

Hypotheekmarkt 2^e halfjaar 2023: kleine geldverstrekker in opkomst

Kadaster halfjaarbericht hypotheekmarkt

2^e halfjaar 2023

Datum

26 maart 2024



Inhoud

1	Belangrijkste conclusies	3
1.1	Aantal hypotheke nam toe met 14%	3
1.2	Loan-to-value stabiliseerde	3
1.3	Aandeel hypotheke door kleine geldverstrekkers nam toe	3
2	Aantal woningaankoop hypotheke nam toe	4
2.1	Aantal afgesloten woning hypotheke nam toe met 14%	4
2.2	Totale hypotheeksom van nieuw verstrekte hypotheke steeg	4
2.3	Hypotheke voor woningaankoop in toenemende mate door starter	5
2.4	Aantal over- en bijsluitingen bleef laag	5
2.5	Gemiddelde hypotheeksom steeg met 3,5%	6
3	Loan-to-value stabiliseerde	7
3.1	Gemiddelde loan-to-value stabiliseerde rond 87%	7
3.2	Vooraf doorstromers leenden minder ten opzichte van de koopsom	7
3.3	Er werd relatief meer geleend voor goedkope woningen dan voor dure	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4	Kleine verstrekkers financieren vooral commercieel vastgoed en vakantiewoningen	9
4.1	Aandeel kleine geldverstrekkers in woningmarkt is klein: 2,5%	9
4.2	Toegenomen aandeel van kleine geldverstrekkers hangt samen met gestegen hypotheekrente	10
5	Onderzoekskader en definities	11
5.1	Onderzoekskader	11
5.2	Definities	11
	Meer informatie	12

1 Belangrijkste conclusies

De woningmarkt toonde enig herstel in het 2^e halfjaar van 2023: gemiddelde woningprijzen namen licht toe en de hypotheekrente steeg niet langer. Wat betekende dit voor het aantal afgesloten hypotheekleningen? En hoe ontwikkelde het aandeel van kleine geldverstrekkers zich? Lees de 8 belangrijkste conclusies en download het Kadaster Halfjaarbericht Hypotheekmarkt van het 2^e halfjaar van 2023.

1.1 Aantal hypotheekleningen nam toe met 14%

- Het aantal afgesloten hypotheekleningen nam toe met 14% vergeleken met een halfjaar eerder. De stabiliserende hypotheekrente speelde daarbij een belangrijke rol.
- Er werden 16% meer hypotheekleningen afgesloten voor de aankoop van een woning dan een halfjaar eerder. Dit was de grootste stijging sinds 2020. Het aantal over- en bijsluitingen bleef laag.
- De totale hypotheeksom bestaat uit alle hypotheekbedragen bij elkaar opgeteld. Deze was 21% hoger dan in het 1^e halfjaar van 2023.

1.2 Loan-to-value stabiliseerde

- Er werd relatief meer geld geleend voor de aankoop van goedkopere woningen tot de grens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) dan voor duurdere woningen. De NHG-grens was € 405.000 in 2023. De geldlening als percentage van de koopsom (loan-to-value) van woningen tot de NHG-grens nam toe tot 89,2%. Bij duurdere woningen nam de loan-to-value juist af tot 81,2%.
- De loan-to-value voor alle hypotheekleningen samen was gemiddeld 86,8%. Dat is zo goed als hetzelfde als in het 1^e halfjaar van 2023.
- De loan-to-value van doorstromers nam af van 81,2% in het 1^e halfjaar van 2023 tot 79,6% in het 2^e halfjaar van 2023. De loan-to-value van andere typen kopers bleef ongeveer gelijk.

1.3 Aandeel hypotheekleningen door kleine geldverstrekkers nam toe

- Het aandeel hypotheekleningen dat werd verstrekt door kleine geldverstrekkers steeg in het 2^e halfjaar van 2023. Onder kleine geldverstrekkers verstaan we particulieren (natuurlijke personen) en bedrijven (niet-natuurlijke personen) die maximaal 5 hypotheekleningen uit hebben staan. Waarschijnlijk zochten kopers na het stijgen van de hypotheekrente steeds meer naar alternatieve financiers voor de traditionele banken en verzekeraars.
- Kleine verstrekkers financierden weinig woningen voor particulieren: 2,5%. Daar staat tegenover dat zij in 2023 maar liefst meer dan 40% van alle met een hypotheek verkochte vakantiewoningen financierden.

