



# Monitor Koopwoningmarkt

## 1<sup>e</sup> kwartaal 2024

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

*Harry Boumeester*

mei 2024

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

*TU Delft - MBE*

*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.

© Copyright 2024 by MBE – Management in the Built Environment

## Markt van nieuwbouw koopwoningen lijkt dieptepunt voorbij

De woningbouwproductie van koopwoningen én huurwoningen blijft een grote zorg, want deze productie staat al drie jaar fors onder druk en de vooruitzichten zijn nog steeds niet rooskleurig. Toch lijkt het dieptepunt bereikt op de nieuwbouwmarkt. Het aantal verstrekte bouwvergunningen voor huurwoningen en zeker voor koopwoningen is volgens het CBS in het vierde kwartaal van 2023 toch weer enigszins opgelopen. Daarnaast blijkt het aantal door garantie-instituten afgegeven afbouwgaranties voor koopwoningen, gepubliceerd door WoningbouwersNL, ook in het eerste kwartaal van 2024 verder door te stijgen. En dat is hard nodig ook.

Vooralsnog loopt het aantal te koop aangeboden woningen in de bestaande woningvoorraad voor het vierde opeenvolgende kwartaal terug. Het aanbod van circa 55.000 te koop staande woningen in het eerste kwartaal van 2024 komt veel lager uit dan de ongeveer 120.000 woningen, die onder 'normale marktomstandigheden' te koop staan. In combinatie met een groei van het aantal te koop staande nieuwbouw koopwoningen is er nu enkele kwartalen op rij sprake van een relatief laag maar stabiliserend aanbod van koopwoningen. En dat terwijl de (latente) vraag naar koopwoningen in deze periode juist weer aantrekt door de gerealiseerde inkomensstijgingen van huishoudens.

Zowel het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (ruim 29.500 woningen) als het aantal door het Kadaster geregistreerde 44.400 transacties komen in het eerste kwartaal van 2024 lager uit dan in het voorliggende kwartaal. Dat past echter in het normale seizoenspatroon. In vergelijking met hetzelfde kwartaal van 2023 is er echter een toename te zien van respectievelijk 3,7% en 9,9%. Daarmee lijkt de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen licht te stijgen, wat niet onverwachts is gezien de verbetering van de conjunctuur.

Gedurende het jaar 2023 is er een stijgende tendens waar te nemen in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen van slechts 3.300 nieuwe koopwoningen in het eerste kwartaal naar circa 5.500 woningen in het vierde kwartaal. Op jaarbasis komt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen (18.000 woningen) in 2023 voor het tweede opeenvolgende jaar op slechts 50% van het aantal verkopen in 2021. Een dergelijke forse terugval blijft natuurlijk moeilijk te rijmen met de omvangrijke berekende uitbreidingsbehoefte en leidt ook tot minder verhuizingen vanuit de bestaande woningvoorraad. Doordat in de nieuwbouw ook steeds meer wordt ingezet op de bouw van appartementen en van minder dure, kleinere koopwoningen, worden de verhuisketens in de woningvoorraad ook korter dan voorheen.

De krapte op de markt van bestaande koopwoningen blijft hiermee groot. Ook de markt van nieuwbouw koopwoningen blijkt gedurende 2023 toch weer krappere te zijn geworden. In combinatie met de toename van de gemiddelde leencapaciteit is dit de aanjager geweest voor de koopprijsstijging in de laatste drie kwartalen van 2023 en begin 2024. De mediane verkoopprijs (gepresenteerd door de NVM) neemt in het eerste kwartaal van 2024 weliswaar minimaal af (-0,1%), maar komt wel 9,1% hoger uit dan in het eerste kwartaal van 2023. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) laat in het eerste kwartaal van 2024 een stijging zien (+2,4%) ten opzichte van vorige kwartaal en ook weer ten opzichte van hetzelfde kwartaal van 2023 (+3,8%).

**Op de hypotheekmarkt is gedurende het jaar 2023 een zekere stabilisatie waar te nemen, wat natuurlijk niet los gezien kan worden van de stabilisatie op de koopwoningmarkt. Het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, neemt in het eerste kwartaal van 2024 echter plotseling fors toe naar 115.100 offertes; een stijging van 22% ten opzichte van het vorige kwartaal en ook een stijging van 26% in vergelijking met een jaar geleden. Dit blijkt vooral het gevolg van een grote toename in het aantal onderhandse verhogingen van bestaande hypotheek en tweede hypotheek. Volgens zowel HDN als De Hypotheekshop worden deze verhogingen grotendeels aangevraagd om (verduurzamings)verbouwingen aan de woningen door te kunnen voeren. Nu het aanbod van koopwoningen (in de bestaande woningvoorraad) zo beperkt is, veranderen eigenaar-bewoners van strategie.**

**Dit blijkt uit de gegevens in de vijfenveertigste Monitor Koopwoningmarkt (eerste kwartaal 2024).**

## **Nieuwbouwmakkt lijkt dieptepunt te hebben bereikt**

### **Aantal verleende bouwvergunningen voor koopwoningen erg laag in 2023**

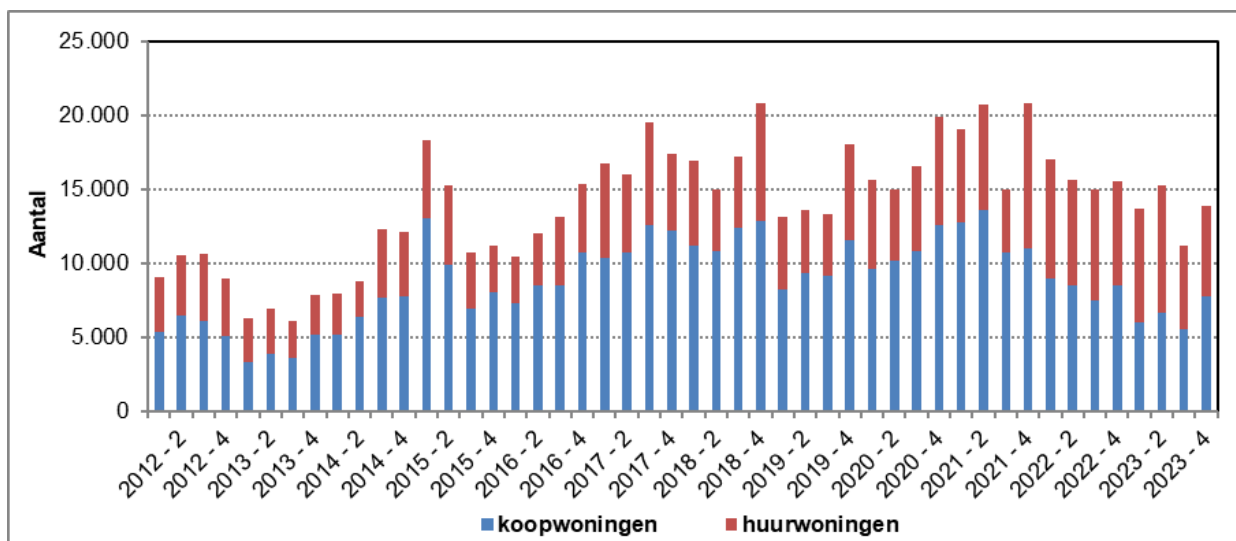
In de afgelopen twee jaar is in de kwartaalrapportages steeds gewezen op de problemen rond de woningbouwproductie, die sterk achterblijft bij de planning en de behoefte. Het gebrek aan bouwmaterialen, de gestegen bouwkosten, de gestegen rente en het tekort aan personeel in zowel de bouwsector als bij de overheid, speelden en spelen de nieuwbouwmakkt nog steeds parten. Mogelijk kan de Startbouwimpuls, waarvoor 300 miljoen euro beschikbaar is in de eerste helft van 2024, een duwtje in de juiste richting geven. Het aantal (grotere) nieuwbouwplannen in uitvoering begint al wel iets op te lopen.

Het aantal nieuwboukoopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, komt over heel 2023 nog wel erg laag uit met 26.000 woningen. Een dergelijk laag niveau is voor het laatst in 2014 bereikt. Toch lijkt de dalende trend die medio 2021 is ingezet gedurende 2023 wel te worden gekeerd. Het aantal bouwvergunningen voor koopwoningen (bijna 7.800 woningen) blijkt in het vierde kwartaal van 2023 fors hoger (+40%) uit te komen dan in het voorliggende kwartaal (zie figuur 1). Ook in de voorgaande jaren laat het vierde kwartaal een toename zien in het aantal verleende bouwvergunningen voor koopwoningen, maar deze keer is de stijging sterker. Bovendien is deze stijging van het aantal verleende bouwvergunningen in de koopsector sterker dan in de huursektor.

Voor een deel loopt de productie van huurwoningen natuurlijk tegen dezelfde problemen aan als die bij koopwoningen. Daarnaast zijn er ook exploitatieproblemen bij geplande en op te starten nieuwbouwprojecten voor particuliere beleggers als gevolg van hogere investeringskosten door de sterk stijgende kapitaalmarktrente en door de aankondigde huurregulering in het middensegment. Het aantal verleende vergunningen voor huurwoningen (ruim 6.100) in het vierde kwartaal van 2023 betekent een daling met circa 13% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2022 en zelfs -37% in vergelijking met twee jaar geleden (zie figuur 1).

Het totaal aantal vergunning voor nieuwbouwwoningen (koop en huur) komt daarmee op circa 13.900 woningen in dit meest recente kwartaal. Dit is een daling met bijna -11% ten opzichte van het aantal vergunningen in hetzelfde kwartaal van 2022. Over heel 2023 blijken er voor slechts 54.000 woningen een bouwvergunning te zijn verleend; een daling van bijna 30% ten opzichte van 2022.

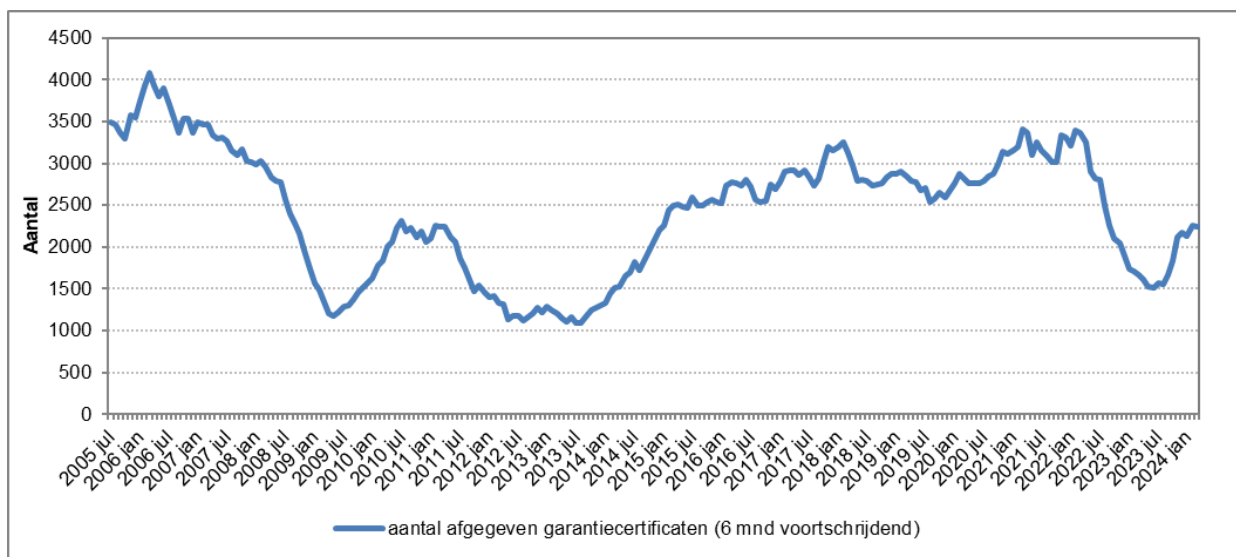
**Figuur 1 Het aantal nieuwe woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend naar eigendomsverhouding (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1<sup>e</sup> kwartaal 2012 – 4<sup>e</sup> kwartaal 2023**



Bron: CBS, Statline, 2024

Dat er vanaf medio 2023 een voorzichtige kentering optreedt op de nieuwbouwwaarde, blijkt ook uit de cijfers over het aantal door garantie instituten afgegeven afbouwgaranties voor koopwoningen, zoals die door WoningbouwersNL worden gepubliceerd (zie figuur 2). Het voortschrijdend gemiddelde loopt daarbij op van 1.500 garanties in juni 2023 naar ruim 2.250 garanties in de eerste maanden van 2024. Een dergelijke garantie wordt aangevraagd op het moment dat een ruime meerderheid van de in een project aangeboden woningen is verkocht en de start van de bouw dichtbij komt.

