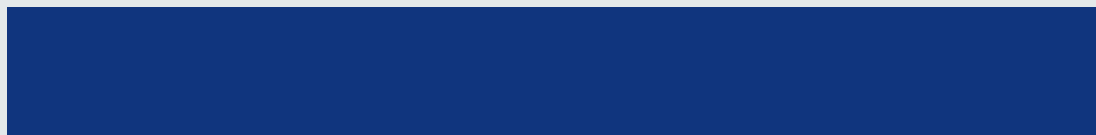


Rapport

Investeerders op de woningmarkt

Regio De Baronie





Investeerders op de woningmarkt

Regio De Baronie

Datum	18 november 2024
Opdrachtgever	Regio De Baronie
Contactpersoon	Inge Coenders
Nadere inlichtingen	Veerle Veraart; veerle.veraart@rigo.nl – 06-51643331
Projectnummer	P48890



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL	DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM	IBAN NL 14 INGB 0002903851	T 020 522 11 11
INFO@RIGO.NL	POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM	BTW NR NL 0092.84.461.B.01	KVK 33227618



Inhoudsopgave

Inleiding	1
1 Omvang	2
1.1 Investeerders op de woningmarkt	2
1.2 Transacties naar prijsklassen	4
1.3 Transacties naar woningtypen	6
1.4 Tweerichtingsverkeer	7
2 Spreiding	9
2.1 Op wijk- en buurniveau	9
2.2 Transacties naar prijsklassen	9
2.3 Transacties naar woningtypen	10
3 Landelijk perspectief	12
4 Conclusie	14
Bijlagen	18
Factsheets	19
Alphen-Chaam	19
Altena	21
Baarle-Nassau	24
Drimmelen	26
Etten-Leur	28
Geertruidenberg	31
Oosterhout	33
Zundert	36

Inleiding

Gemeenten hebben via de huisvestingsverordening de mogelijkheid om het ‘opkopen van woningen’ voor verhuur te reguleren. In deze memo onderzoeken we de nut en noodzaak van de dit instrument: opkoopbescherming. We analyseren in welke mate er woningen worden gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners.

Aanleiding

De laatste jaren is – in lijn met de wens van veel gemeenten om meer ‘grip’ te krijgen op de woningvoorraad – het aantal sturingsinstrumenten binnen de huisvestingsverordening flink toegenomen. Zo kan tegenwoordig onder de noemer **‘woningvoorraadbeheer’** ook via de huisvestingsverordening gestuurd worden op tegengaan van onder meer splitsing/verkamering, ‘kopen om te verhuren’ (opkoopbescherming) en de negatieve effecten van (overmatige) toeristische verhuur van woningen (wet toeristische verhuur van woonruimte).

De **opkoopbescherming** is een vergunningsplicht voor de verhuur van nieuw aangekochte (goedkope en middeldure) koopwoningen in de bestaande voorraad in de eerste vier jaar na aankoop. De grondslag hiervoor ligt in schaarste en/of leefbaarheid en moet voor invoering onderbouwd worden. Ook dient het gebiedsgericht onderbouwd en ingezet te worden.

Nut en noodzaak

Om de opkoopbescherming als instrument in te kunnen zetten moet nut en noodzaak van de maatregel worden aangetoond. Daarom is het verstandig om eerst zicht te krijgen op de actuele situatie van het aantal woningen dat gekocht wordt met als doel te verhuren. We onderzoeken de activiteiten van investeerders op de woningmarkt in de gemeenten op twee vlakken:

- Omvang van het aantal aangekochte woningen door investeerders;
- Spreiding over de gemeente.

We analyseren specifiek de woningen die door eigenaar-bewoners worden verkocht aan investeerders, met de gedachte dat deze woningen daarmee worden onttrokken aan de koopsector. Woningen die verkocht worden tussen investeerders of door woningcorporaties aan investeerders laten we om deze reden buiten beschouwing.

In deze memo beschrijven we de uitkomsten van de analyse van de omvang en spreiding van het aandeel investeerders op de woningmarkt van de gemeenten Alphen-Chaam, Altena, Baarle-Nassau, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Oosterhout en Zundert aan de hand van Kadaster gegevens. In de bijlage zijn de belangrijkste cijfers per gemeente in factsheets gepresenteerd.

Wat is een investeerder?

Investeerders worden door Kadaster als volgt gedefinieerd: *“Een woning is in het bezit van een natuurlijk persoon (particulier) die 3 of meer woningen bezit en niet in de desbetreffende woning woont, of een niet natuurlijk persoon (bedrijfsmatig) met woningbezit”*.

Tweede woningbezitters, woningen in het bezit van een particulier die in totaal twee woningen bezit en zelf niet in de woning woont, vallen in deze analyse niet in de categorie investeerders. Tweede woningen is een diffuse categorie met potentieel woningen die worden verhuurd, maar ook vakantiewoningen, samengevoegde woningen of eigenaar-bewoners die tijdelijk twee woningen bezitten, omdat ze in een overbruggingsperiode zitten.

1 Omvang

Allereerst onderzoeken we het aantal woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners in de gemeenten in de regio Baronie tussen 2017 en 2023.

1.1 Investeerders op de woningmarkt

In de acht onderzochte gemeenten in de regio Baronie zijn tussen 2017 en 2023 in totaal 20.890 woningen verkocht door eigenaar-bewoners. In totaal zijn daarvan in deze periode 1.084 woningen gekocht door investeerders. Dat is ongeveer 5,2% van de woningtransacties.

In de jaren 2017 en 2018 werden in alle gemeenten samen ongeveer 200 woningen per jaar gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners. Daarna daalde dit aantal, met uitzondering van 2020. In dat jaar ging het om bijna 245 opgekochte woningen. In 2023 lag het aantal woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners het laagst: in totaal 64 opgekochte woningen in alle acht gemeenten.

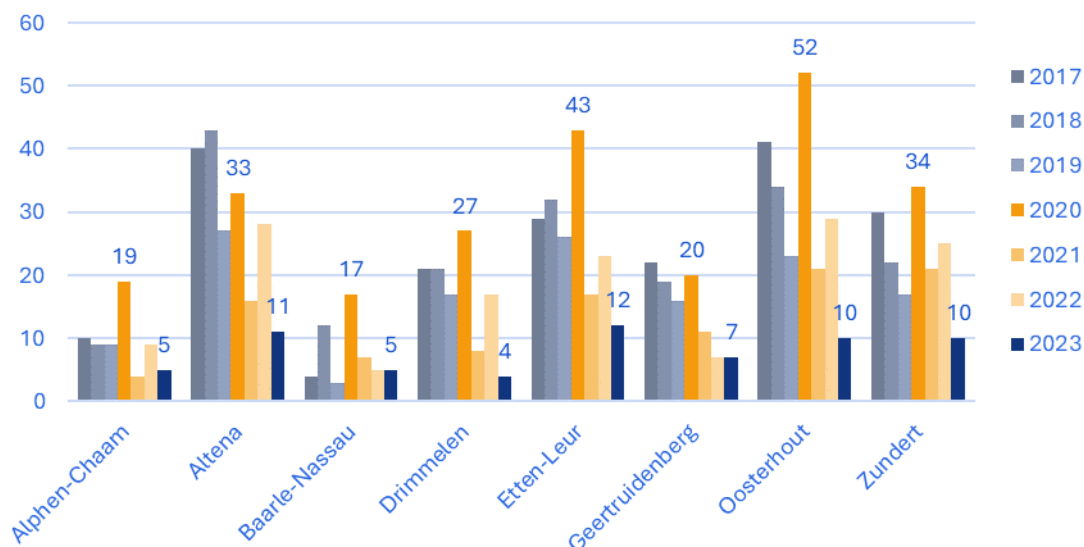
De meeste woningen werden door investeerders van eigenaar-bewoners gekocht in Oosterhout (210 woningen), gevolgd door Altena (198 woningen), Etten-Leur (182 woningen) en Zundert (159 woningen). In deze gemeenten gaat het gemiddeld om 27 tot 35 woningen per jaar. In de andere vier gemeenten lag het aantal opkopen door investeerders lager. In Baarle-Nassau werden in de gehele periode de minste woningen gekocht door investeerders. Het ging om in totaal 53 woningen tussen 2017 en 2023 (Tabel 1-1).

Figuur 1-1 Aantal woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners per gemeente tussen 2017 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Alphen-Chaam	10	9	9	19	4	9	5	65
Altena	40	43	27	33	16	28	11	198
Baarle-Nassau	4	12	3	17	7	5	5	53
Drimmelen	21	21	17	27	8	17	4	115
Etten-Leur	29	32	26	43	17	23	12	182
Geertruidenberg	22	19	16	20	11	7	7	102
Oosterhout	41	34	23	52	21	29	10	210
Zundert	30	22	17	34	21	25	10	159
Totaal gemeenten	197	192	138	245	105	143	64	1.084

In Figuur 1-2 is het aantal woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners per gemeente tussen 2017 en 2023 weergegeven. In alle acht gemeenten is een stijging van het aantal opgekochte woningen door investeerders te zien in 2020. Met name Etten-Leur (43 woningen) en Oosterhout (52 woningen) vallen op. Vervolgens is er sprake van een daling in 2021. De stijging in 2020 en daling in 2021 is het gevolg van de verhoging van de overdrachtsbelasting voor investeerders (van 2% naar 8%), die op 1 januari 2021 werd ingevoerd. In veel plaatsen bleken beleggers nog vlug voor het invoeren van de belasting aankopen te doen.

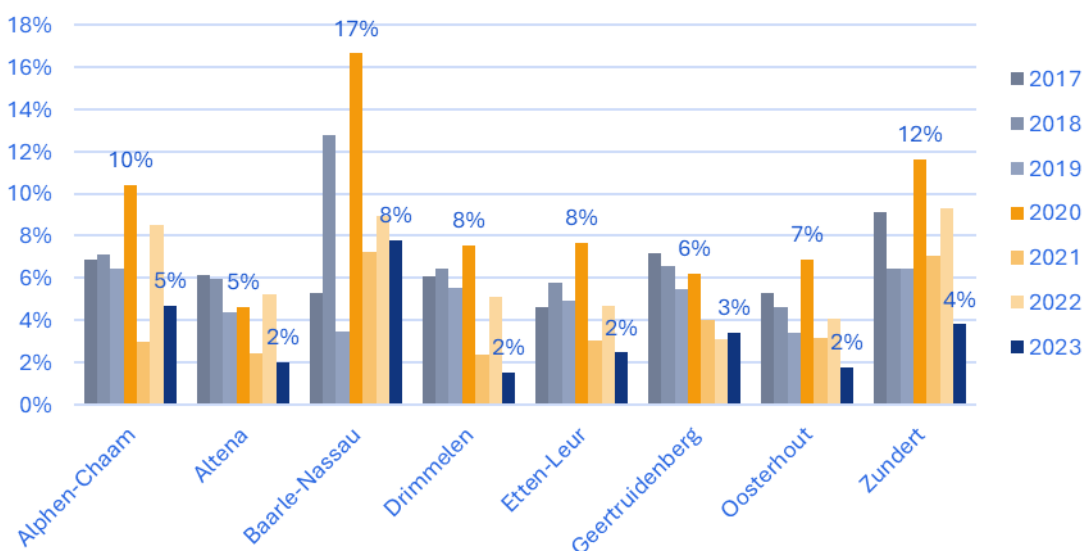
Figuur 1-2: Aantal woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners per gemeente tussen 2017 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO



Vervolgens lag in 2022 in bijna alle gemeenten het aantal gekochte woningen door investeerders hoger dan het jaar daarvoor, waarna dat in 2023 wederom inzakte. Dit zou het effect kunnen zijn van de wetswijziging van de Wet betaalbare huur, waarbij particuliere huurwoningen met maximaal 188 WWS-punten net als sociale huurwoningen ook aan een geldende maximale huurprijs moeten voldoen. Bovendien werd wederom de overdrachtsbelasting voor investeerders verhoogd (van 8% naar 10,4%). Dit zou het verhuren van woningen door investeerders minder aantrekkelijk hebben gemaakt.

Met uitzondering van het jaar 2020 is er over het algemeen een dalende trend te zien in het aantal gekochte woningen door investeerders tussen 2017 en 2023. In Baarle-Nassau varieert het aantal opgekochte woningen sterk per jaar.

Figuur 1-3: Aandeel woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners per gemeente tussen 2017 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO



In Figuur 1-3 is het aandeel woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners op het totaal aantal verkochte woningen door eigenaar-bewoners per gemeente tussen 2017 en 2023 weergegeven. In de meeste gemeenten was het aandeel opgekochte woningen redelijk stabiel in de eerste drie jaren: rond 6%. In 2020 kochten investeerders beduidend vaker een woning van een eigenaar-bewoner. Met name in Alphen-Chaam (10%), Zundert (12%) en Baarle-Nassau (17%) ging het om een significante stijging. In 2021 nam dit aandeel in alle gemeenten drastisch af. In 2023 was het aandeel opkopen door investeerders laag: rondom 3% van de woningen verkocht door eigenaar-bewoners.

In Baarle-Nassau en Zundert lagen de percentages gekochte woningen door investeerders van eigenaar-bewoners in meerdere jaren hoger in vergelijking met de andere gemeenten. In Baarle-Nassau gaat het daarentegen om kleine absolute aantallen.

Op de woningmarkt zijn verschillende soorten investeerders actief, zoals weergegeven in Tabel 1-1. De particuliere en bedrijfsmatige investeerders kochten in de onderzochte periode ongeveer evenveel woningen: respectievelijk 555 woningen tegenover 529 woningen. Wel zijn er kleine verschillen te zien tussen de gemeenten. In Drimmelen waren bijvoorbeeld de bedrijfsmatige investeerders meer aanwezig. In Etten-Leur, Oosterhout en Zundert werden meer woningen opgekocht door particuliere investeerders.

Tabel 1-1 Aantal woningen gekocht door investeerders naar type per gemeente tussen 2017 en 2023

	Bedrijfsmatige investeerder	Particuliere investeerder	Totaal
Alphen-Chaam	29	36	65
Altena	99	99	198
Baarle-Nassau	33	20	53
Drimmelen	71	44	115
Etten-Leur	79	103	182
Geertruidenberg	59	43	102
Oosterhout	91	119	210
Zundert	68	91	159
Totaal gemeenten	529	555	1.084

1.2 Transacties naar prijsklassen

In Figuur 1-4 zijn de transacties van eigenaar-bewoners naar investeerders in de gemeenten in de Baronie naar drie prijsklassen weergegeven: tot goedkope kooprijsgrens, tot betaalbare kooprijsgrens en vanaf betaalbare kooprijsgrens. De prijsgrenzen zijn jaarlijks geïndexeerd. In bijlage 1 staan deze toegelicht.

