

Investeerders in de gemeente Zwolle

Notitie over particuliere investeerders op de Zwolse koopwoningmarkt van 2013 tot en met het eerste half jaar van 2021

Versie 1.0



Opdrachtgever	Gemeente Zwolle
Auteur	Lianne Hans, Research
Datum	15 december 2021
Status	Definitief

1 Inleiding

Afgelopen jaren zijn de huizenprijzen snel gestegen, waardoor het voor koopstarters en middeninkomens steeds moeilijker wordt om een betaalbare woning te vinden in Nederland. Tegelijkertijd zijn investeerders meer gaan kopen. Om starters meer kansen te bieden op de woningmarkt heeft de nationale overheid op 1 januari 2021 een aanpassing van de overdrachtsbelasting ingevoerd: kopers onder de 35 jaar krijgen eenmalig een vrijstelling bij de aankoop van hun eerste woning en investeerders moeten juist meer overdrachtsbelasting betalen, namelijk 8% in plaats van 2%. Daarnaast wordt het vanaf 1 januari 2022 mogelijk voor gemeenten om een opkoopbescherming in te voeren. Met deze opkoopbescherming kan de gemeente in gebieden met weinig aanbod van goedkope en middeldure koopwoningen, of waar de leefbaarheid onder druk staat, voorkomen dat deze woningen gekocht worden voor verhuur. Deze regeling heeft als doel om koopwoningen beschikbaar te houden voor mensen die er zelf in gaan wonen en zo woningzoekenden meer kans te geven op een betaalbare koopwoning.

Ook de gemeente Zwolle heeft de afgelopen jaren te maken gehad met een toename in de aankopen van investeerders. Uit eerder onderzoek van het Kadaster voor de gemeente Zwolle bleek dat de aankopen van koopstarters en doorstromers stabiliseren, terwijl de aankopen door investeerders blijven toenemen¹. Echter, in het laatste halfjaar van 2020 observeerden wij een anticipatie-effect op de aankomende wijziging van de overdrachtsbelasting: aankopen door koopstarters werden uitgesteld tot het nieuwe jaar terwijl investeerders juist investeringen naar voren haalden. Het resultaat is dat de aankopen door koopstarters in het laatste halfjaar van 2020 sterk afnamen en de aankopen van investeerders toenamen. Nu heeft de gemeente Zwolle het Kadaster gevraagd om een korte update te geven over de voorlopige cijfers over investeerders van de eerste helft van 2021. De gevraagde informatie vloeit voor een belangrijk deel voort uit het wetsvoorstel Opkoopbescherming en Verruiming tijdelijke verhuur. De belangrijkste vraag is of de kentering in het aantal aankopen door investeerders die in de rest van het land wordt waargenomen², ook in Zwolle plaatsvindt. Specifiek gelden de volgende vragen:

1. Hoeveel woningen kopen investeerders van eigenaar-bewoners (buy-to-let)?
2. In welke wijken kopen investeerders? Wat is het aandeel investeerders in het totaal aantal transacties, en wat is het aandeel buy-to-let?
3. Hoe is de huidige verdeling naar eigenaren binnen de woningvoorraad (1 juli 2021)? En hoe heeft de woningvoorraad zich ontwikkeld ten opzichte van de situatie op 1 januari 2021 en 1 januari 2019?

In dit onderzoek gaan we uit van transacties van bestaande koopwoningen. Hierbij nemen we zowel aankopen van natuurlijke personen als van bedrijfsmatige rechtspersonen mee. In deze notitie zoomen we in op de markt waar één woning wordt verhandeld per transactie ('de Funda-markt') omdat dit de markt is waar zowel koopstarters, doorstromers als investeerders actief zijn. Transacties waarbij meer dan één woning wordt verhandeld komen (meestal) niet beschikbaar voor eigenaar-bewoners en zijn dus minder relevant wanneer we kijken naar de relatie tussen deze kopers en investeerders.

Wij gebruiken de term investeerder om aan te duiden dat de koper van een woning niet zelf in de woning gaat wonen. Hierbij maken wij onderscheid tussen natuurlijke personen (particuliere investeerders) en niet natuurlijke personen (bedrijfsmatige investeerders). Onder buy-to-let worden de overdrachten van eigenaar-bewoners aan investeerders verstaan. Een uitgebreide beschrijving van de definities valt te vinden in de bijlage.

¹ Tillemans, Plegt & Hans (2021). Kansen voor koopstarters in Zwolle. Onderzoek naar koopstarters en particuliere verhuurders op de Zwolse koopwoningmarkt van 2013 tot en met 2020. Kadaster.

² Zie kwartaalbericht woningmarkt kwartaal 3: <https://www.kadaster.nl/-/woningmarkt-3e-kwartaal-2021-record-prijsstijging>

2 Buy-to-let aankopen

In de gemeente Zwolle zijn gedurende de onderzoeksperiode, die loopt vanaf 2013 tot en met het eerste halfjaar van 2021, in totaal 14.760 woningen op de 'Funda-markt' verkocht. Hiervan werden 12.190 verkocht door eigenaar-bewoners. De meeste van de woningen verkocht door eigenaar-bewoners zijn verkocht aan andere eigenaar-bewoners: ruim 10.730 (88%). Wanneer eigenaar-bewoners verkopen aan investeerders, spreken we van buy-to-let. Hierbij worden woningen onttrokken van de koopwoningmarkt. Van de 12.190 woningen verkocht door eigenaar-bewoners in de periode 2013 tot en met het eerste halfjaar van 2021 zijn ruim 440 aan particuliere investeerders verkocht en bijna 190 aan bedrijfsmatige investeerders. Het zijn dus vooral particuliere investeerders die van eigenaar-bewoners kopen. In totaal zijn in de periode 2013 tot en met de eerste helft van 2021 in de gemeente Zwolle zo'n 630 koopwoningen gekocht om niet zelf in te gaan wonen, ruim 5% van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen.

