

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1861

Vragen van het lid **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *de ontwikkelingen van hypotheken in 2024* (ingezonden 12 maart 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 7 april 2025).

Vraag 1
Kunt u inzichtelijk maken wat de gemiddelde koopprijs van woningen in de bestaande bouw in 2024 was en hoe deze prijs gedurende de kwartalen ontwikkelde?

Antwoord 1
De gemiddelde verkoopprijs bij bestaande woningen in 2024 was € 450.985, zo blijkt uit de cijfers van het CBS. In de tabel hieronder is de gemiddelde verkoopprijs per kwartaal in 2024 weergegeven.

Gemiddelde verkoopprijs bestaande bouw	
	gemiddelde verkoopprijs in euro's
2023	416.153
Q1 2024	432.061
Q2 2024	441.018
Q3 2024	463.375
Q4 2024	461.797

Vraag 2
Kunt u inzichtelijk maken wat de gemiddelde koopprijs van woningen in de nieuwbouw in 2024 was en hoe deze prijs gedurende de kwartalen ontwikkelde?

Antwoord 2
Het CBS heeft de gegevens van de gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouw-woningen beschikbaar tot en met het derde kwartaal van 2024. Het vierde kwartaal komt beschikbaar in de maand april.

2023	501.947
Q1 2024	494.220
Q2 2024	482.789
Q3 2024	475.700

Vraag 3

Kunt u voor zowel de bestaande bouw als nieuwbouw inzichtelijk maken hoeveel woningen er gekocht werden met een koopprijs tot en met € 200.000, tussen de € 200.000 en € 250.000, tussen de € 250.000 en € 300.000, tussen de € 300.000 en € 350.000, tussen de € 350.000 en € 400.000, tussen de € 400.000 en € 450.000 en vanaf € 450.000 in 2024 en hoe deze gegevens zich per kwartaal van 2024 ontwikkelden?

Antwoord 3

Het ministerie beschikt niet over een onderverdeling in prijssegmenten per kwartaal van de verkoopprijzen bij bestaande en nieuwbouwwoningen. De cijfers over nieuwbouwwoningen bij vraag 2 zijn gebaseerd op een enquête van het CBS onder gemeenten met een hoge dekkingsgraad. Deze is niet 100% dekkend waardoor de gevraagde aantallen niet geleverd kunnen worden. In opdracht van het ministerie onderzoekt CBS momenteel de mogelijkheid om de verkoopprijzen van nieuwbouwkooptoningen wel landelijk dekkend te kunnen achterhalen. Wanneer de resultaten van dat onderzoek beschikbaar zijn, zal ik dit met uw Kamer delen.

Op basis van cijfers van het Kadaster kan wel een onderverdeling in prijssegmenten worden gegeven van de verkoopprijzen van bestaande woningen over de afgelopen 10 jaar. Deze zijn hieronder weergegeven.



* Eerste drie kwartalen van 2024.

Vraag 4

In hoeveel gevallen van het totaal aantal afgesloten hypotheeklen ging het om het oversluiten van een hypotheek en wat was de gemiddelde hoogte?

Antwoord 4

In 2024 werden er in totaal ongeveer 484.000 hypotheekaanvragen verstuurd via het Hypotheek Data Netwerk (HDN). Daarvan waren 31.500 aanvragen oversluitingen, zo'n 6,5% van het aantal hypotheekaanvragen. Het gemiddelde hypotheekbedrag bij oversluitingen in 2024 is € 244.500.

Vraag 5

Welk deel van de afgesloten hypotheeklen in de bestaande voorraad is bestemd voor verduurzaming van de woning?

Antwoord 5

Uit de cijfers van HDN blijkt dat in 2024 in ongeveer 15% van de aanvragen van hypotheeklen energiebesparende maatregelen zijn meegefinancierd, waarbij gemiddeld € 16.800 wordt besteed aan energiebesparende maatregelen. In 2023 werd bij ongeveer 14% van de aanvragen van hypotheeklen

energiebesparende maatregelen meegefinancierd. In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling in het meefinancieren van energiebesparende maatregelen per kwartaal weergegeven voor 2023 en 2024.

