

Fakton B.V.
World Trade Center
22nd floor
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam
The Netherlands

PO Box 30188
1006 BG Amsterdam

+31 10 300 6000

info@fakton.com
www.fakton.com

MARKTRAPPORTAGE BIJ HANDBOEK MARKTWAARDERING 2023

Rotterdam, 4 april 2024

Chander Jagernath
Berkay Onyil
Martijn Nawroth

FKTNO365-659035983-544

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
2. Algemene economische ontwikkeling en marktontwikkeling	4
2.1. Economie	4
2.2. Woningmarkt.....	5
2.3. Investeringsmarkt.....	5
3. Actualisatie marktparameters handboek ultimo 2023	7
3.1. Leegwaardestijging.....	7
3.2. Markthuurstijging	8
3.3. Disconteringsvoet: dv, dvRef, dRegio, dMarkt	9
4. Bronvermelding	11

1. Inleiding

Woningcorporaties waarderen hun vastgoed in de jaarrekening op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit doen zij aan de hand van het Handboek Marktwaardering. Voorliggende marktrapportage schrijven wij enerzijds om de marktontwikkelingen van het tweede half jaar van 2023 toe te lichten. Anderzijds schrijven we deze rapportage om de ontwikkeling toe te lichten van de drie marktparameters die we eind januari en eind maart actualiseerden naar de waardepeildatum 31-12-2024. Het betreffen hier de parameters leegwaardestijging, markthuurstijging en disconteringsvoet. In deze rapportage geven we per parameter de wijziging aan en lichten we deze kort toe. Voorliggende rapportage is hierbij slechts een beschouwing van deze drie parameters. De integrale effecten van de marktontwikkelingen en ontwikkelingen van de parameters op de uiteindelijke marktwaarde basis onderzochten wij in de notitie '20240404 effectenrapportage-handboek-marktwaardering-2023-versus-2022_v1'.

2. Algemene economische ontwikkeling en marktontwikkeling

In deze paragraaf beschouwen we achtereenvolgens de ontwikkeling van de economie, de woningmarkt en de investeringsmarkt in 2023. Hierbij staan we ook stil bij de ontwikkeling tussen het eerste half jaar en het tweede half jaar.

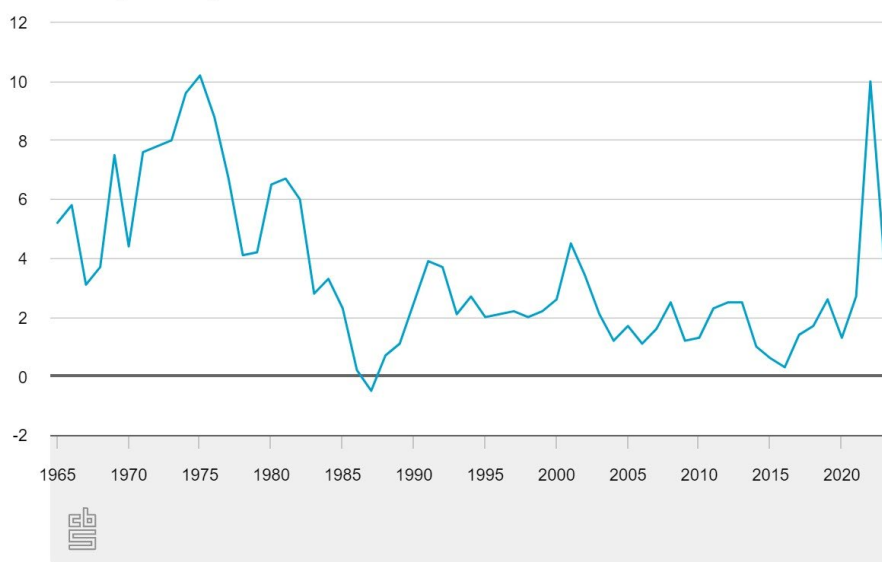
2.1. Economie

Prijsinflatie

In 2023 vlakke de prijsinflatie af ten opzichte van 2022. Prijzen van consumentengoederen en consumentendiensten lagen in 2023 gemiddeld 3,8% hoger dan in 2022¹. Alleen in 1975 en 2022 was de inflatie hoog, respectievelijk 10,2% en 10,0%.

