

# Onderzoek opkoopbescherming Rijswijk

Inzicht in nut en noodzaak



In opdracht van  
Gemeente Rijswijk

Datum  
13 maart 2024

Auteur(s)  
Michael Stuart-Fox en Lamar Kiel

Kenmerk  
r2023-0079MSF



ABF Research  
Verwersdijk 8, 2611 NH Delft  
+31 (0) 15 27 99 300 • [info@abf.nl](mailto:info@abf.nl) • [www.abfresearch.nl](http://www.abfresearch.nl)

Copyright ABF Research 2023 De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld

# Inhoudsopgave

	<b>Samenvatting en conclusies</b>	<b>4</b>
<b>01</b>	<b>Inleiding en data</b>	<b>6</b>
1.1	Inleiding	7
1.2	Nut en noodzaak van de opkoopbescherming	7
1.3	Data	8
<b>02</b>	<b>Schaarste aan goedkope en middeldure koop</b>	<b>9</b>
2.1	Ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad	10
2.2	Prijsgrenzen en maximale leencapaciteit	12
2.3	Ontwikkeling woningtransacties per prijsklasse	13
2.4	Ontwikkeling gemiddelde koopsom	15
2.5	Conclusies	16
<b>03</b>	<b>Aan- en verkopen door investeerders</b>	<b>17</b>
3.1	Ontwikkeling van aan- en verkopen	18
3.2	Verschillen tussen prijsklassen	23
3.3	Verschillen tussen postcodegebieden	26
3.4	Samenvatting en conclusies	27
	<b>Bijlagen</b>	<b>29</b>
	Begrippenlijst en technische toelichting	30

# Samenvatting en conclusies

De gemeente Rijswijk overweegt de opkoopbescherming voor goedkope en betaalbare koopwoningen in te voeren. Deze woningen mogen dan na aankoop niet zomaar meer worden verhuurd. In deze rapportage geven we inzicht in nut en noodzaak van een opkoopbescherming in Rijswijk. Daartoe brengen we twee zaken in beeld: (1) de mate van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen en (2) de mate waarin investeerders goedkope en middeldure koopwoningen aankopen van en verkopen aan eigenaar-bewoners. Beide zaken brengen we in beeld op basis van Kadaster-cijfers over transacties van bestaande koopwoningen in de periode 2012 t/m 2023. De gemeente kan (mede) op basis van dit rapport nut en noodzaak afwegen en een besluit nemen over het al dan niet invoeren van de opkoopbescherming.

## H2: Schaarste aan goedkope en middeldure koop

- De Rijswijkse woningvoorraad telt begin 2023 in totaal ruim 28.000 woningen. Bijna de helft van de voorraad (49%) bestaat uit koopwoningen en bijna een op de drie woningen (32%) is een corporatiehuurwoning. Huurwoningen van private verhuurders zijn goed voor 18% van de totale woningvoorraad.
- Zowel het aantal koop- als het aantal private huurwoningen is in de periode 2012-2023 met ruim 20% gestegen. De groei van de corporatievoorraad is daarbij achtergebleven (4% groei).
- In verhouding tot de totale bestaande woningvoorraad worden er volgens het huidige woningbouwprogramma van Rijswijk<sup>1</sup> voor de periode 2023 t/m 2032 relatief veel huurwoningen – en dan met name middenhuurwoningen – toegevoegd.
- De transactiepreizen van bestaande koopwoningen in Rijswijk zijn de afgelopen jaren bij alle woningtypen sterk gestegen<sup>2</sup>. Het aandeel woningen dat is verkocht in de prijsklassen tot € 250.000 (goedkoop) en in de prijsklassen tot € 350.000 (middelduur) is de afgelopen jaren sterk gedaald terwijl een deel van de woningzoekenden in deze prijsklassen naar een woning zoekt. De prijsstijgingen en (te) hoge prijsniveaus van koopwoningen in Rijswijk kunnen worden gezien als de onevenwichtige effecten van (onder meer) schaarste aan woningen in de goedkope en middeldure prijssegmenten.

## H3: Aan- en verkopen door investeerders

- In de periode 2012 t/m 2023 is het aantal woningen dat door een eigenaar-bewoner wordt verkocht aan een investeerder (*buy-to-let*) eerst gestegen en de laatste jaren weer gedaald. De piek lag in 2020 met 72 aangekochte woningen, oftewel 11% van het totaal aantal door eigenaar-

---

<sup>1</sup> Stand 1-1-2024.

<sup>2</sup> De heel lichte daling van de prijzen in 2023 (in vergelijking met een jaar eerder) vanwege de opgelopen hypotheekrente heeft deze trend niet wezenlijk veranderd.

bewoners verkochte woningen. In de jaren 2016 t/m 2019 ging het gemiddeld per jaar om 55 woningen, oftewel 8% van het totaal.

- Aankopen door investeerders vonden voor het overgrote deel plaats in de lagere prijsklassen: het prijssegment tot € 250.000 en het segment tussen € 250.000 en € 350.000. Koopstarters kopen ook veelal woningen in deze prijsklassen.
- In 2021 is het aantal aankopen door investeerders aanzienlijk gedaald (tot ca. 40 woningen ofwel 6% van totaal), vermoedelijk als gevolg van de verhoging van de overdrachtsbelasting. Het aantal verkopen aan investeerders is in 2023 verder afgenomen (tot 13 woningen ofwel 2% van totaal). Dat hangt vermoedelijk samen met de hogere rente, de belastingverhogingen voor woningverhuurders (box 3) en de aangekondigde regulering middenhuur (Wet betaalbare huur). Hierdoor is het voor veel investeerders minder of niet aantrekkelijk meer om woningen op te kopen voor de verhuur.
- De omgekeerde stroom, dus verkopen door investeerders aan eigenaar-bewoners, was in de meeste jaren in de periode 2012 t/m 2023 groter *buy-to-let*. Met andere woorden: investeerders verkochten in de meeste jaren meer woningen aan eigenaar-bewoners dan dat ze aankochten van eigenaar-bewoners.
- Het merendeel van de woningen die eigenaar-bewoners verkopen aan investeerders wordt gekocht door particuliere investeerders. Bij de verkopen door investeerders aan eigenaar-bewoners ging het in de meeste jaren juist in een merendeel van de gevallen om bedrijfsmatige investeerders die de woningen verkopen (uitponden).
- De toegevoegde waarde van de opkoopbescherming in het voorkomen van omzettingen van koop naar huur – en daarmee het bevorderen van de kansen voor koopstarters en middeninkomens – is de laatste paar jaar dus afgenomen als gevolg van het Rijksbeleid en de economische omstandigheden. Het is natuurlijk onzeker hoe deze factoren zich gaan ontwikkelen in de komende jaren. Bij veranderingen in het Rijksbeleid of de economische omstandigheden zou het voor investeerders weer financieel aantrekkelijker kunnen worden om woningen te kopen voor de verhuur. In dat geval zou de opkoopbescherming weer een grotere meerwaarde krijgen.
- Indien het aankopen en verhuren van woningen voor investeerders weer net zo aantrekkelijk wordt als in de jaren 2016 t/m 2020 het geval was laten de cijfers over die jaren zien hoeveel koopwoningen er *potentieel* ongeveer beschermd zouden kunnen worden door de opkoopbescherming. Dit is natuurlijk ook afhankelijk van onder andere de gekozen prijsgrens (bovengrens) van de opkoopbescherming.

01

# Inleiding en data



## 1.1 Inleiding

De gemeente Rijswijk overweegt de opkoopbescherming voor goedkope en betaalbare koopwoningen in te voeren. Deze woningen mogen dan na aankoop niet zomaar meer worden verhuurd. De gemeente wil inzicht in nut en noodzaak van de opkoopbescherming. Daartoe wil de gemeente cijfers over de omvang, ontwikkeling en samenstelling van *buy-to-let*: het opkopen van woningen van eigenaar-bewoners door investeerders om deze vervolgens te verhuren. De omgekeerde stroom wordt ook in beeld gebracht: dus woningen die door investeerders worden verkocht aan eigenaar-bewoners. Uit andere onderzoeken is gebleken dat deze laatste stroom de afgelopen jaren is toegenomen, onder meer als gevolg van maatregelen van de Rijksoverheid.

In deze rapportage brengen we op basis van Kadaster-cijfers over transacties van bestaande koopwoningen de aankopen door eigenaar-bewoners en investeerders in de gemeente Rijswijk in beeld. De gemeente kan (mede) op basis van dit rapport nut en noodzaak afwegen en een besluit nemen over het al dan niet invoeren van de opkoopbescherming.

## 1.2 Nut en noodzaak van de opkoopbescherming

Gemeenten kunnen sinds begin 2022 de opkoopbescherming invoeren in de lokale huisvestingsverordening. De gemeente moet de eventuele inzet van de opkoopbescherming wel adequaat onderbouwen. In de onderbouwing moeten twee zaken worden aangetoond:

- A. in welk(e) gebied(en) van de gemeente er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning én
- B. dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden.

Bij onderdeel A gaat het om het in beeld brengen van de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen. Bij onderdeel B gaat het om het in beeld brengen van de mate waarin investeerders/beleggers goedkope en middeldure koopwoningen opkopen om te verhuren. Ook relevant hierbij is de mate waarin de omgekeerde stroom plaatsvindt: verkopen van investeerders/beleggers aan eigenaar-bewoners (van huur naar koop).