**Figuur 2 Het aantal door garantie instituten\* afgegeven afbouwgaranties voor nieuwbouw koopwoningen (zes maanden voortschrijdend), op maandbasis, in de periode juni 2005 – maart 2024**



\* Woningborg, SWK en Bouwgarant.

Bron: WoningbouwersNL, Marktcijfers, 2024

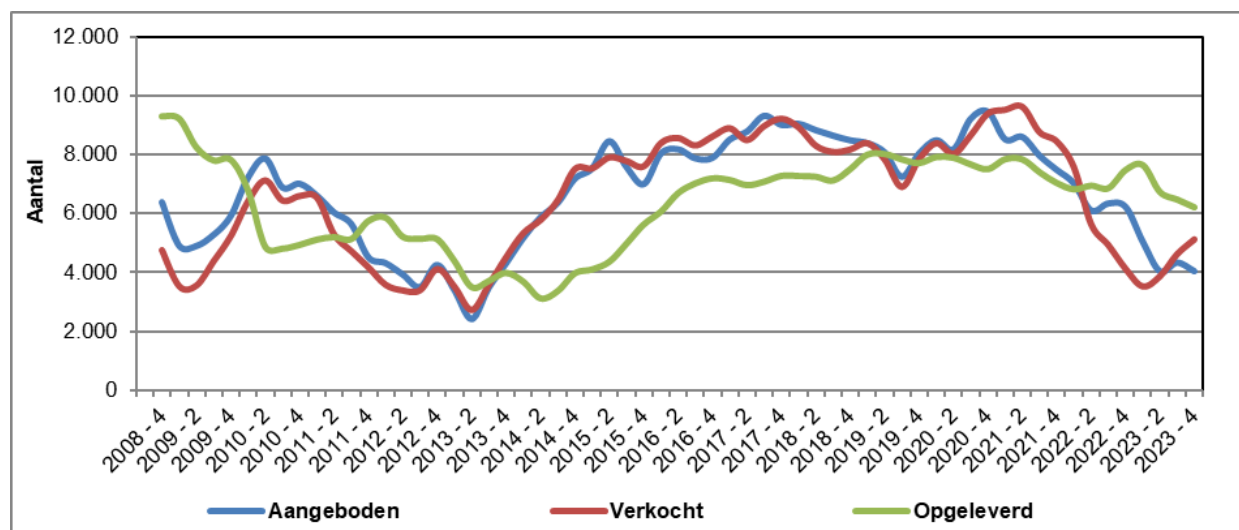
### Productie van nieuwbouw koopwoningen nog steeds niet op koers

De grootste problemen op de markt van nieuwbouw koopwoningen liggen toch weer meer aan de aanbodkant. Hoewel woonconsumenten in hun koopgedrag natuurlijk rekening houden met de ontwikkeling van de hypotheekrente en van de koopprijzen, is voldoende aanbod van te bouwen woningen toch wel de aanjager. 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. Het begin van dit proces, het aanbod en de verkoop van nieuwe woningen, stond al sinds eind 2020 onder druk. Vanaf medio 2023 lijkt er voorzichtig wat meer lucht te ontstaan.

Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen stabiliseert in de eerste drie kwartalen van 2023 rond de 4.000 woningen. Daarmee is (voorlopig) een einde gekomen aan de dalende trend sinds het derde kwartaal van 2020 (zie figuur 3). Het aanbod van nieuwe koopwoningen op kwartaalbasis is wel zo ongeveer gehalveerd in de afgelopen drie jaar en heeft inmiddels het niveau van de eerst helft van 2013 bereikt. Een stijging van dit aanbod laat echter nog op zich wachten; de toename van het aantal verleende bouwvergunningen is blijkbaar nog gekoppeld aan de pijplijn uit eerdere bouwprojecten.

De ontwikkeling van het aantal verkochte nieuwboukoopwoningen hangt natuurlijk sterk samen met de forse terugval van het aanbod van nieuwbouw koopwoningen. Het aantal verkopen is daarbij teruggezaakt van bijna 9.900 woningen in het tweede kwartaal van 2021 naar circa 3.300 woningen in het eerste kwartaal van 2023 (zie figuur 3). Vanaf het tweede kwartaal van 2023 trekt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen dan toch weer aan; parallel aan de hiervoor geconstateerde stijging van het aantal afbouwgaranties. In het vierde kwartaal van 2023 zijn er circa 5.500 nieuwbouw koopwoningen verkocht. Het animo onder de woonconsumenten lijkt zich te herstellen.

**Figuur 3 Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen (2 maanden voortschrijdend), op kwartaalbasis, in de periode 1<sup>e</sup> kwartaal 2005 – 4<sup>e</sup> kwartaal 2023**



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

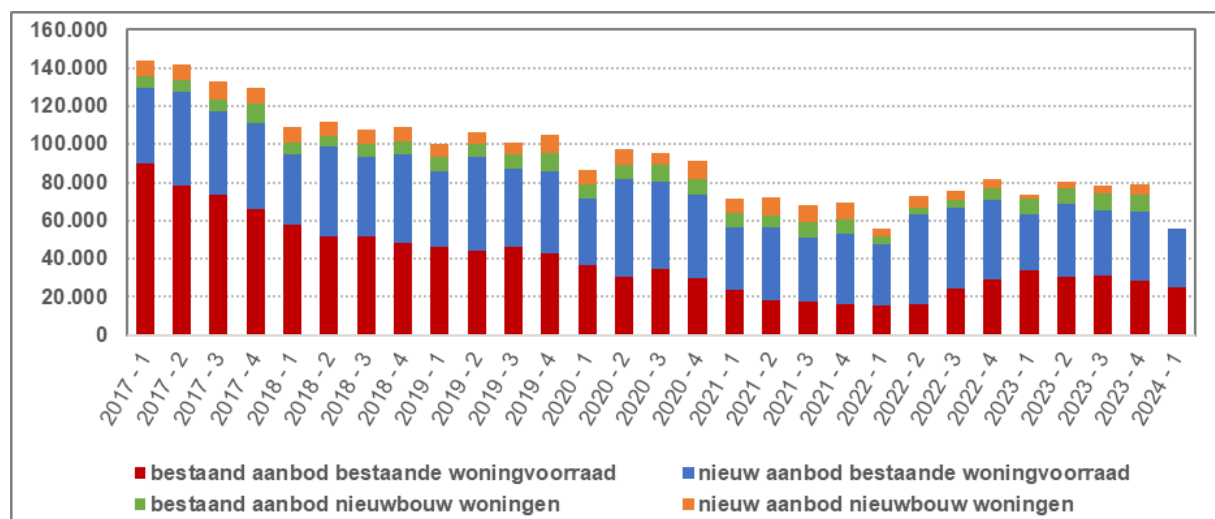
Na een korte opleving van het (voortschrijdend) aantal opgeleverde koopwoningen tussen medio 2022 en medio 2023 is er in de drie recente kwartalen weer een duidelijke daling waar te nemen (zie figuur 3). In de voorliggende jaren was de daling van het aantal opgeleverde woningen geringer dan bij het aanbod en de verkoop, omdat er ook nog woningen uit de 'pijplijn' van eerder verkochte woningen vrij kwamen. De

daling in het aantal opgeleverde koopwoningen gedurende de laatste drie kwartalen van 2023 is mogelijk het gevolg van de hogere (versnelde) oplevering van woningen aan het eind van 2022 en begin 2023.

### Aanbod te koop staande woningen in woningvoorraad neemt wederom af

In figuur 4 is terug te zien dat aantal te koop aangeboden woningen in de bestaande woningvoorraad voor het vierde opeenvolgende kwartaal terugloopt. Dit geldt voor zowel de nieuw te koop aangeboden woningen, als het aantal woningen dat al langer te koop staat. Het totaal aanbod van circa 55.000 te koop staande woningen in het eerste kwartaal van 2024 komt daarmee veel lager uit dan de ongeveer 120.000 woningen per kwartaal in het jaar 2017; een periode die gekenmerkt wordt door 'normale marktomstandigheden'. Het huidige aanbod van bestaande koopwoningen is historisch gezien zeer gering te noemen. In combinatie met het aanbod van nieuwbouw koopwoningen is er nu enkele kwartalen op rij sprake van een stabiliserend aanbod (zie figuur 4), terwijl de (latente) vraag naar koopwoningen in deze periode juist weer aantrekt door de gerealiseerde inkomensstijgingen van huishoudens en de stabilisatie van de hypotheekrente.

**Figuur 4 Totaal aantal te koop staande woningen op de woningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 1<sup>e</sup> kwartaal 2019 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2024**



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

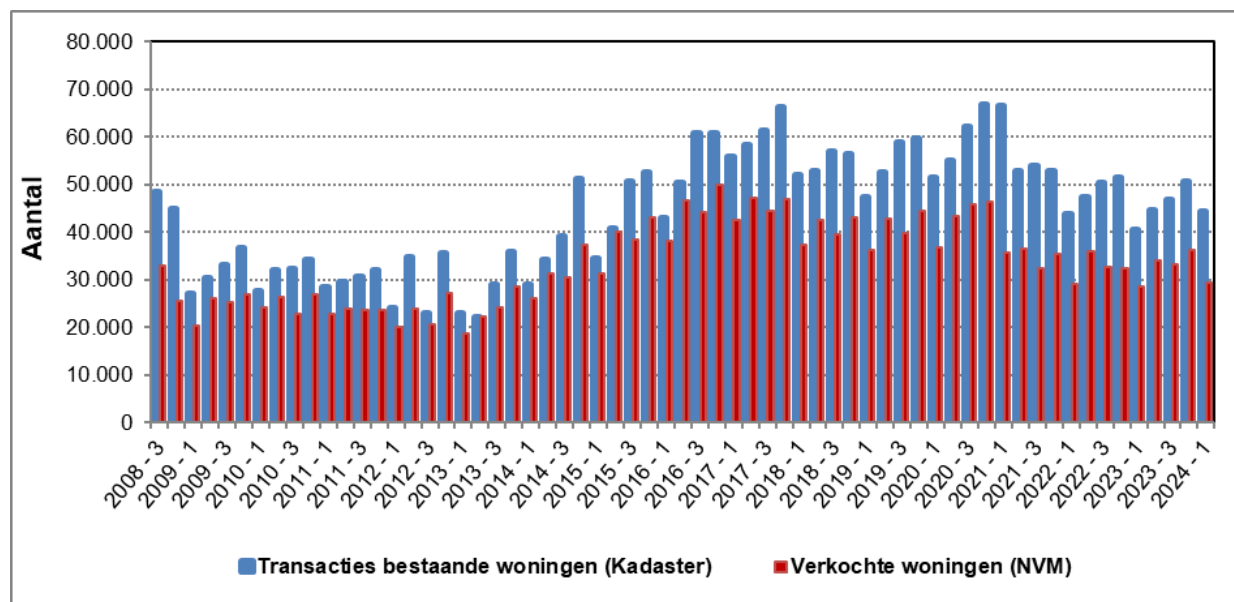
## Verkoop koopwoningen stabiliseert in bestaande woningvoorraad

De hiervoor geschetste stabilisering van het aanbod van koopwoningen in de bestaande voorraad en op de markt van nieuwbouwwoningen, zet natuurlijk ook de rem op het aantal mogelijke transacties van koopwoningen. Dat is terug te zien in de gegevens over het aantal verkochte woningen. De ruim 29.500 door de NVM geregistreerde verkopen in het eerste kwartaal van 2024 betekenen een daling met 18,3% ten opzichte van het vorige kwartaal (zie figuur 5). Een daling in een eerste kwartaal is overeenkomstig het normale seizoenspatroon in het aantal verkochte woningen. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2023 komt het aantal verkopen net iets hoger uit (+3,7%). Dit wijst op een zekere stabilisatie in de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen.

