

## Belangrijkste ontwikkelingen in het afgelopen kwartaal

**Woningprijzen stijgen het hardst in provincie Noord-Holland:** van alle provincies stijgt de gemiddelde woningprijs op kwartaalbasis het hardst in Noord-Holland met 3,6%. Van alle gemeenten stijgt de gemiddelde woningprijs op kwartaalbasis het hardst in Amsterdam met 4,8%. Op jaarbasis is er nog een daling van de woningprijzen in Amsterdam met 3,5%. In Utrecht, Den Haag en Rotterdam was de jaarlijkse prijsontwikkeling respectievelijk -7,3, -6,6% en -4,7%.

**Aantal verkopen blijft dalen:** het jaarlijkse aantal verkopen is gedaald naar 219.000 woningen. Het aanbod is gedaald naar 38.000 woningen. De marktliquiditeit (verhouding tussen te koop staand en jaarlijks verkocht) heeft een factor 0,2 in Nederland.

**Betaalbaarheid neemt af:** 24,8% van het netto maandinkomen wordt nu uitgegeven aan netto woonlasten. Begin vorig jaar was dit 14,9%.

## Klimaatrisico's hangen als een donkere wolk boven de woningmarkt: woningen potentieel 325 miljard minder waard

De gemiddelde waarde van een koopwoning in Nederland bedroeg aan het eind van het derde kwartaal 443.000 euro. Dit is een stijging van 2,1% ten opzichte van een kwartaal eerder en markeert daarmee weer een kwartaal met een stijging, na drie achtereenvolgende kwartalen met prijsdalingen. De woningwaarde wordt vooral nog beïnvloed door vraag en aanbod, locatie en woninggrootte. Wat tot nu toe nog beperkte invloed lijkt te hebben op de woningprijzen, zijn de klimaatrisico's. Calcasa onderzocht wat de mogelijke waardevermindering zou kunnen zijn indien natuurrampen zouden worden meegenomen in de totstandkoming van de huizenprijzen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de waardevermindering zou kunnen oplopen tot 325 miljard euro (zie pagina 4).

### CALCASA WOX 2023 K3

Calcasa WOningsprijsindex (WOX) (1995=100)*	452
Calcasa WOX Top 15 Steden Index (1995=100)	520
<b>Prijsverandering</b>	
J-O-J prijsverandering WOX	-4,4%
K-O-K prijsverandering WOX	2,1%
J-O-J prijsverandering WOX gecorrigeerd voor inflatie	-7,0%
<b>Woningprijsvoorspelling</b>	
Voorspelling J-O-J 2023 K4	1,1%
Voorspelling K-O-K 2023 K4	2,1%
<b>Betaalbaarheid wonen</b>	
Betaalbaarheidsindex	24,8%
Verbetering betaalbaarheid J-O-J	-23,1%
Verbetering betaalbaarheid K-O-K	-5,6%
<b>Woningverkopen</b>	
Aantal woningverkopen op jaarbasis (x 1.000)	219
J-O-J verandering aantal woningverkopen	-7,8%
K-O-K verandering aantal woningverkopen	-2,5%

## In deze WOX:

Belangrijkste ontwikkelingen	1
Woningwaarde en prijsontwikkelingen	2
Segment analyses en voorspelling	3
Thema onderzoek	4
Prijsontwikkeling naar regio	8
Betaalbaarheid	10
Woningverkopen	11
Marktliquiditeit	13
Hypotheekmarkt	16
Executieverkopen	16
Overzicht Nederlandse woningmarkt	18

Tabel 1

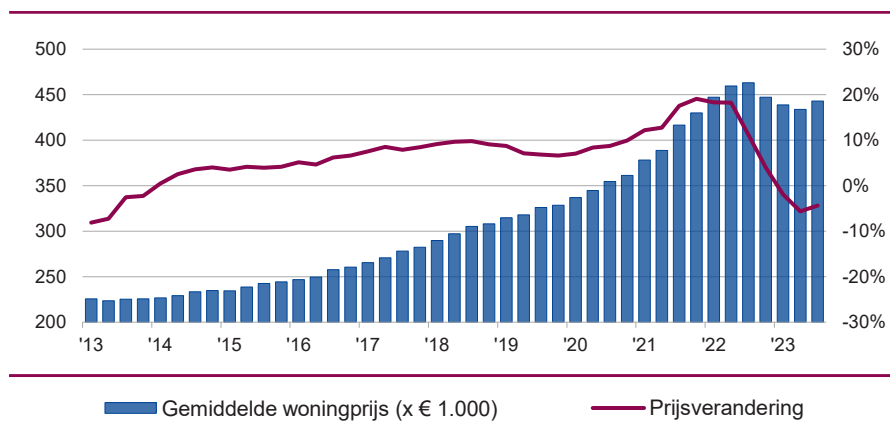
Calcasa kengetallen 2023 K3  
Bron: WOX Monitor Calcasa

\* woningvoorraad 1 januari 2023, gemeentelijke indeling 2022

## Gemiddelde woningwaarde daalt

- De WOX (1995 = 100) noteert een stand van 452 punten.
- Gemiddelde woningwaarde: € 443.000.
  - K-O-K prijsverandering: 2,1%.
  - J-O-J prijsverandering: -4,4%.
- Gemiddelde prijs eengezinswoningen: € 468.000.
  - K-O-K prijsontwikkeling eengezinswoningen: 2,0%.
  - J-O-J prijsontwikkeling eengezinswoningen: -4,3%.
- Gemiddelde prijs meergezinswoningen: € 378.000.
  - K-O-K prijsontwikkeling meergezinswoningen: 2,5%.
  - J-O-J prijsontwikkeling meergezinswoningen: -4,5%.

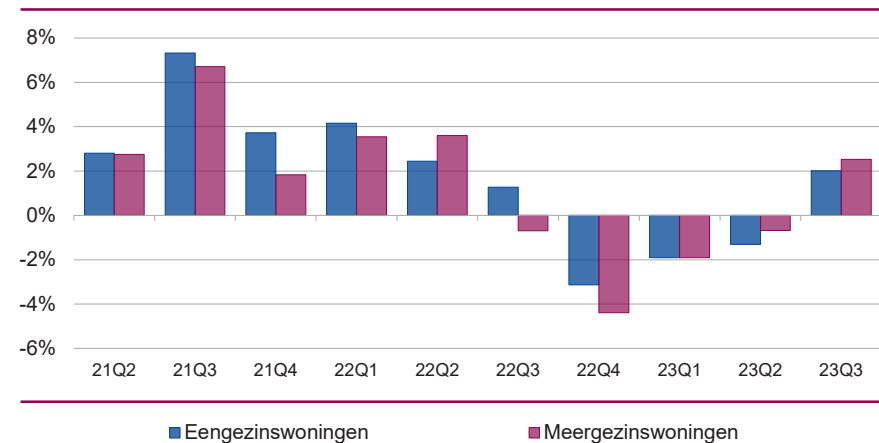
Gemiddelde woningprijs Nederland (x €1.000)



Figuur 1

Gemiddelde woningprijs (x € 1.000) en J-O-J prijsverandering in Nederland  
Bron: WOX Monitor Calcasa

Prijsverandering per kwartaal (in %)



Figuur 2

K-O-K prijsverandering van één- en meergezinswoningen in Nederland  
Bron: WOX Monitor Calcasa

## Prijsklasse meer dan € 500.000 daalt het hardst

- Het afgelopen jaar is de waarde het meest gedaald in de prijsklasse meer dan € 500.000; de waarde daalde voor deze woningen met 6,5%, gevolgd door de klasse € 350.000 tot € 500.000 met een daling van 4,2%.
- In de prijsklasse € 250.000 tot € 350.000 daalde de prijs van koopwoningen het afgelopen jaar met 2,8% het minst.

Prijsklasse	j-o-j prijsontwikkeling
Minder dan 150.000	-3,9%
150.000 tot 250.000	-3,1%
250.000 tot 350.000	-2,8%
350.000 tot 500.000	-4,2%
Meer dan 500.000	-6,5%
<b>Alle woningen</b>	<b>-4,4%</b>

Tabel 2

Prijsontwikkelingen naar prijsklasse in Nederland  
Bron: Calcasa

## Grootste waardedaling hoek/rijwoningen

- De gemiddelde waarde van hoek/rijwoningen is met -4,0% afgenomen het afgelopen jaar. Hoek/rijwoningen met een bouwjaar tot 1944 zijn met een prijsontwikkeling van -7,0% het meest in waarde afgenomen.
- Hoek/rijwoningen met een bouwjaar 1945-1979 daalde het minst in waarde met -2,7% op jaarbasis.

