

Hypotheekmarkt 2^e halfjaar 2022: fors minder over- en bijsluitingen

Kadaster Halfjaarbericht hypotheekmarkt

2^e halfjaar 2022

Datum

5 april 2023



Inhoud

1	Belangrijkste conclusies.....	3
1.1	Aantal hypotheek fors afgenomen, vooral over- en bijsluitingen.....	3
1.2	De loan-to-value van doorstromers is veel sterker gedaald dan die van starters.....	3
2	Hypotheek: minder verstrekkingen door minder vraag naar over- en bijsluitingen.....	4
2.1	Het aantal afgesloten woning hypotheek daalde sterk.....	4
2.2	Ook de totale hypotheeksom is in het 2 ^e halfjaar van 2022 sterk afgenomen.....	4
2.3	Het over- en bijsluiten van hypotheek is minder aantrekkelijk geworden.....	5
2.4	Gemiddelde hypotheeksom van over- en bijsluiters daalde snel.....	5
3	Loan-to-value: sterkst gedaald voor doorstromers en kopers van dure huizen.....	7
3.1	Gemiddelde loan-to-value nam af van 92% naar 85,5% tussen 2019 en 2022.....	7
3.2	De loan-to-value van doorstromers is veel sterker gedaald dan die van koopstarters.....	9
3.3	Vooraf bij de duurste woningen nam loan-to-value af.....	9
3.4	Energie label: hypotheek voor energiezuinige woningen hadden de laagste loan-to-value.....	9
3.5	De loan-to-value is het sterkst gedaald buiten de grote steden.....	9
4	Geldverstrekkers: grootbanken verloren terrein.....	10
4.1	Grootbanken verloren marktaandeel.....	10
4.2	Afname marktaandeel grootbanken beperkt bij nieuwbouw.....	10
4.3	Opkomst specialistische geldverstrekkers op investeerdersmarkt volgt investeerdersaankopen.....	10
5	Onderzoekskader en definities.....	12
5.1	Onderzoekskader.....	12
5.2	Definities.....	12
	Meer informatie.....	14
	Bijlage 1 Categorisering geldverstrekkers.....	15
	Bijlage 2 Tabel ontwikkeling marktaandelen per categorie verstrekker.....	16

1 Belangrijkste conclusies

De stijging van de hypotheekrente heeft aanzienlijke gevolgen voor de ontwikkelingen op de hypotheek- en woningmarkt. Aan de sterke prijsstijgingen op de woningmarkt is voorlopig een einde gekomen, de markt koelt af. Welk effect heeft dit op het aantal afgesloten hypotheekleningen voor de aankoop van een woning en het aantal oversluitingen in het 2^e halfjaar van 2022? Hoe ontwikkelt de loan-to-value zich nu? En welke geldverstrekkers hebben er marktaandeel bij gekregen en welke juist niet?

1.1 Aantal hypotheekleningen fors afgenomen, vooral over- en bijsluitingen

- Het aantal afgesloten hypotheekleningen en de totaal afgesloten hypotheeksom is in het 2^e halfjaar van 2022 sterk afgenomen. Aan het eind van 2022 lag het aantal afgesloten hypotheekleningen 30% lager, en de hypotheeksom 31% lager dan een jaar eerder.
- Hoewel het aantal hypotheekleningen om een woning te kopen ook is gedaald, is vooral het aantal over- en bijsluitingen sterk afgenomen. Dat lag in het 4^e kwartaal 2022 60% lager dan hetzelfde kwartaal van 2021.
- Door de gestegen hypotheekrente vinden vooral vrijwillige oversluitingen vrijwel niet meer plaats. Bijsluitingen voor bijvoorbeeld verbouwingen nog wel.

1.2 De loan-to-value van doorstromers is veel sterker gedaald dan die van starters

- De gemiddelde loan-to-value nam af van 92% in het 1^e halfjaar van 2019 naar 85,5% in het 2^e halfjaar van 2022.
- De loan-to-value van doorstromers nam af van 91% in 2019 naar minder dan 82% in 2022. Bij starters nam deze veel minder sterk af, van 94% naar bijna 90%. Bij investeerders nam de loan-to-value af van 83% naar ruim 79%.
- Kopers van woningen tot de NHG-grens van € 355.000 in 2022 hadden gemiddeld de hoogste loan-to-value: meer dan 87% in het 2^e halfjaar van 2022. Kopers van woningen van meer dan € 1.000.000 hadden in het 2^e halfjaar van 2022 een gemiddelde loan-to-value van nog geen 69%.
- Kopers van woningen met een slecht energielabel (E, F of G) hadden gemiddeld een hogere loan-to-value (87%) dan kopers van energiezuinigere woningen.
- Het aandeel hypotheekleningen waarbij tussen de 100% en 150% geleend wordt ten opzichte van de koopsom, daalde tussen het 1^e halfjaar van 2019 en het 2^e halfjaar van 2022 flink van 52% naar 34%. Dat betekent dat minder kopers het risico lopen dat zij in de toekomst 'onder water' komen te staan.