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. De NVM registreert het aantal verkopen op basis van de verkoop/koopovereenkomst, waarmee de

ontwikkelingen op de koopwoningmarkt dus circa twee tot drie maanden eerder gesignaleerd kunnen worden. Normaal 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).

**Figuur 5 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2024**



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2024; NVM, Woningmarktcijfers, 2024

In het eerste kwartaal van 2024 blijken er ruim 44.400 transacties geregistreerd te zijn door het Kadaster (zie figuur 5). Dat betekent een daling van 12,0% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2023, waardoor een mooie weergave van het normale seizoenspatroon ontstaat. Het aantal transacties in dit eerste kwartaal komt daarmee wel hoger uit (+9,9%) dan het aantal in het eerste kwartaal van 2023.

### **Nog steeds een bovengemiddelde dynamiek in het marktsegment van appartementen**

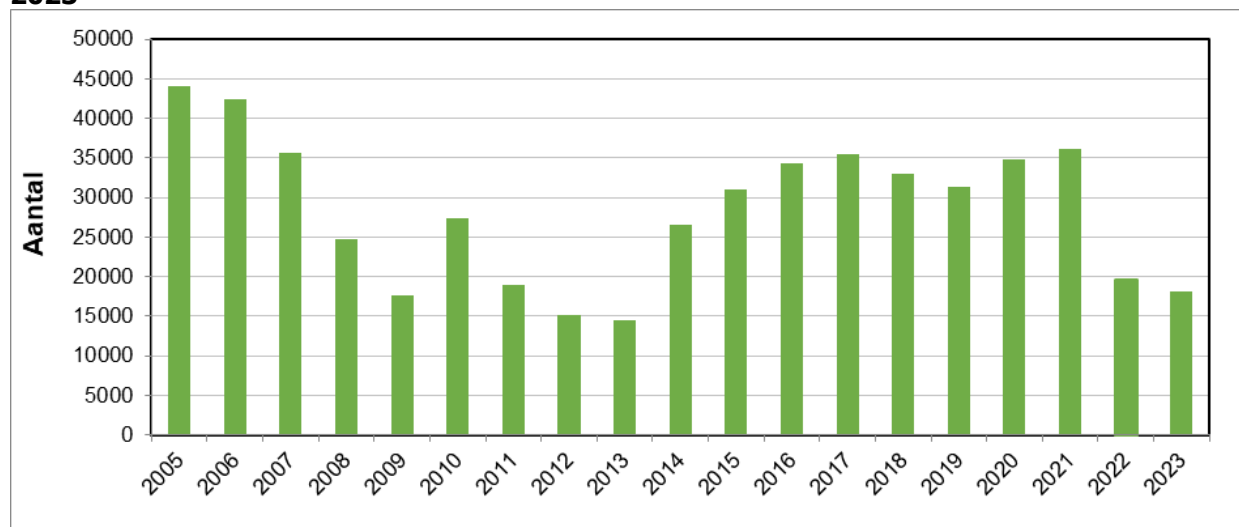
Ten opzichte van een jaar geleden zijn er in het eerste kwartaal van 2024 dus 3,7% meer woningen verkocht. Uit de verkoopgegevens van de NVM blijkt dat het aantal verkochte appartementen daarbij veel sterker is opgelopen (+15,9%), dan het aantal verkochte grondgebonden woningen. In het eerste kwartaal van 2024 blijken er 1.300 appartementen meer te zijn verkocht, dan in hetzelfde kwartaal in 2023. Deze toegenomen dynamiek in het marktsegment van appartementen gaat samen met een sterker koopgedrag onder jongere huishoudens. De verruiming van de maximale leencapaciteit en licht opwaartse beweging van de verkoopprijzen hebben juist de jongere potentiële kopers weer getriggerd om tot kopen over te gaan. Daarnaast blijken particuliere beleggers in de laatste kwartalen minder actief te zijn op de koopwoningmarkt (als gevolg van de eerdere kooprijzdaling, de verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,4%, de ingevoerde fiscale aanslag in box 3 en de voorgenomen Wet Betaalbare huur), waardoor de concurrentie voor koopstarters is afgenomen in met name de grotere steden.

### Aantal transacties nieuwbouw koopwoningen valt ver terug in 2023

Uit figuur 6 wordt duidelijk dat het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in de laatste twee jaar veel lager uitkomt dan in de voorliggende jaren. De ruim 18.000 koopwoningen betekenen een daling van maar liefst 50% ten opzichte van 2021 en dit aantal is van een vergelijkbaar niveau als in 2011. Een dergelijke forse terugval van het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen blijft natuurlijk moeilijk te rijmen met de omvangrijke berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad voor de komende jaren. Gedurende het jaar 2023 is er wel een stijgende tendens waar te nemen van slechts 3.300 nieuwe koopwoningen in het eerste kwartaal naar circa 5.500 woningen in het vierde kwartaal.

De belangrijkste oorzaak voor het relatief lage aantal transacties ligt gedeeltelijk in een beperkt of minder marktconform (dure koopappartementen) aanbod van nieuwbouw koopwoningen. De verkoop van een nieuwbouwwoning betekent vaak een start van een verhuisketen in de bestaande woningvoorraad. Minder verkopen op de nieuwbouwmarkt, leidt dan ook direct tot minder verkoop van bestaande koopwoningen. Bovendien wordt er de laatste jaren relatief steeds meer appartementen op de nieuwbouwmarkt aangeboden en is er het laatste jaar een door de overheid gewenste verschuiving naar meer middel dure koopwoningen in de woningbouwprogrammering waar te nemen. Dit zorgt ook voor minder lange verhuisketens en dus minder transacties in de bestaande woningvoorraad.

**Figuur 6 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op jaarbasis, in de periode 2005 – 2023**



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

### Krapte op de markt van nieuwbouw en bestaande koopwoningen neemt weer toe

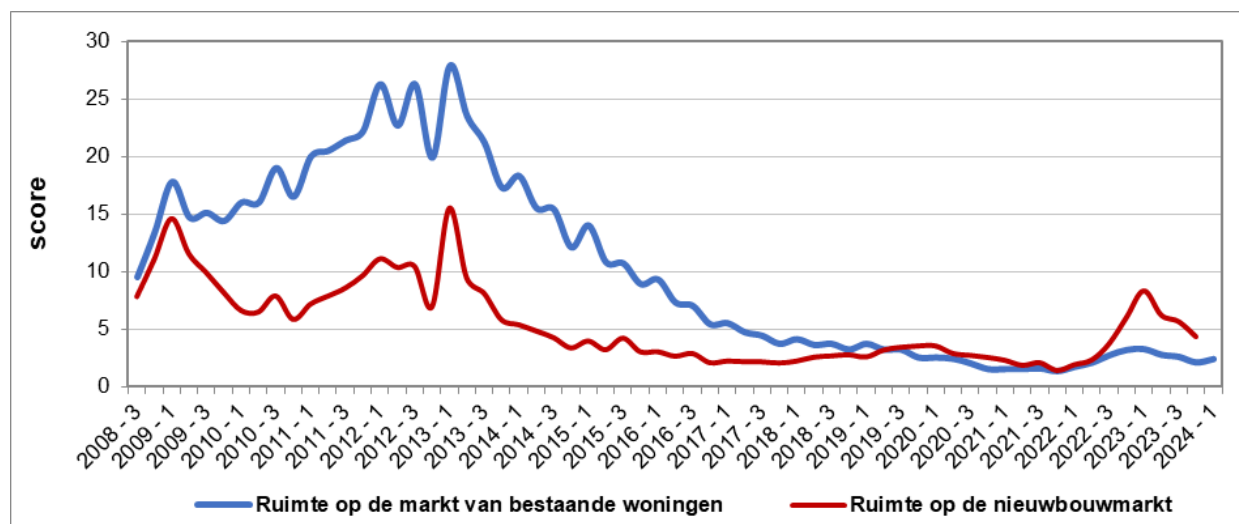
De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) voor de bestaande koopwoningmarkt laat gedurende het jaar 2022 een licht opwaartse beweging zien; de markt werd op dat moment iets minder krap (zie figuur 7). Vanaf begin 2023 is er toch weer in geringe mate een tegengestelde ontwikkeling waar te nemen. Door het afnemend aanbod hebben de potentiële kopers iets minder te kiezen en neemt de onderlinge concurrentie weer iets toe. De woonconsument interpreteert dit natuurlijk als een minder gunstige koopsituatie. De score op de krapte-indicator komt in het eerste kwartaal van 2024 uit op 2,4. De huidige markt van bestaande koopwoningen is als zeer krap te definiëren, want een score tussen de 5 en 7 wordt als een indicatie voor een normaal functionerende koopwoningmarkt beschouwd.

Op de nieuwbouwmarkt loopt het aanbod van langer te koop staande woningen op in de laatste drie kwartalen van 2023 en neemt het nieuwe aanbod van te verkopen nieuwbouw woningen eveneens toe. Het totaal te koop staand aanbod groeit daardoor duidelijk, maar blijft historisch gezien nog steeds beperkt. Omdat het te koop staand aanbod nauwelijks tot niet reageerde op de tijdelijke vraaguitval (als gevolg van een kortstondige prijsdaling in de bestaande woningvoorraad) zagen we gedurende de tweede helft van



2022 en begin 2023 de krapte op de markt van nieuwbouw koopwoningen fors afnemen. In de laatste drie kwartalen neemt het aantal verkopen echter weer sneller toe dan het te koop staand aanbod en wordt deze deelmarkt weer krappere. De score op krapte-indicator voor de nieuwbouwmarkt daalt daarbij snel van een '8,3' in het eerste kwartaal naar '4,3' in het vierde kwartaal van 2023.

