

# Investeerders in de gemeente Utrecht

Onderzoek naar investeerders op de Utrechtse koopwoningmarkt van 2018 t/m 2021Q2

Versie 1.0



## Colofon

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Opdrachtgever(s)</b> | <b>Gemeente Utrecht</b>  |
| <b>Auteur(s)</b>        | <b>Lianne Hans, specialist Research bij het Kadaster,<br/>Jorian Lamberink, specialist Research bij het Kadaster</b> |
| <b>Datum</b>            | <b>15 december 2021</b>  |
| <b>Status</b>           | <b>Definitief</b>  |

## Inhoud

|       |  |  |
|-------|--|--|
| 1     | Samenvatting .....   | 5  |
| 2     | Inleiding.....   | 7  |
| 2.1   | Aanleiding .....   | 7  |
| 2.2   | Onderzoeksvragen.....                                      | 7  |
| 2.3   | Data en definities .....                                   | 8  |
| 2.4   | Leeswijzer .....   | 8  |
| 3     | Woningtransacties .....                                    | 9  |
| 3.1   | Totaal aantal woningaankopen in de gemeente Utrecht .....  | 9  |
| 3.2   | Woningtransacties naar type verkoper en koper.....         | 10   |
| 4     | Buy-to-let.....  | 11   |
| 5     | De 'Funda-markt' .....                                     | 12   |
| 5.1   | Aantallen één-woningaankopen per prijsklasse .....         | 12   |
| 5.2   | Investeerders en koopstarters per wijk.....                | 12   |
| 6     | Woningvoorraad.....  | 15   |
| 6.1   | Aandeel in bezit van investeerders .....                   | 15   |
| 6.2   | Woningvoorraad per wijk.....                               | 15   |
| 7     | Waterbedeffect.....  | 16   |
| 7.1   | Ontwikkeling buy-to-let per wijk en per gemeente.....      | 16   |
| 7.1.1 | Binnen de gemeente Utrecht.....                            | 16   |
| 7.2   | Binnen de woningmarktregio Utrecht .....                   | 18   |
| 7.3   | Ontwikkeling buy-to-let-aankopen per prijsklasse .....     | 19   |
| 7.4   | Marktsegment buy-to-let .....                              | 20   |
| 7.4.1 | Woningtype .....   | 20   |
| 7.4.2 | Bouwjaarklasse .....                                       | 20   |
| 7.4.3 | Oppervlakteklasse.....                                     | 21   |
| 7.5   | Verdeling woningvoorraad .....                             | 21   |
| 7.5.1 | Binnen de gemeente Utrecht per wijk.....                   | 21   |
| 7.5.2 | Binnen de woningmarktregio Utrecht per gemeente .....      | 22   |
| 7.6   | Samenvattend.....  | <b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b> |
| 8     | Bijlage 1: Definities .....                                | 24   |
| 8.1   | Woning.....  | 24   |
| 8.2   | Verskil tussen koopovereenkomst en overdracht notaris..... | 24   |
| 8.3   | Investeerder, starter, doorstromer.....                    | 24   |

8.4 Type eigendom is een indicatie..... 25

## 1 Samenvatting

Dit rapport geeft inzicht in (de ontwikkeling van) de activiteiten van investeerders op de koopwoningmarkt in de gemeente Utrecht en de woningmarktregio Utrecht. Het beschrijft de omvang van het marktsegment van de investeerders en hoe zij zich verhouden tot andere kopers, in het bijzonder koopstarters. Hierbij wordt ingezoomd op buy-to-let-aankopen (verkoop van eigenaar-bewoners aan investeerders) en de markt waar één woning per transactie wordt verhandeld ('Fundamarkt'). Dit is de deelmarkt waar zowel eigenaar-bewoners als investeerders actief zijn. Met name koopstarters kunnen hier last van ondervinden, omdat investeerders veelal dezelfde type woningen kopen als koopstarters. Dit rapport beantwoordt twee algemene onderzoeksvragen, te weten:

1. Hoe is de verhouding tussen investeerders en andere kopers (in het bijzonder koopstarters) op de Utrechtse woningmarkt in de periode 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2021?
2. Welke prijssegmenten, wijken of omliggende gemeenten lopen kans op een toename van buy-to-let-aankopen wanneer de opkoopbescherming wordt ingevoerd in (bepaalde wijken van en/of bepaalde prijsklassen in) de gemeente Utrecht (het "Waterbedeffect")?

