

Starters op de koopwoningmarkt in de periode 2020 - 2025

18 december 2025



Inhoud

1	Samenvatting	3
1.1	Betaalbaarheid koopwoningen steeds meer onder druk	3
1.2	Aandeel koopstarters nam toch toe: wat kochten ze?	3
1.3	Vooraf groei koopstarters in steden	3
1.4	Alleen-starters maakten meer gebruik van alternatieve geldbronnen	3
2	Inleiding: koopstarters onder druk?	4
2.1	Afbakening van het onderzoek	4
3	Betaalbaarheid: wat kun je nog kopen met alleen een hypotheek?	5
3.1	Loonontwikkeling blijft achter bij woningprijsontwikkeling	5
3.2	Betaalbaarheid afgenomen voor alle kopers in heel Nederland	5
4	Koopstarters die wel een woning kochten	7
4.1	Grootste deel van de koopstarters koopt samen een woning	7
4.2	Koopstarters kopen vaker een appartement	8
4.3	Koopstarters kopen vaker een kleinere woning	8
4.4	Koopstarters kopen goedkopere woningen	9
4.5	Koopstarters kopen vaker woningen met een energielabel A of B	10
5	Regionale verschillen: waar kopen starters?	12
5.1	Hoe stedelijker het gebied, hoe meer koopstarters	12
5.2	Overall steeg het aandeel appartementen dat koopstarters kochten, maar niet overall evenveel	12
6	De hypotheeklening van koopstarters	14
6.1	Alleen-starters hebben lagere hypotheek dan samen-starters	14
6.2	Hoogste leningen bij woningen onder de NHG-grens	15
7	Over het onderzoek	16
8	Meer informatie	16

1 Samenvatting

De krappe woningmarkt maakt het vinden van een betaalbare woning lastig. Koopstarters hebben in de huidige woningmarkt onder andere te maken met sterk gestegen woningprijzen en een beperkte financieringsruimte. Hoe ontwikkelde de positie van de koperstarters op deze uitdagende markt tussen 2020 en het 1e halfjaar van 2025?

1.1 Betaalbaarheid koopwoningen steeds meer onder druk

- De loonontwikkeling blijft achter bij de woningprijsontwikkeling: tussen 2020 en 2025 steeg het modaal inkomen met 24%, terwijl de gemiddelde woningprijs met 43% toenam.
- De betaalbaarheid van koopwoningen nam daarmee in het hele land fors af. Met een bruto jaarinkomen van € 60.000 (ongeveer 1,5 keer modaal) kon je in 2020 in de G4 nog 38% van de verkochte woningen financieren met alleen een hypotheek. In 2025 was dat nog slechts 10%. In de G40 daalde het aandeel van 56% naar 13% en in andere delen van Nederland van 51% naar 9%.

1.2 Aandeel koperstarters nam toch toe: wat kochten ze?

- Het aandeel koperstarters in het aantal woningtransacties steeg van 27% in 2020 naar bijna 42% in 2025. Onder andere de vrijstelling van de overdrachtsbelasting en de invoering van de opkoopbescherming hebben daarbij een rol gespeeld.
- Het aandeel van koperstarters die alleen een woning kochten (alleen-starters) steeg tussen 2020 en 2025 van 11% naar 17%. Het aandeel van samen-starters steeg van 16% naar 24%.
- Alleen-starters kochten vooral appartementen en samen-starters kochten vooral hoek- en tussenwoningen. Voor beide groepen steeg het aandeel appartementen dat ze kochten.
- Starters kochten goedkopere woningen dan doorstromers. Dat verschil is tussen 2020 en 2025 steeds groter geworden. De minder ruime financieringsmogelijkheden van koperstarters ten opzichte van doorstromers en een recente toename van relatief goedkoop woningaanbod spelen hierbij een rol.
- Hoewel koperstarters steeds vaker een woning met een goed energielabel (A of B) kochten, kopen zij relatief nog altijd minder duurzame woningen dan doorstromers.

1.3 Vooral groei koperstarters in steden

- De verkoop van veel investeerderswoningen heeft koperstarters de kans geboden om betaalbare woningen te kopen, vooral in stedelijke gebieden waar het aandeel investeerders relatief hoog was. Dit droeg bij aan een stijging van het aantal koperstarters dat een woning kocht in de G4. In de G40 is een vergelijkbare ontwikkeling zichtbaar.
- Vooral in de G40 en andere delen van Nederland kochten starters steeds vaker appartementen. In de G4 kochten starters altijd al veel appartementen, maar ook daar steeg hun aandeel.

1.4 Alleen-starters maakten meer gebruik van alternatieve geldbronnen

- Alleen-starters hebben een lagere hypotheek in vergelijking met de koopsom dan samen-starters. Met andere woorden, zij financieren een groter deel van hun woningaankoop via alternatieve geldbronnen.
- Een alleen-starter nam in 2025 bijna € 47.000 uit andere bronnen dan een bij het Kadaster ingeschreven hypotheek mee. Bij samen-starters bleef dit bedrag beperkt tot zo'n € 17.000.
- Tussen 2022 en 2025 zijn alleen-starters wel steeds meer hypotheekair gaan lenen ten opzichte van de koopsom. Dat geldt alleen voor alleen-starters die woningen onder de NHG-grens kochten. Voor een groot deel gaat het daarbij om goedkope door investeerders verkochte woningen.

2 Inleiding: koopstarters onder druk?

Krapte op de woningmarkt blijft een belangrijk aandachtspunt binnen het woningmarktbeleid. Uit het WoON2024-onderzoek blijkt dat steeds meer mensen willen verhuizen, terwijl er door beperkte doorstroming minder woningen vrijkomen. [Naar de publicatie op woononderzoek.nl](#) Daarnaast groeit het aantal eenpersoonshuishoudens, wat de vraag naar woningen verder vergroot. Deze krapte maakt het vinden van een betaalbare woning lastig, vooral voor starters. Koopstarters hebben in de huidige woningmarkt te maken met stijgende woningprijzen en beperkte financieringsruimte.