J-O-J prijsontwikkeling	Bouwjaar				Totaal
	tot 1944	1945-1979	1980-2000	>2000	
<b>Woningtype</b>					
(Half-) Vrijstaand	-5,7%	-5,1%	-4,1%	-4,6%	-5,0%
Hoek/rijwoning	-7,0%	-2,7%	-3,3%	-3,6%	-4,0%
Appartement	-6,1%	-4,4%	-3,2%	-3,2%	-4,5%
<b>Totaal</b>	<b>-6,3%</b>	<b>-3,8%</b>	<b>-3,5%</b>	<b>-3,6%</b>	<b>-4,4%</b>

Tabel 3

J-O-J prijsontwikkelingen naar bouwjaar en woningtype in Nederland  
Bron: Calcasa

## Voorspellingen voor het vierde kwartaal 2023

Voorspelling woningprijsontwikkeling K-O-K (2023K4 t.o.v. 2023K3) WOX:

- alle woningen: +2,1%

Voorspelling woningprijsontwikkeling J-O-J (2023K4 t.o.v. 2022K4) WOX:

- alle woningen: +1,1%
- alle eengezinswoningen: +0,8%
- alle meergezinswoningen: +2,4%

Voorspelling woningprijsontwikkeling J-O-J per landsdeel:

- West-Nederland: +1,1%
- Noord-Nederland: +2,2%
- Oost-Nederland: +0,7%
- Zuid-Nederland: +1,5%

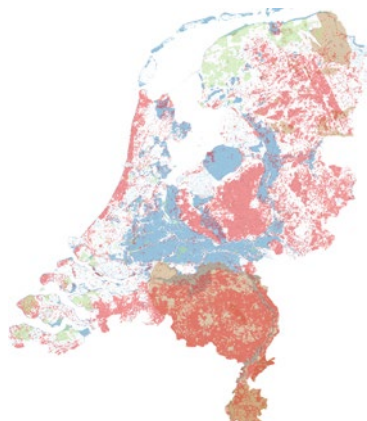
## Klimaatrisico's hangen als een donkere wolk boven de woningmarkt: woningen potentieel 325 miljard minder waard

De gemiddelde waarde van een koopwoning in Nederland bedroeg aan het eind van het derde kwartaal 443.000 euro. Dit is een stijging van 2,1% ten opzichte van een kwartaal eerder en markeert daarmee weer een kwartaal met een stijging, na drie achtereenvolgende kwartalen met prijsdalingen. De woningwaarde wordt vooral nog beïnvloed door vraag en aanbod, locatie en woninggrootte. Wat tot nu toe nog beperkte invloed lijkt te hebben op de woningprijzen, zijn de klimaatrisico's. Calcasa onderzocht wat de mogelijke waardevermindering zou kunnen zijn indien natuurrampen zouden worden meegenomen in de totstandkoming van de huizenprijzen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de waardevermindering zou kunnen oplopen tot 325 miljard euro.

In Nederland staan ongeveer 8,2 miljoen woningen met een totale waarde van circa 3,3 biljoen euro. Klimaatrisico's beginnen een steeds belangrijker thema te worden op de woningmarkt. Zo waarschuwde de AFM eerder deze maand over de risico's door klimaatverandering. De AFM gaf aan dat deze risico's moeten worden meegenomen in de waardebepaling en dus de prijzen van huizen. De gemiddelde reparatiekosten liggen volgens de toezichthouder rond de 54.000 euro, maar dit zou kunnen oplopen tot 100.000 euro. Naast de mogelijke schade kan de angst voor een natuurramp ook een effect hebben op woningprijzen. De geschatte effecten verschillen per type risico, aangezien de impact bijvoorbeeld bij een overstrooming of bosbrand groter kan zijn dan bij een ondergelopen kelder. De verschillende soorten klimaatrisico's en effecten worden hieronder beschreven.

### Verschillende soorten klimaatrisico's

Als we kijken welke klimaatrisico's een potentiële impact hebben op de waarde van een woning, zijn er verschillende risico's te onderscheiden. Het risico waar in Nederland veel over gesproken wordt, is het risico op aardbevingen. Wat aardbevingen anders maken dan andere klimaatrisico's is dat ze niet zozeer een gevolg zijn van een veranderend klimaat. Bovendien leeft in Nederland de gedachte dat het risico op een aardbeving, vanwege de publieke aandacht, ook al (gedeeltelijk) meegenomen wordt in de huizenprijs. Klimaatrisico's die minder bekend zijn bij huizenkopers zijn overstroomingen en droogte. De kaart hieronder laat zien dat ongeveer 1,5 miljoen woningen een risico op een aardbeving lopen, 3,7 miljoen woningen een risico op overstrooming hebben, en bijna 2 miljoen woningen een risico lopen op de gevolgen van droogte.



Figuur 3

Klimaatrisico's  
**Blauw** – Risico op overstrooming en wateroverlast  
**Bruin** – Risico op aardbeving  
**Rood** – Risico op natuurbrand  
**Groen** – Risico op droogte  
Bron: Calcasa

Bezoek [calcasa.nl](https://www.calcasa.nl) voor meer informatie

## Overstromingen

Door de lage ligging, het feit dat een groot deel van Nederland onder zeeniveau ligt en er veel rivieren door Nederland lopen, is er risico op overstromingen. Daarnaast stijgt de zeespiegel door klimaatverandering. Ongeveer 51%\* van de Nederlandse woningen loopt momenteel een risico op overstroming. De woningwaarde van deze groep woningen bedraagt bijna 1,7 biljoen euro. De Europese Centrale Bank berekende in 2022\*\* de prijsschok wanneer het risico op overstromingen wordt meegenomen. Uitgaande van deze prijsschokken tussen de 4% en 45%, komt het potentiële waarde-effect uit op 179 miljard euro. Dit is 5,4% van de huidige totale woningwaarde.

Actuele overstromingskans	Aantal woningen	Totale waarde (miljard euro)	Potentiële waarde-daling (miljard euro)
Extreem klein	960.000	409	16
Zeer klein	730.000	290	11
Klein	1.110.000	425	43
Middelgroot	1.300.000	533	100
Groot	50.000	21	9
Geen overstromingsrisico	4.040.000	1.626	0

Naast overstromingen neemt door het veranderende klimaat ook het risico op wateroverlast door hevige buien toe. Wateroverlast kan leiden tot schade aan woningen, maar ook tot ondergelopen of vochtige kelders en schimmelvorming\*. Iets meer dan 3 miljoen woningen lopen een risico op wateroverlast van ten minste 10 centimeter bij een hevige bui\*\*. Deze woningen hebben momenteel een totale woningwaarde van ruim 1,2 biljoen euro. Uit verschillende internationale onderzoeken blijkt dat waterschade een negatief effect van tussen de 2,5% en 10%\*\*\* kan hebben op woningprijzen, wat het potentiële waarde-effect brengt op 22 tot 86 miljard euro.

## Droogte

Een ander klimaatrisico dat invloed heeft op gebouwen is droogte. Aanhoudende droogte vergroot het risico op natuurbranden en kan ook de fundering van gebouwen aantasten, bijvoorbeeld in de vorm van paalrot en vershilzetting. Het goed inschatten van dit klimaatrisico is complex. Op basis van studies van DGBC en het CAS\* is een omgevingsscore ontwikkeld waarin het risico op natuurbranden in kaart wordt gebracht. Hieruit blijkt dat ongeveer 2 miljoen woningen een risico lopen op een natuurbrand in de omgeving. Het aantal woningen waar dit een hoog risico is, is met 28.000 nog relatief klein. Het inprijzen van dit risico door de markt zou echter toch tot een waardevermindering van ongeveer 75 miljard euro\*\* kunnen leiden. Vooral koopwoningen zouden hier zowel absoluut als relatief harder door worden getroffen, zoals uit onderstaande tabel blijkt.

Type woning	Aantal woningen	Totale waarde (miljard euro)	Potentiële waarde-daling (miljard euro)
Corporatiewoning	2.080.000	586	7
Huurwoning	1.600.000	628	12
Koopwoning	4.500.000	2.092	57

\* Bron: Landelijk Informatiesysteem Water en Overstromingen (LIWO)

\*\* Bron: ECB Stress Test 2022

Tabel 4

Klimaatrisico's: actuele overstromingskans, aantal woningen in gebied, totale waarde woningen en de potentiële waardedaling  
Bron: Calcasa

\* Bron: Framework for Climate Adaptive Buildings - Dutch Green Building Council

\*\* De Dutch Green Building Council (DGBC) en Climate Adaption Services (CAS) hebben wateroverlast bepaald op een hevige regenbui van 70 mm binnen 2 uur

\*\*\* Bron: Waaronder: Fuerst, Warren-Meyers Sea Level Rise and House Price Capitalisation, Georgia, 2019, en Kropp, The Influence of Flooding on the Value of Real Estate, Germany 2012

\* Bron: Framework for Climate Adaptive Buildings - Dutch Green Building Council

\*\* Voor de berekening van de prijsschok is gebruikt gemaakt van de ECB shocks (voor overstromingen) uit de 2022 Stress Test

Tabel 5

Klimaatrisico's: totale waarde woningen en de potentiële waardedaling  
Bron: Calcasa

Naast natuurbranden kan aanhoudende droogte ook leiden tot funderingsproblemen zoals paalrot en verschilzetting. Van paalrot is sprake bij houten paalfunderingen van gebouwen, waar de paalkop gaat rotten als er door een lage grondwaterstand zuurstof bij komt. Verschilzetting vindt juist plaats bij woningen met een fundering op staal. Als de bodem daalt, kunnen dit soort woningen scheefzakken. Uit onderzoek blijkt dat de verkoopprijs 12%<sup>\*</sup> lager kan uitvallen wanneer slechte kwaliteit wordt gemeld, wat tot een potentieel waardeverlies van 29 miljard euro kan leiden.

## Aardbevingen

Ook aardbevingen vormen in Nederland een reëel risico. Aardbevingen komen voor in het noord- en zuidoosten van Nederland. In het noordoosten zijn er geïnduceerde aardbevingen (veroorzaakt door de op dit moment stilgelegde gaswinning), in het zuiden zijn ze van tektonische aard (als gevolg van vervorming van de aardlagen). In deze aardbevingsgebieden staan 1,6 miljoen woningen met een totale waarde van 600 miljard euro. De vraag hierbij is of het risico op aardbevingen - doordat het zoveel publiciteit heeft gehad - al is verwerkt in de huizenprijzen. Kijkend naar de prijsontwikkeling in de afgelopen 10 jaar zien we dat in de Groningse gebieden waar bevingsschade is ontstaan, de prijzen net zo hard zijn gestegen als in de gebieden waar geen schade was. Dit wijst erop dat het risico op aardbevingen slechts een zeer beperkte invloed heeft op de huizenprijzen, als het al wordt meegenomen. Indien rekening wordt gehouden met een mogelijke waardedaling van 2,5% tot 10%<sup>\*</sup>, kan het waardeverlies oplopen van 14 tot 60 miljard euro.