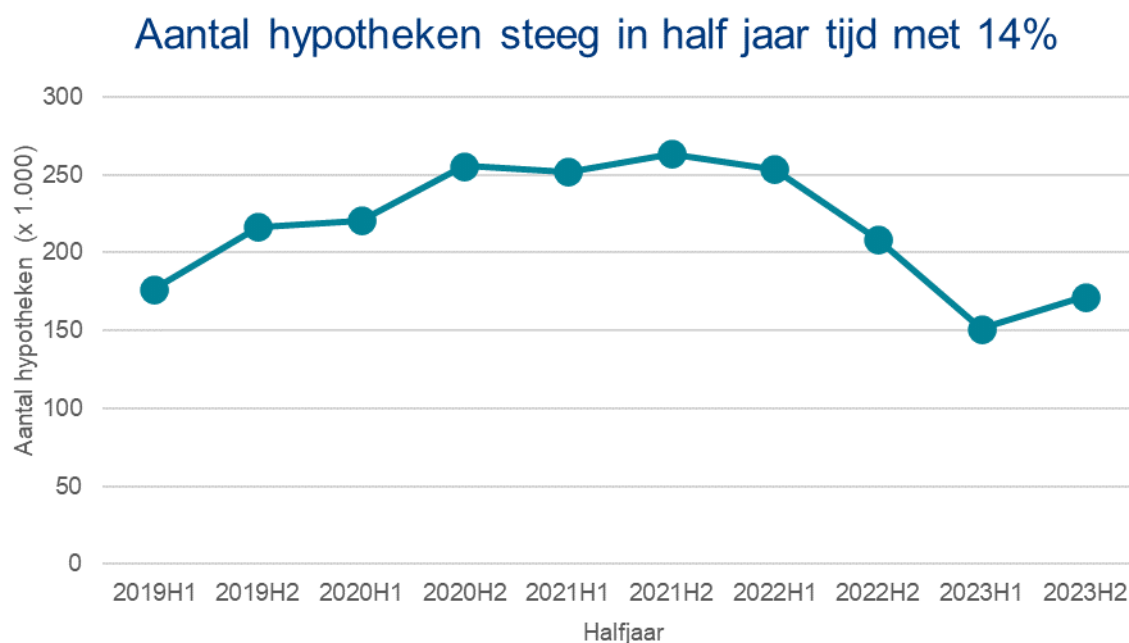
2 Aantal woningaankoop hypotheek nam toe

Het aantal nieuw afgesloten hypotheeknam daalde vanaf het 2^e halfjaar van 2022 sterk. Met name de markt voor over- en bijsluitingen is door de opgelopen hypotheekrente ingestort. Net zoals het aantal woningtransacties liep in 2023 ook het aantal hypotheeknam voor de aankoop van een woning terug. De laatste maanden van 2023 stabiliseerde de hypotheekrente echter. Tegelijkertijd nam het aantal woningtransacties licht toe. Wat betekenden deze ontwikkelingen voor de hypotheekmarkt?

2.1 Aantal afgesloten woning hypotheeknam nam toe met 14%

Figuur 1 laat zien dat het aantal afgesloten hypotheeknam voor woningen in het 2^e halfjaar van 2023 hoger was dan in het 1^e halfjaar van 2023 (+14%). Het aantal lag met ruim 170.000 ongeveer 20.000 hoger dan in het 1^e halfjaar van 2023, maar nog altijd bijna 40.000 lager dan in het 2^e halfjaar van 2022 (-18%). De recente toename is het gevolg van een stabiliserende hypotheekrente, een licht oplopend aantal woningtransacties en een stijgend woningmarktvertrouwen.

Figuur 1. Ontwikkeling van het aantal nieuw afgesloten hypotheeknam tussen 2019 en 2023 per halfjaar



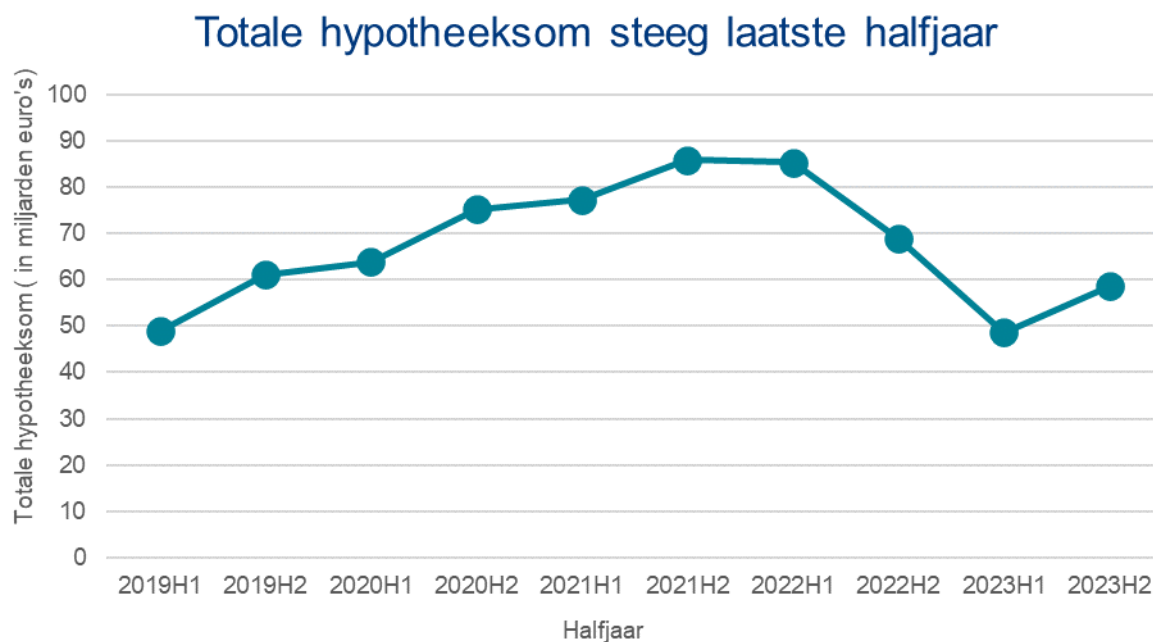
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 1](#)

