

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: 05-11-2021 10:08

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@stichtsevecht.nl>

Onderwerp: FW: vragen stad Utrecht opkoopbescherming

Beste [redacted]

We hebben de offerte voor het onderzoek voor de opkoopbescherming ontvangen (zie bijlage) Ook in de bijlage mijn email met vragen aan het kadaster.

Onderstaand de eerste reactie van [redacted]

Willen jullie ook meelesen of de tabellen voor jullie voldoende info geeft? Hopelijk lukt het jullie daar maandagochtend een eerste reactie op te geven, dan kan ik dat meenemen in het gesprek met het Kadaster.

En op de vraag van [redacted] over de systematiek van Amsterdam; de aanname die Amsterdam doet, vinden wij nog niet zo sterk. Maar beide methodes gaan we wel naast elkaar leggen. Zodat we dat ook aan het bestuur kunnen verklaren.

Hoor het graag!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

ruimtelijke adviseur Wonen

030 - [redacted]

06 - [redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

maandag t/m donderdag



Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 4 november 2021 21:28

Aan: [redacted], [redacted]

Onderwerp: RE: vragen stad Utrecht opkoopbescherming

Dag [redacted],

Tja moeilijk om te beoordelen. Onderzoek ziet er gedegen uit (hoewel ik de meerwaarde van "bouwjaar"™ niet snap) en als Utrecht het voldoende vind als onderbouwing lijkt het mij genoeg om er mee door te gaan. Als je nog tijd hebt zou je het ook nog door kunnen sturen aan [redacted] of [redacted]. Wat mij wel opvalt is dat er niet duidelijk in staat welke en of wijken van de andere gemeenten worden onderscheiden. Daarnaast denk ik ook dat het langs de meeste mensen zal gaan. Wat kunnen we uit de tabellen halen per 1 december, zonder ons gelijk te verliezen in excel? Uiteindelijk heb je een kort rapportje nodig waaruit een koopsom naar voren komt. Ik las dat Amsterdam de grens had gelegd op 60% van de woningvoorraad, in Amsterdam is dat 512k maar in onze regio zal dan de kooprijsgrens per gemeente variëren. Gaan ze dat ook onderzoeken of is dat politiek?

De kosten zijn zoals verwacht, ik zit nog wel te dubben hoe we dit gaan verdelen, fifty/fifty? Heel eerlijk is dit eigenlijk niet omdat de gemeente Utrecht al de helft ongeveer, van het U10 budget faciliteert.

Laat mij verhaal je overigens niet tegenhouden, gaan met die banaan.

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 4 november 2021 18:53

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>

Onderwerp: Fwd: vragen stad Utrecht opkoopbescherming

Ha [redacted],

Zelf even snel doorgenomen. Denk je dat dit aansluit bij de vragen vd U16 gemeenten?

Groet van [redacted]

[Outlook voor Android downloaden](#)

From: [redacted], [redacted] <[redacted]@kadaster.nl>

Sent: Thursday, November 4, 2021 4:40:27 PM

To: [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Cc: [redacted], [redacted] <[redacted]@kadaster.nl>

Subject: RE: vragen stad Utrecht opkoopbescherming

Beste [redacted]

In de bijlage een conceptofferte. Ik heb meerdere "modules"™ uitgewerkt welke gecombineerd kunnen worden. De kosten staan per module aangegeven zodat je zelf de totaalkosten van verschillende combinaties kunt berekenen. Mochten er nog vragen zijn, bel of mail gerust. Ik hoor graag welke combinatie jullie voorkeur heeft zodat ik dit kan uitwerken in een definitieve offerte.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Research

Directie Operatie, Dienstverlening en Registratie | Afdeling Ruimte & Vastgoed

088-[redacted] | 06-[redacted] | [redacted]@kadaster.nl

[Vrijdag roostervrij](#)



Vind ons ook op     

Disclaimer:

De inhoud van deze e-mail is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n).

Gebruik, openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

Op al onze producten en diensten zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing [<https://www.kadaster.nl/algemene-leveringsvoorwaarden>].

Disclaimer:

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed.

If you are not the intended recipient, you are notified that disclosing, copying, distributing or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited.

Our general terms and conditions of delivery apply to all our products and services [<https://www.kadaster.com/general-terms-and-conditions>].

		Tweede woning
		Bedrijfsmatig tm 4 woningen
		Bedrijfsmatig 5-9 woningen
		Bedrijfsmatig 10-99 woningen
		Bedrijfsmatig 100+ woningen
		Particuliere investeerder tm 4 woningen
		Particuliere investeerder 5-9 woningen
		Particuliere investeerder 10-99 woningen
		Particuliere investeerder 100+ woningen
		Woningcorporatie
		Overig/Onbekend
		Totaal
2020	1ste	Eigenaar bewoner
		Tweede woning
		Bedrijfsmatig tm 4 woningen
		Bedrijfsmatig 5-9 woningen
		Bedrijfsmatig 10-99 woningen
		Bedrijfsmatig 100+ woningen
		Particuliere investeerder tm 4 woningen
		Particuliere investeerder 5-9 woningen
		Particuliere investeerder 10-99 woningen
		Particuliere investeerder 100+ woningen
		Woningcorporatie
		Overig/Onbekend
		Totaal
2020	2de	Eigenaar bewoner
		Tweede woning
		Bedrijfsmatig tm 4 woningen
		Bedrijfsmatig 5-9 woningen
		Bedrijfsmatig 10-99 woningen
		Bedrijfsmatig 100+ woningen
		Particuliere investeerder tm 4 woningen
		Particuliere investeerder 5-9 woningen
		Particuliere investeerder 10-99 woningen
		Particuliere investeerder 100+ woningen
		Woningcorporatie
		Overig/Onbekend
		Totaal
2021	1ste	Eigenaar bewoner
		Tweede woning
		Bedrijfsmatig tm 4 woningen
		Bedrijfsmatig 5-9 woningen
		Bedrijfsmatig 10-99 woningen
		Bedrijfsmatig 100+ woningen
		Particuliere investeerder tm 4 woningen
		Particuliere investeerder 5-9 woningen
		Particuliere investeerder 10-99 woningen
		Particuliere investeerder 100+ woningen

Woningcorporatie
Overig/Onbekend
Totaal

Aankooptransacties van bestaande koopwoningen *verkocht door eigenaar-bewoners*, per wijk, naar leeftijd, 2018-2021

Periode		Wijk		leeftijd verkrijger					Totaal
jaar	halfjaar	naam	code	18 tm 24 jaar	25 tm 34 jaar	35 tm 44 jaar	45 tm 54 jaar	55 tm 64 jaar		65 jaar en ouder
2018	1ste	wijk1							
		wijk2							
								
2018	2de	wijk <i>n</i>							
		wijk1							
		wijk2							
2019	1ste	....						
		wijk <i>n</i>							
		wijk1							
2019	2de	wijk2							
								
		wijk <i>n</i>							
2020	1ste	wijk1							
		wijk2							
								
2020	2de	wijk <i>n</i>							
		wijk1							
		wijk2							
2021	1ste	....						
		wijk <i>n</i>							
		wijk1							
2021	1ste	wijk2							
								
		wijk <i>n</i>							

Aandeel investeerders (in totale woningvoorraad)

Wijknaam	Wijkcode	Jan-18	Jan-19	Jan-20	Jan-21	Jul-21
	wijk1					
	wijk2					
....						
	wijk <i>n</i>					

Type eigendom	Beschrijving
Eigenaar-bewoner	<p>Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) om hierin te wonen. Eigenaar-bewoners kunnen worden getypeerd als:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Koopstarter: is een particulier die voor het eerst in de registratie van het Kadaster voorkomt als eigenaar – i.e. een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin te gaan wonen. <i>Bij meerdere verkrijgers moeten beide voor het eerst een woning op hun naam krijgen.</i> - 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 men tussen eigendom van koopwoningen een periode een woning heeft gehuurd. - Onbekend: van sommige eigenaar bewoners is het onbekend of zij al eerder een woning in bezit gehad hebben.
Tweede woning*	Woning in het bezit van een particulier (NP) die in totaal twee woningen bezit en zelf niet in de verkregen woning gaat wonen. Bij transacties wordt de check op wonen een dag, een maand, een half jaar en een jaar na verkrijging uitgevoerd. Als de verkrijger op enig moment (alsnog) in de woning is gaan wonen, verandert de indicatie in eigenaar-bewoner.
Bedrijfsmatige institutionele investeerder	<p>Woning in het bezit van een rechtspersoon (niet natuurlijk persoon, NNP) met één van de volgende kenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Staat op lijst met institutionele investeerders; - Is een pensioenfonds; - Heeft na transactie meer dan 500 woningen in bezit.
Bedrijfsmatige investeerder**	Woning in het bezit van een rechtspersoon (NNP) met na transactie minder dan 500 woningen.
Particuliere investeerder	Woning in het bezit van een particulier (NP) met meer dan twee woningen, die niet in deze woningen woont.
Woningcorporatie	Woning in bezit van een woningcorporatie.
Overig	Woning in bezit van onder meer kerken, overige stichtingen en gemeenten.
Onbekend	In sommige gevallen is het niet mogelijk om het type koper/verkoper/eigenaar vast te stellen. Dit komt met

Tweede woningen betreffen een diffuse categorie. Een tweede woning kan een woning zijn die wordt verhuurd, het kan een woning zijn die een ouder koopt voor een studerend kind, het kan een woning zijn die tijdelijk nog in het bezit is van een persoon die gaat verhuizen en het kan ook een 'administratieve' tweede woning zijn (als twee woningen zijn samengetrokken tot één woning zonder dat dit in de data staat vermeld).

** In het geval waar een woning wordt gekocht door een bedrijf maar waar het bedrijf na transactie slechts één woning in bezit heeft hoeft het niet te gaan om een verhuurde woning. Het kan hier ook gaan om een bedrijfswoning, i.e. een woning gekocht om een bedrijf in te vestigen.

Aankopen per kwartaal

	200901	200902	200903	200904	201001	201002	201003	201004	201101	201102	201103	201104	201201	201202	201203	201204	201301	201302	201303	201304	201401	201402	201403	201404	201501	201502	201503	201504	201601	201602	201603	201604	201701	201702	201703	201704	201801	201802	201803	201804	201901	201902	201903	201904	202001	202002	202003	202004	202101	202102	Totaal
Eigenaar bewoner (doorstromer)	249	232	284	277	253	299	305	255	237	246	295	282	206	282	149	233	177	146	222	300	208	273	365	379	253	347	446	490	403	440	543	532	409	435	529	503	407	385	509	411	419	425	475	457							
Eigenaar bewoner (koopstarter)	344	395	448	481	408	453	445	493	369	382	414	425	336	454	287	486	292	264	344	409	397	452	585	787	450	487	646	700	520	551	689	588	532	483	605	560	454	420	540	471	415	423	501	460							
Eigenaar bewoner (ind_starter)	19	24	17	27	19	27	24	27	25	21	20	23	18	22	37	18	23	23	32	27	16	39	28	38	29	49	43	44	34	37	43	48	42	40	31	49	39	28	44	52	50	51	66	61							
NP, 1 verhuurde woning of twe	37	29	52	57	29	42	54	56	56	47	61	60	34	34	51	55	37	31	47	69	42	56	80	87	77	78	97	100	92	99	138	137	112	94	133	108	101	92	100	112	89	102	141	183							
NNP, 1 verhuurde woning	4	8	4	9	3	5	8	2	8	8	5	9	8	9	10	4	10	6	12	7	1	3	7	7	5	11	8	15	11	8	10	14	10	13	7	7	13	11	8	19	13	7	11	13							
NP & NNP, 2 t/m 5 woningen	37	22	17	37	22	31	38	37	14	35	41	32	27	23	30	41	26	24	43	45	44	44	46	54	46	45	71	90	77	92	89	120	91	94	106	115	93	91	107	100	104	93	102	113							
NP & NNP, 6 t/m 9 woningen	10	10	15	21	9	5	6	17	12	6	9	16	11	13	9	19	17	5	10	20	15	9	19	35	13	17	17	27	22	33	23	34	45	39	34	35	30	36	44	42	32	44	28	32							
NP & NNP, 10 t/m 49 woninger	22	9	25	43	30	14	10	36	14	63	28	33	12	24	21	29	31	13	20	25	16	36	54	32	16	16	32	26	40	27	60	59	41	28	47	29	78	54	46	52	56	41	40	37							
NP & NNP, 50 t/m 99 woninger	0	0	2	106	15	3	1	12	5	4	3	16	13	17	3	4	7	3	3	2	1	22	42	6	9	37	19	9	17	2	37	39	2	1	2	7	1	1	0	4	101	8	1	51							
NP & NNP, 100 en meer wonin	4	9	3	123	0	2	99	19	55	5	6	4	5	5	10	29	6	1	4	6	3	10	0	228	33	1	2	99	29	66	1	88	2	0	5	5	111	11	5	5	134	432	10	5	13						
woningcorporaties	3	4	0	14	4	2	5	2	5	21	4	5	46	11	6	6	2	3	4	5	5	1	4	9	7	4	9	220	6	5	4	7	6	5	7	10	3	4	23	4	4	4	11	10							
overig	9	13	8	8	9	10	8	10	13	7	11	8	1	6	13	5	50	6	20	91	8	12	22	19	5	15	69	76	27	14	25	497	16	34	18	30	29	13	11	103	17	22	16	13							
onbekend	10	6	6	14	14	6	21	21	14	3	14	25	17	14	11	77	56	0	10	34	9	44	20	50	37	47	37	153	139	104	21	623	33	24	21	16	25	12	16	12	18	13	18	14							
Totaal	748	761	881	1217	815	899	1024	987	827	848	911	938	734	914	637	1006	734	525	771	1040	765	1001	1272	1731	980	1154	1496	2049	1417	1478	1683	2786	1341	1290	1545	1580	1284	1152	1453	1516	1750	1243	1415	1457							

Aankopen per kwartaal

	200901	200902	200903	200904	201001	201002	201003	201004	201101	201102	201103	201104	201201	201202	201203	201204	201301	201302	201303	201304	201401	201402	201403	201404	201501	201502	201503	201504	201601	201602	201603	201604	201701	201702	201703	201704	201801	201802	201803	201804	201901	201902	201903	201904	202001	202002	202003	202004	202101	202102	Totaal
NP, max 2 woningen in bezit	649	680	801	842	709	821	828	831	687	696	790	790	594	792	524	792	529	464	645	805	663	820	1058	1291	809	961	1232	1334	1049	1127	1413	1305	1095	1052	1298	1220	1001	925	1193	1046	973	1001	1183	1161							
NP of NNP, verhuurder	77	58	66	339	79	60	162	123	108	121	92	110	76	91	83	126	97	52	92	105	80	124	168	362	122	127	149	266	196	228	220	354	191	175	201	304	226	198	210	351	738	203	187	259							
woningcorporatie	3	4	0	14	4	2	5	2	5	21	4	5	46	11	6	6	2	3	4	5	5	1	4	9	7	4	9	220	6	5	4	7	6	5	7	10	3	4	23	4	4	4	11	10							
onbekend/overig	19	19	14	22	23	16	29	31	27	10	25	33	18	20	24	82	106	6	30	125	17	56	42	69	42	62	106	229	166	118	46	1120	49	58	39	46	54	25	27	115	35	35	34	27							
Totaal	748	761	881	1217	815	899	1024	987	827	848	911	938	734	914	637	1006	734	525	771	1040	765	1001	1272	1731	980	1154	1496	2049	1417	1478	1683	2786	1341	1290	1545	1580	1284	1152	1453	1516	1750	1243	1415	1457							

Overzicht type koper en type verkoper (2009-2019)

NB BTL specifiek is verhuurder koopt van eigenaar bewoner

Koper \ Verkoper	Eigenaar bewo	Eigenaar bewoner (l	Eigenaar bewor	NP, 1 verhuurd	NNP, 1 verhuurd	NP & NNP, 2 t	NP & NNP, 6 t/	NP & NNP, 10	NP & NNP, 50 t/m	NP & NN	woningc	overig	onbeken	Totaal
Eigenaar bewoner	12262	14996	958	2078	233	1390	380	411	53	64	205	398	0	33428
NP, 1 verhuurde woning	921	1563	127	440	43	348	106	125	9	11	16	43	0	3752
NNP, 1 verhuurde woning	77	91	9	49	14	39	13	18	3	3	0	7	0	323
NP & NNP, 2 t/m 5 won	332	632	89	247	30	368	181	190	34	23	0	40	0	2166
NP & NNP, 6 t/m 9 won	107	220	12	80	14	100	88	148	22	20	4	23	0	838
NP & NNP, 10 t/m 49 w	254	460	36	132	14	174	100	323	109	61	26	28	0	1717
NP & NNP, 50 t/m 99 w	62	148	3	46	5	30	14	28	132	175	20	74	0	737
NP & NNP, 100 en meer	236	538	24	114	8	96	38	141	154	859	41	682	0	2931
woningcorporaties	589	1870	198	165	0	61	2	30	95	152	211	77	0	3450
overig	132	127	18	37	10	43	23	51	27	320	1	45	0	834
onbekend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1879	1879
Totaal	14972	20645	1474	3388	371	2649	945	1465	638	1688	524	1417	1879	52055

Overzicht type koper en type verkoper (2009-2021Q2)

NB BTL specifiek is verhuurder koopt van eigenaar bewoner

Koper \ Verkoper	Eigenaar bewo	Eigenaar bewoner (l	Eigenaar bewor	NP, 1 verhuurd	NNP, 1 verhuurd	NP & NNP, 2 t	NP & NNP, 6 t/	NP & NNP, 10	NP & NNP, 50 t/m	NP & NN	woningc	overig	onbeken	Totaal
Eigenaar bewoner														
NP, 1 verhuurde woning of tweede woning [naast eerste woning]														
NNP, 1 verhuurde woning														
NP & NNP, 2 t/m 5 woningen														
NP & NNP, 6 t/m 9 woningen														
NP & NNP, 10 t/m 49 woningen														
NP & NNP, 50 t/m 99 woningen														
NP & NNP, 100 en meer woningen														
woningcorporaties														
overig														
onbekend														
Totaal														

Periode 2009-2013

Koper \ Verkoper	Eigenaar bewo	Eigenaar bewoner/k	NP, 1 verhuurd	NNP, 1 verhuur	NP & NNP, 2 t/m	NP & NNP 6 t/	NP & NNP, 10	NP & NNP, 50	NP & NNP, 100	erwoningc	overig	onbeken	Eindtotaal
Eigenaar bewoner	4172	5440	491	82	248	69	101	19	54	78	125		10879
NP, 1 verhuurde woning c	357	570	133	12	75	17	35	3	3	4	16		1225
NNP, 1 verhuurde woning	31	40	13	4	7	4	9				5		113
NP & NNP, 2 t/m 5 wonin	139	288	77	11	112	56	52	15	9		8		767
NP & NNP 6 t/m 9 wonin	51	125	37	7	27	30	57	5	11	2	1		353

	70 tm 79 m2'	7	2		4	1	5	5	4	5	8	1	6	4	3	4	9	3	3	5	7	6	9	11	11	7	4	11	14	17	20	15	21	16	12	17	30	23	17	21	20	17	14	20	24	
	80 tm 109 m'	12	8	9	12	6	9	10	8	4	5	11	10	7	7	9	8	4	6	7	14	16	11	17	19	13	14	18	27	17	19	38	31	30	25	33	38	22	31	28	38	30	30	35	27	
	110 tm 139 n	7	2	3	1	3	7	1	5	1	6	7	3	1	2	3	5	1	4	5	3	7	3	5	2	5	4	12	11	5	5	10	8	13	9	10	10	15	11	4	18	7	6	12		
	140m2 en me	1	2	1	9	4	1	7	7	4	8	3	3	6	3	2	4	4	3	1	1	3	2	7	2	1	5	2	3	7	2	5	3	7	4	7	2	3	7	1	4	4	4	4		
	tot 60m2	1		8	8	3	2	5	2	1	1	1	1	1	1	3	14	9	3	2	8	5	3	8	10	2	5	3	5	16	9	4	20	5	3	5	9	7	10	8	6	5	6	12		
	60 tm 69 m2	1	2		2	1	1		3	1	1	1	1	1	1	1	3	1	2	1	2	2	1	1	5	3	1	1	2	7	2	5	5	6	1	4	4	5	4	3	8	5	1			
	70 tm 79 m2'	1	4	1		1	1		1	1	1	1	1	1	3	2	2	2	2	1	1	1	2	1	2	2	1	4	5	2	3	4	8	7	10	11	5	4	7	8	7	4	5	7	4	
	80 tm 109 m'	5	2	3	7	4	2	2	3	5		5	7	2	2	2	2	2	1	3	7	5	2	4	10	4	3	5	6	5	7	10	11	12	12	12	11	10	8	14	19	12	12	5	11	
	110 tm 139 n	2			2	1		1	4		1	2	6	4	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	3	2	5	2	2	1	1	3	2	3	5	6	1	7	5	5	5	11	2	2		
	140m2 en me		2	1	2		1	1	1	4	2	1	2	1	4	2	1	1	1	1	1	1	1	3	5	2	2	1	3	1	4	3	2	4	3	2	4	2	2	3	2	3	3	2	2	
	NP & NNP, 6 t/m 9 woningen																																													
	NP & NNP, 10 t/m 49 woningen	9	1	4	2	4	2	7	6	5	13	18	2	1	5	5	5	13	1	7	1	8	37	16	9	2	11	4	9	14	7	12	12	8	9	5	16	18	10	10	18	8	13	5	5	
	60 tm 69 m2			4	4	3	2	1	16	1	4	4	2	1	4	2	3	2	3	1	1	7	1	1	3	2	3	3	3	2	9	5	6	4	5	2	9	4	3	7	3	2	2	2	5	
	70 tm 79 m2'	4	1	3	5	1	2	5	1	32	3	2	13	1	3	2	2	1	4	4	4	4	4	3	3	1	2	3	3	2	9	5	6	4	5	2	9	4	3	7	3	2	2	4		
	80 tm 109 m'	4	4	10	26	5	4	5	3	16	6	7	6	8	7	6	6	2	3	7	4	16	8	8	3	4	12	14	14	5	27	23	12	10	20	12	26	18	15	19	15	12	12	17	4	
	110 tm 139 n	2	2		3	1	1	2	2	8	1	1	1	2	3	9	4	4	4	9	4	4	2	6	2	4	3	1	9	7	5	4	3	2	1	10	4	12	5	5	5	5	4	5		
	140m2 en me	3	1	4	3	1	1	1	1	2	4	1	1	2	4	3	2	2	3	2	3	1	5	3	3	3	1	1	5	3	4	4	4	1	6	4	4	2	4	5	7	7	3	6		
	NP & NNP, 50 t/m 99				42	1	7	3			1	1	2	14	1	7					2	11	2	4	3	6	1	13	5	14	1	20	16	1	2	4	1	2	4	5	7	7	1	43		
	60 tm 69 m2				3				1					1							1	1	1	1	1	1				8				1									6			
	70 tm 79 m2'				1	14			4				11		2							1	1				29	2	1				8		1								99		6	
	80 tm 109 m'			1	54	1	1	1	1		1		10	1	2							5	36	2	3	6	2	1	2	1	5	4		1							2	2	2	1		
	110 tm 139 n				1						2	2	1		1						1	2	1	2	1	2	1	2	2	1	5	4		1								2	2	1		
	140m2 en me			1	5		1		2	3		2	2	1							2	2	2	2	2	1	2	1	2	1	3												1	1		
	NP & NNP, 100 en meer			1	85			3	1	3	5	4	5	3	10	6	6	1	2	3	1	3	2	4	3	4	2	76			7															
	60 tm 69 m2				11		1									6	6														7															
	70 tm 79 m2'				3				5							15					1	1								1																
	80 tm 109 m'	1		1	14		1	98	9	47			1			2					4		4			2	21	6	65	1	25															
	110 tm 139 n		9	1	2		1	2	7												2	2	31	1		2	21	6	65	1	25															
	140m2 en me	3		1	8				2		1										2	1	1							7																
	woningcorporaties				9		1			11			2																		1															
	60 tm 69 m2				1				1	4		1	2	1							1		1							26																
	70 tm 79 m2'				2		2	1	1	1		1	1	2	2						2		1						29	1	1															
	80 tm 109 m'	1	2		2	2	2	3	4	1	2	2	3	3	2	1	1	1	2	3	4	1	2	5	5	2	6	21	3	2	3	6														
	110 tm 139 n	2	2		1		1	1	3	4	1	2	1	36	4	1	2	1	1	1	2	4	1	4	1	1	1	6	21	3	2	3	6	3	5	3	3	5	3	3	4	4	3	7	9	
	140m2 en me				1					2		1		2	1															1																
	overig	1			1	1						1			3	1	1			2	28	2	4	3	1	1	28	12	4	5	4	40														
	60 tm 69 m2				2	1	1	1	2	1						4					3	1	1	1	1	10	1	1	1	1	13															
	70 tm 79 m2'	1		2	2	1	1	1	2	2	1					4					5	3	5	3	4	12	1	6	5	170	3	5	2	9	6	2	1	3	2	1	3	2	1			
	80 tm 109 m'	3	6	2	4	1	4	3	5	1	4	4	1	2	3	2	39	1	8	52	3	5	7	3	4	9	60	6	3	8	266	6	8	5	7	5	5	2	14	6	9	8	3			
	110 tm 139 n	3	5	4	2	6	3	4	4	3	2	4	2	4	2	2	2	2	2	1	4	4	4	3	4	5	3	7	4	7	4	5	7	4	9	6	1	6	8	4	4	8				
	140m2 en me	1	2		1	1	1	1	1	2	1	2	3	1	3	1	2	2	4	1	2	3	2																							

Aankopen naar type koper en woningtype																																																			
	200902	200902	200903	200904	201001	201002	201003	201004	201101	201102	201103	201104	201201	201202	201203	201204	201301	201302	201303	201304	201401	201402	201403	201404	201501	201502	201503	201504	201601	201602	201603	201604	201701	201702	201703	201704	201801	201802	201803	201804	201901	201902	201903	201904	202001	202002	202003	202004	202101	202102	Totaal
Eigenaar bewoner (doorstr)	79	91	99	105	74	99	96	92	69	81	88	106	66	70	54	61	59	49	73	84	72	86	113	117	87	131	151	177	142	155	175	199	121	137	159	160	128	103	137	123	123	117	141	142							
hoekwoning	31	27	41	34	32	38	41	33	27	30	29	34	22	37	14	35	19	13	22	46	26	30	40	58	33	39	53	49	44	47	67	47	48	40	61	57	58	45	56	53	59	56	69	57							
tussenwoning	129	108	132	124	137	148	151	118	133	127	159	128	103	154	73	125	90	75	110	144	102	135	190	177	119	158	213	222	198	213	262	263	198	224	265	251	198	207	277	205	199	220	237	228							
twee onder een kap	4	4	10	11	5	7	10	7	4	2	10	5	8	11	5	4	7	6	12	10	3	12	13	16	8	9	13	22	8	15	20	14	20	24	23	22	13	18	20	14	25	23	19	19							
vrijstaand	5	2	2	3	5	7	7	5	4	6	9	9	7	10	3	8	2	3	5	16	5	10	9	11	6	10	15	20	11	9	19	8	22	10	21	13	10	12	18	16	13	9	9	11							
onbekend	1																									1			1																						
Eigenaar bewoner (koopsta)	188	243	246	279	264	268	239	276	207	211	206	216	182	220	164	218	153	129	156	211	204	203	272	394	225	268	338	408	289	320	374	332	278	254	299	270	230	189	256	241	177	181	228	218							
hoekwoning	14	17	18	17	13	13	18	29	18	20	25	28	17	23	21	35	19	17	23	35	29	42	29	52	36	36	44	30	28	25	46	33	34	36	40	43	27	26	46	22	25	33	39	42							
tussenwoning	141	132	180	184	129	171	184	187	138	145	181	178	136	206	101	226	119	116	160	159	162	202	275	330	183	177	260	249	202	199	264	212	214	187	261	236	194	201	234	203	207	205	228	198							
twee onder een kap	1	3	2	1	1	1	4	1	4	5	2	2	4	4	1	6	1	2	5	3	2	3	5	9	5	4	2	11	3	3	8	5	5	3	6	1	3	4	4	5	4	5	4	2							
vrijstaand			2		1				2	1		1	1	1		1			1		2	4	2	1	2	2	2	1	4	2	3	1	1	2	5	2	1		1	1											
onbekend																																																			
Eigenaar bewoner (ind_sta)	14	14	7	13	10	20	17	12	13	10	12	11	11	9	17	10	11	16	14	18	10	16	18	20	19	23	22	23	26	22	28	30	22	17	17	24	22	13	22	29	22	24	32	33							
hoekwoning	3	2	3	5	1	3	1	3	1	1	10	11	1	2	6	3	1	4	3	1	2	4	3	2	2	7	6	7	3	3	3	5	5	3	3	8	6	1	4	6	6	2	10	7							
tussenwoning		6	6	9	5	1	6	10	10	10	8	12	5	9	13	5	11	2	14	7	3	16	6	14	7	14	13	10	5	10	8	10	14	14	8	11	8	8	16	16	18	18	21	20							
twee onder een kap	1		1		2	1		2	1			1		1					1	1			1	2	2	1	2	2	1	2	1	2	1	2	1	2	2	2	2	2	3	2									
vrijstaand	1	2								1			1		1			1		1		3		1	3		2			1	2	2	1	5	1	5		3	1	2	3	1	1								
onbekend					1	2							1		1						1	3			1	1		2		1	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	3	2								
NP, 1 verhuurde woning of	24	22	35	39	18	28	40	43	37	32	43	42	18	24	39	37	27	20	39	50	29	39	65	61	63	80	76	77	71	110	109	88	81	103	80	78	72	82	87	65	69	96	120								
hoekwoning	3	2	2	2	2	2	3	4	2	1	4	2	1	1	2	1	1	1	2	1	5	2	1	5	2	2	3	2	2	3	5	3	1	1	1	1	1	1	3	3	10	5	15								
tussenwoning	12	4	12	14	8	11	10	12	16	12	14	16	12	10	8	15	8	9	6	16	13	13	14	20	12	12	16	19	12	23	21	22	20	11	25	25	20	18	16	20	19	23	39	41							
twee onder een kap	1		3	1			1	1							2	1	1								1	2	1	1	1	1	2	1	2	1	1	2	1	1			1	1	3								
vrijstaand				1	1	1			1	3			3		1	1	1		2					1		1					1	1								1	2	1	1	3							
onbekend																																																			
NNP, 1 verhuurde woning	3	6	2	7	3	3	6	2	6	5	4	6	4	4	8	3	6	6	8	6			3	5	4	8	6	11	7	2	4	8	7	8	6	4	5	9	6	13	8	1	8	9							
hoekwoning				1					1	1	1	2		1		1				1				1	1		1	1	2		1	2		1				1	1	1	1	1	1	1							
tussenwoning	1		2	1		2	1		1	1	1	2	1	3	4	2	1	3	1	1	1	3	2	2	1	2	2	4	2	4	5	3	3	1	3	8	2	2	5	4	6	3	3								
twee onder een kap																																																			
vrijstaand		2											1										2					1			1																				
onbekend																																																			
NP & NNP, 2 t/m 5 woning	24	18	13	26	20	20	30	25	12	27	28	23	17	14	19	35	21	17	29	38	32	35	31	43	37	32	47	74	68	81	75	97	75	71	88	89	73	60	82	80	80	80	75	82	83						
hoekwoning	3				1	1	1	1			1	2	2	2	2	1					2	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	2	4	5	3	4	3	2	1	3	1	2	2								
tussenwoning	10	4	4	9	1	10	7	9	2	8	12	7	7	7	8	5	4	7	14	7	10	8	15	9	8	9	21	16	7	10	12	20	14	18	13	23	16	27	19	19	20	17	17	28							
twee onder een kap																	1								1	2					1	2																			
vrijstaand				2				2					1		1																																				
onbekend																																																			
NP & NNP, 6 t/m 9 woning	5	8	10	14	6	3	4	14	9	2	4	8	6	6	7	17	13	5	10	17	10	7	15	24	8	13	14	24	16	31	21	28	36	26	21	25	24	25	35	32	19	31	20	24							
hoekwoning			1		1			1		2		2	2	2							1	2	2	1	2	1	1	1	1	2	1	2		2	1	2		3	2	2	1	1									
tussenwoning	5	1	4	6	2	2	1	2	3	2	5	8	3	5	2	2	4		3	4	2	4	9	5	4	3	2	3	1	2	4	6	11	13	7	6	11	9	7	9	12	6	6								
twee onder een kap																																																			
vrijstaand		1					1																					1	1																						
onbekend																																																			
NP & NNP, 10 t/m 49 woni	17	4	19	39	29	10	5	34	8	57	21	29	3	22	17	16	22	8	13	18																															