We zien dat investeerders vooral aanwezig zijn op de markt van het middensegment: tussen de goedkope prijsgrens en de betaalbare kooprijsgrens. Ook boven de betaalbare kooprijsgrens is het aandeel transacties nog substantieel. Dat geldt met name voor de gemeenten Alphen-Chaam, Altena, Drimmelen en Zundert.

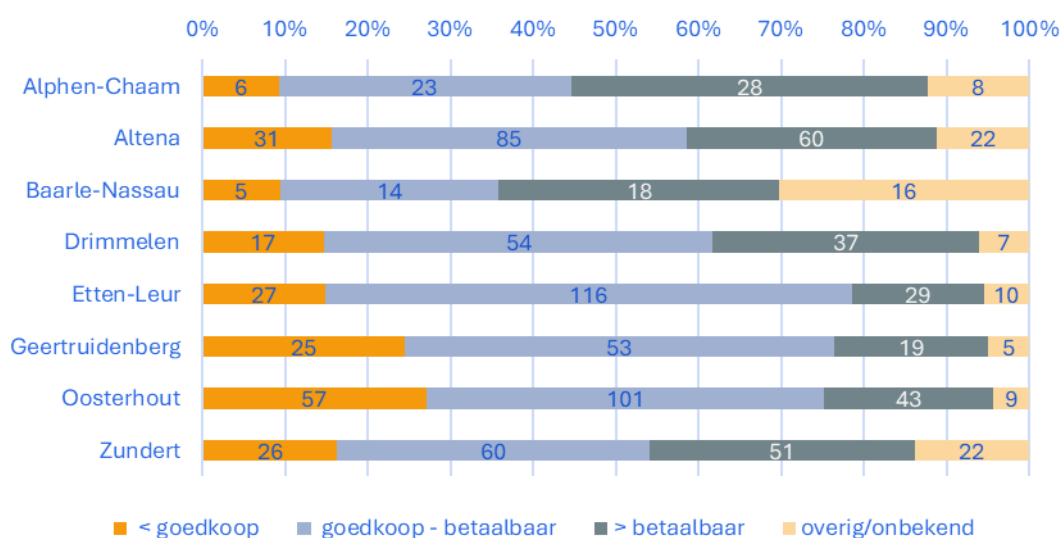
Er is wel een verschuiving zichtbaar van aankopen door investeerders. In 2017 kochten investeerders 63% van hun aankopen tussen de goedkope kooprijsgrens en de betaalbare kooprijsgrens. Tussen 2018 en 2019 namen woningaankopen tot de

goedkope kooprijsgrens toe van 10% tot 28%. Ditmaal ten koste van het aandeel aankopen boven de betaalbare kooprijsgrens.

Echter, sinds 2019 is het aandeel aankopen in het goedkope koopsegment ieder jaar afgenomen. Dat is deels verklaarbaar door algemene prijsstijgingen, maar ook de aanpassing van de overdrachtsbelasting kan hierin een rol hebben gespeeld. Voor starters werd de overdrachtsbelasting kwijtgescholden, dus was er mogelijk sprake van meer concurrentie.

Met name vanaf 2021 is er sprake van een verschuiving. Het aandeel aankopen in zijn totaliteit nam flink af en daardoor veranderde ook de verhouding in de prijsklassen. Het aandeel aankopen boven de betaalbare kooprijsgrens is vanaf dat jaar het grootst.

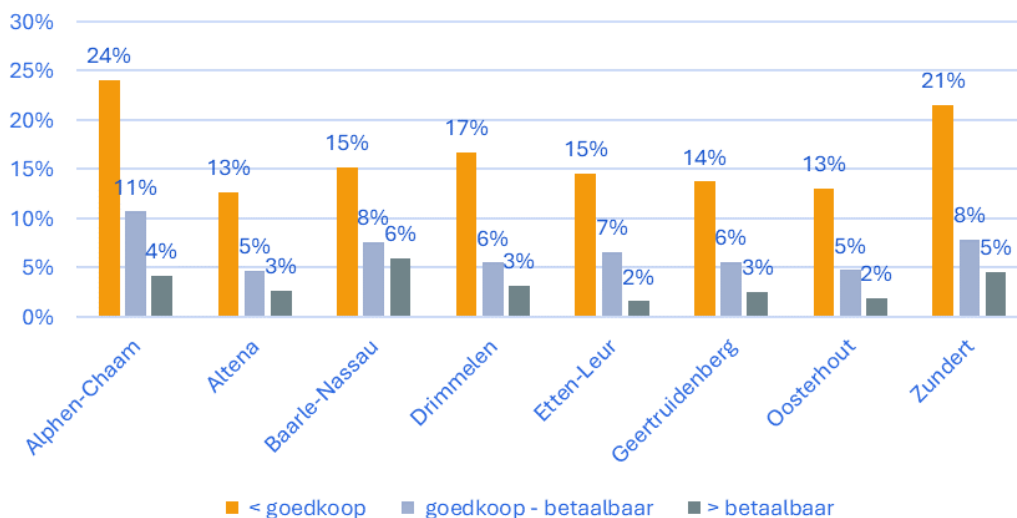
Figuur 1-4: Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders naar prijsklassen in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



In Figuur 1-5 zijn alle transacties van eigenaar-bewoners in de gemeenten naar prijsklasse onderzocht en het aandeel daarvan die aan investeerders zijn verkocht. De investeerders kochten relatief veel woningen in het goedkoopste segment. In dit segment kochten investeerders tussen 13% en 17% van de verkochte woningen door eigenaar-bewoners. In Alphen-Chaam (24%) en Zundert (21%) lagen deze percentages hoger.

Echter, in absolute aantallen gaat het om een klein aantal woningen. Bijvoorbeeld in Alphen-Chaam werden tussen 2017 en 2023 slechts 6 woningen uit het goedkope koopsegment verkocht aan investeerders. In de andere prijsklassen werden in absolute aantallen meer woningen opgekocht. Dat komt doordat het goedkoopste segment een klein segment vormt in de woningmarkt van de gemeenten in de Baronie. In de twee daaropvolgende segmenten ligt het aandeel aankopen door investeerders van eigenaar-bewoners lager: respectievelijk 6% en 3% van het totaal aantal verkopen door eigenaar-bewoners.

Figuur 1-5 Woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders t.o.v. alle transacties tussen 2017 en 2023 naar prijsklassen. Bron: Kadaster, 2023, bewerking RIGO.

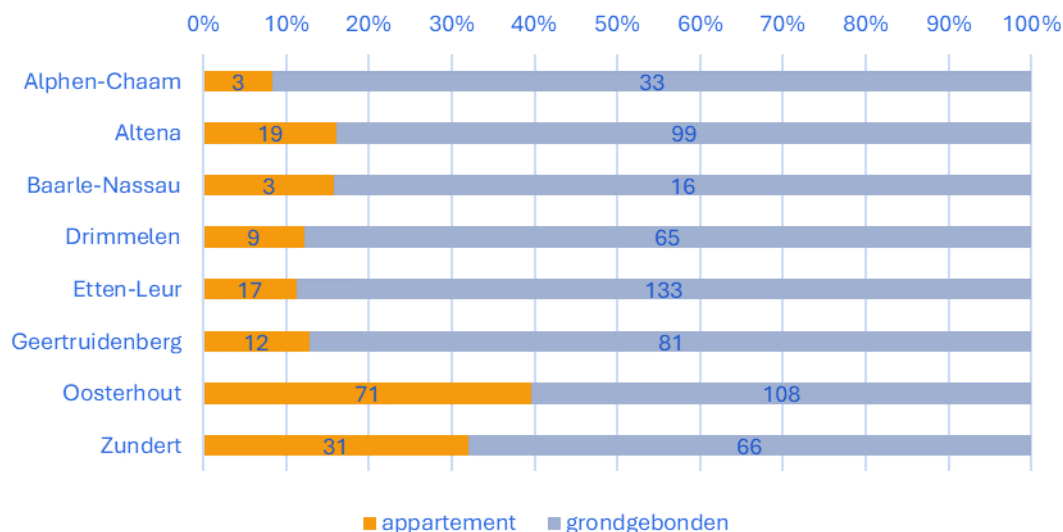


1.3 Transacties naar woningtypen

In de acht onderzochte gemeenten was 22% van de opgekochte woningen een appartement en 78% een grondgebonden eengezinswoning. Dat is echter niet evenredig verdeeld over de regio. Met name in de gemeenten Oosterhout en Zundert wordt jaarlijks een relatief groter aandeel appartementen gekocht door investeerders dan in de andere gemeenten (Figuur 1-6).

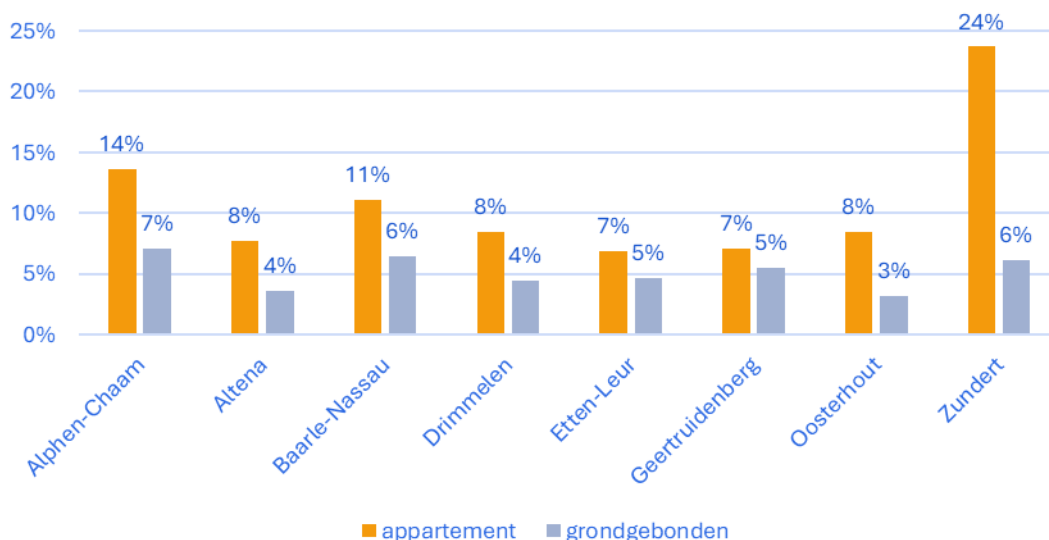
Wel werden in alle gemeenten voornamelijk eengezinswoningen gekocht door investeerders. Dat is niet in lijn met het landelijke beeld waar investeerders vaker appartementen kopen van eigenaar-bewoners. Tussen 2019 en 2022 nam het aandeel door investeerders van eigenaar-bewoners gekochte appartementen wel toe van 12% tot 33%, maar in 2023 nam dit weer af tot 17%. Een lager aandeel dan de 24% in 2017.

Figuur 1-6 Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders naar woningtypen in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Ondanks dat het aantal opgekochte appartementen in absolute aantallen beperkt is in de meeste gemeenten, worden relatief meer appartementen gekocht dan eengezinswoningen (Figuur 1-7). Dat komt doordat het totaal aantal verkochte appartementen door eigenaar-bewoners vele malen kleiner is dan het aantal verkochte eengezinswoningen.

Figuur 1-7 Woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders t.o.v. alle transacties tussen 2017 en 2023 naar woningtypen. Bron: Kadaster, 2023, bewerking RIGO.



1.4 Tweerichtingsverkeer

Investeerders verkopen ook woningen aan eigenaar-bewoners. Er is dus sprake van een tweerichtingsverkeer. Om de omvang van investeerders op de woningmarkt in beeld te brengen, is het van belang het tweerichtingsverkeer ook inzichtelijk te maken. Onderstaande Tabel 1-2 toont de verdeling van alle transacties in de acht gemeenten in het jaar 2017 en het jaar 2023 naar type koper en type verkrijger.

Eigenaar-bewoners zijn in de regio de grootste groep kopers. Van alle woningtransacties, ongeacht verkoper, werd in 2017 83% gekocht door eigenaar-bewoners. In 2023 kwam dit met 87% nog vaker voor. Het merendeel daarvan wordt gekocht van andere eigenaar-bewoners. Daarnaast werd 6% van alle woningen door eigenaar-bewoners van investeerders gekocht en 5% van tweede woning eigenaren. In 2023 was het aandeel van investeerders gekochte woningen afgenomen tot 4%, terwijl het aandeel van tweede woning eigenaren gekochte woningen met 6% een procentpunt groter was dan zes jaar eerder.

Investeerders zijn een andere grote groep verkrijgers. Van alle woningtransacties werd in 2017 9% door investeerders gekocht. Zes jaar later is dit afgenomen tot 6% van alle transacties. Investeerders kochten in 2017 met name van eigenaar-bewoners (5%) en een deel ook van andere investeerders (2%). In 2023 is het aandeel woningen gekocht van andere investeerders ongewijzigd gebleven. Het aandeel woningen gekocht van eigenaar-bewoners is afgenomen tot 2%.

Deze cijfers laten zien dat er in 2017 inderdaad sprake was van een tweerichtingsverkeer. Er was dus niet alleen sprake van het opkopen van woningen (5%). Investeerders verkochten ook woningen aan eigenaar-bewoners (6%). In 2023 is dat verder toegenomen. In dat jaar kochten investeerders van eigenaar-bewoners 2%

van de woningen en verkochten aan deze groep bewoners 4% van de woningen. Een kanttekening daarbij is dat het onbekend is in welke prijssegmenten deze woningen op de markt komen.

Tabel 1-2: Verdeling totaal transacties 2017 en in 2023 in de Baronie. Bron: Kadaster 2024, bewerking RIGO.

Type verkrijger → Type verkoper ↓	2017						2023					
	Eigenaar-bewoner	Tweede woning	Investeerdere	Woningcorporatie	Overig / Onbekend	Totaal	Eigenaar-bewoner	Tweede woning	Investeerdere	Woningcorporatie	Overig / Onbekend	Totaal
Eigenaar-bewoner	69%	3%	5%	0%	1%	77%	75%	1%	2%	0%	0%	79%
Tweede woning	5%	0%	1%	0%	0%	6%	6%	1%	1%	0%	0%	7%
Investeerdere	6%	1%	2%	0%	0%	9%	4%	0%	2%	0%	0%	7%
Woningcorporatie	2%	0%	1%	0%	0%	3%	2%	0%	0%	0%	3%	5%
Overig/Onbekend	1%	0%	0%	0%	3%	5%	1%	0%	1%	0%	0%	2%
Totaal	83%	4%	9%	1%	4%	100%	87%	2%	6%	0%	4%	100%

2 Spreiding

In dit hoofdstuk zoomen we verder in op de spreiding van de gekochte woningen door investeerders binnen de gemeenten.

