FAKTON
CONSULTANCY

Fakton Consultancy B.V.
World Trade Center
22ste etage
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam

Postbus 30188
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000
project@fakton.com

Bank
NL12 RABO 0351 1590 45
KVK Rotterdam
76.68.65.07
BTW nr.
NL8607.48.364.B01

www.fakton.com

INVULLING EN EFFECTEN VAN HET INVOEREN VAN OPKOOPBESCHERMING IN DE GEMEENTE UTRECHT

Peter Vlek
Marlissa van de Kreeke
Chander Jagernath

Project code 107497

Rotterdam, 2 december 2021

FKTNO365-659035983-545

INHOUDSOPGAVE

1. Aanleiding: de gemeente Utrecht overweegt het invoeren van de regeling voor de opkoopbescherming 4
1.1. Opkoopbescherming mogelijk via huisvestingsverordening en wijziging Huisvestingswet 4
1.2. Doel van de opkoopbescherming: tijdelijke bescherming van koopstarters en kopers met een middeninkomen op markt voor betaalbare koopwoningen 4
1.3. Eisen aan en mogelijkheden voor invulling van de opkoopbescherming door de gemeente 4
1.4. Onderzoeksvraag 1: hoe moet de prijsgrens worden ingevuld en wat zijn de effecten van invoeren van de generieke opkoopbescherming? 5
1.5. Onderzoeksvraag 2: Schets de context waarbinnen de opkoopbescherming zijn plaats krijgt binnen de gehele gemeente Utrecht 5
1.6. Enkele definities 5
2. De prijsgrens voor de gehele gemeente Utrecht voor koopsommen tussen € 366.250,- en € 460.000,- 6
2.1. Prijsgrens vanuit perspectief van de doelgroep starters en middeninkomens: koopsom k.k. van € 460.000,- 6
2.2. Prijsgrens vanuit het perspectief van het weren van private beleggers: € 366.250 tot € 460.000,- 8
2.3. Effect per wijk: in Overvecht en Zuid nagenoeg alle transacties binnen prijsgrens van € 460.000,- 9
2.4. Van prijsgrens op basis koopsom k.k. naar prijsgrens op basis van WOZ-waarde peildatum 1 januari 2021: € 407.000,- 9
3. Effecten van de opkoopbescherming 10
3.1. Het effect voor de doelgroep koopstarters en middeninkomens per jaar gemiddeld ruim 300 woningen beschikbaar bij koopsom prijsgrens van € 460.000,- 10
3.2. Het effect voor verkopende eigenaar-bewoners binnen de prijsgrens: minder druk op de koopwoningmarkt dempt de prijsstijging. 11
3.3. Het effect voor private beleggers 11
3.4. Het effect op de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen: ongeveer 120 woningen per jaar niet beschikbaar als betaalbare huurwoning 12
4. De context van de opkoopbescherming in de gemeente Utrecht 13
4.1. De huidige woningvoorraad in huur- en prijsklassen 13
4.2. De huidige schaarste aan betaalbare koop- en huurwoningen 13
4.2.1. Koopwoningen: zeer lage krapte-indicator duidt op te weinig aanbod en op verkopersmarkt 13
4.2.2. Huurwoningen: aandeel particuliere huurwoningen in gemeente Utrecht is relatief hoog. Tekort aan middenhuur geschat op 11% van de huidige voorraad. 13
4.3. Eigenaren-bewoners en huurders 14
4.3.1. Zwaartepunt van aankopen door en van eigenaren-bewoners in de leeftijdscategorie van 25 tot en met 44 jaar 15
4.3.2. Huurders van particuliere huurwoningen: gewenste of niet gewenste huur 15
4.4. Trends van de afgelopen vijf jaar 16
5. De private woningbeleggers in de gemeente Utrecht 16
5.1. Welke beleggers zijn in Utrecht actief 16
5.2. Welke huren vragen beleggers voor welke woningen en wie zijn hun huurders? 16
5.3. Welke grenzen stelt een belegger aan koopsom? 17
5.4. Verkopen door beleggers, aandeel in transacties 18

5.4.1. Private beleggers verkopen ook veel woningen 18
5.4.2. Private beleggers hebben een aandeel van 10,3% in aankopen van woning van eigenaar-bewoners 18

1. Aanleiding: de gemeente Utrecht overweegt het invoeren van de regeling voor de opkoopbescherming

1.1. Opkoopbescherming mogelijk via huisvestingsverordening en wijziging Huisvestingswet

Een wijziging in de Huisvestingswet maakt het voor gemeenten mogelijk per 1 januari 2022 een opkoopbescherming in te voeren. De gemeenteraad kan via de huisvestingsverordening vergunningsplichtige woonruimten aanwijzen, die over een periode van vier jaar na levering niet verhuurd kunnen worden anders dan aan uitgezonderde personen als bloed- en aanverwanten.
Artikel 40 van de wet stelt dat een gemeenteraad deze bevoegdheid alleen kan uitoefenen voor het bestrijden van “onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving”.[1] In hetzelfde artikel wordt gesproken over regels in de verordening voor goedkope en middeldure koopwoningen. Welke koopwoningen binnen deze categorie, ook wel aangeduid als betaalbare koopwoningen, valt kan de gemeente zelf bepalen.

1.2. Doel van de opkoopbescherming: tijdelijke bescherming van koopstarters en kopers met een middeninkomen op markt voor betaalbare koopwoningen

Doel van de opkoopbescherming is om de positie van koopstarters en huishoudens met een middeninkomen te beschermen en daarmee de kans te vergroten dat deze personen een betaalbare woning kunnen kopen. De opkoopbescherming geeft de gemeente een middel om te sturen op bestaande woningen naast reeds bestaande instrumenten voor nieuwbouwwoningen.
De reden voor de opkoopbescherming is dat steeds meer woningen opgekocht worden door particuliere beleggers zoals blijkt uit onder andere onderzoeken door het Kadaster[2]. Particuliere beleggers die woningen kopen binnen de betaalbare prijscategorie, concurreren met koopstarters en middeninkomens en belemmeren aankopen door deze personen door bijvoorbeeld te overbieden of te bieden met weinig beperkende voorwaarden. De grote prijsstijgingen van de afgelopen jaren worden deels toegeschreven aan de aankopen door particuliere beleggers.

1.3. Eisen aan en mogelijkheden voor invulling van de opkoopbescherming door de gemeente

De gemeente dient haar invulling en uitvoering van de opkoopbescherming te onderbouwen: welke onevenwichtige en onrechtvaardige effecten worden bestreden en/of hoe draagt de opkoopbescherming bij aan het behoud van de leefbaarheid.
De gemeente moet aangeven tot welke prijsgrens, uitgedrukt als maximale WOZ-waarde, de opkoopbescherming geldt. De gemeente geeft daarmee aan welke woningen zij als betaalbare koopwoning aanmerken. Die prijsgrens is deels gebaseerd op de prijzen die personen in de doelgroep koopstarters en middeninkomens kunnen betalen en geeft zo aan welke personen binnen die doelgroep vallen op basis van inkomen en vermogen.

