Investeerders in de gemeente Utrecht

Onderzoek naar investeerders op de Utrechtse koopwoningmarkt van 2018 t/m 2023 Q2

Definitief



Colofon

Opdrachtgever(s)	**Gemeente Utrecht**
Auteur(s)	**Lennart Harmsen** **Diane Stiemer**
Datum	**9 november 2023**
Status	**Definitief**

Inhoud

1 Samenvatting 4

2 Inleiding 7

2.1 Aanleiding 7

2.2 Onderzoeksvragen 7

2.3 Data en definities 8

2.4 Leeswijzer 8

3 Verdeling van de woningmarkt 10

3.1 Aandeel investeerders neemt licht toe in woningvoorraad 10

3.2 Woningvoorraad per wijk 12

4 Aantal woningtransacties 14

4.1 Totaal aantal woningaankopen in de gemeente Utrecht: neerwaartse lijn sinds tweede helft 2020 14

4.2 Woningtransacties naar type verkoper en koper: eigenaar-bewoners domineren de markt 15

5 Buy-to-let in Utrecht 18

6 De 'Funda-markt' 21

6.1 Koopstarters en prijsklassen 21

6.2 Jongeren tot 35 jaar 23

6.3 Investeerders en prijsklassen 25

6.4 Concurrentie tussen investeerders en koopstarters 26

7 Snelle verkopen in Utrecht 28

8 Bijlage 1: Definities 30

8.1 Woning 30

8.2 Verschil tussen koopovereenkomst en overdracht notaris 30

8.3 Investeerder, starter, doorstromer 30

8.4 Type eigendom is een indicatie 31

1 Samenvatting

In dit rapport worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

1. Hoe is de verdeling van het bezit van de woningvoorraad naar type eigenaar?
2. Wat zijn de aantallen woningtransacties tussen de verschillende verkopers en kopers in de gemeente Utrecht?
3. Hoe groot is het aandeel investeerders in Utrechtse woningtransacties verkocht door eigenaar-bewoners (buy-to-let)? Wat is de ontwikkeling van dit aandeel?
4. In welke prijsklassen zijn investeerders vooral actief?
5. In welke prijsklassen kopen koopstarters en jongeren (tot 35 jaar) vooral?
6. Hoeveel snelle verkopen (woningen die binnen 12 maanden zijn verkocht na aankoop) zijn er? Wie zijn de verkopers van deze snelle woningverkopen?

Aanleiding

Door de stijging van de huizenprijzen vanaf 2014 tot augustus 2022 en de krapte op de woningmarkt is het voor koopstarters en middeninkomens moeilijker geworden een betaalbare koopwoning te vinden. Tegelijkertijd zijn investeerders meer gaan kopen. Om koopstarters en middeninkomens meer kansen te bieden op de woningmarkt heeft de nationale overheid per 1 januari 2021 een aanpassing van de overdrachtsbelasting ingevoerd: kopers onder de 35 jaar hebben eenmalig recht op vrijstelling van overdrachtsbelasting bij de aankoop van hun woning[1]. Investeerders moeten juist meer overdrachtsbelasting betalen, namelijk 8% in plaats van 2%, en dit is per 1 januari 2023 verder verhoogd naar 10,4%.

Daarnaast heeft de gemeente Utrecht per 18 maart 2022 een opkoopbescherming ingevoerd om zo koopwoningen beschikbaar te houden voor mensen die er zelf in gaan wonen[2]. De opkoopbescherming in Utrecht geldt voor de gehele gemeente voor woningen met een WOZ-waarde tot € 440.000, die daarvoor ook in bezit waren van eigenaar-bewoners. Per 1 juli 2023 is de prijsgrens van deze opkoopbescherming verhoogd naar € 587.000.

De gemeente Utrecht wil inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt in Utrecht sinds de aanpassingen in de overdrachtsbelasting en de invoering van de opkoopbescherming.

Woningvoorraad

De woningvoorraad van de gemeente Utrecht bevatte ruim 165.000 woningen op 1 januari 2023. De woningvoorraad in Utrecht bestaat voornamelijk uit appartementen (58% op 1 januari 2023) en tussenwoningen (31% op 1 januari 2023).
De meeste woningen waren in eigendom van eigenaar-bewoners, gevolgd voor investeerders. Op 1 januari 2023 was ongeveer 43% in eigendom van een eigenaar-bewoner. Het aandeel eigenaar-bewoners bleef redelijk constant: op 1 januari 2018 waren eigenaar-bewoners nog eigenaar van 44% van de woningvoorraad. Het aandeel investeerders nam de laatste jaren wel toe: op 1 januari 2018 was nog 11% van de woningvoorraad van investeerders en dit is toegenomen naar

[1] Per 1 april 2021 zit hier een maximale koopsomeis op en geldt dit alleen voor woningen met een koopsom tot € 400.000 en per 1 januari 2023 is deze verhoogd tot € 440.000.
[2] In drie uitzonderingsgevallen moet een gemeente, ondanks de ingevoerde opkoopbescherming, toch een vergunning voor verhuur verlenen. Dit geldt bij woningen die: 1) aan familie worden verhuurd; 2) onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand; 3) tijdelijk worden verhuurd. Voor de tijdelijke verhuur geldt de voorwaarde dat de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond. Daarnaast kunnen gemeenten zelf extra uitzonderingsgevallen vaststellen.

16% op 1 januari 2023. Dit kan komen doordat investeerders woningen hebben gekocht van eigenaar-bewoners of van woningcorporaties of doordat zij nieuwbouw hebben ontwikkeld.

Woningtransacties
In de periode van het tweede halfjaar in 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023 zijn in totaal bijna 11.000 woningtransacties geregistreerd in de gemeente Utrecht. Het aantal transacties nam langzaam af en daalde in deze periode met 28%.

Eigenaar-bewoners kochten en verkochten de meeste woningen, gevolgd door investeerders. In de periode van het tweede halfjaar van 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023 kochten eigenaar-bewoners netto meer woningen op de bestaande woningmarkt dan ze verkochten en hierdoor nam hun woningbezit dus toe. Op de bestaande woningmarkt kochten eigenaar-bewoners ongeveer 78% van de woningen en zij verkochten ongeveer 67% van de woningen. Investeerders verkochten (19%) juist meer dan zij kochten (11%).

Buy-to-let
Als investeerders woningen kopen van eigenaar-bewoners om die woningen te verhuren dan wordt gesproken van buy-to-let. Het aandeel buy-to-let is sinds 2018 afgenomen. In de eerste helft van 2018 werd nog 13% van alle woningen die werden verkocht door eigenaar-bewoners gekocht door een investeerder, terwijl dit aandeel in de eerste helft van 2023 is afgenomen tot 2%.

Rondom eind 2020 en begin 2021 is een bijzondere trend te zien. Het aandeel buy-to-let piekte namelijk sterk in de tweede helft van 2020 en daalde vervolgens sterk in het eerste halfjaar van 2021. De wetswijziging in de overdrachtsbelasting die per 1 januari 2021 is ingevoerd, heeft hier hoogstwaarschijnlijk aan bijgedragen. Doordat de overdrachtsbelasting voor investeerders per 1 januari 2021 werd verhoogd, hebben veel investeerders hun geplande aankopen naar voren in de tijd gehaald en al eind 2020 gerealiseerd. Tegelijkertijd hebben koopstarters hun aankopen juist uitgesteld naar 2021 omdat de overdrachtsbelasting voor hen vanaf dat moment wegviel. Hierdoor steeg het aandeel woningen dat werd gekocht door een investeerder sterk in de tweede helft van 2020 en daalde dit juist sterk begin 2021. Bij koopstarters is dit beeld precies tegengesteld.

Concurrentie koopstarters en investeerders
Op de markt van de bestaande bouw waarbij één woning per keer wordt verhandeld, concurreren investeerders en koopstarters met elkaar.

Met name in de goedkopere segmenten hebben koopstarters de laatste jaren meer ruimte gekregen op de woningmarkt. In 2020 werd nog 41% van de woningen met een transactieprijs van € 550.000 of minder gekocht door een koopstarter en in de eerste helft van 2023 is dit aandeel gestegen tot 62%. Het aandeel investeerders is in deze prijsklasse juist gedaald in deze periode van 17% naar 3%.

Ook bij de woningen met een transactieprijs hoger dan € 550.000 neemt het aandeel koopstarters de afgelopen jaren toe en het aandeel investeerders af, maar dit effect is minder sterk dan in de goedkopere prijssegmenten. De opkoopbescherming, die enkel geldt voor woningen tot een prijs tot € 440.000 kan ertoe hebben bijgedragen dat koopstarters met name in de goedkopere prijsklassen meer kansen hebben gekregen.

Snelle verkopen

Om speculatie op de woningmarkt in beeld te brengen, is het aantal snelle verkopen in beeld gebracht. Van snelle verkopen is sprake als woningen binnen 12 maanden nadat ze zijn gekocht, weer worden verkocht. Sinds 2021 is het aantal snelle verkopen in Utrecht afgenomen. Het aandeel snelle verkopen daalde van 4,2% in het tweede halfjaar van 2021 tot 2,2% in het eerste halfjaar van 2023. Over het algemeen zijn voornamelijk bedrijfsmatige investeerders verantwoordelijk voor snelle woningverkopen (43% van alle snelle verkopen).

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

Door de stijging van de huizenprijzen vanaf 2014 tot augustus 2022 en de krapte op de woningmarkt is het voor koopstarters en middeninkomens moeilijker geworden een betaalbare koopwoning te vinden in Nederland. Tegelijkertijd zijn investeerders meer gaan kopen. Om koopstarters en middeninkomens meer kansen te bieden op de woningmarkt heeft de nationale overheid op 1 januari 2021 een aanpassing van de overdrachtsbelasting ingevoerd: kopers onder de 35 jaar hebben eenmalig recht op vrijstelling van overdrachtsbelasting bij de aankoop van hun woning[3]. Kopers die niet zelf in de woning gaan wonen (investeerders) moeten juist meer overdrachtsbelasting betalen, namelijk 8% in plaats van 2%. Per 1 januari 2023 is de overdrachtsbelasting voor investeerders verder verhoogd naar 10,4%. Overige kopers die zelf in de woning gaan wonen, betalen nog altijd 2% overdrachtsbelasting bij de aankoop van een woning.