2.1 Op wijk- en buurniveau

In Tabel 2-1 is de top 10 van gebieden weergegeven waar een relatief hoog aandeel investeerders actief is. Daaronder zijn vijf wijken toegevoegd waar het absolute aantal opgekochte woningen hoger ligt in vergelijking met andere wijken. In de Factsheets per gemeente in de bijlage zijn de aantallen voor alle onderzochte wijken opgenomen.

Voor alle gebieden in de top 10 geldt dat daar relatief meer woningen aangekocht werden door investeerders dan gemiddeld in de regio. Drie wijken vallen met name op door het hoge aandeel én hoge absolute aantal opgekochte woningen: Baarle-Nassau, Zundert, en Oosterhout-Centrum. Ook valt uit deze tabel op te maken dat met name in de hoofdkernen en centrumgebieden investeerders vaker woningen van eigenaar-bewoners kochten dan in de kleinere kernen.

Tabel 2-1: Aantal en aandeel gekochte woningen van eigenaar-bewoners door investeerders per wijk, gemeente en regio in de periode 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

Gemeente	Wijk	Investeerders	Totaal	%
Altena	Veen	24	229	10,5%
Baarle-Nassau	Baarle-Nassau	47	473	9,9%
Etten-Leur	Centrum West	15	151	9,9%
Etten-Leur	Etten-Leur Noord	22	224	9,8%
Zundert	Zundert	83	849	9,8%
Altena	Andel	18	205	8,8%
Zundert	Wernhout	27	322	8,4%
Oosterhout	Oosterhout-Centrum	55	660	8,3%
Etten-Leur	Centrum Oost	23	297	7,7%
Alphen-Chaam	Chaam	25	359	7,0%
Geertruidenberg	Geertruidenberg	46	713	6,5%
Drimmelen	Made	59	993	5,9%
Oosterhout	Slotjes	37	682	5,4%
Geertruidenberg	Raamsdonksveer	50	1.010	5,0%
Altena	Werkendam	42	870	4,8%

2.2 Transacties naar prijsklassen

In Tabel 2-2 zijn de transacties in dezelfde 15 wijken met relatief en absoluut de meeste opgekochte woningen weergegeven naar prijsklassen. Deze zijn afgezet ten opzichte van alle transacties per prijsklasse.

In de tien wijken met het hoogste aandeel aangekochte woningen door investeerders, vielen de betreffende woningen voor precies 50% in het middelste segment. Ongeveer een kwart van deze woningen werden gekocht in het goedkope koopsegment. De waarde van de overige opgekochte woningen lagen boven de betaalbare kooprijsgrens.

Dat verschilt echter per wijk. In Baarle-Nassau, Wernhout en Chaam gaat het bij bijna de helft van de transacties van eigenaar-bewoners naar investeerders om woningen boven de betaalbare prijsgrens, maar er zijn ook wijken, zoals Centrum-Oost (5%), Centrum-West (7%) en Noord (10%) in Etten-Leur, waar investeerders bijna uitsluitend betaalbare woningen kopen van eigenaar-bewoners. Dit heeft met name met het aanbod te maken.

Tabel 2-2: Aantal en aandeel transacties eigenaar-bewoners aan investeerders t.o.v. alle transacties naar prijsklassen in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO

Gemeente	Wijk	Tot goedkoop	Goedkoop tot betaalbaar	Vanaf Betaalbaar	% tot goedkope kooprijsgrens	% tot betaalbare kooprijsgrens	% vanaf betaalbare kooprijsgrens
Altena	Veen	7	9	6	28%	12%	5%
Baarle-Nassau	Baarle-Nassau	5	13	16	19%	8%	7%
Etten-Leur	Centrum West	4	9	1	33%	9%	2%
Etten-Leur	Etten-Leur Noord	3	16	2	18%	10%	5%
Zundert	Zundert	16	46	17	29%	12%	4%
Altena	Andel	2	8	7	29%	9%	7%
Zundert	Wernhout	9	4	11	18%	3%	9%
Oosterhout	Oosterhout-Centrum	19	25	10	14%	9%	4%
Etten-Leur	Centrum Oost	7	14	1	16%	9%	1%
Alphen-Chaam	Chaam	1	12	11	14%	16%	4%
Geertruidenberg	Geertruidenberg	15	20	10	16%	5%	4%
Drimmelen	Made	8	30	18	35%	7%	4%
Oosterhout	Slotjes	20	13	4	16%	4%	2%
Geertruidenberg	Raamsdonksveer	9	29	9	12%	6%	2%
Altena	Werkendam	8	18	13	9%	5%	3%

2.3 Transacties naar woningtypen

In Tabel 2-3 zijn de transacties in de vijftien wijken naar woningtypen weergegeven. In sommige gebieden zijn er tussen 2017 en 2023 geen appartementen opgekocht.

In de wijken Zundert, Oosterhout-Centrum en Slotjes zijn, in vergelijking met andere delen in de regio, relatief meer appartementen gekocht in de periode 2017 en 2023. In Zundert ging het bovendien om ongeveer een derde van alle verkochte appartementen. In veel andere wijken gaat het om enkele aantallen appartementen.

Aangezien het totaal aantal transacties van eengezinswoningen in de regio hoger ligt, is het aandeel opgekochte eengezinswoningen door investeerder in de regio lager: ongeveer 4%. In Etten-Leur Noord en Centrum-West is het aandeel aangekochte eengezinswoningen van het totale aanbod aan eengezinswoningen het hoogst (beiden 11%). Ook in Chaam, Veen en Zundert is het aandeel relatief hoog (8%). In absolute aantallen zijn de meeste eengezinswoningen opgekocht in Zundert (45 woningen), Geertruidenberg (45 woningen), Raamsdonksveer (37 woningen) en Made (33 woningen).

Tabel 2-3 Aantal en aandeel transacties eigenaar-bewoners aan investeerders t.o.v. alle transacties naar woningtype in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO

Gemeente	Wijk	2017-2020		2021-2023	
		Appartement	Grondgebonden	Appartement	Grondgebonden
Altena	Veen	0	10	0%	10%
Baarle-Nassau	Baarle-Nassau	3	16	21%	9%
Etten-Leur	Centrum West	0	12	0%	15%
Etten-Leur	Etten-Leur Noord	1	19	5%	13%
Zundert	Zundert	25	45	31%	11%
Altena	Andel	2	6	18%	6%
Zundert	Wernhout	1	7	33%	11%
Oosterhout	Oosterhout-Centrum	31	17	15%	7%
Etten-Leur	Centrum Oost	3	19	43%	11%
Alphen-Chaam	Chaam	1	16	7%	9%
Geertruidenberg	Geertruidenberg	5	41	8%	9%
Drimmelen	Made	3	33	7%	7%
Oosterhout	Slotjes	22	13	13%	4%
Geertruidenberg	Raamsdonksveer	7	37	11%	6%
Altena	Werkendam	11	20	19%	4%

3 Landelijk perspectief

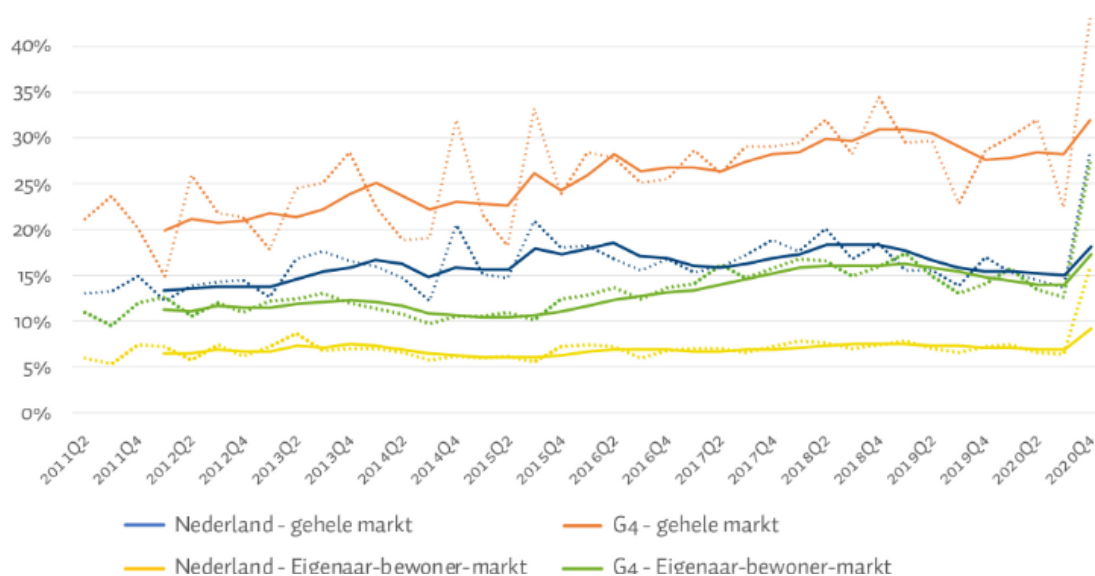
Tenslotte plaatsen we in deze paragraaf de resultaten uit de regio in het landelijk perspectief. In hoeverre wijkt de situatie in de acht gemeenten af van het nationale beeld?

Het Kadaster beschreef in een onderzoek naar het effect van de overdrachtsbelasting dat particuliere investeerders steeds vaker woningen van eigenaar-bewoners kochten tussen 2010 en 2020.¹ In Figuur 3-1 is het aandeel aankopen door particuliere investeerders in Nederland en de G4-gemeenten weergegeven. Daarbij kijken we specifiek naar de eigenaar-bewonersmarkt: woningen die verkocht worden door eigenaar-bewoners aan investeerders (gele en groene lijn).

In onze analyse van de woningtransacties in de gemeenten in de regio Baronie keken we naar de periode 2017 tot 2023. In deze periode lag het percentage aankopen door investeerders op de eigenaar-bewonersmarkt op ongeveer 5%. En is er sprake van een dalende trend.

Voor de periode tot 2020 zien we dat het landelijke percentage aankopen door investeerders op de eigenaar-bewonersmarkt bewoog rond de 7 procent. Eind 2020 steeg het percentage naar 15 procent (in regio ging het in datzelfde jaar om 7 procent). In de G4-gemeenten lag het aandeel ieder jaar hoger, rond de 15 procent en eind 2020 op 28 procent.

Figuur 3-1 Aandeel aankopen particuliere investeerders in gehele markt versus Eigenaar-bewoner (EB)-markt. Bron: Kadaster, 2021.



Vergelijken we de ontwikkelingen in de Baronie met het Nederlandse gemiddelde, dan zien we dat het aandeel aankopen door investeerders op de eigenaar-bewonersmarkt in de acht gemeenten een stuk onder het gemiddelde ligt: gemiddeld rond de 5 procent, waar het in Nederland als geheel in de geschetste periode ging om 7 procent.

Echter, sinds 2020 is er sprake geweest van meerdere overheidsingrepen om de activiteit van investeerders op de koopmarkt te beïnvloeden. De eerste effecten ervan zijn al

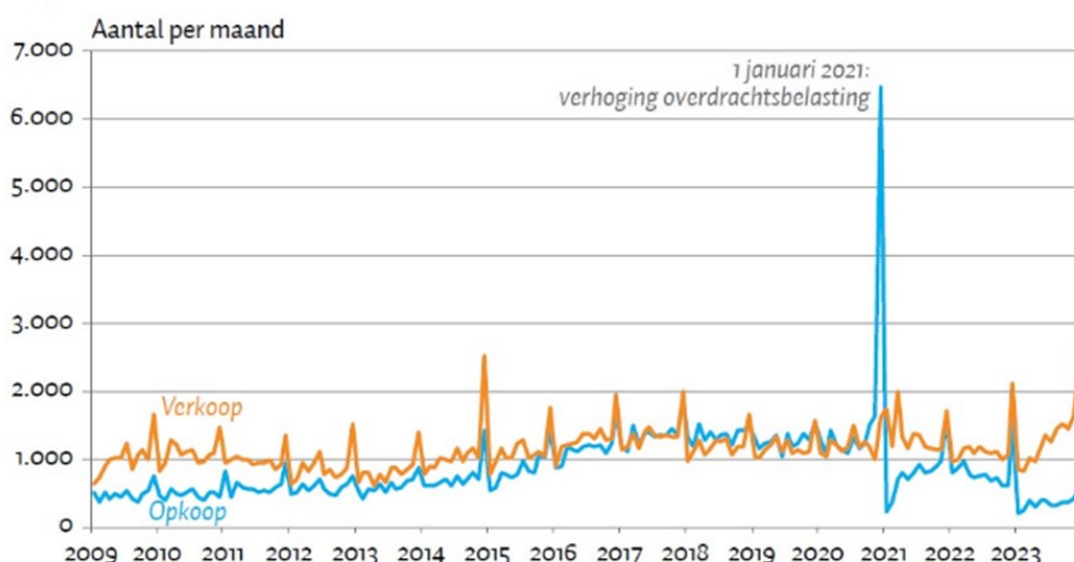
¹

Kadaster (2021) Wat doet de aanpassing overdrachtsbelasting met de woningmarkt?

zichtbaar. Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat investeerders sinds 2021 minder woningen kopen dan voorheen². Zo is de impact van de aanpassingen in de overdrachtsbelasting al zichtbaar in aankopen door investeerders in heel Nederland (Figuur 3-2). Veel individuele investeerders hebben hun geplande transacties naar voren gehaald, waardoor er in de laatste maanden van 2020 een piek te zien is in het aantal gekochte woningen door investeerders. Dit werd gevolgd door een afname in het aantal aankopen door investeerders in het eerste kwartaal van 2021. Sindsdien is het aantal vastgoedaankopen door individuele investeerders op een lager niveau gestabiliseerd vergeleken met voorgaande jaren.

Daarnaast zien we dat het tweerichtingsverkeer in de eerste kwartalen van 2021 en eind 2022 is omgedraaid: er worden meer woningen verkocht door investeerders dan dat ze worden gekocht. Aangenomen kan worden dat deze het opkopen en verhuren van woningen nog verder zal beperken, omdat de meest recente maatregelen het verhuren een stuk minder (financieel) aantrekkelijk maken. Ook zullen de gevolgen van de aanpassing van de fiscale behandeling van “tweede woningbezit” de bereidheid tot investeren naar verwachting verder drukken.

Figuur 3-2 Aantal aan- en verkopen van (voormalige) huurwoningen door particuliere investeerders. Bron: Kadaster & ESB, 2023.



² Kadaster (2022) Investeerder kochten minder, koopstarters meer.

4 Conclusie

In deze rapportage hebben we de omvang en spreiding van investeerders op de woningmarkt in de gemeenten Alphen-Chaam, Altena, Baarle-Nassau, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Oosterhout en Zundert tussen 2017 en 2023 in regionaal verband onderzocht. Het resulterende beeld verschilt per deelnemende gemeente.

