

kadaster



Jorian Lamberink, Frank
Harleman, Paul de Vries

Research Kadaster

29 augustus 2023

Definitief

Investeerders in de gemeente Maastricht

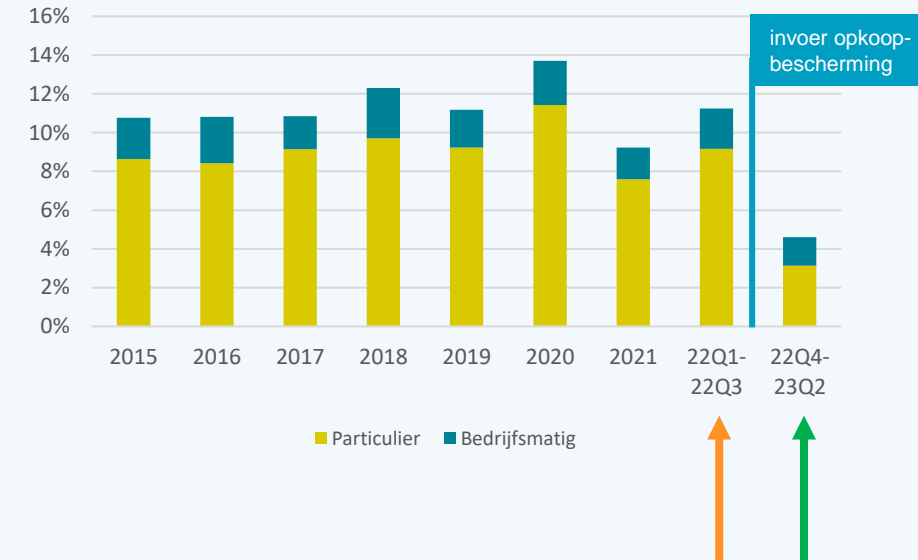


Samenvatting

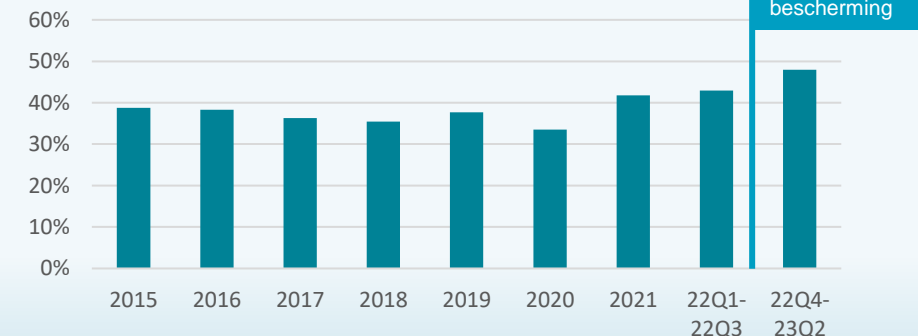
1. Het aandeel van de woningen die door eigenaar-bewoners verkocht zijn aan investeerders kwam jarenlang boven de 10% uit. Na invoering van de opkoopbescherming per 1 oktober 2022 is het percentage gezakt tot net iets boven de 4% (zie groene pijl bij rechterfiguur).
2. In de periode voorafgaand aan de invoering van de opkoopbescherming (eerste 3 kwartalen van 2022) zijn vooral de particuliere investeerders actiever (in vergelijking met 2021) geweest in het aankopen van woningen (zie oranje pijl bij rechterfiguur).
3. Het zijn met name de particuliere investeerders die geanticipeerd en gereageerd lijken te hebben op de opkoopbescherming. Hun aandeel fluctueert sterker dan die van de bedrijfsmatige investeerders.
4. Sinds de opkoopbescherming is ingevoerd is het aandeel van koopstarters in de van eigenaar-bewoners gekochte woningen toegenomen van 43% naar 48%.
5. In de periode voorafgaand aan de invoer van de opkoopbescherming was het aandeel van de investeerders in de aankopen van woningen in Maastricht duidelijk hoger dan die in de andere studentensteden. Sinds de invoering van de opkoopbescherming is het aandeel van investeerders in Maastricht gezakt tot een niveau vergelijkbaar met die in de andere studentensteden.

Snel verder verdiepen: voor punt 1-4 klik [hier](#), voor punt 5 klik [hier](#))

Percentage van gekochte woningen naar type koper



Aandeel koopstarter in van eigenaar bewoner gekochte woningen





Inleiding

Aanleiding

De gemeente Maastricht kent vanaf 1 oktober 2022 een opkoopbescherming voor woningen tot de WOZ-waarde van €355.000. Dat houdt in dat in de gemeente er een verbod geldt om een koopwoning na aankoop te verhuren. Om het effect van deze beleidsmaatregelen te volgen heeft de gemeente inzicht nodig in de aan- en verkopen van woningen uitgesplitst naar type koper/verkoper.

De gemeente Maastricht is nadrukkelijk geïnteresseerd in het anticiperend gedrag van investeerders voorafgaand aan de invoering van de opkoopbescherming en de gevolgen in het gedrag van investeerders nadat de opkoopbescherming is ingevoerd.

Het doel van de opkoopbescherming is het behoud van betaalbare koopwoningen. De gemeente wil daarom graag weten of particuliere huishoudens, in het bijzonder koopstarters, sinds de invoering van de opkoopbescherming meer woningen hebben kunnen kopen.

Deze rapportage geeft hierop antwoord aan de hand van 5 onderzoeksvragen. Dit onderzoek richt zich uitsluitend op de markt van bestaande koopwoningen.



Onderzoeksvragen

Om inzicht te geven in investeerders in de gemeente Maastricht over de periode 2015 tot en met half 2023 wordt antwoord gegeven op de volgende onderzoeksvragen:

1. Hoe heeft het aantal aankopen van investeerders (buy-to-let), zowel in aantallen als in aandeel, zich in de onderzoeksperiode ontwikkeld? Het gaat hierbij om de cijfers voor zowel de gemeente als voor de wijken.
2. Is er kort voor invoering van de opkoopbescherming per 1 oktober 2022 meer aangekocht en zo ja, door welke type kopers?
3. Wat zijn de ontwikkelingen per type investeerder?
4. Is een betaalbare koopwoning door de opkoopbescherming beter bereikbaar geworden voor koopstarters en doorstromers?
5. Wat zijn de verschillen en overeenkomsten met andere gemeenten die de opkoopbescherming hebben ingevoerd? Hierbij vindt een vergelijking plaats met de G4, G40 en studentensteden met daarbij het onderscheid naar gemeenten met en zonder opkoopbescherming.

De volgende slide geeft een interactieve inhoudsopgave.



Inhoudsopgave*



Woningtransacties totaal



Verkocht door eigenaar-bewoners



Onderscheid naar type koper



Vergelijking met andere studentensteden



Inzoomen op de wijken



Bijlage extra figuren



Bijlage technische toelichting



Woningtransacties totaal

7882

49-117E

7883





Woningtransacties totaal

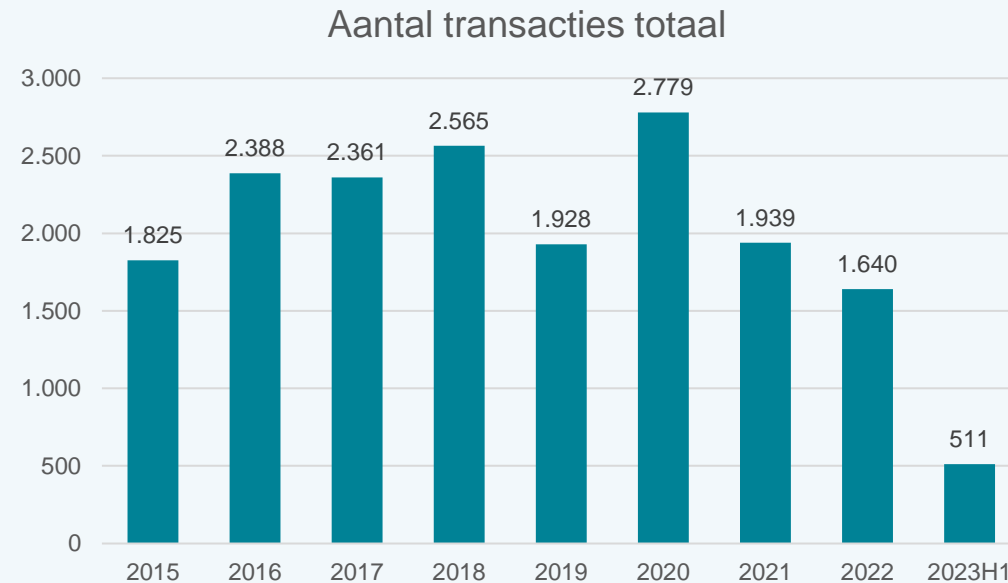
In dit onderdeel analyseren we alle woningtransacties die door het Kadaster geregistreerd worden.

De grootste groep betreft normaliter de woningverkopen van eigenaar-bewoners. Er zijn echter meer partijen die woningen kopen en verkopen. Het gaat dan bijvoorbeeld om woningverkopen van investeerders (portefeuilles), maar ook die van woningcorporaties (uitpondingen).





Afnemend aantal woningverkopen na piek in 2020

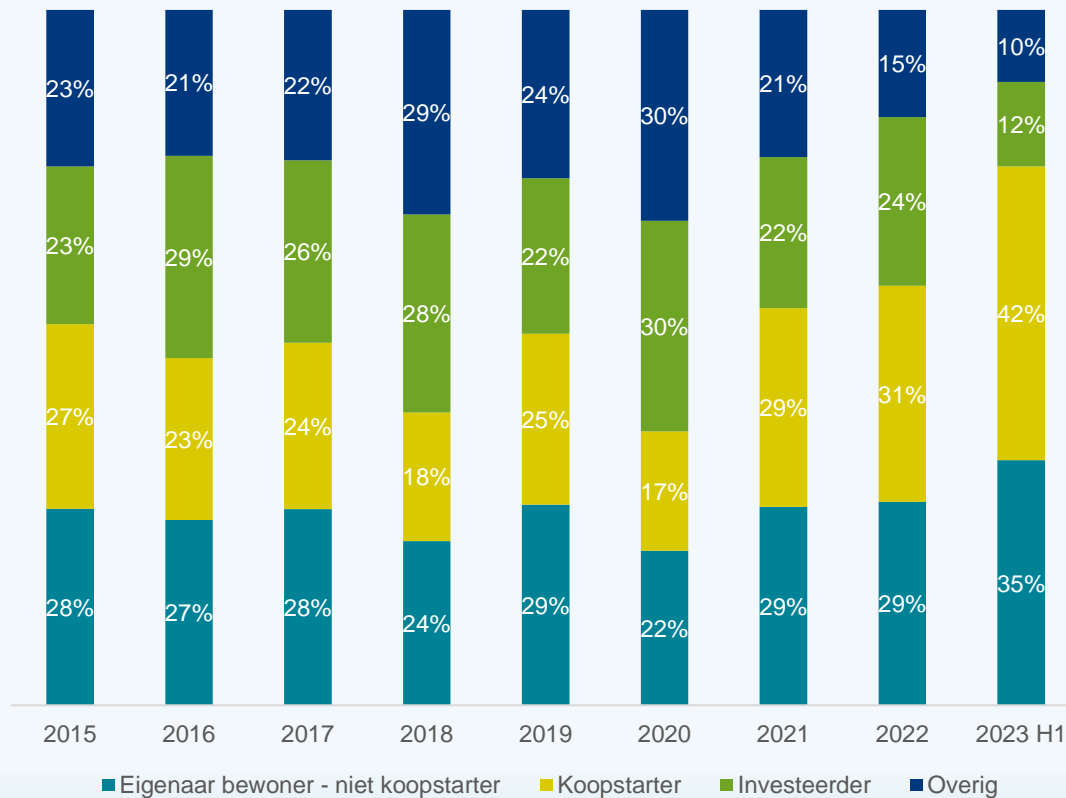


- In de onderzoeksperiode waren er in totaal bijna 18.000 transacties, waarvan ruim 500 in de eerste helft van 2023.
- Het aantal woningtransacties schommelt door de jaren heen. Na een piek in 2020 is het aantal woningtransacties afgenomen.
- In 2022 ligt het aantal transacties het laagst van de hele periode 2015-2022. De woningmarkt begint af te koelen, zo blijkt ook uit het eerste half jaar van 2023.



Eigenaar-bewoners grootste groep kopers

Wie koopt de woningen?