Gemiddelde koopsom aankoop (max 1 woning per transactie)

	200901	200902	200903	200904	201001	201002	201003	201004	201101	201102	201103	201104	201201	201202	201203	201204	201301	201302	201303	201304	201401	201402	201403	201404	201501	201502	201503	201504	201601	201602	201603	201604	201701	201702	201703	201704	201801	201802	201803	201804	201901	201902	201903	201904	Gemiddelde	202001	202002	202003	202004	202101	202102-2021Q2)
Eigenaar bewoner (doorstr	323979	311148	302282	323214	333251	325376	328242	326465	336574	313060	343921	323704	330233	329092	296212	314223	277091	283503	302617	302001	300237	319555	300491	315269	310772	310298	326055	319404	320765	330081	346015	339174	377214	375574	387906	396095	400107	425995	436184	441547	460638	463320	464023	442714	356941						
Eigenaar bewoner (koopst	218249	210572	219746	215970	210741	213370	224329	214003	214469	215546	222359	219641	211193	215669	202261	213054	201154	200424	204462	201627	196552	208437	211027	214277	208685	204423	215152	213490	219941	221585	242872	245705	253882	268492	275237	281605	292326	303108	298154	318068	342256	333235	341984	346227	240167						
Eigenaar bewoner (ind_sta	371020	286537	317174	278573	371765	346635	362135	302622	276008	363369	353706	305597	232282	403697	277542	228753	296205	282284	290259	235637	293994	296769	297400	286264	291935	312461	294509	350287	326186	322162	441400	277676	379924	421333	367935	401802	355723	554529	480331	384093	405289	421598	413900	413706	349078						
NP, 1 verhuurde woning of	284507	263217	220083	248330	264135	242325	217418	217152	241194	260520	250672	226928	279811	220898	185295	218968	186110	196791	156936	180332	187869	215483	185324	211730	181313	186200	183562	211617	184901	228185	216116	228072	231431	235772	241606	245721	288724	298868	308457	340887	343027	239930									
NNP, 1 verhuurde woning	252043	335500	240000	288306	170000	253100	211094	208375	175144	232760	452200	254833	271813	341083	251492	410125	244760	206250	168967	162571	295000	263500	213286	286743	223800	205918	182625	282050	298991	289563	293600	361502	216875	321869	243857	287900	344513	318591	250887	448067	341495	504143	268627	407867	289063						
NP & NNP, 2 t/m 5 woning	248750	242918	230359	285391	263584	244361	307292	330020	206375	260026	285261	200023	274113	293833	209845	154255	260153	192763	192430	172835	171879	180112	183514	201658	182248	178088	194850	204191	182015	203050	195135	232581	251508	234503	221301	264806	253636	263002	301424	276280	297191	281999	291485	329535	243023						
NP & NNP, 6 t/m 9 woning	480973	424400	316025	365556	183617	343500	402938	190500	241000	248000	323536	443064	266250	225200	216083	163250	265125	367500	130833	219705	184200	199427	211118	188778	170614	190818	245700	194731	230160	220450	179958	237036	207895	246592	260069	338704	281512	273879	280728	286825	357124	352807	435300	348885	275405						
NP & NNP, 10 t/m 49 woni	148000	198000	177625	335610	189750	309482	240000	217056	248434	609121	437444	186058	258122	182208	246643	334266	339500	214698	206835	346873	181695	265291	435190	254012	209063	221040	175294	194138	236817	190159	235337	258841	266774	212833	351981	297500	376777	297695	326279	303485	341433	364295	333956	282115	285206						
NP & NNP, 50 t/m 99 woningen		175500		503793	272500	471667	145000		530000	441250		549833	550000	90000	197000	143000	100000	123000	453667		233000		255564	160103	179811	169039	177544	286250	124500	163750	872500	207000	116540	350000	455213	228000	180000	565000		410333	62500	360000	265484								
NP & NNP, 100 en meer w	586763	198000		177500		436250	305000	184714	258540	643971	254699	111524	101290	84810	76272	95971	91369	91200	163093	713235	101170	144723		775000		230000		1247392		346000	615928	425000	1207500		1260000	148283	606875	258125	396667	444000	300000	408440	328058								
woningcorporaties	149484	155289		176654	179548	204675	165656	154318	171283	148768	174898	161610	168081	177688	172182	149340	158713	154358	146366	155049	156102	146938	146275	154471	152376	169498	152684	152232	157104	149310	152118	153206	158758	178557	179541	171523	160133	200900	212054	201749	223197	250247	224653	216786	171707						
overig	306347	298515	254594	278297	335543	282583	322188	270050	261412	235071	262318	243863	230000	258083	426250	313200	180000	356067	234938	239699	187450	252208	239119	201525	266700	184208	291250	268107	243256	267386	251526	357114	329803	284177	308676	381475	328584	324144	303778	373688	487007	345632	593278	402243	299390						
onbekend	472161	275667	491917	726875		362333	145000	197000		347435	466667	539000	332500	269375	342500	541550		358500	294167	432925	277500	396750	327612	157227		310000	452300	560250	500622	1096667	1175000	465406	483000	641500	467667	257667	719333	485000	1400000	537333	699500	1241607	682583	514808							
Maastricht	268322	251547	251627	260961	259799	260986	267883	252816	258869	264486	276297	259760	259050	260297	232316	241724	233490	229551	235152	238787	226405	245726	242175	243238	236701	239759	250840	254041	251734	261049	281279	278522	297054	305819	311755	325617	326973	345294	352326	358475	383186	381614	390399	381679	285099						

Indicatie gemiddelde koopsom aankoop (aantal woningen in transactie gedeeld door totale koopsom)

	200901	200902	200903	200904	201001	201002	201003	201004	201101	201102	201103	201104	201201	201202	201203	201204	201301	201302	201303	201304	201401	201402	201403	201404	201501	201502	201503	201504	201601	201602	201603	201604	201701	201702	201703	201704	201801	201802	201803	201804	201901	201902	201903	201904	Gemiddelde	202001	202002	202003	202004	202101	202102-2021Q2)
Eigenaar bewoner (doorstr	323979	311148	302282	323214	333251	325376	328242	326465	336574	313060	343921	323704	330233	329092	296212	314223	277091	283503	302617	302001	300237	319555	300491	315269	310772	310298	326055	319404	320765	330081	346015	339174	377214	375574	387906	396095	400107	425995	436184	441547	460638	463320	464023	442714	356941						
Eigenaar bewoner (koopst	218249	210572	219746	215970	210741	213370	224329	214003	214469	215546	222359	219641	211193	215669	202261	213054	201154	200424	204462	201627	196552	208437	211027	214277	208685	204423	215152	213490	219941	221585	242872	245705	253882	268492	275237	281605	292326	303108	298154	318068	342256	333235	341984	346227	240167						
Eigenaar bewoner (ind_sta	332896	283894	297992	270324	352500	330299	332368	292053	270327	356125	350275	303614	210357	362648	257534	212086	283239	272533	272823	229571	293994	241020	294226	273049	281845	286394	294276	338785	252387	308081	399461	271880	353521	414108	348779	372348	347879	517276	451415	381685	422216	421598	403164	397685	334078						
NP, 1 verhuurde woning of	281858	263217	220083	244646	246188	239119	212662	214951	239902	253902	250672	224966	271116	209439	177981	216080	182372	181921	158503	177659	187869	215679	184344	213005	191894	184584	185319	212001	185204	213664	228175	215735	224846	232159	232976	241638	242036	247386	266641	285363	297376	304369	340887	341764	238069						
NNP, 1 verhuurde woning	252043	335500	240000	288306	170000	253100	211094	208375	175144	232760	452200	254833	271813	341083	251492	410125	235808	206250	168967	162571	295000	263500	213286	286743	223800	205918	182625	282050	298991	289563	293600	361502	216875	321869	243857	287900	326127	318591	250887	448067	341495	504143	268627	407867	288237						
NP & NNP, 2 t/m 5 woning	259392	197192	228353	242416	238595	312771	281503	287491	195643	226106	248093	211316	245500	298717	251533	151503	209989	176217	169210	163181	205751	185038	192162	208175	170515	177702	194083	216346	186620	200872	218875	251080	250288	238792	225405	251750	256744	265024	312697	269045	304681	302843	290903	330848	243253						
NP & NNP, 6 t/m 9 woning	419779	269700	197713	255032	177967	284100	310292	172088	262625	248000	338320	413375	208500	244436	185722	107421	186235	210000	236417	179379	177356	154903	204068	169086	165519	166454	239294	194545	248024	202074	151435	265782	207999	232845	280702	338704	256831	272000	273572	293744	335909	329793	394379	289487	250528						
NP & NNP, 10 t/m 49 woni	177545	219556	332890	170249	106361	211422	179000	133051	348481	204608	245607	134908	224092	147197	214929	406445	222750	201353																																	

Periode 2009-2019

Aankopen per wijk per type koper

	1 'Eigena	2 'Eigena	3 'Eigena	4 'NP, 1 v5	'NNP, 16	'NP & 17	'NP & 18	'NP & 19	'NP & 110	'NP & 11	'woni:12	'overi:13	'onbek	Eindtota	Verhuur	Verhuur	relatief
Wijk 01 West	1399	2444	92	309	29	261	113	171	26	11	1	57	77	4990	611	12%	
Wijk 02 Noordwest	1407	4173	183	542	48	453	203	296	124	30	137	153	623	8372	1154	14%	
Wijk 03 Overvecht	473	1273	122	176	18	121	38	111	83	173	22	532	163	3305	544	16%	
Wijk 04 Noordoost	2498	2359	156	505	54	369	133	220	40	143	82	182	94	6835	959	14%	
Wijk 05 Oost	1515	1564	191	388	59	307	100	157	18	97	13	76	272	4757	738	16%	
Wijk 06 Binnenstad	758	804	125	321	64	359	104	258	149	143	34	108	219	3446	1077	31%	
Wijk 07 Zuid	988	2099	126	367	23	213	55	43	3	19	0	20	32	3988	356	9%	
Wijk 08 Zuidwest	1042	2528	191	555	47	454	158	179	170	625	0	55	377	6381	1633	26%	
Wijk 09 Leidsche Rijn	1557	1655	169	79	8	54	25	20	23	321	155	33	8	4107	451	11%	
Wijk 10 Vleuten-De Meern	3335	1746	119	146	21	58	16	10	2	126	80	201	14	5874	233	4%	
Eindtotaal	14972	20645	1474	3388	371	2649	945	1465	638	1688	524	1417	1879	52055	7756	15%	

Periode 2009-2021Q2

Aankopen per wijk per type koper

	1 'Eigena	2 'Eigena	3 'Eigena	4 'NP, 1 v5	'NNP, 16	'NP & 17	'NP & 18	'NP & 19	'NP & 110	'NP & 11	'woni:12	'overi:13	'onbek	Eindtota	Verhuur	Verhuur	relatief
Wijk 01 West																	
Wijk 02 Noordwest																	
Wijk 03 Overvecht																	
Wijk 04 Noordoost																	
Wijk 05 Oost																	
Wijk 06 Binnenstad																	
Wijk 07 Zuid																	
Wijk 08 Zuidwest																	
Wijk 09 Leidsche Rijn																	
Wijk 10 Vleuten-De Meern																	
Eindtotaal																	

Eindtotaal

Wijk 01 West

	1 'Eigena	2 'Eigena	3 'Eigena	4 'NP, 1 v5	'NNP, 16	'NP & 17	'NP & 18	'NP & 19	'NP & 110	'NP & 11	'woni:12	'overi:13	'onbek	Eindtotaal
200901-201000	89	231	10	17	3	11	9	7	0	1	0	8	5	391
201001-201100	120	209	7	16	2	14	6	26	5	2	0	5	15	427
201101-201200	125	210	3	30	1	15	5	13	3	0	0	3	3	411
201201-201300	99	193	4	17	3	13	6	4	0	0	0	1	4	344
201301-201400	90	134	10	17	2	10	7	17	1	0	0	5	3	296
201401-201500	100	257	7	22	2	20	11	13	1	8	0	7	7	455
201501-201600	139	253	13	24	3	24	8	17	4	0	0	11	13	509
201601-201700	161	304	9	52	3	39	11	23	9	0	0	6	11	628
201701-201800	154	267	9	39	5	35	7	16	0	0	0	6	6	544
201801-201900	162	175	10	36	4	33	20	20	1	0	1	5	6	473
201901-202000	160	211	10	39	1	47	23	15	2	0	0	0	4	512
202001-202100														
202101-202106														
Eindtotaal	1399	2444	92	309	29	261	113	171	26	11	1	57	77	4990

Wijk 02 Noordwest

	1 'Eigena	2 'Eigena	3 'Eigena	4 'Eigena	'NP, 1 v5	'NNP, 16	'NP & 17	'NP & 18	'NP & 19	'NP & 110	'NP & 11	'woni	12 'overi	13 'onbek	Eindtotaal
200901-201000	90	289	8	23	3	19	14	7	1	1	0	1	3	459	
201001-201100	90	345	9	33	3	18	14	15	5	0	0	3	12	547	
201101-201200	95	280	12	29	4	7	5	37	12	0	0	2	7	490	
201201-201300	50	277	14	24	4	24	12	15	19	3	0	4	5	451	
201301-201400	69	222	7	26	6	21	13	10	3	2	1	60	6	446	
201401-201500	100	396	9	42	1	35	14	48	5	1	0	5	21	677	
201501-201600	147	514	18	62	3	46	8	15	3	0	129	3	118	1066	
201601-201700	200	562	25	77	8	60	23	44	17	1	0	24	399	1440	
201701-201800	200	457	14	71	1	73	27	37	7	11	3	20	18	939	
201801-201900	183	438	24	83	6	80	40	30	0	5	2	19	15	925	
201901-202000	183	393	43	72	9	70	33	38	52	6	2	12	19	932	
202001-202100															
202101-202106															
Eindtotaal	1407	4173	183	542	48	453	203	296	124	30	137	153	623	8372	

Wijk 03 Overvecht

	1 'Eigena	2 'Eigena	3 'Eigena	4 'Eigena	'NP, 1 v5	'NNP, 16	'NP & 17	'NP & 18	'NP & 19	'NP & 110	'NP & 11	'woni	12 'overi	13 'onbek	Eindtotaal
200901-201000	33	105	4	8	2	2	1	23	43	0	0	0	0	221	
201001-201100	39	134	8	12	2	4	0	21	1	97	0	0	0	318	
201101-201200	32	102	8	7	2	3	0	1	0	1	0	2	2	160	
201201-201300	21	88	10	8	1	6	2	2	0	0	0	1	0	139	
201301-201400	30	75	7	7	2	4	3	1	0	0	2	7	52	190	
201401-201500	26	131	9	8	1	9	5	1	37	0	1	6	0	234	
201501-201600	47	132	13	13	1	11	9	5	0	0	5	45	1	282	
201601-201700	77	151	6	28	3	13	3	24	0	65	3	467	107	947	
201701-201800	70	140	15	26	1	27	4	9	0	0	2	2	0	296	
201801-201900	54	114	19	28	1	25	6	14	2	0	2	2	1	268	
201901-202000	44	101	23	31	2	17	5	10	0	10	7	0	0	250	
202001-202100															
202101-202106															
Eindtotaal	473	1273	122	176	18	121	38	111	83	173	22	532	163	3305	

Wijk 04 Noordoost

	1 'Eigena	2 'Eigena	3 'Eigena	4 'Eigena	'NP, 1 v5	'NNP, 16	'NP & 17	'NP & 18	'NP & 19	'NP & 110	'NP & 11	'woni	12 'overi	13 'onbek	Eindtotaal
200901-201000	185	194	10	33	4	26	12	16	2	0	0	5	9	496	
201001-201100	221	234	9	30	3	16	4	4	1	3	0	6	4	535	
201101-201200	191	191	17	31	2	24	8	49	5	1	0	3	3	525	
201201-201300	159	177	9	24	4	16	6	13	1	1	0	5	6	421	
201301-201400	168	190	17	21	1	20	8	15	4	0	0	71	2	517	
201401-201500	245	256	17	49	2	25	13	19	12	123	0	9	15	785	
201501-201600	243	224	14	64	5	35	12	10	5	0	82	39	14	747	
201601-201700	287	238	17	61	7	57	22	21	9	2	0	13	13	747	
201701-201800	246	241	13	62	3	50	22	10	0	1	0	8	10	666	
201801-201900	255	200	12	49	15	50	15	41	1	4	0	16	13	671	

201901-202000	298	214	21	81	8	50	11	22	0	8	0	7	5	725
202001-202100														
202101-202106														

Eindtotaal	2498	2359	156	505	54	369	133	220	40	143	82	182	94	6835
-------------------	-------------	-------------	------------	------------	-----------	------------	------------	------------	-----------	------------	-----------	------------	-----------	-------------

Wijk 05 Oost

	1 'Eigena	2 'Eigena	3 'Eigena	4 'NP, 1 v5	'NNP, 16	'NP & 17	'NP & 18	'NP & 19	'NP & 110	'NP & 11	'woni:12	'overi:13	'onbek	Eindtotaal
--	-----------	-----------	-----------	-------------	----------	----------	----------	----------	-----------	----------	----------	-----------	--------	------------

200901-201000	116	134	12	26	2	16	1	20	0	49	12	1	7	396
201001-201100	139	150	22	25	3	17	3	3	0	12	1	5	7	387
201101-201200	110	131	11	31	5	18	4	8	4	0	0	3	1	326
201201-201300	98	124	6	23	5	18	4	20	5	8	0	1	71	383
201301-201400	81	114	19	24	6	26	3	11	1	0	0	2	21	308
201401-201500	132	207	20	23	4	23	18	29	0	1	0	3	49	509
201501-201600	176	185	28	43	5	30	7	12	4	0	0	1	38	529
201601-201700	189	172	26	50	7	44	10	8	4	1	0	2	48	561
201701-201800	159	135	13	51	8	36	22	10	0	7	0	5	8	454
201801-201900	179	126	19	45	8	36	16	23	0	0	0	43	11	506
201901-202000	136	86	15	47	6	43	12	13	0	19	0	10	11	398
202001-202100														
202101-202106														

Eindtotaal	1515	1564	191	388	59	307	100	157	18	97	13	76	272	4757
-------------------	-------------	-------------	------------	------------	-----------	------------	------------	------------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	-------------

Wijk 06 Binnenstad

	1 'Eigena	2 'Eigena	3 'Eigena	4 'NP, 1 v5	'NNP, 16	'NP & 17	'NP & 18	'NP & 19	'NP & 110	'NP & 11	'woni:12	'overi:13	'onbek	Eindtotaal
--	-----------	-----------	-----------	-------------	----------	----------	----------	----------	-----------	----------	----------	-----------	--------	------------

200901-201000	61	86	11	24	6	20	6	14	60	80	0	2	11	381
201001-201100	54	85	10	14	1	33	3	15	1	3	0	1	17	237
201101-201200	63	63	12	32	7	32	11	17	3	0	14	1	14	269
201201-201300	56	68	11	15	9	15	6	18	1	10	0	5	16	230
201301-201400	34	58	4	28	9	19	11	20	6	4	0	2	3	198
201401-201500	57	103	8	31	4	25	5	13	5	0	0	5	23	279
201501-201600	76	86	9	33	8	35	5	8	49	13	0	38	29	389
201601-201700	114	81	19	48	7	40	10	31	19	9	0	8	38	424
201701-201800	87	57	19	39	4	52	20	35	2	7	0	4	36	362
201801-201900	74	64	10	23	3	37	17	54	2	11	20	36	16	367
201901-202000	82	53	12	34	6	51	10	33	1	6	0	6	16	310
202001-202100														
202101-202106														

Eindtotaal	758	804	125	321	64	359	104	258	149	143	34	108	219	3446
-------------------	------------	------------	------------	------------	-----------	------------	------------	------------	------------	------------	-----------	------------	------------	-------------

Wijk 07 Zuid

	1 'Eigena	2 'Eigena	3 'Eigena	4 'NP, 1 v5	'NNP, 16	'NP & 17	'NP & 18	'NP & 19	'NP & 110	'NP & 11	'woni:12	'overi:13	'onbek	Eindtotaal
--	-----------	-----------	-----------	-------------	----------	----------	----------	----------	-----------	----------	----------	-----------	--------	------------

200901-201000	88	188	7	13	2	6	1	2	0	0	0	2	0	309
201001-201100	62	191	5	23	1	7	1	2	1	1	0	2	0	296
201101-201200	74	168	4	17	3	8	2	0	0	5	0	0	0	281
201201-201300	73	173	12	24	1	9	4	5	0	0	0	0	0	301
201301-201400	62	141	5	19	2	12	1	5	0	0	0	6	2	255
201401-201500	92	252	18	36	0	11	4	4	1	0	0	0	6	424

201501-201600	98	223	25	37	4	25	8	9	0	0	0	0	15	444
201601-201700	127	207	9	43	2	36	5	5	1	0	0	2	4	441
201701-201800	117	229	13	50	1	25	12	3	0	13	0	5	5	473
201801-201900	105	162	13	51	6	31	8	2	0	0	0	3	0	381
201901-202000	90	165	15	54	1	43	9	6	0	0	0	0	0	383
202001-202100														
202101-202106														
Eindtotaal	988	2099	126	367	23	213	55	43	3	19	0	20	32	3988

Wijk 08 Zuidwest

	1 'Eigena	2 'Eigena	3 'Eigena	4 'NP, 1 v5	'NNP, 16	'NP & 17	'NP & 18	'NP & 19	'NP & 110	'NP & 11	'woni	12 'overi	13 'onbek	Eindtotaal
200901-201000	87	238	7	15	1	10	11	10	2	0	0	1	1	383
201001-201100	96	241	15	19	3	12	4	3	0	2	0	2	2	399
201101-201200	80	208	7	25	4	12	4	13	0	12	0	3	23	391
201201-201300	69	196	9	21	1	15	11	4	11	27	0	1	14	379
201301-201400	61	161	21	29	4	22	6	8	0	11	0	2	8	333
201401-201500	77	252	16	39	2	31	5	10	10	107	0	7	1	557
201501-201600	108	285	19	60	6	38	11	11	8	68	0	7	44	665
201601-201700	138	283	27	85	2	73	26	28	36	29	0	7	265	999
201701-201800	118	243	30	91	13	88	31	24	2	32	0	14	10	696
201801-201900	101	235	19	70	7	83	25	38	0	135	0	5	2	720
201901-202000	107	186	21	101	4	70	24	30	101	202	0	6	7	859
202001-202100														
202101-202106														
Eindtotaal	1042	2528	191	555	47	454	158	179	170	625	0	55	377	6381

Wijk 09 Leidsche Rijn

	1 'Eigena	2 'Eigena	3 'Eigena	4 'NP, 1 v5	'NNP, 16	'NP & 17	'NP & 18	'NP & 19	'NP & 110	'NP & 11	'woni	12 'overi	13 'onbek	Eindtotaal
200901-201000	112	93	11	7	1	0	0	0	0	0	6	4	0	234
201001-201100	109	110	5	0	0	4	0	0	16	0	3	3	4	254
201101-201200	91	106	8	4	1	0	2	0	1	1	15	3	0	232
201201-201300	66	121	8	8	0	4	0	0	0	0	59	0	0	266
201301-201400	56	104	10	6	2	1	0	1	0	0	7	2	0	189
201401-201500	110	190	5	3	1	3	3	1	0	0	8	3	0	327
201501-201600	136	193	12	4	2	5	0	3	0	34	14	3	1	407
201601-201700	219	173	14	9	0	8	1	0	0	77	17	1	1	520
201701-201800	258	206	17	12	0	6	7	1	1	0	15	3	1	527
201801-201900	204	182	19	5	0	9	5	7	0	0	4	4	0	439
201901-202000	196	177	60	21	1	14	7	7	5	209	7	7	1	712
202001-202100														
202101-202106														
Eindtotaal	1557	1655	169	79	8	54	25	20	23	321	155	33	8	4107

Wijk 10 Vleuten-De Meern

	1 'Eigena	2 'Eigena	3 'Eigena	4 'NP, 1 v5	'NNP, 16	'NP & 17	'NP & 18	'NP & 19	'NP & 110	'NP & 11	'woni	12 'overi	13 'onbek	Eindtotaal
200901-201000	181	110	7	9	1	3	1	0	0	8	3	14	0	337
201001-201100	182	100	7	9	0	3	2	1	1	0	9	10	1	325

201101-201200	199	131	7	18	1	3	2	0	0	50	6	19	3	439
201201-201300	179	146	12	10	3	1	1	5	0	0	10	7	3	377
201301-201400	194	110	5	7	1	3	0	1	0	0	4	10	3	338
201401-201500	286	177	12	12	1	6	0	0	0	1	10	16	1	522
201501-201600	366	188	14	12	2	3	6	0	1	20	10	18	1	641
201601-201700	406	177	10	13	4	8	1	2	0	0	2	33	1	657
201701-201800	467	205	19	6	1	14	1	0	0	47	8	31	0	799
201801-201900	395	189	18	15	1	7	0	1	0	0	5	23	1	655
201901-202000	480	213	8	35	6	7	2	0	0	0	13	20	0	784
202001-202100														
202101-202106														
Eindtotaal	3335	1746	119	146	21	58	16	10	2	126	80	201	14	5874

Periode 2009-2019

Rijlabels	Eindtotaal	Totaal BTL	Rijlabels	Eindtotaal	Totaal BTL
Wijk 01 West	4990	219	Wijk 08 Zuidwes	6381	497
Wijk 02 Noordwe	8372	418	Wijk 09 Leidsche	4107	85
Wijk 03 Overvecl	3305	161	Wijk 10 Vleuten-	5874	69
Wijk 04 Noordo	6835	368			
Wijk 05 Oost	4757	287	Totaal		2531
Wijk 06 Binnens	3446	236			
Wijk 07 Zuid	3988	191			
Wijk 01 West				93.72	

Koper Verkoper	Eigenaar bewo											onbekend	Eindtotaal
	Eigenaar bewo	Eigenaar bewo	NP, 1 verhuurd	NNP, 1 verhuu	NP & NNP, 2 t/n	NP & NNP 6 t/n	NP & NNP, 10 t	NP & NNP, 50 t	NP & NNP, 100	woningcorporat	overig		
Eigenaar bewo	1184	1838	185	19	118	37	42	3	0	1	35	0	3462
NP, 1 verhuurde	101	215	36	2	50	14	25	1	0	0	5	0	449
NNP, 1 verhuurde	11	11	4	2	4	1	1	0	0	0	0	0	34
NP & NNP, 2 t/n	30	80	27	2	36	26	18	8	0	0	5	0	232
NP & NNP 6 t/m	21	34	8	2	16	18	11	1	1	0	1	0	113
NP & NNP, 10 t/	39	92	22	1	15	10	33	5	2	0	1	0	220
NP & NNP, 50 t/	4	4	2	0	5	5	6	8	0	0	9	0	43
NP & NNP, 100 t/	29	43	6	1	6	0	29	0	8	0	0	0	122
woningcorporatie	44	108	12	0	8	0	2	0	0	0	0	0	174
overig	28	19	7	0	3	2	4	0	0	0	1	0	64
onbekend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	77	77
Eindtotaal	1491	2444	309	29	261	113	171	26	11	1	57	77	4990