2.1 Aantal buy-to-let aankopen: beduidend minder gekocht door investeerders in de eerste helft van 2021

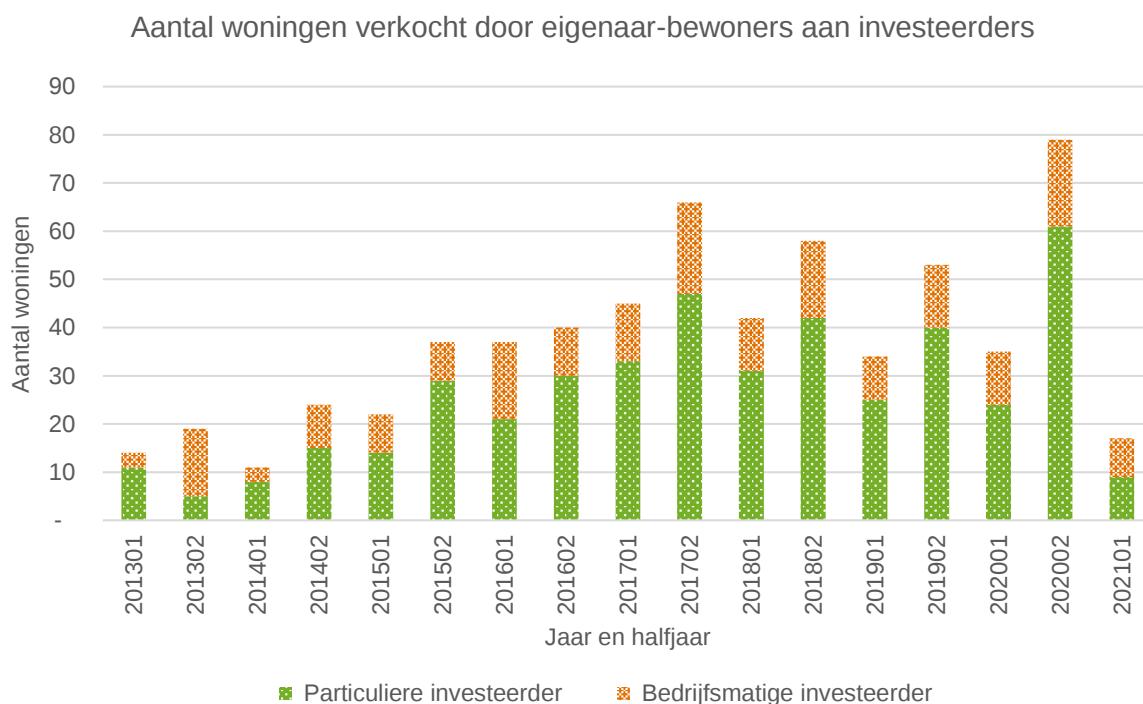
In figuur 1 wordt het aantal woningverkoppen door eigenaar-bewoners aan investeerders per halfjaar weergegeven voor de gemeente Zwolle. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen particuliere investeerders en bedrijfsmatige investeerders. Het aantal aankopen door investeerders is na 2015 duidelijk toegenomen. Vanaf 2017 stabiliseert het aantal buy-to-let aankopen iets. In de periode 2017 tot en met 2020 kochten Zwolse investeerders gemiddeld zo'n 100 woningen per jaar van eigenaar-bewoners.

In de eerste helft van 2021 kochten investeerders nog geen 20 woningen van eigenaar-bewoners. Nu is het zo dat investeerders over het algemeen minder kopen in de eerste helft van een jaar dan in de tweede helft. Gemiddeld kochten investeerders in de periode 2017 tot en met 2020 zo'n 40 woningen van eigenaar-bewoners in het eerste halfjaar en 60 woningen in het tweede halfjaar. Echter, in het eerste halfjaar van 2021 ligt het aantal aankopen door investeerders op de helft van wat investeerders gemiddeld in het eerste halfjaar kochten in de periode 2017 tot en met 2020. Er is dus duidelijk een afname zichtbaar in het aantal buy-to-let aankopen. Een kanttekening hierbij is dat investeerders hebben geanticipeerd op de wijziging van de overdrachtsbelasting: de overdrachten die zij naar voren konden halen hebben zij eind 2020 laten passeren.

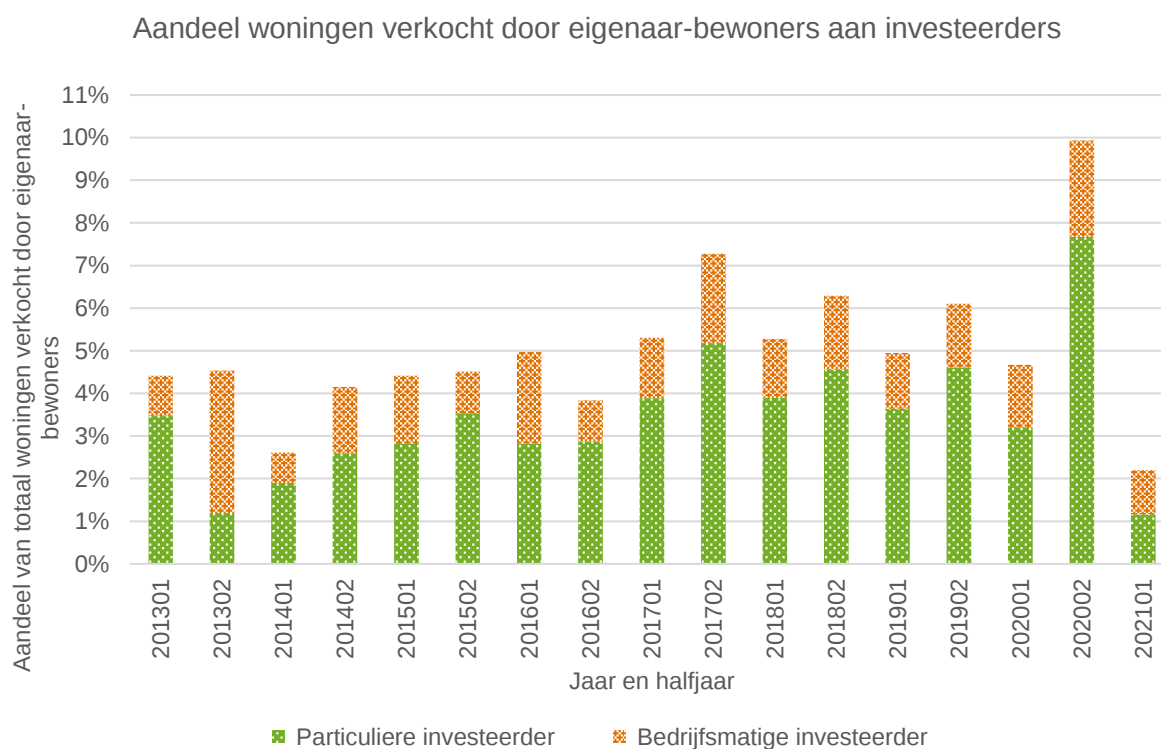
2.2 Aandeel buy-to-let aankopen: in de eerste helft van 2021 laagste aandeel buy-to-let aankopen in gehele onderzoeksperiode

