

Memo

Aan: Regio Alkmaar
Van: RIGO
Onderwerp: Investeerders op de woningmarkt in regio Alkmaar
Project: P45590
Datum: 28-03-2023

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 investeerders op de woningmarkt in de regio Alkmaar op een aantal vlakken:

- Omvang van het aantal aangekochte woningen door investeerders;
- Spreiding over de regio en gemeenten.

In deze memo beschrijven we de uitkomsten van de analyse van de omvang en spreiding van het aandeel investeerders op de woningmarkt van de regio aan de hand van Kadaster gegevens. De onderzochte gemeenten in de regio Alkmaar zijn gemeente Alkmaar, Bergen, Castricum, Uitgeest en Heiloo.

1 Omvang

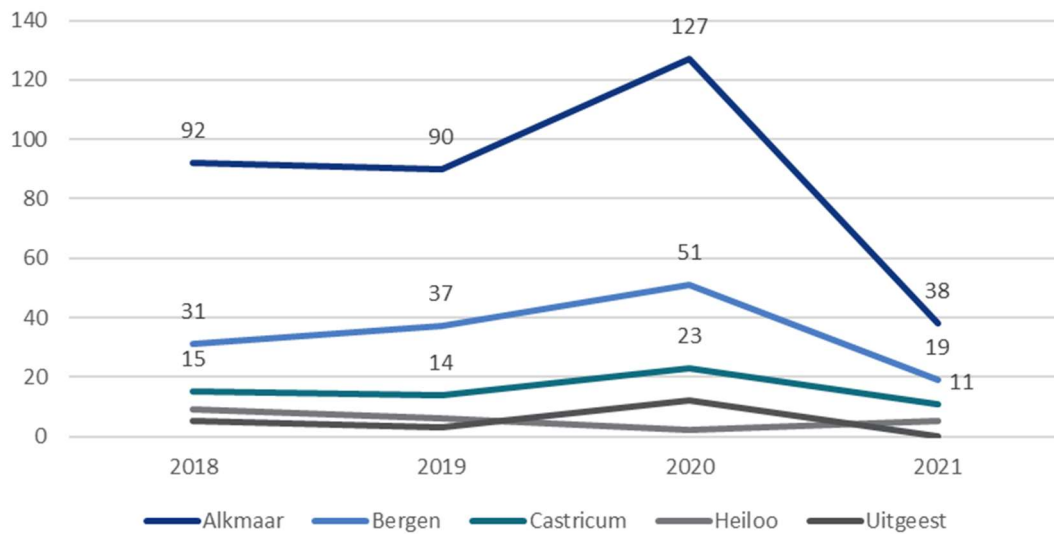
Allereerst onderzoeken we het aantal woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners in de gemeenten tussen 2018 en 2021.

1.1 Investeerders op de woningmarkt

In de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heiloo en Uitgeest zijn tussen 2018 en 2021 in totaal 10.369 woningen verkocht door eigenaar-bewoners. In totaal zijn hiervan 590 woningen gekocht door investeerders. Dat is ongeveer 6% van alle verkopen van eigenaar-bewoners in het onderzoeksgebied.

De meeste woningen werden door investeerders van eigenaar-bewoners gekocht in Alkmaar (347 woningen), gevolgd door Bergen (138 woningen), Castricum (63 woningen) Heiloo (22 woningen) en Uitgeest (20 woningen). In Figuur 1 is het aantal woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners per gemeente tussen 2018 en 2021 te zien.

Figuur 1 Aantal woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners per gemeente tussen 2018 en 2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO



In de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum en Uitgeest is een stijging van het aantal aangekochte woningen door investeerders te zien in 2020 en vervolgens een daling in 2021. In 2021 is zowel absoluut als relatief het aantal opgekochte woningen in deze gemeenten het laagst. De stijging in 2020 en daling in 2021 kan worden verklaard door 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. Welk effect de wetswijziging op de lange termijn heeft op het aantal aankopen door investeerders is nog onbekend.

In Figuur 2 is het aandeel woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners op het totaal aantal verkochte woningen door eigenaar-bewoners per gemeente tussen 2018 en 2021 weergegeven. In de gemeente Bergen ligt het aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders het hoogst. Tussen 2018 en 2020 was er tevens sprake van een stijgende trend, maar het aandeel zakte in 2021 terug naar 6%. Dat is relatief hoog in vergelijking met andere gemeenten. In de gemeente Alkmaar lag het percentage aankopen door investeerders in 2020 op 9% van de verkochte woningen door eigenaar-bewoners, maar daalde naar 3% in 2021. In de andere gemeenten lag het aandeel woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoner jaarlijks rond een paar procent. In Uitgeest is een uitschieter van 8% te zien in 2020, maar in 2021 werden in deze gemeente geen woningen gekocht door investeerders.

Figuur 2 Aandeel woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners per gemeente tussen 2018 en 2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO



De investeerders kunnen worden onderscheiden in twee groepen. In Tabel 1 is de verdeling van de aangekochte woningen door bedrijfsmatige en particuliere investeerders tussen 2018 en 2021 per gemeente weergegeven. De meeste woningen worden van eigenaar-bewoners door particuliere investeerders gekocht. In alle gemeenten is ongeveer 50% van de woningen in bezit gekomen van kleine particuliere investeerders. Ook wanneer een woning is gekocht door een bedrijfsmatige investeerder, gaat het vaak om kleine partijen. In de praktijk zit er mogelijk weinig verschil tussen het type kleine particuliere investeerder en bedrijfsmatige investeerder.

Tabel 1 Verdeling aangekochte woningen van eigenaar-bewoners naar type investeerder 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.

	Bedrijfsmatige investeerder t/m 9 woningen	Bedrijfsmatige investeerder 10 en meer woningen	Particuliere investeerder t/m 4 woningen	Particuliere investeerder 5 en meer woningen
Alkmaar	19%	4%	48%	29%
Bergen	21%	3%	52%	24%
Castricum	19%	0%	57%	24%
Heiloo	23%	0%	45%	32%
Uitgeest	30%	5%	50%	15%
Totaal	20%	3%	50%	27%

Wanneer we naar alle transacties in de gemeente kijken, dan zien we dat ook grote bedrijfsmatige investeerders met 10 of meer woningen in bezit in de regio actief zijn. Dat geldt met name voor de gemeenten Alkmaar, Castricum en Heiloo. Deze kopen vaker woningen van andere (bedrijfsmatige) investeerders of woningcorporaties.

1.2 Transacties naar prijsklassen

In deze paragraaf onderzoeken we de transacties naar prijsklassen. In onderstaand kader zijn de gehanteerde prijsgrenzen weergegeven.

