

Kansen voor koopstarters in Zwolle

Onderzoek naar koopstarters en particuliere investeerders op de
Zwolse koopwoningmarkt van 2013 t/m 2020



Auteur(s):
Marion Plegt
Martin Tillema
Lianne Hans

Datum:
7 juni 2021

Versie: 2.0

Samenvatting

Aantal koopstarters stabiliseert sinds 2018 na een eerdere daling – laatste halfjaar van 2020 anticipatie-effect veranderende overdrachtsbelasting

Koopstarters hebben sinds 2015 minder mogelijkheden gekregen op de Zwolse koopwoningmarkt. Deze situatie is weinig verbeterd tussen 2018 en 2020. De aankopen van koopstarters stabiliseren, maar de aankopen door particuliere investeerders blijven toenemen. In het laatste halfjaar van 2020 is er een anticipatie-effect door de aangekondigde veranderingen in de overdrachtsbelasting: aankopen door koopstarters worden uitgesteld tot het nieuwe jaar terwijl particuliere investeerders juist investeringen naar voren halen. Het resultaat is dat de aankopen door koopstarters in het laatste halfjaar van 2020 sterk afnemen en de aankopen van particuliere investeerders toenemen.

Aantal verkochte woningen in de goedkoopste segmenten is verder afgenomen – koopstarters schuiven op naar duurdere prijsklassen

Met name in de prijsklasse tot €210.000,- werden de afgelopen jaren fors minder woningen gekocht door koopstarters. Tot 2016 had ruim driekwart van alle door koopstarters gekochte woningen een koopsom onder €210.000,-, sindsdien neemt dit aandeel sterk af. In het vorige rapport¹ zagen we dat deze starters doorschoven naar de prijsklasse €210.000,- tot €260.000,-; in 2019 kochten starters dan ook de meeste woningen in deze prijsklasse. In 2020 schuiven koopstarters weer een prijsklasse op: dan kopen zij het vaakst in de prijsklasse €260.000,- tot €325.000,-. Dit valt deels te wijten aan het toenemende aandeel particuliere verhuurders (16% in 2020) - welke voornamelijk in de goedkopere prijsklassen kopen - maar wordt vooral veroorzaakt door de huidige prijsstijgingen op de woningmarkt, waardoor er simpelweg minder woningen in de goedkope segmenten beschikbaar zijn.

Koopsom stijgt nog steeds, koopstarters en investeerders komen qua koopsom dicht bij elkaar

De gemiddelde koopsom in Zwolle is vanaf 2013 met circa 55% toegenomen tot bijna €316.000,- in 2020. In 2019 lag dit nog op iets minder dan €300.000,-. Vooral investeerders zijn meer gaan betalen. Starters blijven iets achter in deze ontwikkeling. Wel wordt het verschil in de gemiddelde prijs die investeerders en starters betalen steeds kleiner, een ontwikkeling die in het vorige rapport ook al te zien was. Gemiddeld betalen koopstarters in de gemeente Zwolle in 2020 €266.000,- voor een woning, particuliere investeerders betalen nog net iets minder.

Koopstarters en investeerders kopen verschillende woningtypen – alleen-starters kopen vaker vergelijkbaar met investeerders

Koopstarters en investeerders richten zich niet op dezelfde typen woningen. Koopstarters kopen met name tussenwoningen (61%) en investeerders kopen vooral appartementen (60%). Alleen-starters kopen wel vaker appartementen (47%). Deze aandelen zijn ten opzichte van het vorige rapport¹ nagenoeg ongewijzigd. Starters kopen de laatste jaren steeds vaker samen een woning, maar niet op latere leeftijd. De gemiddelde leeftijd schommelt tussen de 29 en 31.

¹ Tillema, Plegt & Hans (2020). Kansen voor koopstarters in Zwolle. Onderzoek naar koopstarters en particuliere verhuurders op de Zwolse koopwoningmarkt van 2013 t/m 2019. Kadaster.

Diezerpoort, Holtenbroek en de Binnenstad nog altijd populair bij investeerders; nieuwe wijken in opkomst: Assendorp, Wipstrik en Ittersum

Particuliere investeerders zijn met name actief in Diezerpoort, Holtenbroek en de Binnenstad. Dit beeld blijft ook na 2018 bestaan. Vanaf 2016 worden Assendorp en Wipstrik populairder onder particuliere investeerders, en sinds 2019 ook Ittersum.

Sinds 2019 is het aandeel woningen in bezit van investeerders licht toegenomen

In de Binnenstad is ruim 35% van de woningvoorraad in het bezit van kleine investeerders. In Kamperpoort-Veerallee, waar particuliere investeerders iets minder actief zijn dan in Diezerpoort en Holtenbroek, maar waar zij wel een groot aandeel bezitten, is ruim 15% van de woningvoorraad in bezit van investeerders. In de meeste Zwolse wijken zijn de aandelen van de woningvoorraad in het bezit van investeerders in vergelijking met 2019 licht toegenomen.