Wijk 02 Noordwest 93.72

Koper Verkoper	Eigenaar bewo											onbekend	Eindtotaal
	Eigenaar bewo	Eigenaar bewo	NP, 1 verhuurd	NNP, 1 verhuu	NP & NNP, 2 t/n	NP & NNP 6 t/n	NP & NNP, 10 t	NP & NNP, 50 t	NP & NNP, 100	woningcorporat	overig		
Eigenaar bewo	1153	2881	322	33	222	73	80	9	1	3	43	0	4820
NP, 1 verhuurde	109	291	69	5	62	26	23	2	3	5	7	0	602
NNP, 1 verhuurde	11	19	6	2	6	1	2	0	0	0	1	0	48
NP & NNP, 2 t/n	51	141	39	4	64	53	53	4	2	0	6	0	417
NP & NNP 6 t/m	18	60	16	1	21	16	19	9	0	0	5	0	165
NP & NNP, 10 t/	28	85	16	1	46	26	109	27	11	0	5	0	354
NP & NNP, 50 t/	3	32	5	0	6	0	4	59	0	0	12	0	121
NP & NNP, 100 t/	6	15	6	0	4	2	1	1	5	0	12	0	52
woningcorporatie	205	632	58	0	17	0	1	2	0	129	61	0	1105
overig	6	17	5	2	5	6	4	11	8	0	1	0	65
onbekend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	623	623
Eindtotaal	1590	4173	542	48	453	203	296	124	30	137	153	623	8372

Wijk 03 Overvecht 93.72

Koper Verkoper	Eigenaar bewo											onbekend	Eindtotaal
	Eigenaar bewo	Eigenaar bewo	NP, 1 verhuurd	NNP, 1 verhuu	NP & NNP, 2 t/n	NP & NNP 6 t/n	NP & NNP, 10 t	NP & NNP, 50 t	NP & NNP, 100	woningcorporat	overig		
Eigenaar bewo	378	702	128	10	89	22	38	2	0	20	18	0	1407
NP, 1 verhuurde	41	70	14	4	9	3	5	1	0	0	0	0	147

NNP, 1 verhuurd	1	6	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	12
NP & NNP, 2 t/n	8	19	4	0	9	3	2	0	0	0	0	0	0	45
NP & NNP 6 t/m	1	10	2	0	0	2	1	0	0	2	0	0	0	18
NP & NNP, 10 t/	15	56	6	2	7	3	17	0	1	0	0	0	0	107
NP & NNP, 50 t/	2	3	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	6
NP & NNP, 100 t/	24	74	8	1	3	3	45	44	75	0	507	0	0	784
woningcorporatie	118	325	11	0	2	0	0	36	0	0	0	6	0	498
overig	7	8	2	0	1	0	2	0	97	0	1	0	0	118
onbekend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	163	163
Eindtotaal	595	1273	176	18	121	38	111	83	173	22	532	163	163	3305

Wijk 04 Noordoost

93.72

Koper Verkoper	Eigenaar bewo												onbekend	Eindtotaal
	Eigenaar bewo	Eigenaar bewo	NP, 1 verhuurd	NNP, 1 verhuurd	NP & NNP, 2 t/n	NP & NNP 6 t/m	NP & NNP, 10 t/	NP & NNP, 50 t/	NP & NNP, 100 t/	woningcorporatie	overig	overig		
Eigenaar bewo	2114	1713	307	32	201	50	71	9	5	0	31	0	0	4533
NP, 1 verhuurd	175	199	59	6	41	18	18	1	1	0	9	0	0	527
NNP, 1 verhuurd	12	15	6	1	7	1	2	0	1	0	2	0	0	47
NP & NNP, 2 t/n	80	86	37	8	39	23	29	4	1	0	14	0	0	321
NP & NNP 6 t/m	27	30	13	1	18	13	17	4	0	0	0	0	0	123
NP & NNP, 10 t/	60	66	25	2	26	16	25	10	10	0	6	0	0	246
NP & NNP, 50 t/	17	34	11	0	4	5	1	9	0	0	13	0	0	94
NP & NNP, 100 t/	68	49	22	2	13	3	47	2	2	0	79	0	0	287
woningcorporatie	75	139	17	0	10	1	1	1	0	82	1	0	0	327
overig	26	28	8	2	10	3	9	0	123	0	27	0	0	236
onbekend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	94	0	94
Eindtotaal	2654	2359	505	54	369	133	220	40	143	82	182	94	94	6835

Wijk 05 Oost

93.72

Koper Verkoper	Eigenaar bewo												onbekend	Eindtotaal
	Eigenaar bewo	Eigenaar bewo	NP, 1 verhuurd	NNP, 1 verhuurd	NP & NNP, 2 t/n	NP & NNP 6 t/m	NP & NNP, 10 t/	NP & NNP, 50 t/	NP & NNP, 100 t/	woningcorporatie	overig	overig		
Eigenaar bewo	1346	1165	221	39	162	45	39	2	0	0	17	0	0	3036
NP, 1 verhuurd	150	162	70	7	55	16	12	0	0	0	4	0	0	476
NNP, 1 verhuurd	13	7	10	3	4	4	0	0	1	0	0	0	0	42
NP & NNP, 2 t/n	73	100	45	3	44	8	18	5	5	0	3	0	0	304
NP & NNP 6 t/m	16	21	5	0	10	12	21	4	0	1	8	0	0	98
NP & NNP, 10 t/	48	36	18	1	21	12	43	2	18	12	2	0	0	213
NP & NNP, 50 t/	1	7	4	2	0	0	9	4	3	0	0	0	0	30
NP & NNP, 100 t/	12	15	4	1	5	0	2	0	24	0	40	0	0	103
woningcorporatie	27	49	9	0	4	0	7	0	45	0	1	0	0	142
overig	20	2	2	3	2	3	6	1	1	0	1	0	0	41
onbekend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	272	0	272
Eindtotaal	1706	1564	388	59	307	100	157	18	97	13	76	272	272	4757

Wijk 06 Binnenstad

93.72

Koper Verkoper	Eigenaar bewo												onbekend	Eindtotaal
	Eigenaar bewo	Eigenaar bewo	NP, 1 verhuurd	NNP, 1 verhuurd	NP & NNP, 2 t/n	NP & NNP 6 t/m	NP & NNP, 10 t/	NP & NNP, 50 t/	NP & NNP, 100 t/	woningcorporatie	overig	overig		

Eigenaar bewone	618	507	188	33	127	31	36	5	4	0	12	0	1561
NP, 1 verhuurde	108	116	53	9	50	9	20	1	2	0	5	0	373
NNP, 1 verhuurd	15	12	7	2	11	4	6	3	1	0	0	0	61
NP & NNP, 2 t/n	69	52	24	7	97	32	51	9	15	0	7	0	363
NP & NNP 6 t/m	9	15	18	5	16	3	56	3	19	0	3	0	147
NP & NNP, 10 t/	20	22	16	5	31	10	49	37	12	14	9	0	225
NP & NNP, 50 t/	5	17	3	2	7	2	6	14	1	20	37	0	114
NP & NNP, 100 t/	6	10	1	0	9	10	2	6	2	0	27	0	73
woningcorporatie	25	46	8	0	2	1	18	56	74	0	0	0	230
overig	8	7	3	1	9	2	14	15	13	0	8	0	80
onbekend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	219	219
Eindtotaal	883	804	321	64	359	104	258	149	143	34	108	219	3446

Wijk 07 Zuid 93.72

Koper	Eigenaar bewo	Eigenaar bewo	NP, 1 verhuurd	NNP, 1 verhuurd	NP & NNP, 2 t/n	NP & NNP 6 t/m	NP & NNP, 10 t/	NP & NNP, 50 t/	NP & NNP, 100 t/	woningcorporatie	overig	onbekend	Eindtotaal
Eigenaar bewone	814	1425	208	15	124	24	21	1	6	0	11	0	2649
NP, 1 verhuurde	63	171	61	5	34	8	6	0	0	0	1	0	349
NNP, 1 verhuurd	4	5	3	0	1	0	1	0	0	0	1	0	15
NP & NNP, 2 t/n	19	52	26	0	14	5	3	1	0	0	2	0	122
NP & NNP 6 t/m	5	12	3	1	7	5	0	0	0	0	0	0	33
NP & NNP, 10 t/	15	18	4	0	4	7	9	0	7	0	1	0	65
NP & NNP, 50 t/	3	9	7	1	4	1	2	1	0	0	0	0	28
NP & NNP, 100 t/	19	62	8	0	5	3	0	0	6	0	3	0	106
woningcorporatie	167	341	44	0	16	0	0	0	0	0	1	0	569
overig	5	4	3	1	4	2	1	0	0	0	0	0	20
onbekend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32	32
Eindtotaal	1114	2099	367	23	213	55	43	3	19	0	20	32	3988

Wijk 08 Zuidwest 93.72

Koper	Eigenaar bewo	Eigenaar bewo	NP, 1 verhuurd	NNP, 1 verhuurd	NP & NNP, 2 t/n	NP & NNP 6 t/m	NP & NNP, 10 t/	NP & NNP, 50 t/	NP & NNP, 100 t/	woningcorporatie	overig	onbekend	Eindtotaal
Eigenaar bewone	969	1815	343	30	269	72	62	17	47	0	26	0	3650
NP, 1 verhuurde	71	186	60	3	37	11	14	3	5	0	2	0	392
NNP, 1 verhuurd	4	9	8	2	4	1	1	0	0	0	1	0	30
NP & NNP, 2 t/n	35	71	37	2	54	21	15	2	0	0	1	0	238
NP & NNP 6 t/m	13	31	14	4	12	19	23	1	0	0	4	0	121
NP & NNP, 10 t/	29	61	22	2	24	14	37	23	0	0	4	0	216
NP & NNP, 50 t/	6	20	10	0	4	0	0	23	171	0	0	0	234
NP & NNP, 100 t/	56	216	55	3	43	17	15	101	372	0	11	0	889
woningcorporatie	46	99	4	0	1	0	1	0	0	0	1	0	152
overig	4	20	2	1	6	3	11	0	30	0	5	0	82
onbekend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	377	377
Eindtotaal	1233	2528	555	47	454	158	179	170	625	0	55	377	6381

Wijk 09 Leidsche Rijn 93.72

Koper													
Verkoper	Eigenaar bewo	Eigenaar bewo	NP, 1 verhuurd	NNP, 1 verhuu	NP & NNP, 2 t/n	NP & NNP 6 t/n	NP & NNP, 10 t	NP & NNP, 50 t	NP & NNP, 100	woningcorporat	overig	onbekend	Eindtotaal
Eigenaar bewo	1525	1420	69	8	40	17	17	3	0	112	31	0	3242
NP, 1 verhuurde	93	76	6	0	6	0	1	0	0	2	1	0	185
NNP, 1 verhuurd	6	5	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	13
NP & NNP, 2 t/n	17	17	2	0	8	6	1	1	0	0	0	0	52
NP & NNP 6 t/m	5	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
NP & NNP, 10 t/	19	13	0	0	0	2	0	5	0	0	0	0	39
NP & NNP, 50 t/	19	14	0	0	0	0	0	14	0	0	1	0	48
NP & NNP, 100 t/	15	20	0	0	0	0	0	0	287	41	0	0	363
woningcorporatie	20	83	0	0	0	0	0	0	33	0	0	0	136
overig	7	3	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	11
onbekend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	8
Eindtotaal	1726	1655	79	8	54	25	20	23	321	155	33	8	4107

Wijk 10 Vleuten-De Meern

93.72

Koper													
Verkoper	Eigenaar bewo	Eigenaar bewo	NP, 1 verhuurd	NNP, 1 verhuu	NP & NNP, 2 t/n	NP & NNP 6 t/n	NP & NNP, 10 t	NP & NNP, 50 t	NP & NNP, 100	woningcorporat	overig	onbekend	Eindtotaal
Eigenaar bewo	3119	1530	107	14	38	9	5	2	1	69	174	0	5068
NP, 1 verhuurde	137	77	12	2	4	1	1	0	0	9	9	0	252
NNP, 1 verhuurd	9	2	3	1	1	0	3	0	0	0	2	0	21
NP & NNP, 2 t/n	39	14	6	4	3	4	0	0	0	0	2	0	72
NP & NNP 6 t/m	4	3	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	10
NP & NNP, 10 t/	17	11	3	0	0	0	1	0	0	0	0	0	32
NP & NNP, 50 t/	5	8	4	0	0	0	0	0	0	0	2	0	19
NP & NNP, 100 t/	25	34	4	0	8	0	0	0	78	0	3	0	152
woningcorporatie	60	48	2	0	1	0	0	0	0	0	6	0	117
overig	39	19	5	0	3	2	0	0	47	1	1	0	117
onbekend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	14
Eindtotaal	3454	1746	146	21	58	16	10	2	126	80	201	14	5874

Eigenaar bewoner
 NP, 1 verhuurde woning of tweede woning [naast eerste woning]
 NNP, 1 verhuurde woning
 NP & NNP, 2 t/m 5 woningen
 NP & NNP 6 t/m 9 woningen
 NP & NNP, 10 t/m 49 woningen
 NP & NNP, 50 t/m 99
 NP & NNP, 100 en meer
 woningcorporaties
 overig
 onbekend

Eindtotaal

Wijk 07 Zuid

Koper	Eigenaar bewo	Eigenaar bewo	NP, 1 verhuurd	NNP, 1 verhuu	NP & NNP, 2 t/m	NP & NNP 6 t/m	NP & NNP, 10 t	NP & NNP, 50 t	NP & NNP, 100	woningcorporat	overig	onbekend	Eindtotaal
Verkoper													

Eigenaar bewoner
 NP, 1 verhuurde woning of tweede woning [naast eerste woning]
 NNP, 1 verhuurde woning
 NP & NNP, 2 t/m 5 woningen
 NP & NNP 6 t/m 9 woningen
 NP & NNP, 10 t/m 49 woningen
 NP & NNP, 50 t/m 99
 NP & NNP, 100 en meer
 woningcorporaties
 overig
 onbekend

Eindtotaal

Wijk 08 Zuidwest

Koper	Eigenaar bewo	Eigenaar bewo	NP, 1 verhuurd	NNP, 1 verhuu	NP & NNP, 2 t/m	NP & NNP 6 t/m	NP & NNP, 10 t	NP & NNP, 50 t	NP & NNP, 100	woningcorporat	overig	onbekend	Eindtotaal
Verkoper													

Eigenaar bewoner
 NP, 1 verhuurde woning of tweede woning [naast eerste woning]
 NNP, 1 verhuurde woning
 NP & NNP, 2 t/m 5 woningen
 NP & NNP 6 t/m 9 woningen
 NP & NNP, 10 t/m 49 woningen
 NP & NNP, 50 t/m 99
 NP & NNP, 100 en meer
 woningcorporaties
 overig
 onbekend

Eindtotaal

Wijk 09 Leidsche Rijn

Koper	Verkoper	Eigenaar bewo	Eigenaar bewo	NP, 1 verhuurd	NNP, 1 verhuu	NP & NNP, 2 t/m	NP & NNP 6 t/m	NP & NNP, 10 t	NP & NNP, 50 t	NP & NNP, 100	woningcorporat	overig	onbekend	Eindtotaal
Eigenaar bewoner														
NP, 1 verhuurde woning of tweede woning [naast eerste woning]														
NNP, 1 verhuurde woning														
NP & NNP, 2 t/m 5 woningen														
NP & NNP 6 t/m 9 woningen														
NP & NNP, 10 t/m 49 woningen														
NP & NNP, 50 t/m 99														
NP & NNP, 100 en meer														
woningcorporaties														
overig														
onbekend														

Eindtotaal

Wijk 10 Vleuten-De Meern

Koper	Verkoper	Eigenaar bewo	Eigenaar bewo	NP, 1 verhuurd	NNP, 1 verhuu	NP & NNP, 2 t/m	NP & NNP 6 t/m	NP & NNP, 10 t	NP & NNP, 50 t	NP & NNP, 100	woningcorporat	overig	onbekend	Eindtotaal
Eigenaar bewoner														
NP, 1 verhuurde woning of tweede woning [naast eerste woning]														
NNP, 1 verhuurde woning														
NP & NNP, 2 t/m 5 woningen														
NP & NNP 6 t/m 9 woningen														
NP & NNP, 10 t/m 49 woningen														
NP & NNP, 50 t/m 99														
NP & NNP, 100 en meer														
woningcorporaties														
overig														
onbekend														

Eindtotaal

Offerte: Investeerders in de gemeente Utrecht en omgeving

Directie Operatie, Dienstverlening en Registratie

Ruimte en Vastgoed

Research

Post/retouradres

██████████  ██████████@kadaster.nl

Postbus 9046, 7300 GH Apeldoorn

Bezoekadres

██████████  , ██████████  ██████████ 

Opdrachtgever en contactpersoon

Gemeente Utrecht

t.a.v. ██████████ 


T: 06-██████████ 

E: ██████████  ██████████@utrecht.nl

Datum

4-11-2021

Contactpersoon Kadaster

██████████ 

T: 06-██████████ 

E: ██████████  ██████████@kadaster.nl

Kenmerk Kadaster

XX

Offertenummer

XX

Bijlage(n)

1. Algemene voorwaarden
2. Gehanteerde definities
3. Routine belangrijkste rechthebbende



Inleiding

De gemeente Utrecht heeft het Kadaster gevraagd om het tabellenboek dat in juni 2020 is geleverd te actualiseren. De tabellen geven inzicht in de aan- en verkopen in de gemeente Utrecht waarbij speciaal ingezoomd wordt op het segment van investeerders (zie bijlage 4). Tevens gaf de gemeente Utrecht aan de gemeenten van de U16 de optie te willen geven om ook aan te sluiten bij dit onderzoek.

De gevraagde informatie vloeit voor een belangrijk deel voort uit het wetsvoorstel Opkoopbescherming en Verruiming tijdelijke verhuur. Omdat het vorige onderzoek breder was opgezet, is na overleg met de gemeente een aantal alternatieve voorbeeldtabellen opgesteld (zie bijlage 5). Hierin is informatie te vinden over *alle* aankopen en verkopen in de gemeente, het aandeel van investeerders in de totale woningvoorraad en over de verkopen door eigenaar-bewoners aan investeerders. Bij deze laatste worden immers woningen onttrokken van de koopmarkt die ook gekocht hadden kunnen worden door eigenaar-bewoners. De gemeente wil graag meer inzicht in de mate waarin dit gebeurt. Deze voorbeeldtabellen kunnen ook belangrijke inzichten bieden voor gemeenten van de U16.

Ook gaf de gemeente Utrecht aan zorgen te hebben over een mogelijk 'waterbedeffect'. De verwachting is dat bij een bepaalde prijs- en gebiedsafbakening voor de opkoopbescherming het probleem zich verplaatst naar een andere prijsklasse of ander gebied. Hierover ontvangen zij graag een korte notitie.

De offerte is als volgt opgebouwd: verschillende Modules worden besproken onder doelstelling en onderzoeksvragen. Vervolgens zijn de onderzoeksaanpak en het resultaat beschreven en tot slot wordt ingegaan op de projectmatige aspecten: planning, team, kosten en voorwaarden.

Doelstelling en onderzoeksvragen

Hieronder staan verschillende Modules uitgewerkt welke ook gecombineerd kunnen worden.

Module 1

De gemeente Utrecht wil een actualisatie van de in juni 2020 geleverde tabellen. De actualisatie houdt in dat de aan- en verkopen vanaf het eerste kwartaal 2020 tot en met het tweede kwartaal 2021 worden toegevoegd aan de al bestaande tabellen. Soms betreft het informatie per kwartaal, soms per half jaar en soms over de gehele zes kwartalen (zie bijlage 4). Hiermee krijgt de gemeente een actueel inzicht in de aan- en verkopen in de gemeente naar wijken en type koper en verkoper. Deze tabellen kunnen ook geleverd worden voor gemeenten van de U16, voor de periode 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2021¹.

Module 2

De gemeente Utrecht ontvangt een alternatief tabellenboek (zie bijlage 5), welke inzicht geven in de omvang van de totale woningmarkt. Dat zijn alle aan- en verkopen van woningen in de gemeente. Verder is de ontwikkeling van het aantal transacties van eigenaar-bewoners aan investeerders² van belang. Hiervan worden overzichten per wijk over halve jaren vanaf 2018 gegeven. Deze tabellen kunnen ook geleverd worden voor gemeenten van de U16.

¹ Deze onderzoeksperiode kan ook langer. Bijvoorbeeld, door de periode vanaf 2009 te nemen wordt zowel de situatie tijdens de kredietcrisis (2009-2013) als in de herstelperiode daarna in beeld gebracht. Voor 2009 hebben wij geen onderzoeksgegevens over investeerders.

² Zie ook bijlage 2 voor de gehanteerde definities.



Module 1b/2b

Aanvullend op de geleverde tabellen kan ook een kort rapport geleverd worden waar de relevante marktgegevens worden gepresenteerd door middel van kaarten, tabellen en grafieken en duiding wordt gegeven aan deze resultaten. Hiervoor gelden de volgende onderzoeksvragen:

- Wat zijn de aantallen woningtransacties tussen de verschillende verkopers en kopers in de gemeente in de periode 2018-2021Q2?
- Hoe groot is het aandeel investeerders in Utrechtse woningtransacties verkocht door eigenaar-bewoners (buy-to-let) in de periode 2018-2021Q2? En wat is de ontwikkeling van dit aandeel per half jaar? En aan wie verkopen eigenaar-bewoners verder?
- In welke prijsklassen³ zijn investeerders vooral actief? Aantallen en aandelen per halfjaar voor de periode 2018-2021Q2.
- Waar kopen investeerders: wat is het aandeel investeerders in het totaal aantal transacties (één woning per transactie) per wijk in de periode 2018-2021Q2 per half jaar? Wat is het aandeel koopstarters in deze wijken?
- Hoe is de verdeling van het bezit van de woningvoorraad op 1 januari 2018 en 1 januari 2021 naar type eigenaar?

Module 3

De gemeente Utrecht wil inzicht in de mate waarin een 'waterbedeffect' kan optreden bij het invoeren van opkoopbescherming in bepaalde prijssegmenten of wijken. Het gaat om het marktsegment waarin investeerders woningen kopen van eigenaar-bewoners. Hiervoor schrijft het Kadaster een korte onderzoeksverslag, die de volgende onderzoeksvragen behandelen:

- In welke prijsklassen³ kopen investeerders vooral per wijk en in de stad? Hoeveel wordt in totaal in elke prijsklasse ge- en verkocht? Vindt er een verschuiving plaats naar andere prijsklassen? Aantallen en aandelen per halfjaar per wijk voor de periode 2018-2021Q2.
- Waar kopen investeerders: wat is het aandeel investeerders in het totaal aantal transacties (één woning per transactie) per wijk in de periode 2018-2021Q2 per halfjaar? Vindt er een verschuiving plaats naar andere wijken?
- Hoe is de verdeling van de woningvoorraad? Welke wijken blijken aantrekkelijk voor investeerders gegeven hun marktaandeel? Verdeling naar:
 - Woningtype
 - Type eigenaar
 - Bouwjaarklasse
 - Oppervlakteklasse

Onderzoeksaanpak

Om de verschillende Modules in beeld te brengen wordt een aantal stappen doorlopen. Deze stappen zijn hieronder uitgewerkt:

Stap 1: Opbouw onderzoeksbestand

Bij de analyses maken we gebruik van het woningtransactiebestand en de woningvoorraad. Deze bestanden stelt het Kadaster samen op basis van de Basisregistratie Kadaster (BRK) en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Een uitgebreide beschrijving van de opbouw van onze databestanden is te lezen in het kader.

³ De gemeente Utrecht levert de prijsklassen aan die passen bij de grenzen die zijn in gedachte hebben voor de uitvoering van de nieuwe wet.



Stap 2: Analyse

Op basis van de onderzoeksbestanden worden door middel van tellingen en aggregaties de marktverhoudingen in kaart gebracht.

Stap 3: Rapportage

Voor Module 1b/2b en/of Module 3 wordt een kort rapport opgesteld. In het rapport worden de besproken onderzoeksvragen gepresenteerd.

Opbouw onderzoeksbestand

De basis voor het onderzoeksbestand is de Basisregistratie Kadaster (BRK). De Kadaster registreert op perceelniveau de eigendomsgegevens. Aan het perceel wordt vervolgens met behulp van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) op basis van adres en geometrie een verblijfsobject gerelateerd. Door vervolgens alleen de verblijfsobjecten met een woonfunctie (of een gecombineerde woonfunctie) te selecteren ontstaat een overzicht van de woningvoorraad en woningtransacties en het bijbehorende eigenarenoverzicht.

Indicatief overzicht

Het overzicht van de eigendommen is indicatief. Het Kadaster registreert de rechten op het niveau van percelen. De rechten die worden onderscheiden binnen de BRK (Basisregistratie Kadaster) betreffen onder meer erfpacht, volledig eigendom en recht van opstal. Ook kan er sprake zijn van meerdere rechthebbenden. Op percelen waar meerdere rechten en belanghebbenden samenkomen, is het soms niet zonder meer duidelijk wie de belangrijkste rechthebbende is. Ook voor dit onderzoek zullen soms keuzes gemaakt moeten worden om een eigenaar aan woonobjecten te kunnen relateren. Bovendien is er een databewerking nodig om eigendomsgegevens aan woonobjecten in de BAG te relateren.

Na de koppeling tussen woonobjecten en eigenaren kan op eigenaren met het meeste bezit worden gesorteerd. Het is belangrijk om hierbij te vermelden dat dit een overzicht is van het juridische eigendom. Dit is wat anders dan het financieel belang van particulieren in vastgoed (economisch eigendom). Er zijn particulieren die op eigen naam vastgoed in bezit hebben maar daarnaast ook handelen middels bijvoorbeeld BV's. Deze belangen kan het Kadaster niet aan elkaar relateren. Ook het vastgoedbezit van grote bedrijven op de markt is vaak niet eenduidig te aggregeren. Veel vastgoedorganisaties werken met dochterondernemingen die ook vastgoed op naam kunnen hebben. De relaties tussen dochter- en moederbedrijven zijn bij het Kadaster niet bekend.

Resultaat

Module 1

De actualisatie voegt informatie toe vanaf het eerste kwartaal 2020 tot en met het tweede kwartaal 2021. Voor wat betreft de specificatie van het aantal transacties naar type koper of verkoper geldt dat de afgelopen vier kwartalen voorlopige statistieken zijn. Het Kadaster checkt over een periode van 12 maanden of een koper of verkoper wel of niet in de woning gaat wonen (zie ook bijlage 2). Wij leveren een Excel-bestand op basis van de tabellen gespecificeerd in bijlage 4. Daarbij worden de geactualiseerde cijfers toegevoegd aan de historie.



Module 2

Wij leveren een Excelbestand waarin tabellen zijn opgenomen die voor de gemeente inzicht geven in de ontwikkeling van de transacties en de woningvoorraad in de gemeente. Het tabellenboek is als bijlage 5 toegevoegd aan de offerte.

Module 1b/2b

Wij leveren een kort rapport op basis van de tabellen onder Module 1/Module 2 en onderzoeksvragen gespecificeerd onder Module 1b/2b.

Module 3

Wij leveren een korte notitie op basis van de onderzoeksvragen gespecificeerd onder Module 3 in deze offerte. In dit onderzoeksrapport wordt ingegaan op het 'waterbedeffect'.

Planning

De oplevering van het Excel-bestanden voor Module 1 en 2 vindt zo snel mogelijke plaats na de acceptatie van de offerte. De rapportage besproken onder Module 1b/2b en Module 3 wordt in eerste instantie in concept geleverd en met de opdrachtgever besproken. Daarna wordt de definitieve versie opgemaakt. De oplevering het definitieve rapport zal uiterlijk 1 december plaatsvinden.

Team

Het project wordt binnen Kadaster onder verantwoordelijkheid van [REDACTED] (Manager Research) uitgevoerd door [REDACTED] (specialist Research), [REDACTED] (specialist Research), [REDACTED] (specialist Research) en [REDACTED] (Woningmarktexpert). [REDACTED] is uw directe aanspreekpunt voor de voortgang en kwaliteit van de werkzaamheden.

Offertebedrag

Wij bieden u het product aan voor € XXXX. Dit bedrag is gebaseerd op de datakosten en arbeidsuren.

Indicatie kosten per module:

Module 1: € 3.979,07 (update Utrecht) / € 6.897,05 (U16, per gemeente – uitgaande van 10 wijken)

Module 2: € 3.109,32

Module 1b/2b (aanvullend op Module 1/Module 2): € 2.924,00

Module 3: € 2.112,00

De offertebedragen zijn gebaseerd op de op 1 januari 2021 geldende tarieven (Tarievenregeling Kadaster). Op bovenstaande tarieven is geen BTW van toepassing.

Algemene leveringsvoorwaarden en overige condities

Op de levering van de rapportage zijn de algemene voorwaarden voor levering van producten en diensten door het Kadaster van toepassing. Deze voorwaarden van 25 juli 2019 zijn als bijlage bij deze offerte gevoegd.

- Deze aanbieding heeft een geldigheidsduur van vier weken na dagtekening.
- Graag ontvangen wij binnen 10 werkdagen uw reactie over de levering. Indien binnen een periode van 10 werkdagen na levering van het eindproduct geen reactie van uw zijde is ontvangen, wordt ervan uitgegaan dat de levering volledig door u is geaccepteerd.
- Facturering vindt plaats na oplevering.



Persoonsgegevens

In de informatie die u van het Kadaster vraagt, komen persoonsgegevens voor (natuurlijke personen). Deze gegevens kunnen leiden tot identificatie van een persoon. Het gaat dan bijvoorbeeld om namen. Het Kadaster mag persoonsgegevens leveren, omdat dit noodzakelijk is voor een goede uitvoering van onze publieke en wettelijke taak. U mag de ontvangen informatie inclusief de persoonsgegevens verder verwerken, maar dat mag alleen als u de gegevens gebruikt voor dezelfde doeleinden als waarvoor het Kadaster ze heeft geregistreerd.