**Figuur 7 De krapte-indicatoren voor de nieuwbouwmarkt en de bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2024**



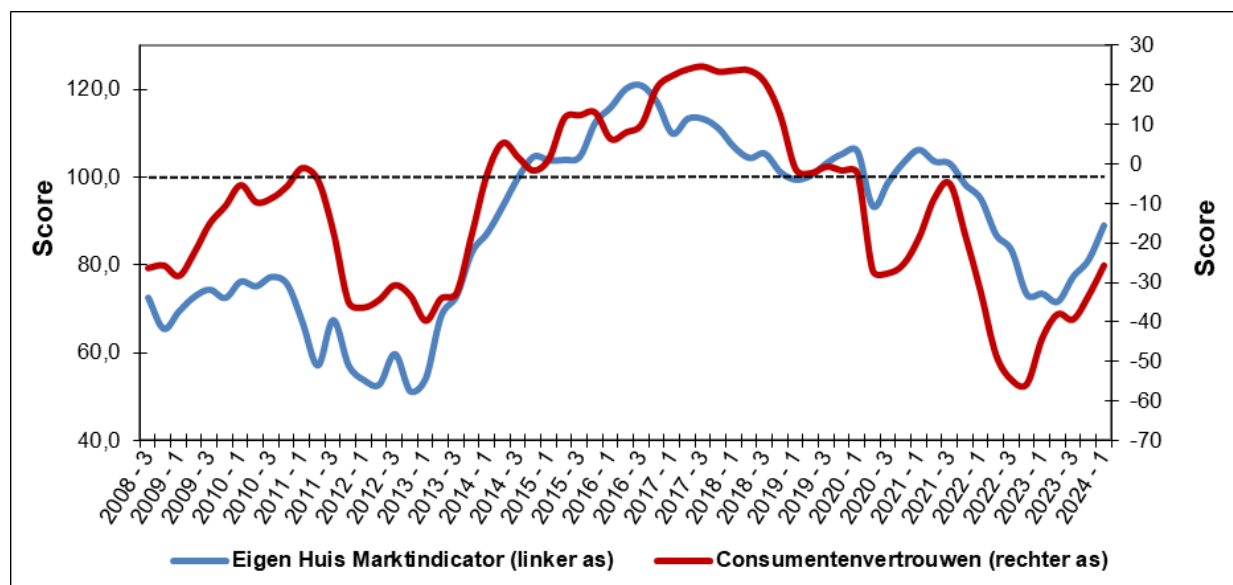
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2024; WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE Monitor Nieuwe Woningen, 2024

### Vertrouwen in de koopwoningmarkt neemt verder toe

Een krappere nieuwbouwmarkt en krappere markt voor bestaande koopwoningen als gevolg van een geringer woningaanbod, zorgt voor een negatief effect op het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder woonconsumenten. Toch blijft dit vertrouwen gedurende het jaar 2023 en het eerste kwartaal van 2024 verder stijgen (zie figuur 8). Daarbij neemt de score op de Eigen Huis Marktindicator, waarmee dit vertrouwen gemeten wordt, toe van rond de '72' in het tweede kwartaal van 2023 naar '89' in het eerste kwartaal van 2024. Bij de neutrale waarde van '100' zijn er evenveel mensen positief gestemd, als er negatief gestemde mensen zijn. De woonconsumenten worden dus steeds iets minder sceptisch over de koopwoningmarkt, wat het gevolg is van een (lichte) stijging van de verkoopprijzen en dalende tot stabiliserende hypotheekrente (waar hierna op terug gekomen wordt).

De ongunstige (mondiale) economische omstandigheden en de fors opgelopen inflatie in Nederland hebben ook het algemene consumentenvertrouwen flink geraakt in de periode 2021-2022. Daarbij zakt het consumentenvertrouwen in het vierde kwartaal van 2022 tot het laagste niveau (-52) uit de afgelopen 40 jaar (zie figuur 8). Gedurende het jaar 2023 en in het eerste kwartaal van 2024 is echter een fors herstel van het vertrouwen in de economie waar te nemen. Daarbij komt het consumentenvertrouwen van het CBS uit op -26 in het meest recente kwartaal.

**Figuur 8 De score op de Eigen Huis Marktindicator en het Consumentenvertrouwen (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2024**



Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2024; CBS, Statline, 2024

## Verkooprijzen koopwoningen lopen verder op

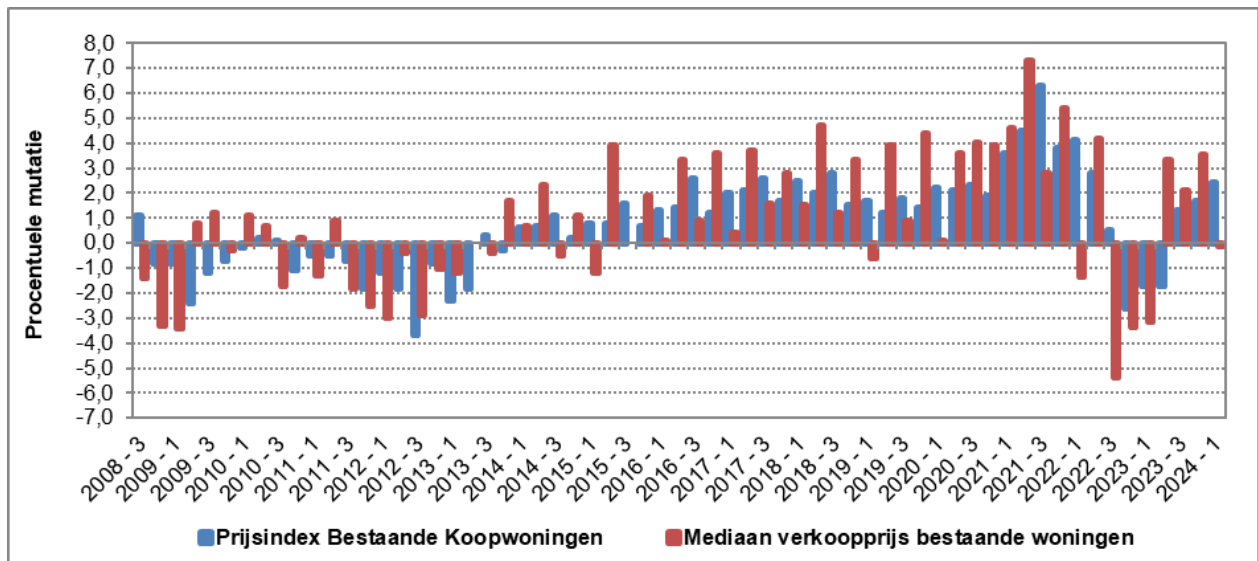
### Kooprijdsdaling buigt om naar een gestage kooprijdsstijging

De meer recente kooprijdsontwikkeling heeft zeker bijgedragen aan het oplopende vertrouwen in de koopwoningmarkt. Nadat de mediane verkooprijds (zoals geregistreerd door de NVM) in de tweede helft van 2022 en in het eerste kwartaal van 2023 was gedaald, is er vanaf het tweede kwartaal van 2023 namelijk weer sprake van een kooprijdsstijging (zie figuur 9). In het eerste kwartaal van 2024 is de rijdsontwikkeling weliswaar iets minder positief (-0,1%), maar dat past in het terugkerende seizoenspatroon. De ervaring uit eerdere jaren leert namelijk dat de ontwikkeling van de mediane verkooprijds in het eerste kwartaal van een jaar vrijwel altijd iets minder positief is, dan in het voorliggende en het erop volgende kwartaal. Vooralnog moet de kooprijdsontwikkeling in het eerste kwartaal van 2024 dan ook niet als een indicatie voor een mogelijke omslag worden opgevat.

De jaar-op-jaar mutatie van de mediane verkooprijds is in het eerste kwartaal van 2024 voor het tweede opeenvolgende kwartaal weer positief (+9,1%), nadat in de eerste kwartalen van 2023 nog sprake was van een daling. Per saldo bedraagt de mediane verkooprijds €432.000 in het eerste kwartaal van 2024. Zowel in nominale rijds als zeker in reële termen, ligt de mediane verkooprijds daarmee nog wel respectievelijk 2,9% en 9,4% lager, dan het rijdsniveau in het tweede kwartaal van 2022.

Volgens het normale seizoenspatroon in de kooprijdsmutaties kent de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) in het eerste en derde kwartaal steeds een iets gunstigere rijdsontwikkeling, dan in het tweede en vierde kwartaal. Doordat de feitelijke transactie van de verkochte woning meestal enige tijd later plaatsvindt dan de verkoopdatum, is dit tegengesteld patroon ten opzichte van de mediane verkooprijds logisch te noemen.

**Figuur 9 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2024**



Bron: CBS, Statline, 2024; NVM, Woningmarkt cijfers, 2024

De PBK (gepubliceerd voor het Kadaster en het CBS) blijkt in het eerste kwartaal van 2024 circa 2,4% hoger uit te komen ten opzichte van het vierde kwartaal (zie figuur 9). Daarmee komt deze prijsstijging hoger uit dan in het vierde kwartaal, wat in het normale patroon past. Ten opzichte van een jaar geleden komt de PBK nu ook voor het eerst sinds een jaar 3,8% hoger uit in het vierde kwartaal van 2023. Dit is eveneens een duidelijk signaal dat de kooprijzen van koopwoningen gemiddeld genomen weer in de lift zitten.

In de laatste twee kwartalen is de stijging van zowel de mediane verkoopprijs als de PBK in iets minder sterke mate terug te zien bij de appartementen, dan bij de grondgebonden woningen. De verkoopprijs per vierkante meter blijkt gemiddeld genomen ook iets minder toegenomen in het marktsegment appartementen. Dit is een aanwijzing voor een iets ruimere markt voor appartementen als gevolg van meer aanbod binnen dit segment. Daarbij speelt een grotere terughoudendheid van beleggers bij het opkopen van (goedkopere) appartementen een rol. En uit de praktijk van de makelaars is ook te horen, dat er al meer huurwoningen uit de particuliere huursector te koop worden aangeboden als reactie op de al doorgevoerde beleidswijziging in de vermogensbelasting voor particuliere verhuurders en de voorgenomen Wet Betaalbare huur.

### **Korte daling van kooprijzen voor nieuwbouw woningen lijkt al weer achter de rug**

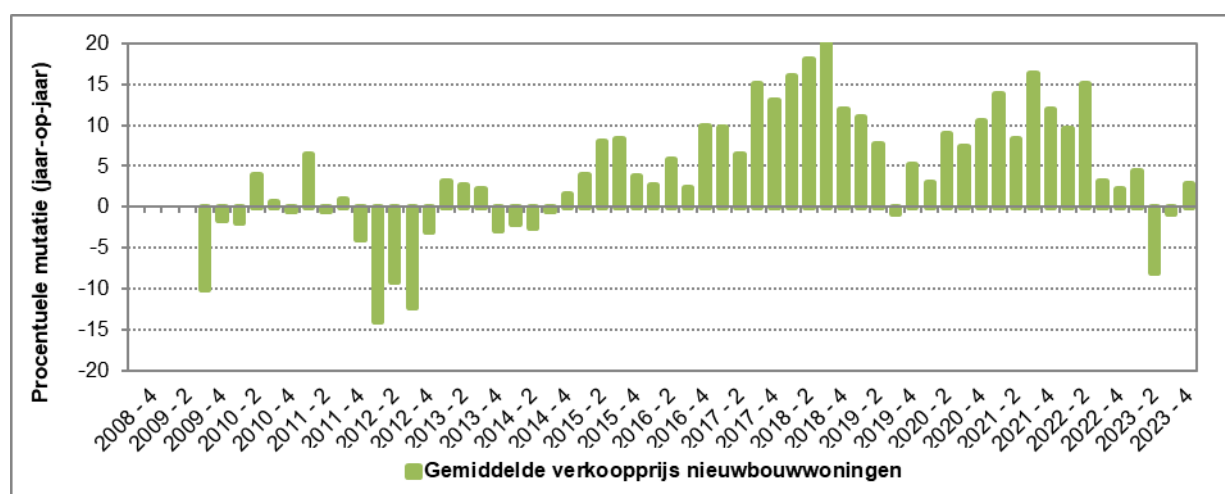
De prijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad geeft onder normale omstandigheden, met een lichte vertraging, richting aan de prijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt. De (forse) stijging van de mediane verkoopprijs op de markt van bestaande koopwoningen gedurende de tweede helft van 2020 en in 2021, is dan ook terug te zien in de procentuele jaarmutatie van de verkoopprijzen voor nieuwbouwwoningen in 2021 en begin 2022 (zie figuur 10).

Andersom is de samenhang tussen beide woningmarkten ook waar te nemen in figuur 10. De stagnerende en dalende kooprijzen van bestaande koopwoningen gedurende het jaar 2022, werken vanaf medio 2022 ook door in de verkoopprijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt. De jaar-op-jaar verkoopprijsmutaties van nieuwbouwwoningen komen duidelijk lager uit in de laatste twee kwartalen van 2022 en het eerste kwartaal van 2023, dan in de periode daarvoor. In het tweede en derde kwartaal van 2023 is er zelfs sprake van

een (forse) prijsdaling met respectievelijk -8,0% en -0,9% ten opzichte van een jaar geleden. Daarin is met name de uitval van de vraag naar duurdere nieuwbouw koopwoningen te herkennen. In het vierde kwartaal van 2023 lijkt de prijsdaling echter weer gekeerd en komt de procentuele jaarmutatie uit op +2,8%

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwe woningen bedraagt in het vierde kwartaal van 2023 circa €500.100 en stijgt daarmee ook weer ten opzichte van het voorliggende kwartaal (+2,1%). Dit kan er op wijzen dat een verdere kooprijzdaling op de nieuwbouwmarkt vooralsnog niet te verwachten is. Een eventueel duidelijk andere samenstelling van de woningbouwprogrammering (relatief meer appartementen) kan natuurlijk wel effect gaan krijgen op de gemiddelde prijsontwikkeling in de nabije toekomst.