Consumentenprijsindex (CPI)

% verandering t.o.v. een jaar eerder



Figuur 1: de Consumentenprijsindex door de jaren heen (cbs.nl)

De prijsontwikkeling van voedingsmiddelen droeg met name bij aan de inflatie in 2023. Voeding was in 2023 gemiddeld 12,1% duurder dan een jaar eerder. De prijsstijging op jaarbasis is daarmee nog iets hoger dan in 2022, toen voedingsmiddelen 10,8% duurder werden in een jaar tijd en droeg hiermee voor 1,47% bij aan de inflatie. De grootste prijsstijgingen van de voedingsmiddelen waren suiker (35,2%) en olijfolie (20,7%). Tevens nam de prijs van brood meer dan gemiddeld toe, brood- en graanproducten waren 15,5% procent duurder dan in 2022. De prijzen van voeding namen vooral sterk toe in de loop van 2022 en begin 2023. Na februari 2023 werd voeding niet meer veel duurder met een piek van het prijsniveau in 2023 met vervolgens een lichte daling.

Looninflatie

In 2023 lagen de CAO-lonen gemiddeld 6,1% hoger dan in 2022. Deze toename is bijna een verdubbeling van de ontwikkeling in 2022 (3,2%)². Deze CAO-loonstijging is de grootste in ruim veertig jaar tijd. Ten opzichte van

¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/02/inflatie-3-8-procent-in-2023-exclusief-energie-6-5-procent>

² https://www.cbs.nl/item?sc_itemid=f1305e11-dca6-43f6-8f57-40a17aad31c7&sc_lang=nl-nl

2022 is het consumentenvertrouwen gestegen -27 in maart 2024 naar -22 in maart³. In oktober 2022 lag het consumentenvertrouwen met -59 op de laagste stand ooit.

Bouwkosten

De outputprijsindex van nieuwbouwwoningen geeft het verloop aan van de bouwkosten van woningen. Deze bouwkosten zijn inclusief algemene kosten en winst & risico van de aannemer maar exclusief de grondkosten en de kosten van de projectontwikkelaar of makelaar. Sinds 2016 zijn de bouwkosten ieder kwartaal gestegen. De bouwkosten bereikten een hoogtepunt in het vierde kwartaal van 2023 (168,9, waar 2015=100). Jaar-op-jaar was dit een stijging van 15,6% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2023⁴.

Rente

Om de inflatie tegen te gaan verhoogde ECB in 2023 de beleidsrente verhoogd tot 4%. Dat deden ze in totaal zes keer: om de twee maanden een verhoging met 0,25% met 2% als vertrekpunt vanaf januari 2023 en een beleidsrente van 4% in december 2023⁵. Het behoeft weinig uitleg dat de hogere rente een grote invloed heeft op de kosten en mogelijkheden van beleggers en corporaties

2.2. Woningmarkt

Koopmarkt

De stijging van de hypotheekrente is in 2023 afgevlakt. De verkoopprijzen van woningen zijn weer gestegen. In het vierde kwartaal van 2023 lag het aantal nieuwbouwtransacties voor koopwoningen 60% hoger dan een jaar eerder en het aantal nieuwbouwtransacties groeit sinds het eerste kwartaal van 2024 gestaag. Ultimo 2023 steeg de gemiddelde leegwaarde van koopwoningen in Nederland met 12% ten opzichte van 2022⁶. In Noord-Limburg steeg de leegwaarde het hardst met maar liefst 10,8% ten opzichte van 2022. De situatie op de woningmarkt heeft in 2023 geleid tot een stijging van orders voor nieuwbouwwoningen. Het aantal orders is sterk voorspellend voor de omvang van de bouwproductie die in de daaropvolgende jaren van start gaat.