1.3 Aandeel grootbanken nam af; opmars specialisten verhuurhypotheekleningen tot 2^e halfjaar 2022

- Grootbanken zagen hun marktaandeel voor nieuw afgesloten hypotheekleningen afnemen van 41,5% in het 1^e halfjaar van 2019 naar minder dan 35% in het 2^e halfjaar van 2022.
- Het marktaandeelverlies van grootbanken is het kleinst bij geldverstrekking aan kopers van nieuwbouwwoningen (van ruim 44% naar bijna 41,5%) en het grootst onder geldverstrekking aan kopers van woningen met een slecht energielabel (E, F of G) (van bijna 39,5% naar bijna 29,5%) en kopers van woningen van meer dan € 500.000 (van ongeveer 54,5% naar 43,5%).
- Specialistische aanbieders van verhuurhypotheekleningen zagen hun aandeel in de markt van geldverstrekking aan investeerders tot het 2^e halfjaar van 2022 sterk stijgen: tussen het 1^e halfjaar van 2019 en het 1^e halfjaar van 2022 steeg hun aandeel van nog geen 23% naar meer dan 49%. In het 2^e halfjaar van 2022 liep het aandeel weer fors terug tot 37,5%.

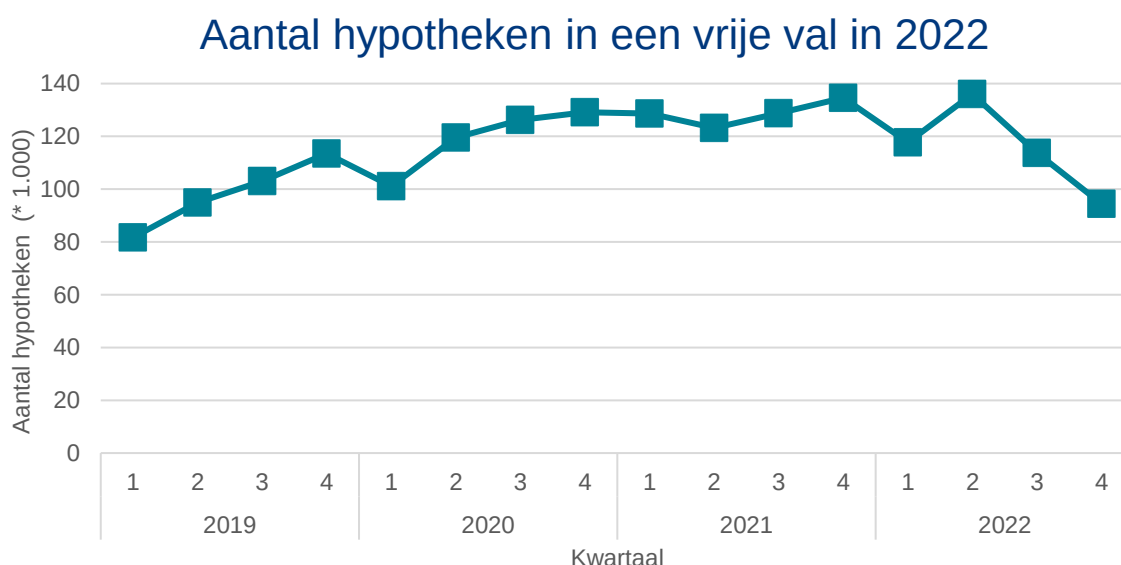
2 Hypotheken: minder verstrekkingen door minder vraag naar over- en bijsluitingen

Woningbezitters hebben jarenlang gebruik kunnen maken van zeer lage hypotheekrentes. Dat maakte de woonlasten bij de aankoop van een nieuwe woning betaalbaar en oversluiten was in veel gevallen gunstig, aangezien woningbezitters hierdoor hun hypotheekrente en daarmee hun maandelijkse woonlasten konden verlagen. In 2022 is de hypotheekrente sterk gestegen, waardoor het oversluiten van bestaande hypotheeken weinig aantrekkelijk werd. Met name dat zorgde voor een sterke daling in het aantal afgesloten hypotheeken. De totale hypotheeksom daalde ook. Daarnaast steeg het gemiddelde hypotheekbedrag niet langer, omdat er een einde kwam aan de sterke woningprijsstijgingen.

2.1 Het aantal afgesloten woninghypotheeken daalde sterk

Figuur 1 laat zien dat het aantal afgesloten hypotheeken voor woningen in 2022 stevig is afgenomen. Toen de hypotheekrente begon op te lopen in het 1^e halfjaar van 2022 hebben veel huishoudens ervoor gekozen om hun hypotheek nog snel over te sluiten, wat leidde tot een piek in het 2^e kwartaal van 2022. In het 2^e halfjaar van 2022 daalde het aantal afgesloten hypotheeken echter snel. Het ging daarbij om hypotheeken voor de aankoop van een woning, maar vooral om over- en bijsluitingen (zie paragraaf 2.3). In het 4^e kwartaal van 2022 daalde het totaal aantal afgesloten hypotheeken met bijna 30% in vergelijking met een jaar eerder tot een totaal van 94.500. Dat is het laagste aantal sinds het 2^e kwartaal van 2019.