Het staat de gemeente vrij om een generieke of een naar wijk of buurt gedifferentieerde invulling aan de opkoopbescherming te geven in de vorm van aan te wijzen categorieën woonruimte, oppervlakten, prijsgrenzen en meer. De gemeente Utrecht kiest er vooralsnog voor om voor de hele gemeente een generieke invulling aan de opkoopbescherming te geven door één prijsgrens te gebruiken.

[1] Wetsvoorstel opkoopbescherming en tijdelijke verhuur, consultatiedocument
[2] Kopen om te verhuren, Kadaster, 2019

1.4. Onderzoeksvraag 1: hoe moet de prijsgrens worden ingevuld en wat zijn de effecten van invoeren van de generieke opkoopbescherming?

In dit onderzoek richten wij ons op een generieke invulling van de opkoopbescherming voor de hele gemeente Utrecht. Een invulling per wijk of per woningcategorie is geen onderwerp van dit onderzoek.

In dit onderzoek gaan we niet in op de vraag van “nut en noodzaak” van de opkoopbescherming als maatregel op zich. Ons onderzoek richt zich op de invulling van de regeling en de mogelijke effecten van toepassen van de opkoopbescherming.

De prijsgrens is de WOZ-waarde tot welke de opkoopbescherming gaat gelden. Voor het vaststellen van een prijsgrens gebruiken wij twee benaderingen.

- Een prijsgrens vanuit het perspectief van de doelgroep starters en middeninkomens: tot welke grens zijn woningen voor deze groep betaalbaar?
- Een prijsgrens vanuit het perspectief van de met een opkoopbescherming geconfronteerde particuliere belegger. Tot welke prijs kan een belegger gaan en welke deel van de aankooptransacties door beleggers wil de gemeente met een opkoopbescherming tijdelijk belemmeren of voorkomen?

Wat is het effect van de invulling en invoering van de opkoopbescherming,

- Wat is het effect voor de kopers in de doelgroep van koopstarters en middeninkomens?
- Wat is het effect voor de verkopende eigenaar-bewoners binnen de prijsgrens?
- Wat is het effect voor de private beleggers? Gaan deze beleggers in hogere prijscategorieën beleggen of in andere wijken of regio’s, wel aangeduid als het waterbedeffect?
- Wat is het effect op de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen?

1.5. Onderzoeksvraag 2: Schets de context waarbinnen de opkoopbescherming zijn plaats krijgt binnen de gehele gemeente Utrecht

Deze vraag betreft de context binnen de gemeente Utrecht.
Op hoofdlijnen gaan we hierbij in op vragen over de woningvoorraad en de bewoners in de gemeente Utrecht.

- Hoe is de huidige woningvoorraad samengesteld naar huur- en prijsklassen?
- Hoe is de groep van eigenaar-bewoners en huurders samengesteld?
- Welke trends zien we de afgelopen vijf jaar binnen de voorraad en prijsontwikkelingen?
- Is de schaarste aan betaalbare koopwoningen en betaalbare huurwoningen te kwantificeren?

Vervolgens beschrijven wij op hoofdlijnen de beleggers in woningen:

- Welk type private beleggers is actief in de gemeente Utrecht?
- Wat is het aandeel van elke van deze beleggers in de voorraad en in de aankoop- en verkooptransacties van de afgelopen jaren en wat is de trend?
- Waar concurreren beleggers met koopstarters en middeninkomens en in welke mate?
- Hoe gaan de private, of meer specifiek de particuliere, beleggers om het huurbeleid, onderhoud, huurcontracten? Is vast te stellen of en in welke mate er sprake is malafide gedrag?
- Wat zijn de grenzen voor een particuliere belegger als het gaat om koopsommen, huren, rendementen en financiering.

1.6. Enkele definities

Enkele in dit rapport en in onderliggende onderzoeken gebruikte termen vereisen en korte toelichting.

- Met de term koopstarter duiden we een huishouden aan dat voor het eerst een eigen woning aankoopt of aan wenst te kopen.

- Met de term doorstromer duiden we een huishouden aan dat eigenaar-bewoner is van een woning. Doorstromers behoren tot de doelgroep van de opkoopbescherming voor zover hun inkomen is te scharen onder de categorie middeninkomen.
- Met de term private verhuurder/beleggers duiden wij alle verhuurders aan met uitzondering van woningcorporaties. Binnen de groep private beleggers onderscheiden we de particuliere belegger: een particulier die woningen bezit en daar zelf niet woont maar verhuurt, en de bedrijfsmatige belegger: een bedrijf dat woningen bezit voor de verhuur.
- Met de termen “kopen om te verhuren” of “buy-to-let” worden de transacties aangeduid waarbij een private belegger woningen koopt van een eigenaar-bewoner om deze te verhuren. Transacties waarbij een huurwoning van de ene naar de andere belegger gaat, vallen niet onder dit begrip.

2. De prijsgrens voor de gehele gemeente Utrecht voor koopsommen tussen € 366.250,- en € 460.000,-

De prijsgrens geeft de maximum WOZ-waarde waarvoor de opkoopbescherming gaat gelden. Gegeven het voornemen om de opkoopbescherming per 1 januari 2022 in te voeren betreft het de WOZ-waarde in de beschikking 2021 met als prijspeil 1 januari 2020.
De prijsgrens moet daarom jaarlijkse opnieuw vastgesteld worden in de verordening op basis van transparante uitgangspunten.
Wij zien twee manieren om de prijsgrens te beredeneren en te onderbouwen.

- Geredeneerd vanuit het perspectief van de doelgroep is een prijsgrens van een koopsom k.k. van € 400.000,- opportuun
- Geredeneerd vanuit het perspectief van het weren van beleggers bij aankopen is, afhankelijk van de gewenste omvang van de belemmeringen een prijsgrens van een koopsom k.k. tussen € 366.250,- tot € 400.000,- opportuun.

2.1. Prijsgrens vanuit perspectief van de doelgroep starters en middeninkomens: koopsom k.k. van € 460.000,-

Voor het vaststellen van deze prijsgrens is het criterium: “Wat is betaalbaar voor de doelgroep?”. Die doelgroep is gedefinieerd als koopstarters en huishoudens met een middeninkomen.
Wij gaan ervan uit dat het ook bij koopstarters draait om huishoudens uit de groep van middeninkomens. Uit de gegevens van het Kadaster[3] blijkt dat er in de periode 2018 tot en met de eerste helft van 2021 een aanzienlijk aantal aankopen door koopstarters in de prijscategorie met koopsommen boven de € 366.250[4] plaatsvond,

Aankooptransacties door koopstarters						
	Koopsom					
Periode	tm 366.250	366.250 tm 456.250	456.250 tm 550.000	550.000 tm 697.500	meer dan 697.500	Totaal
2018H1	632	118	22	13	11	796
2018H2	744	160	53	20	9	986
2019H1	574	190	53	27	7	851
2019H2	610	213	99	33	9	964
2020H1	542	218	93	38	9	900
2020H2	571	245	117	52	15	1.000
2021H1	632	362	245	107	19	1.365
Totaal	**4.305**	**1.506**	**682**	**290**	**79**	**6.862**
Gemiddeld per jaar	1.230	430	195	83	23	1.961
Aandeel	62,7%	21,9%	9,9%	4,2%	1,2%	100,0%
Bron: tabellen boek Kadaster, bewerking Fakton						