Bij zowel onderdeel A als B moet aandacht worden besteed aan de ruimtelijke spreiding van de schaarste en *buy-to-let* in de gemeente. Met andere woorden: de uitkomsten moeten waar mogelijk worden uitgesplitst naar bijvoorbeeld buurtniveau, wijkniveau of postcodegebied. In dit rapport hanteren we de postcodegebieden.

De schaarste aan goedkope en betaalbare koopwoningen (onderdeel A) komt aan bod in hoofdstuk 2. De transacties tussen eigenaar-bewoners en investeerders (onderdeel B) worden behandeld in hoofdstuk 3.

## 1.3 Data

Het onderzoek in dit rapport is uitgevoerd op basis van transactiedata van het Kadaster. Deze data hebben betrekking op transacties van bestaande koopwoningen in de periode 2012 t/m 2023<sup>3</sup>.

In de analyses maken we onderscheid naar verschillende postcodegebieden, koopsomklassen en verschillende typen verkopers en verkrijgers:

- Eigenaar-bewoner (doorstromer en koopstarter)
- Tweede woning
- Bedrijfsmatige investeerder
- Particuliere investeerder
- Overig / onbekend

In de begrippenlijst zijn de definities van deze typen verkopers/verkrijgers opgenomen.

---

<sup>3</sup> Transacties van nieuwbouwkoopwoningen blijven dus buiten beschouwing.



02

# Schaarste aan goedkope en middeldure koop



## 2.1 Ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad

We starten dit hoofdstuk met een overzicht van de recente ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad in Rijswijk. Ook kijken we naar hoe de samenstelling van de voorraad in de toekomst zou kunnen zijn als het huidige woningbouwprogramma voor de periode tot en met 2032 wordt gerealiseerd. Dit kan relevante informatie zijn bij afwegingen over de wenselijkheid van de opkoopbescherming.

- De Rijswijkse woningvoorraad telt begin 2023 in totaal ruim 28.000 woningen. Dat is een toename van 3.700 woningen (oftewel 15%) ten opzichte van 2012.
- Woningcorporaties hebben ruim 9.000 woningen in bezit. Voor het overgrote deel zijn dit gereguleerde huurwoningen (ook wel sociale huurwoningen genoemd) en een beperkt deel betreft geliberaliseerde huurwoningen. Het totale corporatiebezit is goed voor 32% van de totale woningvoorraad. In 2012 was dat nog 36%.
- Rijswijk telt ruim 5.100 huurwoningen van private verhuurders: variërend van kleine particuliere beleggers tot grote institutionele beleggers. Private huurwoningen zijn goed voor 18% van de totale voorraad. Dat aandeel ligt iets hoger dan in 2012.
- Bijna de helft van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen (49%). Dat aandeel is eveneens licht gestegen sinds 2012.
- Zowel het aantal koop- als het aantal private huurwoningen is sinds 2012 met ruim 20% gestegen. De groei van het aantal woningen van corporaties is daarbij achtergebleven (4% groei). Het aandeel van de corporatievoorraad is afgenomen, waar het aandeel van private huur en koopwoningen is toegenomen. Deze (lichte) verschuiving in de samenstelling van de woningvoorraad is met name het resultaat van toevoegingen aan de woningvoorraad.

Tabel 2.1: Ontwikkeling woningvoorraad naar type eigendom, Rijswijk; bron: CBS, bewerking ABF

	2012		2018		2023	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Corporatiehuur	8.710	36%	8.900	34%	9.070	32%
Private huur	4.220	17%	4.570	17%	5.130	18%
Koop	11.410	47%	12.490	48%	13.880	49%
Onbekend	100	0%	260	1%	60	0%
<b>Totaal</b>	<b>24.440</b>	<b>100%</b>	<b>26.230</b>	<b>100%</b>	<b>28.140</b>	<b>100%</b>

- De verdeling van de voorraad naar type eigendom in Rijswijk lijkt sterk op de verdeling in de regio Haaglanden. In vergelijking met het provinciale en nationale totaal zijn de verschillen wat groter: Rijswijk telt naar verhouding wat meer private huurwoningen en wat minder koopwoningen.

Tabel 2.2: Samenstelling woningvoorraad naar type eigendom, 2023; bron: CBS, bewerking ABF

	Rijswijk	Regio Haaglanden	Zuid-Holland	Nederland
Corporatiehuur	32%	31%	32%	29%
Private huur	18%	21%	16%	14%
Koop	49%	49%	52%	57%
Onbekend	0%	0%	0%	0%
Totaal	100%	100%	100%	100%

De woningvoorraad is continu in beweging en zal ook in de komende 10 jaar van samenstelling veranderen. Een belangrijke factor daarin zijn de verwachte toevoegingen (nieuwbouw en transformaties) aan de woningvoorraad. De gemeente Rijswijk heeft het meest recente woningbouwprogramma (peildatum 1-1-2024) aangeleverd. Daaruit blijkt het volgende.

- In het beoogde woningbouwprogramma van de totale nu bekende plancapaciteit (hard + zacht) in het woningbouwprogramma voor de periode 2023 t/m 2032 is vooralsnog 62% een huurwoning. Dit is de optelsom van woningcorporaties en private verhuurders. Het totale aandeel huur (62%) valt uiteen in 27% sociale huur (door corporaties en private partijen) en 35% middenhuur (hoofdzakelijk door private partijen). Overigens bestaat het grootste deel (ca. driekwart) van het woningbouwprogramma uit zachte plannen en kunnen er dus nog plannen vertraging oplopen, afvallen of juist bij komen. Het gaat dus om een indicatief beeld voor de komende tien jaar.
- Het aandeel van (minstens) ruim 60% huurwoningen in de programmering ligt hoger dan het aandeel huur in de totale huidige voorraad (50%, zie tabel 2-1). Indien het huidige woningbouwprogramma volledig wordt gerealiseerd, kan het totale aandeel huur in de Rijswijkse woningvoorraad dus groeien.
- Het aandeel van 35% middenhuur in de programmering is aanzienlijk en ligt hoger dan het percentage in de huidige voorraad<sup>4</sup>. In verhouding tot de bestaande woningvoorraad worden er de komende tien jaar dus relatief veel middenhuurwoningen toegevoegd.
- Het aandeel betaalbare koop<sup>5</sup> in de huidige programmering (6%) is beperkt te noemen. Aan dit segment is volgens woningbehoefteonderzoeken<sup>6</sup> wel veel behoefte. De schaarste aan goedkope en middeldure koop (zie par. 2.3 en 2.4) zal dus niet direct via toevoegingen van woningen in dit segment worden opgelost.

<sup>4</sup> Het huidige aandeel 'middenhuur' in de totale woningvoorraad is niet bekend omdat er weinig bekend is over de huurprijzen in de private huursector. Het aantal middenhuurwoningen van woningcorporaties in Rijswijk is heel beperkt. De totale private huursector is goed voor 18% van de totale woningvoorraad (tabel 2-1). Dit kunnen gereguleerde, middenhuur- en dure huurwoningen zijn. Duidelijk is dus dat het aandeel van 35% middenhuur in de woningbouwprogrammering aanzienlijk hoger moet liggen dan het percentage in de huidige voorraad.

<sup>5</sup> Koopwoningen onder de (nationale) betaalbaarheidsgrens van € 390.000 (prijsspeil 2024).

<sup>6</sup> Zie onder meer de uitkomsten voor de regio Haaglanden in het rapport "Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2022-2040" van ABF in opdracht van de Provincie Zuid-Holland.

## 2.2 Prijsgrenzen en maximale leencapaciteit

In dit hoofdstuk gaat het over de schaarste aan goedkope en betaalbare koopwoningen. Er zijn verschillende afbakeningen van deze segmenten mogelijk. Door het ministerie van BZK en in de regionale Woondeals wordt onder 'betaalbare koop' verstaan: alle koopwoningen met een prijs/waarde tot de betaalbaarheidsgrens van € 390.000 (prijsspeil 2024). In 2022 en 2023 lag de grens op € 355.000. In 2022 was de grens gelijk aan de NHG-grens maar sinds 2023 is die koppeling losgelaten en ligt de NHG-grens op een hoger niveau (Tabel 2.3).

Tabel 2.3: Hoogte van NHG-grens per jaar

2015	€ 245.000	2020	€ 310.000
2016	€ 245.000	2021	€ 325.000
2017	€ 245.000	2022	€ 355.000
2018	€ 265.000	2023	€ 405.000
2019	€ 290.000	2024	€ 435.000

Om inzicht te geven in welke (inkomens)groepen worden geraakt door de schaarste aan goedkope en middeldure koop geeft onderstaand overzicht per inkomensgroep weer wat de maximale leencapaciteit anno 2024 is. Het grootste deel van de woningkopers doet dat uitsluitend of voor het grootste deel op basis van een hypotheek. De maximale hypotheek is onder meer afhankelijk van de hoogte van het huishoudinkomen, de leennormen en de actuele stand van de hypotheekrente.

Begin 2024 is de leencapaciteit als volgt<sup>7</sup>.