Inhoud

Samenvatting.....	3
1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Onderzoeksvragen.....	6
1.3 Leeswijzer	6
2 Woningaankopen	7
2.1 Aantallen woningaankopen: Het aandeel woningen gekocht door particuliere investeerders neemt gestaag toe, het aantal koopstarters stabiliseert.....	7
2.2 Aantallen woningaankopen per prijsklasse: Koopstarters zijn vaker aangewezen op woningen in de prijsklasse van €260.000,- tot €325.000,-.....	9
2.3 Prijsontwikkeling: Starters blijven achter.....	11
2.4 Aantallen woningverkoop per woningtype: Koopstarters kopen voornamelijk tussenwoningen, Particuliere investeerders kopen appartementen	12
2.5 Wijken voor investeerders: Diezerpoort, Holtenbroek en de binnenstad van Zwolle. Opkomende wijken: Assendorp, Wipstrik en Ittersum.....	13
2.6 Profiel van de koopstarter: 30 jaar en ze kopen vaker samen.....	15
3 De woningvoorraad: bezit investeerders iets toegenomen.....	16
4 Bijlage: Definities.....	17
4.1 Woning	17
4.2 Verschil tussen koopovereenkomst en overdracht notaris	17
4.3 Particuliere investeerder, starter, doorstromer.....	17
4.4 Kanttekening: type eigendom is een indicatie	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Zwolle heeft de afgelopen jaren te maken gehad met een toenemend aantal particuliere investeerders op de Zwolse woningmarkt. Mogelijkerwijs richt deze groep zich op dezelfde woningen als jonge starters op de woningmarkt. Om meer grip te krijgen op (de ontwikkeling van) de omvang van de groep particuliere investeerders en hoe zich dat verhoudt met de groep starters heeft het Kadaster hier in 2020 in opdracht van de gemeente Zwolle onderzoek naar gedaan. Nu is de behoefte ontstaan om de meeste recente ontwikkelingen in beeld te brengen. De vraag is hoe de positie van koopstarters zich heeft ontwikkeld in het afgelopen jaar. Het onderzoek in 2021 zal naast een actualisatie van de cijfers ook een vergelijking maken met de uitkomsten van het eerdere onderzoek in 2020. Voor het onderzoek in 2020 is gebruik gemaakt van data tot en met 2018. Het voorliggende onderzoek gebruikt data tot en met 2020².

1.2 Onderzoeksvragen

Om inzicht te krijgen in de recente ontwikkelingen op de Zwolse koopwoningmarkt zijn een aantal onderzoeksvragen geformuleerd. De centrale vraag daarbij is:

Hebben koopstarters voldoende mogelijkheden op de Zwolse koopwoningmarkt?

Om deze vraag te kunnen beantwoorden zijn een aantal deelvragen geformuleerd:

- Hoeveel woningen worden er in de gemeente Zwolle gekocht? En wie zijn de kopers?
- Welke woningen worden gekocht door de verschillende typen kopers (woningtype en prijsklasse)?
- Zijn koopstarters en particuliere investeerders geïnteresseerd in dezelfde wijken?
- Hoe ziet de huidige samenstelling van de woningvoorraad eruit in termen van prijsklasse en verdeling naar type eigenaar?
- Wie is de koopstarter? Kopen zij alleen of samen? En op welke leeftijd?

We gaan aan de hand van grafieken en tabellen in op de bovenstaande vragen. De voorliggende rapportage is geschreven voor de beleidsafdeling Wonen van de gemeente Zwolle en heeft als doel om de verhoudingen tussen de koopstarter en de particuliere investeerder op de woningmarkt te beschrijven. De gemeente kan op basis hiervan gerichte beleidskeuzes maken om de kansen voor koopstarters te optimaliseren.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de woningaankopen: aantallen, aandelen en locatie. Daarnaast wordt hier het profiel van de koopstarter beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de woningvoorraad in Zwolle beschreven. Hierna volgt de bijlage waarin de gebruikte data en definities staan beschreven.

² De dataset waarop de indicaties zijn gebaseerd wordt continu verbeterd. Totalen kunnen daardoor iets afwijken van vorige levering, maar de verhoudingen blijven vergelijkbaar. Getallen zijn afgerond op tientallen.

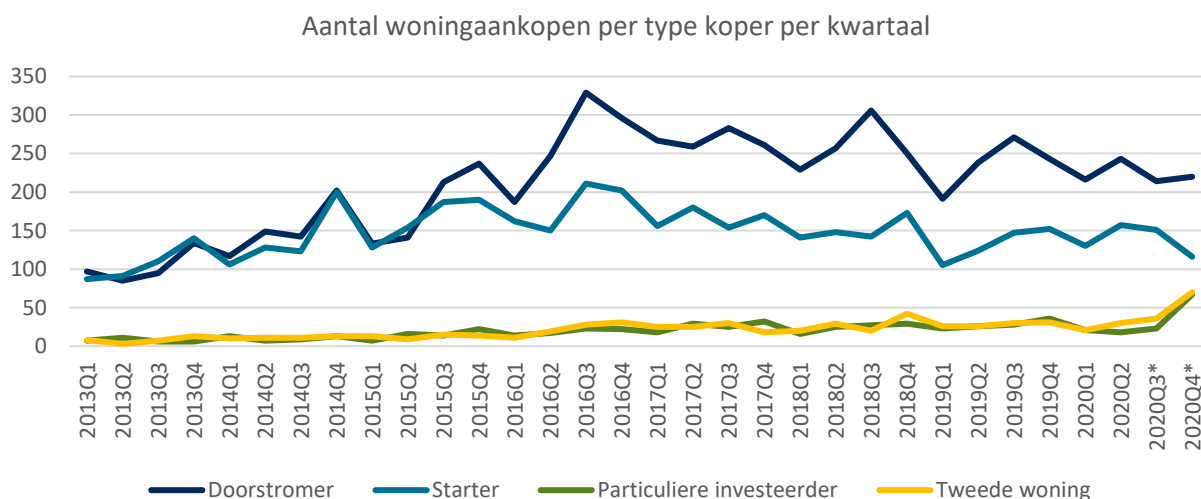
2 Woningaankopen

Dit hoofdstuk gaat in op de woningaankopen aan particulieren³, uitgesplitst naar het type koper. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in starters, doorstromers, particuliere investeerders en tweede woningen. In eerste instantie wordt dit voor de gemeente in zijn geheel in beeld gebracht; vervolgens wordt gekeken naar prijsklassen en de verschillende wijken in de gemeente.

2.1 Aantallen woningaankopen: Het **aandeel** woningen gekocht door particuliere investeerders neemt gestaag toe, het **aantal** koopstarters stabiliseert

In de gemeente Zwolle hebben gedurende de onderzoeksperiode, die loopt vanaf 2013 tot en met 2020⁴, in totaal 12.810 transacties plaatsgevonden. De aantallen transacties lopen na de top van ruim 1.900 transacties per jaar in 2016 en 2017 weer iets terug, maar dit stabiliseert zich in 2019 en 2020, wat vergelijkbaar is met andere grotere steden in Nederland.