[3] Tabellenboek kadaster 2021, Kadaster
[4] Wij maken gebruik van het tabellenboek van het Kadaster waarin het Kadaster twee categorieën prijsklassen hanteert. Ons is niet duidelijk waarop het Kadaster de grenzen van de prijsklassen baseert en wij volstaan in dit rapport met het gebruiken van de gegeven prijsklassen.

gemiddeld ongeveer 730 per jaar, ongeveer 37% van het totaal aantal aankopen door koopstarters. Bijna 85% van alle aankopen door koopstarters hebben een koopsom onder de € 456.250,-. Transacties met hogere koopsommen maken 15% uit van de transacties. Wij veronderstellen dat aankopen in deze hogere prijsklassen zijn gedaan door koopstarters met een hoger inkomen dan het middeninkomens óf koopstarters die toegang hebben tot extra vermogen uit eigen middelen en/of door steun van familieleden.

- Wij definiëren een middeninkomen huishouden als een huishouden met een bruto-inkomen van minimaal 1,5 keer modaal en maximaal 2 keer modaal.
- Het modale inkomen 2021 is € 36.500,-. Het huishoudinkomen ligt dan tussen de circa € 55.000,- en € 73.000,- bruto per jaar.
- De maximale hypotheek die een huishouden van 2 keer modaal kan krijgen is ongeveer € 385.000,-.
- Dit is ruim boven de NHG-grens die in 2022 € 355.000,- zal bedragen.
- Wij veronderstellen dat het huishouden van koopstarters over maximaal € 15.000,- eigen middelen beschikt. De maximaal koopsom k.k. is dan € 400.000,-.
- De groep doorstromers met een middeninkomen die ook tot de doelgroep hoort heeft naar alle waarschijnlijkheid een aanzienlijke overwaarde op de huidige woning. Over de overwaarde zijn geen publieke gegevens beschikbaar. De Hypotheker publiceerde op 29 april van dit jaar schatting van de gemiddelde overwaarde per generatie[5]. Voor de leeftijdsgroep onder de 25 jaar is de gemiddelde overwaarde € 37.200,-. Voor de groep tussen 25 en 35 jaar is de overwaarde € 55.300,- en voor de groep tussen den 35 en 45 is de gemiddelde overwaarde € 63.900,-.
  Wij schatten dat een doorstromer huishouden met een middeninkomen gemiddeld ongeveer € 60.000,- overwaarde heeft en daarom een maximale koopsom k.k. van € 460.000,-, dat is € 60.000,- meer dan een gemiddelde koopstarter.

Met een prijsgrens op basis van de koopsom k.k. van € 460.000,- wordt ruim 85% van de aankopen door koopstarters beschermd. Hoe groot de bescherming is voor aankopen door doorstromers met een middeninkomen is niet af te leiden uit de gegevens van het Kadaster maar het aandeel zal iets onder de 85% liggen.

Vanuit het perspectief van de doelgroep koopstarters en doorstromers met een middeninkomen achten wij een prijsgrens van een koopsom k.k. van € 460.000,- opportuun.

[5] "Dit is de gemiddelde overwaarde per generatie", de Hypotheker, 29 april 2021.
Zie: Dit is de gemiddelde overwaarde per generatie (hypotheker.nl)

2.2. Prijsgrens vanuit het perspectief van het weren van private beleggers: € 366.250 tot € 460.000,-

Een tweede benadering voor het bepalen van de prijsgrens is uit te gaan van het reduceren van de aankopen door private beleggers in bepaalde prijscategorieën van woningen. Uit de gegevens van het Kadaster blijkt dat private beleggers het meest actief zijn in de aankoop van woningen met een koopsom van maximaal € 366.250,- met gemiddelde 305 transacties per jaar. Dat is ongeveer een kwart van de transacties door koopstarters in die prijsklasse: 1.230 per jaar. In de volgende prijsklasse tot € 456.250,- is met gemiddeld 43 per jaar het aantal transacties aanmerkelijk lager.

Aankooptransacties: aankopen door private beleggers van eigenaar-bewoner						
	Koopsom					
Periode	tm 366.250	366.250 tm 456.250	456.250 tm 550.000	550.000 tm 697.500	meer dan 697.500	Totaal
2018H1	182	13	8	2	10	215
2018H2	182	16	8	2	2	210
2019H1	177	15	7	7	9	215
2019H2	153	14	5	2	10	184
2020H1	106	17	11	5	8	147
2020H2	218	64	23	16	18	339
2021H1	50	13	2	6	11	82
Totaal	**1.068**	**152**	**64**	**40**	**68**	**1.392**
Gemiddeld per jaar	305	43	18	11	19	398
Aandeel	76,7%	10,9%	4,6%	2,9%	4,9%	
Bron: tabellen boek Kadaster, bewerking Fakton						

Aankooptransacties: aankopen door private beleggers van eigenaar-bewoner							
	Koopsom						
Periode	tm 180 dzd	180 tm 250 dzd	250 tm 280 dzd	280 tm 310 dzd	310 tm 400 dzd	vanaf 400 dzd	Totaal
2018H1	39	75	32	12	25	21	204
2018H2	23	63	30	27	35	24	202
2019H1	16	65	42	25	34	24	206
2019H2	6	49	40	31	40	18	184
2020H1	5	32	23	14	35	33	142
2020H2	3	39	47	51	105	94	339
2021H1	1	9	8	6	22	23	69
Totaal	**93**	**332**	**222**	**166**	**296**	**237**	**1.346**
Gemiddeld per jaar	27	95	63	47	85	68	385
Aandeel	6,9%	24,7%	16,5%	12,3%	22,0%	17,6%	
Bron: tabellen boek Kadaster, bewerking Fakton							

Bij een andere indeling in koopsommen is het beeld iets anders: bijna 83% van de aankopen door private beleggers vallen in de prijsklassen tot maximaal € 400.000,-. Een prijsgrens van € 460.000,- voor de opkoopbescherming belemmert in dit geval minstens 80% van de aankopen door private beleggers.

Een prijsgrens op basis van een maximum koopsom k.k. van € 460.000,- belemmert ruim 87% van de aankopen door private beleggers. De vraag is of een zo grote belemmering gewenst is. Bij een prijsgrens van € 366.250,- wordt ongeveer driekwart van aankopen door private beleggers geweerd of althans vergunning plichtig. Bij een grens van € 550.000,- wordt 92% van deze aankopen belemmerd.

2.3. Effect per wijk: in Overvecht en Zuid nagenoeg alle transacties binnen prijsgrens van € 460.000,-

Hoewel een detailonderzoek per wijk geen deel uitmaakt van dit onderzoek, laten we in deze paragraaf zien hoe een prijsgrens van € 460.000,- uitwerkt per wijk: welke transacties van de afgelopen drie en een halve jaar vallen binnen deze prijsgrens?

