Monitor Koopwoningmarkt

3e kwartaal 2025

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

Harry Boumeester
Peter Boelhouwer
Rosa van der Drift

november 2025

Deze publicatie komt tot stand op initiatief van de volgende organisaties:
TU Delft - MBE
Archidat
De Hypotheekshop
HDN (Hypotheken Data Netwerk)
Locatus
NHG (Nationale Hypotheek Garantie)
Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten
WoningBouwersNL

Aan de publicatie wordt verder meegewerkt door de volgende organisaties:
Centraal Bureau voor de Statistiek
Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM
Stichting BKR
Vereniging Eigen Huis
Meso Onderzoek

De rapportage en de daarin opgenomen analyses vallen onder de verantwoordelijkheid van MBE.

© Copyright 2025 by MBE – Management in the Built Environment

Meer aanbod van kleinere woningen en appartementen in bestaande woningvoorraad en op nieuwbouwmarkt

- **Starters profiteren van groeiend aanbod betaalbare appartementen – gezinnen en oudere doorstromers vallen juist buiten de boot**
- **Prijsstijging zwakt af door groter aanbod: ruimte voor onderhandeling neemt toe**
- **Doorstroming stokt: hypotheekaanvragen verschuiven naar verbouwen en verduurzamen**

In het derde kwartaal van 2025 stabiliseert het totaal aantal te koop aangeboden woningen (circa 77.600 woningen) op een hoog niveau door het nog steeds uitponden van huurwoningen door beleggers. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2024 is er dan ook sprake van een stijging van 18,6%. We moeten terug naar het jaar 2020 om een vergelijkbaar niveau aan te treffen. Toch blijft het totaal aanbod van te koop staande woningen in het derde kwartaal van 2025 veel geringer dan de ongeveer 120.000 woningen per kwartaal in het jaar 2017. Bovendien bestaat het te koop staand aanbod relatief vaker uit (kleinere) appartementen en behoren deze woningen relatief vaker tot het minder dure prijssegment.

Ondanks het uitponden van huurwoningen is het totaal te koop staand woningaanbod in de bestaande woningvoorraad dus nog steeds historisch laag. In combinatie met een nog steeds grote vraag naar koopwoningen blijft de krapte op de koopwoningmarkt groot, wat een voedingsbodem is voor verdere prijsstijgingen op die koopwoningmarkt. In het derde kwartaal van 2025 blijkt de mediane verkoopprijs (gepresenteerd door de NVM) 4,8% hoger uit te komen dan in het zelfde kwartaal van 2024. Uitgedrukt in de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK, gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) is er in het meest recente kwartaal een prijsstijging van 7,8% vastgesteld ten opzichte van het derde kwartaal in 2025. Deze koopprijsstijging is wel veel geringer dan in de tweede helft van 2024 en begin 2025. De vraag-aanbodverhouding wordt tijdelijk toch beïnvloed door het extra woningaanbod, waardoor er iets meer ruimte ontstaat voor prijsonderhandeling (minder overbieden). Bovendien worden er relatief meer woningen verkocht van (iets) mindere kwaliteit (kleinere woningen, woningen met lagere energielabels, minder instapklare woningen), wat zijn neerslag heeft op de mediane verkoopprijs en in mindere mate ook op de prijsindex.

De laatste jaren wordt er in de woningbouwproductie eveneens een grotere nadruk gelegd op het bouwen van appartementen. Meer recent moeten er ook nog meer betaalbare (en dus kleinere) woningen gerealiseerd worden. Net als in de bestaande woningvoorraad is dus ook hier een duidelijke verschuiving in het woningaanbod te zien. De NVM meldt in haar 'Analyse woningmarkt 3e kwartaal 2025' dat het aandeel appartementen in het totaal aantal transacties van nieuwbouwwoningen in het derde kwartaal van 2025 fors hoger is dan een jaar geleden (van 37% naar 48%) en veel hoger dan vijf jaar geleden (25%).
Door deze mix van kenmerken van nieuwbouw koopwoningen zullen deze woningen meer dan voorheen betrokken worden door jongere huishoudens en door starters op de koopwoningmarkt. Hierdoor zullen de verhuisketens in de bestaande voorraad korter worden dan voorheen. Het nieuwbouwaanbod zal juist minder aantrekkelijk worden om naar door te stromen voor eigenaar-bewoners (gezinnen) op middelbare leeftijd en zeker voor meer draagkrachtige oudere eigenaar-bewoners.

Een bijkomend probleem is de dalende trend in het aantal opgeleverde nieuwbouw koopwoningen gedurende de laatste 2,5 jaar; dit correspondeert natuurlijk met de daling in het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen in 2021 en 2022. In de eerste helft van 2025 worden er slechts circa 5.000 nieuwe koopwoningen opgeleverd per kwartaal, zo blijkt uit de Monitor Nieuwe Koopwoningen. Maar gezien het aantrekken van de verkochte nieuwbouw-woningen in 2023 en 2024 zal deze trend in de opgeleverde woningen binnenkort omgebogen kunnen worden. Omdat sinds 2025 zowel het aanbod als de verkoop van nieuwbouwwoningen weer stagneren, zou deze omslag echter wel eens van korte duur kunnen zijn.

De gemiddelde koopprijs van nieuwbouwwoningen staat al drie jaar onder druk. De jaar-op-jaar prijsmutaties schommelen sterk in deze periode. De gemiddelde verkoopprijs blijkt in het tweede kwartaal van 2025 (€482.455) zelfs -6,5% lager uit te komen dan in hetzelfde kwartaal van 2023. In dezelfde periode laten de gemiddelde totale bouwkosten (exclusief grondprijs) van nieuwe woningen (verzameld door Archidat) een forse stijging zien: circa 11%. Vooral de loonkosten (+18%) laten over de gehele periode flinke stijgingen zien. Dalende koopprijzen en stijgende bouwkosten zijn alleen te rijmen door relatief meer kleinere woningen te bouwen.

Sinds de zomer van 2025 heeft het CBS een nieuwe statistiek voor het aantal verleende bouwvergunningen samengesteld. Deze wordt sinds die tijd op basis van de Basis Administratie Gebouwen (BAG) vastgesteld. Het aantal verleende bouwvergunningen schommelt sinds het vierde kwartaal van 2023 rond de 22.000 woningen per kwartaal, met een uitschieter in het vierde kwartaal van 2024. Hierdoor kwam voor heel 2024 het aantal verleende bouwvergunningen op het relatief hoge niveau uit van 93.910. Sinds de eerste drie kwartalen van 2025 zet zich echter een lichte daling in en komt het aantal verleende bouwvergunningen 4,6% lager uit in vergelijking met de eerste drie kwartalen van 2024. Voor heel 2025 zal er naar verwachting sprake kunnen zijn van een daling tussen de 10% en 15%. In dat geval wordt dan weer aangesloten bij de trend over de afgelopen twee jaar met zo'n 22.000 bouwvergunningen per kwartaal.
Na een aantal stabiele jaren met een jaarlijkse woningbouwproductie van rond de 73.000 woningen, valt het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2024 terug tot 69.000, zo blijkt uit de registratie van het CBS. En ook in de eerste drie kwartalen van 2025 daalt dit aantal ten opzichte van dezelfde periode in 2024 met 6,7%. De dalende trend in het aantal verleende vergunningen belooft ook voor de komende jaren geen sterke toename van de woningbouwproductie.

Het aantal hypotheekaanvragen is gedurende 2024 en de eerste helft van 2025 fors toegenomen, zo blijkt uit de gegevens van HDN. Het aantal hypotheekaanvragen komt daarbij ongeveer twee keer zo hoog uit als het aantal verkopen. Gedeeltelijk blijkt deze ontwikkeling gekoppeld te kunnen worden aan het eerder vermelde tekort aan passend aanbod van woningen in de bestaande woningvoorraad en vooral op de markt van nieuwbouwwoningen; niet kunnen doorstromen leidt immers tot verbouwen (waaronder verduurzamen).
In het derde kwartaal van 2024 was ongeveer 25% van de aanvragen bedoeld voor een verhoging van een bestaande hypotheek of voor een tweede hypotheek. In het derde kwartaal van 2025 loopt dit aandeel op tot circa 38% en komt het aantal hypotheekaanvragen voor een verhoging of tweede hypotheek uit op 50.610. Het aantal aanvragen voor de aanschaf van een woning (door potentiële starters en doorstromers) komt in het derde kwartaal van 2025 uit op bijna 83.600 aanvragen, wat vergelijkbaar is met de aantallen van het afgelopen

vier kwartalen. Het aandeel van de starters onder de aanvragers blijft met 52% ook nagenoeg ongewijzigd.

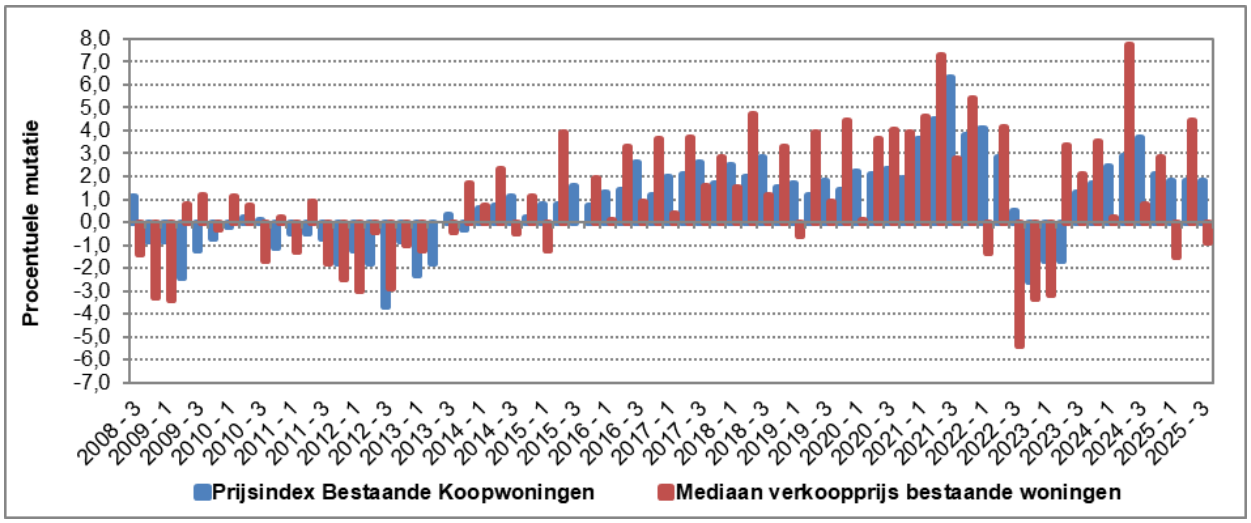
De groei van het aantal door SVN ontvangen aanvragen van Startersleningen sinds eind 2021 is in overeenstemming met de stijging van het aantal jonge starters op de koopwoningmarkt. Dit aantal is in de periode eerste kwartaal van 2021 - derde kwartaal van 2025 gegroeid van 820 naar 2604 aanvragen. Gemeenten blijken door de enorme koopprijsstijgingen in het jaar 2021 en begin 2022 een meer actief beleid te zijn gaan voeren op dit punt en in hun regelingen meer aansluiting te hebben gezocht bij de NHG-grenzen. De door uitponding ontstane groei van het aanbod van betaalbare appartementen in de laatste twee jaar heeft deze trend verder versterkt. Ook het aantal toegekende startersleningen laat een vergelijkbaar verloop zien.

Dit blijkt uit de gegevens in de eenenvijftigste Monitor Koopwoningmarkt (derde kwartaal 2025).

Verkoopprijzen blijven bescheiden stijgen

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

Figuur 1 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2025



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

De PBK (gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) blijkt in de eerste drie kwartalen van 2025 steeds met circa 1,8% hoger uit te komen ten opzichte van het voorliggende kwartaal (zie figuur 1). Daarmee wijkt deze prijsstijging in deze periode af van het normale seizoenspatroon en ligt deze ook op een lager niveau dan in 2024. In reële termen, dus gecorrigeerd voor de algehele inflatie, is er zelfs sprake van een gelijkblijvende prijsindex in het derde kwartaal van 2025. De verkoopprijzen voor woningen stijgen dus net zo snel als gemiddeld alle overige goederen. Ten opzichte van een jaar geleden komt de PBK nog wel

duidelijk hoger uit (+7,8%), maar ook dit percentage ligt nu voor het derde opeenvolgende kwartaal lager dan in het voorliggende kwartaal. Deze jaar-op-jaar mutatie wijst wel op een nog steeds aanhoudende vraagdruk.
Omdat de PBK gecorrigeerd wordt voor veranderingen in de pakketsamenstelling van verkochte woningen, kan de geringere prijsstijging in 2025 niet worden toegeschreven aan het grotere aandeel appartementen in de transacties. De kwartaal-op-kwartaal mutatie lijkt toch eerder een voorzichtige bevestiging van een iets minder scherpe stijging van de koopprijzen van koopwoningen.

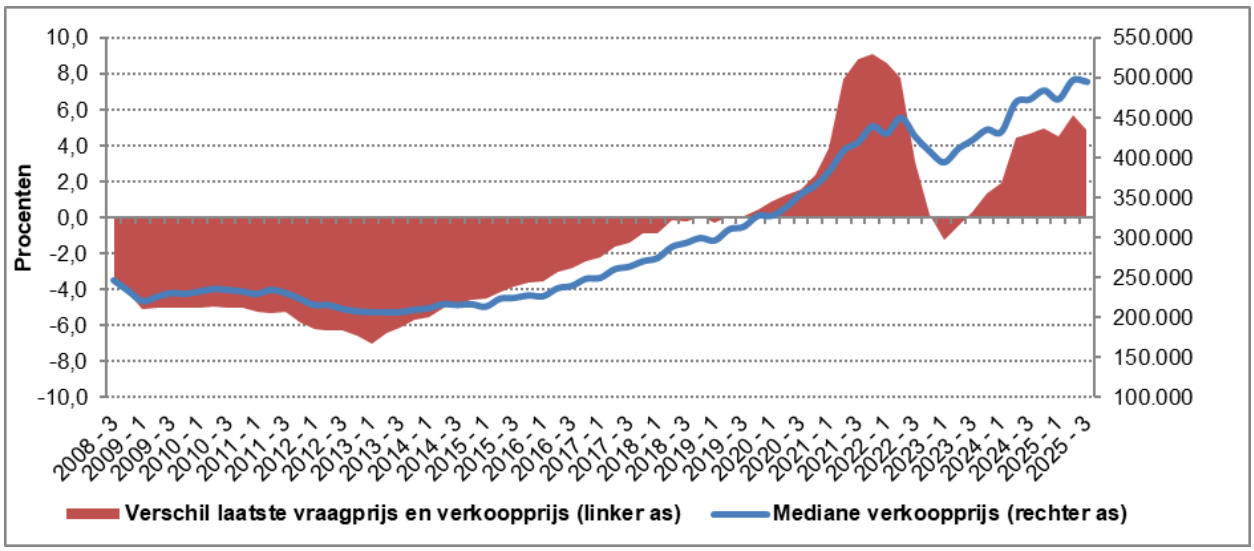
In de mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM) wordt eveneens grotendeels voor de wijziging in pakketsamenstelling van verkochte woningen gecorrigeerd. De mediane verkoopprijs heeft een directere relatie met de marktomstandigheden in het betreffende kwartaal, omdat het op de verkopen in dat kwartaal is gebaseerd. Net als in het eerste kwartaal van 2025, blijkt de verkoopprijs in het derde kwartaal licht te dalen (-0,9%) ten opzichte van het voorliggende kwartaal (zie figuur 1). De toename van het te koop staand aanbod aan woningen drukt de koopprijsontwikkeling enigszins. In het tweede kwartaal werd dan weer een prijsstijging met 4,4% vastgesteld, wat wel wijst op een blijvende vraagdruk op de markt van bestaande koopwoningen. In reële termen, dus gecorrigeerd voor de algehele inflatie, ligt de mediane verkoopprijs eveneens 1,0% lager dan in het derde kwartaal van 2025.
De ervaring uit eerdere jaren leert dat de ontwikkeling van de mediane koopprijs in het eerste en het derde kwartaal van een jaar vrijwel altijd (veel) minder positief is, dan in het voorliggende en het erop volgende kwartaal. Maar een prijsdaling is ook binnen dat seizoenspatroon wel opvallend te noemen en zou eveneens een aanwijzing kunnen zijn voor een iets minder scherpe koopprijsstijging van woningen.

De jaar-op-jaar mutatie van de mediane verkoopprijs (niet weergegeven in figuur 1) is in het derde kwartaal van 2025 (+4,6%) voor het vijfde opeenvolgende kwartaal weer iets minder hoog dan in het voorliggende kwartaal. Daaruit blijkt ook dat de prijsstijgingen in de tweede helft van 2024 en de eerste drie kwartalen van 2025 enigszins geremd worden, na een periode van ongekend snel oplopende prijzen. Per saldo bedraagt de mediane verkoopprijs € 496.000 in het derde kwartaal van 2025. In reële termen, dus gecorrigeerd voor de algehele inflatie, ligt de mediane verkoopprijs inmiddels op een vergelijkbaar niveau als bij de vorige top in het tweede kwartaal van 2022.

