



# Monitor Koopwoningmarkt

## 1<sup>e</sup> kwartaal 2023

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

*Harry Boumeester*

Mei 2023

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

*MBE – TU Delft*  
*De Hypotheekshop*  
*HDN (Hypotheken Data Netwerk)*  
*NHG (Nationale Hypotheek Garantie)*  
*Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten*

**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 2023 by MBE – Management in the Built Environment

## **Koopwoningmarkt lijkt toch een zachte landing te kunnen maken**

De eerder gevreesde 'giftige' mix voor de Nederlandse koopwoningmarkt (hoge inflatie, beperkte inkomensstijging, stijgende hypotheekrente, dalende kooprijzen en dalend consumentenvertrouwen) lijkt in het eerste kwartaal van 2023 enigszins 'geneutraliseerd' te worden. Er is wel sprake van een zekere correctie van de koopwoningmarkt, maar een vrije val van transacties en prijzen is niet te verwachten in de komende maanden. De beperkte woningbouwproductie vormt eigenlijk de grootste bedreiging.

In het eerste kwartaal van 2023 blijkt het inflatieniveau te zijn gehalveerd in vergelijking met eind 2022 en lijkt de eerdere stijging van de hypotheekrente voor nieuwe hypotheeklen te zijn getemporiseerd. Dit heeft direct geleid tot een lichte stijging van het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt en in de algemene economie; en dat na vijf kwartalen van (forse) daling van dat vertrouwen. De inkomensstijging is gedurende 2022 nog beperkt gebleven, maar een duidelijke inkomensgroei is wel te verwachten in de komende kwartalen als gevolg van nieuwe loonafspraken. Daarnaast vormt de enorme woningvraag, als gevolg van de toegenomen bevolkingsgroei, een sterke basis voor de koopwoningmarkt.

De gedurende 2022 opgelopen hypotheekrente heeft natuurlijk wel duidelijke gevolgen gehad voor de leencapaciteit van huishoudens. De maximale hypotheeksom die kopers kunnen krijgen, is met 3% tot 5% teruggelopen. Daarnaast zijn woonconsumenten meer risicomijdend gedrag gaan vertonen in hun koopbeslissing en keuze voor de bijbehorende hypotheek. Daardoor is de kooprijzontwikkeling in een andere fase terecht gekomen. Voor het eerst sinds vier jaar blijkt er gemiddeld genomen iets minder dan de vraagprijs te zijn betaald voor de verkochte woningen.

De daling van de mediane verkoopprijs in het derde en vierde kwartaal van 2022, zet zich ook in het eerste kwartaal van 2023 door (-3,6% ten opzichte van het voorliggende kwartaal), zo blijkt uit de gegevens van de NVM. Tegelijkertijd laat ook de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK), die 2 tot 3 maanden achter loopt op de NVM cijfers, in het eerste kwartaal van 2023 een geringe daling zien (-1,6%). De procentuele mutatie op kwartaalbasis lijken zich daarmee wat te stabiliseren, wat vooralsnog niet wijst op een verder accelererende kooprijzdaling.

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (ruim 28.400 woningen) komt in het eerste kwartaal van 2023 op een lager niveau uit dan in het voorliggende kwartaal (-12,7%), maar dat past in het normale seizoenspatroon. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2022 is er sprake van een geringe daling (-2,4%) van het aantal verkochte woningen. Een vergelijkbaar beeld is te zien bij de door het Kadaster geregistreerde transacties. De 40.400 transacties in het eerste kwartaal van 2023 betekenen een te verwachten daling ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Het aantal blijft daarmee wel in de buurt van het niveau in hetzelfde kwartaal in 2022 (-7,9%) Er is dus maar een geringe neerwaartse beweging in het aantal woningverkoppen te zien.

De op een lager niveau stabiliserende dynamiek op de koopwoningmarkt is ook duidelijk te herkennen in de ontwikkelingen op de hypotheekmarkt. Het totaal aantal hypotheekaanvragen in het eerste kwartaal van 2023 komt uit op 89.900 aanvragen. Dat is

een stijging van 5,5% in vergelijking met het voorliggende kwartaal, maar betekent wel een ruime halvering ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2021.

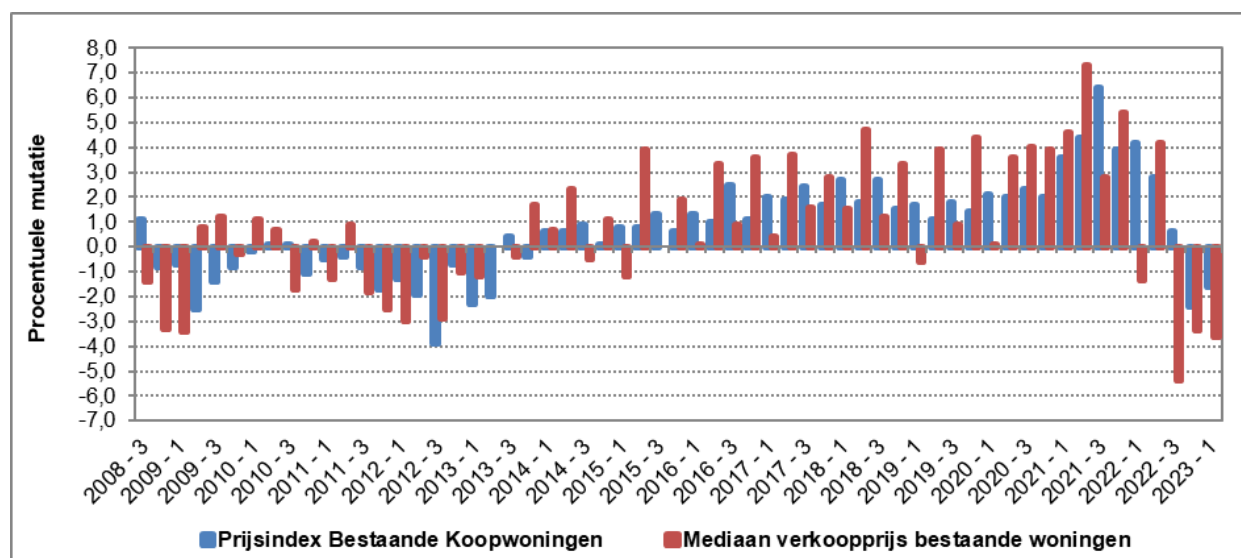
Zoals ook in de vorige rapportage al is vastgesteld, blijft de fors terugvallende woningbouwproductie in met name de koopsector voornamelijk het grootste gevaar voor de koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt. Het aanbod en de verkoop van nieuwbouwkopwoningen zit nu al ruim twee jaar in een neerwaartse spiraal en bedraagt in het vierde kwartaal van 2022 nog maar 3.700 tot 4.000 woningen; meer dan een halvering in vergelijking met eerdere jaren. Het aantal koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is afgegeven, laat al anderhalf jaar een negatieve trend zien, wat weinig verbetering voor de kortere termijn voorspelt.

Dit blijkt uit de gegevens in de eenenveertigste Monitor Koopwoningmarkt (eerste kwartaal 2023).

## Koopprijzen dalen gestaag verder

In de vorige kwartaalrapportage werd al voorspeld, dat de koopprijzen in het eerste kwartaal van 2023 zeer waarschijnlijk zouden dalen met zo'n 4% tot 5%. Deze voorspelling is inderdaad uitgekomen, ondanks de nog steeds enorme vraagdruk op de woningmarkt. De prijsdaling is dan ook vrijwel geheel toe te schrijven aan de fors gestegen hypotheekrente gedurende het jaar 2022, waardoor de woonconsument inmiddels minder kan én wil betalen voor de koopwoning.

**Figuur 1 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 2023**



Bron: CBS, Statline, 2023; NVM, Woningmarktcijfers, 2023

De daling van de mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM) zet zich in het eerste kwartaal van 2023 dus voor het derde opeenvolgende kwartaal voort (zie figuur 1). De daling van -3,6% ten opzichte van het voorliggende kwartaal blijft daarbij vergelijkbaar met de terugval in het laatste kwartaal van 2022 (-3,3%). Uit de praktijk kwamen in de afgelopen kwartalen al signalen van een oplopende verkooptijd en minder overbiedingen van de vraagprijs; ontwikkelingen die nog even blijken aan te houden. De stijging

van de mediane verkoopprijs gedurende 2021 en de eerste helft van 2022 (circa +17,5%), is in de laatste drie kwartalen (prijzdaling van ongeveer -12,5%) voor twee derde teniet gedaan. De mediane verkoopprijs bedraagt in het eerste kwartaal van 2023 inmiddels €394.000 en komt daarmee uit op het niveau van begin 2021 (zie ook figuur 4).

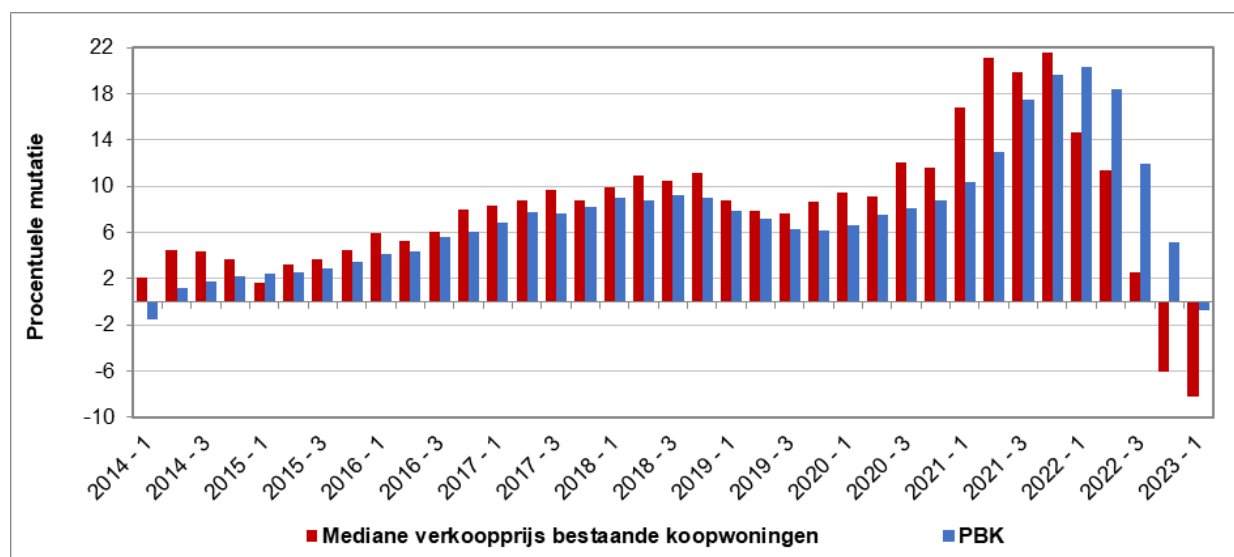
In de gegevens van het Kadaster en het CBS over de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) is in het eerste kwartaal van 2023 voor het tweede opeenvolgende kwartaal een geringe daling waar te nemen, zo is te zien in figuur 1. De PBK neemt in het eerste kwartaal van 2023 met 1,6% af ten opzichte van het vierde kwartaal van 2022.

Volgens het normale seizoenspatroon in de koopprijsmutaties kent de mediane verkoopprijs in het eerste en derde kwartaal steeds een iets minder gunstigere prijsstijging, dan in het tweede en vierde kwartaal. Doordat de feitelijke transactie van de verkochte woning meestal enige tijd later plaatsvindt dan de verkoopdatum, is een tegengesteld patroon te herkennen in de PBK van alle woningtransacties in de bestaande woningvoorraad. De koopprijsontwikkeling (zowel gemeten in de mediane verkoopprijs als in de PBK) in dit eerste kwartaal van 2023 past dus wel in het normale seizoenspatroon.

Dat de prijsontwikkeling op de Nederlandse koopwoningmarkt in een andere fase is beland, blijkt ook uit de jaar-op-jaar mutaties van zowel de mediane verkoopprijs als de PBK (zie figuur 2). De mediane verkoopprijs laat al vanaf begin 2022 steeds minder extreme prijsstijgingen zien dan gedurende 2021. In het vierde kwartaal van 2022 is de prijsmutatie op jaarbasis voor het eerst zelfs negatief (-6,0%); een ervaring die zich in het derde kwartaal van 2013 voor het laatst heeft voor gedaan. De meest recente gegevens laten een nog duidelijkere neerwaartse bijstelling van de mediane verkoopprijs zien: -8,2% in het eerste kwartaal van 2023.

Zoals gezegd ligt het registratiemoment van de PBK over het algemeen enkele maanden na de koopovereenkomst (en wordt bij het berekenen van de PBK nauwkeuriger gecorrigeerd voor kwaliteitsverschillen in de verkopen), waardoor de ontwikkeling van PBK met enige afstand volgt op die van de mediane verkoopprijs. Ook de jaar-op-jaar mutatie van de PBK blijkt vanaf het tweede kwartaal van 2022 steeds lager uit te komen (zie figuur 2). In het eerste kwartaal van 2023 komt deze jaar-op-jaar mutatie voor het eerst sinds negen jaar dan toch licht negatief uit met -0,7%.

**Figuur 2 De procentuele jaarmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1<sup>e</sup> kwartaal 2014 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2023**



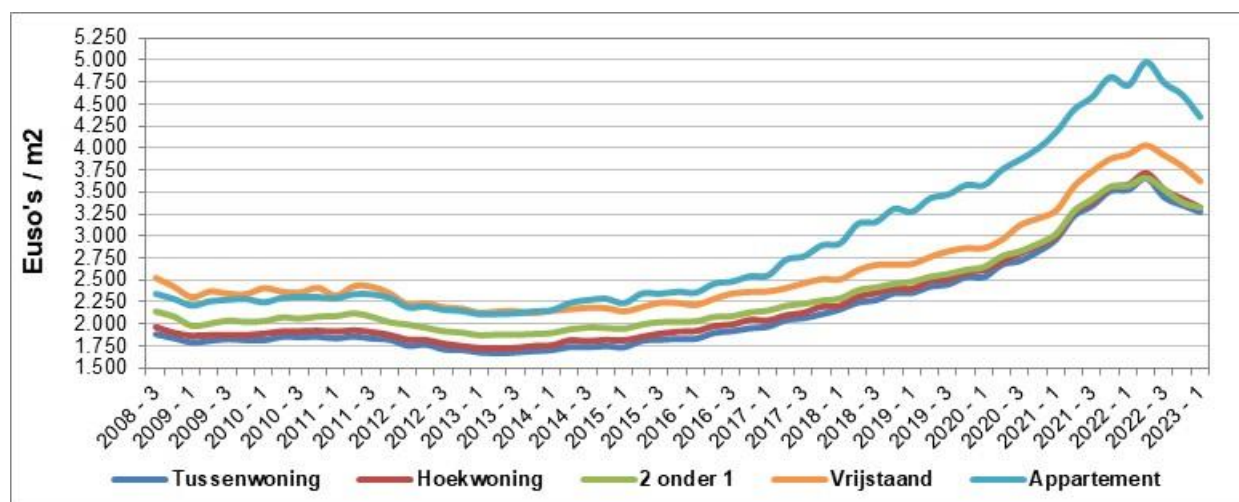
Bron: CBS, Statline, 2023; NVM, Woningmarktcijfers, 2023

## Vooral verkoopprijzen van appartementen en vrijstaande woningen komen onder druk te staan

De mediane verkoopprijs en de PBK blijken in de laatste twee kwartalen te zijn gedaald voor zowel de eengezinswoningen als de appartementen. Wanneer wordt gecorrigeerd voor de woninggrootte van de verkochte woningen, blijkt de vierkante meterprijs per woningtype eveneens in alle segmenten te zijn afgenomen sinds medio 2022.

Uit figuur 3 valt af te lezen dat daarbij de vrijstaande woningen (-10%) en vooral de appartementen (-13%) sterker in prijs zijn gedaald dan de overige woningtypen. Over het algemeen zijn de prijzen voor de appartementen en vrijstaande woningen ook het sterkst in prijs gestegen in de afgelopen twee jaar; een wat sterkere prijscorrectie is dan ook wel te verwachten. Omdat het aantal vierkante meters een belangrijk kwaliteitskenmerk is, kan worden vastgesteld dat de prijskwaliteitsverhouding binnen alle marktsegmenten weer iets gunstiger is geworden.