Daarnaast is het vanaf 1 januari 2022 mogelijk voor gemeenten om een opkoopbescherming in te voeren op basis van het wetsvoorstel 'Opkoopbescherming en Verruiming tijdelijke verhuur'. Een gemeente kan ervoor kiezen om een opkoopbescherming in te voeren om zo koopwoningen beschikbaar te houden voor mensen die er zelf in gaan wonen. Dit kan in buurten waar schaarste is aan betaalbare koopwoningen of wanneer de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur. De gemeente Utrecht heeft per 18 maart 2022 een opkoopbescherming ingevoerd voor de gehele gemeente voor woningen met een WOZ-waarde tot € 440.000. Per 1 juli 2023 is de prijsgrens van deze opkoopbescherming verhoogd naar € 587.000. Kopers van deze woningen moeten in principe zelf in de woning gaan wonen[4]. Dit geldt enkel voor de woningen die eerder in bezit waren van eigenaar-bewoners en dus niet voor voormalige huurwoningen.

De gemeente Utrecht wil vanwege deze ontwikkelingen graag inzicht in de omvang van de totale woningmarkt. Dit betreft alle aan- en verkopen van woningen in de gemeente. Verder is de ontwikkeling van het aantal transacties van eigenaar-bewoners aan investeerders van belang. Hiemee wil de gemeente met name inzicht verkrijgen in de gevolgen van het invoeren van de opkoopbescherming en in hoeverre dit ertoe heeft geleid dat investeerders in meer of mindere mate woningen hebben gekocht en in hoeverre dit meer kansen heeft gegeven aan koopstarters op de woningmarkt. Daarnaast wil de gemeente weten wat het aandeel investeerders is in de totale woningvoorraad.

2.2 Onderzoeksvragen

De gemeente Utrecht wil meer inzicht in de omvang van de totale woningmarkt, specifiek voor de periode vanaf 2018 tot en met het eerste halfjaar van 2023. Hierdoor is het mogelijk om zowel de impact van de gewijzigde overdrachtsbelasting en de invoering van de opkoopbescherming te observeren. Specifiek gelden de volgende vragen:

[3] Per 1 april 2021 zit hier een maximale koopsomeis op en geldt dit alleen voor woningen met een koopsom tot € 400.000 en per 1 januari 2023 is deze verhoogd tot € 440.000.

[4] In drie uitzonderingsgevallen moet een gemeente, ondanks de ingevoerde opkoopbescherming, toch een vergunning voor verhuur verlenen. Dit geldt bij woningen die: 1) aan familie worden verhuurd; 2) onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand; 3) tijdelijk worden verhuurd. Voor de tijdelijke verhuur geldt de voorwaarde dat de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond. Daarnaast kunnen gemeenten zelf extra uitzonderingsgevallen vaststellen.

1. Hoe is de verdeling van het bezit van de woningvoorraad op 1 januari 2018, 1 januari 2022 en 1 januari 2023 naar type eigenaar?
2. Wat zijn de aantallen woningtransacties tussen de verschillende verkopers en kopers in de gemeente Utrecht in de periode vanaf 2018 tot en met het eerste halfjaar van 2023?
3. Hoe groot is het aandeel investeerders in Utrechtse woningtransacties verkocht door eigenaar-bewoners (buy-to-let) in de periode 2018-2023? Wat is de ontwikkeling van dit aandeel per halfjaar? En aan wie verkopen eigenaar-bewoners verder?
4. In welke prijsklassen zijn investeerders vooral actief? Wat zijn de aantallen en aandelen per halfjaar voor de specifieke periode 2018-2023?
5. In welke prijsklassen kopen koopstarters en jongeren (tot 35 jaar) vooral? Wat zijn de aantallen transacties en aandelen per halfjaar voor de periode 2018-2023?
6. Hoeveel snelle verkopen (woningen die binnen 12 maanden zijn verkocht na aankoop) zijn er per kwartaal in de periode 2018-2023? Wie zijn de verkopers van deze snelle woningverkopen?

2.3 Data en definities



De basis voor het onderzoeksbestand is de Basisregistratie Kadaster (BRK). Het Kadaster registreert hierin 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 met het bijbehorende eigenarenoverzicht.

In dit onderzoek gaan we uit van transacties van bestaande woningen. Hierbij nemen we zowel aankopen van natuurlijke personen als van bedrijfsmatige rechtspersonen mee. Wij gebruiken de term investeerder om aan te duiden dat de koper van een woning niet zelf in de woning gaat wonen en minimaal 3 woningen bezit. Hierbij maken wij onderscheid tussen natuurlijke personen (particuliere investeerders) en niet-natuurlijke personen (bedrijfsmatige investeerders). Een uitgebreide beschrijving van de definities staat in bijlage 1.

De aantallen in dit rapport zijn afgerond op tientallen. Percentages worden wel berekend op de exacte waarden. Deze exacte waarden zijn in een eerdere datalevering aan de gemeente geleverd.

2.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de woningvoorraad in de gemeente Utrecht (onderzoeksvraag 1). Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingezoomd op de totale hoeveelheid woningtransacties in de gemeente Utrecht (onderzoeksvraag 2). Hoofdstuk 5 zoomt in op de verkopen door eigenaar-bewoners aan (koopstarters en) investeerders (onderzoeksvraag 3). Er wordt met name aandacht besteed aan het aandeel van investeerders en koopstarters in de verkopen door eigenaar-bewoners en de ontwikkeling van dit aandeel. In dit hoofdstuk worden specifiek de

woningtransacties toegelicht die zijn verkocht door eigenaar-bewoners. Immers, wanneer een investeerder een woning koopt van een eigenaar-bewoner wordt een woning onttrokken aan de koopmarkt. Hoofdstuk 6 gaat in op de verschillende prijsklassen waarin investeerders en jongeren vooral actief zijn (onderzoeksvraag 4 en 5). In dit hoofdstuk worden de woningtransacties onderzocht waarbij slechts één woning tegelijk wordt verhandeld. Op deze deelmarkt concurreren investeerders en eigenaar-bewoners met elkaar. Het rapport sluit af met hoofdstuk 7 waarin snelle verkopen van woningen worden onderzocht (onderzoeksvraag 6).

3 Verdeling van de woningmarkt

Dit hoofdstuk zoomt in op de woningvoorraad van Utrecht. Hier wordt gekeken naar de aandelen van investeerders en eigenaar-bewoners in de gemeente Utrecht. Er wordt gekeken naar de verdeling tussen de verschillende type eigenaren op 1 januari 2018, 1 januari 2022 en 1 januari 2023. Hiermee wil de gemeente Utrecht zien hoe het aandeel investeerders in hun woningvoorraad zich ontwikkelt.

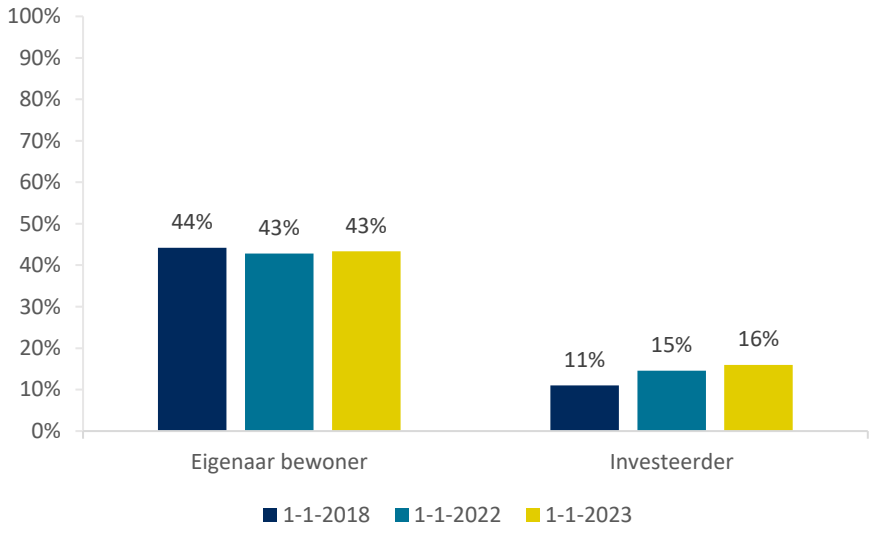
3.1 Aandeel investeerders neemt licht toe in woningvoorraad

De woningvoorraad van de gemeente Utrecht bevatte ruim 165.000 woningen op 1 januari 2023. Dit is een stijging van ongeveer 3.000 woningen ten opzichte van 1 januari 2022. Op 1 januari 2018 lag het aantal woningen in de voorraad bijna 14.500 lager dan op 1 januari 2023. In zowel 2022 als 2023 was ongeveer 43% van de woningen in handen van een eigenaar-bewoner. In absolute getallen ging dit om ongeveer 72.000 woningen in 2023 en 70.000 woningen in 2022. Dit is een lichte daling ten opzichte van 2018, toen dit aandeel ongeveer 44% was. In absolute getallen ging het om bijna 67.000 woningen op 1 januari 2018. Indien onderscheid wordt gemaakt tussen woningen die meer dan vijf jaar voor de peildatum zijn gebouwd en woningen die minder dan vijf jaar voor de peildatum zijn gebouwd, dan valt op dat het aandeel eigenaar-bewoners lager is in de *nieuwste* woningen.

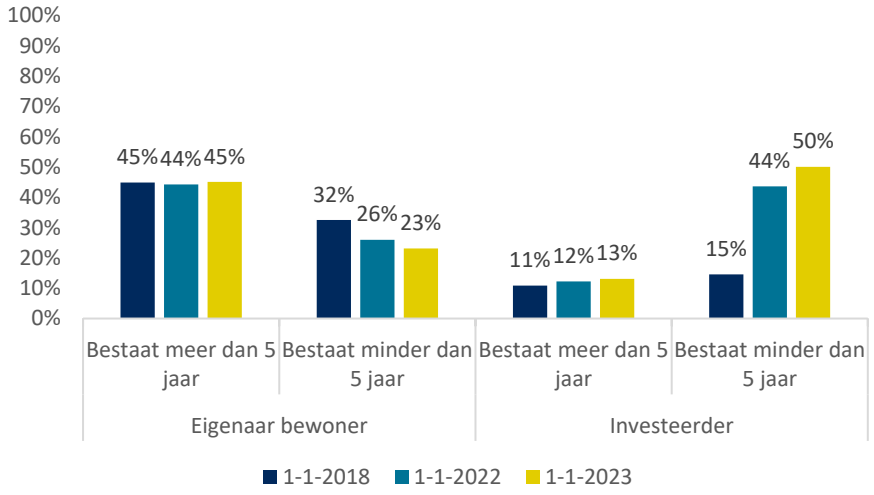
Het aandeel investeerder lag op 1 januari 2023 ruim 1 procentpunt hoger dan op 1 januari 2022 en bedroeg op 1 januari 2023 16%. In totaal waren investeerders de eigenaar van ruim 26.000 woningen in 2023, in 2022 ging dit nog om een kleine 24.000 woningen[5]. Ten opzichte van 1 januari 2018 is het aandeel investeerders toegenomen met 5 procentpunt op 1 januari 2023. Het aandeel investeerders kan op twee manieren toenemen. Enerzijds kunnen investeerders woningen kopen van eigenaar-bewoners en anderzijds kunnen investeerders woningen toevoegen aan de woningvoorraad doordat zij nieuwbouw ontwikkelen. Indien ook onderscheid wordt gemaakt tussen woningen die meer dan vijf jaar voor de peildatum zijn gebouwd en woningen die minder dan vijf jaar voor de peildatum zijn gebouwd, dan blijkt dat investeerders een groot deel van de nieuwe woningen in bezit hebben. Dit lijkt inderdaad de conclusie te staven dat het aandeel investeerders in de woningvoorraad vooral is toegenomen doordat zij veel nieuwbouw in bezit hebben.

