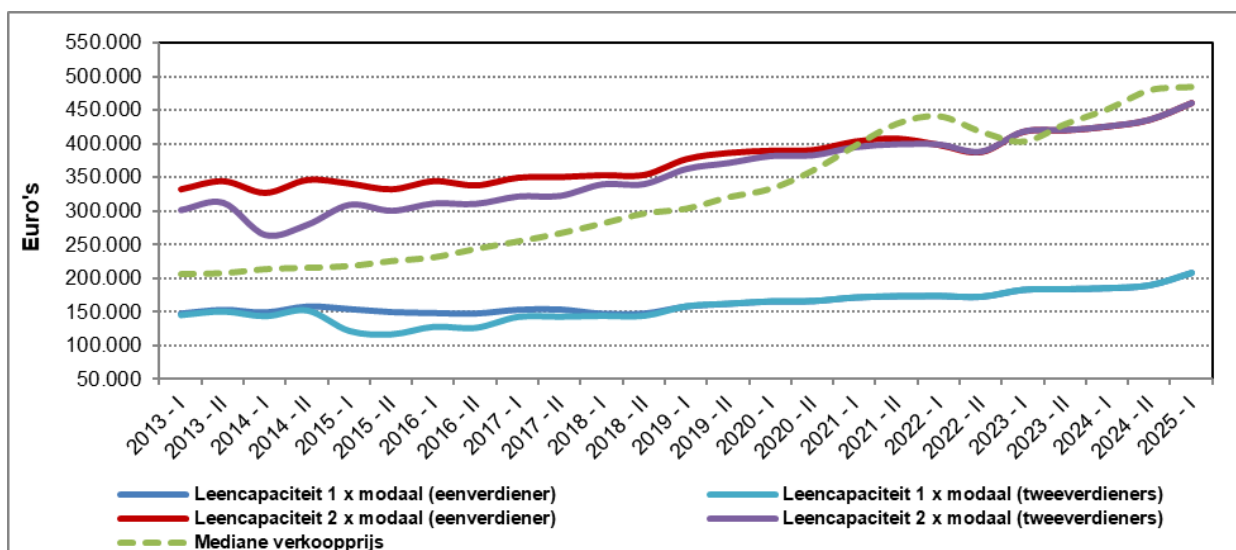
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2025

Financiële mogelijkheden op de koopwoningmarkt

Maximale leencapaciteit huishoudens stijgt gemiddeld veel minder hard dan verkoopprijzen

Uit de berekeningen van de TU Delft blijkt dat de maximale leencapaciteit voor potentiële kopers gemiddeld genomen veel minder snel is opgelopen in de afgelopen 12,5 jaar dan de gemiddelde verkoopprijzen in de bestaande woningvoorraad en in de nieuwbouwmarkt. Terwijl de gemiddelde verkoopprijs ruim is verdubbeld is bij de bestaande koopwoningen en bijna verdubbeld bij nieuwbouw koopwoningen, blijkt de maximale leencapaciteit voor huishoudens met 1x en 2x modaal maar met 40% te zijn gestegen (zie figuur 10).

Figuur 10 De gemiddelde maximale leencapaciteit bij 1x modaal huishoudeninkomen en 2x modaal huishoudeninkomen, voor een- en tweeverdieners, op halfjaarbasis, in de periode 1^e helft 2013- 1^e helft 2025



Bron: TU Delft-MBE, 2025

De samenhang tussen de maximale leencapaciteit (de uitkomst van de hoogte van het inkomen, de hypotheekrentestand en de door de overheid bepaalde hypotheekvoorwaarden) en de kooprijksontwikkeling is terug te zien in figuur 10. Daarbij blijkt dat de gemiddelde kooprijksontwikkeling en de ontwikkeling van de gemiddelde maximale leencapaciteit door de jaren heen steeds meer “uit de pas zijn gaan lopen”. Nu zit er wel veel variatie achter een ‘gemiddelde’ verkoopprijs en een ‘gemiddelde’ leencapaciteit (een huishouden met een lager inkomen kan ook kiezen voor een kleinere, goedkopere koopwoning), maar toch geeft deze figuur aan dat het kopen van een woning steeds moeilijker is geworden voor huishoudens met een modaal inkomen; ook al wordt er sinds 2020 geen onderscheid meer gemaakt tussen éénverdieners en tweeverdieners bij het bepalen van de maximale leencapaciteit.

De verkoopprijzen zijn zoveel sneller kunnen stijgen, omdat potentiële kopers naast de hypothecaire lening veelal ook een overwaarde op de huidige koopwoning, eigen spaargeld of een schenking van familie/vrienden hebben kunnen inzetten. Daarnaast zijn met name jongere huishoudens steeds meer de maximale grenzen van de hypothecaire voorwaarden (de LTV en LTI) gaan opzoeken om te kunnen concurreren met andere potentiële kopers. Bovendien is er een duidelijke verschuiving naar meer hogere inkomens onder de kopende huishoudens waar te nemen in de afgelopen jaren. Tot slot, zijn in veel beroepsgroepen de lonen aanzienlijk gestegen in 2018 en 2019 en ook in de laatste twee jaar.

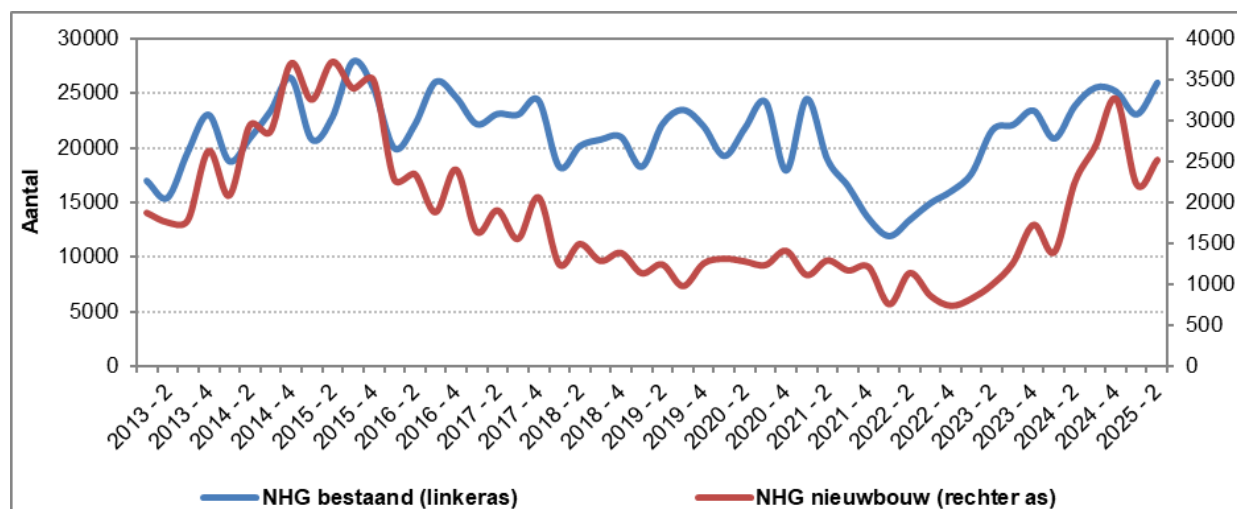
Zoals eerder gemeld heeft de gemiddelde verkoopprijs in de bestaande woningvoorraad een tijdelijke daling gekend in de tweede helft van 2022 en de eerste helft van 2023. Uit figuur 10 valt goed af te lezen dat daaraan een kortstondige daling van de gemiddelde maximale leencapaciteit vooraf is gegaan. In de eerste helft van 2022 werd namelijk de jarenlange dalende trend in de hypotheekrente ineens omgebogen. Daardoor daalde ook de maximale leencapaciteit én maakten woonconsumenten even een pas op de plaats. Het blijkt echter een tijdelijke dip te zijn geweest in een lange periode met een opwaartse trends. Vanaf januari 2024 is de leencapaciteit weer iets verruimd door gewijzigde hypotheekvoorwaarden voor energiezuinige woningen en voor eenverdieners.

Medio 2025 moet een huishouden (zonder eigen vermogen) al over 2,25x modaal inkomen beschikken om een mediane woning te kunnen financieren. Omdat de loonstijgingen in de tweede helft van 2024 minder extreem zijn geweest dan in de twaalf maanden daarvoor, is de iets geringere stijging van de verkoopprijzen in het vierde kwartaal van 2024 en de eerste helft van 2025 niet onverwachts te noemen. Toch zou de combinatie van een te verwachten bescheiden inkomensgroei van huishoudens, de verruimde hypotheekvoorwaarden en het aanhouden van een gestage rentedaling, de basis kunnen leggen voor een licht opwaartse prijsontwikkeling van kwalitatief betere en duurere koopwoningen en van nieuwbouw woningen.