Overbieden van de vraagprijs lijkt te stabiliseren
De grote disbalans tussen vraag en aanbod van koopwoningen, de gunstige financieringsvoorwaarden, de grote concurrentie tussen potentiële kopers en het overeind blijvend vertrouwen in de koopwoningmarkt, houden het fenomeen 'overbieden' op de koopwoningmarkt nog steeds in stand in de tweede helft van 2024 en de eerste drie kwartalen van 2025. Overbieden is de onwerkelijke situatie, waarin er gemiddeld genomen meer dan de vraagprijs wordt betaald voor de koopwoning; een gegeven dat ook in de periode 2020-2022 duidelijk te herkennen is geweest (zie figuur 2).

Gedurende het jaar 2024 is er sprake van een behoorlijke stijging van de koopprijzen en een toename van het overbieden. Het aandeel woningen dat boven de vraagprijs is verkocht, blijkt uit de informatie van de NVM te zijn opgelopen naar ongeveer 70% in het vierde kwartaal van 2024. In het meest recente kwartaal, het derde kwartaal van 2025, blijkt dit aandeel licht te zijn gedaald. Gemiddeld over alle verkochte woningen is er 4,9% boven de vraagprijs betaald (zie figuur 2), wat ook een daling betekent ten opzichte van de gemiddelde overbieding in het voorliggende kwartaal (5,7%). Het overbieden lijkt voorlopig te stabiliseren door de toename van het te koop staande aanbod als gevolg van het uitponden van beleggerswoningen.
Natuurlijk kent dit beeld nog wel verschillen per woningmarktregio en marktsegment. Zo blijkt er in de marktsegmenten met de grootste concurrentie tussen potentiële kopers, de tussenwoningen, vaker (tot 80%) en meer (tot 6,8%) overboden te worden, zo blijkt uit nadere informatie van de NVM.

Figuur 2 Het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2025

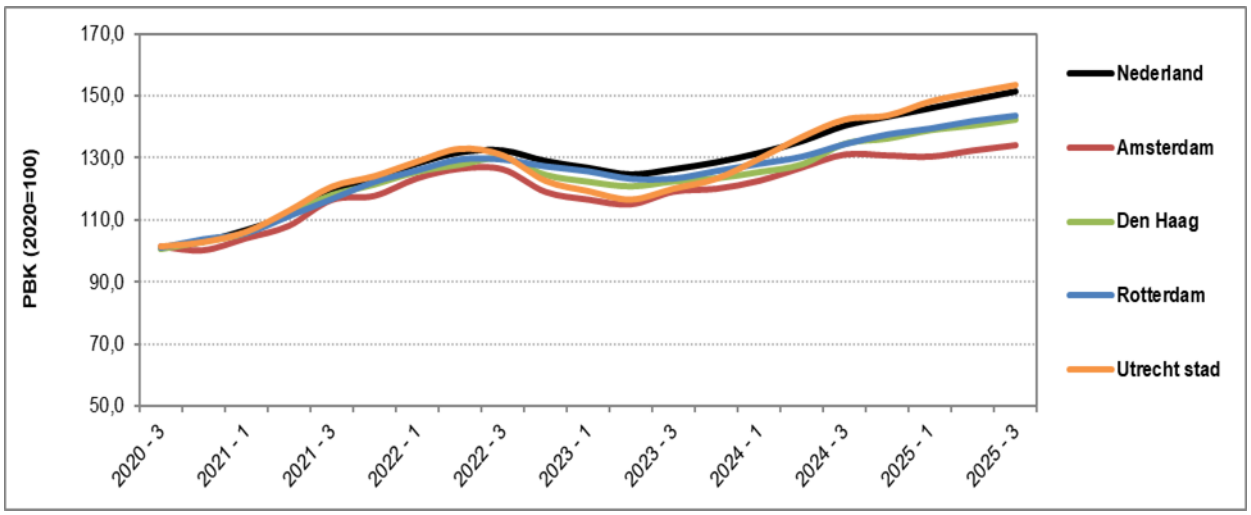


Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2025

Regionale verschillen in de koopprijsontwikkeling

Dat het uitponden van beleggerswoningen effect heeft op het te koop staand aanbod van koopwoningen en daarmee op de vraag-aanbodverhouding en de koopprijsontwikkeling, blijkt ook uit de ontwikkeling van de PBK in de verschillende provincies en de vier grote steden. Het fenomeen uitponden' doet zich namelijk vooral voor in de grote(re) steden van Nederland, waar de particuliere huursector historisch groter is en (buitenlandse) beleggers bovengemiddeld actief zijn. Uit figuur 3 blijkt dat de koopprijsontwikkeling in Den Haag, Rotterdam en met name Amsterdam dan ook achterblijft bij het Nederlandse gemiddelde. Ondanks een blijvende vraag naar koopwoningen, zorgt het plotselinge extra aanbod van bestaande woningen toch voor een herijking van de te betalen verkoopprijs. Daardoor stijgen de koopprijzen toch net iets minder hard.

Figuur 3 De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS) voor de vier grote steden en voor geheel Nederland, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2021 – 3e kwartaal 2025

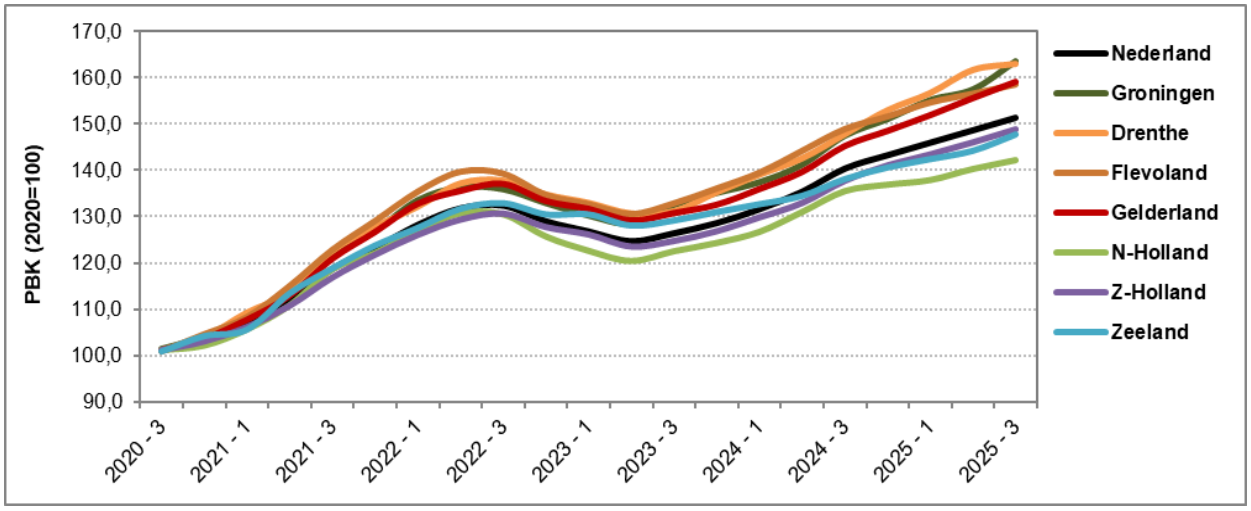


Bron: CBS, Statline, 2025

Hetzelfde effect is ook terug te zien in de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland, waarin relatief veel grote steden, met een grotere particuliere huursector, liggen (zie figuur 4). In beide provincies blijft de PBK de laatste drie jaar onder het Nederlands gemiddelde liggen. Ook de prijsstijging van koopwoningen in de provincie Zeeland blijft het laatste vier kwartalen (net) onder het niveau van Nederland als geheel. In dit geval is dit echter niet (of nauwelijks) het gevolg van het uitponden van huurwoningen, maar leidt een duidelijk minder krappe koopwoningmarkt tot geringere koopprijsstijgingen. De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) voor deze provincie komt uit op een score van 4,4; voor Nederland als geheel bedraagt deze score 2,3.

Uit figuur 4 valt ook af te lezen dat het juist de meer noordoostelijk provincies (Groningen, Drenthe, Gelderland en Flevoland) zijn, waar de koopprijsontwikkeling van verkochte koopwoningen in de laatste twee jaar sterker is geweest dan gemiddeld in Nederland. In deze provincies is het te koop staand aanbod van woningen minder sterk toegenomen in die periode, waardoor de vraag-aanbodverhouding meer onder druk is blijven staan. Daarnaast kan deze afwijkende koopprijsontwikkeling ten opzichte van de westelijke provincies het gevolg zijn van het zogenaamde rimpel-effect; een omslag in de woningmarktomstandigheden en de koopprijsontwikkeling manifesteert zich vaak eerst in de grote steden en van daaruit in de westelijke provincies en later in de meer perifere regio's van Nederland.

Figuur 4 De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS) voor enkele provincies en voor geheel Nederland, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2020 – 3e kwartaal 2025



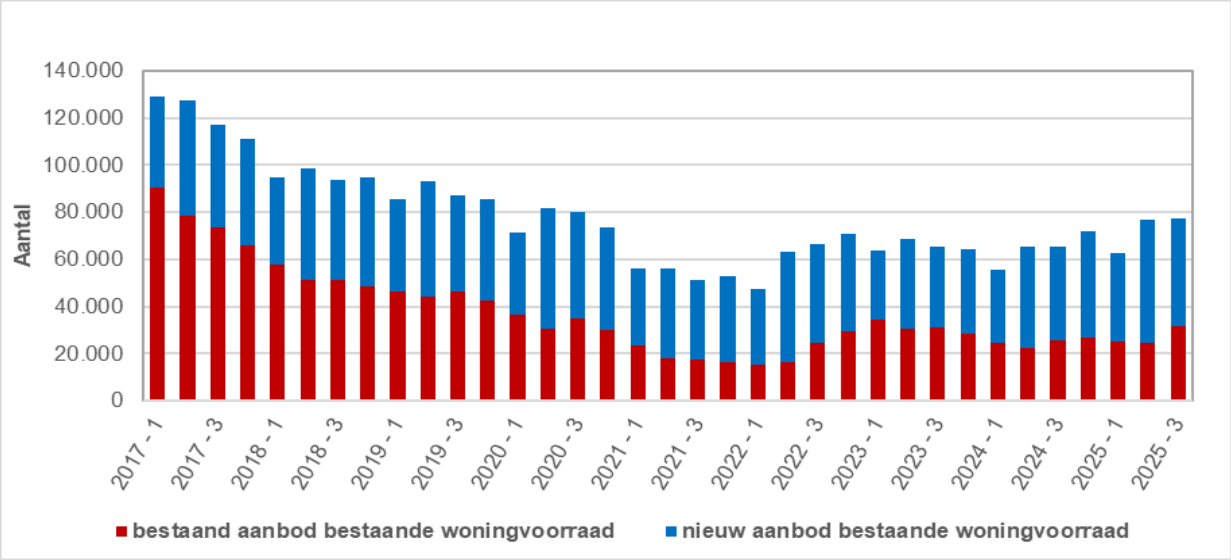
Bron: CBS, Statline, 2025

Aanbod in de bestaande woningvoorraad

Aanbod te koop staande woningen groeit enigszins maar blijft historisch laag

Gedurende 2023 en het eerste kwartaal van 2024 is het aantal te koop aangeboden woningen in de bestaande woningvoorraad steeds teruggelopen (zie figuur 5). Dit geldt voor zowel de nieuw te koop aangeboden woningen, als het aantal woningen dat al langer te koop staat. In het tweede kwartaal van 2024 nam het aantal nieuw te koop gezette woningen echter voor het eerste weer licht toe. In het derde kwartaal van 2025 stabiliseert het totaal aantal te koop aangeboden woningen op een hoog niveau. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2024 is er dan ook sprake van een stijging van 18,6%. We moeten terug naar het jaar 2020 om een vergelijkbaar niveau aan te treffen. Toch blijft het totaal aanbod van circa 77.600 te koop staande woningen in het derde kwartaal van 2025 veel geringer dan de ongeveer 120.000 woningen per kwartaal in het jaar 2017; een periode die gekenmerkt wordt door 'normale marktomstandigheden'.

Figuur 5 Totaal aantal te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2017 – 3e kwartaal 2025



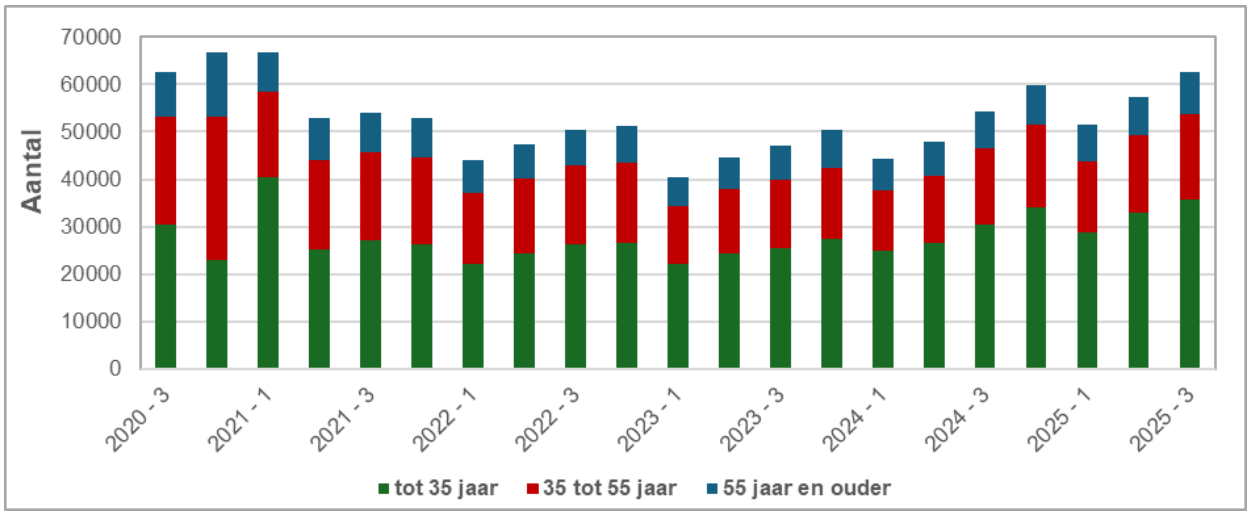
Bron: NVM, 2025

De samenstelling van het aanbod van woningen in de bestaande voorraad is de afgelopen paar jaar wel sterk gewijzigd. Zo meldt de NVM in haar kwartaalrapportage over het derde kwartaal dat de stijging van het aantal te koop gezette woningen vooral veroorzaakt wordt door de groei van het aantal appartementen. Het betreft dan meer specifiek appartementen die via het uitponden door verhuurders op de markt komen. Zo zijn er sinds de NVM de woningmarktcijfers bijhoudt de afgelopen twee kwartalen nog nooit zoveel appartementen aangemeld.

Meer kansen voor starters

De sterke stijging van de veelal wat goedkopere en kleinere appartementen komt ook terug in de stijging van het aantal en het aandeel starters dat de afgelopen kwartalen zijn slag op de koopmarkt wist te slaan. Zo steeg het aantal kopers met een leeftijd onder de 35 jaar van circa 24.800 in het eerste kwartaal van 2024 naar 35.600 in het derde kwartaal van 2025 (zie figuur 6).

Figuur 6 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) naar leeftijdsklasse koper, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2020 – 3e kwartaal 2025



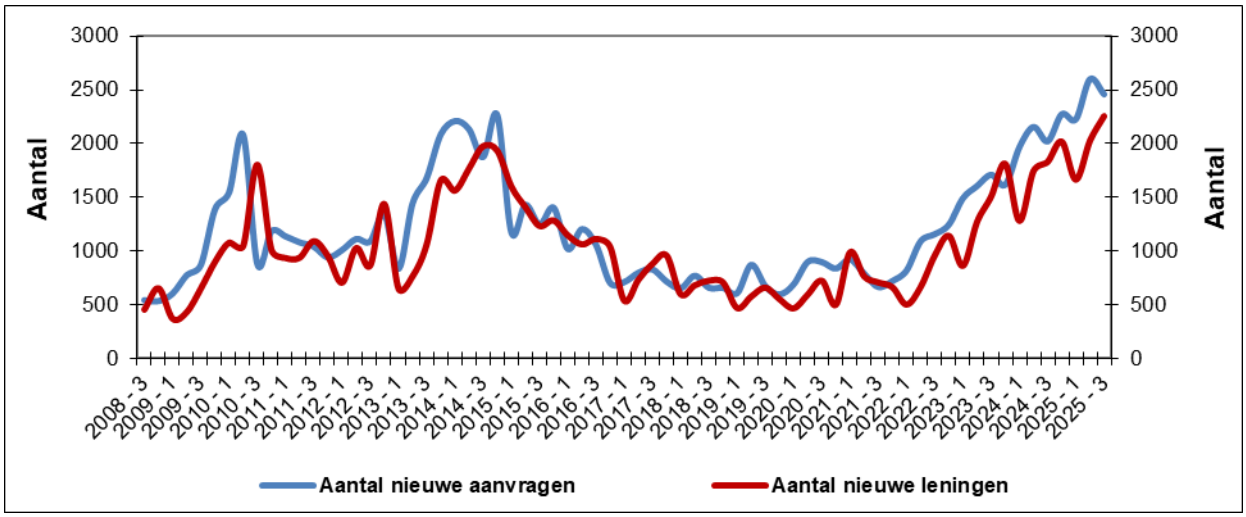
Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2025

Aantal aanvragen voor Startersleningen blijft in een stijgende trend

De positie van potentiële starters op de koopwoningmarkt blijft centraal staat in veel debatten, waardoor er ook blijvende aandacht is voor de vraagondersteuning voor deze groep woonconsumenten. Het verstrekken van Startersleningen aan starters op de koopwoningmarkt is een van deze mogelijke instrumenten om die ondersteuning vorm te geven. Enerzijds zorgt een verbeterde positie van potentiële starters op de koopwoningmarkt tot meer aanvragen van Startersleningen en anderzijds leidt het ontvangen van een Starterslening tot meer feitelijke toetreding van de koopwoningmarkt.