Daartegenover staat dat de concurrentie door investeerders de afgelopen jaren is afgenomen: sinds 2023 verkopen investeerders meer woningen dan ze kopen. Koopstarters profiteren hiervan, omdat deze woningen vaak in een voor hen bereikbare prijsklasse liggen. Toch blijft het aantal beschikbare koopwoningen laag, waardoor de positie van koopstarters onzeker blijft. Daarbij krimpt het huuraanbod. Huizenzoekers zonder extra financiële middelen vallen hierdoor tussen wal en schip. Uit onderzoek van Vereniging Eigen Huis blijkt dat bijna de helft van de jonge woningzoekers ingrijpende levenskeuzes zoals gezinsuitbreiding uitstellen omdat zij geen woning kunnen vinden. [Naar het onderzoek op eigenhuis.nl](#)

Ondanks deze uitdagingen zien we dat koopstarters de afgelopen jaren vaker een woning hebben gekocht en dat hun aandeel op de koopmarkt is toegenomen. Dit komt door verschillende factoren, zoals de vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor koopstarters, de opkoopbescherming en de Wet Betaalbare Huur. In dit onderzoek brengen we in kaart wie deze koopstarters zijn, welke woningen zij kochten, hoe zij hun aankoop financierden en hoe hun positie zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld.

2.1 Afbakening van het onderzoek

In dit onderzoek richten we ons specifiek op koopstarters die voor het eerst een woning kopen. We onderscheiden daarbij twee groepen:

- Alleen-starters: starters die alleen een woning kopen.
- Samen-starters: twee starters die samen een woning kopen.

Aankopen waarbij één koper een starter is en de andere een doorstromer, de zogenoemde combi-starters, nemen we niet mee in de analyse. Deze groep lijkt qua kenmerken en gedrag veel meer op doorstromers dan op koopstarters en is daarom niet representatief voor de doelgroep van dit onderzoek.

We analyseren uitsluitend transacties van één verkochte woning. Dit is de markt waarop koopstarters en doorstromers actief zijn. Verkooptransacties waarbij meerdere woningen in één mandje worden verkocht, zoals investeerders of woningcorporaties wel eens doen, worden daarom uitgesloten.

De onderzoeksperiode loopt van 2020 tot en met het 1e halfjaar van 2025. Wanneer in deze publicatie wordt verwezen naar 2025, gaat het dus altijd om het 1e halfjaar van dat jaar. Waar relevant kijken we soms verder terug in de tijd.

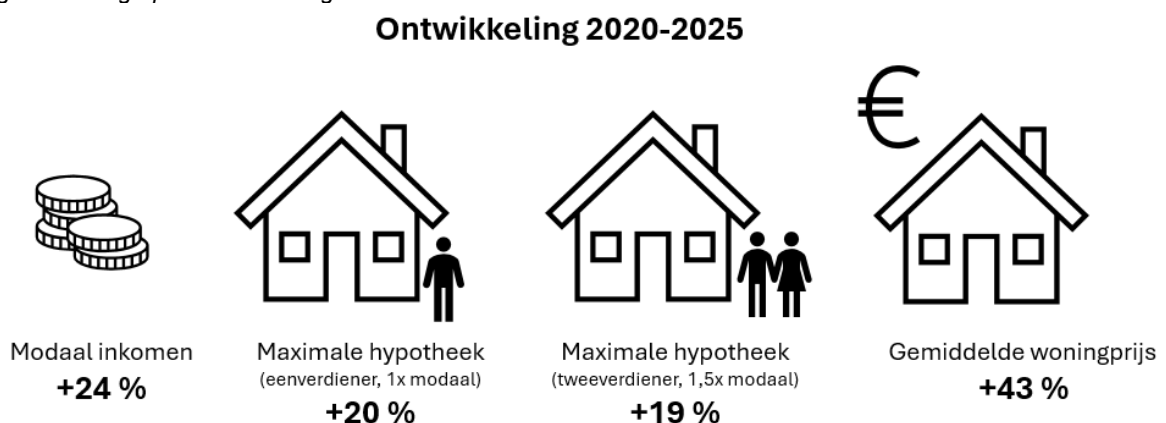
3 Betaalbaarheid: wat kun je nog kopen met alleen een hypotheek?

De woningmarkt heeft de afgelopen jaren, mede als gevolg van een toenemende vraag en een beperkt aanbod, te maken gehad met forse prijsstijgingen. Uit onze analyse over de periode 2020 tot en met het 1e halfjaar van 2025 blijkt dat de ontwikkeling van het maximale hypotheekbedrag voor huishoudens met een modaal tot anderhalf keer modaal inkomen structureel achterblijft bij die van de gemiddelde koopsom. Potentiële koopstarters met een laag- of middeninkomen worden geraakt door de stijgende woningprijzen. Zij zijn immers veelal afhankelijk van een hypotheek en hebben waarschijnlijk weinig spaargeld, terwijl de leencapaciteit minder hard is toegenomen dan de woningprijzen.

3.1 Loonontwikkeling blijft achter bij woningprijsontwikkeling

Figuur 1 laat zien dat tussen 2020 en 2025 het modaal inkomen van € 37.500 naar € 46.500 steeg (+24%). Voor een alleenverdiener betekende dit een toename van de maximale hypotheek van circa € 169.000 in 2020 naar ruim € 203.000 in 2025 (+20%). Voor tweeverdieners met een inkomen van anderhalf keer modaal steeg de leencapaciteit van ruim € 260.000 naar circa € 309.000 (+19%). Hoewel deze stijging substantieel is, steeg de gemiddelde koopsom in dezelfde periode harder: van zo'n € 338.000 in 2020 naar bijna € 486.000 in het 1e halfjaar van 2025 (+43%). De gemiddelde koopsom die koopstarters betaalden steeg in die periode met 40%. De kloof tussen maximale hypotheek en gemiddelde woningprijs is daarmee toegenomen.

Figuur 1. Infographic ontwikkeling betaalbaarheid



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

Bron: Kadaster

3.2 Betaalbaarheid afgenomen voor alle kopers in heel Nederland

De betaalbaarheid neemt fors af in alle delen van het land. Figuur 2 laat zien dat een steeds hoger inkomen nodig is een vergelijkbaar aandeel woningen te kunnen kopen met alleen een hypotheek. Om dit concreet te maken, kijken we naar een referentie-jaarinkomen van € 60.000 bruto. Dit is ongeveer anderhalf keer modaal. Voor dit inkomen zien we een scherpe daling van de betaalbaarheid:

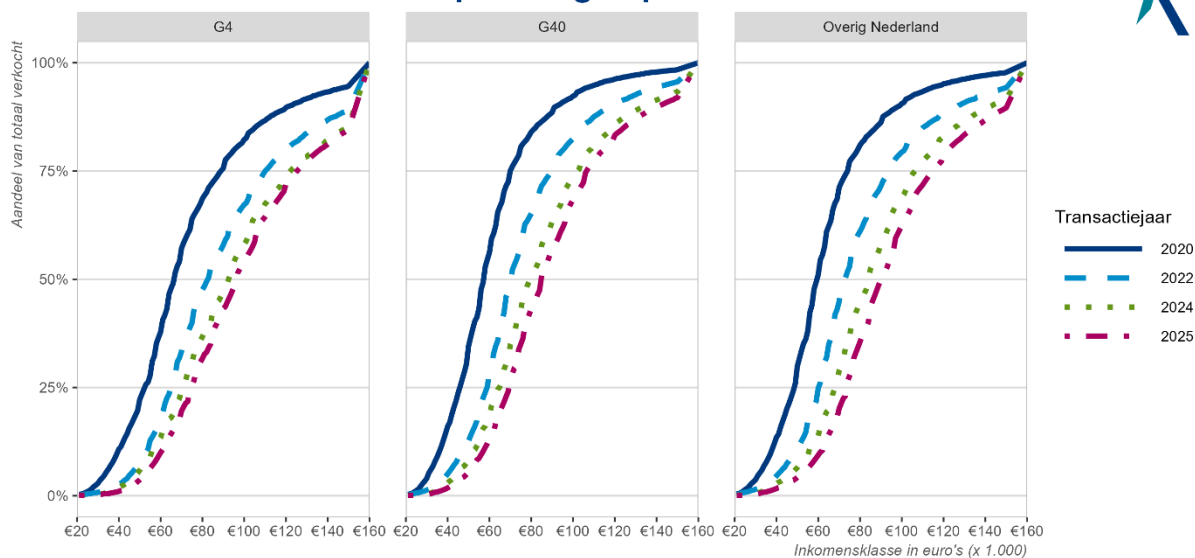
- In de G4 kon je met dit inkomen in 2020 nog 38% van de verkochte woningen financieren met alleen een hypotheek; in 2025 is dat nog slechts 10%.
- In de G40 daalde het aandeel van 56% naar 13%.
- In overig Nederland van 51% naar 9%.

Absoluut gezien is de daling in de G40 en overig Nederland groter (zo'n 40 procentpunt) dan in de G4 (28 procentpunt). Relatief gezien is de afname het grootst in overig Nederland: 82%. Maar ook in de G4 (-74%) en de

G40 (-77%) is de relatieve afname fors. Dit onderstreept dat de betaalbaarheid landelijk sterk is verslechterd, terwijl in de stedelijke gebieden de betaalbaarheid al in 2020 onder druk stond. Het patroon voor andere inkomens is vergelijkbaar: wie alleen met een hypotheek een woning moet financieren, heeft in 2025 aanzienlijk meer inkomen nodig dan enkele jaren geleden.

Figuur 2 Aandeel betaalbare koopwoningen per inkomensklasse

Aandeel betaalbare koopwoningen per inkomensklasse



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

Bron: Kadaster

4 Koopstarters die wel een woning kochten

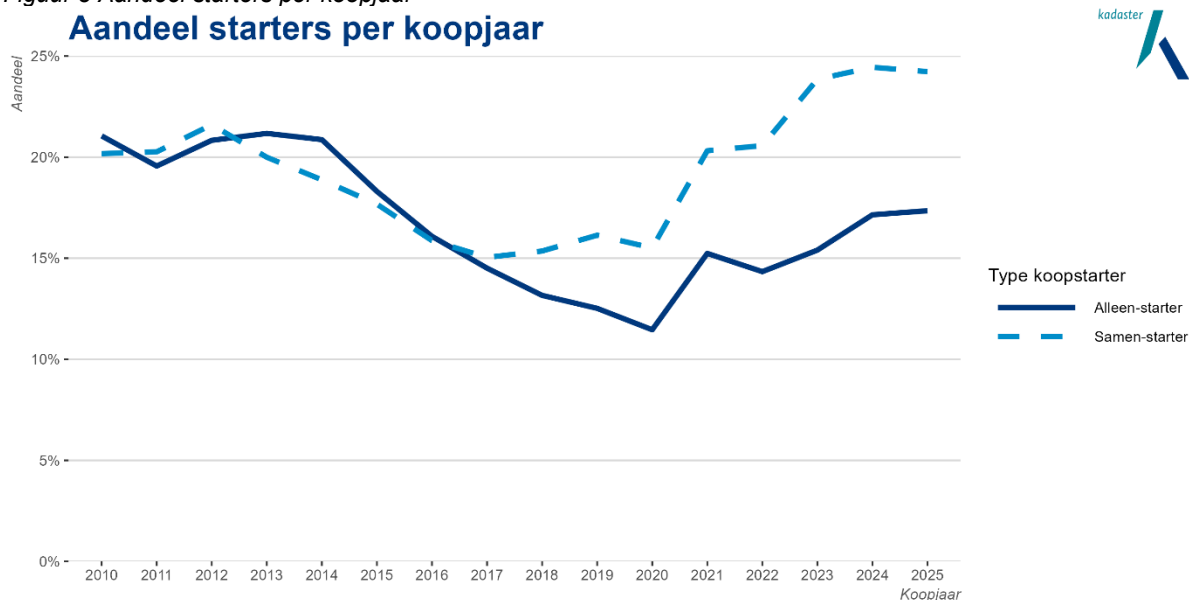
Uit de analyse in het vorige hoofdstuk blijkt dat het voor woningkopers, waaronder voor koopstarters, steeds moeilijker wordt om een woning te kopen. Toch kopen koopstarters nog steeds woningen. Hun aandeel van het totaal aan woningaankopen is de laatste jaren zelfs toegenomen.

Het aandeel koopstarters (dus exclusief combi-starters) bereikte in 2020 een dieptepunt 27%. In de jaren daarna is het aandeel koopstarters gegroeid tot 42% in 2025. Deze groei hangt samen met economische ontwikkelingen en beleidsmaatregelen. De vrijstelling van overdrachtsbelasting voor koopstarters en de invoering van de opkoopbescherming versterkten de positie van koopstarters ten opzichte van investeerders en doorstromers. De energiecrisis zorgde vanaf 2022 voor een daling van de economische groei en een stijging van de hypotheekrente. De toegenomen onzekerheid leidde tot een daling van het vertrouwen in de woningmarkt (zie Eigen Huis Marktindicator van Vereniging Eigen Huis), waardoor doorstromers vaker bleven zitten. Vervolgens leidden de verminderde rendementsperspectieven voor verhuurders door de invoering van de Wet Betaalbare Huur en fiscale maatregelen tot de verkoop van woningen door investeerders. Deze woningen zijn juist geschikt voor starters.