Aantal nieuwe woningbezitters met NHG loopt sterk op in laatste drie jaar

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

Figuur 11 Aantal nieuw verstrekte hypotheek met NHG voor bestaande koopwoningen en voor nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2013 – 2^e kwartaal 2025



Bron: NHG, 2025

Jarenlang werden er per kwartaal tussen de 20.000 en 25.000 hypotheek met een NHG verstrekt voor koopwoningen in de bestaande woningvoorraad. Vanaf het tweede kwartaal van 2021 neemt dit aantal echter gestaag af gedurende vier kwartalen naar circa 12.000 hypotheek met NHG. Vanaf het tweede kwartaal van 2022 neemt het aantal nieuw verstrekte NHG-garanties op kwartaalbasis echter weer snel toe naar 26.000 garanties in het tweede kwartaal van 2025 (zie figuur 11). Deze stijgende trend in de laatste drie jaar is mede het gevolg van een iets groter aanbod van te koop staande woningen in het minder dure prijssegment onder de NHG-grens; in 2024 verder aangewakkerd doordat beleggers in toenemende mate hun particuliere huurwoningen te koop zijn gaan aanbieden. Door de stijging van de hypotheekrente in 2022 en 2023 hebben daarnaast een toenemend aantal kopers weer gekozen voor een financiering zonder een aflossingsvrije hypotheekdeel (een voorwaarde om recht te hebben op NHG). Dat kan ook zeker een rol hebben gespeeld in de snel oplopen van het aantal nieuwe NHG-garanties voor bestaande koopwoningen. In het tweede kwartaal van 2025 is bij 45% van alle transacties van bestaande koopwoningen een NHG-garantie verstrekt.

Het aantal verstrekte hypotheek met NHG voor nieuwbouw koopwoningen is in de afgelopen 12,5 jaar wel volatieler geweest dan bij de bestaande koopwoningen. Na eveneens een opwaartse trend in de jaren 2013-2015 kent het aantal NHG-garanties voor nieuwbouwwoningen een veel sterkere terugval tot medio 2019. Vanaf dat moment is er een periode tot medio 2022 waarin een zekere stabilisatie optreedt, waarbij gemiddeld maar zo'n 1.000 hypotheek per kwartaal worden verstrekt (zie figuur 11). Het aanbod nieuwbouwwoningen in het prijssegment tot de maximale NHG-grens voor een NHG-garantie was in veel woningmarktgebieden natuurlijk ook zeer beperkt. Daarbij speelde de (sterke) prijsstijging van nieuwbouwwoningen en de grote nadruk op nieuwbouw in de duurdere prijssegmenten een rol.

Gedurende de laatste drie jaar loopt het aantal hypotheek met NHG ook op deze deelmarkt weer gestaag op tot bijna 3.300 hypotheek in het vierde kwartaal van 2025. Daarin is natuurlijk het effect van de prijscorrectie op de nieuwbouwmarkt medio 2022 te herkennen. Bovendien kan ook de herontwikkeling van nieuwbouwplannen naar meer kleinere, minder dure koopwoningen hebben geleid tot meer verstrekte hypotheek met NHG voor nieuwbouw koopwoningen. Inmiddels wordt al bij ruim een derde van alle verkochte nieuwbouwwoningen een NHG-garantie verstrekt.

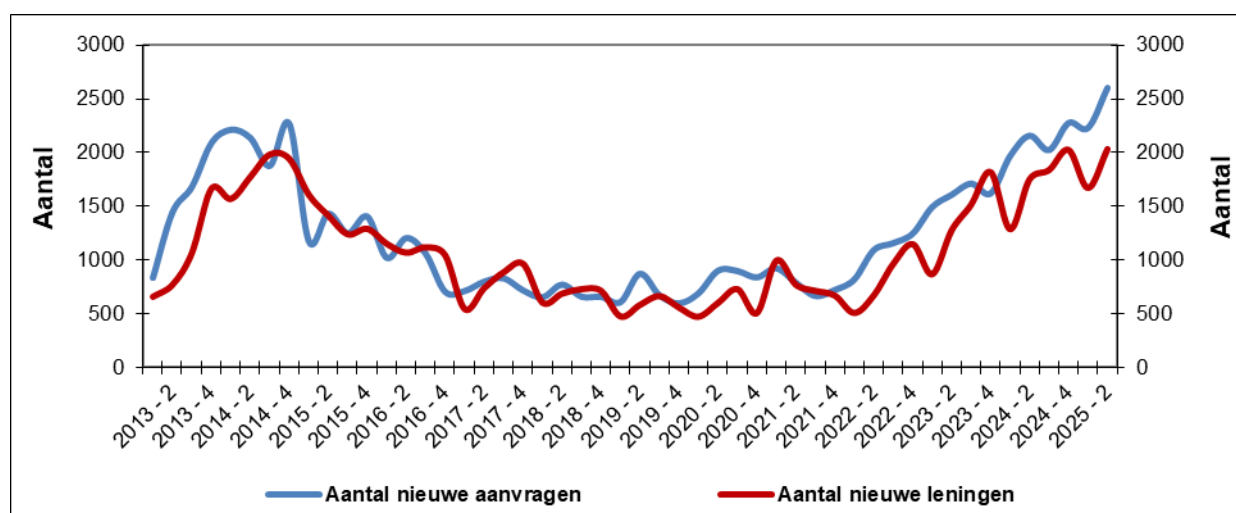
Ook een stijgende trend in het aantal aanvragen voor Startersleningen sinds medio 2022

Het verstrekken van Startersleningen aan starters op de koopwoningmarkt is een van de mogelijke instrumenten om vraagondersteuning aan potentiële starters vorm te geven. Enerzijds zorgt een verbeterde positie van potentiële starters op de koopwoningmarkt tot meer aanvragen van Startersleningen en anderzijds leidt het ontvangen van een Starterslening tot meer feitelijke toetreding van de koopwoningmarkt.

Het aantal door SVn ontvangen aanvragen van Startersleningen zit sinds eind 2021 fors in de lift en blijkt in die periode bijna te zijn verviervoudigd (zie figuur 12). In de praktijk blijkt dat gemeenten door de enorme kooprijfstijgingen een meer actief beleid zijn gaan voeren op dit punt en in hun regelingen meer aansluiting zoeken bij de NHG-grenzen. Begin 2025 verstrekken inmiddels 278 gemeenten Startersleningen (medio 2018 waren dat nog 234 gemeenten). Het aantal aanvragen voor een Starterslening stijgt daardoor gedurende 3,5 jaar fors en komt daarbij uit op 2.600 aanvragen in het tweede kwartaal van 2025. Daarmee wordt het niveau uit de periode medio 2013 - medio 2014 ruim overtroffen, toen jongere koopstarters aan het eind van de Kredietcrisis weer de instap op de koopwoningmarkt durfden te maken.

In de tweede helft van 2022 en de eerste helft van 2023 hebben de neerwaartse prijscorrecties van koopwoningen eraan bijgedragen, dat meer potentiële koopstarters de mogelijkheid van een Starterslening zijn gaan verkennen en benutten. Een iets groter deel van de te koop staande woningen kwam binnen het financiële bereik van jongere huishoudens met een aanvulling van een dergelijke lening. Daarnaast werden potentiële doorstromers en met name beleggers op de koopwoningmarkt in die periode minder actief, waardoor de concurrentiepositie voor starters verbeterde. Gedurende het jaar 2024 is de positie van potentiële koopstarters ook weer iets gunstiger geworden, door de verruiming van de hypotheekvoorwaarden aan het begin van het jaar en het groter aanbod van te koop staande woningen in het minder dure segment in de tweede helft van het jaar (door verkoop van particuliere huurwoningen).

Figuur 12 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2013 – 2^e kwartaal 2025



Bron: SVn, 2025

Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen volgt met een lichte vertraging min of meer dezelfde trend als die bij de aanvragen. Het aantal verstrekte Startersleningen laat vanaf begin 2022 eveneens een sterk opwaartse trend zien van circa 500 in het eerste kwartaal van 2022 naar ruim 2.000 leningen in het tweede kwartaal van 2025 (zie figuur 12). Daarmee wordt eveneens het aantal verstrekte Startersleningen in 2014

voor het eerst weer overtroffen. De plotselinge dip in het eerste kwartaal van 2025 is overeenkomstig het seizoenspatroon, zoals dat ook in eerdere jaren is te herkennen.

Volgens de SVn houden meerdere gemeenten binnen hun regeling een hogere kooprijsgrens aan, als gevolg van de stijgende woningprijzen en de verhoogde NHG-grens. Het gemiddelde bedrag van de nieuw verstrekte Starterslening is gedurende de periode 2019-2021 dan ook opgelopen tot bijna €34.000. In 2022 stabiliseert het gemiddeld bedrag op dat niveau, waarna er vanaf 2023 weer een licht opwaartse beweging is tot bijna €36.000 in het tweede kwartaal van 2025. Ruim 60% van alle nieuw verstrekte leningen in het meest recente kwartaal komt boven de €30.000 uit.