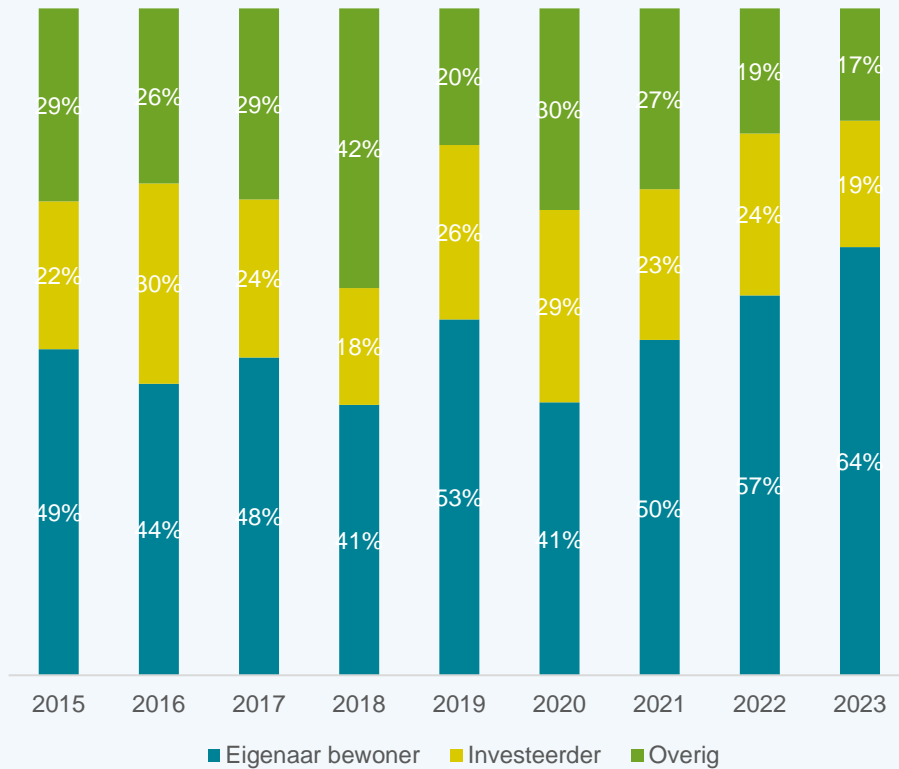
Onder overige kopers verstaan we woningcorporaties, tweede woningbezit en aankopen waarbij geen eenduidige koppeling gemaakt kan worden. Zie ook [definities](#).

- De meeste woningen worden gekocht door eigenaar-bewoners; in de onderzoeksperiode schommelt hun aandeel rond de 50%. Die 50% is de optelsom van zo'n 27% doorstromers en 24% koopstarters.
- Het aandeel gekocht door investeerders (particulier en bedrijfsmatig) ligt op zo'n 25%. Opvallende uitschieter is 2020: dat jaar kochten investeerders bijna 30% van de verkochte woningen. Waarschijnlijk anticipeerden zij hiermee op de verhoging van de overdrachtsbelasting, die sinds 2021 voor investeerders op 8% ligt. Daarnaast valt het eerste half jaar van 2023 op, hierin kochten investeerders slechts 12% van alle woningen.
- Ook koopstarters anticipeerden op deze wijziging van de overdrachtsbelasting: zij stelden de laatste maanden van 2020 hun aankoop juist uit naar 2021, waardoor we in 2021 een piek zien van het aandeel koopstarters. In 2023 is het aandeel koopstarters nog groter geworden.



Eigenaar-bewoners ook grootste verkopende groep

Wie verkoopt de woningen?



- Veruit de meeste woningen worden verkocht door eigenaar-bewoners. In 2022 werden ruim 900 woningen verkocht door een eigenaar-bewoner, wat neerkomt op 57% van alle verkopen in 2022. Dit aandeel is in het eerste halfjaar van 2023 gestegen naar 64%.
- Investeerders kochten in 2020 een groot aandeel van de woningen, maar waren ook verantwoordelijk voor een groot aandeel van de verkopen. Een belangrijke reden hiervoor lijkt het anticiperen op de wijzigingen in de overdrachtsbelasting per januari 2021 te zijn.

Noot: Mogelijk bevat de categorie investeerders toch een aantal nieuwbouwwoningen, of gaat het om transformaties van kantoorpanden naar woningen of woningen die geflipt zijn, hieronder verstaan wij het aankopen van een woning en deze op korte termijn (vaak opgeknapt) weer verkopen.



Verkocht door eigenaar-bewoners

7882

49-117E

7883



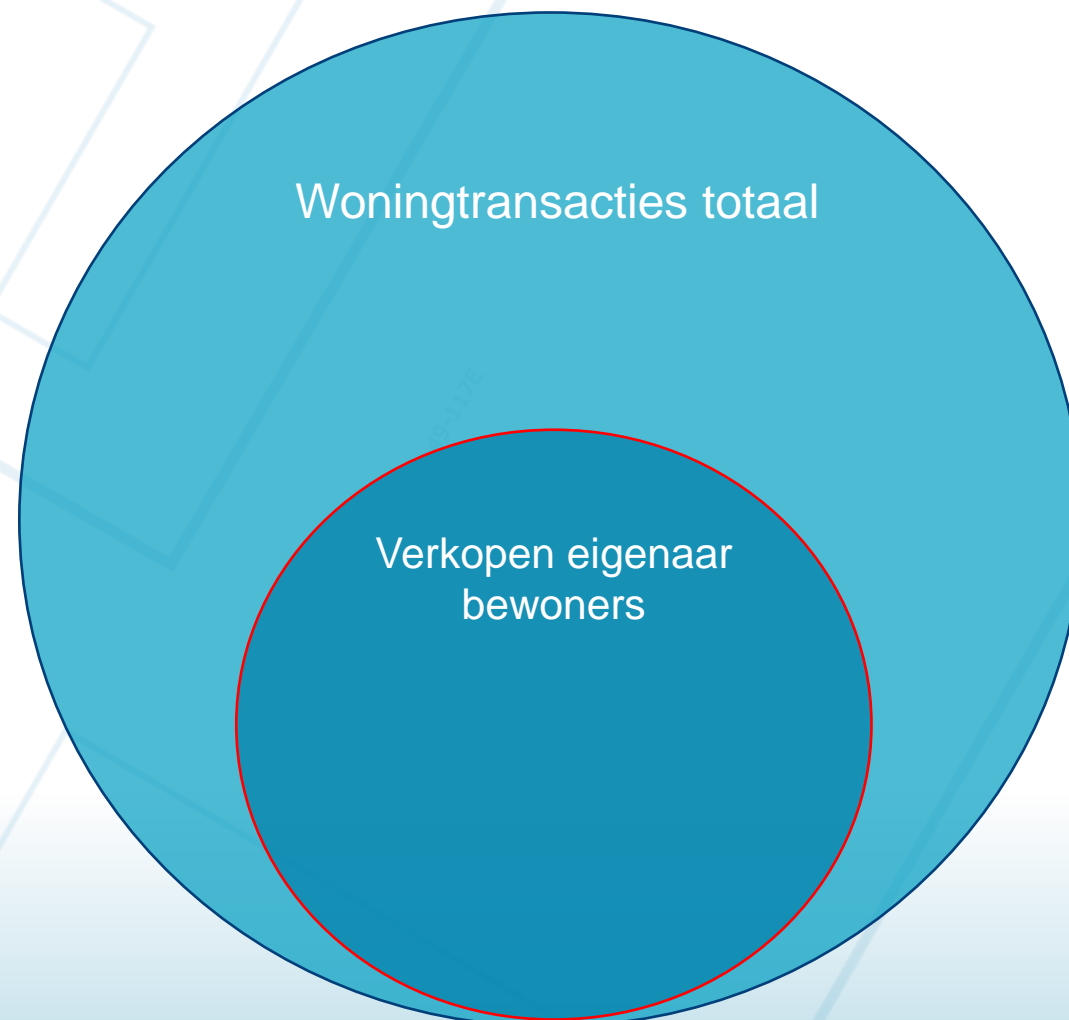


Woningen verkocht door eigenaar-bewoners

In het vervolg van deze rapportage zoomen we in op de woningen die zijn verkocht door eigenaar-bewoners.

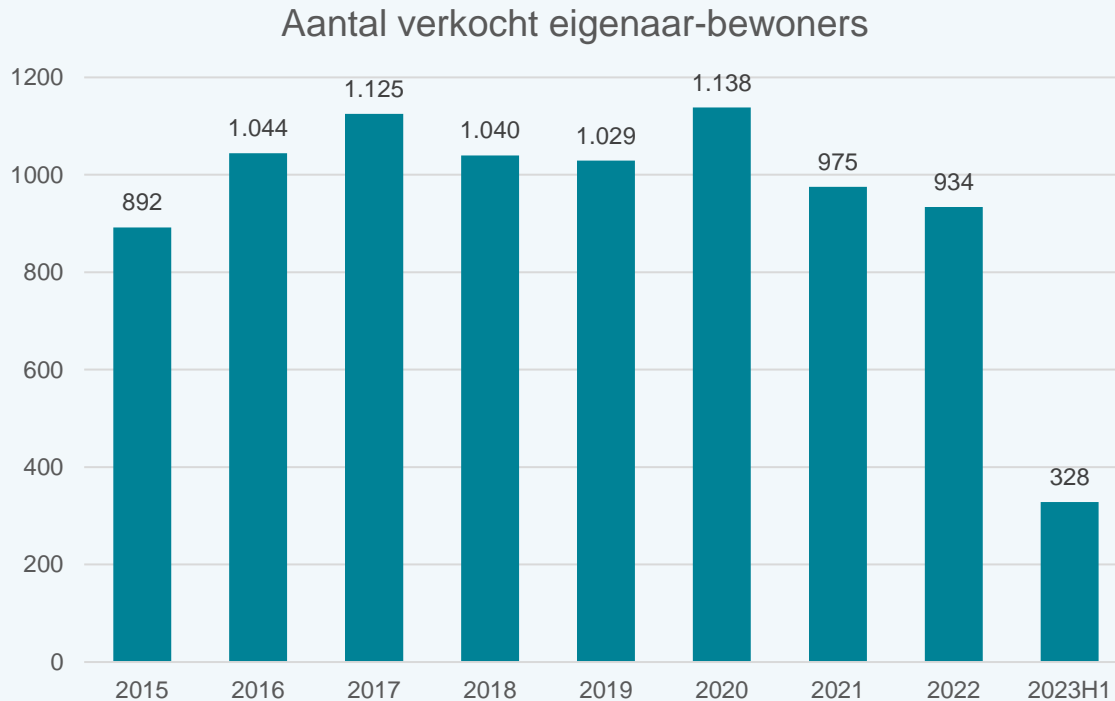
Bij een analyse van de opkoopbescherming is juist deze groep van verkochte woningen interessant.

Wanneer een woning door een eigenaar-bewoner verkocht wordt aan een investeerder, dan verdwijnt een woning uit de koopwoningvoorraad en wordt een huurwoning.





Afnemend aantal verkopen eigenaar-bewoners

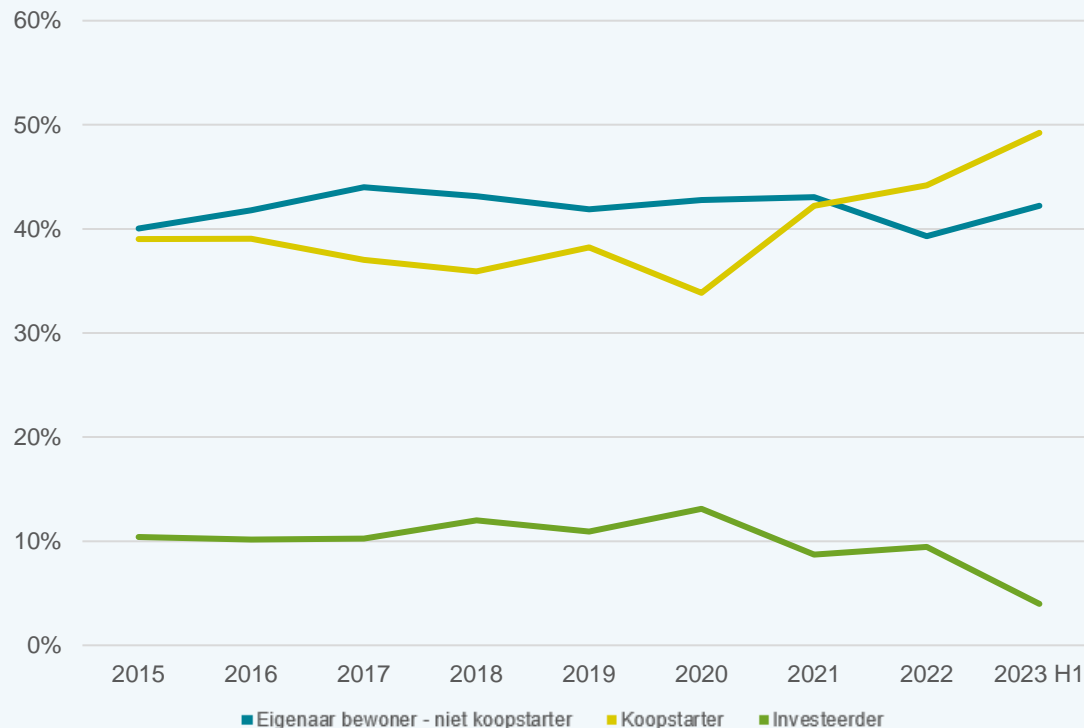


- In totaal verkochten eigenaar-bewoners zo'n 8.400 woningen gedurende de onderzoeksperiode.
- Het aantal woningtransacties is de laatste jaren afgenomen. In 2020 was een piek in het aantal woningtransacties. Toen werden 1.138 woningen verkocht door eigenaar-bewoners. Sindsdien is dit aantal afgenomen tot 934 transacties in 2022.
- De daling in het aantal transacties lijkt door te zetten in 2023. In het eerste halfjaar van 2023 werden slechts 328 woningen verkocht.