[5] Zie bijlage voor de definitie van investeerders. Deze definitie wijkt af van de definitie die de gemeente Utrecht hanteert, waardoor de gemeentelijke data afwijken van de gegevens die vanuit het Kadaster beschikbaar zijn.

Figuur 1 Aandeel eigenaar-bewoners en investeerders in woningvoorraad gemeente Utrecht.

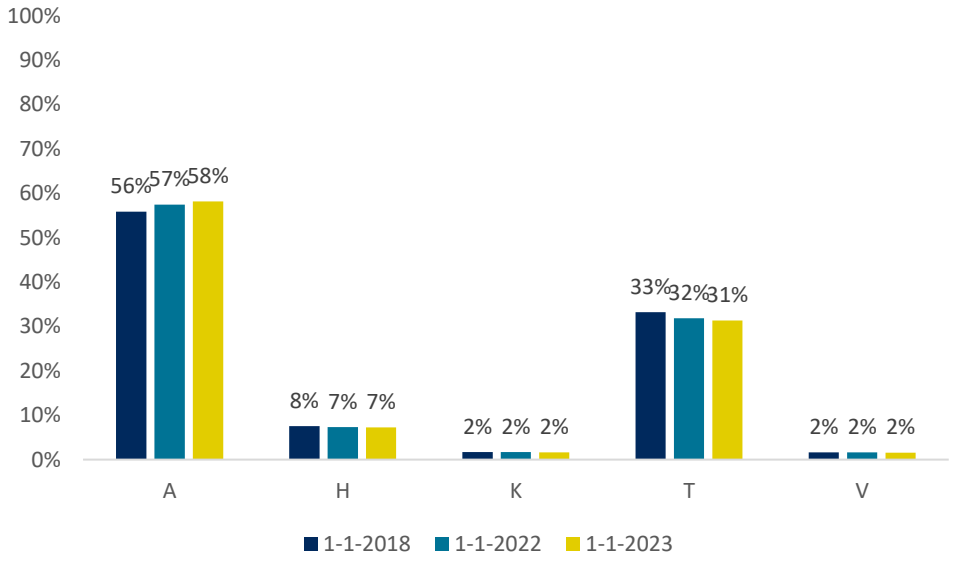


Figuur 2 Aandeel eigenaar-bewoners en investeerders in de woningvoorraad naar bouwjaar in gemeente Utrecht



De woningvoorraad in Utrecht bestond voornamelijk uit appartementen en tussenwoningen. In totaal had de gemeente Utrecht ruim 96.000 appartementen, 12.000 hoekwoningen, 3.000 twéé-onder-één-kapwoningen, 52.000 tussenwoningen en 3.000 vrijstaande woningen op 1 januari 2023. Tussen 2022 en 2023 vonden beperkte verschuivingen plaats in de samenstelling van de woningvoorraad.

Figuur 3. Aandeel woningtype in woningvoorraad gemeente Utrecht.



3.2 Woningvoorraad per wijk

De verdelingen naar type eigenaar verschilden sterk per wijk. Zo waren woningen in de wijk Vleuten-De Meern relatief vaak in bezit van eigenaar-bewoners (71% in 2023, zie tabel 1). Ook in de wijken Noordoost (54%), West en Leidsche Rijn (beide 50%) was het aandeel eigenaar-bewoners relatief groot. Ten opzichte van 2018 nam het bezit van eigenaar-bewoners toe in de wijken West, Noordwest en Vleuten de Meern. In de overige wijken nam het aandeel in bezit van eigenaar-bewoners veelal af.

Het bezit van investeerders was juist het grootst in de wijken Binnenstad (34%) en Zuidwest (22%). Investeerders bezitten in Utrecht een steeds groter aandeel van de woningvoorraad. Sinds 2018 is het aandeel investeerders in vrijwel alle wijken toegenomen ten opzichte van 2018. De sterkste toename was in de wijk Zuidwest (+9 procentpunt), gevolgd door Overvecht (+8 procentpunt) en Oost (+7 procentpunt). Ook ten opzichte van 2022 is het bezit van investeerders in veel wijken nog toegenomen. Enkel in de Binnenstad vond ten opzichte van 2022 een lichte afname plaats. De toename kan komen doordat investeerders meer woningen hebben gekocht of doordat zij middels nieuwbouw woningen hebben toegevoegd aan de woningvoorraad.

Tabel 1 Woningvoorraad op 1 januari 2018, 1 januari 2022 en 1 januari 2023 per wijk

Wijknaam	Aantal woningen			Aandeel investeerders			Aandeel eigenaar-bewoners		
	2018	2022	2023	2018	2022	2023	2018	2022	2023
Wijk 01 West	12.720	13.040	13.100	10%	11%	13%	48%	48%	50%
Wijk 02 Noordwest	20.370	21.200	21.320	11%	13%	14%	38%	38%	40%
Wijk 03 Overvecht	15.750	17.040	16.870	4%	11%	12%	20%	20%	20%
Wijk 04 Noordoost	16.960	17.420	18.130	13%	15%	18%	55%	55%	54%
Wijk 05 Oost	13.720	14.650	14.900	10%	15%	17%	42%	40%	40%
Wijk 06 Binnenstad	9.420	10.400	10.720	30%	35%	34%	32%	29%	29%
Wijk 07 Zuid	12.810	13.440	13.460	5%	7%	8%	44%	42%	42%
Wijk 08 Zuidwest	17.490	19.030	19.240	13%	21%	22%	32%	29%	31%
Wijk 09 Leidsche Rijn	13.720	17.410	18.760	12%	15%	17%	55%	51%	50%
Wijk 10 Vleuten-De Meern	17.870	18.810	18.900	8%	8%	8%	70%	71%	71%
Totaal gemeente Utrecht	150.840	162.420	165.400	11%	15%	16%	44%	43%	43%

4 Aantal woningtransacties

Dit hoofdstuk gaat in op alle woningaankopen in de gemeente Utrecht in de periode vanaf 2018 tot en met het eerste halfjaar van 2023. Dit hoofdstuk richt zich enkel op de bestaande bouw. Eerst wordt een algemeen beeld gegeven van de ontwikkeling van het aantal verhandelde woningen in de gemeente Utrecht gedurende bovenstaande periode. Vervolgens wordt gekeken naar de verschillende type verkopers en kopers per halfjaar.

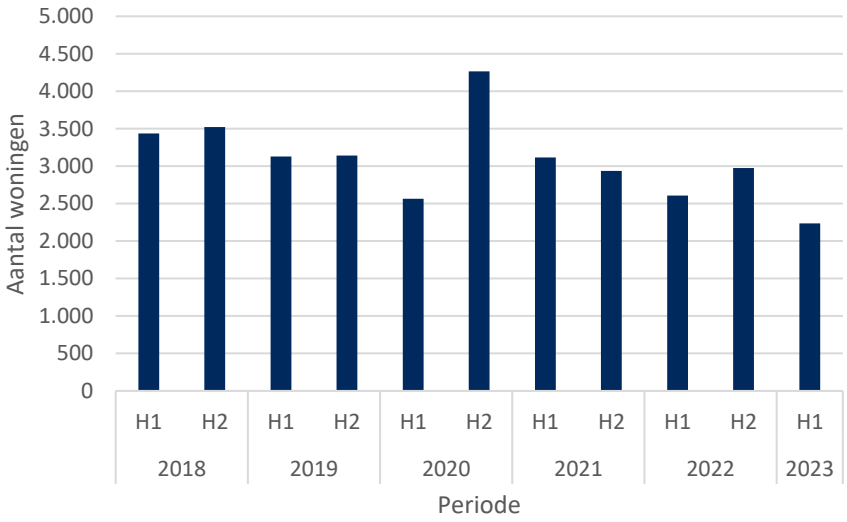
4.1 Totaal aantal woningaankopen in de gemeente Utrecht: neerwaartse lijn sinds tweede helft 2020

In de periode van het tweede halfjaar in 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023 zijn in totaal bijna 11.000 woningtransacties geregistreerd in de gemeente Utrecht. In figuur 4 is het totaal aantal verkochte woningen per halfjaar weergegeven voor de periode 2018 tot en met het eerste halfjaar van 2023. Hierin valt met name het jaar 2020 op, waarin een dip plaatsvond in het aantal transacties in het eerste halfjaar terwijl in het tweede halfjaar juist een piek plaatsvond. De dip die plaatsvond in het eerste halfjaar van 2020 is naar verwachting het gevolg van de coronapandemie. De piek in het tweede halfjaar van 2020 is naar verwachting te wijten aan de wijzigingen in de overdrachtsbelasting, die per 1 januari 2021 zijn ingevoerd. Doordat investeerders sinds 1 januari 2021 meer overdrachtsbelasting moeten betalen, kochten zij eind 2020 juist meer woningen om nog te profiteren van de ‘oude’ overdrachtsbelasting. Sindsdien nam het aantal transacties af en lag het aantal transacties in het eerste halfjaar van 2023 lager dan tijdens de dip begin 2020. In het eerste halfjaar van 2023 vonden 2.230 transacties plaats, terwijl er in het eerste halfjaar van 2020 nog 2.560 transacties plaatsvonden.

Specifiek de periode van het eerste halfjaar van 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023 is voor de gemeente Utrecht interessant, aangezien dat de periode is van ongeveer een jaar voor en een jaar na de invoering van de opkoopbescherming. Hierdoor kan het effect van de opkoopbescherming het best inzichtelijk worden gemaakt. In deze periode is het aantal transacties met ongeveer 28% gedaald: van ruim 3.100 in de eerste helft van 2021 naar ruim 2.200 in het eerste halfjaar van 2023.