Ontwikkeling in het meefinancieren van energiebesparende maatregelen per kwartaal

	2023	2024
Q1	14,9%	16,8%
Q2	14,7%	16,1%
Q3	13,5%	13,6%
Q4	13,1%	13,5%

Vraag 6

Welk deel van de afgesloten hypotheekleningen in de bestaande voorraad is bestemd voor funderingsherstel van de woning?

Antwoord 6

Er zijn slechts beperkt data beschikbaar over de financiering van funderingsherstel. Een lening voor funderingsherstel bij een reguliere hypotheekverstrekker wordt over het algemeen verstrekt via een gewoon bouwdepot en daarmee in de reguliere hypotheek. Er zijn geen specifieke hypotheekproducten voor funderingsherstel. De hypotheekverstrekker heeft daardoor geen inzicht of en zo ja welk deel van de hypotheek wordt gebruikt voor funderingsherstel.

Wat we wel weten is, dat op jaarbasis ongeveer 1.000 funderingen hersteld worden¹, waarbij niet is aangegeven of deze in particulier of bijvoorbeeld corporatiebezit zijn. Bij het Fonds Duurzaam Funderingsherstel zijn in de periode 2018–2024 in totaal 94 Funderingsleningen en Funderingsleningen Maatwerk afgesloten, waarvan in totaal 13 Funderingsleningen en 81 Funderingsleningen Maatwerk. In 2024 zijn 8 Funderingsleningen Maatwerk afgesloten. Maatwerkhypotheekleningen worden verstrekt aan woningeigenaren die voor funderingsherstel vanwege een niet toereikend inkomen bij de bank niet in aanmerking komen voor een ophoging van de hypotheek. Uit deze cijfers kan worden afgeleid dat voor funderingsherstel over het algemeen gebruik wordt gemaakt van andere financieringsmiddelen dan het Fonds Duurzaam Funderingsherstel, zoals bijvoorbeeld een ophoging van de hypotheek en/of eigen middelen. Bovendien kunnen op dit moment bewoners uit slechts 7 gemeenten gebruik maken van het Fonds Duurzaam Funderingsherstel. Zoals aangegeven in de brief van 3 december 2024² en met u besproken in het debat van 13 februari jl., streef ik ernaar dit fonds per 1 juli a.s. landelijke werking te geven.

Vraag 7

In welke mate is er een effect zichtbaar op de hoogte van de hypotheekleningen door opgaven als verduurzamen en funderingsherstel?

Antwoord 7

Zoals bij het antwoord op vraag 4 is aangegeven, werd in 2024 bij 15% van de aanvragen energiebesparende maatregelen meegefinancierd. Het gemiddeld bedrag dat wordt besteed aan energiebesparende maatregelen is € 16.800, wat op een gemiddeld hypotheekbedrag van € 268.000 ongeveer 6% is. Het effect van energiebesparende maatregelen op de hoogte van de hypotheeksom is dus ongeveer 1% (15% * 6%). In 2023 werd bij 14% van de aanvragen energiebesparende maatregelen meegefinancierd. Het gemiddelde bedrag is niet bekend, maar in 2023 kon maximaal € 9.000 extra geleend worden voor energiebesparende maatregelen³. Gezien het gemiddelde hypotheekbedrag

¹ Rli-advies Goed gefundeerd, 2024

² Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 28 325, nr. 277

³ Sinds 2024 is het mogelijk om tot maximaal 20.000 euro extra te lenen voor energiebesparende maatregelen.

uit 2023 van € 251.973 betekent dit een effect van 0,5% ($14\% \times 3,6\%$) op de hypotheeksom⁴.

Zoals bij antwoord 6 is weergegeven is er geen inzicht of en welk deel van de hypotheek wordt gebruikt voor funderingsherstel. Er is daarom ook geen inzicht in een mogelijk effect op de hoogte van hypotheekleningen door funderingsherstel.

Vraag 8

In welke mate zaten de opgaven verduurzamen en funderingsherstel in de jaren voor 2024 in de hypotheekleningen?

Antwoord 8

Voor het antwoord over de mate waarin funderingsherstel in de hypotheekleningen zat verwijs ik naar mijn antwoord op vraag 6. Onderstaand de mate waarin verduurzaming in de jaren 2020–2024 in de hypotheekleningen zat op basis van cijfers van HDN.