Koopstarter wint terrein

Ontwikkeling type kopers

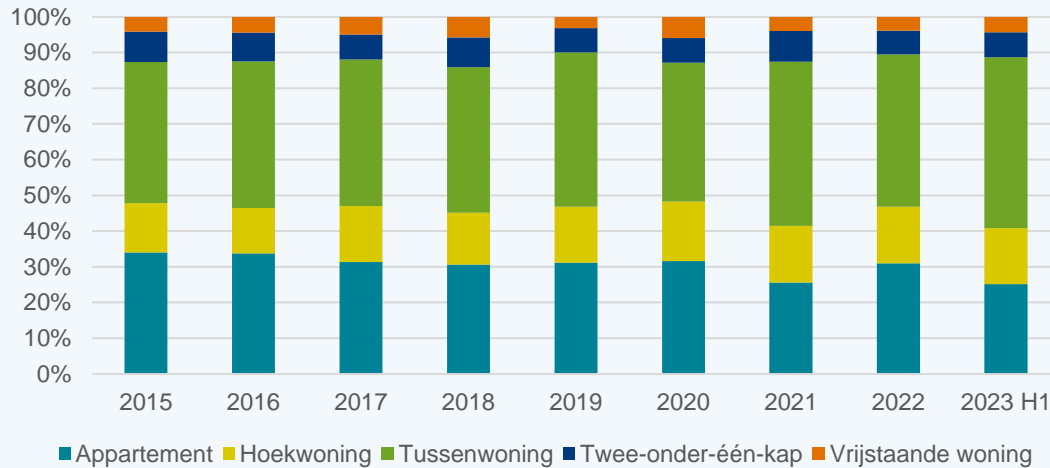


- De verdeling van het type kopers blijft door de jaren redelijk constant. Iets meer dan een kwart van de woningen wordt gekocht door koopstarters en bijna 40% door doorstromers. De investeerders kopen rond de 10% van deze woningen.
- Het aandeel koopstarters is de afgelopen jaren wel fors gestegen, van 34% in 2020 naar 49% in het eerste halfjaar van 2023. Dit ging met name ten koste van het aandeel investeerders dat in deze jaren gedaald is van 13% naar 4% in het eerste halfjaar van 2023.
- Dit lijkt een eerste indicatie dat de opkoopbescherming haar werkt doet. Immers, het aandeel investeerders daalt en het aandeel koopstarters stijgt in het eerste halfjaar van 2023.
- De aandelen tellen niet op tot 100%, de groep overig is weggelaten in deze figuur.
- De aantallen zijn te vinden in de [extra figuren](#).



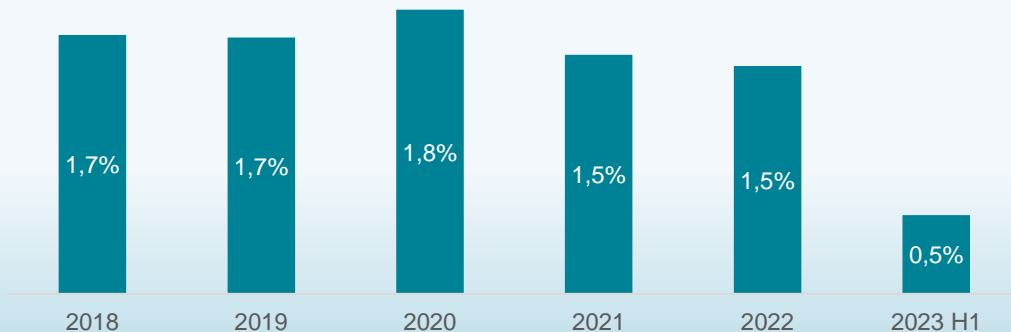
Bijna helft van verkopen is een tussenwoning

Ontwikkeling transacties naar woningtype



- In vrijwel alle jaren blijft de verdeling tussen het type woningen dat wordt gekocht gelijk ten opzichte van eerdere jaren.
- Voor de gehele gemeente geldt dat er in het eerste halfjaar van 2023 voornamelijk tussenwoningen zijn gekocht (48%), gevolgd door appartementen (25%). Daarnaast is 16% van de gekochte woningen een hoekwoning, 7% een twee-onder-één-kap en 4% een vrijstaande woning.

Percentage verkopen t.o.v. woningvoorraad

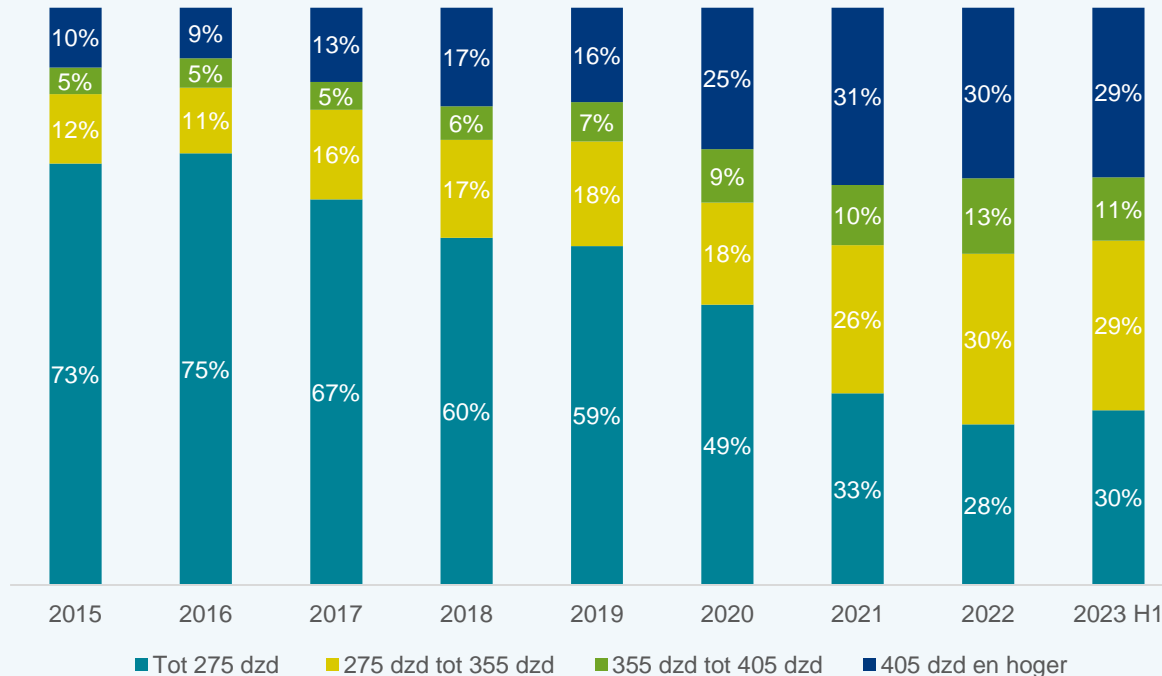


- Het aandeel verkochte woningen door eigenaar bewoners ten opzichte van de gehele woningvoorraad in Maastricht neemt sinds 2020 af.



Landelijke prijsstijging duidelijk te zien

Ontwikkeling transacties eigenaar-bewonermarkt naar prijsklasse



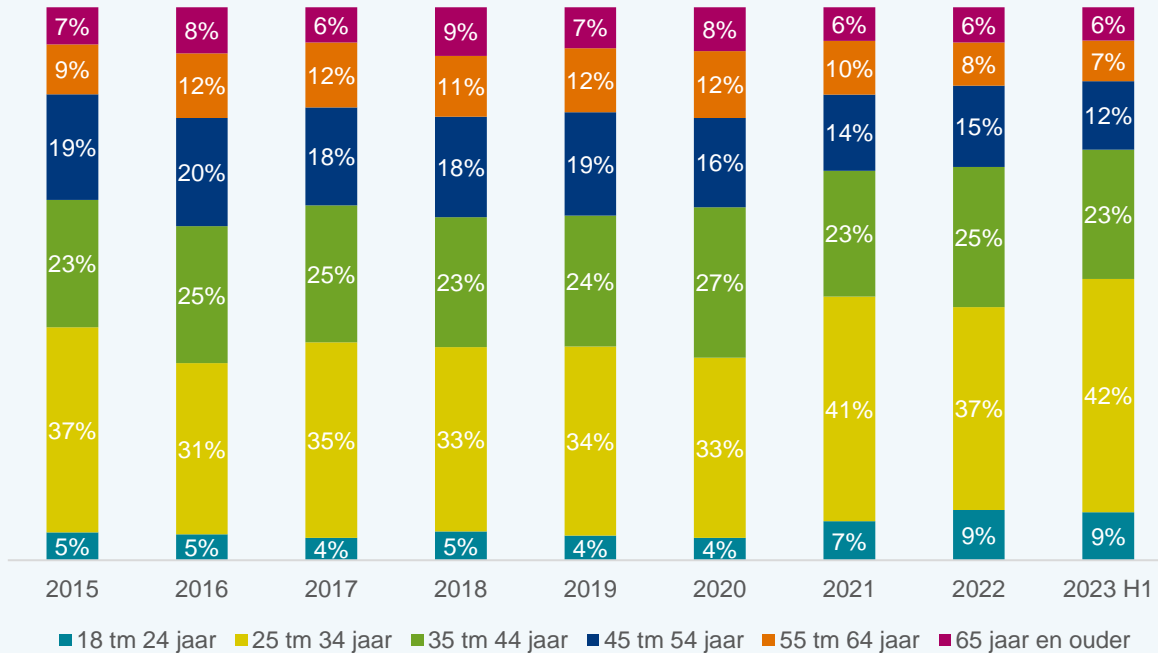
- Net zoals in de rest van het land zijn ook de prijzen van verkochte woningen in gemeente Maastricht de laatste jaren toegenomen.
- In 2022 en de eerste helft van 2023 is om en nabij de 30% van de verkochte woningen duurder dan € 405.000. In 2015 was dit aandeel nog 10%.
- Aan de andere kant is het aandeel woningen dat wordt verkocht voor minder dan € 275.000 sterk gedaald. In 2015 viel nog 73% van de woningen in deze categorie en in 2022 is dit aandeel nog 28%.
- In het eerste halfjaar van 2023 is het aandeel woningen verkocht onder €355.000 iets toegenomen ten koste van de woningen duurder dan €355.000.

Noot: in deze analyse wordt gekeken naar koopsommen, niet naar de WOZ-waarde.



Helft kopers woning onder 35 jaar in eerste helft 2023

Ontwikkeling transacties van eigenaar-bewoners aan eigenaar-bewoners, naar leeftijd koper



- De leeftijden van kopers blijven door de jaren heen redelijk constant. Wel is er een sprong in het aandeel van jonge kopers (< 35 jaar) tussen 2020 en 2021, waarschijnlijk mede veroorzaakt door de afschaffing van de overdrachtsbelasting voor starters onder 35 jaar.
- De meeste woningen in gemeente Maastricht worden gekocht door relatief jonge huishoudens. Van alle woningen die werden gekocht door eigenaar-bewoners, werd in 2022 ongeveer 70% gekocht door kopers jonger dan 45 jaar. Dit ligt iets hoger dan het landelijk gemiddelde. In 2023 is dit percentage zelfs gestegen naar bijna 75%. Met name door een stijging in de leeftijdsklasse 25 tot en met 34 jaar.
- Kijken we echter naar kopers jonger dan 35 jaar, dan ligt dit aandeel in gemeente Maastricht tot 2020 onder het Nederlands gemiddelde, maar vanaf 2021 boven dat gemiddelde. In het eerste halfjaar gaat het in Maastricht om 51% van de kopers, in Nederland om 49% van de kopers.