De trend in Utrecht is vergelijkbaar met de G4. Ook in de G4 is in de eerste helft van 2020 een dip te zien, gevolgd door een piek in de tweede helft van 2020. Sinddien nam het aantal transacties langzaam af. Tussen het eerste halfjaar van 2021 en het eerste halfjaar van 2023 nam het aantal transacties met 30% af in de G4.

Figuur 4 Totaal aantal verkochte woningen in de gemeente Utrecht per halfjaar voor de periode 2018 t/m het eerste halfjaar van 2023.



4.2 Woningtransacties naar type verkoper en koper: eigenaar-bewoners domineren de markt

Tabel 2 geeft alle woningtransacties in de gemeente Utrecht per type koper en type verkoper weer voor de periode van het tweede halfjaar in 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023. Uit deze tabel kan afgelezen worden wie aan wie heeft verkocht. Dit toont een algemeen beeld van de totale woningmarkt in Utrecht.

Tabel 2. Het aantal woningtransacties (cijfers afgerond op tientallen) in de gemeente Utrecht vanaf het tweede halfjaar van 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023, per type koper en type verkoper.

Periode 2021 H2 t/m 2023 H1		Koper						
		Doorstromer	Koopstarter	Tweede woning	Investeerder	Woning-corporatie	Overig[3]	Totaal
Verkoper	Eigenaar-bewoner	3.050	3.440	280	310	30	60	7.170
	Tweede woning	330	510	80	120	<10	70	1.120
	Investeerder	330	410	120	670	140	320	2.000
	Woning-corporatie	60	150	<10	<10	40	<10	250
	Overig[6]	30	30	<10	60	0	100	220
	Totaal	3.800	4.550	490	1.160	220	550	10.760

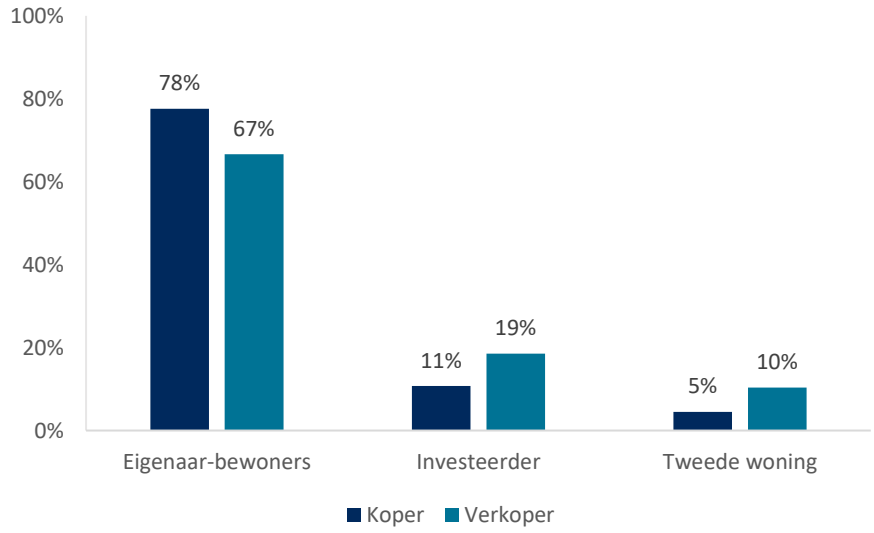
[6] Hieronder vallen woningen in het bezit van onder meer kerken, overige stichtingen en gemeenten of wanneer het niet mogelijk is om het kadastrale perceel – waarvan de eigenaar bekend is – met genoeg zekerheid te koppelen aan een woning (zie ook bijlage 1).

Eigenaar-bewoners verkochten de meeste huizen: in de periode van het tweede halfjaar 2021 tot en met het eerste halfjaar 2023 verkochten eigenaar-bewoners twee derde (67%) van alle woningen. In absolute getallen ging dit om 7.170 woningen. Na eigenaar-bewoners verkochten investeerders de meeste woningen (2.000), wat neerkomt op 19% van alle verkochte woningen. Dit wordt gevolgd door de categorie 'tweede woningen'. Ruim 10% van alle verkochte woningen in deze periode ging over de verkoop van een tweede woning[7].

Eigenaar-bewoners kochten ook de meeste woningen. In totaal kochten eigenaar-bewoners bijna 8.350 woningen, hiermee lag hun aandeel op 78% in deze periode. Koopstarters kochten meer dan doorstromers en waren verantwoordelijk voor 42% van alle aankopen. Doorstromers hadden een aandeel van 35%. Investeerders kochten in de periode van het tweede kwartaal van 2021 tot en met het eerste kwartaal van 2023 ongeveer 11% van alle verkochte woningen.

Samengevat, op de bestaande woningmarkt kochten eigenaar-bewoners meer woningen dan zij verkochten. Eigenaar-bewoners kochten 78% van alle woningen en verkochten 'slechts' 67% van alle woningen (zie figuur 5). Netto kochten zij dus meer dan dat zij verkochten. Investeerders daarentegen verkochten meer dan dat zij kochten: bij 19% van alle transacties waren zij de verkoper, terwijl zij bij 11% van alle transacties de koper waren. In de periode vanaf het eerste halfjaar van 2018 tot en met het eerste halfjaar van 2021 was het aandeel woningen dat door investeerders werd gekocht ongeveer even hoog als het aandeel dat door investeerders werd verkocht.

Figuur 5. Aandeel type koper/verkopen op totaal aantal transacties in de gemeente Utrecht voor de periode van het tweede halfjaar in 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023.



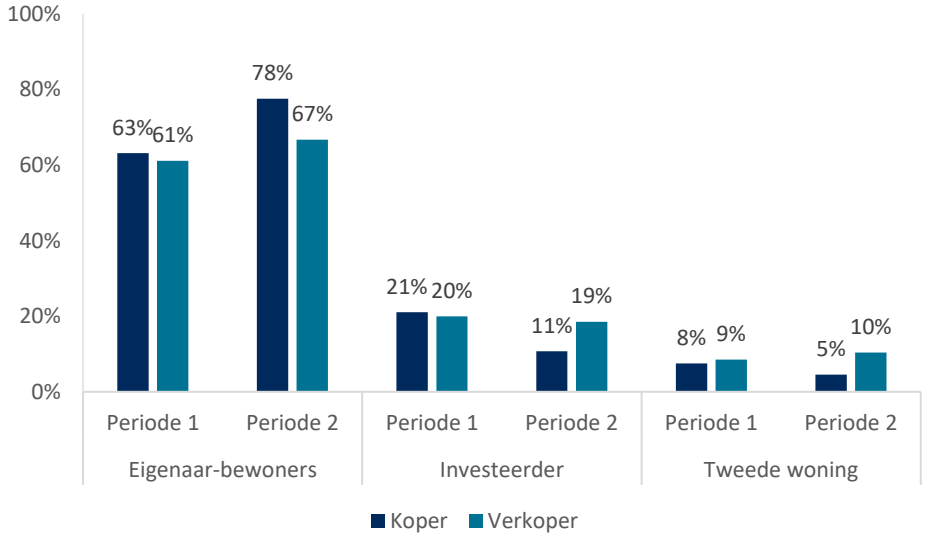
In vergelijking met de G4 werden in Utrecht relatief meer woningen gekocht door eigenaar-bewoners. In de G4 als geheel werd namelijk 66% van de woningen gekocht door eigenaar-bewoners, wat 12 procentpunt lager was dan in Utrecht. Het aandeel woningen dat werd gekocht door een investeerder was in beide vergelijkbaar (12% in G4 t.o.v. 11% in Utrecht). Het aandeel

[7] Doordat voor de indicatie tweede woning de check op wonen nog onzeker is voor het eerste halfjaar van 2023 zijn deze cijfers voorlopig. De data voor de jaren 2022 en eerder is wel definitief.

tweede woningen was daarentegen hoger in de G4 (21%) dan in Utrecht (5%). Gelet op de verkoop van woningen zijn de cijfers in Utrecht zeer vergelijkbaar met de G4 als geheel, aangezien in de G4 ongeveer 66% van de woningen werd verkocht door eigenaar-bewoners en 12% door investeerders.

Tot slot, in figuur 6 wordt de vergelijking getrokken tussen de periode 2018 tot en met het eerste halfjaar van 2021 (periode 1) en de periode van het tweede kwartaal in 2021 tot en met het eerste kwartaal in 2023 (periode 2). Hier valt af te lezen dat het aandeel eigenaar-bewoners in periode 2 verder is gestegen als het gaat om zowel de aankoop als de verkoop van woningen. Waar eigenaar-bewoners in periode 1 63% van de woningen kochten was dit in periode 2 78%. Daarnaast kochten investeerders in periode 1 nog 21% van de woningen en is dit in periode 2 gedaald naar 11%. Het aandeel van investeerders als verkoper is slechts 1% afgenomen. Ook het aantal mensen dat een tweede woning koopt is in periode 2 gedaald van 8% naar 5%. Oftewel, investeerders verkochten in periode 2 meer dan zij kochten.

Figuur 6. Aandeel type koper/verkoper op totaal aantal transacties in de gemeente Utrecht. Periode 1 = 2018 – 2021 H1, periode 2= 2021 H2 – 2023H1.



5 Buy-to-let in Utrecht

Als investeerders woningen kopen van eigenaar-bewoners om die woningen te verhuren dan wordt gesproken van buy-to-let. Dit hoofdstuk richt zich op woningtransacties waarbij eigenaar-bewoners de verkopers zijn in de periode van 2018 tot en met het eerste halfjaar van 2023 per halfjaar. Hierbij gaat het dus om bestaande bouw, nieuwbouw is in dit hoofdstuk niet meegenomen. Vervolgens wordt gekeken aan wie eigenaar-bewoners verder verkopen en van wie ze kopen.