## Gemeenten

In de gemeente Amsterdam staan ruim 485 duizend woningen voor een totale waarde van ruim 255 miljard euro. Een groot gedeelte van de woningen in Amsterdam heeft ten minste te maken met één van de klimaatrisico's. Het potentiële waardeverlies door klimaatrisico's kan daarmee in de hoofdstad oplopen tot bijna 22 miljard euro<sup>\*</sup>. Rotterdam heeft ruim 324 duizend woningen voor een waarde van bijna 113 miljard euro. Hier kan het waardeverlies oplopen tot ruim 10 miljard euro. Den Haag is met ruim 278 duizend woningen de derde gemeente van Nederland. De woningwaarde van 108 miljard euro zou hier met bijna 8,5 miljard kunnen dalen op het moment dat klimaatrisico's worden meegerekend. Utrecht is met 170 duizend woningen qua omvang kleiner dan Rotterdam en Den Haag. Utrecht is echter wel gevoeliger voor klimaatrisico's dan deze twee gemeenten. De totale woningwaarde van 75 miljard zou potentieel kunnen dalen met ruim 11 miljard euro. De tabel hieronder geeft voor de vier grote gemeenten het aantal woningen dat per klimaatrisico een risico loopt. In de laatste kolom is de potentiële waardedaling in euro's opgenomen.

<sup>\*</sup> Bron: ABN AMRO - Huizen met gemelde funderingsproblemen leveren minder op

<sup>\*</sup> Bron: waaronder: Fuerst, Warren-Meyers Sea Level Rise and House Price Capitalisation, Georgia, 2019, en Kropp, The Influence of Flooding on the Value of Real Estate, Germany 2012

<sup>\*</sup> Indien een woning op meerdere klimaatrisico's een risico loopt, dan is het zwaarste risico gepakt

## Amsterdam

Klimaatrisico	Geen	Laag	Midden	Hoog	Totale woning-waarde	Potentiële waardedaling
Overstroming	161.800	303.600	19.600	100	255.000	9.400
Wateroverlast	151.400	104.600	141.300	87.900	255.000	15.700
Natuurbrand	472.400	6.500	5.700	500	255.000	500
Paalrot	308.500	81.100	53.000	42.500	255.000	5.500
Verschilzetting	221.000	263.500	-	600	255.000	700
Aardbeving	485.200	-	-	-	255.000	-

## Rotterdam

Klimaatrisico	Geen	Laag	Midden	Hoog	Totale woning-waarde	Potentiële waardedaling
Overstroming	51.200	231.000	41.100	800	113.000	7.600
Wateroverlast	130.600	62.200	80.100	51.300	113.000	5.800
Natuurbrand	309.300	7.100	7.600	100	113.000	400
Paalrot	143.900	172.200	7.100	900	113.000	1.000
Verschilzetting	149.500	174.600	-	-	113.000	300
Aardbeving	324.100	-	-	-	113.000	-

## Den Haag

Klimaatrisico	Geen	Laag	Midden	Hoog	Totale woning-waarde	Potentiële waardedaling
Overstroming	46.200	231.600	300	-	108.000	3.600
Wateroverlast	90.000	57.000	79.000	52.100	108.000	6.400
Natuurbrand	262.200	8.700	5.700	1.600	108.000	900
Paalrot	249.400	28.700	-	-	108.000	-
Verschilzetting	117.800	148.400	5.900	6.000	108.000	600
Aardbeving	278.100	-	-	-	108.000	-

## Utrecht

Klimaatrisico	Geen	Laag	Midden	Hoog	Totale woning-waarde	Potentiële waardedaling
Overstroming	44.200	12.700	113.200	-	76.000	9.900
Wateroverlast	60.800	37.000	42.800	29.500	76.000	4.000
Natuurbrand	162.100	6.500	1.500	-	76.000	200
Paalrot	89.400	54.300	15.800	10.700	76.000	1.400
Verschilzetting	86.000	84.100	-	-	76.000	-
Aardbeving	170.100	-	-	-	76.000	-

Tabel 6

Klimaatrisico's: aantal woingen in gebied met geen, laag, midden en hoge kans, totale waarde woningen en de potentiële waarde-daling

Bron: Calcasa

## Woningprijzen dalen het hardst in Utrecht

- De prijzen daalden het hardst in de provincie Utrecht. Daar daalde de gemiddelde woningwaarde met 7,0% ten opzichte van vorig jaar.
- Met een waardedaling van 6,4% daalden appartementen in Groningen het hardst van alle provincies. Ook eengezinswoningen werden daar het afgelopen jaar minder waard (-2,3%).
- De kleinste waardedaling vond plaats in de provincies Zeeland (-1,9%) en Limburg (-0,5%).

3e Kwartaal 2023	Gemiddelde prijs eengezins- woningen	Gemiddelde prijs meergezins- woningen	Prijsverandering (jaar-op-jaar)
Groningen	342.000	296.000	-3,3%
Friesland	396.000	370.000	-3,9%
Drenthe	333.000	261.000	-5,2%
Overijssel	364.000	314.000	-2,4%
Flevoland	404.000	281.000	-2,9%
Gelderland	468.000	324.000	-4,8%
Utrecht	626.000	407.000	-7,0%
Noord-Holland	593.000	523.000	-5,2%
Zuid-Holland	512.000	348.000	-4,9%
Zeeland	332.000	308.000	-1,9%
Noord-Brabant	469.000	339.000	-2,8%
Limburg	350.000	267.000	-0,5%
<b>Nederland</b>	<b>468.000</b>	<b>378.000</b>	<b>-4,4%</b>

Tabel 7

Gemiddelde prijs en J-O-J prijsverandering in Nederland  
Bron: WOX Monitor Calcasa

## Woningprijzen 8% lager in regio Gooi en Vechtstreek

- Grootste daler op jaarbasis is de COROP-regio Gooi en Vechtstreek. Daar daalde de gemiddelde woningwaarde met 7,5%. De gemiddelde woningwaarde in deze regio is € 646.000.
- Op de tweede plek staat de regio Utrecht met een jaar-op-jaar ontwikkeling van -7,0%. Eengezinswoningen werden -7,5% minder waard en appartementen -5,3%.
- De enige COROP regio met een waardestijging is Midden-Limburg met 1,4%.
- In 10 van de 40 COROP-regio's daalde de gemiddelde woningwaarde met meer dan 5%.



## Haarlem grootste daler van de top 15 steden index

Onderstaande tabel toont de top 15 steden index, geselecteerd naar het aantal koopwoningen. 20% van alle koopwoningen staat in deze 15 steden.

- De top 15 steden index is het afgelopen jaar gedaald met 4,8%.
- In de rest van Nederland is de woningprijs met 4,2% gedaald.

De hoogste prijsontwikkeling voor de top 15 steden index per periode:

- Enschede met -2,0% in het afgelopen jaar
- Almere met 31,5% in de afgelopen drie jaar
- Almere met 55,1% in de afgelopen vijf jaar
- Haarlem met 125,4% in de afgelopen tien jaar

De laagste prijsontwikkeling voor de top 15 steden index per periode:

- Utrecht met -7,3% in het afgelopen jaar
- Utrecht met 17,3% in de afgelopen drie jaar
- Amsterdam met 30,0% in de afgelopen vijf jaar
- Enschede met 86,2% in de afgelopen tien jaar

Gebied	1 jaar	3 jaar	5 jaar	10 jaar
Nederland	-4,4%	25,0%	45,1%	96,8%
Top 15 Steden Index	-4,8%	22,1%	41,2%	109,0%
Nederland zonder Top 15 Steden	-4,2%	26,2%	46,8%	92,1%
Amsterdam	-3,5%	17,8%	30,0%	124,7%
Rotterdam	-4,7%	24,2%	45,2%	121,8%
Haarlem	-6,0%	18,7%	37,7%	125,4%
Utrecht	-7,3%	17,3%	37,9%	116,1%
's-Gravenhage	-6,6%	20,3%	42,2%	108,8%
Haarlemmermeer	-6,6%	21,9%	40,3%	113,9%
Amersfoort	-6,4%	22,9%	42,5%	96,7%
Tilburg	-3,2%	26,3%	47,0%	89,7%
Groningen	-4,5%	26,0%	50,1%	90,7%
Almere	-3,0%	31,5%	55,1%	100,5%
Eindhoven	-2,9%	26,5%	48,7%	94,8%
Breda	-3,0%	25,5%	46,1%	89,9%
Apeldoorn	-5,0%	29,8%	51,2%	92,5%
Enschede	-2,0%	29,4%	50,3%	86,2%
's-Hertogenbosch	-3,0%	26,3%	47,2%	90,2%

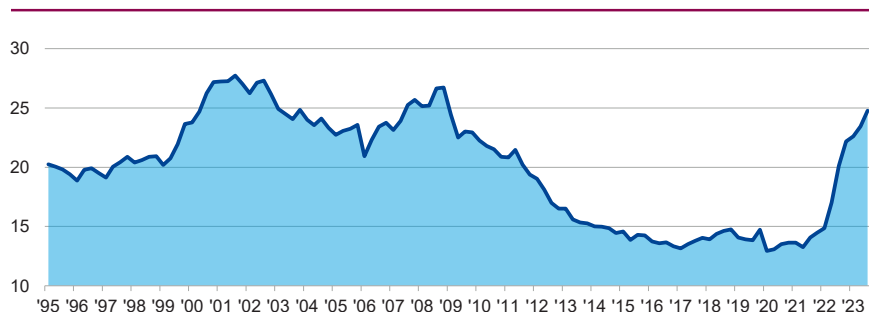
Tabel 8

Prijsontwikkeling Top 15 Steden en Nederland per periode  
Bron: WOX Monitor Calcasa