Onverschied naar type koper

7882

49-117E

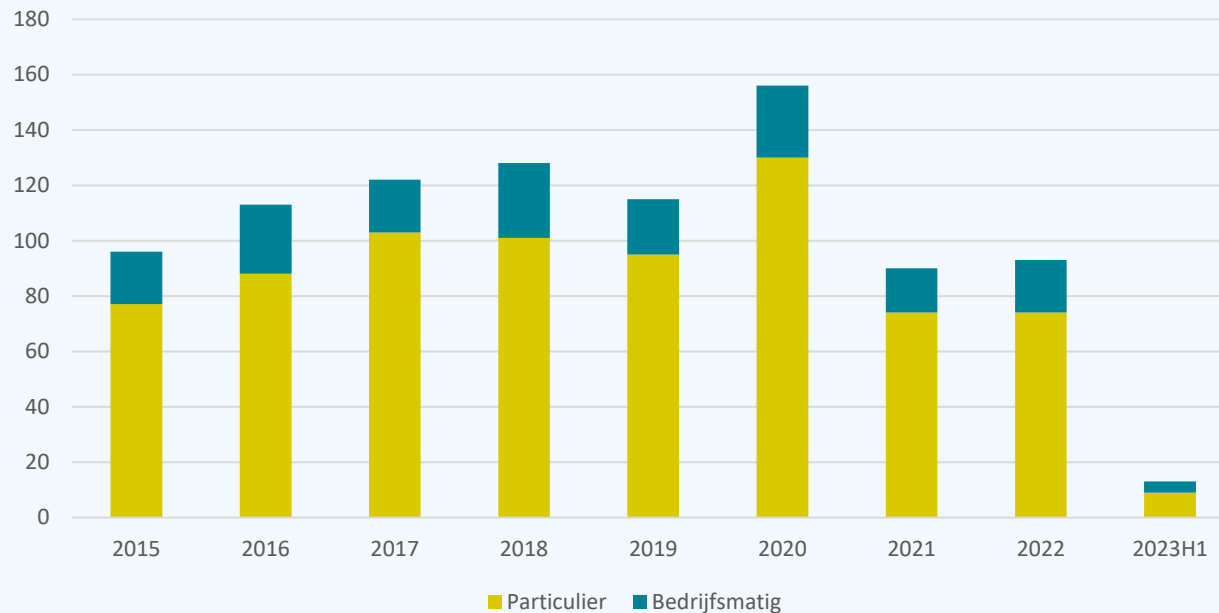
7883





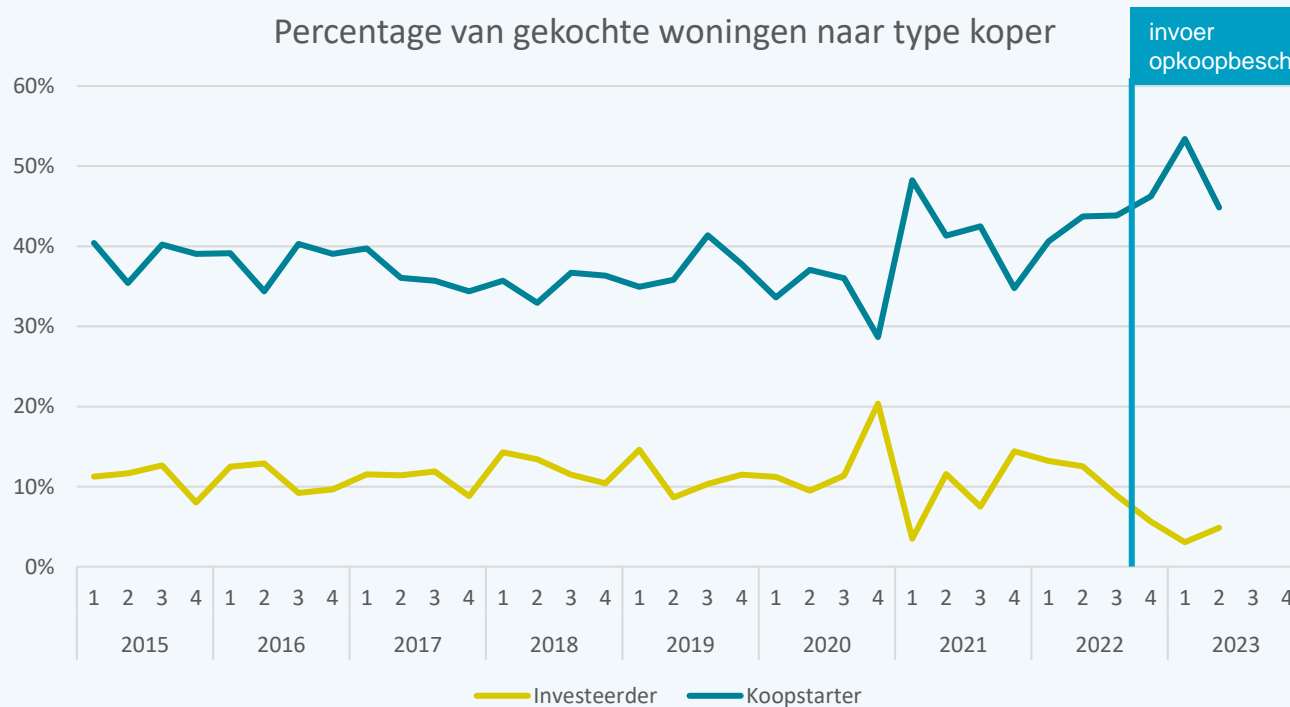
Duidelijke effecten beleidsmaatregelen

Door eigenaar-bewoner verkochte woningen aan investeerder



- De figuur toont het aantal aankopen van investeerders met onderscheid naar particulier en bedrijfsmatig van alle woningen verkocht door eigenaar bewoners.
- De effecten van beleidsmaatregelen zijn duidelijk terug te zien. Voorafgaand aan de wijziging van de overdrachtsbelasting op 1 januari 2021 zien we een piek in aankopen van investeerders.
- We zien ook dat in 2023 het aantal door eigenaar-bewoners verkochte woningen aan investeerders is gedaald tot minder dan 20 in het eerste half jaar van 2023. De ingevoerde opkoopbescherming per 1 oktober 2022 lijkt een duidelijk effect te hebben gehad.
- In de navolgende sheets gaan we dieper in op de ontwikkelingen die zijn opgetreden sinds de opkoopbescherming is ingevoerd.

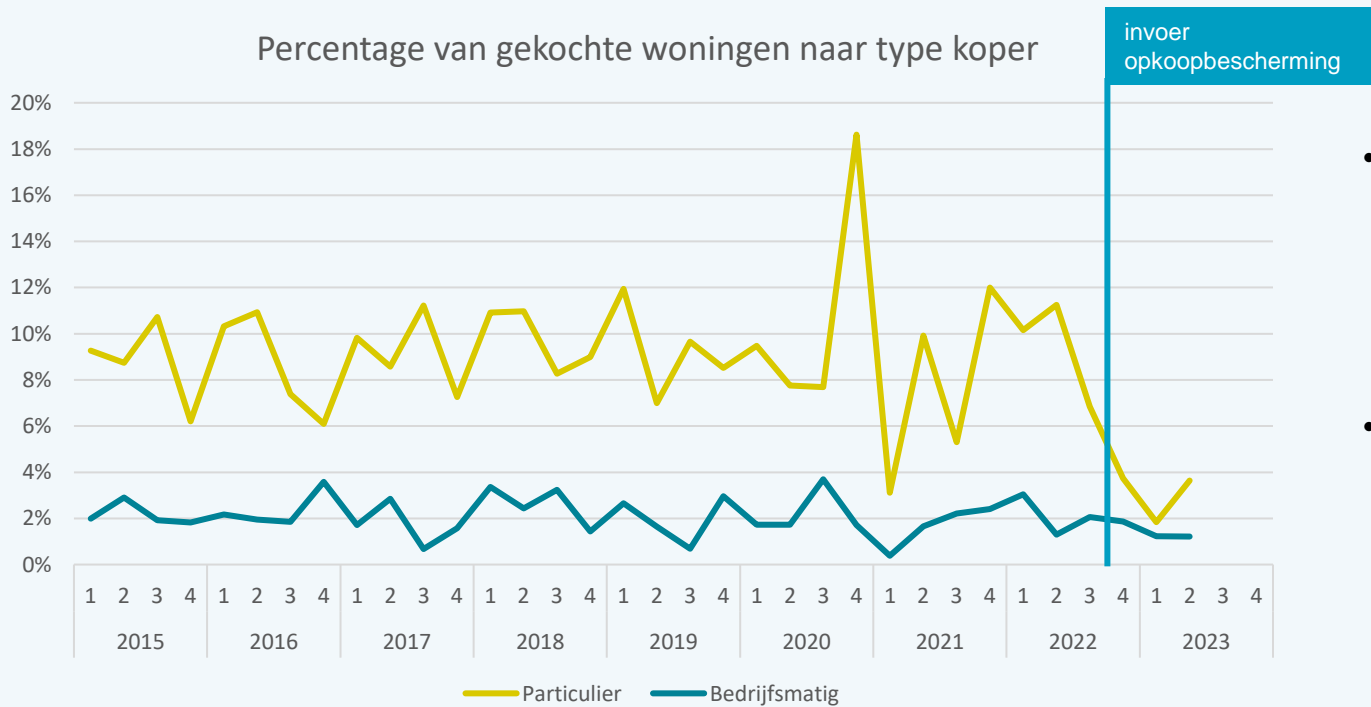
Duidelijke effecten beleidsmaatregelen



- De figuur toont het aandeel aankopen van investeerders en koopstarters van alle woningen verkocht door eigenaar bewoners.
- De effecten van beleidsmaatregelen zijn duidelijk terug te zien. Eind 2020 zien we een piek in aankopen van investeerders en een dip in aankopen van koopstarters, terwijl we begin 2021 het omgekeerde zien. Dit heeft alles te maken met de gewijzigde overdrachtsbelasting per januari 2021.
- Hetzelfde zien we gebeuren bij de invoering van de opkoopbescherming per 1 oktober 2022 (start Q3). We zien dat investeerders anticiperen op de maatregel door met name eind 2021 en begin 2022 veel te kopen. Het aandeel gekochte woningen door koopstarters neemt sinds het 2022 Q3 juist toe tot 53%.
- Zie [bijlage extra figuren](#) voor de aantallen



Opkoopbescherming raakt particuliere investeerders

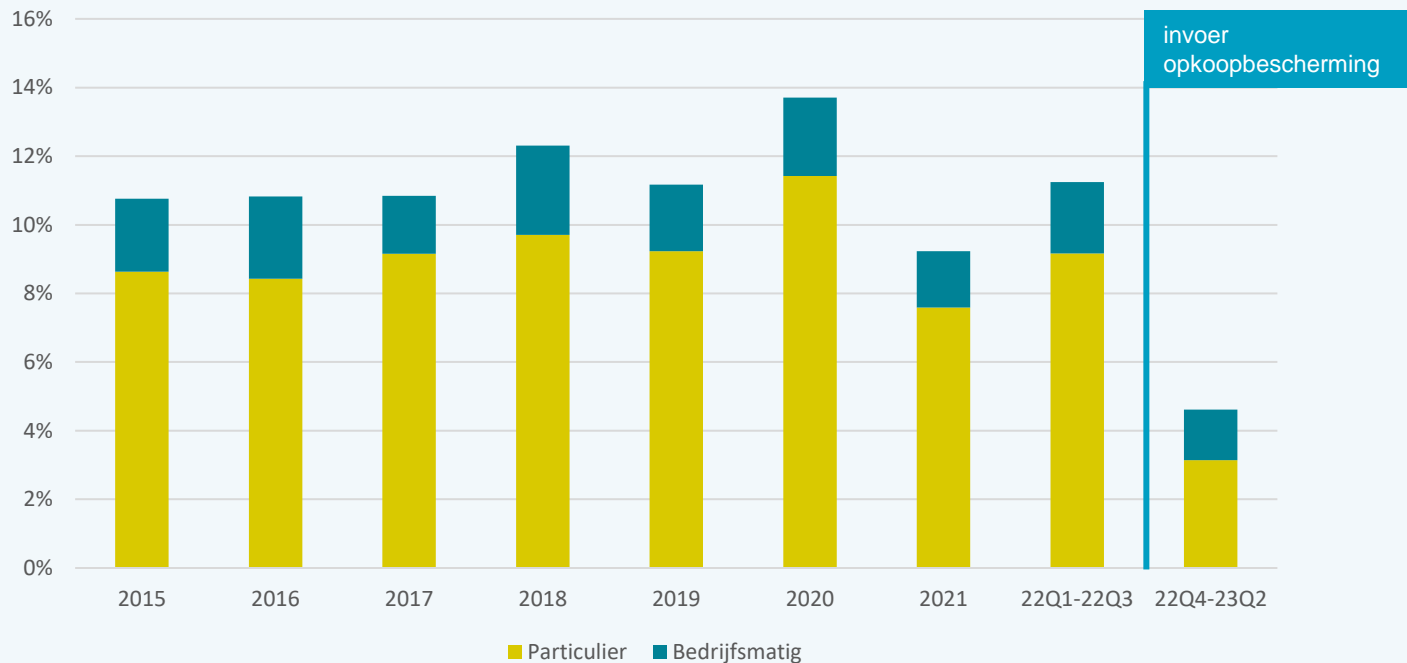


- De figuur toont het aandeel aankopen van investeerders (zoals op de vorige dia) uitgesplitst naar particuliere en bedrijfsmatige investeerders.
- Te zien is dat beide groepen zich anders gedragen. De gewijzigde overdrachtsbelasting in 2021 heeft met name een effect op particuliere investeerders, terwijl bedrijfsmatige investeerders eerder anticipeerden.
- Het effect van de ingevoerde opkoopbescherming is duidelijk zichtbaar particuliere investeerders. Waar ze in in de eerste helft van 2023 nog goed waren voor 10% van alle transacties, is dit vanaf 2022 Q4 gedaald naar beneden 4%.
- Het herstel in het 2^e kwartaal 2023 is grotendeels toe te schrijven aan aankopen van kleine investeerders met minder dan 5 woningen.
- Zie [bijlage extra figuren](#) voor aantallen