Figuur 1: Ontwikkeling van het aantal nieuw afgesloten hypotheeken tussen 2019 en 2022



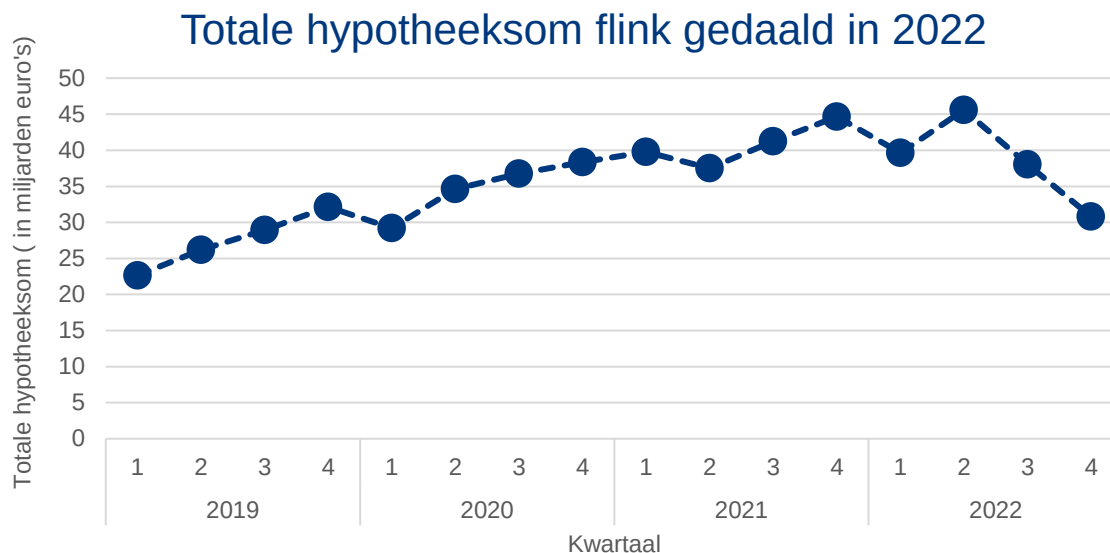
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 1](#)

Bron: Kadaster

2.2 Ook de totale hypotheeksom is in het 2^e halfjaar van 2022 sterk afgenomen

De totale hypotheeksom wordt voor een belangrijk deel bepaald door het totaal aantal hypotheeken. Aangezien de woningprijzen en daarmee de gemiddelde hypotheeksom in de loop van 2022 een stagnerende trend lieten zien, volgde de totale hypotheeksom in 2022 eenzelfde ontwikkeling als het aantal hypotheeken (zie Figuur 2). Er was een piek in het 2^e kwartaal van 2022 en daarna zakte de totale hypotheeksom hard, doordat het aantal hypotheeken fors afnam. In het 4^e kwartaal van 2022 lag de totale hypotheeksom met bijna 31 miljard euro 31% lager dan een jaar eerder.

Figuur 2: Ontwikkeling van de totale nieuw afgesloten hypotheeksom tussen 2019 en 2022



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

Bron: Kadaster

2.3 Het over- en bijsluiten van hypotheeklen is minder aantrekkelijk geworden

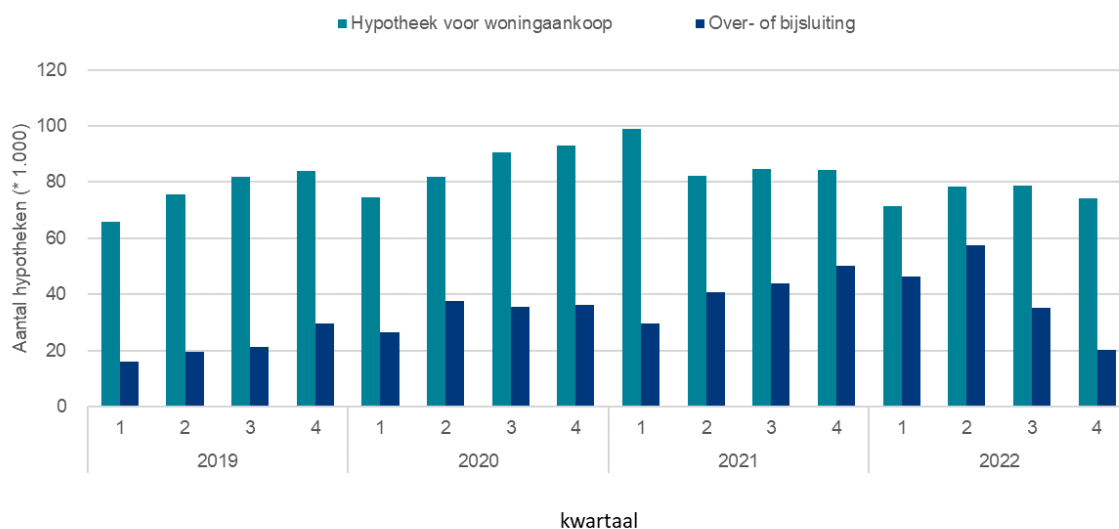
Het aantal over- en bijsluitingen bereikte een piek in het 2^e kwartaal van 2022 met 57.600 afgesloten hypotheeklen; dat was ruim 40% meer dan een jaar eerder. Vanwege de stijgende hypotheekrente daalde de vraag naar oversluitingen en nam het aantal afgesloten oversluitingshypotheeklen sterk af (zie Figuur 3). In het 4^e kwartaal van 2022 was het aantal 20.300, bijna 60% lager dan een jaar eerder. Ook het aantal hypotheeklen voor de aankoop van een woning liet in alle kwartalen van 2022 een daling zien ten opzichte van een jaar eerder. In het 4^e kwartaal van 2022 bedroeg de daling ruim 12% ten opzichte van een jaar eerder. Het aantal hypotheeklen voor de aankoop van een woning liep daarmee aanzienlijk minder sterk terug dan het aantal over- en bijsluitingen.