Hypotheekmarkt volgt de koopwoningmarkt in de afgelopen 12,5 jaar

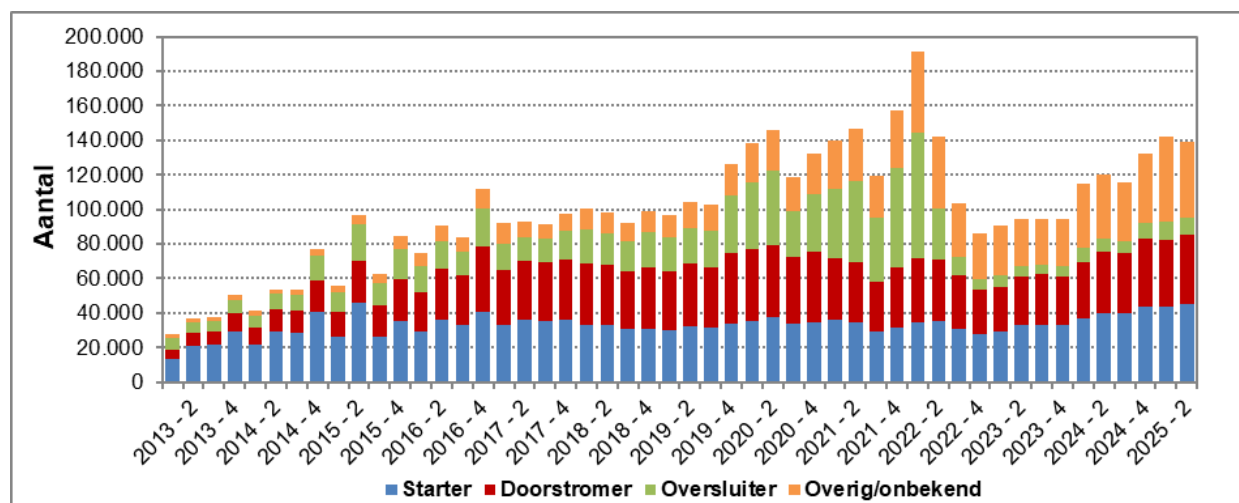
Enorme groei in aantal hypotheekaanvragen en ook verschuiving naar type aanvraag

De koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd. De snelle groei van het aantal woningtransacties op de markt van bestaande koopwoningen en van nieuwbouw koopwoningen tussen 2013 en 2017, vertaalt zich ook in een spurt van het aantal hypotheekaanvragen (geregistreerd door HDN). Uit figuur 13 is af te lezen dat dit aantal oploopt van ongeveer 27.000 naar circa 100.000 aanvragen begin 2017, waarbij zo'n 80% bedoeld was voor de aankoop van een woning.

Na drie jaar van een zekere stabilisatie, schiet het aantal aanvragen vanaf eind 2019 omhoog totdat in het eerste kwartaal van 2022 een absoluut hoogtepunt van 191.400 aanvragen wordt bereikt. Het aantal hypotheekaanvragen per kwartaal overtrof daarbij het aantal woningtransacties ruim. De sterke toename was dan ook het gevolg van met name het groter aantal aanvragen voor oversluitingen van bestaande hypotheek. Eind 2021 en begin 2022 waren nog maar 40% van de aanvragen bedoeld voor de aanschaf van een (andere) koopwoning.

Met het stijgen van de hypotheekrente in de eerste helft van 2022 en het temporiseren van de kooprijsstijging vanaf medio 2022, blijkt de hypotheekmarkt gedurende de jaren 2022 en 2023 weer genormaliseerd. Het aantal aanvragen daalt naar circa 95.000 per kwartaal, waarbij weer rond de 65% gekoppeld kan worden aan de aankoop van een woning.

Figuur 13 Aantal hypotheekaanvragen naar type aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2013 – 2^e kwartaal 2025



Bron: HDN, 2025

In de meest recente periode (2024 en eerste helft van 2025) neemt het aantal hypotheekaanvragen weer gestaag toe naar circa 140.000 aanvragen per kwartaal (zie figuur 13). Deze toename van het aantal aanvragen is sterker dan de groei van het aantal verkochte woningen in dezelfde periode. Een deel van deze toename is te verklaren, doordat twee van de grootbanken sinds begin 2024 ook hun interne kantoren via het HDN platform laten verlopen. Maar ook na correctie voor deze verandering is de toename in het aantal hypotheekaanvragen ongeveer twee keer zo groot als bij het aantal verkopen. Naast een toename van het aantal aanvragen door vooral starters op de koopwoningmarkt, nemen ook de aanvragen voor oversluiting van een bestaande hypotheek en met name de 'overige' aanvragen toe. Gedeeltelijk blijkt deze ontwikkeling gekoppeld te kunnen worden aan het eerder vermelde tekort aan passend aanbod van woningen in de bestaande woningvoorraad en vooral op de markt van nieuwbouw koopwoning. Niet kunnen doorstromen leidt tot verbouwen (waaronder verduurzamen)!

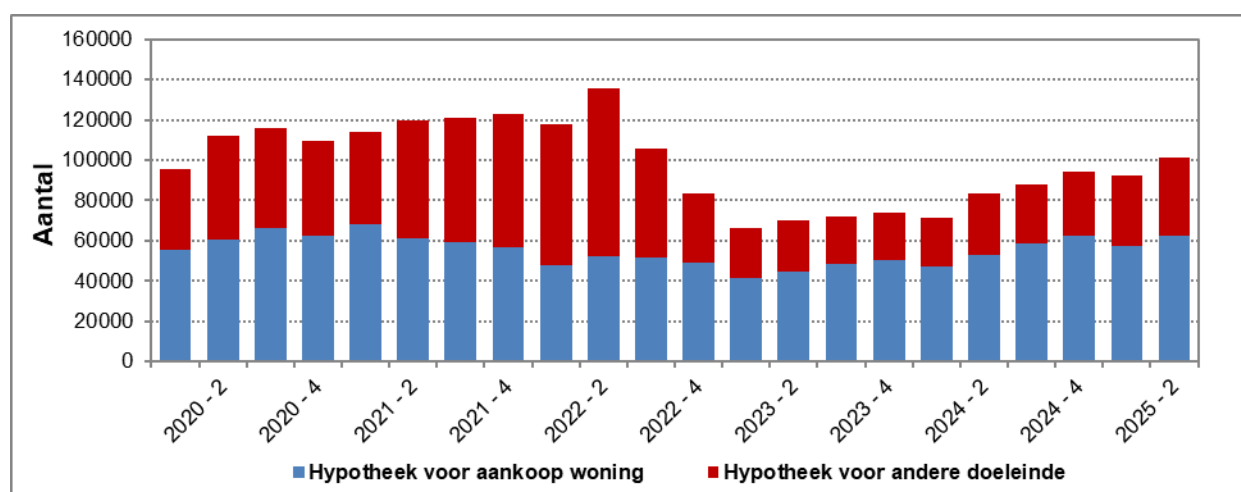
In het tweede kwartaal van 2025 zijn er bijna 139.500 hypotheekaanvragen geregistreerd door HDN; een daling van -1,8% in vergelijking met het voorliggende kwartaal. Daarbij komt het aantal hypotheekaanvragen voor de aanschaf van een woning (starters en doorstromers) uit op bijna 85.600 aanvragen, wat juist iets hoger is dan het aantal in het eerste kwartaal van 2025. De verhouding tussen starters en doorstromers (53%-47%) onder de aanvragers blijft daarbij gelijk.

Aantal toegekende hypotheeklen begin 2025 veel hoger dan een jaar geleden

Vanaf 2020 zijn er ook gegevens beschikbaar over de feitelijk toegekende hypotheeklen, die via het platform van HDN worden verwerkt. Door de tijd heen is er met een vertraging van een kwartaal een duidelijke relatie tussen het aantal hypotheekaanvragen en de feitelijk toegekende hypotheeklen. Omdat niet alle aanvragen daadwerkelijk ingewilligd worden, komt het aantal toegekende hypotheeklen veelal 20% tot 30% lager uit dan het aantal aanvragen.

Het patroon in het totaal aantal toegekende hypotheeklen op kwartaalbasis in de afgelopen 4,5 jaar lijkt dan ook sterk op de eerder geconstateerde ontwikkelingen bij de hypotheekaanvragen. Ook hier is er sprake van een stabilisatie in de jaren 2020 en 2021 rond de 120.000 toegekende hypotheeklen, waarna een scherpe daling optreedt in de tweede helft van 2024 en het eerste kwartaal van 2023 naar 66.200 hypotheeklen (zie figuur 14). Vervolgens loopt dit aantal weer gestaag op tot rond de 100.000 in het tweede kwartaal van 2025. Het aantal toegekende hypotheeklen op kwartaalbasis ligt in 2024 en in de eerste helft van 2025 zo'n 20% tot 30% hoger dan in het jaar ervoor.