De stijging van het aantal jonge starters is in overeenstemming met de groei van het aantal door SVN ontvangen aanvragen van Startersleningen sinds eind 2021. Dit aantal is in de periode eerste kwartaal van 2021 - derde kwartaal van 2025 gegroeid van 820 naar 2604 aanvragen (zie figuur 7). In de praktijk blijkt dat gemeenten door de enorme koopprijs-stijgingen in het jaar 2021 en begin 2022 een meer actief beleid zijn gaan voeren op dit punt en in hun regelingen meer aansluiting zoeken bij de NHG-grenzen. De door uitponding ontstane groei van het aanbod van betaalbare appartementen in de laatste twee jaar heeft deze trend verder versterkt. Ook het aantal toegekende startersleningen laat een vergelijkbaar verloop zien.

Figuur 7 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2025

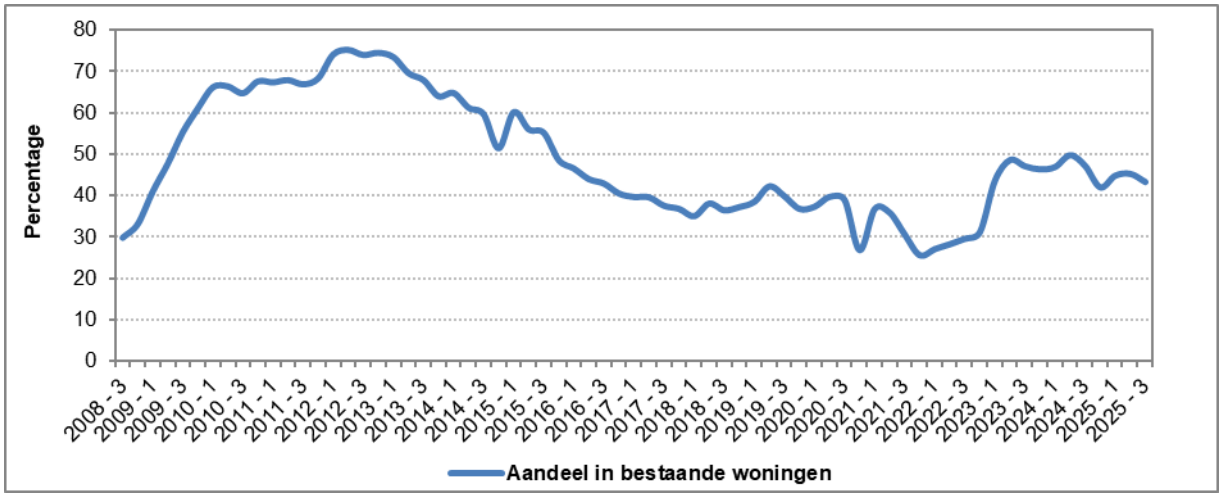


Bron: SVn, 2025

Aandeel nieuwe woningbezitters met NHG blijft toch rond de 45%

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

Figuur 8 Aandeel nieuw verstrekte hypotheken met NHG in totaal aantal transacties (Kadaster registratie) voor bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2025



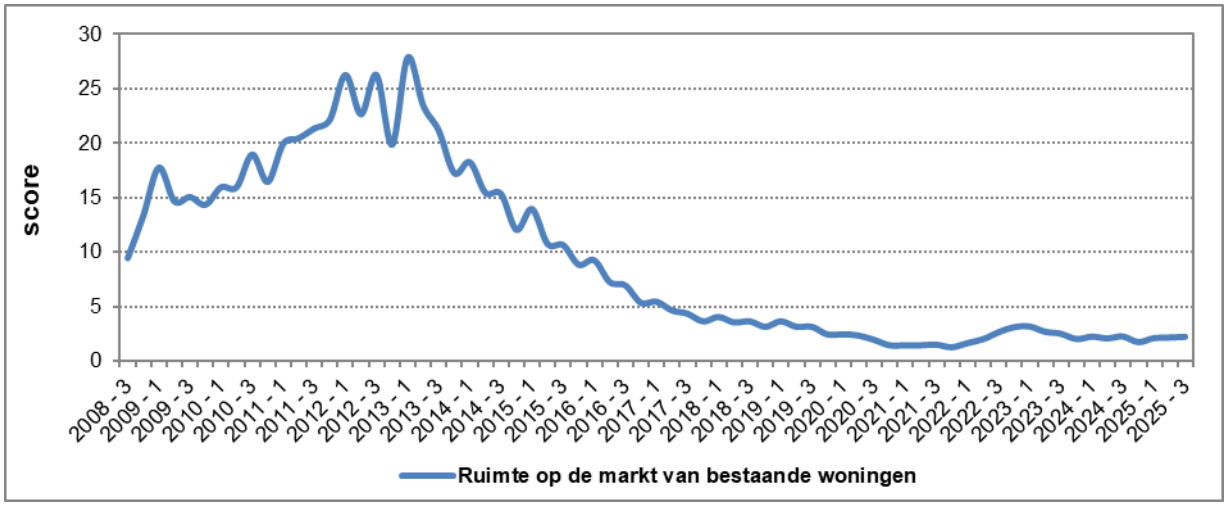
Bron: NHG, 2025

Sinds 2022 nam het aandeel woningverkopen in de bestaande woningvoorraad met NHG garantie sterk toe van 27% in het eerste kwartaal van 2022 naar 50% in het tweede kwartaal van 2024. Sindsdien zet zich echter een lichte daling in en komt het aandeel in het derde kwartaal van 2025 uit op 43% (zie figuur 8). Tegen de achtergrond van het feit dat er steeds meer goedkopere appartementen op de markt zijn gekomen en er meer woningen aan jonge starters zijn verkocht, is deze lichte daling wellicht onverwachts. Uit nadere informatie van de NHG (hier niet weergegeven) blijkt echter dat het aandeel verkochte woningen tot de NHG-grens in het 3e kwartaal circa 54% bedraagt. Het marktaandeel van NHG voor woningen tot de NHG-grens komt uit op 80% en wijkt daarmee niet af van de voorgaande twee kwartalen. Wellicht maken jonge kopers deels gebruik van aflossingsvrije hypotheken (om de netto maandlasten te drukken), waardoor men niet in aanmerking komt voor een NHG garantie.

Krapte blijft ongekend hoog op de huidige markt van bestaande koopwoningen

De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) voor de bestaande koopwoningmarkt laat sinds het vierde kwartaal van 2023 een stabilisatie zien en schommelt de laatste twee jaar tussen de waarden van 2,1 en 2,3. Dit met uitzondering van het vierde kwartaal van 2024 toen een waarde van 1,8 werd aangetikt (zie figuur 9). Het eerder gemelde forse aanbod van nieuwe koopwoningen leidt dus niet tot een ruimere markt. De nog steeds grote vraag naar koopwoningen draagt er zorg voor dat dit nieuwe aanbod ook snel weer wordt afgezet. De huidige markt van bestaande koopwoningen blijft dus zeer krap, want een score tussen de 5 en 7 wordt als een indicatie voor een normaal functionerende koopwoningmarkt beschouwd.

Figuur 9 De krapte-indicatoren voor de bestaande koopwoning-markt, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2025



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2025.

Meer transacties van bestaande koopwoningen door met name uitponden van huurwoningen

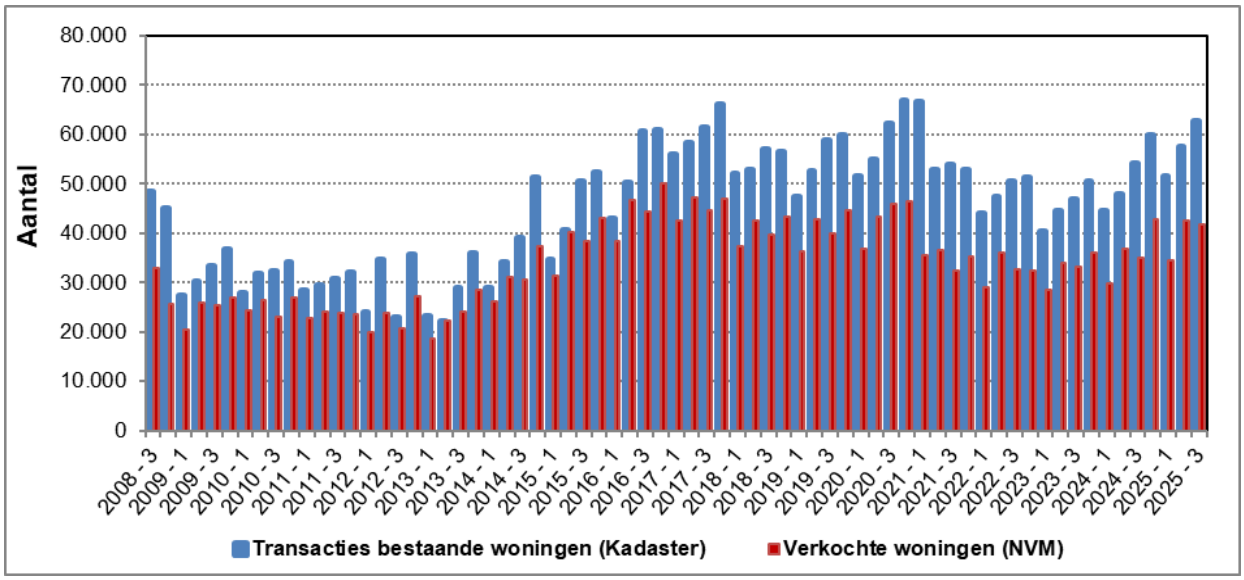
In de vorige monitorrapportages is al gemeld dat in de afgelopen jaren enkele ingrijpende beleids- en wetswijzigingen doorgevoerd zijn op aanpalende beleidsterreinen. Denk hierbij aan de verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,4%, de ingevoerde fiscale aanslag op tweede woningen in box 3 en het verbod op tijdelijke huurcontracten en de Wet Betaalbare huur. Deze maatregelen hebben neveneffecten op de koopwoningmarkt.

Door deze wijzigingen is het verhuren van woningen namelijk duurder geworden, waardoor veel investeerders en particuliere verhuurders hun panden verkopen. Gedurende het afgelopen jaar is daardoor het aantal te koop aangeboden woningen in de bestaande woningvoorraad fors opgelopen, waardoor de licht dalende trend in het nieuw te koop gezette aanbod van bestaande woningen uit voorgaande jaren is gekeerd.

Het hierboven benoemde gewijzigde aan- en verkoopgedrag (uitponden) van particuliere en bedrijfsmatige investeerders op de huurwoningmarkt is de belangrijkste (en wellicht de enige) oorzaak van de stijging van het aantal door de NVM geregistreerde verkopen gedurende 2024 en 2025 (zie figuur 10). Hoewel het aantal verkopen in het derde kwartaal van 2025 1,5% lager ligt dan in het tweede kwartaal, is dat vooral een gevolg van het gebruikelijke seizoeneffect (i.e. zomereffect). De stijgende lijn op de koopwoningmarkt blijft goed zichtbaar: ten opzichte van het derde kwartaal van 2024 ligt het aantal transacties namelijk 19,3% hoger.

In hun "Analyse van de woningmarkt 2e kwartaal 2025" geeft de NVM aan, dat het in circa 20% van de verkochte woningen gaat om uitponding, terwijl dit in 2023 slechts 10% was. Hetgeen impliceert dat de extra verkopen van deze woningen volledig zorgt voor de toegenomen dynamiek op de markt voor bestaande koopwoningen. Zonder de recente beleidswijzigingen zou het aantal verkopen waarschijnlijk zijn gestabiliseerd op het niveau van 2022 en 2023.

Figuur 10 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2025



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

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

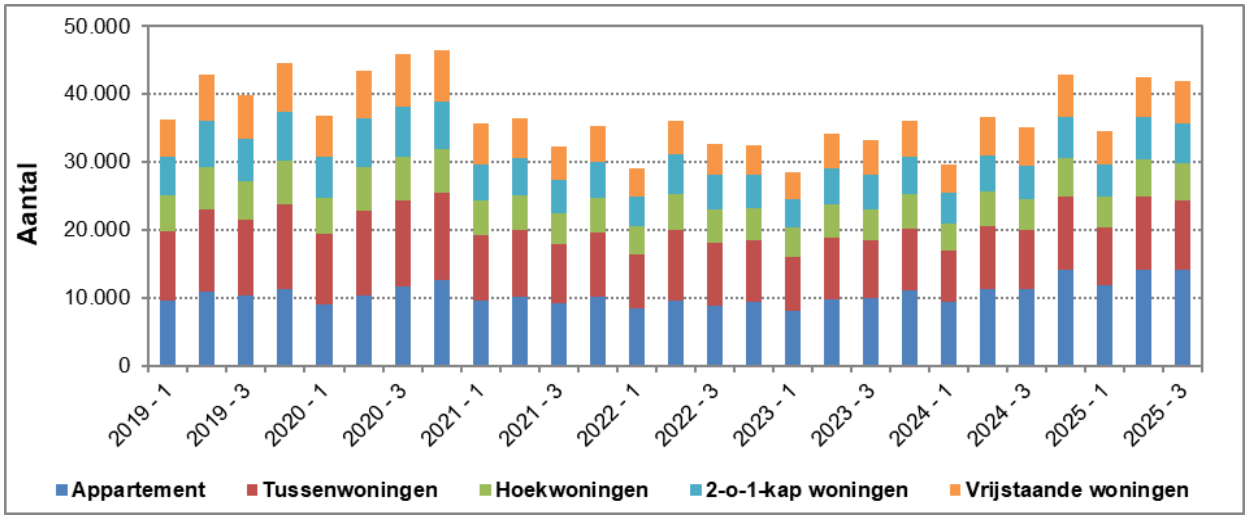
Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties ligt, net als in de NVM-data, in 2024 en 2025 op een duidelijk hoger niveau dan in 2023. In het derde kwartaal van 2025 zijn er bijna 62.600 transacties geregistreerd (zie figuur 10), wat een stijging van 15,6% betekent ten opzichte van het jaar ervoor. Deze ontwikkeling van het aantal transacties past in het beeld van de sterke toename van de verkochte huurwoningen. Zoals in de vorige kwartaalrapportage is vermeld, komt het aantal transacties over 2024 als geheel (206.500 woningen) voor het eerst sinds drie jaar hoger uit dan in het voorgaande jaar.

Relatief meer appartementen en tussenwoningen verkocht in de bestaande voorraad

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

In 2024 zijn namelijk circa 46.100 appartementen verkocht, wat een toename is van 7.400 appartementen ten opzichte van 2023 (zie figuur 11). In het derde kwartaal van 2025 zet deze trend door: het aantal verkochte appartementen stijgt met 24,8% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2024. In het derde kwartaal van 2025 is 34% van alle verkochte woningen een appartement, terwijl dat in het derde kwartaal van 2023 slechts 30% was. Dit duidt erop dat beleggers en particuliere verhuurders minder animo hebben om hun huurwoning aan te houden, waardoor dit type woning vaker te koop wordt aangeboden.

Figuur 11 Aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2019 – 3e kwartaal 2025



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2025

Deze verschuiving naar woningtype is ook terug te zien in de transactiegegevens van het Kadaster. Het aandeel appartementen in het totaal aantal transacties loopt namelijk op van 30% aan het eind van 2023 naar 35% eind 2024. In het derde kwartaal van 2025 zijn er bijna 21.900 transacties van appartementen geregistreerd, wat een stijging van 24,1% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2024 betekent. Het totaal aantal transacties is in dezelfde periode met 'maar' 15,6% toegenomen, wat bevestigt dat de toename in het aantal transacties vooral wordt gedreven door de verkoop van voormalige huurwoningen.