2.4 Gemiddelde hypotheeksom van over- en bijsluiters daalde snel

De gemiddelde hypotheeksom per over- en bijsluiting daalde in een jaar tijd met ruim 18% tot € 236.900 in het 4^e kwartaal van 2022. Aangezien normaal gesproken een oversluiting een hogere hypotheeksom heeft dan een bijsluiting, wijst deze daling vooral op een afnemend aantal oversluitingen. Dat is intuïtief omdat de vraag naar oversluitingen primair afhankelijk is van de hoogte en de ontwikkeling van de hypotheekrente. De gemiddelde hypotheeksom bij een hypotheek voor aankoop van een woning bedroeg in het 4^e kwartaal van 2022 € 432.000. Dat is een daling van nog geen 1% in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar eerder.

Figuur 3: Ontwikkeling van het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen naar soort hypotheek in de periode 2019-2022

Over- en bijsluitmarkt sterk teruggelopen



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

Bron: Kadaster

3 Loan-to-value: sterkst gedaald voor doorstromers en kopers van dure huizen

Sinds de kredietcrisis gelden er strengere regels op de hypotheekmarkt. Zo werd de maximale hypotheek van 106% van de woningwaarde afgebouwd naar maximaal 100% in 2018. In uitzonderingsgevallen mag daarvan worden afgeweken. Door de sterk gestegen woningprijzen hebben veel doorstromers de afgelopen jaren overwaarde opgebouwd. Deze overwaarde wordt ingezet bij de aankoop van een volgende woning en drukt daarmee de loan-to-value. Nu de woningprijzen niet langer stijgen, lopen kopers met een hoge loan-to-value het risico dat ze bij een daling van de woningprijs 'onder water komen te staan': de waarde van de woning is dan lager dan de uitstaande hypotheekschuld.

3.1 Gemiddelde loan-to-value nam af van 92% naar 85,5% tussen 2019 en 2022

De gemiddelde loan-to-value bij afsluiting is tussen het 1^e halfjaar van 2019 en het 2^e halfjaar van 2022 afgenomen van ongeveer 92% naar gemiddeld 85,5%. Het aandeel hypotheeklen voor de aankoop van een woning met een loan-to-value lager dan 75% is tussen het 1^e halfjaar van 2019 en het 2^e halfjaar van 2022 toegenomen van 16% naar ruim 27%. Ook het aandeel hypotheeklen met een loan-to-value tussen 75% en 100% is toegenomen. Tegelijkertijd is het aandeel hypotheeklen met een loan-to-value vanaf 100% of hoger (tot 150%) in dezelfde periode afgenomen van bijna 52% naar bijna 34%. Door het continu verbeteren van onze databestanden en aanscherpen van interne datakoppelingen is het Kadaster steeds beter in staat om de woning- en hypotheekmarkt inzichtelijk te maken. Dit voortschrijdend inzicht kan ertoe leiden dat historische cijfers anders zijn dan in eerdere publicaties. Dat speelt in deze tabel 1 met name voor de gemiddelde loan-to-value van investeerders.

Tabel 1: Ontwikkeling van de loan-to-value per halfjaar in de periode 2019-2022

	2019 HJ1	2019 HJ2	2020 HJ1	2020 HJ2	2021 HJ1	2021 HJ2	2022 HJ1	2022 HJ2	Ontwikkeling
Totaal	92,0 %	91,3 %	91,8 %	89,9 %	89,3 %	87,4 %	86,8 %	85,5 %	-6,5%

Bron: Kadaster

Tabel 2a: Ontwikkeling van de loan-to-value per halfjaar in de periode 2019-2022 - Type koper

	2019 HJ1	2019 HJ2	2020 HJ1	2020 HJ2	2021 HJ1	2021 HJ2	2022 HJ1	2022 HJ2	Ontwikkeling
Koopstarter (eigenaar- bewoner)	94,2%	94,6%	95,0%	94,4%	93,2%	91,2%	90,7%	89,7%	-4,4%
Doorstromer (eigenaar- bewoner)	90,8%	89,5%	90,4%	87,5%	86,3%	84,9%	84,3%	81,6%	-9,2%
Investeerder	82,6%	80,3%	78,3%	77,0%	80,7%	78,3%	80,0%	79,1%	-3,6%

Bron: Kadaster

Tabel 3b: Ontwikkeling van de loan-to-value per halfjaar in de periode 2019-2022 - Prijsklasse

	2019 HJ1	2019 HJ2	2020 HJ1	2020 HJ2	2021 HJ1	2021 HJ2	2022 HJ1	2022 HJ2	Ontwikkeling
Tot de NHG-grens	93,4 %	93,0 %	93,2 %	91,4 %	91,0 %	89,0 %	88,0 %	87,3 %	-6,1%
€ 400.000 tot € 500.000	89,7 %	88,4 %	90,1 %	88,4 %	88,1 %	87,0 %	87,0 %	85,0 %	-4,7%
€ 500.000 tot € 1.000.000	86,5 %	86,3 %	87,1 %	85,1 %	84,3 %	84,2 %	84,7 %	81,6 %	-4,8%
Meer dan € 1.000.000	77,6 %	75,5 %	77,9 %	75,4 %	75,4 %	73,6 %	74,8 %	68,7 %	-8,8%

Bron: Kadaster

Tabel 4c: Ontwikkeling van de loan-to-value per halfjaar in de periode 2019-2022 - Energielabel