Prijsklassen

Jaarlijks wordt de koopprijsgrens waarvoor woningkopers in aanmerking komen voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) vastgesteld. Deze prijsgrens is dus variabel. In relatie daarmee bewegen de andere prijsgrenzen ook variabel mee. Voor 2018 tot 2021 hanteren we de volgende prijsgrenzen:

	Categorie 1	Categorie 2	Categorie 3 (NHG)
2018	190.000	235.000	265.000
2019	195.000	239.000	290.000
2020	199.000	245.000	310.000
2021	202.000	248.000	325.000

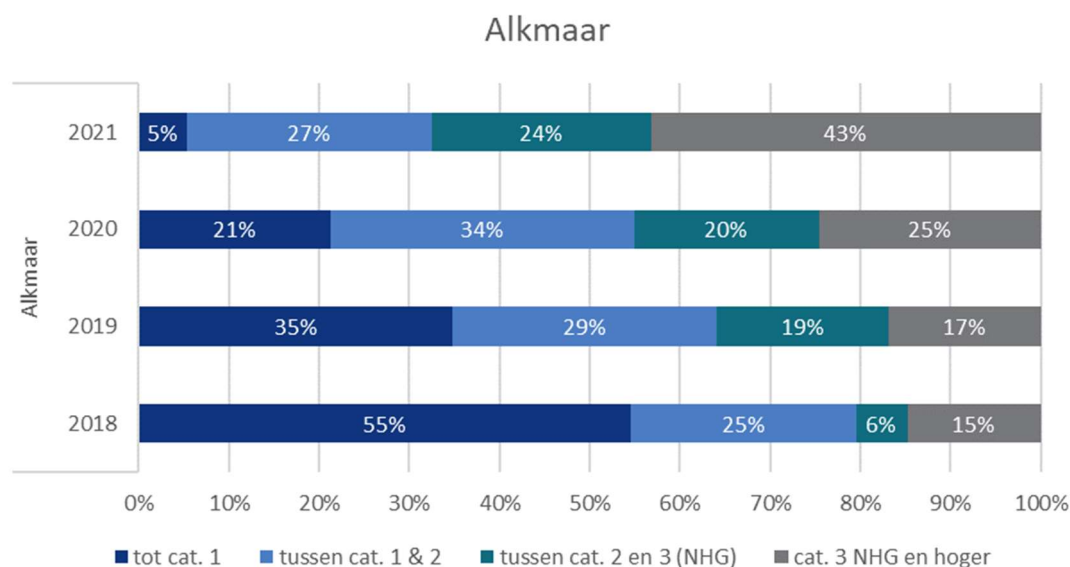
In Figuur 3, Figuur 4 en Figuur 5 zijn de transacties van eigenaar-bewoners naar investeerders in Alkmaar, Bergen en Castricum naar prijsklassen weergegeven. We zien grote verschillen tussen de markten waarop beleggers actief zijn in de verschillende gemeenten.

In Bergen werden voornamelijk woningen boven de NHG-grens door investeerders gekocht van eigenaar-bewoners. In Castricum ging het in 2021 ook enkel om woningen boven de tweede prijscategorie. In de jaren ervoor bestond ongeveer de helft van de transacties van eigenaar-bewoners naar investeerders uit woningen in de lagere prijsklassen. In Alkmaar kochten

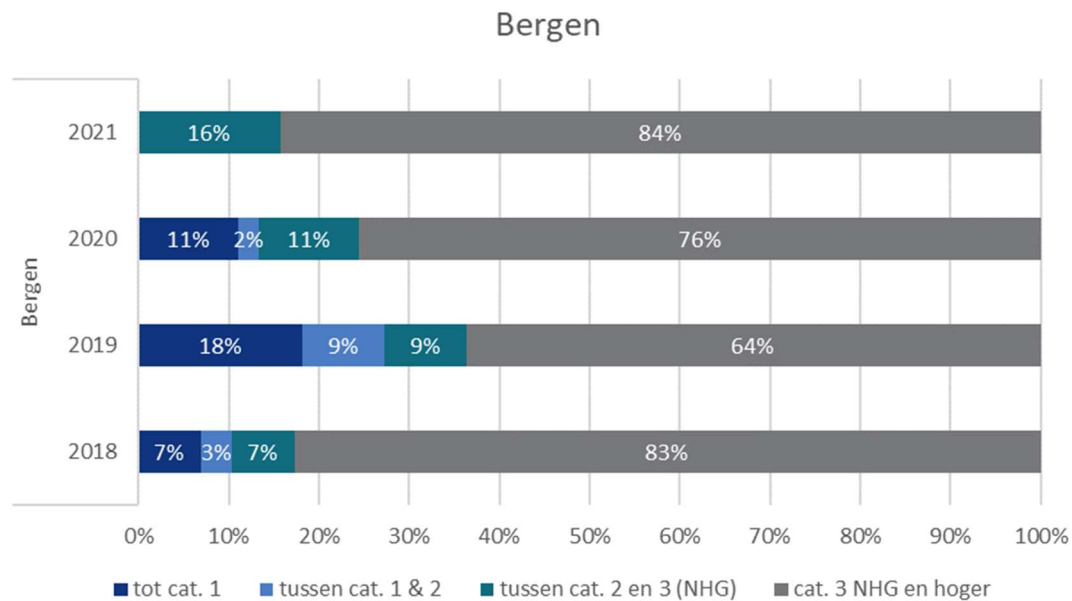
investeerders woningen uit alle prijsklassen, maar ook in Alkmaar is er een verschuiving te zien over de jaren. In 2018 werd ruim de helft van de transacties van eigenaar-bewoners naar investeerders voor een prijs onder € 190.000 verkocht. In 2021 viel nog maar voor 5% van de transacties in de laagste prijsklasse. In 2021 was het niet zozeer een stijging in het transacties boven de NHG-grens, maar werden er minder woningen aangekocht in de lagere prijsklassen. In Alkmaar en Bergen halveerde het aantal transacties in de hoogste prijsklasse boven NHG namelijk ook in 2021.

Deze verschuiving is deels verklaarbaar door algemene prijsstijgingen, maar ook de aanpassing van de overdrachtsbelasting kan hierin een rol hebben gespeeld.

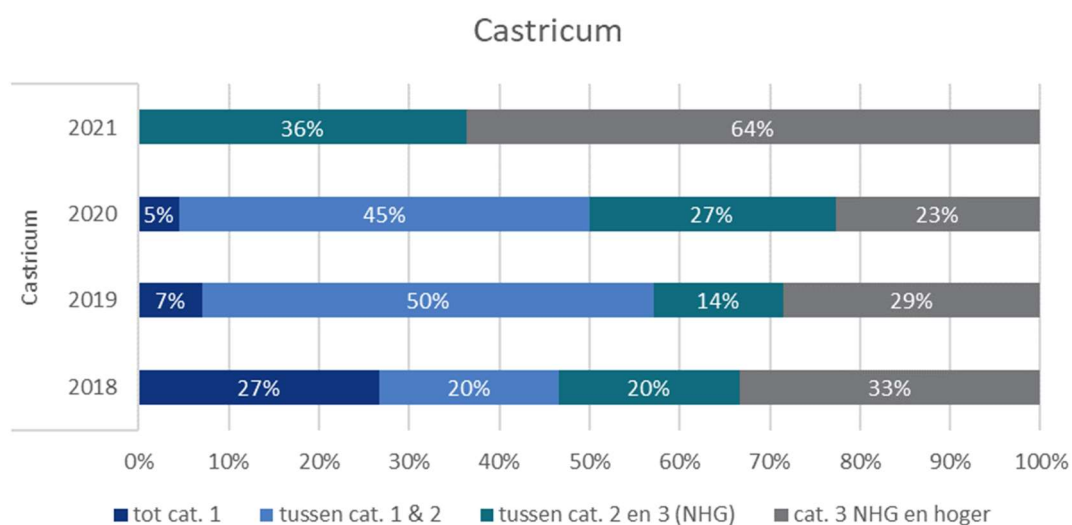
Figuur 3 Verdeling verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in Alkmaar naar prijsklassen in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.



