

## Hypotheekmarkt 1e halfjaar 2023: voor het eerst in jaren meer geleend

Kadaster halfjaarbericht hypotheekmarkt

1<sup>e</sup> halfjaar 2023

### Datum

21 september 2023



## Inhoud

<b>1</b>	<b>Belangrijkste conclusies</b> .....	<b>3</b>
1.1	Aantal hypotheke daalde met 40%, over- en bijsluitingen zelfs met 76% .....	3
1.2	Loan-to-value voor het eerst sinds 2020 toegenomen .....	3
1.3	Over- en bijsluitingen daalden spectaculair; geldt met name voor geldleningen boven € 100.000 .....	3
<b>2</b>	<b>Driekwart minder over- en bijsluitingen, ook daling woningaankoop hypotheke</b> .....	<b>4</b>
2.1	Aantal afgesloten woning hypotheke daalde met ruim 40%.....	4
2.2	Totale hypotheke som van nieuw verstrekte hypotheke daalde sterk .....	4
2.3	Aantal over- en bijsluitingen 76% lager.....	6
2.4	Gemiddelde hypotheke som voor woning aankopen daalde met 8% in een jaar tijd .....	6
<b>3</b>	<b>Voor het eerst in jaren weer een stijging in loan-to-value zichtbaar</b> .....	<b>7</b>
3.1	Gemiddelde loan-to-value toegenomen tot 87%.....	7
3.2	Hoe slechter het energielabel, hoe hoger het aandeel hypotheke boven 100% .....	8
<b>4</b>	<b>Over- en bijsluitingen: met name oversluitingen vallen weg</b> .....	<b>9</b>
4.1	Stijging hypotheke rente hand in hand met afname over- en bijsluitingen .....	9
4.2	Met name over- en bijsluitingen van € 100.000 of meer daalden sterk.....	9
<b>5</b>	<b>Onderzoekskader en definities</b> .....	<b>11</b>
5.1	Onderzoekskader .....	11
5.2	Definities .....	11
	<b>Meer informatie</b> .....	<b>13</b>

## 1 Belangrijkste conclusies

De verdere stijging van de hypotheekrente had aanzienlijke gevolgen voor de ontwikkelingen op de hypotheek- en woningmarkt. Aan de sterke prijsstijgingen kwam voorlopig een einde, de markt koelde af. Welk effect had dit in het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023 op het aantal afgesloten hypotheekleningen voor woningaankopen en op het aantal over- en bijsluitingen? Hoe ontwikkelde de verhouding tussen de hoogte van de geldlening en de koopsom van een woning (loan-to-value) zich?

### 1.1 Aantal hypotheekleningen daalde met 40%, over- en bijsluitingen zelfs met 76%

- Het aantal afgesloten hypotheekleningen en de totaal afgesloten hypotheekleningsom namen in het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023 sterk af. Halverwege 2023 lag het aantal afgesloten hypotheekleningen 40% lager, en de hypotheekleningsom 43% lager dan 1 jaar eerder.
- Het aantal over- en bijsluitingen nam met 76% af ten opzichte van het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2022. De gestegen hypotheekrente was de belangrijkste oorzaak hiervan.
- Het aantal hypotheekleningen voor de aankoop van een woning daalde met 16% in 1 jaar tijd. Door de afkoeling van de woningmarkt werden er minder woningen verkocht en dus minder hypotheekleningen verstrekt.

### 1.2 Loan-to-value voor het eerst sinds 2020 toegenomen

- De gemiddelde loan-to-value (percentage lening ten opzichte van de koopsom) nam voor het eerst in 3 jaar toe: van 85,5% in het 2<sup>e</sup> halfjaar van 2022 tot 86,9% in het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023.
- Voor koopstarters nam de loan-to-value in een half jaar tijd toe van 89,7% naar 92,1% in het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023, terwijl deze voor doorstromers nog licht daalde van 80,3% naar 79,8%.
- 22% van de hypotheekleningen afgesloten in het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023 had een loan-to-value tussen 100% en 110%. Het halfjaar ervoor was dat aandeel nog 18%.
- Bij woningen met een energielabel E, F of G had 1 op de 3 van de nieuw afgesloten hypotheekleningen in het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023 een loan-to-value boven de 100%. Het halfjaar ervoor was dat ruim 1 op de 4.