Huurmarkt

In lijn met de ontwikkeling van de leegwaarde stegen de markthuren in 2023, deze lagen gemiddeld 10% hoger voor verhuurde woonhuizen ten opzichte van het vierde kwartaal in 2024. Voor verhuurde appartementen komt de prijsontwikkeling uit op 4%⁷. Het aantal huurtransacties is in 2023 hard gedaald, dit lag in 2023 13% lager dan in 2022. In het laatste kwartaal van 2023 werden ruim 30% minder woningen verhuurd in vergelijking met het vierde kwartaal van 2022. In de bestaande bouw werden in het vierde kwartaal van 2023 25% minder woningen verhuurd ten opzichte van het vierde kwartaal in 2022. In de nieuwbouw was de daling met 50% nog groter. Opvallend zijn de sterke regionale verschillen in de ontwikkeling van de gemiddelde huurprijzen. De grootste prijsstijgingen deden zich voor in de gemeenten Arnhem en Haarlem met ruim 12% en bijna 8% in Den Bosch en Utrecht op jaarbasis. Van de grote gemeenten in Nederland laten alleen Almere en Amstelveen een prijsdaling zien, hoewel deze beperkt blijft tot minder dan 1%.

2.3. Investeringsmarkt

Als gevolg van de hoge rentestand, de onzekerheid over regulering en fiscale maatregelen daalde het transactievolume op de Nederlandse woningbeleggingsmarkt in 2023 met 51% van € 7,7 miljard naar € 3,8

³ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/12/consumenten-opnieuw-minder-negatief>

⁴ <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/83908NED>

⁵ [Hoe de ECB ook zonder renteverhoging de inflatie afremt \(dnb.nl\)](https://www.dnb.nl/nieuws/2023/12/12/hoede ECB ook zonder renteverhoging de inflatie afremt)

⁶ <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie>

⁷ <https://www.nvm.nl/nieuws/2024/huurwoningmarkt cijfers-2023/>

miljard ten opzichte van 2022⁸. De beleggingsmarkt keert daarmee terug naar de volumes van 2016 en de jaren daarvoor. De samenstelling van het transactievolume is wel anders in 2023. Het aandeel nieuwbouw is met 59% nog nooit zo hoog geweest en woningcorporaties zijn met 37% aandeel de grootste investeerders. In voorgaande jaren was het aandeel nieuwbouw gemiddeld 40% en hadden woningcorporaties een aandeel van gemiddeld 10% in het totale transactievolume. De belangrijkste oorzaak voor de daling van het transactievolume zijn de gestegen markttrente en de onzekerheid over de regulering. Door de gestegen markttrente zijn de kosten voor vreemd vermogen sterk opgelopen en zijn de risico-rendementsprofielen van andere beleggingscategorieën aantrekkelijker geworden.

De woningcorporaties namen tot 2022 hoofdzakelijk bezit van elkaar over. Sinds 2022 investeren woningcorporaties verhoudingsgewijs meer in nieuwbouw huurwoningen. In 2023 bestaat 67% van de aankopen uit nieuwbouw in lijn met de doelstelling om de sociale woningvoorraad uit te breiden.

⁸ <https://research.capitalvalue.nl/>

3. Actualisatie marktparameters handboek ultimo 2023

De effecten die de economische ontwikkelingen en de markt hebben op ontwikkeling van de marktwaarde verhuurde staat komen in het handboek 2023 met name tot uitdrukking in de leegwaardestijging, markthuurstijging en de disconteringsvoet. In de volgende paragrafen gaan we dieper in op de ontwikkeling van deze parameters tussen oktober 2023 en maart 2024.