Figuur 4 Verdeling verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in Bergen naar prijsklassen in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.

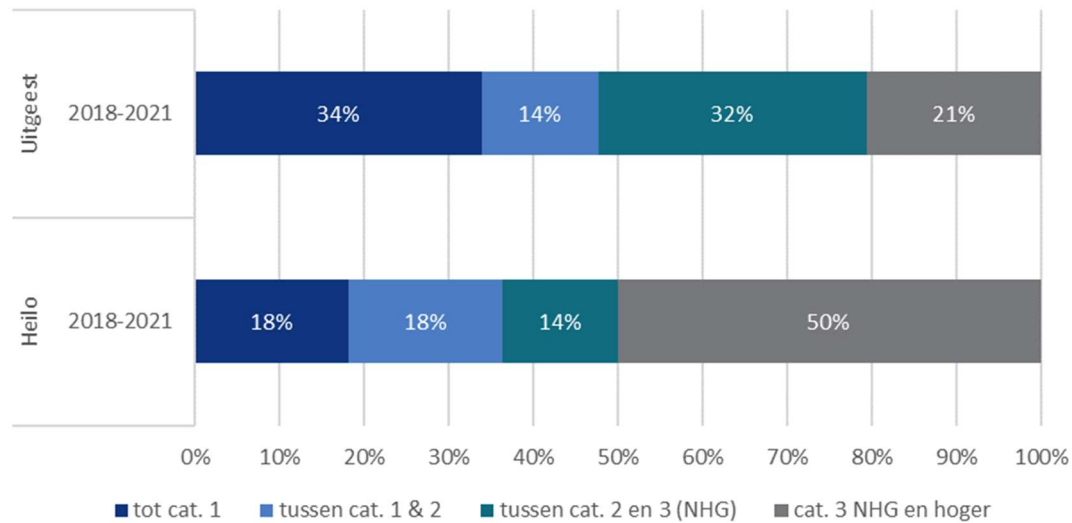


Figuur 5 Verdeling verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in Castricum naar prijsklassen in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.



Voor de gemeenten Uitgeest en Heiloo lag het aantal transacties per jaar te laag om deze per prijsklasse te analyseren. In Figuur 6 zijn alle aankopen door investeerders tussen 2018 en 2021 naar prijsklasse weergegeven. Het aandeel transacties boven de NHG-grens is relatief groot in Heiloo. In Uitgeest kochten investeerders de meeste woningen van eigenaar-bewoners voor een verkoopprijs in de laagste prijsklasse, gevolgd door woningen in de tweede prijsklasse tot de NHG-grens.

Figuur 6 Verdeling verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in Uitgeest en Heiloo naar prijsklassen in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.



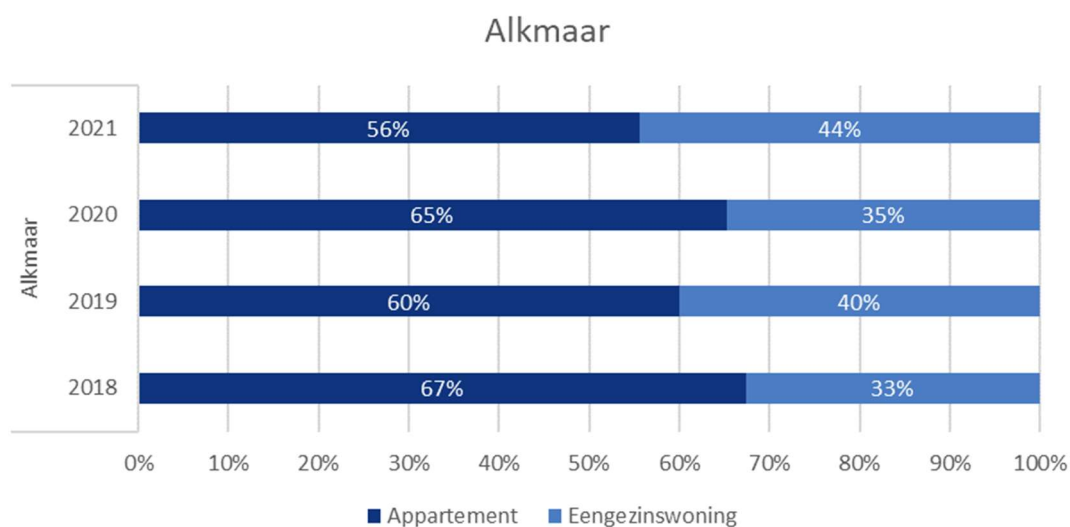
1.3 Transacties naar woningtypen

In de onderzochte gemeenten zijn in totaal iets meer appartementen (57%) dan eengezinswoningen aangekocht door investeerders van eigenaar-bewoners. Dat is niet gelijk verdeeld over de verschillende gemeenten. Er is per gemeente een ander beeld te zien, wanneer gekeken wordt naar het woningtype dat door investeerders worden gekocht van eigenaar-bewoners.

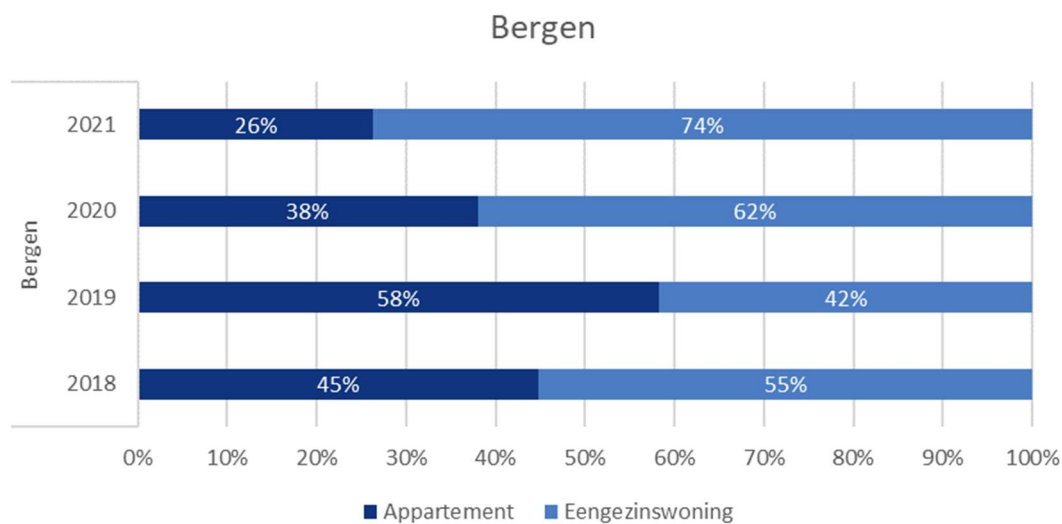
In Figuur 7, Figuur 8 en Figuur 9 is het aandeel verkochte woningen aan investeerders in Alkmaar, Bergen en Castricum tussen 2018 en 2021 naar woningtypen gepresenteerd.

In Alkmaar gaat het in het merendeel van de aankopen door investeerders om appartementen. Dat is in lijn met het landelijke beeld. Wel is te zien dat het aandeel eengezinswoningen in de transacties is toegenomen. In de gemeente Bergen werden er met uitzondering van 2019 meer eengezinswoningen dan appartementen gekocht door investeerders. In 2021 is dit toegenomen tot bijna driekwart van de transacties. Een tegenovergestelde trend is te zien in Castricum waar het aandeel appartementen dat door investeerders werd gekocht in 2018 hoger lag dan het aandeel eengezinswoningen. Dit is toegenomen tot 70% in 2021.