4.1 Grootste deel van de koopstarters koopt samen een woning

Het aandeel alleen-starters en samen-starters is sinds 2020 flink toegenomen. Het aandeel alleen-starters in het totaal aantal woningtransacties nam toe van 11% in 2020 naar 17% in 2025; het aandeel samen-starters van 16% naar 24% (zie figuur 3). Dat samen-starters een groter deel van de woningen kopen dan alleen-starters is niet altijd zo geweest. Tot 2017 kochten beide groepen ongeveer evenveel woningen. Daarna veranderde het beeld: door stijgende woningprijzen werd het steeds moeilijker om alleen een woning te kopen, waardoor samen kopen steeds vaker noodzakelijk werd. Met twee inkomens kun je immers meer lenen dan alleen.

Figuur 3 Aandeel starters per koopjaar



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

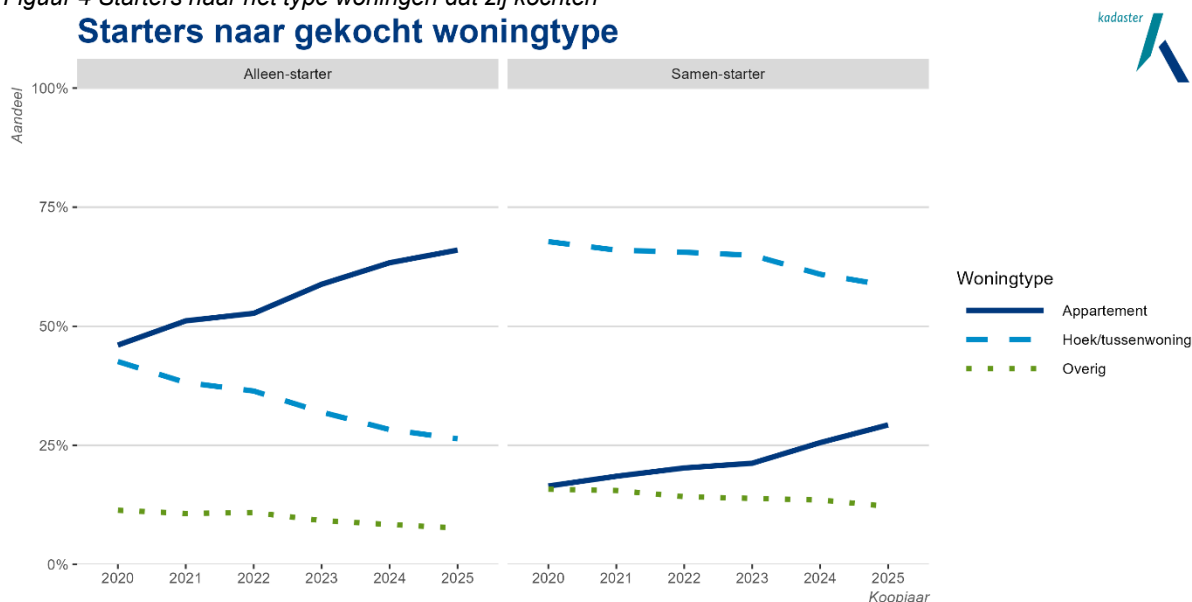
Bron: Kadaster

4.2 Koopstarters kopen vaker een appartement

Figuur 4 laat zien dat alleen-starters vooral appartementen kopen en samen-starters vooral hoek- en tussenwoningen. Alleen-starters kochten de afgelopen jaren steeds meer appartementen. In 2020 kochten ze ruim 14.000 appartementen, oftewel 46% van hun woningaankopen, en over heel 2024 bijna 25.000, ruim 63% van hun woningaankopen. In het 1e halfjaar van 2025 steeg het aandeel verder naar 66%. Tegelijkertijd is het aandeel hoek- en tussenwoningen gedaald. Betaalbaarheid en beschikbaarheid spelen hierbij een belangrijke rol. Appartementen zijn vaak kleiner en daarmee goedkoper dan andere woningtypen, wat ze voor alleen-starters financieel toegankelijker maakt. Omdat investeerders meer woningen verkochten, kwamen de laatste jaren juist veel goedkope appartementen beschikbaar op de markt.

Samen-starters kopen vaker een hoek- of tussenwoning. Dit aandeel is wel afgenomen van 68% in 2020 naar 59% in 2025. Ook samen-starters kochten steeds vaker een appartement. Ook bij deze groep spelen betaalbaarheid en beschikbaarheid vermoedelijk een belangrijke rol in de keuze voor het gekochte woningtype.

Figuur 4 Starters naar het type woningen dat zij kochten
Starters naar gekocht woningtype



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

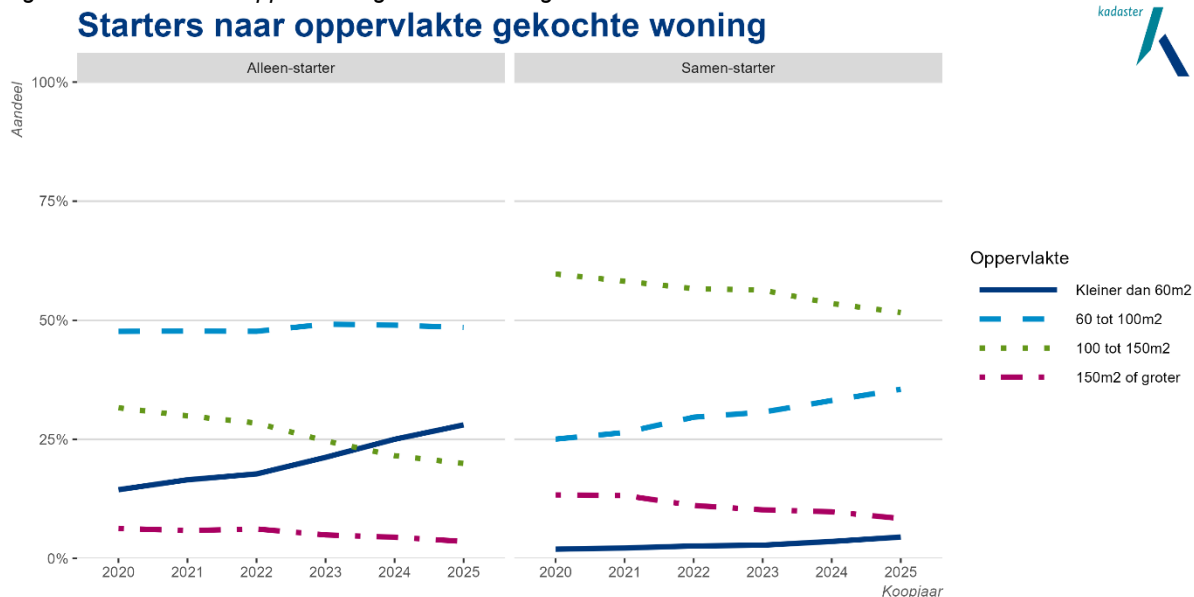
Bron: Kadaster

4.3 Koopstarters kopen vaker een kleinere woning

Alleen-starters kopen steeds vaker een kleine woning (zie figuur 5). In 2020 kochten alleen-starters bijna 5.000 woningen met een oppervlakte tot 60 m². In 2024 was dit verdubbeld. Het aandeel nam toe van 14% in 2020 naar 28% in 2025. De groei van het aandeel kleine woningen onder alleen-starters ging ten koste van woningen van 100 m² of groter. Alleen-starters kochten in 2025 nog altijd het vaakst (48%) een woning tussen 60 en 100 m². Dit aandeel is de afgelopen jaren redelijk constant gebleven.