- Voor woningkopers (zoals starters) met huishoudinkomen van **1 x modaal** (€ 41.500 bruto per jaar<sup>8</sup>) bedraagt de maximale leencapaciteit ca. € 175.000.
- Voor huishoudens met **1,5 x modaal** (ruim € 62.000 bruto) is dat circa € 270.000.
- Bij **2 keer modaal** (ca. € 83.000) is de maximale leencapaciteit ca. € 390.000.
- Bij **3 keer modaal** (ruim € 124.000 bruto) is de maximale leencapaciteit ca. € 630.000.

<sup>7</sup> Hierbij is uitgegaan van de situatie in januari 2024: een rente van 3,7% en de financieringslastnormen die gelden in 2024. Er niet uitgegaan van de verruimingen van de leennormen die per 2024 zijn ingegaan: extra verhoging van de leencapaciteit voor alleenstaanden (€ 16.000) en verhoging van de leencapaciteit bij een woning met een energielabel C of gunstiger (bedrag afhankelijk van label). Deze extra ruimte geldt immers niet voor alle (potentiële) woningkopers.

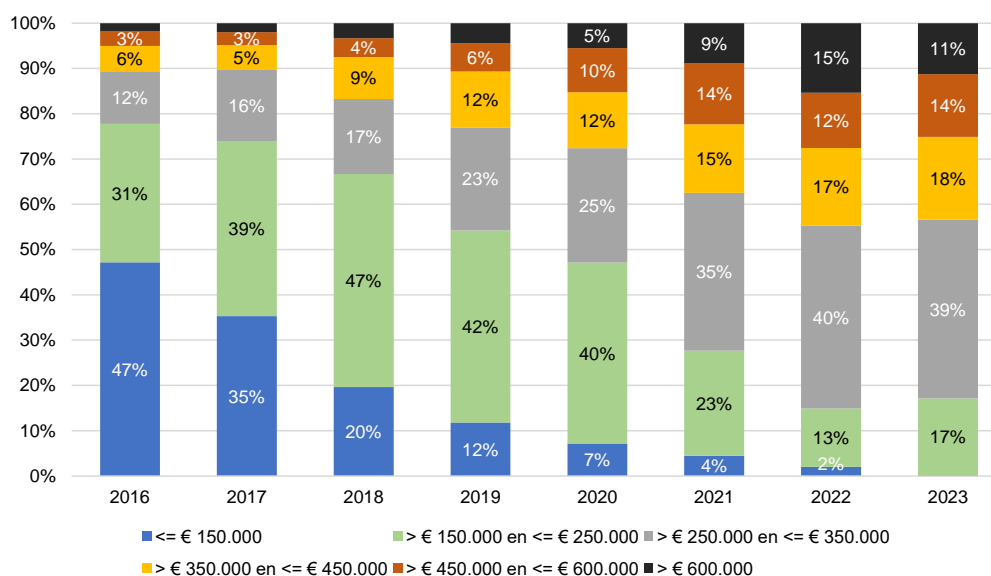
<sup>8</sup> Bruto modaal inkomen in 2023 volgens CPB.

## 2.3 Ontwikkeling woningtransacties per prijsklasse

Schaarste in de koopsector draagt bij aan prijsstijgingen. Prijsstijgingen en (te) hoge prijsniveaus van koopwoningen kunnen daarom worden gezien als de onevenwichtige effecten van (onder meer) schaarste.

Net als in andere regio's zijn de prijzen in de koopsector in Rijswijk de laatste jaren fors gestegen. Het aanbod van voor starters en middeninkomens bereikbare koopwoningen is daarmee aanzienlijk gedaald. Cijfers van het Kadaster laten zien hoe het aantal transacties<sup>9</sup> in de lagere koopsomklassen is gedaald en in de hogere prijsklassen juist is gestegen. In de jaren 2016 t/m 2017 had gemiddeld ongeveer 40% van de verkochte woningen een prijs van maximaal € 150.000 en viel zo'n 35% in de prijsklasse tussen € 150.000 en € 250.000. In 2023 waren er zo goed als geen verkochte woningen in de laagste prijsklasse en had nog maar 17% van de verkochte woningen een prijs van maximaal € 250.000.

Figuur 2.1: Transacties bestaande koopwoningen (eengezins + meergezins, aangekocht door natuurlijke personen) naar koopsomklassen in Rijswijk (2016 t/m 2023); bron: Kadaster, bewerking ABF

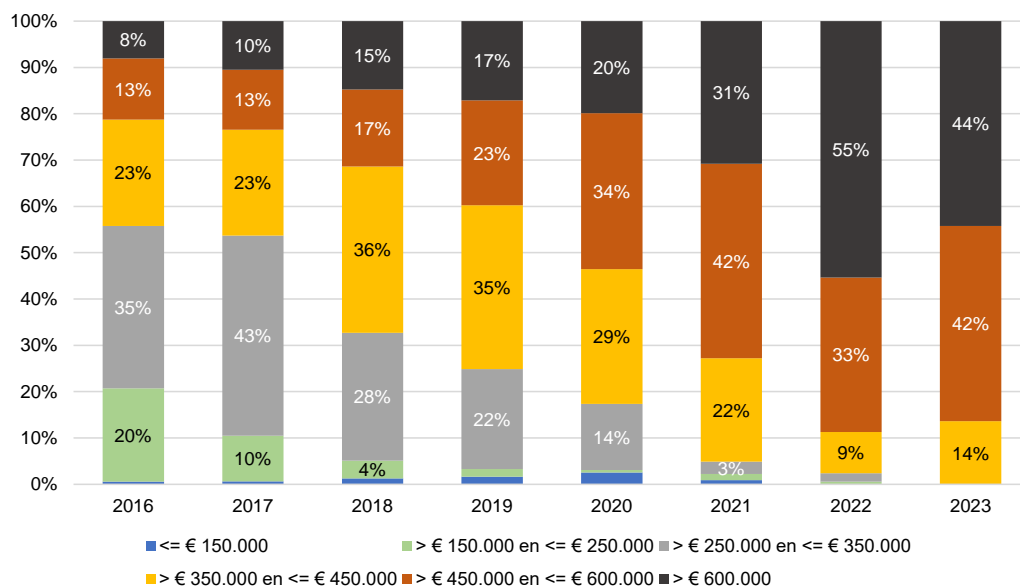


De totale koopwoningvoorraad in Rijswijk bestaat per begin 2023 uit 13.880 woningen. Dat komt neer op 49% van de totale woningvoorraad. Binnen de koopsector zijn er ruim 6.400 eengezinswoningen (46%) en ruim 7.400 meergezinswoningen (54%). Binnen het totaal aantal transacties op de

<sup>9</sup> De transactiecijfers in dit hoofdstuk hebben betrekking op individuele aankopen van bestaande koopwoningen door particulieren (natuurlijke personen). Aankopen door rechtspersonen en bulkaankopen zitten in principe niet (behoudens een enkele uitzondering) in de cijfers.

koopwoningmarkt hebben meergezinswoningen een iets groter aandeel (ruim 70%). De ontwikkeling van koopsomklassen voor eengezinswoningen<sup>10</sup> is opgenomen in onderstaande figuur. Daarin is duidelijk de toegenomen schaarste aan goedkope en betaalbare (eengezins)koopwoningen te zien. In de prijsklassen onder € 350.000 waren er in 2023 helemaal geen aankopen. Bijna de helft (44%) van de eengezinswoningen kostte in 2023 meer dan € 600.000. Enkele jaren geleden – in 2019 en 2020 – viel nog slechts ca. 20% van de transacties in deze hoogste prijsklasse.

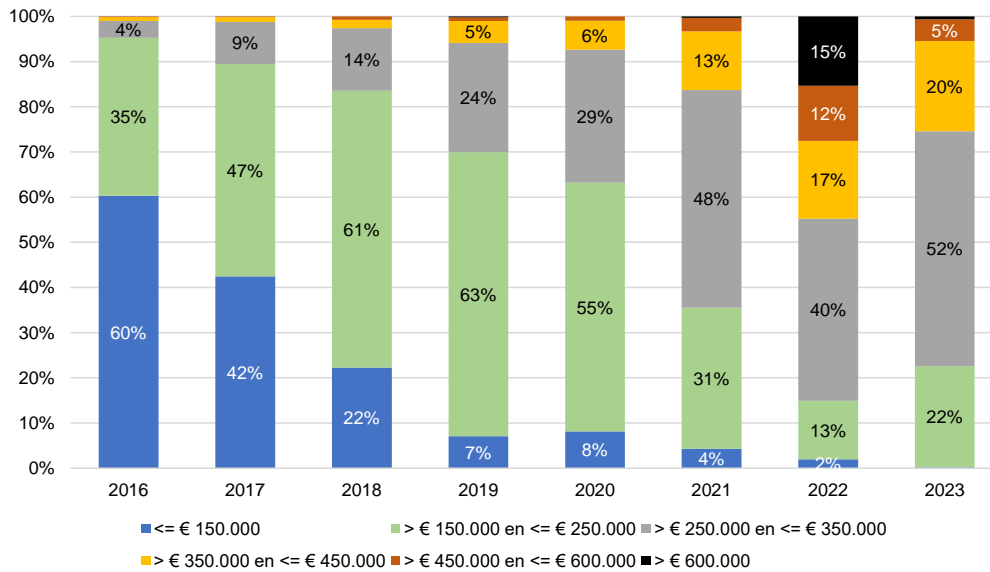
Figuur 2.2: Transacties bestaande eengezinskoopwoningen (aangekocht door natuurlijke personen), naar koopsomklassen in Rijswijk (2016 t/m 2023); bron: Kadaster, bewerking ABF



Het prijsniveau bij meergezinswoningen (appartementen) ligt lager dan bij eengezinswoningen, zoals te zien in onderstaande figuur. Ook bij meergezinswoningen zijn de prijzen echter duidelijk gestegen. Het aandeel goedkope woningen (tot € 250.000) is de afgelopen jaren sterk gedaald in begraagt in 2023 nog slechts 22% van alle verkochte appartementen.