**Figuur 10 De procentuele jaarmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 4<sup>e</sup> kwartaal 2023**



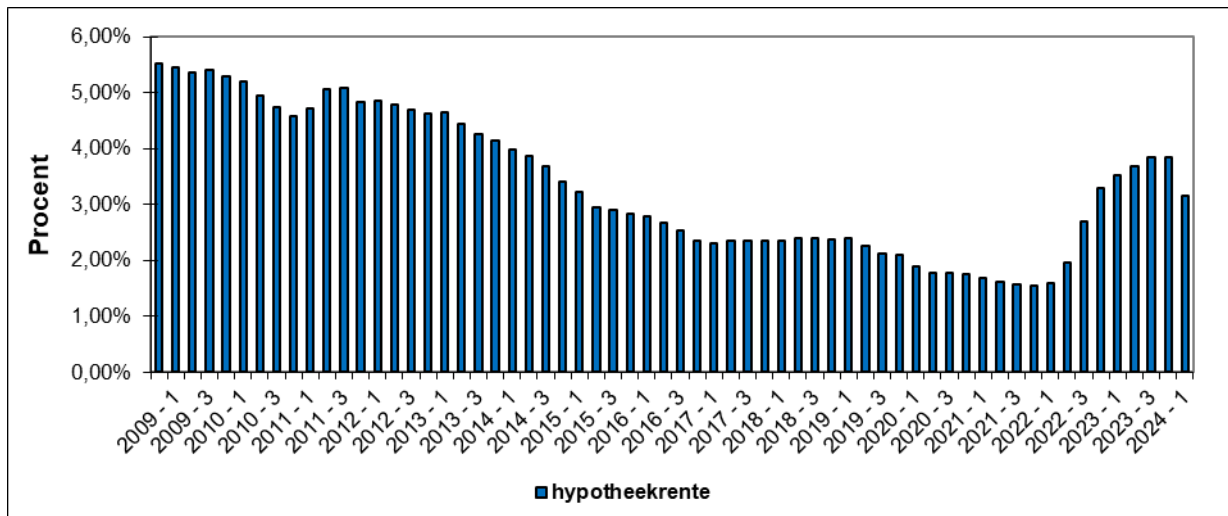
Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2023

### Stabilisatie hypotheekrente en stijging inkomens faciliteren kooprijsherstel

Vanaf medio 2022 is de hypotheekrente plotseling fors gaan oplopen als gevolg van de stijgende kapitaalrente, mede veroorzaakt door het gevoerde beleid van de Europese Centrale Bank. De historisch gezien zeer lage hypotheekrente verdubbelde in anderhalf jaar tijd van bijna 2% tot bijna 4% (zie figuur 11). Pas in de tweede helft van 2023 treedt er een zekere stabilisatie op. De hoogte van de hypotheekrente heeft direct gevolgen voor de hoogte van de maximaal te verkrijgen hypotheek en leidt in de huidige zeer krappe koopwoningmarkt snel tot uitstelgedrag. Daarmee heeft de rentestijging met een zekere vertraging ook een negatief effect gehad op de kooprijzontwikkeling. In het eerste kwartaal van 2024 is de gemiddelde rente bij nieuw afgesloten woninghypotheken voor het eerst sinds twee jaar gedaald. Dat heeft bijgedragen aan het herstel van de kooprijzen van bestaande en nieuwbouw woningen.

Ook de forse toename van de inkomens van huishoudens gedurende het jaar 2023 hebben de maximale leencapaciteit voor potentiële kopers duidelijk verruimd. Deze inkomensstijging is dan ook, naast de stabiliserende rente, de aanjager geweest voor de ombuiging van de nominale kooprijzontwikkeling vanaf medio 2023. De woonconsumenten blijken de extra financieringsruimte weer te benutten om 'mee te dingen' op de koopwoningmarkt. Vanaf januari 2024 is de leencapaciteit weer iets verruimd door gewijzigde hypotheekvoorwaarden voor energiezuinige woningen. In combinatie met een te verwachte inkomensgroei van huishoudens, is hierdoor de basis gelegd voor een verder prijsherstel van kwalitatief betere en duurere koopwoningen en voor nieuwbouw woningen.

**Figuur 11 De gemiddelde hypotheekrente bij nieuw afgesloten woninghypotheken met een rentevaste periode van 5 tot 10 jaar, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2024**



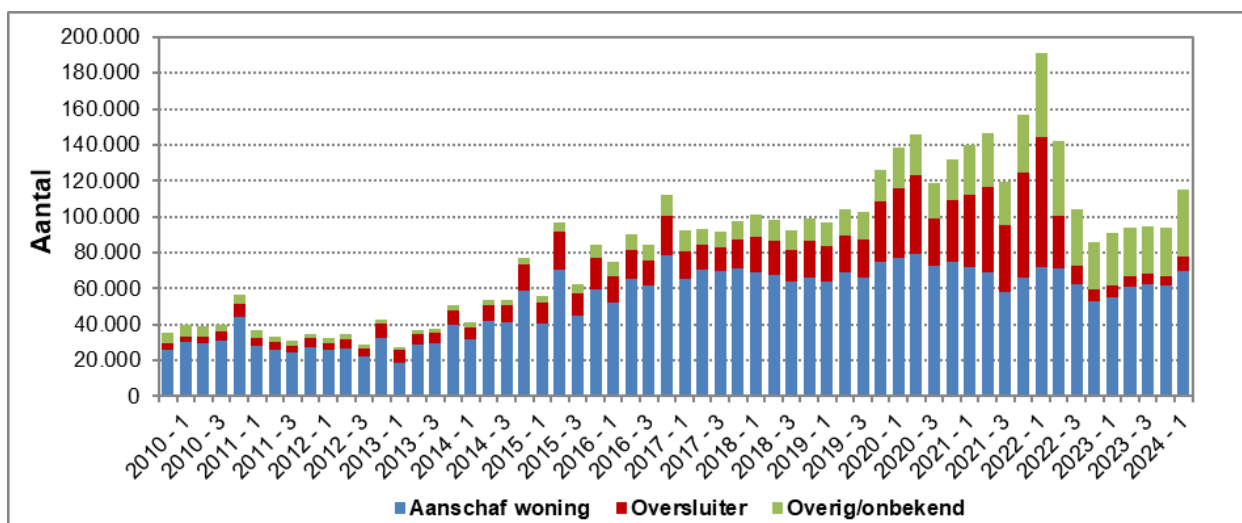
Bron: DNB, Statistieken, 2024

## Hypotheekmarkt kent goed eerste kwartaal in 2024

### Aantal hypotheekaanvragen neemt fors toe

De koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd, al was dat verband gedurende de periode 2020-2021 minder goed zichtbaar. Een sterke toename van met name het aantal aanvragen voor oversluitingen van bestaande hypotheeken zorgde er in die periode voor, dat het aantal hypotheekaanvragen (geregistreerd door HDN) per kwartaal het aantal woningtransacties ver overtrof (zie figuur 12). Met het stijgen van de hypotheekrente in de eerste helft van 2022 en het temporiseren van de kooprijstijging vanaf medio 2022 is de hypotheekmarkt in dit opzicht weer genormaliseerd.

**Figuur 12 Aantal hypotheekaanvragen naar type aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2009 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2024**

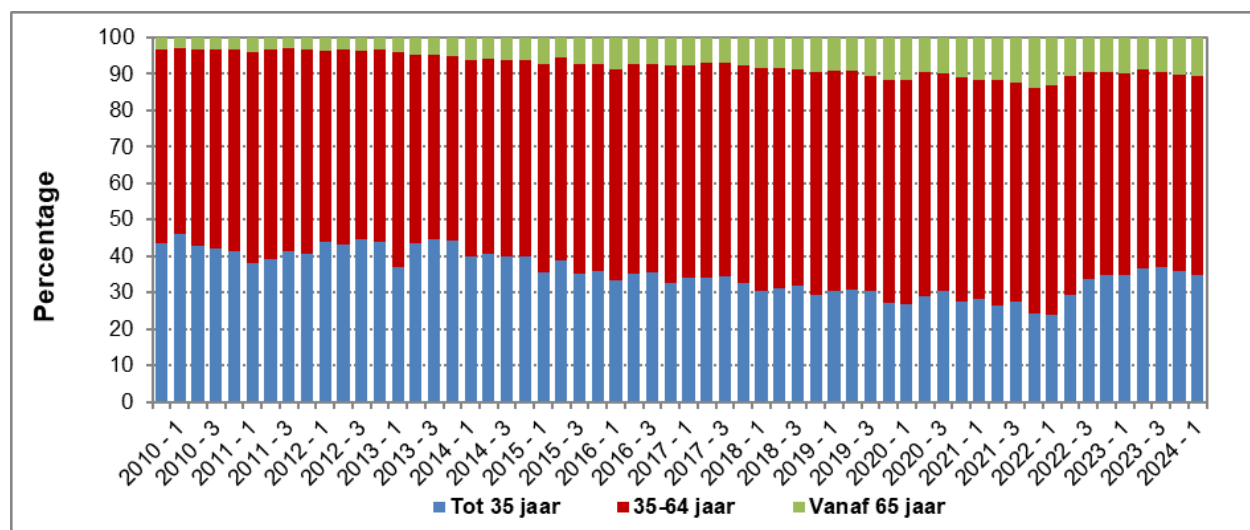


Bron: HDN, 2024

Het totaal aantal hypotheekaanvragen loopt in het eerste kwartaal van 2024 op naar 115.100 aanvragen (zie figuur 12). Dit betekent een toename met 21.000 aanvragen (+22%) ten opzichte van het laatste kwartaal van 2023. Deze toename is overigens in relatieve zin wel sterker terug te zien in de categorie 'overig' en minder sterk bij de 'reguliere' hypotheekaanvragen voor de aanschaf van een woning (door starters én doorstromers). Van de 115.100 aanvragen waren ruim 69.600 bedoeld voor de aanschaf van een woning (+26%) en bijna 45.500 aanvragen (+27%) voor een over- of bijsluiting; veelal in de vorm van een onderhandse verhoging of een tweede hypotheek. Volgens zowel HDN als De Hypotheekshop worden deze verhogingen grotendeels aangevraagd om verbouwingen aan de woningen door te kunnen voeren. Gemiddeld genomen wordt daarbij €50.000 extra geleend. Nu het aanbod van koopwoningen (in de bestaande woningvoorraad) zo beperkt is, veranderen eigenaar-bewoners van strategie.

Van alle 115.100 aanvragen blijkt dan ook nog maar 60% gekoppeld te zijn aan de aanschaf van een woning tegenover 65% in de voorliggende kwartalen. Het aandeel van de starters binnen deze reguliere aanvragen bedraagt daarbij in de laatste zes kwartalen steeds iets meer dan de helft (circa 53%).