	2019 HJ1	2019 HJ2	2020 HJ1	2020 HJ2	2021 HJ1	2021 HJ2	2022 HJ1	2022 HJ2	Ontwikkeling
A/B	90,1%	89,2%	89,9%	88,6%	87,5%	85,7%	85,9%	84,4%	-5,7%
C/D	92,4%	91,8%	92,1%	90,3%	89,7%	87,7%	86,9%	86,0%	-6,4%
E/F/G	93,3%	93,2%	93,5%	91,3%	91,0%	88,8%	88,2%	87,0%	-6,3%

Bron: Kadaster

Tabel 5d: Ontwikkeling van de loan-to-value per halfjaar in de periode 2019-2022 - Stedelijkheid

	2019 HJ1	2019 HJ2	2020 HJ1	2020 HJ2	2021 HJ1	2021 HJ2	2022 HJ1	2022 HJ2	Ontwikkeling
G4	89,8%	89,6%	89,6%	88,3%	88,2%	86,1%	86,1%	84,6%	-5,2%
G40	92,4%	92,0%	92,5%	90,6%	90,4%	88,5%	87,9%	86,6%	-5,8%
Overige gemeenten	92,3%	91,4%	91,8%	89,9%	88,9%	87,0%	86,3%	85,0%	-7,3%

Bron: Kadaster

3.2 De loan-to-value van doorstromers is veel sterker gedaald dan die van koopstarters

Doorstromers hebben de afgelopen jaren kunnen profiteren van de sterke waardestijging van hun woning. De overwaarde bij de verkoop van die woning brengen zij in veel gevallen in bij de aankoop van de nieuwe woning. Hierdoor hoeven zij een minder hoge hypotheek af te sluiten. Dit is duidelijk terug te zien in de daling van de gemiddelde loan-to-value van doorstromers sinds 2019. Deze daling van 91% naar 81,5% is sterker dan de daling van de gemiddelde loan-to-value van koopstarters tussen 2019 en eind 2022 (van 94% naar 90%). Tabel 1 laat dit verschil in de tijd duidelijk zien.

Investerders brengen bij de aankoop van woningen vaak ook zelf vermogen in en hebben daardoor gemiddeld een lagere loan-to-value dan eigenaar-bewoners. In het 2^e halfjaar van 2022 was de gemiddelde loan-to-value van investeerders ruim 79%. Vanaf 2019 is de loan-to-value van investeerders gedaald maar niet zo sterk als die van eigenaar-bewoners.

3.3 Vooral bij de duurste woningen nam loan-to-value af

In het 2^e halfjaar van 2022 is de gemiddelde loan-to-value bij alle prijsklassen verder gedaald ten opzichte van het halfjaar ervoor. Maar de daling was het sterkst bij de duurste prijsklassen vanaf € 500.000. Hier is duidelijk zichtbaar dat juist doorstromers over het algemeen een duurder woning kopen dan starters en minder hoeven te lenen vanwege de overwaarde op hun vorige woning.

3.4 Energielabel: hypotheek voor energiezuinige woningen hadden de laagste loan-to-value

Nieuw afgesloten hypotheek voor woningen die niet energiezuinig zijn (energielabel E, F of G), hadden in het 2^e halfjaar van 2022 gemiddeld de hoogste loan-to-value: 87%. Dit heeft vermoedelijk te maken met het feit dat kopers tot 106% mogen lenen, mits zij energiebesparende investeringen doen in de nieuwe woning. Hypotheken voor woningen met de beste energielabels (A of B) hebben met ruim 84% de laagste loan-to-value. Tussen 2019 en 2022 is de loan-to-value voor alle energielabelcategorieën vergelijkbaar afgenomen.

3.5 De loan-to-value is het sterkst gedaald buiten de grote steden

De verschillen in loan-to-value tussen de grootste 4 gemeenten (G4), andere gemeenten met grote steden (G40) en de overige gemeenten waren in het 2^e halfjaar van 2022 niet erg groot. Voor al deze groepen kwam de gemiddelde loan-to-value uit tussen ruim 84,5% en ruim 86,5%. Wel valt op dat tussen het 1^e halfjaar van 2019 en het 2^e halfjaar van 2022 de gemiddelde loan-to-value in de overige gemeenten het sterkst is teruggelopen (van bijna 92,5% naar 85%).

4 Geldverstrekkers: grootbanken verloren terrein

We onderscheiden de volgende segmenten: grootbanken, verzekeringsmaatschappijen, andere middelgrote geldverstrekkers en specialisten op het gebied van hypotheekverstrekking aan investeerders. Het categoriseren van geldverstrekkers is in alle gevallen arbitrair. Het is immers allang niet meer zo dat de markt van geldverstrekkers is op te knippen in strak afgebakende subgroepen. Een overzicht van de geldverstrekkers die in de analyse zijn geschaard onder de diverse categorieën staat in Bijlage 1.

4.1 Grootbanken verloren marktaandeel

In het 2^e halfjaar van 2022 is het aandeel van de grootbanken in de geldverstrekking afgenomen in vergelijking met het 1^e halfjaar van 2019, van 41,5% naar minder dan 35%. Veruit het grootste deel van die afname vond plaats tussen 2019 en 2020. Sinds 2020 was er nog slechts sprake van een lichte afname. De middelgrote geldverstrekkers hebben over de periode 2019 – 2022 juist marktaandeel gewonnen: van bijna 25,5% in het 1^e halfjaar van 2019 tot bijna 34,5% in het 2^e halfjaar van 2022. Verzekeraars hebben in die periode licht ingeleverd.