In figuur 2 wordt het aandeel woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners ten opzichte van het totaal aantal door eigenaar-bewoners verkochte woningen per jaar weergegeven voor de gemeente Zwolle. Hier wordt tevens onderscheid gemaakt tussen particuliere investeerders en bedrijfsmatige investeerders. Net zoals het aantal ligt ook het aandeel buy-to-let aankopen vaak hoger in de tweede helft van elk jaar dan in de eerste helft. Tot 2017 schommelde het jaarlijkse aandeel buy-to-let aankopen zo rond de 4%. In de periode 2017 tot en met 2019 steeg dit naar zo'n 6% en in 2020 lag dit aandeel op 7%. In het laatste halfjaar van 2020 werd zo'n 10% van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen gekocht door een investeerder.

In de eerste helft van 2021 kochten investeerders minder woningen van eigenaar-bewoners. Tegelijkertijd zijn in het eerste halfjaar van 2021 niet minder woningen verkocht in de gemeente Zwolle. Zo'n 2% van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen werd gekocht door een investeerder. Alleen in de eerste helft van 2012 lag dit aandeel even laag.



Figuur 1. Aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders per halfjaar voor de periode 2013 t/m het eerste halfjaar van 2021



Figuur 2. Aandeel woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders per halfjaar voor de periode 2013 t/m het eerste halfjaar van 2021

2.3 Uitstapje: ook in totaal is in het aantal één-woningaankopen door investeerders een duidelijke afname zichtbaar in de eerste helft van 2021

In deze notitie wordt specifiek ingezoomd op de aankopen van investeerders van eigenaar-bewoners: buy-to-let aankopen. Dit is immers de markt waar de opkoopbescherming voor geldt. Echter, investeerders kunnen ook van elkaar en van woningcorporaties kopen. In dat geval worden woningen echter niet onttrokken uit de koopwoningmarkt, maar verschuiven ze tussen verhuurders. In totaal kochten investeerders in Zwolle in de periode 2013 tot en met de eerste helft van 2021 ruim 1.000 woningen op de 'Funda-markt' (één-woningaankopen). De meeste hiervan kochten zij van eigenaar-bewoners (62%). Daarna kochten zij de meeste woningen van andere investeerders en tweede woningbezitters. In het totaal aankopen van investeerders is eenzelfde trend zichtbaar als in specifiek de buy-to-let aankopen: een toename in 2020 gevolgd door een sterke afname in de eerste helft van 2021.

3 Aankopen van investeerders per wijk

3.1 Buy-to-let per wijk: in vrijwel alle wijken aandeel buy-to-let afgenomen in eerste helft 2021, de wijk Ittersum als uitzondering

In tabel 1 is per wijk het aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners en het aandeel buy-to-let weergegeven, per periode: 2013 tot en met 2017, 2018 tot en met 2019, 2020 en de eerste helft van 2021. In de wijken Diezerpoort, Holtenbroek en de Binnenstad ligt het aandeel buy-to-let aankopen over de gehele periode 2013 tot en met 2020 hoog. Ten opzichte van de periode 2018 tot en met 2019 is in 2020 in de meeste wijken het aandeel buy-to-let aankopen toegenomen.

In de eerste helft van 2021 ligt in vrijwel alle wijken het aandeel buy-to-let lager dan in de periode daarvoor. De binnenstad heeft het hoogste aandeel buy-to-let aankopen in 2021, maar ook hier is het aandeel bijna gehalveerd. Bovendien gaat dit over slechts een beperkt aantal transacties. In Diezerpoort is het aandeel aankopen door investeerders ook gehalveerd, en in Holtenbroek is het aandeel afgenomen tot slechts 2% van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen. Opvallend is Ittersum, hier is het aandeel buy-to-let aankopen gelijk gebleven vergeleken met 2020.

3.2 Één-woningaankopen per wijk: ook hier afname in aankopen investeerders in eerste helft 2021

In tabel 2 is per wijk het totaal aantal één-woningaankopen en het aandeel gekocht door investeerders weergegeven, per periode: 2013 tot en met 2017, 2018 tot en met 2019, 2020 en de eerste helft van 2021. Wanneer gekeken wordt naar de totale 'Funda-markt' komen dezelfde trends naar voren als wanneer specifiek wordt gekeken naar buy-to-let: Diezerpoort, Holtenbroek en de Binnenstad hebben de hoogste aandelen aankopen door investeerders in de periode 2013 tot en met 2020 en in alle wijken neemt het aandeel gekocht door investeerders duidelijk af in de eerste helft van 2021.