Samen-starters kopen vaker grotere woningen dan alleen-starters. Ongeveer 60% van de samen-starters kocht in 2025 een woning groter dan 100 m². Dit aandeel is gedaald ten opzichte van 2020 toen dit nog 73% was. Net als alleen-starters kochten ook samen-starters vaker kleinere woningen. Het aandeel woningen van 60 tot 100m² nam in die periode toe van 25% naar 36%. Ook het aandeel woningen van 60m² of kleiner nam toe (van 2% naar 4%).

Figuur 5 Starters naar oppervlakte gekochte woning



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

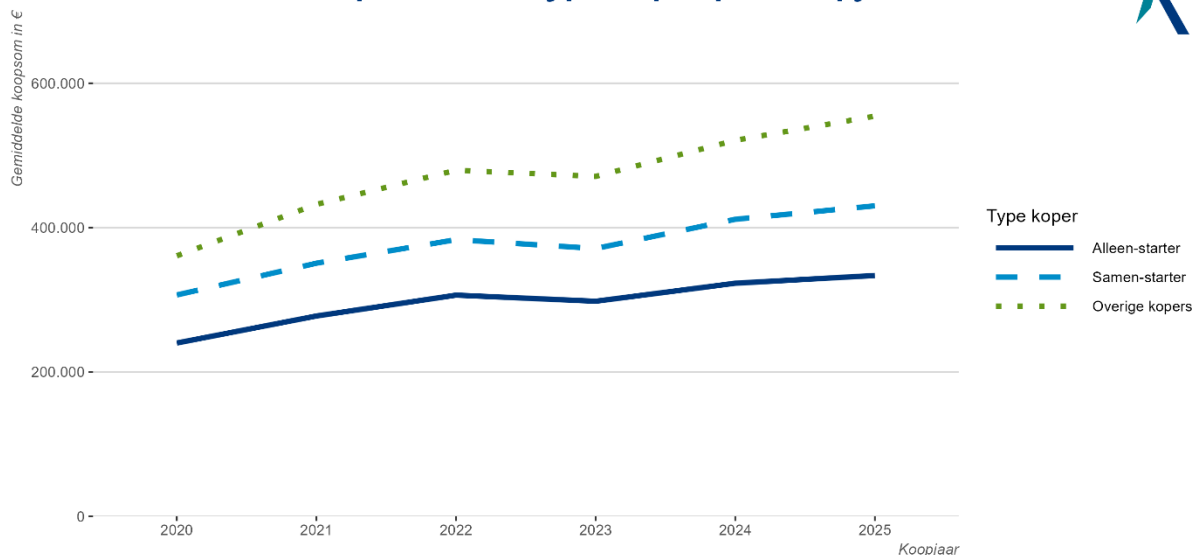
Bron: Kadaster

4.4 Koopstarters kopen goedkopere woningen

Dat koopstarters vooral kleinere woningen en appartementen kopen, blijkt ook uit hun gemiddelde koopsom. Figuur 6 laat zien dat alleen-starters in 2025 gemiddeld € 334.000 betaalden voor een woning; samen-starters € 430.000. Dit is aanzienlijk lager dan overige kopers (€ 554.000). Sinds 2020 zijn de prijzen voor alle type kopers gestegen. Wel zijn de gemiddelde prijzen minder sterk gestegen voor alleen-starters (39%) en samen-starters (40%) dan voor de overige kopers (54%). De minder ruime financieringsmogelijkheden van koopstarters ten opzichte van doorstromers en een recente toename van relatief goedkoop woningaanbod spelen een rol bij dit verschil in ontwikkeling van de gemiddelde koopsom.