## Betaalbaarheid neemt af

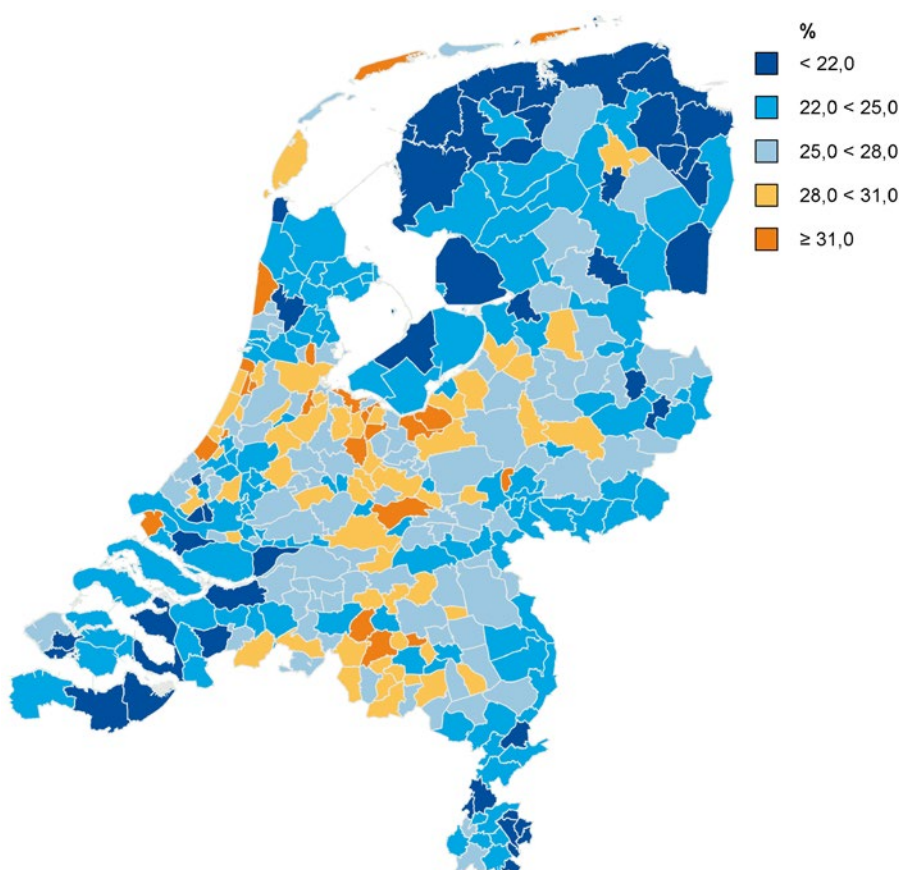
- In het derde kwartaal werd gemiddeld 24,8% van het netto maandinkomen uitgegeven aan netto woonlasten.
- De ontwikkeling van de betaalbaarheid:
  - o J-O-J ontwikkeling van de netto woonlasten: 23,1%.
  - o K-O-K ontwikkeling van de netto woonlasten: 5,6%.

Betaalbaarheidsindex Nederland (in %)



Figuur 4

Betaalbaarheidsindex Nederland (in %).  
Bron: WOX Monitor Calcasa



Figuur 5

Betaalbaarheidsindex\* (in %) per gemeente in Nederland.  
Bron: WOX Monitor Calcasa

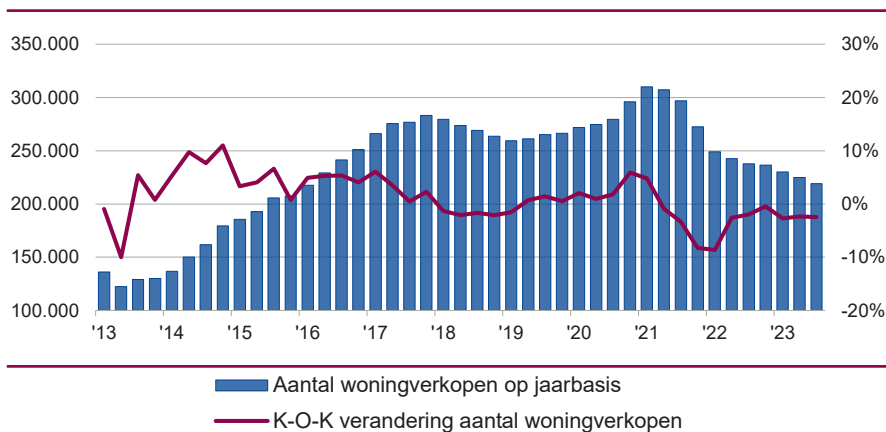
\* De betaalbaarheidsindex geeft het deel van het netto huishoudinkomen weer dat wordt uitgegeven aan de netto woonlasten. Bij de berekening van deze netto woonlasten is uitgegaan van de aankoop van een woning bij de gemiddelde WOX woningprijs, de gemiddelde hypotheekrente en het gemiddeld huishoudinkomen in de betreffende periode. In de totale netto woonlasten wordt rekening gehouden met fiscale aspecten zoals hypotheekrenteaftrek, woningforfait, de lokale belastingen en de kosten voor onderhoud van de woning. Door deze netto woonlasten op het gemiddelde netto huishoudinkomen te delen wordt een maat gekregen voor de betaalbaarheid van woningen.

Bezoek [calcasa.nl](https://www.calcasa.nl) voor meer informatie

## Aantal woningverkopten daalt

- Het aantal woningverkopten op jaarbasis komt dit kwartaal uit op 219.000. Dit is een verandering van -7,8% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden.
- Na een piek van 310.000 woningverkopten in het eerste kwartaal van 2021, is dit het tiende kwartaal op rij met een daling van het aantal woningverkopten.
  - o J-O-J ontwikkeling aantal jaarlijkse verkopen: -7,8%.
  - o K-O-K ontwikkeling aantal jaarlijkse verkopen: -2,5%.

### Aantal woningverkopten en veranderingen



Figuur 6

Aantal woningverkopten op jaarbasis\* en K-O-K verandering aantal woningverkopten op jaarbasis in Nederland  
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

\* Calcasa toont het aantal woningverkopten op jaarbasis om de lange termijn trend (gecorrigeerd voor seizoenseffecten) te tonen.

## Verkoop vrijstaande woningen dalen het hardst

- De verkoop van vrijstaande woningen daalt met -13,2%.
- De verkoop van appartementen daalt met -8,6%.
- In het afgelopen kwartaal is de verkoop voor alle woningtypes gedaald.

### Ontwikkeling (J-O-J)

Transacties per woningtype	2022K3	2022K4	2023K1	2023K2	2023K3
Vrijstaand	-24,1%	-16,2%	-12,4%	-13,6%	-13,2%
Semi-vrijstaand	-20,9%	-15,2%	-5,4%	-4,1%	-5,9%
Hoekwoning	-19,3%	-14,2%	-4,4%	-2,3%	-5,0%
Tussenwoning	-18,7%	-13,2%	-3,6%	-2,6%	-5,6%
Appartement	-18,4%	-9,6%	-10,6%	-11,4%	-8,6%
<b>Totaal</b>	<b>-20,0%</b>	<b>-13,2%</b>	<b>-7,5%</b>	<b>-7,3%</b>	<b>-7,8%</b>

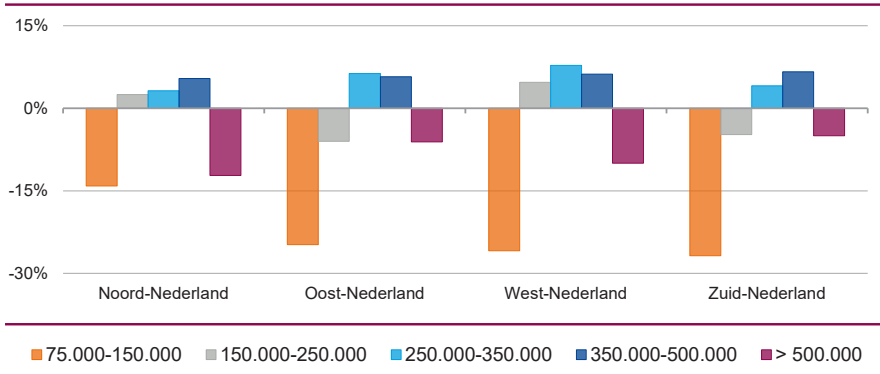
Tabel 9

Jaar-op-jaar transactie-ontwikkelingen naar periode en woningtype in Nederland  
Bron: WOX Monitor Calcasa

## Woningverkoop hoogste prijsklasse daalt

- De verkoop van woningen in de hoogste prijsklasse is gedaald in het afgelopen jaar. De prijsklasse meer dan € 500.000 daalde met 8,3%. Dit is de eerste daling in deze prijsklasse sinds het eerste kwartaal van 2014.
- In Landsdeel Oost zijn vooral meer woningen in de prijsklasse € 250.000 tot € 350.000 verkocht (6,3%). In het noorden en zuiden is het segment € 350.000 tot € 500.000 gestegen met respectievelijk 5,4% en 6,6%.
- In West-Nederland is de verkoop van goedkope woningen (prijsklasse € 75.000 tot € 150.000) gedaald met 25,9%.