Bron: Kadaster

2.2 Totale hypotheeksom van nieuw verstrekte hypotheeknam steeg

Figuur 2 laat de ontwikkeling zien van de totale hypotheeksom; dit is de som van alle ingeschreven hypotheekbedragen. De hypotheeksom ontwikkelde zich vergelijkbaar met het aantal hypotheeknam: ten opzichte van het 1^e halfjaar van 2023 steeg de totale hypotheeksom met 21% van bijna € 49 miljard tot bijna € 59 miljard. Dat was 15% lager dan een jaar eerder; in het 2^e halfjaar van 2022 was de totale hypotheeksom nog bijna € 69 miljard. Door een toename van het gemiddeld ingeschreven hypotheekbedrag met 6% steeg de totale hypotheeksom ten opzichte van het 1^e halfjaar van 2023 iets sterker dan het aantal nieuw afgesloten hypotheeknam.

Figuur 2. Ontwikkeling van de totale nieuw afgesloten hypotheeksom tussen 2019 en 2023 per halfjaar



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 2](#)

Bron: Kadaster

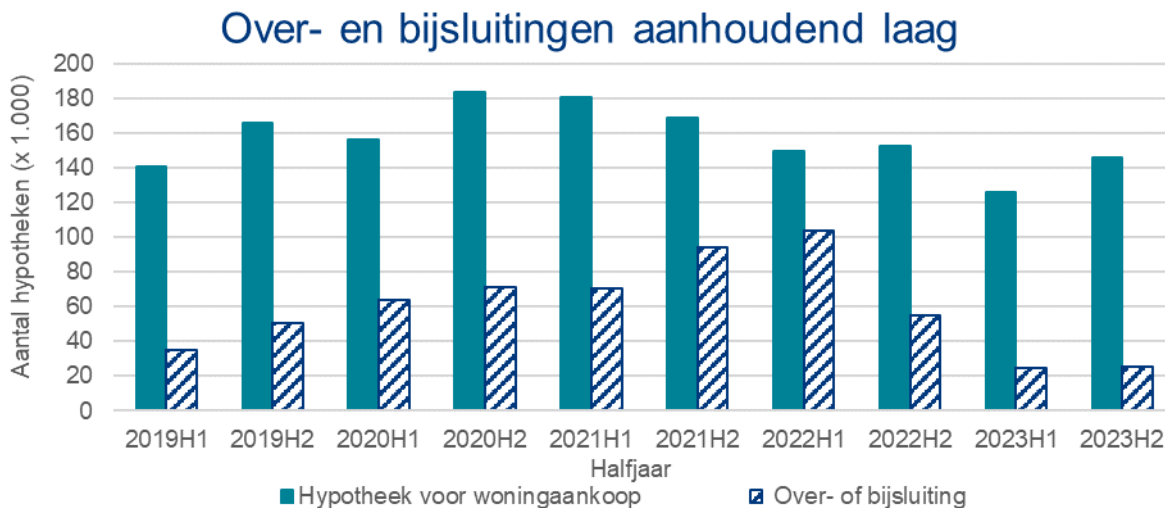
2.3 Hypotheken voor woningaankoop steeds vaker door starter

Het totaal aantal afgesloten hypotheeken voor woningaankopen (dus zonder over- en bijsluitingen) steeg in het 2^e halfjaar van 2023 met bijna 16% ten opzichte van een half jaar eerder, zoals figuur 3 laat zien. Het aantal steeg daarmee tot ruim 146.000, de sterkste stijging sinds 2020. Het aandeel hypotheeken bestemd voor de aankoop van een woning afgesloten door koopstarters steeg in het 2^e halfjaar tot 47%. In het 1^e halfjaar van 2023 was dat aandeel nog ongeveer 45,5%. Vier jaar eerder, in het 2^e halfjaar van 2019, lag het aandeel van de koopstarters nog maar net boven de 35%.

2.4 Aantal over- en bijsluitingen bleef laag

Ondanks de stabiliserende hypotheekrente lag ook in het 2^e halfjaar van 2023 het totaal aantal over- en bijsluitingen rond de 25.000. Dit is vergelijkbaar met het aantal in het 1^e halfjaar van 2023, zoals figuur 3 laat zien. In vergelijking met een jaar eerder halveerde het aantal oversluitingen. In vergelijking met de top in het 1^e halfjaar van 2022 was er nog maar een kwart van de oversluitingen over. Het aandeel over- en bijsluitingen daalde daarmee tot onder de 15% van het totaal aantal afgesloten hypotheeken.