Figuur 14 Aantal toegekende hypotheeklen naar doel van de hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2020 – 2^e kwartaal 2025



Bron: HDN, 2025

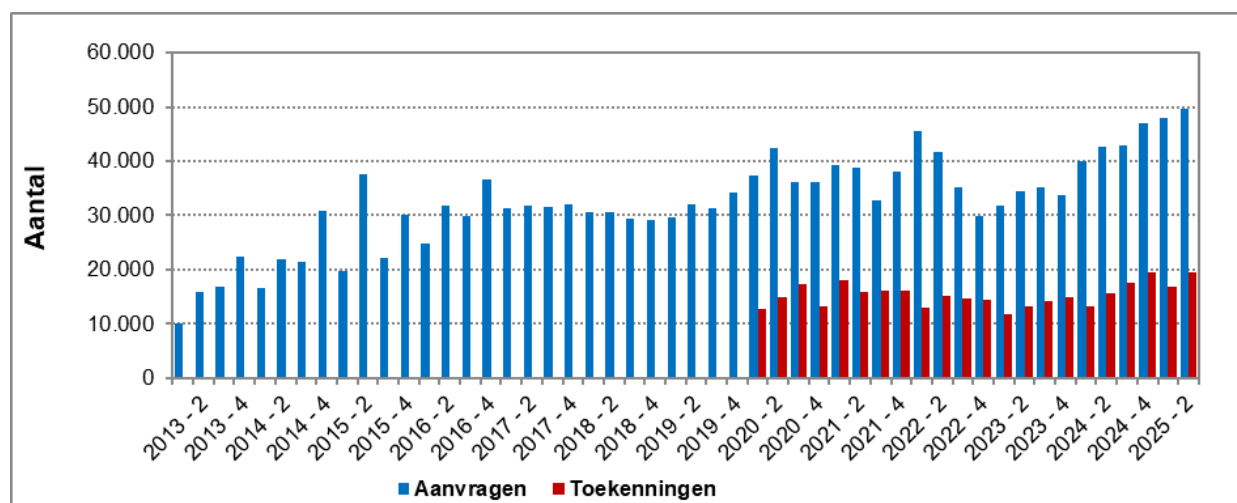
Uit de informatie over de feitelijk afgesloten hypotheeklen wordt ook duidelijk, dat daarbij het aantal en aandeel toekenningen van hypotheeklen voor andere doeleinden (lees verbouwingen) steeds oploopt in de laatste zes kwartalen (zie figuur 14). Hier is wederom de parallel te trekken met de ontwikkelingen in het aantal hypotheekaanvragen én met de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt. In het tweede kwartaal van 2025 zijn in totaal 101.500 hypotheeklen toegekend, waarvan 38% voor andere doeleinden dan de aankoop van een woning.

Jongere huishoudens weer meer actief op de hypotheekmarkt

In de jaren 2016 tot en met 2020 waren zo'n 30.000 hypotheekaanvragen van jongere huishoudens (deels starters op de koopwoningmarkt) op kwartaalbasis gebruikelijk (zie figuur 15). In de laatste 2,5 jaar neemt dit aantal hypotheekaanvragen van jongeren duidelijk toe tot ongeveer 50.000 aanvragen in het tweede kwartaal van 2025. Dat is een toename van 57%. In dezelfde periode neemt het aantal feitelijk toegekende hypotheeklen aan jongeren ook in absolute (+7.700 hypotheeklen) en relatieve zin (+65%) toe.

Deze ontwikkeling strookt met de eerder geconstateerde opmars van de koopstarters als gevolg van meer gematigde kooprijfstijging en een groter aanbod van kleinere, goedkopere koopwoning (door het versterkt te koop aanbieden van particuliere huurwoningen).

Figuur 15 Aantal aangevraagde en toegekende hypotheekaanvragen voor huishoudens tot 35 jaar, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2013 – 2^e kwartaal 2025



Bron: HDN, 2025

Trends in hypotheekvoorwaarden in tweede 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 16 geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het tweede kwartaal van 2025 weer.

Figuur 16 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het voorlaatste kwartaal op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs, tweede kwartaal 2025

Nr.	%-punt	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers
1.	+1,6%	Wat is de maximale overbrugging indien de woning nog NIET is verkocht?	-0,4%	Wat is de maximale duur van een nieuwbouwdepot en wat is de rentevergoeding?
2.	+0,8%	Wat is de geldigheid van het renteaanbod en de bindende offerte?	-0,4%	Hoe wordt een studieschuld bij DUO getoetst?
3.	+0,6%	Is een verhuis-/meeneemregeling van toepassing?	-0,3%	Is het mogelijk te lenen voor een consumptief bestedingsdoel / in box 3? (bijv. aanvulling op inkomen, auto, schenking, tweede woning).
4.	+0,5%	Hoe moeten de dubbele lasten worden aangetoond?	-0,2%	Welk deel van de lening mag jaarlijks vergoedingsvrij / boetevrij worden afgelost?
5.	+0,3%	Is een digitale handtekening toegestaan op documenten? (offerte, koopakte)	-0,2%	Is een 2e hypotheek zonder NHG mogelijk indien de 1e hypotheek MET NHG is gesloten?

Bron: De Hypotheekshop, 2025

Woningmarkt: meer aankopen door starters en doorstromers

In het tweede kwartaal van 2025 is het aantal woningverkoppen toegenomen, en daarmee ook het aantal hypotheekaanvragen van zowel starters als doorstromers. Starters profiteren van het grotere woningaanbod, vooral door de vele uitpoldingen van voormalige huurwoningen – veelal appartementen. Tegelijkertijd passen geldverstrekkers hun acceptatiebeleid aan om hun concurrentiepositie te versterken en beter aan te sluiten bij de woningmarkt. Zo worden familiehypotheek en schenkconstructies steeds vaker formeel opgenomen in het beleid. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor financiële hulp van (groot)ouders.

Dat ook de huizenmarkt voor doorstromers aantrekt, blijkt uit de stijging in hypotheekvoorwaarden die juist voor deze groep cruciaal zijn. Een belangrijke factor is de hoogte van de maximale overbruggingslening wanneer de oude woning nog niet definitief verkocht is. Een trend is dat geldverstrekkers de voorwaarden van overbruggingshypotheek verbeteren door ruimere looptijden (tot 36 maanden) en een hogere verstrekking (tot 95%-98% van de verwachte verkoopwaarde van de huidige woning). Daarbij bieden veel geldverstrekkers inmiddels ook vaste renteafspraken voor deze overbruggingsperiode, wat voor meer zekerheid zorgt.

Daarnaast zijn de geldigheidsduur van hypotheekoffertes, het gebruik van een verhuisregeling en de toetsing van dubbele lasten bepalend voor hun financieringsmogelijkheden. Renteaanbiedingen en bindende offertes gelden doorgaans enkele maanden tot een jaar (de eerste geldverstrekkers komen nu met offertes die langer dan twaalf maanden geldig zijn), met soms kosteloze verlenging. Bij annulering na verlenging kunnen echter annuleringskosten gelden. De dubbele lasten omvatten de maandlasten van beide hypotheek plus rente over de overbrugging. Op dit vlak is er voor doorstromers ook meer ruimte gekomen: waar voorheen gerekend werd met twaalf maanden dubbele

Verhogingen en nieuwbouw in de min

In het tweede kwartaal van 2025 is het aantal woningtransacties flink gestegen, maar het aantal hypotheekverhogingen en nieuwbouwfinancieringen daalde juist. De daling van verhogingen – die vaak ingezet worden om een verbouwing te financieren of om een van de kinderen op de woningmarkt te ondersteunen met een schenking – is opvallend, zeker nu starters vaker afhankelijk zijn van schenkingen van ouders. Naast de toename van doorstromers ligt een belangrijke verklaring ligt in de hoge verbouwingskosten. Bij nieuwbouw is er sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. Het aanbod bestaat steeds vaker uit kleine appartementen (<70 m²), terwijl de vraag ook ligt bij grotere woningen. Daarbij vormen lange bouwzeiten (2–3 jaar) een drempel. Starters kiezen daarom vaker voor uitgepand bezit: voormalige huurappartementen die direct beschikbaar zijn.

Digitalisering zet door

Het hypotheekproces digitaliseert in hoog tempo. Steeds meer geldverstrekkers accepteren digitale handtekeningen voor offertes en koopakten, wat zorgt voor kortere doorlooptijden en meer gemak voor klant én adviseur. Ook het gebruik van brondata en Inkomensbepaling Loondienst (IBL) neemt toe, omdat deze toepassingen de betrouwbaarheid en snelheid vergroten. Hoewel de acceptatie per aanbieder verschilt, is de trend richting een efficiënter, digitaal aanvraagproces duidelijk zichtbaar. Vernieuwing binnen het hypotheekadvies blijft echter lastig vanwege complexe regelgeving. De digitale handtekening is mogelijk de volgende standaardstap, al verschilt per geldverstrekker of en waarvoor die wordt geaccepteerd. Tien grote hypotheekpartijen gaan vanaf augustus onder de naam 'Goed IDEe' stapsgewijs over op één digitale identiteit en gekwalificeerde elektronische handtekening, waarmee klanten zich slechts één keer hoeven te identificeren en het hypotheekproces voor consumenten én makelaars sneller, veiliger en eenvoudiger wordt. AI-tools spelen hierin vooralsnog slechts zijdelings een rol. De kern blijft: minder handmatig werk, meer snelheid, en een betere klantreis.

Uitgelicht: meer aanvragen bij de bestaande geldverstrekker

Een opvallende ontwikkeling in de laatste jaren is dat bijna de helft (2025: 49%) van alle hypotheekaanvragen bij de bestaande geldverstrekker plaatsvindt. Deze trend is het sterkst bij verhogers – die daarvoor vaak niet bij andere aanbieders terecht kunnen – maar ook ruim 55% van de doorstromers kiest ervoor om hun rente mee te nemen via een verhuisregeling. Dit aandeel is aanzienlijk hoger dan enkele jaren geleden en vindt zijn oorzaak in de gestegen hypotheekrente en het schaarse woningaanbod, waardoor er meer wordt verbouwd en overwaarde wordt opgenomen om startende kinderen te helpen met een schenking. Redenen om geen gebruik te maken van een verhuisregeling zijn een korte resterende rentevaste periode, een gunstiger rente elders of wanneer het acceptatiebeleid in combinatie met de voorwaarden van de huidige geldverstrekker beperkend werkt – bijvoorbeeld bij zelfstandigen of complexere dossiers. In een aantal gevallen is de verhuisregeling zelf erg beperkt, waardoor deze lastig kan worden ingezet.