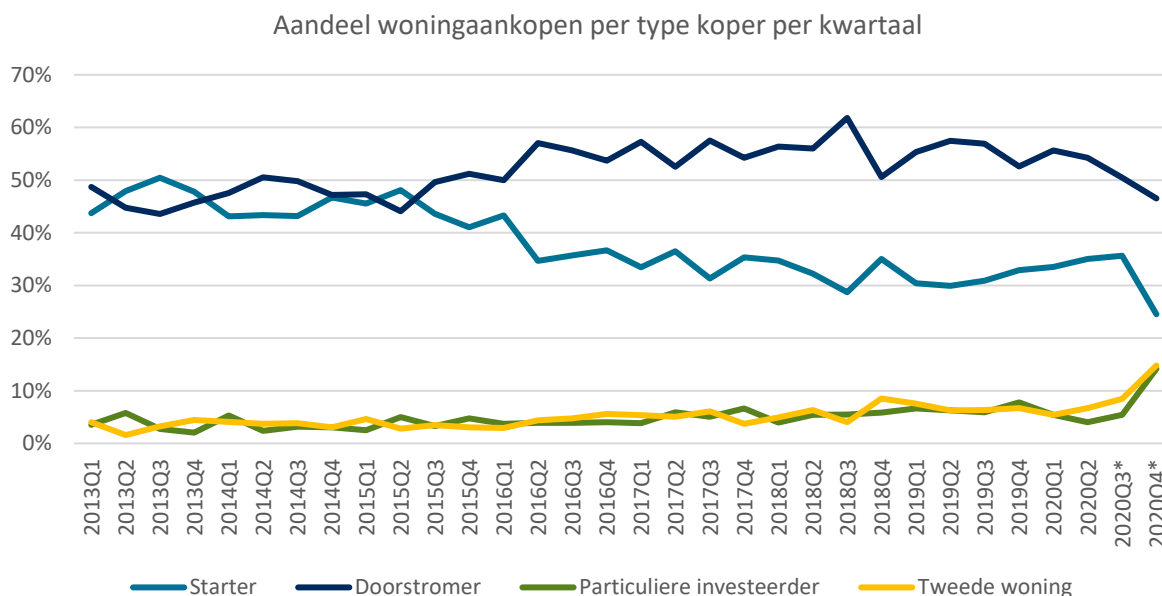
In de onderstaande grafiek zijn het aantal woningaankopen per kwartaal weergegeven voor de hele gemeente Zwolle. Koopstarters en doorstromers zijn de twee grootste groepen kopers die actief zijn op de woningmarkt. Wel zien we dat vanaf het derde kwartaal van 2016 deze aantallen stabiliseren en dat het aantal tweede woningen en de woningen gekocht voor verhuur gestaag toenemen. In het laatste kwartaal van 2020 is een sterke dip in het aantal aankopen van starters te zien, waarschijnlijk heeft dit te maken met de aangekondigde wijziging in de overdrachtsbelasting: koopstarters wachten tot het nieuwe jaar zodat ze geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen. Tegelijkertijd zien we bij de particuliere investeerders en tweede woningen juist een stijging in het laatste kwartaal en hoewel we hier voorzichtig mee moeten zijn gezien deze voorlopige cijfers iets een overschatting zijn, is de stijging wel zodanig dat dit hoogstwaarschijnlijk niet alleen data-technisch veroorzaakt wordt. Mogelijk slaan particuliere investeerders nog hun slag voordat de nieuwe overdrachtsbelastingtarieven gaan gelden.



³ Niet alleen particuliere- maar ook bedrijfsmatige investeerders kunnen woningen onttrekken uit de koopmarkt. Echter, het aandeel woningen gekocht op de 'Fundamarkt' door deze bedrijfsmatige investeerders is in de gemeente Zwolle slechts 2-3% en neemt ook niet toe tussen 2013 en 2020.

⁴ Doordat voor de indicatie particuliere investeerder en tweede woning de check op wonen nog onzeker is voor het laatste halfjaar van 2020 zijn deze cijfers voorlopig. Het aantal is waarschijnlijk iets een overschatting. Het aantal doorstromers is iets een onderschatting. Voor koopstarters zijn de aantallen wel correct. De totalen zijn ook volledig. In de figuren is dit aangeduid met een sterretje (*).

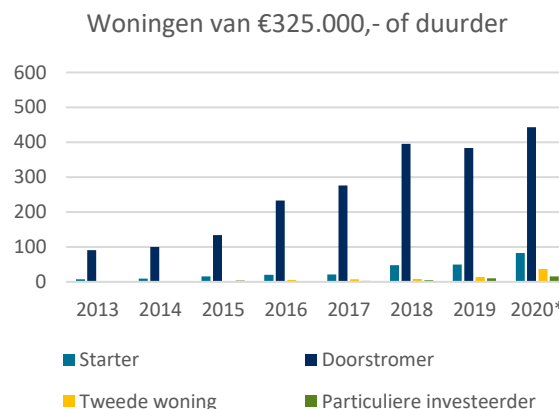
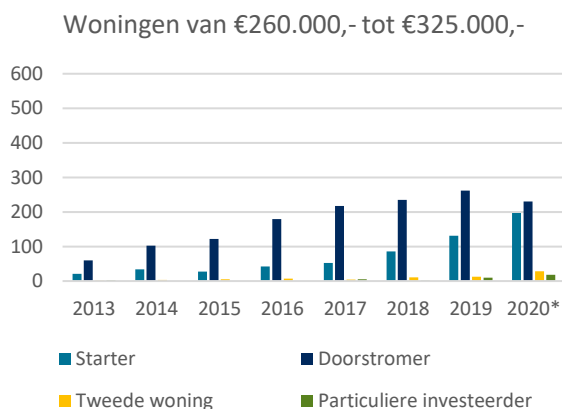
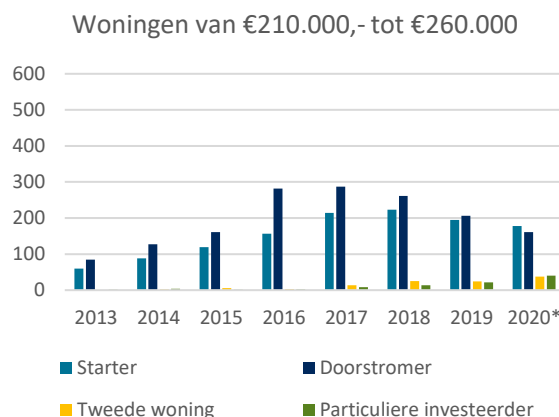
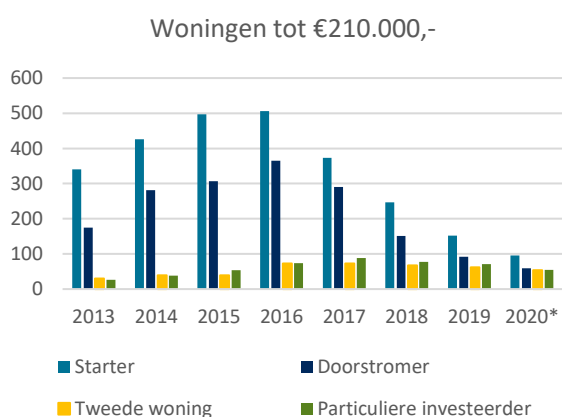
Wanneer we deze woningaankopen uitdrukken in percentages zien we dat het aandeel koopstarters vanaf 2015 afneemt, maar de laatste twee jaren iets lijkt te herstellen. De sterke afname in het laatste kwartaal van 2020 is waarschijnlijk te wijten aan de aanpassing van de overdrachtsbelasting vanaf januari 2021 en was ook in de rest van het land te zien. Het aandeel doorstromers stabiliseert.