Figuur 3. Ontwikkeling van het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen naar soort hypotheek tussen 2019 en 2023 per halfjaar



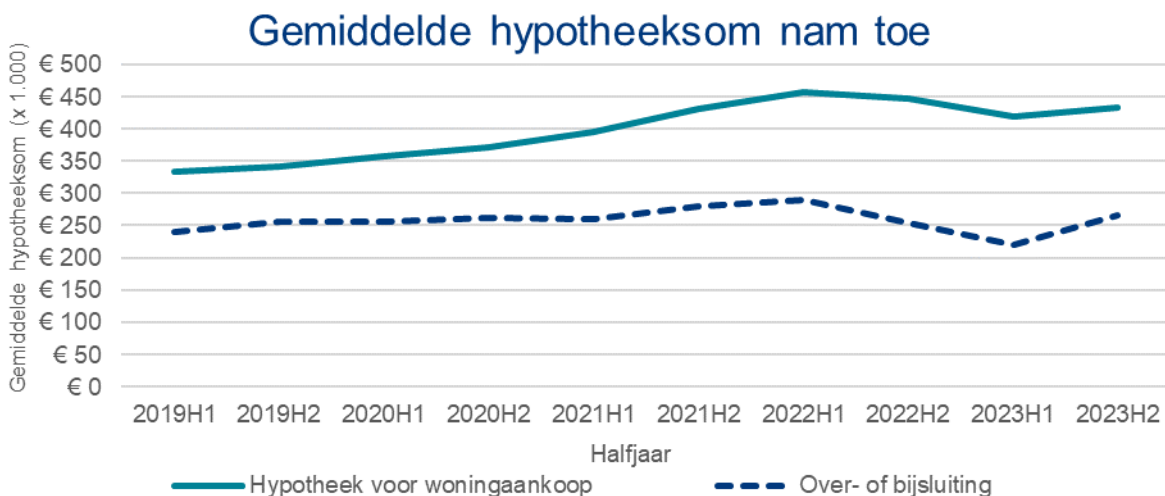
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 3](#)

Bron: Kadaster

2.5 Gemiddelde hypotheeksom steeg met 3,5%

Na een jaar van een dalende gemiddelde hypotheeksom, steeg de gemiddelde hypotheeksom van hypotheeklen voor woningaankoop in het 2^e halfjaar van 2023 met 3,5% tot ruim € 433.000, zoals figuur 4 laat zien. De gemiddelde hypotheeksom voor over- en bijsluitingen nam met ruim 21% toe tot bijna € 265.000. De gemiddelde hypotheeksommen kwamen nog niet in de buurt van de records uit het 1^e halfjaar van 2022. Het herstel van de gemiddelde hypotheeksom voor woningaankopen is in lijn met het herstel dat zichtbaar is bij de gemiddelde koopsom van verkochte woningen.

Figuur 4. Ontwikkeling van de gemiddelde hypotheeksom voor hypotheeklen voor woningaankoop en over- en bijsluitingen tussen 2019 en 2023 per halfjaar



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 4](#)

Bron: Kadaster

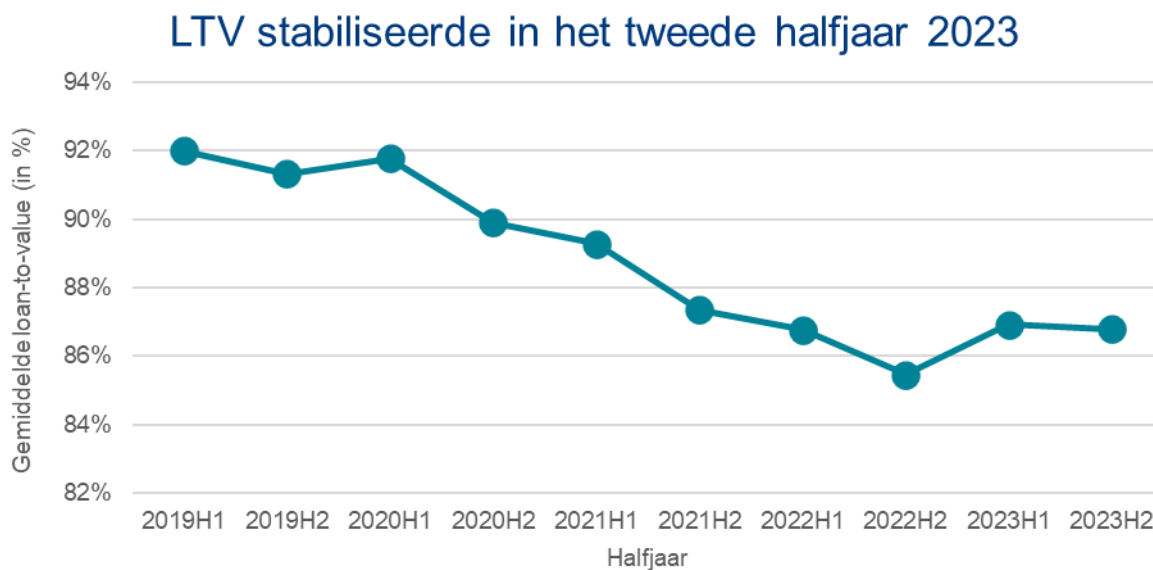
3 Loan-to-value stabiliseerde

In het 2^e halfjaar van 2023 stabiliseerde de loan-to-value. De loan-to-value is de hoogte van de geldlening als percentage van de koopsom; zie hoofdstuk 5 voor een verdere toelichting. In het 1^e halfjaar van 2023 steeg de loan-to-value nog. Huishoudens konden in 2023 minder lenen en minder profiteren van de schenkingsvrijstelling dan in 2022. Daardoor kwam het niveau van de loan-to-value in 2023 hoger uit dan in 2022.