3.1. Leegwaardestijging

We presenteren in deze paragraaf de verschillen tussen tabel 4 'Leegwaardestijging' uit de oktober 2023 versie en de maart 2024 versie van het handboek. In oktober zien we dat de koopmarkt voor 2023 een daling laat zien. In januari 2024 constateerden we bij de herijking echter dat er over heel 2023 sprake was van een leegwaardestijging ten opzichte van 2023.

Voor 2024 is de leegwaardestijging in oktober al geijkt op de langjarige inflatiedoelstelling van 2,00% en dit bleek in de maart versie passend bij het marktsentiment voor 2024. De leegwaardeontwikkeling voor 2024 is in de maart versie nogmaals vastgesteld op 2,00%. In tabel 1 van deze notitie hebben we de leegwaardeontwikkeling uit beide versies (okt-23 en mrt-24) opgenomen.

Het verschil 31-10-2023 versus 31-03-2024 per COROP regio	2022	2023		2024	
		okt-23	mrt-24	okt-23	mrt-24
Oost-Groningen	-2,08%	-3,80%	2,50%	2,00%	2,00%
Delfzijl en omgeving	2,64%	-3,80%	2,50%	2,00%	2,00%
Overig Groningen	-8,27%	-1,10%	4,50%	2,00%	2,00%
Noord-Friesland	-3,23%	2,80%	6,70%	2,00%	2,00%
Zuidwest-Friesland	-1,86%	-4,40%	5,60%	2,00%	2,00%
Zuidoost-Friesland	-4,23%	0,40%	7,10%	2,00%	2,00%
Noord-Drenthe	-5,43%	-0,20%	6,80%	2,00%	2,00%
Zuidoost-Drenthe	-1,42%	-2,70%	4,30%	2,00%	2,00%
Zuidwest-Drenthe	-1,86%	1,60%	4,20%	2,00%	2,00%
Noord-Overijssel	0,09%	-0,40%	6,70%	2,00%	2,00%
Zuidwest-Overijssel	-3,69%	-9,50%	7,00%	2,00%	2,00%
Twente	-0,89%	-3,50%	6,80%	2,00%	2,00%
Veluwe	-4,15%	-3,80%	4,70%	2,00%	2,00%
Achterhoek	-1,92%	-2,20%	4,80%	2,00%	2,00%
Arnhem/Nijmegen	-4,00%	-2,00%	6,20%	2,00%	2,00%
Zuidwest-Gelderland	-5,49%	-2,90%	3,60%	2,00%	2,00%
Utrecht	-5,89%	-2,50%	6,50%	2,00%	2,00%
Kop van Noord-Holland	-4,24%	-2,70%	7,60%	2,00%	2,00%
Alkmaar en omgeving	-4,45%	3,80%	8,20%	2,00%	2,00%
IJmond	-7,34%	0,30%	5,80%	2,00%	2,00%
Agglomeratie Haarlem	-7,01%	0,10%	6,80%	2,00%	2,00%
Zaanstreek	-3,06%	-3,20%	4,80%	2,00%	2,00%
Groot-Amsterdam	-1,66%	-5,50%	5,30%	2,00%	2,00%
Het Gooi en Vechtstreek	-3,95%	-4,00%	4,60%	2,00%	2,00%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	-5,32%	-4,30%	5,30%	2,00%	2,00%
Agglomeratie 's-Gravenhage	-5,67%	-1,50%	3,10%	2,00%	2,00%
Delft en Westland	-2,81%	0,40%	5,30%	2,00%	2,00%
Oost-Zuid-Holland	-2,02%	-2,40%	5,60%	2,00%	2,00%