Opkoopbescherming: anticipatie en effect

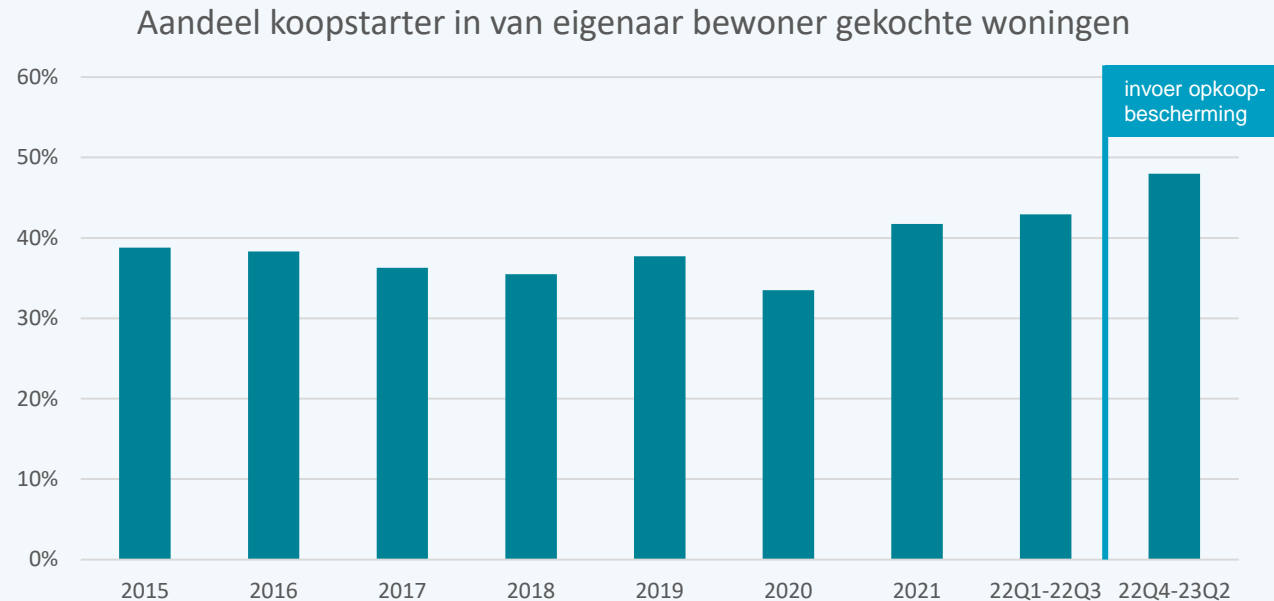
Percentage van gekochte woningen naar type koper



- De figuur toont het aandeel aankopen van investeerders (zoals op de vorige dia) uitgesplitst naar particuliere en bedrijfsmatige investeerders.
- De periode 2022 t/m 1^e halfjaar is opgesplitst in een periode voor de invoer van de opkoopbescherming (anticipatieperiode, 22Q1-22Q3) en een periode na (effectperiode, 22Q4-23Q2).
- In de eerste 3 kwartalen van 2022 anticipeerden investeerders op de opkoopbescherming en nam het aandeel van investeerders toe tot ruim 11% van de aankopen van eigenaar-bewoners.
- Vanaf de invoer van de opkoopbescherming is het aandeel van investeerders sterk gezakt tot net iets boven de 4%.



Na invoer opkoopbescherming hoger aandeel koopstarters



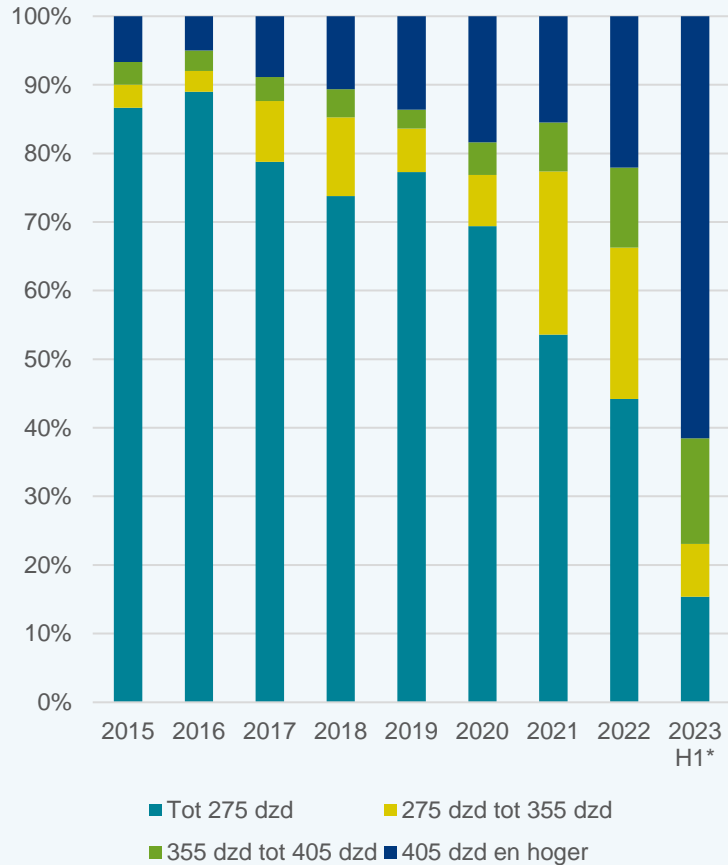
- De figuur toont het aandeel van koopstarters in de van eigenaar bewoner gekochte woningen.
- De periode 2022 t/m 1^e halfjaar is opgesplitst in een periode voor de invoer van de opkoopbescherming (22Q1-22Q3) en een periode na (22Q4-23Q2).
- Het aandeel van de koopstarters is sinds de invoering van de opkoopbescherming toegenomen van 43% in de periode voor de opkoopbescherming naar 48% sinds de invoering van de opkoopbescherming.



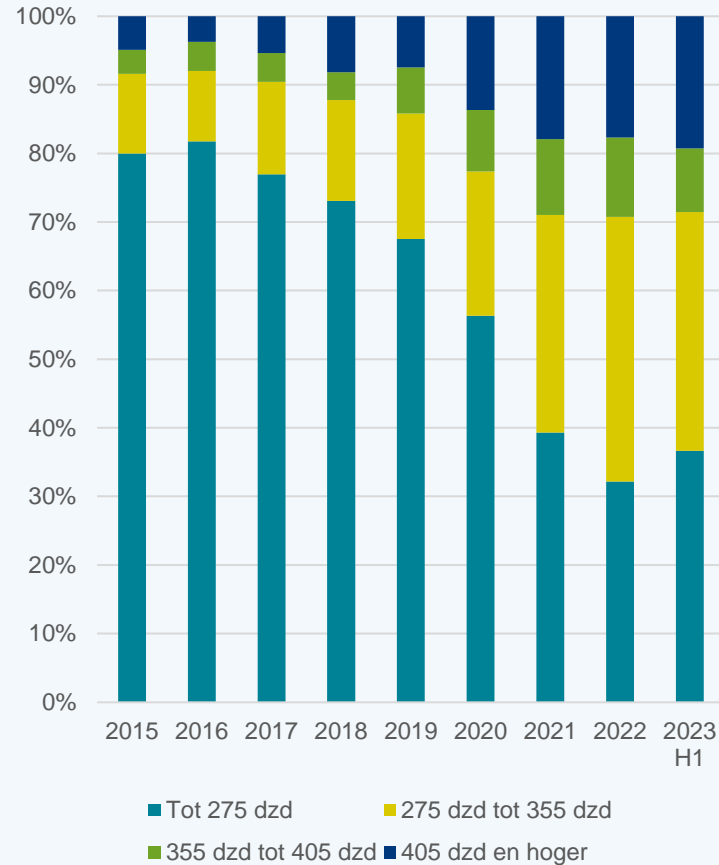
Investeerders vooral aanwezig in duurder segment



Aankopen **investeerders** van eigenaar bewoners naar prijsklasse



Aankopen **koopstarters** van eigenaar bewoners naar prijsklasse



- Investeerders kochten tot 2021 vooral woningen tot € 275.000. In 2022 zijn woningen tot € 355.000 goed voor zo'n 65% van de aankopen van investeerders.
- De algehele prijsstijging is ook duidelijk te zien in de aankopen van koopstarters en investeerders. Waar in 2015 nog om en nabij de 80% van alle aankopen van beide groepen woningen waren van minder dan €275.000 is dit in 2022 nog slechts 30% voor koopstarters en ruim 40% voor investeerders.



Vergelijking met andere studentensteden

7882

49-117E

7883





Studentensteden

Maastricht is een studentenstad. In dit rapport zullen de statistieken voor de gemeente Maastricht daarom specifiek vergeleken worden met die van andere studentensteden.

De studentensteden zijn in de tabel rechts opgenomen met indicatie wel/geen opkoopbescherming en zo ja, per wanneer. De meeste studentensteden blijken opkoopbescherming te hebben ingevoerd. In Delft geldt de opkoopbescherming sinds 1 juli 2023, een datum buiten de onderzoeksperiode. In Leiden is de opkoopbescherming als maatregel in voorbereiding.

In het rapport worden de cijfers van de gemeente Maastricht, waar relevant, ook vergeleken met de G4 (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht) en de G40 (samenwerkingsverband van 41 grote gemeenten).

Noot: wanneer de gemeente Maastricht wordt vergeleken met de studentensteden, dan gaat het bij de studentensteden exclusief de gemeente Maastricht.