Omvang

In totaal werden in de onderzochte periode **1.084 woningen** gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners. In de gehele periode ligt het aandeel gekochte woningen door investeerders rond **5 procent**. Het aandeel woningen dat gekocht wordt door investeerders op de eigenaar-bewonersmarkt ligt daarmee lager dan het Nederlands gemiddelde van ongeveer 7 procent.

In 2017 werden er 197 woningen gekocht door investeerders. Zes jaar later is dat ruim gehalveerd tot 64 woningen. De afname in het aantal door investeerders gekochte woningen zou het gevolg kunnen zijn van de in 2021 verhoogde overdrachtsbelasting voor investeerders en de wetswijziging van de Wet betaalbare huur waarbij particuliere huurwoningen met maximaal 188 WWS-punten net als sociale huurwoningen ook aan een geldende maximale huurprijs moeten voldoen. Door deze verandering kochten investeerders in 2023 vaker (42%) woningen van andere investeerders dan van eigenaar-bewoners (34%).

Het aantal opgekochte woningen in de periode 2017 tot 2023 is het hoogst in Oosterhout (210 woningen), Altena (198 woningen), Etten-Leur (182 woningen) en Zundert (159 woningen). Jaarlijks gaat het in deze gemeenten om gemiddeld 27 tot 35 woningen. Gevolgd door Drimmelen (115 woningen) en Geertruidenberg (102 woningen). In Alphen-Chaam (65 woningen) en Baarle-Nassau (53 woningen) ligt het aantal woningen gekocht door investeerders een stuk lager. Deze twee laatstgenoemde gemeentes zijn echter ook kleiner. In alle gemeenten is er sprake van een daling in de onderzochte periode. In 2023 werd in alle gemeenten slechts enkele woningen gekocht van eigenaar-bewoners door investeerders.

Ook hebben we de prijssegmenten van de aangekochte woningen door investeerders onderzocht. We zien dat investeerders vooral woningen hebben gekocht in het middensegment: tussen de goedkope prijsgrens en de betaalbare kooprijsgrens. Ook boven de betaalbare kooprijsgrens is het aandeel transacties nog substantieel. Dat geldt met name voor de gemeenten Alphen-Chaam, Altena, Drimmelen en Zundert. In Alphen-Chaam werd bovendien de helft van de gekocht in de prijsklasse boven de betaalbare kooprijsgrens. In de overige gemeenten ligt dit aandeel lager met gemiddeld 33%. In Oosterhout (27% van de woningen), Geertruidenberg (25% van de woningen) en Zundert (22% van de woningen) werden relatief vaker woningen in het goedkope koopsegment door investeerders van eigenaar-bewoners gekocht. Tenslotte gaat het in alle gemeenten voornamelijk om grondgebonden eengezinswoningen.

Daarnaast hebben we alle transacties tussen 2017 en 2023 in beeld gebracht naar type verkoper en type verkrijger. Daaruit kan worden geconcludeerd dat er ook sprake is van een tweerichtingsverkeer. Investeerders brachten evenveel woningen naar de koopmarkt als dat ze onttrokken. Dat geldt ook voor de eigenaar-bewonersmarkt. Investeerders kochten in 2017 relatief evenveel woningen van eigenaar-bewoners (5% van alle transacties) als ze verkochten aan eigenaar-bewoners (6% van alle transacties). In 2023 verkochten investeerders zelfs meer woningen (4% van alle transacties) aan eigenaar-bewoners dan dat ze van deze groep kochten (2% van alle

transacties). Een kanttekening daarbij is dat we niet weten in welke prijsklassen deze woningen worden ‘terug’verkocht aan eigenaar-bewoners.

Spreiding

Het hoogste aandeel opkopen door investeerders vond plaats in de kernen Veen in de gemeente Altena (10,5%), de kern Baarle-Nassau (9,9%) en de wijken Centrum-West (9,9%) en Noord (9,8%) in Etten-Leur. Ook een aantal andere hoofdkernen vielen op zoals Zundert, Oosterhout-Centrum en Geertruidenberg. In absolute aantallen werden de meeste woningen opgekocht in Zundert (83 woningen), Oosterhout-Centrum (55 woningen), Made (59 woningen) en Raamsdonksveer (50 woningen).

In het dorp Baarle-Nassau valt de grootste groep door investeerders gekochte woningen in de hoogste prijsklassen vanaf de betaalbare kooprijsgrens. In de andere wijken uit de top-10 met het hoogste aandeel vallen deze woningen met name in het prijssegment tussen de goedkope koop en betaalbare rijsgrens. Wanneer ingezoomd wordt op het woningtype ligt dat in lijn met de gehele regio: het overgrote deel van de transacties gaat om grondgebonden woningen. Op basis van deze analyses lijkt er sprake te zijn van een ander beeld dan de landelijke trend. Over het algemeen kopen investeerders vaker appartementen dan eengezinswoningen.

Aanbevelingen

Onze inschatting is dat op basis van de actuele situatie het instrument Opkoopbescherming niet in verhouding staat tot het aantal ‘opkopen’ door investeerders in de gemeenten in de regio De Baronie. De inzet van dit instrument lijkt derhalve niet proportioneel.

Allereerst gaat het om een klein aantal woningen per jaar dat tussen 2017 en 2023 van eigenaar-bewoners is gekocht door investeerders. Daarnaast lijkt er sprake te zijn van een afname van het aantal opkopen. Bovendien zijn per saldo meer woningen door investeerders verkocht aan eigenaar-bewoners als er zijn gekocht van eigenaar-bewoners. Landelijk zien we zelfs een trend dat het aantal verkopen door investeerders boven de opkopen uitstijgt. Dat is ook zichtbaar in de gemeenten in de regio De Baronie.

De reikwijdte van het instrument opkoopbescherming speelt in deze aanbeveling tevens een grote rol. Op verschillende manieren wordt de reikwijdte van het instrument, en het aantal woningen dat hiermee beschermd kunnen worden, beperkt.

Allereerst is de opkoopbescherming nadrukkelijk geen zelfbewoningsplicht of verbod op opkopen, maar is bedoeld om opkopen voor verhuur te reguleren. Een investeerder mag een beschermde woning onder de opkoopbescherming wel degelijk kopen, alleen mag de opgekochte woning niet worden verhuurd zonder vergunning. De opkoopbescherming zal dus niet alle transacties tussen eigenaar-bewoners en investeerders kunnen tegengaan, zoals bijvoorbeeld investeerders die een woning opknappen om op een later moment weer te verkopen. We weten niet welk deel van de 1.084 opgekochte woningen tussen 2017 en 2023 om een andere reden dan verhuur zijn aangekocht.

Ten tweede omdat de verhuurvergunning in een aantal gevallen bij wet moet worden afgegeven. Het gaat dan om woonruimten die: (1) aan naaste familie worden verhuurd; (2) tijdelijk worden verhuurd in afwachting van het moment waarop de koper de woning zelf zal betrekken; of (3) onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand. Aangenomen moet worden dat hier zeker de nodige keren sprake van zal zijn in de

gemeente. Ook zal de gemeente waarschijnlijk nog een aantal andere gronden willen definiëren, waarin zij altijd vergunning zal verlenen en soms een individuele ontheffing verlenen op basis van volkshuisvestelijke of maatschappelijke gronden of een schrijnende situatie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan aankopen door woningcorporaties of zorgaanbieders of het toestaan van verhuur aan de erven na een overlijden. Dat maakt het effect van de maatregel wederom kleiner, zij het dat het moeilijk is een aanname te doen in hoeveel gevallen de vergunning sowieso afgegeven zal worden.

Daarbij komt ook dat de opkoopbescherming is bedoeld voor het beschermen van goedkope en betaalbare woningen. De reikwijdte van de opkoopbescherming is afhankelijk van de prijsgrens die de gemeente wil hanteren en bovendien onderbouwd kan worden. Van de gekochte woningen tussen 2017 en 2023 lag teven een groot deel boven de betaalbare koopgrens. Wanneer een opkoopbescherming met de betaalbare koopgrens als bovengrens wordt ingevoerd, betekent dit dat per jaar ook een significant deel niet kan worden beschermd. Echter, een hogere te hanteren prijsgrens zal stevig juridisch onderbouwd moeten worden, gezien de focus van het instrument.

Tenslotte moet een opkoopbescherming op wijk-/kernniveau worden onderbouwd. Er is een verschil in het aantal opgekochte woningen in zowel absolute en relatieve termen tussen de verschillende kernen in de regio. Mocht er dan voor worden gekozen om de opkoopbescherming alleen in een aantal kernen in te voeren, dan betekent dat logischerwijs dat ook het aantal potentieel beschermde woningen afneemt.

Al deze beperkingen verkleinen de reikwijdte van het instrument. Met oog op de proportionaliteit van de maatregel en gegeven de benodigde gemeentelijke capaciteit voor implementatie en vergunningverlening, toezicht en handhaving in een later stadium, ligt de inzet van het instrument Opkoopbescherming dan ook niet voor de hand. In onderstaande tabel zijn de overwegingen schematisch weergegeven.

Ook kan worden gezien of de inzet van andere instrumenten wellicht een passende oplossing vormen voor opgaven en knelpunten op de woningmarkt. Instrumenten die wellicht ook meer effect sorteren. Een voorbeeld daarvan is het instrumentarium van de Wet goed verhuurderschap, waarmee excessen op de huurmarkt tegen kunnen worden gegaan.

Overweging voor invoering	Overweging tegen invoering
Opkoopbescherming biedt de gemeenten de mogelijkheid een deel van de koopwoningmarkt te beschermen tegen opkopen door investeerders.	- Aanpassing van de overdrachtsbelasting heeft de omvang van het aantal opkopen al beperkt. - Richt zich op goedkope en betaalbare woningen. Onderbouwing mogelijk moeilijk voor duurdere segmenten. - Een groot deel wordt door investeerders weer verkocht op de woningmarkt aan eigenaar-bewoners. - Het kost tijd & geld om onderzoek te doen naar schaarste op gebiedsniveau en de uitkomst is nog onzeker. - Een deel van de opgekochte woningen zal ook buiten de regeling vallen door de reikwijdte van het instrument: sommige vergunningen dienen bij wet te worden afgegeven.

- Relatief veel gemeentelijke capaciteit nodig voor vergunningverlening, toezicht en handhaving na introductie van een vergunningstelsel o.b.v. opkoopbeschermingsbepalingen in de huisvestingsverordening.

Bijlagen

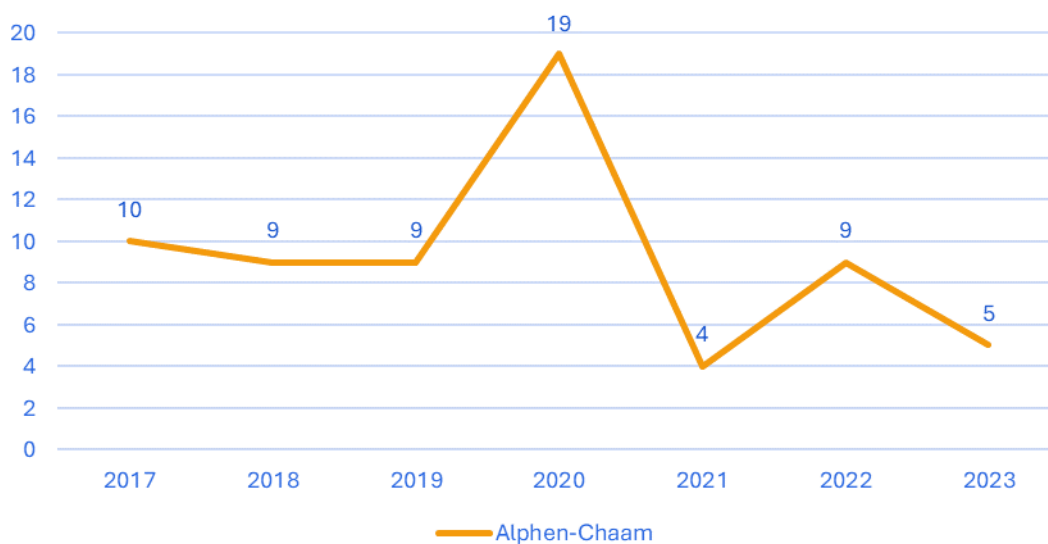
Tabel 4-1: Prijsklassen koopwoningen per jaar 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024.

Koopjaar	< Goedkoop	Goedkoop – betaalbaar	> Betaalbaar
2017	< € 145.000	€ 145.000 - € 245.000	> € 245.000
2018	< € 165.000	€ 165.000 - € 265.000	> € 265.000
2019	< € 190.000	€ 190.000 - € 290.000	> € 290.000
2020	< € 210.000	€ 210.000 - € 310.000	> € 310.000
2021	< € 225.000	€ 225.000 - € 325.000	> € 325.000
2022	< € 250.000	€ 250.000 - € 355.000	> € 355.000
2023	< € 250.000	€ 250.000 - € 355.000	> € 355.000

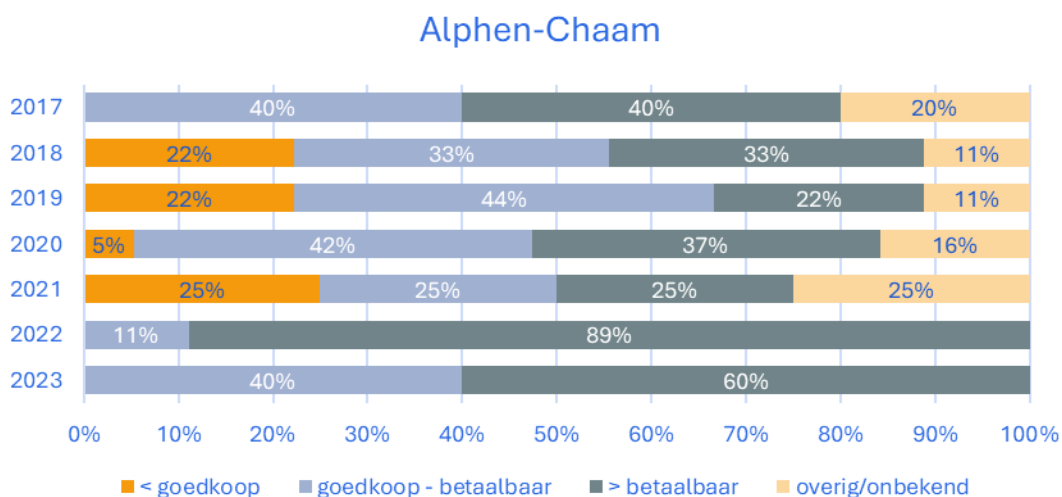
Factsheets

Alphen-Chaam

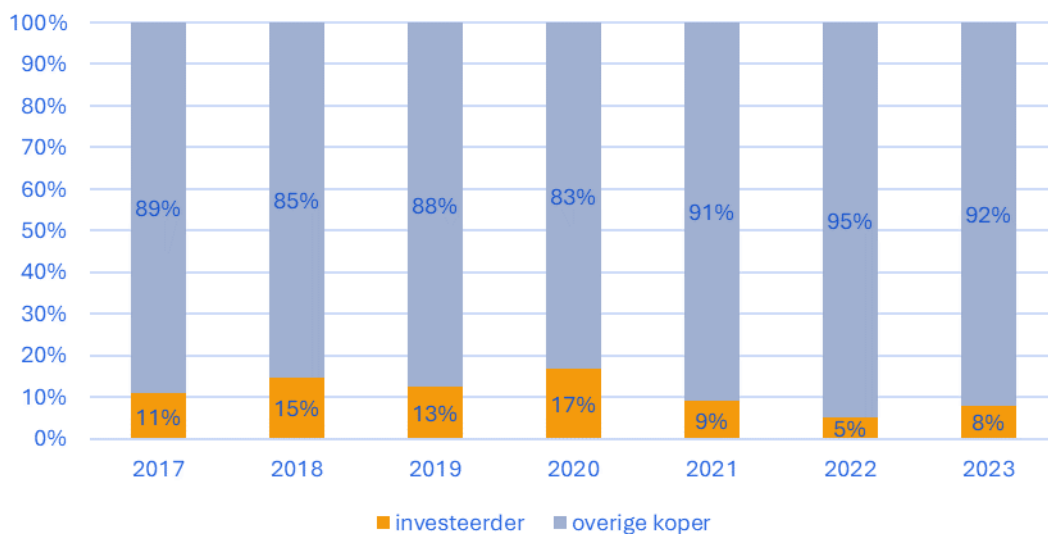
Aantal verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