Groot-Rijnmond	-0,59%	-0,60%	4,00%	2,00%	2,00%
Zuidoost-Zuid-Holland	-2,64%	1,20%	6,80%	2,00%	2,00%
Zeeuwsch-Vlaanderen	2,87%	-1,00%	5,70%	2,00%	2,00%
Overig Zeeland	-0,49%	1,00%	3,40%	2,00%	2,00%
West-Noord-Brabant	-2,50%	-1,90%	7,60%	2,00%	2,00%
Midden-Noord-Brabant	-0,35%	-3,20%	4,00%	2,00%	2,00%
Noordoost-Noord-Brabant	-0,49%	-1,60%	6,50%	2,00%	2,00%
Zuidoost-Noord-Brabant	-1,09%	-1,40%	3,60%	2,00%	2,00%
Noord-Limburg	0,18%	-1,60%	4,40%	2,00%	2,00%
Midden-Limburg	-3,77%	-3,90%	7,00%	2,00%	2,00%
Zuid-Limburg	-1,79%	-2,50%	7,80%	2,00%	2,00%
Flevoland	-4,49%	2,20%	9,90%	2,00%	2,00%
G4					
Amsterdam	-3,31%	-4,10%	8,90%	2,00%	2,00%
's-Gravenhage	-5,45%	-6,00%	3,10%	2,00%	2,00%
Rotterdam	-5,89%	-3,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Utrecht (gemeente)	-9,07%	-2,30%	8,20%	2,00%	2,00%
Heel Nederland	-3,48%	-3,40%	5,74%	2,00%	2,00%

Tabel 1: leegwaardestijging zoals opgenomen in het handboek 2023

3.2. Markthuurstijging

In een aantal regio's is er sprake van een daling. Tussen de eerste helft van 2023 (handboekversie okt-2023) en de tweede helft van 2023 (handboekversie mrt-2024) is deze daling afgevlakt. Zo is in de G4 de stijging in gang gezet en is deze in een aantal regio's gestabiliseerd tot licht gedaald. De volledige ontwikkeling van de markthuren is in het handboek vertaald in factor fMarkt in tabel 11 van het handboek. In tabel 2 uit deze notitie hebben we fMarkt van beide handboekversies opgenomen.

Het verschil 31-10-2023 versus 31-03-2024 per COROP regio	2023		Delta
	okt-23	mrt-24	Factor
Oost-Groningen	0,964	1,031	0,067
Delfzijl en omgeving	1,025	1,020	-0,005
Overig Groningen	0,998	1,021	0,023
Noord-Friesland	1,012	1,053	0,041
Zuidwest-Friesland	1,063	1,079	0,016
Zuidoost-Friesland	1,056	1,054	-0,002
Noord-Drenthe	1,033	1,065	0,032
Zuidoost-Drenthe	1,051	1,087	0,036
Zuidwest-Drenthe	1,014	1,036	0,022
Noord-Overijssel	0,990	1,018	0,028
Zuidwest-Overijssel	0,870	1,051	0,181
Twente	1,055	1,081	0,026
Veluwe	1,075	1,081	0,006
Achterhoek	0,967	1,013	0,046
Arnhem/Nijmegen	1,019	1,063	0,044

Zuidwest-Gelderland	1,017	1,042	0,025
Utrecht	1,032	1,053	0,021
Kop van Noord-Holland	0,982	1,013	0,031
Alkmaar en omgeving	1,063	1,083	0,020
IJmond	1,054	1,036	-0,018
Agglomeratie Haarlem	1,065	1,060	-0,005
Zaanstreek	0,989	1,006	0,017
Groot-Amsterdam	1,009	1,032	0,023
Het Gooi en Vechtstreek	1,041	1,060	0,019
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	0,992	1,062	0,070
Agglomeratie 's- Gravenhage	1,014	1,035	0,021
Delft en Westland	0,974	1,082	0,108
Oost-Zuid-Holland	1,025	1,055	0,030
Groot-Rijnmond	1,031	1,072	0,041
Zuidoost-Zuid-Holland	0,983	1,027	0,044
Zeeuwsch-Vlaanderen	0,951	1,029	0,078
Overig Zeeland	1,022	1,024	0,002
West-Noord-Brabant	1,069	1,084	0,015
Midden-Noord-Brabant	0,967	1,057	0,090
Noordoost-Noord- Brabant	1,053	1,063	0,010
Zuidoost-Noord-Brabant	1,057	1,059	0,002
Noord-Limburg	0,993	0,999	0,006
Midden-Limburg	1,020	1,051	0,031
Zuid-Limburg	0,993	1,025	0,032
Flevoland	1,046	1,022	-0,024
G4			
Amsterdam	1,077	1,097	0,020
's-Gravenhage	1,000	1,064	0,064
Rotterdam	1,049	1,091	0,042
Utrecht (gemeente)	0,955	1,019	0,064