Voor akkoord:

A redacted signature consisting of a black horizontal bar with a small blue square containing a white letter 'J' at each end.

Manager Research
Kadaster Ruimte en Vastgoed

A redacted signature consisting of a black horizontal bar with a small blue square containing a white letter 'J' at each end.

Ruimtelijk Adviseur Wonen
Gemeente Utrecht

Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: 05-11-2021 10:03

Aan: [redacted] <[redacted]@kadaster.nl>,
[redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@kadaster.nl>

Onderwerp: RE: vragen stad Utrecht opkoopbescherming

Dag [redacted],

Dank je wel voor jullie offerte. Het ziet er volledig uit en ik ben ook blij met jullie planning (oplevering 1 dec!).

We hebben nog wel een aantal vragen. Mogelijk handig om die maandag ook even telefonisch te bespreken?

- In module 2 geven jullie aan dat het over de hele woningmarkt gaat, is dat niet ook het geval in module 1? Kunnen jullie aangeven welke informatie in module 2 extra wordt geleverd ten opzichte van module 1?

- Waterbedeffect/verdienmodel:
 - hoe bepaal je welke wijken aantrekkelijk zijn/blijven voor beleggers?
 - Wordt voor dit waterbedeffect ook de gemeenten in de woningmarktregio meegenomen?
 - Kunnen jullie ook advies geven over wat gaan beleggers doen als een bepaalde opkoop prijsgrens wordt ingevoerd? Maw wat is voor beleggers nog een interessant verdienmodel. In ons voorgesprek hebben we het ook gehad over wat je kunt verdienen aan woning ook wordt bepaald door wat je voor huren kunt vragen; zolang de huren blijven stijgen zal dit ook van invloed zijn op het verdienmodel. Hebben jullie daar ook expertise over?
 - en kunnen jullie ook het effect aangeven over de mogelijkheid dat beleggers kopen(evt woning opknappen) en dan weer verkopen: is dat aan te geven hoe vaak dat nu voorkomt en wat de verwachting in de toekomst is?

- inkomensgrens:
 - in het voorgesprek hebben we het ook gehad dat je de prijsgrens ook adhv van de inkomensmogelijkheden kan bepalen. Bijvoorbeeld door te kijken naar de Nibud hypotheeknormen, maximale hypotheek + spaargeld inkomensverdeling van Nederland, 2* of 1,5* middeninkomen. Is het mogelijk dat als we die grens kunnen bepalen dat we daar in de data ook een uitsplitsing voor maken?

- Andere gemeenten;
 - Worden wijken (kernen) en/of wijken van de andere gemeenten onderscheiden?
 - Daarnaast leg ik jullie onderzoeksvoorstel ook aan twee collega gemeenten voor, mogelijk dat daar ook nog vragen uit naar voren komen.

Is het mogelijk dat we maandag bellen? ik kan om 13.00uur, 14.30 uur of dinsdag om 10.00uur.

Hoor graag wat je uitkomt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

ruimtelijke adviseur Wonen

030 - [redacted]

06 - [redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

maandag t/m donderdag



Van: [redacted], [redacted]

Verzonden: donderdag 4 november 2021 16:40

Aan: [redacted], [redacted]; [redacted], [redacted]

CC: [redacted], [redacted]

Onderwerp: RE: vragen stad Utrecht opkoopbescherming

Beste [redacted]

In de bijlage een conceptofferte. Ik heb meerdere 'modules' uitgewerkt welke gecombineerd kunnen worden. De kosten staan per module aangegeven zodat je zelf de totaalkosten van verschillende combinaties kunt berekenen. Mochten er nog vragen zijn, bel of mail gerust. Ik hoor graag welke combinatie jullie voorkeur heeft zodat ik dit kan uitwerken in een definitieve offerte.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Research

Directie Operatie, Dienstverlening en Registratie | Afdeling Ruimte & Vastgoed

088- [redacted] | 06- [redacted] | [redacted]@kadaster.nl

Vrijdag roostervrij



Vind ons ook op     

Disclaimer:

De inhoud van deze e-mail is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n).

Gebruik, openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

Op al onze producten en diensten zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing

[<https://www.kadaster.nl/algemene-leveringsvoorwaarden>].

Disclaimer:

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed.

If you are not the intended recipient, you are notified that disclosing, copying, distributing or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited.

Our general terms and conditions of delivery apply to all our products and services

[<https://www.kadaster.com/general-terms-and-conditions>].

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: Bekker, Micha <micha.bekker@utrecht10.nl>

Verzonden: 11-11-2021 16:14

Aan: Angela Bolk <Angela.Bolk@heuvelrug.nl>,
Barbara van Velzen <b.vanvelzen@derondevenen.nl>,
Bas van Laar <b.vanlaar@debilt.nl>,
bink.n@woerden.nl,
Hofstede, Conny <C.Hofstede@NIEUWEGEIN.NL>,
cees.strooper@houten.nl,
Daphne Suijk <D.Suijk@bunnik.nl>,
Désirée Eriks <d.eriks@zeist.nl>,
Baaré, Dionne <D.Baare@Nieuwegein.nl>,
Gert-Jan Hanning <g.hanning@vijfheerenlanden.nl>,
Helene Pulles (h.pulles@montfoort.nl) <Helene Pulles (h.pulles@montfoort.nl)>,
Jacqueline Schmitz <jacqueline.schmitz@stichtsevecht.nl>,
Jacqueline Sellink <Jacqueline.Sellink@provincie-utrecht.nl>,
Jonker - Verkaart, Marieke <m.jonkerverkaart@utrecht.nl>,
Maas, Trudy <t.maas@utrecht.nl>,
Marloes Ligtvoet <m.ligtvoet@montfoort.nl>,
Meijer, Frank <frank.meijer@utrecht.nl>,
Nathalie van de Kolk <n.van.de.kolk@zeist.nl>,
Pieter Vuijk <p.vuijk@vijfheerenlanden.nl>,
Posthouwer, Rob <r.posthouwer@utrecht.nl>,
Rik Walstra <r.walstra@ijsselstein.nl>,
vera.sijm@lopik.nl,
Wim Moggre <W.Moggre@wijkbijduurstede.nl>

CC: Hoeve, Maurits <maurits.hoeve@utrecht10.nl>

Onderwerp: onderzoek kadaster voor de opkoopbescherming

Dag allen,

Keuzes, keuzes.

Onderzoek opkoopbescherming.

Op de bestuurstafel van de 24^e zal de vraag worden gesteld welke gemeente een onderzoek willen laten uitvoeren naar de opkoopbescherming en dan ook daadwerkelijk over willen gaan naar de invoering? Om deze vraag te beantwoorden wil ik jullie meenemen in onze bevinding en de conclusie/advies.

Bij de gemeente Utrecht wordt de druk flink opgevoerd om de opkoopbescherming snel in te voeren. Dit betekent ook een snelle start van het onderzoek bij het kadaster. Een offerte is daar al binnen en op 1 december worden al de eerste resultaten verwacht. Het kadaster gaat het onderzoek in twee delen uitvoeren, het eerste deel tabellen (1 december) en het tweede deel een rapport. Van belang voor de regio is dat door de gemeente Utrecht ook aan het kadaster wordt gevraagd wat het waterbedeffer is op de regio. Hierbij wordt gekeken naar verschuivingen van investeerders naar omliggende gemeenten.

Aanvullend aan de offerte van de gemeente Utrecht is gevraagd naar de kosten voor andere gemeenten. Conclusie is dat er geen volume voordeel is door mee te liften op het onderzoek van de gemeente Utrecht. Mijn eerder gedachte dat je de kosten van Utrecht verdubbelt voor een regionaal onderzoek is een misvatting, het wordt dan 16 keer zoveel. De vraag die dan ook gesteld is, hebben de andere gemeenten dezelfde tabellen nodig als de gemeente Utrecht? Als antwoord hebben we van het kadaster een rekentool gekregen. Deze is bijgevoegd. In onze regio hebben we 145 wijken, inclusief de 10 in de gemeente Utrecht. In de rekentool kun je niet eenvoudig 145 invullen want dan vergeet je (nou ja, dat was ik) dat tabel 1 per gemeente is. Zonder gemeente Utrecht komen de kosten neer op € 26.782 (voor alle 15 gemeenten samen). Kanttekening daarbij is, dat je dan alleen de tabellen hebt en geen rapport.

De kosten per gemeente zijn afhankelijk van de wijken die je laat onderzoeken, dit hoeven niet alle wijken te zijn. Daarnaast ook de vraag, zijn deze tabellen nodig? Een antwoord op die vraag hebben we nog niet gevonden. Cruciaal voor het antwoord zijn de resultaten van het onderzoek in de gemeente Utrecht en dan met name natuurlijk over het waterbedeffer.

Vooralsnog is dan de conclusie/advies om de resultaten op dit punt af te wachten en dan pas de keuze te maken of je als gemeente verder onderzoek wil laten uitvoeren.

Dit geeft ook nog tijd om te bepalen of en welk onderzoek er nodig is. Daarbij hoort dan wel het besef dat de planning kan uitlopen als je de tabellen afwacht. En dat het uiteindelijk om meer gaat dan de kosten van het onderzoek, waarbij ik dan vooral denk om de kosten voor handhaving.

Zie hieronder ook de tabel met het aantal wijken per gemeente. (met dank aan Désirée)

Gemeente	Bevolking/Aantal inwoners (aantal)	Aantal wijken volgens CBS
----------	------------------------------------	---------------------------

De Bilt	43384	10
Bunnik	15341	3
Houten	50223	11
IJsselstein	33819	1
Lopik	14456	1
Montfoort	13896	3
Nieuwegein	63866	22
Oudewater	10138	4
De Ronde Venen	44720	8
Stichtse Vecht	65108	12
Utrecht	359370	10
Utrechtse Heuvelrug	49946	5
Vijfheerenlanden	57829	39
Wijk bij Duurstede	23925	3
Woerden	52694	8
Zeist	65043	5

-

Type eigendom	Beschrijving
Eigenaar-bewoner	Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) om hierin te wonen. Eigenaar-bewoners kunnen worden getypeerd als: <ul style="list-style-type: none"> - Koopstarter: is een particulier die voor het eerst in de registratie van het Kadaster voorkomt als eigenaar – i.e. een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin te gaan wonen. <i>Bij meerdere verkrijgers moeten beide voor het eerst een woning op hun naam krijgen.</i> - 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 men tussen eigendom van koopwoningen een periode een woning heeft gehuurd. - Onbekend: van sommige eigenaar bewoners is het onbekend of zij al eerder een woning in bezit gehad hebben.
Tweede woning*	Woning in het bezit van een particulier (NP) die in totaal twee woningen bezit en zelf niet in de verkregen woning gaat wonen. Bij transacties wordt de check op wonen een dag, een maand, een half jaar en een jaar na verkrijging uitgevoerd. Als de verkrijger op enig moment (alsnog) in de woning is gaan wonen, verandert de indicatie in eigenaar-bewoner.
Bedrijfsmatige institutionele investeerder	Woning in het bezit van een rechtspersoon (niet natuurlijk persoon, NNP) met één van de volgende kenmerken: <ul style="list-style-type: none"> - Staat op lijst met institutionele investeerders; - Is een pensioenfonds; - Heeft na transactie meer dan 500 woningen in bezit.
Bedrijfsmatige investeerder**	Woning in het bezit van een rechtspersoon (NNP) met na transactie minder dan 500 woningen.
Particuliere investeerder	Woning in het bezit van een particulier (NP) met meer dan twee woningen, die niet in deze woningen woont. Bij transacties wordt de check op wonen een dag, een maand, een half jaar en een jaar na verkrijging uitgevoerd. Als
Woningcorporatie	Woning in bezit van een woningcorporatie.
Overig	Woning in bezit van onder meer kerken, overige stichtingen en gemeenten.
Onbekend	In sommige gevallen is het niet mogelijk om het type koper/verkoper/eigenaar vast te stellen. Dit komt met name voor bij nieuwbouw/appartementen. Het is dan niet altijd mogelijk om het kadastrale perceel - waarvan de eigenaar

Tweede woningen betreffen een diffuse categorie. Een tweede woning kan een woning zijn die wordt verhuurd, het kan een woning zijn die een ouder koopt voor een studerend kind, het kan een woning zijn die tijdelijk nog in het bezit is van een persoon die gaat verhuizen en het kan ook een 'administratieve' tweede woning zijn (als twee woningen zijn samengetrokken tot één woning zonder dat dit in de data staat vermeld).

** In het geval waar een woning wordt gekocht door een bedrijf maar waar het bedrijf na transactie slechts één woning in bezit heeft hoeft het niet te gaan om een verhuurde woning. Het kan hier ook gaan om een bedrijfswoning, i.e. een woning gekocht om een bedrijf in te vestigen.

KOSTENINDICATIE BIJ 10 WIJKEN

Aantal wijken:

invullen>>>

10

Tabellen:

Transacties

tabel 1: totale markt € 775.32

tabel 2: type koper € 347.90

tabel 3: naar leeftijd koper € 298.20

tabel 4: prijsklasse € 298.20

tabel 4b: prijsklasse btl € 298.20

Voorraad

tabel 4: aandeel investeerders € 35.50

Totaal datakosten € 2,053.32

Arbeidskosten € 852.00

TOTAAL € **2,905.32**

AANTAL STATISTISCHE WAARDEN: 1092

KOSTEN PER WAARDE: € 0.71

KOSTEN VAN DEZE TABEL: € 775.32

Aantal transacties, totale woningmarkt, verkopen en aankopen

PER JAARHALF, VANAF 2018

periode		koper															
jaar	halfjaar	verkoper	Eigenaar bewoner	Eigenaar bewoner -			Bedrijfsmatig	Bedrijfsmatig	Bedrijfsmatig	Bedrijfsmatig	Particuliere	Particuliere	Particuliere	Particuliere	Woning-	Overig /	Totaal
				koopstarter	Tweede woning	woningen	woningen	woningen	woningen	tm 4 woningen	5-9 woningen	10-99 woningen	100+ woningen	investeerder	investeerder	investeerder		investeerder	corporatie	Onbekend
2018	1ste	Eigenaar bewoner	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
		Tweede woning	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26		
		Bedrijfsmatig tm 4 woningen	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39		
		Bedrijfsmatig 5-9 woningen	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52		
		Bedrijfsmatig 10-99 woningen	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65		
		Bedrijfsmatig 100+ woningen	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78		
		Particuliere investeerder tm 4 woningen	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91		
		Particuliere investeerder 5-9 woningen	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104		
		Particuliere investeerder 10-99 woningen	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117		
		Particuliere investeerder 100+ woningen	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130		
		Woningcorporatie	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143		
		Overig/Onbekend	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156		
				Totaal													
2018	2de	Eigenaar bewoner	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169		
		Tweede woning	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182		
		Bedrijfsmatig tm 4 woningen	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195		
		Bedrijfsmatig 5-9 woningen	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208		
		Bedrijfsmatig 10-99 woningen	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221		
		Bedrijfsmatig 100+ woningen	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234		
		Particuliere investeerder tm 4 woningen	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247		
		Particuliere investeerder 5-9 woningen	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260		
		Particuliere investeerder 10-99 woningen	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273		
		Particuliere investeerder 100+ woningen	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286		
		Woningcorporatie	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299		
		Overig/Onbekend	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312		
				Totaal													
2019	1ste	Eigenaar bewoner	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325		
		Tweede woning	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338		
		Bedrijfsmatig tm 4 woningen	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351		
		Bedrijfsmatig 5-9 woningen	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364		
		Bedrijfsmatig 10-99 woningen	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377		
		Bedrijfsmatig 100+ woningen	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390		
		Particuliere investeerder tm 4 woningen	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403		
		Particuliere investeerder 5-9 woningen	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416		
		Particuliere investeerder 10-99 woningen	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429		
		Particuliere investeerder 100+ woningen	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442		
		Woningcorporatie	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455		
		Overig/Onbekend	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468		
				Totaal													
2019	2de	Eigenaar bewoner	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481		
		Tweede woning	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494		

Aankooptransacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners, per wijk, naar leeftijd, 2018-2021Q1

Periode		Wijk		leeftijd verkrijger						Totaal
jaar	halfjaar	naam	code	18 tm 24 jaar	25 tm 34 jaar	35 tm 44 jaar	45 tm 54 jaar	55 tm 64 jaar	65 jaar en ouder	
2018	1ste	wijk1								
		wijk2								
		....	wijk <i>n</i>							
2018	2de	wijk1								
		wijk2								
		....	wijk <i>n</i>							
2019	1ste	wijk1								
		wijk2								
		....	wijk <i>n</i>							
2019	2de	wijk1								
		wijk2								
		....	wijk <i>n</i>							
2020	1ste	wijk1								
		wijk2								
		....	wijk <i>n</i>							
2020	2de	wijk1								
		wijk2								
		....	wijk <i>n</i>							
2021	1ste	wijk1								
		wijk2								
		....	wijk <i>n</i>							

KOSTENINDICATIE BIJ 10 WIJKEN	
AANTAL WIJKEN:	10
AANTAL LEEFTIJD SKLASSEN:	6
AANTAL HALVE JAREN:	7
AANTAL STATISTISCHE WAARDEN:	420
KOSTEN PER WAARDE:	€ 0.71
KOSTEN VAN DEZE TABEL:	€ 298.20

Aankooptransacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners, per wijk, naar koopsomklasse, 2018-2021Q1

Periode		Wijk		Koopsom						
jaar	halfjaar	naam	code	tm 180 dzd	180 tm 250 dzd	250 tm 280 dzd	280 tm 310 dzd	310 tm 400 dzd	vanaf 400 dzd	Totaal
2018	1ste	wijk1								
		wijk2								
		....	wijk <i>n</i>							
2018	2de	wijk1								
		wijk2								
		....	wijk <i>n</i>							
2019	1ste	wijk1								
		wijk2								
		....	wijk <i>n</i>							
2019	2de	wijk1								
		wijk2								
		....	wijk <i>n</i>							
2020	1ste	wijk1								
		wijk2								
		....	wijk <i>n</i>							
2020	2de	wijk1								
		wijk2								
		....	wijk <i>n</i>							
2021	1ste	wijk1								
		wijk2								
		....	wijk <i>n</i>							

KOSTENINDICATIE BIJ 10 WIJKEN	
AANTAL WIJKEN:	10
AANTAL PRIJSKLASSEN:	6
AANTAL HALVE JAREN:	7
AANTAL STATISTISCHE WAARDEN:	420
KOSTEN PER WAARDE:	€ 0.71
KOSTEN VAN DEZE TABEL:	€ 298.20

Aankooptransacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders, per wijk, naar koopsomklasse, 2018-2021Q1

jaar	Periode		Wijk		Koopsom					
	halfjaar	naam	code	tm 180 dzd	180 tm 250 dzd	250 tm 280 dzd	280 tm 310 dzd	310 tm 400 dzd	vanaf 400 dzd	Totaal
2018	1ste	wijk1								
		wijk2								
		....	wijk <i>n</i>							
2018	2de	wijk1								
		wijk2								
		....	wijk <i>n</i>							
2019	1ste	wijk1								
		wijk2								
		....	wijk <i>n</i>							
2019	2de	wijk1								
		wijk2								
		....	wijk <i>n</i>							
2020	1ste	wijk1								
		wijk2								
		....	wijk <i>n</i>							
2020	2de	wijk1								
		wijk2								
		....	wijk <i>n</i>							
2021	1ste	wijk1								
		wijk2								
		....	wijk <i>n</i>							

KOSTENINDICATIE BIJ 10 WIJKEN	
AANTAL WIJKEN:	10
AANTAL PRIJSKLASSEN:	6
AANTAL HALVE JAREN:	7
AANTAL STATISTISCHE WAARDEN:	420
KOSTEN PER WAARDE:	€ 0.71
KOSTEN VAN DEZE TABEL:	€ 298.20

Van: [REDACTED] J, [REDACTED] J <[REDACTED] J@nieuwegein.nl>

Verzonden: 12-11-2021 09:24

Aan: [REDACTED] J, [REDACTED] J <[REDACTED] J@NIEUWEGEIN.NL>

Onderwerp: Opkoopbescherming

In Haarlem gaat het al op 1-1 in. Voorlopers dus. Mss kunnen we nog iets bij ze afkijken?

<https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/20210480833-1-Onderzoek-tbv-invoering-opkoopbescherming-1.pdf>

Verstuurd vanaf mijn iPhone



Onderwerp Onderzoek ten behoeve van de invoering van een opkoopbescherming	
Nummer	2021/480833
Portefeuillehouder	[REDACTED]
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	[REDACTED] / [REDACTED]
Telefoonnummer	023-[REDACTED]
Email	[REDACTED]@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>In de Woonvisie Haarlem 2021-2025 'Samen doorbouwen aan een duurzaam (t)huis', is aangekondigd dat Haarlem de mogelijkheden zal onderzoeken voor het invoeren van een opkoopbescherming om koopwoningen te behoeden voor de opkoop door investeerders. Vanaf 1 januari 2022 wordt het mogelijk om gebieden in de stad aan te wijzen waar het verboden is om goedkope en middeldure woningen aan te kopen en te verhuren. Met deze opkoopbescherming wordt beoogd verdringing van koopstarters tegen te gaan en/of leefbaarheid te beschermen. De afgelopen maanden is aan de hand van gegevens van het Kadaster uitgezocht wat de rol van investeerders in de aankoop van woningen in Haarlem is.</p> <p>Het aandeel investeerders in de aankopen van vrijkomende koopwoningen is de afgelopen 10 jaar toegenomen. In de periode 2018 t/m 2020 werd 10% van het vrijkomende aanbod dat bij verkoop werd bewoond door eigenaar-bewoners aangekocht door investeerders. Dit komt overeen met het beeld in andere (middel)grote steden. Koopstarters hebben de afgelopen 10 jaar relatief steeds minder woningen in Haarlem gekocht, in de periode 2018 t/m 2020 werd door hen 32% van het vrijkomende aanbod dat bij verkoop werd bewoond door eigenaar-bewoners gekocht, in de periode 2009 t/m 2013 was dit nog 41%.</p> <p>Het college is voornemens om op basis van deze informatienota de opkoopbescherming voor de hele stad in te voeren en op te nemen in de Huisvestingsverordening om zo de kansen voor koopstarters in de stad te vergroten.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	<p>Het college stuurt de informatienota ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling.</p> <p>Het college informeert de commissie over de huidige situatie omtrent aankopen van woningen van eigenaar-bewoners door investeerders met als doel om te verhuren (buy-to-let). Deze informatie kan dienen als basis voor besluitvorming over de invoering van een opkoopbescherming via een aanpassing van de huisvestingsverordening.</p>
Relevante eerdere besluiten	Woonvisie Haarlem 2021-2025: " Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis "
Besluit College d.d. 12 oktober 2021	<p>1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

De afgelopen tijd zijn er maatregelen aangekondigd en ingevoerd door het Rijk om de positie van koopstarters op de woningmarkt te verbeteren. Reden voor de beleidsaandacht voor deze groep is dat hun positie de afgelopen tijd is verzwakt: door de stijgende huizenprijzen, in combinatie met strengere leennormen, wordt het voor hen steeds moeilijker om toe te treden tot de koopwoningmarkt. De opkomst van investeerders die woningen van eigenaar-bewoners opkopen voor de verhuur (zgn. buy-to-let) op de woningmarkt, kan dit probleem versterken. Een nationale maatregel die vorig jaar is ingevoerd om de positie van koopstarters ten opzichte van die van investeerders te verbeteren is de differentiatie van de overdrachtsbelasting, waarbij koopstarters minder belasting betalen en investeerders juist meer.

Een andere maatregel die het Rijk heeft ontwikkeld, is de zgn. “tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming”. Dit is een instrument dat het voor gemeenten mogelijk maakt om gebieden en woningmarktsegmenten aan te wijzen waarin het verboden is voor investeerders om goedkope en middeldure woningen te kopen van eigenaar-bewoners (of woningen die de afgelopen 6 maanden niet verhuurd zijn geweest) en deze vervolgens te verhuren. Het instrument biedt gemeenten de mogelijkheid om gebiedsgericht de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope en middeldure woningen tegen te gaan en kan tevens helpen de leefbaarheid te verbeteren. Het is aan gemeenten om te bepalen in welke gebieden zij opkoopbescherming willen invoeren.

Het verbod op verhuur geldt voor een periode van 4 jaar na de aankoop, daarna vervalt in principe het verbod. Uitzonderingsgevallen waarbij wel een vergunning verleend dient te worden, zijn verhuur aan een eerste- of tweedegraads familielid, tijdelijke verhuur van maximaal 12 maanden¹, en verhuur van woningen die onlosmakelijk zijn verbonden met een winkel-of bedrijfspand. De gemeente kan aanvullende uitzonderingscategorieën benoemen. Als een woning die met vergunning wordt verhuurd van eigenaar wisselt, dient opnieuw een vergunning te worden aangevraagd. De vergunningplicht geldt niet voor woningen die zijn aangekocht vóór het ingaan van de opkoopbescherming. De opkoopbescherming is aangenomen als amendement bij de wijziging van de Woningwet, en wordt opgenomen in de Huisvestingswet. De opkoopbescherming is een tijdelijke regeling, die vooralsnog voor 5 jaar gaat gelden. Daarna vindt evaluatie plaats naar de noodzaak en relevantie van de maatregel in de economische situatie van dat moment. De datum van inwerkingtreding ligt op 1 januari 2022.

In de Woonvisie Haarlem 2021-2025 ‘Samen doorbouwen aan een duurzaam (t)huis’, is aangekondigd dat Haarlem de mogelijkheden zal onderzoeken voor het invoeren van een opkoopbescherming. De noodzaak van dit instrument moet volgens de wet onderbouwd worden: er moet worden aangetoond dat er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste op de woningmarkt of leefbaarheidsproblematiek als gevolg van de opkoop van woningen. Ook moet er besloten worden voor welke gebieden in de stad, en voor welk prijssegment (op basis van WOZ-waarde) het wordt ingevoerd. De opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd voor

¹ Mits de eigenaar voorafgaand hieraan minstens 12 maanden zelf in het pand heeft gewoond en hierna weer in het pand gaat wonen, dus geen herhaaldelijke tijdelijke verhuur



goedkope en middeldure woningen, maar gezien de regionale prijsverschillen is elke gemeente vrij om (mits goed onderbouwd) te bepalen onder welke prijsgrens deze woningen vallen.

De afgelopen maanden is aan de hand van gegevens van het Kadaster onderzocht wat de rol van investeerders in de aankoop van woningen in Haarlem is. De focus ligt hierbij op woningen van eigenaar-bewoners, dit zijn in de definitie van het Kadaster mensen die één woning in bezit hebben en daarin ook wonen. Deze woningen worden in de rest van deze nota ook wel aangeduid als koopwoningen. Ook gaat in dit onderzoek speciale aandacht uit naar koopstarters: mensen die voor het eerst in hun leven een woning kopen. De belangrijkste resultaten van dit onderzoek worden hieronder uiteengezet. Het complete onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 1.

2. Kernboodschap

Investeerders zijn de afgelopen jaren meer koopwoningen gaan kopen in Haarlem

De in het onderzoek gebruikte gegevens hebben betrekking op 3 tijdvakken: 2009 t/m 2013, 2014 t/m 2017, en 2018 t/m 2020. Hierdoor is goed te zien hoe verschillende groepen op de woningmarkt zich tot elkaar verhouden en zich ontwikkelen. Er is duidelijk een trend waarneembaar waarin investeerders zowel relatief als absoluut meer koopwoningen van eigenaar-bewoners zijn gaan kopen. In het eerste tijdvak (2009 t/m 2013) kochten ze jaarlijks 43 woningen van eigenaar-bewoners, in het laatste (2018 t/m 2020) 191. Het aandeel van de door eigenaar bewoners verkochte woningen dat door investeerders wordt gekocht is toegenomen van 4% in het eerste tijdvak naar 10% in het laatste. Dit gaat om uitsluitend woningen die door eigenaar-bewoners worden verkocht. Van alle transacties van bestaande woningen, dus ook bijvoorbeeld tussen investeerders onderling, was in het laatste tijdvak in 18% van de gevallen de koper een investeerder.

Het aandeel van de woningen verkocht door eigenaar-bewoners dat door investeerders wordt gekocht lijkt voor Haarlem redelijk vergelijkbaar met andere grote en middelgrote steden. Uit een onderzoek van het Kadaster komt naar voren dat in 2009 t/m 2019 in Rotterdam, Maastricht, en Utrecht investeerders respectievelijk 14.6%, 9.1%, en 7.6% van de koopwoningen kochten. In de 44 grootste gemeenten was dit 8.4%. In Haarlem was dit aandeel 7.4%. Haarlem zit hier dus net iets onder². In bijgevoegd rapport worden deze cijfers verder toegelicht.

Aandeel koopstarters in alle aankopen van koopwoningen neemt af, absoluut aantal is redelijk constant

In het eerste (2009 t/m 2013) en het laatste (2018 t/m 2020) tijdvak werd respectievelijk 41% en 32% van alle verkochte koopwoningen door een koopstarter gekocht, het aandeel aankopen door koopstarters daalt dus. In absolute zin is de koopstarter wel meer gaan kopen, maar de absolute groei van de andere groepen (investeerders en doorstromers), is groter geweest. Uit de cijfers van het Kadaster blijkt niet dat koopstarters door de komst van investeerders helemaal geen kans meer maken op een woning in Haarlem. Op wijkniveau is er niet altijd sprake van een direct verband tussen de opkomst van investeerders en de afname van koopstarters. In sommige wijken zijn

² De periodes van beide datasets komen niet precies overeen: in Haarlem is 2009 t/m 2020 gehanteerd, in het onderzoek over de G44 en Rotterdam, Maastricht en Utrecht 2009 t/m 2019. Waarschijnlijk valt het cijfer van Haarlem daardoor net iets hoger uit, omdat het jaar 2020 waarschijnlijk meer aankopen door investeerders kent. Dit effect zal echter niet heel groot zijn aangezien het slechts 1 jaar is t.o.v. een periode van 11 jaar.

investeerders meer gaan kopen en koopstarters minder, maar er zijn ook wijken waar beiden meer of minder zijn gaan kopen (doorstromers zijn de overige grotere categorie kopers).