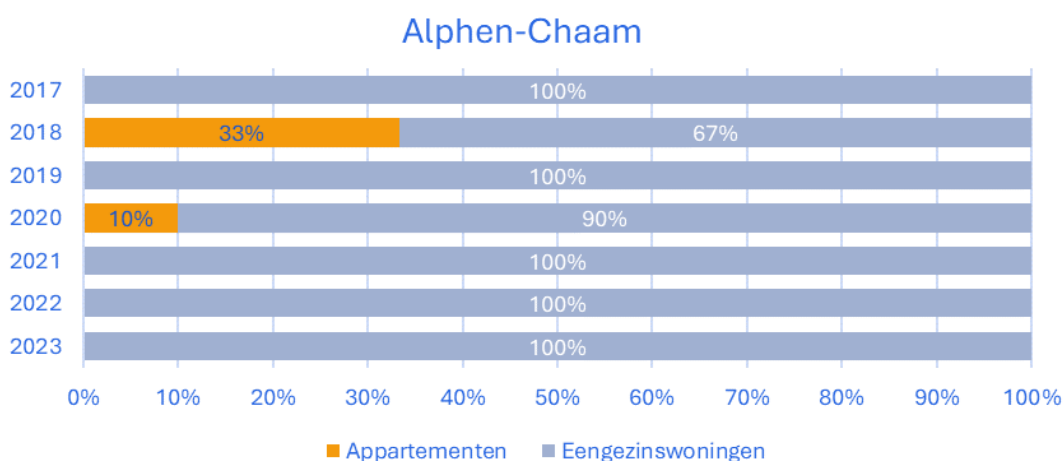
Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders naar prijsklassen in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Aandeel verkochte woningen tot de betaalbare koopgrens door eigenaar-bewoners aan investeerders en andere kopers in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders naar woningtypen in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



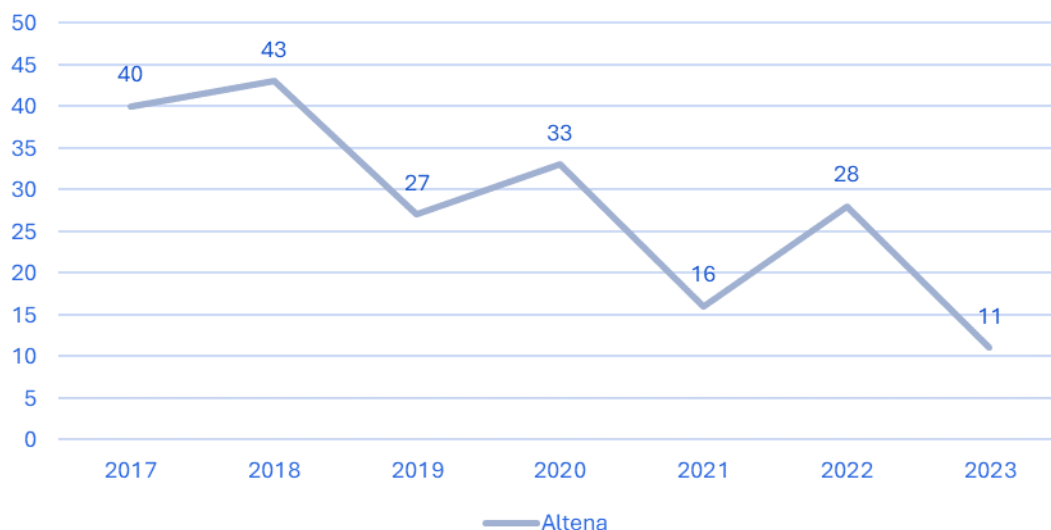
Aantal en aandeel gekochte woningen van eigenaar-bewoners door investeerders per wijk in de periode 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

	Totaal aantal	%	< goedkoop	betaalbaar	> betaalbaar	app	ggb	onb.
Alphen	26	6%	4	9	9	2	15	9
Chaam	25	7%	1	12	11	1	16	8
Galder	6	6%	1	2	3	0	1	5
Totaal gemeente	65	7%	6	23	28	3	33	29

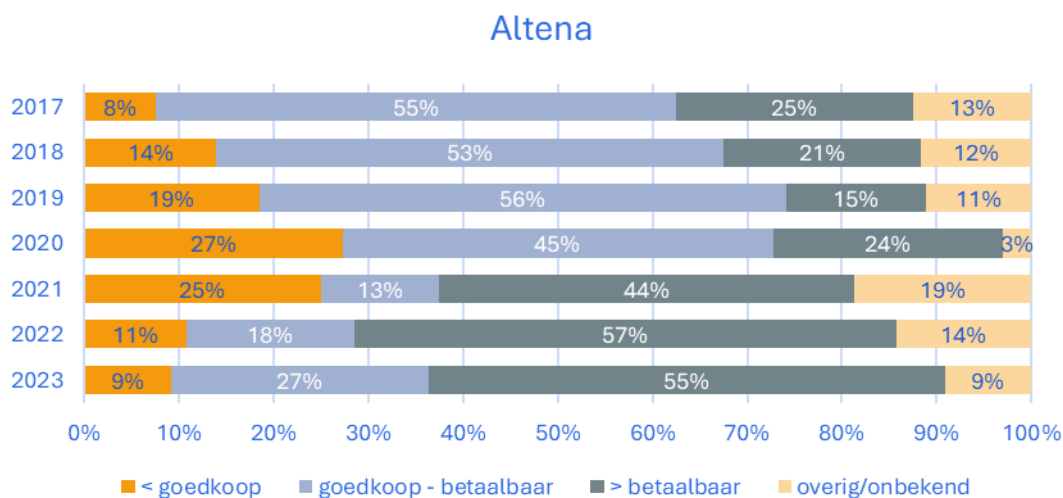
De totalen zijn niet gelijk aan de som van de wijken, omdat een er een aantal wijken en onbekenden in de tabel niet voorkomen.

Altena

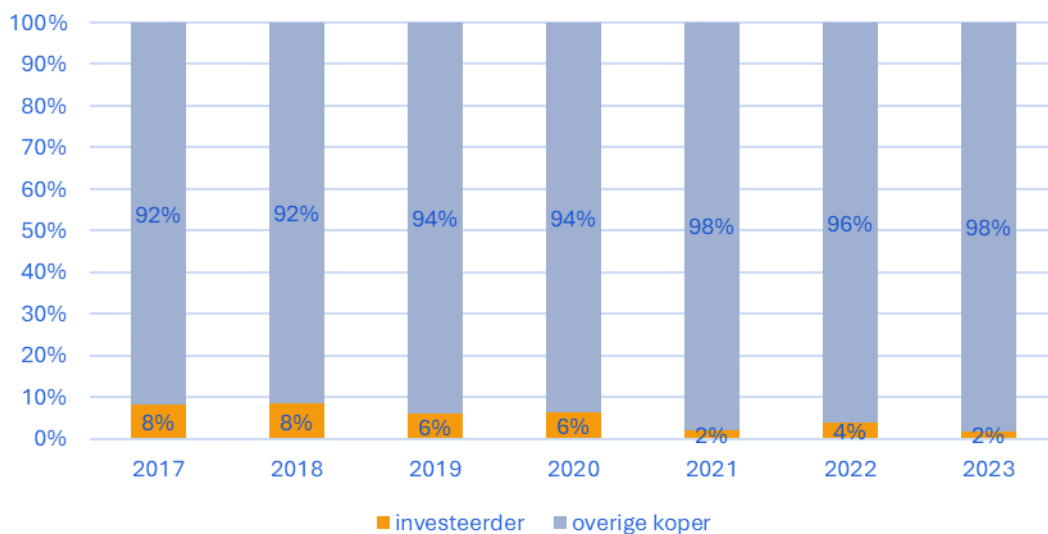
Aantal verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



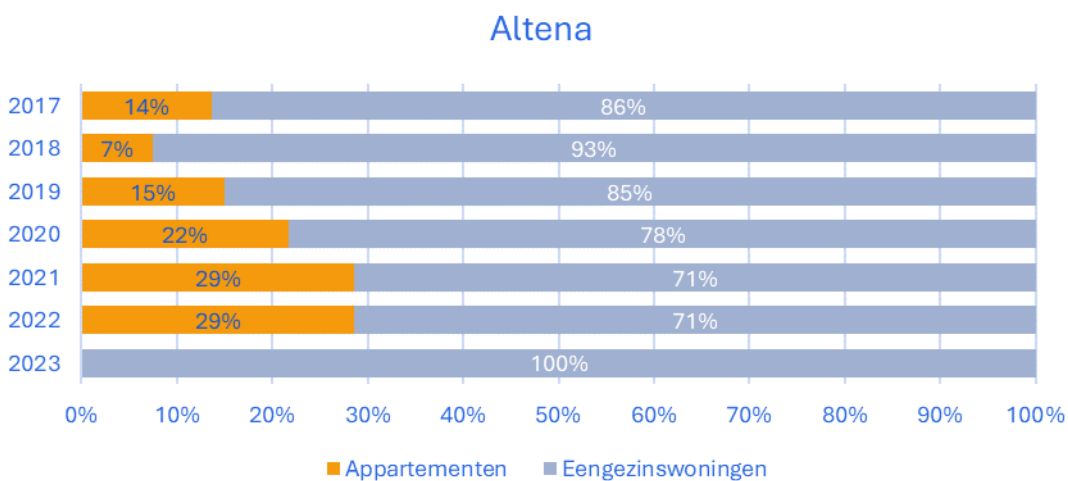
Figuur 4-1: Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in Altena naar prijsklassen in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Aandeel verkochte woningen tot de betaalbare koopgrens door eigenaar-bewoners aan investeerders en andere kopers in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders naar woningtypen in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

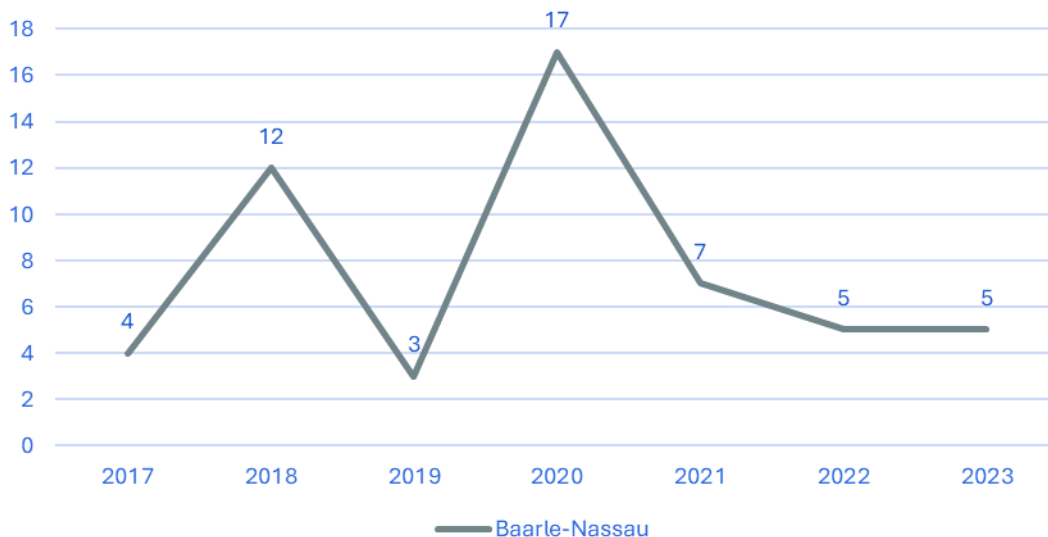


Aantal en aandeel gekochte woningen van eigenaar-bewoners door investeerders per wijk in de periode 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

	Totaal aantal	%	< goedkoop	betalbaar	> betalbaar	app	ggb	onb.
Almkerk	11	4%	0	4	6	0	7	4
Andel	18	9%	2	8	7	2	6	10
Dussen	13	5%	0	8	4	0	7	6
Eethen	3	3%	2	0	1	0	3	0
Genderen	7	6%	0	2	2	1	1	5
Giessen	5	5%	1	2	1	0	3	2
Hank	5	2%	2	2	0	0	3	2
Nieuwendijk	11	4%	3	2	1	0	4	7
Rijswijk (NB)	6	4%	0	3	3	0	5	1
Sleeuwijk	9	2%	1	4	3	1	5	3
Uitwijk	1	3%	0	1	0	0	0	1
Veen	24	10%	7	9	6	0	10	14
Werkendam	42	5%	8	18	13	11	20	11
Wijk en Aalburg	28	5%	4	11	11	2	15	11
Woudrichem	15	4%	1	11	2	2	10	3
Totaal gemeente	198	4%	31	85	60	19	99	80