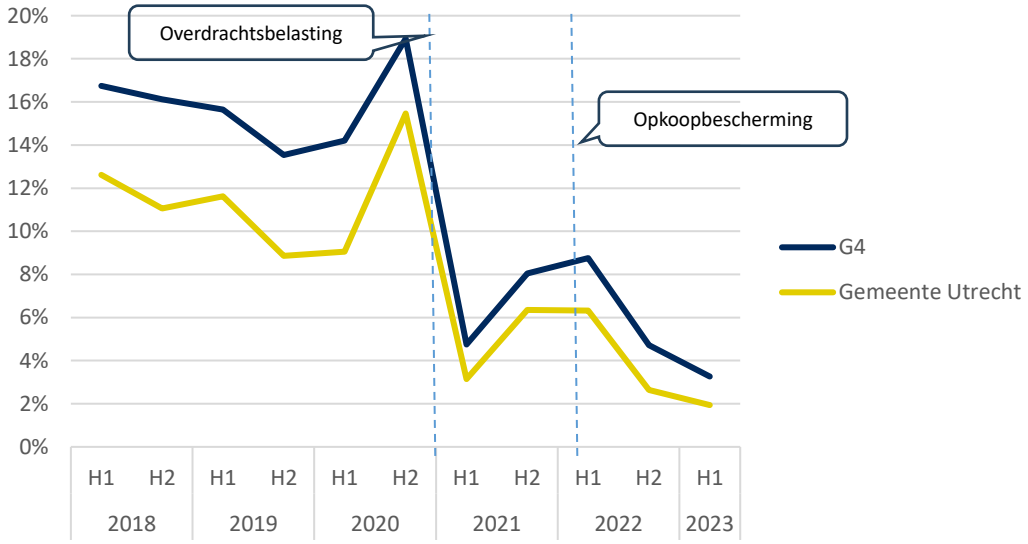
In de hele periode van het tweede halfjaar in 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023 verkochten eigenaar-bewoners 310 woningen aan investeerders van de ongeveer 7.170 woningen die zij in deze periode in totaal verkochten. Dit zijn minder woningen dan in de voorgaande jaren. In de periode van 2018 tot en met het eerste halfjaar van 2021 werden namelijk 1.460 woningen verkocht door een eigenaar-bewoner aan een investeerder van de 14.160 woningen die in deze periode in totaal werden verkocht door eigenaar-bewoners.
Ook het aandeel buy-to-let nam de laatste jaren af.
Figuur 7 geeft de ontwikkeling van het aandeel buy-to-let weer in de gemeente Utrecht over de periode 2018 – 2023. Hier valt een constante neerwaartse trend te onderscheiden sinds 2018. In de eerste helft van 2018 was nog 13% van alle woningen die werden verkocht door eigenaar-bewoners een buy-to-let transactie, terwijl dit aandeel in de eerste helft van 2023 is afgenomen tot 2%.

Rondom eind 2020 en begin 2021 is een bijzondere trend te zien. In 2020 kochten investeerders een relatief groot aandeel woningen van eigenaar-bewoners, terwijl dit begin 2021 juist relatief laag lag ten opzichte van eerdere perioden. Dit kan het gevolg zijn van de invoering van de overdrachtsbelasting. Doordat de overdrachtsbelasting voor investeerders per 1 januari 2021 werd verhoogd, hebben veel investeerders hun geplande aankopen naar voren in de tijd gehaald en al eind 2020 gerealiseerd. Koopstarters hebben hun geplande aankopen daarentegen juist uitgesteld, aangezien zij per 1 januari 2021 vrijstelling kregen van overdrachtsbelasting.

Een verdere dip in het aandeel buy-to-let is zichtbaar in het tweede halfjaar van 2022. Waar het aandeel investeerders in het eerste halfjaar van 2022 nog 6% bedroeg, daalde dit in het tweede halfjaar van 2022 tot 3%. In het eerste halfjaar van 2023 is dit nog iets verder gedaald tot 2%. Deze dalingen sinds het tweede halfjaar van 2022 zijn naar verwachting het gevolg van het invoeren van de opkoopbescherming.

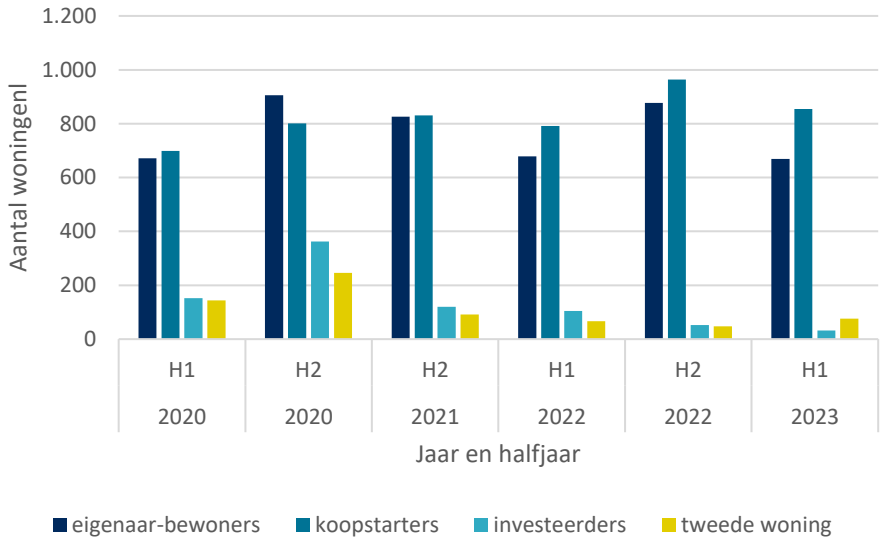
Het aandeel buy-to-let ligt in de gemeente Utrecht in alle perioden iets lager dan in de G4. Waar het aandeel in de G4 in de eerste helft van 2018 nog op 17% lag, was dit in Utrecht 13%. Dit aandeel daalde tot 3% in de G4 in de eerste helft van 2023, wat ook hoger is dan het aandeel in de gemeente Utrecht, dat toen 2% was. De trend is wel hetzelfde in de G4 als in de gemeente Utrecht. Over het algemeen neemt het aandeel buy-to-let langzaam af sinds 2018, met als uitzondering het tweede halfjaar van 2020 toen het aandeel steeg, naar verwachting als gevolg van de aanpassingen in de overdrachtsbelasting.

Figuur 7. Ontwikkeling aandeel buy-to-let in de gemeente Utrecht en de G4 over de periode 2018 – 2023.



Figuur 8 geeft de woningverkopen van eigenaar-bewoners per type koper weer. Hier is te zien dat eigenaar-bewoners hun woningen voornamelijk verkochten aan andere eigenaar-bewoners. Over de periode vanaf het tweede halfjaar van 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023 verkochten eigenaar-bewoners 3.050 woningen aan doorstromers (43%) en 3.440 woningen aan koopstarters (48%). Dus 91% van de woningen verkocht door eigenaar-bewoners werd ook weer gekocht door eigenaar-bewoners. Het aandeel woningen dat werd gekocht door een koopstarter nam de laatste jaren toe, terwijl het aandeel dat werd gekocht door een investeerder de laatste jaren afnam. Het aandeel investeerders lag in deze periode gemiddeld op 4%. Dit heeft naar verwachting te maken met de wetswijziging omtrent de overdrachtsbelasting en de ingevoerde opkoopbescherming. Uit ons onderzoek naar de opkoopbescherming in samenwerking met Erasmus Universiteit Rotterdam en de Universiteit van Amsterdam zien wij effect van deze regeling. Zo blijkt dat in gemeenten waar de opkoopbescherming is ingevoerd het aandeel aankopen door investeerders significant afneemt, terwijl het aandeel aankopen door koopstarters toeneemt.

Figuur 8 Aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoner naar type koper over het tweede halfjaar van 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023 in de gemeente Utrecht.



6 De ‘Funda-markt’

Dit hoofstuk zoomt in op de aankopen op de ‘Funda-markt’. Dit is de markt van de bestaande bouw waar één woning per transactie wordt verhandeld. Hier komen investeerders en eigenaar-bewoners elkaar tegen. Dit hoofstuk brengt de woningaankopen per type koper per prijsklasse in beeld. Specifiek wordt ingezoomd op de prijsklassen waarin investeerders, koopstarters en jongeren (tot 35 jaar) vooral actief in zijn voor de periode van het tweede halfjaar in 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023.

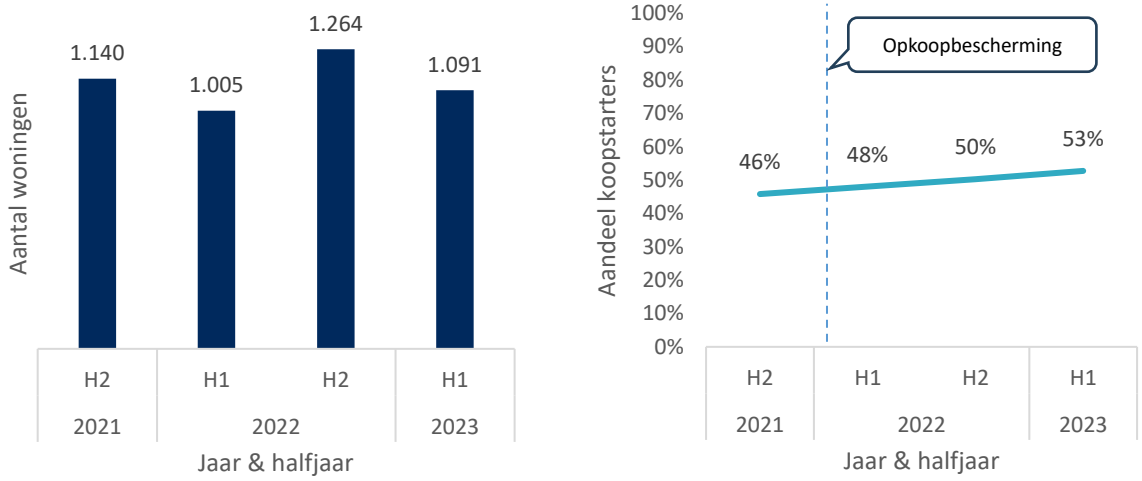
6.1 Koopstarters en prijsklassen

Deze paragraaf richt zich op de prijsklassen waarin koopstarters woningen kopen. Er wordt gekeken naar het totaal aantal aankopen van koopstarters binnen alle typen verkopers en naar het aandeel per prijsklasse.

Over de hele periode van het tweede halfjaar 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023 hebben koopstarters in totaal 4.500 woningen gekocht. Onderstaande figuur geeft het aantal en aandeel van de één-woning-transacties die door koopstarters werden gekocht. Het aandeel koopstarters is de laatste jaren toegenomen. In het tweede halfjaar van 2021 werd nog 46% van de woningen gekocht door een koopstarter en sindsdien is dit toegenomen tot 53% in het eerste halfjaar van 2023. De invoering van de opkoopbescherming in maart 2022 kan hebben bijgedragen aan de stijging van het aantal woningen dat door een koopstarter werd gekocht.