Tabel 1. Aantal verkopen eigenaar-bewoners (afgerond op vijftallen) en aandeel buy-to-let per wijk per periode

Wijken	Aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners				Aandeel buy-to-let			
	2013 t/m 2017	2018 t/m 2019	2020	1e helft 2021	2013 t/m 2017	2018 t/m 2019	2020	1e helft 2021
Aa-landen	465	235	130	65	6%	3%	3%	0%
Assendorp	870	395	195	90	6%	8%	7%	3%
Berkum	200	100	50	35	1%	2%	10%	0%
Binnenstad	200	105	55	15	11%	20%	36%	19%
Diezerpoort	510	250	125	55	9%	12%	12%	6%
Holtenbroek	550	240	125	45	10%	14%	14%	2%
Ittersum	675	345	135	70	4%	3%	6%	6%
Kamperpoort-Veerallee	130	70	25	15	5%	9%	15%	0%
Marswetering-landen	40	20	10	10	0%	0%	0%	0%
Poort van Zwolle	10	10	5	0	0%	0%	0%	-
Schelle	690	360	180	70	1%	2%	2%	1%
Soestwetering-landen	35	15	5	5	0%	0%	0%	0%
Stadshagen	1.535	790	345	205	2%	2%	4%	0%
Vechtlanden	35	30	5	5	9%	7%	0%	0%
Westenholte	235	120	55	40	2%	3%	0%	3%
Wipstrik	415	195	95	55	7%	8%	8%	2%

Tabel 2. Aantal één-woningaankopen (afgerond op vijftallen) en aandeel investeerders per wijk per periode

Wijken	Totaal één-woningaankopen				Aandeel investeerders			
	2013 t/m 2017	2018 t/m 2019	2020	1e helft 2021	2013 t/m 2017	2018 t/m 2019	2020	1e helft 2021
Aa-landen	685	280	155	85	5%	4%	4%	1%
Assendorp	1.065	480	260	105	8%	11%	15%	3%
Berkum	225	115	60	60	3%	3%	10%	5%
Binnenstad	340	135	135	30	18%	24%	26%	17%
Diezerpoort	630	315	165	70	12%	16%	19%	7%
Holtenbroek	680	335	175	65	11%	16%	19%	2%
Ittersum	830	375	155	85	3%	4%	7%	5%
Kamperpoort-Veerallee	175	80	45	20	7%	9%	16%	0%
Marswetering-landen	50	25	10	10	0%	0%	0%	0%
Poort van Zwolle	10	10	5	0	0%	8%	0%	-
Schelle	815	390	195	80	2%	4%	3%	3%
Soestwetering-landen	40	20	5	5	0%	0%	0%	0%
Stadshagen	1.755	835	370	235	3%	2%	5%	0%
Vechtlanden	50	35	10	5	10%	6%	0%	0%
Westenholte	260	125	60	45	2%	2%	0%	2%
Wipstrik	500	230	110	65	8%	12%	10%	1%

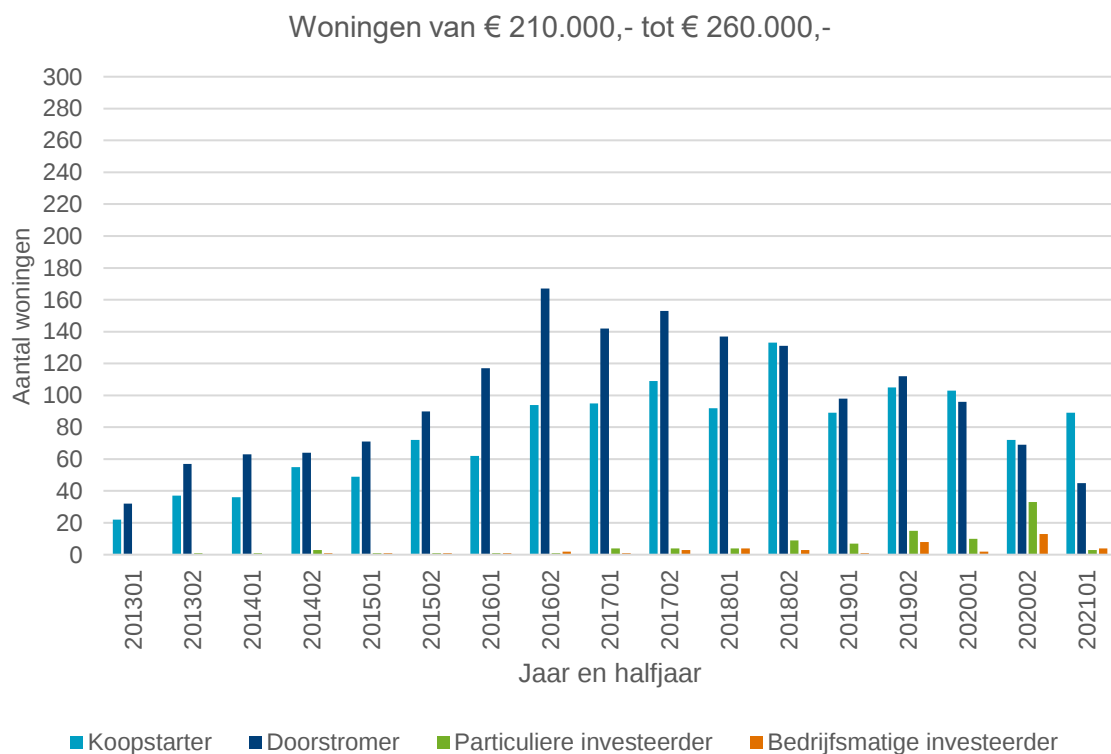
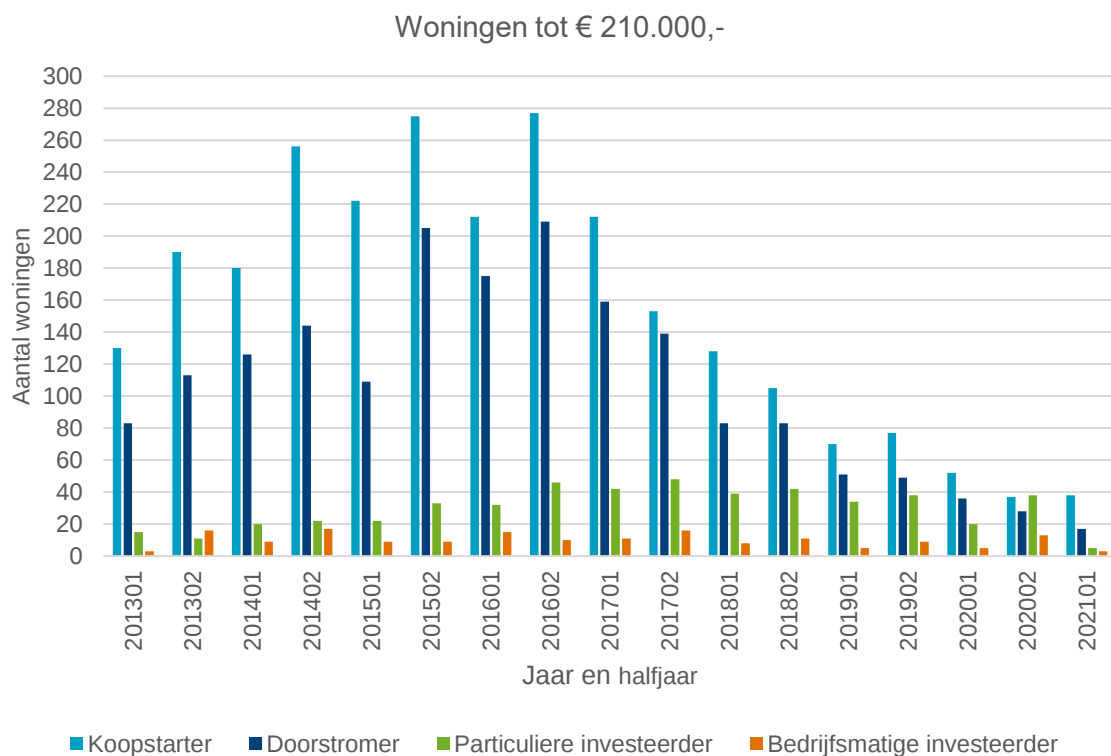
4 Aankopen van investeerders per prijsklasse