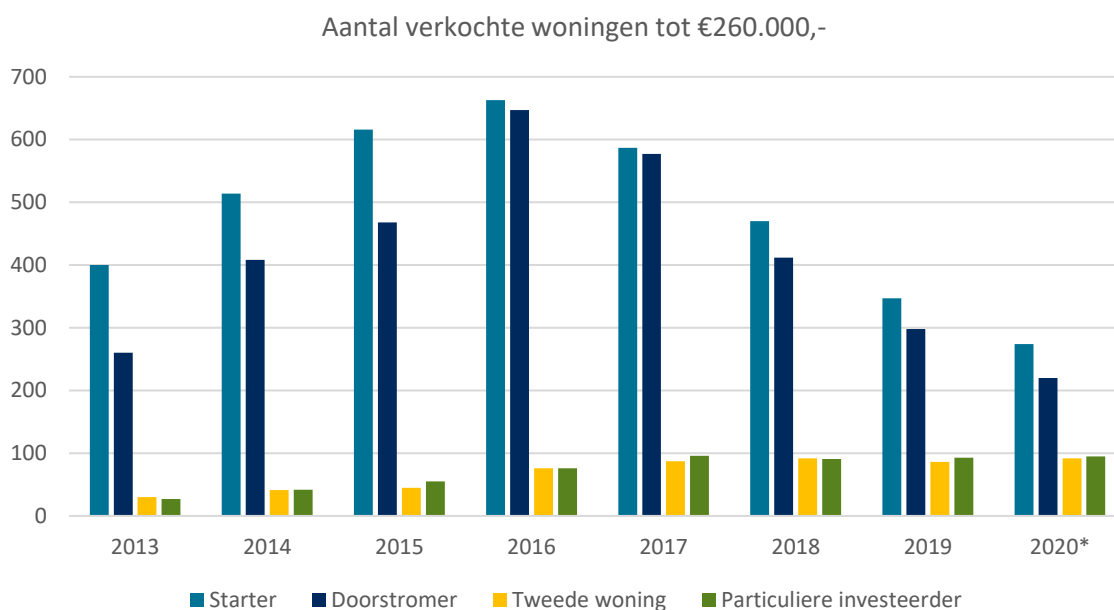
Conclusie: De aankopen van koopstarters en doorstromers stabiliseren, terwijl de aankopen door particuliere investeerders blijven toenemen. In het laatste halfjaar van 2020 lijkt er een anticipatie-effect te zijn door de aangekondigde veranderingen in de overdrachtsbelasting: aankopen door koopstarters nemen af, aankopen door particuliere investeerders nemen toe.

2.2 Aantallen woningaankopen per prijsklasse: Koopstarters zijn vaker aangewezen op woningen in de prijsklasse van €260.000,- tot €325.000,-

Als we de aantallen transacties uitsplitsten naar prijsklassen zien we in welke prijssegmenten starters, doorstromers en investeerders actief zijn. Zowel koopstarters als investeerders richten zich met name op woningen tot €210.000,-. Toch zien we de laatste jaren dat koopstarters steeds vaker woningen in de duurdere prijsklassen kopen: in 2019 kochten koopstarters de meeste woningen in de prijsklasse van €210.000,- tot €260.000,-. In 2020 schoven koopstarters een prijsklasse verder op, en kochten zij de meeste woningen in de prijsklasse €260.000,- tot €325.000,-. Doorstromers zien we voornamelijk in de duurdere prijsklassen.



Wanneer we naar de verkochte woningen tot €260.000,- kijken, zet de rond 2016 gestarte afname van woningen in deze prijssegmenten zich door. Er worden sinds 2016 minder woningen in deze prijssegmenten verkocht. Sinds 2017 zijn particuliere investeerders ook steeds vaker actief in de prijsklasse van €210.000,- tot €260.000,-. Het aantal woningen gekocht als investering groeit in de onderzoeksperiode gestaag. In 2018 werd ruim 16% van de woningen tot €260.000,- gekocht als tweede woning of als investering; in 2019 is dit toegenomen tot 22% en deze toename zet zich door in 2020.