### Belangrijkste conclusies woningaankopen

- In de periode 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2021 zijn in totaal bijna 23.000 verkochte woningen geregistreerd in de gemeente Utrecht. De meeste van deze woningen werden verkocht in een transactie waarbij één woning werd verhandeld.
- Koopstarters in de gemeente Utrecht anticipeerden op de beleidswijziging omtrent overdrachtsbelasting: zij kochten minder in het laatste halfjaar van 2020 en meer in het eerste halfjaar van 2021.
- Er valt in de gemeente Utrecht een duidelijke terugval te zien in het aantal en aandeel woningen gekocht door investeerders in het eerste halfjaar van 2021. De wijziging van de overdrachtsbelasting naar 8% voor investeerders per 1 januari 2021 speelt hierin een rol. Veel investeerders hebben aankopen waar mogelijk in december laten passeren. Dit beeld is vergelijkbaar met de rest van Nederland.

### Belangrijkste conclusies buy-to-let

- In de gehele periode 2018 tot en met de eerste helft van 2021 kochten investeerders ongeveer 1.400 woningen van eigenaar-bewoners in de gemeente Utrecht, oftewel 10% van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen.
- Het grootste gedeelte (81%) van de woningen verkocht in de gemeente Utrecht door eigenaar-bewoners werd echter verkocht aan andere eigenaar-bewoners en bleef dus bestemd als koopwoning. Dit is iets lager dan gemiddeld in Nederland (86%) en de G40 (85%). In de G40 is het aandeel verkopen van eigenaar-bewoners aan eigenaar-bewoners met 75% een stuk lager. In Utrecht zijn in vergelijking met de andere G40 steden minder appartementen. Het is aannemelijk dat investeerders daardoor iets minder actief zijn in Utrecht dan in de rest van de G40. Investeerders zijn immers vooral geïnteresseerd in appartementen.

### **Belangrijkste conclusies 'Funda-markt': één-woningaankopen**

- Investeerders en koopstarters richten zich met name op woningen tot €366.250. Toch zien we het aantal koopstarters dat in het duurdere prijssegment koopt de afgelopen jaren toenemen. De sterke prijsstijgingen spelen hierin een belangrijke rol: er is steeds minder aanbod in de laagste prijsklasse. Bij investeerders zien we deze verschuiving richting het duurdere segment ook, maar in mindere mate dan bij koopstarters en kopers onder de 35 jaar. We zien dat in de duurdere segmenten doorstromers de meeste woningen aankopen.
- Investeerders zijn met name actief geweest in de wijken Zuidwest en de Binnenstad. De wijk Vleuten-De Meern lijkt voorlopig nog niet gevonden door investeerders. Koopstarters zijn het meest actief in de wijken Noordwest en Zuid en kopen juist minder vaak in de Binnenstad.

### **Belangrijkste conclusies woningvoorraad**

- Het aandeel in bezit van investeerders groeit tussen 2018 en 2021, ook ten koste van aandeel in bezit van eigenaar-bewoners. Tussen 2018 en 2021 is het aandeel woningen in bezit van investeerders met ongeveer 2 procent toegenomen. Het aandeel in bezit van eigenaar-bewoners is met 1 procent afgenomen.
- Hoogste aandeel van de woningvoorraad in bezit van investeerders in de Binnenstad (35% in 2021).
- In de wijken Zuidwest (+6 procentpunt), Oost (+5 procentpunt) en de Binnenstad (+4 procentpunt) neemt het aandeel woningen in bezit van investeerders de afgelopen jaren fors toe.
- De wijk waarbij de meeste woningen in bezit zijn van eigenaar-bewoners is de wijk Vleuten-De Meern (70% in 2021). Dit is ook de wijk waar het aandeel één-woningaankopen door investeerders het laagst ligt. De woningen in bezit van investeerders in deze wijk zijn met name woningen ontwikkeld door grote investeerders.

### **Belangrijkste conclusies waterbedeffect**

- Investeerders zijn binnen de gemeente Utrecht met name actief in de wijken Zuidwest en de Binnenstad. Na 2017 worden ook Overvecht, Oost en West populairder onder investeerders.
- De stijgende trend in buy-to-let-aankopen is met name zichtbaar in de gemeente Utrecht. In 2020 werd in alle gemeenten in de woningmarktregio Utrecht meer gekocht door investeerders, maar er is in andere gemeenten in de woningmarktregio Utrecht een minder sterk stijgende trend zichtbaar dan in de gemeente Utrecht.
- Investeerders kopen steeds vaker woningen in de hogere prijsklassen doordat er steeds minder woningen beschikbaar zijn in de lagere prijsklassen. Echter, in totaal zijn investeerders nog altijd meer gaan kopen in de periode 2013 tot 2020 en een plafond waarboven een woning kopen voor verhuur niet meer aantrekkelijk is om te kopen lijkt nog niet bereikt. Een opkoopbescherming in de lagere prijsklassen kan er dus toe leiden dat investeerders meer gaan kopen in de hogere prijsklassen.
- Investeerders kopen vooral in de wijken en gemeenten met een aanbod dat aansluit bij hun wensen: investeerders zijn met name geïnteresseerd in de aankoop van (kleine) appartementen. Het is waarschijnlijk dat de wijken en gemeenten waarvan de woningvoorraad het meest aansluit bij deze wensen de grootste kans hebben op meer buy-to-let-aankopen wanneer in andere wijken of gemeenten een opkoopbescherming wordt ingevoerd.