4.2 Afname marktaandeel grootbanken beperkt bij nieuwbouw

Figuur 4 laat zien dat de daling van het marktaandeel van grootbanken niet in alle segmenten even sterk was. Dat gold ook voor de verzekeraars en andere middelgrote geldverstrekkers. Wat opvalt is dat grootbanken met name marktaandeel hebben verloren in de hypotheekverstrekking voor de aankoop van dure woningen (marktaandeel gedaald van bijna 54,5% naar 43,5%) en van woningen met een slecht energielabel (E, F of G) (marktaandeel gedaald van ruim 39% naar bijna 29,5%). Het verlies van marktaandeel in de hypotheekverstrekking voor nieuwbouwwoningen is juist relatief beperkt (marktaandeel gedaald van ruim 44% naar bijna 41,5%).

Verzekeraars zien met name een afname van hun marktaandeel onder starters en vooral nieuwbouwwoningen, segmenten waarin ze in 2019 nog een relatief hoog marktaandeel hadden. Het marktaandeel van verzekeraars onder dure woningen is tussen 2019 en 2022 juist opvallend toegenomen. Van oudsher hadden verzekeraars juist een relatief klein marktaandeel in dit segment. Het aandeel steeg van 9% in het 1^e halfjaar van 2019 naar bijna 16,5% in het 2^e halfjaar van 2022.

Andere middelgrote geldverstrekkers hebben in alle in Figuur 4 genoemde segmenten marktaandeel gewonnen. De toename van het marktaandeel is het grootst voor de hypotheekverstrekking aan starters en voor nieuwbouwwoningen.

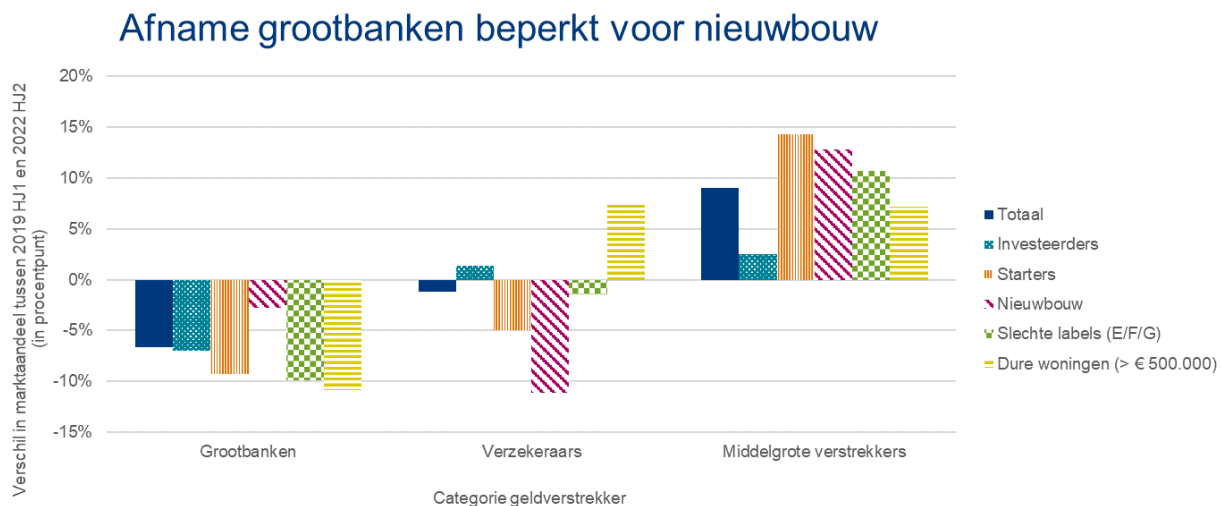
In Bijlage 2 staat een overzichtstabel van de marktaandelen per segment per categorie geldverstrekker.

4.3 Opkomst specialistische geldverstrekkers op investeerdersmarkt volgt investeerdersaankopen

De laatste jaren is een specifieke groep geldverstrekkers opgekomen die zich primair richt op het aanbieden van 'verhuurhypotheek': geldverstrekking aan investeerders. Tussen het 1^e halfjaar van 2019 en het 1^e halfjaar van 2022 is hun marktaandeel in geldverstrekking aan investeerders toegenomen van minder dan 23% naar meer dan 49%.

Echter, waar deze groep geldverstrekkers tot 2022 heeft geprofiteerd van de groei van het aantal investeerderstransacties, valt op dat de afname van het aantal woningaankopen door investeerders in met name het 2^e halfjaar van 2022 ook grotendeels bij deze verstrekkers terechtkomt: het marktaandeel van de specialisten is in het 2^e halfjaar van 2022 gedaald tot 37,5%. Met name de grootbanken wonnen juist terrein op de investeerdersmarkt in het 2^e halfjaar van 2022.

Figuur 4: Ontwikkeling van het marktaandeel van grootbanken, verzekeraars en andere middelgrote geldverstrekkers naar marktsegment



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

Bron: Kadaster

5 Onderzoekskader en definities

Om de onderzoeksresultaten goed te kunnen interpreteren en in het juiste licht te kunnen zien, geeft dit hoofdstuk een beknopt overzicht van het onderzoekskader en de belangrijkste gehanteerde definities.