Groei cijfer aandeel transacties naar prijsklasse per landsdeel (%)



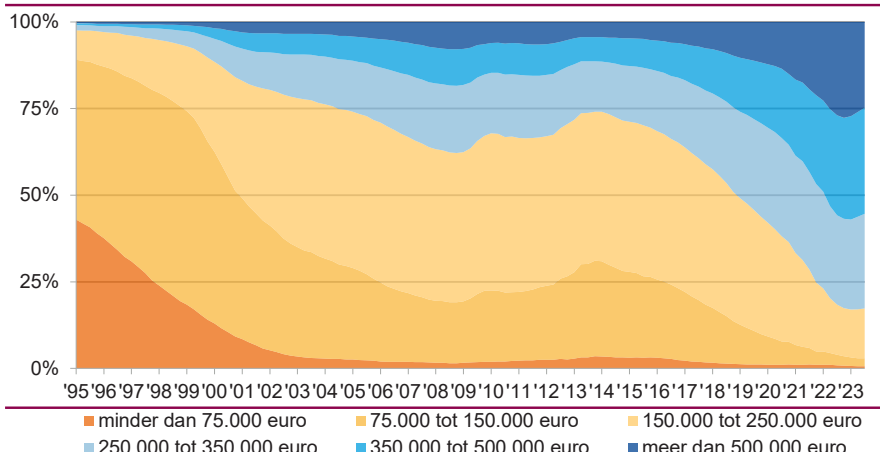
Figuur 7

Ontwikkeling van het aandeel woningverkoop naar prijsklasse per landsdeel in Nederland in K3 2023 ten opzichte van K3 2022  
Bron: WOX Monitor Calcasa

## 31% transacties valt in klasse € 350.000 tot € 500.000

- 14% van de transacties in het afgelopen jaar valt in de prijsklasse € 150.000 tot € 250.000 (zie onderstaande figuur).
- Het percentage transacties in de prijsklasse € 75.000 tot € 150.000 is in vier jaar tijd terug gelopen van 10% naar 2%.
- Het segment € 350.000 tot € 500.000 is in vier jaar toegenomen van 17% naar 31%.
- 25% van de transacties in het afgelopen jaar valt in de prijsklasse meer dan € 500.000. Vier jaar geleden was dit 11%.

Verdeling transacties naar prijsklasse



Figuur 8

Verdeling transacties naar prijsklasse op jaarbasis in Nederland  
Bron: WOX Monitor Calcasa

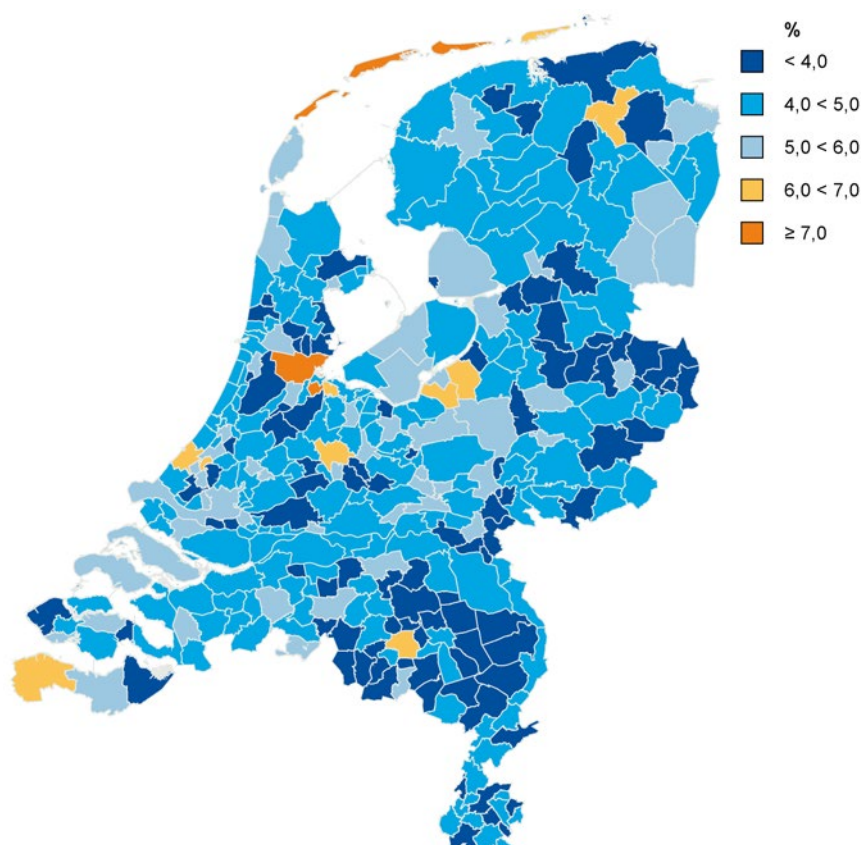
## Hoogste marktliquiditeit in Groot-Amsterdam

- In COROP-gebied Groot-Amsterdam is met 6,0% het hoogste percentage van de koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar. Op de tweede en derde plek staan Den Haag (5,4%) en Overig Groningen (5,2%).
- De COROP-gebieden Twente, Noord-Limburg en Zuid-Limburg hebben de laagste marktliquiditeit met 4,1% in het afgelopen jaar.

COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar	COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar
Groot-Amsterdam	6,0%	Twente	4,1%
's-Gravenhage	5,4%	Noord-Limburg	4,1%
Overig Groningen	5,2%	Zuid-Limburg	4,1%
Zuidoost-Drenthe	5,2%	Zuidwest-Friesland	4,2%
Agglomeratie Haarlem	5,2%	Delfzijl en omgeving	4,3%
Zeeuwsch-Vlaanderen	5,2%	Achterhoek	4,3%
Groot-Rijnmond	5,0%	IJmond	4,3%
Veluwe	4,9%	Zuidoost-Friesland	4,4%
Utrecht	4,9%	Noord-Drenthe	4,4%
Kop van Noord-Holland	4,9%	Alkmaar en omgeving	4,4%

Tabel 10

Marktliquiditeit: top 10 hoogste en laagste percentage koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar  
Bron: WOX Monitor Calcasa



Figuur 9

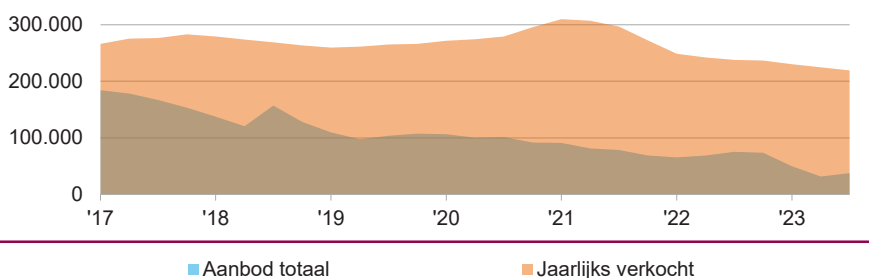
Marktliquiditeit: percentage koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar per gemeente in Nederland  
Bron: WOX Monitor Calcasa

## Marktliquiditeit: meer verkocht dan aangeboden

- De marktliquiditeit (verhouding tussen te koop staand en jaarlijks verkocht) heeft een factor 0,2. Vorig jaar betrof deze verhouding 0,3.
- Het jaarlijks aantal verkochte woningen: 219.000 woningen.
  - o J-O-J ontwikkeling: -7,8%
- Aanbod van woningen in K3 2023: 38.000 woningen.
- De marktliquiditeit is het beste in Urk met een factor 0,05, gevolgd door de gemeente IJsselstein met 0,09.

In Wassenaar is de marktliquiditeit het laagst met een factor 0,44 gevolgd door de gemeente Zandvoort met 0,30.

### Bestaande koopwoningen: aanbod versus verkopen

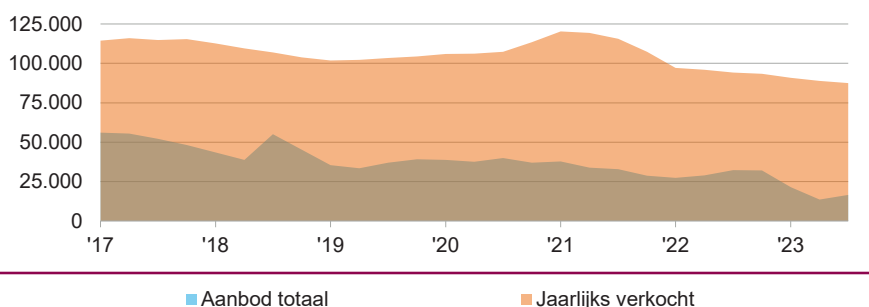


Figuur 10

Jaarlijks verkochte woningen afgezet tegen het totale aantal te koop staande koopwoningen in Nederland, 2017-2023

Bron: Kadaster, Jumba.nl

### Randstad : aanbod versus verkopen

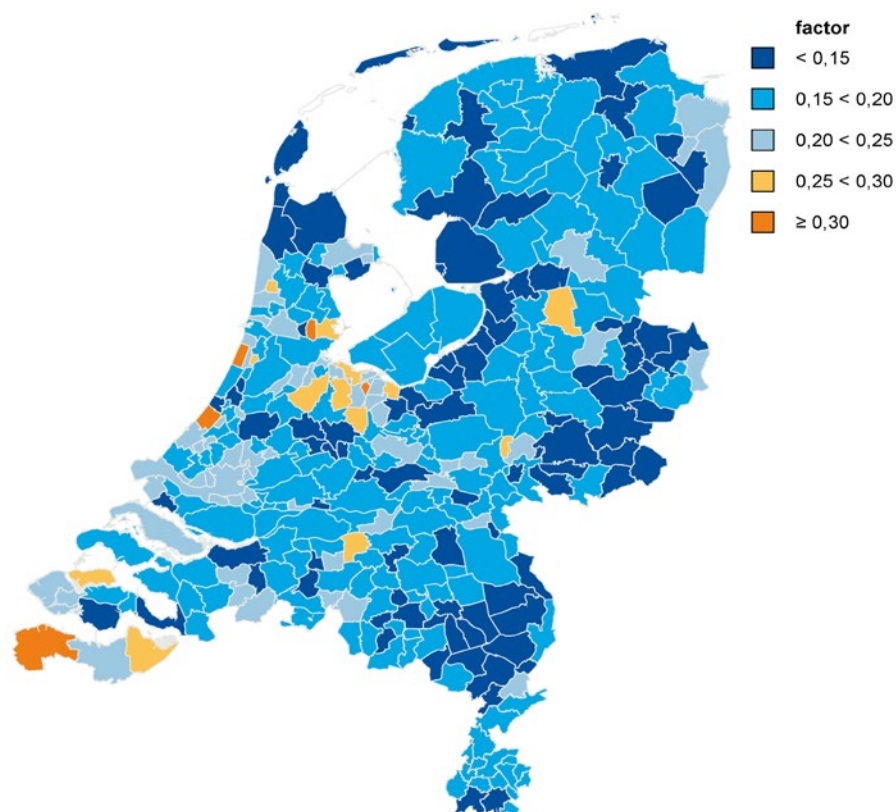


Figuur 11

Marktliquiditeit: jaarlijks aantal verkopen t.o.v. het aantal aangeboden woningen in de Randstad in de periode 2017-2023