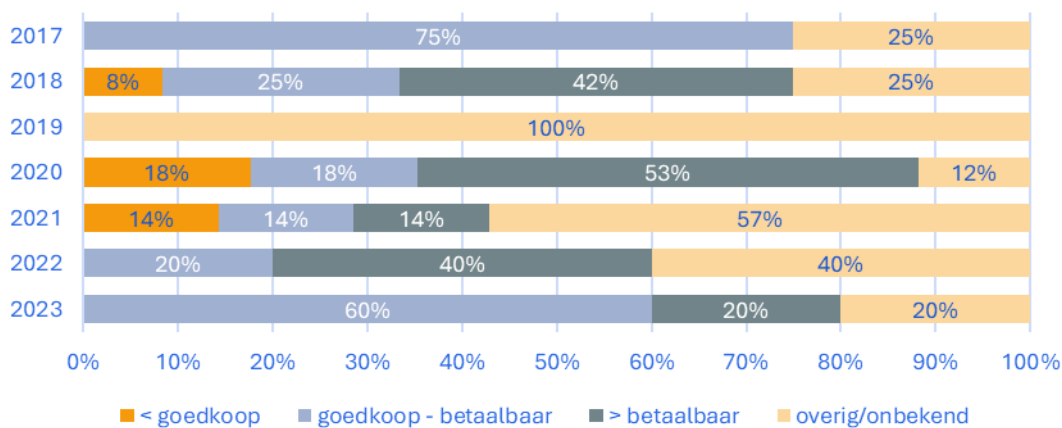
Baarle-Nassau

Aantal verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

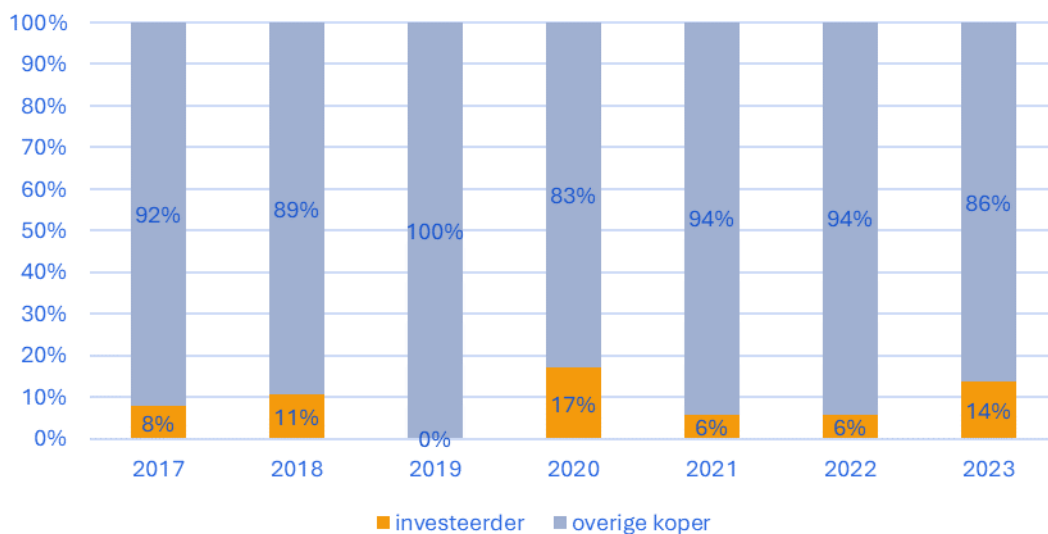


Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in Baarle-Nassau naar prijsklassen in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

Baarle-Nassau

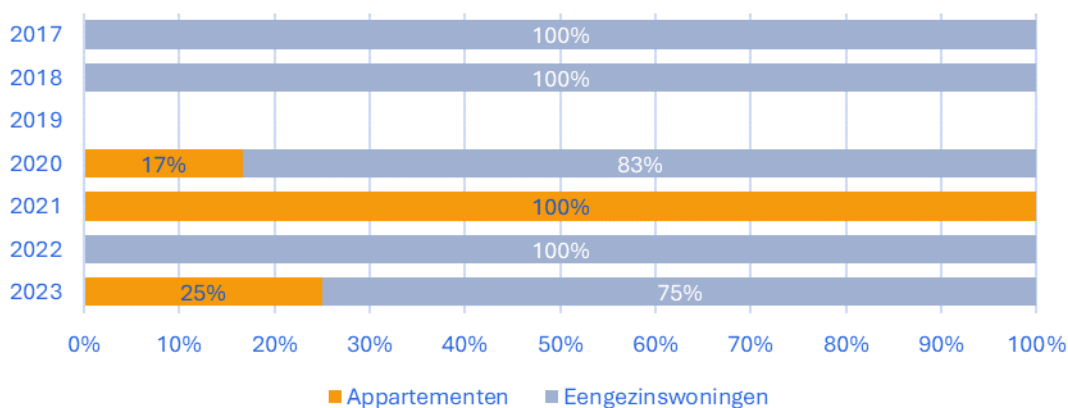


Aandeel verkochte woningen tot de betaalbare koopgrens door eigenaar-bewoners aan investeerders en andere kopers in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders naar woningtypen in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

Baarle-Nassau



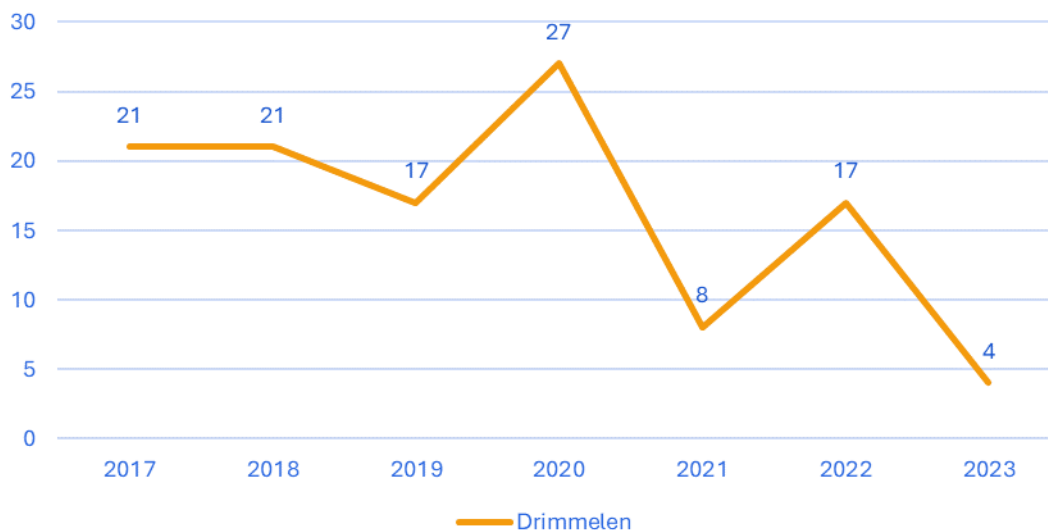
Aantal en aandeel gekochte woningen van eigenaar-bewoners door investeerders per wijk in de periode 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

	Totaal aantal	%	< goedkoop	betaalbaar	> betaalbaar	app	ggb	onb.
Baarle-Nassau	47	10%	5	13	16	3	16	28
Ulicoten	3	3%	0	0	2	0	0	3
Totaal gemeente	53	9%	5	14	18	3	16	34

De totalen zijn niet gelijk aan de som van de wijken, omdat een er een aantal wijken en onbekenden in de tabel niet voorkomen.

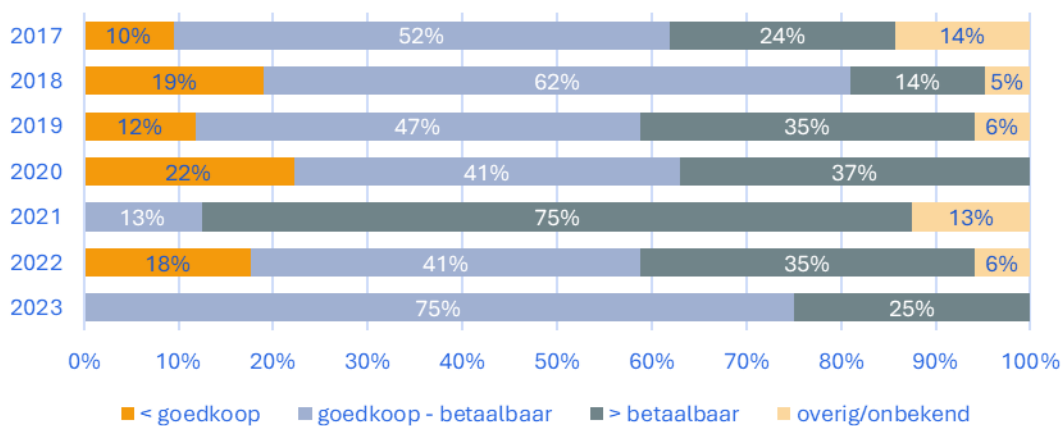
Drimmelen

Aantal verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

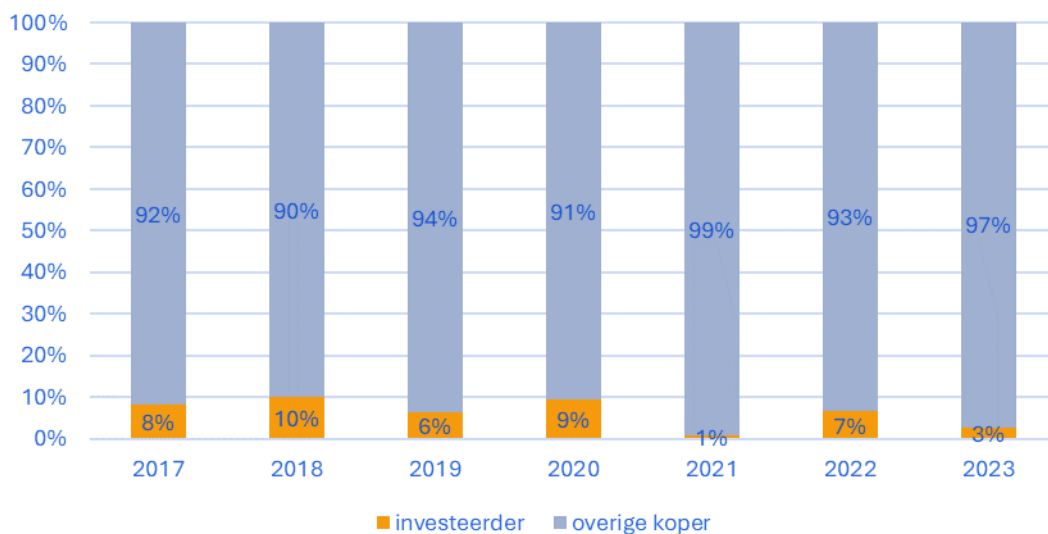


Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in Drimmelen naar prijsklassen in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

Drimmelen

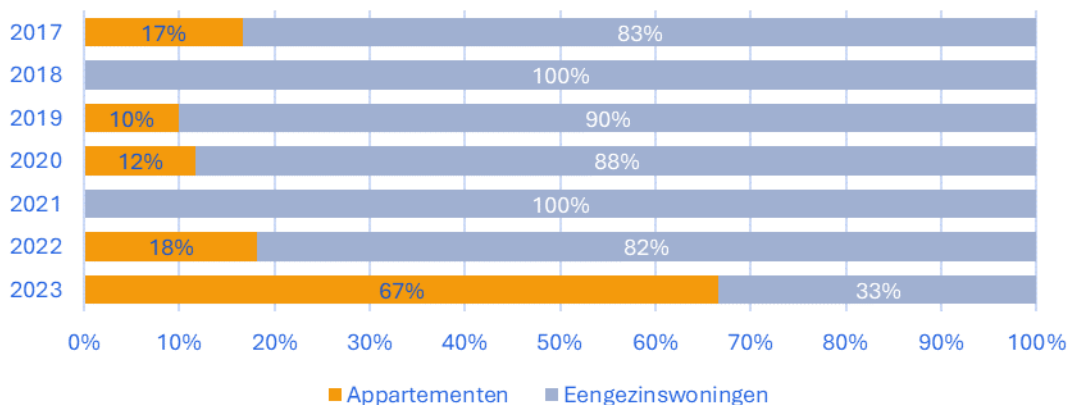


Aandeel verkochte woningen tot de betaalbare koopgrens door eigenaar-bewoners aan investeerders en andere kopers in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders naar woningtypen in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

Drimmelen

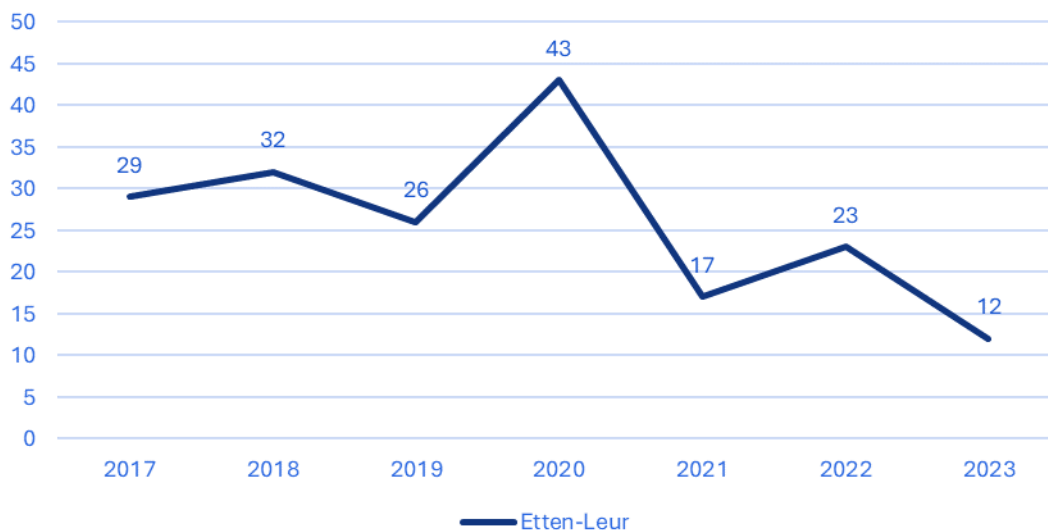


Aantal en aandeel gekochte woningen van eigenaar-bewoners door investeerders per wijk in de periode 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