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

Woningbouwproductie blijft vooralsnog een slecht nieuwsbrenger

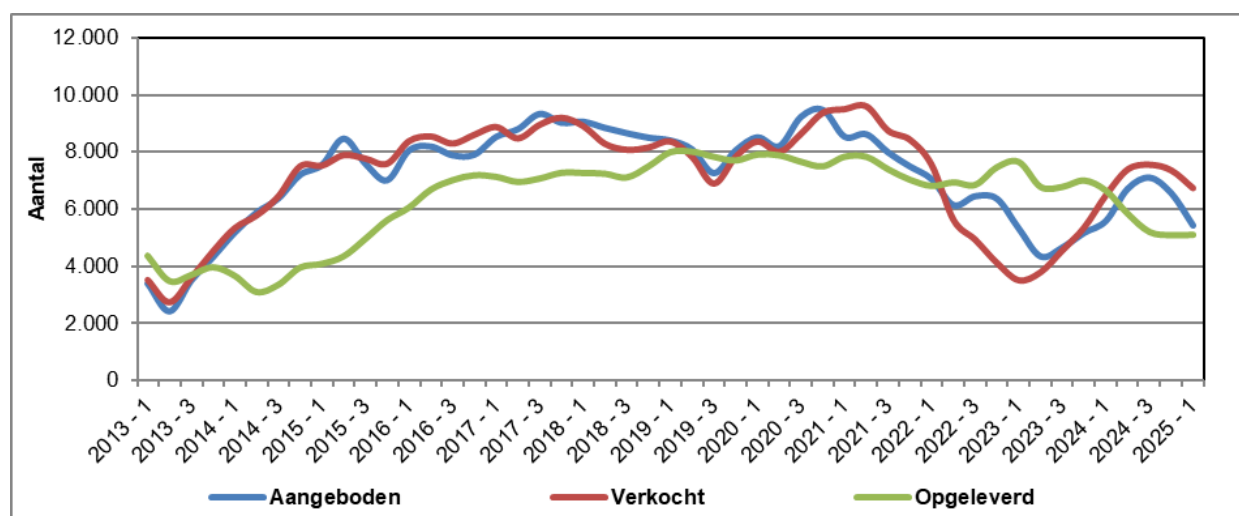
Eerder in deze kwartaalrapportage hebben we vastgesteld dat, naast de jaren 2013-2017, de laatste twee jaar een duidelijk opwaartse beweging kennen. Het aantal transacties van zowel bestaande als nieuwbouw koopwoningen trekt weer voorzichtig aan, de verkoopprijzen stijgen iets gematigder, de leencapaciteit neemt weer toe door gestegen inkomens en een licht dalende hypotheekrente en zowel het aantal toegekende NHG-garanties en als het aantal Startersleningen zitten duidelijk in de lift. Het gevolg is een koopwoningmarkt in Nederland die historisch krap blijft. Dit is een voedingsbodemp voor een forse nieuwbouwproductie van koopwoningen (in combinatie met voldoende huurwoningen). Ten minste, dat zou je verwachten. In de praktijk laat een verdere groei van het aantal opgeleverde nieuwe koopwoningen nog steeds op zich wachten.

Aanbod nieuwbouw koopwoningen neemt toe, maar opleveringen dalen nog steeds

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 17 is de ontwikkeling van het aantal aangeboden en verkochte nieuwboukoopwoningen weergegeven. De ervaring leert dat de aantallen in de laatst gepresenteerde kwartalen nog bijgesteld worden door nameldingen in het registratiesysteem. Uit deze figuur blijkt dat de nieuwbouwproductie van koopwoningen zich na de Kredietcrisis duidelijk herstelde in de periode 2013-2017; een herstel zoals eerder ook over de markt van bestaande koopwoningen is geschetst. Vervolgens volgt een kortstondige lichte daling in het aanbod, een verder herstel, een forse dip in 2021 en 2022 en dan een geleidelijk herstel in de laatste twee jaar. Hierin is ook een duidelijke parallel te trekken met de omstandigheden op de markt van bestaande koopwoningen. Toch is het herstel in het nieuwbouwaanbod minder sterk dan in de bestaande woningvoorraad en ook minder sterk dan verwacht en eigenlijk wenselijk is.

Figuur 17 Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen (2 maanden voortschrijdend), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2013 – 1^e kwartaal 2025



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

Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen loopt vanaf medio 2023 op van zo'n 4.500 woningen per kwartaal naar rond de 8.000 woningen aan het begin van 2025. Daarmee is er weliswaar een einde gekomen aan de dalende trend, die sinds het derde kwartaal van 2020 optrad (zie figuur 17). Toch is dit aanbod van nieuwe koopwoningen historisch gezien nog laag en nog steeds ver verwijderd van de beleidsdoelstellingen om het woningtekort in te kunnen lopen.

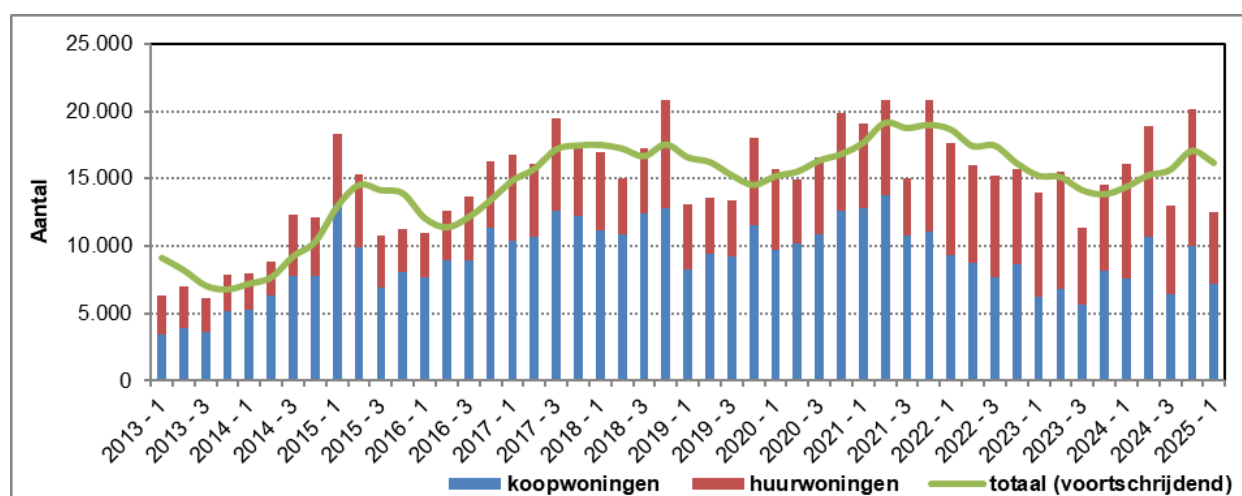
Nog zorgelijker is echter de ontwikkeling van het aantal opgeleverde nieuwbouw koopwoningen. Nadat dit aantal enkele jaren rond de 8.000 woningen heeft gelegen, zitten de opleveringen nu al twee jaar in een dalende trend. Dit correspondeert natuurlijk met de daling in het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen gedurende de jaren 2021 en 2022. Het verkoop- en productieproces volgend, zal het nog wel minimaal twee jaar duren voordat deze dalende trend in de opgeleverde woningen omgebogen gaat worden. En dat is geen goed nieuws voor de huidige woningzoekenden en voor de dynamiek in de bestaande woningvoorraad.

De laatste jaren wordt er in de woningbouwproductie 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. Nieuwbouwkoopwoningen 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.

Aantal verleende bouwvergunningen nog steeds niet voldoende voor bereiken van nieuwbouwdoelestellingen

Het verlenen van bouwvergunningen voor koopwoningen zit in de praktijk dicht op het moment van de verkoop van de nieuwbouwwoningen; de vergunningaanvraag wordt pas ingediend wanneer er al een groot deel van het project daadwerkelijk verkocht is. De eerder in de kwartaalrapportage geschetste ontwikkeling in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in de afgelopen 12,5 jaar, is dan ook min of meer terug te zien in de ontwikkeling van het aantal bouwvergunningen voor koopwoningen.