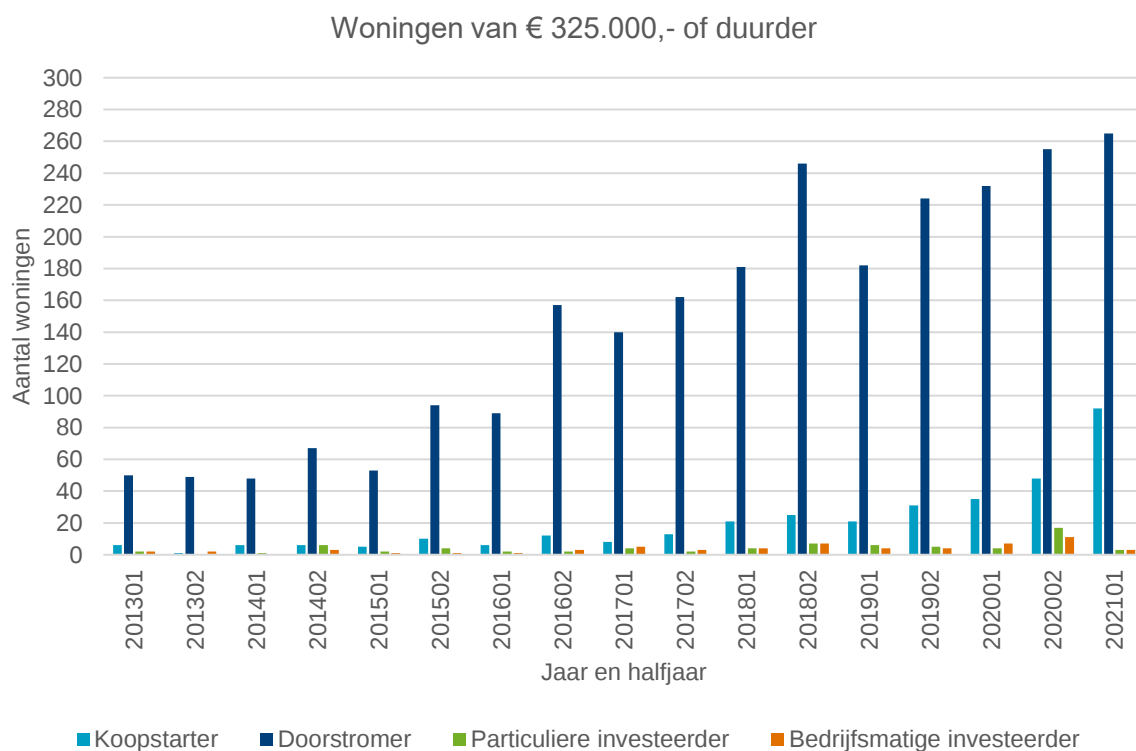
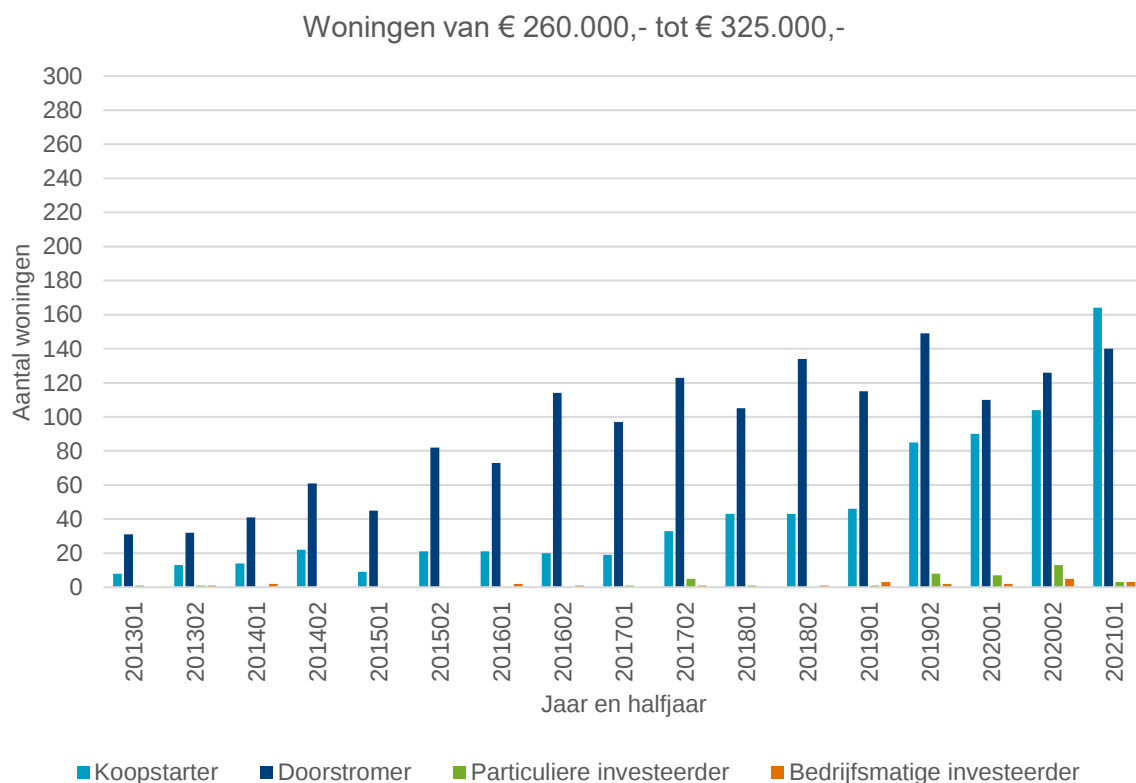
4.1 Steeds meer koopstarters kopen in hogere prijsklasse