<sup>10</sup> Het totaal van tussenwoningen, hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Figuur 2.3: Transacties bestaande meergezinskoopwoningen (aangekocht door natuurlijke personen), naar koopsomklassen in Rijswijk (2016 t/m 2023); bron: Kadaster, bewerking ABF

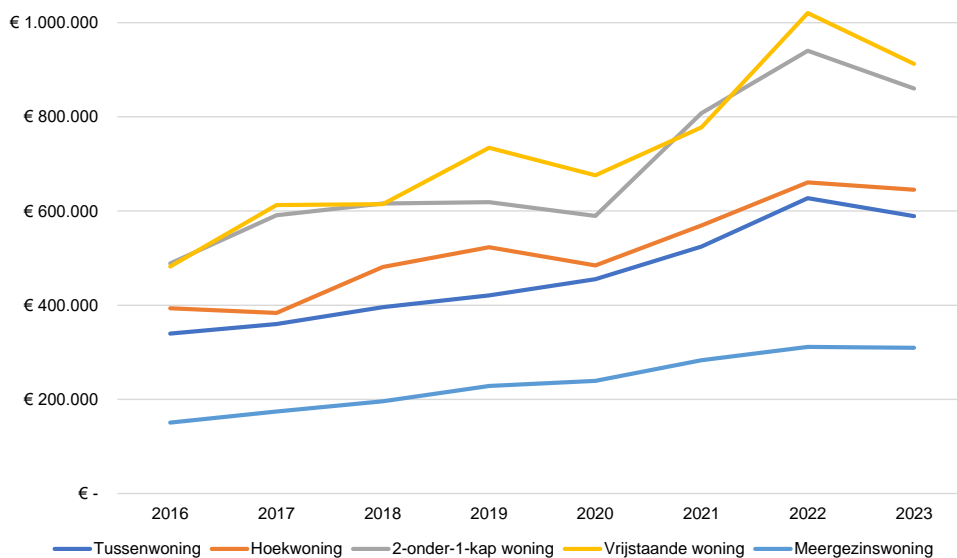


## 2.4 Ontwikkeling gemiddelde koopsom

Vanzelfsprekend zijn er grote verschillen in woningprijzen tussen verschillende woningtypen. Om hier inzicht in te geven is in onderstaande figuur de ontwikkeling van de gemiddelde koopsom per woningtype weergegeven.

- De gemiddelde transactieprijs van een appartement bedroeg in 2023 € 309.000. Dat is 29% meer dan drie jaar eerder (in 2020).
- Bij tussen- en hoekwoningen bedroegen de gemiddelde prijzen respectievelijk € 589.000 (+ 29% t.o.v. 2020) en € 645.000 (+ 33%).
- Bij alle woningtypen zijn de prijzen in de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit laat zien dat de schaarste en de gevolgen daarvan zich voordoen bij alle woningtypen binnen de koopsector en, als direct gevolg daarvan, ook in alle wijken binnen Rijswijk. In 2023 lagen de gemiddelde prijzen (en ook de prijsindex van CBS/Kadaster) iets lager dan in 2022 als gevolg van de gestegen hypotheekrente. De schaarste is echter onveranderd groot.

Figuur 2.4: Ontwikkeling gemiddelde koopsom van bestaande koopwoningen (aangekocht door natuurlijke personen) in Rijswijk (2016 t/m 2023); bron: Kadaster, bewerking ABF



## 2.5 Conclusies

De voorgaande analyses laten zien dat de prijzen op de markt voor bestaande koopwoningen in Rijswijk in de afgelopen jaren sterk zijn gestegen. Het aandeel woningen dat is verkocht in de prijsklassen tot € 250.000 (goedkoop) en in de prijsklassen tot € 350.000 (middelduur) is sterk gedaald. De schaarste aan woningen in de koopsector – met name in de goedkope en middeldure prijsklassen – draagt bij aan deze prijsstijgingen. De prijsstijgingen en (te) hoge prijsniveaus van koopwoningen in Rijswijk kunnen daarom worden gezien als de onevenwichtige effecten van (onder meer) schaarste in de goedkope en middeldure prijssegmenten.



03

# Aan- en verkopen door investeer- ders



## 3.1 Ontwikkeling van aan- en verkopen

In dit hoofdstuk beschrijven we de ontwikkeling van de aan- en verkopen van bestaande koopwoningen in Rijswijk. De tabellen laten zien in welke mate investeerders woningen aankopen en verkopen (par. 3.1) en welke verschillen er zijn tussen prijsklassen (3.2) en postcodegebieden (3.3).

We beginnen dit hoofdstuk met een algemeen beeld van de aan- en verkopen van woningen door investeerders en eigenaar-bewoners. We kijken eerst kort naar de totale markt en daarna in meer detail naar de transacties waarin één woning tegelijkertijd wordt verhandeld. Bij alle analyses speelt het onderscheid naar type verkrijger (zoals koopstarter en investeerder) een belangrijke rol. In de begrippenlijst (zie bijlage) zijn de definities van deze typen verkrijgers opgenomen. Cijfers voor het jaar 2023 zijn, voor wat betreft tweede woningen en particuliere investeerders, voorlopig zijn omdat Kadaster pas na een jaar definitief weet of de aankoop niet voor eigen bewoning is. In de begrippenlijst zijn nog enkele andere (technische) aandachtspunten benoemd.

Alle tabellen gaan uitsluitend over bestaande koopwoningen. Nieuwbouwwoningen blijven altijd buiten beschouwing. Onder 'investeerders' verstaan we in dit hele hoofdstuk zowel particuliere investeerders als bedrijfsmatige investeerders.

### 3.1.1 Totale markt

We kijken eerst kort naar de totale markt: alle typen woningtransacties die Kadaster registreert worden hier dus meegenomen. Het gaat dan zowel om transacties waar één woning tegelijk wordt verhandeld – dus reguliere woningaankopen – als om zogenoemde bulk- of pakketverkopen waarin in één transactie meerdere woningen worden gekocht.

Onderstaande tabel laat per jaar het aantal woningen zien dat is gekocht door de verschillende typen verkrijgers. De tabel erna geeft hetzelfde weer maar dan in percentages.

- De grootste categorie betreft de transacties tussen eigenaar-bewoners. In de laatste jaren zijn deze transacties goed voor ca. 50% tot 60% van het totaal aantal verkochte woningen in Rijswijk.
- Het aantal woningen dat wordt verkocht tussen investeerders onderling varieert sterk van jaar tot jaar. In 2016 t/m 2018 en in 2020 liggen de aantallen fors hoger dan in andere jaren. Deze pieken worden met name veroorzaakt door pakketverkopen – bijvoorbeeld complexgewijs – tussen investeerders.
- De categorie 'Overig' omvat alle transacties die niet in een van de andere categorieën vallen.

Tabel 3.1 Totale markt – Aantal woningen gekocht door verschillende typen verkrijgers in Rijswijk; bron: Kadaster, bewerking ABF

	Van eigenaar-bewoner naar eigenaar-bewoner	Van eigenaar-bewoner naar investeerder	Van investeerder naar eigenaar-bewoner	Van investeerder naar investeerder	Overig*	Totaal
2012	251	21	43	25	206	546
2013	211	33	32	38	106	420
2014	294	31	45	90	412	872
2015	419	30	42	11	630	1.132
2016	607	55	78	301	229	1.270
2017	628	58	80	392	284	1.442
2018	558	60	76	252	510	1.456
2019	554	59	68	73	444	1.198
2020	537	73	60	288	488	1.446
2021	660	42	83	25	407	1.217
2022	522	44	56	19	352	993
2023	513	14	52	38	213	830

\*Bevat alle transacties die niet in een van de andere categorieën in de tabel vallen.

Tabel 3.2 Totale markt – Percentage woningen gekocht door verschillende typen verkrijgers in Rijswijk; bron: Kadaster, bewerking ABF

	Van eigenaar-bewoner naar eigenaar-bewoner	Van eigenaar-bewoner naar investeerder	Van investeerder naar eigenaar-bewoner	Van investeerder naar investeerder	Overig*	Totaal
2012	46%	4%	8%	5%	38%	100%
2013	50%	8%	8%	9%	25%	100%
2014	34%	4%	5%	10%	47%	100%
2015	37%	3%	4%	1%	56%	100%
2016	48%	4%	6%	24%	18%	100%
2017	44%	4%	6%	27%	20%	100%
2018	38%	4%	5%	17%	35%	100%
2019	46%	5%	6%	6%	37%	100%
2020	37%	5%	4%	20%	34%	100%
2021	54%	3%	7%	2%	33%	100%
2022	53%	4%	6%	2%	35%	100%
2023	62%	2%	6%	5%	26%	100%

\*Bevat alle transacties die niet in een van de andere categorieën in de tabel vallen.