Figuur 18 Het aantal nieuwe woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend naar eigendomsverhouding (CBS) en het totaal (vier kwartalen voortschrijdend), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2013 – 1^e kwartaal 2025



Bron: CBS, Statline, 2025

Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, laat op kwartaalbasis behoorlijke fluctuaties zien in de afgelopen 12,5 jaar. Door de aantallen vergunningen vier kwartaal voortschrijdend te maken, is de algemene trend beter waar te nemen (zie figuur 18). Dan blijkt het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, een flink herstel laat zien vanaf een historisch zeer laag niveau (circa 6.300 vergunningen per kwartaal) begin 2013 naar ongeveer 18.500 vergunningen aan het einde van 2017; weliswaar met een kortstondig dip in het jaar 2015. In de jaren 2018-2021 varieert het aantal bouwvergunningen ook enigszins, maar kunnen we in grove lijnen spreken over een zekere stabilisatie op een niveau van zo'n 17.500 nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend. Daarna volgt weer een dalende trend, waaraan een eind lijkt te komen in de tweede helft van 2023. Omdat de kwartaalcijfers in de laatste vier kwartalen extreem variëren, is het nog te vroeg om al echt van een nieuw herstel te spreken. Gemiddeld over de beschouwde periode zijn er 14.800 bouwvergunningen voor woningen verleend per kwartaal; voor de laatste vijf jaar komt dit aantal uit op 16.400 vergunningen. Deze aantallen zijn natuurlijk nog lang niet toereikend om op jaarbasis de beleidsmatig gewenste nieuwbouwproductie van 80.000 tot 90.000 woningen te kunnen realiseren.

Bij het aantal nieuwbouwkooptoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, blijkt de geconstateerde grote fluctuaties in de kwartaalcijfers het meest duidelijk terug te vinden. Daarbij is ook te zien dat de dalende trend in de jaren 2021-2023 volledig wordt veroorzaakt door een daling van het aantal verleende vergunningen voor nieuwe kooptoningen (zie figuur 18). Dat aantal zakt namelijk van 14.000 vergunningen in het eerste kwartaal van 2021 naar 5.600 vergunningen medio 2023. Het plotselinge en opmerkelijk hoge aantal bouwvergunningen (ruim 10.600 woningen) in het tweede kwartaal van 2024, wordt door deskundigen gekoppeld aan de introductie van de Omgevingswet in januari 2024.

Het totaal aantal vergunningen voor nieuwbouwwoningen (koop en huur) komt over heel 2024 uit op circa 67.200 woningen. Dit is een stijging met bijna 11.900 woningen (of wel +21%) ten opzichte van het aantal vergunningen in 2023. Binnen de koopsector blijken er 28% meer vergunningen te zijn afgegeven in 2024 ten opzichte van 2023. Het valt daarbij op dat in de laatste drie jaar er ongeveer even veel bouwvergunningen zijn verleend voor huurwoningen als voor kooptoningen, terwijl er in de jaren daarvoor een grote dominantie was van de koopsector.

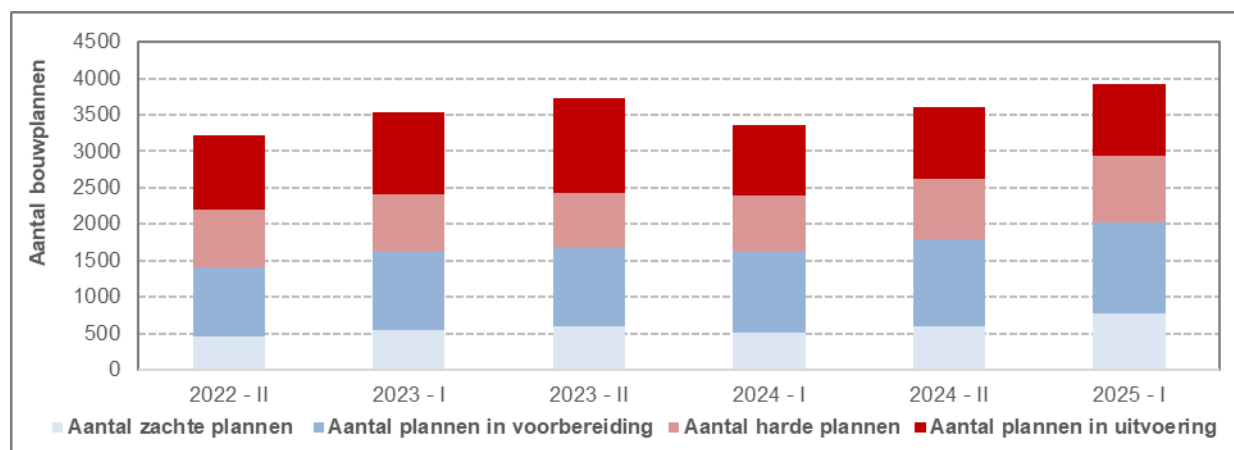
Over het geheel beschouwd lijkt de weg omhoog heel voorzichtig te zijn ingezet, al komt dit aantal vergunningen voor nieuwbouwwoningen in de eerste helft van 2025 dan toch weer 14,5% lager uit dan in de eerste helft van 2024 (respectievelijk 38.700 en 45.200 vergunningen). Op jaarbasis is het aantal bouwvergunningen nog steeds verre van voldoende om de komende twee jaar de gewenste woningbouwproductie ook echt te gaan realiseren.

Lichte toename van geplande woningbouwprojecten in de voorbereidingsfase

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

Uit deze gegevens blijkt het totaal aantal bouwplannen in Nederland in de eerste helft van 2025 wederom licht te zijn toegenomen tot circa 3.900 plannen (zie figuur 19). Daarbij is wel een duidelijke verschuiving te zien in zowel absolute als relatieve zin naar meer zachte plannen en plannen in voorbereiding. Het aantal harde plannen (waarvan de hele juridische en beleidsprocedure is doorlopen) blijkt in dit laatste half jaar ook nog te zijn gestegen (+ 90 plannen, of wel +10,8%). Het aantal plannen in uitvoering is daarentegen zowel in absolute als relatieve zin gestabiliseerd (-0,1%). 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 19 Het aantal nieuwbouwplannen (van minimaal 50 woningen) naar fase in de planvorming, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2022 – 1^e helft 2025

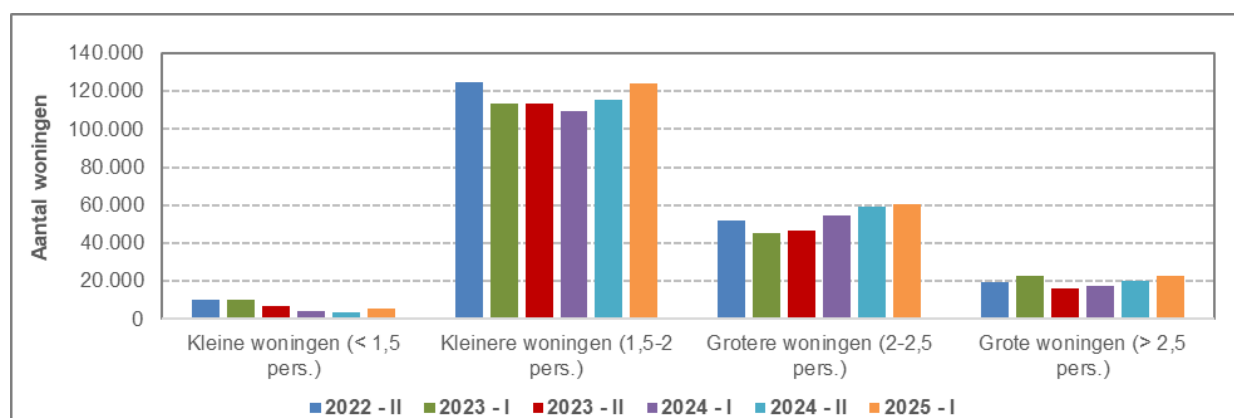


Bron: Locatus, 2025

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 anderhalf jaar te zijn toegenomen (+29.000 woningen, of wel +16%) tot bijna 212.400 in de eerste helft van 2025 (zie figuur 20). 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 58% 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 3% behoort tot de 'kleine woningen'. Slechts 11% van alle woningen in de harde nieuwbouwplannen wordt gecategoriseerd als 'grote woningen' (meer dan 2,5 personen (zie figuur 20).

Figuur 20 Het aantal woningen in harde nieuwbouwplannen (van minimaal 50 woningen) naar woninggrootte, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2022 – 1^e helft 2025



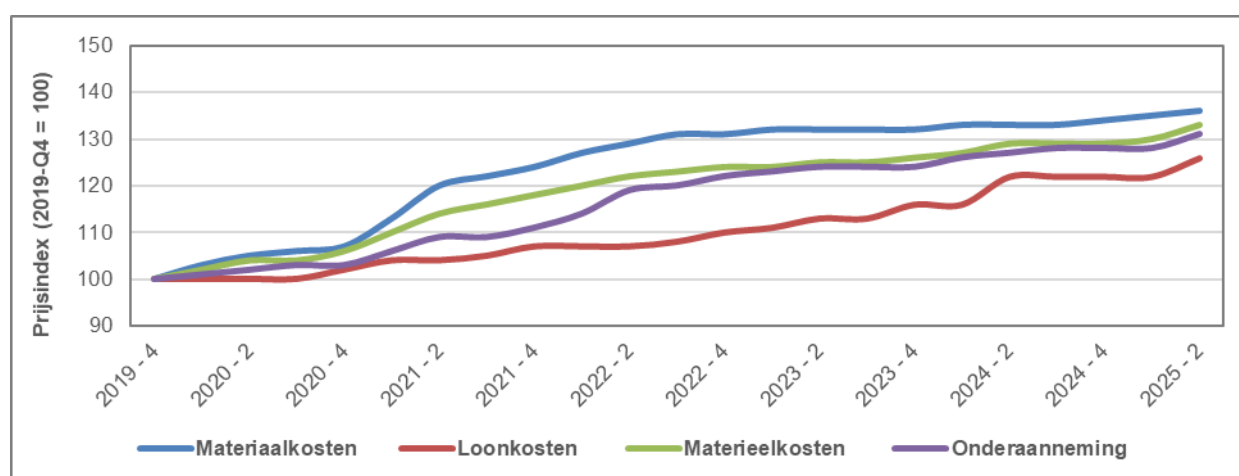
Bron: Locatus, 2025

De kraamkamer voor de toekomstige woningbouw lijkt dus vooralsnog niet sterk 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.