**Figuur 3 De mediane verkoopprijs per m2 naar woningtypen, geïndexeerd (2013-Q3 = 100), op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 1e kwartaal 2023**



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2023

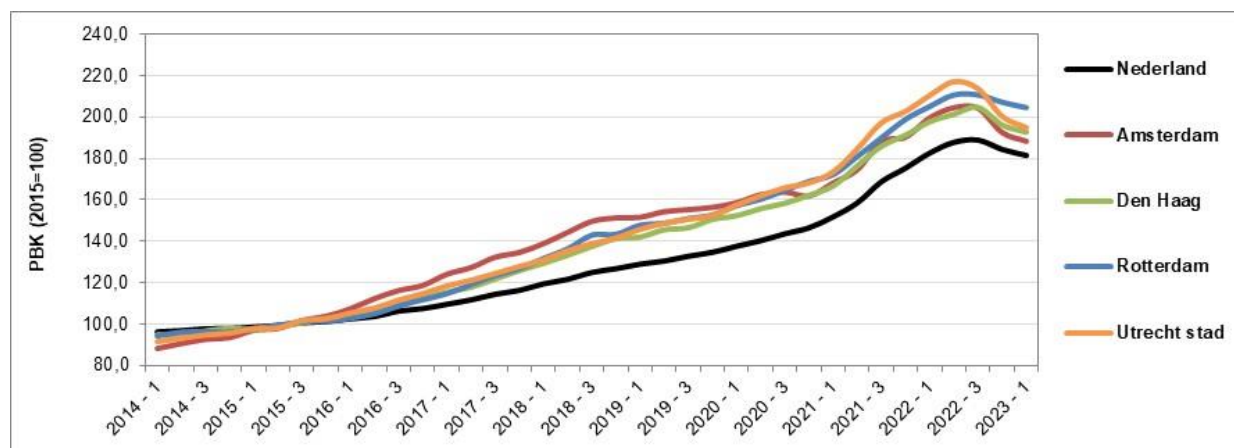
## Daling van de verkoopprijzen kent een regionale rimpeleffect

In de recente kooprijsggegevens is een bekend marktfenomeen goed te herkennen: het rimpeleffect. In de woningmarktgebieden waar gedurende 2021 en de eerste helft van 2022 de prijsstijgingen het sterkst zijn geweest, is nu ook als eerste en in sterkere mate de dalende trend in de kooprijzen te herkennen. Waar de PBK voor Nederland als geheel pas in het vierde kwartaal van 2022 daalt, zien we de ombuiging al een kwartaal eerder in de grote steden (zie figuur 4). Ook is uit deze figuur af te lezen, dat de daling sterker is in de grote steden (met uitzondering van Rotterdam) dan gemiddeld in Nederland. In Amsterdam neemt de PBK in het eerste kwartaal van 2023 met 2,2% af tegenover een daling van 1,6% voor Nederland als geheel. Voor de stad Utrecht is dit percentage zelfs -2,7%.

Eenzelfde proces is ook op provinciaal niveau terug te zien. In de provincies Utrecht en Noord-Holland daalt de PBK ten opzichte van het voorliggende kwartaal met circa -2,5%. In Zeeland, Limburg, Overijssel en Gelderland neemt de PBK juist minder sterk af (tot maximaal -1,1%) dan landelijk.

Uit de praktijkervaringen van de makelaars komt naar voren dat binnen de provincies de kooprijzdaling in de grotere, centrale steden ook weer sterker is dan in de omliggende woonplaatsen. De woningmarktgebieden met de meest krappe markten reageren over het algemeen sneller en heftiger op een omslag in de marktomstandigheden.

**Figuur 4 De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS) voor de vier grote steden en voor geheel Nederland, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2014 – 1e kwartaal 2023**

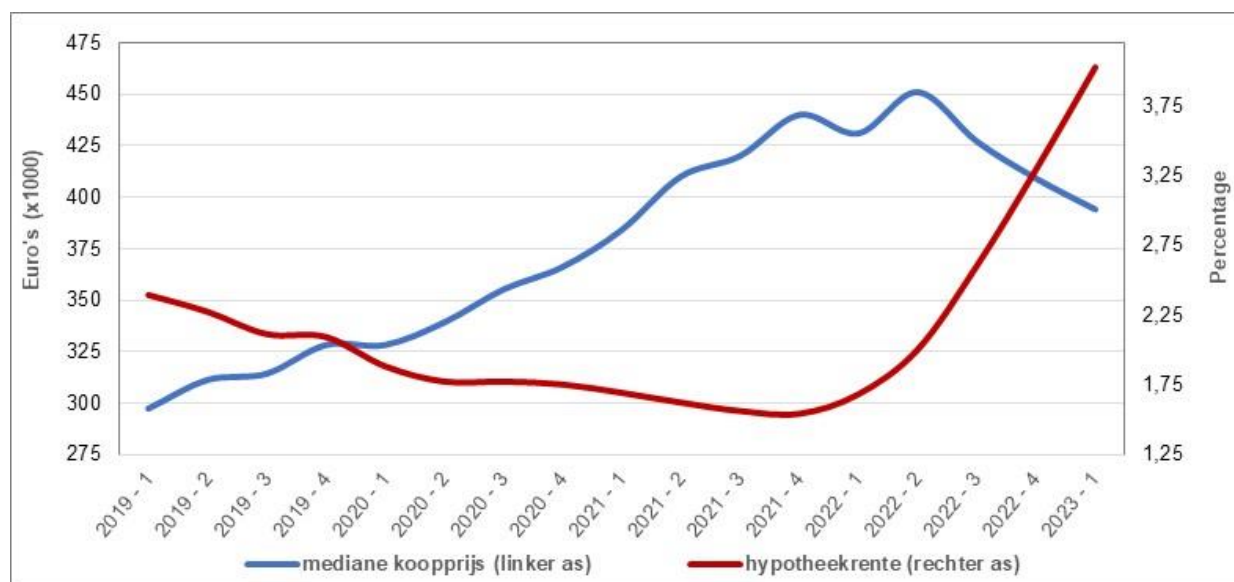


Bron: CBS, Statline, 2023

### Daling van de kooprijzen is directe gevolg van eerdere rentestijgingen en hoge inflatie

De forse stijging van de hypotheekrente gedurende het jaar 2022, voornamelijk als reactie op de gestegen renteniveau op de kapitaalmarkt, kan zonder twijfel worden aangewezen als de oorzaak voor de recente daling van de verkoopprijzen. De gemiddelde hypotheekrente die door banken wordt gehanteerd, bedraagt in april 2023 ongeveer 4,2%, terwijl dit percentage begin van 2022 nog rond de 1,4% uitkwam. In de gegevens over de recent geregistreerde hypotheekrenten zien we deze stijgende rente inmiddels ook duidelijk terug (zie figuur 5). De gemiddelde hypotheekrente van afgesloten hypotheekrenten ligt daarbij nog net op een iets lager niveau (4,0%) dan de huidige tarieven van de banken.

**Figuur 5 De gemiddelde hypotheekrente<sup>1</sup> (DNB, rechter as) en de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM, linker as), op kwartaalbasis, in de periode 1<sup>e</sup> kwartaal 2019 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2023**



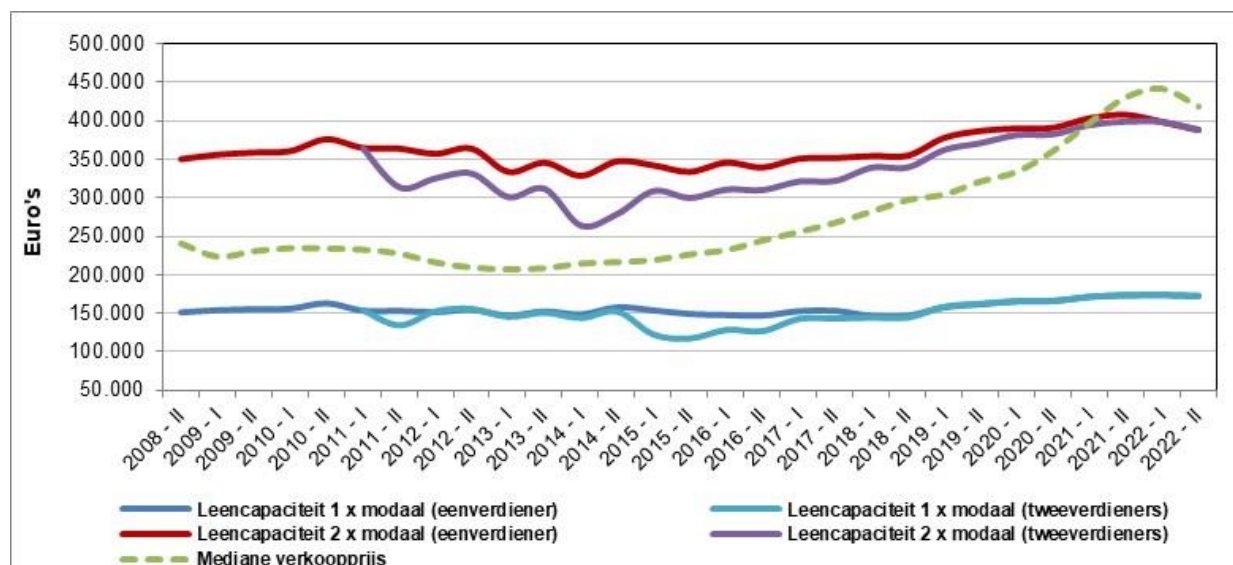
<sup>1</sup> gemiddelde rente voor nieuw afgesloten hypotheekrenten met rentevaste periode van 5 tot 10 jaar;  
Bron: NVM, 2023; DNB, 2023.



Enerzijds omdat deze hypotheek enkele maanden eerder zijn overeengekomen onder gunstigere voorwaarden, anderzijds omdat met name doorstromers op de koopwoningmarkt eventuele gunstigere hypotheektarieven van de vorige hypotheek mee kunnen nemen naar de nieuwe hypotheek. Uit figuur 5 kan worden afgelezen dat vanaf eind 2021 de gemiddelde hypotheekrente oploopt en vanaf dat moment ook de groei van de mediane verkoopprijs stagneert.

Het is gedurende 2022 dus gewoon steeds 'duurder' geworden om een hypotheek te nemen voor het kopen van een woning. De gestegen hypotheekrente heeft, bij gelijkblijvende hypotheekvoorwaarden, in de tweede helft van 2022 de maximale leencapaciteit van met name huishoudens in de midden en hogere inkomensklassen negatief beïnvloed (zie figuur 6). De maximale hypotheeksom kan daardoor gemiddeld wel 10.000 tot 20.000 euro lager uitkomen voor huishoudens met een inkomen tot twee keer modaal, dan aan het begin van 2022. Voor de hogere inkomens rond drie keer modaal kan de maximale hypotheeksom bij een annuïtaire hypotheek wel 35.000 tot 45.000 euro lager uitvallen (niet te zien in figuur 6). In de voorliggende jaren is de sterke groei van de gemiddelde leencapaciteit juist een belangrijke basis geweest voor de forse koopprijsstijging, als gevolg van de disbalans tussen vraag en aanbod op de koopwoningmarkt. Daarbij is in de jaren 2020 en 2021 de mediane verkoopprijs veel sneller gestegen dan de gemiddelde maximale leencapaciteit. Hoewel de disbalans tussen vraag en aanbod nog steeds actueel is op de koopwoningmarkt, is inmiddels een tegengestelde ontwikkeling waar te nemen in de tweede helft van 2022 (zie figuur 6).

**Figuur 6 De gemiddelde maximale leencapaciteit bij 1x modaal huishoudeninkomen en 2x modaal huishoudeninkomen, voor een- en tweeverdieners, op halfjaarbasis, in de periode 2<sup>e</sup> helft 2008- 2<sup>e</sup> helft 2022**

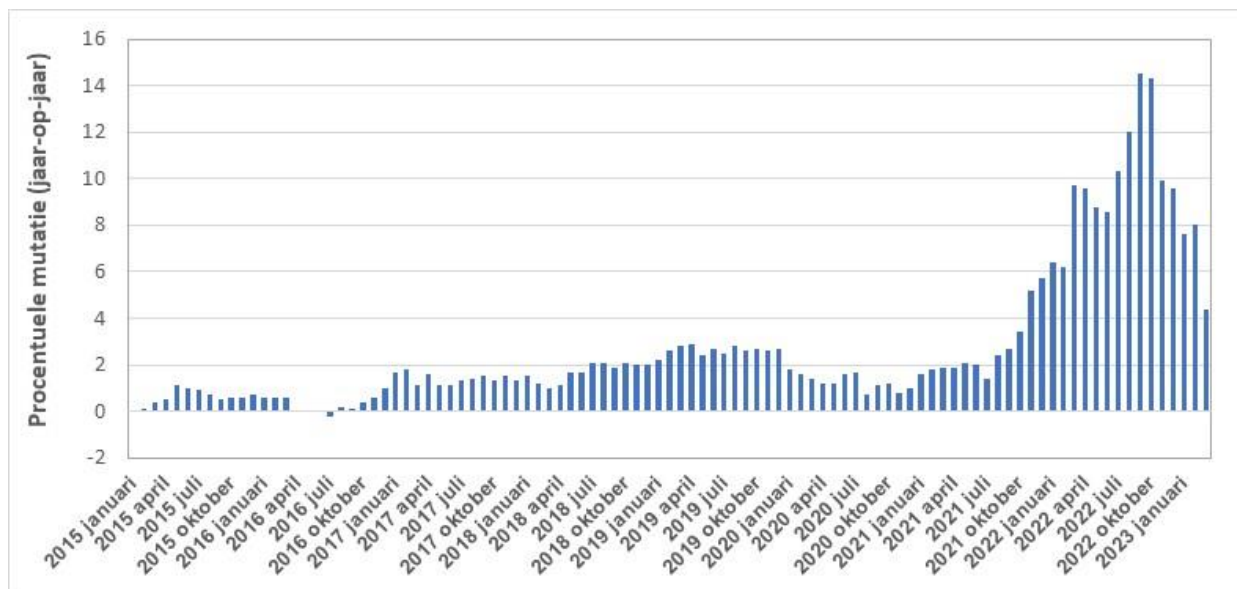


Bron: TU Delft-MBE, 2023

Naast de recente ontwikkelingen in de hypotheekrente en de maximale leencapaciteit, speelt zeker ook het zeer hoge inflatieniveau gedurende het jaar 2022 een duidelijke rol in de eerder geconstateerde negatieve ontwikkeling van de verkoopprijzen van woningen. De oorlog in Oekraïne duurt nog steeds voort, wat de mondiale economie verder ontwricht. Het meest duidelijk zijn de gevolgen herkenbaar op de gas- en elektriciteitsmarkt, waar de prijzen in zeer korte tijd werkelijk omhoog waren geschoten. Maar ook de aanvoer van vele andere grondstoffen, voedingsmiddelen en overige consumptiegoederen is steeds verder onder druk komen te staan, waardoor ook de prijzen van veel levensmiddelen en niet dagelijkse producten fors zijn opgelopen. Mede daardoor is de inflatie in Nederland in de afgelopen kwartalen verder opgelopen tot een ongekend hoog niveau. De jaar-op-jaar mutatie van het inflatieniveau blijkt in de maanden

september en oktober van 2022 zelfs ruim boven de 14% uit te komen; een percentage dat extreem ver boven het niveau uitkomt uit de afgelopen tien jaar (zie figuur 7). Aan het begin van 2023 blijkt het inflatieniveau wat meer beteugeld te kunnen worden.

**Figuur 7 Procentuele jaar-op-jaar mutatie van de inflatie, op maandbasis, in de periode januari 2015 – maart 2023**



Bron: CBS, 2023

Voor het merendeel van de woonconsumenten in loondienst (ruim 80% van alle werkenden) is het inkomen in nominale termen steeds gestegen in de afgelopen vier jaar. De reëel beschikbare huishoudeninkomens (voortschrijdend vier-kwartaalsgemiddelde van het netto beschikbaar inkomen) zijn gemiddeld genomen nog maar met circa 1% tot 2% gegroeid in de vier kwartalen van 2022. Daarmee is deze inkomensgroei duidelijk geringer geweest dan de 2,5% tot 3% in de jaren 2019-2021. Gedurende het komende jaar zullen bruto lonen naar alle waarschijnlijkheid echter weer oplopen als gevolg van nieuwe CAO afspraken. Wanneer de inflatie beperkt kan worden, betekent dit voor veel huishoudens wel weer een duidelijke reële inkomensgroei in de nabije toekomst.

Concreet betekent dit dat voor veel huishoudens het dagelijkse leven een stuk duurder is geworden, ondanks het eind 2022 ingevoerde compensatiebeleid van de rijksoverheid voor de hoge gas- en stroomtarieven. Naast het feit dat woonconsumenten minder kunnen lenen voor de aankoop van een woning, zijn zij ook voorzichtiger geworden bij de keuze met betrekking tot de hoogte en de aflossingsvorm van de hypothecaire lening die men wil aangaan. Voor starters op de koopwoningmarkt geldt daarbij, dat de netto maandlasten van een aflossingsvrije hypotheek zonder aftrek inmiddels al weer gelijk zijn aan die van een annuïteitenhypotheek.

## Woonconsument blijft voorzichtiger bij koopbeslissing

Dat de woonconsumenten bij het kopen van een woning gedurende 2022 minder risico's nemen dan in de jaren ervoor, wordt ondersteund door het beeld uit figuur 7. Door het aangescherpt hypotheekverstrekingsbeleid was de gemiddelde LTI bij de door HDN geregistreerde hypotheekaanvragen tijdens de kredietcrisis fors afgenomen, om vervolgens sinds 2015 redelijk stabiel te blijven op een niveau van 3,5. Dus ook in de periode dat de verkoopprijzen almaar bleven stijgen, bleef de verhouding tussen de hoogte van de hypotheeksom en de omvang van het inkomen gelijk. Stijgende inkomens en het inbrengen van

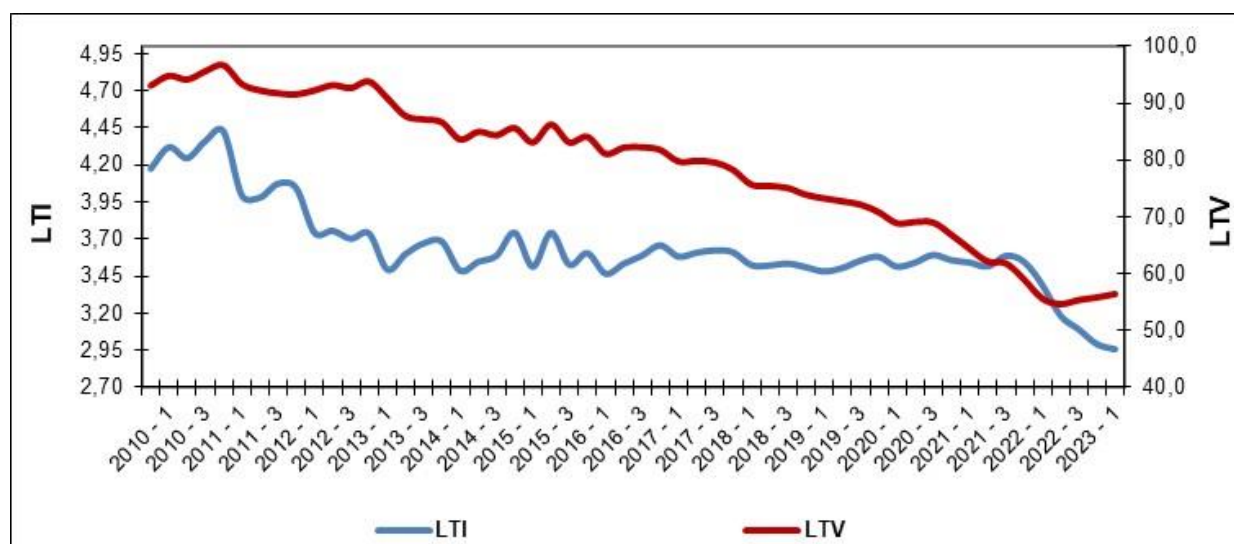


meer eigen vermogen (met name door de doorstromende huishoudens) hebben daarbij het overbieden en de bijbehorende koopprijsstijgingen ondersteund.