Als we de aantallen transacties uitsplitsten naar prijsklassen (figuur 3) zien we in welke prijssegmenten investeerders, starters, en doorstromers actief zijn. Particuliere investeerders en bedrijfsmatige investeerders die woningen kopen op de 'Funda-markt' kopen vooral woningen in de prijsklasse tot € 210.000,- en tot € 260.000,-. Dit zijn ook de prijsklassen waar koopstarters veelal in actief zijn.

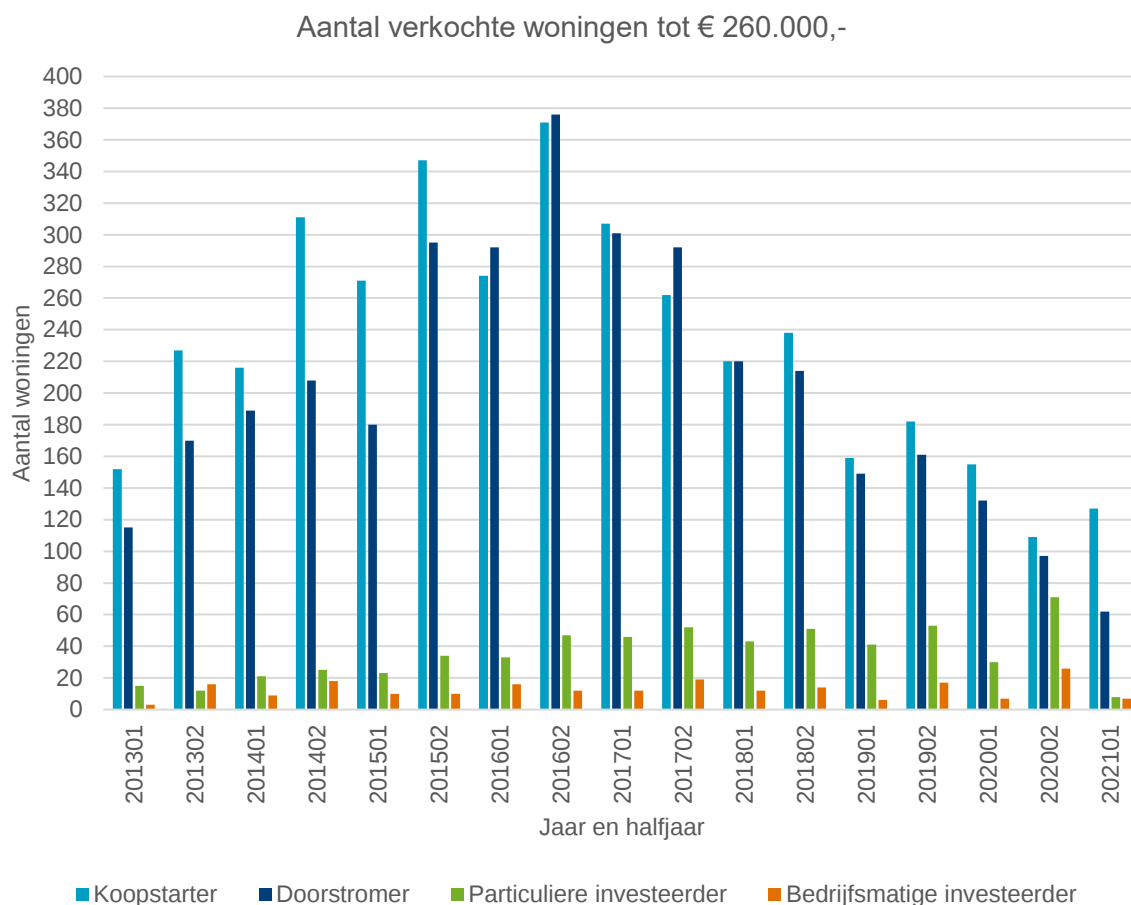
Toch zien we de laatste jaren dat koopstarters steeds vaker woningen in de duurdere prijsklassen kopen: in 2020 kochten koopstarters de meeste woningen in de prijsklasse € 260.000,- tot € 325.000,-. Dit is ook de prijsklasse waar koopstarters in het eerste halfjaar van 2021 de meeste woningen kochten. In het eerste halfjaar van 2021 worden ook relatief veel woningen in de hoogste prijsklasse door koopstarters gekocht. Dit aantal is bijna verdubbeld ten opzichte van het laatste halfjaar van 2020. Het is belangrijk op te merken dat tot en met maart koopstarters ook vrijstelling van overdrachtsbelasting kregen voor woningen boven € 400.000,-, maar dat zij daarna wel overdrachtsbelasting moesten betalen voor woningen in deze prijscategorie.