Figuur 6 Gemiddelde koopsom starters per koopjaar

Gemiddelde koopsom naar type koper per koopjaar



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

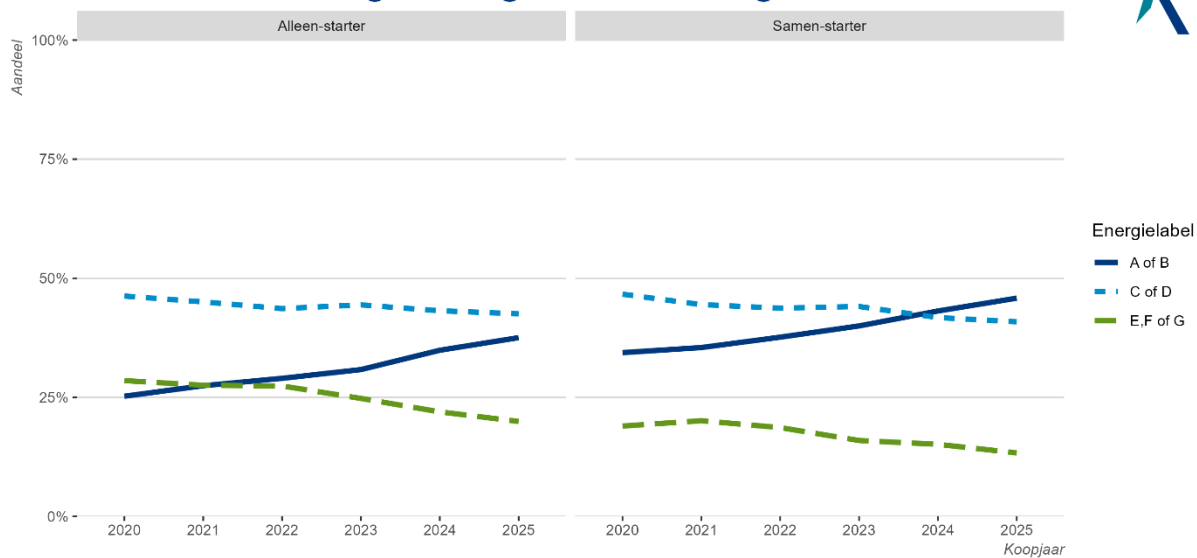
Bron: Kadaster

4.5 Koopstarters kopen vaker woningen met een energielabel A of B

Bij energielabels zien we een ander patroon dan bij eerdergenoemde woningkenmerken. Woningen met een slechter energielabel (E t/m G) zijn over het algemeen goedkoper en vallen daarmee in het goedkopere prijssegment waar vooral koopstarters kopen, en dan vooral alleen-starters. Toch laat figuur 7 zien dat zowel alleen-starters als samen-starters steeds vaker woningen met een goed energielabel (A of B) kopen. Het aandeel woningen met een goed energielabel is de afgelopen jaren echter ook sterk toegenomen door nieuwbouw en verduurzaming van bestaande woningen. Voor alleen-starters is het aandeel duurzame woningen toegenomen van 25% in 2020 tot 38% in 2025. Voor samen-starters steeg het aandeel van 34% in 2020 naar 46% in 2025. Daarmee is dit voor samen-starters inmiddels de grootste categorie. Alleen-starters kopen nog vaker woningen met een energielabel C of D. Onder alleen- en samen-doorstromers liggen de aandelen van duurzame woningen overigens nog 10% of meer hoger. Koopstarters kopen naar verhouding dus wel minder duurzame woningen dan doorstromers.

Figuur 7 Starters naar energielabel gekochte woning

Starters naar energielabel gekochte woning



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

Bron: Kadaster

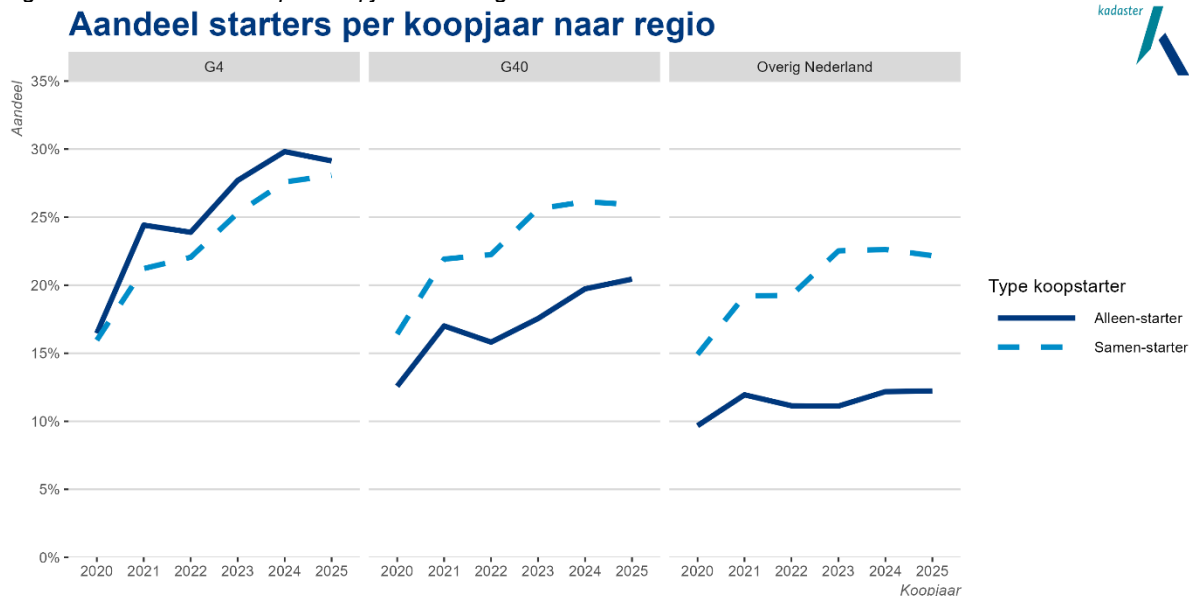
5 Regionale verschillen: waar kopen starters?

In hoeverre koopstarters erin slagen een woning te kopen, verschilt sterk per regio. Dit hangt samen met het beschikbare woningaanbod en de woonvoorkeuren. De G4 (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) is aantrekkelijk voor koopstarters, mede omdat men daar dicht bij voorzieningen woont, er werkgelegenheid is en er relatief veel appartementen beschikbaar zijn. Appartementen zijn vaak kleiner en daardoor beter betaalbaar, wat ze voor koopstarters — en zeker voor alleen-starters — toegankelijker maakt.

5.1 Hoe stedelijker het gebied, hoe meer koopstarters

De afgelopen jaren hebben verschillende beleidsmaatregelen ertoe geleid dat investeerders hun woningen verkochten. Koopstarters hebben hierdoor de kans gekregen om voor hen betaalbare woningen te kopen, vooral in stedelijke gebieden waar het aandeel investeerders relatief hoog was. Dit heeft bijgedragen aan een stijging van het aandeel koopstarters, het totaal van alleen- en samen-starters, dat een woning kocht in de G4 (zie figuur 8), van 32% in 2020 naar 57% in 2025. In de G40 steeg het aandeel koopstarters ook fors: van 29% in 2020 naar 46% in 2025. Het lagere aandeel koopstarters in de G40 wordt grotendeels verklaard door een aanzienlijk lager aandeel alleen-starters dan in de G4. In andere delen van Nederland is het beeld minder uitgesproken. In regio's waar investeerders minder actief waren, heeft de verkoop van investeerderswoningen logischerwijs minder effect gehad. Het aandeel alleen-starters in andere delen van Nederland sinds 2020 slechts beperkt toegenomen en ligt nog altijd ruim onder het niveau van de financiële crisis begin jaren tien. Het aandeel samen-starters is wel flink gestegen van 15% in 2020 naar 22% in 2025 en ligt daarmee op een vergelijkbaar niveau van rond de financiële crisis.

Figuur 8 Aandeel starters per koopjaar naar regio



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

Bron: Kadaster

5.2 Overall steeg het aandeel appartementen dat koopstarters kochten, maar niet overall evenveel

Figuur 9 laat zien dat het type woning dat koopstarters kopen per regio verschilt. Over het algemeen kopen koopstarters steeds meer appartementen. Dat komt door de sterk gestegen woningprijzen, waardoor appartementen steeds meer het enige betaalbare alternatief worden, maar het komt ook door de beschikbaarheid