Tabel 2: markthuurstijging zoals opgenomen als factor fMarkt in tabel 11 van het handboek 2023

3.3. Disconteringsvoet: d_v , d_{vRef} , d_{Regio} , d_{Markt}

De disconteringsvoet in de basisversie van het handboek bestaat uit verschillende componenten. In de maartupdate hebben we de disconteringsvoet geüpdatet in lijn met de marktontwikkeling 2023. De disconteringsvoet exclusief regio-opslag is tussen de oktoberversie en de maart 2024 versie 0,06% hoger. Tussen de verschillende regio's zijn de opslagen voor gebieden zowel gedaald als gestegen en de opslagen voor markt zijn gelijk gebleven.

$$d_v = d_{v_{Ref}} + d_{Bouwjaar} + d_{Type} + d_{Regio} + d_{Gebied} + d_{Scenario} + d_{Markt}$$

Het verschil 31-10-2023 versus 31-03-2024 per COROP regio		2023		Delta
		okt-23	mrt-24	Factor
Bouwjaarklasse	1976 tot 1993			
Type verhuureenheid	MGW			
COROP plus G4	's-Gravenhage			
Waarderingsscenario	Doorexpluiten			
Disconteringsvoet ultimo 2022	dvRef	5,18%	5,24%	0,06%
Disconteringsvoet ultimo 2023	dv	5,63%	5,69%	0,06%

Het verschil 31-10-2023 versus 31-03-2024 per COROP regio	dGebied		Delta	dMarkt		Delta
	2023		Delta	2023		Delta
	okt-23	mrt-24	dGebied	okt-23	mrt-24	dMarkt
Oost-Groningen	0,13%	1,81%	1,68%	0,20%	0,20%	0,00%
Delfzijl en omgeving	0,13%	1,21%	1,08%	0,20%	0,20%	0,00%
Overig Groningen	-0,06%	0,41%	0,47%	0,20%	0,20%	0,00%
Noord-Friesland	0,16%	0,85%	0,69%	0,20%	0,20%	0,00%
Zuidwest-Friesland	0,44%	0,60%	0,16%	0,20%	0,20%	0,00%
Zuidoost-Friesland	0,20%	0,67%	0,47%	0,20%	0,20%	0,00%
Noord-Drenthe	0,73%	2,44%	1,71%	0,20%	0,20%	0,00%
Zuidoost-Drenthe	1,08%	1,61%	0,53%	0,20%	0,20%	0,00%
Zuidwest-Drenthe	0,00%	0,48%	0,48%	0,20%	0,20%	0,00%
Noord-Overijssel	-0,22%	0,54%	0,76%	0,20%	0,20%	0,00%
Zuidwest-Overijssel	0,12%	0,95%	0,83%	0,20%	0,20%	0,00%
Twente	0,57%	2,23%	1,66%	0,20%	0,20%	0,00%
Veluwe	0,10%	0,53%	0,43%	0,20%	0,20%	0,00%
Achterhoek	0,69%	2,59%	1,90%	0,20%	0,20%	0,00%
Arnhem/Nijmegen	0,20%	0,72%	0,52%	0,20%	0,20%	0,00%
Zuidwest-Gelderland	0,67%	1,75%	1,08%	0,25%	0,25%	0,00%
Utrecht	-0,08%	0,38%	0,46%	0,25%	0,25%	0,00%
Kop van Noord-Holland	0,24%	1,80%	1,56%	0,25%	0,25%	0,00%
Alkmaar en omgeving	-0,15%	1,08%	1,23%	0,25%	0,25%	0,00%
IJmond	0,28%	0,64%	0,36%	0,25%	0,25%	0,00%
Agglomeratie Haarlem	0,01%	0,06%	0,05%	0,25%	0,25%	0,00%
Zaanstreek	0,00%	0,78%	0,78%	0,25%	0,25%	0,00%
Groot-Amsterdam	-0,10%	0,32%	0,42%	0,25%	0,25%	0,00%
Het Gooi en Vechtstreek	-0,03%	-0,02%	0,01%	0,25%	0,25%	0,00%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	0,14%	0,41%	0,27%	0,25%	0,25%	0,00%
Agglomeratie 's-Gravenhage	-0,31%	-0,14%	0,17%	0,25%	0,25%	0,00%
Delft en Westland	-0,69%	-0,45%	0,24%	0,25%	0,25%	0,00%