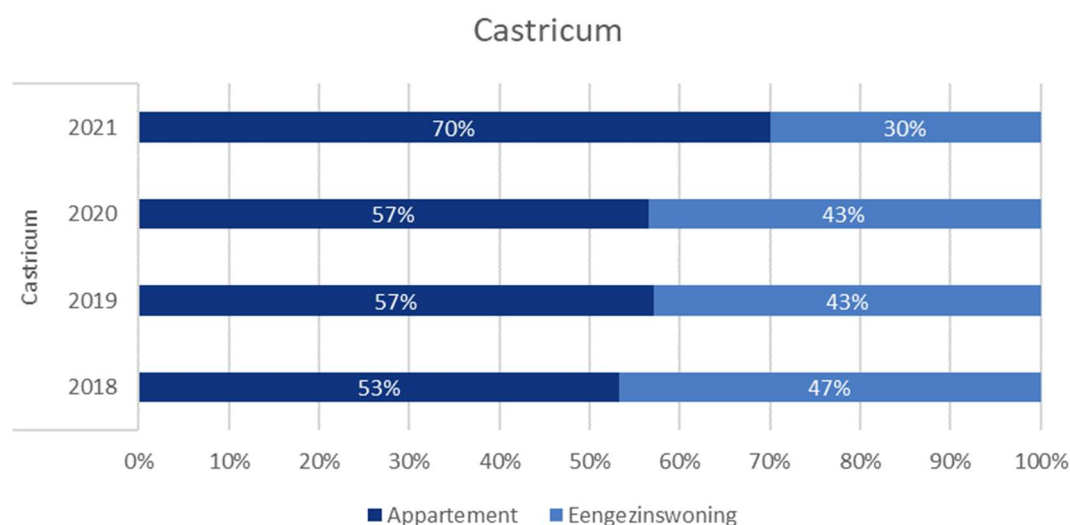
Figuur 7 Verdeling verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in Alkmaar naar woningtypen in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.



Figuur 8 Verdeling verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in Bergen naar woningtypen in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.

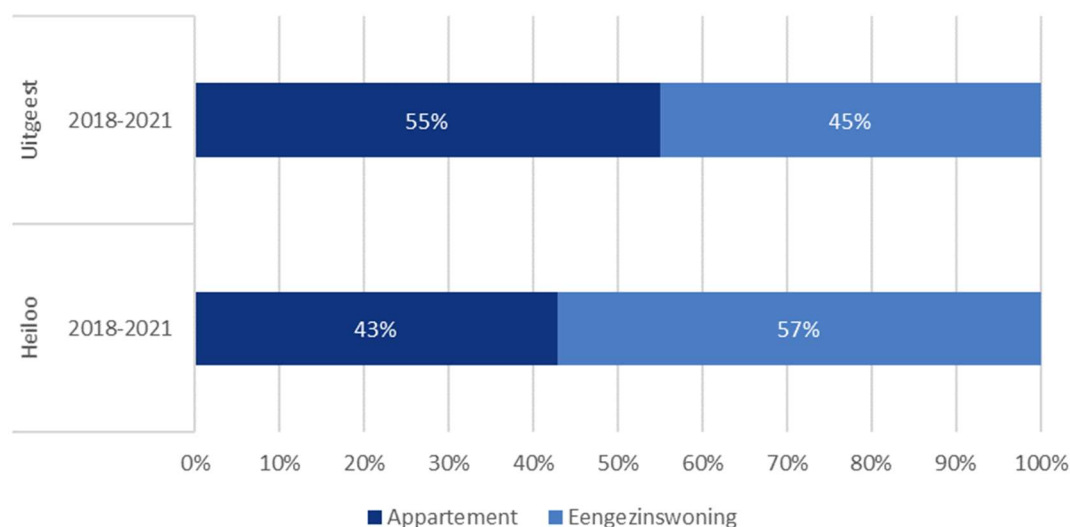


Figuur 9 Verdeling verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in Castricum naar woningtypen in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.



In de gemeenten Uitgeest en Heiloo was het aantal transacties tussen 2018 en 2021 te laag om deze per jaar per woningtype uit te splitsen. In Figuur 10 is de verdeling van alle transacties naar appartementen en eengezinswoningen in de gehele periode tussen 2018 en 2021 weergegeven. In beide gemeente is de verdeling van aangekochte woningen op basis van woningtype ongeveer gelijk. In Uitgeest gaat het om meer appartementen dan eengezinswoningen. In Heiloo is dit andersom het geval.

Figuur 10 Verdeling verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in Uitgeest en Heiloo naar woningtypen in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.



1.4 Tweerichtingsverkeer

Vaak brengen investeerders ook woningen terug naar de koopmarkt. Er is dan sprake van 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 toont de verdeling van alle transacties in de gemeenten tussen 2018 en 2021 naar type koper en type verkrijger.

Eigenaar-bewoners zijn in de regio de grootste groep kopers. Van alle woningtransacties, ongeacht verkoper, wordt 73% gekocht door eigenaar-bewoners. Het merendeel daarvan wordt gekocht van andere eigenaar-bewoners (63%). Daarnaast kopen eigenaar-bewoners van tweede woning eigenaren (4%), investeerders (5%) en woningcorporaties (1%).

Investeerders zijn een andere grote groep verkrijgers. Van alle woningtransacties wordt 12% door investeerders gekocht. Investeerders kopen met name van andere investeerders (5%), gevolgd door eigenaar-bewoners (4%).

Deze cijfers laten zien dat er inderdaad sprake is van een tweerichtingsverkeer. Er is dus niet alleen sprake van het opkopen van woningen, maar ook verkopen van woningen. Investeerders kopen relatief evenveel woningen, als dat ze verkopen op de markt in de gemeenten in de regio Alkmaar, namelijk 12%. Het grootste deel van die woningen wisselt van investeerder (5%). Het aandeel woningen dat investeerders kopen van eigenaar-bewoners (4%) is kleiner dan dat ze verkopen aan eigenaar-bewoners (5%).

Het kan gaan om investeerders met een ander doel. Bovendien is een kanttekening daarbij dat het onbekend is in welke prijssegmenten deze woningen op de markt komen.

Tabel 2: Verdeling totaal transacties 2018-2021 in Alkmaar. Bron: Kadaster 2022, bewerking RIGO.

Type verkrijger →	Eigenaar-be-woner	Tweede wo-ning	Investeerders	Woningcor-poratie	Overig / On-bekend	Totaal
Type verkoper ↓						
Eigenaar-bewoner	63%	3%	4%	1%	1%	72%
Tweede woning	4%	1%	1%	0%	0%	6%
Investeerder	5%	1%	5%	0%	1%	12%
Woningcorporatie	1%	0%	1%	3%	0%	5%
Overig/Onbekend	0%	0%	0%	0%	4%	5%
Totaal	73%	5%	12%	3%	6%	100%

2 Spreiding

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

2.1 Op wijk- en buurtniveau

In Tabel 3 is de top 10 van gebieden weergegeven waar een relatief hoog aandeel investeerders actief is. In Bijlage 1 zijn de cijfers voor alle wijken en buurten opgenomen.