Particuliere huurwoningen vormen het snelst groeiende segment in de Haarlemse woningvoorraad
Sinds 2009 is het aandeel particuliere huurwoningen in de Haarlemse woningvoorraad toegenomen van 13.7% naar 18% in 2021. Ook absoluut gezien is deze categorie het snelst gegroeid, van 9.562 woningen in 2009 naar 13.587 in 2021, een groei van gemiddeld 335 woningen per jaar. De groei van particuliere huur komt slechts ten dele op het conto van buy-to-let investeerders. Minstens net zo belangrijk in deze groei is de toevoeging van woningen door middel van nieuwbouw, transformatie, of woningsplitsing. Al deze losse ontwikkelingen samen hebben als gevolg dat een steeds groter deel van de woningvoorraad bestaat uit particuliere huurwoningen. Deze groei van particuliere huur is geenszins uniek voor Haarlem, zowel landelijk als in de meeste grote en middelgrote steden is deze trend zichtbaar.

Investeerders kopen niet alleen woningen, maar verkopen ook

Een nuancering bij de opkomst van investeerders op de koopwoningmarkt, is dat ze ook huurwoningen verkopen aan eigenaar-bewoners. Dit is de tegengestelde richting ten opzichte van buy-to-let. In het meest recente tijdvak (2018 t/m 2020) ging het om 146 woningen die door investeerders aan eigenaar bewoners werden verkocht ten opzichte van 191 woningen van eigenaar-bewoners die door investeerders werden gekocht. De hoeveelheid verkopen van eigenaar-bewoners aan investeerders is dus wel groter dan de tegengestelde transactiestroom. Daarnaast valt op dat investeerders ook veel woningen onderling verhandelen: 706 woningen in 2018 t/m 2020. Er is niet één duidelijke oorzaak aan te wijzen voor het grote aantal onderlinge aan- en verkopen door investeerders.

Het aandeel investeerders in de aankopen verschilt per wijk, veruit het hoogst in de Oude Stad

De aankopen door investeerders zijn niet gelijkmatig over Haarlem verspreid. Kijkend op wijkniveau, is duidelijk dat veruit het hoogste aandeel is te vinden in de Oude Stad. Hier gaat 20% van de verkochte koopwoningen naar een investeerder. In het meest recente tijdvak (2018 t/m 2020) kochten ze hier jaarlijks gemiddeld 36 koopwoningen op. Van alle koopwoningen die investeerders in die periode kochten stond 19% in deze wijk. Het aandeel investeerders is hier ook het meest gegroeid, in het eerste tijdvak (2009 t/m 2013) ging het nog om 8%. Ook heeft deze wijk nu al het hoogste aandeel particuliere huurwoningen: 44%. Dit aandeel is de afgelopen jaren ook het sterkst gegroeid in het centrum van Haarlem. Andere wijken met een hoog aandeel investeerders in de aankopen van koopwoningen zijn het Zijlwegkwartier (14%), Europawijk (13%), en Slachthuiswijk (12%). Er is niet één specifiek type wijk waar investeerders veel woningen kopen. Ze zijn actief in zowel na-als vooroorlogse, en in zowel centrale als perifere wijken. Er zijn ook een aantal wijken waar de rol van investeerders vooralsnog beperkt is. In bijvoorbeeld Parkwijk en Duinwijk kochten ze 5% van de vrijkomende koopwoningen op.

Signalen van bewoners over leefbaarheid en particuliere huur

Er zijn de afgelopen tijd uit diverse wijken signalen van bewoners binnengekomen die negatieve leefbaarheidseffecten ondervinden door de opkomst van investeerders. Zo worden er gevallen gemeld van woningen die steeds voor een korte periode worden verhuurd, waardoor de doorloop



binnen een buurt erg hoog wordt en de sociale cohesie vermindert. Ook vanuit andere wijken zijn er signalen waarbij bewoners aangeven dat zij negatieve effecten ondervinden van de aankoop door investeerders om daarna te verhuren. Zo is er in 2020 een petitie gestart om dit tegen te gaan, en is een aantal keren door VvE's geïnformeerd naar mogelijkheden om aankoop door investeerders tegen te gaan.

Naast deze meldingen door bewoners is er cijfermatig in beeld gebracht of er een verband is tussen cijfers die bewoners hun buurt in enquêtes geven met betrekking tot leefbaarheid en buurtverloedering, en het aandeel investeerders in de woningaankopen. Dit verband is niet gevonden. Wel is er een significant positief verband tussen het aandeel koopwoningen in een wijk en het cijfer dat bewoners de wijk geven. Ook is er een significant verband tussen het aandeel particuliere verhuurders en het verloop van bewoners, waarbij wijken met meer particuliere verhuur een hoger verloop kennen. Dit kan een negatief gevolg hebben voor de sociale cohesie in een wijk. In bijgevoegd rapport wordt verder ingegaan op verbanden tussen leefbaarheid en de woningvoorraad.

De meeste vrijkomende koopwoningen worden opnieuw aan eigenaar-bewoners verkocht. Zoals eerder genoemd zijn investeerders meer woningen gaan kopen. Veruit de meeste vrijkomende koopwoningen (gemiddeld 1.520 per jaar, 81% van de vrijkomende koopwoningen) werden in het meest recente tijdvak echter nog altijd gekocht door een eigenaar-bewoner. Ook kopen eigenaar-bewoners huurwoningen van corporaties (gemiddeld 67 per jaar) en investeerders (146 per jaar). De 191 woningen die investeerders jaarlijks kopen moeten in samenhang met deze andere stromen worden beschouwd.

Verskillende typen investeerders handelen verschillend, vooral kleinere investeerders kopen woningen op

Van de in het meest recente tijdvak (2018 t/m 2020) door investeerders gekochte woningen werd 65% gekocht door kleine investeerders met maximaal 4 woningen in bezit. Nog eens 24% werd gekocht door investeerders met 5 tot 10 woningen in bezit. Middelgrote investeerders met 10 t/m 100 woningen kochten 11%, en grote investeerders met meer dan 100 woningen kochten in deze periode in totaal maar 4 woningen (<1%). Hierbij valt op dat de grote investeerders meer woningen verkopen dan ze aankopen, terwijl de kleine investeerders juist aanzienlijk meer aankopen dan verkopen. Dit heeft te maken met de verschillende strategieën die de verschillende investeerders gebruiken. Grote investeerders breiden hun portefeuille veelal uit via de financiering van nieuwbouwprojecten. Voor hen is dit een relatief veilige manier om grote hoeveelheden kapitaal te beleggen. Deze woningen worden na verloop van tijd verkocht, zo wordt de gemiddelde leeftijd van de woningportefeuille jong gehouden, wat nuttig is m.b.t. onderhoudskosten. Dit past bij hun strategie, die op de lange termijn gericht is. Ze verkopen zowel aan eigenaar-bewoners als aan andere investeerders. Kleine investeerders daarentegen zijn weinig betrokken bij nieuwbouw. Hiervoor is vaak te veel kapitaal nodig. Ook duurt het lang voordat de woning rendeert omdat deze eerst gebouwd moet worden, in tegenstelling tot buy-to-let, waarbij de woning vrijwel direct huuropbrengsten oplevert. Daarom breiden kleine beleggers hun portefeuille vooral uit middels de aankoop van bestaande woningen.

Investeerders kopen gemiddeld goedkopere woningen dan koopstarters, doorstromers kopen de duurste woningen

Er zijn grofweg 3 typen kopers op de koopwoningmarkt te onderscheiden: koopstarters, investeerders, en doorstromers (= mensen die al een koopwoning verlaten, en dus niet hun eerste koopwoning kopen). Er zijn bij het Kadaster gegevens opgevraagd over het type woning, de gemiddelde oppervlakte, en de gemiddeld betaalde koopsommen van de woningen die de 3 groepen kopen. Hierbij valt op dat koopstarters en investeerders veelal dezelfde soort woningen kopen, al kopen investeerders iets kleinere en goedkopere woningen. Doorstromers verschillen hier duidelijk van, zij kopen duurdere, grotere woningen.

Zowel investeerders (60%) als koopstarters (46%) kochten in het tijdvak 2018 t/m 2020 het grootste deel van hun woningen in het segment tot €330.000. Bij doorstromers was dit slechts 24%. Van alle woningen die in dit segment werden verkocht, ging 45% naar een koopstarter, en 18% naar een investeerder. Investeerders kochten 75% van hun woningen in het segment met een prijs tot €389.000, bij koopstarters was dit 65%, en bij doorstromers slechts 37%.

Van de woningen die door investeerders werden gekocht in de periode 2018 t/m 2020 is 60% een appartement. Bij de koopstarters was dit 43%, en bij de doorstromers 33%. Over alle groepen gemiddeld lag het aandeel appartementen op 39%. Qua oppervlakte zitten investeerders en koopstarters veelal in dezelfde categorie. 42% van de woningen die investeerders kochten was kleiner dan 80m², bij de koopstarters was dit 38%, over alle kopers was het 26%. Slechts 17% van de woningen die doorstromers kochten was in deze categorie.

Het type woning dat koopstarters en investeerders kopen lijkt dus op elkaar, ze zijn beide in hetzelfde deel van de woningmarkt actief. Wel kopen investeerders doorgaans iets kleinere en goedkopere woningen dan koopstarters. Dit komt overeen met de landelijke gegevens over de voorkeuren van beide groepen. Investeerders zijn door de jaren heen, relatief gezien, steeds duurdere woningen gaan kopen. Ze lijken wat betreft hun koopvoorkeuren dus steeds meer op koopstarters. De reden hiervoor zou schaarste kunnen zijn: bij een groeiend aantal investeerders en een gelijkblijvend aantal goedkope kleine woningen, worden ze gedwongen om ook in het iets hogere marktsegment te gaan zitten.

Ook meer tweede woningen aangekocht

Het aandeel kopers van tweede woningen binnen de transacties van koopwoningen is ook gestegen, van 5% in het eerste tijdvak naar 7% in het tweede tijdvak. Kopers van tweede woningen worden in dit onderzoek niet meegerekend als investeerders. Het gaat hier om een diffuse groep, die bestaat uit mensen die voor zichzelf een tweede woning kopen (bijv. een pied-a-terre), mensen die bezig zijn te verhuizen en tijdelijk twee woningen bezitten, mensen die voor hun kind een woning kopen, en investeerders die één woning verhuren en in de andere wonen. Hoe deze subgroepen binnen deze categorie zich tot elkaar verhouden is niet bekend. Het zou kunnen dat er veel investeerders met slechts één beleggingswoning binnen deze categorie vallen en het aandeel investeerders in werkelijkheid dus iets hoger is dan in dit onderzoek geschetst. Uit gesprekken met het Kadaster komt naar voren dat zij vermoeden dat er vooral investeerders met 1 investeringswoning in deze categorie zitten. Omdat hier geen harde data over zijn, is deze categorie in het onderzoek echter niet behandeld als zijnde investeerders, maar als een overige categorie.



Investeerders kopen niet alleen om te verhuren, maar kopen ook woningen aan om ze te verbeteren en daarna te verkopen.

In deze nota en het bijgevoegde rapport wordt vooral ingegaan op de rol van buy-to-let investeerders: partijen die koopwoningen aankopen en verhuren. Reden hiervoor is dat dit de categorie investeerders is die door een opkoopbescherming kan worden beperkt, omdat de vergunningplicht geldt voor de verhuur van de woning. Omdat de aankoop van de woning zelf niet aan banden wordt gelegd, is te verwachten dat de groep investeerders die de woning koopt om op te knappen en weer door te verkopen (zogenaamde woningflippers) door een opkoopbescherming minder zullen worden geremd. Deze categorie investeerders telt echter wel mee in de hierboven genoemde cijfers van aankopen.

Op basis van de gegevens is te vermoeden dat dit regelmatig voorkomt in Haarlem. Zoals eerder vermeld, verkochten investeerders in de periode 2018 t/m 2020 ook veel woningen. Gezien de lage rentestand is het niet aannemelijk dat veel investeerders hun geld elders beter kunnen investeren. Daarom is het hoge aantal verkopen door investeerders opvallend. Voor een deel zijn dit vermoedelijk investeerders die woningen opknappen en verkopen. In de data is geen onderscheid te maken tussen deze groep en buy-to-let investeerders. Wel geeft het Kadaster aan dat in de landelijke data het aantal woningen dat binnen 12 maanden van eigenaar wisselt, toeneemt. Deze transacties worden volgens het Kadaster vooral gedaan door kleine investeerders, waarbij er sprake kan zijn van woningflippen. Bij de invoering van een opkoopbescherming zal deze groep dus niet kunnen worden geremd. Via de regels voor bouwkundig en kadastraal splitsen en omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woningen is het wel mogelijk om ongewenste ontwikkelingen die ook samen kunnen gaan met aankopen en doorverkopen tegen te gaan.

Een aantal experts zet kritische kanttekeningen bij het instrument

De verhuur van woningen door investeerders geeft ook invulling aan een vraag naar vrije sectorhuur. Hoogleraar woningmarkt Peter Boelhouwer geeft aan dat door beperking van aankoop over de hele stad het middensegment huur zou kunnen komen te verdwijnen. Er zijn ook beleggers die woningen opknappen en verhuren en daarmee een positieve impuls aan buurten kunnen geven. Ook geeft hij aan dat de juridische houdbaarheid van de benodigde onderbouwing om het in te voeren voor de hele stad nog een vraagteken is. Het gaat hierbij om de onderbouwing van onevenredige en onevenwichtige effecten van schaarste die door de invoering van het instrument kunnen worden bestreden.

De opkoopbescherming is een regulering van het eigendomsrecht, en dit is slechts toelaatbaar indien het gerechtvaardigd is volgens Europees recht. Er gelden daarvoor vier voorwaarden (de maatregel moet bij wet voorzien zijn, de beperking moet noodzakelijk zijn in het algemeen belang, de maatregel moet proportioneel zijn, en voorzien zijn van toereikende procedurele waarborgen voor betrokkenen).

3. Consequenties

Met het inzicht in de aankopen kan inzet van het instrument opkoopbescherming worden bepaald.

De wet vereist dat er wordt onderbouwd dat er sprake is van onevenredige en onrechtvaardige effecten van schaarste. Deze onderbouwing is reeds gedaan bij de vaststelling van de uitgangspunten

voor de huisvestingsverordening. Daarin is vastgesteld dat deze effecten zich voordoen binnen de gehele Haarlemse woningvoorraad. Met de hierboven gepresenteerde cijfers wordt daarnaast inzicht geboden in de rol van investeerders en de positie van koopstarters op de Haarlemse koopstarters.

Op basis van de cijfers kan worden gesteld dat de rol van buy-to-let investeerders in Haarlem aanzienlijk is, en toeneemt. Het is goed denkbaar dat deze trend zich verder doorzet als er niks wezenlijks verandert aan de (economische en beleidsmatige) situatie op de woningmarkt. Koopstarters zijn in Haarlem niet kansloos, ze hebben de afgelopen drie jaar in absolute zin jaarlijks meer woningen gekocht dan in de periode 2009 t/m 2013 en bijna evenveel als in de periode 2014 t/m 2017. Hun aandeel in de aankopen neemt echter wel af. In bepaalde wijken, met name de Oude Stad, groeit het aandeel particuliere huur sterk door de opkoop van woningen door investeerders, en er zijn meldingen gemaakt door bewoners dat dit een negatieve invloed heeft op de leefbaarheid. Op basis van deze onderzoeksresultaten staat het college positief tegenover de invoering van opkoopbescherming.

De invoering van opkoopbescherming in andere steden kan leiden tot meer aankopen door investeerders in Haarlem

Veel steden overwegen de invoering van opkoopbescherming en zijn bezig met de voorbereidingen hierop. In de samenwerking met steden binnen de G40 en G5 wordt de kennis die hieruit naar voren komt uitgewisseld. Ook is er communicatie met buurgemeenten en in MRA-verband om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen in de regio. In opdracht van de VNG wordt een modelverordening voorbereid die juridische risico's kan beperken. Het is, gelet op een motie die in de Amsterdamse gemeenteraad is aangenomen, waarschijnlijk dat in Amsterdam in de gehele stad opkoopbescherming voor de goedkope en middeldure delen van de voorraad zal worden ingevoerd. Dit kan ertoe leiden dat investeerders in andere steden en delen van het land meer woningen zullen aankopen, waaronder in Haarlem. Overigens zal in Amsterdam de invoering van de opkoopbescherming niet al plaatsvinden per 1 januari 2022. Ook in Amsterdam vindt er een zorgvuldige voorbereiding, juridische onderbouwing, en inspraakproces plaats.

Invoeren van opkoopbescherming vraagt investeringen en capaciteit

Zowel voor het inregelen van het vergunning- en handhavingproces, als voor de daadwerkelijke uitvoering van vergunningverlening en handhaving is capaciteit en budget nodig. Voor gebieden waarvoor opkoopbescherming wordt ingevoerd geldt een vergunningplicht om woningen binnen een periode van 4 jaar na aankoop te verhuren. Een vergunning kan (moet) worden verstrekt voor uitzonderingsgevallen als verhuur aan eerstelijnsbloedverwant en tijdelijke verhuur. Voor gebieden waar de opkoopbescherming geldt zal een handhavingproces moeten worden ingericht waarbij gecontroleerd zal worden of door investeerders aangekochte woningen zonder vergunning worden verhuurd.

Inschatting is dat er voor de inrichting van het vergunningverleningsproces een bedrag nodig is van rond de €10.000.-. Dit zijn eenmalige kosten zoals voor het opstellen van een digitaal vergunningaanvraag-formulier.

Voor de vergunningverlening zelf moet extra capaciteit worden ingezet. Er zal uit opgedane ervaring moeten blijken hoeveel capaciteit hiermee gepaard gaat. In principe wordt vergunningverlening gedekt uit de leges. De verwachting is echter dat controle op de uitzonderingsgronden bij de



vergunningverlening tijdrovend en complex zijn. Daarom is de verwachting dat het bedrag van kostendekkende leges zeer hoog komt te liggen. De precieze hoogte van dit bedrag moet nog worden bepaald, maar zal grofweg uitkomen op rond de €500 per vergunning. Ook is er een aanloopfase waarin al wel capaciteit moet worden vrijgemaakt voor de vergunningverlening, maar er nog geen inkomsten uit leges zijn. Hier zullen kosten voor moeten worden gemaakt. Complicerende factor daarbij is dat gezien de krappe arbeidsmarkt, het op dit moment de nodige tijd kost om een gekwalificeerde vergunningverlener aan te trekken.

Voor de handhaving is in totaal 0.5 FTE extra nodig: 0.25 FTE voor een handhaver die controleert of er niet in strijd met de vergunningplicht wordt gehandeld, en 0.25 FTE voor een juridisch medewerker die handhavingzaken en bezwaar- en beroepsprocedures behandelt. Deze capaciteit kost ongeveer €61.000 per jaar.

In totaal zouden de kosten € 10.000 incidenteel en € 61.000 structureel bedragen. Voor deze kosten is binnen de reguliere begroting op dit moment geen dekking aanwezig.

Opkoopbescherming vraagt een wijziging van de huisvestingsverordening.

Regels over een opkoopbescherming dienen opgenomen te worden in de huisvestingsverordening. Er is een nieuwe huisvestingsverordening in voorbereiding (en in de inspraak) die naar verwachting per 1 januari 2022 in werking zal treden. Voor de invoering van de opkoopbescherming is een aanvullende paragraaf in de huisvestingsverordening nodig. Het te vaak aanpassen van de verordening heeft een risico vanwege de rechtszekerheid voor belanghebbenden. Het heeft daarom de voorkeur om het aantal wijzigingen van de verordening te beperken, en op een vast moment door te voeren. Gelet op de nieuwe wettelijke mogelijkheden die zijn ontstaan door de opkoopbescherming is het echter te rechtvaardigen dat een extra aanpassing/toevoeging op grond van deze mogelijkheid tussentijds wordt doorgevoerd.

4. Vervolg

Het college is voornemens om na bespreking in de commissie ontwikkeling van deze informatienota, aanvullende regels voor opkoopbescherming in de huisvestingsverordening voor te bereiden en ter inzage te leggen. Daarbij wil zij gebruik maken van de modelverordening die door de VNG wordt ontwikkeld zodat risico's op juridische procedures kunnen worden voorkomen. Tegelijkertijd zal er gezocht moeten worden naar dekking van de benodigde (handhavings)capaciteit. In lijn met de wens van de raad zoals gesteld bij de voorbereiding van de huidige huisvestingsverordening stelt het college voor om ook over dit aspect een inspraakproces te organiseren.

Gezien de uitkomsten van het onderzoek, waaruit blijkt dat de rol van investeerders op de Haarlemse woningmarkt aanzienlijk is en is toegenomen, staat het college positief tegenover de invoering van opkoopbescherming. Het voornemen van het college is om, gelet op de groei in het aandeel aankopen van koopwoningen door investeerders, het verwachte overloop wanneer de bescherming zich beperkt tot delen van de stad, de invloed van de invoering van opkoopbescherming in omliggende steden, de vastgestelde algehele schaarste op de Haarlemse woningmarkt, en in lijn met de wens van de raad, het instrument voor de gehele stad in te zetten. Omdat zowel investeerders als koopstarters met name actief zijn in het segment tot €389.000, en de wet stelt dat alleen woningen

in de goedkope en middeldure categorieën met de opkoopbescherming kunnen worden beschermd, is het een optie om dit als maximum WOZ-waarde waarvoor het instrument geldt te hanteren. Door de WOZ-waarde als criterium te nemen, en niet de koopsom, wordt voorkomen dat investeerders de opkoopbescherming kunnen vermijden door een koopsom net boven het maximumbedrag waarvoor opkoopbescherming geldt te betalen. Deze prijsgrens komt overeen met de categorie “hoge middeldure koop” uit de nota “kaders en instrumenten sociale huur en middensegment”. Deze woningcategorie in het beleidskader is bepaald op basis van de financieringsmogelijkheden van huishoudens met een middeninkomen (tot 2x modaal). Als zodanig komt ze goed overeen met het doel van het instrument, namelijk het beschermen van goedkope en middeldure koopwoningen. Deze prijsgrens zal jaarlijks worden geïndexeerd. Een andere mogelijkheid is om de grens te stellen bij de mediane WOZ-waarde van de Haarlemse koopwoningen, zodat de helft van de koopwoningvoorraad onder de opkoopbescherming valt. In Haarlem komt dit bedrag op €413.000. De onderbouwing van deze prijsgrens sluit echter niet aan bij de eerder bepaalde prijsgrenzen op basis van de leencapaciteit van mensen met een middeninkomen. Als zodanig is het juridisch moeilijker te onderbouwen dat het hier gaat om middeldure woningen.

5. Bijlagen

Bijlage 1. Rapportage “Buy-to-let in Haarlem. Omvang en ontwikkeling van de aankoop van woningen door investeerders en koopstarters”

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] J, [redacted] J
Verzonden: 15-11-2021 10:57
Aan: [redacted] J, [redacted] J <[redacted] J@nieuwegein.nl>
Onderwerp: RE: Opkoopbescherming

Zonder een dergelijk onderzoek kunnen we niet

Groet

[redacted] J

Van: [redacted] J, [redacted] J
Verzonden: vrijdag 12 november 2021 09:24
Aan: [redacted] J, [redacted] J
Onderwerp: Opkoopbescherming

In Haarlem gaat het al op 1-1 in. Voorlopers dus. Mss kunnen we nog iets bij ze afkijken?

<https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/20210480833-1-Onderzoek-tbv-invoering-opkoopbescherming-1.pdf>

Verstuurd vanaf mijn iPhone



Gemeente
Haarlem

Buy-to-let in Haarlem

Omvang en ontwikkeling van de aankoop van woningen door investeerders en koopstarters

6 oktober 2021



ECDW

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Achtergrond	4
2.	Onderzoeksopzet	6
2.1	Onderzoeksvragen	6
2.2	Gebruikte bronnen	6
3.	Buy-to-let in Haarlem	9
3.1	Hoe groot is buy-to-let op de Haarlemse koopwoningmarkt?	9
3.2	Verkopen van huurwoningen aan eigenaar-bewoners	12
3.3	In welke wijken zijn buy-to-let investeerders in Haarlem vooral actief?	14
3.4	In hoeverre concurreren investeerders in Haarlem met koopstarters?	18
3.5	Buy-to-let en leefbaarheid	22
3.6	Overzichtstabel wijkgegevens	24
4.	Bronvermelding	25
5.	Bijlage 1. Onderzoeksrapport "Koopstarters in WiMRA en ontwikkeling koopsector met statistische gegevens"	28
6.	Bijlage 2. Tabel "Buurtverloedering en kenmerken van Haarlemse wijken"	39

Samenvatting

Investerders kopen, zowel relatief als absoluut, in Haarlem steeds meer bestaande koopwoningen van eigenaar-bewoners. In de periode 2018 t/m 2020 ging het om 191 woningen per jaar, 10% van alle verkochte koopwoningen. Het varieert sterk per wijk, het hoogste aandeel investeerders in de aankopen is er in de Oude Stad: 20%. Vooral kleine investeerders met max. 10 woningen in de portefeuille kopen veel woningen op. Koopstarters zijn tegelijkertijd juist relatief minder gaan kopen: ze kochten in 2009 t/m 2013 41% van de vrijkomende koopwoningen, in 2018 t/m 2020 was dit nog 32%. In de Oude Stad is dit aandeel sterker afgenomen, daar ging slechts 21% van de koopwoningen in 2018 t/m 2020 naar koopstarters. Tegelijkertijd verkopen investeerders ook veel woningen aan eigenaar-bewoners (146 per jaar).

Er zijn 3 voornamelijk groepen woningkopers: investeerders, koopstarters, en doorstromers. Er is op wijkniveau een significant verband tussen de toename van het aandeel investeerders en de afname van het aandeel koopstarters. In wijken waar het aandeel investeerders sterker is toegenomen, is het aandeel koopstarters sterker gedaald. Daarnaast zijn beide groepen gemiddeld grofweg in dezelfde soort woningen geïnteresseerd. Beide groepen kopen bovengemiddeld vaak appartementen, goedkopere en middeldure woningen, en kleinere woningen. Ze verschillen hierin duidelijk van doorstromers, die duurdere en grotere woningen kopen. Voorheen kochten investeerders nog goedkopere en kleinere woningen dan koopstarters, maar dit verschil wordt steeds kleiner. Beide groepen richten zich dus steeds meer op hetzelfde woningmarktsegment.

Er is op wijkniveau een positief verband tussen het aandeel koopwoningen en de leefbaarheid, al is niet te zeggen of er hier sprake is van causaliteit. Er komen regelmatig meldingen binnen van bewoners over een verminderde leefbaarheid door de opkoop van woningen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om woningen die een hoog verloop kennen, waardoor het buurtgevoel en de sociale cohesie verminderen. Er is op wijkniveau een verband tussen het verloop van bewoners en het aandeel particuliere verhuur: bij meer particuliere verhuur blijft men minder lang op een adres wonen.

1. Inleiding

De afgelopen jaren geniet het opkopen van woningen door beleggers brede belangstelling in media en politiek. Op de landelijke woningmarkt neemt het aandeel koopwoningen dat door investeerders wordt aangekocht toe (van der Harst & de Vries, 2019). Vanwege het gunstige economische klimaat van de laatste jaren is er veel kapitaal beschikbaar om te beleggen. Vastgoed vormt hierbij, ook gezien de lage rentestand, een relatief goed renderende en veilige investering (Lennartz, Schilder, & van der Staak, 2019). Veel investeerders die woningen kopen doen aan buy-to-let, dat wil zeggen: ze kopen een woning met als doel deze te verhuren. Hiernaast bestaan de zgn. woningflippers, deze groep koopt woningen om ze op te knappen en met winst door te verkopen.

Er zijn de laatste tijd in de media en politiek regelmatig zorgen geuit over de opkomst van investeerders die woningen aankopen. Zo concurreert deze groep met reguliere kopers die een woning zoeken om in te wonen. Dit kan leiden tot verdringing van minder koopkrachtige bidders, zoals koopstarters, die niet tegen investeerders op kunnen bieden. Ook zou er sprake kunnen zijn van een verminderde sociale cohesie en leefbaarheid wanneer in een buurt veel woningen worden opgekocht en verhuurd door investeerders (zie bijv. de Koff, 2021; de Voogd, 2021; Beckerman, 2021).

Het Rijk heeft een aantal maatregelen in gang gezet om de positie van koopstarters in de concurrentie met investeerders te versterken. Een daarvan is de verhoging van de overdrachtsbelasting voor investeerders die per 1 januari 2021 in is gegaan. Een andere maatregel is een wijziging van de Huisvestingswet die het mogelijk maakt voor gemeenten om een zogenaamde opkoopbescherming in te voeren. Dit houdt in dat koopwoningen in een aangewezen gebied niet meer mogen worden opgekocht voor de verhuur. Het gaat hierbij alleen om koopwoningen, woningen die langer dan een halfjaar voor de transactie verhuurd zijn geweest, vallen niet onder de opkoopbescherming. Zowel schaarste als een verminderde leefbaarheid door het opkopen van woningen door investeerders, kunnen door gemeenten worden aangevoerd als onderbouwing voor het invoeren van de opkoopbescherming.

In de woonvisie 'Doorbouwen aan een duurzaam (t)huis' is opgenomen dat opkoopbescherming een instrument kan zijn dat de positie van de koopstarter kan verbeteren en daarom zal worden overwogen. Ten behoeve van die afweging is het van belang om te onderzoeken hoe het fenomeen zich op de Haarlemse woningmarkt manifesteert.