Oost-Zuid-Holland	-0,09%	0,05%	0,14%	0,25%	0,25%	0,00%
Groot-Rijnmond	0,09%	0,30%	0,21%	0,25%	0,25%	0,00%
Zuidoost-Zuid-Holland	-0,02%	0,63%	0,65%	0,25%	0,25%	0,00%
Zeeuwsch-Vlaanderen	0,13%	0,49%	0,36%	0,20%	0,20%	0,00%
Overig Zeeland	-0,21%	0,73%	0,94%	0,20%	0,20%	0,00%
West-Noord-Brabant	-0,55%	0,67%	1,22%	0,20%	0,20%	0,00%
Midden-Noord-Brabant	-0,45%	1,34%	1,79%	0,20%	0,20%	0,00%
Noordoost-Noord- Brabant	-0,71%	0,80%	1,51%	0,20%	0,20%	0,00%
Zuidoost-Noord-Brabant	-0,11%	0,05%	0,16%	0,20%	0,20%	0,00%
Noord-Limburg	0,25%	0,87%	0,62%	0,20%	0,20%	0,00%
Midden-Limburg	0,38%	0,81%	0,43%	0,20%	0,20%	0,00%
Zuid-Limburg	0,13%	0,98%	0,85%	0,20%	0,20%	0,00%
Flevoland	-0,02%	0,27%	0,29%	0,20%	0,20%	0,00%
G4						
Amsterdam	-0,43%	-0,34%	0,09%	0,45%	0,45%	0,00%
's-Gravenhage	0,00%	0,00%	0,00%	0,45%	0,45%	0,00%
Rotterdam	-0,12%	0,08%	0,20%	0,45%	0,45%	0,00%
Utrecht (gemeente)	-0,31%	0,32%	0,63%	0,45%	0,45%	0,00%

4. Bronvermelding

Naast de bij Fakton beschikbare eigen marktinformatie en consultatie van taxateurs maakten we gebruik van de volgende bronnen:

- <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/02/inflatie-3-8-procent-in-2023-exclusief-energie-6-5-procent>
- https://www.cbs.nl/item?sc_itemid=f1305e11-dca6-43f6-8f57-40a17aad31c7&sc_lang=nl-nl
- <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/12/consumenten-opnieuw-minder-negatief>
- <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/83908NED>
- [Hoe de ECB ook zonder renteverhoging de inflatie afremt \(dnb.nl\)](https://www.dnb.nl/nieuws/2024/02/hoe-de-ecb-ook-zonder-renteverhoging-de-inflatie-afremt)
- NVM Marktinformatie Koopwoningen, vierde kwartaal 2023, zie: <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie>
- <https://www.nvm.nl/nieuws/2024/huurwoningmarkt cijfers-2023/>
- Capital Value 2024, de woning(beleggingsmarkt) in beeld 2024, zie: <https://research.capitalvalue.nl/>