Ontwikkeling van de bouwkosten voor nieuwbouwwoningen in Nederland nu ook in beeld

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 en nu ook beschikbaar gesteld. In deze editie zijn de grondgebonden woningen beschikbaar. Later dit jaar worden ook de woongebouwen/appartementen-gebouwen beschikbaar gesteld.

Figuur 21 Prijsindex van de bouwkosten voor nieuwbouw woningen (vierde kwartaal 2019 = 100), uitgesplitst naar diverse kostenposten¹, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2019 – 2^e kwartaal 2025



1: Grondkosten zijn hier buiten beschouwing gelaten.

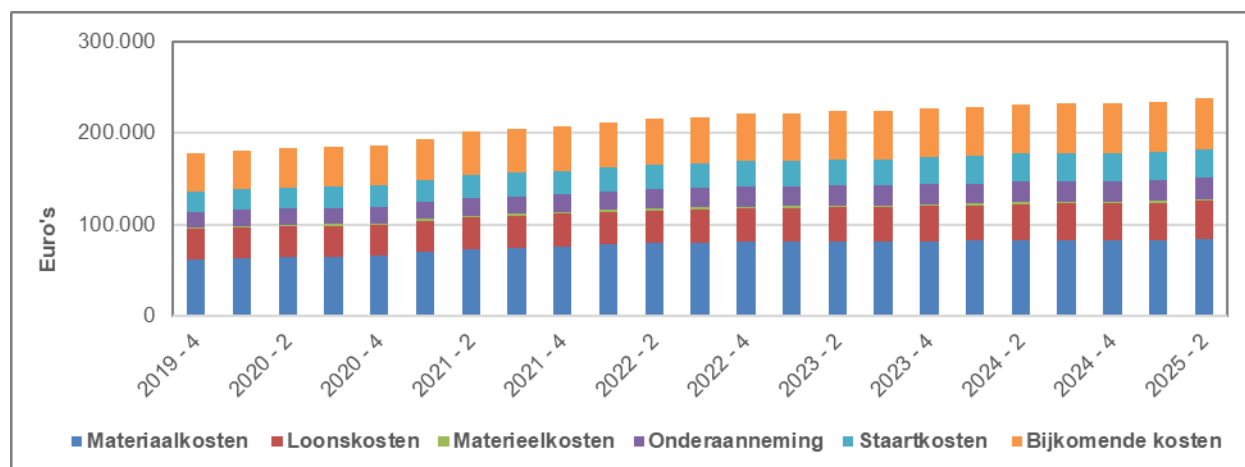
Bron: Archidat, 2025

In de afgelopen 5,5 jaar blijken de totale bouwkosten (exclusief de grondprijs) gemiddeld over alle woningen te zijn gestegen met 33%. Daarbij blijken vooral de materiaalkosten (+36%) in 2021 en 2022 flink te stijgen (zie figuur 21). 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 in het afgelopen jaar, blijken de loonkosten vooral in 2024 flink gestegen te zijn. In april 2025 is er een nieuwe CAO vastgesteld, waardoor de bouw ook in het komende jaar met flinke loonstijgingen te maken zal hebben.

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 €237.600 in het tweede kwartaal van 2025 (zie figuur 22). Dat is een stijging van bijna 32% in goed vijf jaar tijd, waarin de grondkosten nog niet zijn verdisconteerd.

Figuur 22 De bouwkosten voor nieuwbouw tussenwoningen (in euro's), uitgesplitst naar diverse kostenposten¹, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2019 – 2^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, 2025

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 uitpongedrag 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 uitgeponte 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 leegwaarderatio is het rendement van particuliere beleggers vrijwel opgedroogd of zelfs negatief geworden. Het gevolg hiervan is dat sinds begin 2024 het aantal verkochte huurwoningen in een stroomversnelling is terecht gekomen en voor heel 2024 uitkwam op 38.000 woningen. Dat is ruim 18% van het totaal aantal verkochte koopwoningen in 2024 en verklaart volledig de stijging van het aantal woningtransacties van bestaande koopwoningen in dat jaar. Zonder deze omzettingen zou het aantal transactie in 2024 niet met 15% gestegen zijn, maar met 8% zijn gedaald.

De verwachting voor het komend jaar is dat deze stijging verder doorzet, waardoor ook het aantal woningtransacties het komende jaar verder kan oplopen. Ook het aantal starters op koopmarkt zal daardoor verder groeien en dan met name in de grote steden. Daar voerden de starters de boventoon, waarbij in de vier grote steden in Q1 van 2025 bijna tweederde deel van de woningen aan deze groep woningzoekenden werd verkocht. 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 uitgeponte 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 door.

Na de eerste zeven maanden beleid van de regering Trump lijken de stofwolken enigszins neergedaald. De aangekondigde importtarieven zijn voor de meeste landen deels uitgesteld, of uiteindelijk op een lager niveau uitgekomen dan oorspronkelijk aangekondigd. Vooralsnog lijkt de economische schade voor Europa en Nederland mee te vallen. Dit komt ook naar voren in de voor de hypotheekrente bepalende ontwikkeling van de kapitaalmarktrente. Die is na een stijging met ongeveer 80 basispunten in de periode januari tot medio maart de laatste maand weer redelijk stabiel rond de 2,8%. Zelden was het zo lastig om de toekomst van de kapitaalmarktrente te voorspellen, als onder de huidige economische onzekerheden. Tot voor kort was de algemene verwachting onder economen dat de rente verder zal dalen. Maar met de sterke toename van de overheidsbestedingen zijn er nu ook steeds meer economen, die een mogelijke rentestijging verwachten. Deze toenemende onzekerheid maakt het erg lastig om de kooprijontwikkeling op de middellange termijn te voorspellen.

In 2023 en 2024 heeft Nederland een toenemende economische groei gekend, die gepaard ging met een inflatieniveau tussen de 3,3% en 3,8%. Daardoor zijn ook de huishoudinkomens gemiddeld genomen behoorlijk toegenomen in die periode. Het Centraal Planbureau verwacht voor 2025 echter een geringere toename van de economische groei en ook een meer bescheiden groei van de huishoudinkomens dan in de voorliggende jaren. Onder de consumenten neemt vanaf medio 2024 het vertrouwen in de algemene economie ook weer licht af, waarbij de daling in het eerste kwartaal van 2025 versterkt is. Ook de Eigen Huis Marktindicator neemt voor het eerst weer licht af, na de aanhoudende stijging vanaf medio 2023. Hierdoor zal de nog steeds grote vraag naar koopwoningen niet sterk aangewakkerd worden in de komende maanden.

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

Veel eigenaar-bewoners hebben in de jaren 2020-2022, ten tijde van de historisch lage stand van de hypotheekrente, hun hypotheek 'overgesloten'. Nu het renteniveau is opgelopen, bevinden deze potentiële doorstromers op de koopwoningmarkt zich in een relatief gunstige financieringspositie. Doordat zij de bestaande hypotheekvoorwaarden kunnen 'meenemen' in de financiering van een eventuele andere koopwoning, maakt dat, in combinatie met een toegenomen overwaarde, een volgende stap op de woningmarkt eerder aantrekkelijk. Deze positieverbetering kwam in het eerste kwartaal van 2025 al deels naar voren; sinds 2022 nam voor het eerst het aandeel doorstromers weer licht toe (+2%) tot 55% van het aantal woningtransacties en kochten zij 15% meer woningen dan een jaar geleden. Omdat ook het aantal koopstarters door de toename van het aantal uitpondingen verder oploopt, is de verwachting dat er de komende twee kwartalen weer wat meer verhuisketens kunnen ontstaan, waarbij ook de potentiële vraag naar nieuwbouw koopwoningen verder kan aantrekken. Doordat in de nieuwbouw ook steeds meer wordt ingezet op de bouw van appartementen en van minder dure, kleinere koopwoningen, zullen de verhuisketens in de woningvoorraad daarbij wel korter zijn dan voorheen. Ook zal door de daling van het aanbod van nieuwe eengezinswoningen, de spanning op dat deel van de markt verder oplopen.

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. Ook weinig hoopgevend is dat de lichte opwaartse tendens op kwartaalbasis in 2023 en in de eerste helft van 2024, nog niet sterk doorzet in de laatste twee kwartalen van 2024. Ook de verleende bouwvergunningen komen in het eerste

kwartaal van 2025 zo'n 22% onder het niveau van 2024 uit. Omdat over heel 2024 het aanbod van nieuwboukoopwoningen wel licht opliep, lijkt het dieptepunt in de woningbouwproductie voor het huidige jaar wel zo ongeveer bereikt. Maar één zwaluw maakt nog geen zomer en het is vooralsnog lastig om de trend juist in te schatten.