Aankooptransacties: aankopen door private beleggers van eigenaar-bewoner per wijk
Periode 2018 tot en met 1ste helft 2021

Wijk	Koopsom tm 366.250	366.250 tm 456.250	456.250 tm 550.000	550.000 tm 697.500	meer dan 697.500	Totaal
Wijk 01 West	96	20	4	3	1	124
Wijk 02 Noordwest	208	19	6	1	3	237
Wijk 03 Overvecht	86	1	-	2	-	89
Wijk 04 Noordoost	105	24	18	11	10	168
Wijk 05 Oost	85	25	13	3	24	150
Wijk 06 Binnenstad	53	25	14	13	21	126
Wijk 07 Zuid	83	7	2	-	-	92
Wijk 08 Zuidwest	267	15	3	3	2	290
Wijk 09 Leidsche Rijn	55	12	3	2	4	76
Wijk 10 Vleuten-De Meern	30	4	1	3	5	43
Totaal	**1.068**	**152**	**64**	**41**	**70**	**1.395**

Bron: tabellen boek Kadaster, bewerking Fakton

In de wijken Overvecht en Zuid vallen nagenoeg alle transacties binnen de prijsgrens van € 460.000,-. In deze wijken vonden over de hele afgelopen 3,5 jaar slechts 2 transacties plaats met een koopsom boven dit bedrag. Voor de wijken Noordoost, Oost en de Binnenstad is het beeld anders: in die wijken is het aandeel van transacties met een koopsom boven de € 460.000,- groot. Dit beeld wordt bevestigd als we de transacties weergeven met een andere indeling in prijsklassen.

2.4. Van prijsgrens op basis koopsom k.k. naar prijsgrens op basis van WOZ-waarde peildatum 1 januari 2021: € 407.000,-

De prijsgrens van € 460.000,- betreft een grens voor de koopsom kosten koper. De gewijzigde wet heeft het echter niet over de koopsom, maar over de WOZ-waarde als prijsgrens. De vraag is dan hoe een koopsom k.k. zich verhoudt tot een WOZ-waarde. Het volgende is daarbij van belang:

- De WOZ-waarde staat in een beschikking met een datum. De in de beschikking vermelde WOZ-waarde het als waardepeildatum 1 januari van het jaar voor het jaar van de beschikking. Zo is de waarde in een beschikking 2021 de WOZ-waarde op 1 januari 2021, in een beschikking van 2021 is dat 1 januari 2020.
- Als de regeling per 1 januari 2022 wordt ingevoerd dan zijn wellicht nog niet alle beschikkingen 2022 beschikbaar.
- De vraag is dan welke WOZ-waarde expliciet in de huisvestingsverordening wordt opgenomen: de WOZ-waarde prijspeil 1 januari 2021 of de WOZ-waarde prijspeil 1 januari 2020. Wij rekenen beide gevallen door.
- De koopsomgrens moet vertaald worden in een WOZ-waarde een half jaar of anderhalf jaar eerder op basis van een prijsstijging in die periode. Daarvoor gebruiken wij de Prijsindex Bestaande Koopwoningen voor de gemeente Utrecht[6].

[6] CBS, Prijsindex Bestaande Koopwoningen gemeente Utrecht
Zie: StatLine - Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2015=100, regio (cbs.nl)

In onderstaande tabel werken wij die berekening uit.

Berekening prijsgrens WOZ-waarde op basis prijsgrens koopsom k.k.				
Prijsindex primo 3de kwartaal 2021	185			
Prijsgrens koopsom k.k.	460.000			
		Ontwikkeling prijs naar primo Q3-2021	**Prijsgrens WOZ-waarde**	**Beschikking**
Prijsindex primo 2021	163	13,0%	406.923	2022
Prijsindex primo 2020	149	23,6%	372.037	2021
Bron prijsindex: CBS Prijsindex Bestaande Koopwoningen gemeente Utrecht				

- In de periode primo 2021 tot primo derde kwartaal 2021 stegen de prijzen met 13,0% (van een index van 163 naar een prijsindex van 185).
- In de periode primo 2020 tot primo derde kwartaal 2021 stegen de prijzen met 23,6% (van een index van 149 naar een prijsindex van 185).
- Gebruikmakend van die prijsontwikkeling vertaalt een prijsgrens van € 460.000,- koopsom k.k. zich naar een WOZ-waarde grens van afgerond € 407.000,- op basis van beschikking 2022 en afgerond € 373.000,- op basis van een beschikking WOZ van 2021.
- Wij gaan ervan uit dat de beschikking 2022 als norm wordt gebruikt.

De opportune prijsgrens van een koopsom k.k. van € 460.000,- is uitgedrukt in de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2021 gelijk aan € 407.000,-.

3. Effecten van de opkoopbescherming

Een opkoopbescherming voor bestaande woningen bestaat nog niet in Nederland. Gegevens om een adequate voorspelling van de effecten te doen ontbreken. Wel zijn de effecten deels te beredeneren en ook op hoog niveau uitgewerkt in de antwoorden bij de zeven vragen uit het integraal afwegingskader (IAK)[7] bij het wetsvoorstel voor de opkoopscherming.

3.1. Het effect voor de doelgroep koopstarters en middeninkomens per jaar gemiddeld ruim 300 woningen beschikbaar bij koopsom prijsgrens van € 460.000,-

Op basis van transacties in de periode 2018 tot en met de tweede helft van 2021 zouden bij een prijsgrens € 460.000,- in totaal 1.220 aankopen door private beleggers mogelijk niet plaatsvinden vanwege de vergunningplicht en de belemmering op verhuur. Per jaar zijn dan potentieel 350 woningen beschikbaar voor aankoop door de doelgroep.

Het is niet te voorspellen welk effect de opkoopbescherming heeft op de praktijk van overbieden. Private beleggers heb een aandeel van een kleine 10% in de transacties. In 90% van de gevallen is de verkrijger een doorstromer of koopstarter. Deze groep draagt als gevolg van fiscale voordelen en de lage rente, ook bij aan overbieden.

[7] Beantwoording van de 7 vragen uit het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK) bij wetsvoorstel van 15 mei 2020 over opkoopbescherming

3.2. Het effect voor verkopende eigenaar-bewoners binnen de prijsgrens: minder druk op de koopwoningmarkt dempt de prijsstijging.

Omdat private beleggers als gevolg van de opkoopbescherming wegvallen als koper van woningen van eigenaar-bewoners zal de prijsdruk op dit deel van de woningmarkt enigszins afnemen. Dat heeft een dempend effect op de prijsstijgingen binnen deze categorie koopwoningen, maar dat effect zal zeer klein zijn.
Prijsstijgingen zijn vooral het gevolg van de lage rente op hypotheken en maar deels door de spanning tussen vraag en aanbod.

3.3. Het effect voor private beleggers

Private beleggers krijgen bij een opkoopbescherming met een prijsgrens van koopsom k.k. € 460.000,- alleen toegang zonder vergunningplicht tot woningen met een koopsom van € 460.000,- of hoger. Boven op die koopsom komen de transactiekosten met minimaal 8% voor de overdrachtsbelasting. Uitgaand van 10% transactiekosten is de totale investering voor de belegger dan € 506.000,-.