## 2 Inleiding

### 2.1 Aanleiding

De gemeente Utrecht heeft het Kadaster gevraagd om het tabellenboek dat in juni 2020 is geleverd te actualiseren. De tabellen gaven inzicht in de aan- en verkopen in de gemeente Utrecht waarbij speciaal ingezoomd wordt op het segment van investeerders. De gevraagde informatie vloeit voor een belangrijk deel voort uit het wetsvoorstel Opkoopbescherming en Verruiming tijdelijke verhuur. Omdat het vorige onderzoek breder was opgezet, is na overleg met de gemeente een nieuw tabellenboek opgesteld. Hierin is informatie te vinden over *alle* aankopen en verkopen in de gemeente, het aandeel van investeerders in de totale woningvoorraad en over de verkopen door eigenaar-bewoners aan investeerders. Bij deze laatste worden immers woningen onttrokken van de koopmarkt die ook gekocht hadden kunnen worden door eigenaar-bewoners. De gemeente wil graag meer inzicht in de mate waarin dit gebeurt.

Ook gaf de gemeente Utrecht aan zorgen te hebben over een mogelijk 'waterbedeffect'. De verwachting is dat bij een bepaalde prijs- en gebiedsafbakening voor de opkoopbescherming het probleem zich verplaatst naar een andere prijsklasse of ander gebied.

### 2.2 Onderzoeksvragen

De gemeente Utrecht wil meer inzicht in het aandeel en aantal investeerders op de woningmarkt in de gemeente Utrecht en de relatie tussen investeerders en andere kopers, in het bijzonder koopstarters. Specifiek gelden de volgende vragen:

1. Wat zijn de aantallen woningtransacties tussen de verschillende verkopers en kopers in de gemeente in de periode 2018-2021Q2?
2. Hoe groot is het aandeel investeerders in Utrechtse woningtransacties verkocht door eigenaar-bewoners (buy-to-let) in de periode 2018-2021Q2? En wat is de ontwikkeling van dit aandeel per half jaar? En aan wie verkopen eigenaar-bewoners verder?
3. In welke prijsklassen zijn investeerders vooral actief? Aantallen en aandelen per halfjaar voor de periode 2018-2021Q2.
4. En in welke prijsklassen kopen koopstarters en jongeren (tot 35 jaar) vooral? Aantallen en aandelen per halfjaar voor de periode 2018-2021Q2.
5. Waar kopen investeerders: wat is het aandeel investeerders in het totaal aantal transacties (één woning per transactie) per wijk in de periode 2018-2021Q2 per half jaar? Wat is het aandeel koopstarters in deze wijken?
6. Hoe is de verdeling van het bezit van de woningvoorraad op 1 januari 2018 en 1 januari 2021 naar type eigenaar?

De gemeente Utrecht wil hiernaast inzicht in de mate waarin een 'waterbedeffect' kan optreden bij het invoeren van opkoopbescherming in bepaalde prijssegmenten of wijken. Het gaat om het marktsegment waarin investeerders woningen kopen van eigenaar-bewoners. Hiervoor gelden de volgende onderzoeksvragen:

1. Hoe is de ontwikkeling van het aandeel buy-to-let per wijk in de periode 2018-2021Q2? Vindt er een verschuiving plaats naar andere wijken? Vindt er een verschuiving plaats naar omliggende gemeenten?
2. Hoe is de ontwikkeling van het aandeel en aantal buy-to-let-aankopen per prijsklasse voor de periode 2018-2021Q2? Vindt er een verschuiving plaats naar andere prijsklassen?
3. Wat zijn de kenmerken (type, bouwjaar, oppervlakte) van de woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners over de periode 2018-2021Q2?
4. Hoe is de verdeling van de woningvoorraad? Welke wijken blijken aantrekkelijk voor investeerders gegeven hun marktaandelen? Verdeling naar:
  - a. Woningkenmerken (type, bouwjaar, oppervlakte)
  - b. Type eigenaar

### 2.3 Data en definities

De basis voor het onderzoeksbestand is de Basisregistratie Kadaster (BRK). Het Kadaster registreert op perceelniveau de eigendomsgegevens. Aan het perceel wordt vervolgens met behulp van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) op basis van adres en geometrie een verblijfsobject gerelateerd. Door vervolgens alleen de verblijfsobjecten met een woonfunctie (of een gecombineerde woonfunctie) te selecteren ontstaat een overzicht van de woningvoorraad en woningtransacties en het bijbehorende eigenarenoverzicht.