### 3.1.2 ‘Funda-markt’: transacties met één woning

In het vervolg van dit rapport hebben de analyses uitsluitend betrekking op de transacties waarin één woning tegelijkertijd wordt verhandeld, door Kadaster ook wel de “Funda-markt” genoemd<sup>11</sup>. Dat is de markt waarin eigenaar-bewoners en investeerders elkaar tegenkomen en met elkaar concurreren.

Onderstaande tabel laat per jaar het aantal woningen in Rijswijk zien dat is gekocht door de verschillende typen verkrijgers. De tabel erna geeft hetzelfde weer maar dan in percentages.

- De laatste jaren worden er gemiddeld ruim 800 woningen per jaar verkocht in Rijswijk. Zo'n 70% daarvan betreft woningen die worden verkocht door eigenaar-bewoners aan andere eigenaar-bewoners. Afgelopen jaren wordt ongeveer de helft van deze woningen gekocht door koopdoorstromers en de andere helft door koopstarters.

<sup>11</sup> Deze term impliceert overigens niet dat in de analyses alleen naar transacties van woningen die via Funda zijn aangeboden wordt gekeken. Het gaat om alle transacties waarbij één woning per keer wordt verkocht.

- Van 2016 is er een stijging te zien van het aantal verkopen door eigenaar-bewoners aan investeerders (*buy-to-let*). De piek ligt in 2020: in dat jaar worden 72 woningen verkocht aan investeerders. In 2021 daalt dit aantal aanzienlijk, vermoedelijk als gevolg van de verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021. Het aantal verkopen aan investeerders neemt in 2023 verder af. Dat hangt vermoedelijk samen met de hogere rente, de belastingverhogingen voor woningverhuurders (box 3) en de aangekondigde regulering middenhuur (Wet betaalbare huur<sup>12</sup>). Hierdoor is het voor veel investeerders minder of niet aantrekkelijk meer om woningen op te kopen voor de verhuur.
- De omgekeerde stroom, dus van investeerders naar eigenaar-bewoners, is in de meeste jaren in de tabel groter dan *buy-to-let*. Met andere woorden: investeerders verkochten vaak meer woningen aan eigenaar-bewoners dan dat ze aankochten van eigenaar-bewoners. De grote uitzondering is 2020: het jaar waarin investeerders relatief veel woningen kochten. In 2022 en 2023 zijn ca. 50 woningen per jaar verkocht door investeerders aan eigenaar-bewoners<sup>13</sup>. Ruim de helft van deze woningen wordt gekocht door koopstarters.
- Het aantal verkopen door investeerders aan andere investeerders is de afgelopen jaren ook sterk gedaald.
- De gemeente Den Haag heeft per 1 maart 2022 de opkoopbescherming ingevoerd. Mogelijk zijn sommige investeerders daardoor uitgeweken naar Rijswijk. Eventuele aankopen van deze investeerders zijn opgenomen in de hier gepresenteerde cijfers maar met de beschikbare gegevens was het helaas niet mogelijk om deze specifieke groep in beeld te brengen.

Tabel 3.3 "Funda-markt" – Aantal woningen gekocht door verschillende typen verkrijgers in Rijswijk; bron: Kadaster, bewerking ABF

	Van eigenaar-bewoner naar eigenaar-bewoner (doorstromer)	Van eigenaar-bewoner naar eigenaar-bewoner (koopstarter)	Van eigenaar-bewoner naar investeerder	Van investeerder naar eigenaar-bewoner (doorstromer)	Van investeerder naar eigenaar-bewoner (koopstarter)	Van investeerder naar investeerder	Overig*	Totaal
2012	123	122	20	25	17	4	90	401
2013	92	111	28	12	19	5	81	348
2014	147	139	30	28	17	11	119	491
2015	216	196	27	26	15	5	113	598
2016	326	274	54	52	24	23	182	935
2017	343	276	55	52	26	14	177	943
2018	333	221	54	43	26	13	153	843
2019	348	204	55	45	21	25	142	840
2020	313	221	72	33	27	31	182	879
2021	355	304	41	32	48	21	160	961
2022	268	253	44	22	25	11	123	746
2023	269	244	13	21	28	3	131	709

\*Bevat alle transacties die niet in een van de andere categorieën in de tabel vallen.

<sup>12</sup> Op het moment van schrijven (begin maart 2024) is niet duidelijk of in welke vorm deze wet zal worden ingevoerd.

<sup>13</sup> Dit aantal staat niet direct in de tabel maar is een optelling van de 4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> kolom in de tabel. Voor 2022 is het de som van 44 en 50 (94 woningen) en voor 2023 de som van 42 en 56 (98 woningen).

Tabel 3.4 "Funda-markt" – Percentage woningen gekocht door verschillende typen verkrijgers in Rijswijk; bron: Kadaster, bewerking ABF

	Van eigenaar-bewoner naar eigenaar-bewoner (doorstromer)	Van eigenaar-bewoner naar eigenaar-bewoner (koopstarter)	Van eigenaar-bewoner naar investeerder	Van investeerder naar eigenaar-bewoner (doorstromer)	Van investeerder naar eigenaar-bewoner (koopstarter)	Van investeerder naar investeerder	Overig*	Totaal
2012	31%	30%	5%	6%	4%	1%	22%	100%
2013	26%	32%	8%	3%	5%	1%	23%	100%
2014	30%	28%	6%	6%	3%	2%	24%	100%
2015	36%	33%	5%	4%	3%	1%	19%	100%
2016	35%	29%	6%	6%	3%	2%	19%	100%
2017	36%	29%	6%	6%	3%	1%	19%	100%
2018	40%	26%	6%	5%	3%	2%	18%	100%
2019	41%	24%	7%	5%	3%	3%	17%	100%
2020	36%	25%	8%	4%	3%	4%	21%	100%
2021	37%	32%	4%	3%	5%	2%	17%	100%
2022	36%	34%	6%	3%	3%	1%	16%	100%
2023	38%	34%	2%	3%	4%	0%	18%	100%

\*Bevat alle transacties die niet in een van de andere categorieën in de tabel vallen.

Zoals hierboven aangegeven hebben investeerders in de meeste onderzochte jaren meer woningen verkocht aan eigenaar-bewoners dan andersom. Het gaat hierbij om de totale groep investeerders: de optelsom van bedrijfsmatige en particuliere investeerders. In onderstaande tabel is een uitsplitsing opgenomen naar deze twee categorieën investeerders opgenomen.

- Het merendeel van de woningen die eigenaar-bewoners verkopen aan investeerders wordt gekocht door particuliere investeerders.
- Bij de verkopen door investeerders aan eigenaar-bewoners gaat het juist in de meeste jaren in een merendeel van de gevallen om bedrijfsmatige investeerders die de woningen verkopen (uitponden). In de tabel is ook duidelijk te zien dat de verkopen door bedrijfsmatige investeerders aan eigenaar-bewoners meer fluctueren van jaar tot jaar dan de verkopen door particuliere investeerders.

Tabel 3.5 "Funda-markt" – Aantal woningen verkocht binnen en tussen de categorieën 'eigenaar-bewoners' en 'investeerders'; bron: Kadaster, bewerking ABF

	Van eigenaar-bewoner naar eigenaar-bewoner	Van eigenaar-bewoner naar investeerder	waarvan: gekocht door particuliere investeerder	waarvan: gekocht door bedrijfsmatige investeerder	Van investeerder naar eigenaar-bewoner	waarvan: verkocht door particuliere investeerder	waarvan: verkocht door bedrijfsmatige investeerder	Van investeerder naar investeerder
2012	245	20	7	13	42	14	28	4
2013	203	28	16	12	31	6	25	5
2014	286	30	20	10	45	11	34	11
2015	412	27	13	14	41	19	22	5
2016	600	54	27	27	76	22	54	23
2017	619	55	38	17	78	30	48	14
2018	554	54	41	13	69	37	32	13
2019	552	55	40	15	66	30	36	25
2020	534	72	49	23	60	27	33	31
2021	659	41	26	15	80	30	50	21
2022	521	44	36	8	47	33	14	11
2023	513	13	6	7	49	33	16	3

### 3.1.3 ‘Funda-markt’: transacties met één woning verkocht door eigenaar-bewoners

De voorgaande twee tabellen gingen over de gehele “Funda-markt”. Nu zoomen we binnen deze markt in op specifiek de woningen die zijn verkocht door eigenaar-bewoners. Dat is immers het gedeelte van de markt waar de opkoopbescherming eventueel op van toepassing zou kunnen zijn.

Onderstaande tabel laat per jaar het aantal woningen in Rijswijk zien dat is verkocht door eigenaar-bewoners, uitgesplitst naar verschillende typen verkrijgers. De eerste drie kolommen met aantallen zijn gelijk aan de tabel 3.3. De tabel erna geeft hetzelfde weer maar dan in percentages.