Voor bijna alle gebieden in de top 10 geldt dat daar meer dan gemiddeld in de regio woningen aangekocht zijn door investeerders. De helft van deze gebieden liggen in Bergen, maar ook centrumgebieden zoals in Alkmaar en Castricum zijn populair onder investeerders. De resultaten variëren wanneer het gaat om absolute aantallen. In het centrum van Alkmaar werden met 102 woningen de meeste woningen van eigenaar-bewoners gekocht door investeerders. Ook andere wijken in Alkmaar vallen op, zoals Overdie en West. Na Alkmaar centrum worden de meeste woningen door investeerders gekocht in Bergen Binnen.

Tabel 3 Top 10 wijken/buurten hoogste aandeel gekochte woningen van eigenaar-bewoners door investeerders in de periode 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.

Gemeente	Wijk/buurtnaam	Investeerder	Totaal	%
Bergen	Bergen aan Zee	18	40	45%
Bergen	Buitengebied Bergen	4	16	25%
Alkmaar	Centrum Alkmaar	102	643	16%
Alkmaar	Overdie Alkmaar	44	339	13%
Bergen	Egmond aan Zee	24	196	12%
Bergen	Bergen Binnen	60	666	9%
Bergen	Schoorl	22	271	8%
Castricum	Centrum	20	266	8%
Alkmaar	West	52	719	7%
Alkmaar	Huiswaard	21	397	5%
Regio Alkmaar		590	10.369	6%

2.2 Transacties naar prijsklassen

Wanneer we inzoomen op de prijsklassen van de aangekochte woningen per wijk en buurt dan zijn er wel een aantal verschillen tussen de gebieden te zien. In Tabel 4 is het aandeel transacties ten opzichte van het totaal aantal verkochte woningen door eigenaar-bewoners in de prijsklassen tot NHG-grens en vanaf NHG-grens getoond. De NHG-grens varieert per jaar, zoals toegelicht in paragraaf 2.2. De top 10, zoals hierboven aangeduid, zijn dikgedrukt in de tabel aangegeven.

In de drie gebieden met het hoogste aandeel aangekochte woningen door investeerders, Bergen aan zee en Buitengebied Bergen, vallen de betreffende woningen voor het merendeel in de hoogste prijsklasse. Dat komt ook omdat woningen tot de NHG-grens in deze wijken weinig of zelfs niet zijn aangeboden en per definitie schaars zijn. In Alkmaar Centrum vallen de aangekochte woningen vaker in de lage prijsklassen tot de NHG-grens, maar ook hier wordt door investeerders meer dan de helft boven de NHG-grens gekocht. In de andere Alkmaarse wijken uit de top 10 gaat het wel voornamelijk om woningen in de lage prijsklassen onder de NHG-grens. In het Centrum van Castricum is het gelijk verdeeld tussen woningen onder en boven de NHG-

grens en in Bergen gaat het in de overige wijken uit de top 10 voornamelijk om woningen uit de hoogste prijsklasse.

Tabel 4 Aandeel transacties eigenaar-bewoners aan investeerders t.o.v. alle verkochte woningen door eigenaar-bewoners naar prijsklassen in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.

Gemeente	Wijk/buurtnaam	% tot NHG	% van NHG
Alkmaar	Centrum	25%	12%
Alkmaar	Daalmeer/Koedijk	3%	1%
Alkmaar	De Mare	4%	2%
Alkmaar	Graft-De Rijp	10%	4%
Alkmaar	Huiswaard	10%	2%
Alkmaar	Oudorp	10%	2%
Alkmaar	Overdie	21%	5%
Alkmaar	Schermer	12%	2%
Alkmaar	Vroonermeer	17%	2%
Alkmaar	West	13%	3%
Alkmaar	Zuid	18%	3%
Alkmaar		12%	3%
Bergen	Bergen Binnen	19%	8%
Bergen	Bergen aan Zee	50%	44%
Bergen	Buitengebied Bergen	-	25%
Bergen	Egmond aan Zee	0%	13%
Bergen	Egmond-Binnen	0%	1%
Bergen	Egmond aan den Hoef	8%	2%
Bergen	Schoorl	10%	8%
Bergen		13%	8%
Castricum	Centrum	18%	5%
Castricum	Castricum-Noord	10%	1%
Castricum	Castricum-Oost & Castricum-Zuid	10%	4%
Castricum	Bakkum	0%	5%
Castricum	Akersloot	4%	0%
Castricum	Limmen	16%	2%
Castricum		12%	3%
Heiloo	Blockhovemark & Heiloo Noord-West	0%	1%
Heiloo	Heiloo-Midden	0%	1%
Heiloo	Heiloo-West	0%	1%
Heiloo	Stationsomgeving	27%	2%
Heiloo	Ypesteijn & Heiloo Zuid-West	16%	1%
Heiloo		11%	1%
Uitgeest	De Kleis & Waldijk	0%	2%
Uitgeest	De Koog	25%	3%
Uitgeest	Oude Dorp	11%	3%
Uitgeest		12%	3%
Regio Alkmaar		12%	4%

2.3 Transacties naar woningtypen

In Tabel 5 zijn het aandeel transacties van eigenaar-bewoners naar investeerders ten opzichte van alle verkochte woningen door eigenaar-bewoners, per woningtype weergegeven. Voor

sommige gebieden was het aantal woningtransacties tussen 2018 en 2021 te laag om deze cijfers te kunnen presenteren. Dat is met name het geval voor appartementen. De top 10, zoals in paragraaf 3.1 beschreven, zijn dikgedrukt in de tabel aangegeven.

Aangezien het aantal transacties van eengezinswoningen in de regio hoger ligt dan appartementen, is het aandeel gekochte eengezinswoningen door investeerder in de regio lager, ongeveer 3% ten opzichte van 13% van de appartementen.

In Bergen aan Zee is het aandeel aangekochte eengezinswoningen van het totale aanbod aan eengezinswoningen met 48% het hoogst. Ook in Buitengebied Bergen is het aandeel relatief hoog, maar in absolute aantallen gaat het om een gering aantal woningen, zoals we in paragraaf 3.1 hebben gezien. In Bergen aan Zee zijn ook 41% van de appartementen gekocht door investeerders.

Ook in Alkmaar Centrum en in de drie andere wijken in Bergen uit de eerder genoemde top 10 worden relatief veel eengezinswoningen gekocht. In de overige wijken ligt het percentage verkochte eengezinswoningen van eigenaar-bewoners aan investeerders rondom het regionale gemiddelde van 3%. Absoluut gezien zijn de meeste eengezinswoningen aangekocht in Bergen Binnen (29 woningen), Alkmaar Centrum (27 woningen), Alkmaar Zuid (19 woningen) en Schoorl (17 woningen).

Het aandeel aangekochte appartementen ligt over het algemeen het hoogst in de gemeente Alkmaar, zoals in de wijken Centrum en Overdie. Ook in de gemeente Bergen, zoals Bergen Binnen, Egmond aan Zee en Schoorl ligt het percentage gekochte appartementen door investeerders hoger dan het regionale aandeel. Echter, daarbij moet worden opgemerkt dat in absolute aantallen het aantal transacties van appartementen (zeer) gering is. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor de wijk De Koog in Uitgeest, waar alle appartementen zijn gekocht door investeerders tussen 2018 en 2021.

Tabel 5 Aandeel transacties eigenaar-bewoners aan investeerders t.o.v. alle verkochte woningen door eigenaar-bewoners naar woningtype in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.