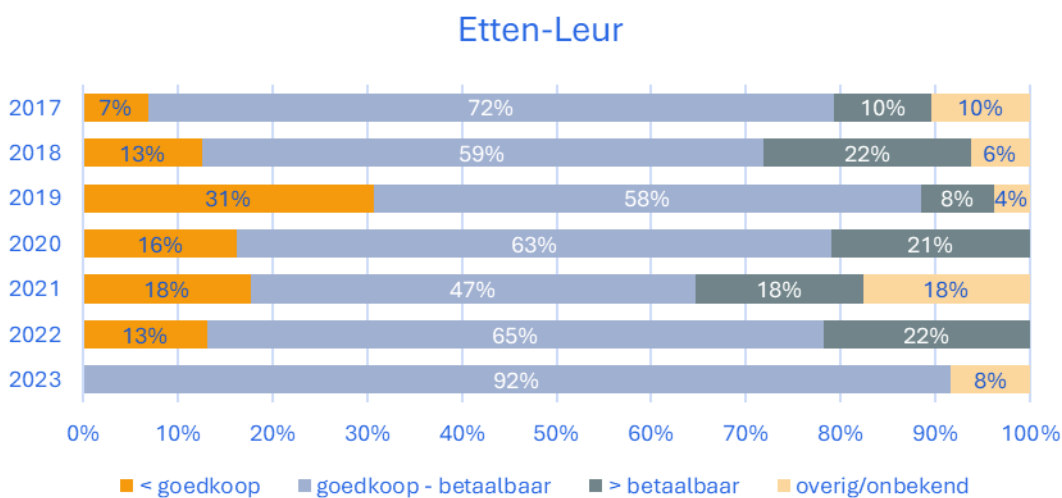
	Totaal aantal	%	< goedkoop	betaalbaar	> betaalbaar	app	ggb	onb.
Drimmelen	1	2%	0	1	0	0	1	0
Hooge Zwaluwe en Zevenbergschen Hoek	9	6%	1	4	4	0	6	3
Lage Zwaluwe	19	5%	4	11	3	4	8	7
Made	59	6%	8	30	18	3	33	23
Terheijden	15	3%	1	5	8	1	9	5
Wagenberg	12	6%	3	3	4	1	8	3
Totaal gemeente	115	5%	17	54	37	9	65	41

Etten-Leur

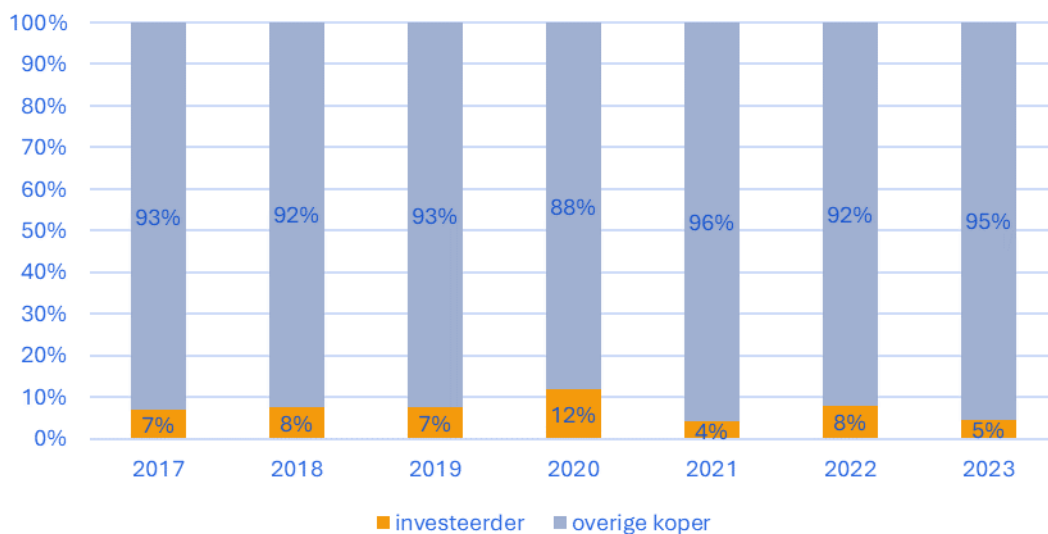
Aantal verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in Etten-Leur naar prijsklassen in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

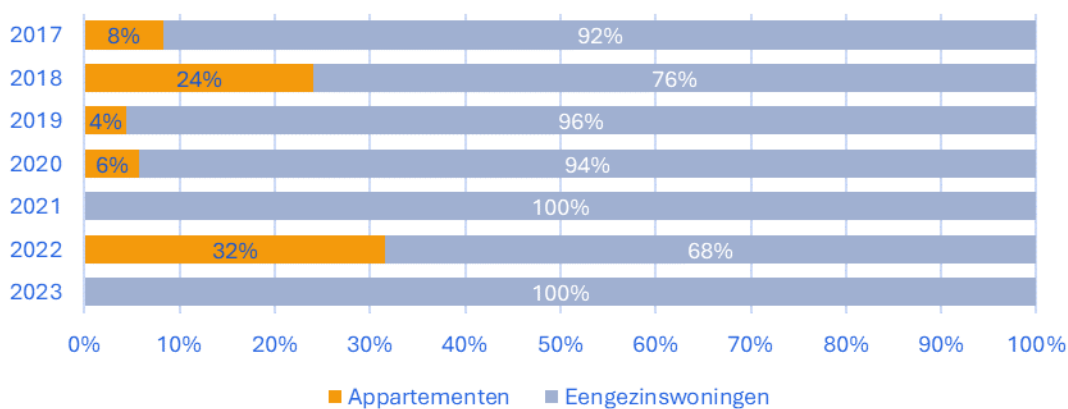


Aandeel verkochte woningen tot de betaalbare koopgrens door eigenaar-bewoners aan investeerders en andere kopers in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders naar woningtypen in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

Etten-Leur



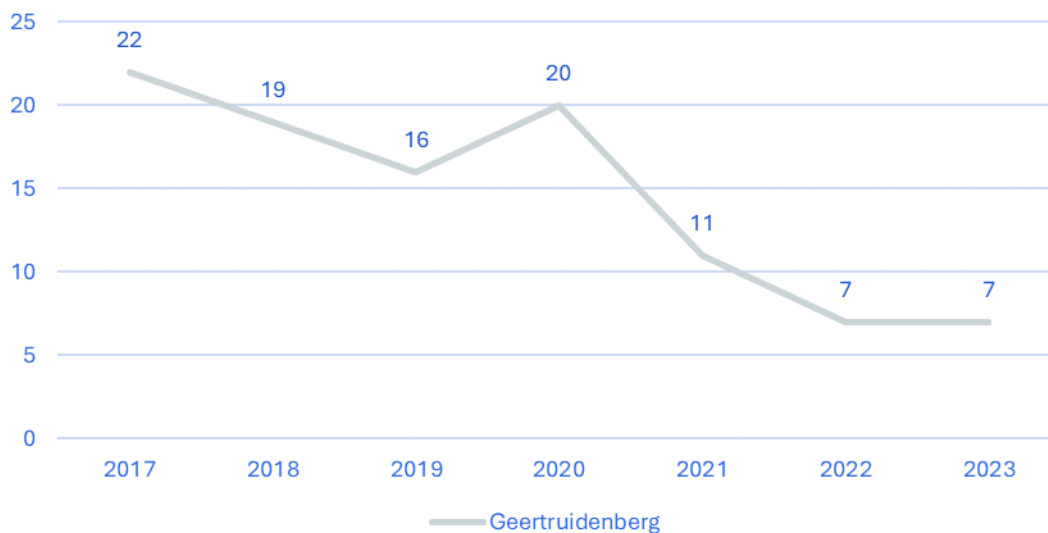
Aantal en aandeel gekochte woningen van eigenaar-bewoners door investeerders per wijk in de periode 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

	Totaal aantal	%	< goedkoop	betalbaar	> betalbaar	app	ggb	onb.
Baai	11	5%	3	7	0	0	11	0
Banakkers	17	5%	5	10	1	0	14	3
Centrum Oost	23	8%	7	14	1	3	19	1
Centrum West	15	10%	4	9	1	0	12	3
De Grient	2	2%	0	2	0	0	2	0
De Keen	7	2%	1	3	3	3	2	2
Etten-Leur Noord	22	10%	3	16	2	1	19	2
Grauwe Polder	20	4%	2	17	1	0	20	0
Hoge Neerstraat	4	3%	0	4	0	0	4	0
Hooghuis	11	2%	2	9	0	0	11	0
Sanderbanken	10	3%	0	9	1	3	7	0
Schoenmakershoek	13	4%	0	10	3	0	12	1
Totaal gemeente	182	5%	27	116	29	17	133	32

De totalen zijn niet gelijk aan de som van de wijken, omdat een er een aantal wijken en onbekenden in de tabel niet voorkomen.

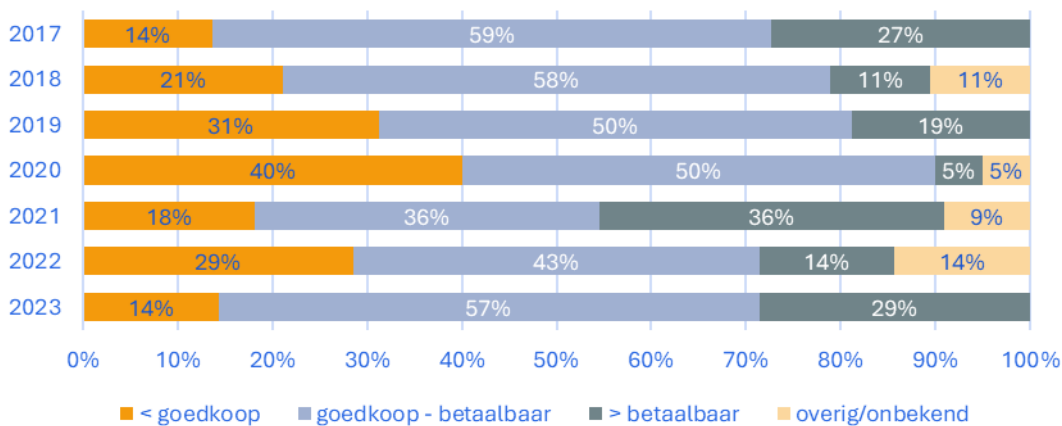
Geertruidenberg

Aantal verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

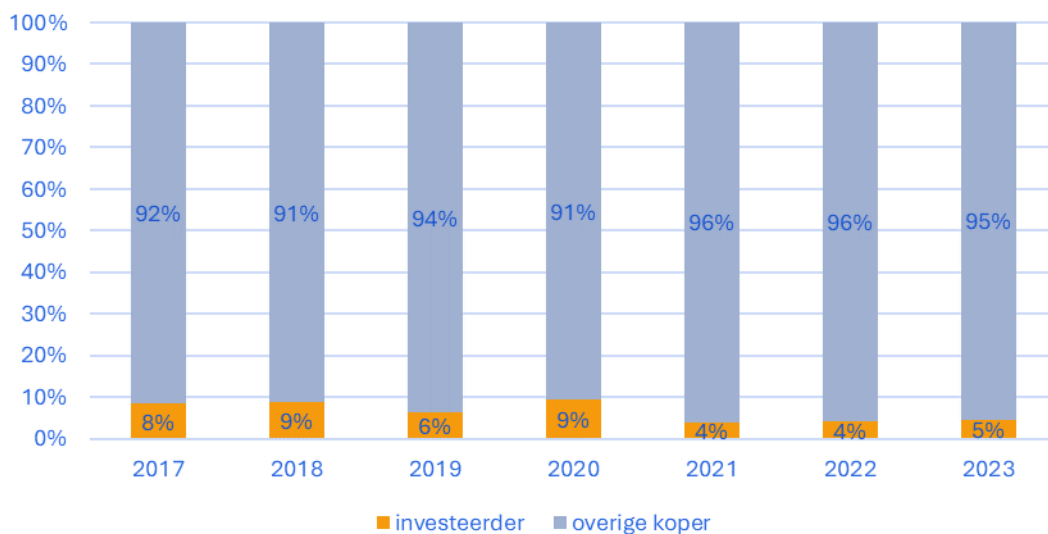


Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in Geertruidenberg naar prijsklassen in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

Geertruidenberg

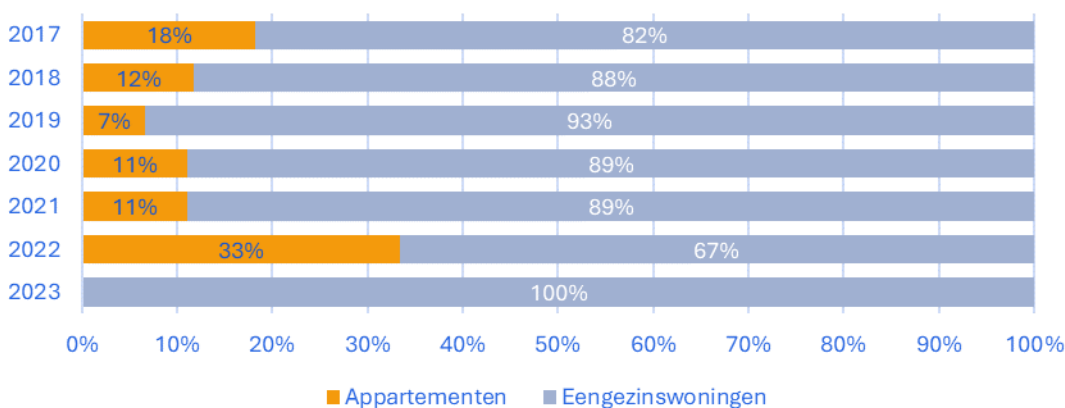


Aandeel verkochte woningen tot de betaalbare koopgrens door eigenaar-bewoners aan investeerders en andere kopers in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders naar woningtypen in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

Geertruidenberg

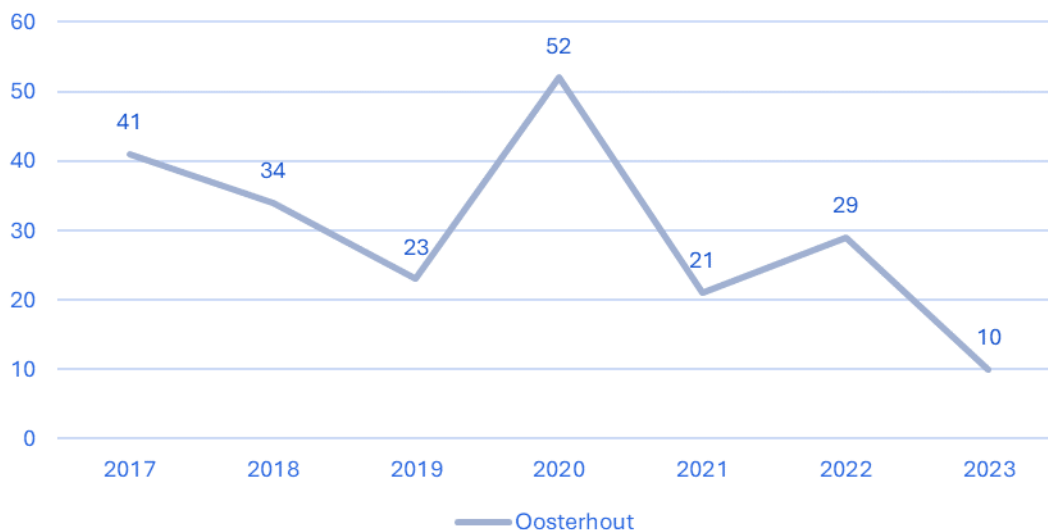


Aantal en aandeel gekochte woningen van eigenaar-bewoners door investeerders per wijk in de periode 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