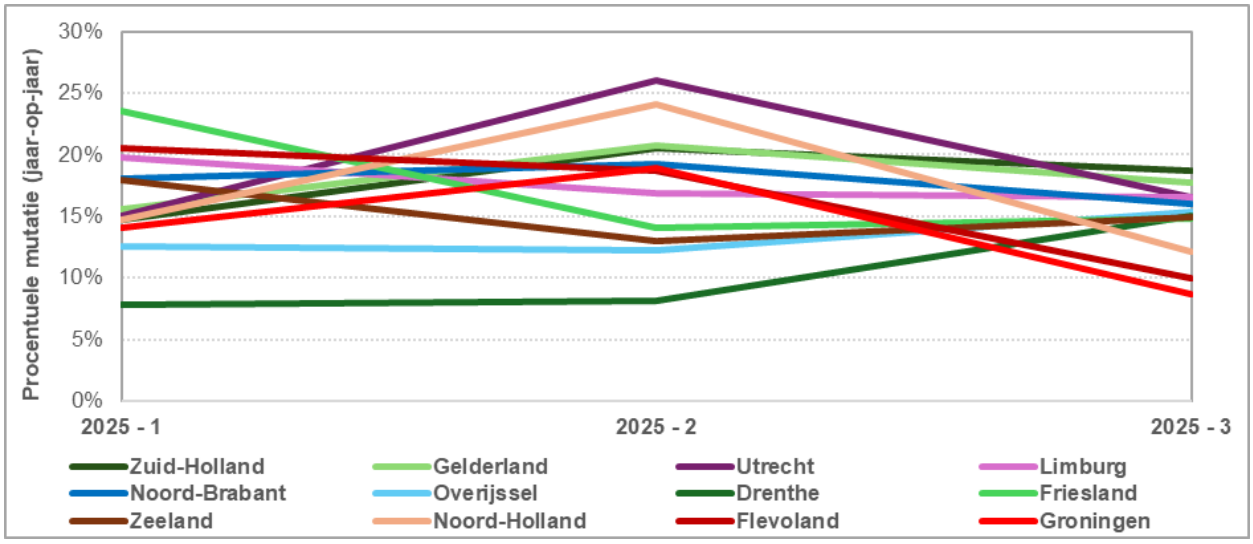
Door het beschikbaar komen van extra te koop aangeboden appartementen, blijken vooral de kansen van starters op de koopwoningmarkt te zijn toegenomen. Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties waarbij het kopende huishouden jonger is dan 35 jaar, is namelijk opgelopen van circa 99.300 in 2023 naar 116.000 in 2024 (zie het Vastgoeddashboard van het Kadaster). Deze toename (+16,8%) is groter dan het totaal aantal transacties (+13,2%), waardoor het aandeel jonge kopers toeneemt. De trend zet dit kwartaal door: in het derde kwartaal van 2025 zijn er 2,5 procentpunt meer jonge kopers dan in hetzelfde kwartaal van 2024.

Regionale verschillen in toename aantal transacties op de markt van bestaande koopwoningen

Regionaal verschilt de groei van het aantal koopwoningtransacties. Figuur 12 toont de procentuele jaarmutaties per provincie. In het tweede kwartaal van 2025 is een piek zichtbaar in Utrecht en Noord-Holland, met stijgingen van circa 26% en 24%, mogelijk deels door het grote aandeel huurwoningen dat wordt uitgepond in deze provincies.

In Zeeland en Friesland is in dezelfde periode juist een daling zichtbaar, wat aangeeft dat hier de markt minder dynamisch is. Zuid-Holland en Drenthe vertonen daarentegen een geleidelijke stijging over de drie kwartalen. De meeste overige provincies, zoals Noord-Brabant, Gelderland en Flevoland, laten een meer gematigd beeld zien, variërend tussen 15% en 20%. Dit benadrukt dat zowel provincies met een grote huurmarkt als provincies met een actieve koopwoningmarkt een stijgende trend laten zien, maar dat de snelheid en omvang van de groei van het aantal koopwoningtransacties per regio sterk verschilt.

Figuur 12 De procentuele jaarmutatie van het aantal transacties naar provincie, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2020 – 3e kwartaal 2025



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2025

Doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad blijft onder druk staan

Normaal gesproken vormt het toetreden van een starter op de koopwoningmarkt het begin van een verhuisketen met nog één à twee verhuizingen (doorstromers) in de bestaande voorraad van koopwoningen. Wanneer een starter een door een belegger te koop aangeboden huurwoning betrekt, is daar echter geen sprake van. Dat betekent dat het effect van de opleving van het aantal transacties in de laatste kwartalen eerder zal wegebben dan onder normale woningmarktomstandigheden. De verkochte huurwoningen zorgen dus waarschijnlijk niet voor nog meer dynamiek binnen de koopwoningvoorraad in de komende kwartalen. De versterkte verkoop van huurwoningen zal echter nog wel enkele kwartalen aanhouden, doordat woningen worden uitgepond op het moment dat huurders hun contract opzeggen, of op het moment dat tijdelijke huurcontracten aflopen. Ook hebben institutionele beleggers veel woningen aan kleinere beleggers verkocht. Ook deze complexen zullen de komende jaren geleidelijk worden uitgepond.

Dus hoewel het totale aantal transacties op de woningmarkt toeneemt, betekent dit niet dat de koopwoningmarkt ook beter functioneert. Het zijn voornamelijk eenmalige toevoeging van woningen aan de onderkant van de markt, die naar verwachting geen doorstroomketens zal veroorzaken. Tegelijkertijd gaat dit gepaard met een afname van het aanbod van particuliere huurwoningen (een zero-sum effect). De druk op zowel de huur- als de koopwoningmarkt zal daardoor naar verwachting de komende kwartalen hoog blijven.

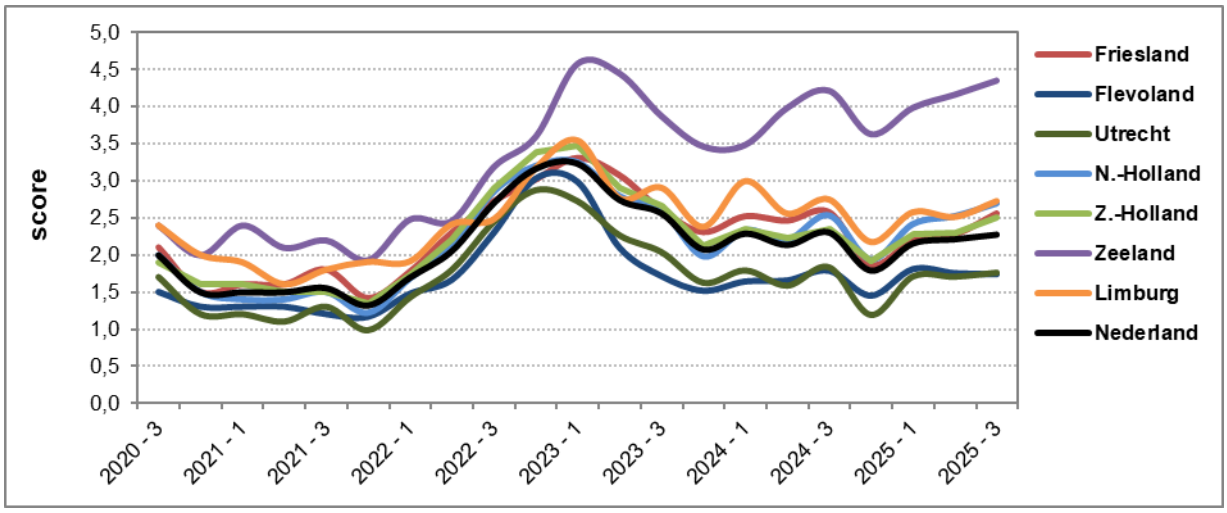
Doordat de vraag aan de onderkant van de koopwoningmarkt hoog blijft, blijven de kansen voor potentiële doorstromers om hun huidige woning goed te verkopen aanzienlijk. Veel van deze potentiële doorstromers hebben in de afgelopen jaren bij lage hypotheekrentes hun bestaande hypotheek overgesloten, waardoor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

Krapte op de huidige markt van bestaande koopwoningen kent duidelijke regionale verschillen

Dat de woningmarkt niet optimaal functioneert, blijkt ook uit de krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) voor de bestaande koopwoningmarkt. Sinds begin 2023 laat deze indicator een licht dalende trend zien, wat wijst op een steeds krapper wordende markt (zie figuur 13). Door het afnemend aanbod hebben de potentiële kopers minder te kiezen en neemt de onderlinge concurrentie toe.

In het derde kwartaal van 2025 komt de kraptescore uit op 2,3, iets hoger dan de 2,2 van het voorgaande kwartaal door een licht toegenomen aanbod. De huidige markt van bestaande koopwoningen blijft daarmee als zeer krap te kwalificeren, aangezien een score tussen 5 en 7 wordt gezien als indicatie van een normaal functionerende markt. Alleen in Zeeland, met een score van 4,4, nadert de markt bijna een normale situatie.

Figuur 13 De krapte-indicatoren voor de bestaande koopwoningmarkt voor enkele provincies en voor Nederland, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2020 – 3e kwartaal 2025



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

Teruglopende en sterk veranderende nieuwbouwproductie

Zoals bekend is in de Nederlandse context de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen voor een deel afhankelijk van het aanbod van koopwoningen op de nieuwbouwmarkt. Nieuwbouwwoningen zijn nog steeds relatief iets duurder en worden daardoor relatief vaak gekocht door huishoudens, die al eigenaar-bewoners zijn en die daarmee de start vormen van een verhuisketen in de bestaande woningvoorraad. Minder transacties op de nieuwbouwmarkt, resulteert dus met enige vertraging ook in minder transacties op de markt van bestaande koopwoningen.

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

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

Nieuwbouwproductie van koopwoningen wijzigt snel van samenstelling

De NVM maakt in haar 'Analyse woningmarkt 3e kwartaal 2025' (hier niet weergegeven) duidelijk dat de recent verkochte nieuwbouw sterk van samenstelling is veranderd. Zo is het aandeel appartementen in het totaal aantal transacties van nieuwbouwwoningen in het derde kwartaal van 2025 fors hoger dan een jaar geleden (van 37% naar 48%) en veel hoger dan vijf jaar geleden (25%). Daarbij blijkt ook het aandeel kleine woningen van maximaal 100 vierkante meter sterk opgelopen. Deze verschuiving is vooral ten koste gegaan van de goedkopere eengezinswoningen. De branchevereniging geeft daarbij aan dat de beleidsnadruk op binnenstedelijk bouwen en op betaalbare woningen hebben bijdragen aan deze verschuiving naar met name kleinere appartementen. In iets mindere mate is deze verschuiving ook veroorzaakt, doordat in de afgelopen twee jaar oorspronkelijke huurprojecten omgezet werden naar koopappartementen. Investeerders toonden namelijk minder interesse in nieuwe projecten ten tijde van de discussie over en invoering van de Wet betaalbare huur.

Kleinere, goedkopere appartementen in binnenstedelijk gebied sluiten goed aan op de wensen en de financiële mogelijkheden van jongere huishoudens en starters op de koopwoningmarkt. Maar zoals eerder gezegd worden huishoudens (huurders en eigenaarbewoners) op middelbare leeftijd en zeker de veelal draagkrachtige oudere huishoudens in de koopsector hiermee minder goed bediend op de nieuwbouwmarkt. Dit laat zich niet goed rijmen met de beleidsdoelstelling om de doorstroming van empty nesters in de bestaande woningvoorraad te bevorderen. Niet alleen worden de appartementen kleiner, ook de buitenruimte neemt af. Zo becijferde de NVM dat de gemiddelde buitenruimte van een appartement van 11m2 in 2011 afnam tot 8m2 in het derde kwartaal van 2025. Bij grondgebonden woningen is een vergelijkbare ontwikkeling zichtbaar. Het gemiddelde perceeloppervlak van verkochte tussenwoningen lag in de periode 2018–2021 nog rond de 130 m². In 2025 bedraagt dit gemiddeld slechts 115 m². Hoekwoningen laten een vergelijkbare trend zien.

Productie van nieuwbouw koopwoningen in neerwaartse beweging

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

In figuur 14 is de ontwikkeling van het aantal aangeboden en verkochte nieuwbouwkoopwoningen weergegeven. De ervaring leert dat de aantallen in de laatst gepresenteerde kwartalen nog bijgesteld worden door nameldingen in het registratiesysteem. Vanaf het eerste kwartaal van 2023 blijkt het animo onder de woonconsumenten voor het kopen van een nieuwbouwwoning zich te herstellen. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen loopt op van bijna 3.300 woningen naar circa 7.500 woningen in het vierde kwartaal van 2024. Sinds de eerste twee kwartalen van 2025 zet zich echter een daling in en komt in het tweede kwartaal van 2025 het aantal verkochte nieuwbouwkoopwoningen uit op 5.919.

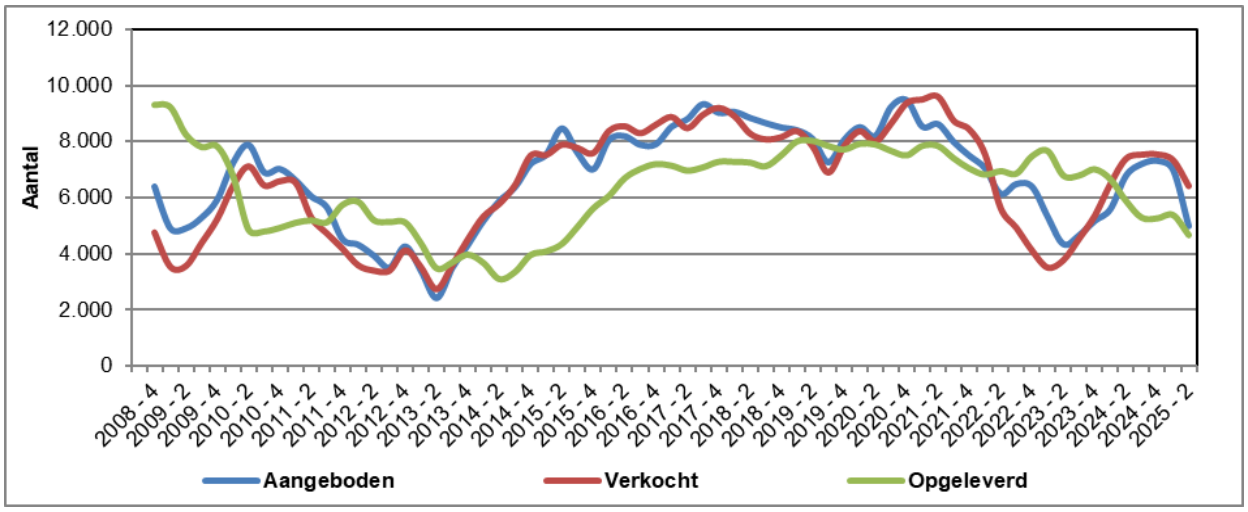
Met het aantrekken van de verkopen komt met enige vertraging ook het aanbod van nieuwe projecten in de lift. Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen loopt vanaf medio 2023 op van zo'n 4.500 woningen per kwartaal naar bijna 7.000 woningen in het vierde kwartaal van 2024. Maar ook het aantal aangeboden

koopwoningen maakt een forse daling door en komt in het tweede kwartaal uit op slechts 4.092 woningen; het laagste aantal in een tweede kwartaal sinds 2013.

De eerste twee kwartalen van 2025 tonen dus een trendbreuk aan waardoor de beleidsdoelstellingen om het woningtekort in te lopen ver uit zicht blijven. Dit wordt nog versterkt door het feit dat ook het aantal woningtransformaties in 2024 voor het vijfde jaar op rij is teruggelopen en private verhuurders sinds de forse belastingmaatregelen in 2023 en de huurregulering in 2024 minder animo vertonen om woningen te splitsen.

Het aantal opgeleverde nieuwbouw koopwoningen zit wel al langer in een dalende trend; dit correspondeert natuurlijk met de daling in het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen in 2021 en 2022. Maar gezien het aantrekken van de verkochte nieuwbouwwoningen in 2023 en 2024 zal deze trend in de opgeleverde woningen binnenkort omgebogen kunnen worden. Omdat sinds 2025 zowel het aanbod als de verkoop van nieuwbouwwoningen weer stagneren, zou deze omslag echter wel eens van korte duur kunnen zijn.