Bij een Bruto Aanvangsrendement (BAR)[8] eis van 5% door de belegger moet die investering een jaarhuur van € 25.300,- dat is ruim € 2.100,- per maand op brengen. Dat komt de huidige gemiddelde markthuur van bijna € 19,- per m² gbo neer op een woning van bijna 110 m² gbo. De huidige VON-prijzen per m² maken het vrijwel onmogelijk een woning van die omvang tegen de veronderstelde koopsom aan te kopen.

Bij een lager BAR wordt een aankoop meer haalbaar. Bij een BAR van 4% moet een woning met een investering van € 506.000,- een bruto jaarhuur van € 20.240,- opbrengen, dat is een maandhuur van ongeveer € 1.690,-. Bij de gemiddelde huur resulteert dat in een woning van 90 m² gbo. Een belegger is dan in staat om € 5.000,- per m² gbo betalen. De totale koopsom k.k. is dan € 450.000,- k.k.. Dat is binnen de huidige markt net haalbaar. Hoe lager het BAR, hoe hoger de investering die een belegger kan doen. Echter is er wel een minimum BAR die een belegger hanteert. Wij schatten in dat het scherpste BAR in de gemeente Utrecht op de beste locaties uitkomt op 3,75%. Het BAR is niet één-op-één te vergelijken met bijvoorbeeld een spaarrente. Een belegger heeft namelijk nog financiële verplichtingen, zoals onderhoud, beheer en zakelijke lasten.

Wij verwachten dat het gros van de beleggers hun rendementseis niet lager stelt dan de 3,75% in de gemeente Utrecht. Een lager BAR dan 3,75% kan alleen uit als een belegger een exorbitant hoge huur vraagt, waarmee hij alsnog zijn lasten kan dekken. Wij verwachten dat dit de minder bonafide verhuurders zijn of beleggers die inzetten op het verkameren van woningen, waardoor de totale huursom hoger wordt.

Ons werd verteld dat makelaars tegenover medewerkers van uw gemeente spraken over een BAR van 2,0% als ondergrens. Zo'n BAR is niet haalbaar in een exploitatiemodel: alleen onderhoud, beheer en zakelijke lasten slokken meer dan 2% op. Aankopen tegen die BAR zijn alleen mogelijk bij speculatie op snelle waardeontwikkeling en snelle doorverkoop.
Een koper die daarop inzet heeft minder of geen interesse in het directe rendement van de woning, de netto huurinkomsten. Deze belegger accepteert dat hij net rondkomt met de periodieke lasten of accepteert een verlies, omdat hij hoopt dit meer dan goed te kunnen maken met de waardeontwikkeling van de woning als hij snel of mogelijk over een aantal jaren verkoopt.

[8] Het Bruto Aanvangsrendement (BAR) is de verhouding tussen de jaarhuur en de investering uitgedrukt als een percentage. Een investering van € 200.000,- bij een jaarhuur van € 10.000,- geeft een BAR van 5%. Belangrijk is dat hier gaat om de investering. Dat iets anders dan de koopsom k.k. Voor een belegger bestaat de investering uit de koopsom én de transactiekosten en eventueel andere kosten.

De private belegger heeft dus nog enige mogelijkheid huurwoningen aan te kopen, maar die vallen dan wel binnen de categorie dure huur in de vrije sector. Het aankooppotentieel is uiteraard wel aanmerkelijk kleiner. Het ligt voor de hand dat private, en dan vooral kleine particuliere beleggers, hun aankoopbeleid gaan richten op duurdere wijken waar hogere huren gelden of dat zij in andere regio's gaan aankopen. De behoefte aan woningbeleggingen blijft gegeven de lage (spaar)rente immers groot.

Voor het overige zijn voorspellingen over het gedrag van beleggers speculatief:

- Gaan bepaalde beleggers de regels omzeilen door gebruik te maken huur door familieleden gedurende de vierjarige periode van bescherming?
- De opkoopbescherming is geen verbod op aankoop. Vraag is in hoeverre beleggers speculatief gaan handelen door aan te kopen en dan weer te verkopen, eventueel na een kleine ingreep, om zo een indirect rendement uit waardestijging te toucheren. Dit is hoogst onwaarschijnlijk, omdat beleggers geen speculanten zijn en juist belang hebben bij langdurige bezit in combinatie met huuropbrengsten.

3.4. Het effect op de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen: ongeveer 120 woningen per jaar niet beschikbaar als betaalbare huurwoning

De keerzijde van een potentieel van bijna 350 woningen per jaar voor koopstarters is dat deze woningen niet op de huurmarkt en dus ook niet op de middenhuurmarkt terecht komen. Dit zijn dus maximaal 350 woningen per jaar minder in de middenhuur categorie.

In dit aantal brengen wij verfijning aan via de volgende redenering:

- Een betaalbare huurwoning heeft maximaal een huur van € 1.004,- per maand.
- Voor een betaalbare huurwoning hanteert een belegger een BAR van minstens 5%.
- Bij combinatie van deze huur en BAR kan een belegger maximaal € 241.000,- investeren. Na aftrek van 10% kosten koper is de maximaal koopsom k.k. gelijk aan € 219.000,-
- In de periode 2018 tot en met de eerste helft 2021 kochten private beleggers in totaal 425 woningen van eigenaar-bewoners met een koopsom onder de € 250.000,- (zie tabel paragraaf 2.2)
- Gemiddeld per jaar zijn dat 120 woningen.

Wij schatten dat de opkoopbescherming als gevolg heeft dat gemiddeld per jaar 120 woningen niet beschikbaar komen als betaalbare huurwoning.

4. De context van de opkoopbescherming in de gemeente Utrecht

4.1. De huidige woningvoorraad in huur- en prijsklassen

De gemeente Utrecht heeft ongeveer 160.000 woningen. Ongeveer 45% van deze woningen is in eigendom van de bewoner of in gebruik als tweede woning. Ongeveer 32% is in bezit van een woningcorporatie of een andere instelling. 22% van de woningen in Utrecht is in eigendom van bedrijven, particulieren en beleggers.

Als wij kijken naar de koop- en huurwoningvoorraad van gemeente Utrecht in 2020, dan zien wij dat het gedeelte sociale huur het grootst is met ongeveer een derde van de woningen. Dit prijssegment wordt opgevolgd door de dure koop met 29% van de voorraad. De goedkope koopvoorraad is met slechts 4% van de woningen het minst aanwezig in de woningvoorraad.

4.2. De huidige schaarste aan betaalbare koop- en huurwoningen

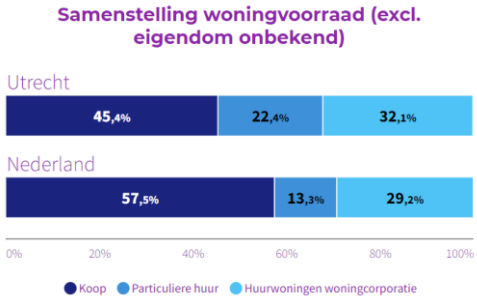
4.2.1. Koopwoningen: zeer lage krapte-indicator duidt op te weinig aanbod en op verkopersmarkt

Over het algemeen zijn woningen in de gemeente Utrecht schaars. De krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Deze wordt berekend als het aanbod aan het begin van een kwartaal gedeeld door het aantal transacties gedurende het kwartaal. Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. Een krapte indicator tussen de 5 en de 6 duidt op een evenwichtige markt. Onder de 5 spreken we over een verkopersmarkt en is er sprake van krapte. Boven de 6 spreken we van een kopersmarkt en is er geen sprake van krapte.