In dit rapport wordt aan de hand van gegevens over de Haarlemse woningvoorraad, gecombineerd met gegevens van het Kadaster over de transacties van koopwoningen in Haarlem en gegevens over leefbaarheid op wijkniveau een beeld geschetst van de situatie rondom de aankopen door investeerders in Haarlem. Hierbij wordt specifiek ingegaan op de positie van koopstarters, en op de mogelijke leefbaarheidseffecten van opkopen door investeerders.

1.1 Achtergrond

Grof genomen zijn er 3 typen woningen te onderscheiden op de Nederlandse woningmarkt. Ten eerste de koopwoningen, waarin de eigenaar van de woning ook de bewoner is (de zgn. eigenaar-bewoner). Ten tweede corporatiewoningen, waarbij een woningcorporatie eigenaar is en een

huurder de bewoner. En ten derde de particuliere huurwoning, waarin een particuliere of institutionele investeerder eigenaar is.

Tot aan de jaren '40 was particuliere huur het grootste segment op de Nederlandse woningmarkt (Vlak et al., 2017). Na de Tweede Wereldoorlog nam dit aandeel echter sterk af. Reden hiervoor was de zogeheten 'value gap'. Dit houdt in dat een woning in verhuurde staat minder waard is dan de vrije verkoopwaarde van dezelfde woning op de koopwoningmarkt. Reden hiervoor was regulering op de huurmarkt, in combinatie met een fiscale stimulering van eigenwoningbezit. Hierdoor was er lange tijd een prikkel voor particuliere verhuurders om huurwoningen te verkopen en het geld elders te beleggen (Lennartz, Schilder, & van der Staak, 2019).

In het afgelopen decennium is deze tendens echter gekeerd. De laatste jaren is duidelijk sprake van een nieuwe toename van het aandeel particuliere huurwoningen in de woningvoorraad. Hier zijn een aantal oorzaken voor te noemen, waaronder de lage rente, het gunstige economische klimaat, en het beleid van liberalisering en flexibilisering op de huurmarkt. In de tabel hieronder zijn de aandelen in de woningvoorraad van de 3 typen woning te zien.

	2012	2020
Koopwoning	57.3%	57.5%
Corporatiewoning	31.1%	29.2%
Particuliere huurwoning	11.7%	13.3%

Tabel 1. Aandeel van de 3 eigendomsvormen in de Nederlandse woningvoorraad (CBS, 2019)

Binnen de woningmarkt is de kleine particuliere investeerder een specifieke speler. In tegenstelling tot grote institutionele investeerders en woningcorporaties, is deze groep niet primair gericht op het financieren van de nieuwbouw van woningen. In plaats daarvan breidt dit type investeerder de portefeuille voornamelijk uit middels de aankoop van bestaande woningen. Meestal gaat het hierbij om woningen die voor de aankoop nog niet verhuurd werden, en die als losse woning (i.t.t. een portefeuille met meerdere woningen) worden gekocht. Deze strategie is aantrekkelijk omdat er sprake is van een betrouwbaar direct rendement in de vorm van huurinkomsten, en er relatief weinig kapitaal voor nodig is (vergeleken met beleggen in nieuwbouwprojecten) (Lennartz, Schilder, & van der Staak, 2019).

2. Onderzoeksopzet

2.1 Onderzoeksvragen

Dit onderzoek dient als achtergrond bij de afwegingen over de toepassing/invoering van opkoopbescherming. De opkoopbescherming is bedoeld om de positie van koopstarters relatief aan die van investeerders te versterken, en leefbaarheid te waarborgen. Om te bepalen of een opkoopbescherming noodzakelijk is, moet allereerst worden bepaald hoe groot de rol van investeerders momenteel is. Centraal in dit onderzoek staat daarom de vraag:

- Hoe groot is het aandeel buy-to-let investeerders op de Haarlemse koopwoningmarkt, en hoe ontwikkelt dat aandeel zich?

Op de woningmarkt is locatie van grote invloed op de woningwaarde en het koopgedrag. De opkoopbescherming kan dan ook voor specifieke gebieden worden ingevoerd. Als zodanig is het nodig om niet alleen naar de Haarlemse koopwoningmarkt als geheel te kijken, maar ook het ruimtelijke patroon hierbinnen en de verschillen tussen wijken te onderzoeken. De eerste deelvraag van dit onderzoek is daarom:

- In welke wijken zijn buy-to-let investeerders in Haarlem vooral actief?

Veelal wordt in het publieke debat aangenomen dat het door de komst van investeerders moeilijker wordt voor koopstarters om een woning te kopen. Het is nuttig om te proberen te achterhalen in hoeverre dit in Haarlem ook het geval is. De tweede deelvraag is daarom:

- In hoeverre concurreren buy-to-let investeerders in Haarlem met koopstarters?

Naast verdringingseffect en schaarste, kan ook leefbaarheid worden aangevoerd als argument voor de invoering van een opkoopbescherming. De gedachte hierbij is dat wanneer veel woningen in een wijk worden opgekocht door beleggers, de sociale cohesie en het buurtgevoel verminderen, bijvoorbeeld omdat er een groter verloop van bewoners is. De derde deelvraag is zodoende:

- Is er in Haarlem een verband tussen leefbaarheid en opkoop door beleggers?

2.2 Gebruikte bronnen

Het onderzoek is uitgevoerd met gebruikmaking van twee bronnen. De eerste betreft het woningvoorraadbestand van Haarlem. Dit bestand is vrij toegankelijk via de website Haarlem in Cijfers, en wordt door de afdeling Data, Informatie, en Analyse opgesteld. De gegevens uit dit bestand zijn afkomstig van het WOZ-bestand dat wordt opgesteld door Cocensus. In het woningvoorraadbestand is per wijk te zien wat de verdeling is in de woningvoorraad per type eigenaar (particuliere belegger, eigenaar-bewoner, en corporatie). Ook andere relevante gegevens, zoals de gemiddelde WOZ-waardes per wijk en de gemiddelde woonduur van bewoners per wijk, zijn afkomstig van Haarlem in Cijfers.

Het tweede bestand betreft een overzicht van de transacties van koopwoningen in Haarlem. De data is afkomstig van het Kadaster. Het betreft geaggregeerde gegevens, d.w.z. de transacties zijn steeds in groepen en categorieën ingedeeld, en niet op zichzelf te raadplegen. De gegevens gaan over woningen die worden verkocht door een eigenaar-bewoner. Dit worden in het vervolg van dit rapport koopwoningen genoemd. Het gaat dus (tenzij anders vermeld) niet om woningen die worden verkocht door een verhuurder, zoals corporatiewoningen of particuliere huurwoningen. Reden om te focussen op koopwoningen is dat dit de woningen zijn waar de opkoopbescherming potentieel betrekking op heeft. Woningen die al verhuurd worden kunnen niet onder de opkoopbescherming vallen. De in dit onderzoek geanalyseerde woningen overlappen grotendeels met de woningen die potentieel voor een opkoopbescherming in aanmerking komen. Een uitzondering hierop vormen nieuwbouwwoningen. In de dataset worden deze woningen, wanneer ze direct na oplevering door een belegger worden opgekocht, niet aangemerkt als de aankoop van een koopwoning. In de opkoopbescherming kunnen deze woningen echter wel worden aangewezen. Het gaat dan alléén om woningen die direct na oplevering door een belegger worden gekocht, woningen die minimaal 6 maanden verhuurd zijn geweest vallen niet onder de opkoopbescherming. Een categorie investeerders die wél in de dataset is opgenomen, maar niet onder de opkoopbescherming valt, zijn de zogenaamde woningflippers. Dit zijn investeerders die een woning kopen, deze opknappen, en korte tijd later met winst doorverkopen. In de Kadastergegevens wordt geen onderscheid gemaakt tussen deze investeerders en de investeerders die kopen voor de verhuur.

De gegevens zijn ingedeeld in 3 tijdvakken: 2009 t/m 2013, 2014 t/m 2017, en 2018 t/m 2020. Dit maakt analyse van trends door de jaren heen mogelijk. De tijdvakken verschillen van elkaar wat betreft het algehele beeld van de economie en woningmarkt: het eerste tijdvak waren (uitlopers van) de crisisjaren, waarin weinig woningen werden verkocht. Het laatste tijdvak is tijdens een periode van hoogconjunctuur, gekenmerkt door hoge woningprijzen en veel aankopen. Het middelste tijdvak zit hier tussenin. Met deze gegevens is te zien hoe de aankopen van verschillende groepen (bijv. investeerders of koopstarters) op de woningmarkt zich door de jaren heen hebben ontwikkeld.

Het Kadaster controleert na de transactie van een woning een aantal keer op verschillende momenten wie er op het adres woonachtig is. Op die manier kan worden bepaald of een woning door een eigenaar-bewoner wordt bewoond. Ook kan het Kadaster inzien welke woningen iemand in bezit heeft. Op die manier wordt bepaald of iemand slechts één woning heeft en daar ook in woont (= eigenaar-bewoner), of meerdere woningen (= investeerder, corporatie, of overig). Ook kan het Kadaster inzien of een partij een BV, NV, corporatie, of andere rechtspersoon is, of niet. Zo kan verder onderscheid worden gemaakt tussen typen verhuurders en kunnen de investeerders worden onderscheiden van de corporaties en overige partijen die woningen bezitten, zoals kerkgemeenten. Bij de investeerders wordt een verder onderscheid gemaakt op basis van het aantal woningen dat men na aankoop van de desbetreffende woning in de portefeuille heeft. Zo kunnen grote, middelgrote, en kleine investeerders van elkaar onderscheiden worden.

In de transactiegegevens is op die manier onderscheid gemaakt tussen de volgende typen kopers van woningen:

- *Eigenaar bewoner – doorstromer*: iemand die een woning koopt en daar zelf in gaat wonen, en al eerder een koopwoning in bezit heeft gehad. Hij/zij heeft slechts één woning in bezit.
- *Eigenaar bewoner – koopstarter*: iemand die een woning koopt en daar zelf in gaat wonen, en voor het eerst een woning koopt. Hij/zij heeft slechts één woning in bezit.
- *Particuliere investeerder*: een natuurlijk persoon die 3 of meer woningen bezit waarvan 1 door hem/haarzelf bewoond, dus 2 minimaal beleggingswoningen.

- *Bedrijfsmatige investeerder*: een niet-natuurlijk persoon (bijv. een NV of BV) die minimaal 1 beleggingswoning bezit
- *Tweede woning-koper*: persoon die na de aankoop twee woningen bezit. Dit is een diffuse categorie, waarbinnen een aantal groepen vallen. Ten eerste zijn er mensen die voor zichzelf een tweede woning kopen, bijvoorbeeld omdat ze een deel van de tijd in een andere stad wonen, of als vakantiewoning. Een tweede groep in deze categorie zijn mensen die voor hun kind een huis kopen. Wanneer het huis op de naam van de ouder staat, geldt het voor hen als een tweede woning. Een derde groep zijn investeerders die slechts één beleggingswoning hebben. Ze wonen dus in 1 woning, en verhuren de andere. Omdat het kadaster hoofdzakelijk uitgaat van het aantal woningen dat iemand bezit bij het bepalen van de categorieën, kan deze groep niet als aparte groep investeerders worden aangeduid. Ten vierde zijn er mensen die bezig zijn te verhuizen, en tijdelijk twee woningen op hun naam hebben staan. Dit is echter een kleine groep die ook snel weer oplost, omdat het in de huidige markt meestal niet lang duurt om een woning te verkopen. Tenslotte is er nog een klein aandeel 'administratieve' tweede woningen. Dit gebeurt wanneer twee appartementen worden samengevoegd tot één. Het duurt dan vaak een tijdje voordat dit ook in de registers is opgenomen. Gedurende die periode lijkt het dus alsof iemand twee woningen bezit, terwijl dat niet het geval is. Het Kadaster vermoedt dat een aanzienlijk aandeel van de groep Tweede Woning in feite investeerders zijn, met 1 beleggingswoning en 1 woning waar ze zelf in wonen. We weten echter niet precies hoe groot het aandeel investeerders binnen de categorie is. Daarom is gekozen om deze categorie te beschouwen als een restcategorie. We beschouwen ze in de rest van het onderzoek dus noch als eigenaar-bewoners, noch als investeerders.
- *Woningcorporaties*
- *Overig*: hier vallen kopers in die niet aan een categorie zijn te koppelen, bijvoorbeeld omdat er kadastrale gegevens ontbreken. Daarnaast zitten in deze categorie ook overige partijen die woningen kopen, te denken valt hier aan een kerkgemeente die een pastorale woning koopt.

3. Buy-to-let in Haarlem

In dit hoofdstuk wordt de situatie rondom buy-to-let in Haarlem uiteengezet. Hierbij dienen de eerder genoemde onderzoeksvragen als leidraad.

3.1 Hoe groot is buy-to-let op de Haarlemse koopwoningmarkt?

Aandeel investeerders in transacties koopwoningen neemt toe

In tabel 2 staan zowel de aandelen als de absolute aantallen woningen die de verschillende typen kopers hebben gekocht in de 3 tijdvakken.

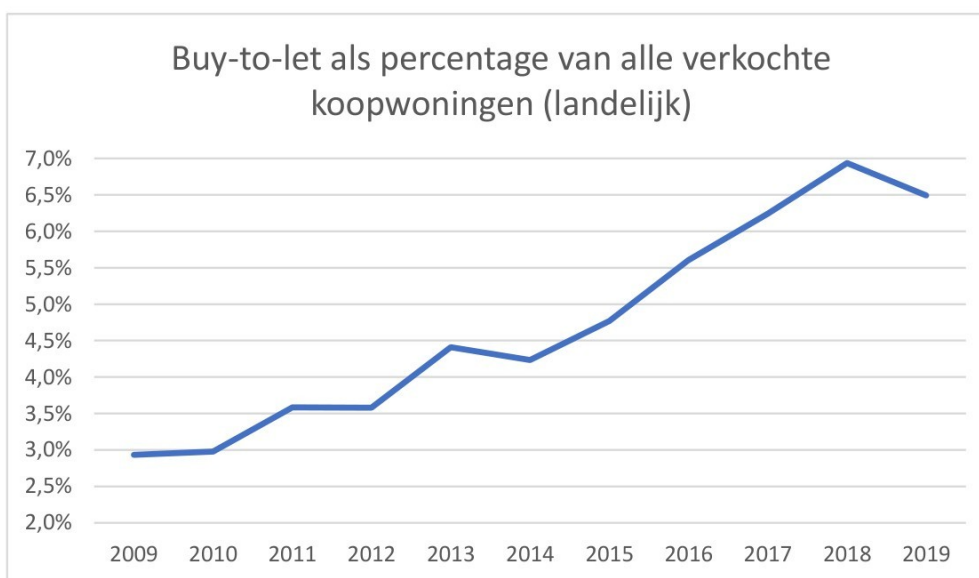
Type aankoper	Aandeel				Absoluut aantal per jaar		
	2009 t/m 2013	2014 t/m 2017	2018 t/m 2020	Vershil laatste t.o.v. eerste tijdvak (procentpunt)	2009 t/m 2013	2014 t/m 2017	2018 t/m 2020
Eigenaar bewoner	48,9%	51,1%	48,7%	0	520	955	916
Eigenaar bewoner - koopstarter	40,8%	36,0%	32,1%	-9	433	674	604
Tweede woning	4,9%	5,3%	7,2%	+2	52	99	135
Woningcorporatie	0,5%	1,0%	1,0%	0	5	19	20
Overig/onbekend	0,8%	1,0%	0,8%	0	8	19	14
Bedrijfsmatige investeerder t/m 4 woningen ¹	1,0%	1,2%	2,4%	+1	10	22	45
Bedrijfsmatige investeerder 5-9 woningen	0,2%	0,3%	0,7%	+1	2	5	13
Bedrijfsmatige investeerder 10- 99 woningen	0,8%	0,4%	0,3%	-1	8	7	5
Bedrijfsmatige investeerder 100+ woningen	0,0%	0,0%	0,0%	0	0	0	1
Particuliere investeerder t/m 4 woningen	1,2%	2,3%	4,2%	+3	13	43	79
Particuliere investeerder 5-9 woningen	0,6%	0,9%	1,7%	+1	6	17	32
Particuliere investeerder 10-99 woningen	0,4%	0,6%	0,8%	+1	4	11	15
Particuliere investeerder 100+ woningen	0,0%	0,0%	0,0%	0	0	0	1
Totaal investeerders	4,2%	5,7%	10,1%	6	43	105	191
Totaal aantal transacties					1062	1871	1880

Tabel 2. Aankopen van door eigenaar-bewoners verkochte koopwoningen in Haarlem

¹ Bij de investeerders wordt een verder onderscheid gemaakt op basis van het aantal woningen dat men ná aankoop van de desbetreffende woning in de portefeuille heeft. Zo kunnen grote, middelgrote, en kleine investeerders van elkaar onderscheiden worden.

De aandelen in tabel 2 hebben betrekking op het percentage van alle in dat tijdvak verkochte koopwoningen dat door de desbetreffende groep in dat tijdvak is gekocht. De aantallen gaan over de *jaarlijkse* aantallen door koopwoningen dat deze groep in dat tijdvak kocht.

In de periode 2018 t/m 2020 werd 10,1% van de door eigenaar-bewoners verkochte koopwoningen door investeerders aangekocht. Dit percentage is hoger dan in de twee tijdvakken hiervoor, 2009 t/m 2013 en 2014 t/m 2017. Toen was dit aandeel respectievelijk 4,2% en 5,7%. De groei van het aandeel investeerders in Haarlemse transacties komt overeen met het landelijke beeld. Volgens het Kadaster ging in 2009 landelijk 3% van de verkochte koopwoningen naar een belegger, tegenover 6.5% in 2019 (Wisman, 2021). Deze groei is in de figuur hieronder afgebeeld. In Haarlem is deze groei sterker. Dit is ook conform het beeld uit onderzoek over andere steden, waaruit blijkt dat buy-to-let bovengemiddeld vaak in steden plaatsvindt² (Hans et al, 2019; van der Hars & de Vries, 2019).



Figuur 1. Ontwikkeling percentage buy-to-let aankopen als aandeel in alle verkochte koopwoningen, in heel Nederland. Bron: Wisman, 2021, p. 5, bewerking auteur

De grootste groei zien we in Haarlem in de groep investeerders met een kleine woningportefeuille. Bij de particuliere investeerders met maximaal 4 woningen is het aandeel gegroeid van 1% in het eerste tijdvak naar 4% in het laatste tijdvak. Bij de bedrijfsmatige investeerders in die categorie van 1 naar 2%. Bij de grotere verhuurders is het beeld diffuus: bedrijfsmatige investeerders met 10-100 woningen zijn iets minder gaan kopen, particuliere investeerders van die grote juist iets meer. De allergrootste investeerders met >100 woningen kopen nauwelijks woningen van eigenaar-bewoners, zij zijn meer gericht op de financiering van nieuwbouw.

Groei aandeel tweede woningen

Een aparte categorie in bovenstaande tabellen vormen de tweede woningen. Binnen deze categorie vallen verschillende typen kopers samen. In het hoofdstuk Onderzoeksopzet, paragraaf Gegevens wordt uitgebreid ingegaan op de samenstelling van deze categorie, en hoe er in dit rapport mee wordt omgegaan. In deze categorie vallen verschillende typen aankopers, waaronder investeerders en eigenaar-bewoners. Het Kadaster vermoedt dat een aanzienlijk deel van deze categorie uit investeerders bestaat. In die context kan de groei van deze categorie worden

² Via <https://www.rli.nl/publicaties/2019/publicatie/kopen-om-te-verhuren>, en klikken op 'interactieve kaart' is voor 2017 het percentage buy-to-let beleggers in aankopen voor heel Nederland per wijk te zien.

geïnterpreteerd als een extra groei bovenop de groei van het aandeel investeerders. Het is echter moeilijk om met zekerheid te bewijzen dat het in deze categorie vooral om investeerders gaat, daarom worden ze in dit rapport niet behandeld als onderdeel van de groep investeerders.

Sterke toename in absolute aantallen gekochte woningen door investeerders

Niet alleen relatief aan de andere groepen kopers, maar ook in absolute zin is het aantal woningen dat investeerders kopen toegenomen. In het eerste tijdvak was dit over alle categorieën investeerders gemiddeld 43 woningen per jaar. In het tweede tijdvak was dit 105, en in het laatste 191 per jaar. Als we kijken naar het 2018 t/m 2020 t.o.v. 2014 t/m 2017, valt op dat investeerders bijna twee keer zoveel zijn gaan kopen. Koopstarters en doorstromers zijn juist minder gaan kopen.

Ontwikkelingen in de woningvoorraad - particuliere huur neemt toe

De veranderende aandelen in de aankopen van woningen, resulteren erin dat de eigendomsverhoudingen in de woningvoorraad veranderen. Dit is in de tabel hieronder zichtbaar. Duidelijk is hierin te zien dat het aandeel woningen dat in bezit is van een particuliere verhuurder (= investeerder) de afgelopen jaren in Haarlem is gegroeid. In absolute zin zijn ze de snelst groeiende van de 3 groepen, het aantal woningen dat ze in bezit hebben groeit met gemiddeld 295 per jaar. Dit is echter slechts deels te verklaren door het toenemende aantal koopwoningen dat investeerders kopen. Een andere belangrijke bron van woningen voor investeerders andere toevoegingen, zoals nieuwbouw, woningsplitsing, en transformatie.

	Aandeel			Aantal		
	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2009-2013	2014-2017	2018-2020
Eigenaar-bewoners	52,6%	51,4%	52,9%	37330	37763	39829
Particuliere verhuurders	15,1%	17,2%	18,0%	10700	12635	13553
Corporaties	32,4%	31,4%	29,0%	22994	23122	21848

Tabel 3. Bestaande woningvoorraad per eigendomstype en tijdvak in Haarlem

3.2 Verkopen van huurwoningen aan eigenaar-bewoners

Naast de verkoop van eigenaar-bewoners aan investeerders, zijn er nog andere verkooprichtingen op de koopwoningmarkt. Grof genomen zijn er 4 typen transacties van bestaande woningen:

- Van koop naar koop (eigenaar-bewoners verkopen aan elkaar)
- Van koop naar huur (belegger koopt van eigenaar-bewoner, buy-to-let)
- Van huur naar huur (investeerders onderling of corporaties verkopen huurwoningen aan elkaar)
- Van huur naar koop (belegger of corporatie verkoopt aan eigenaar-bewoner, uitponden)

In deze paragraaf wordt ingegaan op deze andere typen transacties, omdat deze helpen de cijfers over verkopen door eigenaar-bewoners aan beleggers in een bredere context te plaatsen. Specifiek wordt hierbij gekeken naar de tegengestelde richting als waar het hiervoor steeds over ging, dus verkopen van investeerders aan eigenaar-bewoners. Hiervoor zijn gegevens opgevraagd bij het Kadaster over aan- en verkopen door alle typen eigenaars in het laatste tijdvak (2018-2020). Dit is zichtbaar in de tabel hieronder.

Gekocht door:

	Eigenaar-bewoner (doorstromer)	Eigenaar-bewoner (koopstarter)	Tweede woning	Kleine belegger (<10 woningen)	Middel-grote belegger (10-100 woningen)	Grote belegger (>100 woningen)	Corporatie	Totaal
Eigenaar-bewoner	2749	1812	405	507	61	4	59	5597
Tweede woning	277	230	97	95	16	0	0	715
Kleine belegger (<10 woningen)	183	130	57	250	71	7	0	698
Middelgrote belegger (10-100 woningen)	51	28	25	91	221	12	0	428
Grote belegger (>100 woningen)	26	19	6	19	29	6	59	164
Corporatie	107	95	23	6	1	3	71	306
Totaal	3116	2084	613	873	383	32	189	

Verkocht door:

Tabel 4. Gekochte en verkochte woningen per type eigenaar in het laatste tijdvak (2018 t/m 2020)

Een aantal zaken valt hieraan op.

- Ten eerste is er duidelijk ook een transactiestroom waarneembaar is van investeerders naar eigenaar-bewoners. In totaal kochten investeerders in dit tijdvak 572 woningen van eigenaar-bewoners. Andersom verkochten ze er 473 aan eigenaar-bewoners. Per jaar zijn dit respectievelijk 191 en 146 woningen. Het kan hier gaan om woningflippen (woningen in korte tijd opkopen en met winst doorverkopen), of om bestaande huurwoningen die worden uitgepand.
- Ten tweede is er een verschil waarneembaar tussen typen investeerders. De kleinere investeerders kopen aanzienlijk meer koopwoningen van eigenaar-bewoners dan ze een hen verkopen (507 tegenover 313). De grote kopen juist veel minder van dan ze verkopen aan eigenaar-bewoners (4 tegenover 45). De middelgrote verkopen iets meer dan ze verkopen (79 tegenover 61). Dit komt overeen met de landelijke cijfers. De waarschijnlijke verklaring hiervoor zit in de verschillende strategieën die de investeerdersgroepen erop na houden om hun portefeuille uit te breiden. Kleine investeerders kopen vooral bestaande woningen. Het financieren van nieuwbouwprojecten is voor hen vaak te kapitaalintensief,

en kost teveel tijd voordat het rendeert, in tegenstelling tot een buy-to-let woning, die vrijwel direct verhuurd kan worden. Grotere investeerders, met name de institutionele beleggers, voegen vooral woningen aan hun portefeuille toe via het financieren van nieuwbouw. Omdat zij een lange termijnstrategie hanteren maakt het minder uit dat het nieuwbouwproject niet direct rendeert. Ook beschikken zij over het kapitaal en de expertise die nodig zijn voor nieuwbouwprojecten. Deze woningen worden na verloop van tijd verkocht om de gemiddelde leeftijd van woningen in de portefeuille jong te houden, wat weer nuttig is m.b.t. onderhoudskosten. Woningen aankopen doen ze veel minder (van der Harst en de Vries, 2019).

- Ten derde: in absolute zin verkopen de kleine investeerders het meest van alle investeerders aan eigenaar-bewoners. Dit zijn deels investeerders die bezig zijn hun portefeuille te verkleinen en daarom woningen willen afstoten. Ook zullen hier woningflippers bij zitten, en investeerders die door middel van het splitsen van bestaande panden woningen toevoegen. Uit eerder onderzoek is bekend dat relatief weinig kleine particuliere investeerders weinig van plan zijn hun gehele portefeuille te verkopen, omdat ze niet weten waar ze het geld anders zouden moeten beleggen (Lennartz, Schilder, & van der Staak, 2019). Wel kunnen ze beslissen om de portefeuille om strategische redenen in te laten krimpen.
- Corporaties verkopen aanzienlijk meer woningen dan ze kopen. Vooral aan eigenaar-bewoners, en aan andere corporaties, nauwelijks aan investeerders. Dit strookt met het landelijke beeld van de verkopen door corporaties (Kadaster, 2021). Opvallend is dat naast de verkochte woningen, corporaties ook juist 59 woningen van investeerders hebben aangekocht.
- Investeerders verhandelen onderling veel woningen. Zo kochten kleine investeerders 250 woningen van elkaar. Het is moeilijk te zeggen om wat voor woningen het hier gaat. Mogelijk zijn dit voor een deel woningen die in korte tijd worden opgeknapt en met winst doorverkocht.
- Eigenaar-bewoners hebben meer woningen verkocht dan aangekocht. Per jaar is het verschil tussen ver- en aankoop bij deze groep was in 2018 t/, 2020 378, oftewel 93 woningen per jaar.

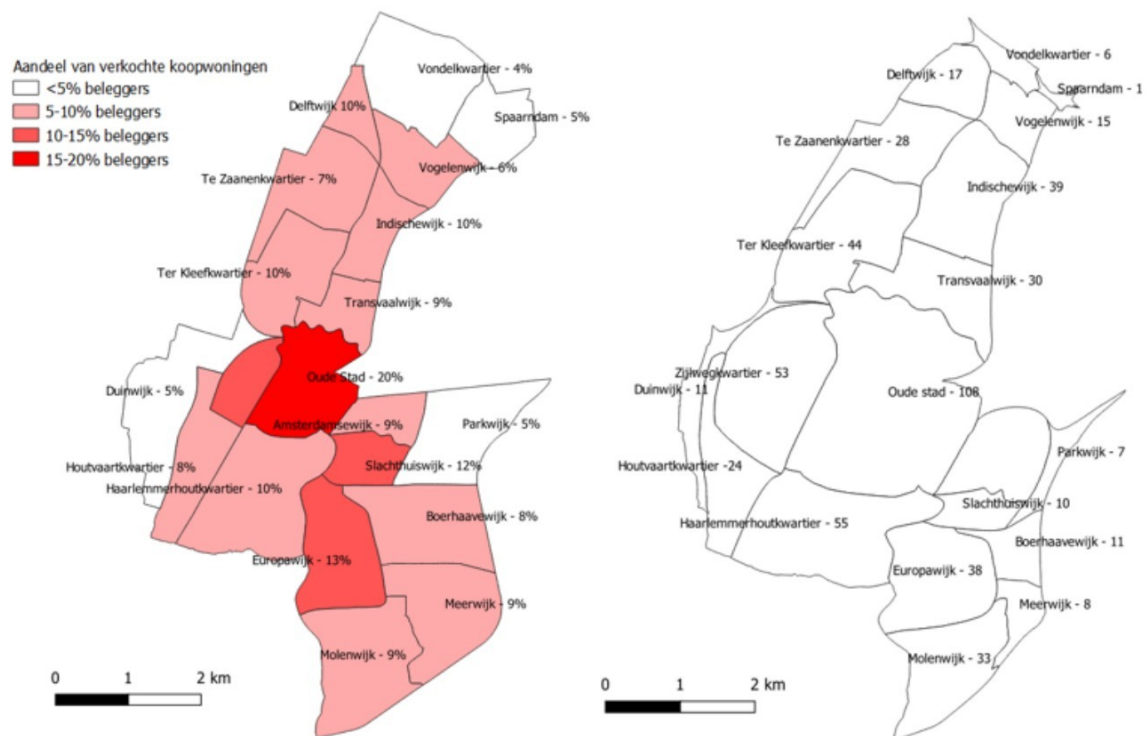
3.3 In welke wijken zijn buy-to-let investeerders in Haarlem vooral actief?