### 1.3 Over- en bijsluitingen daalden spectaculair; geldt met name voor geldleningen boven € 100.000

- Met name het aantal over- en bijsluitingen met een geleend bedrag van € 100.000 of meer daalde tussen het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2022 en het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023 fors met 90%. Het aantal over- en bijsluitingen met een geldlening onder de € 100.000 daalde met minder dan de helft.
- Bovenstaande dalingen zijn een indicatie dat bestaande hypotheekleningen substantieel minder werden overgesloten en dat recente over- en bijsluitingen steeds vaker bestonden uit additionele hypotheekleningen voor verbouwing en/of verduurzaming. Die bijsluitingen hebben vaak een lagere hypotheekleningsom.

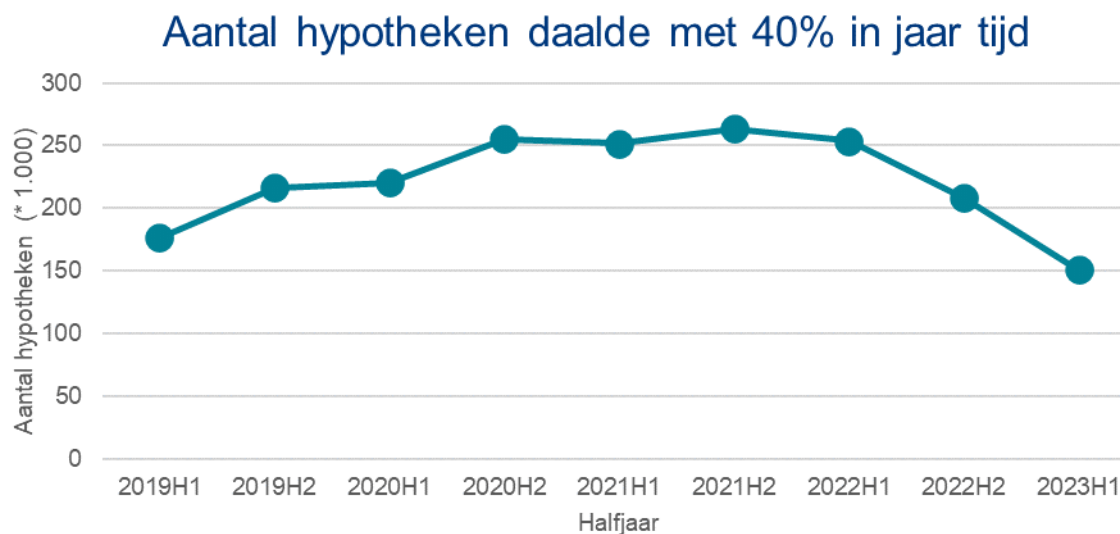
## 2 Driekwart minder over- en bijsluitingen, ook daling woningaankoop hypotheek

Woningbezitters konden jarenlang profiteren van zeer lage hypotheekrentes. Dat zorgde voor lage woonlasten na de aankoop van een nieuwe koopwoning. Ook was oversluiten in veel gevallen gunstig, aangezien woningbezitters hierdoor hun hypotheekrente en daarmee hun maandelijkse woonlasten konden verlagen. Vanaf halverwege 2022 steeg de hypotheekrente sterk, waardoor oversluiten minder aantrekkelijk werd. Door de hoge rente koelde ook de woningmarkt af: het aantal woningtransacties nam af. Wat betekenen deze ontwikkelingen voor de hypotheekmarkt?

### 2.1 Aantal afgesloten woning hypotheek daalde met ruim 40%

Figuur 1 laat zien dat het aantal afgesloten hypotheek voor woningen in het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023 flink lager was dan in het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2022. Het daalde namelijk tot net iets minder dan 150.000, ruim 40% lager dan in het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2022. Het lage aantal afgesloten woning hypotheek is vooral het gevolg van de opgelopen rente. De hoge rente zorgde voor een afname van woningtransacties; daarnaast werden over- en bijsluitingen van bestaande hypotheek minder interessant.