Vanaf het begin van 2022 daalt de gemiddelde LTI echter fors van 3,55 naar 2,96 in het eerste kwartaal van 2023 (zie figuur 8). Deze verschuiving blijkt nauwelijks veroorzaakt te zijn door een eventuele verschuiving in de verhouding starters-doorstromers van de hypotheekaanvragers. Daarom kan deze daling van de LTI gezien worden als een indicatie voor minder risicovolle beslissingen bij het aangaan van een hypotheek en de aanschaf van een koopwoning.

Daarnaast valt in figuur 8 nog op dat de gemiddelde LTV in de laatste drie kwartalen stabiliseert, nadat deze jarenlang in een dalende trend heeft gezeten. Dit lijkt het gevolg van een gewijzigde samenstelling van de groep huishoudens die een hypotheekaanvraag heeft ingediend (minder oversluitingen en tweede hypotheeken), waar hierna op teruggekomen wordt.

**Figuur 8 De Loan-To-Value (LTV)\* en Loan-To-Income (LTI) bij hypotheekaanvragen, op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2009 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2023**



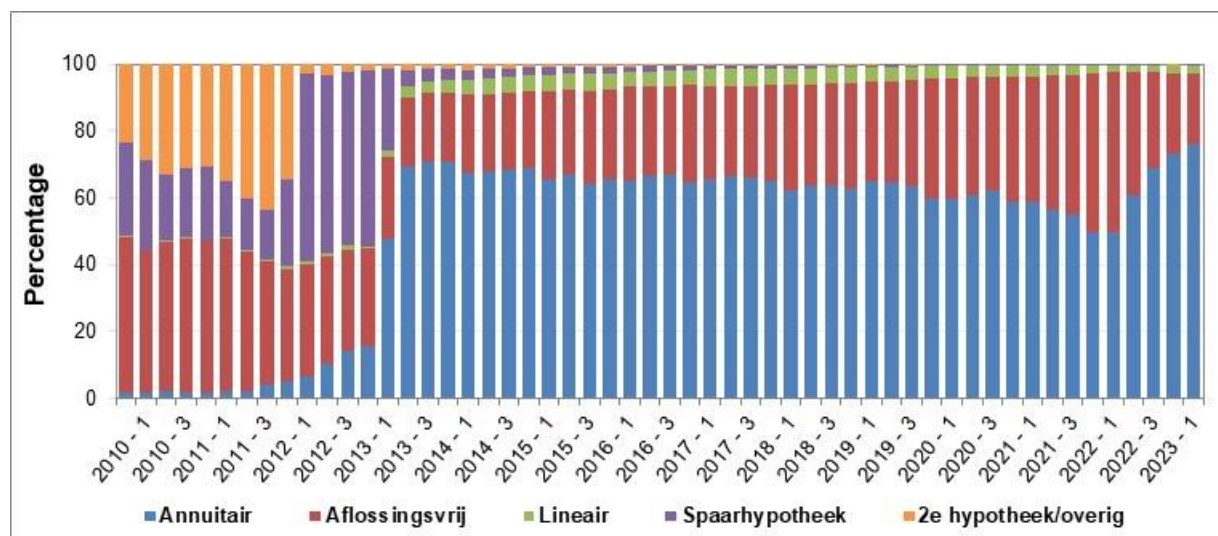
\* De gepresenteerde LTV is gebaseerd op de marktwaarde van de woning.  
Bron: HDN, 2023

### Aandeel 'aflossingsvrij' daalt verder bij hypotheekaanvragen

Door de aanhoudende prijsstijgingen in de afgelopen jaren liggen de koopprijzen inmiddels op een fors hoger niveau. In combinatie met de extreem lage hypotheekrente kozen steeds meer woonconsumenten weer voor een (voor maximaal 50% van de woningwaarde) aflossingsvrij deel van de hypotheek (zie figuur 9). Op deze manier kon men de netto maandlasten beperken (ook bij een hogere hypotheeksom), maar nam men wel een extra investeringsrisico voor lief. Bij het oversluiten van de hypotheek wordt daarnaast veelal ook de bestaande aflossingsvrije hypotheek gehandhaafd.

Het aandeel hypotheek met een fors aflossingsvrij deel is sinds begin 2022 echter weer duidelijk afgenomen in het totaal aantal hypotheekaanvragen. Dit aandeel zakt van 48% in het eerste kwartaal van 2022 naar 21% in het eerste kwartaal van 2023; meer dan een halvering van het aandeel. De woonconsumenten worden ook op de hypotheekmarkt meer behoudend, omdat enerzijds de oplappende hypotheekrente het financiële voordeel van een aflossingsvrije hypotheek heeft weggenomen en anderzijds de dalende koopprijzen het risico van een aflossingsvrije hypotheek vergroten.

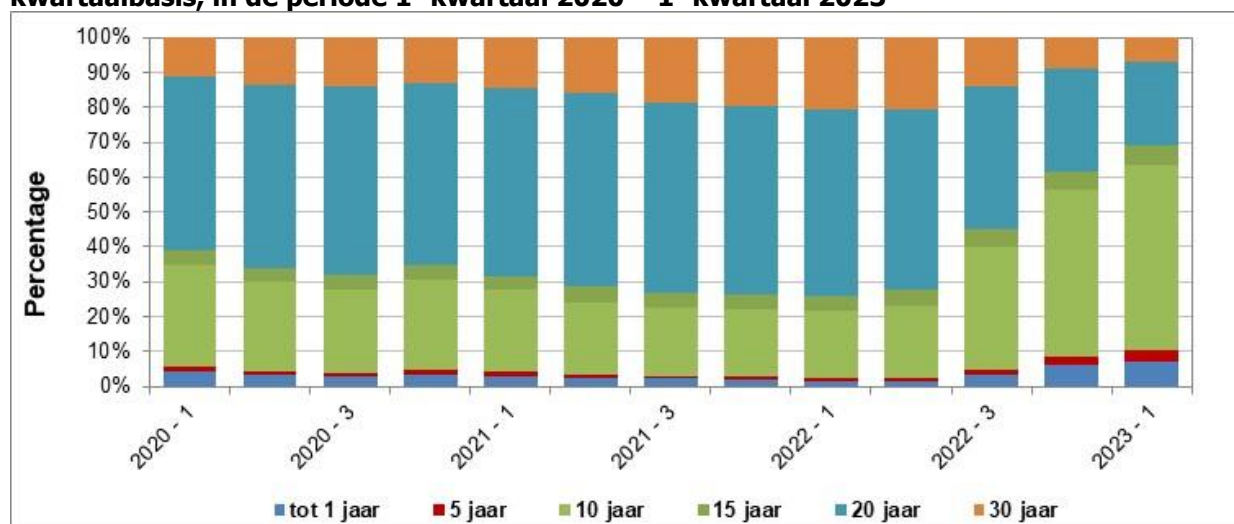
**Figuur 9 Aantal hypotheekaanvragen naar hypotheekvorm<sup>1</sup>, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 1e kwartaal 2023**



1: onderscheid wordt aangebracht naar het aflossingsschema behorende bij (het hoofdbestandsdeel van) de aangevraagde offerte. 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 10). De zeer lage hypotheekrente in de jaren 2019-2021 was voor veel woningkopers (tot wel 75%) een reden om een lange rentevaste periode (langer dan 20 of 30 jaar) 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 in een jaar tijd van 75% naar circa 30%; ondanks het feit dat de huidige hypotheekrente historisch gezien nog steeds laag genoemd kan worden. Door te kiezen voor een korte rentevaste periode, wordt meestal de hypotheekrente iets lager en daarmee de maximale leencapaciteit iets hoger bij de gestegen rente. Maar daarmee wordt wel de periode met vastliggende hypotheekkosten aanzienlijk verkort ten opzichte van de situatie in voorliggende jaren. De woonconsument blijkt minder zeker van zijn zaak, nu de hypotheekrente en koopprijzen zich anders gaan ontwikkelen dan in de voorgaande jaren.

**Figuur 10 Aandeel toegekende hypotheek naar rentevaste periode van de hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2020 – 1e kwartaal 2023**



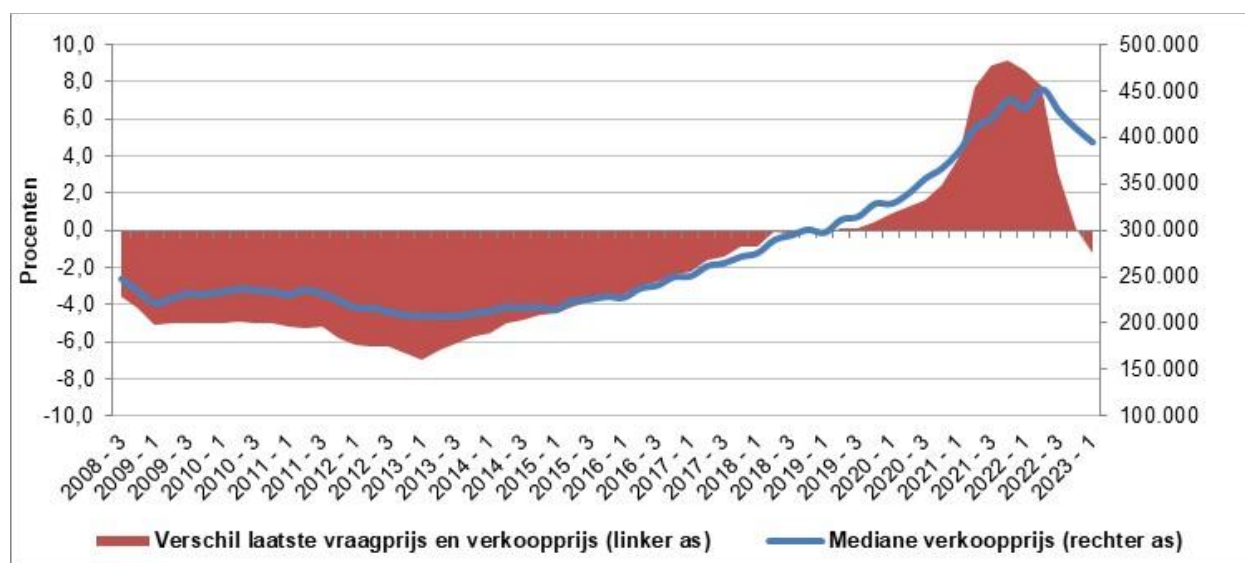
Bron: HDN, 2023

### Vraagprijs wordt minder overboden door kopers

Dat de woonconsumenten inmiddels minder kunnen of willen betalen voor de te koop staande woning, blijkt wel uit figuur 11. Het fenomeen 'overbieden' op de koopwoningmarkt wordt vanaf het tweede kwartaal van 2022 minder extreem. In 2020 en 2021 leidden de grote disbalans tussen vraag en aanbod van koopwoningen, de gunstige financieringsvoorwaarden en de grote concurrentie tussen potentiële kopers tot de onwerkelijke situatie, waarin er gemiddeld genomen (veel) meer dan de vraagprijs werd betaald voor de koopwoning. In de tweede helft van 2021 en het eerste kwartaal van 2022 blijkt de uiteindelijke koopprijs gemiddeld 9% boven de vraagprijs te liggen.

Hoewel de druk op de markt van bestaande koopwoningen historisch gezien nog steeds groot is en de actuele ontwikkelingen op de nieuwbouwmarkt daar vooralsnog geen verandering in zal brengen, blijkt er sinds het tweede kwartaal van 2022 toch een flinke afname van het overbieden plaats te vinden (zie figuur 11). Gemiddeld genomen blijken kopers van een woning in het eerste kwartaal van 2023 zelfs weer iets minder (-1,3%) dan de vraagprijs te hebben betaald. In het eerste kwartaal van 2023 is nog maar in 31% van de verkopen (iets) meer betaald dan de vraagprijs; aan het begin van 2022 lag dit aandeel nog op circa 80% zo blijkt uit de informatie van de NVM. Potentiële kopers zijn minder bereid, of minder genooddaakt, om andere kopers af te troeven, door (ver) boven de vraagprijs te bieden. De marktwerking op de koopwoningmarkt 'normaliseert' weer, al zal dit beeld nog niet in alle woningmarktregio's en marktsegmenten te herkennen zijn.

**Figuur 11 Het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2023**



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2023

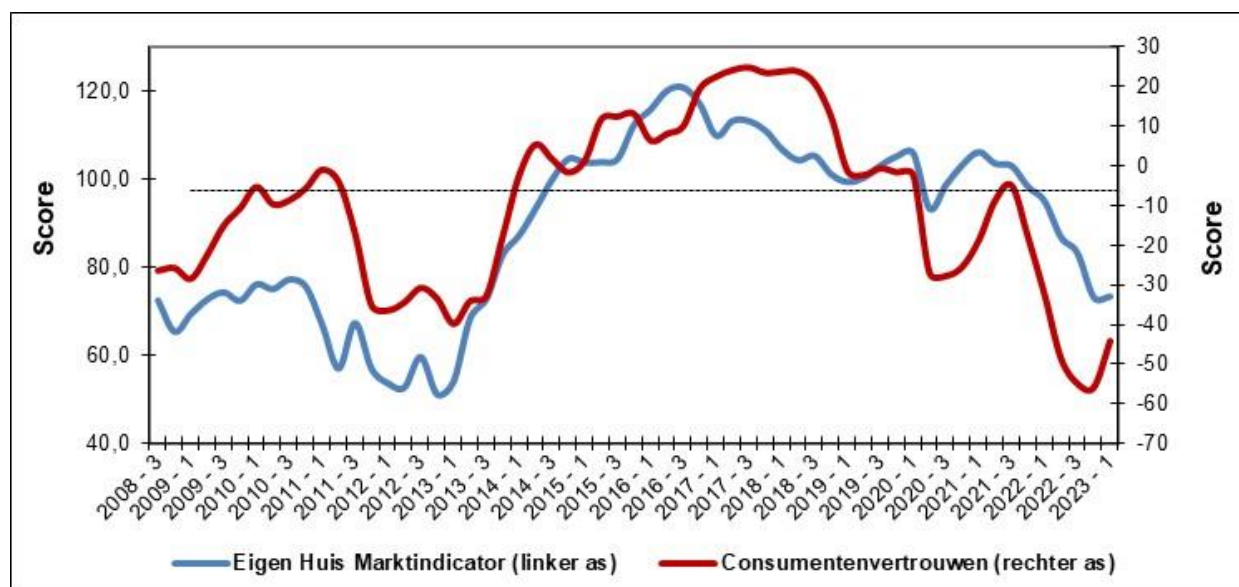
### Consumentenvertrouwen lijkt zich wat te herstellen

Na de jarenlange ervaring met dalende en lage hypotheekrentes en aanhoudende stijging van de koopprijzen, hebben de recente stijging van de hypotheekrente en de daling van de gemiddelde verkoopprijzen zeker ook een psychologisch effect op de woonconsumenten; los van de financiële mogelijkheden van het huishouden onder de huidige omstandigheden. Zowel de oplopende hypotheekrente als de dalende koopprijzen hebben een negatief effect gehad op het vertrouwen van die woonconsumenten in de koopwoningmarkt. De stijgende rente zorgt er namelijk voor dat een potentiële koper minder kan lenen en relatief minder toegang tot de koopwoningmarkt heeft. De dalende koopprijzen wakkeren juist de eventuele risicoaversie en verliesaversie van potentiële kopers aan, waardoor men de aankoop van een (andere) koopwoning kan uitstellen. Het dalende vertrouwen zorgt er mede voor dat de

woonconsument niet alleen minder kan betalen, maar ook minder wil betalen voor de te koop staande woning.