Gemeente	Wijk/buurtnaam	Appartement	Eengezinswoning
Alkmaar	Centrum	20%	9%
Alkmaar	Daalmeer/Koedijk	0%	2%
Alkmaar	De Mare	5%	2%
Alkmaar	Graft-De Rijk	6%	5%
Alkmaar	Huiswaard	13%	2%
Alkmaar	Oudorp	15%	2%
Alkmaar	Overdie	20%	4%
Alkmaar	Schermer	14%	3%
Alkmaar	Vroonermeer	12%	1%
Alkmaar	West	13%	3%
Alkmaar	Zuid	12%	4%
Alkmaar		14%	3%
Bergen (NH.)	Bergen Binnen	17%	6%
Bergen (NH.)	Bergen aan Zee	41%	48%
Bergen (NH.)	Buitengebied Bergen	-	25%
Bergen (NH.)	Egmond aan Zee	18%	8%
Bergen (NH.)	Egmond-Binnen	7%	3%
Bergen (NH.)	Egmond aan den Hoef	10%	2%
Bergen (NH.)	Schoorl	17%	7%
Bergen (NH.)		17%	7%
Castricum	Centrum	13%	3%
Castricum	Castricum-Noord	4%	2%
Castricum	Castricum-Oost & Castricum-Zuid	8%	3%
Castricum	Bakkum	0%	5%
Castricum	Akersloot	7%	0%
Castricum	Limmen	14%	1%
Castricum		10%	2%
Heiloo	Blockhovemark & Heiloo Noord-West	0%	2%
Heiloo	Heiloo-Midden	11%	1%
Heiloo	Heiloo-West	0%	1%
Heiloo	Stationsomgeving	8%	2%
Heiloo	Ypstein & Heiloo Zuid-West	8%	0%
Heiloo		5%	1%
Uitgeest	De Kleis & Waldijk	12%	1%
Uitgeest	De Koog	100%	4%
Uitgeest	Oude Dorp	12%	2%
Uitgeest		13%	2%
Regio Alkmaar		13%	3%

3 Landelijk perspectief

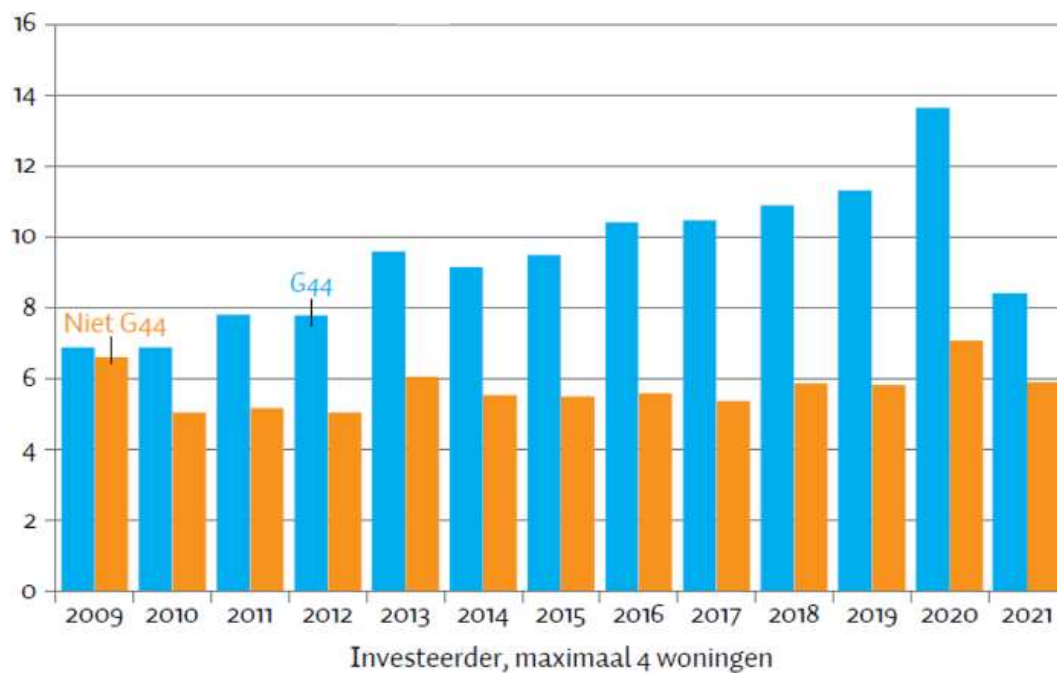
Tenslotte plaatsen we in deze paragraaf de resultaten uit de regio Alkmaar in de landelijke context.

Aankooptransacties door investeerders

Uit onderzoek van ESB blijkt dat in Nederland tussen 2019 en 2021 van alle verkochte koopwoningen 12% werd verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders. In de G44-steden groeide het aandeel gekochte woningen door investeerders harder dan in andere gemeenten. Het valt de onderzoekers op dat het met name kleinere investeerders zijn, met maximaal vier woningen in bezit, die steeds vaker woningen kopen. Investeerders met grote portefeuilles kopen met name woningen van andere investeerders en nauwelijks woningen van eigenaars-bewoners.

In Figuur 11 is de ontwikkeling van G44-gemeenten en overige gemeenten weergegeven. In 2020 ligt het aandeel in de G44-steden gemiddeld hoger dan 13%. In de overige gemeenten is een lichte stijging te zien, maar ligt het aandeel rond 7% in 2020. In 2021 volgt een flinke daling, die zich vooral in de G44-gemeenten manifesteert. Dit is het gevolg van de aanpassing van de overdrachtsbelasting.¹

Figuur 11 Aandeel woningen eigenaar-bewoners verkocht aan kleine investeerders. Bron: ESB/Kadaster, 2022.

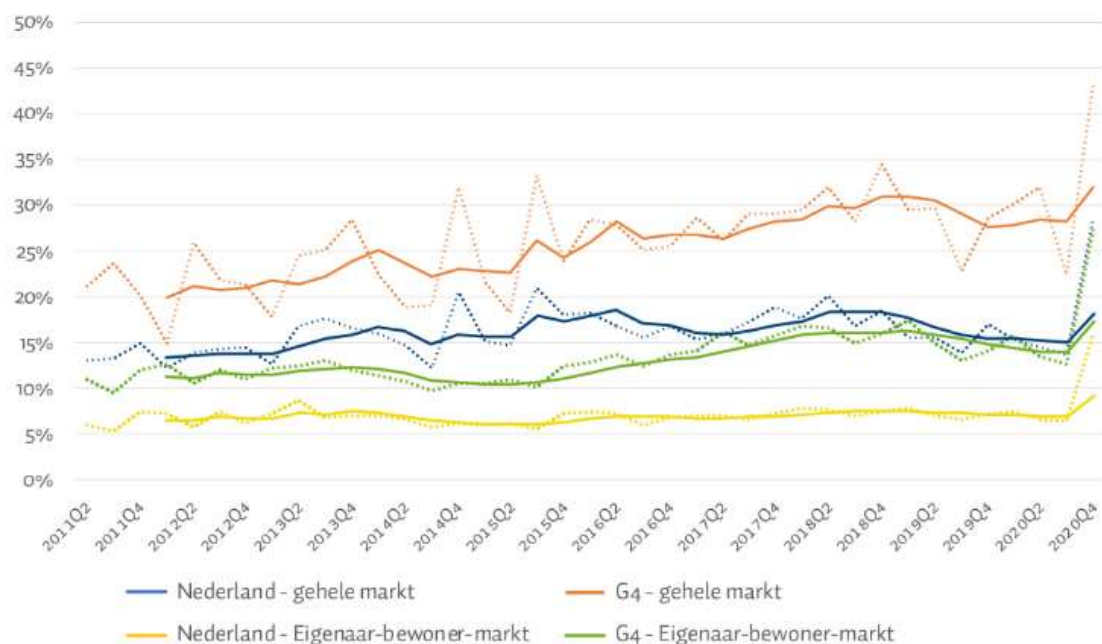


In de G4-steden ligt het aandeel aankopen door investeerders hoger. Kijkend naar het laatste kwartaal van 2020, voor de overdrachtsbelasting werd aangepast, toen kochten particuliere investeerders in de vier gemeenten ruim 40% van alle verkochte woningen. Landelijk was dit bijna 30%. Daarnaast zag ook het Kadaster dat particuliere investeerders steeds vaker