**Figuur 13 Aandeel hypotheekaanvragen naar leeftijdsklasse aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2009 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2024**



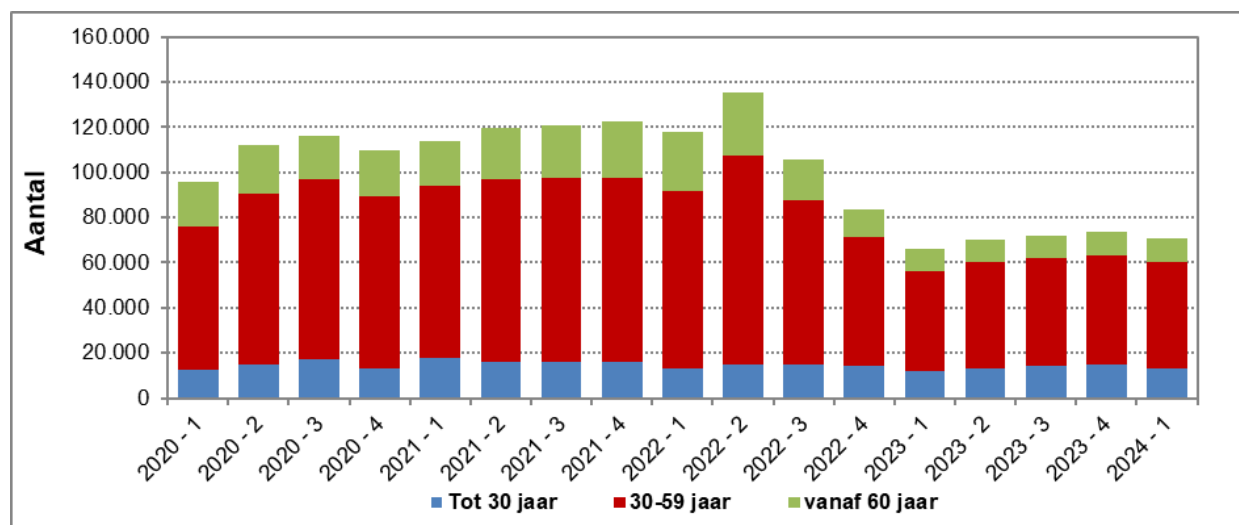
Bron: HDN, 2024

Uit de verdeling van alle hypotheekoffertes naar leeftijd van de aanvrager blijkt, dat het aandeel van de jongere huishoudens, na een stijging gedurende zes opeenvolgende kwartalen, in de twee meest recente kwartalen weer minimaal daalt (zie figuur 13). In het eerste kwartaal van 2024 behoort 35% van de aanvragers tot de jongste leeftijdsklasse. Daar tegenover staat een lichte toename van het aandeel oudere hypotheekaanvragers (van 9% in tweede kwartaal van 2023 en 11% in het eerste kwartaal van 2024).

### Aantal toegekende hypotheeken al vijf kwartalen redelijk stabiel

Door de tijd heen is er met een vertraging van een kwartaal een duidelijke relatie tussen het aantal hypotheekaanvragen en het aantal feitelijk toegekende hypotheeken, die via het platform van HDN worden verwerkt. Het totaal aantal toegekende hypotheeken loopt gedurende 2023 heel licht op van bijna 66.200 in het eerste kwartaal naar 73.600 in het vierde kwartaal (zie figuur 14). Deze ontwikkeling komt overeen met de ontwikkeling van het aantal hypotheekaanvragen in de periode vierde kwartaal 2022 – derde kwartaal 2023. In het eerste kwartaal van 2024 zijn er net iets minder hypotheeken toegekend (een kleine 70.700 hypotheeken) dan in het voorliggende kwartaal (-4%). De eerder gemelde toename van het aantal hypotheekoffertes in het eerste kwartaal van 2024 zien we nog niet terug in het aantal toegekende hypotheeken in dit kwartaal.

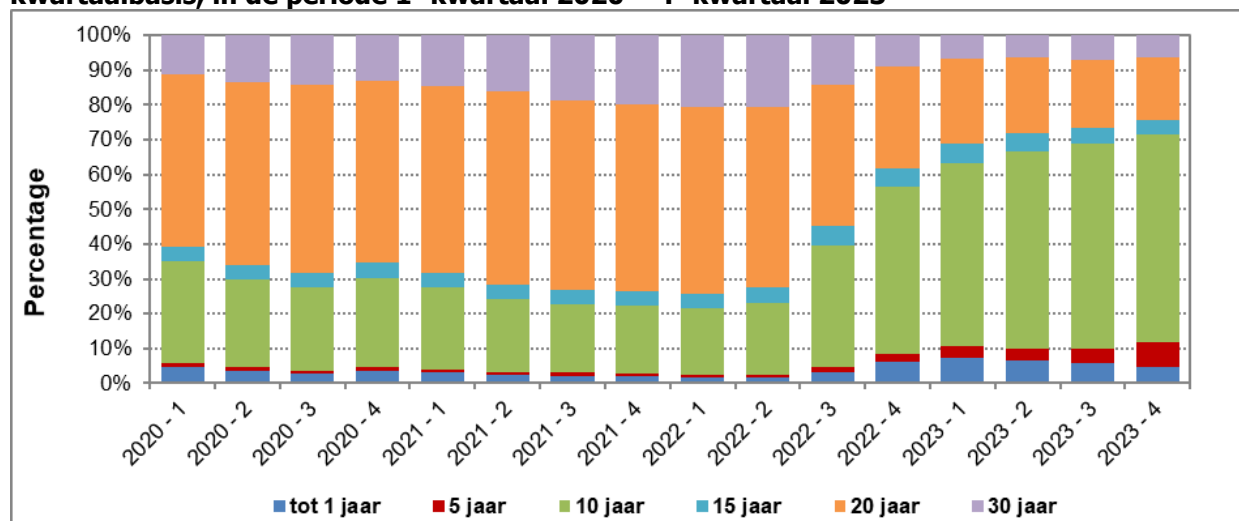
**Figuur 14 Aantal toegekende hypotheek naar leeftijdsklasse hypotheekgever, op kwartaalbasis, in de periode 1<sup>e</sup> kwartaal 2020 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2024**



Bron: HDN, 2024

De ontwikkeling van het aantal toegekende hypotheek naar leeftijdsklasse vertoont ook een duidelijke gelijkheid met die bij de hypotheekaanvragen. Het aandeel van de jongere huishoudens daalt minimaal in het eerste kwartaal van 2024 en het relatieve aantal aan oudere huishoudens toegekend hypotheek neemt minimaal toe. Het absolute aantal oudere hypotheekgevers (10.600 huishoudens) is nog steeds iets kleiner dan het aantal jongere huishoudens dat een hypotheek krijgt toegekend (13.200 huishoudens).

**Figuur 15 Aandeel toegekende hypotheek naar rentevaste periode van de hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 1<sup>e</sup> kwartaal 2020 – 4<sup>e</sup> kwartaal 2023**



Bron: HDN, 2023

Uit de informatie over de feitelijk afgesloten hypotheek, zoals die via het datasysteem van HDN zijn verwerkt, blijkt dat consumenten ook andere keuzes maken ten aanzien van de rentevaste periode van de hypotheek (zie figuur 15). De zeer lage hypotheekrente in de jaren 2019-2021 was voor veel woningkopers (tot wel 75%) een reden om een lange rentevaste periode (20 jaar of langer) te kiezen. De sterk gestegen hypotheekrente in 2022 heeft ook deze keuze van de woonconsument fors beïnvloed. Het aandeel toegekende hypotheek met een rentevaste periode van 20 jaar of langer daalt van 75% in het eerste

kwartaal van 2022 naar circa 22% in het eerste kwartaal van 2024; ondanks het feit dat de huidige hypotheekrente historisch gezien nog steeds laag genoemd kan worden. De woonconsument blijkt minder zeker van zijn zaak, nu de hypotheekrente zich anders en meer onzeker ontwikkelt dan in de voorgaande jaren. Bovendien blijkt dat huishoudens bij een rentevaste periode van 10 jaar over het algemeen wettelijk gezien het meest kunnen lenen. Met de weer stijgende huizenprijzen is deze keuze zeker voor koopstarters daarom vaak noodzaak.

### Trends in hypotheekvoorwaarden in eerste kwartaal van 2024<sup>1</sup>

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 eerste kwartaal van 2024 weer.

#### Figuur 16 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het voorlaatste kwartaal op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs, eerste kwartaal 2024

Nr.	%-punt	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers
1.	+3,0%	Geldt er dagrente? (= laagste van rente in rente-aanbod en rente op passeerdatum)	-0,8%	Is het mogelijk te lenen voor een consumptief bestedingsdoel / in box 3? (bijv. aanvulling op het inkomen, auto, caravan, tweede woning).
2.	+0,8%	Rentevoorstel in 2023 o.b.v. (NHG-)normen 2024 al mogelijk? (dual toetsen)	-0,3%	Wanneer is een verstrekking o.b.v. de WOZ mogelijk?
3.	+0,3%	Welk deel van de lening mag jaarlijks vergoedingsvrij / boetevrij worden afgelost?	-0,3%	Is financiering van een recreatiewoning mogelijk?
4.	+0,3%	Uiterste datum compleet dossier voor een bindende offerte in 2023? (passeren in 2024)	-0,3%	Niet-NHG: is een hypotheek mogelijk voor een startend zelfstandig ondernemer, < 3 jaar actief?
5.	+0,3%	Is een verhuis-/meeneemregeling van toepassing?	-0,2%	Is een samenlevingsvorm binnen familieverband toegestaan? (in een reguliere woning).

Bron: De Hypotheekshop, 2024

#### Nieuwe leennormen 2024

De hypothecaire leennormen worden elk jaar op 1 januari aangepast, maar dit jaar zijn de wijzigingen ingrijpender dan voorheen. Belangrijke veranderingen betreffen de toetsing van het energielabel, studieleningen en het Individueel Keuzebudget (IKB). De verruimde leenmogelijkheden voor alleenstaanden en de verhoogde NHG-grens leidden tot minder discussie.

Vanaf dit jaar is er extra leenruimte beschikbaar voor energiezuinige woningen, tot wel 50.000 euro bij een A++++-energielabel. Bovendien komen kopers van woningen met lagere energielabels in aanmerking voor hogere leenbedragen om hun huizen te verduurzamen. Dit leidde tot discussies over de mogelijke verdere tweedeling tussen inkomensgroepen. Onduidelijkheid rond de toetsing van studieschulden resulteerde in verschillen in beleid tussen geldverstrekkers. De verwarring rondom het IKB is grotendeels opgelost met de herziening van de modelwerkgeversverklaring in maart.



### **Herstel huizenprijzen**

De huizenprijzen stonden tijdelijk onder druk vanwege de sterke stijging van de hypotheekrente in 2022. Nadat de hypotheekrente stabiliseerde en lonen begonnen te stijgen, herstelde de woningmarkt zich en begonnen de huizenprijzen weer te stijgen. Dit herstel, in combinatie met het aanhoudende woningtekort, leidde tot meer verhogingen. Veel huiseigenaren kiezen ervoor om hun huidige woning te verbouwen of te verduurzamen omdat ze geen geschikte nieuwe woning kunnen vinden. Extra leencapaciteit wordt echter ook vaak gebruikt voor andere doeleinden, zoals schenkingen of de aankoop van een camper.

### **Jaarlijks terugkerend**

Twee factoren die elk jaar in het eerste kwartaal een stijging laten zien, zijn de hypotheekaanvragen van ondernemers (van wie de cijfers en resultaten na het afsluiten van het jaar bekend zijn) en het aanpassen van de risicoklasse op basis van de nieuwe WOZ-waarde.

### **Uitgelicht: BKR registratie**

Het Bureau Krediet Registratie, algemeen bekend als BKR, is een belangrijker pijler binnen het Nederlandse financiële landschap door het bijhouden van een centrale registratie van kredieten en schulden. Dit systeem beschermt consumenten tegen het aangaan van onbeheersbare schulden en minimaliseert tegelijkertijd het risico voor de kredietverstrekker op wanbetaling. Het BKR registreert diverse soorten kredieten, inclusief persoonlijke leningen, private lease, hypotheekachterstanden, en recentelijk ook kleinere kredieten zoals die voor mobiele telefoonabonnementen met een toestel en roodstanden. Deze brede registratie zorgt voor een overzicht van een individu's financiële verplichtingen. Consumenten hebben recht op inzage in hun eigen BKR-gegevens. Dit kan online via 'MijnBKR', bij de eigen bank, of door een schriftelijk verzoek in te dienen bij het BKR. Een hypotheekadviseur heeft geen inzage in de gegevens van het BKR en moet gebruik maken van de informatie van de consument of de geldverstrekker.