Tegenover de gunstige onderliggende 'fundamentals' voor de vraag naar koopwoningen, zoals het inkomen van huishoudens, het beschikbaar eigen vermogen en de ruime criteria voor hypotheekverstrekking, zijn er nu dus ook meer ongunstige ontwikkelingen aan de orde (de olopende hypotheekrente, een hoog inflatieniveau en dalende koopprijzen). Bovenstaande ontwikkelingen hebben ook hun neerslag op het vertrouwen in de koopwoningmarkt, dat sinds begin 2021 al enigszins onder druk staat. De Eigen Huis Marktindicator zakt verder terug van 83,3 in het derde kwartaal van 2022 naar een score van 73,1 (duidelijk onder de neutrale waarde '100') in het vierde kwartaal van 2022 (zie figuur 12). Vooral het aandeel woonconsumenten dat een gelijkblijvende of dalende koopprijs heeft ervaren in het afgelopen jaar en verwacht in het komende jaar, is sinds begin 2022 verviervoudigd. In het eerste kwartaal van 2023 herstelt het vertrouwen van de woonconsumenten in de koopwoningmarkt weer minimaal. Men is toch minder sceptisch geworden over de toekomstige ontwikkeling van de hypotheekrente en ziet voorsnog geen extreem forse daling van de verkoopprijzen. Met de grote vraagdruk in het achterhoofd, lijken woonconsumenten dus iets minder negatieve verwachtingen te hebben gevormd over de koopwoningmarkt (zie figuur 12).

**Figuur 12 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 2023**



Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2023; CBS, Statline, 2023

Het is niet verwonderlijk dat de eerder geschetste ongunstige (mondiale) economische omstandigheden en de fors opgelopen inflatie in Nederland, het algemene consumentenvertrouwen flink hebben geraakt. Het consumentenvertrouwen zakt in het vierde kwartaal van 2022 tot het laagste niveau (-52) uit de afgelopen 40 jaar (zie figuur 12). Maar ook hier is een herstel van het vertrouwen weer te nemen in het eerste kwartaal van 2023: het consumentenvertrouwen neemt duidelijk toe tot -44.

De terugval in het vertrouwen in de algemene economie is in de afgelopen anderhalf jaar veel sterker geweest, dan de daling van het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt. Waar het vertrouwen in de koopwoningmarkt met bijna 30% is gedaald, blijkt het vertrouwen in de algemene economie met circa 55% te zijn afgenomen vanaf medio 2021. Het is nog te vroeg om te kunnen concluderen, dat er in de eerste helft van 2023 een tegengestelde ontwikkeling is waar te nemen.



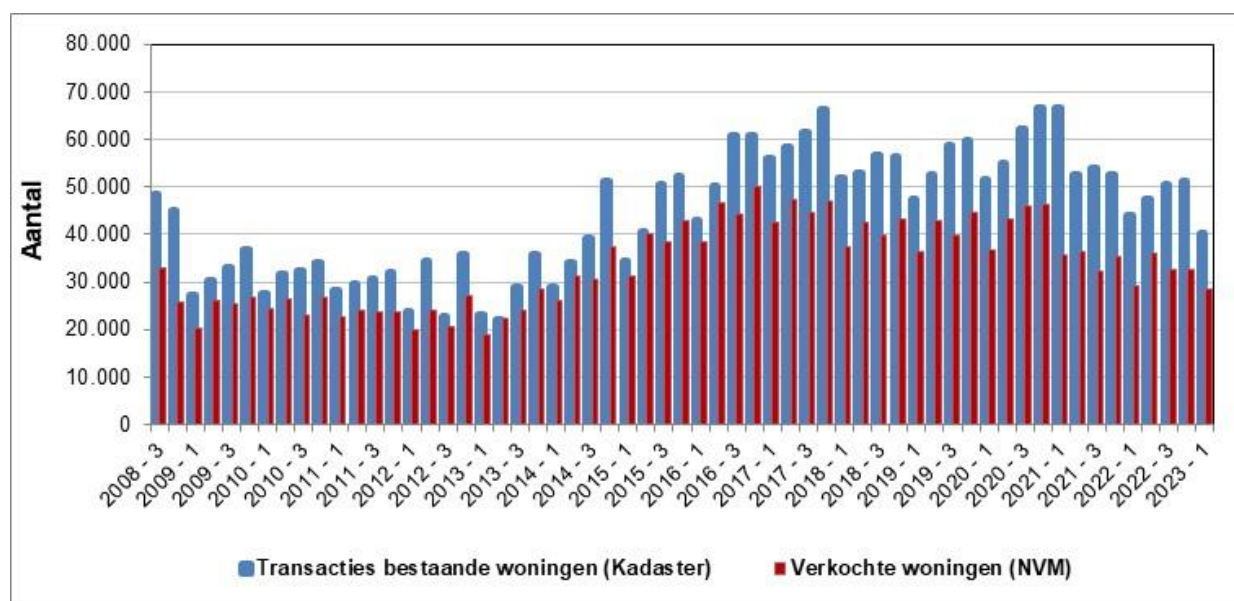
## Verkoop van bestaande koopwoningen stabiliseert

### Aantal verkochte woningen blijft op niveau in vierde kwartaal 2022

Onder normale marktomstandigheden volgt een kooprijdsdaling pas na een zekere periode van vraaguitval en teruglopende verkopen. Daarom is de huidige kooprijdsdaling ook atypisch, omdat uit de gegevens tot nu toe geen duidelijke vraaguitval is te herkennen. De plotseling opgelopen hypotheekrente, aangejaagd door de stijgende kapitaalmarktrente als reactie op de hoge inflatie, geldt hier als belangrijkste verklaring.

Het aantal door de NVM geregistreeerde verkopen (bijna 28.400 woningen) is in het eerste kwartaal van 2023 weliswaar lager dan in het vorige kwartaal (-12,7%), maar dat past in het normale seizoenspatroon en is ook iets minder sterk dan in het eerste kwartaal van 2022 (zie figuur 13). Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2022 is er sprake van een geringe daling (-2,4%) van het aantal verkochte woningen. Het aantal verkopen ligt in 2021 en 2022 (respectievelijk 139.800 en 130.300 woningen) op een duidelijk lager niveau dan in de jaren 2019 en 2020 (rond de 165.000 verkopen), maar lijkt niet echt weg te zakken. De dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen blijft daarmee geringer dan in de voorgaande jaren en evenaart het niveau van 2008 (net voor de Kredietcrisis) en 2014 (kort na de Kredietcrisis).

**Figuur 13 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 2023**



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2023; NVM, Woningmarkt cijfers, 2023

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 geregistreeerde 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.

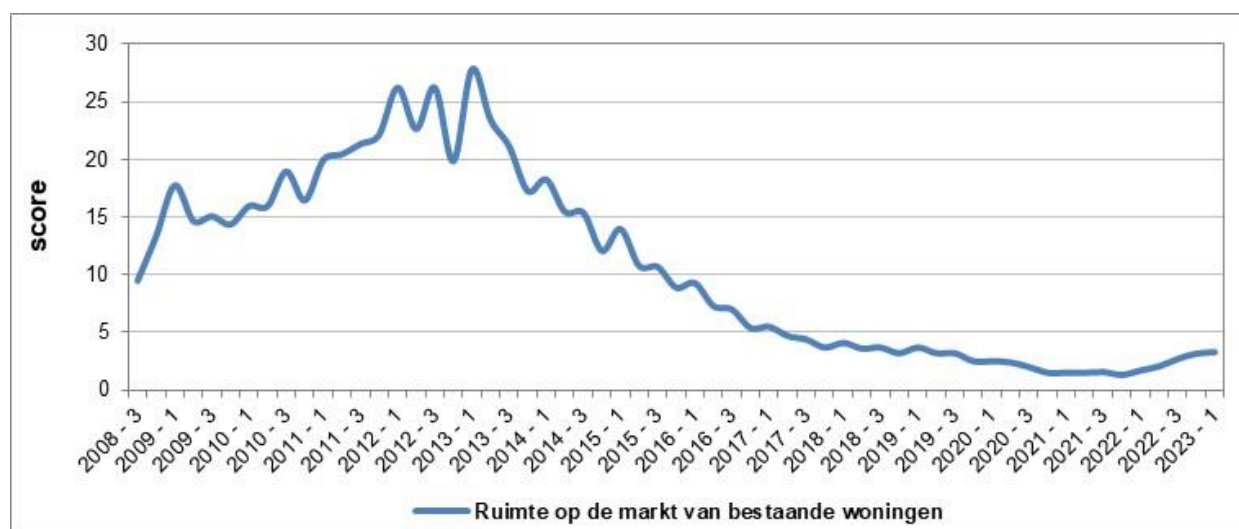
In het eerste kwartaal van 2023 blijken er circa 40.400 transacties geregistreerd te zijn door het Kadaster (zie figuur 13). Dat betekent een daling ten opzichte van het vierde kwartaal van 2022 (-21,2%), maar dat is overeenkomstig het normale seizoenspatroon. Deze daling in het eerste kwartaal is wel iets sterker dan

in 2022, toen een daling van -16,8% genoteerd kon worden. Het aantal transacties in het eerste kwartaal van 2023 zakt daarbij onder het niveau in hetzelfde kwartaal van 2022 (-7,9%), maar blijft nog wel ruim boven het niveau in de jaren 2009-2015.

### **Krapte op de markt van bestaande koopwoningen neemt voorzichtig af**

Jarenlang leidden de omstandigheden op de markt van koopwoningen tot een steeds krappere markt. De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) voor de bestaande koopwoningmarkt laat sinds 2013 een aanvankelijk forse en daarna gestage daling zien (zie figuur 14). Gedurende het jaar 2022 is er voorzichtig een tegengestelde ontwikkeling waar te nemen. De score komt ook in het eerste kwartaal van 2023 iets hoger uit (3,3) dan in het voorliggende kwartaal (3,2). Een koper kan gemiddeld uit ruim drie aangeboden koopwoningen kiezen. Vanaf het tweede kwartaal van 2022 blijkt het te koop staande woningaanbod in de bestaande voorraad fors te zijn toegenomen. In het tweede tot en met vierde kwartaal van 2022 zijn er duidelijk meer woningen nieuw in de verkoop gezet en in het derde en vierde kwartaal zijn er meer woningen in de verkoop blijven staan. In het eerste kwartaal van 2023 neemt het totaal aantal te koop staande woningen weliswaar duidelijk af, als gevolg van een daling in het nieuw aanbod van te verkopen woningen. Maar dat is een jaarlijks terugkerend patroon. De markt van bestaande koopwoningen blijft nog steeds zeer krap, want normaal gesproken wordt een score van tussen de 5 en 7 als indicatie voor een normaal functionerende koopwoningmarkt beschouwd.

**Figuur 14 De krapte-indicator voor bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2023**



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2023

De grootste krapte komt inmiddels vooral voor in de provincies Utrecht (2,8), Flevoland (3,1) en Overijssel (3,1) en sinds dit laatste kwartaal ook in Groningen (3,0). Juist het middengebied van Nederland is de laatste jaren erg in trek bij met name gezinnen uit de Randstad, die de woningen daar te duur vinden of op zoek zijn naar een ruime grondgebonden woning.

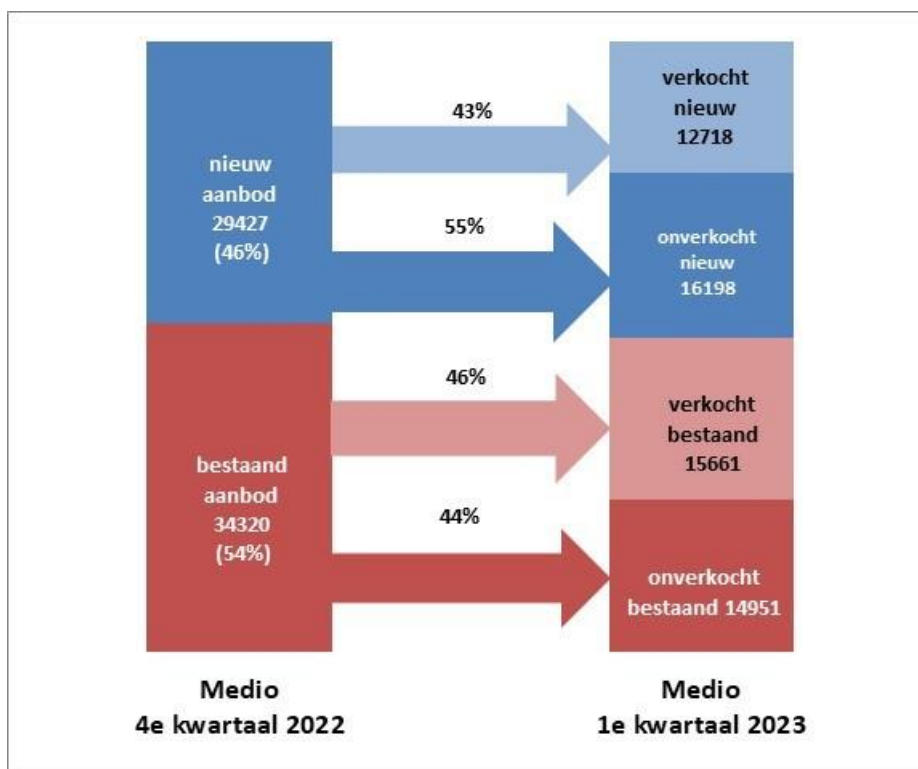


Uit de vereenvoudigde weergave van het vijvermodel van de activiteiten op de markt van bestaande woningen (zie figuur 15) blijkt, dat inmiddels 54% van het totaal bij de NVM makelaars te koop stand aanbod bestaat uit woningen die al langer dan drie maanden in de verkoop zijn; de resterende 46% is nieuw aanbod. Tot begin 2020 bestond minder dan de helft van het totale aanbod uit nieuw te koop gezet aanbod. Hierin is duidelijk het effect te zien van het anticiperend gedrag van woningeigenaren, die hun woning nog snel te koop willen zetten nadat de hypotheekrente ging stijgen en de koopprijzen stabiliseerden.

In tegenstelling tot het verleden hebben de woningen die aan het begin van het 4e kwartaal 2022 nieuw in de verkoop zijn gebracht, een kleinere kans om in dat kwartaal verkocht te worden dan woningen die al langer te koop staan (43% versus 55% verkochte woningen). Een belangrijke reden daarvoor is waarschijnlijk dat de verkopende partij nog te weinig rekening houdt met de veranderde woningmarkt-omstandigheden bij het bepalen van de hoogte van de gewenste vraagprijs; al is nu al wel een voorzichtig dalende trend in de gemiddelde vraagprijs te herkennen in de koopwoningmarkt.

Het kost inmiddels al weer iets meer tijd om een bestaande woning aan een nieuwe eigenaar te verkopen. Gemiddeld staat een woning 84 dagen te koop (20 dagen langer dan in het vorige kwartaal), zo blijkt uit de informatie van de NVM. Uit de NVM cijfers blijkt ook dat inmiddels zo'n 11,1% van de te koop staande woningen om diverse redenen weer uit de verkoop wordt gehaald.

**Figuur 15 Het vijvermodel (instroom, voorraad, uitstroom<sup>1</sup>) voor bestaande woningen, in de periode medio 4e kwartaal 2022 en medio 1e kwartaal 2023**



<sup>1</sup> In deze periode is ongeveer 11,1% van het bestaande aanbod en 1,7% van het nieuwe aanbod weer ingetrokken uit de verkoop  
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2023

## Nieuwbouwproductie blijft grootste probleem voor de koopwoningmarkt

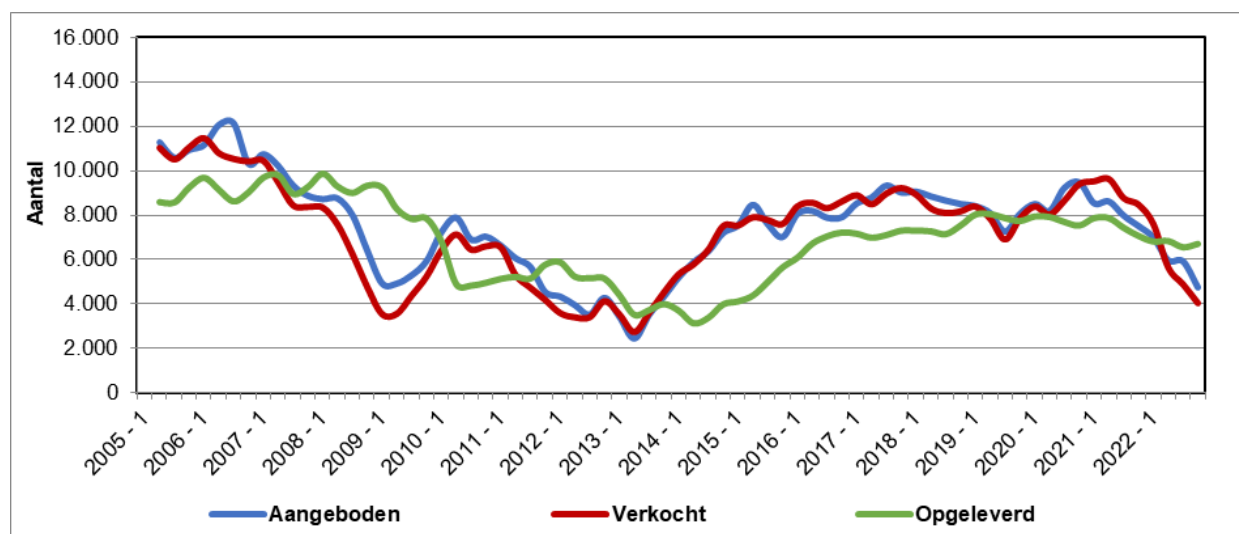
Zoals in de vorige kwartaalrapportage al gemeld, is de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen voor een deel afhankelijk van het aanbod van koopwoningen op de nieuwbouwmarkt. Nieuwbouwwoningen zijn relatief duur en worden daardoor relatief vaak gekocht door huishoudens, die al eigenaarsbewoners zijn en die daarmee de start vormen van een verhuisketen in de bestaande woningvoorraad. Minder transacties op de nieuwbouwmarkt, resulteert dus met enige vertraging ook in minder transacties op de markt van bestaande koopwoningen. Juist onder de huidige woningmarktomstandigheden (met een nog steeds grote woningvraag maar nog steeds onduidelijke verwachtingen ten aanzien van de ontwikkeling van hypotheekrente, koopprijzen en inflatie) zal het uitblijven van voldoende nieuwbouw koopwoningen de dynamiek op de koopwoningmarkt verder onder druk zetten.