3.1 Gemiddelde loan-to-value stabiliseerde rond 87%

De gemiddelde loan-to-value stabiliseerde in het 2^e halfjaar van 2023 in vergelijking met het 1^e halfjaar van 2023, zoals figuur 5 laat zien. De loan-to-value bleef nagenoeg gelijk: 86,8%. De stabilisatie kwam door een nagenoeg gelijkblijvende hypotheekrente en een licht herstellende woningprijs. Wel lag de loan-to-value nog duidelijk boven die in 2022, toen de loan-to-value nog 85,5% bedroeg. Relatief werden in het 2^e halfjaar van 2023 meer hypotheekleningen met een loan-to-value tussen de 90% en 100% afgesloten: 20,0% in het 2^e halfjaar van 2023 ten opzichte van 18,3% een halfjaar eerder. Daarnaast werden er relatief juist minder hypotheekleningen afgesloten met een loan-to-value tussen de 100% en 110%: 20,2% in het 2^e halfjaar van 2023 ten opzichte van 21,8% in het 1^e halfjaar van 2023.

Figuur 5. Ontwikkeling van de gemiddelde loan-to-value (LTV) tussen 2019 en 2023



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 5](#)

Bron: Kadaster

3.2 Er werd relatief meer geleend voor goedkope woningen dan voor dure

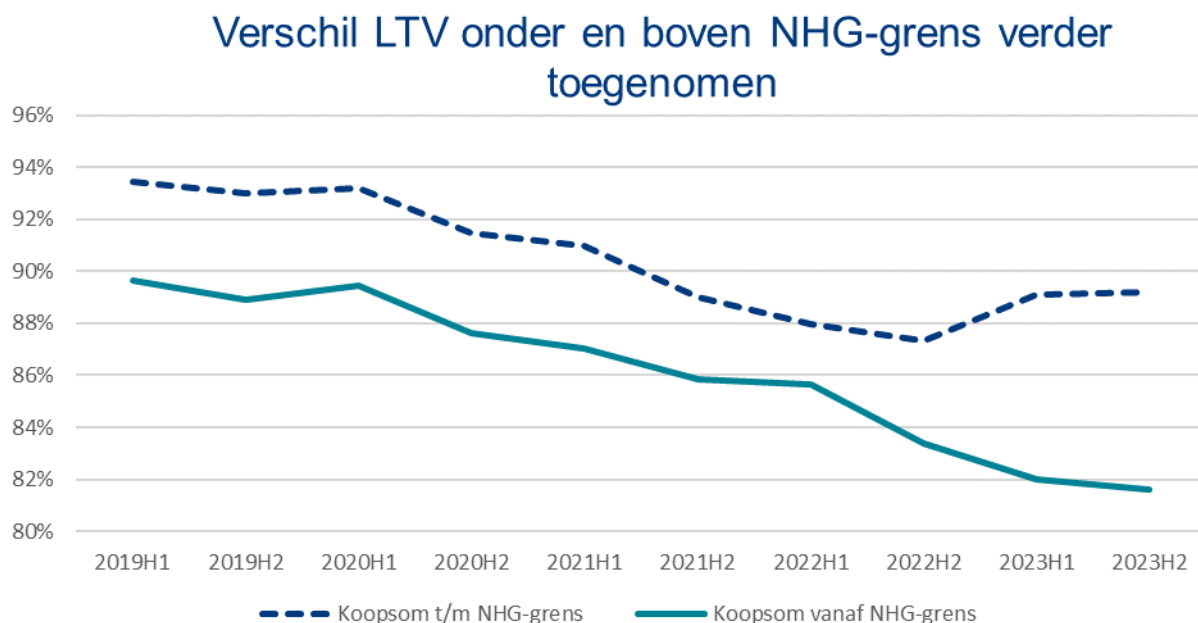
De gemiddelde loan-to-value van hypotheekleningen voor woningen boven de NHG-grens (€ 405.000 in 2023) nam tussen het 1^e halfjaar van 2023 en het 2^e halfjaar van 2023 licht af van 82,0% tot 81,6%. De gemiddelde loan-to-value van hypotheekleningen voor woningen met een koopsom onder de NHG-grens nam juist verder toe, hoewel beperkt: van 89,1% tot 89,2%. Daardoor nam het verschil tussen beide categorieën in het 2^e halfjaar van 2023 licht toe, zoals figuur 6 laat zien.

3.3 Vooral doorstromers leenden minder ten opzichte van de koopsom

Over de periode 2019 – 2023 was er bij starters sprake van een daling van de loan-to-value van 94,2% in het 1^e halfjaar van 2019 tot 91,9% in het 2^e halfjaar van 2023. Bij niet-starters (veelal doorstromers) was er sprake van

sterkere daling in dezelfde periode: van 90,8% tot 79,6%. Investeerders zijn de enige groep kopers voor wie de gemiddelde loan-to-value tussen 2019 en 2023 is toegenomen: van 82,6% naar 85,4%. Recent, tussen het 1^e halfjaar van 2023 en het 2^e halfjaar van 2023, lieten niet-starters ook de opmerkelijkste daling van de loan-to-value zien: van 81,2% tot 79,6%. Voor de meeste andere typen kopers bleef de gemiddelde loan-to-value in het 2^e halfjaar van 2023 ongeveer gelijk met die van een halfjaar eerder.