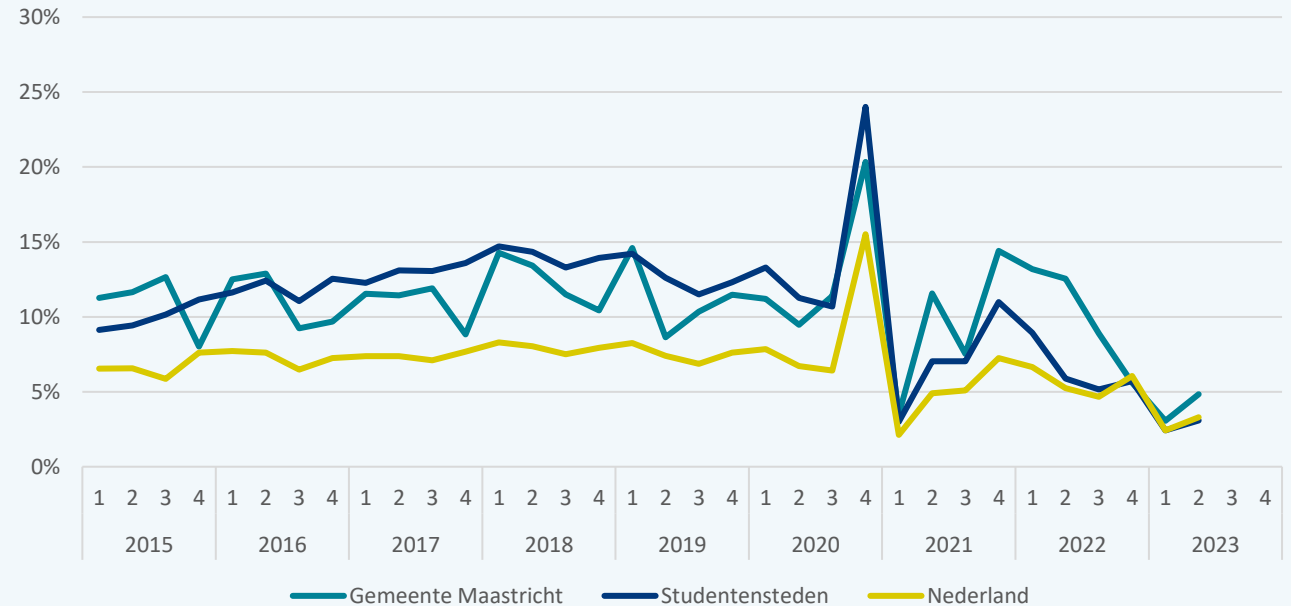
Studentenstad	Opkoopbescherming	Ingangsdatum
Maastricht	ja	Oktober '22
Amsterdam	ja	April '22
Rotterdam	ja	Januari '22
Utrecht	ja	Maart '22
Eindhoven	ja	April '22
Tilburg	ja	September '22
Nijmegen	ja	November '22
Enschede	ja	Januari '23
Groningen	ja	Maart '22
Wageningen	ja	Februari '22
Delft	ja, sinds kort	Juli '23
Leiden	nee	in voorbereiding



Woningtransacties verkocht door eigenaar-bewoners

- Vanaf 2021 was het aandeel van investeerders in de aankopen van woningen verkocht door eigenaar bewoners hoger dan die van de andere studentensteden.
- In de eerste kwartalen van 2022 is het verschil alleen maar groter geworden, mogelijk als gevolg van een anticiperend effect van investeerders op de invoering van de opkoopbescherming.
- Na invoering van de opkoopbescherming is het percentage investeerders in Maastricht naar een vergelijkbaar niveau met andere studentensteden.
- In de periode tot en met 2020 was het aandeel van investeerders in de gemeente Maastricht over het algemeen wat lager dan in studentensteden.
- Noot: de piek in het 4^e kwartaal 2020 en dal in het 1^e kwartaal van 2021 zijn veroorzaakt door de verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggerswoningen van 2% naar 8% per 1 januari 2021.

Percentage investeerders

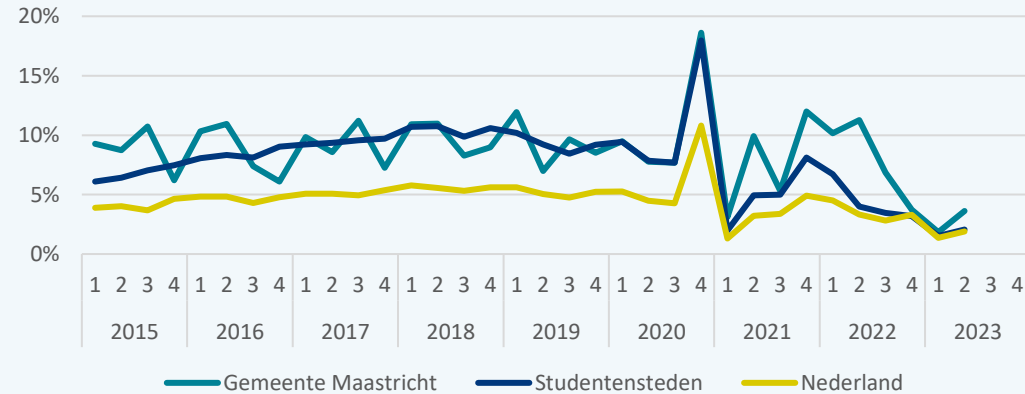




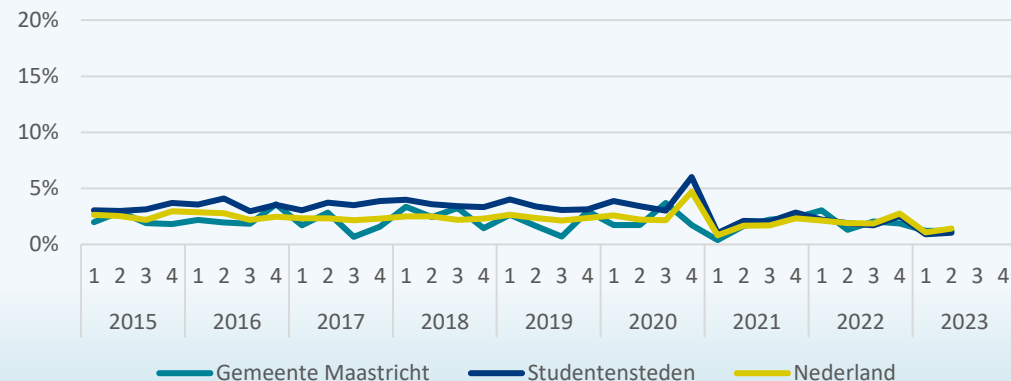
Woningtransacties verkocht door eigenaar-bewoners

- Het aandeel van particuliere investeerders in Maastricht lag vanaf 2021 hoger dan in de andere studentensteden. Door de opkoopbescherming is het aandeel snel teruggelopen. Het aandeel van particuliere investeerders is nu vergelijkbaar met dat in de andere studentensteden.
- Eerder al constateerden we dat het aandeel van investeerders in Maastricht voor 2020 gemiddeld wat lager lag dan in andere studentensteden. Dat komt vooral doordat het percentage bedrijfsmatige investeerders wat lager ligt.
- Bedrijfsmatige investeerders zijn minder gericht op het kopen van woningen van eigenaar-bewoners, de aandelen liggen dus duidelijk lager dan die van particuliere investeerders.

Particuliere investeerders



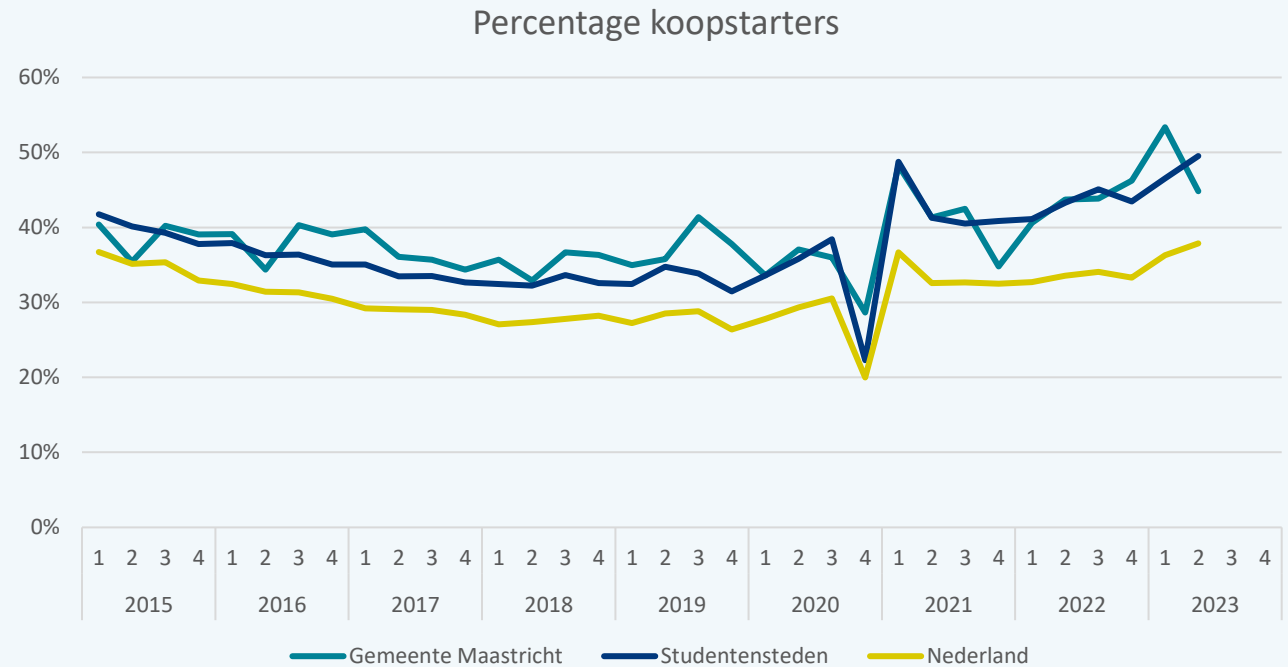
Bedrijfsmatige investeerders





Aankopen door koopstarters en investeerders

- Het aandeel van de koopstarters is toegenomen sinds invoering van de opkoopbescherming en piekte in het 1^e kwartaal van 2023 boven de 50%.
- Vergelijken met andere studentensteden is het aandeel koopstarters door de tijd op een vergelijkbaar niveau. In de periode 2017-2019 was het aandeel in Maastricht iets hoger dan in andere studentensteden.
- In Maastricht en andere studentensteden ligt het percentage koopstarters hoger dan gemiddeld in Nederland. In 2015-2016 was het verschil nog zo'n 5%-punt, inmiddels gaat het om 10%-punt.