1 ESB (2022) Opkoopbescherming vergroot de kansen van jonge huizenkopers.

woningen van eigenaar-bewoners opkochten in de G4-gemeenten. Tussen 2010 en 2020 kochten particuliere investeerders in de G4-steden ongeveer 13% van de door eigenaar-bewoners verkochte woningen. In deze periode lag het landelijke percentage op ongeveer 7%. Eind 2020 was dit percentage in de vier grootste gemeenten verder toegenomen en lag op ruim 25% van de woningen verkocht door eigenaar-bewoners. Ook landelijk was het aandeel aangekochte woningen door particuliere investeerders van eigenaar-bewoners gestegen naar 15%.² In Figuur 12 is het aandeel aankopen door particuliere investeerders in Nederland en de G4-gemeenten weergegeven.

Figuur 12 Aandeel aankopen particuliere investeerders in gehele markt versus EB-markt. Bron: Kadaster, 2021.



De omvang en ontwikkeling van het aandeel investeerders in de woningmarkt van Alkmaar en Bergen past bij het beeld van G44-gemeenten. Waar voor de andere gemeenten uit de regio geldt dat de omvang en ontwikkeling aansluit bij niet-G44 gemeenten.

4 Conclusie

In deze rapportage hebben we de omvang en spreiding van investeerders op de woningmarkt tussen 2018 en 2021 in regionaal verband onderzocht. De uitkomsten verschillen per deelnemende gemeente. Op basis van de analyses in deze rapportage kan elke gemeente een eigen inschatting maken van de nut en noodzaak van de inzet van de opkoopbescherming.

Hierbij aangetekend dat wanneer de gemeenten over willen gaan tot daadwerkelijke invoering nog moeten bezien of de noodzakelijke wettelijke grondslag aanwezig is. De maatregel moet op

gebiedsniveau onderbouwd kunnen worden vanuit schaarste (én verdringing) en/of de leefbaarheid.

4.1 Omvang

Er zijn 590 woningen door investeerders gekocht van eigenaar-bewoners in de regio Alkmaar tussen 2018 en 2021. Het aantal is het hoogst in Alkmaar (347 woningen) en Bergen (138 woningen). In Castricum, Heiloo en Uitgeest is het aantal aangekochte woningen door investeerders in de meeste jaren substantieel lager. Het aandeel opgekochte woningen ligt gemiddeld in alle gemeenten tussen de 2% en 4% van alle transacties, met uitzondering van Bergen waar het gemiddelde op 7% ligt. In 2021 is, op Heiloo na, in alle gemeenten een daling te zien in het aantal opgekochte woningen door investeerders. Dit kan grotendeels verklaard kan worden door de aanpassing van de overdrachtsbelasting voor beleggers van 2% naar 8%. Het lange termijn-effect van deze regeling is nog onbekend.

Naast het aantal aangekochte woningen zijn er verschillen te zien in de gekochte woningtypen en prijsklassen in de verschillende gemeenten. In Alkmaar en Castricum worden er beduidend meer appartementen door investeerders gekocht dan eengezinswoningen. In Bergen is dit juist andersom.

Het merendeel van de aangekochte woningen in Alkmaar komt uit de lage prijsklassen. Wel is er een verschuiving te zien naar de hogere prijsklassen. Dat is deels te verklaren door de algemene prijsstijgingen. In Alkmaar kochten investeerders in 2018 nog 8 op de 10 woningen voor een prijs onder de NHG-grens – 55% zelfs uit de laagste prijsklasse. In 2022 was dit aantal bijna gehalveerd tot 32% daalde het aandeel de transacties van eigenaar-bewoners aan investeerders om woningen uit de laagste prijsklasse naar slechts 5%. In Bergen en Castricum werden al relatief veel woningen gekocht door investeerders vanaf ongeveer € 240.000 (prijscategorie 2) en in 2021 ging dit om alle opgekochte woningen.

Een belangrijke kanttekening is dat uit een analyse van alle transacties tussen 2018 en 2021 naar type verkoper en type verkrijger, geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een tweerichtingsverkeer. Investeerders brachten ongeveer evenveel woningen naar de koopmarkt als dat ze onttrokken. Bovendien kochten investeerders relatief minder woningen van eigenaar-bewoners (4%) als ze verkochten aan eigenaar-bewoners (5%).

4.2 Spreiding

Het hoogste aandeel opkopen door investeerders vond plaats in Bergen aan Zee en Buitengebied Bergen. Ook in andere wijken in Bergen - Egmond aan Zee, Bergen Binnen en Schoorl – en een aantal andere centrumwijken zoals Alkmaar Centrum en Castricum Centrum was het aandeel opkopen bovengemiddeld. In absolute aantallen werden de meeste woningen aangekocht in Alkmaar Centrum, Bergen Binnen en Alkmaar West.

In Bergen aan Zee, Buitengebied Bergen, Egmond aan Zee zijn met name woningen gekocht door investeerders in de hoogste prijsklassen vanaf de NHG-grens. In Alkmaar Centrum werd ook een groot deel opgekocht in de hogere prijsklassen. Daar werd 12% van de woningen met een transactieprijs vanaf de NHG-grens gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners. Ook werd een kwart van de woningen in Alkmaar Centrum onder de NHG-grens door investeerders gekocht. Alkmaar West en Alkmaar Overdie zijn twee wijken waar voornamelijk woningen onder de NHG-grens werden gekocht door investeerders.

In Alkmaar, met name Centrum en Overdie, en delen van Bergen, zoals Bergen aan Zee, Egmond aan Zee en Bergen Binnen, lag het aandeel aangekochte appartementen hoog. Ook in absolute

aantallen zijn hier de meeste appartementen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners.

Het aandeel eengezinswoningen gekocht door investeerders is het hoogst in Bergen aan Zee en Buitengebied Bergen. Hier werden respectievelijk 45% en 25% van de aangeboden eengezinswoningen door investeerders gekocht. Ook in Alkmaar Centrum, Egmond aan Zee en Schoorl is dit aandeel relatief hoog met respectievelijk 9%, 8% en 7%.

Op basis van deze analyses lijkt er sprake te zijn van een tweedeling in de regio. In delen van de gemeenten Alkmaar en Bergen zijn investeerders zeer actief op de woningmarkt, zowel relatief als absoluut gezien. In de gemeenten Castricum, Uitgeest en Heiloo is het aantal transacties tussen eigenaar-bewoners en investeerders relatief laag. Ook wanneer dit in het landelijke perspectief wordt geplaatst.