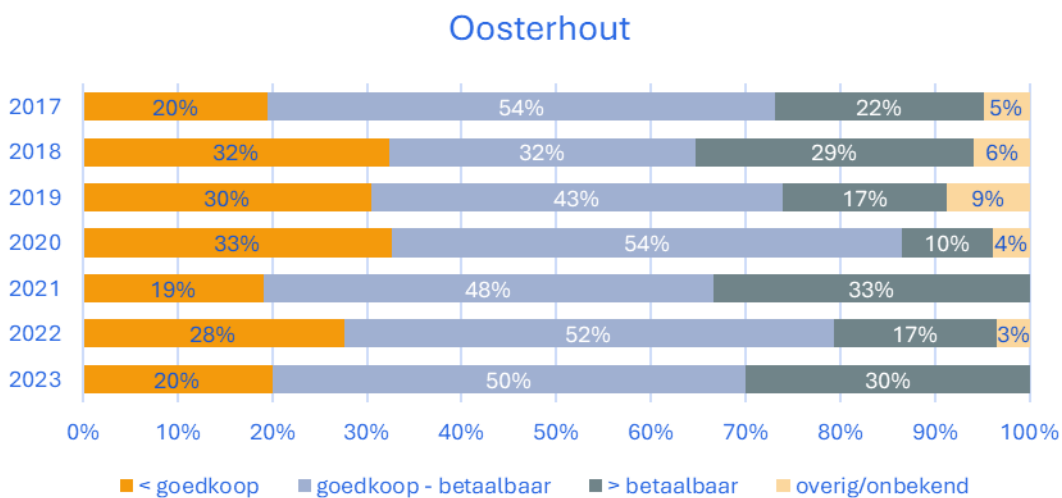
	Totaal aantal	%	< goedkoop	betaalbaar	> betaalbaar	app	ggb	onb.
Wijk 00 Raamsdonksveer	50	5%	9	29	9	7	37	6
Wijk 01 Raamsdonk	6	3%	1	4	0	0	3	3
Wijk 02 Geertruidenberg	46	6%	15	20	10	5	41	0
Totaal gemeente	102	5%	25	53	19	12	81	9

Oosterhout

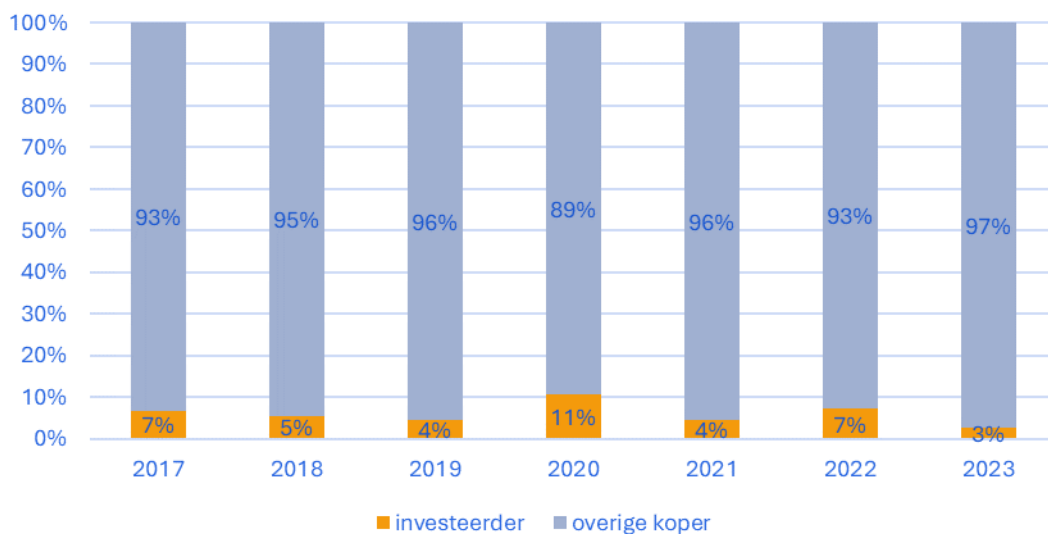
Aantal verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in Oosterhout naar prijsklassen in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

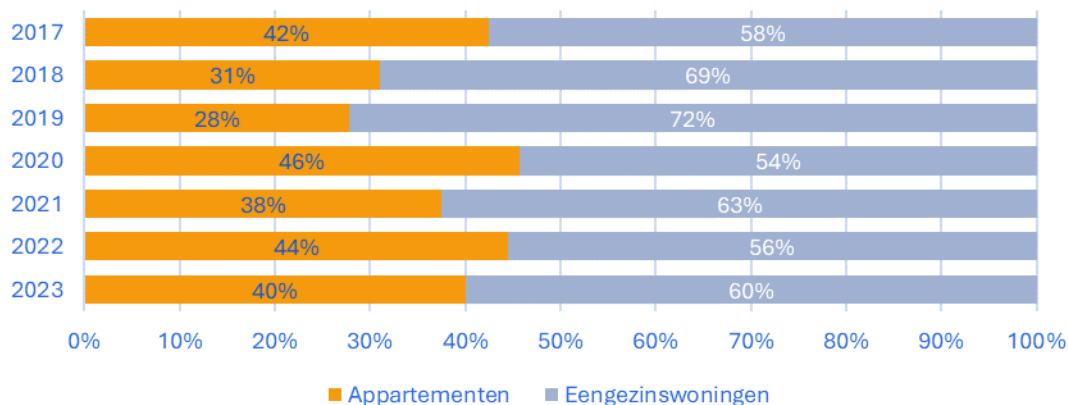


Aandeel verkochte woningen tot de betaalbare koopgrens door eigenaar-bewoners aan investeerders en andere kopers in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders naar woningtypen in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

Oosterhout



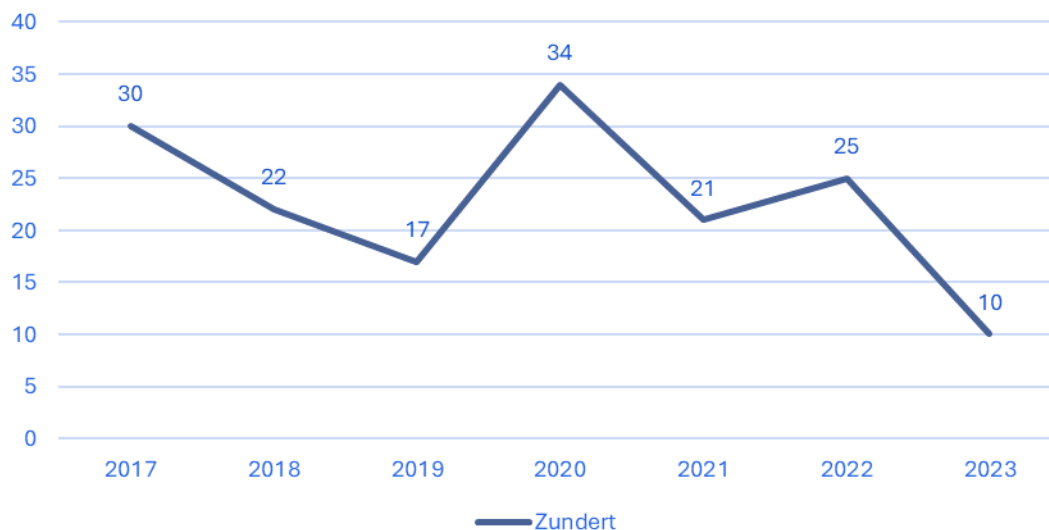
Aantal en aandeel gekochte woningen van eigenaar-bewoners door investeerders per wijk in de periode 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

	Totaal aantal	%	< goedkoop	betalbaar	> betalbaar	app	ggb	onb.
Wijk 00 Oosterhout- Centrum	55	8%	19	25	10	31	17	7
Wijk 01 Slotjes	37	5%	20	13	4	22	13	2
Wijk 02 West	14	6%	1	8	1	0	7	7
Wijk 03 Strijen	4	2%	0	3	1	0	4	0
Wijk 04 Leijssenakkers	5	3%	1	2	1	0	4	1
Wijk 05 Oosterheide	28	5%	7	18	2	3	23	2
Wijk 06 Dommelbergen	24	2%	3	16	5	5	19	0
Wijk 07 Vrachelen	18	2%	3	7	8	9	8	1
Wijk 11 Den Hout	3	3%	0	1	2	0	2	1
Wijk 12 Oosteind	5	5%	0	0	3	0	1	4
Wijk 13 Dorst	13	5%	2	7	4	1	8	4
Totaal gemeente	210	4%	57	101	43	71	108	31

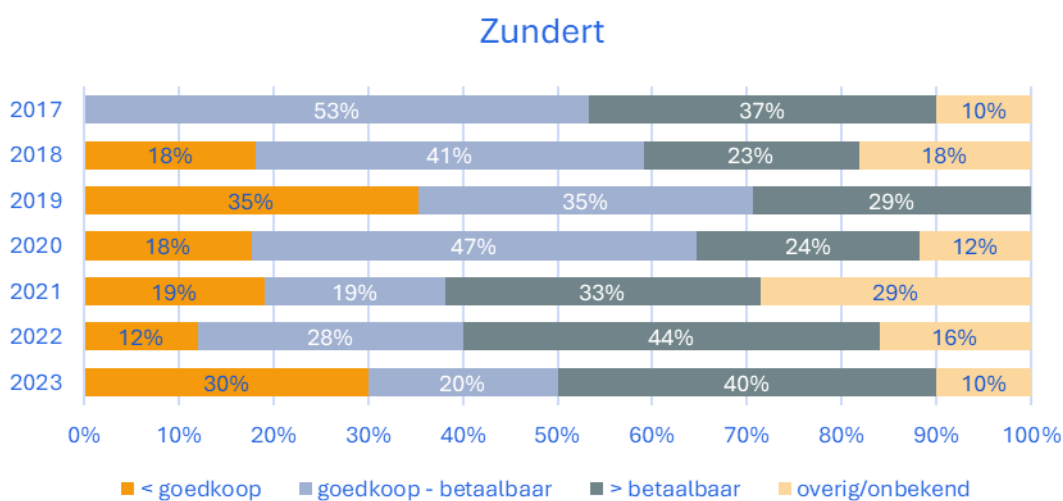
De totalen zijn niet gelijk aan de som van de wijken, omdat een er een aantal wijken en onbekenden in de tabel niet voorkomen.

Zundert

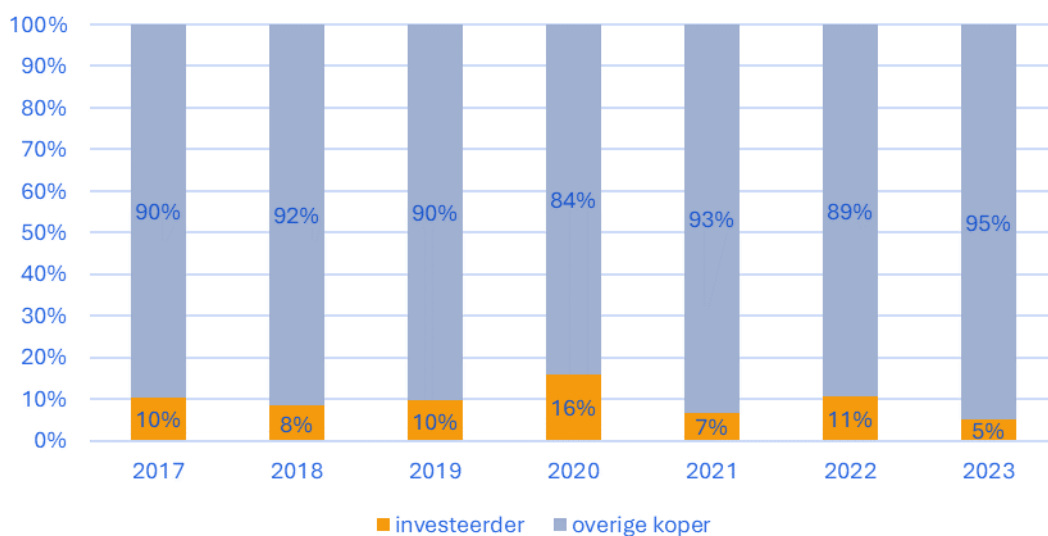
Aantal verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in Zundert naar prijsklassen in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

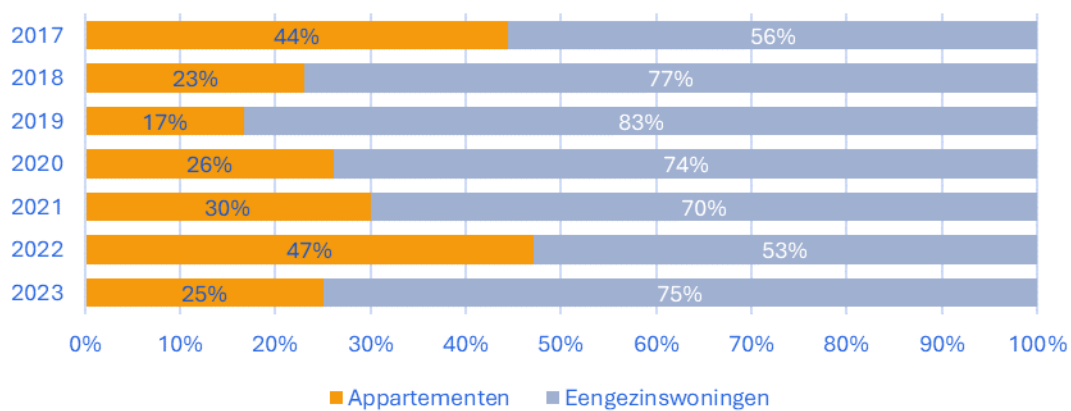


Aandeel verkochte woningen tot de betaalbare koopgrens door eigenaar-bewoners aan investeerders en andere kopers in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders naar woningtypen in 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

Zundert





Aantal en aandeel gekochte woningen van eigenaar-bewoners door investeerders per wijk in de periode 2017-2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

	Totaal aantal	%	< goedkoop	betalbaar	> betalbaar	app	ggb	onb.
Wijk 00 Zundert	83	10%	16	46	17	25	45	13
Wijk 01 Klein - Zundert	12	7%	0	1	7	3	2	7
Wijk 02 Wernhout	27	8%	9	4	11	1	7	19
Wijk 03 Achtmaal	10	6%	0	3	4	1	2	7
Wijk 04 Rijsbergen	27	5%	1	6	12	1	10	16
Totaal gemeente	159	8%	26	60	51	31	66	62

RT&O