Figuur 1: Ontwikkeling van het aantal nieuw afgesloten hypotheek tussen 2019 en het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023



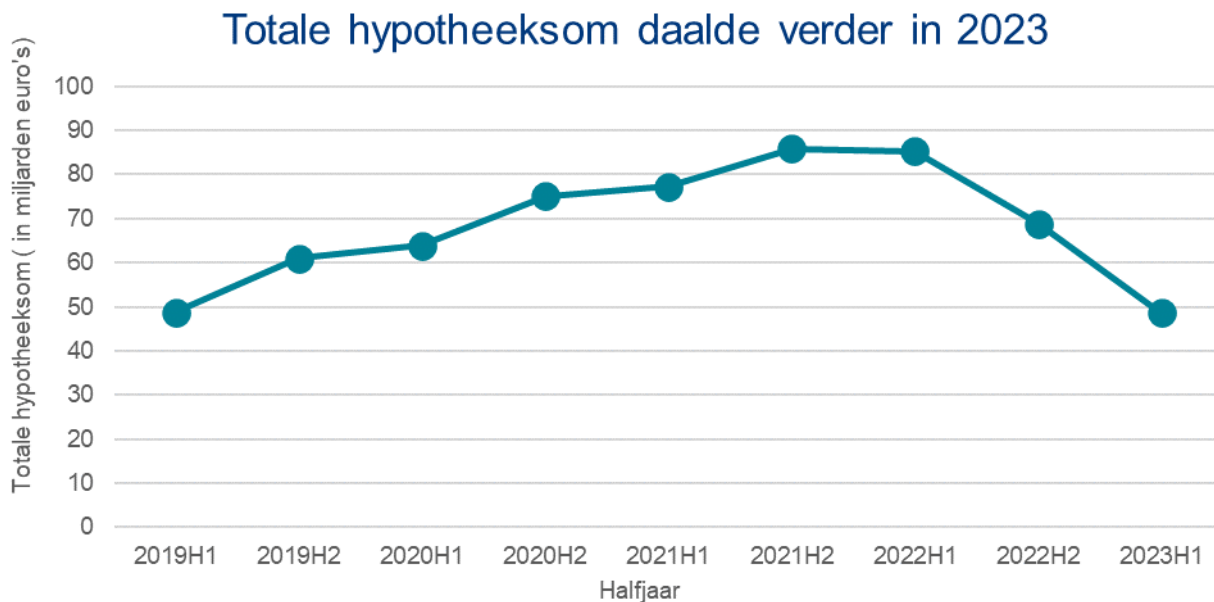
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 1](#)

Bron: Kadaster

### 2.2 Totale hypotheeksom van nieuw verstrekte hypotheek daalde sterk

De totale hypotheeksom (zie figuur 2), de som van alle ingeschreven hypotheekbedragen, daalde sterk, van € 85,3 miljard in het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2022 tot € 48,6 miljard in het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023. Die daling werd veroorzaakt door de afname van het aantal afgesloten hypotheek (zie 2.1). De gemiddelde hypotheeksom, het gemiddelde ingeschreven hypotheekbedrag, was in het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023 namelijk slechts marginaal lager dan die van het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2022 (3%).

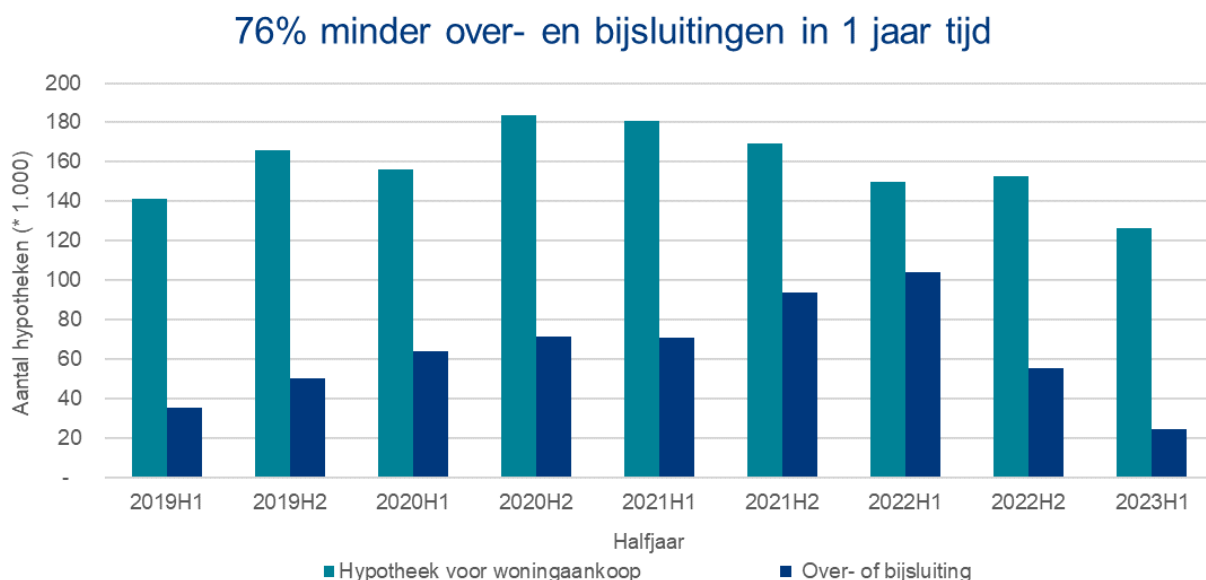
Figuur 2: Ontwikkeling van de totale nieuw afgesloten hypotheeksom tussen 2019 en het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023



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

Bron: Kadaster

Figuur 3: Ontwikkeling van het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen naar soort hypotheek tussen 2019 en het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023



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

Bron: Kadaster

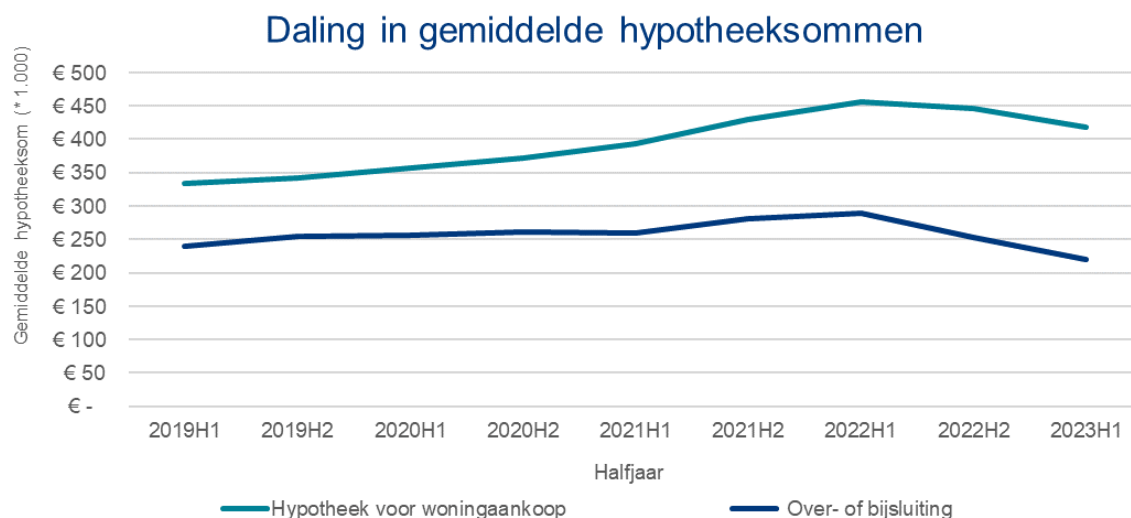
**2.3 Aantal over- en bijsluitingen 76% lager**

De populariteit van over- en bijsluiten daalde het afgelopen jaar hard door de gestegen hypotheekrente (zie figuur 3). In 1 jaar tijd nam het aantal nieuw afgesloten over- en bijsluitingshypotheken met 76% af tot bijna 25.000 in het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023 en met 55% ten opzichte van het 2<sup>e</sup> halfjaar van 2022. Ook de neerwaartse ontwikkeling van het aantal hypotheeklen voor woningaankopen zette door. Er werden bijna 16% minder hypotheeklen afgesloten voor de aankoop van een woning in vergelijking met een jaar eerder. In het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023 ging het nog altijd om ruim 120.000 nieuw afgesloten hypotheeklen. Daarmee was de daling van het aantal afgesloten woninghypotheken aanzienlijk lager dan die van over- en bijsluitingen. Een steeds belangrijker deel van de hypotheeklen voor woningaankoop was in het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023 bestemd voor koopstarters.

**2.4 Gemiddelde hypotheeksom voor woningaankopen daalde met 8% in een jaar tijd**

Figuur 4 laat zien dat de gemiddelde hypotheeksom van hypotheeklen voor de aankoop van een woning in het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023 € 418.000 was, ruim 8% minder dan een jaar eerder. Deze ontwikkeling is in lijn met de dalende woningprijzen sinds het 2<sup>e</sup> halfjaar van 2022. De gemiddelde hypotheeksom bij over- en bijsluitingen daalde in een jaar tijd met ruim 24% tot € 219.000. Er waren vooral minder oversluitingen (zie hoofdstuk 4). Doordat het aandeel hypotheeklen voor woningaankopen in die periode echter steeg, daalde de gemiddelde hypotheeksom van alle nieuw ingeschreven hypotheeklen met 3% slechts beperkt

*Figuur 4. Ontwikkeling van de gemiddelde hypotheeksom voor hypotheeklen voor woningaankoop en over- en bijsluitingen tussen 2019 en het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023*



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

Bron: Kadaster

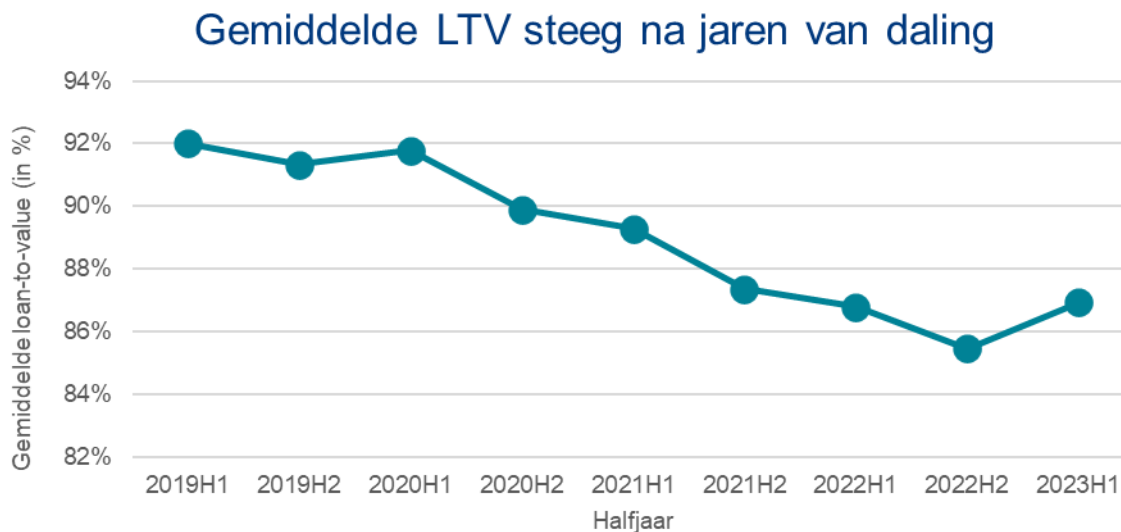
### 3 Voor het eerst in jaren weer een stijging in loan-to-value zichtbaar

Voor het eerst sinds het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2020 nam de loan-to-value, de geldlening gedeeld door de koopsom (zie hoofdstuk 5 voor een verdere toelichting), toe in vergelijking met het halfjaar ervoor. Dit wekt de suggestie dat er sprake is van een kentering. Doordat de woningprijzen het afgelopen jaar niet langer stegen, konden huishoudens geen overwaarde opbouwen, waardoor zij bij de aankoop meer geld moesten lenen. Koopstarters kunnen sinds 1 januari 2023 ook minder profiteren van de schenkingsvrijstelling, waarmee ouders hen konden helpen: de schenkingsvrijstelling eigen woning (jubelton) is immers per 1 januari 2023 verlaagd tot ruim € 27.000.

#### 3.1 Gemiddelde loan-to-value toegenomen tot 87%

In het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023 kwam de loan-to-value van een nieuw afgesloten hypotheek voor de aankoop van een woning uit op 86,9% (zie figuur 5). Dat betekent dat gemiddeld 86,9% van de koopsom geleend moest worden. Een half jaar daarvoor was dat nog 85,5%. Dat is voor het eerst sinds 2020 een stijging van de loan-to-value. De loan-to-value was nog wel altijd duidelijk lager dan in de periode 2019-2020. Vooral koopstarters moesten meer lenen ten opzichte van de koopsom: in een halfjaar tijd steeg hun gemiddelde loan-to-value van 89,7% naar 92,1%, terwijl deze voor doorstromers nog licht daalde van 80,3% naar 79,8%.