- Zoals hierboven al aangegeven is het aantal verkopen van eigenaar-bewoners aan investeerders de afgelopen jaren sterk gedaald. Het percentage van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen dat wordt gekocht door een investeerder is gedaald van 11% in 2020 tot 2% in 2023 (tabel 3.6).
- Er worden ook woningen verkocht door eigenaar-bewoners die qua type verkrijger in de categorie ‘tweede woning’ vallen. In de afgelopen jaren ging het om zo’n 20 á 30 woningen per jaar. De categorie ‘tweede woning’ is een diffuse categorie waar verschillende situaties mogelijk zijn, zoals het gebruik als pied-à-terre door mensen die in Rijswijk werkzaam zijn of een woning die tijdelijk nog in het bezit is van een persoon die gaat verhuizen. Maar het kan daarnaast wel degelijk om een woning gaan die wordt verhuurd, waarbij de betreffende woning de enige andere woning in eigendom van de eigenaar is. Een onbekend deel van de categorie ‘tweede woning’ omvat dus ook aankopen met als doel te verhuren (*buy-to-let*). Het aantal verkopen door eigenaar-bewoners dat in de categorie ‘tweede woning’ valt, laat in de afgelopen jaren geen duidelijke trend zien. Dit in tegenstelling tot de eerder genoemde verkopen aan investeerders.

Tabel 3.6 “Funda-markt” – Aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan verschillende typen verkrijgers in Rijswijk; bron: Kadaster, bewerking ABF

	Van eigenaar-bewoner naar eigenaar-bewoner (doorstromer)	Van eigenaar-bewoner naar eigenaar-bewoner (koopstarter)	Van eigenaar-bewoner naar investeerder	Van eigenaar-bewoner naar tweede woning	Van eigenaar-bewoner naar overig*	Totaal
2012	123	122	20	18	8	291
2013	92	111	28	13	0	244
2014	147	139	30	18	3	337
2015	216	196	27	15	9	463
2016	326	274	54	40	17	711
2017	343	276	55	29	14	717
2018	333	221	54	25	15	648
2019	348	204	55	41	13	661
2020	313	221	72	36	26	668
2021	355	304	41	21	11	732
2022	268	253	44	32	14	611
2023	269	244	13	22	8	556

\*Bevat verkopen van eigenaar-bewoners aan de categorieën Overig en Onbekend (zie begrippenlijst in bijlage)

Tabel 3.7 "Funda-markt" – Percentage woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan verschillende typen verkrijgers in Rijswijk; bron: Kadaster, bewerking ABF

	Van eigenaar-bewoner naar eigenaar-bewoner (doorstromer)	Van eigenaar-bewoner naar eigenaar-bewoner (koopstarter)	Van eigenaar-bewoner naar investeerder	Van eigenaar-bewoner naar tweede woning	Van eigenaar-bewoner naar overig*	Totaal
2012	42%	42%	7%	6%	3%	100%
2013	38%	45%	11%	5%	0%	100%
2014	44%	41%	9%	5%	1%	100%
2015	47%	42%	6%	3%	2%	100%
2016	46%	39%	8%	6%	2%	100%
2017	48%	38%	8%	4%	2%	100%
2018	51%	34%	8%	4%	2%	100%
2019	53%	31%	8%	6%	2%	100%
2020	47%	33%	11%	5%	4%	100%
2021	48%	42%	6%	3%	2%	100%
2022	44%	41%	7%	5%	2%	100%
2023	48%	44%	2%	4%	1%	100%

\*Bevat verkopen van eigenaar-bewoners aan de categorieën Overig en Onbekend (zie begrippenlijst in bijlage)

## 3.2 Verschillen tussen prijsklassen

In deze paragraaf kijken we wederom specifiek naar woningen verkocht door eigenaar-bewoners en maken we, op basis van de koopsom van de transacties, onderscheid naar prijsklassen. In overleg met de gemeente is gekozen voor een indeling in vijf prijsklassen, met elk jaar dezelfde prijsgrenzen. Het onderscheid naar prijsklassen geeft inzicht in welke prijsklassen investeerders met name woningen kopen van eigenaar-bewoners. Omwille van de overzichtelijkheid kijken we in deze paragraaf terug tot 2018 (in plaats van 2012).

Onderstaande tabellen laten per jaar en per prijsklasse het aantal woningen in Rijswijk zien dat is verkocht door eigenaar-bewoners, uitgesplitst naar verschillende typen verkrijgers.

- Het overgrote deel van de aankopen door investeerders zijn sinds 2018 gedaan in de twee laagste prijsklassen, dus in de prijsklassen tot € 250.000 en tussen € 250.000 tot € 350.000. Oftewel in de goedkope en middeldure prijssegmenten. Dit sluit aan bij het algemene gegeven dat investeerders met name geïnteresseerd zijn in appartementen. Het zijn ook de prijsklassen waarin koopstarters veelal actief zijn.
- In beide lage prijsklassen ligt het aantal aankopen door investeerders in 2023 aanzienlijk lager dan in de jaren daarvoor.

Tabel 3.8 "Funda-markt" – Aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners met een koopsom tot € 250.000 in Rijswijk, uitgesplitst naar type koper; bron: Kadaster, bewerking ABF

	Naar eigenaar-bewoner (doorstromer)	Naar eigenaar-bewoner (koopstarter)	Naar investeerder	Naar tweede woning	Naar overig*	Totaal
2018	163	161	51	23	11	409
2019	124	124	46	29	13	336
2020	84	111	49	19	21	284
2021	38	84	21	6	7	156
2022	18	32	17	8	9	84
2023	29	46	6	0	4	85

\*Bevat verkopen van eigenaar-bewoners aan de categorieën Overig en Onbekend (zie begrippenlijst in bijlage)

Tabel 3.9 "Funda-markt" – Aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners met een koopsom van € 250.000 tot € 350.000 in Rijswijk, uitgesplitst naar type koper; bron: Kadaster, bewerking ABF

	Naar eigenaar-bewoner (doorstromer)	Naar eigenaar-bewoner (koopstarter)	Naar investeerder	Naar tweede woning	Naar overig*	Totaal
2018	69	39	0	1	2	111
2019	92	50	6	10	0	158
2020	90	67	16	14	1	188
2021	104	139	13	13	0	269
2022	72	127	20	10	1	230
2023	84	114	4	8	1	211

\*Bevat verkopen van eigenaar-bewoners aan de categorieën Overig en Onbekend (zie begrippenlijst in bijlage)

Tabel 3.10 "Funda-markt" – Aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners met een koopsom van € 350.000 tot € 450.000 in Rijswijk, uitgesplitst naar type koper; bron: Kadaster, bewerking ABF

	Naar eigenaar-bewoner (doorstromer)	Naar eigenaar-bewoner (koopstarter)	Naar investeerder	Naar tweede woning	Naar overig*	Totaal
2018	57	10	2	0	2	71
2019	71	21	1	2	0	95
2020	56	30	1	1	3	91
2021	69	50	5	1	4	129
2022	52	52	6	7	1	118
2023	46	57	2	2	0	107

\*Bevat verkopen van eigenaar-bewoners aan de categorieën Overig en Onbekend (zie begrippenlijst in bijlage)

Tabel 3.11 "Funda-markt" – Aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners met een koopsom van € 450.000 tot € 550.000 in Rijswijk, uitgesplitst naar type koper; bron: Kadaster, bewerking ABF

	Naar eigenaar-bewoner (doorstromer)	Naar eigenaar-bewoner (koopstarter)	Naar investeerder	Naar tweede woning	Naar overig*	Totaal
2018	17	6	0	1	0	24
2019	27	4	1	0	0	32
2020	37	11	2	2	0	52
2021	64	19	0	0	0	83
2022	32	25	0	0	2	59
2023	40	10	0	2	3	55

\*Bevat verkopen van eigenaar-bewoners aan de categorieën Overig en Onbekend (zie begrippenlijst in bijlage)



Tabel 3.12 "Funda-markt" – Aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners met een koopsom van meer dan € 550.000 in Rijswijk, uitgesplitst naar type koper; bron: Kadaster, bewerking ABF

	Naar eigenaar-bewoner (doorstromer)	Naar eigenaar-bewoner (koopstarter)	Naar investeerder	Naar tweede woning	Naar overig*	Totaal
2018	27	5	1	0	0	33
2019	34	5	1	0	0	40
2020	46	2	4	0	1	53
2021	80	12	2	1	0	95
2022	94	17	1	7	1	120
2023	70	17	1	10	0	98

\*Bevat verkopen van eigenaar-bewoners aan de categorieën Overig en Onbekend (zie begrippenlijst in bijlage)

Voor de twee laagste prijsklassen, waar aankopen door investeerders in de periode sinds 2018 het meest zijn voorgekomen, laten we nogmaals de tabellen zien maar dan in percentages.