4.3 Aanbeveling

Ter voorbereiding op de introductie van de Opkoopbescherming, wordt eerst zicht gekregen op de omvang van het probleem, om te onderzoeken of de inzet van de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is. Daartoe is deze eerste inventarisatie gemaakt van investeerders op de woningmarkt in een aantal gemeenten in de regio Alkmaar. We raden aan om in de gemeenten Castricum, Heiloo, Uitgeest, Bergen en Alkmaar niet over te gaan tot invoering van de opkoopbescherming.

Castricum, Heiloo en Uitgeest

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 Castricum, Heiloo en Uitgeest. De inzet van dit instrument lijkt derhalve niet proportioneel.

Allereerst gaat het om een klein aantal woningen dat tussen 2018 en 2021 van eigenaar-bewoners is gekocht door investeerders. Tevens is het aantal transacties gedaald in 2021, waarbij de aanpassing van de overdrachtsbelasting zeer waarschijnlijk een rol heeft gespeeld. Mogelijk is het aantal aankopen door investeerders weer opgelopen in 2022, omdat zij "gewend" zijn aan de hogere belastingen. Echter, het lange termijn effect van deze aanpassing kan in deze inventarisatie nog niet worden ingeschat.

Ook speelt een rol dat de verhuurvergunning opkoopbescherming 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 gemeenten. Ook zullen de gemeenten 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 kleiner, zij het dat het moeilijk is een aanname te doen in hoeveel gevallen de vergunning sowieso afgegeven zal worden.

Tenslotte zijn per saldo evenveel woningen door investeerders verkocht aan eigenaar-bewoners als er zijn gekocht van eigenaar-bewoners. De druk van investeerders op de koopwoningmarkt van lijkt daarmee in een deel van de regio Alkmaar beperkt.

Met oog op de proportionaliteit van de maatregel en gegeven de benodigde gemeentelijke capaciteit voor vergunningverlening, toezicht en handhaving in een later stadium, ligt de inzet

van het instrument Opkoopbescherming dan ook niet voor de hand. Wel verdient het uiteraard aanbeveling om de situatie op de woningmarkt te blijven **monitoren**. Wanneer in de toekomst de situatie mocht veranderen kan altijd nog ingegrepen worden via de Opkoopbescherming.

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 Goed verhuurderschap, waarmee excessen op de huurmarkt tegen kunnen worden gegaan. Deze instrumenten komen per 1 juli 2023 voor gemeenten beschikbaar.

Alkmaar en Bergen

Daarentegen gaven de resultaten van de gemeenten Bergen en Alkmaar een ander beeld. **Hier kan de implementatie van de opkoopbescherming in een aantal gebieden bijdragen aan het beperken van opkopen van woningen door investeerders.** Allereerst lag het aantal aangekochte woningen door investeerders hoger. Het gaat om respectievelijk 347 en 138 transacties in Alkmaar en Bergen in de periode tussen 2018 en 2021. Het aandeel in het totaal aantal transacties is met respectievelijk 6% en 9% en relatief hoog in regionaal perspectief. Zij het dat dit percentage in Alkmaar door de jaren heen lager ligt dan het gemiddelde in de G44-steden. In de gemeente Alkmaar werden wel relatief meer woningen tot de NHG-grens door investeerders gekocht. Tevens ging het vaker om appartementen. Dat kunnen redenen zijn om over te gaan tot implementatie van de maatregel.

Echter, ook in deze gemeenten geldt dat het aantal transacties is gedaald in 2021. Dit was met name het geval in de gemeente Alkmaar. Zeer waarschijnlijk is dat het effect van de aanpassing van de overdrachtsbelasting. Daarbij komt dat er nog een aantal nieuwe regelingen (zoals de nadere regulering van de middenhuur) zijn aangekondigd door het Ministerie van BZK, waarvan de effecten weliswaar nog onbekend zijn maar waarvan wel kan worden verwacht dat deze het opkopen van woningen minder aantrekkelijk maakt.

Daarnaast zal een deel van de woningvoorraad, vanwege hoge transactieprijzen, waarschijnlijk niet onder het werkingsgebied van de opkoopbescherming kunnen worden gebracht, gezien het feit dat de maatregel zich moet richten op de positie en kansen van lage- en middeninkomens. Dat geldt voornamelijk voor de gemeente Bergen, waar de aankopen door investeerders in de hogere prijsklassen vielen. Dit maakt het effect van de maatregel kleiner. Bovendien, zijn ook in deze gemeenten per saldo evenveel woningen door investeerders verkocht aan eigenaar-bewoners als er zijn gekocht van eigenaar-bewoners.

Tenslotte, moet ook hier rekening worden gehouden met de reikwijdte van het instrument: verhuurvergunningen die bij wet moeten worden afgegeven, de proportionaliteit van de maatregel en de benodigde gemeentelijke capaciteit. Met oog op deze afwegingen is de aanbeveling op dit moment om de situatie op de woningmarkt voor de inzet van het instrument Opkoopbescherming te blijven **monitoren**.

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 (boven NHG). - Een vergelijkbaar deel wordt door investeerders weer verkocht op de woningmarkt aan eigenaar-bewoners. - Het kost tijd & geld om onderzoek te doen naar schaarste 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.

Bijlage 1 Overzicht investeerders per wijk/buurt

Gemeente	Wijk/buurtnaam	Investeerder*	Totaal	%
Alkmaar	Centrum	102	643	16%
Alkmaar	Daalmeer/Koedijk	-	550	-
Alkmaar	De Mare	23	790	3%
Alkmaar	Graft-De Rijp	16	325	5%
Alkmaar	Huiswaard	21	397	5%
Alkmaar	Oudorp	19	614	3%
Alkmaar	Overdie	44	339	13%
Alkmaar	Schermer	-	227	-
Alkmaar	Vroonermeer	-	214	-
Alkmaar	West	52	719	7%
Alkmaar	Zuid	45	753	6%
Alkmaar		347	5.571	6%
Bergen	Bergen Binnen	60	666	9%
Bergen	Bergen aan Zee	18	40	45%
Bergen	Buitengebied Bergen	-	16	-
Bergen	Egmond aan Zee	24	196	12%
Bergen	Egmond-Binnen	-	119	-
Bergen	Egmond aan den Hoef	-	147	-
Bergen	Schoorl	22	271	8%
Bergen		138	1.455	9%
Castricum	Centrum	20	266	8%
Castricum	Castricum-Noord	-	243	-
Castricum	Castricum-Oost & Castricum-Zuid	20	416	5%
Castricum	Bakkum	-	102	-
Castricum	Akersloot	-	202	-
Castricum	Limmen	12	355	3%
Castricum		63	1.584	4%
Heiloo	Blockhovelpark & Heiloo Noord-West	-	231	-
Heiloo	Heiloo-Midden	-	275	-
Heiloo	Heiloo-West	-	199	-
Heiloo	Stationsomgeving	-	270	-
Heiloo	Ypestein & Heiloo Zuid-West	-	220	-
Heiloo		22	1.195	2%
Uitgeest	De Kleis & Waldijk	-	217	-
Uitgeest	De Koog	-	114	-
Uitgeest	Oude Dorp	11	233	5%
Uitgeest		20	564	4%
Totaal		590	10.369	6%

*10 of minder transacties in de tabel niet weergegeven.