Figuur 5. Ontwikkeling van de gemiddelde loan-to-value (LTV) tussen 2019 en het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023



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

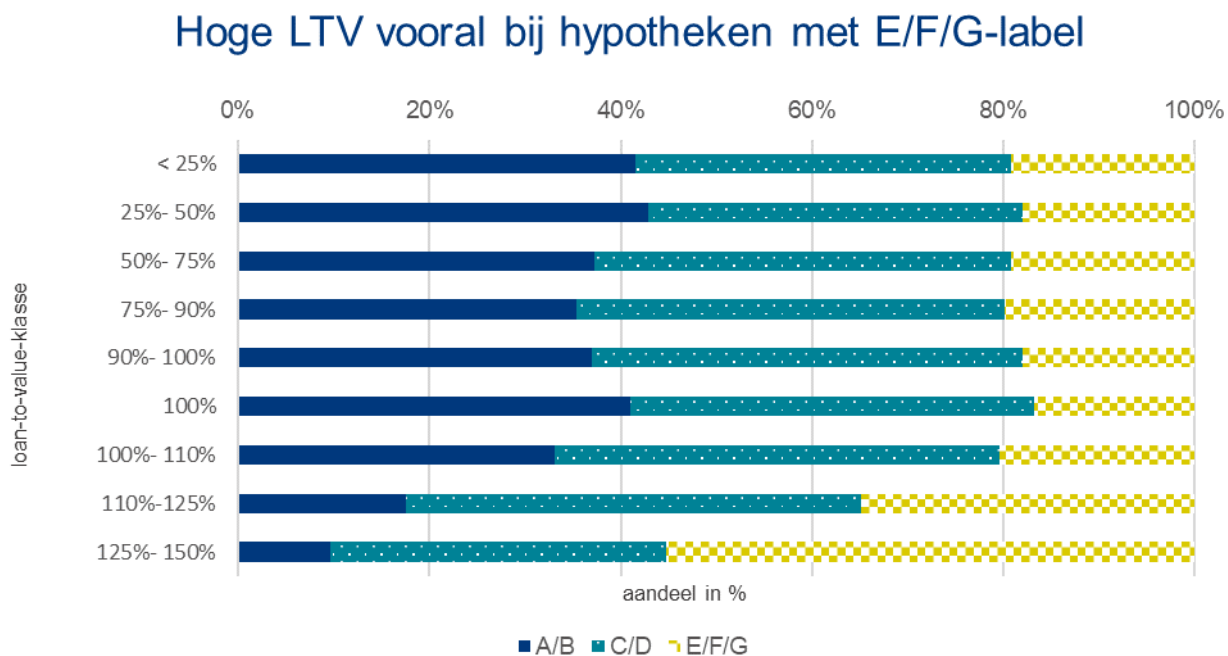
Bron: Kadaster

60% van alle hypotheekleningen had een loan-to-value van onder de 100%, waarbij de geldlening dus lager was dan de koopsom. Het aandeel hypotheekleningen met een loan-to-value tussen 100% en 110% nam het afgelopen halfjaar opvallend toe van bijna 18% naar bijna 22%. Nog eens 6% van de hypotheekleningen kende een loan-to-value van meer dan 110%. Van alle hypotheekleningen verstrekt aan koopstarters was zelfs een kwart tussen de 100% en 110% (en 6% boven de 110%). Opvallend is dat, tegen de stijgende algemene trend in, de gemiddelde loan-to-value voor de duurste prijsklassen (tussen € 500.000 en € 1.000.000 en boven de € 1.000.000) het afgelopen jaar verder afnam.