Het Bureau Krediet Registratie (BKR) speelt dus een belangrijke rol in de financiële sector. De vorige minister van Financiën heeft gepleit voor meer betrokkenheid van de overheid bij het BKR om de gegevensverwerking en geregistreerde overeenkomsten te verbeteren. Het BKR heeft zich eerder wel sterk gemaakt voor uitbreiding van het registratiesysteem met extra gegevens zoals energiecontracten, zorgkosten, belastingen, hypotheeken en studieschulden. Deze plannen leiden tot discussies over de mogelijke impact op consumenten. Dit geldt ook voor de invloed van registraties voor private lease en duurzaamheidsleningen (zoals via het Nationaal Warmtefonds of SVn) op de maximale leensom bij hypotheekaanvragen.

Vanwege de invloed van registraties op leencapaciteit proberen sommige consumenten en organisaties de registraties te omzeilen, bijvoorbeeld door auto-abonnementen te gebruiken als alternatief voor private lease of door betaaldiensten als Klarna en Riverty te gebruiken. Er zijn ook organisaties zoals Dynamiet Nederland en CoderingVrij die proberen registraties aan te vechten die zij als onrechtmatig beschouwen.

1 Deze informatie is aangedragen door De Hypotheekshop. De Hypotheekshop is één van de labels van Ingage Franchise, met ruim 260 aangesloten onafhankelijke financieel advieskantoren, en onderdeel van Ingage Group.

## Ondersteuning op de koopwoningmarkt

### Aantal aanvragen voor Startersleningen blijft oplopen

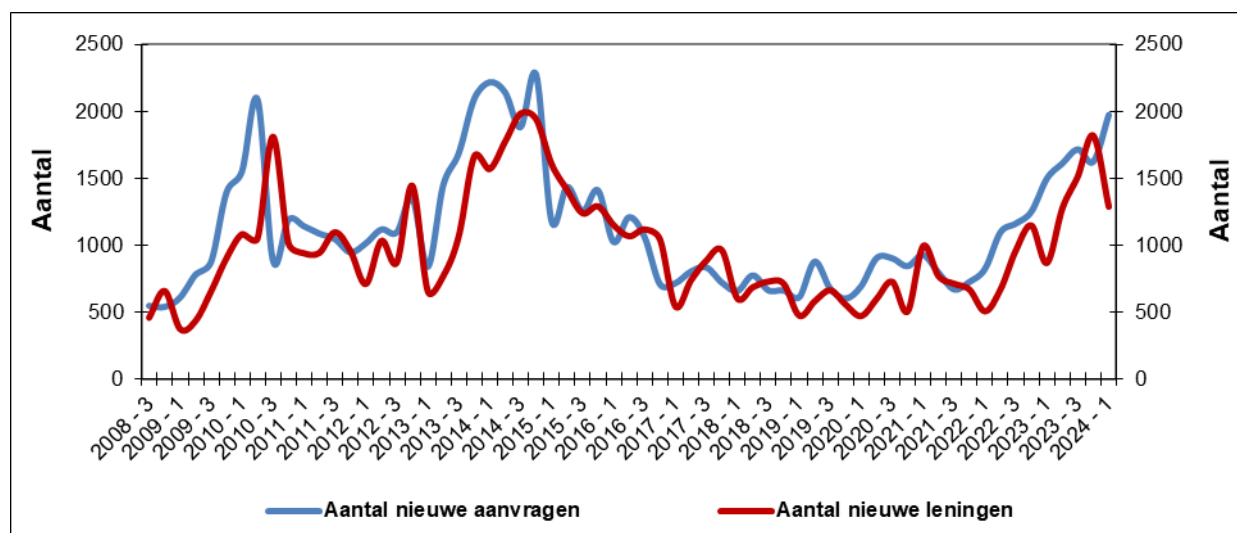
De positie van potentiële starters op de koopwoningmarkt staat in veel debatten centraal, waardoor er de laatste jaren ook weer in toenemende mate aandacht is voor de vraagondersteuning voor deze groep woonconsumenten. Het verstrekken van Startersleningen aan starters op de koopwoningmarkt is een van deze mogelijke instrumenten om die ondersteuning vorm te geven.

Het aantal door SVn ontvangen aanvragen van Startersleningen zit sinds eind 2021 weer behoorlijk in de lift en blijkt in die periode bijna te zijn verdriedubbeld (zie figuur 17). In de praktijk blijkt dat gemeenten door de enorme kooprijfstijgingen in het jaar 2021 en begin 2022 een meer actief beleid zijn gaan voeren op dit punt en in hun regelingen meer aansluiting zoeken bij de NHG-grenzen. Eind 2023 verstrekken inmiddels 264 gemeenten Starters-leningen (medio 2018 waren dat nog 234 gemeenten).

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 minder actief, waardoor de concurrentiepositie voor starters verbeterde.

Het aantal aanvragen voor een Starterslening stijgt daarmee gedurende 2,5 jaar fors en komt daarbij uit op bijna 2.000 aanvragen in het eerste kwartaal van 2024. Daarmee wordt het niveau van 2013 en 2014 weer bereikt, toen jongere koopstarters aan het eind van de Kredietcrisis weer de instap op de koopwoningmarkt durfden te maken.

**Figuur 17 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2024**



Bron: SVn, 2024

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 1.800 leningen in het vierde kwartaal van 2023 (zie figuur 17). De plotselinge dip in het eerste kwartaal van 2023 (ruim 850 leningen) is overeenkomstig het seizoenspatroon, zoals dat ook in eerdere jaren is te herkennen. In het laatste kwartaal van 2023 en het eerste kwartaal van 2024 neemt het aantal verstrekte leningen toch weer af tot

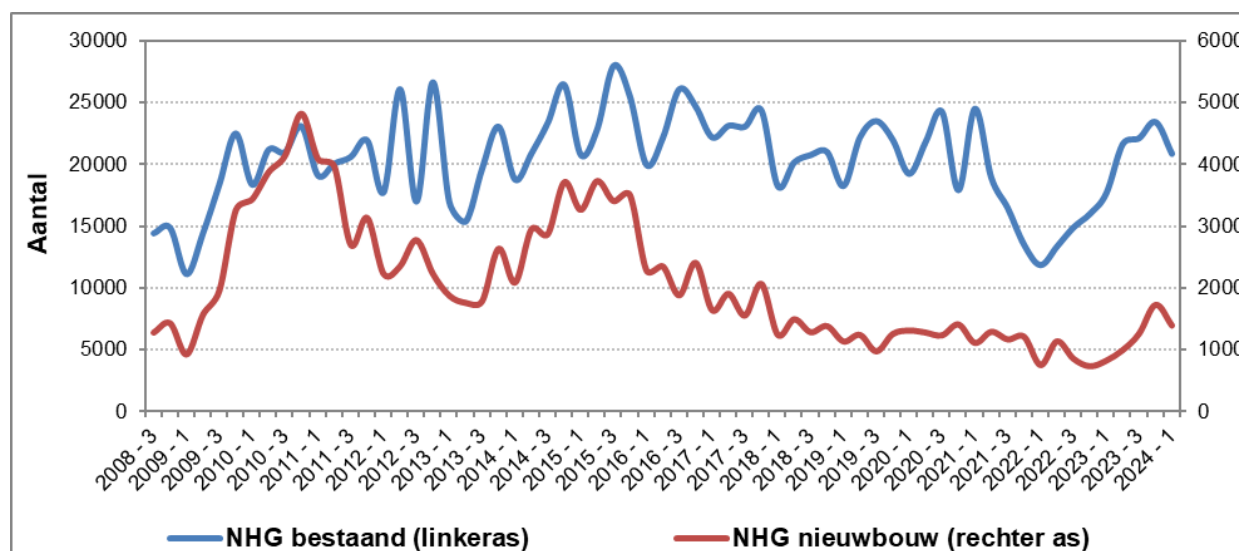
circa 1.300 leningen. Een geringer wordend aanbod van te koop staande woningen en de stijging van de koopprijzen spelen hierbij zeer waarschijnlijk een rol.

Volgens de SVn houden meerdere gemeenten binnen hun regeling een hogere koopprijsgrens aan, als gevolg van de tot 2022 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 gedurende 2023 weer een licht opwaartse beweging is tot €35.300 in het eerste kwartaal van 2024. Circa 60% van alle nieuw verstrekte leningen in het eerste kwartaal van 2024 komt boven de €30.000 uit, tegenover 26% in het begin van 2019.

### Relatief meer nieuwe woningbezitters met NHG

Een andere vorm van vraagondersteuning op de koopwoningmarkt, die een breder bereik heeft dan alleen de koopstarters, betreft het verstrekken van hypotheekleningen met een Nationale Hypotheek Garantie. Een hypotheek met NHG geeft de koper meer zekerheid (geen restschuld) bij een gedwongen verkoop in de toekomst en geeft ook een kleine korting op de hypotheekrente. Er geldt een maximale kostengrens voor de te verkrijgen NHG-garantie. In de afgelopen jaren is steeds per 1 januari de maximale kostengrens voor een hypotheek met NHG verhoogd van € 245.000 (in 2017) naar € 435.000 in 2024. De methodiek is sinds januari 2021 aangepast en wordt jaarlijks geactualiseerd. Per 1 januari 2023 wordt gerekend met de gemiddelde koopsom van de laatste 39 maanden met een correctiefactor van +6 procent. Als gevolg hiervan volgt NHG de prijsstijging van de koopwoningmarkt met iets meer vertraging dan in de oude methodiek.

**Figuur 18 Aantal nieuw verstrekte hypotheekleningen met NHG voor bestaande koopwoningen en voor nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 2<sup>e</sup> kwartaal 2013 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2024**



Bron: NHG, 2024

Jarenlang werden er per kwartaal tussen de 20.000 en 25.000 hypotheekleningen 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 van bijna 25.000 naar circa 12.000 hypotheekleningen met NHG. Vanaf het tweede kwartaal van 2022 neemt het aantal nieuw verstrekte NHG-garanties op kwartaalbasis echter weer snel toe naar ruim 23.400 garanties in het vierde kwartaal van 2023 (zie figuur 18). De daling in het eerste kwartaal van 2024 is hoogstwaarschijnlijk een seizoenseffect. Deze stijgende trend in de

laatste twee jaar is mede het gevolg van iets meer aanbod van te koop staande woningen in het minder dure prijssegment, die qua koopprijs ook weer iets vaker onder de NHG-grens blijven. Ook het feit dat een toenemend aantal kopers weer kiest voor een financiering zonder een aflossingsvrije hypotheek (een voorwaarde om recht te hebben op NHG), kan hierbij zeker een rol spelen.

Het aantal verstrekte hypotheeken met NHG voor nieuwbouw koopwoningen zit vanaf eind 2015 tot eind 2018 in een dalende trend, waarna er een periode met een zekere stabilisatie aanbreekt met gemiddeld maar zo'n 1000 hypotheeken per kwartaal (zie figuur 18). Het aanbod nieuwbouwwoningen in het prijssegment tot de maximale kostengrens 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 het jaar 2023 loopt het aantal hypotheeken met NHG ook op deze deelmarkt weer gestaag op tot ruim 1.700 hypotheeken in het vierde kwartaal. Daarin is natuurlijk het effect van de prijscorrectie op de nieuwbouwmarkt in het tweede en derde kwartaal van 2023 te herkennen. En wellicht ook wat meer herontwikkeling van nieuwbouwplanning naar kleinere, minder dure koopwoningen.