Volgens de Nederlandse Vereniging van Makelaars is de krapte-indicator in Utrecht momenteel erg laag: de indicator komt in het 3e kwartaal van 2021 uit op 1,1. De landelijke krapte-indicator staat hoger en noteert dit kwartaal een stand van 1,5. Ook uit historische cijfers blijkt dat Utrecht al jaren te maken heeft met een verkopersmarkt. Als wij kijken naar appartementen en tussenwoningen, de woningtypes waarvan wij verwachten dat de meeste betaalbare woningen zitten, zien we een krapte indicator van 1,2 voor tussenwoningen en 1,1 voor appartementen.

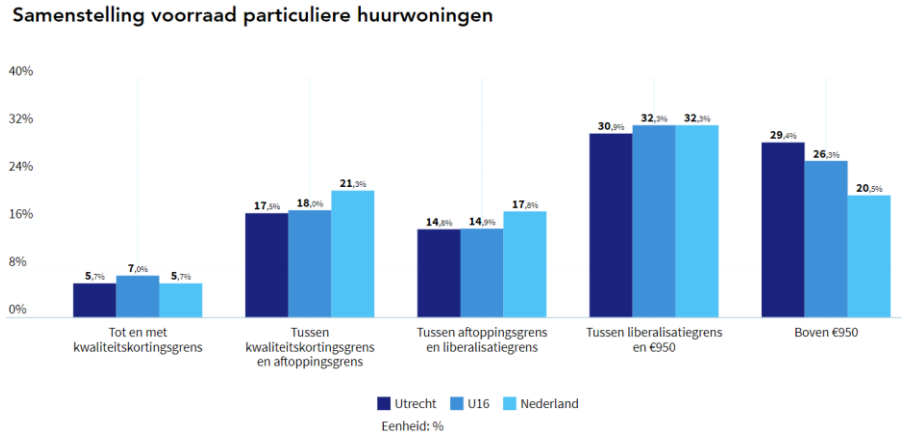
4.2.2. Huurwoningen: aandeel particuliere huurwoningen in gemeente Utrecht is relatief hoog. Tekort aan middenhuur geschat op 11% van de huidige voorraad.

Volgens de lokale monitor wonen Utrecht[9] bestond de woningvoorraad eind 2019 voor 22,4% uit particuliere huurwoningen. Vergeleken bij de 13,3% voor heel Nederland is het aandeel particuliere huurwoningen hoog.



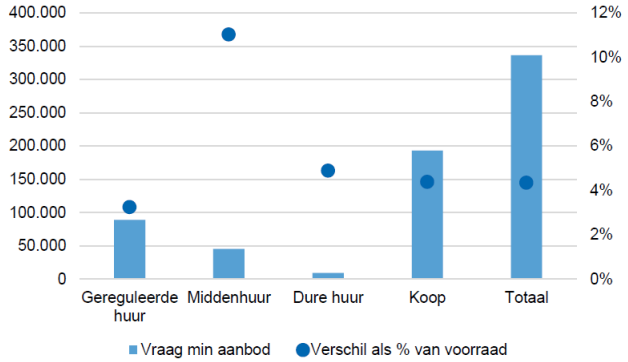
Van de particuliere woningen had eind 2019 ruim 70% een maandhuur van € 950,- of lager. Woningen met een dergelijke huren vallen binnen de categorie betaalbaar als we middenhuur daarbij meerekenen. Voor heel Nederland is het aandeel van betaalbare particuliere huurwoningen groter met bijna 80%.

[9] Lokale monitor Wonen, Woonbond, VNG. Aedes e.a.
Zie: https://www.waarstaatjegemeente.nl/



Of er sprake is van een tekort aan betaalbare huurwoningen in de middenhuur is niet uit deze gegevens af te leiden. Juni 2019 publiceerde ABF in opdracht van het ministerie BZK een rapport over de vraag naar middenhuurwoningen in heel Nederland[10]. Onderstaand diagram komt uit dat rapport een toon onder meer het tekort aan middenhuurwoningen in het staafdiagram: 45.000 voor heel Nederland. Het bolletje geeft dit tekort aan als een percentage van de totale voorraad: ongeveer 11% van de voorraad.

Figuur 4-1: Vraag min aanbod in jaar 1 Socrates-simulatie, per segment en als % van de bestaande voorraad; bron: Socrates 2019 (scenario Doorstroom), scenario Midden



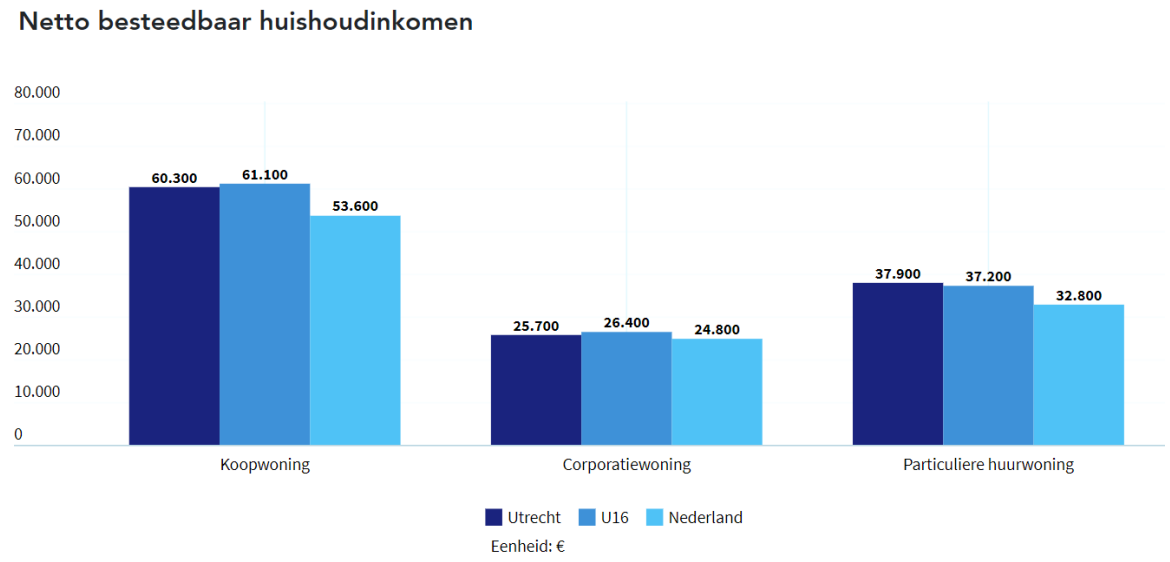
Als we deze gegevens extrapoleren voor de gemeente Utrecht dan komen we tot een schatting van het tekort aan middenhuurwoningen per 31 december 2019.