### Aanbod en verkoop van nieuwbouw koopwoningen zitten in een vrije val

In de vier vorige kwartaalrapportages werd al melding gemaakt van grote problemen aan de aanbodkant van de markt van nieuwbouw koopwoningen. Na twaalf maanden is de conclusie, dat de situatie alsmaar verslechtert en dat de vooruitzichten voor de nabije toekomst ook niet rooskleurig zijn.

De grootste problemen op de markt van nieuwbouw koopwoningen liggen vooralsnog meer aan de aanbodkant, maar inmiddels ook aan de aanbodkant. Het verkoop- of productieproces op de markt van nieuwbouw koopwoningen kent vier fasen: woningen worden achtereenvolgens aangeboden, verkocht, gebouwd en opgeleverd. Het begin van dat proces, het aanbod en de verkoop van nieuwe woningen, blijkt al sinds eind 2020 steeds meer onder druk te staan. Zo is het aantal verkochte nieuwbouwwoningen sinds medio 2021 met gemiddeld 7,8% per kwartaal afgenomen, waarmee deze daling steiler is dan in de periode 2011-medio 2013 en al in de buurt komt van de forse daling in de periode tussen begin 2007 en begin 2009 (-8,2% per kwartaal). Daarnaast is in de laatste kwartalen ook wel vraaguitval waar te nemen in de duurdere marktsegmenten en in het bijzonder bij de appartementen.

**Figuur 16 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 2022**



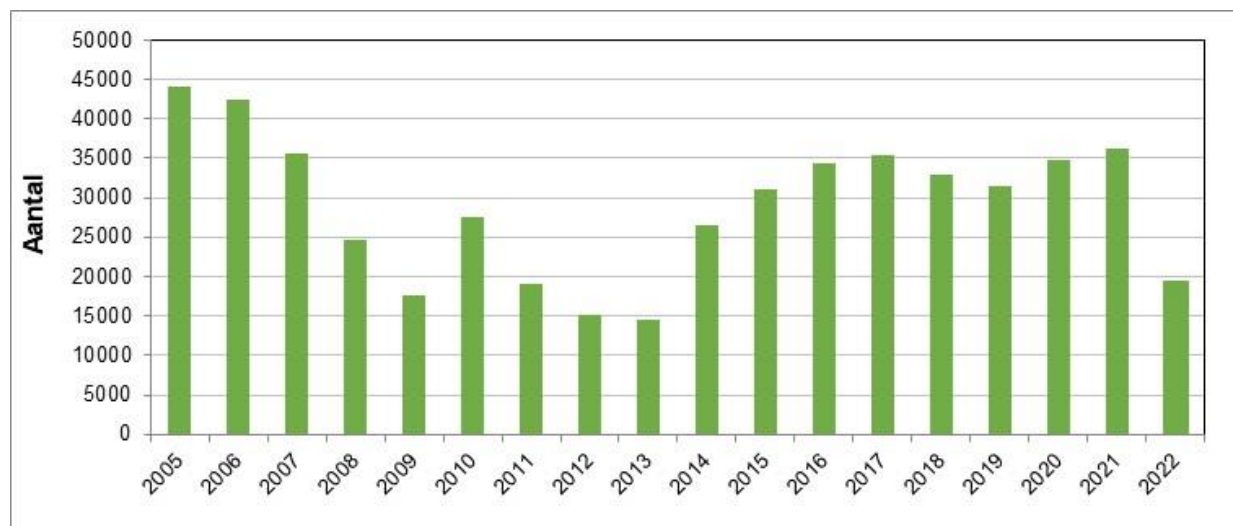
Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2023

Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen kent al sinds het derde kwartaal van 2020 een sterk dalende trend (zie figuur 16). Daarbij neemt dit aantal af van zo'n 9.700 woningen op kwartaalbasis naar circa 4.000 woningen in het vierde kwartaal van 2022. Daarmee is het aanbod van nieuwe koopwoningen dus ruim gehalveerd in de afgelopen twee jaar. Het aantal aangeboden koopwoningen op kwartaalbasis bereikt inmiddels het niveau van de tweede helft van 2013, toen de Kredietcrisis op haar einde liep. Het jaartotaal van aangeboden koopwoningen in 2022 (21.300 woningen) komt daarbij circa 10.800 woningen lager uitkomen dan in 2021, wat een daling van 34% op jaarbasis betekent.

Wat niet wordt aangeboden, kan ook niet worden verkocht. Het is dan ook logisch dat het aantal verkochte nieuwboukoopwoningen vanaf medio 2021 eveneens een fors dalende trend laat zien van bijna 9.900 woningen in het tweede kwartaal van 2021 naar slechts 3.700 woningen in het vierde kwartaal van 2022; een daling van -63% (zie figuur 16). De onzekerheid over de ontwikkeling van de hypotheekrente en de verkoopprijzen in de bestaande woningvoorraad, kan potentiële kopers ook minder zeker maken over het al dan niet kopen van een nieuwbouwwoning. Dat zal op termijn kunnen leiden tot een verdere vraaguitval naar nieuwbouwwoningen.

Door de dalende trend in het aantal aangeboden en verkochte nieuwbouwwoningen, is er vanaf het tweede kwartaal 2021 ook een licht neerwaartse ontwikkeling te zien in het twee kwartalen voortschrijdend aantal opgeleverde koopwoningen (zie figuur 16). In het vierde kwartaal van 2022 worden er nog bijna 6.700 koopwoningen opgeleverd, wat een daling betekent van 15% ten opzichte van het niveau medio 2020. De waar te nemen daling van het aantal opgeleverde woningen is geringer dan bij de aangeboden en verkochte nieuwbouwwoningen, omdat er tot nu toe ook nog woningen uit de 'pijplijn' van eerder verkochte woningen zijn vrijgekomen. De komende jaren zal ook het aantal opgeleverde koopwoningen verder gaan afnemen.

**Figuur 17 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op jaarbasis, in de periode 2005 – 2022**



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

### **Aantal transacties nieuwbouw koopwoningen valt ver terug in 2022**

Uit figuur 17 wordt duidelijk dat het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in 2022 duidelijk lager uitkomt dan in de voorliggende jaren. De bijna 19.400 koopwoningen betekenen een daling van 46% ten opzichte van 2021 en dit aantal is van een vergelijkbaar niveau als in 2011.

Daarbij moet wel vermeld worden, dat de aantallen voor het laatste kwartaal van 2021 en voor de vier kwartalen van 2022 nog bijgesteld kunnen worden als gevolg van meldingen. Deze correcties zullen

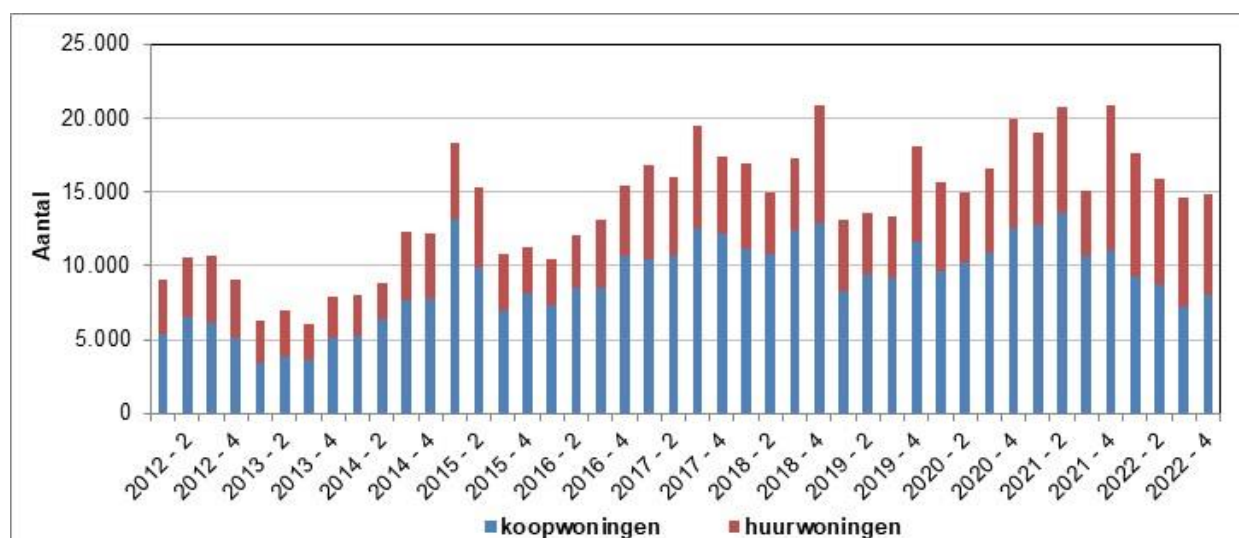
echter zeker niet het gehele beeld uit figuur 17 gaan bijstellen, zodat een forse terugval van het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen in 2022 niet te voorkomen lijkt. Dit blijft natuurlijk moeilijk te rijmen met de omvangrijke berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad voor de komende jaren, die ook niet door de nieuwbouw van huurwoningen opgevangen zal kunnen worden. De belangrijkste oorzaak voor het relatief lage aantal transacties ligt in een beperkt of minder marktconform (dure koopappartementen) aanbod van nieuwbouw koopwoningen. Hierin verschilt de situatie dus duidelijk met de situatie in de jaren 2010-2013 ten tijde van de Kredietcrisis, toen er sprake was van een forse vraaguitval in vrijwel alle prijsklassen.

### **Aantal verleende bouwvergunningen voor koopwoningen blijft ver af van de gewenste woningproductie**

Vanuit de praktijk worden al langere tijd dezelfde bedreigingen voor de woningbouwproductie genoemd. Nog steeds en in toenemende mate spelen het gebrek aan bouwmaterialen, de gestegen bouwkosten en het tekort aan personeel in zowel de bouwsector als bij de overheid en de algemene stikstofproblematiek, de nieuwbouwmarkt parten. Alle beleidsdoelen en -plannen van de rijksoverheid en alle bouwafspraken tussen rijk en gemeenten (woondeals) zorgen vooralsnog niet voor een ommezwaai in de koopsector.

Het aantal aangevraagde bouwvergunningen voor koopwoningen heeft in de afgelopen kwartalen een duidelijk dalende trend laten zien. Het aantal bouwvergunningen voor koopwoningen (bijna 8.000 woningen) blijkt in het vierde kwartaal van 2022 wel iets hoger uit te komen dan in het voorliggende kwartaal. Deze toename van het aantal vergunningen is echter veel kleiner dan in het vierde kwartaal van eerdere jaren. Daarmee is dit het zesde opeenvolgende kwartaal, waarin het aantal nieuwbouwkoopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, lager is dan in hetzelfde kwartaal een jaar geleden (zie figuur 18). Hiermee is het uitgesloten dat het woningaanbod op de markt van nieuwbouwkoopwoningen in de komende twee jaar substantieel zal gaan toenemen.

**Figuur 18 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 2022**



Bron: CBS, Statline, 2023

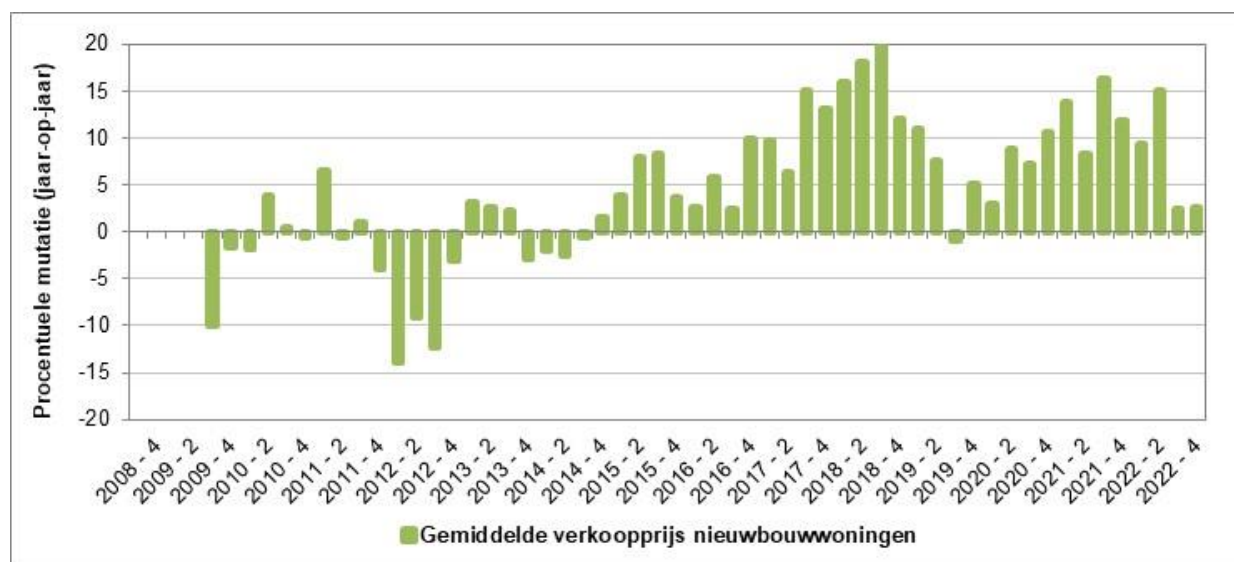
Voor een deel loopt de productie van huurwoningen natuurlijk tegen dezelfde problemen aan als die bij koopwoningen. Daarnaast zijn particuliere beleggers en woningcorporaties ook terughoudender op de huurwoningmarkt, door exploitatieproblemen bij geplande en op te starten nieuwbouwprojecten als gevolg van hogere investeringskosten door de sterk stijgende kapitaalmarktrente en door de aankondigde huurregulering in het middensegment. Toch zien we dat het aantal verleende vergunningen voor huurwoningen in de laatste vijf kwartalen op een wat hoger niveau uitkomt dan in de jaren daarvoor (zie figuur 18). In het vierde kwartaal van 2022 zijn er ruim 6.800 vergunningen afgegeven voor nieuwe huurwoningen.

Desondanks laat het totaal aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, een dalende trend zien in de eerste drie kwartalen van 2022. De kleine 14.800 vergunningen in het vierde kwartaal van 2022 betekenen een geringe stijging van 1,6% ten opzichte van het voorliggende kwartaal en een daling van bijna 30% in vergelijking met het vierde kwartaal van 2021 (zie figuur 18). Dit staat in schril contrast met de in de komende jaren gewenste en benodigde nieuwbouwproductie van zo'n 20.000 tot 25.000 woningen per kwartaal.

### Koopprijzen voor nieuwbouw woningen beginnen ook te dalen

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 2021, is dan ook terug te zien de procentuele jaarmutatatie van de verkoopprijzen voor nieuwbouwwoningen (zie figuur 19). De prijsstijging op de nieuwbouwmarkt is daarbij minder extreem (11% tot 12%) dan in de bestaande woningvoorraad (20% tot 21%), omdat het fenomeen van 'overbieden op de vraagprijs' bij nieuwbouw geen rol speelt.

**Figuur 19 De procentuele jaarmutatatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 4<sup>e</sup> kwartaal 2022**



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

Uit figuur 19 blijkt verder dat de stagnerende en zelfs dalende koopprijzen van bestaande koopwoningen gedurende het jaar 2022, nu ook gedeeltelijk gaan doorwerken in de koopprijzontwikkeling op de nieuwbouwmarkt in de laatste kwartalen van 2022. De kwartaal-op-kwartaal koopprijzmutatie blijkt in het derde en vierde kwartaal van 2022 twee keer op rij negatief uit te pakken. De jaar-op-jaar koopprijzmutatie van nieuwbouwwoningen komt daardoor ook meer onder druk te staan in de tweede helft van 2022 (zie

figuur 19 en figuur 2). In het derde en vierde kwartaal van 2022 blijkt het prijsverschil met een jaar geleden plotseling namelijk veel lager uit te vallen met 2,5%.

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwe woningen bedraagt in het vierde kwartaal van 2022 circa €488.200 en zakt daarmee wederom iets ten opzichte van het voorliggende kwartaal (-0,6%). Het verschil met de mediane verkoopprijs voor bestaande koopwoningen (€ 394.000 volgens de NVM gegevens) in datzelfde kwartaal blijft dus nog erg groot en is verder opgelopen. De onzekerheid over de ontwikkeling van de hypotheekrente en de verkoopprijzen in de bestaande woningvoorraad, kan via vraaguitval naar nieuwbouwwoningen ook de prijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt verder onder druk zetten.