Bron: Kadaster, Jumba.nl

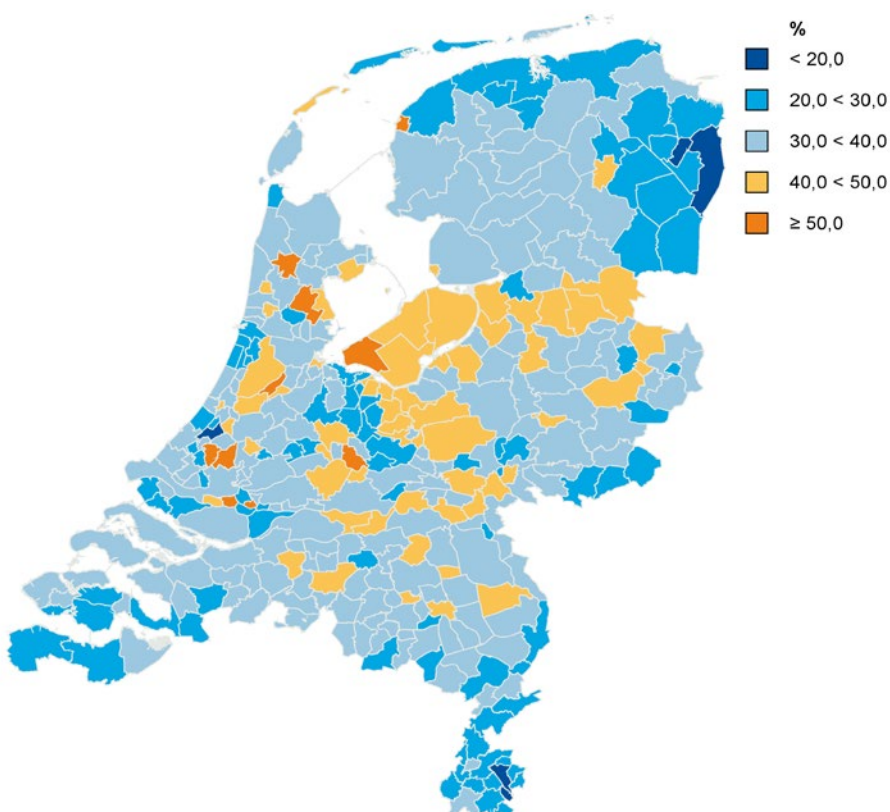
- Het percentage van de koopwoningvoorraad dat afgelopen jaar is verkocht bedraagt 4,8% voor heel Nederland.
  - o Het percentage eengezinswoningen verkocht afgelopen jaar: 5,0%.
  - o Het percentage appartementen verkocht afgelopen jaar: 4,3%
- Het aandeel bestaande koopwoningen dat het afgelopen jaar is verkocht, is het hoogst in de gemeente Amsterdam met 8,0%.
- Dit aandeel was het afgelopen jaar het laagst in de gemeente Dantumadiel waar 2,9% van de bestaande voorraad koopwoningen van eigenaar is veranderd.



Figuur 12

Aanbod/verkoopquote alle woningen per gemeente in Nederland

Bron: Kadaster, Jumba.nl



Figuur 13

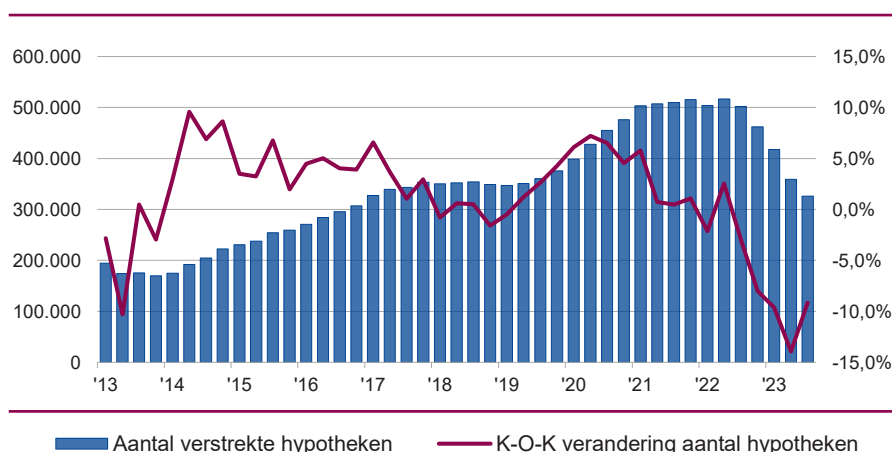
Percentage van de woningvoorraad met energielabel A per gemeente in Nederland

Bron: WOX Monitor Calcasa

## Aantal verstrekte hypotheek neemt af

- Aantal verstrekte hypotheek op jaarbasis: 326.000.
  - » J-O-J ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: -35,0%.
  - » K-O-K ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: -9,1%.

### Aantal hypotheek en veranderingen



Figuur 14

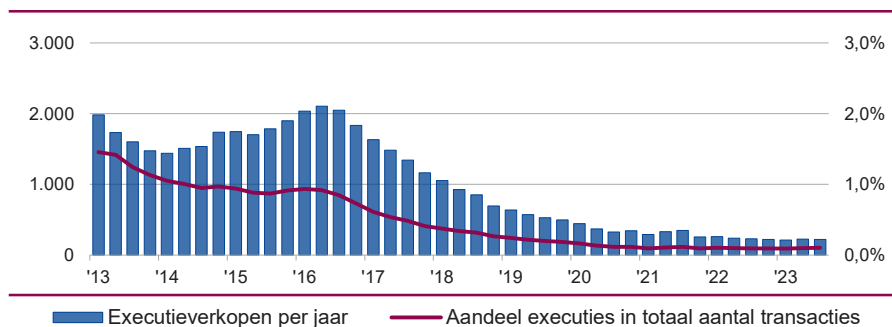
Aantal verstrekte hypotheek en K-O-K verandering aantal hypotheek op jaarbasis in Nederland  
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

## Aantal executieverkopen neemt af

- Aantal executieverkopen op jaarbasis: 222.
  - o J-O-J ontwikkeling aantal executieverkopen: -2,6%.
  - o K-O-K ontwikkeling aantal executieverkopen: -1,3%.
- Het aandeel executieverkopen in het totaal aantal verkopen is 0,1%.
- Het hoogste aandeel executieverkopen (1,6%) kent de gemeente Brunssum.
- 232 gemeenten hebben geen executieverkopen gehad in het afgelopen jaar. De grootste gemeente zonder executieverkopen is Groningen.

Gedwongen onderhandse verkopen via veiling nemen de laatste jaren af, maar tegelijkertijd nemen de gedwongen verkopen via de makelaar toe. Op een gedwongen veiling levert een huis minder op dan bij een normale verkoop.

### Aantal executieverkopen



Figuur 15

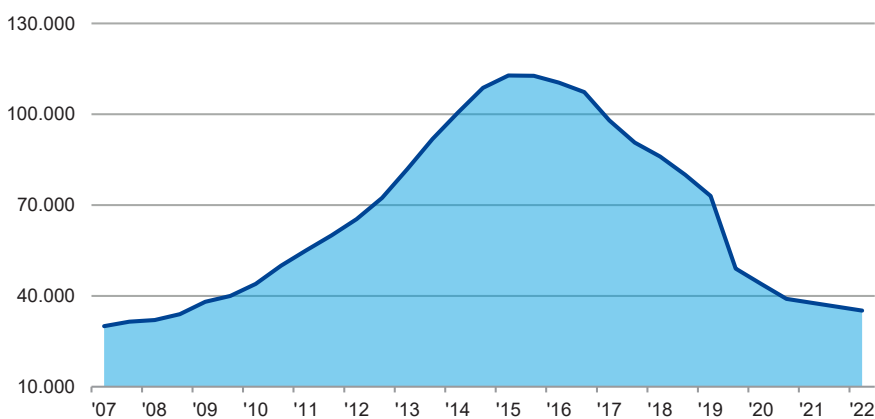
Aantal executieverkopen op jaarbasis en aandeel executieverkopen in het totale aantal woningverkopen in Nederland  
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa



## Afname aantal huishoudens met betalingsachterstanden

- Sinds de piek in 2015 is het aantal huiseigenaren met betalingsproblemen met 69% gedaald.
- Begin 2022 hadden meer dan 35.000 consumenten een betalingsachterstand van minimaal drie maanden op hun hypotheek. Dit is een afname van 6,8% ten opzichte van het jaar ervoor.