Ook in de G4 is het aandeel woningen dat werd gekocht door een koopstarter sinds de tweede helft van 2021 toegenomen. In de tweede helft van 2021 lag dit aandeel nog op 48% en dit steeg tot 59% in de eerste helft van 2023. Hiermee lag het aandeel koopstarters in de G4 wel iets hoger dan in de gemeente Utrecht. Daarnaast was de toename van het aandeel koopstarters in de G4 sterker dan in Utrecht.

Figuur 9. Absoluut en relatief aandeel gekochte woningen door koopstarters in de gemeente Utrecht.

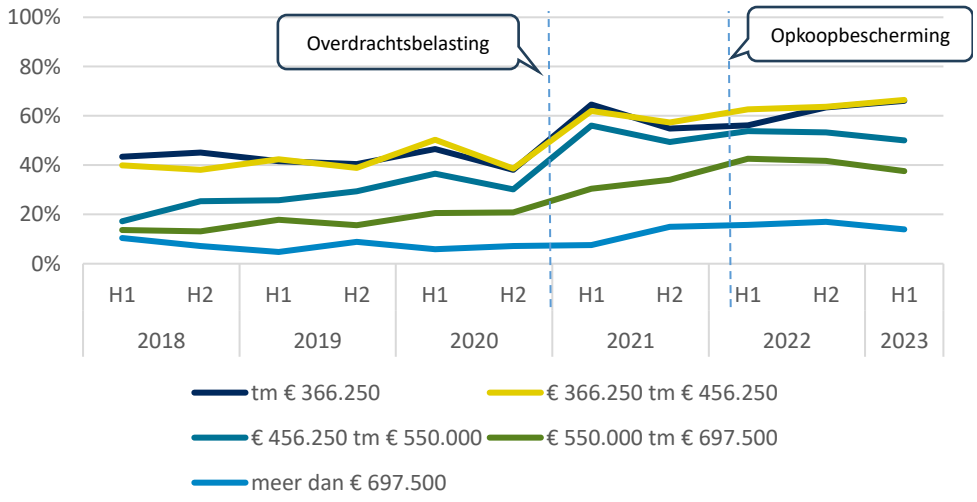


Figuur 10 geeft het aandeel koopstarters weer naar de verschillende prijsklassen. Het aandeel koopstarters is het grootst in de relatief goedkopere prijsklassen. Dit is in lijn met de verwachting, aangezien koopstarters veelal een relatief beperkter inkomen en vermogen hebben, waardoor zij ook relatief goedkopere woningen kopen dan bijvoorbeeld doorstromers.

In alle prijsklassen is het aandeel koopstarters sinds 2018 toegenomen. Hierin zijn verschillende trends te onderscheiden. Het aandeel koopstarters steeg in de prijsklassen tot € 697.500 licht tussen begin 2018 en het eerste halfjaar van 2020. In het tweede halfjaar van 2020 is een dip zichtbaar in het aandeel koopstarters in de prijsklassen tot € 550.000, waarna het aandeel koopstarters in het eerste halfjaar van 2021 juist sterk toenam. Deze ontwikkeling wordt naar verwachting veroorzaakt door de aanpassingen die per 1 januari 2021 zijn ingevoerd in de overdrachtsbelasting, waardoor koopstarters tot 35 jaar werden vrijgesteld van het betalen van overdrachtsbelasting bij woningen met een transactieprijs tot €440.000. Hierdoor hebben veel koopstarters hun geplande woningaankoop in het tweede halfjaar van 2020 uitgesteld, wat heeft geleid tot de dip in deze periode, naar het eerste halfjaar van 2021, wat een piek in deze periode als gevolg had. Bij investeerders is dit beeld juist omgekeerd; zij hebben juist veel aankopen gedaan in het tweede halfjaar van 2020 en hierop volgde een dip in het eerste halfjaar van 2021 (zie ook paragraaf 6.3).

Sinds het tweede halfjaar van 2021 is het aandeel koopstarters in vrijwel alle prijsklassen toegenomen. Met name in de prijsklassen tot € 456.250 nam het aandeel koopstarters toe en hier is in eerste halfjaar van 2023 ongeveer 66% van de kopers een koopstarter. In de prijsklassen vanaf € 456.250 lag het aandeel in het eerste halfjaar van 2023 wel weer iets lager dan in het tweede halfjaar van 2022. Tabel 3 (op de volgende pagina) geeft ter referentie ook het aantal transacties per prijsklasse weer van alle kopers samen per jaar.

Figuur 10 Aandeel koopstarters naar prijsklasse, 2018-2023H1



Tabel 3 Aantal transacties naar prijsklasse, 2018-2023H1

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 H1
Minder dan € 366.250	3.360	2.930	2.680	1.760	1.280	640
€ 366.250 - € 456.250	810	1.040	1.080	1.200	950	500
€ 456.250 - € 550.000	350	540	690	860	730	360
€ 550.000 - € 697.500	300	400	480	840	910	330
Meer dan € 697.500	220	260	370	560	740	250
Totaal	5.050	5.170	5.300	5.220	4.610	2.070

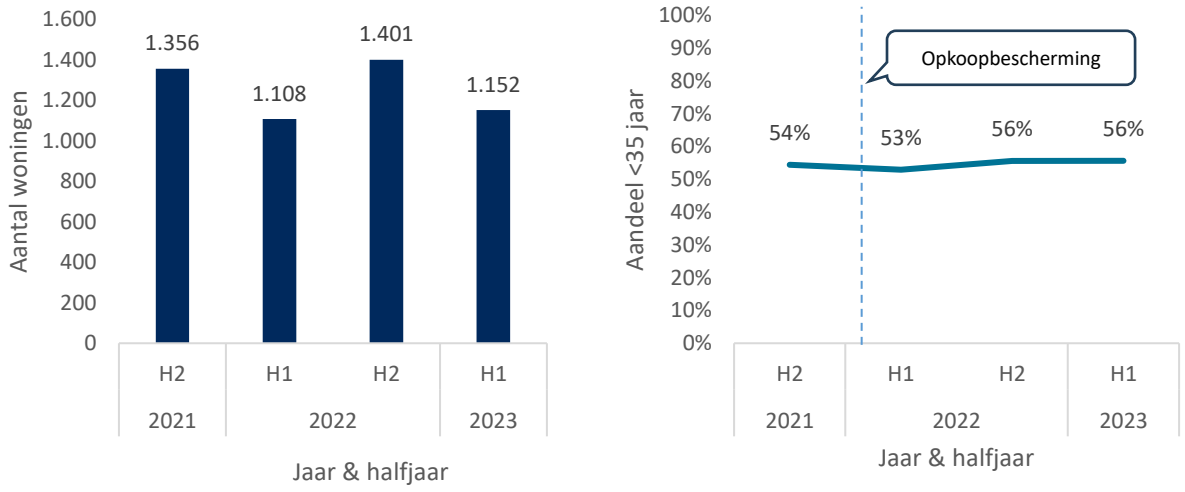
6.2 Jongeren tot 35 jaar

Deze paragraaf richt zich op de prijsklassen waarin jongeren tot 35 jaar woningen kopen. Er wordt gekeken naar het totaal aantal aankopen van deze leeftijdsklasse binnen alle typen verkopers. Vervolgens wordt ook gekeken naar het aandeel per prijsklasse. Aangezien koopstarters ook veelal jonger zijn dan 35 jaar, zit er enige overlap tussen deze paragraaf en de vorige. Dezelfde trends zullen hier dan ook in terugkomen. De reden dat hier nog specifiek wordt ingezoomd op de 35-minners is dat de vrijstelling van overdrachtsbelasting specifiek geldt voor kopers jonger dan 35 jaar, waardoor ook interessant is om te kijken welke impact dit heeft voor deze groep.

Over hele periode van het tweede halfjaar 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023 hebben jongeren tot 35 jaar in totaal 5.020 woningen gekocht. Sinds 2018 nam het aandeel jongeren langzaam toe. Begin 2018 lag het aandeel jongeren nog op 42% en sinds 2021 wordt meer dan de helft van de woningen gekocht door jongeren. In de tweede helft van 2021 lag het aandeel woningen dat werd gekocht door jongeren op 54% en dit steeg tot 56% in de eerste helft van 2023. De stijging van dit aandeel kan het gevolg zijn van het invoeren van de opkoopbescherming, wat de concurrentie van investeerders verminderde. Daarnaast spelen naar verwachting ook de aanpassingen in de overdrachtsbelasting een rol.

Ook hier is de trend in Utrecht vergelijkbaar met de G4. De afgelopen jaren nam het aandeel woningen dat door jongeren wordt gekocht in de G4 toe. Eind 2021 werd 51% van de woningen gekocht door jongeren en dit steeg tot 57% in begin 2023.

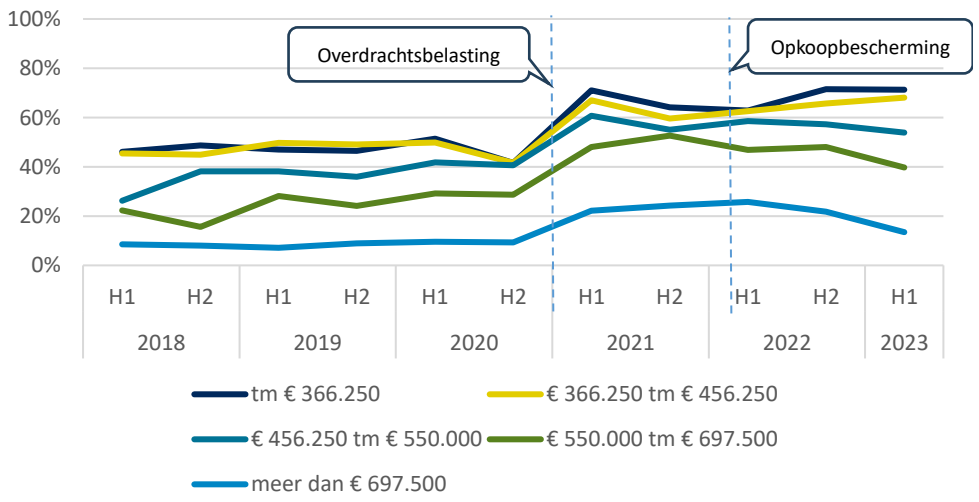
Figuur 11. Absoluut en relatief aandeel gekochte woningen door jongeren (<35 jaar) in de gemeente Utrecht.



Figuur 12 geeft het aandeel woningen weer dat wordt gekocht door 35-minners per prijsklasse. Het aandeel jongeren was het hoogst in de goedkoopste prijsklasse en het aandeel nam vervolgens per hogere prijsklasse toe.

Net als bij de koopstarters is ook bij de jongeren een dal in de tweede helft van 2020 zichtbaar, gevolgd door een piek in de eerste helft van 2021. Dit is vermoedelijk het gevolg van de aanpassingen in de overdrachtsbelasting, waardoor koopstarters jonger dan 35 jaar werden vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Sinds de tweede helft van 2021 treden verschillen op. In de prijsklassen onder € 456.250 nam het aandeel jongeren sindsdien namelijk verder toe, terwijl het aandeel jongeren juist daalde in de prijsklassen boven € 550.000. Dit kan het gevolg zijn van de aanpassingen in de overdrachtsbelasting, aangezien de vrijstelling voor jongeren enkel geldt tot een bedrag van € 440.000.

Figuur 12 Aandeel jongeren naar prijsklasse, 2018-2023H1



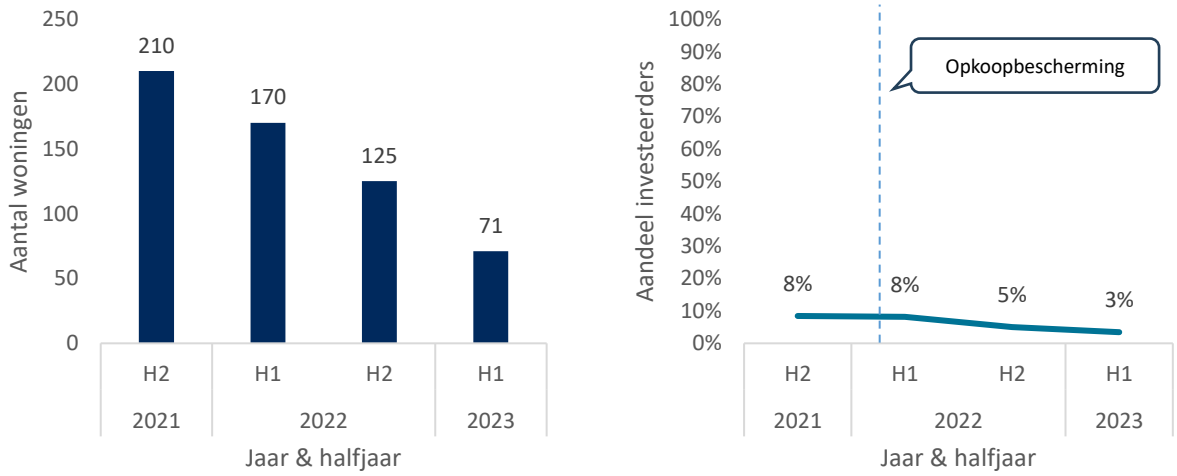
6.3 Investeerders en prijsklassen

Deze paragraaf richt zich op de prijsklassen waarin investeerders woningen kopen. Er wordt gekeken naar het totaal aantal aankopen binnen alle typen verkopers. Vervolgens wordt ook gekeken naar het aandeel per prijsklasse.

Over de hele periode van het tweede halfjaar 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023 hebben investeerders in totaal 580 woningen gekocht. In het tweede halfjaar van 2021 werd nog 8% van de woningen gekocht door een investeerder. Vervolgens is dit afgenomen 3% in het eerste halfjaar van 2023.

De dalende trend van het aandeel investeerders is ook terug te zien in de G4. In de tweede helft van 2021 werd 9% van de bestaande woningen gekocht door een investeerder. Sindsdien nam dit aandeel af tot 3% in de eerste helft van 2023.

Figuur 13. Absoluut en relatief aandeel gekochte woningen door investeerders in de gemeente Utrecht

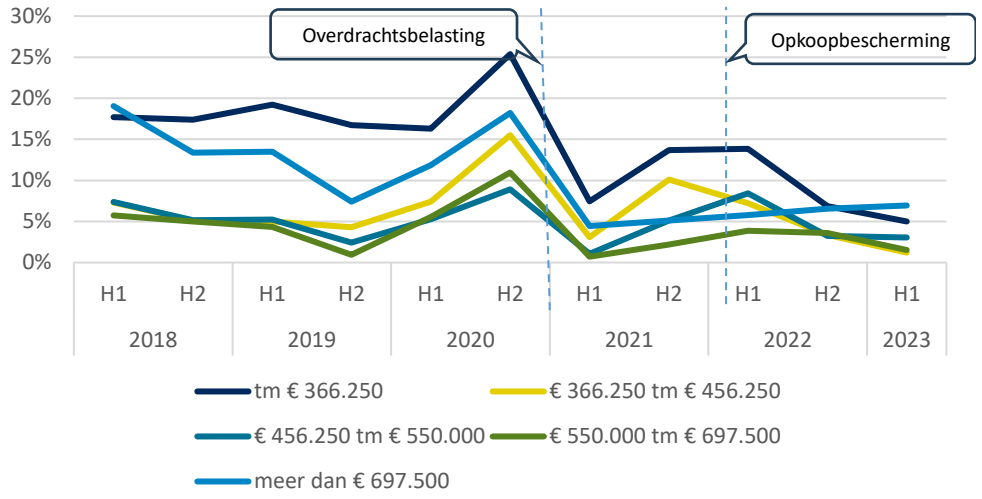


Het aandeel woningen dat wordt gekocht door investeerders daalde van 15% in het eerste halfjaar van 2018 naar 3% in het eerste halfjaar van 2023. Ook bij investeerders is een trendbreuk zichtbaar, die naar verwachting het gevolg is van de aanpassingen in de overdrachtsbelasting. Voor investeerders is deze trend echter tegengesteld aan die van koopstarters. Doordat de overdrachtsbelasting voor investeerders per 1 januari 2021 juist werd verhoogd, hebben investeerders hun geplande aankopen naar voren gehaald in de tijd. Hierdoor kochten zij in het tweede halfjaar van 2020 relatief veel woningen en lag het aandeel woningen dat werd gekocht door een investeerder relatief hoog. In het eerste halfjaar van 2021 nam hun aandeel juist sterk af. Sinds het tweede halfjaar van 2022 nam het aandeel investeerders weer langzaam af.

In bijna alle prijsklassen lag het aandeel investeerders in het eerste halfjaar van 2023 lager dan in het eerste halfjaar van 2022. In de prijsklasse tot € 366.250 was de daling het sterkst en ging deze van 14% in het eerste halfjaar van 2022 naar 5% in het eerste halfjaar van 2023. Maar ook in de

prijsklasse van € 366.250 tot € 456.250 en in de prijsklassen van € 456.250 tot € 550.000 nam het aandeel investeerders af (respectievelijk -6 procentpunt en -5 procentpunt). Deze daling van het aandeel investeerders kan het gevolg zijn van het invoeren van de opkoopbescherming binnen de gemeente Utrecht. Dit maakt het voor investeerders namelijk moeilijker om een woning te kopen om op die manier koopstarters meer kansen te geven op de woningmarkt. Dit speelt enkel in de onderste twee prijsklassen, aangezien de opkoopbescherming per 1 april 2021 alleen geldt voor woningen met een koopprijs tot € 400.000 en sinds 1 januari 2023 voor woningen tot € 440.000. Sinds de invoering van de opkoopbescherming is het aandeel investeerders in de lagere prijsklassen dan ook gedaald, terwijl het aandeel koopstarters juist toenam.

Figuur 14 Aandeel investeerders naar prijsklasse, 2018-2023H1



6.4 Concurrentie tussen investeerders en koopstarters

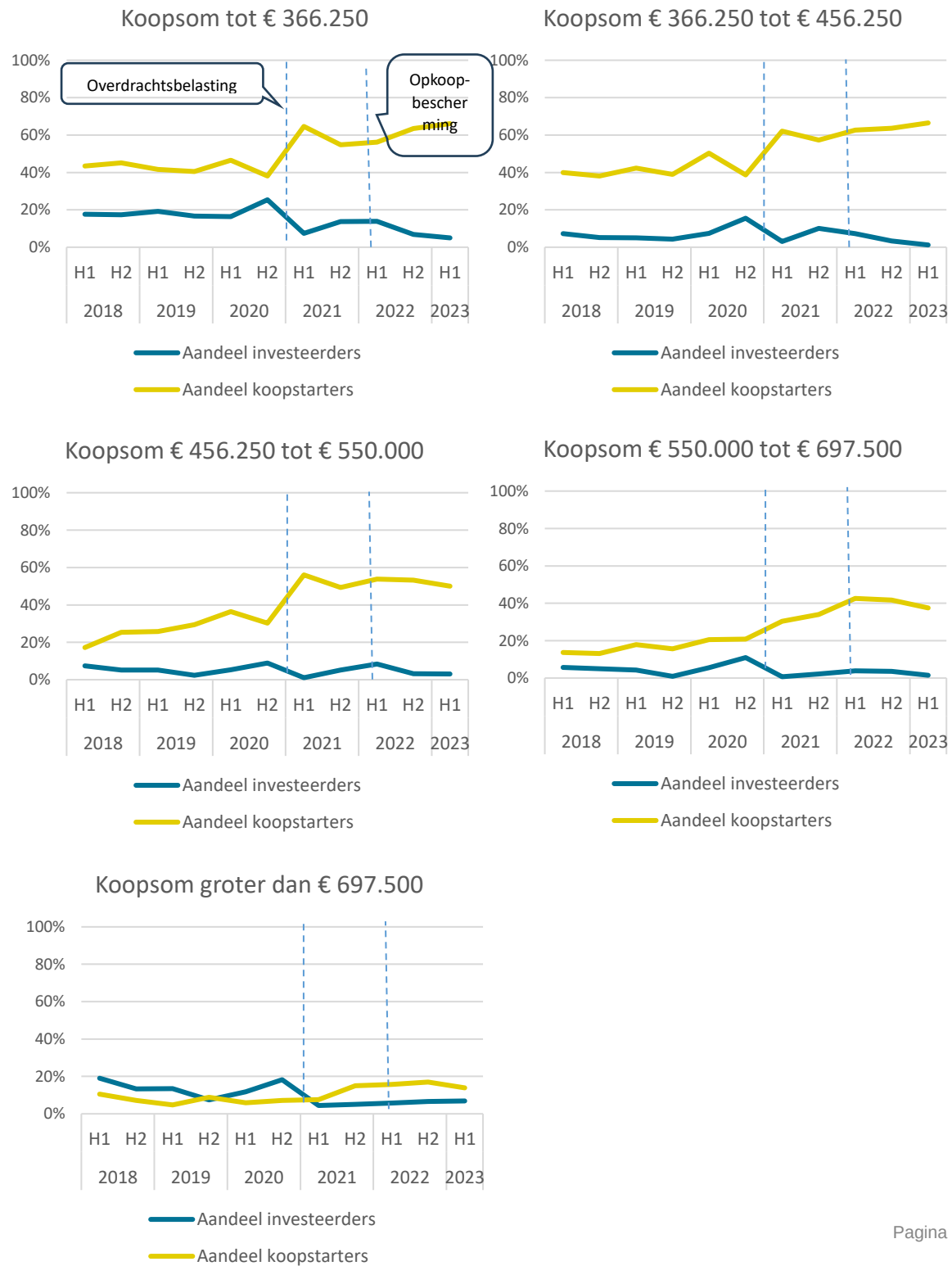
De meeste woningen in Utrecht met een transactieprijs lager dan € 550.000 werden gekocht door koopstarters. Van de woningen met een transactieprijs lager dan € 550.000 werd in het eerste halfjaar van 2023 meer dan de helft (62%) gekocht door een koopstarter tegenover slechts 3% door investeerders. In 2020 werd nog 41% van deze woningen gekocht door een koopstarter en 17% door een investeerder. Ten opzichte van eerdere jaren hebben koopstarters dus meer ruimte gekregen op de woningmarkt.

