Analyse naar de woningmarkt - ten behoeve van de opkoopbescherming

Situatie Lelystad



Juni 2022

Team Onderzoek & Statistiek

Cluster Wonen

gemeente Lelystad

Samenvatting

Woningvoorraad

- 60% van de woningen in Lelystad wordt bewoond door de eigenaar bewoner. Van de woningen wordt 38% verhuurd, waarvan 28% door een corporatie, 5% door een particulier en 5% door een rechtspersoon. 2% van de woningen is in eigendom van een natuurlijk persoon, maar staat leeg.
- Van de woningen in Lelystad is 64% een rijwoning en 16% een appartement.
- 86% van de Lelystadse woningen heeft een WOZ-waarde onder de NHG-grens. Tussen de wijken zijn grote verschillen als het gaat om het aandeel woningen bewoond door de eigenaar en de WOZ-waarde.
- Het aandeel woningen dat door een particulier wordt verhuurd ligt in 2022 iets hoger en het aandeel koopwoningen iets lager. Wanneer de woningvoorraad in Lelystad in 2017 vergeleken wordt met de woningvoorraad in 2022, dan is voor een aantal wijken verschuivingen zichtbaar. In de Atolwijk, het Stadshart en de Zuiderzeewijk is het percentage woningen dat wordt verhuurd (door een particulier) toegenomen. In Warande en de Zuiderzeewijk is het percentage koopwoningen afgenomen.
- In de periode 2016 t/m 2021 is de gemiddelde WOZ-waarde in Lelystad gestegen met 58%. De WOZ-waarde is het sterkst gestegen in de Atolwijk, namelijk met 73%. De wijken waar (naar verhouding) veel woningen door investeerders worden gekocht, zijn niet per definitie de wijken waar de WOZ-waarde het sterkst is gestegen. De WOZ-waarde is het sterkst gestegen voor woningen met een relatief lagere WOZ-waarde.

Koopwoningmarkt

- Het aantal aankooptransacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar bewoners ligt in Lelystad in de periode 2016 t/m 2021 gemiddeld op 1.460 woningen per jaar.
- In 2021 zijn vraag en aanbod op de koopwoningmarkt verder uit elkaar gegroeid. De transactieprijzen kwamen steeds vaker en verder boven de vraagprijzen uit.
- De vraag naar woningen in de MRA groeit sneller dan het aanbod. Door de toenemende vraag is er sprake van schaarste. Steeds minder mensen kunnen een woning vinden die past bij hun wensen en inkomen. In de koop zijn er in alle prijsklassen tekorten, het grootst bij de woningen tot € 296.000 en tot € 438.000.



Samenvatting

Investeerders

- Het aandeel buy-to-let in transacties ligt in de gemeente Lelystad hoger dan in omringende gemeenten.
- In 2020 en 2021 lag het aandeel investeerders rond de 15% (respectievelijk 261 en 199 woningen). In 2018 was het aandeel investeerders in de aankooptransacties van bestaande Lelystadse koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners het hoogst, namelijk 21%.
- Tussen de Lelystadse wijken bestaan grote verschillen. Het percentage investeerders is het hoogst in de wijken Stadshart (40%), Zuiderzeewijk (25%) en Atolwijk (22%). De absolute aantallen zijn het hoogst in de wijken Kustwijk, Atolwijk en Stadshart.
- Buy-to-let woningen hebben een relatief lage WOZ-waarde. 92% van de buy-to-let woningen heeft een WOZ-waarde onder de op dat moment geldende NHG-grens. Voor alle verkooptransacties is dit 80%.
- De meeste buy-to-let woningen zijn rijwoningen (71%). Een relatief groot deel is een appartement (18%).

Koopstarters en investeerders

- Het aandeel koopstarters verschilt sterk per wijk. In de jaren dat het aandeel investeerders hoger is, is het aandeel koopstarters lager. Dit geldt voor heel Lelystad en in sterke mate voor de wijken Kustwijk en Zuiderzeewijk.
- Investeerders en koopstarters zijn beide actief in de goedkopere segmenten. Koopstarters en huishoudens met een lager of middeninkomen concurreren met investeerders om dezelfde betaalbare koopwoning.





Inleiding

Cluster Wonen werkt aan beleid om in lijn met de Woonvisie het opkopen van en speculeren met woningen actief tegen te gaan. Eén van deze beleidsinstrumenten zou de opkoopbescherming kunnen zijn.

In buurten waar veel koopwoningen door investeerders worden opgekocht kan schaarste aan goedkope of middeldure koopwoningen ontstaan. Deze woningen zijn in de eerste plaats niet meer beschikbaar als koopwoning. Daarnaast kunnen door de schaarste de overblijvende goedkope en middeldure koopwoningen in die buurten in prijs stijgen. Voor een deel van de woningzoekenden, zoals starters en personen met een middeninkomen is het dan ook erg lastig om een passende koopwoning te vinden. Deze schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen kan in de betreffende buurten leiden tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor deze woningzoekenden. In gebieden waar veel woningen worden opgekocht door investeerders, kan dit de leefbaarheid aantasten. Bijvoorbeeld doordat de mutatiegraad van woningen bij particuliere verhuurders relatief hoog is. Dit heeft nadelige gevolgen voor de sociale cohesie in de buurt.

Om deze effecten tegen te gaan heeft het kabinet een nieuw (tijdelijk) instrument het leven in geroepen; de opkoopbescherming. Via de opkoopbescherming worden koopwoningen in het goedkope en middeldure segment beschermd tegen het opkopen en muteren naar (vaak) dure huurwoningen.

Om dit mogelijk te maken is op 1 januari 2022 hoofdstuk 7, genaamd tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. Dit hoofdstuk maakt het mogelijk om in een Huisvestingsverordening een regeling op te nemen waarmee in aangewezen gebieden van de gemeente zonder verhuurvergunning een verbod komt op het verhuren van nieuw aangekochte woningen gedurende een periode van vier jaar na de aankoop van de woning. De wet geeft gemeenten minimaal vijf jaar de mogelijkheid om een opkoopbescherming in te voeren. Binnen vijf jaar vindt er een evaluatie plaats.

Omdat de opkoopbescherming het eigendomsrecht inperkt mag dit niet zomaar ingevoerd worden. De opkoopbescherming is een tijdelijk middel dat enkel kan worden ingevoerd mits één van het onderstaande kan worden vastgesteld en onderbouwd:

- schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen in een aangewezen gebied door het optreden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten én dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden;
- of dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in het aangewezen gebied.



Niet alle opkoop is ongewenst. Een verhuurder kan middels een vergunning de woning verhuren in de volgende situaties:

a. De woonruimte wordt in gebruik gegeven aan iemand die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
b. De eigenaar heeft na de datum van inschrijving van die woonruimte ten minste twaalf maanden zijn woonadres in die woonruimte en komt met de gebruiker schriftelijk overeen dat deze de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
c. De woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

Gemeenten hebben ook de mogelijkheid om extra uitzonderingsgevallen op te nemen.

Om het beleid omtrent opkoopbescherming verder uit te werken zijn gegevens over de woningvoorraad en kopersmarkt van Lelystad noodzakelijk. Samen met team Onderzoek & Statistiek is er informatie verzameld over de situatie in Lelystad. Hiervoor zijn interne en externe bronnen geraadpleegd. De informatie is gebundeld in dit rapport.

Leeswijzer:
In het eerste hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige woningvoorraad. De eigendomsvorm en de WOZ-waarde van de Lelystadse woningen worden besproken. In welke mate is de particuliere huurvoorraad gegroeid en wat is de ontwikkeling in het bezit van eigenaar bewoners? Dit wordt ook per wijk in kaart gebracht.

Het tweede hoofdstuk gaat in op de kopersmarkt. Hoeveel woningen worden er in Lelystad verkocht door eigenaar bewoners? Hoe zit het met vraag en aanbod? En wat voor effect heeft dit op de transactieprijzen?

In het derde hoofdstuk wordt specifiek gekeken naar de investeerders. Hoeveel woningen verkopen eigenaar bewoners, en welk deel gaat daarvan naar investeerders? Wat zijn de kenmerken van de woningen die worden gekocht door investeerders? En hoe is de verdeling over de stad?

In het vierde hoofdstuk ligt de focus op de koopstarter. Ook hier wordt gekeken naar de aantallen, de kenmerken van de woning en de verdeling over de stad.

In hoofdstuk vijf wordt een relatie gelegd tussen de investeerders en koopstarters. Hoe verhouden deze zich tot elkaar voor de verschillende jaren?

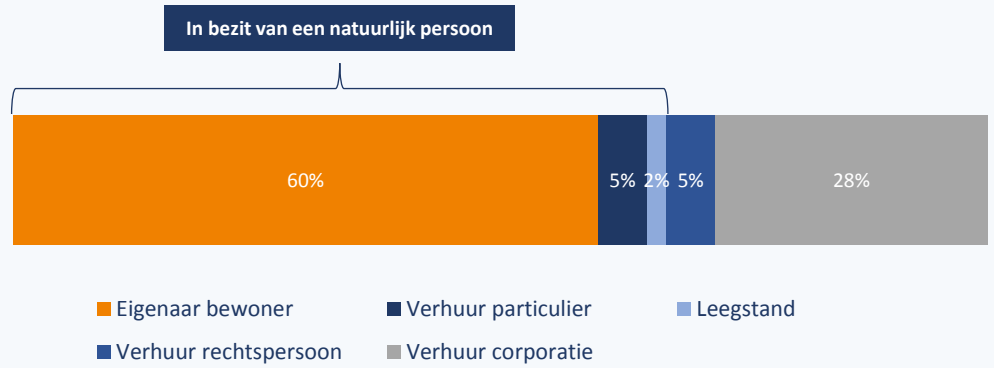
1. Woningvoorraad

1.1 Eigendomsvorm, type woning en WOZ-waarde

In dit hoofdstuk wordt de woningvoorraad in kaart gebracht. Hierbij wordt gekeken naar de eigendomsvorm, type woning en WOZ-waarde. Dit is van belang om een goed beeld te krijgen van de huidige situatie en mogelijke verschuivingen in het aanbod in de wijken.

De Lelystadse woningvoorraad telt op 1 augustus 2021 ruim 34.000 woningen. 60% van deze woningen wordt bewoond door de eigenaar van de woning.
7% van de woningen is in eigendom van een natuurlijk persoon, maar is er niet woonachtig. Een deel van deze woningen wordt verhuurd (5%) en een deel staat leeg (2%). De woningen die leeg staan kunnen (op korte termijn) alsnog door de eigenaar van de woning bewoond worden. Het kunnen ook woningen zijn die op de markt zijn voor particuliere verhuur, maar momenteel leeg staan.
5% van de woningen is in eigendom van rechtspersonen (bedrijven, instellingen, etc., uitgezonderd corporaties) en 28% is in eigendom van corporaties.

Woningvoorraad naar eigendomsvorm Lelystad op 1 augustus 2021 (bron: BAG en WOZ)



In Lelystad is 64% van de woningen een rijwoning en 16% van de woningen valt in de categorie appartement.

Woningvoorraad naar type woning Lelystad op 1 augustus 2021 (bron: BAG en WOZ)



De woningen zijn aan de hand van hun WOZ-waarde in drie categorieën (bepaald aan de hand van de NHG-grens in 2021) ingedeeld:

1. Woningen die met hun WOZ-waarde onder de 75% NHG-grens zitten. Dit zijn woningen die een WOZ-waarde lager dan € 244.000 hebben;
2. Woningen die met hun WOZ-waarde tussen de 75% NHG-grens en NHG-grens zitten. Dit zijn woningen die een WOZ-waarde tussen de € 244.000 en € 325.000 hebben;
3. Woningen die met hun WOZ-waarde boven de NHG-grens zitten. Dit zijn woningen die een WOZ-waarde hoger dan € 325.000 hebben.

Van de Lelystadse woningen heeft 71% een WOZ-waarde onder de 75% NHG-grens (lager dan € 244.000). 15% van de woningen heeft een WOZ-waarde tussen 75% NHG-grens en NHG-grens (tussen de € 244.000 en € 325.000) en 14% boven de NHG-grens (hoger dan € 325.000).

Woningvoorraad naar WOZ-waarde Lelystad op 1 augustus 2021 (bron: BAG en WOZ)



1. Woningvoorraad

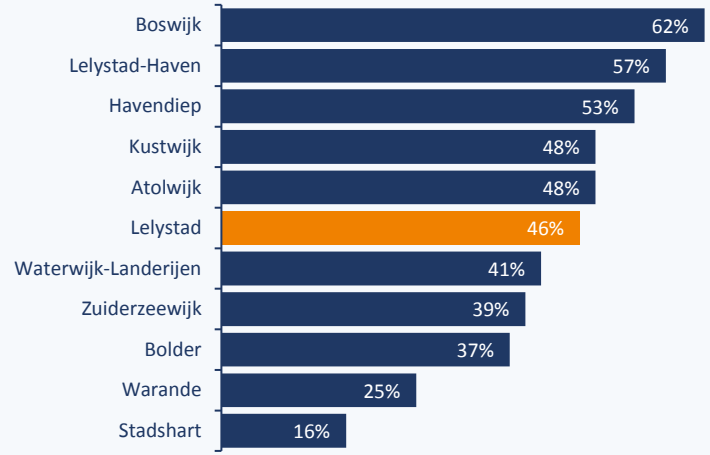
1.2 Wijken

Gemiddeld wordt in Lelystad 60% van de woningen bewoond door de eigenaar van de woning. Tussen de wijken zijn er grote verschillen. In Lelystad-Haven wordt bijvoorbeeld 80% bewoond door de eigenaar bewoner en in wijk Stadshart 18%.

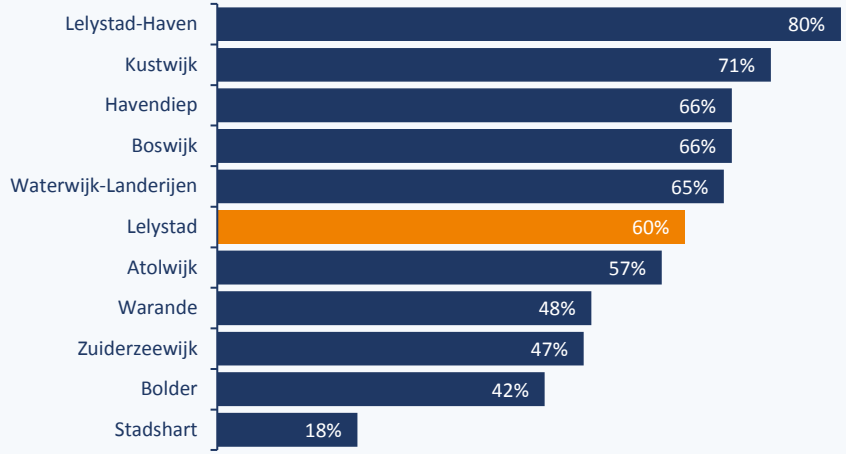
Ook voor de WOZ-waarde zijn er tussen de wijken grote verschillen. Zo geldt voor het Stadshart dat 98% van de woningen onder de NHG-grens (€ 325.000 in 2021) valt, terwijl dit voor woningen in de wijken Warande en Waterwijk-Landerijen 75% is.

Worden beide kenmerken (eigendomsvorm en WOZ-waarde) gecombineerd, dan blijkt dat het aandeel woningen bewoond door eigenaar bewoners met een WOZ-waarde onder de NHG-grens het hoogst is voor de wijk Boswijk (62%).

*Percentage woningen **eigenaar bewoners & onder NHG-grens** Lelystad 1 augustus 2021 naar wijk (bron: BAG en WOZ)*



*Percentage woningen **eigenaar bewoners** Lelystad 1 augustus 2021 naar wijk (bron: BAG en WOZ)*



*Percentage woningen **onder NHG-grens** Lelystad 1 augustus 2021 naar wijk (bron: BAG en WOZ)*



1. Woningvoorraad

1.2 Wijken en eigendomsvorm

Wanneer de woningvoorraad in Lelystad op peildatum 1 januari 2017 vergeleken wordt met de woningvoorraad op peildatum 1 januari 2022, dan zijn er kleine verschillen als het gaat om eigendomsvorm. Het aandeel woningen dat door een particulier wordt verhuurd ligt in 2022 iets hoger (2017: 4%; 2022: 5%) en het aandeel koopwoningen (woningen die bewoond worden door de eigenaar van de woning en woningen die in bezit zijn van een natuurlijk persoon en op de peildatum leeg staan) iets lager (2017: 63%; 2022: 62%). Op 1 januari 2017 worden 1.387 woningen verhuurd door een particulier en op 1 januari 2022 zijn dit er 1.780. Het aandeel woningen in bezit van een corporatie is gelijk in 2017 en 2022 (29%) en dat geldt ook voor het aandeel woningen dat verhuurd wordt door een rechtspersoon (4%).

Eigendomsvorm Lelystad op 1 januari 2017 en 2022 (bron: BAG en WOZ)

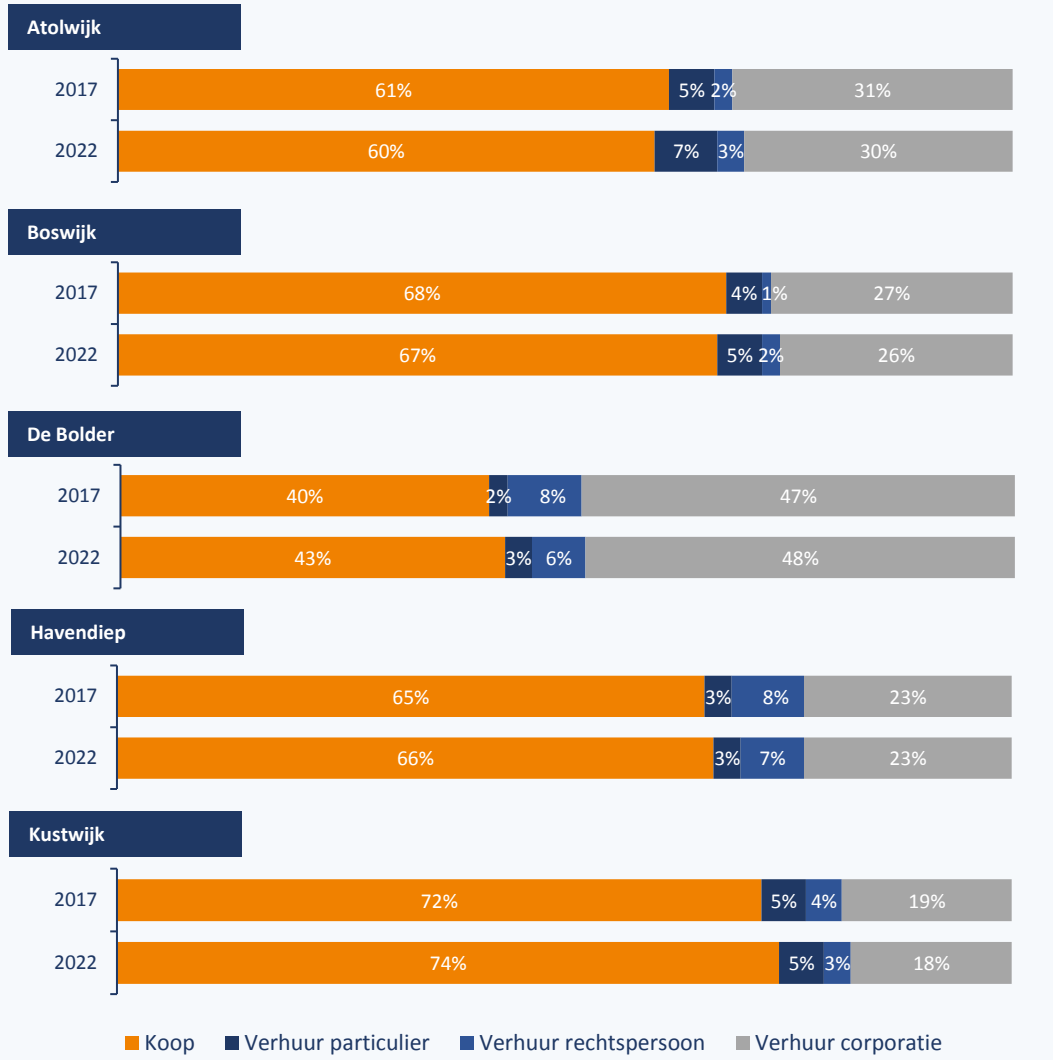


	Koop	Verhuur particulier	Verhuur rechtspersoon	Corporatie
2017	20.225	1.387	1.367	9.199
2022	21.315	1.780	1.384	9.793

Wanneer deze cijfers voor de verschillende wijken worden bekeken, dan is voor een aantal wijken duidelijke verschillen zichtbaar.

Zo is in de **Atolwijk** het percentage woningen dat wordt verhuurd door een particulier of rechtspersoon toegenomen van 7% in 2017 naar 10% in 2022.

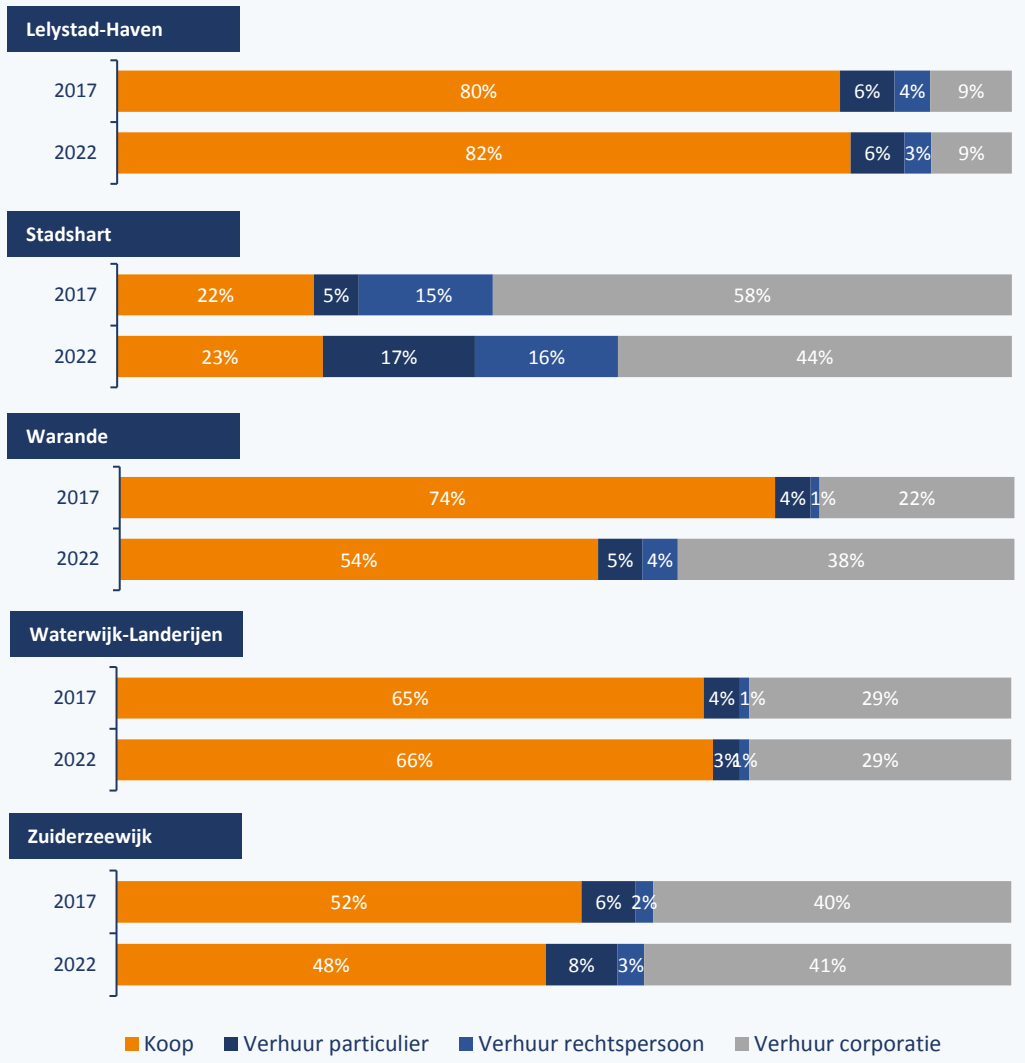
Eigendomsvorm naar wijk op 1 januari 2017 en 2022 (bron: BAG en WOZ)



1. Woningvoorraad

1.2 Wijken en eigendomsvorm

Eigendomsvorm naar wijk op 1 januari 2017 en 2022 (bron: BAG en WOZ)



In het **Stadshart** is het percentage woningen dat wordt verhuurd door een particulier flink toegenomen van 5% (2017) naar 17% (2022). Het aandeel woningen dat wordt verhuurd door een corporatie is juist gedaald (van 58% in 2017 naar 44% in 2022).

In de **Warande** ligt in 2022 het percentage woningen dat door een corporatie wordt verhuurd veel hoger dan in 2017. In 2022 wordt 38% van de woningen in Warande verhuurd door een corporatie. In 2017 was dit slechts 22% van de woningen.

In 2017 werd 8% van de woningen in de **Zuiderzeewijk** verhuurd door een particulier of rechtspersoon. In 2022 geldt dit voor 11% van de woningen. In deze wijk is het percentage koopwoningen afgenomen van 52% in 2017 naar 48% in 2022.

Voor de andere wijken zijn de verschillen tussen 2017 en 2021 minder groot.

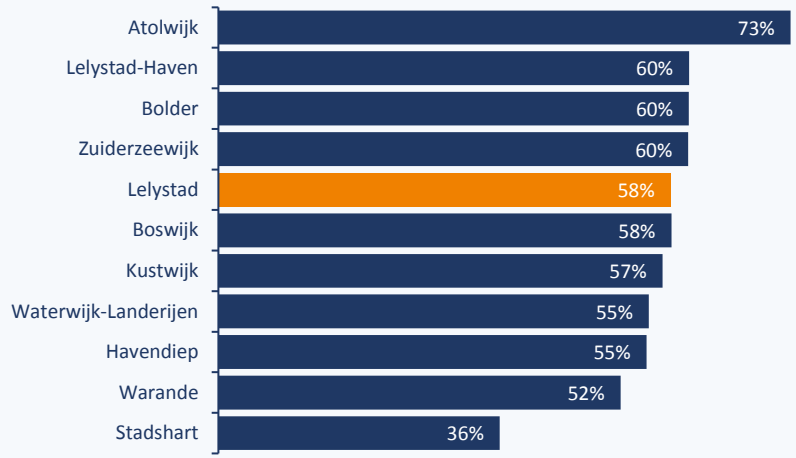
1. Woningvoorraad

1.3 Wijken en WOZ-waarde

Voor de verschillende wijken is tot slot ook gekeken naar de gemiddelde WOZ-waarde. De gemiddelde WOZ-waarde bedraagt in 2021 in Lelystad € 258.000 (bron: BAG en WOZ). In de periode 2016 t/m 2021 is de gemiddelde WOZ-waarde in Lelystad gestegen met 58%.

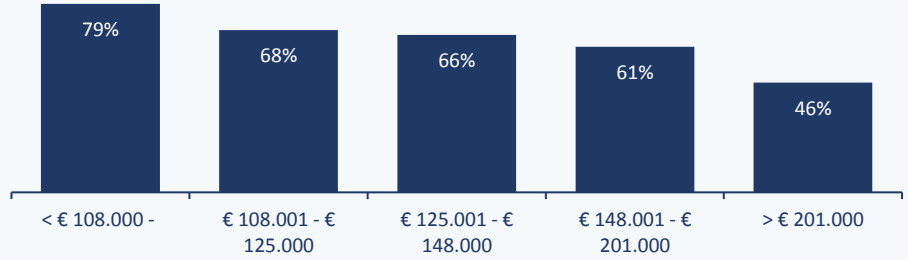
De WOZ-waarde is het sterkst gestegen in de Atolwijk, namelijk met 73%. In de wijk Stadshart is de WOZ-waarde het minst sterk gestegen, namelijk met 36%. De wijken waar (naar verhouding) veel woningen door investeerders worden gekocht, zijn niet per definitie de wijken waar de WOZ-waarde het sterkst is gestegen.

Percentuele stijging WOZ-waarde naar wijk: 2021 vergeleken met 2016 (bron: BAG en WOZ)



De WOZ-waarde is het sterkst gestegen voor woningen met een relatief lagere WOZ-waarde. De WOZ-waarde van de woningen die op peiljaar 2016 een WOZ-waarde hadden van € 108.000 of lager is gemiddeld met 79% gestegen. Voor woningen met een WOZ-waarde boven de € 201.000 is dit 46%.

Percentuele stijging WOZ-waarde naar WOZ-klasse 2016: 2021 vergeleken met 2016 (bron: BAG en WOZ)



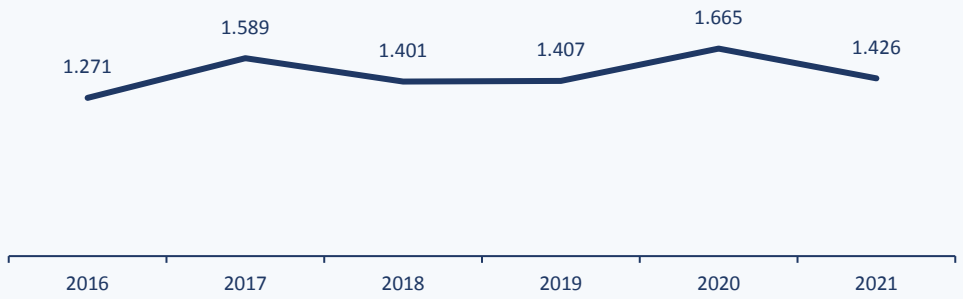
2. Koopwoningmarkt

2.1 Transactie(prijs)

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de vraag en aanbod van de koopwoningmarkt in de stad. Dit is relevant voor de opkoopbescherming vanwege het volgende: om gerechtvaardigd te krijgen dat de opkoopbescherming wordt ingevoerd moet o.a. aangetoond worden dat er sprake is van schaarste van koopwoningen.

Uit gegevens van het Kadaster blijkt dat het aantal aankooptransacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar bewoners in Lelystad in de periode 2016 t/m 2021 tussen de 1.271 en 1.665 woningen ligt. Er is geen sprake van een daling of stijging in het aantal aankooptransacties.

Aantal aankooptransacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar bewoners in Lelystad periode 2016 t/m 2021 (bron: Kadaster, bewerking O&S)

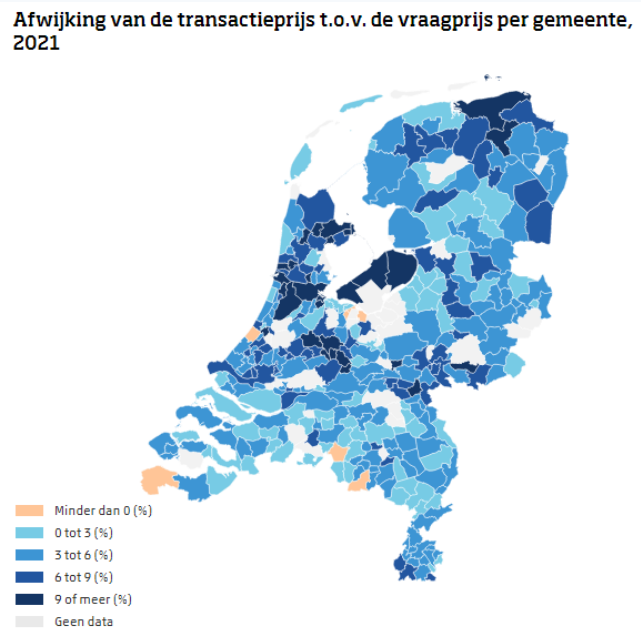


In 2021 zijn vraag en aanbod op de koopwoningmarkt verder uit elkaar gegroeid. Er is schaarste ontstaan. De transactieprijzen kwamen steeds vaker en verder boven de vraagprijzen uit. Ook zijn de gemiddelde aanbodtijden van te koop staande woningen verder afgenomen in 2021. Dit blijkt uit onderzoek van het CBS en het Kadaster naar spanningsindicatoren op de woningmarkt in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken*.

* Bron: Spanning op koopwoningmarkt verder opgelopen in 2021 (cbs.nl)

In Lelystad is de afwijking van de transactieprijs t.o.v. de vraagprijs hoog, namelijk 12,6%. De gemeenten waar gemiddeld onder de vraagprijs verkocht is, zijn gemeenten met een relatief heel hoge gemiddelde transactieprijs.

Bron: CBS (mei 2022)



Voor koopstarters en huishoudens met een lager of middeninkomen is het steeds moeilijker om een woning te kopen. De gemiddelde afwijking van de transactieprijs t.o.v. de vraagprijs zal in Lelystad voor de relatief goedkopere woningen naar verwachting nog groter zijn dan de 12,6%.

2. Koopwoningmarkt

2.2 Vraag en aanbod

Dat de vraag en aanbod op de koopwoningmarkt verder uit elkaar groeit blijkt ook uit het onderzoek Wonen in Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) 2021*. De meeste huishoudens die in de MRA een woning zoeken, willen een sociale huurwoning of een betaalbare koopwoning. Het aanbod bestaat echter steeds meer uit dure particuliere huurwoningen. De vraag naar woningen in de MRA groeit bovendien sneller dan het aanbod. Door de toenemende vraag is er sprake van schaarste. Steeds minder mensen kunnen een woning vinden die past bij hun wensen en inkomen.

In 2021 wilde 27% van de huishoudens in de MRA verhuizen, fors meer dan in 2019 (25%) en 2017 (22%). Met name in de sociale huur (tot € 752) lopen vraag en aanbod sterk uiteen. Een grote groep starters zoekt in dit segment, maar ook doorstromers doen dat. In de koop zijn er in alle prijsklassen tekorten, het grootst bij de woningen tot € 296.000 en tot € 438.000. Dit beeld is in meer of mindere mate te zien in alle zeven deelregio's van de MRA.

Hoe de koopwoningmarkt zich in de nabije toekomst zal ontwikkelen is onduidelijk. De oplopende hypotheekrente temporiseert momenteel de stijging op de koopwoningmarkt. Door het grote vraagoverschot is een daling van de koopprijzen in Nederland in de komende periode niet te verwachten (bron: Monitor Koopwoningmarkt Q1 2022, Expertisecentrum Woningwaarde).

* Voor meer informatie over WiMRA: https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wimra-2021/

3. Investeerders

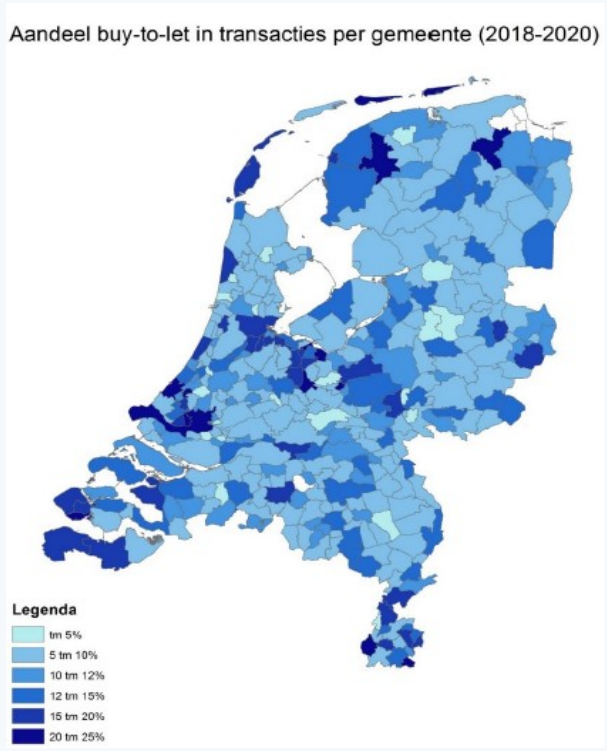
3.1 Totaal Lelystad

In dit hoofdstuk wordt de situatie van de investeerder in Lelystad in kaart gebracht. Dit wordt onderzocht om inzicht te krijgen in de omvang van buy-to-let in de gemeente.

Het Kadaster definieert buy-to-let als het onttrekken van woningen uit de koopwoningmarkt voor de verhuur. Op basis van gegevens van het Kadaster is te zien dat tussen 2018 en 2020 gemiddeld 13% van de woningen in Nederland worden onttrokken uit de koopwoningmarkt (VNG, 2021). In Lelystad ligt dit in de periode 2018-2020 tussen de 12% en 15%.

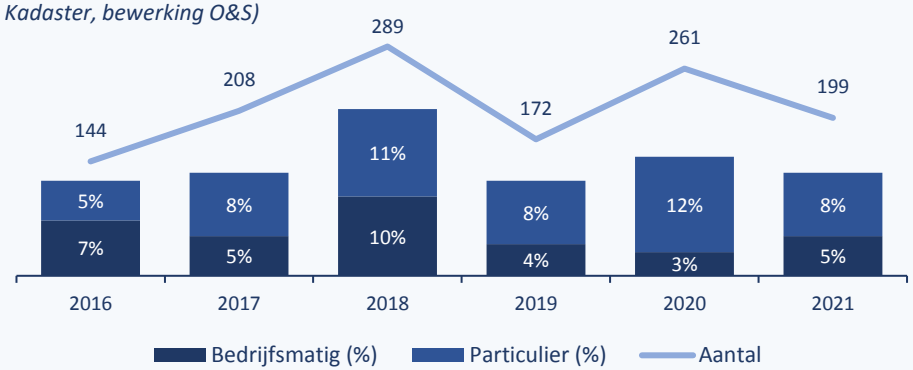
In de afbeelding is te zien dat in onze gemeente de meeste woningen worden opgekocht in verhouding met andere gemeenten in Flevoland. Het aandeel buy-to-let is echter niet zo hoog als in bijvoorbeeld Leeuwarden, Utrecht, Haarlem en Amsterdam.

Bron: Handreiking Opkoopbescherming VNG (2021)



Het Kadaster heeft voor de periode 2016 t/m 2021 een tabel aangeleverd met aankooptransacties van Lelystadse koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners. De tabel bevat aantallen aankooptransacties per jaar en per wijk uitgesplitst naar type koper. Een analyse van deze gegevens laat zien dat in de periode 2016 t/m 2021 in Lelystad 1.273 koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners in bezit komt van een investeerder (bedrijfsmatig of particulier). Het gaat gemiddeld om 15% van de aankooptransacties. Dit aantal is het hoogst in 2018, namelijk 289 woningen (21%). Het percentage investeerders ligt de laatste twee jaar rond de 15%. In 2020 ging het om 261 woningen en in 2021 om 199 woningen.

Percentage en aantal woningen gekocht door investeerders in Lelystad periode 2016 t/m 2021 (bron: Kadaster, bewerking O&S)



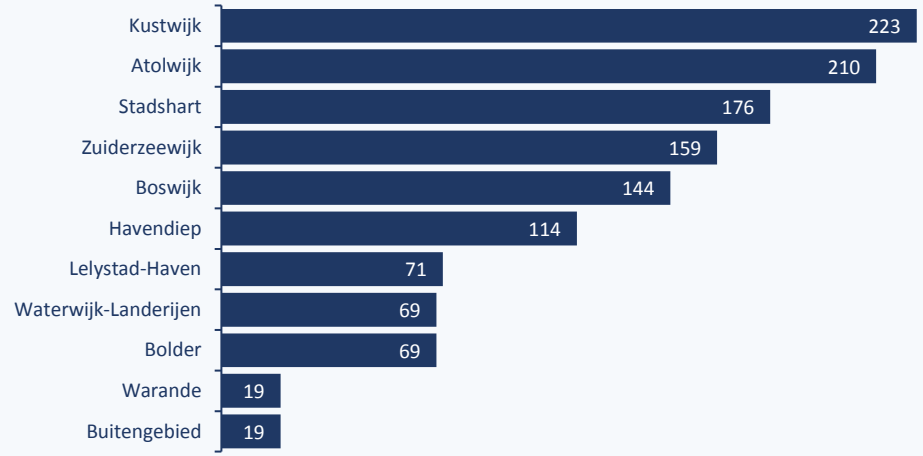
Woningen in het bezit van een bedrijfsmatige investeerder zijn volgens de definitie van het Kadaster woningen in bezit van een rechtspersoon met na transactie minder dan 500 woningen. Woningen in het bezit van een particuliere investeerder zijn woningen in het bezit van een particulier met meer dan twee woningen, die niet in deze woningen woont.

3. Investeerders

3.2 Wijken

Tussen de wijken bestaan grote verschillen. In absolute zin kochten in de periode 2016 t/m 2021 investeerders de meeste koopwoningen van eigenaar-bewoners in de wijken Kustwijk, Atolwijk en Stadshart.

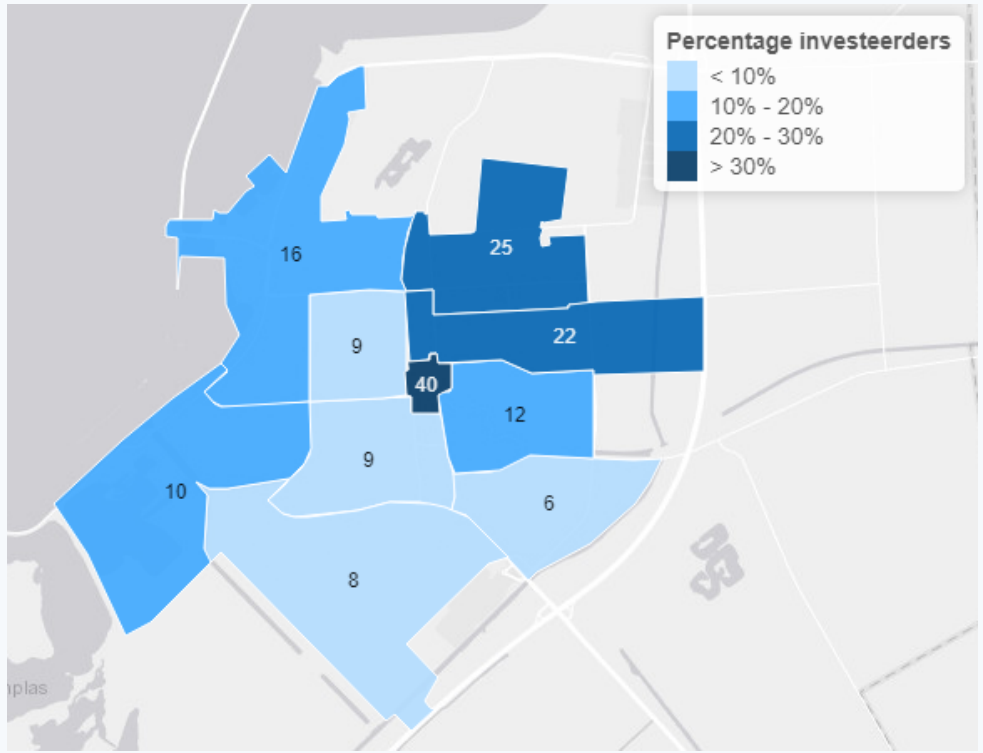
Aantal woningen gekocht door investeerders in Lelystad periode 2016 t/m 2021 naar wijk (bron: Kadaster, bewerking O&S)



De wijken waar de absolute aantallen woningen aangekocht door investeerders het hoogst zijn, zijn niet vanzelfsprekend de wijken waar dit naar verhouding het meest voor komt. Daarom is per wijk ook het percentage woningen dat wordt aangekocht door investeerders bepaald. Het percentage investeerders staat voor de verschillende wijken hiernaast op kaart weergegeven.

Het percentage investeerders is het hoogst in het Stadshart (40%). Ook de wijken Zuiderzeewijk (25%) en Atolwijk (22%) scoren relatief hoog. Wanneer alleen naar de cijfers van 2021 gekeken wordt, dan zijn ook dit de wijken met het hoogste aandeel investeerders.

Percentage investeerders in Lelystad periode 2016 t/m 2021 naar wijk (bron: Kadaster, bewerking O&S)



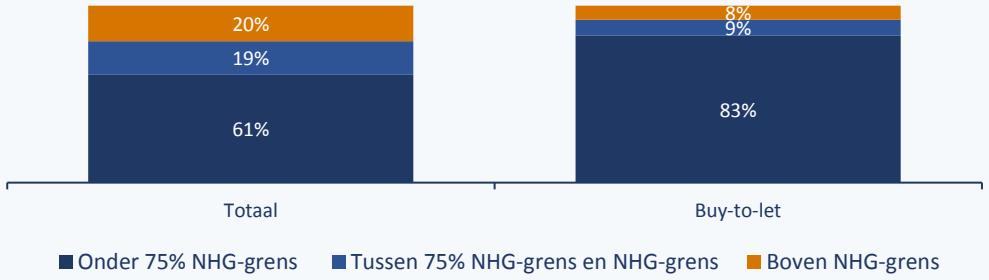
3. Investeerders

3.3 WOZ-waarde en type woning

Onderzoek & Statistiek (O&S) heeft een analyse gedaan onder Lelystadse woningen die in de periode 2016 t/m 2020 een nieuwe eigenaar hebben gekregen en die voor de verkoop in bezit waren van een eigenaar-bewoner.

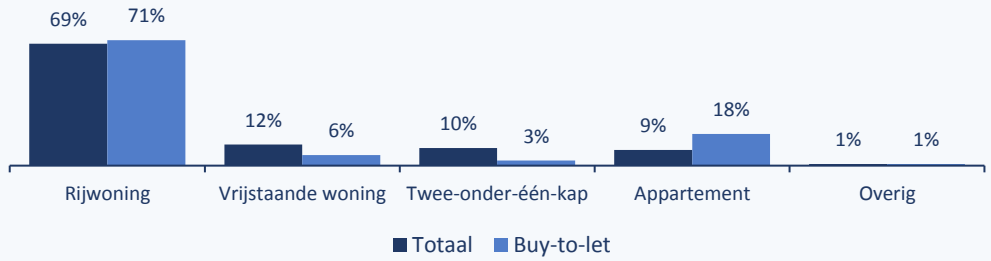
Uit deze analyse blijkt dat woningen die een jaar na de verkoop **niet** worden bewoond door de eigenaar, maar worden verhuurd of leegstaan (buy-to-let) een relatief lage WOZ-waarde hebben. 92% van de buy-to-let woningen heeft een WOZ-waarde onder de NHG-grens (€ 325.000 in 2021). Voor alle verkooptransacties is dit 80%.

Verkooptransacties totaal en buy-to-let in Lelystad periode 2016 t/m 2020 naar WOZ-waarde (bron: WOZ)



Naast de waarde van de woning is in de analyse van O&S ook gekeken naar het type woning. De meeste woningen met een nieuwe eigenaar zijn rijwoningen. Dit geldt zowel voor alle woningen met een nieuwe eigenaar (69%) als voor de buy-to-let woningen (71%).

Verkooptransacties totaal en buy-to-let in Lelystad periode 2016 t/m 2020 naar type woning (bron: WOZ)



Het aandeel appartementen voor buy-to-let is relatief hoog, namelijk 18%. Het aandeel vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen is voor buy-to-let weer lager. Appartementen zijn – in vergelijking met de andere woningtypen – dus relatief populair onder investeerders.

4. Koopstarters

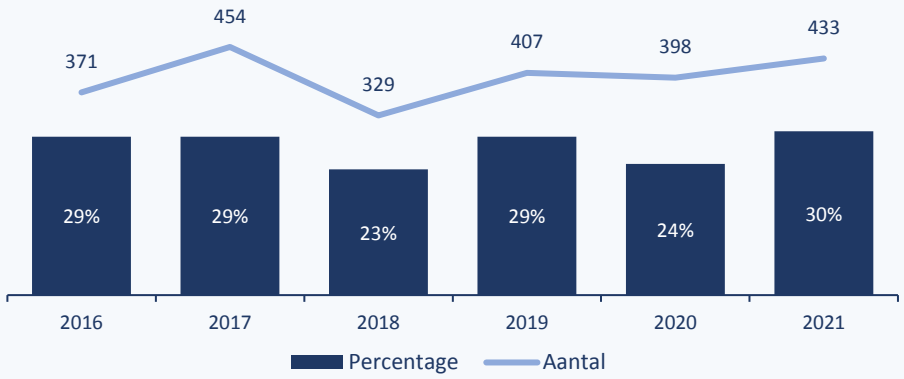
4.1 Totaal

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet in hoeverre de koopstarter, de doelgroep waarvan hun positie dient te verbeteren door de opkoopbescherming, aanwezig is in de diverse wijken.

Een koopstarter is volgens de definitie van het Kadaster 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 beide voor het eerst een woning op hun naam krijgen.

in de periode 2016 t/m 2021 zijn er in Lelystad 2.392 woningen gekocht door koopstarters. Gemiddeld komt 27% van de woningen verkocht door eigenaar bewoners in handen van een koopstarter. Dit aandeel ligt voor de verschillende jaren tussen de 23% en 30%. In 2020 lag het percentage woningen gekocht door koopstarters op 24% en in 2021 op 30%.

Percentage en aantal woningen gekocht door koopstarters in Lelystad periode 2016 t/m 2021 (bron: Kadaster, bewerking O&S)



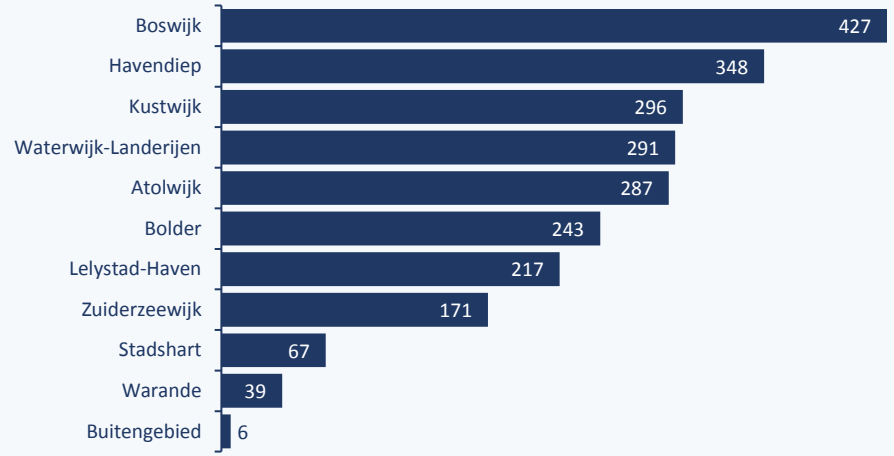
Dat het percentage in 2021 hoger ligt, kan verklaard worden doordat vanaf 1 januari 2021 koopstarters geen overdrachtsbelasting meer hoeven te betalen en die van investeerders juist is verhoogd. De positie van koopstarters is daardoor ten opzichte van andere kopers iets verbeterd. Dit is ook landelijk zichtbaar (Kadaster Kwartaalbericht woningmarkt 1e kwartaal van 2021 - Kadaster.nl zakelijk).

4. Koopstarters

4.2 Wijken

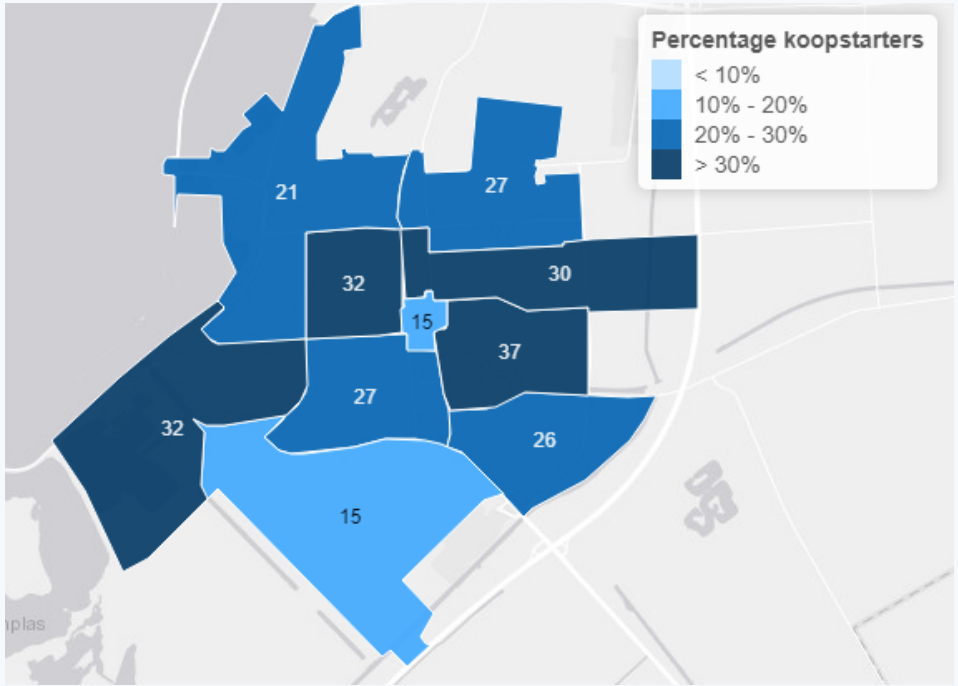
Het aantal woningen van eigenaar-bewoners gekocht door koopstarters is het hoogst in de wijken Boswijk en Havendiep. In de periode 2016 t/m 2021 zijn in de Boswijk 427 woningen verkocht aan koopstarters.

Aantal woningen gekocht door koopstarters in Lelystad periode 2016 t/m 2021 naar wijk (bron: Kadaster, bewerking O&S)



Niet alleen het aantal ook het percentage koopstarters is het hoogst in de wijk Boswijk (37%). Andere wijken waar het percentage koopstarters relatief hoog is zijn Lelystad-Haven (32%), De Bolder (32%) en Atolwijk (30%). Het percentage koopstarters is het laagst in de wijken Stadshart (15%) en Warande (15%).

Percentage koopstarters in Lelystad periode 2016 t/m 2021 naar wijk (bron: Kadaster, bewerking O&S)



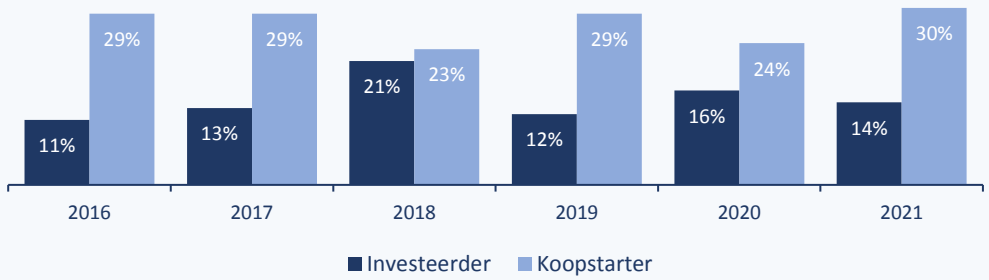
5. Investeerders versus koopstarters

5.1 Totaal

In dit afsluitende hoofdstuk wordt gekeken naar de verhouding tussen koopstarters en investeerders. Dit is relevante informatie om erachter te komen of de aanwezigheid van investeerders in een wijk de positie van koopstarters verslechtert.

Hoe verhouden de investeerders en koopstarters zich tot elkaar voor de verschillende jaren? In de jaren dat het aandeel investeerders hoger is, is het aandeel koopstarters lager. Zo is in 2018 het aandeel investeerder ten opzichte van de andere jaren hoog en is het aandeel koopstarters laag.

Aandeel investeerders en koopstarters in Lelystad periode 2016 t/m 2021 (bron: Kadaster, bewerking O&S)



Dit verband is terug te zien in de cijfers voor heel Lelystad, maar ook voor een aantal wijken. In de wijken Kustwijk en Zuiderzeewijk is er een sterke correlatie. Voor de wijken Boswijk (-0.57), Havendiep (-0.56), Stadshart (-0.56), en De Bolder (-0.50) is er sprake van een middelmatige correlatie. Voor de andere wijken wordt geen of een zwakke correlatie gevonden*.

* De mate van correlatie tussen twee variabelen wordt uitgedrukt in de correlatiecoëfficiënt. De waarde daarvan kan variëren tussen –1 en +1. Daarbij betekent 0: geen lineaire samenhang, +1: een perfecte positieve lineaire samenhang en –1: een perfecte negatieve lineaire samenhang. De grootte van de correlatiecoëfficiënt kan in dit verband als volgt geïnterpreteerd worden:

- tussen 0 en -0.3 nauwelijks of geen correlatie;
- tussen -0.3 en -0.5 zwakke correlatie;
- tussen -0.5 en -0.7 middelmatige correlatie;
- tussen -0.7 en -0.9 sterke correlatie;
- tussen -0.9 en -1 zeer sterke correlatie.

Omdat het aantal woningen dat in bezit komt van een woningcorporatie sterk wisselt per wijk en per jaar, zijn deze woningen niet meegenomen bij het berekenen van de correlatie coëfficiënt. Dit geldt ook voor de woningen die in bezit zijn gekomen van onder meer kerken, overige stichtingen en gemeenten en van woningen waarvan het niet mogelijk is om het type koper/verkoper/eigenaar vast te stellen. Deze woningen zijn wel meegenomen bij het berekenen van de percentages investeerders en koopstarters.

Onder starters en personen met een middeninkomen is ten opzichte van andere kopers relatief veel vraag naar woningen in het goedkopere segment. Dit blijkt onder andere uit het onderzoek Wonen in Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) 2021**. Koopstarters en huishoudens met een lager of middeninkomen zijn vaker op zoek naar een betaalbare koopwoning (tot € 296.000) dan doorstromers en huishoudens met een hoger inkomen (bron: WiMRA, bewerking O&S). Ook investeerders richten zich op het goedkopere segment. Woningen die zijn aangekocht voor buy-to-let hebben een relatief lage WOZ-waarde. Koopstarters en huishoudens met een lager of middeninkomen concurreren dus met investeerders om dezelfde betaalbare koopwoning.

** Voor meer informatie over WiMRA: https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wimra-2021/

Bijlage 1: Definities Kadaster

Eigenaar bewoner
Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) om hierin te wonen. Eigenaar-bewoners kunnen worden getypeerd als:

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 beide 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.

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.
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).

Bedrijfsmatige institutionele investeerder
Woning in het bezit van een rechtspersoon (niet natuurlijk persoon, NNP) met één van de volgende kenmerken:

- 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. 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.

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 de verkrijger op enig moment in de woning is gaan wonen verandert de indicatie in eigenaar-bewoner.

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.