### Kredietnemers met betalingsachterstanden op hun hypotheek



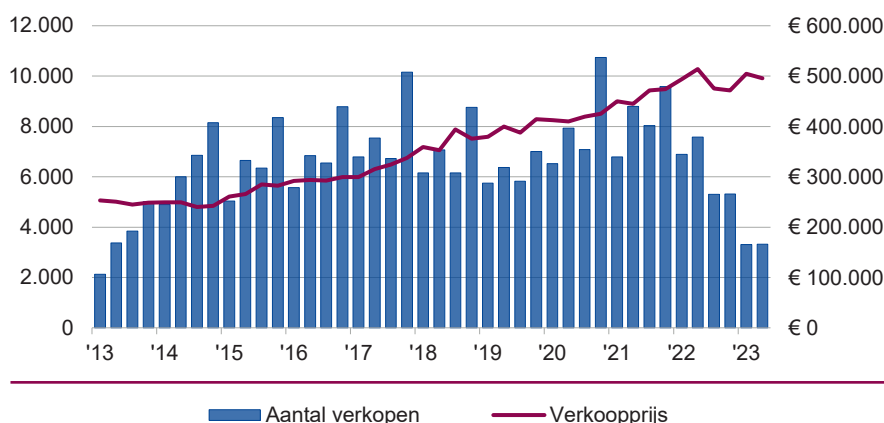
Figuur 16

Aantal consumenten met een lopende betalingsachterstand op de hypotheek  
Bron: BKR

## Verkoopprijs nieuwbouwwoningen neemt licht toe

- In het tweede kwartaal van 2023 werden er 3.300 nieuwbouwwoningen verkocht. Dit is een afname van 56,2% ten opzichte van het voorafgaande jaar.
- De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouw koopwoningen komt uit op €496.000 voor het tweede kwartaal van 2023. Dit is een afname van 3,5% op jaarbasis.

### Verkoopprijs en aantal nieuwbouwverkoppen in Nederland



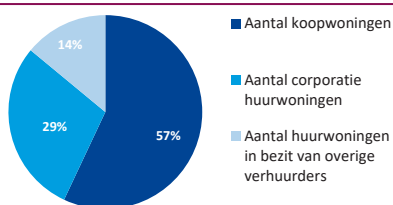
Figuur 17

Het aantal nieuwbouwverkoppen en de gemiddelde verkoopprijs per kwartaal per jaar in Nederland  
Bron: CBS, NEPROM

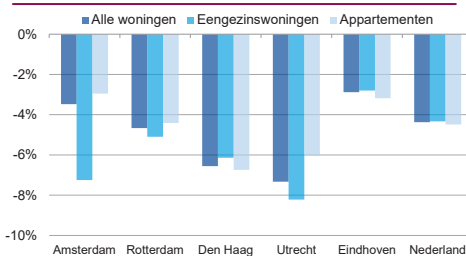
## Overzicht Nederlandse woningmarkt

Grote steden	Alle woningen	Eengezinswoningen	Appartementen	Koopwoningen	Huurwoningen	Totale bevolking	Totaal huishoudens	Jaarlijkse verkopen	Huidig aanbod
Amsterdam	458.000	61.000	397.000	29%	71%	882.630	484.570	10.595	
Rotterdam	319.000	87.000	232.000	34%	65%	655.470	333.060	6.407	
Den Haag	268.000	60.000	208.000	41%	58%	553.420	274.660	6.563	
Utrecht	162.000	70.000	93.000	44%	55%	361.700	183.460	4.668	
Groningen	121.000	49.000	72.000	40%	60%	234.950	138.500	3.297	
Eindhoven	116.000	68.000	48.000	44%	56%	238.330	123.760	3.176	
<b>Provincies</b>									
Groningen	288.000	189.000	99.000	54%	46%	590.170	299.200	7.823	1.152
Friesland	307.000	248.000	59.000	62%	38%	654.020	298.710	8.530	1.284
Drenthe	226.000	186.000	40.000	66%	34%	497.740	222.160	7.070	1.130
Overijssel	519.000	396.000	123.000	61%	39%	1.171.910	516.960	13.726	2.112
Flevoland	178.000	139.000	39.000	65%	35%	434.770	183.150	5.686	931
Gelderland	932.000	698.000	234.000	61%	39%	2.110.470	948.460	26.380	4.115
Utrecht	601.000	376.000	225.000	58%	42%	1.369.870	619.990	17.115	2.799
Noord-Holland	1.377.000	688.000	689.000	50%	50%	2.909.830	1.400.580	36.163	6.799
Zuid-Holland	1.724.000	843.000	881.000	52%	48%	3.753.940	1.751.090	44.037	8.565
Zeeland	189.000	153.000	36.000	67%	32%	386.770	178.650	6.267	1.268
Noord-Brabant	1.164.000	870.000	294.000	61%	39%	2.592.870	1.181.240	32.705	5.214
Limburg	540.000	394.000	146.000	60%	39%	1.118.300	538.400	13.626	2.207
<b>Nederland</b>	<b>8.046.000</b>	<b>5.181.000</b>	<b>2.865.000</b>	<b>57%</b>	<b>43%</b>	<b>17.590.670</b>	<b>8.138.590</b>	<b>219.128</b>	<b>37.575</b>

### Woningvoorraad



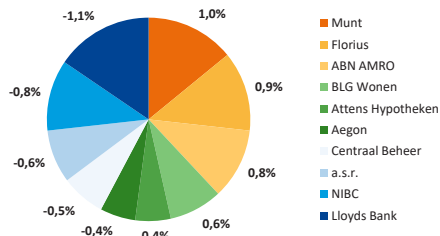
### 1-jaars prijsontwikkeling grote steden



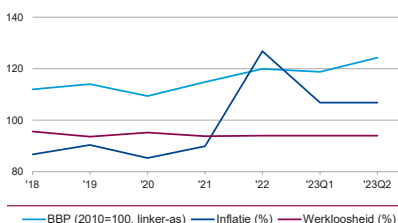
### Hypotheekcijfers

Laatst beschikbare cijfers	Aantal	J-O-J
NHG aankoop woning	22.600	52,7%
NHG verliesdeclaraties	5	150,0%
HH betalingsproblemen	35.000	-6,8%
Hypotheekverkoop (jaarlijks)	326.344	-35,0%
Hypotheekschuld (mld) 2023K2	820	1,9%

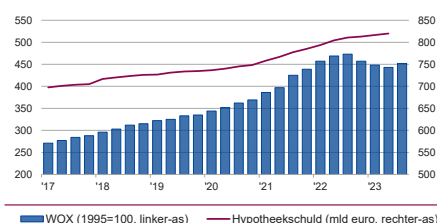
### Ontwikkeling relatief marktaandeel hypotheekverstrekkers



### Macro-economische cijfers BBP, inflatie en werkloosheid in Nederland



### De WOX vs totale Nederlandse hypotheekschuld



Tabel 11

Kengetallen voor de Nederlandse woningmarkt  
Bron: CBS, Kadaster

Figuren 18 & 19

Bron figuur links: CBS  
Bron figuur rechts: Calcasa

Tabel 12 & Figuur 20

Bron tabel links: CBS, NHG, BKR, Kadaster  
Bron figuur rechts: Calcasa, IG&H

Figuren 21 & 22

Bron figuur links: DNB, CBS  
Bron figuur rechts: Calcasa, CBS

Bezoek [calcasa.nl](https://www.calcasa.nl) voor meer informatie

## Bijlagen

Gemeenten	Hoogste	Gemeenten	Laagste
	woningwaarde		woningwaarde
	(x 1.000)		(x 1.000)
Bloemendaal	1.146	Heerlen	258
Wassenaar	903	Kerkrade	261
Heemstede	843	Brunssum	262
Gooise Meren	720	Eemsdelta	262
De Bilt	698	Oldambt	265
Wijdmeren	665	Terneuzen	273
Bergen (NH.)	656	Veendam	275
Zeist	653	Leeuwarden	286
Utrechtse Heuvelrug	640	Den Helder	287
Huizen	619	Landgraaf	292

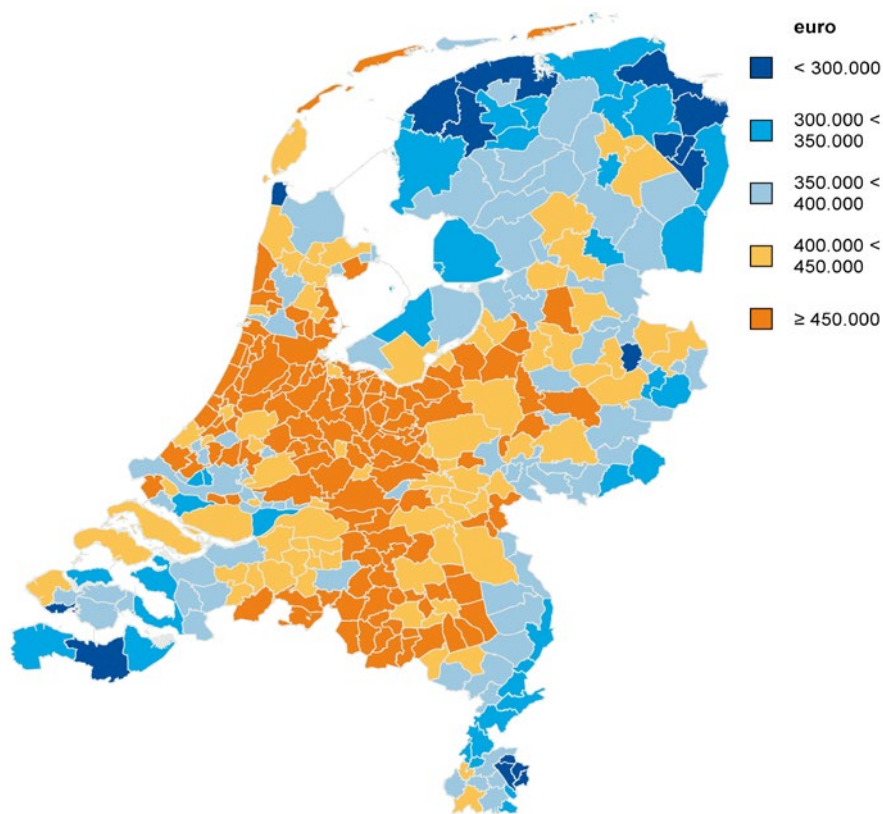
Gemeenten	Hoogste	Gemeenten	Laagste
	ontwikkeling		ontwikkeling
	laatste jaar		laatste jaar
Leudal	1,7%	Wijdmeren	-7,9%
Maasgouw	1,7%	Huizen	-7,6%
Echt-Susteren	1,6%	Gooise Meren	-7,5%
Roerdalen	1,5%	Edam-Volendam	-7,5%
Weert	1,5%	Utrechtse Heuvelrug	-7,4%
Nederweert	1,4%	Waterland	-7,4%
Roermond	0,9%	Utrecht	-7,3%
Landgraaf	0,0%	Hilversum	-7,3%
Brunssum	-0,1%	Rhenen	-7,3%
Stein	-0,1%	Aalsmeer	-7,1%