- In de laagste prijsklasse (tot € 250.000) kochten investeerders in de jaren tot en met 2022 zo'n 15% á 20% van de door eigenaar-bewoners verkochte woningen. In 2023 is dat aandeel gedaald tot 7%.
- In de prijsklasse tussen € 250.000 en € 350.000 ligt het aandeel verkochte woningen dat naar investeerders gaat al duidelijk lager dan in de laagste prijscategorie. In de jaren 2019 tot en met 2022 ging het om 5% á 10% van de jaarlijkse verkopen. In 2023 is dat percentage gedaald tot 2%.
- In de prijsklassen boven € 350.000 ligt het aandeel aankopen door investeerders nog lager. In de meeste jaren slechts enkele procenten of zelfs 0%.

Tabel 3.13 "Funda-markt" – Percentage woningen verkocht door eigenaar-bewoners met een koopsom tot € 250.000 in Rijswijk, uitgesplitst naar type koper; bron: Kadaster, bewerking ABF

	% naar eigenaar-bewoner (doorstromer)	% naar eigenaar-bewoner (koopstarter)	% naar investeerder	% naar tweede woning	% naar overig*	Totaal
2018	40%	39%	12%	6%	3%	100%
2019	37%	37%	14%	9%	4%	100%
2020	30%	39%	17%	7%	7%	100%
2021	24%	54%	13%	4%	4%	100%
2022	21%	38%	20%	10%	11%	100%
2023	34%	54%	7%	0%	5%	100%

Tabel 3.14 "Funda-markt" – Percentage woningen verkocht door eigenaar-bewoners met een koopsom van € 250.000 tot € 350.000 in Rijswijk, uitgesplitst naar type koper; bron: Kadaster, bewerking ABF

	% naar eigenaar-bewoner (doorstromer)	% naar eigenaar-bewoner (koopstarter)	% naar investeerder	% naar tweede woning	% naar overig*	Totaal
2018	62%	35%	0%	1%	2%	100%
2019	58%	32%	4%	6%	0%	100%
2020	48%	36%	9%	7%	1%	100%
2021	39%	52%	5%	5%	0%	100%
2022	31%	55%	9%	4%	0%	100%
2023	40%	54%	2%	4%	0%	100%

\*Bevat verkopen van eigenaar-bewoners aan de categorieën Overig en Onbekend (zie begrippenlijst in bijlage)

### 3.3 Verschillen tussen postcodegebieden

Tot nu toe gingen de analyses over de gemeente Rijswijk als geheel. In deze paragraaf maken we onderscheid naar postcodegebieden. Rijswijk telt in totaal negen verschillende postcodegebieden (PC4-gebieden). Vanwege lage aantallen woningen en dus transacties in sommige postcodegebieden zijn twee gebieden samengevoegd en zijn jaren samengevoegd. In de onderstaande analyses kijken we naar acht verschillende gebieden. Het gaat wederom specifiek om woningen verkocht door eigenaar-bewoners en om alle prijsklassen bij elkaar.

Onderstaande tabel laat per jaar en per gebied het aantal woningen zien dat is verkocht door eigenaar-bewoners, uitgesplitst naar typen verkrijgers. De tabel erna geeft hetzelfde weer maar dan in percentages.

- In de eerste drie postcodegebieden ligt zowel het aantal als het percentage woningen dat is gekocht door investeerders duidelijk hoger dan in de andere gebieden. In deze gebieden werd tot enkele jaren terug ruim 10% van de woningen gekocht door investeerders terwijl dat percentage in de andere gebieden lager lag. Dit zijn dus de gebieden die het meest in trek zijn geweest bij investeerders. Dit zijn ook de gebieden waar koopstarters relatief veel woningen kopen.
- In met name Steenvoorde (Noord en Zuid) worden relatief veel woningen gekocht door doorstromers binnen de koopsector.

Tabel 3.15 "Funda-markt" – Aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners in Rijswijk uitgesplitst naar type koper en postcodegebied; bron: Kadaster, bewerking ABF

	Postcodegebied	Naar eigenaar-bewoner (doorstromer)	Naar eigenaar-bewoner (koopstarter)	Naar investeerder	Naar tweede woning	Naar overig*	Totaal
2018 t/m 2019	Cromvliet/Leeuw endaal	82	53	19	6	1	161
	Oud-Rw /Bomenbrt/Welgelegen/Rembr-/Havenkw	157	137	41	22	2	359
	Julianapark/Huis te Lande/Stationskw /Te Werve	81	79	27	17	1	205
	Spoorzicht/Kleuren-/Artiestenbrt	55	36	10	5	4	110
	Steenvoorde-Noord	100	50	4	4	4	162
	Steenvoorde-Zuid	119	26	5	10	7	167
	Muziekbuurt	40	24	1	2	9	76
	Paspoelpolder/Elsenb/Pasgeld/Haantje/Hoornw /Broekp/Kraayenb/Vrijenban	47	20	2	0	0	69
2020 t/m 2021	Cromvliet/Leeuw endaal	86	81	22	12	0	201
	Oud-Rw /Bomenbrt/Welgelegen/Rembr-/Havenkw	132	164	41	17	4	358
	Julianapark/Huis te Lande/Stationskw /Te Werve	80	109	22	10	0	221
	Spoorzicht/Kleuren-/Artiestenbrt	56	34	7	3	3	103
	Steenvoorde-Noord	107	43	2	4	5	161
	Steenvoorde-Zuid	129	40	10	6	14	199
	Muziekbuurt	34	25	4	4	10	77
	Paspoelpolder/Elsenb/Pasgeld/Haantje/Hoornw /Broekp/Kraayenb/Vrijenban	44	29	5	1	1	80
2022 t/m 2023	Cromvliet/Leeuw endaal	84	74	8	7	0	173
	Oud-Rw /Bomenbrt/Welgelegen/Rembr-/Havenkw	89	158	18	14	1	280
	Julianapark/Huis te Lande/Stationskw /Te Werve	64	92	13	5	2	176
	Spoorzicht/Kleuren-/Artiestenbrt	42	43	7	3	2	97
	Steenvoorde-Noord	76	39	0	9	5	129
	Steenvoorde-Zuid	111	40	4	8	5	168
	Muziekbuurt	28	30	4	3	7	72
	Paspoelpolder/Elsenb/Pasgeld/Haantje/Hoornw /Broekp/Kraayenb/Vrijenban	43	21	3	5	0	72

\*Bevat verkopen van eigenaar-bewoners aan de categorieën Overig en Onbekend (zie begrippenlijst in bijlage)

Tabel 3.16 “Funda-markt” – Percentage woningen verkocht door eigenaar-bewoners in Rijswijk uitgesplitst naar type koper en postcodegebied; bron: Kadaster, bewerking ABF

postcodegebied	Naar eigenaar-bewoner (doorstromer)	Naar eigenaar-bewoner (koopstarter)	Naar investeerder	Naar tweede woning	Naar overig*	Totaal
2018 t/m 2019						
Cromvliet/Leeuw endaal	51%	33%	12%	4%	1%	100%
Oud-Rw /Bomenbrt/Welgelegen/Rembr-/Havenkw	44%	38%	11%	6%	1%	100%
Julianapark/Huis te Lande/Stationskw /Te Werve	40%	39%	13%	8%	0%	100%
Spoorzicht/Kleuren-/Artiestenbrt	50%	33%	9%	5%	4%	100%
Steenvoorde-Noord	62%	31%	2%	2%	2%	100%
Steenvoorde-Zuid	71%	16%	3%	6%	4%	100%
Muziekbuurt	53%	32%	1%	3%	12%	100%
Plaspoelpolder/Elsenb/Pasgeld/Haantje/Hoornw /Broekp/ Kraayenb/Vrijenban	68%	29%	3%	0%	0%	100%
2020 t/m 2021						
Cromvliet/Leeuw endaal	43%	40%	11%	6%	0%	100%
Oud-Rw /Bomenbrt/Welgelegen/Rembr-/Havenkw	37%	46%	11%	5%	1%	100%
Julianapark/Huis te Lande/Stationskw /Te Werve	36%	49%	10%	5%	0%	100%
Spoorzicht/Kleuren-/Artiestenbrt	54%	33%	7%	3%	3%	100%
Steenvoorde-Noord	66%	27%	1%	2%	3%	100%
Steenvoorde-Zuid	65%	20%	5%	3%	7%	100%
Muziekbuurt	44%	32%	5%	5%	13%	100%
Plaspoelpolder/Elsenb/Pasgeld/Haantje/Hoornw /Broekp/ Kraayenb/Vrijenban	55%	36%	6%	1%	1%	100%
2022 t/m 2023						
Cromvliet/Leeuw endaal	49%	43%	5%	4%	0%	100%
Oud-Rw /Bomenbrt/Welgelegen/Rembr-/Havenkw	32%	56%	6%	5%	0%	100%
Julianapark/Huis te Lande/Stationskw /Te Werve	36%	52%	7%	3%	1%	100%
Spoorzicht/Kleuren-/Artiestenbrt	43%	44%	7%	3%	2%	100%
Steenvoorde-Noord	59%	30%	0%	7%	4%	100%
Steenvoorde-Zuid	66%	24%	2%	5%	3%	100%
Muziekbuurt	39%	42%	6%	4%	10%	100%
Plaspoelpolder/Elsenb/Pasgeld/Haantje/Hoornw /Broekp/ Kraayenb/Vrijenban	60%	29%	4%	7%	0%	100%

\*Bevat verkopen van eigenaar-bewoners aan de categorieën Overig en Onbekend (zie begrippenlijst in bijlage)

## 3.4 Samenvatting en conclusies

Op basis van de analyses in dit hoofdstuk kunnen de volgende conclusies worden getrokken ten aanzien van nut en noodzaak van de opkoopbescherming.