Wanneer we naar de verkochte woningen tot € 260.000,- kijken (figuur 4), zijn er in de eerste helft van 2021 iets meer woningen door koopstarters in deze prijsklasse gekocht dan in het laatste halfjaar van 2020. Echter, ten opzichte van het eerste halfjaar van 2020 werden minder woningen in dit prijssegment verkocht en zette de daling door. .





Figuur 3. Aantal woningen gekocht per prijsklasse per type koper per halfjaar voor de periode 2013 t/m het eerste halfjaar van 2021



Figuur 4. Aantal woningen gekocht in de prijsklasse tot € 260.000,- per type koper per halfjaar voor de periode 2013 t/m het eerste halfjaar van 2021

5 Verdeling Zwolse woningvoorraad

5.1 Kleine investeerders bezitten het meest in de wijken Binnenstad en Diezerpoort. Grote investeerders vooral aanwezig in de Aa-landen en Stadshagen.

Op 1 juli 2021 bestaat de woningvoorraad in de gemeente Zwolle uit ruim 59.900 woningen, dit is ruim 400 meer dan op 1 januari 2021. Ten opzichte van 1 januari 2019 is de woningvoorraad met ruim 2.000 woningen toegenomen. Kleine investeerders³ bezitten op 1 juli 2021 relatief het meest in de Binnenstad en Diezerpoort, met respectievelijk ruim 35% en 13%. In deze laatste wijk is het aandeel tussen 2019 en 2021 toegenomen van 9% tot 13%. In de wijk Kamperpoort-Veerallee neemt het aandeel in bezit van kleine investeerders juist af. In de Binnenstad blijft het aandeel in bezit van kleine investeerders stabiel op 35%. Naast Diezerpoort is in de wijken Assendorp, Marsweteringslanden en Berkum het aandeel van de woningvoorraad in het bezit van kleine investeerders toegenomen tussen 1 januari 2019 en 1 juli 2021. Grote investeerders vinden we nog altijd veel in Aa-landen en Stadshagen, al is in die laatste wijk het aandeel in bezit van grote investeerders wel iets afgenomen op 1 juli 2021.

Kleine investeerders bezitten dus het meest in de wijken Binnenstad en Diezerpoort. Afname bezit kleine investeerders in Kamperpoort-Veerallee. Grote investeerders zijn vooral aanwezig in de Aa-landen en Stadshagen.

Tabel 3. Aantal woningen (afgerond op vijftallen) in de woningvoorraad gemeente Zwolle en aandeel in bezit van kleine en grote investeerders, 1 juli 2021, 1 januari 2021, 1 januari 2020 en 1 januari 2019

Wijken	Totaal aantal woningen				Aandeel kleine investeerders				Aandeel grote investeerders			
	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021	1-7-2021	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021	1-7-2021	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021	1-7-2021
Aa-landen	6.155	6.155	6.155	6.156	2%	2%	2%	2%	7%	7%	7%	7%
Assendorp	6.335	6.420	6.540	6.533	11%	11%	11%	11%	2%	1%	2%	2%
Berkum	1.915	1.970	1.970	2.038	4%	4%	4%	6%	0%	0%	0%	0%
Binnenstad	2.450	2.560	2.650	2.671	35%	35%	35%	35%	0%	0%	0%	0%
Diezerpoort	6.185	6.300	6.505	6.604	9%	10%	10%	11%	1%	1%	1%	1%
Holtenbroek	5.020	5.010	5.010	5.018	4%	5%	5%	5%	2%	1%	1%	1%
Ittersum	6.240	6.310	6.325	6.331	1%	1%	1%	1%	5%	5%	5%	5%
Kamperpoort-Veerallee	1.600	1.715	1.995	1.994	17%	16%	15%	15%	0%	0%	0%	0%
Marswetering-landen	395	395	395	399	3%	3%	3%	4%	0%	0%	0%	0%
Poort van Zwolle	160	160	160	159	4%	4%	4%	4%	0%	0%	0%	0%
Schelle	6.035	6.040	6.040	6.043	1%	1%	1%	1%	3%	2%	2%	2%
Soestwetering-landen	295	295	295	296	1%	1%	2%	2%	0%	0%	0%	0%
Stadshagen	9.160	9.400	9.670	9.840	1%	1%	1%	1%	9%	9%	9%	9%
Vechtlanden	415	415	415	419	4%	4%	3%	3%	0%	0%	0%	0%
Westenholte	2.175	2.190	2.200	2.203	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Wipstrik	3.155	3.155	3.155	3.160	9%	9%	8%	8%	0%	0%	0%	0%

³ In de woningvoorraad wordt geen onderscheid gemaakt tussen bedrijven en particulieren. Echter, de meeste particuliere investeerders vallen onder de groep kleine investeerders. Grote investeerders breiden hun woningportefeuille ook uit door het ontwikkelen van nieuwbouw. Zij kopen minder vaak van eigenaar-bewoners.