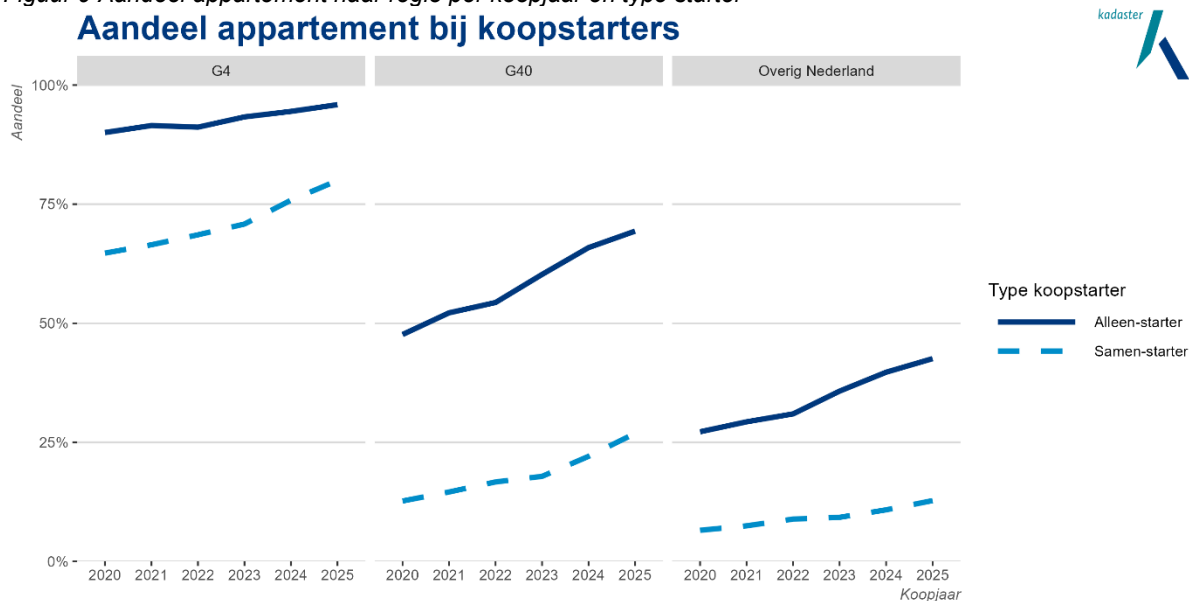
van appartementen, die een steeds groter deel uitmaken van de woningvoorraad en in stedelijke regio's de laatste jaren ook veel worden verkocht door investeerders.

In de G4 kochten koopstarters vooral appartementen. Dit is gezien het grote aanbod appartementen in G4-steden ook logisch. In het 1e halfjaar van 2025 kocht de alleen-starter in 96% van de gevallen een appartement. In 2020 was dat nog 90%.. Het aandeel appartementen dat samen-starters in de G4 kopen is lager (80%), maar zit wel sterk in de lift. In 2020 was dit nog 65%.

Ook in de G40 kochten alleen-starters vooral appartementen. Echter, waar het aandeel appartementen in de G4 altijd redelijk hoog lag, is dit in de G40 de laatste jaren juist sterk toegenomen: van 48% in 2020 naar 69% in 2025. Dit ging ten koste van de hoek- en tussenwoningen die alleen-starters in de G40 nu veel minder vaak kopen. Samen-starters in de G40 kopen vooral hoek- en tussenwoningen en veel minder appartementen, maar ook hier stijgt het aandeel appartementen duidelijk: van 13% in 2020 naar 27% in 2025.

Buiten de G44 kochten alleen-starters ook steeds meer appartementen, in aantallen inmiddels net iets meer dan hoek- en tussenwoningen. De woningprijzen liggen buiten de G44 vaak iets lager en daarmee zijn andere woningtypen dan appartementen buiten de G44 ook vaker betaalbaar. Ook het aanbod bestaat buiten de G44 voor een kleiner deel uit appartementen. Het aandeel appartementen dat samen-starters buiten de G44 kochten, nam ook toe, alhoewel ze nog steeds meer andere woningtypen kopen.

Figuur 9 Aandeel appartement naar regio per koopjaar en type starter



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 9](#)

Bron: Kadaster

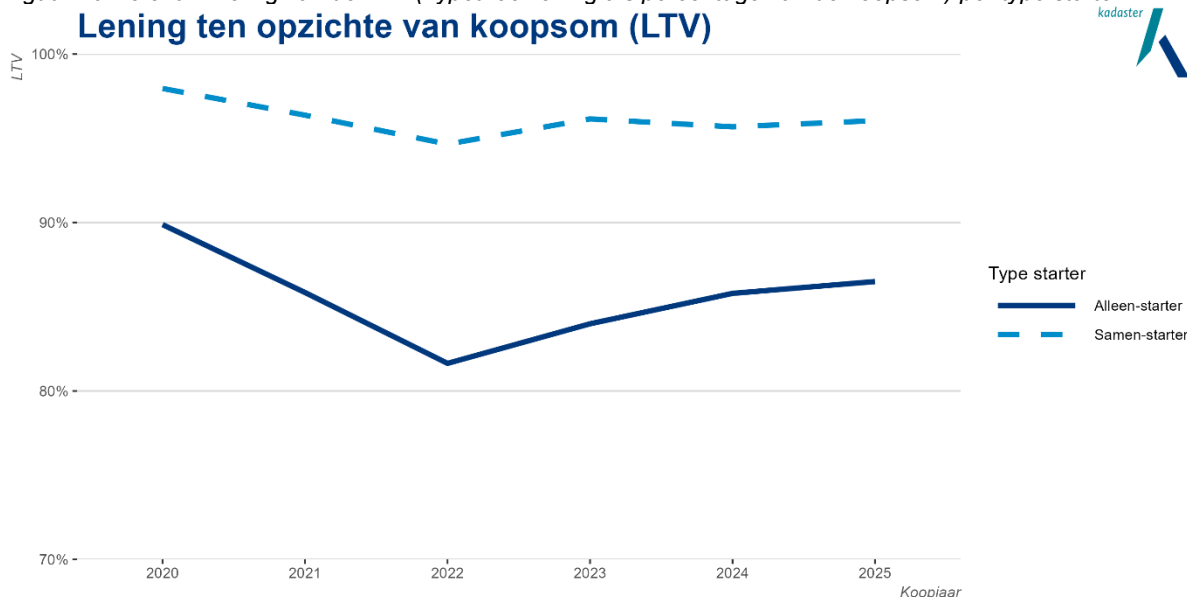
6 De hypotheeklening van koopstarters

In hoofdstuk 3 brachten we de betaalbaarheid van woningen in kaart. In dit hoofdstuk kijken we specifiek naar de hypotheeklening die koopstarters daadwerkelijk hebben afgesloten bij de aankoop van hun woning. We maken hierbij gebruik van de informatie die beschikbaar is uit de hypotheekakten die geregistreerd zijn bij het Kadaster. Leningen waarbij de woning niet bezwaard is met een hypotheek worden niet bij het Kadaster geregistreerd en zijn dus niet in de analyse meegenomen. We kijken in dit hoofdstuk naar de hoogte van de geldlening als percentage van de marktwaarde van de woning, de loan-to-value (LTV). Als benadering van de marktwaarde gebruiken wij de koopsom van de woning.