**3.2 Hoe slechter het energielabel, hoe hoger het aandeel hypotheek boven 100%**

Bij woningen met een energielabel E, F of G had 1 op de 3 van de nieuw afgesloten hypotheek in het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023 een loan-to-value boven de 100%. Het halfjaar ervoor was dat ruim 1 op de 4. Bij woningen met een label A of B had minder dan 1 op de 4 woningen een loan-to-value boven de 100%. In figuur 6 is te zien dat 55% van de woningen, waarvoor een hypotheek is afgesloten met een loan-to-value tussen de 125% en 150%, een energielabel E, F of G had. Ter vergelijking: het aandeel van slechte labels was bij een loan-to-value van maximaal 100% minder dan 20%. De gemiddelde loan-to-value van een woning met een label E,F of G nam toe van 87,0% in het 2<sup>e</sup> halfjaar van 2022 tot 89,3% in het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023, die van een energiezuinige woning met label A of B nam toe van 84,4% tot 85,1%.

*Figuur 6. Aandeel van woningen met een bepaald energielabel bij woninghypotheek per loan-to-valueklasse in het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023*



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

Bron: RVO en Kadaster



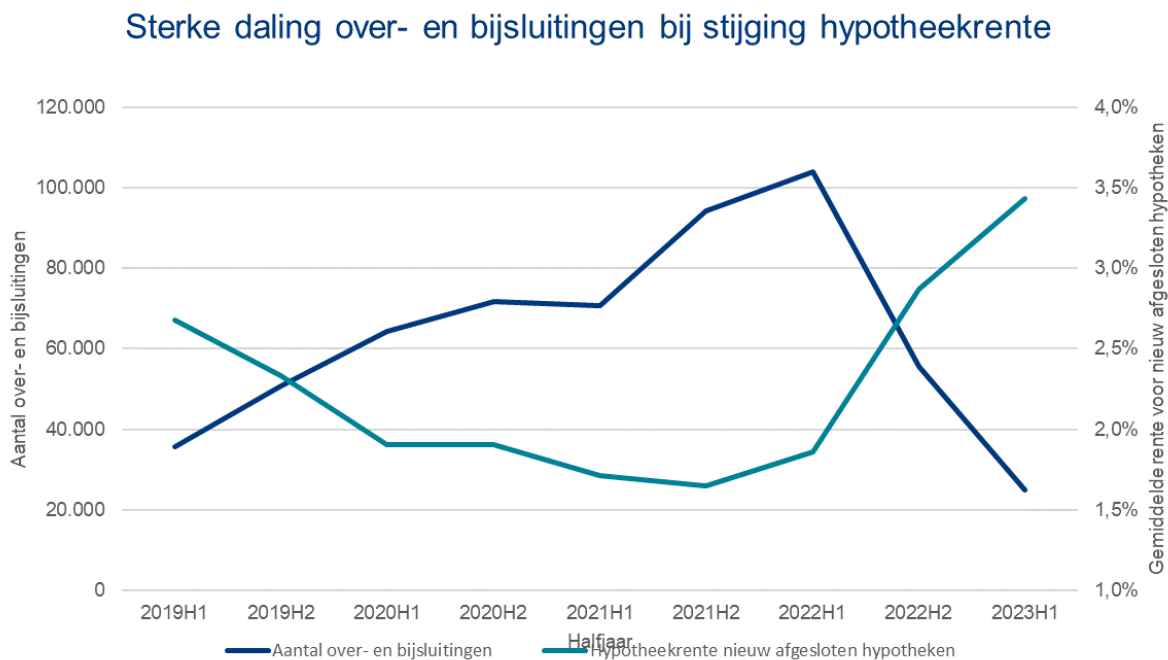
**4 Over- en bijsluitingen: met name oversluitingen vallen weg**

Voor het verbouwen of verduurzamen van een woning wordt vaak een extra hypotheek afgesloten: een bijsluiting. Wat waren de recente ontwikkelingen op de over- en bijsluitingsmarkt?

**4.1 Stijging hypotheekrente hand in hand met afname over- en bijsluitingen**

In het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023 nam het aandeel over- en bijsluitingen in het totaal van nieuwe hypotheekregistraties af naar 16%. Terwijl 1 jaar eerder dit nog 41% was, omdat toen veel mensen hun bestaande hypotheek oversloten om zo te profiteren van de toen nog lage hypotheekrente. Daarna werd het in het 2<sup>e</sup> halfjaar van 2022 minder aantrekkelijk en bovendien had iedereen die zijn of haar hypotheek wilde oversluiten dat toen al gedaan. Figuur 7 toont zowel de stijging van de hypotheekrente als de daling van het aantal over- en bijsluitingen.