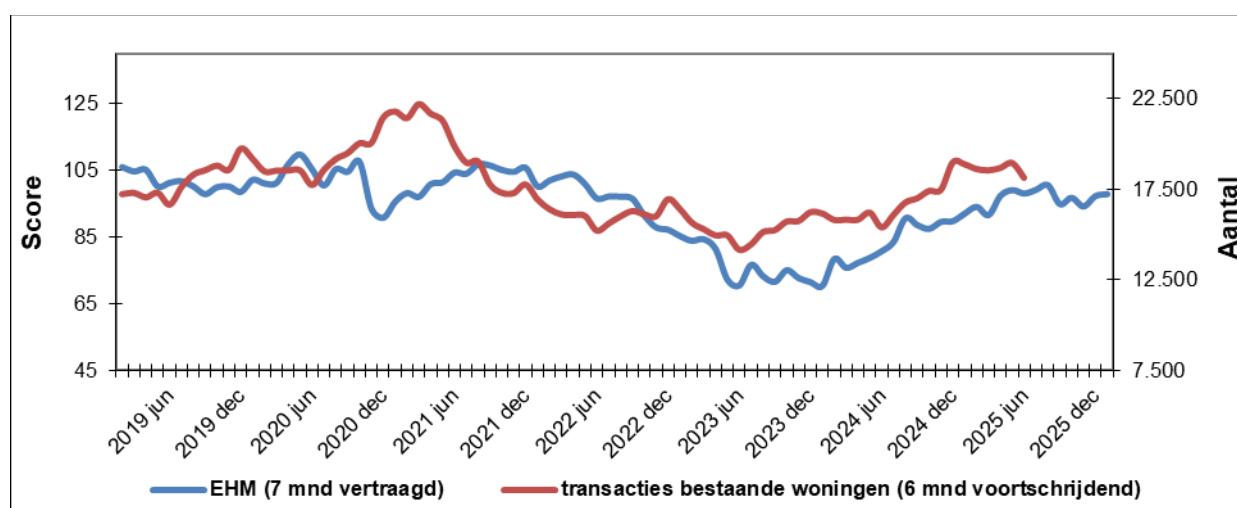
Wat wel de nieuwbouwproductie sterk kan beïnvloeden, is de huurontwikkeling in de sociale huursector. Bij onvoldoende ruimte voor huurverhogingen kan het aantal nieuwbouwwoningen in de corporatiesector op de middellange termijn onder druk komen staan en daarmee ook de productie van private huurkoopwoningen. Veel gebiedsontwikkelingen zijn immers mede afhankelijk van de afzet van voldoende sociale huurwoningen. Al was het maar door de eis, dat in de toekomst een derde deel van de woningproductie uit sociale huurwoningen zal moeten bestaan.

De invloed van de stikstofproblematiek op de woningbouwproductie wordt steeds groter, zeker in de provincies Gelderland en Noord-Brabant. De oplossing voor deze problematiek is door Minister Wiersma wederom opgeschoven tot na de zomervakantie, waarbij het steeds onzekerder wordt of het huidige Kabinet überhaupt wel met een voor de woningbouw bevredigende oplossing komt. Enig lichtpuntje in het woningbouw dossier is de prioriteit die de Raad van State heeft gegeven aan de verwerking van de woningbouwbezwaarschriften. Dit werpt nu zijn vruchten af, waarbij er een versnelling van de afhandeling optreedt.

Verwachte aantallen hypotheek en transacties in het komende kwartaal

Gegeven het seizoenspatroon is normaal te verwachten dat het aantal nieuw afgesloten hypotheek in het derde kwartaal van 2025 hoger uitkomt dan in het tweede kwartaal van 2025. Gezien de sterke toename van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het laatste kwartaal van 2024 en het eerste kwartaal van 2025, zal deze stijging deze keer sterker kunnen zijn dan in de voorliggende jaren. Het aantal nieuw afgesloten hypotheek in het tweede kwartaal van 2025 zal naar verwachting uitkomen op ongeveer 115.000 hypotheek.

Figuur 23 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode februari 2019 – januari 2026



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

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het derde kwartaal van 2025 lager zal uitkomen dan in het tweede kwartaal van 2025. Door enerzijds de geringe stijging van het nieuwbouwaanbod en anderzijds het verruimde aanbod te koop staande woningen in de bestaande voorraad, zal deze daling iets beperkter

kunnen zijn dan in de voorgaande jaren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het derde kwartaal van 2025 kan daarbij uitkomen op circa 40.000 à 41.000 woningen.

De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben normaal gesproken een hoge correlatie (de correlatiecoëfficiënt is 0.84; zie figuur 23). De periode tussen september 2020 en september 2021 vormt hierop een uitzondering. Gegeven het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, is een stijging te verwachten van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in het derde kwartaal van 2025 ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Deze stijging zal deze keer iets omvangrijker kunnen zijn door het hoger aantal verkochte woningen in het voorliggende kwartaal. Hier liggen daarom ongeveer 60.000 à 61.000 transacties in de lijn der verwachting.

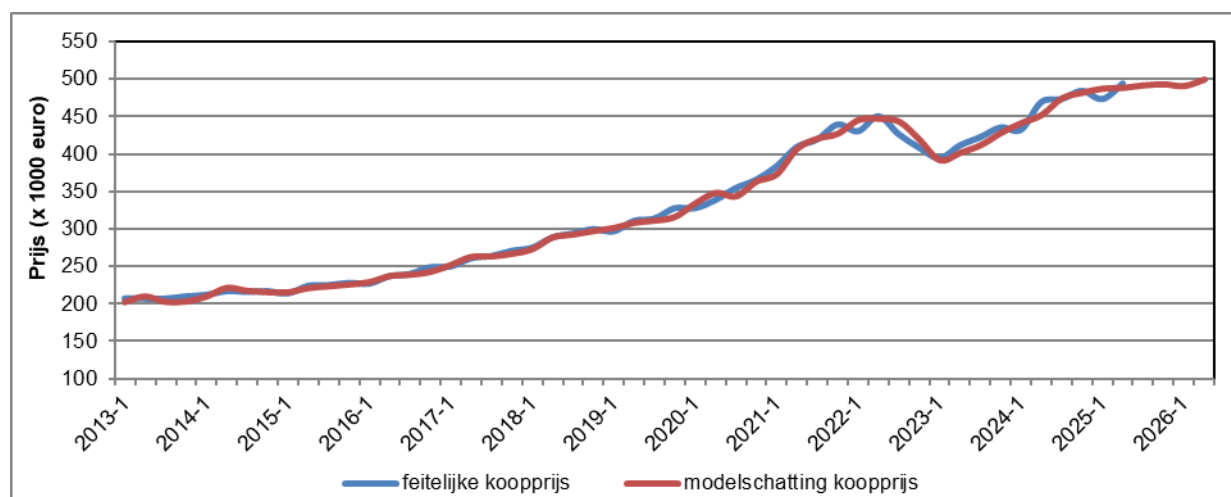
De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben normaal gesproken eveneens een redelijk hoge correlatie (correlatiecoëfficiënt rond de 0,70). Deze samenhang wordt de laatste jaren echter wel verstoord door de bestaande problemen aan de aanbodkant 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 het licht stijgend aanbod van nieuwbouwkoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het tweede kwartaal van 2025 uit kunnen komen op circa 7.000 à 7.200 woningen.

Gemiddelde koop prijs in Nederland stijgt verder in 2025

Op basis van de modelvergelijking van het kooprijksmodel van de TU Delft over de periode 1971 – tweede kwartaal 2025, de onzekere ontwikkeling van de hypotheekrente, de te verwachte geringe stijging van de huishoudeninkomens, de toch weer toegenomen gemiddelde overwaarde, de gunstige financieringspositie van eigenaar-bewoners, en het relatief beperkte woningaanbod in de bestaande woningvoorraad én op de nieuwbouwmarkt, verwachten we dat er een stijging van de gemiddelde nominale koop prijs (van circa 2,5% à 4,5% ten opzichte van een jaar geleden) zal zijn waar te nemen in het derde en vierde kwartaal van 2025 (zie figuur 24).

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 toch nog een procent verder zou oplopen, zou dat leiden tot een forse neerwaartse bijstelling van deze verwachte stijging van de kooprijzen voor woningen in 2025.

Figuur 24 De gerealiseerde en geschatte gemiddelde verkoopprijs (nominaal), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2013 – 4^e kwartaal 2026



Bron: TU Delft-MBE, 2025

Een procentuele mutatie van de mediane verkoopprijs van circa +1,0% tot +2,0% voor het derde kwartaal van 2025 ten opzichte van het voorliggende kwartaal ligt in de lijn der verwachting; de PBK kan naar verwachting 1,0% tot 1,5% oplopen in het komend kwartaal. Op jaarbasis komt de stijging van de PBK in het derde kwartaal van 2025 dan ergens tussen de 8% en 9% uit.

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