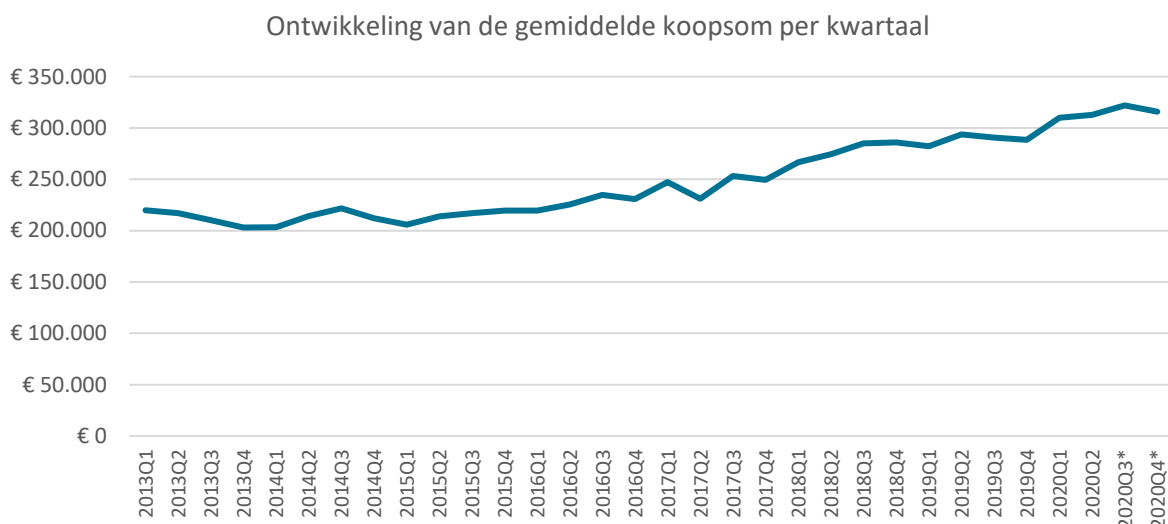


Voor koopstarters is het moeilijker geworden om een woning tot €260.000,- te kopen. Enerzijds komt dit door prijsstijgingen, maar ook doordat de aankopen door particuliere investeerders en tweede woningen is toegenomen.

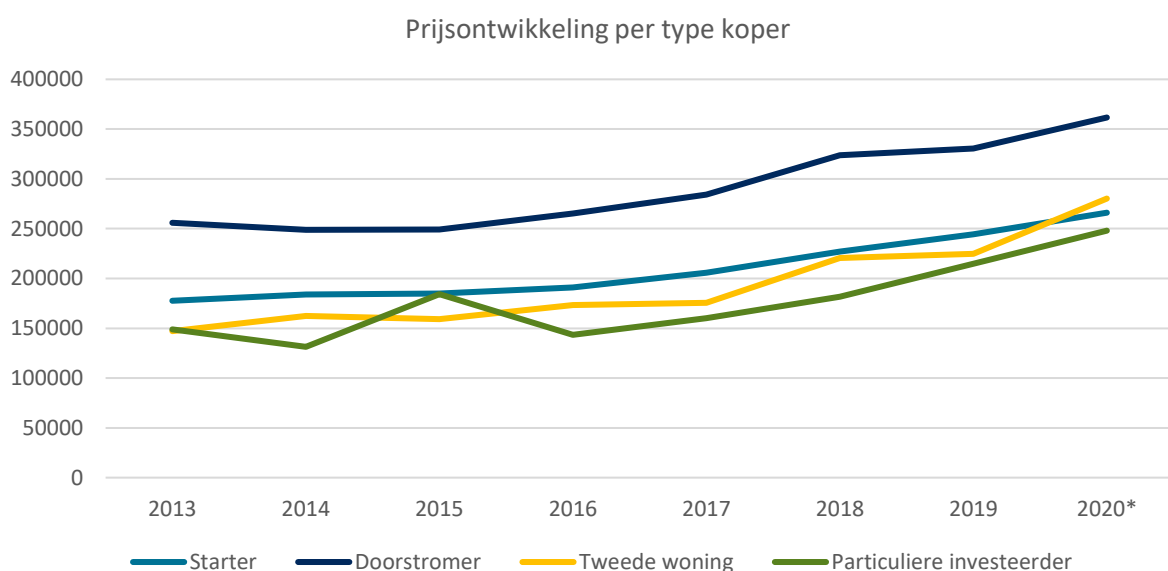
Conclusie: Koopstarters zijn vaker aangewezen op woningen in de prijsklasse van €260.000,- tot €325.000,-. Het aanbod onder de €260.000,- blijft afnemen.

2.3 Prijsontwikkeling: Starters blijven achter

De gemiddelde prijs⁵ van verkochte woningen in Zwolle bedroeg in het vierde kwartaal van 2013 €203.000,- en is sindsdien opgelopen naar bijna €316.000,- in het vierde kwartaal 2020. Dit is een prijsstijging van circa 55% en dit is vergelijkbaar met de gemiddelde prijsstijging in Nederland als geheel.



Investeerders (particuliere investeerders en tweede woningen) zijn vanaf 2016 meer gaan betalen voor woningen. Dit valt te zien in onderstaand figuur waar we kijken naar de prijsontwikkeling per type koper. De prijsontwikkeling bij starters loopt vanaf 2013 ook op, maar minder steil. Gemiddeld betalen koopstarters in de gemeente Zwolle in 2020 €266.000,- voor een woning, particuliere investeerders betalen nog net iets minder.

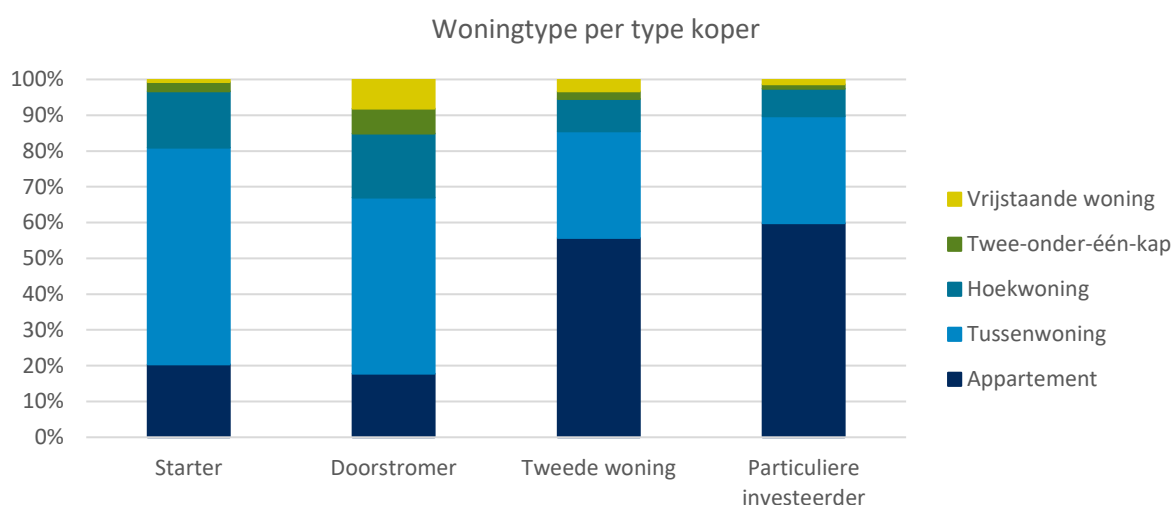


⁵ De gemiddelde prijs groeit harder dan de woningprijsindex. De belangrijkste reden hiervoor is dat het gemiddelde afhankelijk is van de toevallig verkochte woningen. De woningprijsindex volgt een vast pakket woningen waardoor voor deze toevalligheid wordt gecorrigeerd. Zie ook ons [kwartaalbericht](#).

Conclusie: De gemiddelde koopsom is vanaf 2013 met circa 55% toegenomen tot bijna €316.000,-. Vooral investeerders zijn meer gaan betalen. Starters blijven iets achter in deze ontwikkeling. Het verschil in de prijs die investeerders en starters betalen wordt steeds kleiner.

2.4 Aantallen woningverkopten per woningtype: Koopstarters kopen voornamelijk tussenwoningen, Particuliere investeerders kopen appartementen

Zwolse koopstarters hebben in de periode 2013 tot en met 2020 voornamelijk tussenwoningen gekocht (61%), terwijl particuliere investeerders in Zwolle vooral appartementen (60%) hebben gekocht. Dit beeld is vergelijkbaar met het beeld van 2018. Wanneer een starter alleen koopt, koopt hij/zij wel vaker een appartement (47%). Appartementen worden ook vaak als tweede woning aangeschaft. Deze verdeling verandert door de tijd bijna niet en is ook de laatste jaren stabiel gebleven.



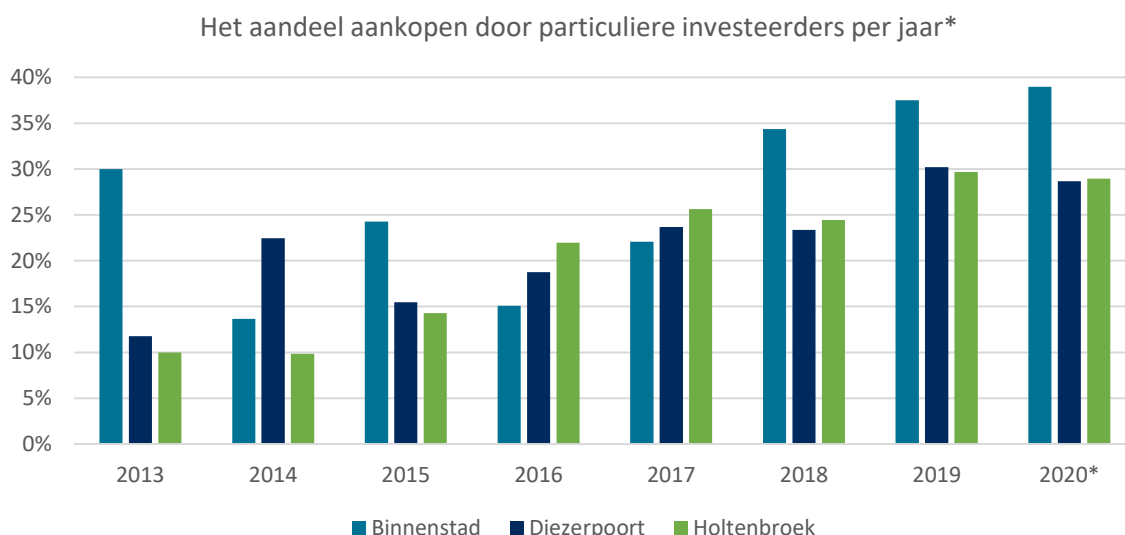
Van alle gerealiseerde koopwoningtransacties (12.810), bestaat circa 10% uit transacties van tweede woningen (700) en woningen gekocht voor verhuur (650). De groepen richten zich met name op dezelfde woningtypen als alleen-starters.

Conclusie: Koopstarters en investeerders richten zich niet op dezelfde typen woningen. Koopstarters kopen met name tussenwoningen (61%) en investeerders kopen vooral appartementen (60%). Alleen-starters kopen wel vaker appartementen (47%).

2.5 Wijken voor investeerders: Diezerpoort, Holtenbroek en de binnenstad van Zwolle. Opkomende wijken: Assendorp, Wipstrik en Ittersum.

In de tabel op de volgende pagina is per wijk het aandeel woningaankopen uitgesplitst naar het type koper (2013 t/m 2020)⁶. De wijken Diezerpoort, Holtenbroek en de binnenstad zijn de wijken waar investeerders over de gehele periode het meest actief zijn. Dit zijn ook de wijken waar tussen 2019 en 2020 het aandeel particuliere investeerders en tweede woningen het hoogst ligt. Echter, ook in de wijken Assendorp, Wipstrik en Ittersum is de activiteit van particuliere investeerders tussen 2019 en 2020 sterk toegenomen. De hoge aandelen in de wijken Marsweteringlanden en Poort van Zwolle gaan over slechts een paar transacties.

In de Binnenstad, Diezerpoort en Holtenbroek neemt de laatste jaren het aandeel woningen gekocht om niet zelf in te wonen verder toe. In de Binnenstad, waar jaarlijks tussen de 50 en 60 woningen worden verkocht, is dit aandeel zelfs toegenomen tot bijna 40% van de aankopen tussen 2019 en 2020. In Diezerpoort en Holtenbroek wordt bijna 30% van de woningen tussen 2019 en 2020 gekocht door een particuliere investeerder of als tweede woning. Vanaf 2016 neemt het aandeel woningen gekocht door particuliere investeerders ook toe in de wijken Assendorp en Wipstrik. In Ittersum is de toename vooral in de laatste twee jaar zichtbaar.



* Inclusief tweede woningen

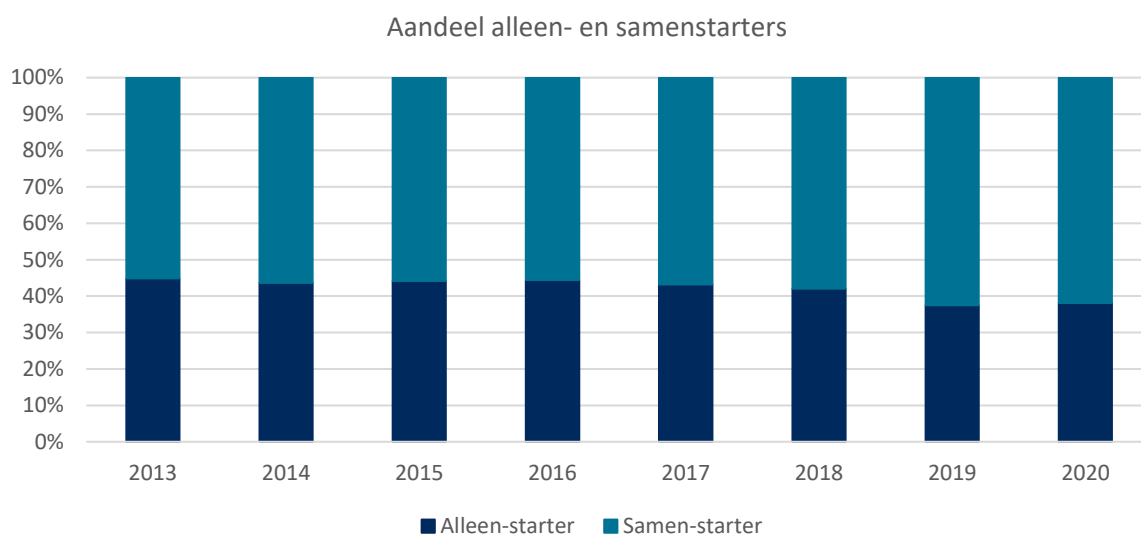
⁶ Het laatste halfjaar van 2020 betreft voorlopige cijfers – de uiteindelijke aandelen zullen iets lager uitvallen. Zie voetnoot 2 (p. 8).

Wijken	Totaal aantal transacties (2013-2020)	Totaal aantal transacties (2019-2020)	Starter	Doorstromer	Particuliere investeerder en tweede woningen	Particuliere investeerder en tweede woningen (2019-2020)*
Aalanden	1.100	280	37,3%	56,3%	6,4%	6,0%
Assendorp	1.710	470	46,4%	41,1%	12,5%	17,9%
Berkum	360	110	22,3%	71,3%	6,4%	10,3%
Binnenstad	460	120	23,9%	49,4%	26,7%	38,3%
Diezerpoort	1.040	300	46,0%	31,3%	22,7%	29,4%
Holtenbroek	1.060	320	44,0%	33,2%	22,8%	29,3%
Ittersum	1.310	320	40,7%	53,9%	5,4%	9,6%
Kamperpoort- Veerallee	300	80	21,4%	57,3%	21,4%	23,4%
Marswetering -landen	40	<10	28,6%	66,7%	4,8%	25,0%
Poort van Zwolle	20	<10	29,4%	64,7%	5,9%	16,7%
Schelle	1.320	350	29,8%	65,5%	4,7%	7,8%
Soestwetering -landen	40	10	27,5%	72,5%	0,0%	0,0%
Stadshagen	2.790	730	31,1%	64,6%	4,2%	7,5%
Vechtlanden	50	10	8,0%	84,0%	8,0%	15,4%
Westenholte	420	120	42,9%	54,9%	2,2%	2,5%
Wipstrik	800	200	38,7%	48,1%	13,2%	17,9%

Conclusie: Particuliere investeerders zijn met name actief in Diezerpoort, Holtenbroek en de Binnenstad. Vanaf 2016 worden ook Assendorp en Wipstrik populairder onder particuliere investeerders, en de sinds 2019 ook Ittersum.

2.6 Profiel van de koopstarter: 30 jaar en ze kopen vaker samen

Zwolse koopstarters kopen vaker samen een woning dan alleen. Bovendien lijkt dit aandeel samenstarters de laatste jaren toe te nemen. Dit is in lijn met de ontwikkeling in de rest van Nederland. Het wordt voor koopstarters moeilijker alleen een woning te kopen, waardoor zij mogelijk vaker samen een woning kopen. Een andere verklaring is dat men langer wacht met het kopen van een woning en men in deze levensfase al vaker samen is. Echter, koopstarters in Zwolle zijn over de gehele periode gemiddeld tussen de 29 en 31 jaar. Zij lijken dus niet op latere leeftijd te kopen. Zwolse alleen-starters zijn gemiddeld iets ouder dan samen-starters, maar ook hier neemt de gemiddelde leeftijd niet toe.



Conclusie: Starters kopen vaker samen een woning, maar niet op latere leeftijd.

3 De woningvoorraad: bezit investeerders iets toegenomen

De woningvoorraad op 1 januari 2021 in de gemeente Zwolle bestaat uit ruim 59.000 woningen, ongeveer 2.000 meer dan in 2019. Kleine investeerders⁷ bezitten relatief het meest in de Binnenstad en Kamperpoort-Veerallee, met respectievelijk ruim 35% en ruim 15%. In 2019 was het aandeel kleine investeerders in deze wijken ook al groot: in de Binnenstad ging het toen om ruim 34%, en in Kamperpoort-Veerallee om ruim 16%. In het grootste deel van de wijken zijn de aandelen van de woningvoorraad in het bezit van investeerders in vergelijking met 2019 licht toegenomen. Grote investeerders vinden we nog altijd veel in Aa-landen en Stadshagen. In de wijken met hoge aandelen aankopen door particuliere investeerders, Diezerpoort en Holtenbroek, is ruim de helft van de woningvoorraad in 2021 in het bezit van woningcorporaties.

Wijken	Totaal aantal woningen	Eigenaar bewoner	Woning-corporatie	Tweede woning	Kleine investeerder	Grote investeerder	Overig	Onbekend
Aa-landen	6.160	48,5%	37,1%	0,7%	2,1%	7,2%	2,3%	2,0%
Assendorp	6.540	47,6%	33,1%	2,5%	11,3%	1,6%	1,3%	2,5%
Berkum	1.970	67,7%	17,3%	1,8%	3,7%	0,0%	9,4%	0,1%
Binnenstad	2.650	27,0%	20,0%	4,9%	35,4%	0,1%	2,7%	10,0%
Diezerpoort	6.500	24,7%	56,8%	2,3%	10,3%	0,8%	2,4%	2,7%
Holtenbroek	5.010	36,1%	50,7%	2,2%	5,2%	1,0%	2,8%	2,0%
Ittersum	6.310	60,6%	25,5%	0,6%	1,4%	4,7%	1,2%	5,9%
Kamperpoort-Veerallee	1.990	38,0%	36,6%	2,3%	15,4%	0,0%	5,4%	2,3%
Marsweteringlanden	400	81,9%	2,8%	5,3%	3,3%	0,0%	3,8%	3,0%
Poort van Zwolle	160	73,1%	21,9%	0,0%	4,4%	0,0%	0,6%	0,0%
Schelle	6.040	72,4%	22,6%	0,9%	1,0%	2,4%	0,6%	0,1%
Soestweteringlanden	310	79,4%	9,0%	3,2%	1,9%	0,0%	6,5%	0,0%
Stadshagen	9.670	66,8%	19,6%	1,0%	1,4%	8,9%	0,9%	1,3%
Vechtlanden	410	89,3%	0,2%	5,3%	3,1%	0,0%	1,7%	0,2%
Westenholte	2.200	68,0%	27,0%	0,6%	0,4%	0,0%	1,8%	2,2%
Wipstrik	3.160	54,6%	33,0%	2,2%	8,0%	0,0%	0,4%	1,6%

Conclusie: Kleine investeerders bezitten, net als in 2019, ruim een derde van de woningvoorraad in de Binnenstad. In het grootste deel van de wijken zijn de aandelen van de woningvoorraad in het bezit van particuliere investeerders licht toegenomen in vergelijking met 2019.

⁷ In de woningvoorraad wordt geen onderscheid gemaakt tussen bedrijven en particulieren. Echter, de meeste particuliere investeerders vallen onder de groep kleine investeerders.

4 Bijlage: Definities

4.1 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.

4.2 Verschil 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.

4.3 Particuliere investeerder, starter, doorstromer

Wij gebruiken de term particuliere investeerder om aan te duiden dat de koper van een woning niet zelf in de woning gaat wonen. Wij richten ons hier op de particuliere woningmarkt: i.e. de markt waar particulieren (natuurlijke personen) onder elkaar handelen. Onder buy-to-let worden de overdrachten van eigenaar-bewoners aan particuliere investeerders verstaan. Hierbij worden woningen onttrokken van de koopwoningmarkt.

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 in tabel 1 (transactiebestand) en tabel 2 (woningvoorraad).

Tabel 1. Type eigendom in het transactiebestand

Type eigendom	Beschrijving
Koopstarter	Een particulier (natuurlijk persoon, NP) 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. Hierbinnen is onderscheid mogelijk tussen het aantal kopers: - Alleen-starter: een starter die alleen koopt. - Samen-starter: een starter die samen met een andere starter koopt. - Combi-starter: een starter die samen met een doorstromer koopt. Wanneer alleen onderscheid wordt gemaakt tussen starters en doorstromers is deze groep bij de doorstromers gerekend, conform eerdere publicaties.

Doorstromer	Een particulier (NP) 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 zelf niet in deze woning woont. Deze check op wonen wordt een dag, een maand, een half jaar en een jaar na transactie uitgevoerd.
Particuliere investeerder	Woning in het bezit van een particulier (NP) die drie of meer woningen bezit en zelf niet in deze woning woont. Deze check op wonen wordt een dag, een maand, een half jaar en een jaar na transactie uitgevoerd.

* In dit onderzoek worden tweede woningen gekocht door particulieren afzonderlijk geanalyseerd. Reden: het betreft 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).

Tabel 2. Type eigendom in het woningvoorraadbestand

Type eigendom	Beschrijving
Eigenaar-bewoner	Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) om hierin te wonen.
Tweede woning*	Woning in het bezit van een particulier (NP) die in totaal twee woningen bezit en zelf niet in de woning gaat wonen.
Grote investeerder	Woning in het bezit van een bedrijf (NNP) met één van de volgende kenmerken: - Het gaat om een pensioenfonds; - Het bedrijf heeft meer dan 500 woningen.
Kleine investeerder	Woning in het bezit van: - een particulier (NP); - een bedrijf (NNP) met minder dan 500 woningen.
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 bekend is - met 100% zekerheid te koppelen aan de woning.

* Tweede woningen betreffen ook hier een diffuse categorie.

4.4 Kanttekening: type eigendom is een indicatie

Het type eigenaar is een indicatie. Dat komt omdat een woning meer dan één eigenaar kan hebben, en de beide gebruikte bestanden alleen de belangrijkste eigenaar (of belangrijkste twee) bevatten. 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. 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).