Figuur 14 Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen (2 maanden voortschrijdend), op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 2e kwartaal 2025



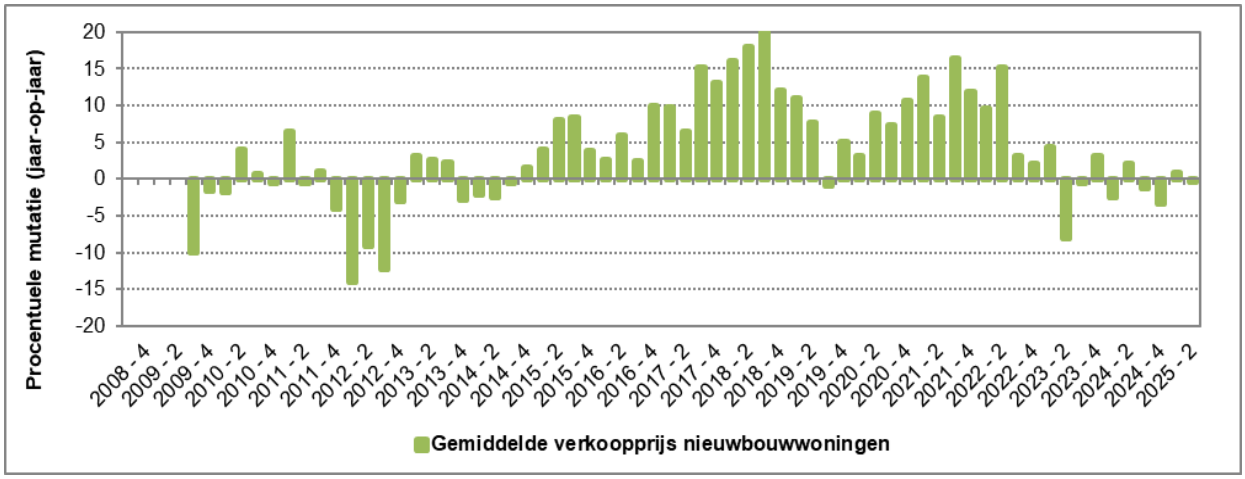
Bron: WoningbouwersNL/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2025

Verkoopprijzen van nieuwbouw koopwoningen stabiliseren al enige tijd

De jaar-op-jaar koopprijsmutaties van nieuwbouwwoningen schommelen de laatste negen kwartalen. De gemiddelde verkoopprijs neemt daarbij veel minder sterk toe dan in de periode 2020-2022 (zie figuur 15). In het eerste en tweede kwartaal van 2025 is er sprake van een prijsstijging met respectievelijk 1,8% en een prijsdaling van -2,2% ten opzichte van een jaar geleden. Daarin is de hiervoor gemelde verschuiving naar het bouwen van relatief meer kleinere koopappartementen te herkennen.

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwe woningen bedraagt in het tweede kwartaal van 2025 circa €482.455 en komt hiermee licht lager uit dan in hetzelfde kwartaal een jaar geleden. In het tweede kwartaal van 2025 komt de gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen (487.150) voor het eerst ook hoger uit dan die van nieuwbouwkoopwoningen. Deze trendbreuk kan worden verklaard door het feit dat er steeds meer kleinere nieuwbouwappartementen worden aangeboden.

Figuur 15 De procentuele jaarmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 2e kwartaal 2025



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

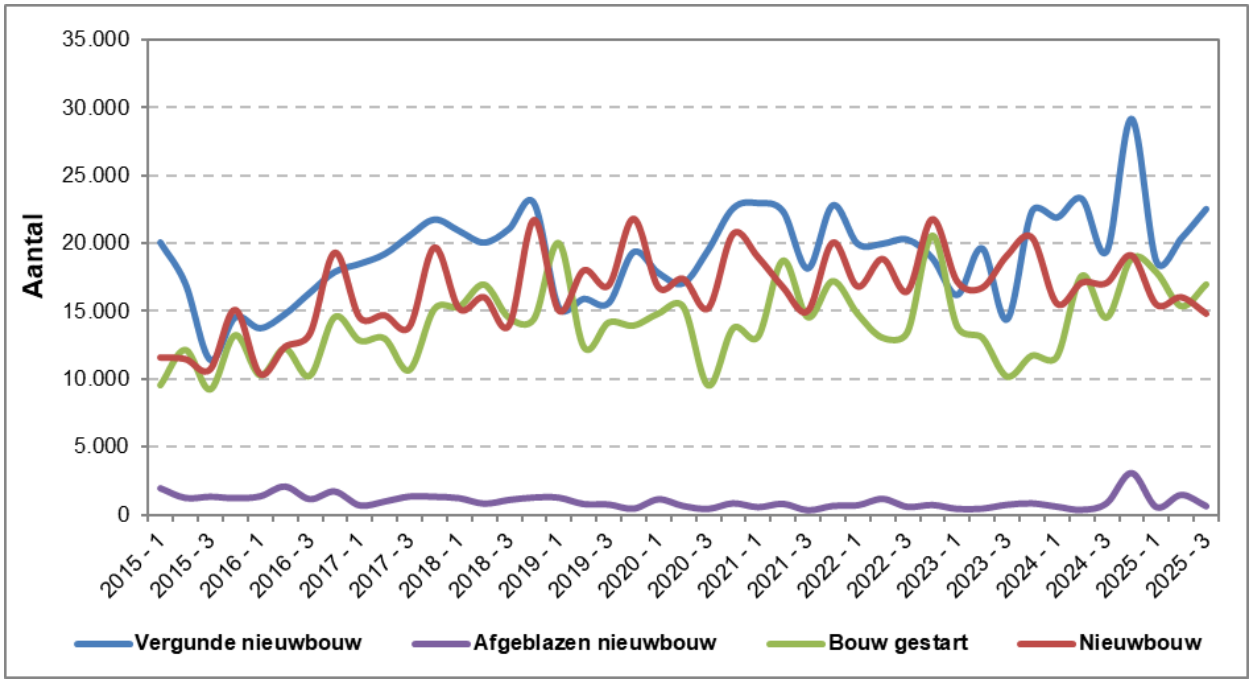
Aantal verleende bouwvergunningen voor koop- en huurwoningen neemt niet toe

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

Figuur 16 verschaft op basis van deze nieuwe statistiek inzicht in het aantal verleende bouwvergunningen, het aantal nieuwe woningen in aanbouw en het aantal afgeblazen woningen. Het aantal verleende bouwvergunningen schommelt sinds het vierde kwartaal van 2023 rond de 22.000 woningen per kwartaal, met een uitschieter in het vierde kwartaal van 2024 naar 29.223 vergunningen. Hierdoor kwam voor heel 2024 het aantal verleende bouwvergunningen op het relatief hoge niveau uit van 93.910. Sinds de eerste drie kwartalen van 2025 zet zich echter een lichte daling in en komt het aantal verleende bouwvergunningen 4,6% lager uit in vergelijking met de eerste drie kwartalen van 2024. Omdat het vierde kwartaal van 2024 een uitschieter betrof, zal er naar verwachting voor heel 2025 sprake kunnen zijn van een daling tussen de 10% en 15%. In dat geval wordt dan weer aangesloten bij de trend over de afgelopen twee jaar met zo'n 22.000 bouwvergunningen per kwartaal.

Het aantal woningen dat in aanbouw is genomen vertoont een meer gelijkmatige ontwikkeling (zie figuur 16). Dit aantal daalde sinds eind 2022 fors, waarna er vanaf 2024 een stijging valt waar te nemen. Sinds 2024 schommelt het aantal in aanbouw genomen nieuwbouwwoningen tussen de 15.000 en bijna 19.000 woningen per kwartaal. Duidelijk onder het gemiddelde van het aantal verleende bouwvergunningen dat, zoals eerder aangeven, op een niveau van 22.000 uitkomt. Een deel van dit verschil kan verklaard worden, doordat er ook andere typen woningen worden meegenomen en er woningen worden afgeblazen. De laatste kwartalen schommelt dit rond de 1.440 woningen per kwartaal. Hierdoor neemt het aantal woningen in de pijplijn toe. De toekomst zal leren of deze bouwvergunningen alsnog tot de bouw van een woning leiden of dat ze worden teruggetrokken.

Figuur 16 Het aantal verleende bouwvergunning voor nieuwbouw woningen, het aantal afgeblazen nieuwbouwwoningen, het aantal nieuwbouw woningen in aanbouw en het aantal opgeleverde nieuwbouw woningen (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2015 – 3e kwartaal 2025

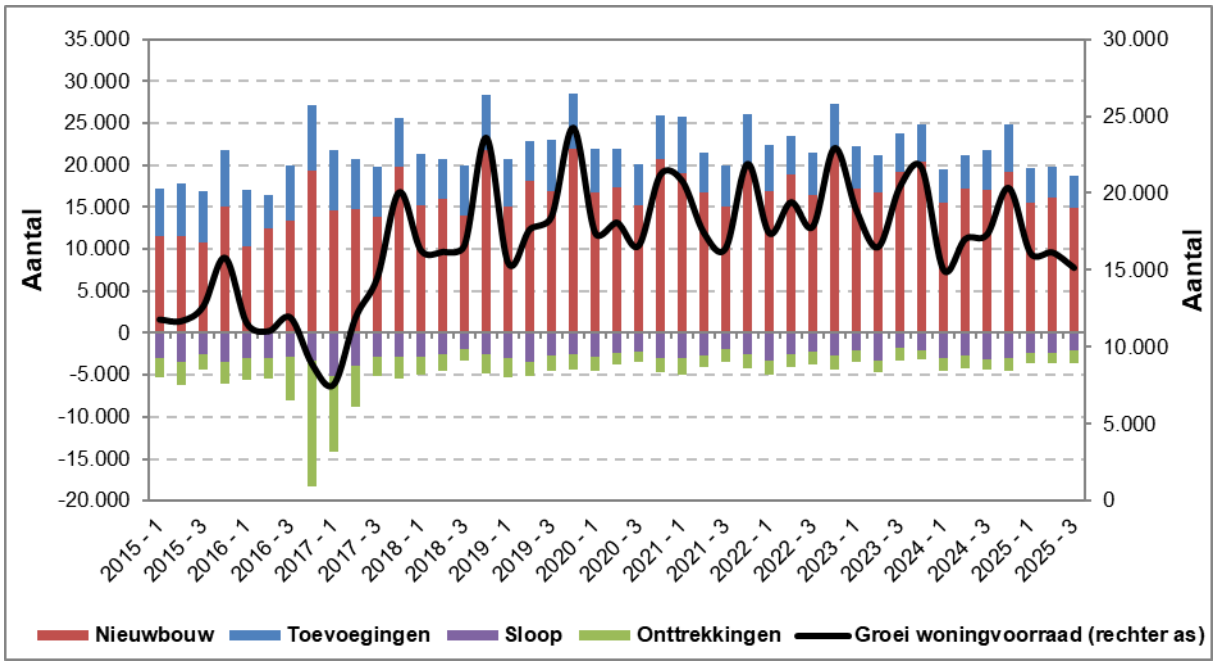


Bron: CBS, Statline, 2025

Ten slotte geeft figuur 16 ook inzicht in het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen. Na een aantal stabiele jaren met een jaarlijkse woningbouwproductie van rond de 73.000 woningen, valt het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2024 terug tot 69.000. En ook de eerste drie kwartalen van 2025 daalt dit aantal ten opzichte van dezelfde periode in 2024 met 6,7%. Met name de afname in het derde kwartaal komt in vergelijking met het derde kwartaal van 2024 met 12% hoog uit. Wanneer deze trend het komende kwartaal niet wordt omgebogen, dreigt het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2025 onder de 65.000 uit te komen. De overheidsdoelstelling om jaarlijks via nieuwbouw en overige toevoegingen 100.000 woningen aan de voorraad toe te voegen, verdwijnt daarmee steeds verder uit beeld. Dit wordt versterkt door het feit dat het aantal woningen dat de laatste jaren via transformaties wordt toegevoegd al vijf jaar afneemt en ook particuliere investeerders door hoge belastingen en regulering steeds minder woningen splitsen.

De groei van de totale woningvoorraad wordt in figuur 17 afgebeeld. Hierin zijn naast de nieuwbouw ook overige toevoegingen en sloop en onttrekkingen opgenomen. Ook nu blijkt dat de groei van de totale woningvoorraad in de eerste drie kwartalen van 2025 met -4,0% lager uitkomt in vergelijking met dezelfde periode in 2024. En dit terwijl 2024 met 69.724 extra woningen al een groei kende die 10% lager uitkwam dan in 2023.

Figuur 17 De groei van de woningvoorraad als resultaat van nieuwbouw, overige toevoegingen, sloop en onttrekkingen (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2015 – 3e kwartaal 2025

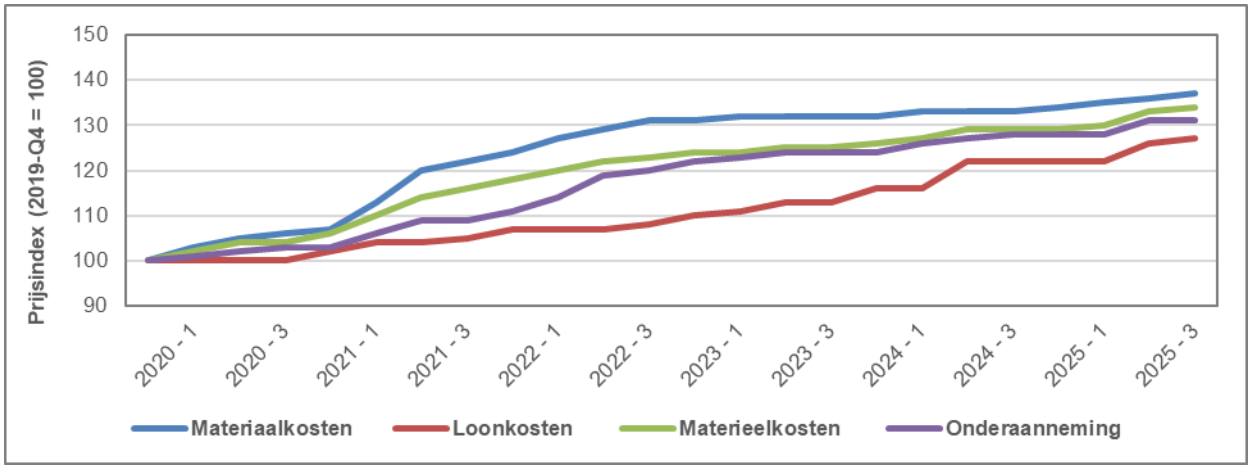


Bron: CBS, Statline, 2025

Ontwikkeling van de bouwkosten voor nieuwbouwwoningen

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

Figuur 18 Prijsindex van de bouwkosten voor nieuwbouw woningen (vierde kwartaal 2019 = 100), uitgesplitst naar diverse kostenposten[1], op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2019 – 3e kwartaal 2025



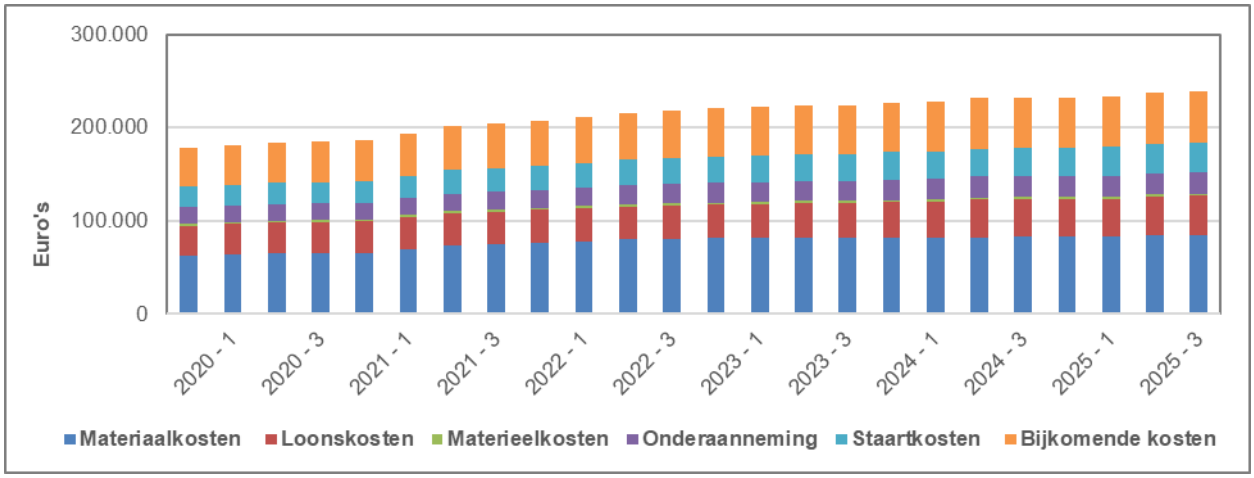
1: Grondkosten zijn hier buiten beschouwing gelaten.

Bron: Archidat, 2025

In de afgelopen vijf jaar blijken de totale bouwkosten (exclusief de grondprijs) gemiddeld over alle woningen te zijn gestegen met 31% (zie figuur 18). Daarbij blijken vooral de materiaalkosten (+35%) in 2021 en 2022 flink te stijgen. Dit werd met name veroorzaakt door de gevolgen van de pandemie en de energiecrisis. Door de grote vraag naar goed personeel en nieuwe CAO-afspraken in het afgelopen jaar, blijken de loonkosten vooral in 2024 flink gestegen te zijn. In april 2025 is er een nieuwe CAO vastgesteld, waardoor de bouw ook in het komende jaar met flinke loonstijgingen te maken zal hebben.

De feitelijke bouwkosten per kostenpost verschillen natuurlijk wel per woningtype dat wordt gerealiseerd. Kijkend naar het meest gebouwde type grondgebonden woningen, de tussenwoning, blijkt de totale bouwkosten van een gemiddelde woning te zijn opgelopen van €180.700 in het eerste kwartaal van 2020 naar €233.400 in het eerste kwartaal van 2025 (zie figuur 19). Dat is een stijging van bijna 30% in vijf jaar, waarin de grondkosten nog niet zijn verdisconteerd.