Het aandeel investeerders in de aankopen van koopwoningen verschilt sterk per wijk. Hieronder is per wijk dit aandeel in de 3 tijdvakken te zien. Het aandeel is veruit het hoogst in de Oude Stad. Wat verder opvalt is dat in een aantal wijken in het eerste tijdvak nauwelijks woningen door investeerders werden gekocht, en in het laatste tijdvak rond de 10%. Alleen in Parkwijk is het aandeel afgenomen.

	2009-2013	2014-2017	2018-2020
Oude Stad	8%	13%	20%
Zijlwegkwartier	5%	6%	14%
Europawijk	6%	6%	13%
Slachthuiswijk	4%	4%	12%
Indischewijk	4%	5%	10%
Haarlemmerhoutkwartier	5%	7%	10%
Delftwijk	1%	4%	10%
Ter Kleefkwartier	2%	5%	10%
Amsterdamsewijk	3%	6%	9%
Meerwijk	2%	3%	9%
Transvaalwijk	5%	7%	9%
Molenwijk	3%	2%	9%
Boerhaavewijk	4%	3%	8%
Houtvaartkwartier	4%	3%	8%
Te Zaanenkwartier	2%	3%	7%
Vogelenwijk	3%	5%	6%
Waarder- en Veerpolder	3%	1%	6%
Parkwijk	7%	1%	5%
Spaarndam	0%	3%	5%
Duinwijk	3%	5%	5%
Vondelkwartier	3%	5%	4%

Tabel 5. Aandeel investeerders in transacties koopwoningen per wijk

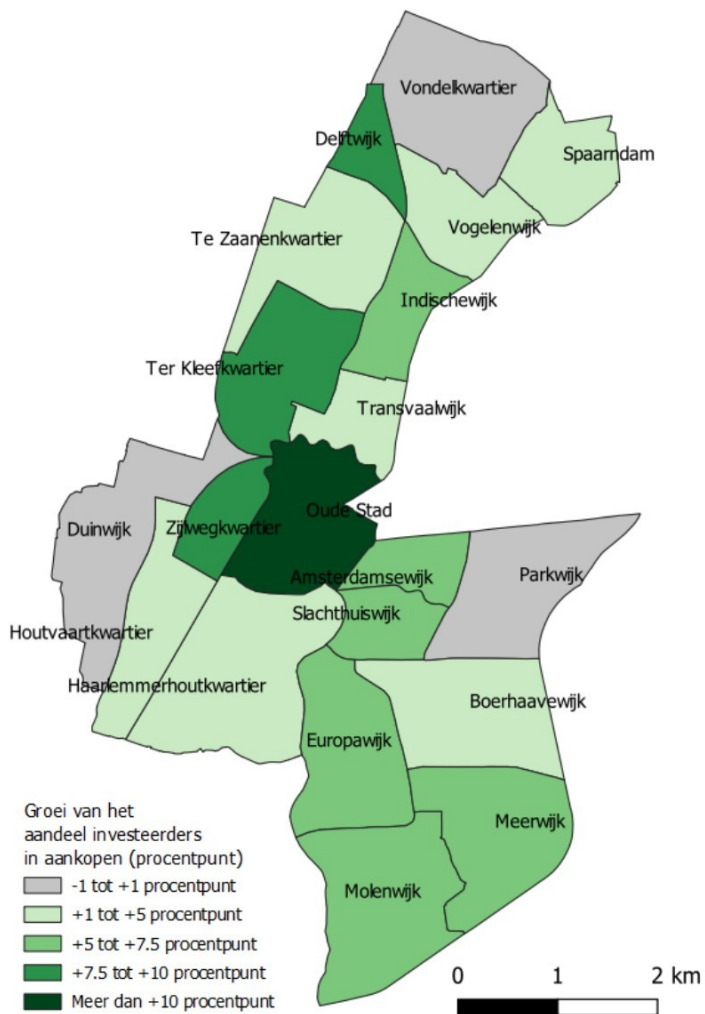
In de figuren hieronder is op de kaart te zien wat het percentage investeerders in de aankopen per wijk was (links), en het absolute aantal (rechts, hierbij zijn de wijken groter of kleiner gemaakt op basis van het aantal investeerders). Investeerders zijn niet op één type wijk gericht. Zowel tussen de centraal gelegen vooroorlogse wijken, als in nieuwere wijken verder van het centrum, bijvoorbeeld in Schalkwijk, bevinden zich wijken waar veel investeerders actief zijn. Wel lijkt het erop dat ze gemiddeld genomen iets vaker kopen in wijken in en rondom het centrum.



Figuur 2. Aandeel (links) en aantal (rechts) investeerders in het tijdvak 2018 t/m 2020. In de kaart rechts zijn de wijken met meer investeerders groter gemaakt en de wijken met minder investeerders kleiner

Wat verder opvalt is dat er een significant verband is tussen de ontwikkeling van woningwaardes en de aankopen door beleggers: de WOZ-waardes zijn de afgelopen 5 jaar in de wijken waar beleggers relatief veel kopen sneller dan gemiddeld gegroeid. Dit zou een prijsopdrijvend effect kunnen betekenen, maar die causaliteit is moeilijk te bewijzen (zie voor een verdieping hierover Hans et al., 2019).

Niet overall is het aandeel investeerders even sterk gegroeid. In figuur 3 is per wijk het verschil in procentpunt te zien tussen het aandeel investeerders in het eerste en het laatste tijdvak. Hierbij springt wederom de Oude Stad eruit, hier is het aandeel investeerders het meest gegroeid.



Figuur 3. Ontwikkeling van het aandeel investeerders in de aankopen van koopwoningen, 2018-2020 t.o.v. 2009-2013

Centrum laat ander beeld zien dan de rest bij de ontwikkeling van de voorraad

De ontwikkeling van de woningvoorraad kan ook ruimtelijk worden geanalyseerd. Dit is gedaan in een eerder onderzoek door ECDW, voor het gehele onderzoek, zie bijlage 1. Wat hierbij vooral opvalt is dat het centrum afwijkt van de rest van Haarlem in de ontwikkeling die de eigendomsverhoudingen doormaken. In heel Haarlem is te zien dat het aandeel corporatiewoningen afneemt en het aandeel particuliere huur toeneemt. Twee dingen zijn afwijkend in het centrum. Ten eerste is particuliere huur er veel sterker toegenomen dan in de rest van de stad: 9 procentpunt. Ten tweede is het aandeel koopwoningen in de voorraad er afgenomen. In de rest van de stad is dit aandeel toegenomen of ongeveer gelijk gebleven. De grote hoeveelheid aankopen door investeerders in het centrum worden dus weerspiegeld in de ontwikkeling van de eigendomsverhoudingen.

	Koop				Particuliere huur		
	2009 t/m 2013	2014 t/m 2017	2018 t/m 2020		2009 t/m 2013	2014 t/m 2017	2018 t/m 2020
Centrum	50%	46%	45%	Centrum	36%	40%	43%
Zuidwest	67%	65%	67%	Zuidwest	17%	19%	20%
Oost	34%	36%	37%	Oost	12%	13%	13%
Noord	64%	61%	63%	Noord	13%	16%	15%
Schalkwijk	35%	35%	37%	Schalkwijk	8%	9%	12%

Tabel 6. *Ontwikkeling woningvoorraad per eigendomsvorm en per stadsdeel*

3.4 In hoeverre concurreren investeerders in Haarlem met koopstarters?

Aandeel koopstarters daalt

In de periode 2018-2020 ging 32% van de koopwoningen naar zgn. koopstarters. Dit was minder dan in 2009-2013 en 2014-2017, toen deze aandelen respectievelijk op 41% en 36% lagen. De meeste andere categorieën zijn redelijk gelijk gebleven. De twee categorieën kopers die in aandeel zijn toegenomen, zijn investeerders, en mensen die een tweede woning kopen (voor meer informatie over deze categorie, zie hoofdstuk 2).

Wat opvalt aan de cijfers, is het aandeel doorstromers (mensen die een koopwoning verlaten), sinds 2009 redelijk stabiel is, op rond de 50% van de aankopen. Dit is te verklaren: in tegenstelling tot koopstarters heeft deze groep vaak overwaarde van een vorige woning in te zetten, waardoor ze meer kunnen betalen. Ook zijn deze mensen gemiddeld ouder en hebben ze dus een hoger inkomen. Bij stijgende huizenprijzen is het dus te verwachten dat deze groep zich kan handhaven, terwijl het voor koopstarters moeilijker wordt. Ten opzichte van het eerste tijdvak is er geen sprake van een absolute afname van het aantal koopstarters. In 2009-2013 kochten koopstarters per jaar nog 433 koopwoningen. In 2018-2020 was dit 604 per jaar. Koopstarters zijn dus niet minder gaan kopen, de rest is vooral veel meer gaan kopen.

Investeerders en koopstarters per wijk

Op wijkniveau is er een negatief verband tussen de ontwikkeling van beide groepen. In wijken waar het aandeel investeerders in de aankopen sterker is gegroeid, is het aandeel koopstarters in de aankopen sterker gedaald.

De Oude Stad springt eruit wat betreft het aandeel koopstarters. Dat is hier bijna gehalveerd: 39% in 2009-2013 en 21% in 2018-2020. Het aandeel investeerders is in diezelfde tijd gestegen van 8% naar 20%. In absolute zin is het aantal jaarlijks door investeerders gekochte woningen in dit gebied verviervoudigd. Ook is het aandeel investeerders hier al het hoogst van heel Haarlem, en waren er om te beginnen al minder koopwoningen beschikbaar, omdat er hier veel huurwoningen in de voorraad zitten. Dit alles doet vermoeden dat het door de komst van investeerders moeilijker is geworden voor starters om in deze wijk een huis te kopen. Dit is echter niet op basis van bovenstaande cijfers te concluderen. Een andere wijk die eruit springt is Delftwijk. In 2009 t/m 2013 kochten koopstarters hier nog 58% van de vrijkomende koopwoningen, in 2018 t/m 2020 was dit nog slechts 28%. Deze afname komt slechts deels op het conto van investeerders, ook doorstromers zijn hier aanzienlijk meer gaan kopen.

Hieronder staan de percentages koopstarters en investeerders per wijk in het derde tijdvak (2018 t/m 2020).

Wijk	Aandeel koopstarters	Aandeel investeerders
Oude Stad	21%	20%
Haarlemmerhoutkwartier	20%	10%
Zijlwegkwartier	38%	14%
Ter Kleefkwartier	27%	10%
Indischewijk	42%	10%
Europawijk	45%	13%
Molenwijk	35%	9%
Transvaalwijk	47%	9%
Amsterdamsewijk	47%	9%
Te Zaanenkwartier	29%	7%
Houtvaartkwartier	28%	8%

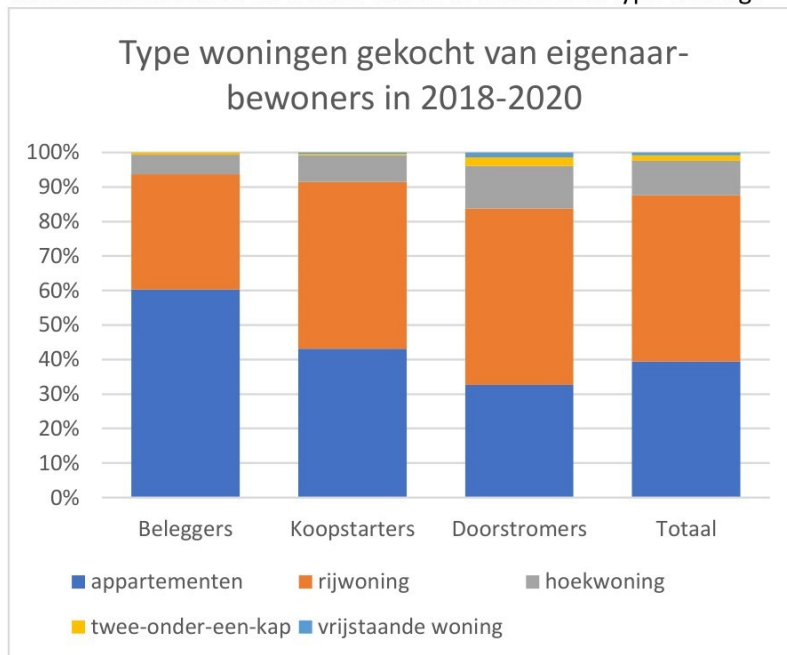
Delftwijk	28%	10%
Vogelenwijk	41%	6%
Boerhaavewijk	43%	8%
Duinwijk	15%	5%
Slachthuiswijk	34%	12%
Meerwijk	25%	9%
Parkwijk	29%	5%
Vondelkwartier	39%	4%
Waarder- en Veerpolder	29%	6%
Spaarndam	21%	5%

Tabel 7. Aandeel koopstarters en investeerders per wijk (2018 t/m 2020)

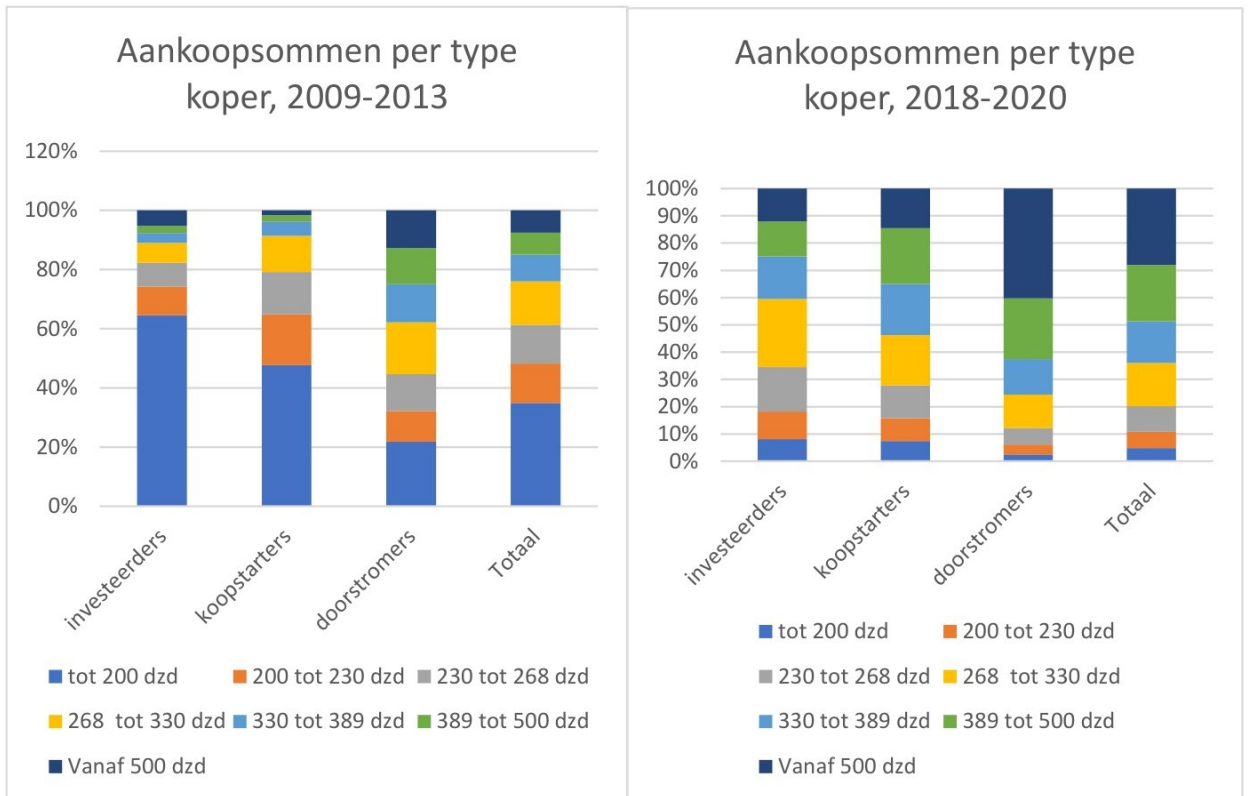
Investeerders en koopstarters kopen grotendeels dezelfde typen woningen

Naast het type buurt waarin beide groepen geïnteresseerd zijn, hebben we ook cijfers over het soort huis dat ze kopen. Ook hierbij richten ze zich vaak op hetzelfde deel van de markt. Hieronder is dit te zien voor het woningtype. Investeerders kopen bovengemiddeld vaak appartementen. Dit past ook bij het ruimtelijke patroon, namelijk dat ze vooral aankopen in de centraal gelegen buurten. 17% van de in 2018-2020 verkochte appartementen ging naar investeerders.

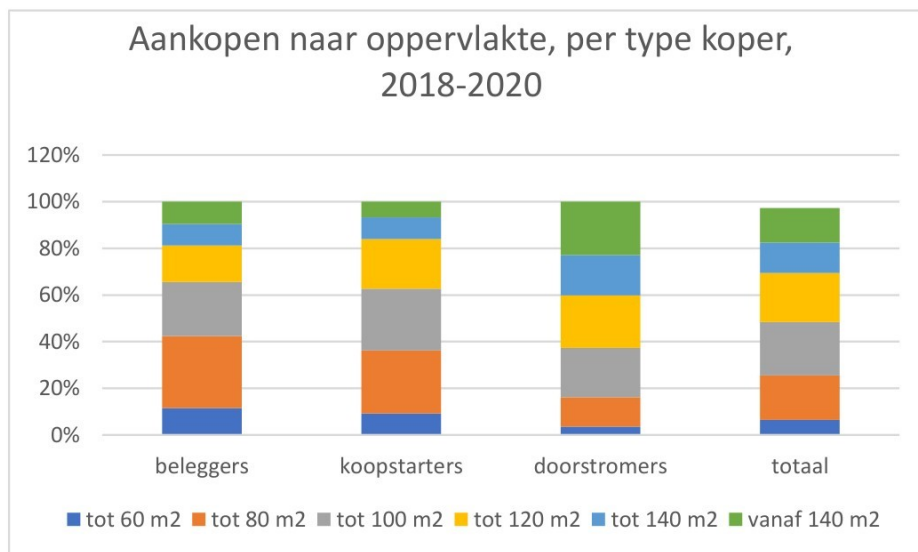
Doorstromers kopen vaker vrijstaande, twee-onder-een-kap, en hoekwoningen. Koopstarters zitten tussen investeerders en doorstromers in wat betreft type woning.



Figuur 4. Type woningen gekocht door eigenaar-bewoners in 2018-2020



Figuur 5. Aankoopssommen per type koper, 2009-2013 (links) en 2018-2020 (rechts)



Figuur 6. Aankopen van koopwoningen naar oppervlakte per type koper, 2018-2020

De prijzen van de aangekochte woningen onderstrepen dit beeld. De doorstromers zijn van de 3 groepen het meest actief in het duurdere segment, en de investeerders het minst. De koopstarters zitten hier tussenin. Zowel investeerders (60%) als koopstarters (46%) kochten in de periode 2018 t/m 2020 het grootste deel van hun woningen in het segment tot €330.000. Van alle woningen die in dit segment werden verkocht, ging 45% naar een koopstarter, en 18% naar een investeerder.

Qua oppervlakte zitten investeerders en koopstarters ook veelal in dezelfde categorie, terwijl doorstromers zich meer richten op de grotere woningen. 42% van de woningen die investeerders

kochten was kleiner dan 80m², bij de koopstarters was dit 38%, over alle kopers gemiddeld was het 26%. Doorstromers kopen slechts 17% van hun woningen in dit segment.

Wat opvalt, is dat investeerders de afgelopen 10 jaar richting starters zijn opgeschoven wat betreft de prijs die ze betalen. Beide groepen zijn meer gaan betalen vanwege de sterk gestegen huizenprijzen. De stijging van de bedragen die investeerders betalen in 2018-2020 t.o.v. 2009-2013 is echter groter dan die stijging bij de koopstarters. Het verschil tussen het type woning dat beide groepen kopen wordt dus steeds kleiner, en daarmee is het mogelijk dat beide groepen meer met elkaar zijn gaan concurreren.

Beeld strookt met landelijke data

Dit laatste punt komt overeen met een onderzoek van het Kadaster naar dit onderwerp (Hans et al., 2019). De verklaring die hiervoor wordt gegeven door de onderzoekers, is de schaarste op de woningmarkt. Voorheen hadden koopstarters meer keuze, en konden de meer vermogende koopstarters ook woningen in de iets hogere marktsegmenten kopen. Investeerders kochten vooral goedkope woningen, vanwege de goede rendementen in dat segment. In de huidige markt zijn steeds meer, ook meer vermogende, koopstarters aangewezen op het onderste deel van de markt. Investeerders kopen hier ook nog steeds de meeste van hun woningen. Daardoor vissen ze meer dan voorheen in dezelfde vijver.

Op basis van de bovenstaande informatie is het aannemelijk dat investeerders en koopstarters deels in dezelfde woningen geïnteresseerd zijn en dus met elkaar concurreren. Wel kopen koopstarters gemiddeld nog altijd iets duurdere en grotere woningen, waardoor bovenstaande slechts voor een deel van hen opgaat. Koopstarters zijn geen homogene groep. Er zijn verschillende typen te onderscheiden, bijvoorbeeld koopstarters die alleen een woning kopen en koopstarters die als stel kopen, of zelfs stellen waarbij één van de twee al een koopwoning verlaat. Het kadaster heeft onderzoek gedaan naar deze verschillende typen (Plegt, 2021). Hierin wordt aangetoond dat jongere koopstarters die alleen kopen, aanzienlijk minder besteden dan oudere koopstarters die samen kopen. Ook neemt het aandeel van deze eerste groep in de aankopen af. Het is aannemelijk dat juist die eerste groep meer concurreert met investeerders, aangezien ze net als investeerders vooral gericht is op goedkopere woningen. Er zijn steeds minder van deze woningen beschikbaar door de hogere prijzen, dus het is ook logisch dat het aandeel van deze groep afneemt. De aanwezigheid van investeerders helpt hier in ieder geval niet bij.

3.5 Buy-to-let en leefbaarheid

De opkoopbescherming kan, naast schaarste, ook worden ingevoerd met leefbaarheid als argument. Reden hiervoor is dat er situaties denkbaar zijn waarin het opkopen van woningen zorgt voor een verminderde leefbaarheid, bijvoorbeeld als gevolg van verminderde sociale cohesie door een hoger verloop van bewoners. Er is daarom ook gekeken naar leefbaarheidscijfers in relatie tot de aankoop van woningen door investeerders en het percentage particuliere huur in buurten.

Er is een verband tussen buurtverloedering en leefbaarheid het aandeel koopwoningen, maar niet met particuliere huurwoningen

Eerder is door afdeling ECDW onderzoek gedaan naar het verband tussen leefbaarheid en verschillende wijk-kenmerken. Voor de gehele tabel met statistische verbanden, zie bijlage 2. In dit onderzoek wordt uit dit onderzoek geput. In Haarlem is op wijkniveau informatie beschikbaar over hoe bewoners de leefbaarheid ervaren. Dit is gevat in twee cijfers die door bewoners in enquêtes wordt gegeven aan de wijk. Het eerste cijfer gaat over zogenaamde buurtverloedering, bijvoorbeeld door vandalisme of afval op straat. Hierbij duidt een hoger cijfer een hogere ervaren mate van buurtverloedering aan. Het tweede cijfers is het 'rapportcijfer prettig om te wonen'. Dit is een cijfer afkomstig uit de veiligheidsmonitor van het CBS (CBS, 2019). Bewoners wordt hier gevraagd hoe prettig ze de wijk vinden om te wonen op een schaal van 1 tot 10.

Wijk	Buurtverloedering (10 = slechtst)	Prettig om te wonen (10 = best)	% Koopwoningen	% Particuliere huurwoningen	% Aankopen door investeerders	Gemiddelde woonduur op het huidige adres (jaar)
Amsterdamsewijk	5,3	7	43%	15%	9%	12
Boerhaavewijk	5,5	6,6	38%	14%	8%	15
Delftwijk	5,7	7,1	37%	6%	10%	12
Duinwijk	1,2	8,4	71%	17%	5%	11
Europawijk	5,2	6,8	36%	16%	13%	12
Haarlemmerhoutkwartier	4,2	7,9	64%	20%	10%	13
Houtvaartkwartier	3,3	8	68%	17%	8%	12
Indischewijk	3,6	7,4	65%	14%	10%	10
Meerwijk	5,5	6,2	20%	11%	9%	13
Molenwijk	4,9	7,4	55%	7%	9%	8
Oude Stad	4,4	8	45%	43%	20%	13
Parkwijk	4,7	7	38%	15%	5%	11
Slachthuiswijk	5,6	6,7	24%	7%	12%	13
Spaarndam	2,3	8,2	56%	19%	5%	11
Te Zaanenkwartier	3,9	8	75%	14%	7%	9
Ter Kleefkwartier	3,1	8,2	71%	18%	10%	10
Transvaalwijk	5,2	7,4	56%	26%	9%	9
Vogelenwijk	4,3	7,6	76%	10%	6%	12
Vondelkwartier	4,5	7,4	54%	6%	4%	7
Waarder- en Veerpolder	5,5	7,5	55%	19%	6%	10
Zijwegkwartier	3,2	8,1	66%	23%	14%	9

Tabel 8. *Mate van buurtverloedering, rapportcijfer prettig wonen, percentage koop- en particuliere huurwoningen, aandeel aankopen door investeerders, gemiddelde woonduur op huidige adres (bron: Haarlem in Cijfers, 2021; CBS, 2019)*

Deze cijfers kunnen in verband worden gebracht met de verdeling van de woningvoorraad. In bovenstaande tabel staan diverse van deze gegevens per wijk gecombineerd. Hierbij valt op dat bewoners wijken met meer koopwoningen in enquêtes een slechtere score geven aan de mate van buurtverloedering. Voor 'prettig om te wonen' geven ze juist een beter cijfer. Op basis hiervan kan gesteld worden dat wijken met meer koopwoningen een hogere mate van leefbaarheid kennen. Het is niet te zeggen of het hier gaat om een causaal verband. Eenzelfde verband is er niet gevonden voor het percentage particuliere huurwoningen: er is geen significante correlatie tussen het aandeel particuliere huurwoningen en de mate van leefbaarheid. Dit verband is er ook niet voor het aandeel aankopen door investeerders.

De Oude Stad en het Zijlwegkwartier, de 2 wijken met de grootste rol voor beleggers, scoren gemiddeld op buurtverloedering en bovengemiddeld op 'prettig om te wonen'. De Slachthuiswijk en Europawijk springen eruit als wijken met een hoge mate van buurverloedering en een lage score voor prettig om te wonen, en veel aankopen door beleggers. Dit zijn dus wijken die opvallen wat betreft leefbaarheid en woningbeleggers. Wel is er in die wijken de voorraad (nog) weinig particuliere verhuur.

Wijken met meer particuliere verhuur kennen een groter verloop

Er is een groot aantal redenen te bedenken voor het verband tussen koopwoningen en leefbaarheid aan te wijzen, waarvan niet allen even relevant zijn voor dit onderzoek. Een factor die zou kunnen meespelen is het feit dat huurders gemiddeld korter in een woning blijven dan woningbezitters. Dit zorgt voor een hoger verloop van mensen in de wijk, en daarmee mogelijk een lagere sociale cohesie. Er is in bovenstaande tabel sprake van een significante correlatie tussen de gemiddelde woontijd op een adres en het percentage particuliere wijk in de voorraad. Bij een hoger percentage particuliere huurwoningen is de gemiddelde woontijd korter. Het omgekeerde geldt voor het percentage koopwoningen en de gemiddelde woontijd. Ook is er een significant verband tussen de woontijd en de scores voor prettig om te wonen en buurtverloedering. Wijken met een kortere woontijd scoren op beiden slechter. De Transvaalwijk en het Zijlwegkwartier vallen op door een hoog percentage particuliere verhuur in de voorraad (het hoogst na de Oude Stad) en een lage gemiddelde woontijd (laagste na Molenwijk en Vondelkwartier).

Naast kwantitatieve ook kwalitatieve informatie over leefbaarheid: meldingen uit de wijkraden

Naast bovenstaande getalsmatige informatie zijn er de afgelopen tijd ook diverse meldingen binnengekomen via de wijkraden over leefbaarheid die een relatie hebben met buy to let. Dit betreft meldingen in onder andere de Oude Stad en het Haarlemmerhoutkwartier. Bewoners klagen bijvoorbeeld over beleggers die een groot aandeel van de woningen in een straat aankopen voor (short-stay) verhuur. Hierdoor wonen er steeds andere mensen op een adres en vermindert het buurtgevoel in de straat. Een andere klacht betreft de verhuur aan arbeidsmigranten. Ook deze verblijven steeds maar kort op het adres en kennen een zeer hoog verloop. Hierbij wordt ook geklaagd over de gebrekkige communicatie met de verhuurder. Er zijn ook veel verhuurders die zich niet met dit soort praktijken bezighouden en een goede reputatie hebben. Dit soort incidenten laat echter wel zien dat buy-to-let in bepaalde gevallen kan leiden tot verminderde leefbaarheid. In 2020 is er door bewoners een petitie gestart tegen de opkoop door investeerders. Deze is ruim 1100 keer ondertekend (Geist, 2020). Daarnaast zijn er ook via diverse VvE's vragen bij de gemeente binnengekomen om iets te doen aan de aankopen door investeerders.

3.6 Overzichtstabel wijkgegevens

In tabel 10 is een overzicht opgenomen van (bijna) alle in dit rapport besproken gegevens per wijk. Hierin zijn wijken met een bovengemiddeld aandeel beleggers in de aankopen van koopwoningen (>10%) of een bovengemiddeld aandeel particuliere verhuur in de woningvoorraad (>18%) blauw gemaakt.