6 Bijlage: Definities

6.1 Woning

Een woning is gedefinieerd op basis van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Uit de BAG zijn alle woningen geselecteerd die voldoen aan de volgende drie criteria: (1) gebruiksdoel = 'woonfunctie'; (2) status verblijfsobject = 'in gebruik', 'in gebruik (niet ingemeten)' of 'buiten gebruik'; (3) status pand = 'in gebruik', of 'in gebruik (niet ingemeten)' of 'sloopvergunning verleend'. Door de koppeling met de Basisregistratie Kadaster (BRK) krijgen we informatie over de transactie en de eigenaar.

6.2 Verschil tussen koopovereenkomst en overdracht notaris

In dit rapport spreken we van een woningtransactie wanneer deze wordt geregistreerd bij het Kadaster. Dit is het moment waarop de juridische overdracht plaatsvindt bij de notaris. De handtekening onder de koopovereenkomst, vaak bij een makelaar, zetten koper en verkopers al eerder. Dat is het koopmoment. In een eerder gezamenlijk onderzoek met de NVM kwam naar voren dat de periode tussen deze twee momenten ongeveer drie maanden is. Doordat er sprake is van seizoenspatronen op de koopwoningmarkt kan echter niet worden geconcludeerd dat het aantal eigendomsoverdrachten per maand afgeleid kan worden uit het aantal koopovereenkomsten drie maanden eerder.

6.3 Investeerder, starter, doorstromer

Wij gebruiken de term investeerder om aan te duiden dat de koper van een woning niet zelf in de woning gaat wonen. Onder buy-to-let worden de overdrachten van eigenaar-bewoners aan particuliere investeerders verstaan. Hierbij worden woningen onttrokken van de koopwoningmarkt.

In het transactiebestand wordt per woningtransactie het type eigenaar toegevoegd. In het woningvoorraadbestand wordt op vergelijkbare wijze ook onderscheid gemaakt tussen verschillende type eigenaren. De verschillende typen eigendom worden beschreven in tabel 4.

Tabel 4. Indicaties type eigendom

Type eigendom	Beschrijving
(1) Eigenaar-bewoners	Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) waarvan we weten dat de betreffende woning ook het adres is waar men staat ingeschreven. Hierbinnen is bij transacties onderscheid mogelijk tussen koopstarters en doorstromers: - Koopstarter: is een particulier die voor het eerst in de registratie van het Kadaster voorkomt als eigenaar – i.e. een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin te gaan wonen. Bij meerdere verkrijgers moeten allen voor het eerst een woning op hun naam krijgen. - Doorstromer: een particulier die al eerder een andere woning in het bezit heeft gehad. Dit geldt ook als de periode van eigendom niet aansluitend is, bijvoorbeeld wanneer men tussen eigendom van koopwoningen een periode een woning heeft gehuurd.

(2) Tweede woning ⁴	Woning in het bezit van een particulier (NP) die in totaal twee woningen bezit en waar de persoon niet staat ingeschreven als inwonend. ⁵
(3) Investeerders	De woning is in het bezit van een natuurlijk persoon (particulier) die 3 of meer woningen bezit en niet in de desbetreffende woning staat ingeschreven, of een niet natuurlijk persoon (bedrijfsmatig) met woningbezit. Hierbinnen wordt onderscheid gemaakt op basis van het aantal woningen in bezit: - Investeerders met maximaal vier⁶ woningen in bezit - Investeerders met 5 tot en met 9 woningen in bezit - Investeerders met 10 tot en met 99 woningen in bezit - Investeerders meer dan 100 woningen in bezit
(4) Woningcorporaties	Woning in bezit van een woningcorporatie.
(5) Overig	Eigenaar valt niet in categorie 1 tot en met 4. Hieronder vallen woningen in het bezit van onder meer kerken, overige stichtingen en gemeenten of wanneer het niet mogelijk is om het kadastrale perceel – waarvan de eigenaar bekend is – met genoeg zekerheid te koppelen aan een woning (zie ook hoofdstuk 5.4 Indicatief overzicht).

6.4 Type eigendom is een indicatie

Het overzicht van de eigendommen is indicatief. Het Kadaster registreert de rechten op het niveau van percelen. De rechten die worden onderscheiden binnen de BRK (Basisregistratie Kadaster) betreffen onder meer erfpacht, volledig eigendom en recht van opstal. Ook kan er sprake zijn van meerdere rechthebbenden. Op percelen waar meerdere rechten en belanghebbenden samenkomen, is het soms niet zonder meer duidelijk wie de belangrijkste rechthebbende is. Het bepalen van de belangrijkste eigenaar gebeurt aan de hand van (1) het aandeel in het recht, (2) het type juridisch persoon en (3) de leeftijd van de eigenaar (zie ook bijlage 3 bij de offerte). Nadat de belangrijkste eigenaar bekend is, wordt het type eigenaar bepaald. Dit is bepaald op basis van (1) het aantal woningen dat de eigenaar in bezit heeft, (2) de benutting van de woning (is de eigenaar ook de bewoner van de woning), (3) het type juridisch persoon (is de eigenaar een natuurlijk persoon, een organisatie of bedrijf).

⁴ Tweede woningen betreffen een diffuse categorie. Een tweede woning kan een woning zijn die wordt verhuurd, het kan een woning zijn die een ouder koopt voor een studerend kind, het kan een woning zijn die tijdelijk nog in het bezit is van een persoon die gaat verhuizen en het kan ook een 'administratieve' tweede woning zijn (als twee woningen zijn samengetrokken tot één woning zonder dat dit in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) staat vermeld).

⁵ Bij transacties door particulieren (NP) wordt een dag, een maand, een half jaar en een jaar na aankoop gecheckt of de verkrijger er is gaan wonen. Als de verkrijger op enig moment in de woning is gaan wonen, verandert de indicatie in eigenaar-bewoner.

⁶ Maximaal vier woningen in bezit houdt in: De woning is in bezit van een eigenaar die een particulier (NP) is die 3 of 4 woningen bezit en niet in de woning woont, of een niet natuurlijk persoon (NNP) die 1, 2, 3 of 4 woningen bezit. Particulieren (NP) met twee woningen in bezit en niet wonende in de woning vallen onder tweede woning.