Figuur 19 De bouwkosten voor nieuwbouw tussenwoningen (in euro's), uitgesplitst naar diverse kostenposten[1], op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2019 – 3e kwartaal 2025



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

Bron: Archidat, 2025

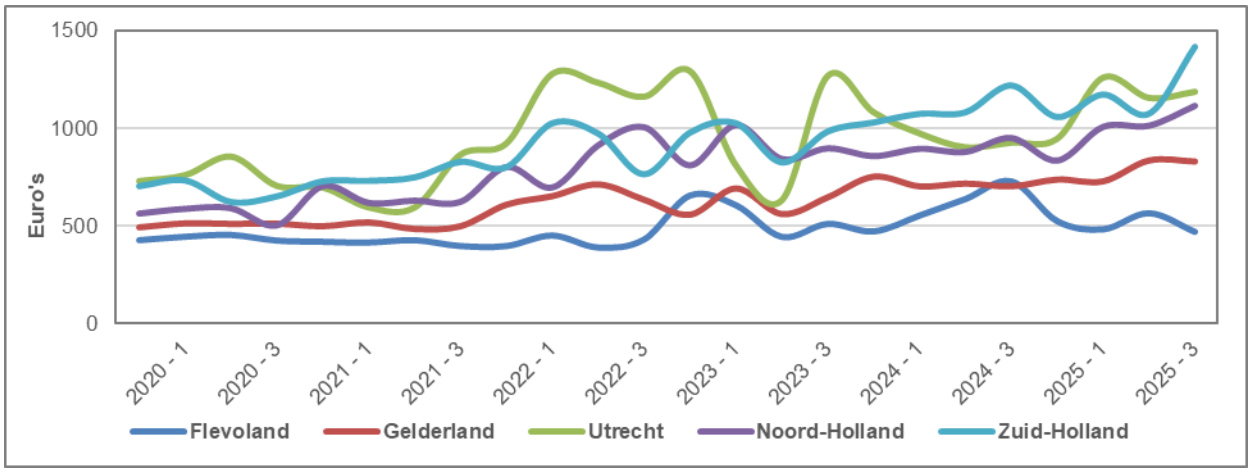
Zoals gezegd is in de hiervoor beschreven ontwikkeling van de bouwkosten voor nieuwe woningen nog geen rekening gehouden met de kosten voor de grond, waarop deze woningen gebouwd moeten worden. Ook die grondprijs blijkt in de tijd te wijzigen, maar ook sterk te variëren naar regio. Bij het bestuderen van de grondkosten wordt daarom een onderscheid aangehouden per provincie. In figuur 20 is de ontwikkeling in de gemiddelde vierkante meterprijs voor de vijf meest dure provincies weergegeven. Daaruit komt naar voren dat in alle vijf de provincies de grondprijs in meer of mindere sterke mate is gestegen in de afgelopen vijf jaar. Deze stijging varieert van +23% in Flevoland tot 50% in Gelderland en Zuid-Holland. De stijging van de grondprijs blijkt overigens relatief het sterkst te zijn geweest in de provincies Noord-Brabant (+79%) en Zeeland (+82%). In absolute prijzen is de grondprijs in de provincie Utrecht en Zuid-Holland het hoogst met respectievelijk €1.262 en €1.173 per vierkante meter in het eerste kwartaal van 2025. Die prijs ligt dus ongeveer 2,6 keer zo hoog dan in Flevoland en maar liefst 3,8 keer hoger dan in Friesland (€335).

Tenslotte blijkt de gemiddelde vierkante meterprijs voor de grond binnen een provincie nog best wel te fluctueren, waarbij de provincie Utrecht het meest duidelijke voorbeeld is (zie figuur 20). Die fluctuaties kunnen veroorzaakt worden door de specifieke locatie (binnenstedelijk of uitleg) van de in het

desbetreffende kwartaal gerealiseerde nieuwbouwprojecten en de samenstelling naar woningtype van die projecten.

Naast de gestegen bouwkosten voor nieuwbouwwoningen in de afgelopen vijf jaar (gemiddeld 31% over alle woningtypen en alle provincies), zijn dus ook de grondkosten per woning met zo'n 20% (in Overijssel) tot 80% (in Noord-Brabant) gestegen in de dezelfde periode. Daar staat tegenover dat de verkoopprijs van nieuwe koopwoningen met gemiddeld circa 27% is opgelopen in de afgelopen vijf jaar. Voor een gemiddelde nieuwbouwwoning moet in het vierde kwartaal van 2024 ongeveer €487.500 aan koopprijs betaald worden.

Figuur 20 De gemiddelde grondprijs per vierkante meter voor woningbouw, in enkele provincies, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2019 – 3e kwartaal 2025



Bron: Archidat, 2025

Verhoging en tweede hypotheken bepalen het beeld op de hypotheekmarkt

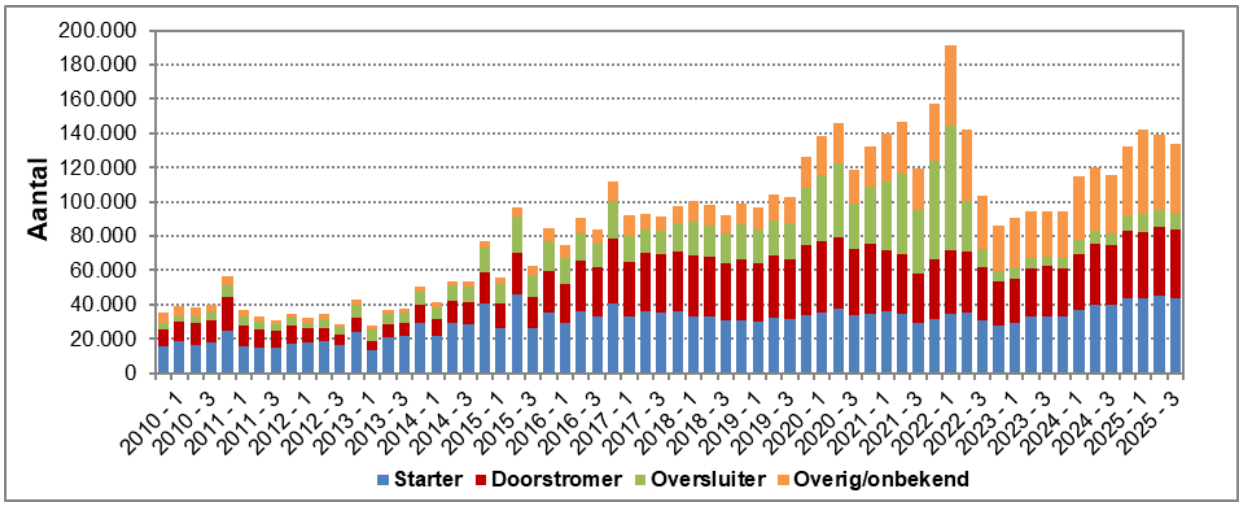
Aantal hypotheekaanvragen voor met name verbouwen neemt wederom fors toe

De koopwoningmarkt en de hypothekenmarkt 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 hypotheken zorgde er in die periode voor, dat het aantal hypotheekaanvragen (geregistreerd door HDN) per kwartaal het aantal woningtransacties ver overtrof (zie figuur 21). Met het stijgen van de hypotheekrente in de eerste helft van 2022 en het temporiseren van de koopprijsstijging vanaf medio 2022 blijkt de hypothekenmarkt in dit opzicht weer genormaliseerd in 2023.

Gedurende 2024 en begin 2025 lijken beide markten toch weer iets minder aan elkaar gerelateerd. Het aantal hypotheekaanvragen neemt namelijk gestaag toe van circa 100.000 naar 140.000 aanvragen per kwartaal (zie figuur 21). Op jaarbasis betekent dit een toename van ruim 29,3%. Een toename die veel sterker is dan het aantal verkochte woningen in 2024 (+9,5%). Een deel van deze toename is te verklaren doordat twee van de grootbanken sinds begin 2024 data leveren aan HDN. Maar ook na correctie voor deze verandering is de toename in het aantal hypotheekaanvragen ongeveer twee keer zo groot als het aantal verkopen. Gedeeltelijk blijkt deze ontwikkeling gekoppeld te kunnen worden aan het eerder vermelde tekort aan passend aanbod van woningen in de bestaande woningvoorraad en vooral op de

markt van nieuwbouwwoningen; niet kunnen doorstromen leidt immers tot verbouwen (waaronder verduurzamen).

Figuur 21 Aantal hypotheekaanvragen naar type aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 3e kwartaal 2025



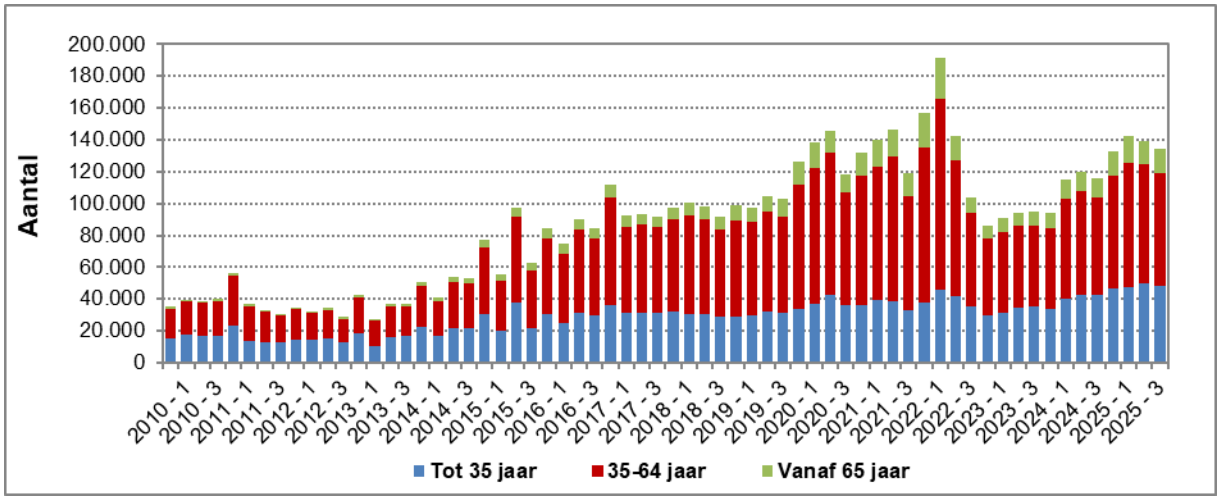
Bron: HDN, 2025

Dat vaker wordt verbouwd zien we terug in de hypotheekdata: in het derde kwartaal van 2024 was ongeveer 25% van de aanvragen bedoeld voor een verhoging van een bestaande hypotheek of voor een tweede hypotheek. In het derde kwartaal van 2025 loopt dit op tot circa 38%. In absolute aantallen betekent dit een stijging van ongeveer 41.000 naar circa 51.000 aanvragen per kwartaal voor een verhoging of tweede hypotheek.

Het aantal hypotheekaanvragen van zowel potentiële starters als doorstromers op de koopwoningmarkt neemt daarentegen in de afgelopen kwartalen aanzienlijk langzamer toe dan het aantal aanvragen dat niet gerelateerd is aan woningkoop, zowel in absolute als in relatieve termen (zie figuur 21). Het aantal hypotheekaanvragen voor de aanschaf van een woning (starters en doorstromers) komt het derde kwartaal van 2025 uit op bijna 83.600 aanvragen, wat vergelijkbaar is met de aantallen van het afgelopen vier kwartalen. Het aandeel van de starters onder de aanvragers blijft met 52% ook nagenoeg ongewijzigd.

Wel is er een lichte toename zichtbaar van het aantal jonge huishoudens dat een hypotheek aanvraagt. Uit de verdeling van hypotheekoffertes naar leeftijd blijkt namelijk dat het aandeel jongere huishoudens (tot 35 jaar) in 2024 weer is toegenomen ten opzichte van 2023 en 2022 (zie figuur 22). Deze ontwikkeling sluit aan bij de eerder gesignaleerde opleving van koopstarters, mede als gevolg van het toegenomen aanbod van huurwoningen dat te koop wordt aangeboden. In het derde kwartaal van 2025 lijkt deze groei echter iets tot stilstand te komen: het aandeel jonge huishoudens stabiliseert rond 36% van het totaal aantal hypotheekaanvragen.

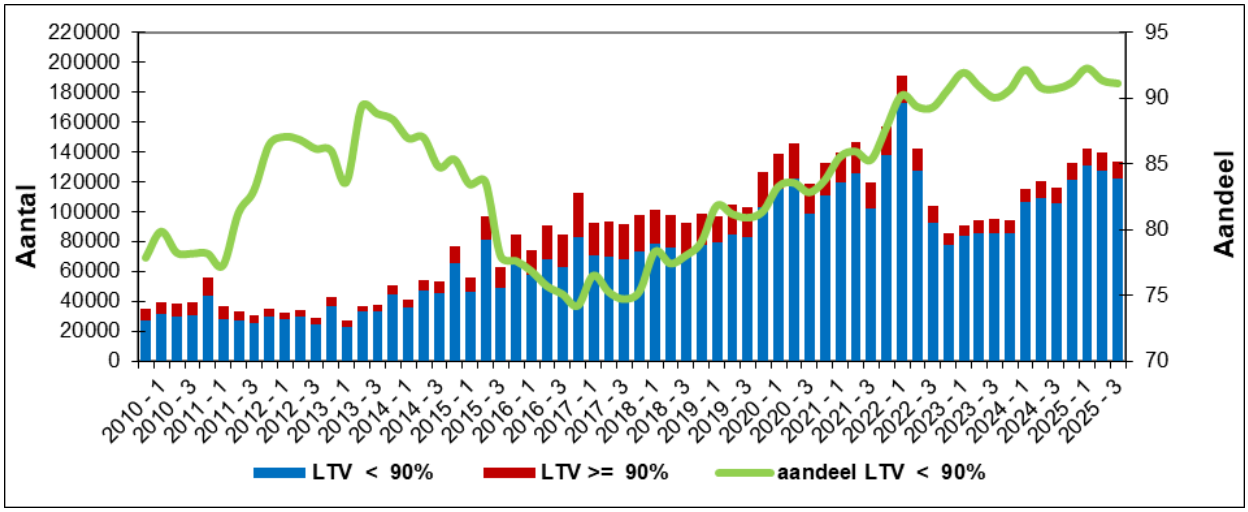
Figuur 22 Aantal hypotheekaanvragen naar leeftijdsklasse aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 3e kwartaal 2025



Bron: HDN, 2025

Bovenstaand effect van de samenstelling van de groep kopers en van de woningmarktomstandigheden op de LTV ratio, is ook terug te zien wanneer de hypotheekaanvragen worden onderverdeeld naar risicoklassen (zie figuur 23). In de herstelperiode van de koopwoningmarkt neemt het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio boven de 90% toe, omdat zowel starters als doorstromers op de koopwoningmarkt vaker meer risicovolle hypotheken aanvragen om de prijsontwikkeling en de concurrentie te kunnen bijbenen. Begin 2017 vraagt circa 25% van de potentiële kopers een zogenaamde 'tophypotheek' (met een renteopslag) aan. Gedurende de jaren 2017-2021 loopt het aandeel hypotheekaanvragen met een LTV ratio boven de 90% weer langzaam af (en de aanvragen met een ratio onder de 90% juist weer op; zie figuur 23).