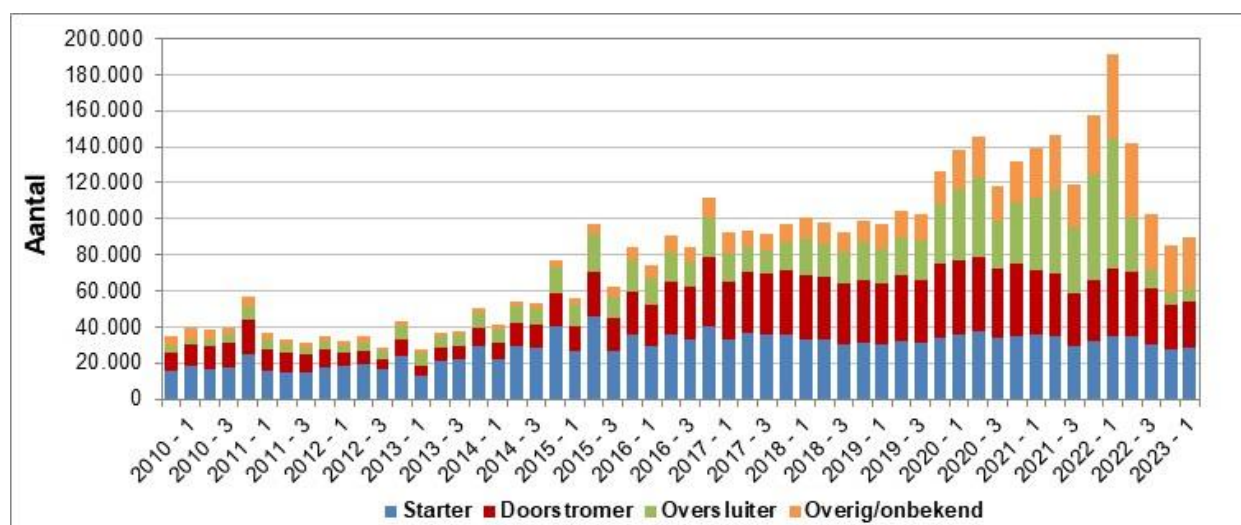
## Hypotheekmarkt lijkt zich verder te normaliseren

### Aantal hypotheekaanvragen daalt niet verder meer

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 hypotheek zorgde er in die periode voor, dat het aantal hypotheekaanvragen (geregistreerd door HDN) per kwartaal het aantal woningtransacties ver overtrof (zie figuur 20). Eigenaarsbewoners voerden verbouwingen aan hun woning door, of kozen vanwege de historisch lage hypotheekrente voor het oversluiten van hun lopende hypotheek.

In het vierde kwartaal van 2021 en het eerste kwartaal van 2022 reageren veel eigenaarsbewoners op de stijgende hypotheekrente en willen alsnog snel hun lopende hypotheek oversluiten. Daardoor schiet het aantal hypotheekaanvragen door tot ongekende hoogte (ruim 191.000 aanvragen in het eerste kwartaal van 2022). In de laatste drie kwartalen van 2022 neemt het aantal aanvragen voor oversluitingen echter weer drastisch af (zie figuur 20). Een deel van de eigenaarsbewoners heeft hun hypotheek dan al aangepast én daarnaast nodigt de inmiddels fors opgelopen hypotheekrente niet meer uit tot oversluiten. Het aantal hypotheekaanvragen voor oversluiting daalt daarbij van 72.400 aanvragen in het eerste kwartaal naar 6.300 aanvragen in het vierde kwartaal van 2022 (daling van ruim 90%).

**Figuur 20 Aantal hypotheekaanvragen naar type aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2009 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2023**



Bron: HDN, 2023

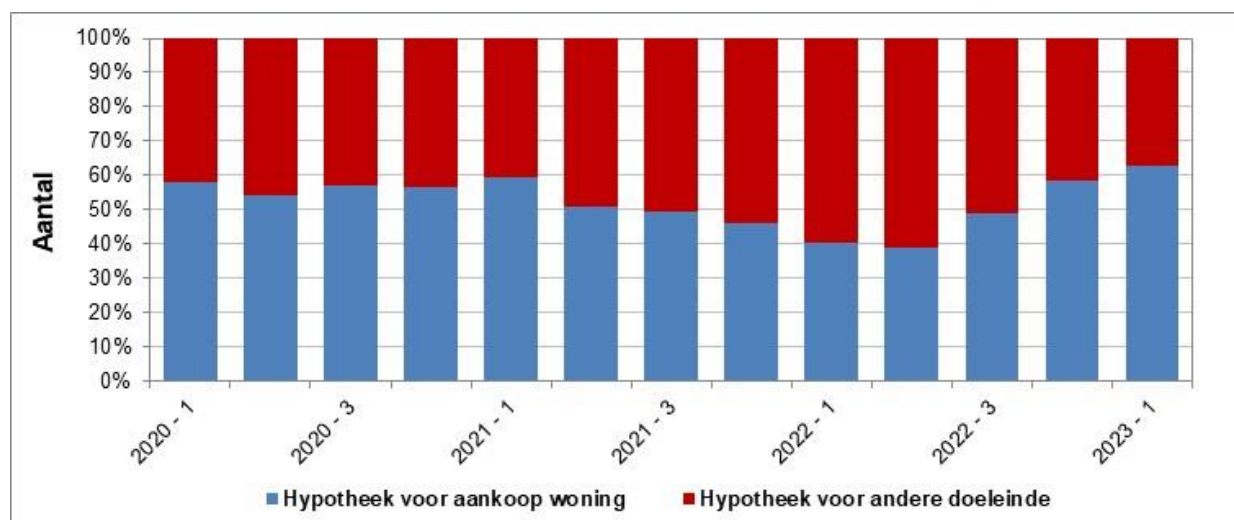


Het aantal hypotheekaanvragen blijkt in het eerste kwartaal van 2023 te stabiliseren; de ruim 89.900 aanvragen ligt iets boven het niveau van het vierde kwartaal in 2022 en dat past in het normale seizoenspatroon. De hypotheekaanvragen van 'reguliere' starters (inclusief expats) en doorstromers blijken in het eerste kwartaal van 2023 zowel in absolute aantallen (52.600 aanvragen) als in aandeel op het totaal (61%) stabiel te blijven (zie figuur 20). In deze stabilisatie gedurende de laatste twee kwartalen is de relatie met de eveneens stabiliserende dynamiek op de koopwoningmarkt duidelijk te herkennen. Het aandeel van de starters binnen deze reguliere aanvragen bedraagt inmiddels weer iets meer dan de helft (53%).

Als gevolg van bovenstaande verschuivingen komt het totaal aantal hypotheekaanvragen in het eerste kwartaal van 2023 uit op 89.900 aanvragen. Dat is een stijging van 5,5% in vergelijking met het voorliggende kwartaal en een daling van maar liefst 53,0% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2021. Het totaal aantal hypotheekaanvragen is daarmee terug op het niveau uit 2015.

In deze kwartaalrapportage wordt ook informatie gepresenteerd over de feitelijk afgesloten hypotheek, die via het datasysteem van HDN worden verwerkt. Van deze afgesloten hypotheek is onder andere het doel van de hypotheek bekend. Dat in de laatste drie kwartalen van 2022 het aantal hypotheekoffertes voor oversluitingen fors is afgenomen, is ook terug te zien in de verdeling van het totaal aantal feitelijk toegekende hypotheek (bijna 65.500 in het eerste kwartaal van 2023). Het aandeel hypotheek bedoeld voor het aankopen van een (andere) woning, neemt namelijk in korte tijd toe van 40% naar bijna 63% (zie figuur 21). De verhouding is daarmee weer vergelijkbaar met de situatie aan het begin van 2020.

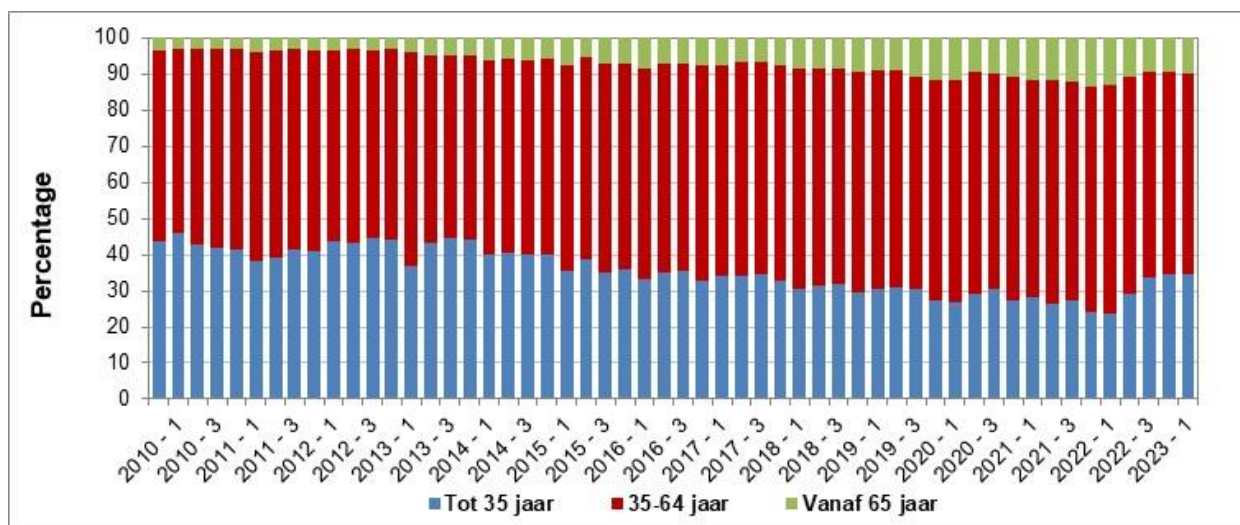
**Figuur 21 Aantal toegekende hypotheek naar doel van de hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 1<sup>e</sup> kwartaal 2020 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2023**



Bron: HDN, 2023

Hiervoor is geconstateerd dat het absolute en relatieve aantal hypotheekaanvragen voor oversluitingen fors is gedaald en dat potentiële starters weer een iets groter aandeel in de aanvragen hebben gekregen. Deze verschuiving is inmiddels ook terug te zien in de verdeling van alle hypotheekoffertes naar leeftijd van de aanvrager. Het aandeel van de jongere huishoudens neemt namelijk al vier kwartalen op rij toe (zie figuur 22). In het eerste kwartaal van 2023 behoort 35% van de aanvragers tot de jongste leeftijdsklasse. Daarmee is het aandeel jongere hypotheekaanvragers echter nog niet terug op het niveau van 2013 en eerder, toe bijna de helft van de potentiële kopers jonger dan 35 jaar was.

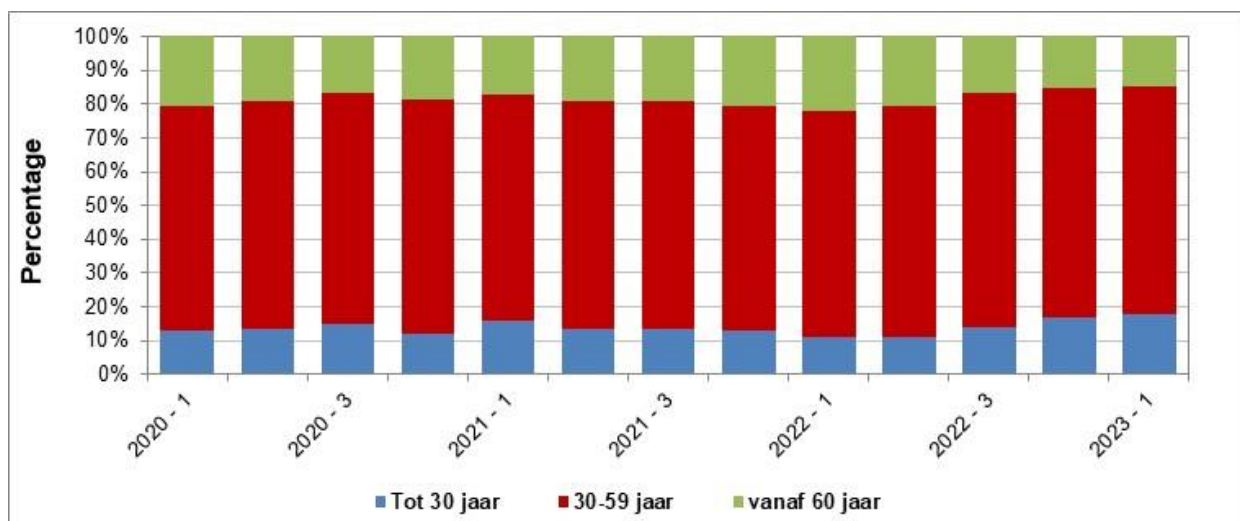
**Figuur 22 Aandeel hypotheekaanvragen naar leeftijdsklasse aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2009 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2023**



Bron: HDN, 2023

Jongere huishoudens oriënteren zich de laatste kwartalen niet alleen vaker op het kopen van een woning, ook in de feitelijk toegekende hypotheek is al een voorzichtige toename te zien van het aandeel jongeren, zo blijkt uit figuur 23. Hoewel het absolute aantal hypotheekgevers onder de 30 jaar iets terugvalt, loopt hun aandeel in het totaal daarbij op van 11% in het eerst kwartaal van 2022 naar 18% in het eerste kwartaal van 2023. Het absolute en relatieve aantal oudere hypotheekgevers neemt de laatste kwartalen juist af, waardoor hun aandeel in het eerste kwartaal van 2023 (15%) zelfs iets geringer is dan die van de jongere huishoudens.

**Figuur 23 Aandeel toegekende hypotheek naar leeftijdsklasse hypotheekgever, op kwartaalbasis, in de periode 1<sup>e</sup> kwartaal 2020 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2023**



Bron: HDN, 2023

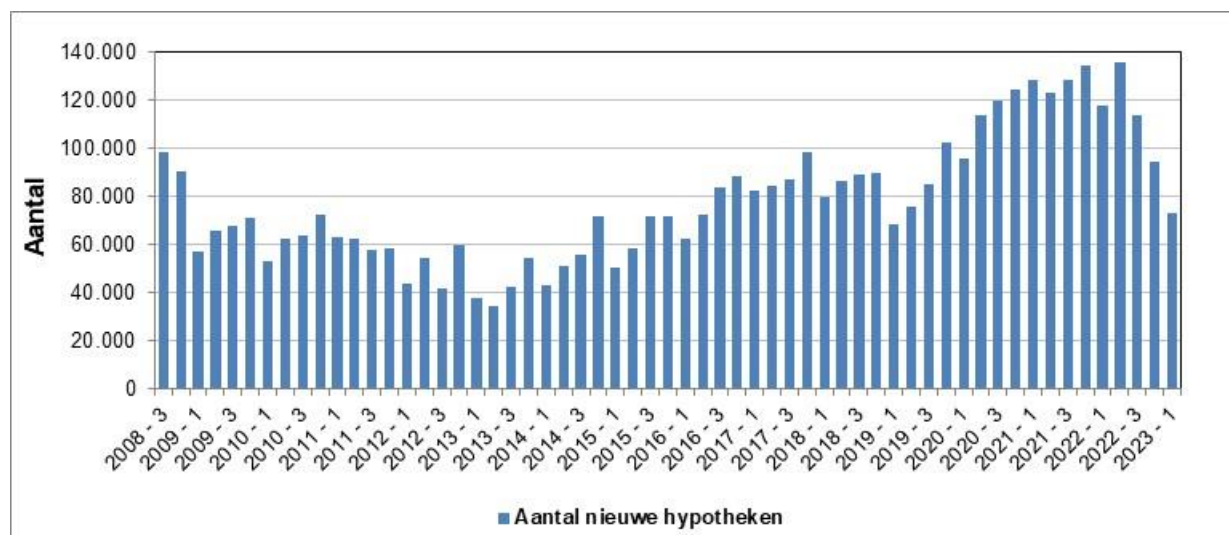
### Aantal nieuwe hypotheeklen is inmiddels fors gedaald

Niet alle hypotheekaanvragen worden ook daadwerkelijk omgezet in nieuw verstrekte hypotheeklen, maar ze vormen wel een goede indicatie voor de (te verwachten) activiteiten op de hypotheekmarkt. Het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen, zoals geregistreerd door het Kadaster, kent normaal een seizoenpatroon, waarin op een terugval in het eerste kwartaal van een jaar steeds een (lichte) stijging in het erop volgende kwartaal van dat jaar volgt (zie figuur 24).

In het derde en vierde kwartaal van 2022 blijken er flink minder nieuwe hypotheeklen te zijn geregistreerd, waarmee deze ontwikkeling duidelijk afwijkt van het normale seizoenpatroon. Deze dalende trend correspondeert natuurlijk met het verminderd aantal transacties van koopwoningen op de markt van bestaande woningen en op de nieuwbouwmkt gedurende het jaar 2022.

In het eerste kwartaal van 2023 zijn er bijna 73.200 nieuwe hypotheeklen geregistreerd; dat is een daling met -22,5% ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Deze daling van het aantal nieuwe hypotheeklen in het eerste kwartaal van 2023 past zoals gezegd in het normale seizoenpatroon, maar blijkt wel fors dan in de drie voorgaande jaren.

**Figuur 24 Aantal nieuw afgesloten hypotheeklen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2023**



Bron: Kadaster, 2023

## Trends in hypotheekvoorwaarden in eerste kwartaal van 2023

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 25 geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het eerste kwartaal van 2023 weer<sup>1</sup>.