Aantal hypotheekleningen waarin energiebesparende maatregelen zijn meegefinancierd			
Jaartal	Hypotheekleningen waarin energiebesparende maatregelen zijn meegefinancierd	Afgesloten hypotheekleningen	Aantal hypotheekleningen waarin energiebesparende maatregelen zijn meegefinancierd
2020	5,1%	535.375	27.304
2021	8,0%	562.655	45.012
2022	11,2%	521.433	58.400
2023	14,1%	368.442	51.950
2024	15,0%	483.922	72.588

Naast het directe effect van extra leningen voor deze opgaven, is er ook een indirect effect op de hypotheekleningen. In het algemeen is men bereid meer te betalen voor een energiezuinige woning, vanwege lagere energielasten en hoger wooncomfort. Kopers zullen bereid zijn om voor een energiezuinige woning een hogere prijs te betalen en een hogere hypotheek af te sluiten⁵.

Vraag 9

Kunt u aan de hand van de verleende gegevens een reflectie geven op de ontwikkelingen?

Antwoord 9

De huizenprijzen zijn de afgelopen tien jaar hard gestegen, ook in 2024. De druk op de woningmarkt, renteontwikkelingen en loonstijgingen hebben de afgelopen jaren voor stijgende woningprijzen gezorgd⁶. Hierdoor is het voor veel starters en middeninkomens lastig om een woning te kopen of te huren. Er moeten meer woningen bijkomen en deze woningen moeten voldoende betaalbaar zijn. Daarom is de inzet dat tweederde van de te realiseren woningen betaalbaar moet zijn en bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Hierop is de laatste jaren al ingezet. Het is daarom goed om te zien dat de gemiddelde huizenprijzen van nieuwbouwwoningen in 2024 zijn gedaald en het prijsverschil tussen de bestaande voorraad en de nieuwbouw afneemt.

Investerings- en verduurzaming en funderingsherstel zijn onlosmakelijk verbonden met de hele context binnen de woningmarkt. Is de rente relatief laag dan wordt bijvoorbeeld meer in de eigen woning geïnvesteerd. Andere invloeden die meespelen zijn onder andere; de economische ontwikkelingen, het sentiment en de energieprijzen. Positief vind ik dat woningeigenaren financiering kunnen vinden voor het verduurzamen van hun woning. Ook wordt in steeds meer hypotheekleningen verduurzaming meegenomen, zo blijkt uit

⁴ Los van het gebruik maken van het aanvullend budget voor het verduurzamen, kunnen mensen ook een verbouwingshypotheek opnemen binnen de ruimte van de hypotheek. In een verbouwingshypotheek kunnen ook duurzaamheidsmaatregelen worden uitgevoerd, deze cijfers zijn niet voorhanden.

⁵ Groen energielabel steeds waardevoller - brainbay

⁶ Brief - Beantwoording Kamervragen lid Baudet (FVD) over de prognose huizenprijzen door de Rabobank (2024Z13455)

het langjarig gemiddelde (zie de tabel bij antwoord 8). Van de mensen die in de afgelopen tien jaar hun huis hebben verduurzaamd, gebruikten de meesten spaargeld om dit te betalen (80%). Er zijn echter meer mogelijkheden, met onder meer hypotheken en renteloze leningen van het Nationaal Warmtefonds, in combinatie met subsidies.⁷ Ik vind het belangrijk dat er voldoende financiële mogelijkheden zijn om de eigen woning te verduurzamen.

Voor mensen die schade hebben aan de fundering van hun woning is de impact mogelijk groot. Het Rijk werkt samen met de belangrijkste stakeholders aan een nationale aanpak funderingsproblematiek. Daarin wordt onder meer gewerkt aan het landelijke werking geven van het Fonds Duurzaam Funderingsherstel, waar ik in het antwoord op vraag 6 op ben ingegaan.

Vraag 10

Kunt u deze vragen één voor één en binnen drie weken beantwoorden?

Antwoord 10

Ja.

⁷ Vergaderjaar 2024–2025, Kamerstuk 32 847, nr. 1233