- In de periode 2012 t/m 2023 is het aantal woningen dat door een eigenaar-bewoner wordt verkocht aan een investeerder (*buy-to-let*) eerst gestegen en de laatste jaren weer gedaald. De piek lag in 2020 met 72 aangekochte woningen, oftewel 11% van het totaal aantal door eigenaar-bewoners verkochte woningen. In de jaren 2016 t/m 2019 ging het gemiddeld per jaar om 55 woningen, oftewel 8% van het totaal.
- Aankopen door investeerders vonden voor het overgrote deel plaats in de lagere prijsklassen: het prijssegment tot € 250.000 en het segment tussen € 250.000 en € 350.000. Koopstarters kopen ook veelal woningen in deze prijsklassen.
- In 2021 is het aantal aankopen door investeerders gedaald (tot ca. 40 woningen ofwel 6% van totaal), vermoedelijk als gevolg van de verhoging van de overdrachtsbelasting. Het aantal verkopen aan investeerders is in 2023 verder afgenomen (tot 13 woningen ofwel 2% van totaal). Dat hangt vermoedelijk samen met de hogere rente, de belastingverhogingen voor woningverhuurders (box 3) en de aangekondigde regulering middenhuur (Wet betaalbare huur). Hierdoor is het voor veel investeerders minder of niet aantrekkelijk meer om woningen op te kopen voor de verhuur.

- De omgekeerde stroom, dus verkopen door investeerders aan eigenaar-bewoners, was in de meeste jaren in de periode 2012 t/m 2023 groter *buy-to-let*. Met andere woorden: investeerders verkochten in de meeste jaren meer woningen aan eigenaar-bewoners dan dat ze aankochten van eigenaar-bewoners.
- Het merendeel van de woningen die eigenaar-bewoners verkopen aan investeerders wordt gekocht door particuliere investeerders. Bij de verkopen door investeerders aan eigenaar-bewoners ging het in de meeste jaren juist in een merendeel van de gevallen om bedrijfsmatige investeerders die de woningen verkopen (uitponden).
- De toegevoegde waarde van de opkoopbescherming in het voorkomen van omzettingen van koop naar huur – en daarmee het bevorderen van de kansen voor koopstarters en middeninkomens – is de laatste paar jaar dus afgenomen als gevolg van het Rijksbeleid en de economische omstandigheden. Het is natuurlijk onzeker hoe deze factoren zich gaan ontwikkelen in de komende jaren. Indien er veranderingen in het Rijksbeleid of de economische omstandigheden plaatsvinden zou het voor investeerders weer financieel aantrekkelijker kunnen worden om woningen te kopen voor de verhuur. In dat geval zou de opkoopbescherming weer een grotere meerwaarde krijgen.
- Indien het aankopen en verhuren van woningen voor investeerders weer net zo aantrekkelijk wordt als in de jaren 2016 t/m 2020 het geval was laten de cijfers over die jaren zien hoeveel koopwoningen er *potentieel* ongeveer beschermd zouden kunnen worden door de opkoopbescherming. Dit is natuurlijk ook afhankelijk van onder andere de gekozen prijsgrens (bovengrens) van de opkoopbescherming.

# Bijlagen



# Begrippenlijst en technische toelichting

Onderstaande definities en aandachtspunten zijn afkomstig van Kadaster.

Type eigenaar / verkrijger	Beschrijving
Eigenaar-bewoner	<p>Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) om hierin te wonen. Eigenaar-bewoners kunnen worden getypeerd als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Koopstarter: is een particulier die voor het eerst in de registratie van het Kadaster voorkomt als eigenaar – i.e. een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin te gaan wonen. <i>Bij meerdere verkrijgers moeten beide voor het eerst een woning op hun naam krijgen.</i></li> <li>- Doorstromer: een particulier die al eerder een andere woning in het bezit heeft gehad. Dit geldt ook als de periode van eigendom niet aansluitend is, bijvoorbeeld wanneer men tussen eigendom van koopwoningen een periode een woning heeft gehuurd.</li> <li>- Onbekend: van sommige eigenaar bewoners is het onbekend of zij al eerder een woning in bezit gehad hebben.</li> </ul>
Tweede woning*	<p>Woning in het bezit van een particulier (NP) die in totaal twee woningen bezit en zelf niet in de verkregen woning gaat wonen. Bij transacties wordt de check op wonen een dag, een maand, een half jaar en een jaar na verkrijging uitgevoerd. Als de verkrijger op enig moment (alsnog) in de woning is gaan wonen, verandert de indicatie in eigenaar-bewoner. (Zie ook toelichting onder deze tabel.)</p>
Bedrijfsmatige investeerder**	<p>Woning in het bezit van een rechtspersoon (type BV, CV, NV, BR en VF)</p>
Particuliere investeerder	<p>Woning in het bezit van een particulier (NP) met meer dan twee woningen (dus minimaal drie), die niet in deze woningen woont. Bij transacties wordt de check op wonen een dag, een maand, een half jaar en een jaar na verkrijging uitgevoerd. Als de verkrijger op enig moment in de woning is gaan wonen verandert de indicatie in eigenaar-bewoner.</p>
Investeerder	<p>Totaal (som) van de categorieën 'Bedrijfsmatige investeerder' en 'Particuliere investeerder'</p>
Overig / onbekend	<p>Combinatie van de categorieën Overig en Onbekend:</p> <p>Overig: woningen in bezit van woningcorporaties en woningen in bezit van onder meer kerken, overige stichtingen en gemeenten.</p> <p>Onbekend: in sommige gevallen is het niet mogelijk om het type koper/verkoper/eigenaar vast te stellen. Dit komt met name voor bij nieuwbouw/appartementen. Het is dan niet altijd mogelijk om het kadastrale perceel - waarvan de eigenaar bekend is - met 100% zekerheid te koppelen aan de woning.</p>

\* Tweede woningen betreffen een diffuse categorie. Een tweede woning kan een woning zijn die als vakantiewoning of pied-à-terre wordt gebruikt, de woning kan commercieel zijn verhuurd of zijn gekocht voor een (studerend) kind, het kan een woning zijn die tijdelijk nog in het bezit is van een persoon die gaat verhuizen en het kan ook een 'administratieve' tweede woning zijn (als twee woningen zijn samengetrokken tot één woning zonder dat dit in de data staat vermeld). Bij transacties wordt de check op wonen een dag, een maand, een half jaar en een jaar na verkrijging uitgevoerd. Als de verkrijger op enig moment (alsnog) in de woning is gaan wonen, verandert de indicatie in eigenaar-bewoner.

\*\* In het geval waar een woning wordt gekocht door een bedrijf maar waar het bedrijf na transactie slechts één woning in bezit heeft hoeft het niet te gaan om een verhuurde woning. Het kan hier ook gaan om een bedrijfswoning, i.e. een woning gekocht om een bedrijf in te vestigen.

Naast bovengenoemde kanttekeningen zijn er nog de volgende aandachtspunten.

- 1) Bedacht moet worden dat niet elke aankoop van een woning door een investeerder bedoeld is voor de verhuur. Soms kopen investeerders woningen op om ze te renoveren en vervolgens door te verkopen (ook wel bekend als 'woning flippen'). Op basis van de Kadastercijfers kunnen deze transacties niet worden onderscheiden van aankopen van woningen die voor verhuur zijn bestemd.
- 2) Het Kadaster registreert het eigendom per juridische entiteit. Wanneer een niet-natuurlijk persoon verschillende dochterondernemingen heeft wordt het bezit per juridische entiteit geteld.
- 3) Cijfers voor het afgelopen jaar (in dit rapport is dat 2023) zullen, voor wat betreft tweede woningen en particuliere investeerders, voorlopig zijn omdat we pas na een jaar definitief weten of de aankoop niet voor eigen bewoning is. Met name in het laatste halfjaar vinden nog veranderingen plaats.
- 4) Door verschillende selecties is het mogelijk dat transacties binnen groepen niet altijd optellen tot hetzelfde totaal. Bij koopsommen worden bijvoorbeeld koopsommen lager dan 25.000 euro en hoger dan 3.000.000 euro uitgesloten (eerder onderzoek heeft uitgewezen dat deze vaak onbetrouwbaar zijn) en voor woningtype geldt dat het type woning niet altijd bekend is (komt soms voor bij bijvoorbeeld transformaties en nieuwbouw). Deze gevallen worden wel meegenomen bij het totaal aantal transacties; we weten immers dat er een woning verkocht is.
- 5) Het Kadaster typeert in de Kadastrale registratie rechtspersonen niet specifiek als woningcorporatie. Het Kadaster schrijft deze rechtspersonen in als "Vereniging" of "Stichting". In de afgelopen jaren is met verschillende partners echter wel uitgezocht onder welke rechtspersonen woningcorporaties bij het Kadaster voorkomen. Daar is onder meer de lijst met namen van Toegelaten Instellingen voor gebruikt, van de Autoriteit woningcorporaties.