Figuur 6. Ontwikkeling van de gemiddelde loan-to-value (LTV) tussen 2019 en 2023 met onderscheid naar koopsommen onder en boven de NHG-grens



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 6](#)

Bron: RVO en Kadaster

4 Kleine verstrekkers financieren vooral commercieel vastgoed en vakantiewoningen

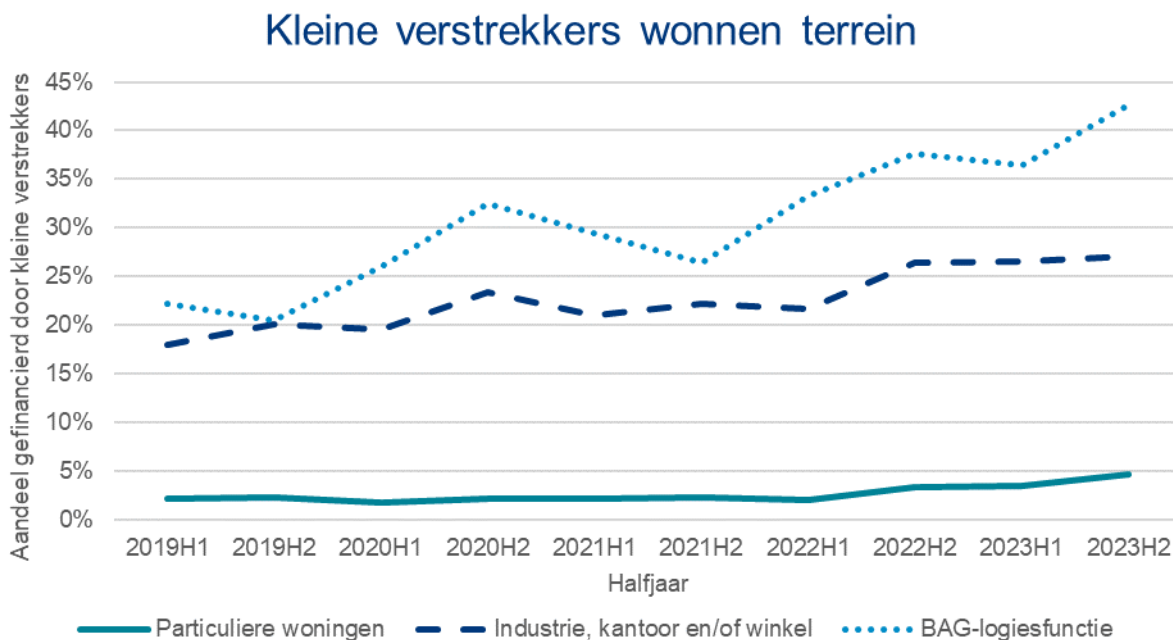
De meeste woonhypotheken worden verstrekt door grote partijen als banken en verzekeringsmaatschappijen. Maar er zijn ook kleine verstrekkers: particulieren (natuurlijke personen) en bedrijven (niet-natuurlijke personen) die maximaal 5 hypotheek uit hebben staan. Bij welk type vastgoed verstrekken zij vooral hypotheek? En hoe ontwikkelt hun aandeel zich op de hypotheekmarkt?

4.1 Aandeel kleine geldverstrekkers in woningmarkt is klein: 2,5%

Het aandeel door particulieren aangekochte woningen dat werd gefinancierd door kleine geldverstrekkers was over de hele periode 2019-2023 2,5%. Het aandeel kleine verstrekkers in hypotheek voor commercieel vastgoed bedroeg over dezelfde periode ruim 17%. Vooral vastgoed dat in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) een zogeheten logiesfunctie heeft (om te gebruiken als tijdelijk verblijf, vooral vakantiewoningen) werd voor bijna 31% gefinancierd door kleine verstrekkers. Ook winkels en kantoren werden relatief vaak door kleine verstrekkers gefinancierd. We zagen binnen het commercieel vastgoed geen opmerkelijke verschillen in het aandeel van kleine geldverstrekkers tussen prijsklassen. Bij deze resultaten is het belangrijk op te merken dat dit de aandelen zijn in het totaal aantal verstrekte hypotheek (transacties zonder hypotheek vallen buiten de scope van de analyse).

Figuur 7 laat de ontwikkeling zien van het aandeel van kleine verstrekkers voor drie belangrijke vastgoedcategorieën. Daaruit blijkt dat particuliere woningkopers veel minder vaak gebruik maakten van een kleine geldverstrekker. Alhoewel ook in dat segment sprake was van bijna een verdubbeling: van ruim 2% gemiddeld in 2019 tot ruim 4% gemiddeld in 2023. Voor vakantiewoningen nam het aandeel toe tot ongeveer 40%. Voor winkels, kantoren en industrie opgeteld steeg het aandeel tot ongeveer 22,5% gemiddeld over 2023.