In dit onderzoek gaan we uit van transacties van bestaande koopwoningen. Hierbij nemen we zowel aankopen van natuurlijke personen als van bedrijfsmatige rechtspersonen mee. 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. Hierbij worden woningen onttrokken van de koopwoningmarkt. Een uitgebreide beschrijving van de definities valt te vinden in bijlage 1.

### 2.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op alle woningaankopen in de gemeente Utrecht. Dus zowel transacties waar één woning wordt verhandeld als die waar meerdere woningen worden verhandeld (mandjes-aankopen). Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 dieper ingegaan op de verkopen van eigenaar-bewoners aan investeerders: aantallen en aandelen buy-to-let. Daarna wordt in hoofdstuk 5 ingezoomd op de aankopen van investeerders op de 'Funda-markt': de markt waar één woning per transactie wordt verhandeld en waar investeerders en eigenaar-bewoners elkaar tegenkomen. In hoofdstuk 6 wordt de woningvoorraad in de gemeente Utrecht beschreven. In hoofdstuk 7 gaan we in op het waterbedeffect dat kan optreden bij invoering van een opkoopbescherming. Hier wordt specifiek ingezoomd op de buy-to-let-markt, gezien dat de markt is waar de opkoopbescherming invloed op heeft. Hierna volgt de bijlage waarin de gebruikte data en definities staan beschreven.

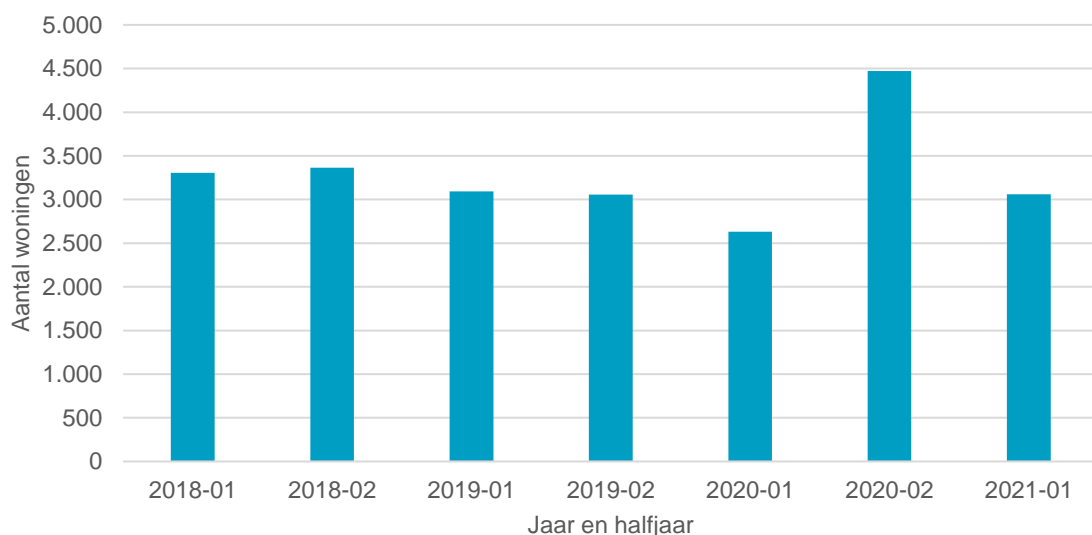


### 3 Woningtransacties

Dit hoofdstuk gaat in op alle woningaankopen in de gemeente Utrecht in de periode 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2021. Allereerst wordt een algemeen beeld gegeven van de ontwikkeling van het aantal verhandelde woningen (in totaal en door investeerders) in de gemeente Utrecht vanaf 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2021<sup>1</sup>. Vervolgens wordt ingegaan op de stromen tussen de verschillende verkopers en kopers voor de periode 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2021.