5.1 Onderzoekskader

- Onderzoekperiode: de resultaten hebben betrekking op de periode van januari 2019 tot en met december 2022.
- Data: de basis voor de analyse vormen alle nieuw afgesloten hypotheek 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 hypotheek (over- en bijsluitingen) als transactiegerelateerde hypotheek (hypotheek die worden afgesloten voor de koop van een woning). In paragraaf 2.2 staat meer uitleg over de verschillende hypotheektypen.
- Datakoppeling: voor de koppeling van het type koper aan individuele hypotheek is gebruik gemaakt een eigen dataset, waarin **op het moment van transactie** een indicatie van het type koper wordt vastgesteld. Op deze manier kan het investeerdersaandeel in **hypotheek bedoeld voor de aankoop van een woning** in beeld worden gebracht. Bij **over- en bijsluitingen** kan dat niet, want daarbij is er immers geen sprake van een woningtransactie.

5.2 Definities

- Over- en bijsluiting: dit zijn hypotheek 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: dit zijn hypotheek die doorgaans worden 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 hypotheekaktes, maar niet in allemaal. Dit bedrag wordt gebruikt om de loan-to-value te bepalen (zie onder).
- 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 koopstarter is 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 doorstromer is 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 de markt worden verschillende definities gehanteerd van de loan-to-value. 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).

- 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 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 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](#).

Bijlage 1 Categorisering geldverstrekkers

De categorisering van de geldverstrekkers is in te delen in de volgende groepen:

1. Grootbanken als ABN, ING, Rabobank en Volksbank (diverse merken)
2. Verzekeraars als Achmea (diverse merken), Aegon, Allianz, ASR en Nationale Nederlanden.
3. Middelgrote verstrekkers als Argenta, Attens, BA WAG, Dynamic Credit, Florius, Holland Woont, Lloyds, Lot, Moneyou, Munt, NIBC, Obvion, Robuust, Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, Triodos, Vista en Woonnu.
4. Specialisten – investeerders als Casarion (Community Hypotheken), Nestr (Dutch Mortgage Services), De Nederlandse, Dominvest, Mogelijk, RNHB, Solidbriq en Svenska.

Bijlage 2 Tabel ontwikkeling marktaandelen per categorie verstrekker

Tabel Bijlage 2: Ontwikkeling marktaandelen per categorie verstrekker per halfjaar – totaal

	2019 HJ1	2019 HJ2	2020 HJ1	2020 HJ2	2021 HJ1	2021 HJ2	2022 HJ1	2022 HJ2	Opmerkingen
Grootbanken	41,5%	39,3%	35,4%	34,9%	36,5%	35,2%	34,0%	34,9%	-6,6%
Verzekeraars	24,0%	24,6%	27,7%	22,3%	24,0%	24,1%	25,4%	22,8%	-1,2%
Overig middelgroot	25,4%	28,0%	29,0%	34,0%	32,7%	33,4%	33,8%	34,4%	9,0%
Overig	9,2%	8,1%	7,9%	8,8%	6,9%	7,3%	6,9%	8,0%	-1,2%

Bron: Kadaster

Tabel Bijlage 2: Ontwikkeling marktaandelen per categorie verstrekker per halfjaar – Oversluitingen

	2019 HJ1	2019 HJ2	2020 HJ1	2020 HJ2	2021 HJ1	2021 HJ2	2022 HJ1	2022 HJ2	Opmerkingen
Grootbanken	31,9%	33,6%	28,7%	27,2%	29,1%	28,1%	27,6%	28,7%	-3,2%
Verzekeraars	26,9%	26,3%	31,1%	26,6%	30,1%	29,1%	30,0%	33,6%	6,7%
Overig middelgroot	27,8%	28,8%	29,3%	34,5%	31,2%	35,1%	34,7%	28,0%	0,2%
Overig	13,4%	11,2%	10,8%	11,8%	9,5%	7,7%	7,7%	9,7%	-3,7%

Bron: Kadaster

Tabel Bijlage 2: Ontwikkeling marktaandelen per categorie verstrekker per halfjaar – Woningaankoop

	2019 HJ1	2019 HJ2	2020 HJ1	2020 HJ2	2021 HJ1	2021 HJ2	2022 HJ1	2022 HJ2	Opmerkingen
Grootbanken	41,1%	39,0%	36,3%	35,8%	36,9%	37,2%	36,7%	33,8%	-7,3%
Verzekeraars	23,1%	23,3%	25,5%	20,3%	21,6%	20,7%	20,3%	20,6%	-2,5%
Overig middelgroot	25,6%	28,6%	29,9%	34,1%	34,2%	33,0%	34,7%	36,1%	10,5%
Overig	10,2%	9,1%	8,4%	9,8%	7,3%	9,1%	8,3%	9,6%	-0,6%

Bron: Kadaster

Tabel Bijlage 2: Ontwikkeling marktaandelen per categorie verstrekker per halfjaar– Woningaankoop-Investeerdere

	2019 HJ1	2019 HJ2	2020 HJ1	2020 HJ2	2021 HJ1	2021 HJ2	2022 HJ1	2022 HJ2	Opmerkingen
Grootbanken	27,3%	24,9%	21,7%	15,6%	21,3%	14,8%	13,6%	20,3%	-7,0%
Verzekeraars	5,3%	7,3%	9,3%	7,4%	7,8%	7,0%	6,0%	6,7%	1,4%
Overig middelgroot	9,6%	11,5%	11,0%	13,3%	10,4%	11,0%	12,0%	12,1%	2,5%
Specialisten	22,8%	25,2%	28,7%	34,1%	38,0%	44,7%	49,2%	37,5%	14,6%
Overig	35,0%	31,1%	29,4%	29,5%	22,44%	22,6%	19,1%	23,5%	-11,6%