In vrijwel alle prijsklassen is dit beeld zichtbaar. Sinds 2020 nam het aandeel koopstarters het sterkst toe in de prijsklasse tot € 366.250 (+20 procentpunt) en ook in de prijsklassen van € 366.250 tot € 456.250 nam het aandeel koopstarters sterk toe (+16 procentpunt). Het aandeel investeerders daalde juist het sterkst in deze twee prijsklasse, met respectievelijk 11 procentpunt en 6 procentpunt. Deze schommelingen kunnen het gevolg zijn van de aanpassingen in de overdrachtsbelasting.

In vergelijking met het eerste halfjaar van 2022 steeg het aandeel koopstarters in het eerste halfjaar van 2023 enkel nog in de laagste prijsklassen. Met name in de prijsklasse tot € 366.250 nam het aandeel koopstarters nog toe (+10 procentpunt) en ook in de prijsklasse van € 366.250 tot € 456.250 steeg het aandeel koopstarters (+4 procentpunt). Het aandeel investeerders daalde in deze

prijsklassen juist het sterkst, met respectievelijke dalingen van 9 en 6 procentpunt. Dit kan het gevolg zijn van het invoeren van de opkoopbescherming in de gemeente, waardoor koopstarters meer kans kregen. In de hogere prijsklassen nam zowel het aandeel koopstarters als het aandeel investeerders af.

Figuur 15 Aandeel koopstarters en aandeel investeerders binnen verschillende prijsklassen in de periode 2018 tot en met het eerste halfjaar van 2023

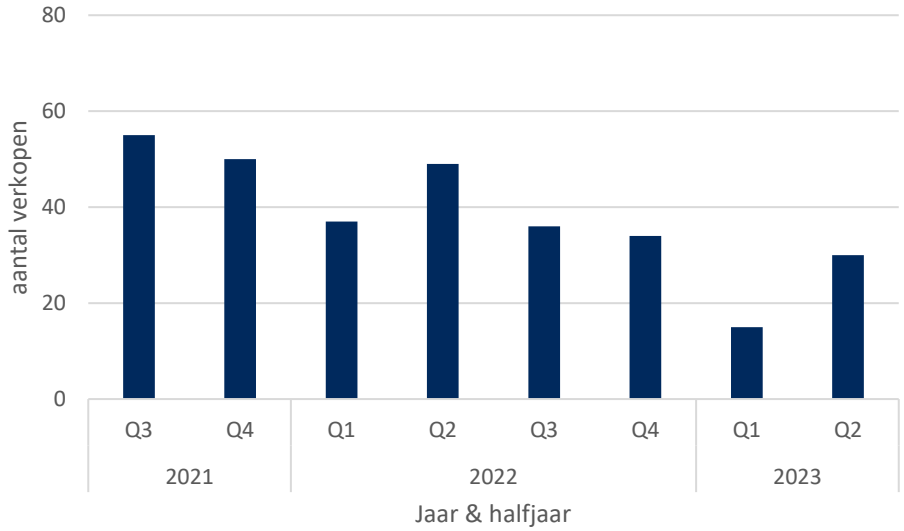


7 Snelle verkopen in Utrecht

Dit hoofdstuk richt zich op snelle verkopen in de gemeente Utrecht. Van snelle verkopen is sprake als woningen binnen 12 maanden nadat ze zijn aangekocht, weer worden verkocht. Door in te zoomen op de snelle verkopen wordt een beeld gegeven van de speculatie op de woningmarkt in de gemeente Utrecht. Eerst wordt een algemeen beeld gegeven van het aantal snelle verkopen per kwartaal over de periode vanaf het tweede halfjaar van 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023. Gezien het geringe aantal is gekozen om alle woningen die binnen 12 maanden na aankoop weer worden verkocht weer te geven. Vervolgens wordt ingezoomd op wie de verkopers zijn van deze snelle woningverkopen.

Uit figuur 16 blijkt dat het aantal snelle verkopen in de gemeente Utrecht is afgenomen in de afgelopen kwartalen. Eind 2021 vonden nog 50 snelle wonigverkopen in het derde kwartaal en 55 in het vierde kwartaal plaats en in de eerste helft van 2023 waren dit er 15 in het eerste kwartaal en 30 in het tweede kwartaal. In relatieve termen was het aantal snelle verkopen 2,8% van alle woningtransacties in de gemeente Utrecht over de hele periode vanaf het tweede halfjaar van 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023. Dit aandeel is in die periode wel gedaald. In het tweede halfjaar van 2021 was het aandeel snelle verkopen 4,2% van alle transacties. Dit daalde naar 2,8% in het tweede halfjaar van 2022 en is daarna verder gedaald naar 2,2% in het eerste halfjaar van 2023.

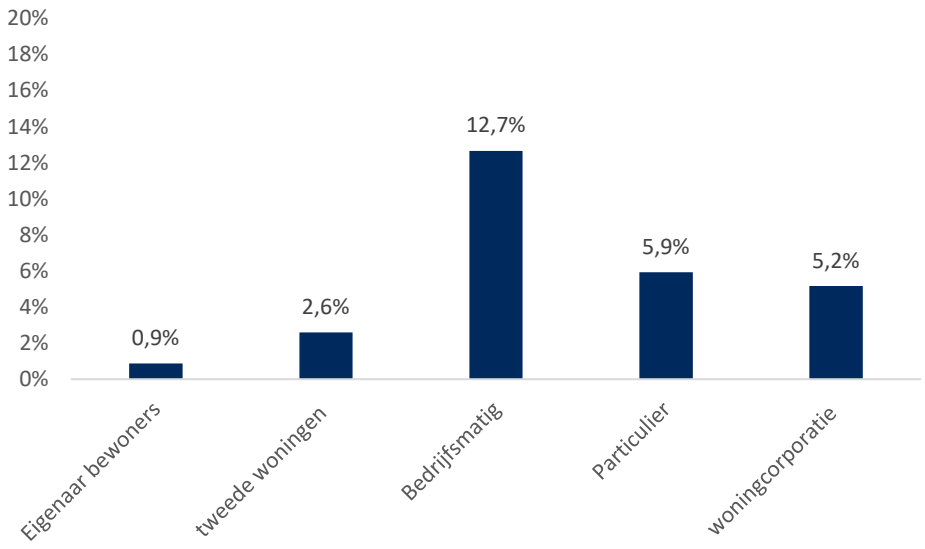
Figuur 16. Aantal snelle verkopen in de gemeente Utrecht per kwartaal vanaf Q3 2021.



Over het algemeen waren voornamelijk bedrijfsmatige investeerders verantwoordelijk voor snelle woningverkopen. In absolute getallen waren bedrijfsmatige investeerders verantwoordelijk voor 131 snelle verkopen (43%) in de periode tussen het tweede halfjaar van 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023. Eigenaar-bewoners waren verantwoordelijk voor 62 snelle verkopen (20%) en particuliere investeerders voor 57 snelle verkopen (19%) over de hele periode vanaf het tweede halfjaar van 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023.

Als ingezoomd wordt op het aandeel snelle verkopen per type verkoper naar rato van eigen aankopen dan valt op dat bedrijfsmatige investeerders relatief veel snelle verkopen hebben. Over de periode vanaf het tweede halfjaar van 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023 kochten bedrijfsmatige investeerders 1035 woningen, waarvan zij ongeveer 13% binnen 12 maanden weer verkochten. Bij particuliere investeerders en woningcorporaties lag dit aandeel lager. De eigenaar-bewoners verkochten de woning het minst vaak binnen een jaar weer door.

Figuur 17 Snelle verkopen als aandeel van totale verkopen in de periode 2021H2-2023H1



8 Bijlage 1: Definities

8.1 Woning

Een gebouw is gedefinieerd als ‘woning’ 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.

8.2 Verschil tussen koopovereenkomst en overdracht notaris

In dit rapport spreken we van een woningtransactie wanneer deze is 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.

8.3 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 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 typen eigenaren. De verschillende typen eigendom worden beschreven in tabel 8.

Tabel 4. 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 deze 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 zelf te gaan wonen. Als er meerdere particuliere verkrijgers zijn bij de betreffende woningaankoop, moeten zij allemaal 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[8]	Woning in het bezit van een particulier (NP) die in totaal twee woningen bezit en waar de persoon niet staat ingeschreven als inwonend.[9]
(3) Investeerders	Een natuurlijk persoon (particulier) die 3 of meer woningen bezit en niet in de desbetreffende woning staat ingeschreven, of een niet natuurlijk persoon (bedrijfsmatig) met woningbezit. Hierbinnen wordt onderscheid gemaakt op basis van het aantal woningen in bezit: - Investeerders met maximaal vier[10] woningen in bezit - Investeerders met 5 tot en met 9 woningen in bezit - Investeerders met 10 tot en met 99 woningen in bezit - Investeerders meer dan 100 woningen in bezit
(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 5.4 Indicatief overzicht).

8.4 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).

[8] 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).

[9] 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.

[10] Maximaal vier woningen in bezit houdt in: de woning is in bezit van een eigenaar die een particulier (NP) is met 3 of 4 woningen bezit en niet in de woning woont, of een niet natuurlijk persoon (NNP) die 1, 2, 3 of 4 woningen bezit. Particulieren (NP) met twee woningen in bezit en niet wonende in de woning vallen onder tweede woning.