Tabel 13

Top 10 hoogste en laagste woningwaarde per gemeente met meer dan 5.000 koopwoningen in Nederland (x € 1.000)  
Bron: Calcasa

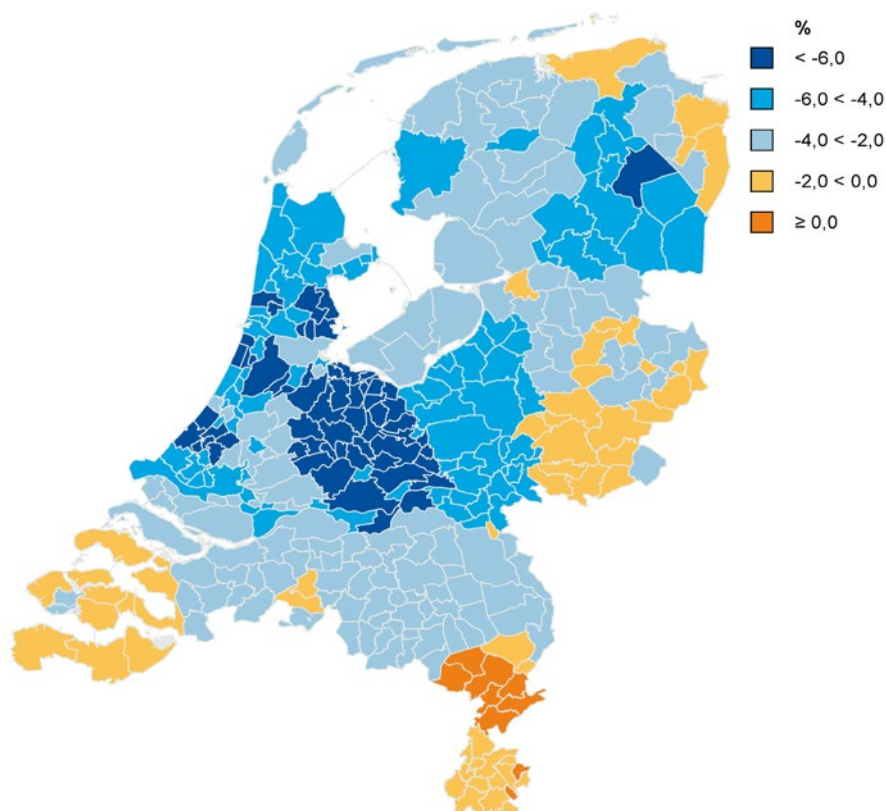
Tabel 14

Top 10 hoogste en laagste prijsontwikkeling per gemeente met meer dan 5.000 koopwoningen in Nederland (in %)  
Bron: Calcasa



Figuur 23

Gemiddelde woningprijs per gemeente in Nederland in het derde kwartaal van 2023 (in euro's)  
Bron: Calcasa

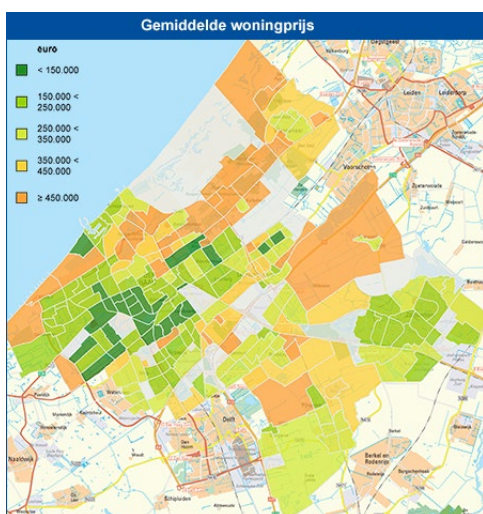


Figuur 24

Woningprijsontwikkeling per gemeente in Nederland in het derde kwartaal van 2023 t.o.v. hetzelfde kwartaal vorig jaar (in %)  
Bron: Calcasa

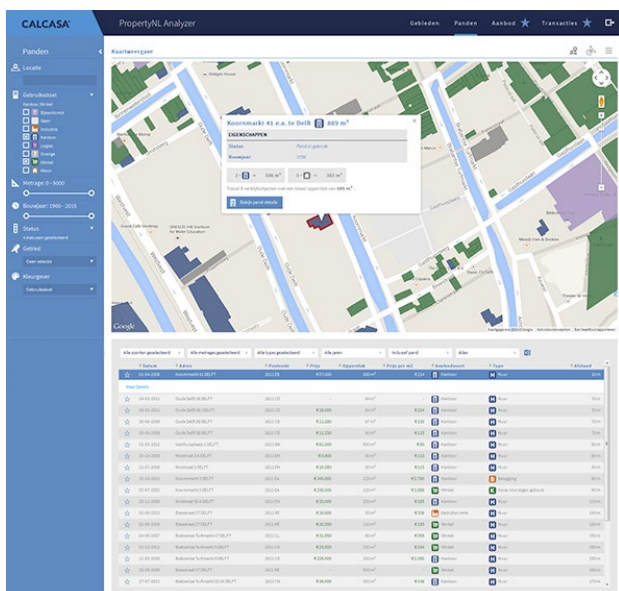
## De WOX Monitor: woningmarktcijfers tot op buurtniveau

Meer informatie over o.a. transacties, marktliquiditeit, betaalbaarheid, prijzen en prijsontwikkelingen op diverse regionale schaalniveaus is op elk moment van de dag raadpleegbaar via de WOX monitor. Meer dan 1000 variabelen zijn opgenomen. Vraag een demo aan via: [info@calcasa.nl](mailto:info@calcasa.nl)



## Calcasa PropertyNL Analyzer

Het analyseren van de commercieel vastgoedmarkt is mogelijk middels de Calcasa PropertyNL Analyzer (“CPA”). CPA is een online applicatie waarmee informatie over de kantoren-, winkel- en bedrijfsruimte markten op eenvoudige wijze toegankelijk wordt gemaakt. Hiermee wordt de transparantie op de vastgoedmarkt vergroot. Vraag een demo-versie aan via: [info@calcasa.nl](mailto:info@calcasa.nl)



## Over Calcasa

Calcasa is een onafhankelijk technologiebedrijf gespecialiseerd in de statistische analyse en waardering van onroerend goed. Het Calcasa Automated Valuation Model (AVM) voor de waardering van individuele woningen is uniek door zijn hoge dekkingsgraad en nauwkeurigheid. Het wordt internationaal erkend door de drie grote kredietbeoordelaars en de toezichhouders. Hypotheekverstrekkers, investeerders, intermediairs, validatie-instituten, woningbouwcorporaties, consumentenorganisaties, vastgoedbedrijven, makelaarsorganisaties, overheidsinstellingen en toezichhouders vertrouwen dagelijks op de oplossingen van Calcasa. Zie: [www.calcasa.nl](http://www.calcasa.nl)

## Calcasa WOX: Een betrouwbare huisprijsindex

Calcasa WOX is aantoonbaar de meest betrouwbare woningprijsindex van Nederland. Calcasa berekent elk kwartaal een betrouwbare woningprijsindex voor iedere provincie, gemeente, wijk en buurt in Nederland. De woningprijsindex wordt berekend op basis van de landelijke transactiegegevens vanaf 1993 en de overige woning- en locatiegegevens uit de database. De brongegevens worden modelmatig getoetst op integriteit, zodat niet-representatieve gegevens worden weggelaten bij de indexberekening. In de ontwikkelde methodiek wordt rekening gehouden met onder- of oververtegenwoordiging van de verkochte woningen ten opzichte van de bestaande woningvoorraad in het gebied. In tegenstelling tot de meeste huisprijsindexen brengt de Calcasa WOX dus niet simpelweg de toevallige ontwikkeling van de verkoopprijzen in kaart, maar de prijsontwikkeling van de totale voorraad koopwoningen.

## European AVM Alliance (EAA)

Calcasa is een stichtend lid van de EAA dat werd gelanceerd als een pan-Europees initiatief eind 2012. De missie is het bevorderen en het standaardiseren van het gebruik van AVMs resulterend in een consistente benadering van geautomatiseerde waardebeoordelingen in Europa. De andere leden zijn Hometrack (UK), Eiendomsverdi (Noorwegen), Värderingsdata (Zweden), CRIF (Italië), Tinsa (Spanje), On-Geo (Duitsland) en On-Geo (Oostenrijk).