**Figuur 25 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het voorlaatste kwartaal op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs, eerste kwartaal 2023**

Nr.	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers	%-punt
1.	Is een verhuis-/meeneemregeling van toepassing?	+2,1%	Wat is de maximale overbrugging o.b.v. een verkoopakte?	-7,1%
2.	Is een desktoptaxatie acceptabel voor de nieuw te financieren woning?	+0,9%	Wat is de maximale overbrugging indien de woning nog NIET is verkocht?	-1,4%
3.	Kun je in 2022 een rentevoorstel aanvragen o.b.v. (NHG-)normen 2023?	+0,8%	Wat is de geldigheid van het renteaanbod en de bindende offerte?	-0,8%
4.	Niet-NHG: is een hypotheek mogelijk voor een startend zelfstandig ondernemer, korter dan 3 jaar actief?	+0,3%	Is het mogelijk te lenen voor een consumptief bestedingsdoel / in box 3? (bijv. aanvulling op het pensioen, schenking, caravan, tweede woning).	-0,6%
5.	Is financiering van individuele nieuwbouw mogelijk? (bouw in eigen beheer / kaveltbouw / zelfbouw)	+0,2%	Explain / werkelijke last: mogelijkheden buiten de standaardverruimingen	-0,5%

Bron: De Hypotheekshop, 2023

### Doorstromers verkopen vaker eerst de huidige woning

De hypotheek- en woningmarkt trok in het eerste kwartaal elke maand aan in vergelijking met het vierde kwartaal van vorig jaar, zowel voor huizenkopers (starters en doorstromers) als voor huizenbezitters (oversluiters en verhogers). Een opvallende verschuiving (daling) betrof de twee belangrijkste voorwaarden van 2022: de maximale overbrugging voor een nog niet definitief verkochte woning en de geldigheid van de hypotheekoffertes (renteaanbod en bindend aanbod). Consumenten die willen doorstromen kiezen er daarmee dus vaker voor om eerst hun huidige woning te verkopen, alvorens een nieuwe woning te kopen. Op die manier is er vooraf zekerheid over de verkoopopbrengst. Hoewel het wel oploopt, wordt er nog altijd vier keer minder gezocht op de hoogte van een overbruggingsfinanciering voor een verkochte woning, dan voor een nog niet verkochte woning.

### Lenen voor een consumptief bestedingsdoel

De belangrijkste hypotheekvoorwaarde van 2021 – consumptief lenen – staat ook in de top vijf van grootste stijgers en dalers. Een hypotheekdeel is niet aftrekbaar (box 3) als het bedrag niet is gebruikt voor de eerste eigen woning, maar bijvoorbeeld om te schenken of als aanvulling op het pensioen. Deze voorwaarde kan van belang zijn voor huiseigenaren die hun hypotheek willen verhogen. Ook huizenkopers letten op deze voorwaarde voor eventuele verhogingen in de toekomst.

### Tussentijdse aanpassing risicoklasse

Een hogere WOZ-opgaaft roept bij veel huiseigenaren een negatief gevoel op vanwege de hoogte van de belastingen die daarop gebaseerd worden. Voor de meeste mensen gaat het dan om de gemeentelijke onroerendezaakbelasting/rioolheffing en het eigenwoningforfait. Jaarlijks wordt er tegen zo'n 3 procent van de WOZ-beschikkingen bezwaar gemaakt. Toch kan een hogere WOZ-waarde ook positief uitpakken, als de hoogte van de hypotheek daardoor in een lagere risicoklasse terecht komt en geldverstrekkers de renteopslag verlagen. Niet altijd volstaat de WOZ-beschikking en moet er in plaats daarvan een

<sup>1</sup> 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.

desktoptaxatie worden aangeleverd. Of soms zelfs een regulier taxatierapport. Gezien de grootte van de stijging, hebben door de dalende huizenprijzen dit jaar mogelijk meer huiseigenaren dan gebruikelijk hiervan gebruik gemaakt.

### **Toename hypotheekaanvragen van zelfstandigen**

Veel ondernemers hebben door de coronamaatregelen in 2020 en 2021 zware jaren achter de rug, waardoor de resultaten achterbleven. Vorig jaar was voor velen weer een normaal jaar. Dat is wellicht de verklaring voor de toename van hypotheekaanvragen van zelfstandigen, zowel korter als langer dan drie jaar actief. Een tweede verklaring ligt in de arbeidsmarkt, die zeker ook in sectoren als zorg en onderwijs krap is. Daardoor is er een groei van het aantal zzp'ers zichtbaar, waarbij meer vrijheid en hogere inkomsten de drijfveren zijn.

### **Uitgelicht: zijn de maatregelen in de verhuurmarkt gunstig voor starters?**

De laatste jaren gingen steeds meer huiseigenaren over tot de aanschaf van één of meerdere te verhuren panden. Geldverstrekkers ontwikkelden daarvoor speciale verhuurhypotheken en er kwamen nieuwe financiers op de markt die zich specifiek richten op dit segment. Ook kunnen inkomsten uit verhuur steeds vaker worden meegenomen als inkomen bij het afsluiten van een hypotheek. Voor starters was de zoektocht naar een eigen woning nog wel eens zuur, omdat ze niet altijd mee konden doen in de biedingenstrijd. Sinds een jaar merken we dat men name in de Randstad starters meer kans maken. Er zijn minder kijkers en er wordt minder vaak overboden. Dat heeft deels te maken met de gekantelde woningmarkt.

Een andere belangrijke reden lijken de (aangekondigde) maatregelen voor verhuur. In veel gemeenten is de opkoopbescherming en de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw reeds ingevoerd. In het verschiet zijn nieuwe maatregelen als zwaarder belasting van verhuurde woningen, het optrekken van het puntenstelsel tot een huur van 1.021 euro per maand en het beperken van tijdelijke verhuurcontracten. Deze voorstellen roepen veel weerstand op bij beleggers, omdat de verhuur hierdoor niet meer rendabel zou zijn. Bovendien zouden deze maatregelen contraproductief werken, en neemt de woningvoorraad juist af waardoor onder meer starters verder van huis geraken. Vooruitlopend op de invoering van het nieuwe beleid zet een deel van de beleggers hun verhuurpand(en) in de verkoop (veelal woningen met minder goede energielabels), waardoor dit jaar voor althans een deel van de starters meer perspectief biedt dan de afgelopen jaren het geval was.

## **Starters en middeninkomens lijken weer iets actiever te (kunnen) worden op de koopwoningmarkt**

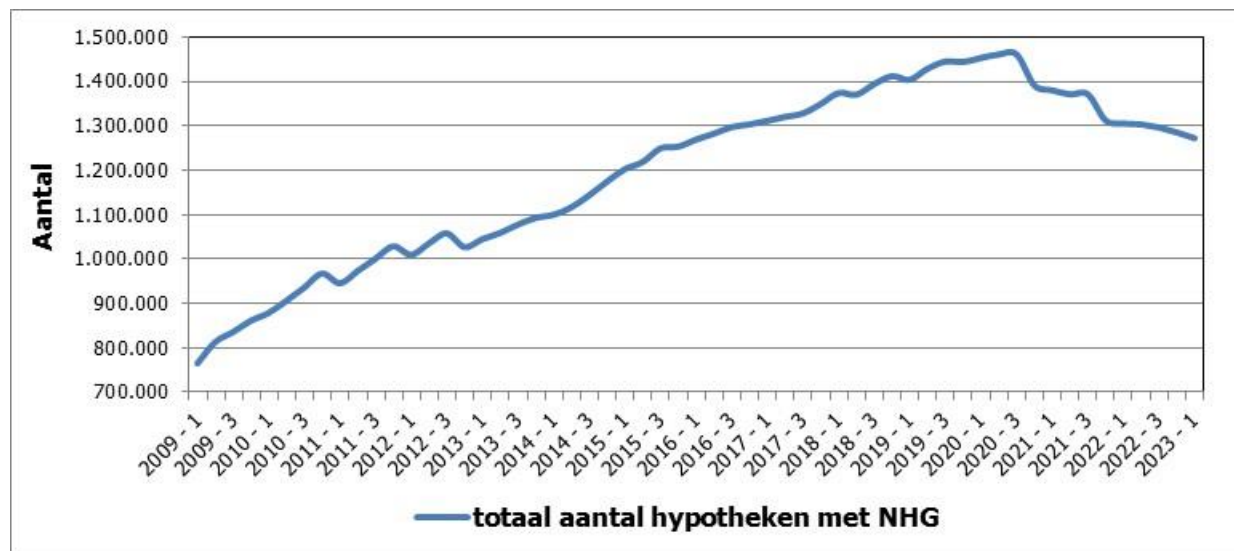
In de afgelopen jaren zijn diverse aanscherpingen van de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypothecaire lening doorgevoerd (strikttere toepassing en aanscherping van LTI norm, maximale LTV stapsgewijs verlaagd, hypotheekrenteaftrek alleen bij aflossen op nieuwe hypotheek, alle bijkomende kosten voor het kopen van een woning met eigen geld moeten financieren). Hierdoor is vooral voor potentiële starters de financierbaarheid van koopwoningen in Nederland aangetast. Per 1 januari 2021 is hierin enige verandering gekomen, door de vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor woningkopers tot 35 jaar (starters en jonge doorstromers) die een woning tot 355.000 euro kopen.

Door bovengenoemde aanscherpingen, in combinatie met de sterk oplopende koopprijzen, zijn zowel de financierbaarheid, als de betaalbaarheid van koopwoningen voor starters en voor middeninkomens steeds meer onder druk komen te staan in de laatste vier jaar. Daarbij heeft de stijging van de hypotheekrente gedurende het jaar 2022 de financierbaarheid van woningen voor deze groep woonconsumenten ook niet vergroot. Toch lijken de meer recente koopprijzdalingen de opties wel te hebben vergroot voor deze groep. Starters en jongeren blijken de afgelopen maanden relatief weer wat meer actief op de koopwoningmarkt.

### Vraagondersteuning door NHG-hypotheken lijkt voorzichtig aan te trekken in 2022

In de afgelopen jaren is steeds per 1 januari de maximale kostengrens voor een NHG-hypothek verhoogd van € 245.000 (in 2017), via € 265.000 (in 2018), € 290.000 (in 2019), € 310.000 (in 2020), € 325.000 (in 2021) en € 355.000 (in 2022) naar €405.000 in 2023. De methodiek is sinds januari 2021 gebaseerd op de gemiddelde koopsom van de laatste 15 maanden met een correctiefactor van +2 procent<sup>2</sup>. Als gevolg hiervan volgt NHG de prijsstijging van de koopwoningmarkt met iets meer vertraging dan in de oude methodiek.

**Figuur 26 Totaal aantal hypotheke met NHG, op kwartaalbasis, in de periode 1<sup>e</sup> kwartaal 2009 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2023**



Bron: NHG, 2023

Het totaal aantal uitstaande NHG-hypotheke is gegroeid van ruim 760.000 hypotheke begin 2009 naar ruim 1,46 miljoen hypotheke in het derde kwartaal van 2020. Deze stijging was met name het gevolg van het mee verhogen van de maximale kostengrens en het grotere rentevoordeel in deze periode. Doordat NHG gedurende het jaar 2020 verbeteringen heeft doorgevoerd in de kwaliteit van NHG-hypothekegegevens, heeft er in het vierde kwartaal van 2020 een eenmalige administratieve correctie plaatsgevonden. Mede daardoor daalt het aantal actieve garanties in dat kwartaal naar 1,39 miljoen uitstaande NHG-hypotheke (zie figuur 26).

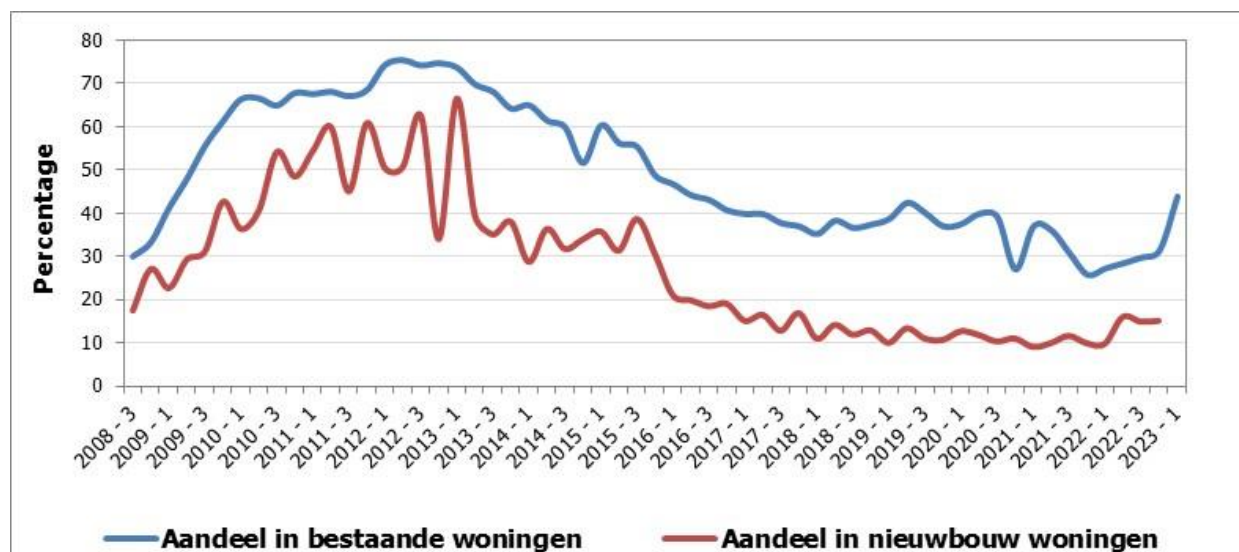
Gedurende de jaren 2021 en 2022 neemt dit aantal steeds iets verder af en komt in het eerste kwartaal van 2023 uit op bijna 1,27 miljoen hypotheke. Dit betekent dat er momenteel meer garanties uitstromen door het opheffen van de hypotheke, dan dat er nieuwe NHG-hypotheke bijkomen.

Vanaf het eerste kwartaal van 2022 neemt het aantal nieuw verstrekte NHG-garanties op kwartaalbasis echter weer toe van circa 12.700 garanties naar ruim 18.500 garanties in het eerste kwartaal van 2023. Deze stijgende trend in het laatste jaar is mede het gevolg van een wat ruimer aanbod van te koop staande woningen, die door de recente koopprijsdaling ook weer iets vaker onder de NHG-grens blijven qua koopprijs. Ook het feit dat een licht toenemend aantal kopers weer kiest voor een financiering zonder een aflossingsvrije hypotheke (een voorwaarde om recht te hebben op NHG), kan hierbij zeker een rol spelen.

<sup>2</sup> Vanaf januari 2022 wordt dit opgehoogd naar 27 maanden en vier procent correctie en vanaf 2023 voor de laatste keer opgehoogd naar 39 maanden met een zes procent correctie.



**Figuur 27 Aandeel NHG-hypotheken in het aantal transacties, op de markt van bestaande koopwoningen en de markt van nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2023**



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2023; NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2023; NHG, 2023

De stijging van de NHG kostengrens heeft aanvankelijk bijgedragen aan het grotere aandeel van NHG-hypotheken op bestaande woningen binnen alle nieuw afgesloten hypotheken in 2018 en 2019: van 35% naar ruim 40% (zie figuur 27). In de jaren 2020 en 2021 laat dit aandeel een licht dalende trend zien, waarschijnlijk als gevolg van een geringer aanbod van te koop staande woningen onder de NHG-grens en een lagere rentekorting bij NHG-hypotheken. Gedurende 2022 neemt het aandeel NHG-hypotheken weer voorzichtig toe. Door de recente kooprijdsdaling komt de kooprijds van te koop staande woningen in de bestaande voorraad weer iets vaker onder de NHG-grens terecht. In het meest actuele eerste kwartaal van 2023 blijkt dit aandeel plots sterk op te lopen naar 44%.

Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen blijkt het aandeel verkochte woningen met NHG-hypotheek in de periode 2018-2021 een zeer stabiel beeld te vertonen met een percentage tussen de 10% en 15% (zie figuur 27). Het aanbod nieuwbouwwoningen in het prijssegment tot de maximale kostengrens voor een NHG-hypotheek was en is in veel woningmarktgebieden natuurlijk ook zeer beperkt, als gevolg van de (sterke) prijsstijging van nieuwbouwwoningen en de grote nadruk op nieuwbouw in de duurdere prijssegmenten. In de laatste drie kwartalen van 2022 blijkt dit aandeel wel iets hoger uit te komen (circa 15%), maar is het nog te vroeg om deze ontwikkeling goed op waarde te kunnen schatten.

Door de enorme druk op de koopwoningmarkt en de bijbehorende kooprijdsstijgingen is er in de afgelopen jaren maar weinig beroep gedaan op het garantiefonds van NHG. Als er al een woning gedwongen verkocht moet worden, dan zal er onder de huidige omstandigheden maar zelden sprake zijn van een restschuld waarvoor men bij NHG moet aankloppen.