Inzoomen op de wijken

7882

49-117E

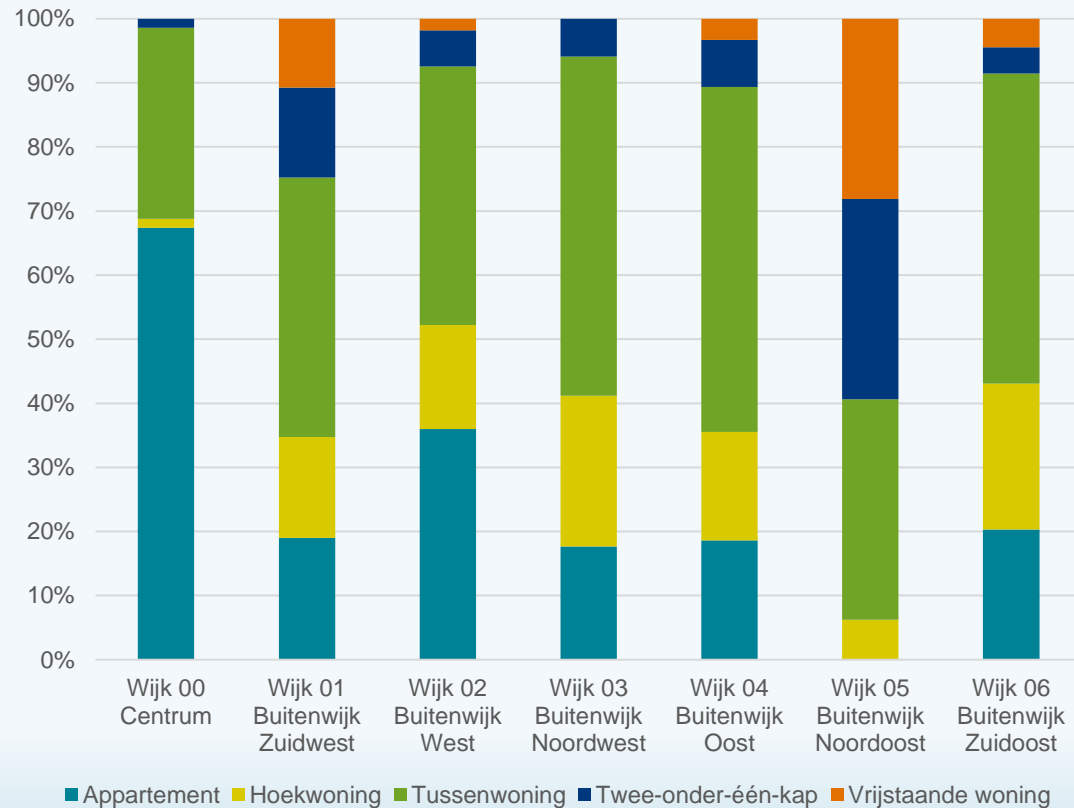
7883





Woningtransacties per woningtype

Ontwikkeling transacties naar woningtype,
Periode 2022 t/m 1^e halfjaar 2023

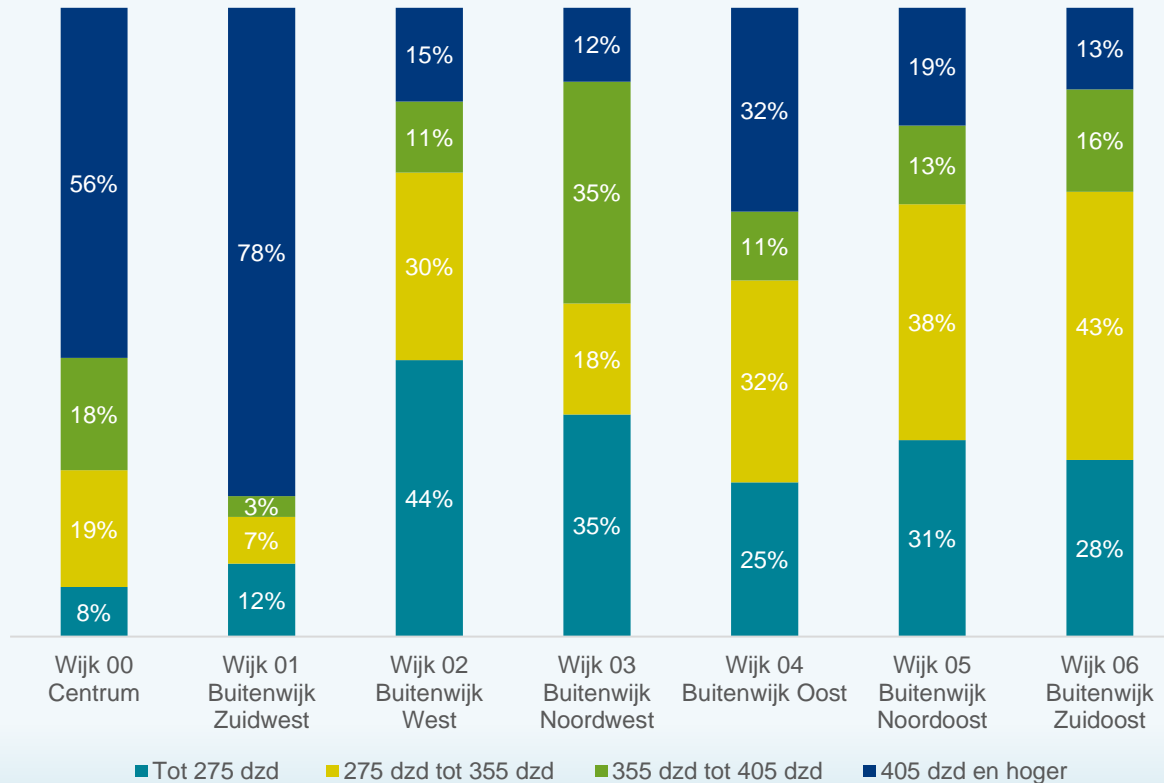


- De onderverdeling van de transacties naar woningtype wordt voor een belangrijk deel verklaard door de samenstelling van de koopwoningvoorraad.
- In het centrum zien we vooral veel verkochte appartementen. Ook in West is meer dan 1 op de 3 verkochte woningen een appartement.
- In West, Oost en Zuidoost zijn het vooral tussenwoningen die verkocht worden.
- Het aandeel van twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen in de verkopen is in de meest wijken erg laag. Uitzondering is Noordoost, maar daar is het totaal aantal verkopen ook erg laag.



Woningtransacties per prijsklasse

Transacties naar prijsklasse per wijk,
Periode 2022 t/m 1^e halfjaar 2023



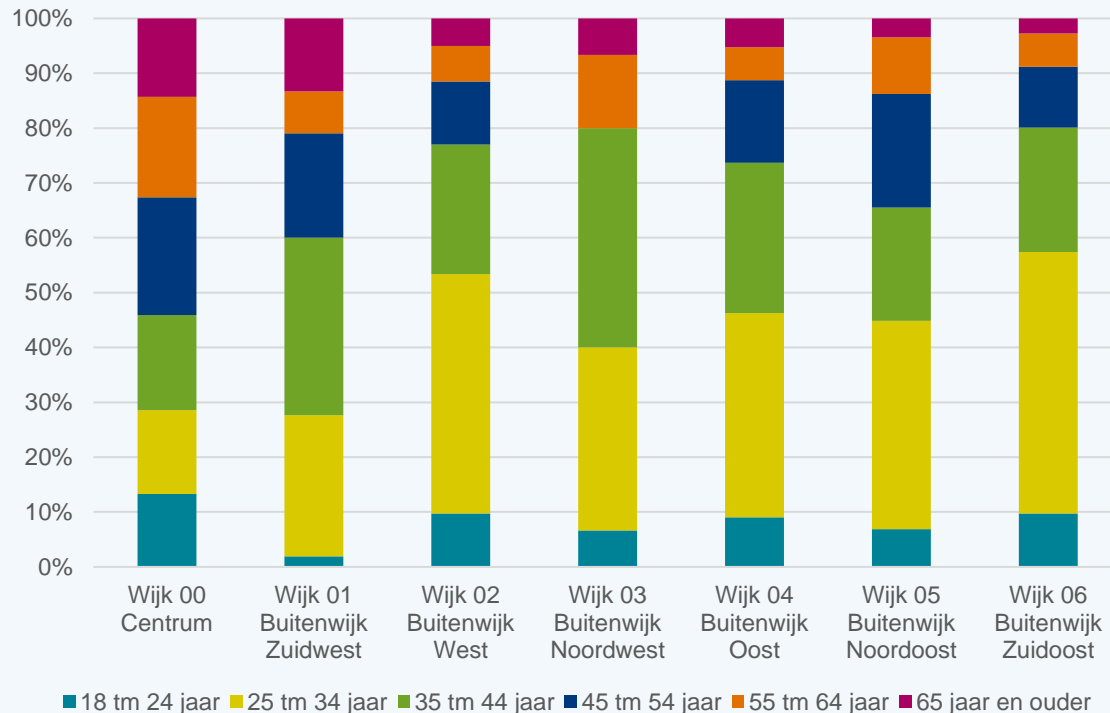
- De prijzen waarvoor de woningen per wijk worden gekocht lopen sterk uiteen.
- In Noordwest (17 transacties) en Noordoost (32 transacties) zijn in de periode 2022 tot en met 2023 H1 weinig transacties geweest.
- In West en Zuidoost worden relatief veel goedkopere woningen gekocht. In West is 44% van de woningen gekocht voor minder dan € 275.000. In Zuidoost is ongeveer 71% van de woningen goedkoper dan € 355.000.
- Zuidwest en Centrum kennen daarentegen veelal woningen in de prijsklasse van € 405.000 en hoger. In de wijk centrum is maar liefst 78% (94 woningen) verkocht met een prijs boven de €405.000.

Noot: in deze analyse wordt gekeken naar koopsommen, niet naar de WOZ-waarde.



Ruim helft kopers in West en Zuidoost is jonger dan 35

Transacties met koper eigenaar bewoner naar leeftijd koper per wijk, Periode 2022 t/m 1^e halfjaar 2023

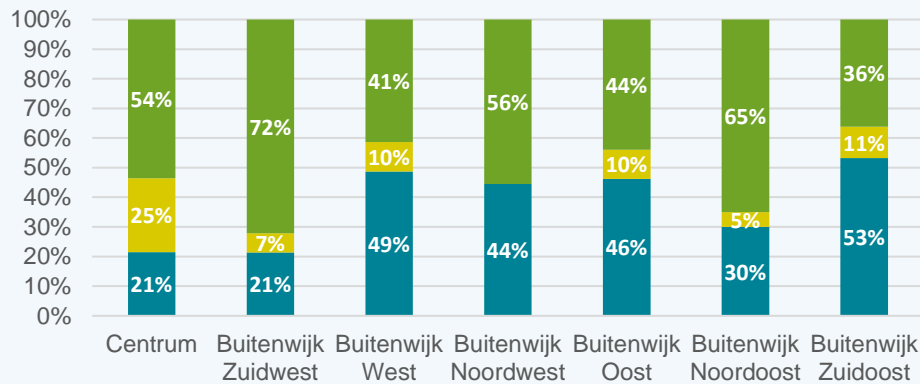


- De leeftijden van kopers verschillen enigszins per wijk. Zo worden in Zuidoost en West meer dan de helft van de woningen gekocht door kopers jonger dan 35 jaar, waarmee dit relatief de jongste wijken zijn, wat betreft de transacties.
- In de wijk centrum wordt relatief vaak gekocht door 55 plussers, meer dan 30%, in vergelijking met de overige wijken.
- In de wijken Noordwest en Noordoost hebben gedurende de periode 2022 tot en met het eerste halfjaar van 2023 een klein aantal transacties plaats gevonden.

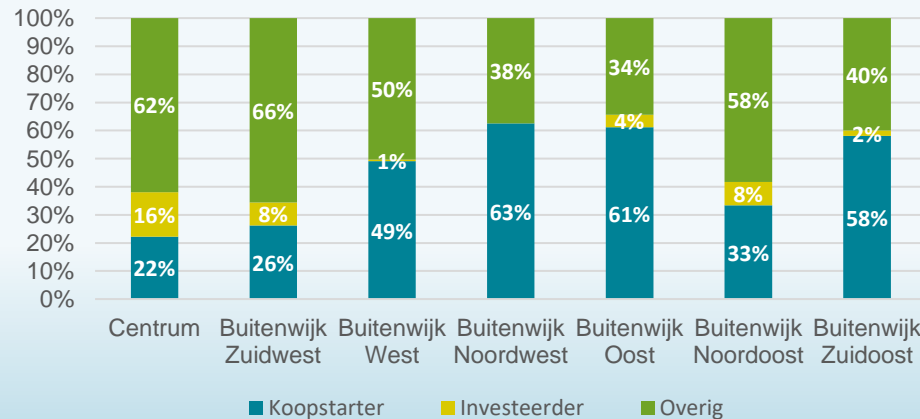


Bijna in iedere wijk hoger aandeel koopstarters

Transacties naar type koper per wijk,
Periode 2022 Q1 t/m 2022 Q3



Transacties naar type koper per wijk,
Periode 2022 Q4 t/m 2023 Q2



- Met name in Oost heeft de koopstarter geprofiteerd van de invoering van de opkoopbescherming (toename in het aandeel van 15%). In Zuidoost en Zuidwest is de toename met 5% aandeel voor koopstarters gematigder.
- De rol van investeerders is in de meeste wijken flink teruggelopen. In het Centrum heeft de investeerder nog wel een aanzienlijke rol, omdat daar het prijsniveau van veel woningen boven de grens van 355 duizend euro uitkomt.
- Noordwest en Noordoosten worden wel gepresenteerd in de figuur, maar door het geringe aantal transacties kunnen aan de uitkomsten geen verregaande conclusies verbonden worden.