6.1 Alleen-starters hebben lagere hypotheek dan samen-starters

Alleen-starters gebruiken bij de aankoop van een woning meer geld uit andere bronnen dan een reguliere hypotheeklening dan samen-starters. Andere geldbronnen zijn bijvoorbeeld eigen spaargeld, schenkingen van ouders of andere niet-hypothecair ingeschreven leningen. Figuur 10 laat zien dat samen-starters over de hele periode een hogere LTV hebben dan alleen-starters. Met andere woorden, zij financieren een groter deel van hun woningaankoop met een hypotheek. Dat betekent echter niet dat woningen voor alleen-starters betaalbaarder zijn. Het duidt er op dat alleen-starters meer geld (moeten) bijleggen vanuit andere bronnen dan een hypotheeklening. Door de vaak dubbele inkomens van samen-starters kunnen zij meer lenen en zijn zij daarom vaak minder afhankelijk van alternatieve geldbronnen.

Figuur 10 De ontwikkeling van de LTV (hypotheeklening als percentage van de koopsom) per type starter



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 10](#)

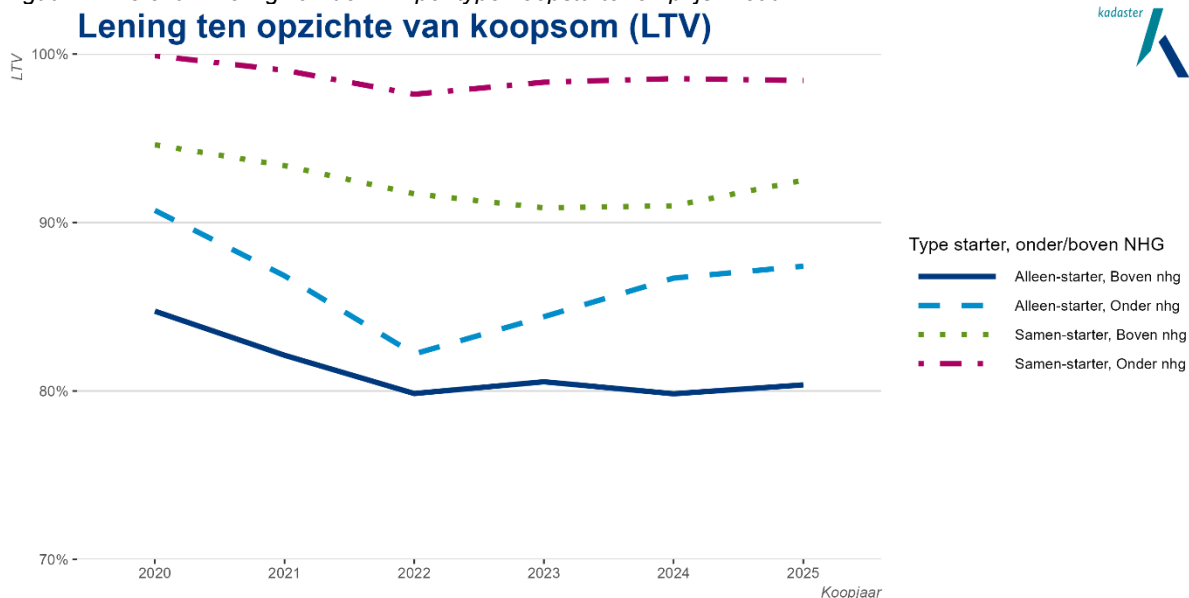
Bron: Kadaster

In de eerste helft van 2025 komt de LTV voor alleen-starters uit op 86%, die voor samen-starters op 96%. In 2020 lagen beide LTV's iets hoger, maar in 2022 hadden beide groepen de laagste LTV's: respectievelijk 82% en 95%. Vooral de LTV van alleen-starters is de laatste jaren toegenomen. Een alleen-starter die in 2025 bij de aankoop van een woning gemiddeld € 337.000 betaalt, neemt bijna € 47.000 uit andere bronnen mee. Bij samen-starters blijft dit bedrag beperkt tot zo'n € 17.000. Hierbij zijn de kosten koper buiten beschouwing gelaten.

6.2 Hoogste leningen bij woningen onder de NHG-grens

In het algemeen zien we dat hoe duurder de woning, hoe minder geld er wordt geleend ten opzichte van de koopsom. Figuur 11 laat zien dat koopstarters die een woning onder de NHG-grens kopen gemiddeld een hogere LTV hebben dan koopstarters die een duurdere woning kopen. Dat geldt voor zowel alleen-starters als samen-starters. Het verschil is ongeveer 6 procentpunt in 2025. Daarnaast valt op dat alleen de gemiddelde LTV van alleen-starters die woningen onder de NHG-grens kochten tussen 2022 en 2025 noemenswaardig is toegenomen. Voor een groot deel ging het daarbij om goedkope door investeerders verkochte woningen.

Figuur 11 De ontwikkeling van de LTV per type koopstarter en prijsniveau



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 11](#)

Bron: Kadaster

7 Over het onderzoek

- Dit onderzoek is uitgevoerd door Lianne Hans, Frank Harleman, Marion Plegt, Diane Stiemer, Joost Zuidberg en Matthieu Zuidema.
- In een eerder onderzoek richtten we ons alleen op verkopen van eigenaar-bewoners. Daardoor kunnen de aandelen uit dat onderzoek afwijken van de resultaten in deze publicatie. Deze vorige publicatie vindt u op de pagina [steeds meer starters kopen samen een woning](#).

8 Meer informatie

- Wilt u meer weten over dit onderzoek of de woningmarkt? Neem dan contact op met onze expert woningmarkt. Contactgegevens vindt u op de [pagina expert woningmarkt](#).
- Meer onderzoeken van het Kadaster over de woningmarkt vindt u op de pagina [Onderzoeken](#).
- Het Kadaster publiceert ook de komende maanden weer interessante onderzoeken. Bijvoorbeeld naar ontwikkelingen op de woningmarkt of in agrarisch grondgebied. Bekijk alle aankomende publicaties in onze [Publicatieplanning](#).
- Wilt u overzicht van al onze producten die te maken hebben met gegevens over vastgoed? Ga dan naar de pagina [Vastgoed](#).
- Iedere maand publiceren wij cijfers over onder andere woningverkopen in ons Vastgoeddashboard. In dit dashboard vindt u grafieken en tabellen voor heel Nederland en per provincie. Ga naar het [Vastgoeddashboard](#).