Figuur 7. Ontwikkeling van de hypotheekrente en het aantal over- en bijsluitingen tussen 2019 en het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023



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

Bron: DNB en Kadaster

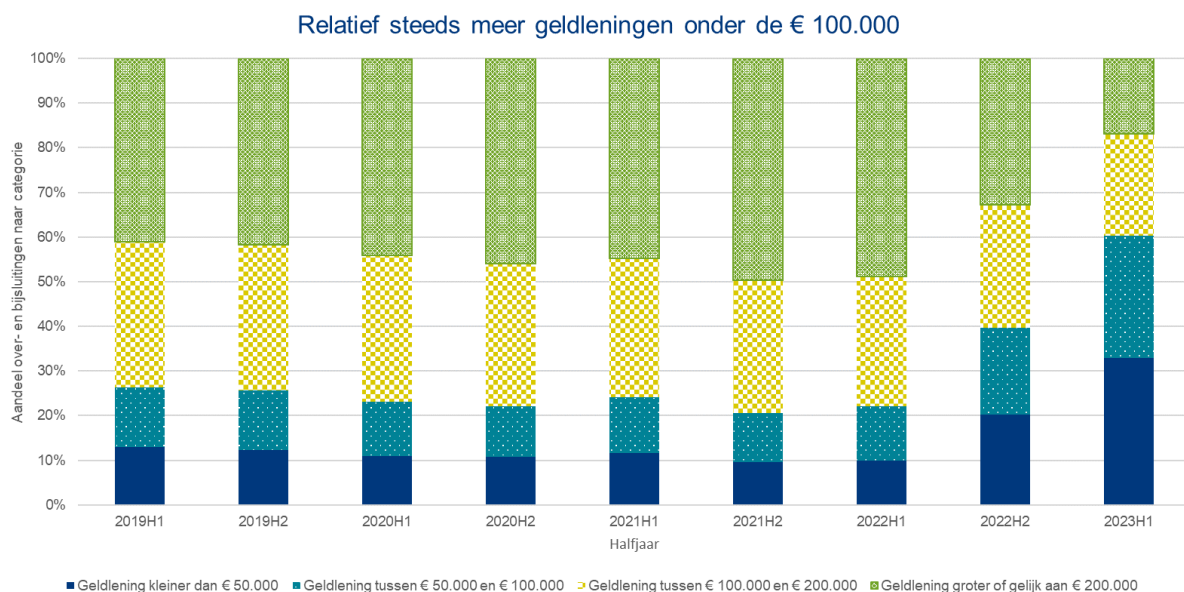
**4.2 Met name over- en bijsluitingen van € 100.000 of meer daalden sterk**

Het aantal over- en bijsluitingen liep sterk terug, maar over welke over- en bijsluitingen gaat het dan met name? Figuur 8 laat zien dat vooral het aantal over- en bijsluitingen met een geldlening van € 100.000 of meer relatief gezien terugliep. Alhoewel ook het aantal over- en bijsluitingen tot € 100.000 in absolute zin daalde, laat de figuur zien dat het aandeel van kleinere leningen sterk steeg: van maximaal 26% in de periode tot medio 2022 tot ruim 60% in het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023. Het aantal over- en bijsluitingen met een geldlening van € 100.000 of meer daalde in het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023 ten opzichte van het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2022 met 90%: van 64.500 naar 6.300. In dezelfde

periode daalde het aantal over- en bijsluitingen van minder dan € 100.000 een stuk minder sterk met 48% van 18.300 naar 9.600.

Dit is een indicatie dat bestaande hypotheekleningen substantieel minder werden overgesloten en dat recente over- en bijsluitingen in toegenomen mate bestonden uit additionele hypotheekleningen voor verbouwingen en/of verduurzaming. Die bijsluitingen hebben vaak een lagere hypotheeksom.

*Figuur 8. Ontwikkeling van het aandeel van lage en hoge geldleningen onder over- en bijsluitingen tussen 2019 en het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2023*



[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 juni 2023.
- **Data:** de basis voor de analyse vormen alle nieuw afgesloten hypotheekakten op de particuliere woningmarkt (naar de pagina [Hypotheekscan op Kadaster.nl](https://www.kadaster.nl/hypotheekscan)) 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 totaan 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.
- **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): analyseresultaten 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 nieuwbouwpercelen.
  - *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 derhalve 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](#).