Bijlage extra figuren

7882

49-117E

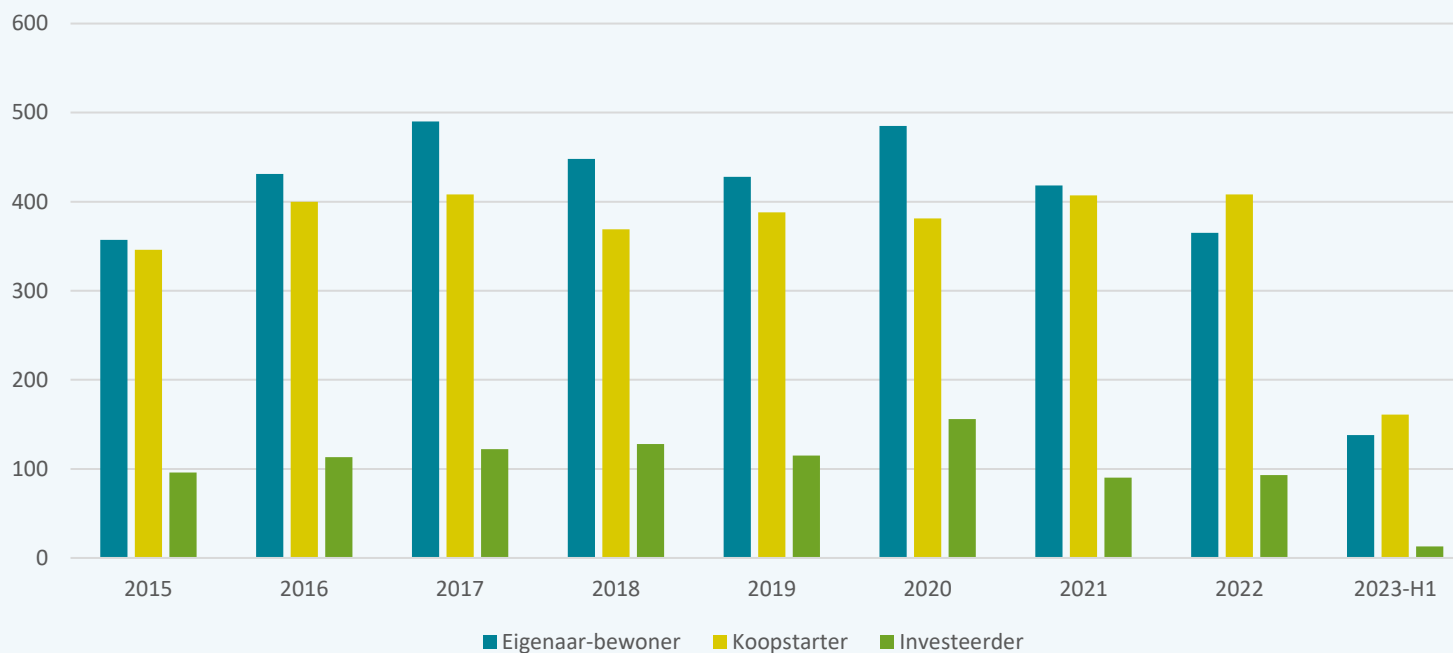
7883





Verkocht door eigenaar bewoners

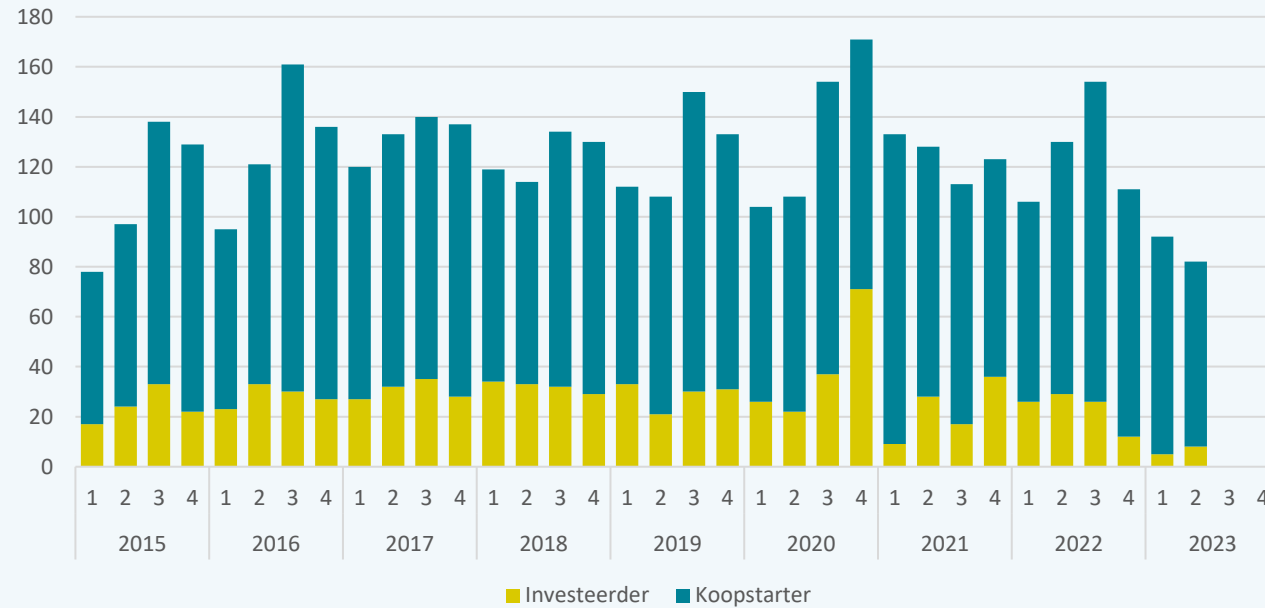
Aantal van eigenaar bewoner gekochte woningen naar type koper





Verkocht door eigenaar bewoners

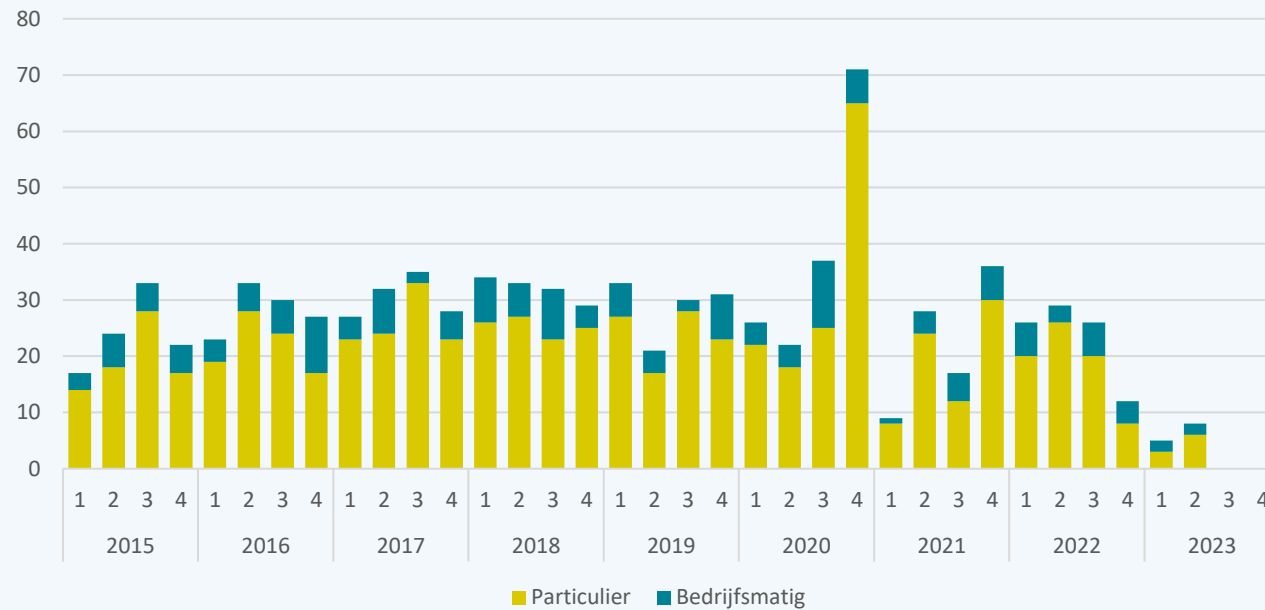
Aantal gekochte woningen naar type koper





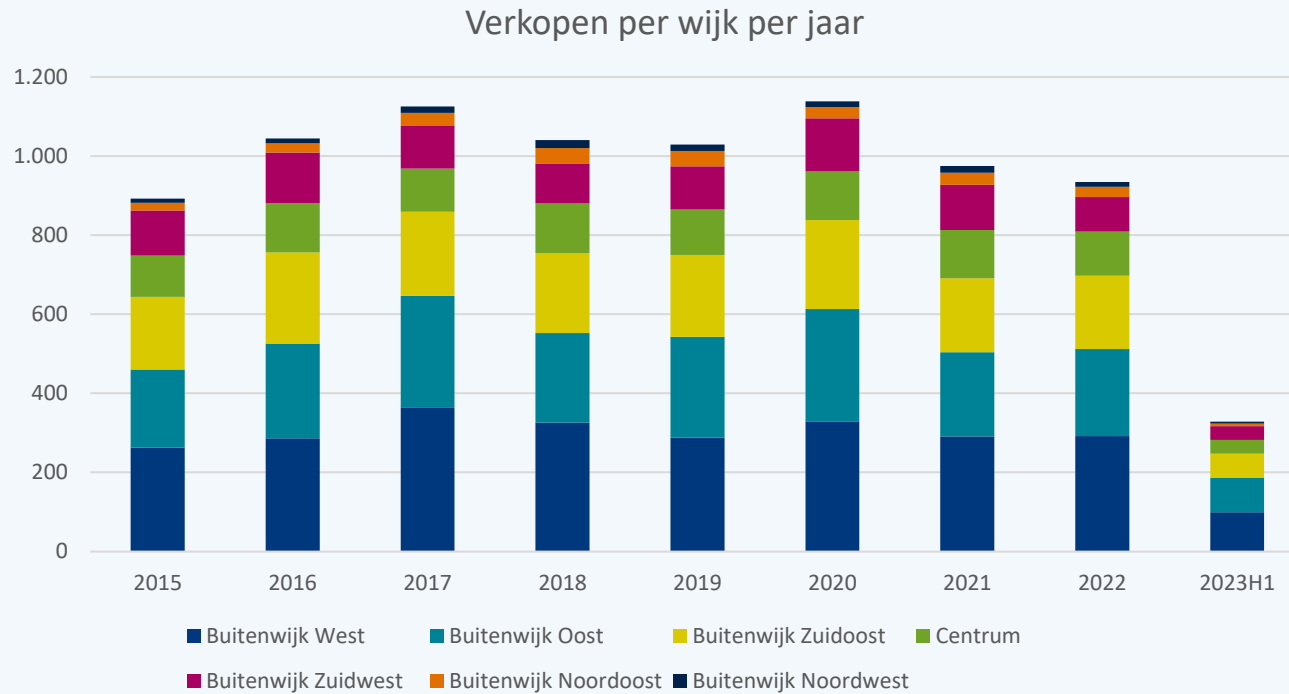
Verkocht door eigenaar bewoners

Aantal gekochte woningen naar type koper





Verkocht door eigenaar bewoners: wijken





Bijlage technische toelichting

7887

49-117E

7883





Data

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.

In dit onderzoek gaan we uit van transacties van bestaande koopwoningen.





Definities

Woning

Een woning is gedefinieerd op basis van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Uit de BAG zijn alle woningen geselecteerd die voldoen aan de volgende drie criteria: (1) gebruiksdoel = 'woonfunctie'; (2) status verblijfsobject = 'in gebruik', 'in gebruik (niet ingemeten)' of 'buiten gebruik'; (3) status pand = 'in gebruik', of 'in gebruik (niet ingemeten)' of 'sloopvergunning verleend'. Door de koppeling met de Basisregistratie Kadaster (BRK) krijgen we informatie over de transactie en de eigenaar.

Verskil tussen koopovereenkomst en overdracht notaris

In dit rapport spreken we van een woningtransactie wanneer deze wordt geregistreerd bij het Kadaster. Dit is het moment waarop de juridische overdracht plaatsvindt bij de notaris. De handtekening onder de koopovereenkomst, vaak bij een makelaar, zetten koper en verkopers al eerder. Dat is het koopmoment. In een eerder gezamenlijk onderzoek met de NVM kwam naar voren dat de periode tussen deze twee momenten ongeveer drie maanden is. Doordat er sprake is van seizoenspatronen op de koopwoningmarkt kan echter niet worden geconcludeerd dat het aantal eigendomsoverdrachten per maand afgeleid kan worden uit het aantal koopovereenkomsten drie maanden eerder.

Eigendom

In het transactiebestand wordt per woningtransactie het type eigenaar toegevoegd. In het woningvoorraadbestand wordt op vergelijkbare wijze ook onderscheid gemaakt tussen verschillende type eigenaren. De verschillende typen eigendom worden beschreven op de volgende dia.

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. Het bepalen van de belangrijkste eigenaar gebeurt aan de hand van (1) het aandeel in het recht, (2) het type juridisch persoon en (3) de leeftijd van de eigenaar (zie ook bijlage 3 bij de offerte). Nadat de belangrijkste eigenaar bekend is, wordt het type eigenaar bepaald. Dit is bepaald op basis van (1) het aantal woningen dat de eigenaar in bezit heeft, (2) de benutting van de woning (is de eigenaar ook de bewoner van de woning), (3) het type juridisch persoon (is de eigenaar een natuurlijk persoon, een organisatie of bedrijf).



Definities

Eigenaar-bewoner

Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) waarvan we weten dat de betreffende woning ook het adres is waar men staat ingeschreven. Hierbinnen is bij transacties onderscheid mogelijk tussen koopstarters en doorstromers:

- 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. Bij meerdere verkrijgers moeten allen voor het eerst een woning op hun naam krijgen.

Doorstromer: een particulier die al eerder een andere woning in het bezit heeft gehad. Dit geldt ook als de periode van eigendom niet aansluitend is, bijvoorbeeld wanneer men tussen eigendom van koopwoningen een periode een woning heeft gehuurd.

Tweede woning

Woning in het bezit van een particulier (NP) die in totaal twee woningen bezit en waar de persoon niet staat ingeschreven als inwonend.

Investeerders

De woning is in het bezit van een natuurlijk persoon (particulier) die 3 of meer woningen bezit en niet in de desbetreffende woning staat ingeschreven, of een niet-natuurlijk persoon (bedrijfsmatig) met woningbezit. Hierbinnen wordt onderscheid gemaakt op basis van het aantal woningen in bezit:

- Investeerders met maximaal vier woningen in bezit
- Investeerders met 5 tot en met 9 woningen in bezit
- Investeerders met 10 tot en met 99 woningen in bezit
- Investeerders met meer dan 100 woningen in bezit

Woningcorporaties

Woningen in het bezit van een toegelaten instellen op basis van de Woningwet, die werkt op het gebied van de volkshuisvesting.

Overig/onbekend

Eigenaar valt niet in categorie 1 tot en met 4. Hieronder vallen woningen in het bezit van onder meer kerken, overige stichtingen en gemeenten of wanneer het niet mogelijk is om het kadastrale perceel – waarvan de eigenaar bekend is – met genoeg zekerheid te koppelen aan een woning.