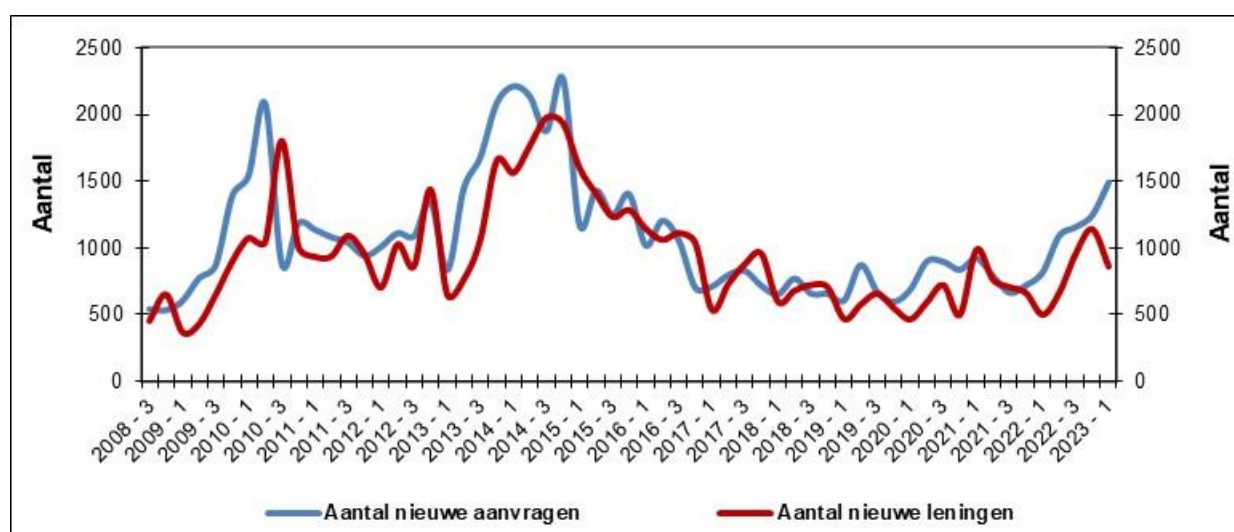
Sinds het tweede kwartaal van 2020 registreert NHG 'nog maar' zo'n 20 tot 30 verliesdeclaraties en vanaf medio 2021 daalt dit aantal zelfs onder de 10 verliesdeclaraties. In geheel 2022 heeft NHG slechts 8 verliesdeclaraties hoeven te registreren! Mede door de lage werkloosheid en de forse stijging van de kooprijds in de afgelopen jaren, is een opwaartse beweging van het aantal verliesdeclaraties ondanks de recente kooprijdsdaling ook nog niet te verwachten.

### Aanvragen voor Startersleningen trekken toch weer aan

De sterk verminderde financierbaarheid en betaalbaarheid van koopwoningen voor potentiële starters, als gevolg van de forse kooprijfstijgingen in de jaren 2020 en 2021 en de meer recente stijging van de hypotheekrente, leiden de laatste jaren weer tot meer aandacht voor de vraagondersteuning voor deze groep woonconsumenten.

Het verstrekken van Startersleningen aan starters op de koopwoningmarkt zit sinds begin 2020, wanneer de koopprijzen bovengemiddeld gaan oplopen, weer enigszins in de lift. Dit is terug te zien in met name het aantal aanvragen van Startersleningen, maar ook in het aantal nieuw verstrekte Startersleningen op kwartaalbasis (zie figuur 28). In de praktijk blijkt dat gemeenten een meer actief beleid voeren op dit punt en in hun reguleringen meer aansluiting zoeken bij de NHG-grenzen. In 2022 verstreken inmiddels 256 gemeenten Startersleningen (medio 2018 waren dat nog 234 gemeenten).

**Figuur 28 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2023**



Bron: SVn, 2023

De beide pieken die zichtbaar zijn rond 2009-2010 en 2013-2014 (zie figuur 28) zijn vooral veroorzaakt door een tijdelijke rijksbijdrage Startersleningen ter stimulering van de woningmarkt. Deze rijksbijdrage is een katalysator geweest voor provincies en gemeenten om meer middelen voor Startersleningen beschikbaar te stellen. Deze genoemde perioden buiten beschouwing gelaten, is er een zekere stabiliteit waar te nemen in deze vorm van ondersteuning voor starters op de koopwoningmarkt.

In 2020 is het aantal door SVn ontvangen aanvragen van Startersleningen over het geheel genomen weer licht gestegen tot rond de 900 in het eerste kwartaal van 2021. Daarna treedt er in het vervolg van 2021 toch weer een lichte daling in (zie figuur 28). Waarschijnlijk speelt hier met name een gebrek aan passend aanbod van goedkopere tot middel dure koopwoningen een rol, waarop potentiële starters veelal zijn aangewezen. Naast de financierbaarheid en de betaalbaarheid van woningen, is ook de beschikbaarheid van koopwoningen een steeds grotere rol gaan spelen in de kansen voor potentiële starters op de koopwoningmarkt. Vanaf het vierde kwartaal van 2021 neemt het aantal aanvragen juist weer fors toe tot bijna 1.500 aanvragen in het eerste kwartaal van 2023. Daarmee wordt het niveau van eind 2015 weer bereikt. De potentiële starters lijken weer meer mogelijkheden op de woningmarkt te zien door de stabiliserende en zelfs dalende koopprijzen. Potentiële doorstromers op de koopwoningmarkt worden onder de huidige omstandigheden wat minder actief, waardoor de concurrentie voor starters iets verminderd.

Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen volgt met een lichte vertraging globaal dezelfde trend als die bij de aanvragen. Het aantal verstrekte Startersleningen laat in 2020 eveneens een licht opwaartse trend zien en varieert daarbij tussen de 500 en 750 leningen per kwartaal (zie figuur 28). Gedurende het jaar 2021 neemt ook het aantal verstreking af tot ruim 500 in het eerste kwartaal van 2022. Daarna volgt weer een stijgende trend in het aantal verstrekte Startersleningen tot bijna 1450 leningen in het vierde kwartaal van 2022. De plotselinge dip in het eerste kwartaal van 2023 (ruim 850 leningen) lijkt eerder een seizoenspatroon dan een trendbreuk; al is het nu nog te vroeg om deze situatie te duiden.

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 en het eerste kwartaal van 2023 stabiliseert het gemiddeld bedrag op dat niveau. Circa 58% van alle nieuw verstrekte leningen in het eerste kwartaal van 2023 komt boven de €30.000 uit, tegenover 26% in het begin van 2019.

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

In Nederland is in 2022 een voor de koopwoningmarkt 'giftige' mix te zijn ontstaan van hoge inflatie, voornamelijk beperkte inkomensstijging, stijgende hypotheekrente, dalende kooprijzen en een dalend consumentenvertrouwen in de algemene economie en ook specifiek in de koopwoningmarkt. Een gemiddeld genomen verdere koopprijsdaling is in een dergelijke situatie natuurlijk zeer plausibel in de komende maanden en kwartalen. Een vergelijking met het begin van de Kredietcrisis medio 2008 dringt zich hierbij wellicht op. Er zijn echter een aantal verschillen te benoemen tussen de situatie destijds en de huidige uitgangspunten.

Waar problemen op de financiële markt de oorzaak vormden voor de start van de Kredietcrisis van 2008, lijkt deze financiële markt nu veel meer solide te zijn en adequaat op de ontstane situatie te reageren. Omdat de rentestand op de diverse financiële markten in 2021 nog steeds historisch laag was, konden renteverhogingen op de geldmarkt worden doorgevoerd en steeg eveneens de kapitaalmarktrente. Daarbij zijn de huidige kapitaal- en hypotheekrentes, overigens ook na deze verhogingen, momenteel nog steeds lager dan aan het begin van 2008.

De Nederlandse overheid en de internationale wereld werden door de Kredietcrisis zelf ook erg hard geraakt in de financiële huishouding, waardoor ondersteuning van huishoudens en bedrijven minder snel en minder omvangrijk kon worden uitgevoerd. Eind 2022 heeft de overheid al meteen een ondersteuningspakket voor de energiekosten van huishoudens en het Midden en Kleinbedrijf ingevoerd om (de effecten van) de hoge inflatie op kortere termijn te bestrijden. De overheidsfinanciën lieten dat toe, ondanks de eerdere forse uitgaven tijdens de COVID-19 pandemie in de periode 2020-2021 en de extra uitgaven voor de ondersteuning van Oekraïne gedurende 2022. Recent is echter wel door het kabinet aangekondigd dat 'een koerswijziging in de overheidsuitgaven' (lees; bezuinigingen) noodzakelijk is.

De financiële situatie van veel huishoudens blijkt begin 2023 eveneens beter op orde dan in 2008. Gedurende de COVID-19 crisis hebben veel huishoudens kans gezien om hun spaargeldpotje te vergroten. Mede door het grote tekort aan arbeidskrachten is de werkloosheid momenteel veel lager dan destijds in 2008 (3,7% versus 5%). In combinatie met het hoge inflatieniveau in 2022 heeft deze druk op de arbeidsmarkt al in diverse branches geleid tot CAO onderhandelingen en forse loonsverhogingen voor veel mensen die in loondienst werken.

Door de te verwachten gemiddelde verhoging van de huishoudeninkomens in de loop van 2023 zal de maximale leencapaciteit de komende tijd weer wat kunnen stijgen, mits de hypotheekrente niet verder oploopt. Het feit dat de financieringsnormen voor het verkrijgen van een hypotheek op basis van het advies

van het NIBUD in januari 2023 minder scherp zijn bijgesteld dan verwacht (en ook het tweede inkomen vanaf 1 januari 2023 weer volledig meetelt bij het bepalen van de maximale financieringslast), draagt ook bij aan een meer robuuste ontwikkeling van de maximale leencapaciteit. Doordat de financieringsnormen in 2011 wel sterk zijn versoberd (maximaal 50% aflossingsvrije hypotheek en verplicht aflossen om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek), hebben eigenaarsbewoners in het afgelopen decennium bovendien meer buffer aan eigen vermogen in de woning opgebouwd. Woningen zullen daardoor minder snel 'onder water komen te staan' nu de koopprijzen dalen, dan in de jaren na het uitbreken van de Kredietcrisis in 2008. Met uitzondering voor de zeer recente kopers van een eigen woning, hebben de enorme koopprijsstijgingen in 2021 en 2022 die buffer ook zeer fors vergroot voor de eigenaarsbewoners. De recente koopprijsdaling hoeft de koopwoningmarkt dus minder 'op slot te zetten' dan destijds tijdens de Kredietcrisis het geval was.

Het consumentenvertrouwen in de algemene economie en in mindere mate ook het vertrouwen specifiek in de koopwoningmarkt waren in 2021 veel groter dan destijds in 2008. Bovendien blijkt na een aanhoudende daling in de afgelopen twee jaar het vertrouwen in de koopwoningmarkt in het eerste kwartaal van 2023 weer licht op te lopen (het vertrouwen in de algemene economie is nog iets sterker hersteld). De huidige ontwikkeling van de koopprijzen en van de hypotheekrente blijken door de woonconsumenten toch iets minder negatief beschouwd te worden dan in de tweede helft van 2022.

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 bijna twee jaar sterk onder druk staat. Ondanks alle inspanningen van de Minister van Wonen om de productie aan te jagen, blijven de vooruitzichten voor de komende twee jaar weinig rooskleurig. Er is nog steeds sprake van een afnemend aantal bouwvergunningen dat is verleend voor koopwoningen. Woningbouwprojecten worden inmiddels al herontwikkeld en ook wel opgestart (vooral de meer flexibele woningbouw), maar het verder ontwikkelen van de plannen kost natuurlijk ook tijd. Nieuwbouwwoningen vormen de start van een verhuisketen in de bestaande woningvoorraad, zodat minder transacties op de nieuwbouwmakrt met enige vertraging ook resulteert in minder transacties op de markt van bestaande koopwoningen. Hierin is wel een parallel te zien met de situatie in de periode 2008-2013, al zijn de oorzaken voor de huidige daling in de nieuwbouwproductie (capaciteitsgebrek, hoge prijzen bouwmaterialen, stikstofproblematiek, niet marktconform aanbod) wel van andere aard dan destijds tijdens de Kredietcrisis (gebrek aan investeringen en vraaguitval).

De nog licht stijgende hypotheekrente en de recente koopprijsdaling zullen ook in de komende kwartalen vermoedelijk nog wel leiden tot een verdere koopprijsdaling. Toch zal de nog steeds grote woningvraag, de krapte op de koopwoningmarkt, de te verwachten stijging van de huishoudeninkomens en het inmiddels weer stabiliserende vertrouwen in de koopwoningmarkt onder woonconsumenten, op de midden lange termijn kunnen zorgen voor opnieuw koopprijsstijgingen en een nieuw prijsevenwicht op die koopwoningmarkt. Mits de economische schade van de oorlog niet nog veel groter wordt en de hypotheekrente niet al te ver oploopt. De woning zal dan, evenals in het verleden het geval was, zijn functie kunnen vervullen als bescherming tegen een hoge inflatie.

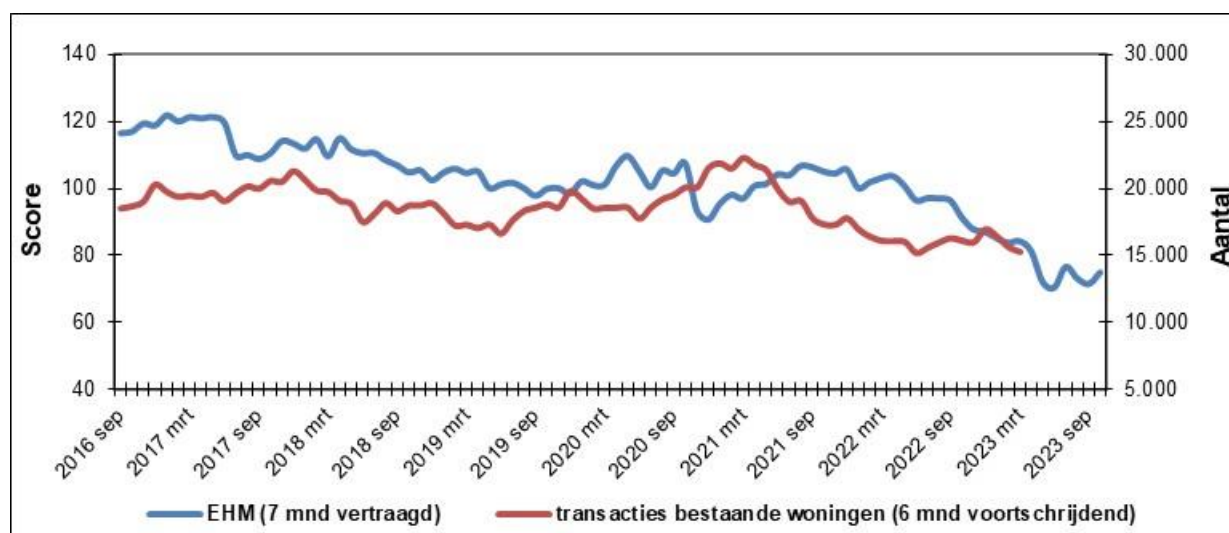
### **Verwachte aantallen hypotheeklen en transacties in het komende kwartaal**

Gegeven het seizoenspatroon zou normaal verwacht kunnen worden dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het tweede kwartaal van 2023 hoger uitkomt dan in het eerste kwartaal van 2023. Gezien de stabilisering van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het eerste kwartaal van 2023, zal de stijging vergelijkbaar zijn met de ontwikkeling in de voorliggende jaren. Het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het tweede kwartaal van 2023 zal naar verwachting uitkomen op ongeveer 80.000 tot 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 2023 hoger zal uitkomen dan in het eerste kwartaal van 2023. Door met name de daling van het nieuwbouwaanbod en de recente veranderingen in het verkoopproces (potentiele doorstromers willen eerst de huidige woning verkopen, voordat een andere woning wordt gekocht), zal deze toename iets minder sterk zijn dan in de voorgaande jaren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2023 kan daarbij uitkomen op circa 34.000 à 36.000 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 0.89; zie figuur 29). De periode tussen september 2020 en september 2021 vormt hierop een uitzondering. Gegeven het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, is een lichte stijging te verwachten van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in het tweede kwartaal van 2023 ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Hier liggen daarom ongeveer 44.000 tot 46.000 transacties in de lijn der verwachting.

**Figuur 29 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode september 2016 – oktober 2023**



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2023; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2023

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie. Gegeven het normale seizoenpatroon, waarbij het aantal transacties in het tweede en vierde kwartaal hoger uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, maar ook rekening houdend met het dalend aanbod van nieuwbouwkoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het eerste kwartaal van 2023 uit kunnen komen op circa 3.000 woningen.

### Gemiddelde koopprijs in Nederland zal dalen in 2023 en eerste helft 2024

Op basis van de modelvergelijking van het kooprijksmodel van de TU Delft over de periode 1971 – tweede helft 2022, de gestegen hypotheekrente, de te verwachte inkomensstijging en de afname van het aanbod, verwachten we dat er een forse daling van de gemiddelde koopprijs (-5% tot -6,%) zal zijn waar te nemen in de eerste helft van 2023 ten opzichte van de voorliggende periode. Deze daling zal gedurende de tweede helft van 2023 zeer waarschijnlijk in iets mindere mate worden doorgezet of zelfs kunnen ombuigen in een

geringe stijging eind 2023. Gezien de te verwachten inkomensstijging van huishoudens, de afvlakking van de inflatiestijging, een mogelijke stabilisatie van de hypotheekrente en de aanhoudende vraagdruk op de woningmarkt, is eind 2023 dan wel medio 2024 een kooprijsherstel te verwachten (zie figuur 30).

De onzekerheid bij de kooprijstvoorspelling is echter erg groot vanwege de onduidelijkheid over de ontwikkeling van de hypotheekrente. In het geval dat de gemiddelde hypotheekrente het komend jaar nog één procent verder zou oplopen, is het te verwachten dat een kooprijsstijging ook in de tweede helft van 2024 en begin 2025 nog aanhoudt en zullen de prijzen pas medio 2024 stabiliseren.

Een procentuele mutatie van de mediane verkoopprijs van rond -2% voor 2023 Q2 ligt in de lijn der verwachting; vertaald naar de PBK zou dat een daling met zo'n -3% in het tweede kwartaal van 2023 kunnen betekenen.

**Figuur 30 De gerealiseerde en geschatte gemiddelde verkoopprijs (nominaal) bij drie scenario's van de hypotheekrenteontwikkeling<sup>1</sup>, op halfjaarbasis, in de periode 2000 – 2025**



1: het betreft hier de gemiddelde rente van door de DNB nieuw geregistreerde hypotheekrentes met een rentevaste periode van 5 tot 10 jaar.

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)**