Figuur 7. Ontwikkeling van het aandeel van kleine geldverstrekkers naar type vastgoed



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 7](#)

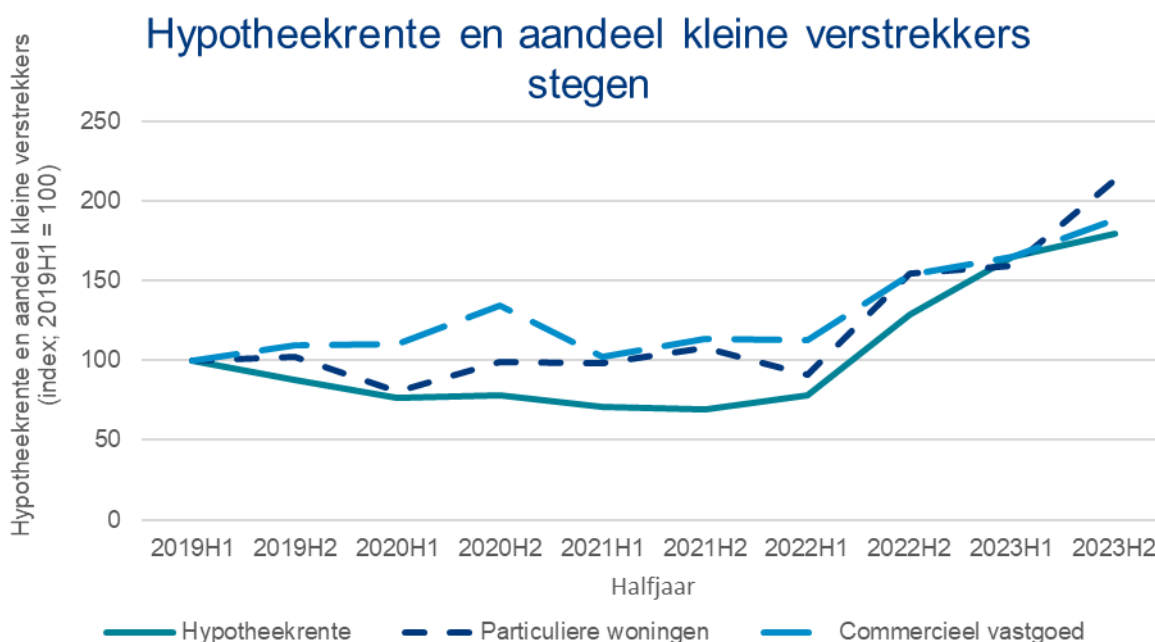
Bron: Kadaster

4.2 Toegenomen aandeel van kleine geldverstrekkers hangt samen met gestegen hypotheekrente

Sinds de eerste helft van 2022 is de hypotheekrente meer dan verdubbeld, van minder dan 2% tot gemiddeld meer dan 4%.

Figuur 8 laat zien dat het aandeel van kleine geldverstrekkers zowel in de particuliere woningmarkt als in het commercieel vastgoed is gestegen. De toename van het aandeel kleine verstrekkers manifesteerde zich enkele maanden na de stijging van de hypotheekrente. Dit wekt de suggestie dat kopers na de gestegen hypotheekrente in toenemende mate zijn gaan kijken naar alternatieve financiers in plaats van naar de meer traditionele hypotheekverstrekkers.

Figuur 8. De geïndexeerde ontwikkeling van de hypotheekrente en het aandeel kleine geldverstrekkers naar type vastgoed



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 8](#)

Bron: Kadaster

5 Onderzoekskader en definities

In dit hoofdstuk staat een beknopt overzicht van het onderzoekskader en de definities. Om de onderzoeksresultaten goed te kunnen interpreteren en in het juiste licht te kunnen zien.

5.1 Onderzoekskader

- **Onderzoekperiode:** januari 2019 tot en met december 2023.
- **Data:** de basis voor de analyse vormen alle nieuw afgesloten hypotheekakten op de particuliere woningmarkt (naar de pagina [Hypotheekscan op Kadaster.nl](#)) waarvan de hypotheekakten bij het Kadaster geregistreerd zijn. Hierin zitten zowel niet-transactiegerelateerde hypotheekakten (over- en bijsluitingen) als transactiegerelateerde hypotheekakten (hypotheekakten die worden afgesloten voor de koop van een woning). In paragraaf 2.2 staat meer uitleg over de verschillende hypotheektypen.