Figuur 23 De Loan-To-Value (LTV)* op basis van hypotheekoffertes naar risicoklasse, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 3e kwartaal 2025



* Met ingang van het eerst kwartaal van 2021 is de gepresenteerde LTV ratio, gebaseerd op de marktwaarde van de woning, met terugwerkende kracht afgeleid overeenkomstig de door HDN gehanteerde definitie. De gepresenteerde LTI ratio is eveneens met terugwerkende kracht afgeleid overeenkomstig de door HDN gehanteerde definitie. Dit leidt tot een iets ander verloop in de grafiek ten opzichte van eerdere kwartaalrapportages.
Bron: HDN, 2022

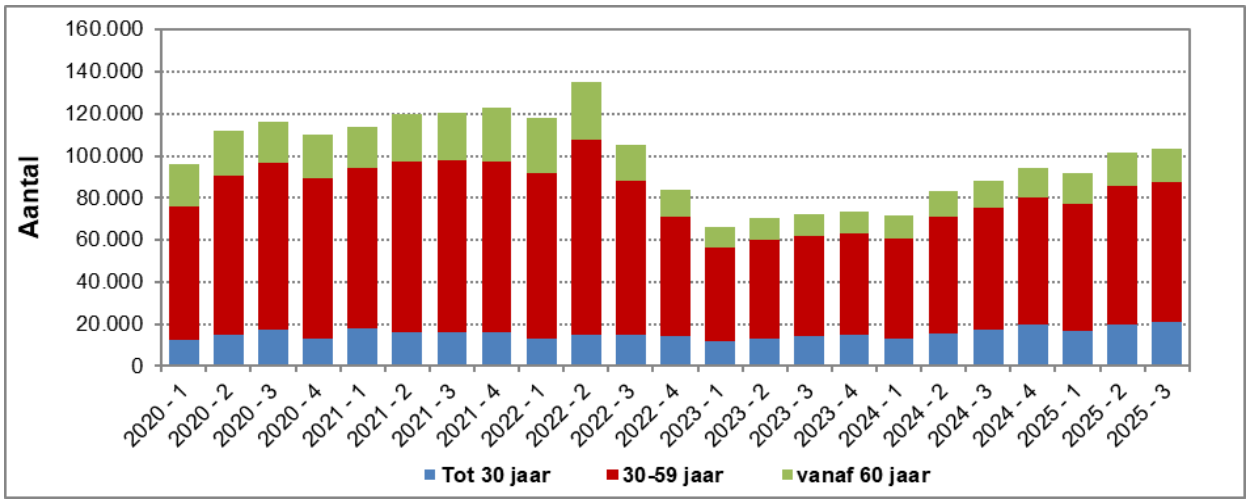
Daaraan liggen een verschuiving naar meer doorstromers op de koopwoningmarkt en een toename van het relatieve aantal oversluitingen van hypotheken ten grondslag. In het vierde kwartaal van 2021 bestaat inmiddels 87,7% van alle aanvragen uit 'relatief veilige' hypotheken met een LTV ratio tot 90%. In het derde kwartaal van 2025 ligt dit aandeel zelfs op 91,1%. Ondanks de recente toename van jonge (en vaak minder vermogende) kopers blijft de gemiddelde LTV dus opvallend stabiel. Dit wijst erop dat jonge huishoudens meer eigen middelen kunnen inbrengen (bijvoorbeeld via spaargeld of hulp van ouders), of goedkopere woningen weten te vinden binnen hun leencapaciteit.

Aantal toegekende hypotheken begin 2025 veel hoger dan een jaar geleden

De hierboven gepresenteerde cijfers van HDN hebben betrekking op hypotheekaanvragen. HDN publiceert ook gegevens over het aantal daadwerkelijk toegekende hypotheken. Met een vertraging van ongeveer één kwartaal zit er een duidelijke samenhang tussen het aantal hypotheekaanvragen en het aantal feitelijk toegekende hypotheken die via het HDN-platform worden verwerkt. Het totaal aantal toegekende hypotheken loopt gedurende 2024 fors op van circa 71.400 in het eerste kwartaal naar bijna 94.500 in het vierde kwartaal (zie ook figuur 24). In het derde kwartaal van 2025 stijgt dit aantal toegekende hypotheken verder tot 103.600. Deze ontwikkeling van het aantal toegekende hypotheken in de afgelopen vijf kwartalen sluit goed aan bij de trend in het aantal hypotheekaanvragen.

Net als bij het aantal hypotheekoffertes, valt uit figuur 24 op te maken dat de toename in het aantal toegekende hypotheken vooral zichtbaar is bij jonge aanvragers. Waar jongeren (tot 30 jaar) aan het begin van 2025 nog goed waren voor 18% van de toegekende hypotheken, is hun aandeel in het aantal toegekende hypotheken twee kwartalen later gestegen naar 20%, een toename van 2 procentpunten. Het aandeel ouderen (65+) lijkt in dezelfde periode juist iets te zijn afgenomen, van 16% naar 15%.

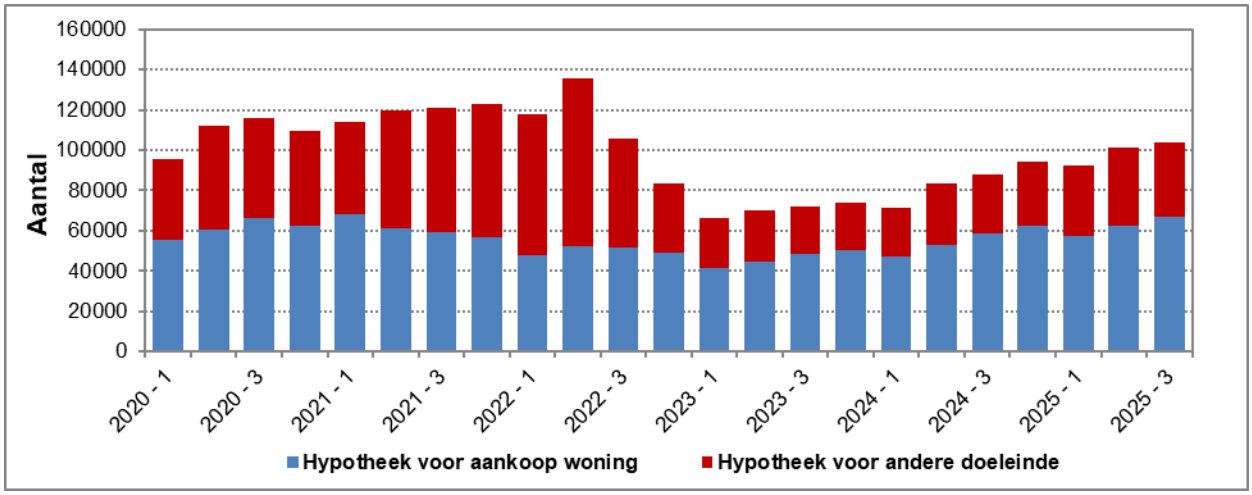
Figuur 24 Aantal toegekende hypotheken naar leeftijdsklasse hypotheekontvanger, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2020 – 3e kwartaal 2025



Bron: HDN, 2025

Net als bij het aantal hypotheekoffertes zien we ook bij het aantal toegekende hypotheken een toename van het aandeel hypotheken voor andere doeleinden dan het kopen van een woning. Dit aandeel stijgt van 33% in het derde kwartaal van 2024 naar 36% in het derde kwartaal van 2025 (zie figuur 25). Ten opzichte van een jaar eerder betekent dit een toename van 3 procentpunten in hypotheken voor verbouwingen, waaronder verduurzaming. In absolute aantallen gaat het om een stijging van circa 29.100 naar 37.000 toegekende hypotheken voor andere doeleinden dan de aanschaf van een woning.

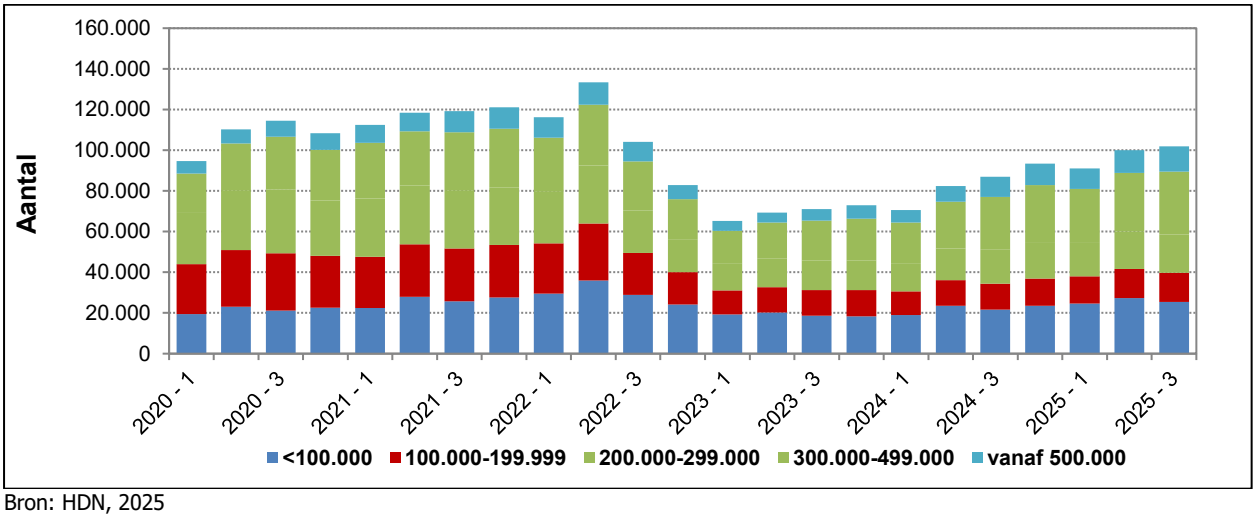
Figuur 25 Aantal toegekende hypotheken naar doel van de hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2020 – 3e kwartaal 2025



Bron: HDN, 2025

Wanneer de toegekende hypotheken worden uitgesplitst naar hypotheeksomklassen, valt een verschuiving aan de flanken op. In het tweede kwartaal van 2025 was 27% van de hypotheken kleiner dan €100.000, maar dit aandeel daalt naar 25% in het derde kwartaal (zie figuur 26). Tegelijkertijd nemen de categorieën €200.000–€299.000, €300.000–€499.000 en vanaf €500.000 elk met ongeveer 1 procentpunt toe. Dit betekent dat de gemiddelde hypotheeksom van de toegekende hypotheken stijgt.

Figuur 26 Aantal toegekende hypotheken naar hypotheeksomklassen, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2020 – 3e kwartaal 2025

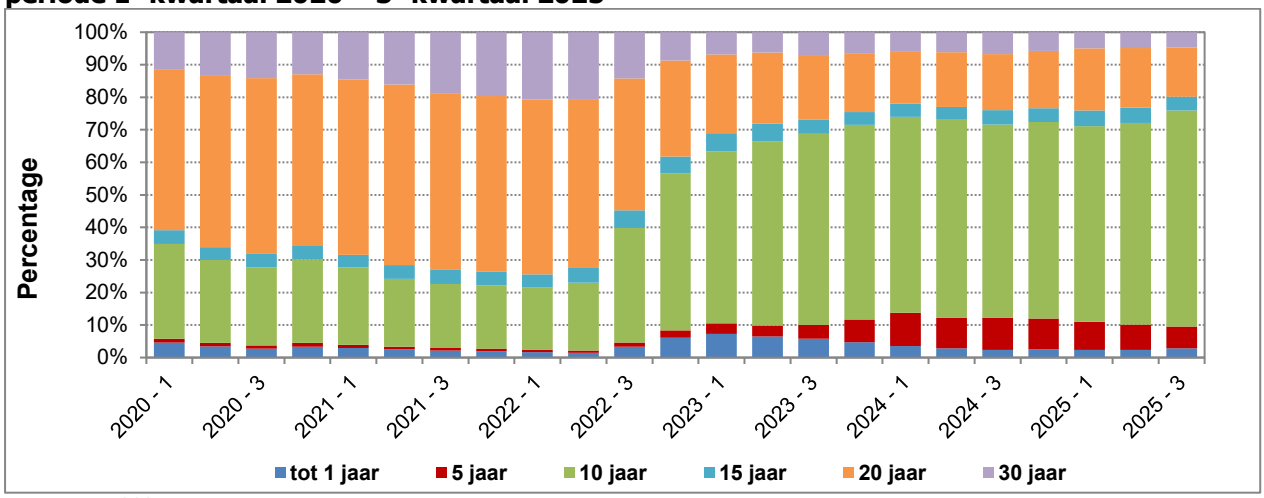


Bron: HDN, 2025

Kortere rentevast minder populair

Door de stijging van de hypotheekrente is vanaf halverwege 2022 het aandeel huishoudens dat kiest voor een rentevaste periode van 10 jaar toegenomen, terwijl het aandeel met een langere rentevaste periode afneemt (zie figuur 27). Begin 2022 had circa 22% een rentevaste periode van 10 jaar of korter, terwijl dit in het derde kwartaal van 2025 is opgelopen tot 76%. Opvallend is dat het aandeel huishoudens dat kiest voor een zeer korte rentevaste periode van 5 jaar of minder het afgelopen jaar is gedaald van 12% naar 10%. Huishoudens lijken wat meer gewend aan de hogere rente en verwachten hierdoor dus minder dat de rente op korte termijn sterk zal dalen, waardoor ze vaker voor een iets langere rentevaste periode kiezen.

Figuur 27 Aantal toegekende hypotheken naar rentevaste periode, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2020 – 3e kwartaal 2025



Bron: HDN, 2025

Trends in hypotheekvoorwaarden in derde kwartaal van 2025[1]

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 28 geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het derde kwartaal van 2025 weer.

Figuur 28 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het voorlaatste kwartaal op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs, derde kwartaal 2025

Nr.	%-punt	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers
1.	0,8%	Is een digitale handtekening toegestaan op documenten? (rentevoorstel, offerte, koopakte)	-1,6%	Geldt er dagrente? (= laagste van rente in rente-aanbod en rente op passeerdatum)
2.	0,7%	Is het mogelijk te lenen voor een consumptief bestedingsdoel / in box 3? (bijv. aanvulling op het inkomen, schenking, caravan, tweede woning).	-0,9%	Wat is de geldigheid van het renteaanbod en de bindende offerte? (verlenging, bereidstelling, annulering)
3.	0,6%	Wat is de maximale overbrugging indien de woning nog NIET is verkocht of ontbindende voorwaarden niet zijn verlopen	-0,7%	Is een verhuis-/meeneemregeling van toepassing?
4.	0,5%	Hoe moeten de dubbele lasten worden aangetoond?	-0,5%	Wanneer is een verstrekking o.b.v. de WOZ mogelijk?
5.	0,4%	Hoe wordt een familiehypotheek / leen-schenkconstructie getoetst?	-0,3%	Wat is de maximale overbrugging wanneer de woning definitief verkocht is.

Bron: De Hypotheekshop, 2025

Woningmarkt: doorstromers en starters

De discussie over afbouw van de hypotheekrenteaftrek in de politiek houdt kopers en huiseigenaren bezig. Deze gaat vooral over betaalbaarheid, rechtvaardigheid tussen huurders en kopers en het effect op huizenprijzen. Het lijkt alsof een deel van de oriënteerders momenteel afwacht wat er na de verkiezingen gaat gebeuren.

In het derde kwartaal van 2025 is het aantal woningverkopen desondanks toegenomen ten opzichte van hetzelfde kwartaal van 2024, en daarmee ook het aantal hypotheekaanvragen van zowel starters als doorstromers. Starters profiteren van het grotere woningaanbod, vooral door de vele uitpondingen van voormalige huurwoningen – veelal appartementen. Dat ook de huizenmarkt voor doorstromers aantrekt, blijkt uit de stijging in hypotheekvoorwaarden die juist voor deze groep cruciaal zijn. Een belangrijke factor is de hoogte van de maximale overbruggingslening wanneer de oude woning nog niet definitief verkocht is. Daarnaast zijn de geldigheidsduur van hypotheekoffertes, het gebruik van een verhuisregeling en de toetsing van dubbele lasten bepalend voor hun financieringsmogelijkheden.

Een positieve ontwikkeling voor de kansen van doorstromers komt bij de NHG vandaan. Tot nu toe moest een bestaande lening met NHG tijdens de verkoop van de oude woning blijven voldoen aan de normale aflossingsverplichting. Vanaf 2026 mag de lening op de oude woning tijdelijk volledig aflossingsvrij worden gemaakt, zolang de consument twee woningen heeft en de intentie heeft om te verhuizen. De oude lening mag aflossingsvrij blijven zolang beide woningen fiscaal als 'eigen woning' worden aangemerkt — dus maximaal het lopende kalenderjaar plus de drie daaropvolgende jaren. Op deze manier wordt de hoogte van de dubbele lasten in deze periode enigszins beperkt.

Box 3 en digitalisering
Lenen voor een consumptief bestedingsdoel, zoals een camper, aanvulling pensioen of een schenking aan de kinderen, is vaak mogelijk onder voorwaarden. Meestal moet het bedrag annuïtair of lineair worden afgelost en geldt een maximum ten opzichte van de woningwaarde. Sommige aanbieders staan alleen consumptief lenen toe als het doel duidelijk is en sluiten zakelijke investeringen of beleggingen uit. Er is een ontwikkeling gaande waarbij aanbieders het bestedingsdoel opvragen en bepaalde doelen, zoals het aanvullen van spaargeld, niet accepteren.

Het hypotheekproces digitaliseert in hoog tempo. Steeds meer geldverstrekkers accepteren digitale handtekeningen voor offertes en koopakten, wat zorgt voor kortere doorlooptijden en meer gemak voor klant én adviseur. Tien grote hypotheekpartijen gaan vanaf augustus onder de naam 'Goed IDee' stapsgewijs over op één digitale identiteit en gekwalificeerde elektronische handtekening, waarmee klanten zich slechts één keer hoeven te identificeren en het hypotheekproces voor consumenten én makelaars sneller, veiliger en eenvoudiger wordt.

Familie/schenken
Steeds meer ouders helpen hun kinderen bij de aankoop van een huis – een ontwikkeling die van uitzondering tot vast gespreksonderdeel is uitgegroeid. Waar tien jaar geleden hulp sporadisch voorkwam, zien adviseurs die nu wekelijks of maandelijks: vaak als schenking of als mix van schenken en lenen. Dat geld komt meestal uit spaargeld of uit het verhogen van de eigen hypotheek, waarbij bedragen veelal tussen €25.000 en €100.000 liggen. Geldverstrekkers toetsen familiehypotheken en leen-schenkconstructies bij de ontvanger (het kind) grofweg op twee manieren. Veel aanbieders hanteren een lastenneutrale beoordeling: de familielening telt niet of beperkt mee doordat een (vrijgestelde) schenking de maandlast compenseert; soms met voorwaarden zoals annuïtair/lineair aflossen, minimale looptijd of hypothecaire inschrijving. Andere partijen toetsen volledig volgens de reguliere normen en laten de schenking buiten beschouwing. Eisen verschillen per aanbieder: relatie (ouders/grootouders of geen familie-eis), maximumbedrag (regelmatig geen maximum, soms ± €100.000), extra controles bij geen eerstegraads familie, of plafonds zoals 33% of 50% ten opzichte van de hypotheek.