- Totale aantal woningen in de gemeente Utrecht: 157.000
- Particuliere huurwoningen 22,4% geeft 35.000 particuliere huurwoningen
- Daarvan 30,9% in categorie middenhuur is 10.900 middenhuur woningen
- Tekort is 11% daarvan is bijna 1.200 woningen.

4.3. Eigenaren-bewoners en huurders

De lokale monitor wonen geeft inzicht in het gemiddelde netto besteedbaar huishoudinkomen in de diverse woningcategorieën. Eigenaar-bewoners zitten eind 2019 met € 60.300,- boven het landelijk gemiddelde. Ook het inkomen van huurders van particuliere huurwoningen is met € 37.900,- bovengemiddeld.

[10] Functie van en vraag naar middenhuurwoningen, ABF Research, juni 2019. Diagram op pagina 44.



4.3.1. Zwaartepunt van aankopen door en van eigenaren-bewoners in de leeftijdscategorie van 25 tot en met 44 jaar

De niet beleggende kopers van woningen van eigenaar-bewoners hebben hun zwaartepunt in de leeftijdscategorie van 25 tot en met 34 jaar. Daarna volgt de categorie van 25 tot en met 44 jaar.

Aankopen van woningen van eigenaar-bewoners							
	Leeftijd verkrijger						
Periode	18 tm 24 jaar	25 tm 34 jaar	35 tm 44 jaar	45 tm 54 jaar	55 tm 64 jaar	65 jaar en ouder	Totaal
2018H1	52	712	449	264	163	72	1.712
2018H2	65	805	514	289	180	75	1.928
2019H1	51	737	496	262	162	75	1.783
2019H2	58	826	495	349	214	94	2.036
2020H1	56	676	398	236	158	60	1.584
2020H2	61	840	527	343	267	82	2.120
2021H1	82	1.133	449	200	78	70	2.012
Totaal	**425**	**5.729**	**3.328**	**1.943**	**1.222**	**528**	**13.175**
Gemiddeld per jaar	121	1.637	951	555	349	151	3.764
Aandeel	3,2%	43,5%	25,3%	14,7%	9,3%	4,0%	
Bron: tabellen boek Kadaster, bewerking Fakton							

4.3.2. Huurders van particuliere huurwoningen: gewenste of niet gewenste huur

Wij onderscheiden twee hoofdgroepen huurders. De ene groep huurders bestaat over het algemeen uit mensen die geen toegang hebben tot het kopen van een woning, doordat zij een te weinig leencapaciteit hebben om een huis te kopen dat voldoet aan hun eisen zoals grootte en locatie: de ongewenste huurder. De andere groep huurders bestaat uit mensen die bewust kiezen voor de flexibiliteit die huren biedt: de gewenste huurder.

Als we kijken naar huurders van particuliere beleggers, zijn dit over het algemeen mensen die een te hoog inkomen hebben om sociaal te huren van een woningcorporatie. Het kan ook zijn dat deze mensen nog op de vaak lange wachtrij staan voor een sociale huurwoning. Hierdoor zijn zij aangewezen op middeldure of dure huur.

4.4. Trends van de afgelopen vijf jaar

Prijsontwikkeling

De prijzen van koopwoningen stijgen in de gemeente Utrecht, maar niet meer zo hard als in de jaren hiervoor. Het afgelopen jaar was er sprake van een gemiddelde stijging van 1,7%. De vierkante meterprijs is in 2021 wel hard gestegen, met een percentage van gemiddeld 15,9%.

Huurontwikkeling

De aanvangshuur voor nieuwe huurders was in Utrecht gemiddeld € 18,38 per vierkante meter per maand.

Overbieden

Van alle woningen die verkocht zijn in het derde kwartaal van 2021 is 88% boven de vraagprijs verkocht. Dit betekent dat er slechts bij 12% van deze woningen niet overboden is. Het verschil tussen de vraagprijs en de transactieprijs is gemiddeld ongeveer 15,8%. Voor tussenwoningen is dit verschil het grootst met ongeveer 17,8%.

5. De private woningbeleggers in de gemeente Utrecht

5.1. Welke beleggers zijn in Utrecht actief?

In een van de eerdere figuren zagen we dat private beleggers ruim 22% van de woningvoorraad in Utrecht verhuren. Beleggers zijn hierbij bedrijfsmatige of particuliere beleggers. De woningcorporaties vallen hier niet onder.

Uit de transacties waarbij woningen van eigenaar-bewoners zijn aangekocht om de afgelopen 3,5 jaar, van 2018 tot en met de eerste helft van 2021, zien wij dat investeerders ongeveer 10,3% van deze woningen in handen kregen. Absoluut gaat het om circa 1.400 woningen van de circa 13.400 woningen die verkocht zijn in die periode. Bedrijfsmatige beleggers kochten een kwart van deze woningen, particuliere belegger kochten de overige drie kwart.

Transacties verkoop eigenaar-bewoners naar type verkrijger								
Periode	**Verkrijger**							
	Door-stromer	Koop-starter	Tweede woning	Bedrijfs-matige belegger	Particuliere belegger	Woning-corporatie	Overig / onbekend	Totaal
2018H1	561	607	115	65	150	9	19	1.526
2018H2	842	751	128	58	152	8	29	1.968
2019H1	771	671	121	50	165	4	22	1.804
2019H2	916	750	201	44	140	21	33	2.105
2020H1	748	700	140	44	103	6	12	1.753
2020H2	830	796	219	85	254	8	20	2.212
2021H1	807	1.047	88	22	60	8	9	2.041
Totaal	**5.475**	**5.322**	**1.012**	**368**	**1.024**	**64**	**144**	**13.409**
Gemiddeld per jaar	1.564	1.521	289	105	293	18	41	3.831
Aandeel	40,8%	39,7%	7,5%	2,7%	7,6%	0,5%	1,1%	
Bron: tabellen boek Kadaster, bewerking Fakton								

5.2. Welke huren vragen beleggers voor welke woningen en wie zijn hun huurders?

Wij verwachten dat een particuliere belegger rekent met een Bruto Aanvangsrendements (BAR) van circa 4,0%. De onderstaande tabel toont een aantal varianten waarbij de huurprijs de variabele is. In het geval van variant 1, zal de particuliere belegger een huur vragen van € 800,- als hij een aankoopprijs van € 264.000,- inclusief kosten koper betaalde.