5.2 Definities

- **Over- en bijsluiting:** hypotheekakten die niet samenhangen met een woningtransactie, maar waarbij (1) sprake is van het verhogen van een bestaande hypotheek voor bijvoorbeeld een verbouwing en/of verduurzaming (bijsluiting) of (2) het vervangen van een bestaande hypotheek door een nieuwe hypotheek (oversluiting).
- **Overbruggingshypotheek:** hypotheek die doorgaans wordt afgesloten om de periode waarin een koper tijdelijk de oude en de nieuwe woning in bezit heeft te overbruggen.
- **Ingeschreven hypotheekbedrag (hypotheeksom):** het ingeschreven hypotheekbedrag is het maximaal te lenen geldbedrag. Dit is het bedrag dat altijd in de hypotheekakte en in de Kadasterregistratie is opgenomen. Als in de analyse de term hypotheeksom wordt gebruikt, gaat het om het ingeschreven hypotheekbedrag. De daadwerkelijke geldlening kan lager zijn.
- **Geleende bedrag (geldlening):** het geleende bedrag is de daadwerkelijk geldlening die door de geldverstrekker is verstrekt. Het geleende bedrag staat in het merendeel van de hypotheekakten, maar niet in allemaal. Dit bedrag wordt gebruikt om de loan-to-value te bepalen (zie onder).
- **Geldlening ten op zichte van het ingeschreven hypotheekbedrag:** een hypotheek kan hoger ingeschreven zijn dan er daadwerkelijk geleend is. Je kunt dan later zonder gang naar de notaris binnen de bestaande hypotheek meer geld lenen tot aan het ingeschreven hypotheekbedrag.
- **Eigenaar-bewoner:** een woning is in het bezit van een eigenaar-bewoner als de eigenaar een particulier (natuurlijk persoon) is en ook in de woning woont.
- **Koopstarter:** een particulier die voor het eerst in de registratie van het Kadaster voorkomt als eigenaar. Met andere woorden, een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin te gaan wonen. Bij meerdere verkrijgers moeten allen voor het eerst een woning op hun naam krijgen.
- **Doorstromer:** een particulier die al eerder een andere woning in het bezit heeft gehad. Dit geldt ook als de periode van eigendom niet aansluitend is, bijvoorbeeld wanneer een koper tussen eigendom van koopwoningen een periode een woning heeft gehuurd.
- **Investeerder:** de volgende groepen kopers worden in deze analyse aangemerkt als investeerder:
 - Een natuurlijke persoon (particulier) die na transactie drie of meer woningen bezit en niet in de gekochte woning woont.
 - Een niet-natuurlijke persoon (bedrijfsmatig) met woningbezit.
- **Commercieel vastgoed:** al het vastgoed dat niet onder de particuliere woningmarkt wordt geschaard.
- **Kleine geldverstrekker:** particulieren (natuurlijke personen) en bedrijven (niet-natuurlijke personen) die maximaal 5 hypotheekakten uit hebben staan.
- **Loan-to-value (definitie):** in deze analyse wordt de loan-to-value berekend door de geldlening te delen door de koopsom. De geldlening is het bedrag dat daadwerkelijk is geleend en uitgekeerd door de geldverstrekker. Deze definitie wijkt af van de definitie die doorgaans door financiële instellingen wordt gehanteerd. Daarin

wordt veelal de taxatiewaarde gebruikt in plaats van de koopsom. Het Kadaster heeft geen informatie over de taxatiewaarde en gebruikt daarom de koopsom als benadering van de marktwaarde (*value*). De taxatiewaarde kan hoger zijn dan de koopsom als er een verbouwing en/of verduurzaming is gepland, omdat dan gerekend wordt met de taxatiewaarde na verbouwing.

- **Loan-to-value (vergelijkbaarheid resultaten):** analysesresultaten van loan-to-values voor de diverse subgroepen zijn niet zonder meer vergelijkbaar. Dat komt omdat de selectie waarover de gemiddelde loan-to-value wordt berekend niet altijd hetzelfde is, omdat er bijvoorbeeld niet voor alle hypotheek (woningen) een energielabel of indicatie koopstarter bekend is.
- **Loan-to-value (uitgesloten hypotheek):** voor de juiste interpretatie van loan-to-values is het van belang om selecties te maken. In de volgende gevallen kan geen loan-to-value worden vastgesteld:
 - *Geen geldlening- of koopsominformatie:* als de geldlening of de koopsom (bijvoorbeeld bij over- en bijsluitingen) niet bekend is, kan de loan-to-value niet berekend worden.
 - *Overbruggingshypotheek:* In het geval van een overbrugging is het veelal onmogelijk om de geldlening die hoort bij de nieuwe woning en bij de overbruggingswoning te scheiden, terwijl de koopsom alleen betrekking heeft op de nieuwe woning.
 - *Nieuwbouw:* de koopsom in de koopakte bij nieuwbouwwoningen heeft in veel gevallen betrekking op de bouwgrond, terwijl de geldlening van de hypotheek betrekking heeft op zowel de grond als de woning.
 - *Loan-to-value groter dan 150%:* door middel van akteverkenning is vastgesteld dat loan-to-values van meer dan 150% in vrijwel alle gevallen onbetrouwbaar zijn. Vaak gaat het daarbij toch om nieuwbouwperven.
 - *Koopsom is kleiner dan € 100.000:* een koopsom van minder dan € 100.000 wordt voor de bepaling van de loan-to-value als onbetrouwbaar gezien. Hypotheken waaraan een dergelijke koopsom is gekoppeld worden voor de loan-to-value-analyse daarom buiten beschouwing gelaten.

Meer informatie

- Dit rapport is geschreven door Frank Harleman en Joost Zuidberg, onderzoekers bij het Kadaster.
- Meer onderzoeken van het Kadaster over de woningmarkt vindt u op de [pagina Woningmarkt](#).
- Wilt u meer weten over dit onderzoek of de woningmarkt? Neem dan contact op met onze woningmarktexpert. Contactgegevens vindt u op de [pagina Paul de Vries, woningmarktexpert](#).
- Lees ook onze kwartaalberichten woningmarkt op de pagina [Kwartaalberichten woningmarkt](#).