Uitgelicht: overbruggingen
Een overbruggingskrediet is een tijdelijke lening waarmee je de overwaarde uit je huidige huis alvast kunt gebruiken voor de aankoop van je nieuwe woning, als je oude huis nog niet (definitief) verkocht is. De geldverstrekker leent op basis van de verwachte verkoopopbrengst minus je resterende hypotheek; je betaalt tijdelijk rente (vaak aftrekbaar) en lost het krediet in één keer af zodra de verkoop rond is (looptijd meestal 6–24 maanden).

We zien een verschuiving naar langere overbruggingsperiodes door langere duur van nieuwbouw en latere opleveringen, vooral bij binnenstedelijke appartementen. Geldverstrekkers spelen hier op in door de voorwaarden van overbruggingshypotheken te verbeteren door ruimere looptijden (tot 36 maanden) en een hogere verstrekking (tot 95%-98% van de verwachte verkoopwaarde van de huidige woning).

Door de sterke stijging van variabele rentes in de afgelopen jaren zijn veel geldverstrekkers overgestapt op vaste rentes voor overbruggingen, wat meer zekerheid biedt. Steeds vaker speelt de vraag of twee overbruggingskredieten tegelijk zijn te offreren wanneer beide aanvragers nog een eigen woning hebben; dit is lang niet bij alle aanbieders mogelijk. Een specifiek knelpunt betreft ouderen: zij hebben vaak veel overwaarde en geen nieuwe hypotheek nodig, terwijl aanbieders zelden een stand-alone overbrugging aanbieden. Een (dure) oplossing is om dan toch maar voor de overbruggingsperiode een hypotheek te sluiten.

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

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn

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

De belangrijkste gamechanger op de Nederlandse koopwoningmarkt is sinds vorig jaar ongetwijfeld de sterkte groei van het aantal uitgeponde huurwoningen. Dit aantal is met de introductie van de Wet Betaalbare Huur per 1 juli 2024 fors opgelopen. Voor veel particuliere beleggers was dit de spreekwoordelijk druppel die de emmer deed overlopen. Naast de eerder al ingevoerde verhoging van de overdrachtsbelasting, de fictieve vermogensrendementsheffing in Box3, het verbod op tijdelijke huurcontracten en de verhoging van de leegwaarderatio is het rendement van particuliere beleggers vrijwel opgedroogd of soms zelfs negatief geworden. Het gevolg hiervan is dat sinds begin 2024 het aantal verkochte huurwoningen in een stroomversnelling is terecht gekomen en voor heel 2024 uitkwam op 38.000 woningen. Dat is ruim 18% van het totaal aantal verkochte koopwoningen in 2024 en verklaart volledig de stijging van het aantal woningtransacties van bestaande koopwoningen in dat jaar. Zonder deze omzettingen zou het aantal transactie in 2024 niet met 15% gestegen zijn, maar met 8% zijn gedaald.
Deze trend heeft zich in de eerste zes maanden van 2025 doorgezet. In het tweede kwartaal verkochten particuliere verhuurders zelfs 42% meer woningen in vergelijking met het zelfde kwartaal in 2024. Ook neemt de verkoop van grote beleggers aan kleinere beleggers de laatste kwartalen toe. Een groot deel van deze huurwoningen zal de komende jaren wanneer de huurder de woning verlaat door de nieuwe private verhuurder worden uitgepond. Hierdoor zal ook de komende paar jaar dit uitpondproces verder doorlopen. Deze ontwikkeling maakt dat het aantal woningtransacties in 2025 en de eerste helft van 2026 verder kan oplopen. Ook het aantal starters op koopmarkt zal daardoor verder groeien en dan met name in de grote steden. Daar voerden de starters de boventoon, waarbij in de vier grote steden in Q1 van 2025 bijna tweederde deel van de woningen aan deze groep woningzoekenden werd verkocht. Ook voor het komende jaar lijkt de koopmarkt dus gedomineerd te gaan worden door de starters in de grote steden. Buiten de steden zullen vooral veel doorstromer actief zijn. Hierdoor is er sprake van een toenemende tweedeling naar stedelijkheid van de markt van koopwoningen. Omdat de uitgeponde woningen voornamelijk in het goedkope segment vallen, drukte de omzetting van huur- naar koopwoningen de stijging van de gemiddelde verkoopprijs en in mindere mate ook de mediane verkoopprijs van de NVM. De vrijwel volledig voor kwaliteitsverschillen gecorrigeerde PBK van het CBS, steeg daarentegen door, zij het dat de prijsontwikkeling in het derde kwartaal wel enigszins lager uitkomt dan in de kwartalen hiervoor.

De economische schade die de regering Trump heeft aangericht lijkt, nu er met veel landen importtarieven zijn uit onderhandeld, niet verder op te lopen. Dit komt ook naar voren in de voor de hypotheekrente bepalende ontwikkeling va de kapitaalmarktrente. Die schommelt in de laatste drie kwartalen van 2025 dicht rond de 2,8%. Sommige economen voorspellen zelfs dat het niet onwaarschijnlijk is dat, mede door de verdere verlaging van de geldmarktrente, de kapitaalmarkrente de komende jaren licht zou kunnen dalen. Dit zal een opwaartse druk geven op de koopprijsontwikkeling.
In 2023 en 2024 heeft Nederland een toenemende economische groei gekend, die gepaard ging met een inflatieniveau tussen de 3,3% en 3,8%. Daardoor zijn ook de huishoudinkomens gemiddeld genomen behoorlijk toegenomen in die periode. Het Centraal Planbureau verwacht voor 2025 echter een geringere toename van de economische groei en ook een meer bescheiden groei van de huishoudinkomens dan in de voorliggende jaren. Ditzelfde geldt voor 2026, waarbij een inkomensgroei van rond de 4% in het verschiet ligt. Het consumentenvertrouwen neemt na een daling in de eerste drie kwartalen van 2025 niet verder af. Dit in tegenstelling tot het vertrouwen in de koopmarkt. Zo daalt de Eigen Huis Marktindicator in het derde kwartaal van 2025 wat sterker dan in de kwartalen hiervoor. Hierdoor zal de nog steeds grote vraag naar koopwoningen niet verder aangewakkerd worden in de komende maanden.

De maximale leencapaciteit is gedurende 2023 en 2024 gemiddeld (flink) toegenomen voor met name huishoudens met een middelhoog of hoog inkomen. De forse stijging van de huishoudeninkomens is daarbij een ruimschootse compensatie gebleken voor het negatieve effect van een licht stijgende hypotheekrente in 2023 en in de eerste maanden van 2025. Voor het komend jaar zal zoals gezegd, de inkomensstijging gemiddeld beperkter zijn dan in het afgelopen jaar en ligt een lichte daling van de hypotheekrente in de lijn der verwachting. Een bescheiden toename van de gemiddelde maximale leencapaciteit lijkt daarom een reëel scenario voor de komende kwartalen.

Omdat ook het aantal koopstarters door de toename van het aantal uitpondingen blijft groeien, is de verwachting dat de doorstroming hoog blijft, waarbij ook de potentiële vraag naar nieuwbouw koopwoningen verder kan aantrekken. Doordat in de nieuwbouw ook steeds meer wordt ingezet op de bouw van appartementen en van minder dure, kleinere koopwoningen, zullen de verhuisketens in de woningvoorraad daarbij wel korter zijn dan voorheen. Ook zal door de daling van het aanbod van nieuwe eengezinswoningen, de spanning op dat deel van de markt verder oplopen.

De huidige bescheiden woningproductie van koopwoningen vormt dan ook nog steeds een grote bedreiging voor de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen (en daarmee voor de hypotheekmarkt). Deze productie staat in de periode 2021-2023 sterk onder druk, waarbij het aantal in 2023 en 2024 verkochte nieuwbouwwoningen nog maar de helft bedraagt van het niveau uit 2020 en 2021. Ook weinig hoopgevend is dat de lichte opwaartse tendens van het aanbod van nieuw koopwoningen op kwartaalbasis in 2023 en in de eerste helft van 2024 is omgezet in een dalende trend in de laatste twee kwartalen van 2025. Hierdoor zal ook de verkoop van nieuwbouwwoningen onder druk komen. Ook de verleende bouwvergunningen komen in de eerste drie kwartalen van 2025 zo'n 4,6 % onder het niveau van 2024 uit. Omdat het vierde kwartaal van 2024 een uitschieter betrof, verwachten wij voor heel 2025 een daling tussen de 10% en 15%. In dat geval wordt dan weer aangesloten bij de trend over de afgelopen twee jaar met zo'n 22.000 bouwvergunningen per kwartaal.

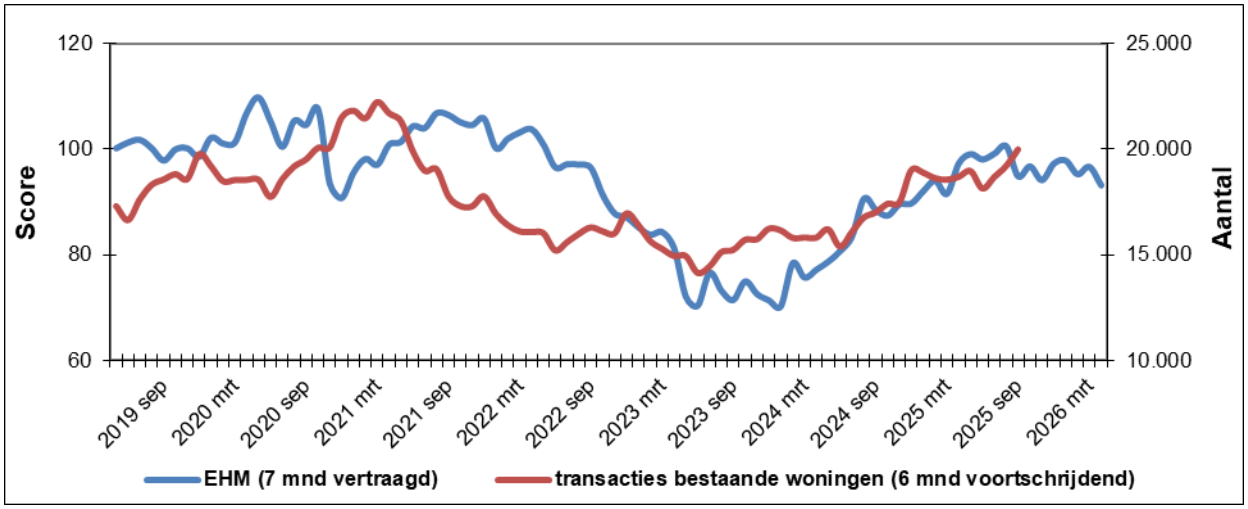
Verwachte aantallen hypotheken en transacties in het komende kwartaal

Gegeven het seizoenspatroon is normaal te verwachten dat het aantal nieuw afgesloten hypotheken in het vierde kwartaal van 2025 hoger uitkomt dan in het derde kwartaal van 2025. Gezien de stabilisatie van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het tweede en derde kwartaal van 2025, zal deze stijging deze keer iets beperkter kunnen zijn dan in de voorliggende jaren. Het aantal nieuw afgesloten hypotheken in het vierde kwartaal van 2025 zal naar verwachting uitkomen op ongeveer 120.000 hypotheken.

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het vierde kwartaal van 2025 hoger zal uitkomen dan in het derde kwartaal van 2025. Door enerzijds het verruimde aanbod te koop staande woningen in de bestaande voorraad maar anderzijds de geringe daling van het nieuwbouwaanbod, zal deze stijging vergelijkbaar zijn met die in de voorgaande jaren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het vierde kwartaal van 2025 kan daarbij uitkomen op circa 43.000 à 45.000 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 0.82; zie figuur 27). De periode tussen september 2020 en september 2021 vormt hierop een uitzondering. Gegeven het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, is een stijging te verwachten van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in het vierde kwartaal van 2025 ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Deze stijging zal deze keer beperkt blijven door het minder omvangrijke aantal verkochte woningen in het voorliggende kwartaal. Hier liggen daarom ongeveer 64.000 à 65.000 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 mei 2019 – april 2026



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

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben normaal gesproken eveneens een redelijk hoge correlatie (correlatiecoëfficiënt rond de 0,70). Deze samenhang wordt de laatste jaren echter wel verstoord door de bestaande problemen aan de aanbodkant van de nieuwbouwmarkt. Gegeven het normale seizoenspatroon, waarbij het aantal transacties in het eerste en derde kwartaal lager uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, maar ook rekening houdend met de stagnatie van het aanbod van nieuwbouwkoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het derde kwartaal van 2025 uit kunnen komen op circa 5.300 à 5.500 woningen.

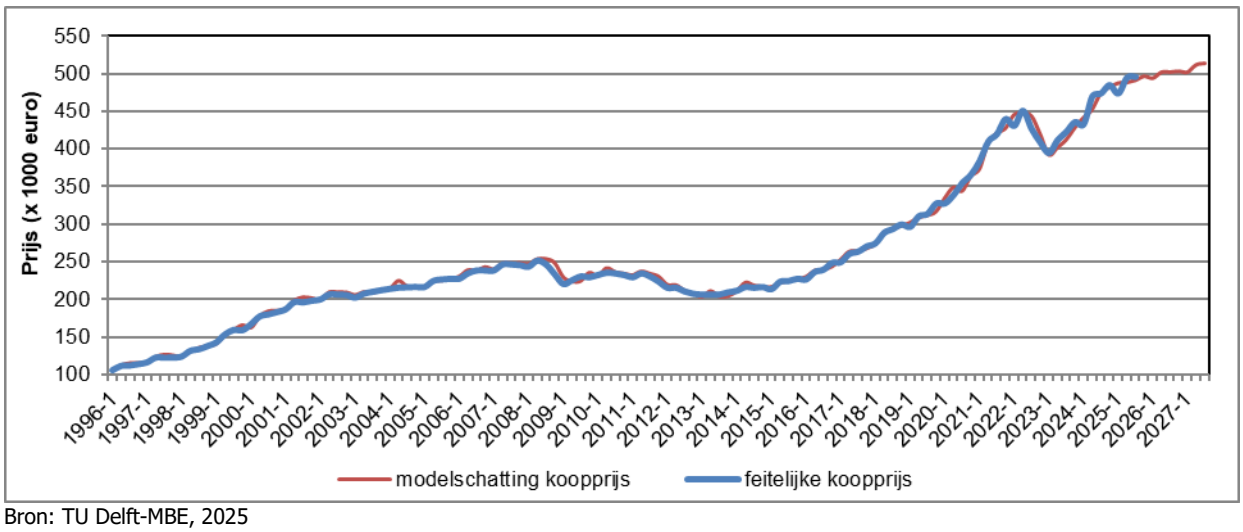
Gemiddelde koopprijs in Nederland stijgt iets minder hard in 2025

Op basis van de modelvergelijking van het koopprijsmodel van de TU Delft over de periode 1971 – derde kwartaal 2025, de te verwachte geringe stijging van de huishoudeninkomens, de toch weer toegenomen gemiddelde overwaarde, de gunstige financieringspositie van eigenaar-bewoners en het relatief beperkte woningaanbod in de bestaande woningvoorraad én op de nieuwbouwmarkt, verwachten we dat er een stijging van de gemiddelde nominale koopprijs (van circa 3% à 3,5% ten opzichte van een jaar geleden) zal zijn waar te nemen in de komende kwartalen (zie figuur 28).

Veel hangt echter af van de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente en de daar aan verbonden hypotheekrente. In het geval dat de gemiddelde hypotheekrente het komend jaar onverwacht toch nog een procent verder zou oplopen, zou dat leiden tot een neerwaartse bijstelling van deze verwachte stijging van de koopprijzen voor woningen in 2025.

Een procentuele mutatie van de mediane verkoopprijs van circa +2,0% tot +2,5% voor het vierde kwartaal van 2025 ten opzichte van het voorliggende kwartaal ligt in de lijn der verwachting; de PBK kan naar verwachting 1,5% tot 2,0% oplopen in het komend kwartaal. Op jaarbasis komt de stijging van de PBK in het vierde kwartaal van 2025 dan ergens tussen de 7% en 8% uit.

Figuur 30 De gerealiseerde en geschatte gemiddelde verkoopprijs (nominaal), op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2000 – 3e kwartaal 2027



Bron: TU Delft-MBE, 2025

MBE – Management in the Built Environment
Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Julianalaan 134 2628 BL Delft
Postbus 5043, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 41 59
E-mail: MBE-bk@tudelft.nl
www.mbe.bk.tudelft.nl