Varianten bij een BAR van 4%												
		Variant 1		*Variant 2*		*Variant 3*		*Variant 4*		*Variant 5*		*Variant 6*
Huurprijs per maand	€	800	€	1.000	€	1.200	€	1.400	€	1.600	€	1.800
Prijs exclusief kosten koper	€	240.000	€	300.000	€	360.000	€	420.000	€	480.000	€	540.000
Aankoopprijs inclusief kosten koper (10%)	**€**	**264.000**	**€**	**330.000**	**€**	**396.000**	**€**	**462.000**	**€**	**528.000**	**€**	**594.000**

Tabel: huur-BAR berekening bij een BAR van 4,0% met de huur als variabele. Bron: eigen berekeningen Fakton

Een deel van de gekochte woningen kan als middeldure huurwoning verhuurd worden. De middeldure huurgrens van € 1.004,- per maand is haalbaar, als een belegger een aankoopprijs van maximaal € 241.000,- exclusief kosten koper betaalt met een BAR van 5%. Wij verwachten dat dit huurprijsniveau alleen nog mogelijk is bij kleine woningen of bij woningen in wijken waar de prijzen nog onder de genoemde aankoopprijs liggen, zoals Overvecht of Kanaleneiland.

Het is lastig te achterhalen wie de huurder zijn van de particuliere beleggers, anders dan dat dit zowel de gewenste huurders als ongewenste huurders betreft zoals eerder toegelicht in 4.3.

5.3. Welke grenzen stelt een belegger aan koopsom?

De hoogte van de investering die een belegger wil doen, is afhankelijk van het directe rendement en het indirecte rendement dat hij kan maken. Het directe rendement is het maandelijkse bedrag dat de belegger over houdt, de netto huur. Het indirecte rendement is de waardestijging van de woning. In 3.3 lichtten wij dit al eerder toe.

Bij de investering is eigen geld noodzakelijk, omdat banken bij het verstrekken van een verhuurdershypotheek vrijwel altijd een eigen inleg verwachten. Banken zijn gemiddeld gezien bereid om 80% van de markwaarde verhuurde staat van een woning te financieren. De tabel hieronder laat zien bij verschillende aankoopprijzen wat dit betekent voor de eigen inleg die een belegger moet doen.

Overzicht belegger								
		Variant 1		*Variant 2*		*Variant 3*		*Variant 4*
Aankoopprijs inclusief kosten koper	€	350.000	€	400.000	€	450.000	€	500.000
Marktwaarde verhuurde staat	€	315.000	€	360.000	€	405.000	€	450.000
Maximaal percentage van MVS		80%		80%		80%		80%
Gedeelte te financieren bij de bank	€	252.000	€	288.000	€	324.000	€	360.000
Gedeelte eigen inleg	**€**	**98.000**	**€**	**112.000**	**€**	**126.000**	**€**	**140.000**

Tabel: eigen inleg particuliere belegger bij verschillende aankoopprijzen. Bron: eigen berekeningen Fakton

De grens die een belegger stelt aan een koopsom zal afhangen van de eigen inleg die hij over heeft. Daarnaast zal de belegger een inschatting maken van de waardestijging van de woning in de tijd. Als een woning de potentie heeft om een goede waardeontwikkeling door te maken, dan wordt verkopen ook interessant voor de belegger. Wij zien dan ook dat private beleggers een groot aantal woningen weer verkoopt.

5.4. Verkopen door beleggers, aandeel in transacties

Tot slot tonen wij deze paragraaf nog wat gegevens op basis van de tabellenboeken van het Kadaster

5.4.1. Private beleggers verkopen ook veel woningen

In de onderstaande tabel de verkopen door beleggers. Het betreft hier alle verkopen dat niet alleen verkopen aan eigenaar-bewoners. Volgens de gegevens verkopen beleggers meer dan ze aakopen bij eigenaar-bewoners zoals in de tweede tabel zichtbaar is.

.

Verkopen door private beleggers: particulier en bedrijfsmatig				
	2018	**2019**	**2020**	**2021**
Particuliere investeerder tm 4 woningen	201	216	227	96
Particuliere investeerder 5-9 woningen	108	107	140	50
Particuliere investeerder 10-99 woningen	115	155	325	33
Particuliere investeerder 100+ woningen	116	4	6	-
Bedrijfsmatig tm 4 woningen	127	96	117	48
Bedrijfsmatig 5-9 woningen	59	77	44	10
Bedrijfsmatig 10-99 woningen	72	189	171	23
Bedrijfsmatig 100+ woningen	568	403	568	263
Totaal	**1.366**	**1.247**	**1.598**	**523**
Bron: tabellenboek Kadaster, bewerking Fakton				

Aankopen door private beleggers van woningen van eigenaar-bewoners				
	2018	**2019**	**2020**	**2021**
Particuliere investeerder tm 4 woningen	153	185	224	34
Particuliere investeerder 5-9 woningen	90	78	93	11
Particuliere investeerder 10-99 woningen	60	41	45	9
Particuliere investeerder 100+ woningen	2	1	-	-
Bedrijfsmatig tm 4 woningen	62	60	92	8
Bedrijfsmatig 5-9 woningen	17	18	17	5
Bedrijfsmatig 10-99 woningen	33	18	19	5
Bedrijfsmatig 100+ woningen	14	-	1	-
Totaal	**431**	**401**	**491**	**72**
Bron: tabellenboek Kadaster, bewerking Fakton				

Opvallend is dat het aantal aankopen in het eerste half jaar van 2021 door beleggers (72) aanmerkelijk lager is dan in de jaren daarvoor waar over het hele jaar genomen tussen de 400 en 500 woningen werden gekocht. Mogelijk is dit het gevolg van de invoer van het hogere tarief voor de overdeachtsbealsting van 8% per 1 januari 2021.

5.4.2. Private beleggers hebben een aandeel van 10,3% in aankopen van woning van eigenaar-bewoners

Van alle aankopen van woningen van eigenaar-bewoners nemen particuliere beleggers 7,6% en bedrijfsmatige beleggers 2,7% voor hun rekening. Het aantal doorstromers dat een woning kocht is nagenoeg gelijk aan het aantal koopstarters.

Transacties verkoop eigenaar-bewoners naar type verkrijger								
Periode	**Verkrijger**							
	Door-stromer	Koop-starter	Tweede woning	Bedrijfs-matige belegger	Particuliere belegger	Woning-corporatie	Overig / onbekend	Totaal
2018H1	561	607	115	65	150	9	19	1.526
2018H2	842	751	128	58	152	8	29	1.968
2019H1	771	671	121	50	165	4	22	1.804
2019H2	916	750	201	44	140	21	33	2.105
2020H1	748	700	140	44	103	6	12	1.753
2020H2	830	796	219	85	254	8	20	2.212
2021H1	807	1.047	88	22	60	8	9	2.041
Totaal	**5.475**	**5.322**	**1.012**	**368**	**1.024**	**64**	**144**	**13.409**
Gemiddeld per jaar	1.564	1.521	289	105	293	18	41	3.831
Aandeel	40,8%	39,7%	7,5%	2,7%	7,6%	0,5%	1,1%	
Bron: tabellen boek Kadaster, bewerking Fakton								

Daarbij zien wij dat de meeste transacties verkopen zijn door eigenaar-bewoners aan andere eigenaar-bewoners. Daarvan is de helft een koopstarter.

Verkopen door eigenaar-bewoners				
Verkrijger	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Eigenaar bewoner	1.596	1.735	1.499	797
Eigenaar bewoner - koopstarter	1.452	1.430	1.472	1.072
Alle particuliere beleggers	431	401	491	72
Bron: tabellenboek Kadaster, bewerking Fakton				