	2009 t/m 2013	2018 t/m 2020	2009 t/m 2013	2018 t/m 2020	2018-2020 tov 2009-2013	2018 t/m 2020	2018 t/m 2020	2018 t/m 2020	2018 t/m 2020	2019	2019	2021
Wijk	Aandeel koopstarters (in aankopen)	Aandeel koopstarters (in aankopen)	Aandeel investeerders (in aankopen)	Aandeel investeerders (in aankopen)	Groei aandeel investeerders (procentpunt)	Aantal aankopen koopstarters per jaar	Aantal aankopen investeerders per jaar	% Koopwoningen (voorraad)	% Particuliere huurwoningen (voorraad)	Buurtverloeding (10 = slechtst)	Prettig om te wonen (10 = best)	Gemiddelde woonduur (jaar)
Amsterdamsewijk	50%	47%	3%	9%	6	47	9	43%	15%	5,3	7	12
Boerhaavewijk	53%	43%	4%	8%	5	19	4	38%	14%	5,5	6,6	15
Delftwijk	57%	28%	1%	10%	9	16	6	37%	6%	5,7	7,1	12
Duinwijk	28%	15%	3%	5%	1	12	4	71%	17%	1,2	8,4	11
Europawijk	56%	45%	6%	13%	7	45	13	36%	16%	5,2	6,8	12
Haarlemmerhoutkwartier	21%	20%	5%	10%	5	37	18	64%	20%	4,2	7,9	13
Houtvaartkwartier	34%	28%	4%	8%	4	29	8	68%	17%	3,3	8	12
Indischewijk	49%	42%	4%	10%	7	53	13	65%	14%	3,6	7,4	10
Meerwijk	48%	25%	2%	9%	7	7	3	20%	11%	5,5	6,2	13
Molenwijk	52%	35%	3%	9%	6	42	11	55%	7%	4,9	7,4	8
Oude Stad	39%	21%	8%	20%	12	38	36	45%	43%	4,4	8	13
Parkwijk	43%	29%	7%	5%	-1	12	2	38%	15%	4,7	7	11
Slachthuiswijk	45%	34%	4%	12%	7	10	3	24%	7%	5,6	6,7	13
Spaarndam	14%	21%	0%	5%	5	1	0	56%	19%	2,3	8,2	11
Te Zaanenkwartier	36%	29%	2%	7%	5	37	9	75%	14%	3,9	8	9
Ter Kleefkwartier	28%	27%	2%	10%	8	40	15	71%	18%	3,1	8,2	10
Transvaalwijk	55%	47%	5%	9%	4	52	10	56%	26%	5,2	7,4	9
Vogelenwijk	46%	41%	3%	6%	3	33	5	76%	10%	4,3	7,6	12
Vondelkwartier	35%	39%	3%	4%	1	19	2	54%	6%	4,5	7,4	7
Waarder- en Veerpolder	37%	29%	3%	6%	3	5	1	55%	19%	5,5	7,5	10
Zijlwegkwartier	43%	38%	5%	14%	9	47	18	66%	23%	3,2	8,1	9

Tabel 9. Overzicht wijkgegevens uit dit rapport

4. Bronvermelding

- Beckerman, S. (2021). Beleggers op de woningmarkt. Kamervragen gesteld aan minister Ollongren, Ingezonden 29 juli 2021, code 2021Z14048
- Bosch, A. (2020). "Kopen om te verhuren is slecht en zou verboden moeten worden" De Volkskrant. Geraadpleegd via <https://www.volkskrant.nl/columns-opinie/kopen-om-te-verhuren-is-slecht-en-zou-verboden-moeten-worden~b870ebef/>
- CBS (2019). Veiligheidsmonitor. <https://www.cbs.nl/nl-nl/publicatie/2020/10/veiligheidsmonitor-2019> Geraadpleegd op 17-09-2021
- CBS (2019). Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio. Geraadpleegd via: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?ts=1548325268819>
- Conijn, J., Meertens, M., Schilder, F. (2019). Buy-to-let verdringt starter van de woningmarkt. Amsterdam School of Real Estate, onderzoekspaper 2019-03, juli 2019
- de Vries, P. (2019). Particuliere verhuurders. Aan- en verkopen en het behaalde huurrendement. Presentatie op het wooncongres 2019, 04-04-2019, geraadpleegd op 27-08-2021 via <http://docplayer.nl/144090092-Particuliere-verhuurders.html>
- Henk Geist, 2020. "Haarlems echtpaar start petitie tegen huisjesmelkers". Haarlems Dagblad. Geraadpleegd op 17-09-2021 via https://www.haarlemsdagblad.nl/cnt/dmf20200220_75949349
- Hans, L., van der Harst, F., Tillema, M., de Vries, P., Francke, M. (2019) Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt. Onderzoek naar mogelijke prijseffecten
- Haarlem in Cijfers (2021). Voorraad woningen naar eigendom, wijkindeling. https://haarlem.incijfers.nl/databank?cat_open_code=cgdhajcSmdXLhf Geraadpleegd op 17-09-2021
- Kromhout, S., Mulder, R. (2017). *Particuliere verhuur in Haarlem. Ontwikkelingen in de voorraad en het aanbod*. Onderzoeksrapport van RIGO in opdracht van gemeente Haarlem
- Kadaster. (2021). Verkopen woningcorporaties: alle data op een rij. Bericht op de website van het kadaster, geraadpleegd via <https://www.kadaster.nl/-/verkopen-woningcorporaties-alle-data-op-een-rij> op 30-08-2021.f
- Van der Hars, f., de Vries, P. (2019). Kopen om te verhuren. Onderzoek naar veranderingen in eigendomsverhoudingen op de woningmarkt. Onderzoeksrapport van het Kadaster in opdracht van de Raad voor Leefomgeving en Infrastructuur
- Hans, L., de Plegt, M., de Vries, P. (2020). Buy-to-let in Maastricht, Rotterdam en Utrecht Omvang, dynamiek en de verhouding met koopstarters. Onderzoeksrapport van het Kadaster
- Kullberg, J. en M. Ras (2020). Wonen. In: De sociale staat van Nederland: 2020. Geraadpleegd op 26-08-2021 via <https://digitaal.scp.nl/ssn2020/wonen>.
- Lennartz, C., Schilder, F. en van der Staak, M. (2019) Particuliere verhuurders op de Nederlandse woningmarkt. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving
- Sarah de Koff, 2021. "Geef starters een eerlijke kans op de woningmarkt". NRC. Geraadpleegd op 26-08-2021 via <https://www.nrc.nl/nieuws/2021/02/26/geef-starters-een-eerlijke-kans-op-de-woningmarkt-a4033456>
- [Plegt, M. \(2021\). Onderzoek koopstarters. Verschillende typen koopstarters door de jaren heen. Onderzoeksrapport van het Kadaster.](#)
- Vlak, A., M. van Middelkoop, F. Schilder en M. Eskinasi (2017). Perspectieven voor het middensegment van de huurwoningmarkt: Verkenning van maatregelen ter bevordering van het aanbod. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- de Voogt, S. (2019) "'Koopstarters' in Amsterdam leggen het af tegen beleggers" NRC. Geraadpleegd via <https://www.nrc.nl/nieuws/2019/07/17/koopstarters-in-amsterdam-leggen-het-af-tegen-beleggers-a3967476>

Wind, B., C. Dewilde en J. Doling (2019) Secondary property ownership in Europe: contributing to asset-based welfare strategies and the 'really big trade-off' *International Journal of Housing Policy* (2019): 1-28.

Wind, B. (2018). De opkomst van private verhuur in Nederland. *Beleid en Maatschappij* (2018): 3

Wisman, H. (2021). Keep-to-let. Iets meer woningen vastgehouden als belegging.

Onderzoeksrapport van het Kadaster.

Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,
14 september 2021

Tekst:  J

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl

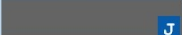
5. Bijlage 1. Onderzoeksrapport
"Koopstarters in WiMRA en ontwikkeling
koopsector met statistische gegevens"



**Gemeente
Haarlem**

Koopstarters in WiMRA en ontwikkeling koopsector met statistische gegevens en

3 september 2021

 - ECDW

Inhoud

1.	Inleiding en inhoud	32
2.	WOZ-waarde van de woningen van koopstarters	33
3.	Ruimtelijke spreiding koopstarters over de stadsdelen	34

Samenvatting

Koopstarters wonen vaker in goedkope(re) koopwoningen dan alle bewoners in koopwoningen. Ze wonen relatief vaker in Schalkwijk en in Noord en minder vaak in het Centrum en in Zuid-West. Die verschillen tussen de stadsdelen kunnen worden verklaard door de prijsopbouw van de voorraad koopwoningen in de beschouwing te betrekken. Schalkwijk is het goedkoopst en Noord is goedkoper dan het Centrum en Zuid-West.

Het Centrum neemt een bijzondere positie in. Hier zijn relatief veel particuliere huurwoningen in de vrije sector (25% van de voorraad) terwijl het om 8% gemiddeld gaat in Haarlem. Ook Zuid-West heeft een aandeel (net) boven het gemiddelde (9%) terwijl de overige stadsdelen een positie onder het gemiddelde hebben. Een dure koopwoningenvoorraad gaat dus samen met meer particuliere vrije sector huurwoningen, ook minder koopstarters dus, en vice versa.

Ook in een ander opzicht wijkt het Centrum af. Het beeld van een structurele groei van de koopsector in de periode 2005-2021 komt namelijk in alle stadsdelen naar voren maar niet in het Centrum. In het Centrum blijkt het aantal koopwoningen door de tijd heen min of meer constant te zijn gebleven (gemiddeld 3.560 woningen in de periode 2005-2021).

1. Inleiding en inhoud

Met de Haarlemse gegevens van het WiMRA 2019, gebaseerd op 4.186 respondenten, kan de huidige woningmarktpositie in beeld worden gebracht: doorstromer, starter, binnenlandse vestiger of buitenlandse vestiger. Door de starters in koopwoningen te selecteren ontstaat een beeld van de in deze rapportage centraal staande koopstarters.

De woningmarktpositie koopstarter kan recent zijn verworven maar ook al enige tijd geleden: het gaat dus niet per definitie om een recente gebeurtenis maar om de positie op zichzelf, die men mogelijk al meerdere jaren heeft. Het blijkt dat de helft van de koopstarters na 2000 in de koopwoning is komen wonen, 27% na 2010. Door de huidige WOZ-waarde van alle koopstarters te gebruiken (peiljaar van het WiMRA is 2019) en niet het aankoopbedrag, worden deze woningen – die door de tijd heen zijn betrokken - meer met elkaar vergelijkbaar.

Het beeld van de koopstarters is gebaseerd op 245 respondenten. In gewogen aantallen betreft het 4.170 woningen (foutenmarge: 6%; iets ruimer dan de gebruikelijke 5% bij een 95% betrouwbaarheidsniveau).

Alle WiMRA-cijfers in dit rapport zijn ontleend aan een bestand dat is gewogen met de weegfactor om tot het aantal woningen in de populatie te kunnen komen (weegwon). In een bijlage zijn naast de WiMRA-cijfers ook nog statistische gegevens over de ontwikkeling van de koopsector opgenomen (bron: Feiten en cijfers van de gemeente Haarlem).

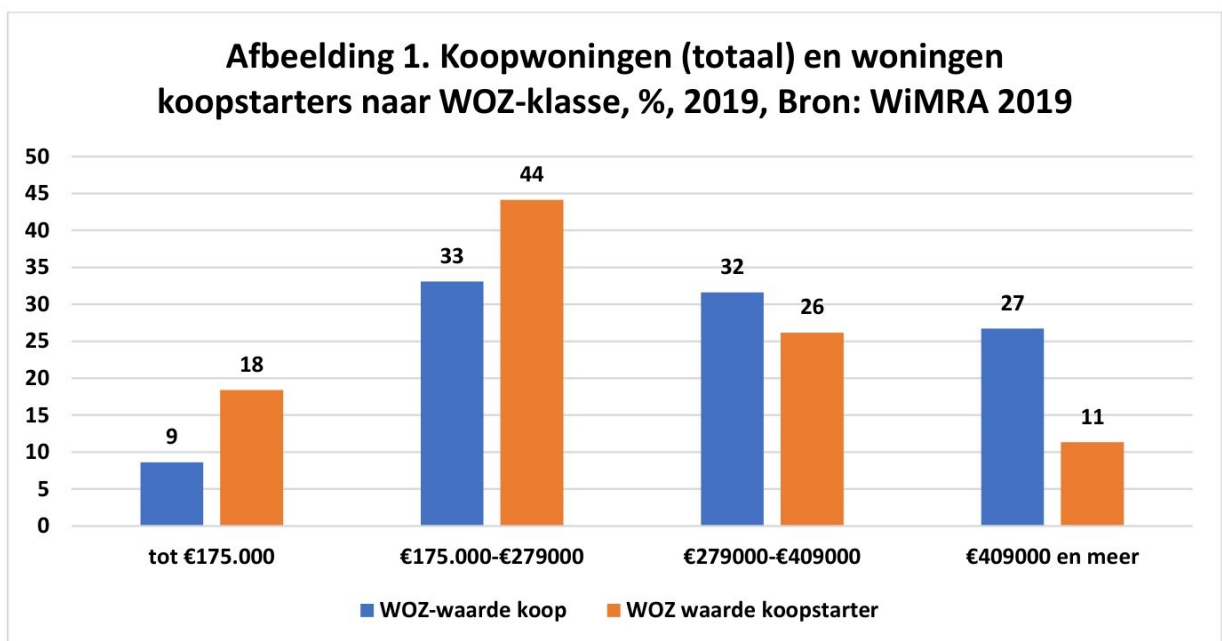
Achtereenvolgens wordt hieronder ingegaan op:

- WOZ-waarde van de woningen van koopstarters (2, p. 3);
- Ruimtelijke spreiding koopstarters over de stadsdelen (3, p. 3);
- WOZ-waarde koopwoningen per stadsdeel (4, p. 4);
- Aandeel vrije particuliere huursector in de voorraad per stadsdeel (5, p. 5).
- ontwikkeling koopsector (6, p. 6);
- Bijlage: cijfermateriaal ontwikkeling koopsector (p. 7).

2. WOZ-waarde van de woningen van koopstarters

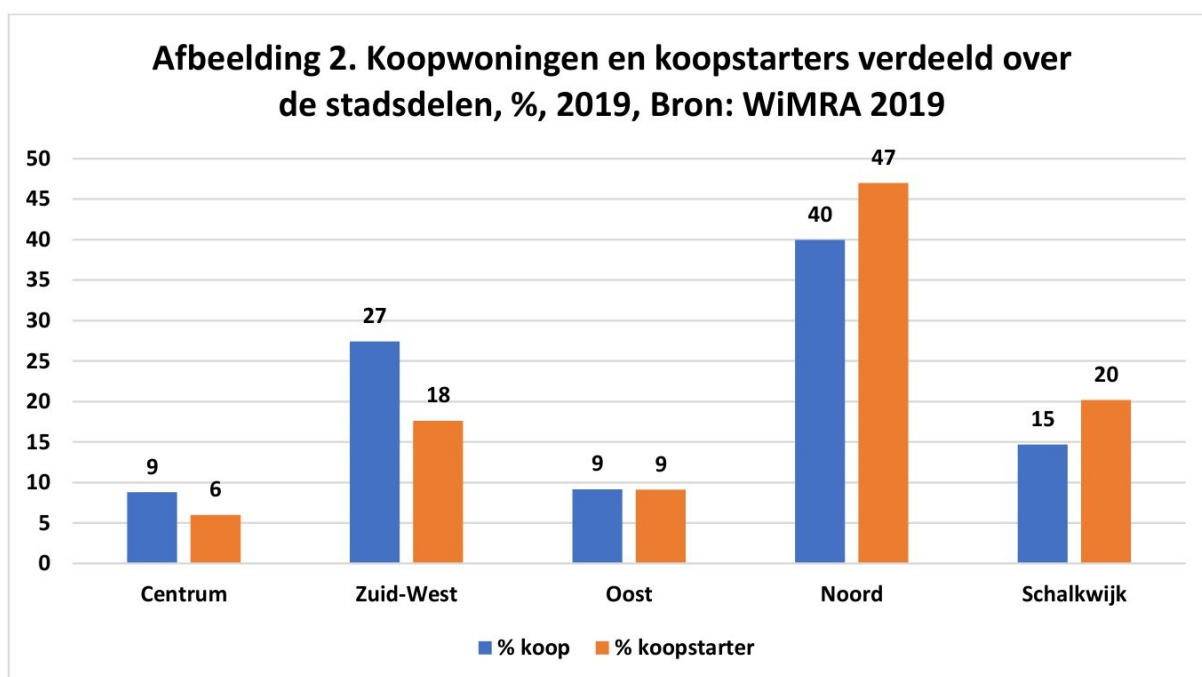
Koopstarters wonen (zoals te verwachten valt) vooral in goedkope woningen. 62% woont in een goedkope koopwoning met een WOZ-waarde tot 279.000 euro terwijl dat aandeel 42% is voor de hele koopsector. Ruim een kwart (26%) bewoont een middeldure koopwoning en dat is een lager aandeel dan alle koopwoningbezitters (32%). 'Slechts' 11% woont in een dure koopwoning vanaf 409.000 euro en voor alle bewoners in koopwoningen is dat 27%.

De gemiddelde WOZ-waarde voor de koopsector als geheel bedraagt 348.000 euro. Voor de woningen waar koopstarters in wonen is dit bedrag 266.000 euro.



3. Ruimtelijke spreiding koopstarters over de stadsdelen

In afbeelding 2 zijn de koopstarters, en ook alle koopwoningen, verdeeld over de stadsdelen. In Schalkwijk en in Noord blijken meer koopstarters te wonen dan het aandeel koopwoningen in deze stadsdelen doet vermoeden; in totaal woont 67% van de koopstarters in beide stadsdelen terwijl het aandeel van deze stadsdelen in de voorraad koopwoningen 55% is. Voor Centrum en Zuid-West geldt het omgekeerde en in Oost zijn beide percentages gelijk aan elkaar.



4. WOZ-waarde koopwoningen per stadsdeel

In afbeelding 3 is de opbouw van de koopsector naar WOZ-classes weergegeven per stadsdeel. Ook het profiel van de koopstarters is afgebeeld.

Het profiel van de koopstarters lijkt nog het meest op het profiel van Schalkwijk en dat maakt het verklaarbaar dat het aandeel koopstarters hier relatief hoog is (zie ook afbeelding 2).

Schalkwijk kan veel aanbod bieden in de goedkope voorraad koopwoningen tot 279.000 euro.

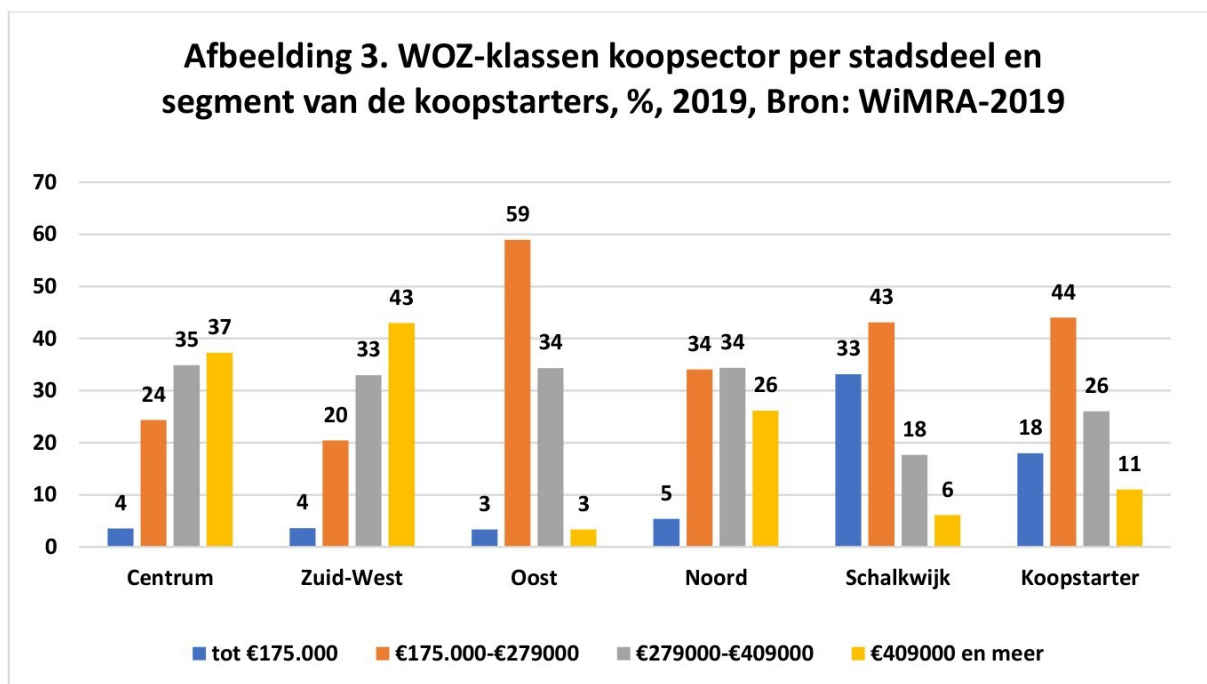
Ruim driekwart van de voorraad koopwoningen (76%) is hier een goedkope koopwoning. 18% is middelduur en 6% is duur. Het aandeel woningen vanaf 279.000 euro is hier beperkt (24%).

Het relatief hoge aandeel koopstarters in Noord is – ten opzichte van Centrum en Zuid-West - verklaarbaar door de grotere omvang van de goedkope voorraad koopwoningen tot 279.000 euro (39% van de koopwoningen is zo'n woning in Noord tegenover respectievelijk 28% en 24% in het Centrum en in Zuid-West). Centrum en Zuid-West vallen daarnaast op door de grotere omvang dure koopwoningen vanaf 409.000 euro (daarvan staan er hier relatief meer dan in Noord; zie afbeelding 3).

Oost heeft veel potentie door relatief veel goedkope koopwoningen in de WOZ-klasse 175.000 euro tot 279.000 euro (59%).

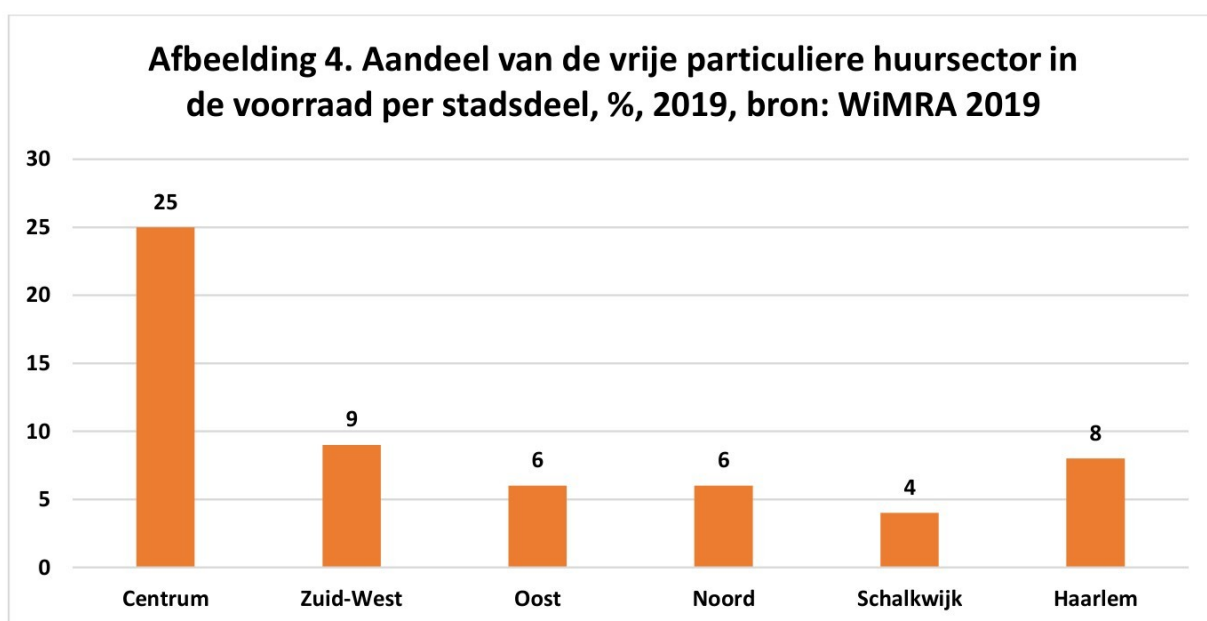
De beschikbare gegevens van koopstarters in Schalkwijk en Noord (respectievelijk 47 en 114 respondenten) bevestigen indicatief het beeld dat afbeelding 3 suggereert: in Schalkwijk stappen koopstarters goedkoper in dan in Noord. De gemiddelde WOZ-waarde van de 47 koopstarters in Schalkwijk is namelijk 171.000 euro en van de 114 koopstarters in Noord is dat 295.000 euro (gemiddelde Haarlem: 266.000 euro).

Bovenstaande beeld voor de koopsector is voor Centrum gebaseerd op 126 respondenten in WiMRA 2019 en dus meer indicatief (Schalkwijk: 434; Noord: 1.143; Oost: 310; Zuid-West: 732).



5. Vrije particuliere huursector (per stadsdeel)

8% van de Haarlemse voorraad betreft een vrije particuliere huurwoning. In Schalkwijk (4%), Noord (6%) en Oost (6%) is dat aandeel lager. Zuid-West (9%) scoort iets boven het gemiddelde en Centrum valt op door een hoog percentage: een kwart van de woningen betreft hier een vrije particuliere huurwoning (zie afbeelding 4).



Bovenstaande beeld is voor Centrum gebaseerd op 234 respondenten (Schalkwijk: 835; Noord: 1.537; Oost: 653; Zuid-West: 927). De foutenmarge in Centrum bedraagt 6%, iets ruimer dan de gebruikelijke 5% bij een 95% betrouwbaarheidsniveau.

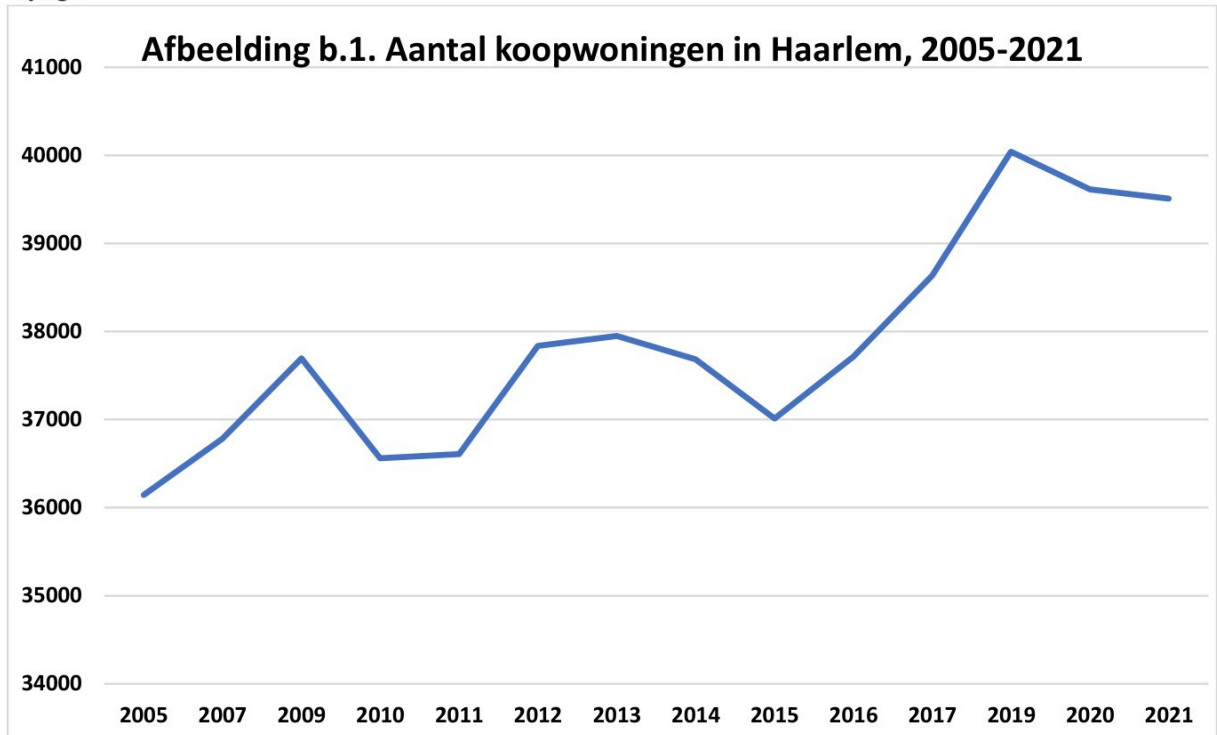
6. Ontwikkeling koopsector (per staddeel)

De Haarlemse koopsector laat een structurele groei zien na 2005. De groei was niet lineair, maar met golfbewegingen. Recent, in de periode 2019-2021, is een daling ingezet (-532). Gezien de historische golfbeweging is het lastig om die ontwikkeling te typeren als (het begin van) een neergaande trend (zie afbeelding b.1 in de bijlage).



Noord, Zuid-West en Schalkwijk laten het beeld zien dat ook zichtbaar is op het niveau van Haarlem, inclusief een lichte daling of afvlakking na 2019. In Oost is sprake van een doorgaande lineaire toename van de koopsector na 2005 (zie afbeelding b2 in de bijlage).

Het Centrum valt uit de toon. Opvallend is dat het aantal koopwoningen hier door de tijd heen min of meer constant is gebleven (gemiddeld 3.560 woningen in de periode 2005-2020). Hier zien we dus geen structurele groei van de koopsector (zie afbeelding b2 in de bijlage).

De totale voorraad is wel toegenomen in het Centrum in de periode 2005-2021 (+1.005). In theorie had het dus denkbaar geweest dat de koopsector zou zijn gegroeid in het Centrum van Haarlem. Wanneer de koopwoningenvoorraad in het Centrum zou zijn gegroeid met het gemiddelde Haarlemse tempo (minus Centrum), dan zouden er in 2021 geen 3.511 koopwoningen in het Centrum zijn geweest maar 3.832 (+321).



Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,
3 september 2021

Tekst:  

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl