

Investeerders in de gemeente Rotterdam

Onderzoek naar investeerders op de bestaande koopwoningmarkt in de gemeente Rotterdam in de periode 2015 tot en met 2022



Colofon

Opdrachtgever(s)	Gemeente Rotterdam
Auteur(s)	Frank Harleman & Marion Plegt, onderzoekers team Research, Kadaster
Datum	12 mei 2023
Status	Definitief

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	4
2	Inleiding.....	6
2.1	Aanleiding: opkoopbescherming en zicht op investeerders	6
2.2	Onderzoeksvragen.....	6
2.3	Data en definities	6
2.4	Leeswijzer	7
3	Woningtransacties	8
3.1	Totaal aantal woningaankopen in de gemeente Rotterdam: ruim 114.000 in 2015-2022	8
3.2	Woningtransacties naar type koper: afnemende rol investeerders vanaf 2021.....	8
3.3	Recordaantal transacties investeerders in 2020, daarna stevige daling	9
3.4	Woningtransacties naar type verkoper en koper: eigenaar-bewoners kopen en verkopen de meeste woningen	10
3.4.1	Starters en doorstromers samen goed voor 45% van de aankopen.....	10
3.4.2	Particuliere investeerders doen 12,5% van de aankopen, vooral afkomstig van eigenaar-bewoners en investeerders	11
4	Ontwikkeling transacties koopstarters en investeerders op de eigenaar-bewonermarkt.....	13
4.1	Koopstarter terug na ingrijpende beleidsmaatregelen.....	13
4.2	Vooraf oudere koopstarter profiteert van nieuw beleid	14
4.3	Buurtten met opkoopbescherming profiteren van overheidsmaatregelen	14
5	Transactieprijsontwikkeling	21
5.1	Opdrogend aanbod in laagste prijsklassen	21
5.2	Investeerder koopt sinds 2022 beduidend groter aandeel woningen voor meer dan €355.000	22
5.3	Bijna 60% van de transacties in buurten met opkoopbescherming onder de NHG-grens in 2022	23
6	Woningvoorraad.....	25
6.1	Investeerders hebben meer woningbezit dan vijf jaar geleden	25
6.2	Meeste bezit van investeerders in Zuidplein, Carnisse, Stadsdriehoek en Cs Kwartier	25
7	Bijlage	28
7.1	Definitie woning.....	28
7.2	Verschil tussen koopovereenkomst en overdracht notaris	28
7.3	Investeerder, starter, doorstromer.....	28
7.4	Type eigendom is een indicatie.....	29
7.5	Buurtnummers, buurtcodes en buurtnamen	30

1 Samenvatting

Woningtransacties

- Totaal aantal woningaankopen in de gemeente Rotterdam: ruim 114.000 in de periode 2015-2022.
 - o In de meeste jaren ligt het aantal transacties tussen de 12.000 en 14.000.
 - o Sinds 2021 is het aantal woningaankopen in Rotterdam gedaald onder 12.000. In 2021 vonden 11.650 transacties plaats, in 2022 waren er 11.250 transacties.
- Woningtransacties naar type koper: afnemende rol investeerders.
 - o Starters betalen sinds 2021 éénmalig geen overdrachtsbelasting meer, investeerders betalen sinds de wijziging geen 2% maar 8%.
 - o Het aandeel koopstarters daalde van 23% in 2016 naar 14% in 2020, om sindsdien weer toe te nemen naar 26% in 2022.
 - o Het aandeel investeerders groeide van 31% in 2015 naar 41% in 2020, om vervolgens af te nemen naar 23% in 2021 en 2022.
- Investeerders haalden in 2020 hun aankopen naar voren.
 - o Investeerders anticipeerden op de verhoogde overdrachtsbelasting en haalden hun aankopen in 2020 naar voren. In 2020 kochten zij bijna 7.000 woningen, in 2021 waren dat er nog 2.700, in 2022 totaal ruim 2.600.
- Woningtransacties naar type verkoper en koper: eigenaar-bewoners kopen en verkopen de meeste woningen
 - o Eigenaar-bewoners kochten tussen 2015 en 2022 totaal 50.500 woningen. 34.000 hiervan kochten zij van andere eigenaar-bewoners. Ze verkochten 50.400 woningen.
 - o Doorstromers (24%) en koopstarters (21%) zijn samen goed voor 44% van de aankopen.
 - o Particuliere investeerders doen 13% van de aankopen, zo'n 14.300 transacties, vooral afkomstig van eigenaar-bewoners en andere investeerders.
 - o Bedrijfsmatige investeerders waren met 20.750 aankopen verantwoordelijk voor 18% van de markt. Zij kopen vooral van andere bedrijfsmatige investeerders, en van particuliere investeerders.
 - o De overige typen koper (woningcorporaties, tweede woning en overig/onbekend) zijn goed voor de overige 25% van de transacties.

Ontwikkeling transacties koopstarters en investeerders op de eigenaar-bewonermarkt

- Koopstarter terug na beleidsmaatregelen.
 - o In 2015 kochten koopstarters nog zo'n 35% van de door eigenaar-bewoners verkochte woningen. Dit daalde tot zo'n 25% in 2020, om vervolgens aan te trekken tot 38% in 2022.
 - o In 2015 werd iets meer dan 13% van de woningen verkocht door eigenaar-bewoners gekocht door investeerders. Dit steeg tot bijna 20% in 2020, om in 2022 af te nemen tot 7,4%.
- Vooral oudere koopstarter profiteert van nieuw beleid.
 - o Sinds 2021 heeft bijna de helft van de kopers een leeftijd tussen de 25 en 34 jaar.
 - o Kopers tot 35 jaar hoeven sinds de wijziging van de overdrachtsbelasting in 2021 bij de aankoop van een woning éénmalig geen overdrachtsbelasting te betalen. Kopers in de leeftijdsklasse tot en met 24 jaar lijken niet te profiteren van deze maatregel.
 - o De groep kopers tussen de 45 en 54 jaar is in aandeel het sterkst gedaald sinds 2021.
- Buurten met opkoopbescherming profiteren van overheidsmaatregelen
 - o In 42 van de 74 Rotterdamse buurten is in 2021 het aandeel transacties door koopstarters hoger en het aandeel transacties door investeerders lager dan in 2018. Waarschijnlijk hangt dit enerzijds samen met de wijziging van de overdrachtsbelasting, en anderzijds met de gestegen huizenprijzen waardoor een investering in een woning minder aantrekkelijk is.

- In 16 van de Rotterdamse buurten is per 1 januari 2022 opkoopbescherming ingevoerd. In 11 (69%) van deze buurten is in 2022 het aandeel transacties door koopstarters toegenomen én het aandeel transacties door investeerders afgenomen ten opzichte van 2021. In 3 van de andere buurten is een van beide effecten opgetreden. Bij buurten waarvoor de opkoopbescherming niet is ingevoerd, is in 13 (22%) van de buurten sprake van beide effecten en in 16 (28%) buurten van een van beide effecten.
- Het aandeel van investeerders bij aankopen van eigenaar-bewoners is in de buurten met opkoopbescherming gedaald van 29% in 2020 naar 17% in 2021 en 6% in 2022. In buurten zonder opkoopbescherming gaat het om respectievelijk 15%, 7% en 8%.

Transactieprijsontwikkeling

- Oudrogend aanbod in laagste prijsklassen.
 - In 2015 werd nog 78% van de woningen verkocht voor minder dan €250.000, in 2022 is dat geslonken tot 19%. In dezelfde periode is het aandeel woningen verkocht voor meer dan €400.000 toegenomen van 7% naar 38%.
- Investerder koopt sinds 2022 beduidend groter aandeel woningen voor meer dan €355.000.
 - Koopstarters en vooral investeerders kopen relatief vaker in de lagere prijssegmenten. In 2022 betaalden investeerders nog bij een derde van hun transacties minder dan €250.000, voor koopstarters was dat 19%.
 - Koopstarters en investeerders kopen in 2022 respectievelijk 44% en 37% van hun woningen in het duurdere segment vanaf €355.000. Opvallend is de verandering ten opzichte van 2021: In 2021 kochten koopstarters 36% van hun woningen in deze prijscategorie kochten, investeerders slechts 14%.
- Aandeel van woningen verkocht onder NHG-grens neemt snel af
 - In 2022 is in 59% van de verkopen van eigenaar-bewoners in opkoopbeschermingsbuurten sprake van een koopsom onder de grens van €355.000 (70% in 2021), bij buurten zonder opkoopbescherming ligt 45% van de verkopen onder de NHG-grens van 2022 (55% in 2021).

Woningvoorraad

- Investerders hebben meer woningbezit dan vijf jaar geleden.
 - De woningvoorraad van Rotterdam op 1 januari 2023 bestaat uit 321.300 woningen, 10.000 meer dan de 311.300 van 1 januari 2018.
 - Investerders bezitten op 1 januari 2023 48.600 woningen, een flinke toename van bijna 8.000, deels veroorzaakt door een betere classificatie van investeerders, maar ook door het toevoegen van nieuwbouw door investeerders.¹ Relatief is het bezit van investeerders toegenomen van 13,0% in 2018 naar 15,1% in 2023.
 - Voor eigenaar-bewoners is het bezit zowel relatief als absoluut afgenomen: van 33,3% naar 32,7%. Zij bezitten op 1 januari 2023 1.450 woningen meer dan op 1 januari 2018.
- Meeste bezit van investeerders in Zuidplein, Carnisse, Stadsdriehoek en Cs Kwartier.
 - Vooral in het centrum van de stad is het aandeel investeerders gegroeid, in de buurten aan de rand van de stad is het aandeel vrij stabiel gebleven. De toename in het centrum is het gevolg van nieuwbouw.
 - In Zuidplein, Carnisse, Stadsdriehoek en Cs Kwartier bezitten investeerders tussen de 35% en 40% van de woningvoorraad.

¹ Zie hoofdstuk 6 voor meer uitleg over de classificatie van investeerders.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding: opkoopbescherming en zicht op investeerders

De gemeente Rotterdam kent vanaf 1 januari 2022 een opkoopbescherming voor woningen. Dat houdt in dat in een aantal Rotterdamse wijken een verbod geldt om een koopwoning na aankoop te verhuren. Deze bescherming geldt voor zestien Rotterdamse wijken. Om het effect van deze beleidsmaatregelen te volgen heeft de gemeente inzicht nodig in alle aan- en verkopen van woningen in de gemeente, waarbij de koper en de verkoper zijn gecategoriseerd naar type eigenaar. Daarbij gaat het vooral om het onderscheid naar eigenaar-bewoners, koopstarters en investeerders². Naast de typering op gemeenteniveau van transacties naar eigenaren, vraagt de gemeente ook om de aan- en verkopen per buurt *waarbij de verkoper een eigenaar-bewoner is*. Deze laatste filtering sluit aan bij het doel van de opkoopbescherming, omdat hiermee inzicht gegeven wordt in het aantal koopwoningen dat wordt onttrokken van de koopwoningmarkt wanneer deze worden gekocht door investeerders. **In dit onderzoek wordt gesproken over buurten in plaats van wijken: wat de gemeente Rotterdam als wijk aanduidt, staat in de buurt-wijk indeling van het CBS als een buurt vermeld.**

2.2 Onderzoeksvragen

De gemeente Rotterdam wil meer inzicht in het aandeel en aantal investeerders op de woningmarkt in de gemeente Rotterdam en de relatie tussen investeerders en andere kopers. Specifiek gelden de volgende vragen:

1. Wat zijn de aantallen woningtransacties tussen de verschillende typen verkopers en kopers in de periode 2015 tot en met 2022?

Na een algemeen beeld zoomen we in op de verkopen van eigenaar-bewoners, omdat dit de markt is waar zowel koopstarters, doorstromers als investeerders actief zijn. Ook is dit de markt waar, indien investeerders een woning kopen, een woning onttrokken wordt aan de koopwoningmarkt. Hierbij is voor het tabellenboek gekeken naar de periode 2015 tot en met 2022. In het rapport kijken we vooral naar de jaren 2018, 2020, 2021 en 2022.

2. Aan wie verkopen eigenaar-bewoners hun woningen per buurt in de periode 2015 tot en met 2022?
3. Hoeveel woningen worden verkocht door eigenaar-bewoners per wijk per halfjaar in de periode 2015 tot en met 2022, per leeftijdsklasse van de koper?
4. Hoeveel woningen worden verkocht door eigenaar-bewoners per wijk per halfjaar in de periode 2015 tot en met 2022, per prijsklasse?
5. Wat is het aandeel in bezit van investeerders in de woningvoorraad per buurt per (half)jaar in de periode 2018 tot en met 1 januari 2023?

2.3 Data en definities

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. Hierbij nemen we zowel aankopen van natuurlijke personen als van bedrijfsmatige rechtspersonen mee. Wij gebruiken de term investeerder om

² Zie ook bijlage 1 voor een uitgebreide beschrijving van de gehanteerde definities.

aan te duiden dat de koper van een woning niet zelf in de woning gaat wonen. Hierbij maken wij onderscheid tussen natuurlijke personen (particuliere investeerders) en niet natuurlijke personen (bedrijfsmatige investeerders). Een uitgebreide beschrijving van de definities valt te vinden in bijlage 1.

2.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op alle woningtransacties in de gemeente Rotterdam. Vervolgens wordt vanaf hoofdstuk 4 ingezoomd op de verkopen door eigenaar-bewoners. Hierbij wordt in hoofdstuk 4 gekeken naar de ontwikkeling van het aantal en aandeel investeerders en koopstarters, in de gemeente Rotterdam maar ook per buurt. In hoofdstuk 5 wordt gekeken naar de prijsontwikkeling in de gemeente Rotterdam, waarbij ingezoomd wordt op de prijsontwikkeling voor koopstarters en investeerders en het aandeel transacties voor minder dan €355.000 per buurt. Hoofdstuk 6 beschrijft de ontwikkeling van de woningvoorraad in de gemeente Rotterdam. Hierna volgt de bijlage waarin de gebruikte data en definities staan beschreven.

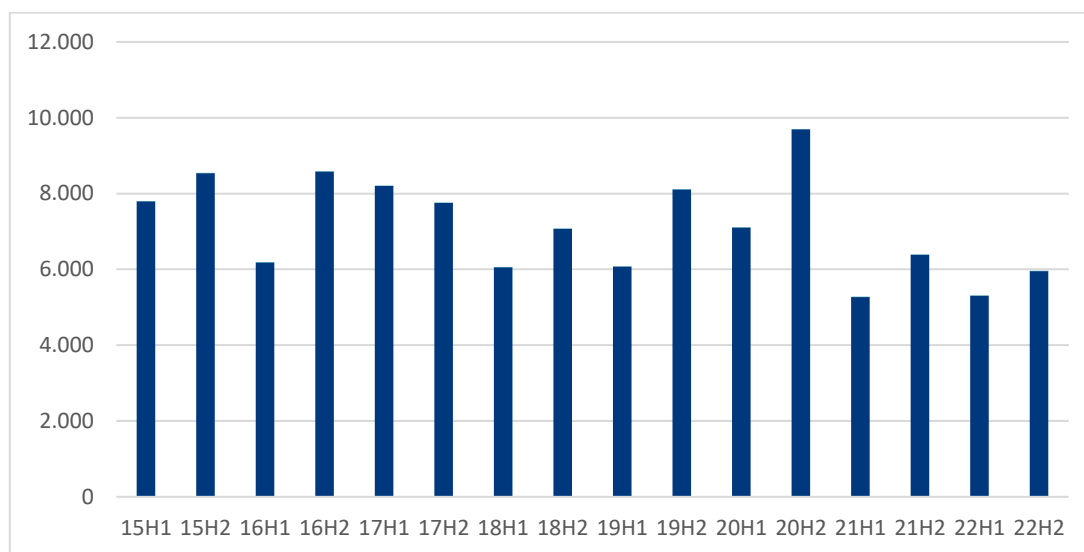
3 Woningtransacties

Dit hoofdstuk gaat in op alle woningaankopen in de gemeente Rotterdam in de periode 2015 tot en met 2022. Hierin worden ook transacties met meerdere woningen, zoals een portefeuilverkoop, meegenomen. Allereerst wordt een algemeen beeld gegeven van de ontwikkeling van het aantal verhandelde woningen (in totaal en door investeerders) in de gemeente vanaf 2015 tot en met 2022³. Vervolgens wordt ingegaan op de stromen tussen de verschillende verkopers en kopers voor de periode 2015 tot en met 2022.

3.1 Totaal aantal woningaankopen in de gemeente Rotterdam: ruim 114.000 in 2015-2022

In de periode 2015 tot en met 2022 zijn in totaal bijna 114.000 woningtransacties geregistreerd in de gemeente Rotterdam. In Figuur 1 is het totaal aantal verkochte woningen per half jaar weergegeven. Het aantal transacties volgt gedurende de gehele periode het gebruikelijke seizoenspatroon: in het tweede halfjaar zijn er meer aankopen dan in het eerste halfjaar. Opvallend is dat in de laatste 2 jaren, 2021 en 2022, het minst aantal woningaankopen over de periode 2015-2022 zijn geregistreerd. In 2021 zijn 11.650 transacties geregistreerd, waarna het aantal transacties in 2022 nog verder wegzakte tot slechts 11.250 transacties, ruim 3% minder dan in 2021.

Figuur 1. Totaal aantal woningtransacties in de gemeente Rotterdam per halfjaar voor de periode 2015 t/m 2022.



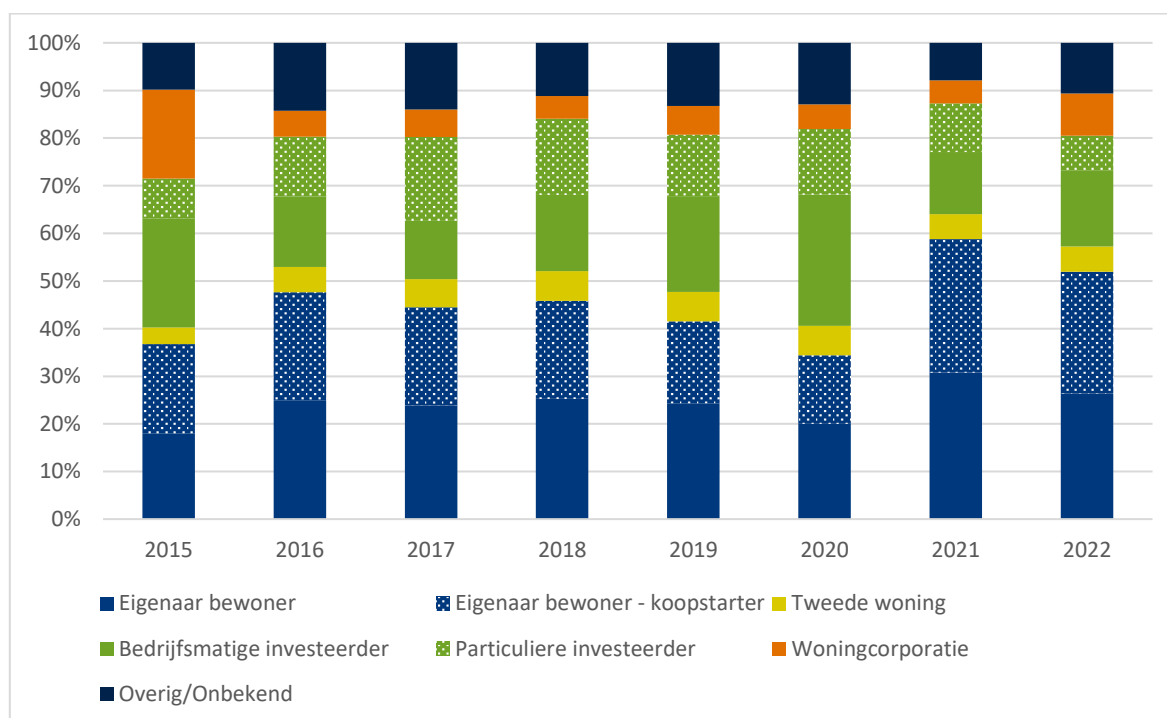
3.2 Woningtransacties naar type koper: afnemende rol investeerders vanaf 2021

Figuur 2 laat voor elk jaar de verdeling van het aantal transacties over de verschillende kopers zien. Het aandeel koopstarters is in de periode 2016 tot en met 2020 sterk afgenomen van 23% naar 14% in 2020. Deze dip in 2020 wordt nog versterkt door de aankondiging van de verlaging van de overdrachtsbelasting voor kopers jonger dan 35 per 1 januari 2021: veel jonge kopers hebben in het najaar van 2020 hun aankoop bewust uitgesteld naar 2021. Mede door dit gewijzigde overheidsbeleid is het aandeel koopstarters sindsdien sterk toegenomen. In 2022 is 26% van de aankopen afkomstig van een koopstarter.

³ Voor de indicatie investeerder en tweede woning wordt bij particulieren een dag, een maand, een halfjaar en een jaar na aankoop gecheckt of men er is gaan wonen. Met name in het eerste halfjaar verandert deze indicatie nog, omdat men veelal niet direct na aankoop naar de woning verhuist. Daarom zijn voor het eerste halfjaar van 2022 de cijfers nog voorlopig. De aantallen investeerders en tweede woningbezitters vallen waarschijnlijk uiteindelijk iets lager uit. Het aantal doorstromers valt waarschijnlijk iets hoger uit.

De rol van particuliere en bedrijfsmatige investeerders in het aankopen van woningen is sinds 2021 juist duidelijk afgenomen. In 2015 bedroeg het gezamenlijke aandeel nog zo'n 31%, om vervolgens door te groeien tot ruim 41% in 2020. Vanaf 2021 is een daling in het aandeel ingezet, wederom mede door overheidsbeleid: sinds 1 januari 2021 betalen investeerders geen 2%, maar 8% overdrachtsbelasting. In 2021 daalde het aandeel aankopen door investeerders tot 23,2%, in 2022 is het aandeel gelijk gebleven aan 2021. Binnen de groep investeerders is wel sprake van een verschuiving van investeerders tussen 2021 en 2022. In 2021 hadden particuliere investeerders nog een aandeel van 10,2%, in 2022 is dat aandeel gedaald naar 7,2%.

Figuur 2. Totaal aantal woningtransacties in de gemeente Rotterdam per jaar voor de periode 2015 t/m 2022, uitgesplitst naar type koper.

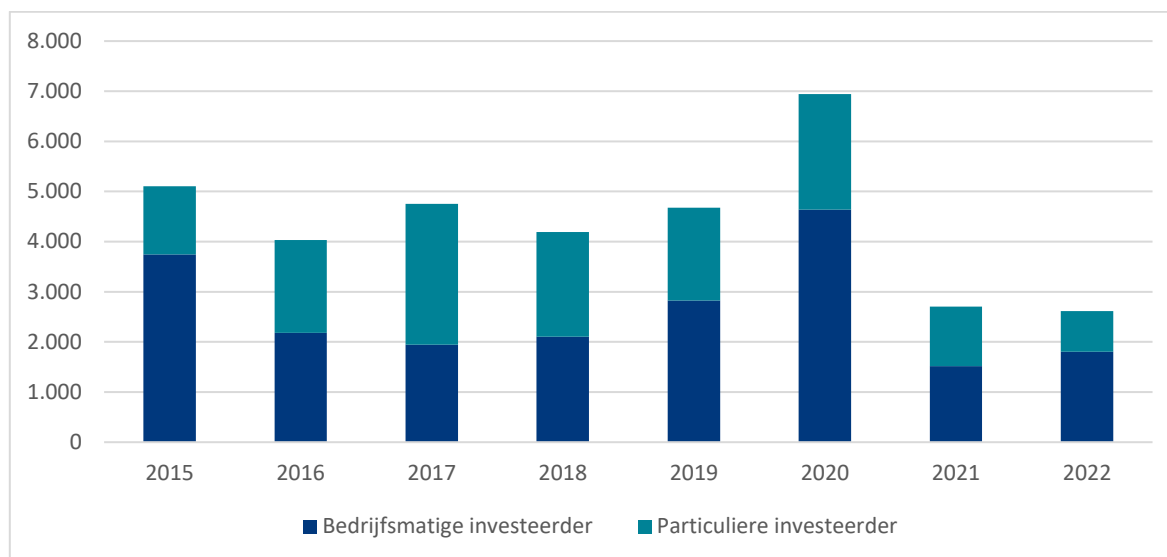


3.3 Recordaantal transacties investeerders in 2020, daarna stevige daling

Figuur 3 laat het totaal aantal woningen gekocht door de verschillende typen investeerders in de gemeente Rotterdam zien. De wijzigingen in het overheidsbeleid per 2021 zorgden voor anticiperende woningaankopen in 2020. In totaal kochten investeerders bijna 7.000 woningen in 2020. Vanaf 2021 is het aantal aankopen door zowel bedrijfsmatige als particuliere investeerders sterk teruggelopen. In 2021 verwierven investeerders ruim 2.700 woningen, het laagste aantal sinds 2015. In 2022 is het totaal aantal transacties van investeerders vergelijkbaar met 2021, totaal bijna 2.720 woningen. Wel is het aantal woningen dat gekocht is door particuliere investeerders verder afgenomen, bedrijfsmatige investeerders kochten juist iets meer in 2022 ten opzichte van 2021.

Belangrijk om te vermelden is dat een groot deel van de woningen die gekocht worden door investeerders gekocht zijn van andere investeerders. Van alle aankopen die tussen 2015 en 2022 zijn gedaan door investeerders is 64% afkomstig van andere investeerders (zie hiervoor ook tabel 1 en paragraaf 3.4.2).

Figuur 3. Totaal aantal woningen gekocht door bedrijfsmatige en particuliere investeerders voor de periode 2015 t/m 2022.



3.4 Woningtransacties naar type verkoper en koper: eigenaar-bewoners kopen en verkopen de meeste woningen

In tabel 1 worden alle woningtransacties in de gemeente Rotterdam per type koper en type verkoper voor de periode 2015 tot en met 2022 weergegeven. Hieruit valt af te lezen wie aan wie verkocht en zo wordt een algemeen beeld van de gehele markt gegeven.

3.4.1 Starters en doorstromers samen goed voor 45% van de aankopen

Tabel 1 (volgende pagina) laat zien dat koopstarters en doorstromers de belangrijkste kopende partij in Rotterdam zijn. In de periode 2015 tot en met 2022 kochten eigenaar-bewoners, dat wil zeggen doorstromers en koopstarters, 50.500 woningen. Dat zijn 45% van alle overgedragen woningen in de gemeente Rotterdam (doorstromers 24%, koopstarters 21%). Ruim 34.000 van de 50.500 aangekochte woningen werden gekocht van eigenaar-bewoners. Daarnaast kochten koopstarters en doorstromers woningen van woningcorporaties (5.300) en bedrijfsmatige investeerders (4.750). Bij bijna 2.200 van de aankopen werd het eigendom verkregen van particuliere investeerders. Met 50.400 woningen verkochten eigenaar-bewoners zo goed als net zo veel als zij kochten.

De eigenaar-bewoner is steeds belangrijker geworden als verkoper bij de woningaankopen van koopstarters en doorstromers. Sinds 2019 treedt bij meer dan 70% van de woningaankopen van koopstarters en doorstromers een eigenaar-bewoner als verkopende partij op. In 2022 is het inmiddels 72% geworden. In 2022 was de woningcorporatie bij slechts 6% van de woningaankopen de verkopende partij. Voor 2018 waren woningcorporaties relatief veel vaker betrokken bij de verkoop aan een eigenaar-bewoner, in 2015 bij nog meer dan 20% van alle woningaankopen van starters en doorstromers. Zie voor meer informatie over de verkopen van woningcorporaties ook [dit artikel](#).

Koopstarters reageerden in 2021 op de eenmalige vrijstelling van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021. In de 2^e helft van 2020 begonnen koopstarters af te wachten en daalde hun aandeel in de woningaankopen van 2020 tot slechts 14% van het totaal, om vervolgens in 2021 toe te nemen tot 28%. Anno 2022 ligt het aandeel van koopstarters in de woningaankopen op 26%, ruim meer dan het gemiddelde in de onderzoeksperiode.

Tabel 1. Het aantal woningtransacties (cijfers afgerond op vijftigtallen) in de gemeente Rotterdam in de periode 2015 t/m 2022 per type koper en type verkoper.

Periode		Koper						
2015 t/m 2022		Door-stromer	Koopstarter	Tweede woning	Bedrijfsmatige investeerder	Particuliere investeerder	Woning-corporatie	Overig/ Onbekend ⁴
Verkoper	Eigenaar bewoner	18.200	15.800	3.250	2.450	5.100	4.800	800
	Tweede woning	1.700	2.050	750	600	1.150	200	200
	Bedrijfsmatig investeerder	2.500	2.250	1.250	11.200	4.100	250	2.400
	Particuliere investeerder	1.000	1.150	550	3.950	3.050	100	850
	Woning corporatie	3.350	2.000	350	1.650	500	2.450	250
	Overig/ Onbekend	300	150	150	900	400	900	9.050
Aandeel koper/totaal		24%	21%	5%	18%	13%	8%	12%

Met 45% van de aankopen door eigenaar-bewoners (koopstarters en doorstromers) scoort Rotterdam duidelijk lager dan Nederland of de G4 (respectievelijk bijna 68% en 50%). Het aandeel dat eigenaar-bewoners hebben in de verkoop van woningen binnen Rotterdam (44%) is wel vergelijkbaar met dat van de G4 (41%). In Nederland is dat aandeel 61%.

3.4.2 Particuliere investeerders doen 12,5% van de aankopen, vooral afkomstig van eigenaar-bewoners en investeerders

Particuliere investeerders zijn in de periode 2015 tot en met het eerste halfjaar van 2022 in totaal goed voor bijna 14.300 aankopen, 12,5% van het totaal aantal aankopen. Zij kopen met name van eigenaar-bewoners (5.100), bedrijfsmatige (4.100) en particuliere (3.050) investeerders. Bedrijfsmatige investeerders kochten in dezelfde periode 20.750 woningen, oftewel 18% van het totaal. Ze handelen veelal onderling en met particuliere investeerders; zo kochten ze 11.200 woningen van andere bedrijfsmatige investeerders en 3.950 van particuliere investeerders. Ook verkopen bedrijfsmatige investeerders meer aan eigenaar-bewoners (4.750 woningen) dan dat zij kopen van eigenaar-bewoners (2.450 woningen), zoals opgenomen is in tabel 1. Hoewel nieuwbouwwoningen in dit onderzoek in principe uitgesloten zijn, is het toch mogelijk dat hier een aantal nieuwbouwtransacties tussen zitten. Wanneer de ontwikkelaar de woning pas na realisatie en registratie in de BAG verkoopt aan de particuliere eigenaar, wordt deze wel meegenomen in de gebruikte dataset. Verkoop van een bedrijfsmatige investeerder aan een eigenaar-bewoner betekent dus niet per se huurwoningen die weer toegevoegd worden aan de koopsector; het kan hier ook om nieuwbouw gaan.

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. Dit komt voor bij bijvoorbeeld nieuwbouw of appartementen. In Rotterdam bestaat overig/onbekend voor ongeveer 30% uit overig en voor 70% uit onbekend. Ruim 40% van de categorie onbekend komt voort uit 10 transacties, waarbij gemiddeld iets meer dan 400 woningen overgedragen werden.

Sinds 1 januari 2021 betalen investeerders geen 2% overdrachtsbelasting meer, maar 8%. Veel investeerders hebben in de laatste maanden van 2020 hun aankopen naar voren gehaald, en in dat jaar waar mogelijk hun portefeuille nog uitgebreid. In 2021 valt hierdoor het aandeel van de particuliere investeerders terug tot 10% (14% in 2020) om vervolgens in 2022 verder te dalen tot 7%. Het aandeel van bedrijfsmatige investeerders daalde van 28% in 2020 naar 13% in 2021. In 2022 neemt hun aandeel weer toe tot 16%.

Particuliere investeerders kopen vaker van eigenaar-bewoners dan bedrijfsmatige investeerders: 36% van de woningen gekocht door particuliere investeerders is gekocht van een eigenaar-bewoner, voor bedrijfsmatige investeerders is dit beperkt tot 12% van de aangekochte woningen. Particuliere investeerders hebben over de gehele onderzoeksperiode met 5.100 woningen ruim meer woningen gekocht van eigenaar-bewoners dan dat zij aan eigenaar-bewoners hebben verkocht (2.200 woningen). Particuliere investeerders verkochten in de periode 2015 tot en met 2022 hun woningen vooral aan andere investeerders: 3.950 aan bedrijfsmatige investeerders en 3.050 aan particuliere investeerders. In totaal verkochten de particuliere investeerders in die periode 10.600 woningen.

Particuliere investeerders in Rotterdam hebben met 13% van alle aankopen in de periode 2015-2022 een hoger dan gemiddeld aandeel in vergelijking met zowel de G4 (10,1%) en Nederland (6,7%). Bedrijfsmatige investeerders scoren met 18% iets hoger dan de G4 (17,0%) en ruim hoger dan Nederland (9,8%).

4 Ontwikkeling transacties koopstarters en investeerders op de eigenaar-bewonermarkt

In dit hoofdstuk wordt voor de periode 2015 tot en met 2022 gekeken naar **de verkopen van eigenaar-bewoners**. De ontwikkeling van het aantal en aandeel koopstarters, doorstromers en investeerders wordt besproken. Bedrijfsmatige en particuliere investeerders zijn in dit hoofdstuk samengevoegd.

4.1 Koopstarter terug na ingrijpende beleidsmaatregelen

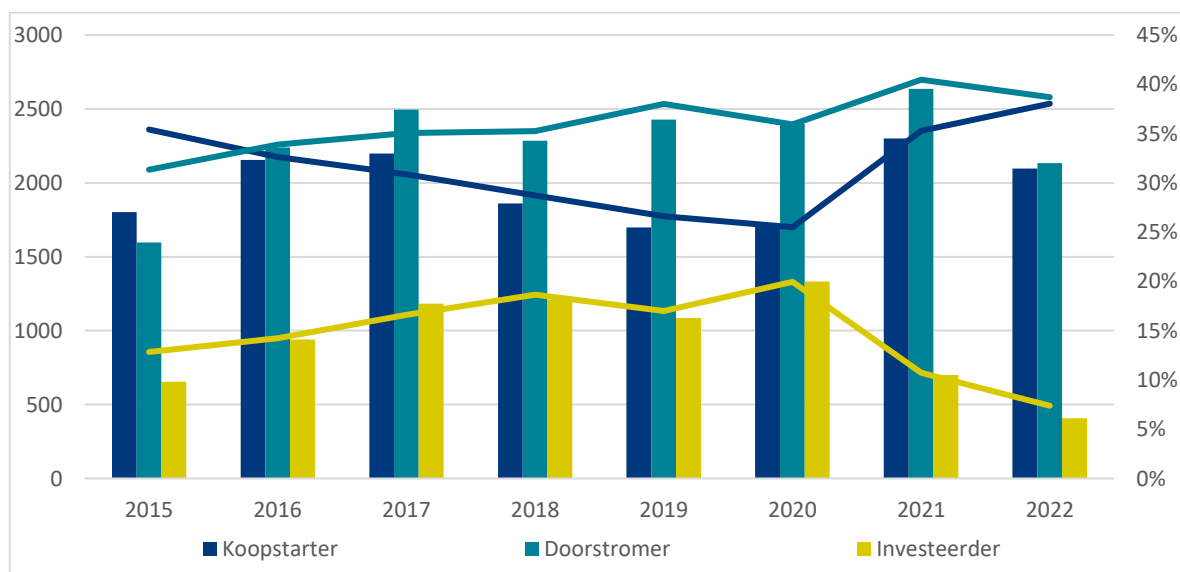
Gedurende de onderzoeksperiode zijn er in de gemeente Rotterdam 50.400 woningen verkocht door eigenaar-bewoners. Sinds 2016 verkochten eigenaar-bewoners altijd minimaal 6.000 woningen per jaar met een piek van 7.100 overdrachten in 2017. In 2022 blijft het aantal transacties flink achter op het niveau van de jaren ervoor met net iets meer dan 5.500 transacties.

Figuur 4 toont het aantal aankopen uitgesplitst naar koopstarters, doorstromers en investeerders. De wijziging van de overdrachtsbelasting per 2021 voor zowel koopstarters als investeerders heeft zijn uitwerking niet gemist. Het aandeel van aankopen van investeerders (totaal particulier en bedrijfsmatig) halveerde bijna van 20,0% in 2020 tot 10,7% in 2021. In 2022 daalde het aandeel verder tot 7,4%, waarbij de in Rotterdam ingevoerde opkoopbescherming hoogstwaarschijnlijk een rol heeft gespeeld. Hier wordt momenteel een studie naar gedaan door het Kadaster samen met de Erasmus Universiteit en de Universiteit van Amsterdam.

De koopstarter is door de genomen maatregelen terug op de woningmarkt. Het aandeel aankopen van koopstarters is met ruim 35% in 2021 vergelijkbaar met dat van 2015; het aantal aankopen ligt echter een stuk hoger (ruim 2.300 in 2021, ruim 1.800 in 2015). In 2022 is het aandeel van de koopstarter met 38% in de aankoop van woningen van eigenaar-bewoners vergelijkbaar met die doorstromers (39% in 2022). De aandelen van koopstarters en doorstromers zijn daarmee voor het eerst sinds 2016 weer vergelijkbaar met elkaar. Dit heeft deels het gevolg zijn van de genomen beleidsmaatregelen, maar heeft ook te maken met de omslag in de woningmarkt.

In vergelijking met de G4 blijft het aandeel van de koopstarters nog altijd achter in de gemeente Rotterdam, ook in 2022. Dat ligt in de G4 op bijna 45%. Het aandeel van investeerders in Rotterdam in 2022 is vergelijkbaar met dat van de G4 (7,1%). In Nederland is in 2022 5,9% van de woningen verkocht door een eigenaar-bewoner aan een investeerder.

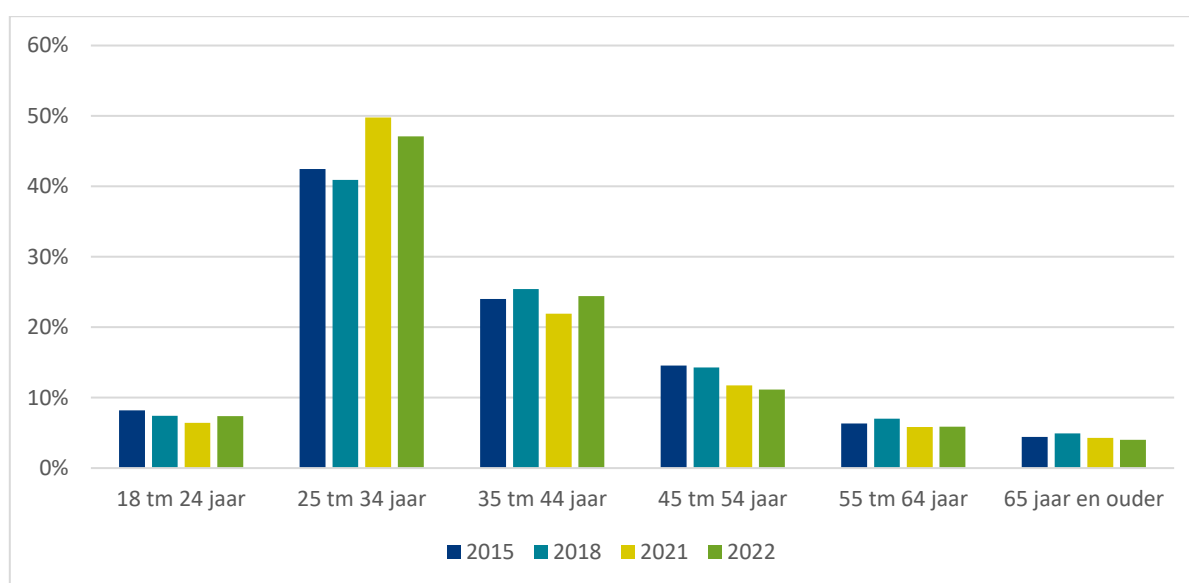
Figuur 4. Aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners met uitsplitsing naar kopers: koopstarter, doorstromer en investeerder, inclusief aandelen.



4.2 Vooral oudere koopstarter profiteert van nieuw beleid

Wanneer we de leeftijd van de nieuwe eigenaar-bewoners in beschouwing nemen, is nogmaals duidelijk dat de koopstarters terug zijn op de woningmarkt. Sinds 2021 heeft bijna de helft van de kopers een leeftijd tussen de 25 en 34 jaar. Kopers tot 35 jaar hoeven sinds de wijziging van de overdrachtsbelasting in 2021 bij de aankoop van een woning éénmalig geen overdrachtsbelasting te betalen. Kopers in de leeftijdsklasse tot en met 24 jaar lijken niet te profiteren van de maatregelen, hun aandeel is niet toegenomen. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat zij door de snel gestegen prijzen de stap naar de koopwoningmarkt nog niet kunnen zetten. Ook is pas op latere leeftijd zelfstandig gaan wonen iets wat past bij de huidige demografische ontwikkelingen. De groep kopers tussen de 45 en 54 jaar is in aandeel het sterkst gedaald sinds 2021.

Figuur 5. Aandeel woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan koopstarters en doorstromers met uitsplitsing naar leeftijdsklasse van de koper.



4.3 Buurten met opkoopbescherming profiteren van overheidsmaatregelen

In deze paragraaf zoomen we verder in op de Rotterdamse buurten. De kaarten van Rotterdam die volgen (figuur 6) laten het aandeel in de woningaankopen per buurt zien. De kaarten zijn gesplitst naar jaar en type koper (koopstarter en investeerder, zowel bedrijfsmatig als particulier). De buurten met een rode rand zijn buurten die door de gemeente Rotterdam zijn aangewezen in het kader van de opkoopbescherming. De buurten zijn genummerd. De nummers met corresponderende buurt naam en buurtcode zijn te vinden in bijlage 7.5.

In de analyse hebben we ingezoomd op het optreden van twee verschillende effecten⁵:

1. Is het aandeel van investeerders in de aankopen van eigenaar-bewoners afgenomen?
2. Is het aandeel van koopstarters in de aankopen van eigenaar-bewoners toegenomen?

Daarnaast maken we een onderscheid naar verschillende groepen buurten:

- Groep van 16 buurten, waarvoor in 2022 de opkoopbescherming is ingevoerd, hierna genoemd als de opkoopbeschermingsbuurten.
- De overige buurten, waarvoor dus geen opkoopbescherming is ingevoerd.

⁵ We zoomen hier in op investeerders en koopstarters, naast deze kopertypen zijn ook de andere kopertypen actief op de markt, met name doorstromers. Als dus bijvoorbeeld het aandeel investeerders afneemt, maar het aandeel koopstarters niet toeneemt, dan zal dat betekenen dat de andere kopertypen een hoger aandeel in de transacties hebben.

De wijzigingen in de overdrachtsbelasting voor koopstarters en investeerders, die sinds begin 2021 zijn doorgevoerd hebben er mede voor gezorgd dat in 2021 in 13 van de 16 (81%) opkoopbeschermingsbuurten zowel het aandeel koopstarters is toegenomen als het aandeel investeerders is afgenomen ten opzichte van 2018. Bij de overige buurten geldt dat voor 29 buurten (50%). In nog eens 10 van de overige buurten (17%) treedt één van beide effecten op: het aandeel koopstarters is in 4 van de 10 buurten toegenomen, in de andere 6 van 10 buurten is het aandeel investeerders afgenomen. Voor de duidelijkheid: naast koopstarters en investeerders is er ook een groep doorstromers, zie ook voetnoot 4 op de vorige pagina. In het restant van de buurten is geen effect gemeten of kon dit door een tekort aan verkochte woningen niet vastgesteld worden. Dit wijst erop dat de wijzigingen in de overdrachtsbelasting voor koopstarters en beleggers het beoogde effect hebben gehad. Wel moet er daarbij ook rekening gehouden worden met de sterke stijging van woningprijzen de afgelopen jaren. Woningen kopen als investering is daardoor voor veel investeerders minder aantrekkelijk geworden.

Vervolgens kijken we naar de verkopen aan koopstarters en investeerders in 2022, toen de opkoopbescherming ingevoerd werd. In 11 van de 16 buurten (69%), die de gemeente Rotterdam heeft aangewezen voor de opkoopbescherming is in 2022 het aandeel koopstarters toegenomen en het aandeel investeerders afgenomen in vergelijking met 2021. In nog eens 3 van de buurten (19%) is een van beide effecten opgetreden. Bij buurten waarvoor de opkoopbescherming niet is ingevoerd, is in 13 buurten (22%) sprake van beide effecten en in 16 buurten (28%) van een van beide effecten. Dit is een indicatie dat de doorgevoerde opkoopbescherming zijn effect niet gemist lijkt te hebben en de positie van koopstarters verder heeft versterkt ten koste van investeerders.

De opkoopbescherming zorgt er overigens niet voor dat investeerders helemaal geen woningen meer kopen in de opkoopbeschermingsbuurten. Dit komt onder andere door de maximale WOZ-waarde verbonden aan de opkoopbescherming, op dit moment € 355.000; duurdere woningen kunnen nog wel gekocht worden door investeerders. Investeerders kunnen woningen beneden de NHG-grens bovendien kopen, opknappen en weer verkopen. Daarnaast is het onder bepaalde voorwaarden nog wel mogelijk een vergunning te krijgen om een woning te verhuren. In 2022 zijn er nog 4 Rotterdamse buurten met opkoopbescherming waar het aandeel van investeerders in woningaankopen van eigenaar-bewoners uitkomt boven de 10%: Kralingen Oost (14%, buurt 36), Oud Mathenesse (13%, buurt 13), Tarwewijk (12%, buurt 62) en Oud Charlois (11%, buurt 65).

Wanneer we nog verder inzoomen op de verkopen van eigenaar-bewoners aan koopstarters en investeerders in de periode 2020 tot en met 2022 met een onderscheid naar buurten met wel/geen opkoopbescherming, dan zien we in hoeverre de aandelen in de aankopen veranderd zijn in die periode. In deze analyse hebben we de aankopen in de buurten met opkoopbescherming gesommeerd, evenals de aankopen in buurten zonder opkoopbescherming. Vervolgens is het aandeel koopstarters en investeerders bepaald.

Tabel 2. Aandeel aankopen koopstarters en investeerders in woningen verkocht door eigenaar-bewoners, 2020 t/m 2022

Aandeel koopstarters en investeerder bij aankopen van eigenaar-bewoners				
	Koopstarter		Investeerder	
	Wel opkoop-bescherming	Geen opkoop-bescherming	Wel opkoop-bescherming	Geen opkoop-bescherming
2020	24%	26%	29%	15%
2021	37%	34%	17%	7%
2022	45%	34%	6%	8%

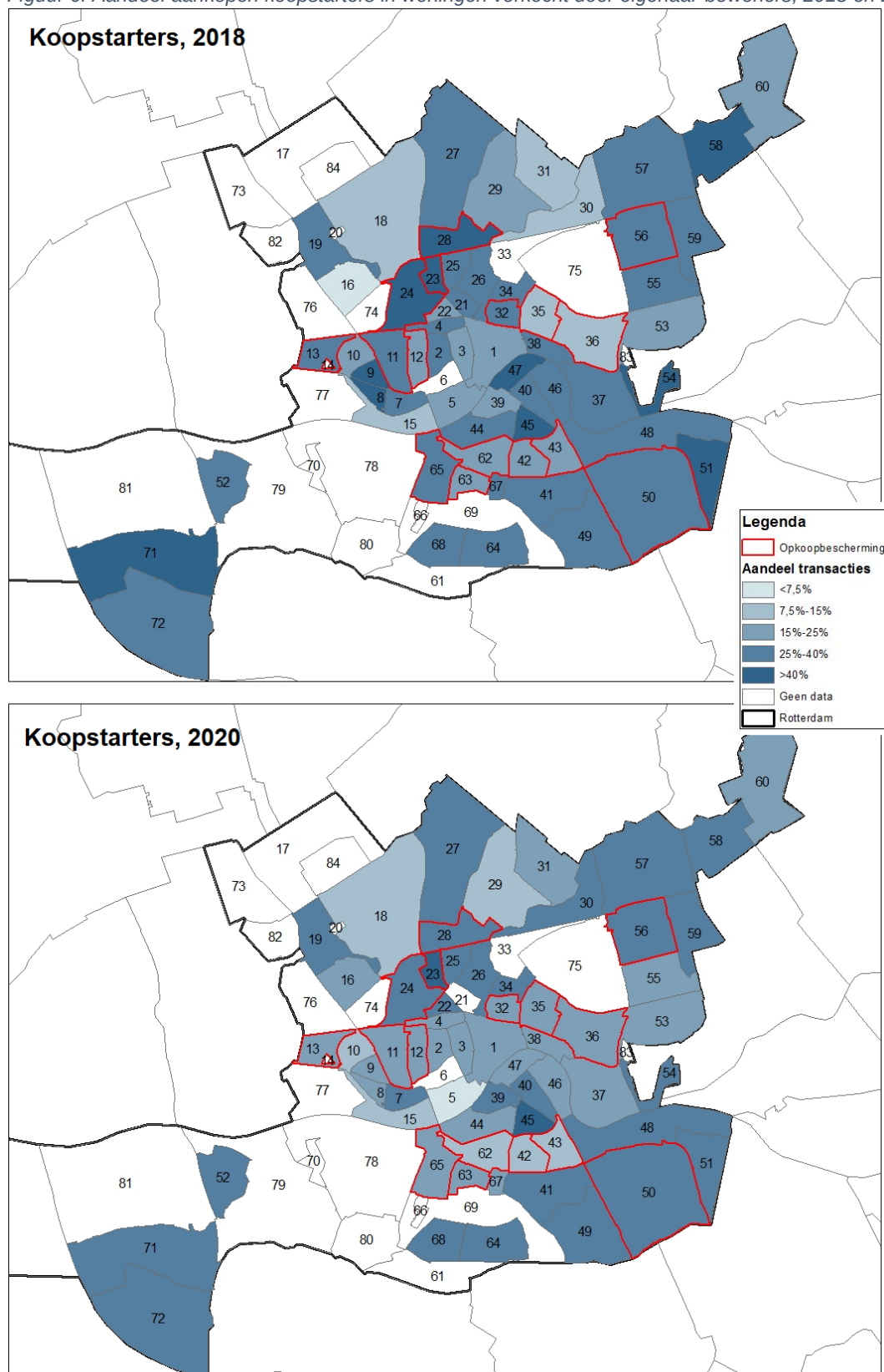
In vergelijking met 2020 is het aandeel van de koopstarter in 2021 toegenomen in zowel buurten met als buurten zonder opkoopbescherming. In het 1^e halfjaar van 2022 stijgt het aandeel van de koopstarter in buurten met opkoopbescherming verder tot 45%, terwijl het aandeel van de koopstarter in buurten zonder opkoopbescherming met 34% in 2022 gelijkblijft met dat van 2021.

Het aandeel van de investeerders in de aankopen van eigenaar-bewoners in 2021 is in vergelijking met 2020 zo goed als gehalveerd, zowel in buurten met als in buurten zonder opkoopbescherming. In 2022 daalt het aandeel van investeerders in buurten met opkoopbescherming verder van 17% in 2021 tot 6% in 2022. In buurten zonder opkoopbescherming is geen sprake van een verdere daling van het aandeel investeerders, daar neemt het aandeel van de investeerder juist weer wat toe van 7% in 2021 tot 8% in 2022.

Waar in 2021 de aandeel effecten in buurten met en zonder opkoopbescherming vergelijkbaar zijn, zijn in 2022 de aandeel effecten tussen buurten met en zonder opkoopbescherming verschillend. Hoewel niet onomstotelijk bewezen kan worden dat deze effecten het gevolg zijn van de ingevoerde maatregelen in 2021 (overdrachtsbelasting) en in 2022 (opkoopbescherming), geven de cijfers wel een duidelijke indicatie dat de maatregelen hun effect hebben gehad.

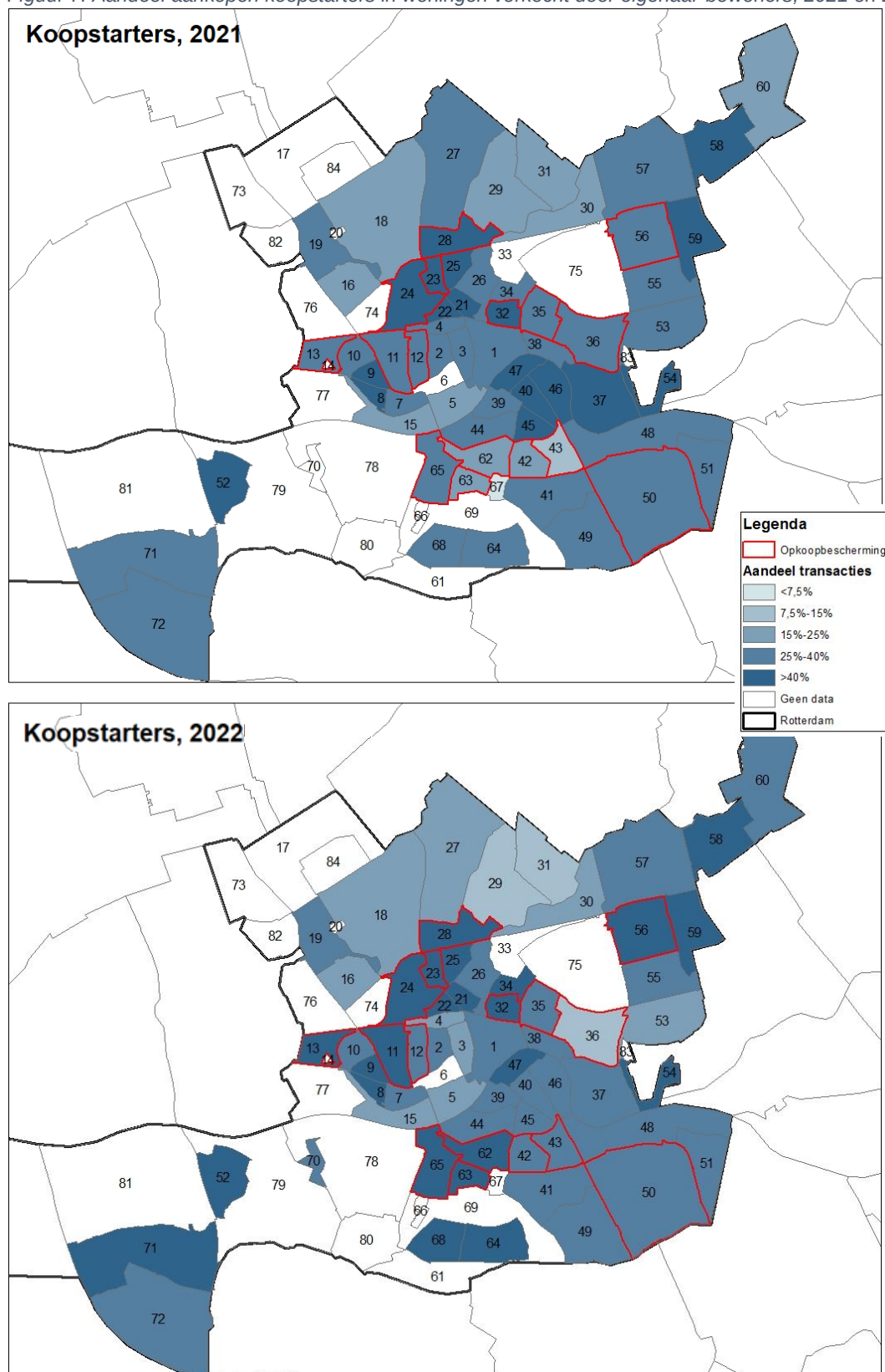
In de figuren 6 tot en met 9 zijn kaarten opgenomen van de Rotterdamse wijken voor de jaren 2018, 2020, 2021 en 2022. Bij figuur 6 en 7 is per wijk het aandeel van koopstarters ingekleurd, bij de figuren 8 en 9 het aandeel van investeerders per wijk. De cijfers in de buurten corresponderen met een buurtnaam. Het overzicht van de buurtnamen is te vinden in bijlage 7.5.

Figuur 6. Aandeel aankopen koopstarters in woningen verkocht door eigenaar-bewoners, 2018 en 2020⁶



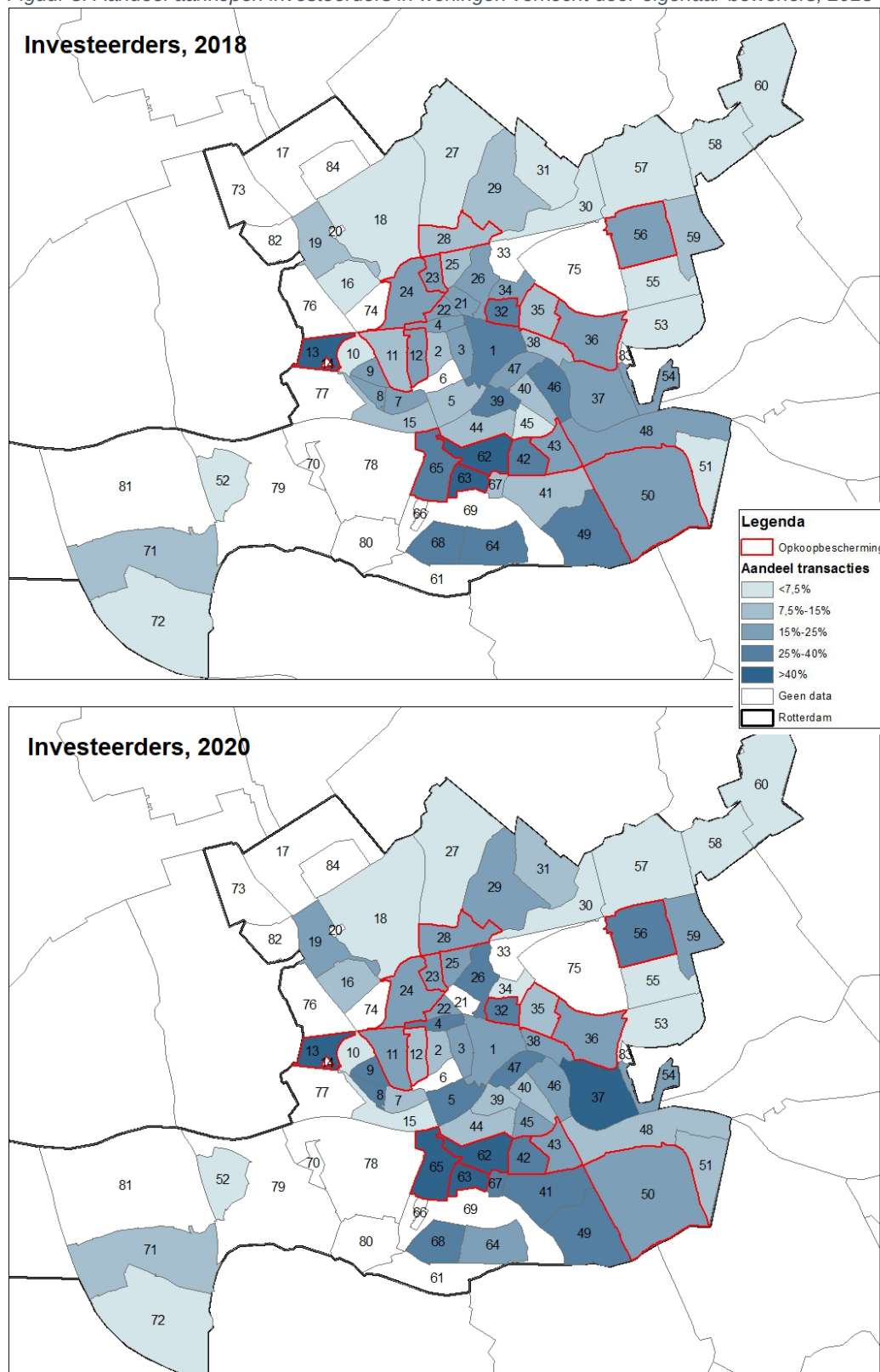
⁶ Waar in de legenda 'Geen data' staat, wordt bedoeld: 'Geen of onvoldoende data'.

Figuur 7. Aandeel aankopen koopstarters in woningen verkocht door eigenaar-bewoners, 2021 en 2022⁷



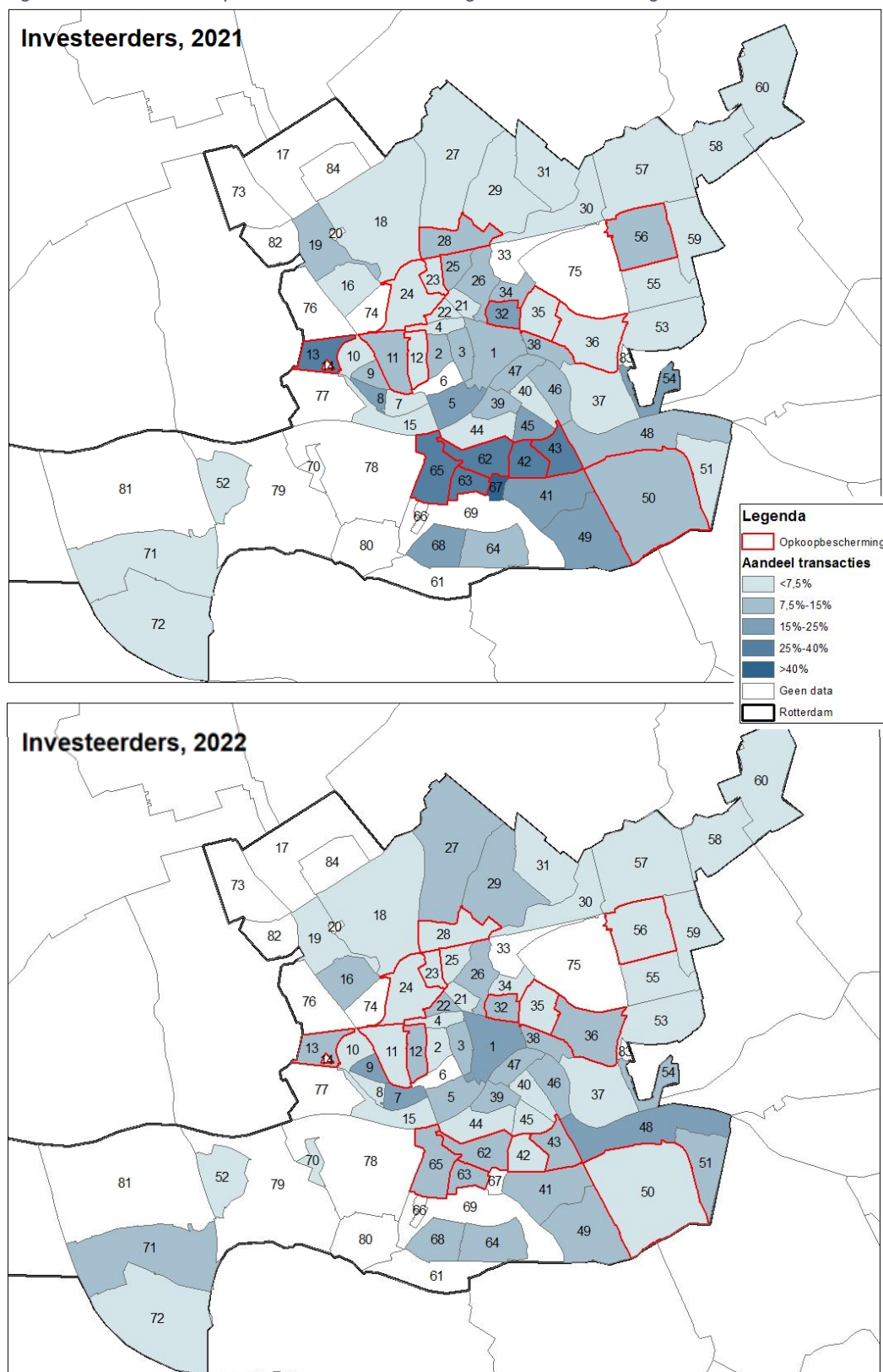
⁷ Waar in de legenda 'Geen data' staat, wordt bedoeld: 'Geen of onvoldoende data'.

Figuur 8. Aandeel aankopen investeerders in woningen verkocht door eigenaar-bewoners, 2018 en 2020⁸



⁸ Waar in de legenda 'Geen data' staat, wordt bedoeld: 'Geen of onvoldoende data'.

Figuur 9. Aandeel aankopen investeerders in woningen verkocht door eigenaar-bewoners, 2021 en 2022⁹



⁹ Waar in de legenda 'Geen data' staat, wordt bedoeld: 'Geen of onvoldoende data'.

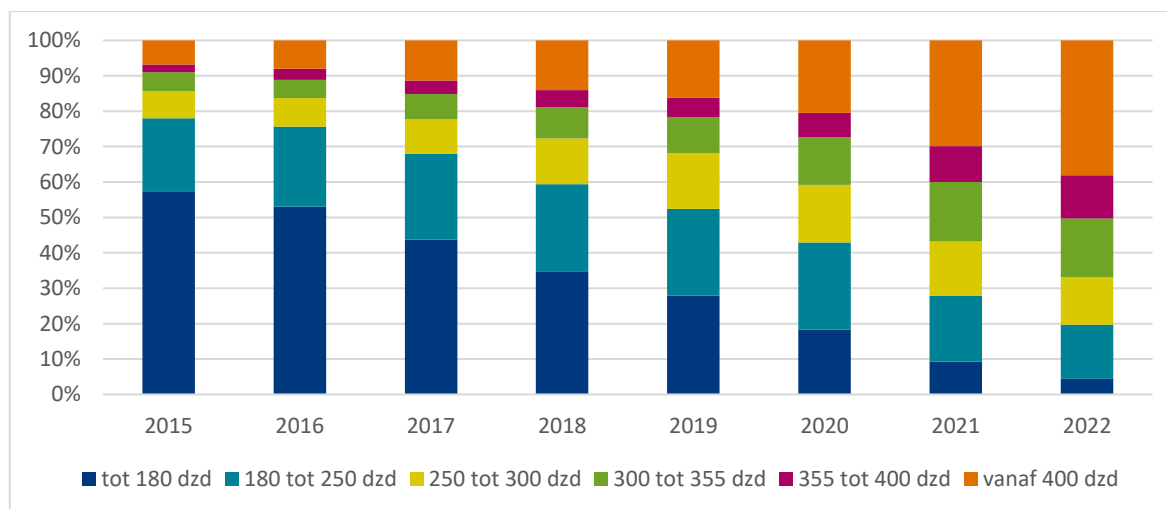
5 Transactieprijsontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt voor de periode 2015 tot en met 2022 gekeken naar **de verkopen van eigenaar-bewoners per prijsklasse**. Eerst wordt de prijsontwikkeling in de gemeente Rotterdam besproken, daarna wordt ingezoomd op de prijsontwikkeling voor koopstarters en investeerders. Ten slotte wordt gekeken naar de ontwikkeling van het aandeel transacties voor minder dan €355.000 per buurt. Bedrijfsmatige en particuliere investeerders zijn in dit hoofdstuk samengevoegd. In onze analyse gaan we uit van de door het Kadaster geregistreerde transactiepreizen bij overdrachten en dus niet de WOZ-waarde.

5.1 Opdrogend aanbod in laagste prijsklassen

De sterk gestegen woningprijzen hebben ervoor gezorgd dat het aandeel door eigenaar-bewoners verkochte woningen in de lagere prijsklassen sinds 2015 sterk is afgenomen. In 2015 werd nog 78% van de woningen verkocht voor minder dan €250.000, in het eerste halfjaar van 2022 is dat geslonken tot 20%. In dezelfde periode is het aandeel woningen verkocht voor meer dan €400.000 toegenomen van 7% naar 38%. Het aandeel van verkochte woningen door eigenaar-bewoners in de prijsklasse tussen €250.000 en €400.000 is toegenomen van 15% tot 42%. Het is een duidelijk gevolg van de enorme toename van de woningprijzen sinds de woningmarkt opkroop uit het dal van de kredietcrisis. Deze prijsontwikkeling heeft ervoor gezorgd dat het aanbod (en daarmee ook de verkopen) in de laagste prijsklassen opdroogde.

Figuur 10. Ontwikkeling verkopen eigenaar-bewoners, ingedeeld naar prijscategorie



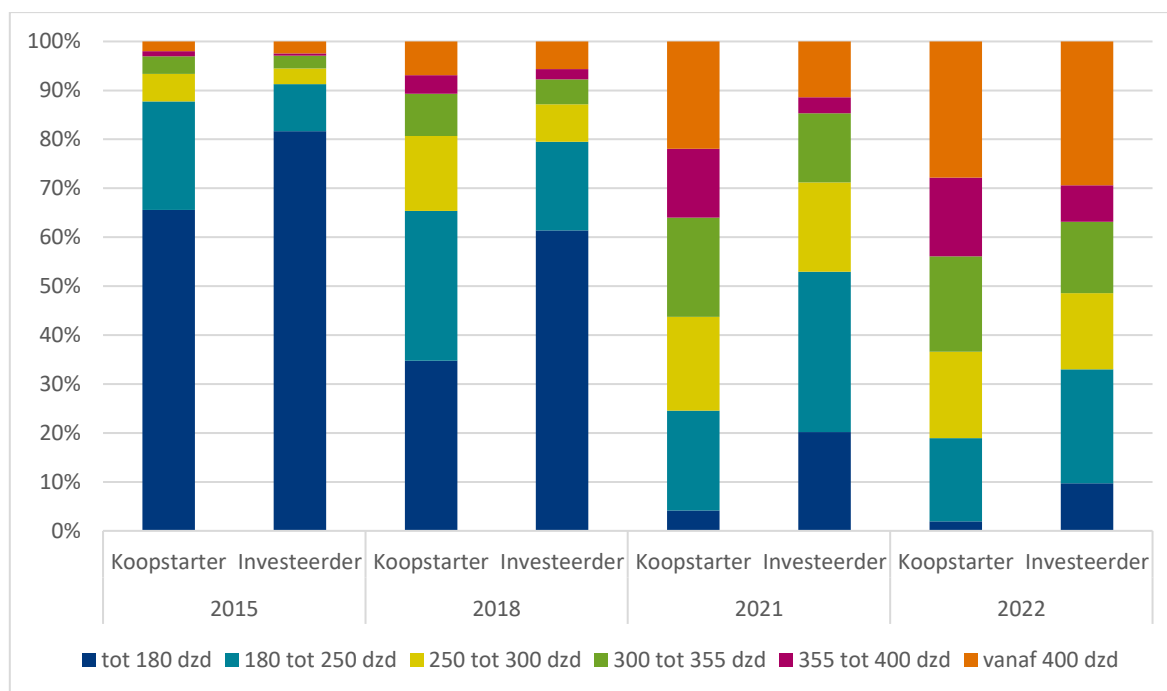
5.2 Investerder koopt sinds 2022 beduidend groter aandeel woningen voor meer dan €355.000

Wanneer we specifiek inzoomen op de rol van koopstarters en investeerders in de woningaankopen van eigenaar-bewoners, valt op dat koopstarters en investeerders vaker kopen in de lagere prijssegmenten. Net zoals eigenaar-bewoners zijn koopstarters en investeerders de afgelopen jaren steeds duurdere woningen gaan kopen. Investeerders kopen wel nog altijd relatief meer in de goedkoopste segmenten dan koopstarters. Zo betaalden investeerders in 2022 voor een derde van al hun aankopen minder dan €250.000. Bij koopstarters is dat nog maar 19%, vergelijkbaar met het aandeel in die prijsklasse voor alle kopers bij elkaar. Het beeld dat investeerders zich, meer dan koopstarters, richten op het goedkopere segment is ook zichtbaar in de jaren voor 2022.

Koopstarters en investeerders kopen anno 2022 respectievelijk 44% en 37% van hun woningen in het duurdere segment vanaf €355.000. Opvallend is daarin voor investeerders de verandering ten opzichte van 2021: waar in 2021 koopstarters al 36% van hun woningen in deze prijscategorie kochten, was dat voor investeerders 14%. Deze sterke toename voor investeerders hangt samen met de sterk gestegen prijzen, maar hoogstwaarschijnlijk speelt ook de in 16 buurten ingevoerde opkoopbescherming een rol, waarbij woningen met een WOZ-waarde lager dan €355.000 niet langer gekocht mogen worden door investeerders om te verhuren. Woningen boven de grens van €355.000 mogen door investeerders nog wel aangeschaft worden. Hoewel de toename van het aandeel woningen gekocht voor meer dan €355.000 in heel Rotterdam te zien is, is deze toename in de buurten met opkoopbescherming groter dan in de buurten zonder opkoopbescherming.

Hoewel in dit onderzoek gebruik wordt gemaakt van koopsommen en niet van WOZ-waarden, is het aannemelijk dat woningen met een WOZ-waarde van meer dan €355.000 ook voor minstens deze koopsom worden verhandeld.

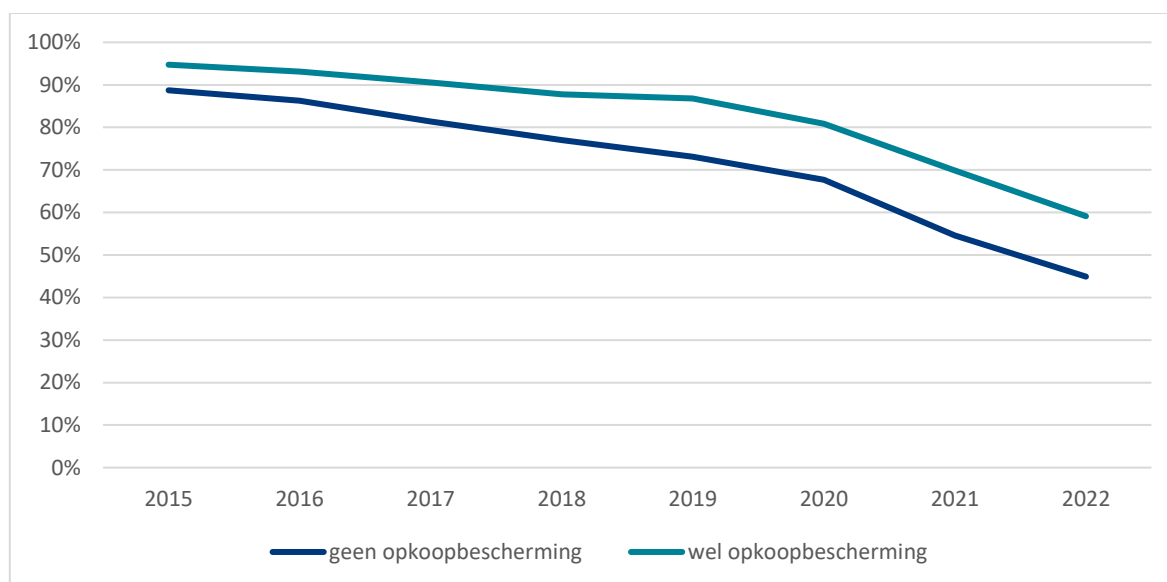
Figuur 11. Ontwikkeling verkopen eigenaar-bewoners, gekocht door koopstarters en investeerders, ingedeeld naar prijscategorie



5.3 Bijna 60% van de transacties in buurten met opkoopbescherming onder de NHG-grens in 2022

In de buurten waar de opkoopbescherming is doorgevoerd hebben transacties in het algemeen een prijsniveau dat onder het niveau van de andere buurten ligt. Dat is terug te zien in figuur 12, waarin is weergegeven hoeveel procent van de verkopen van eigenaar-bewoners onder de €355.000, de NHG-grens in 2022, is geregistreerd met onderscheid naar de buurten met en zonder opkoopbescherming. Het percentage van de verkopen onder de €355.000 in de opkoopbeschermingsbuurten ligt in de gehele periode duidelijk boven het percentage van de wijken zonder opkoopbescherming. Sinds 2021 is wel sprake van een sterke daling van de aandelen zowel bij buurten met als bij buurten zonder opkoopbescherming. In 2022 is bij 59% van de verkopen van eigenaar-bewoners in opkoopbeschermingsbuurten sprake van een koopsom onder de grens van €355.000 (70% in 2021), bij buurten zonder opkoopbescherming ligt 45% van de verkopen onder de NHG-grens van 2022 (55% in 2021).

Figuur 12. Aandeel van de verkopen onder de 355 duizend euro met onderscheid naar buurten met en zonder opkoopbescherming, periode 2015 – 2022



Figuur 13 (volgende pagina) laat de ontwikkeling van het aandeel transacties onder de €355.000 zien per buurt. Rotterdamse buurten met opkoopbescherming waarbij bijna alle verkopen onder de grens van €355.000 uitkomen, zijn Oud Mathenesse (99%), Carnisse (95%) en de Bloemhof (92%). Ook in Hillesluis, Tarwewijk en Groot IJsselmonde ligt het aandeel van de transacties onder de € 355.000 tussen de 80% en 90%. In Kralingen-Oost ligt in 2022 slechts 6% van de verkopen van eigenaar-bewoners onder de grens van €355.000. In Blijdorp en Hillegersberg gaat het nog om respectievelijk 27% en 28% van de verkopen.

Voor de kaarten geldt dat de cijfers in de buurten corresponderen met een buurtnaam. Het overzicht van de buurtnamen is te vinden in bijlage 7.5.



Figuur 13. Ontwikkeling aandeel transacties goedkoper dan €355.000 per buurt, verkopen van eigenaar-bewoners. Waar in de legenda 'Geen data' staat, wordt bedoeld: 'Geen of onvoldoende data'.

6 Woningvoorraad

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de woningvoorraad in de gemeente Rotterdam. Welk aandeel is in bezit van investeerders en welk aandeel is in bezit van eigenaar-bewoners? En hoe is de ontwikkeling tussen 2018 en begin 2023¹⁰? Eerst wordt kort de situatie in de gemeente beschreven, vervolgens wordt ingezoomd op investeerders op buurtniveau. De buurten zijn genummerd. De nummers met corresponderende buurtnaam en buurtcode zijn te vinden in bijlage 7.5.

6.1 Investeerders hebben meer woningbezit dan vijf jaar geleden

De woningvoorraad van Rotterdam op 1 januari 2023 bestaat uit 321.300 woningen, 10.000 meer dan de 311.300 van 1 januari 2018. Voor zowel eigenaar-bewoners als woningcorporaties geldt dat hun aandeel iets afgenomen is; respectievelijk van 33,3% naar 32,7% en van 42,2% naar 41,4%. Wanneer we naar de absolute aantallen kijken, dan zien we dat het aantal woningen in bezit van eigenaar-bewoners tussen 1 januari 2018 en 1 januari 2023 met ongeveer 1.450 is toegenomen. Ook woningcorporaties hebben 1 januari 2023 meer woningen dan 5 jaar terug, totaal 1.600 meer en totaal 133.000 woningen op 1 januari 2023.

Op 1 januari 2018 hadden investeerders gezamenlijk 40.400 woningen in bezit in Rotterdam. In de jaren daarna is dit toegenomen, tot bijna 48.600 op 1 januari 2023¹¹. Het totale bezit van investeerders in aantallen is in 5 jaar tijd zo met 20% toegenomen. Door de groei van de woningvoorraad is het aandeel investeerders geringer toegenomen: van 13,0% in 2018, naar 15,1% in 2023. De reden voor de toename van 20% is deels administratief, omdat het Kadaster het bezit van woningen beter heeft weten te classificeren dan 5 jaar geleden. Andere redenen voor de toename van het investeerdersbezit zijn dat investeerders kopen van eigenaar-bewoners of woningcorporaties, maar ook dat zij middels nieuwbouw zelf woningen toevoegen aan de woningvoorraad.

6.2 Meeste bezit van investeerders in Zuidplein, Carnisse, Stadsdriehoek en Cs Kwartier

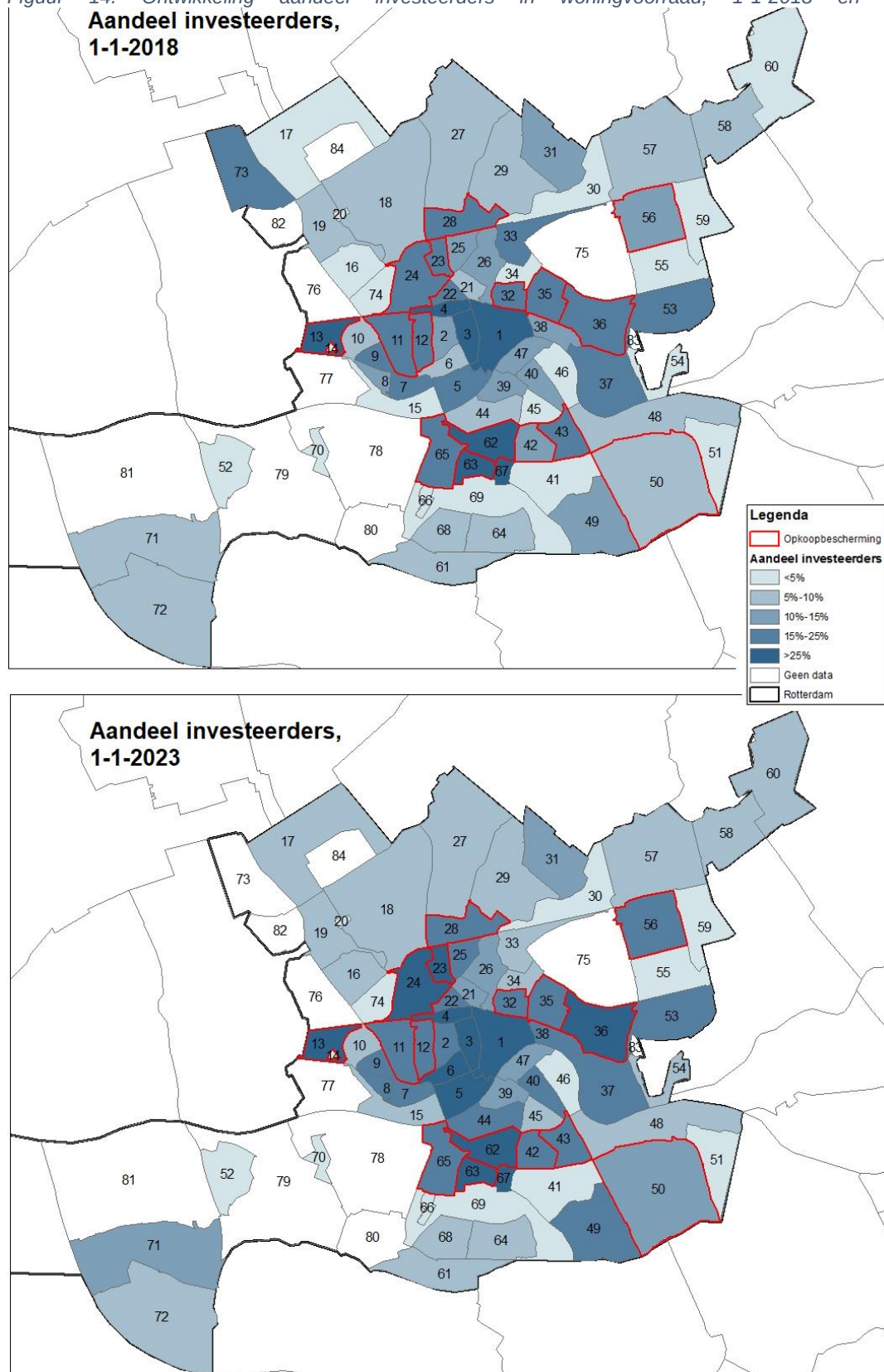
Kijkend naar figuur 14 blijkt dat de ruimtelijke spreiding van investeerders iets verandert. Vooral in het centrum van de stad is het aandeel investeerders gegroeid, in de buurten aan de rand van de stad is het aandeel vrij stabiel gebleven. De groei in het centrum is vooral het gevolg van nieuwbouw. Opvallende uitzonderingen zijn Hoogvliet Noord (buurt 71), Lombardijen (buurt 49) en Groot IJsselmonde (buurt 50), waar een toename te zien is. In Groot IJsselmonde is per 1 januari 2022 opkoopbescherming ingevoerd. Mogelijk heeft dit een effect voor Lombardijen en zullen hier meer woningen door investeerders gekocht worden, waardoor hun aandeel in de woningvoorraad ook kan toenemen.

Het meeste bezit van investeerders vinden we in buurt Zuidplein (buurt 67) met 40% van de woningvoorraad in het bezit van investeerders in 2023. In Zuidplein zien we tegelijkertijd ook de grootste afname van het aandeel investeerders, met 8 procentpunt ten opzichte van 2018. Andere buurten met veel investeerdersbezit, tussen de 36% en 40%, zijn Carnisse (buurt 63), Stadsdriehoek (buurt 1) en Oud Mathenesse (buurt 13). Voor deze drie geldt wel een toename ten opzichte van 2018. Ook in Cool (buurt 3) zijn met een aandeel van 37% veel investeerders te vinden; hier is echter het aandeel gelijk gebleven ten opzichte van 2018. De grootste groei van het aandeel investeerders zien we in Dijkzigt (buurt 6), waar het aandeel met 34% maar liefst 26 procentpunt hoger ligt dan in 2018, gevolgd door Nieuwe Werk (buurt 5) en Katendrecht (buurt 44), met respectievelijk 35% (+17 procentpunt) en 22% (+13 procentpunt). De grote toename in het aandeel investeerders in deze buurten komt door de grootschalige toevoeging van nieuwbouwwoningen, die met name in het bezit zijn gekomen van (grote) bedrijfsmatige investeerders.

¹⁰ Veranderingen in de verhoudingen in het bezit van de woningvoorraad treden zeer geleidelijk op, daarom is gekozen voor een vergelijking waarbij er 5 jaren tussen de peilmomenten zit. Een vergelijking met 1 tot 1,5 jaar terug levert zeer beperkte verschillen en is daarom niet opgenomen.

¹¹ Dit is mede het gevolg van verbeteringen in het woningvoorraadbestand, waardoor het Kadaster woningen beter kan classificeren. Hierdoor zijn meer woningen geclassificeerd als het bezit van investeerders en is de klasse overig/onbekend juist kleiner geworden.

Figuur 14. Ontwikkeling aandeel investeerders in woningvoorraad, 1-1-2018 en 1-1-2023¹²



¹² Waar in de legenda 'Geen data' staat, wordt bedoeld: 'Geen of onvoldoende data'.

7 Bijlage

7.1 Definitie 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.

7.2 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.

7.3 Investeerder, starter, doorstromer

Wij gebruiken de term investeerder om aan te duiden dat de koper van een woning niet zelf in de woning gaat wonen. 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 4.

Tabel 7.1. Indicaties type eigendom

Type eigendom	Beschrijving
(1) 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.

(2) Tweede woning ¹³	Woning in het bezit van een particulier (NP) die in totaal twee woningen bezit en waar de persoon niet staat ingeschreven als inwonend. ¹⁴
(3) 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.
(4) Woningcorporaties	Woning in bezit van een woningcorporatie.
(5) Overig	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 (zie ook hoofdstuk 7.4 Indicatief overzicht).

7.4 Type eigendom is een indicatie

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).

¹³ 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 Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) staat vermeld).

¹⁴ Bij transacties door particulieren (NP) wordt een dag, een maand, een half jaar en een jaar na aankoop gecheckt of de verkrijger er is gaan wonen. Als de verkrijger op enig moment in de woning is gaan wonen, verandert de indicatie in eigenaar-bewoner.

7.5 Buurtnummers, buurtcodes en buurtnamen

Nummer buurt	Buurtcode	Buurtnaam	Opkoop-bescherming	Wijkcode	Wijknaam
1	BU05990110	Stadsdriehoek	Nee	WK059901	Rotterdam Centrum
2	BU05990111	Oude Westen	Nee	WK059901	Rotterdam Centrum
3	BU05990112	Cool	Nee	WK059901	Rotterdam Centrum
4	BU05990113	Cs Kwartier	Nee	WK059901	Rotterdam Centrum
5	BU05990118	Nieuwe Werk	Nee	WK059901	Rotterdam Centrum
6	BU05990119	Dijkzigt	Nee	WK059901	Rotterdam Centrum
7	BU05990320	Delfshaven	Nee	WK059903	Delfshaven
8	BU05990321	Bospolder	Nee	WK059903	Delfshaven
9	BU05990322	Tussendijken	Nee	WK059903	Delfshaven
10	BU05990323	Spangen	Nee	WK059903	Delfshaven
11	BU05990324	Nieuwe Westen	Ja	WK059903	Delfshaven
12	BU05990325	Middelland	Ja	WK059903	Delfshaven
13	BU05990327	Oud Mathenesse	Ja	WK059903	Delfshaven
14	BU05990328	Witte Dorp	Nee	WK059903	Delfshaven
15	BU05990329	Schiemond	Nee	WK059903	Delfshaven
16	BU05990451	Kleinpolder	Nee	WK059904	Overschie
17	BU05990454	Schieveen	Nee	WK059904	Overschie
18	BU05990455	Zestienhoven	Nee	WK059904	Overschie
19	BU05990456	Overschie	Nee	WK059904	Overschie
20	BU05990457	Landzicht	Nee	WK059904	Overschie
21	BU05990515	Agniesebuurt	Nee	WK059905	Noord
22	BU05990516	Provenierswijk	Nee	WK059905	Noord
23	BU05990531	Bergpolder	Ja	WK059905	Noord
24	BU05990532	Blijdorp	Ja	WK059905	Noord
25	BU05990534	Liskwartier	Nee	WK059905	Noord
26	BU05990535	Oude Noorden	Nee	WK059905	Noord
27	BU05990660	Schiebroek	Nee	WK059906	Hillegersberg-Schiebroek
28	BU05990661	Hillegersberg Zuid	Ja	WK059906	Hillegersberg-Schiebroek
29	BU05990662	Hillegersberg Noord	Nee	WK059906	Hillegersberg-Schiebroek
30	BU05990664	Terbregge	Nee	WK059906	Hillegersberg-Schiebroek
31	BU05990665	Molenlaankwartier	Nee	WK059906	Hillegersberg-Schiebroek
32	BU05990814	Rubroek	Ja	WK059908	Kralingen-Crooswijk
33	BU05990836	Nieuw Crooswijk	Nee	WK059908	Kralingen-Crooswijk
34	BU05990837	Oud Crooswijk	Nee	WK059908	Kralingen-Crooswijk
35	BU05990841	Kralingen West	Ja	WK059908	Kralingen-Crooswijk
36	BU05990842	Kralingen Oost	Ja	WK059908	Kralingen-Crooswijk
37	BU05990845	De Esch	Nee	WK059908	Kralingen-Crooswijk
38	BU05990847	Struisenburg	Nee	WK059908	Kralingen-Crooswijk

39	BU05991017	Kop van Zuid	Nee	WK059910	Feijenoord
40	BU05991079	Kop van Zuid - Entrepot	Nee	WK059910	Feijenoord
41	BU05991080	Vreewijk	Nee	WK059910	Feijenoord
42	BU05991081	Bloemhof	Ja	WK059910	Feijenoord
43	BU05991082	Hillesluis	Ja	WK059910	Feijenoord
44	BU05991085	Katendrecht	Nee	WK059910	Feijenoord
45	BU05991086	Afrikaanderwijk	Nee	WK059910	Feijenoord
46	BU05991087	Feijenoord	Nee	WK059910	Feijenoord
47	BU05991088	Noordereiland	Nee	WK059910	Feijenoord
48	BU05991283	Oud IJsselmonde	Nee	WK059912	IJsselmonde
49	BU05991284	Lombardijen	Nee	WK059912	IJsselmonde
50	BU05991289	Groot IJsselmonde	Ja	WK059912	IJsselmonde
51	BU05991290	Beverwaard	Nee	WK059912	IJsselmonde
52	BU05991391	Pernis	Nee	WK059913	Pernis
53	BU05991444	's-Gravenland	Nee	WK059914	Prins Alexander
54	BU05991446	Kralingseveer	Nee	WK059914	Prins Alexander
55	BU05991448	Prinsenland	Nee	WK059914	Prins Alexander
56	BU05991449	Het Lage Land	Ja	WK059914	Prins Alexander
57	BU05991463	Ommoord	Nee	WK059914	Prins Alexander
58	BU05991466	Zevenkamp	Nee	WK059914	Prins Alexander
59	BU05991467	Oosterflank	Nee	WK059914	Prins Alexander
60	BU05991468	Nesselande	Nee	WK059914	Prins Alexander
61	BU05991570	Charlois Zuidrand	Nee	WK059915	Charlois
62	BU05991571	Tarwewijk	Ja	WK059915	Charlois
63	BU05991572	Carnisse	Ja	WK059915	Charlois
64	BU05991573	Zuidwijk	Nee	WK059915	Charlois
65	BU05991574	Oud Charlois	Ja	WK059915	Charlois
66	BU05991575	Wielewaal	Nee	WK059915	Charlois
67	BU05991576	Zuidplein	Nee	WK059915	Charlois
68	BU05991577	Pendrecht	Nee	WK059915	Charlois
69	BU05991578	Zuiderpark	Nee	WK059915	Charlois
70	BU05991593	Heijplaat	Nee	WK059915	Charlois
71	BU05991692	Hoogvliet Noord	Nee	WK059916	Hoogvliet
72	BU05991699	Hoogvliet Zuid	Nee	WK059916	Hoogvliet
73	BU05990452	Noord Kethel	Nee	WK059904	Overschie
74	BU05990558	Blijdorpsepolder	Nee	WK059905	Noord
75	BU05990843	Kralingse Bos	Nee	WK059908	Kralingen-Crooswijk
76	BU05991853	Spaanse Polder	Nee	WK059918	Spaanse Polder
77	BU05991926	Nieuw Mathenesse	Nee	WK059919	Nieuw Mathenesse
78	BU05992194	Waalhaven	Nee	WK059921	Waalhaven-Eemhaven
79	BU05992196	Eemhaven	Nee	WK059921	Waalhaven-Eemhaven

80	BU05992198	Waalhaven Zuid	Nee	WK059921	Waalhaven-Eemhaven
81	BU05992295	Vondelingenplaat	Nee	WK059922	Vondelingenplaat
82	BU05992459	Bedrijvenpark Noord-West	Nee	WK059924	Rotterdam-Noord-West
83	BU05992540	Rivium	Nee	WK059925	Rivium
84	BU05992650	Bedrijventerrein Schieveen	Nee	WK059926	Bedrijventerrein Schieveen