Bron: Kadaster

Tabel Bijlage 2: Ontwikkeling marktaandelen per categorie verstrekker per halfjaar Woningaankoop-Nieuwbouw

	2019 HJ1	2019 HJ2	2020 HJ1	2020 HJ2	2021 HJ1	2021 HJ2	2022 HJ1	2022 HJ2	Opmerkingen
Grootbanken	44,2%	47,7%	46,5%	47,9%	46,2%	43,1%	42,9%	41,4%	-2,8%
Verzekeraars	29,5%	24,8%	22,8%	18,6%	18,7%	18,0%	17,9%	18,3%	-11,2%
Overig middelgroot	21,0%	22,8%	25,5%	27,8%	30,4%	33,4%	33,7%	33,8%	12,8%
Overig	5,3%	4,7%	5,2%	5,8%	4,7%	5,5%	5,5%	6,5%	1,1%

Bron: Kadaster

Tabel Bijlage 2: Ontwikkeling marktaandelen per categorie verstrekker per halfjaar Woningaankoop-Starters

	2019 HJ1	2019 HJ2	2020 HJ1	2020 HJ2	2021 HJ1	2021 HJ2	2022 HJ1	2022 HJ2	Opmerkingen
Grootbanken	36,7%	35,0%	30,5%	30,2%	32,8%	34,1%	34,%	27,4%	-9,3%
Verzekeraars	29,5%	24,8%	22,8%	18,6%	18,7%	18,0%	17,9%	18,3%	-11,2%
Overig middelgroot	21,0%	22,8%	25,5%	27,8%	30,4%	33,4%	33,7%	33,8%	12,8%
Overig	5,3%	4,7%	5,2%	5,8%	4,7%	5,5%	5,5%	6,5%	1,1%

Bron: Kadaster

Tabel Bijlage 2: Ontwikkeling marktaandelen per categorie verstrekker per halfjaar Woningaankoop- Energielabel A/B

	2019 HJ1	2019 HJ2	2020 HJ1	2020 HJ2	2021 HJ1	2021 HJ2	2022 HJ1	2022 HJ2	Opmerkingen
Grootbanken	43,2%	39,8%	37,2%	36,9%	38,3%	38,5%	39,0%	36,9%	-6,3%
Verzekeraars	21,1%	22,5%	24,6%	20,5%	20,3%	19,7%	19,0%	20,1%	-1,0%
Overig middelgroot	26,7%	29,6%	30,8%	35,1%	35,3%	34,4%	35,4%	35,5%	8,8%
Overig	9,0%	8,0%	7,4%	7,5%	6,1%	7,3%	6,6%	7,5%	-1,5%

Bron: Kadaster

Tabel Bijlage 2: Ontwikkeling marktaandelen per categorie verstrekker per halfjaar Woningaankoop- Energielabel E/F/G

	2019 HJ1	2019 HJ2	2020 HJ1	2020 HJ2	2021 HJ1	2021 HJ2	2022 HJ1	2022 HJ2	Opmerkingen
Grootbanken	39,3%	37,1%	33,4%	32,4%	34,1%	34,4%	33,1%	29,4%	-9,9%
Verzekeraars	23,4%	23,2%	26,3%	20,2%	22,8%	21,7%	20,6%	21,9%	-1,5%
Overig middelgroot	26,0	29,4%	30,1%	34,6%	34,3%	32,0%	35,4%	36,7%	10,7%
Overig	11,3%	10,4%	10,1%	12,8%	8,9%	11,9%	10,9%	12,0%	0,7%

Bron: Kadaster

Tabel Bijlage 2: Ontwikkeling marktaandelen per categorie verstrekker per halfjaar Woningaankoop- Steden(G45)

	2019 HJ1	2019 HJ2	2020 HJ1	2020 HJ2	2021 HJ1	2021 HJ2	2022 HJ1	2022 HJ2	Opmerkingen
Grootbanken	40,8%	38,3%	35,1%	34,6%	36,8%	37,1%	37,1%	34,0%	-6,7%
Verzekeraars	21,4%	22,1%	24,7%	19,3%	20,8%	19,9%	19,5%	20,0%	-1,4%
Overig middelgroot	25,9%	28,8%	30,4%	33,6%	33,6%	31,8%	33,3%	34,7%	8,7%
Overig	12,0%	10,8%	9,9%	12,4%	8,7%	11,2%	10,2%	11,3%	-0,6%

Bron: Kadaster

Tabel Bijlage 2: Ontwikkeling marktaandelen per categorie verstrekker per halfjaar Woningaankoop-hoger dan € 500.000:

	2019 HJ1	2019 HJ2	2020 HJ1	2020 HJ2	2021 HJ1	2021 HJ2	2022 HJ1	2022 HJ2	Opmerkingen
Grootbanken	54,4%	50,0%	46,0%	46,3%	47,0%	45,2%	45,0%	43,5%	-10,9%
Verzekeraars	9,0%	11,6%	15,5%	12,8%	14,0%	15,8%	15,9%	16,4%	7,3%
Overig middelgroot	24,1%	26,9%	27,2%	29,7%	30,0%	29,5%	30,7%	31,3%	7,2%
Overig	12,4%	11,5%	11,3%	11,1%	9,0%	9,6%	8,4%	8,8%	-3,6%

Bron: Kadaster