## **Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn**

De ontwikkelingen op de Nederlandse koopwoningmarkt voor de kortere termijn hangen nog steeds vooral van de volgende drie aspecten af: de ontwikkeling van de mondiale economie als gevolg van internationale spanningen, de maximale leencapaciteit en de omvang van de nieuwbouwproductie.

De oorlog in Oekraïne en het conflict tussen Israël en de Palestijnen duren helaas nog steeds voort. Daardoor functioneert de wereldeconomie nog steeds niet optimaal, al lijken deze conflicten in economisch opzicht tot een zekere gewenning te leiden. We zien het vertrouwen onder de woonconsumenten in de algemene economie en in de koopwoningmarkt weer verder toenemen in het afgelopen jaar. De gunstigere economische omstandigheden in Nederland gedurende het jaar 2023 (hogere inkomens, lagere inflatie, stabilisatie van de kapitaal- en hypotheekrentes) hebben het sentiment onder de huishoudens toch weten te keren; ondanks alle onzekerheden verderop in de wereld.

De maximale leencapaciteit is zoals bekend in de eerste drie kwartalen van 2023 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. Voor het komend jaar zal de inkomensstijging gemiddeld veel beperkter zijn dan in het afgelopen jaar en bovendien laat de eerder verwachte daling van de hypotheekrente nog op zich wachten. Een stabilisatie van de gemiddelde maximale leencapaciteit lijkt daarom het meest gunstige scenario voor de komende kwartalen. Wellicht ontstaat er eind 2024, wanneer de centrale banken hun beleidsrente verlagen, weer ruimte voor een verlaging van de hypotheekrente.

Vanaf begin 2024 kan wel een iets hogere hypotheek worden verkregen voor koopwoningen met een hoger energielabel (D-label of hoger) en die extra ruimte neemt sterk toe voor woningen met een zeer gunstige energieprestatie. Maar de maximale leencapaciteit voor koopwoningen met een lager energielabel wordt juist iets beperkter. Deze verandering in de hypotheekvoorwaarden kan natuurlijk een stimulans zijn voor de vraag naar nieuwbouw woningen, die per definitie zeer gunstige energieprestaties leveren. Maar aan de andere kant worden hierdoor de mogelijkheden voor (koop)starters juist beperkt. Zij zijn namelijk veelal aangewezen op woningen uit het goedkopere marktsegment, die vaak ook een lager energielabel hebben. Dit kan op termijn tot een grotere differentiatie in prijsontwikkelingen leiden tussen de verschillende woningmarktsegmenten en tussen verschillende woningmarktgebieden.

De grootste bedreiging voor de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen (en daarmee voor de hypotheekmarkt) vormt nog steeds de huidige woningbouwproductie van koopwoningen, die nu al drie jaar sterk onder druk staat. Het aantal in 2023 verkochte nieuwbouwwoningen bedraagt nog maar de helft van het aantal koopwoningen de jaren 2020 en 2021; al zit er op kwartaalbasis wel een licht opwaartse tendens in de verkoop uit 2023. Als we de recente aantallen woningbouwplannen en verleende bouwvergunningen bekijken, lijkt het dieptepunt in de woningbouwproductie wel zo ongeveer bereikt. Toch blijven de vooruitzichten voor de op te leveren nieuwe koopwoningen in de komende twee tot drie jaar minder rooskleurig.

Nieuwbouwwoningen vormen de start van een verhuisketen in de bestaande woningvoorraad. De daling van het aantal verkochte woningen op de nieuwbouwmakrt in de afgelopen jaren, leidt gedurende 2023 al tot minder doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad. 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 ook korter worden dan voorheen. Daardoor komt er natuurlijk minder aanbod vrij in de koopsector en wordt de dynamiek binnen die sector steeds meer afhankelijk van enerzijds de verkoop van huurwoningen en anderzijds van eventuele woningmarktverlating (door verhuizingen naar een intramurale instelling of overlijden). Door de invoering van een wijziging in de vermogensbelasting op particuliere huurwoningen, de verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,4% en de voorgenomen Wet Betaalbare huren, blijken beleggers meer recent minder geneigd om woningen op te kopen en worden er juist meer huurwoningen te koop aangeboden. Dit kan (tijdelijk) leiden tot iets meer mogelijkheden voor koopstarters.

Maar verder zal meer en passend nieuwbouwaanbod het enige antwoord zijn om de koopwoningmarkt beter te laten functioneren. De door de minister van Wonen vastgelegde regionale Woondeals en de ingevoerde Woningbouwimpuls (WBI) leiden voorlopig nog niet tot de gewenste bouwvolumes, maar beginnen al wel de eerste vruchten af te werpen bij het opstarten van bouwplannen. Daarnaast zal er nog extra moeten worden ingezet op het bouwen van een flexibele schil voor de acute woningvraag én op bouwen voor de doorstroming vanuit de bestaande koopwoningvoorraad.

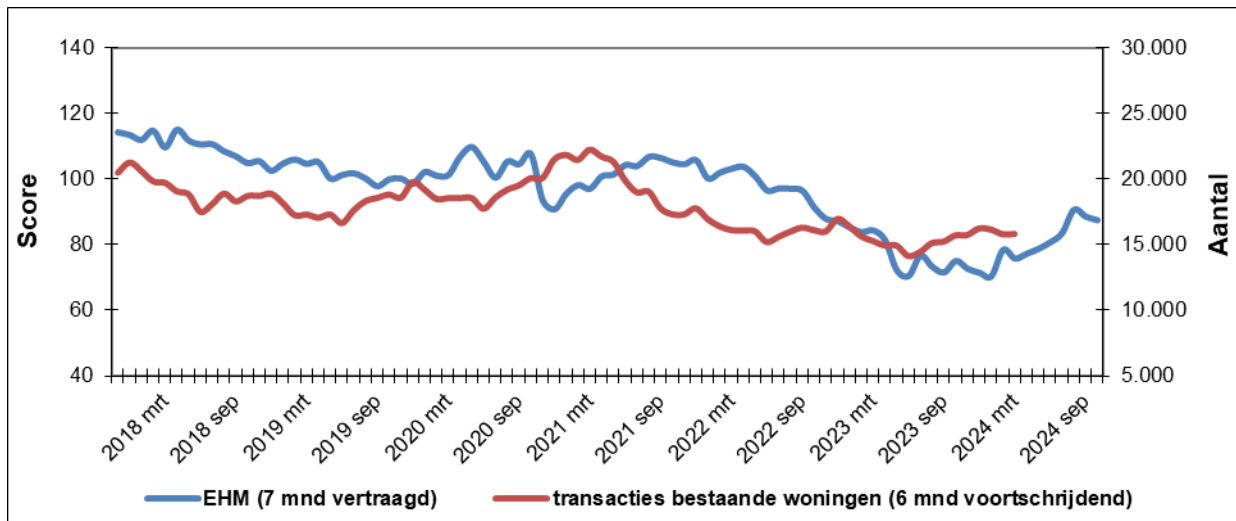
### **Verwachte aantallen hypotheeklen en transacties in het komende kwartaal**

Gegeven het seizoenspatroon is normaal te verwachten dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het tweede kwartaal van 2024 hoger uitkomt dan in het eerste kwartaal van 2024. Gezien de toename van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het eerste kwartaal van 2024, zal deze stijging iets sterker zijn dan in de voorliggende jaren. Het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het tweede kwartaal van 2024 zal naar verwachting uitkomen op ongeveer 90.000 hypotheeklen.

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2024 hoger zal uitkomen dan in het eerste kwartaal van 2024. Door met name de stagnatie van het nieuwbouwaanbod en het beperkte aanbod te koop staande woningen in de bestaande voorraad, zal deze stijging mogelijk iets minder sterk zijn dan in de voorgaande jaren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2024 kan daarbij uitkomen op circa 34.000 à 35.000 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 0.86; zie figuur 19). De periode tussen september 2020 en september 2021 vormt hierop een uitzondering. Gegeven het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, is een beperkte stijging te verwachten van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in het tweede kwartaal van 2024 ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Hier liggen daarom ongeveer 48.000 à 49.000 transacties in de lijn der verwachting.

**Figuur 19 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode november 2017 – oktober 2024**



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2024; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2024

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie. 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 stabiliserend aanbod van nieuwboukoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het eerste kwartaal van 2024 uit kunnen komen op circa 4.600 woningen.

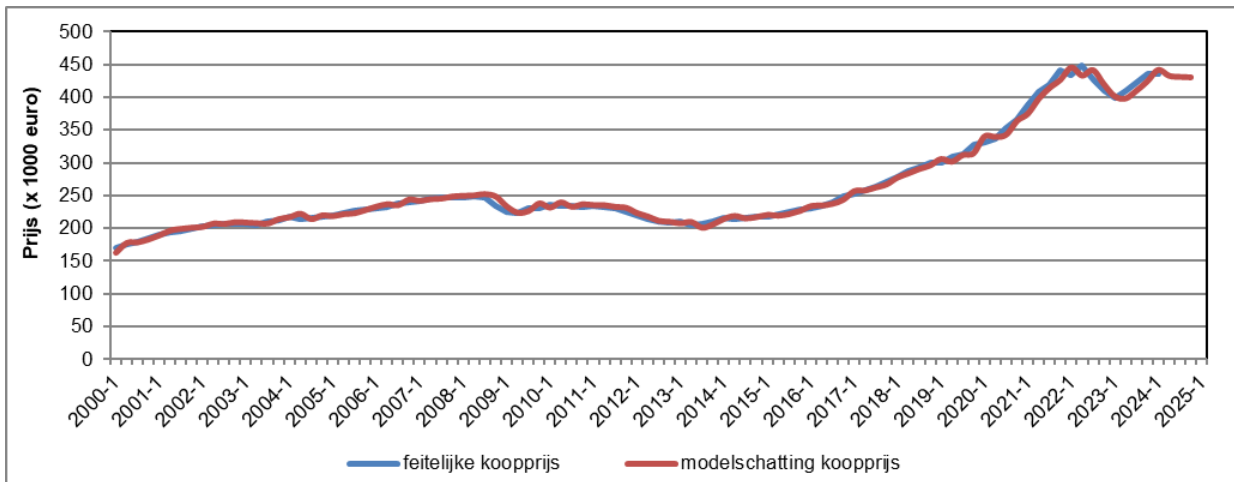
### Gemiddelde koopprijs in Nederland stijgt licht in eerste helft 2024

Op basis van de modelvergelijking van het kooprijmsmodel van de TU Delft over de periode 1971 – vierde kwartaal 2023, de te verwachten stabilisering of lichte daling van de hypotheekrente, de te verwachte lichte stijging van de huishoudeninkomens en het beperkte woningaanbod in de bestaande woningvoorraad én op de nieuwbouwmarkt, verwachten we dat er een stijging van de gemiddelde nominale koopprijs (tussen de +5,0% en +8,0% ten opzichte van een jaar geleden) zal zijn waar te nemen in de komende drie kwartalen van 2024 (zie figuur 20).

Veel hangt echter af van de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente en de daar aan verbonden hypotheekrente. In het geval dat de gemiddelde hypotheekrente het komend jaar onverwacht toch nog een procent verder zou oplopen, zou dat kunnen leiden tot opnieuw een daling van de kooprijzen voor woningen aan het eind van 2024.

Een procentuele mutatie van de mediane verkoopprijs van circa +2,5% à +3,5% voor het tweede kwartaal van 2024 ligt in de lijn der verwachting ten opzichte van het voorliggende kwartaal; de PBK kan naar verwachting 0,5% tot 1,5% oplopen in het komend kwartaal.

**Figuur 20 De gerealiseerde en geschatte gemiddelde verkoopprijs (nominaal), op kwartaalbasis, in de periode 1<sup>e</sup> kwartaal 2000 – 2<sup>e</sup> kwartaal 2025**



Bron: TU Delft-MBE, 2023

**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](mailto:MBE-bk@tudelft.nl)

**[www.mbe.bk.tudelft.nl](http://www.mbe.bk.tudelft.nl)**