#### 3.1 Totaal aantal woningaankopen in de gemeente Utrecht: piek in tweede helft 2020

In de periode 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2021 zijn in totaal bijna 23.000 woningtransacties geregistreerd in de gemeente Utrecht. In figuur 1 is het totaal aantal verkochte woningen per half jaar weergegeven. In het tweede half jaar van 2020 zijn de meeste woningtransacties geregistreerd: bijna 4.500. Daarentegen zijn in het eerste half jaar van 2020 de minste woningtransacties geregistreerd: ruim 2.600. Het jaar 2020 buiten beschouwing latend schommelt het aantal woningtransacties in de gemeente Utrecht rond de 3.200 per jaar.



Figuur 1. Totaal aantal verkochte woningen in de gemeente Utrecht per halfjaar voor de periode 2018 t/m het eerste halfjaar van 2021.

<sup>1</sup> Voor de indicatie investeerder en tweede woning wordt bij particulieren een dag, een maand, een halfjaar en een jaar na aankoop gecheckt of men er is gaan wonen. Met name in het eerste half jaar verandert deze indicatie nog, omdat men veelal niet direct na aankoop naar de woning verhuist. Daarom zijn voor het eerste halfjaar van 2021 de cijfers nog voorlopig. Uit analyse weten we dat de aantallen investeerders en tweede woningbezitters vallen uiteindelijk iets lager uitvalt.

### 3.2 Woningtransacties naar type verkoper en koper: eigenaar-bewoners kopen en verkopen de meeste woningen

In tabel 1 worden alle woningtransacties in de gemeente Utrecht per type koper en type verkoper voor de periode 2018 tot en met het eerste half jaar van 2021 weergegeven. Hieruit valt af te lezen wie aan wie verkocht en zo wordt een algemeen beeld van de gehele markt gegeven.

Tabel 1. Het aantal woningtransacties (cijfers afgerond op tientallen) in de gemeente Utrecht in de periode 2018 t/m het eerste half jaar van 2021 per type koper en type verkoper.

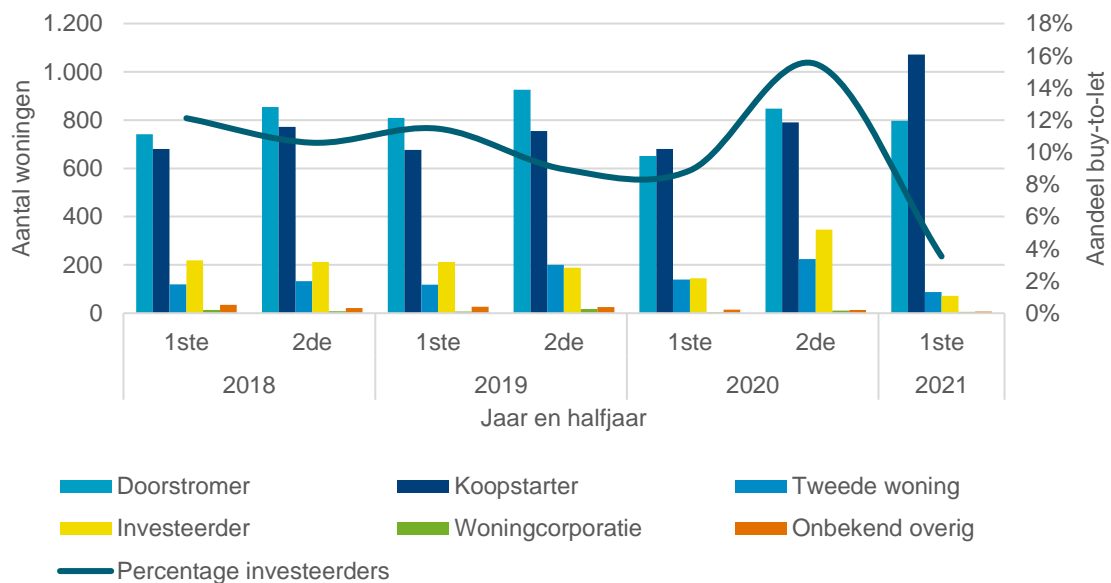
| Periode<br>2018 t/m 2021 |                       | Koper            |             |                  |              |                       |                     | Totaal |
|--------------------------|-----------------------|------------------|-------------|------------------|--------------|-----------------------|---------------------|--------|
|                          |                       | Door-<br>stromer | Koopstarter | Tweede<br>woning | Investeerder | Woning-<br>corporatie | Overig <sup>3</sup> |        |
| Verkoper                 | Eigenaar-<br>bewoner  | 5.630            | 5.430       | 1.020            | 1.400        | 70                    | 140                 | 13.680 |
|                          | Tweede<br>woning      | 380              | 540         | 270              | 400          | 10                    | 250                 | 1.840  |
|                          | Investeerder          | 380              | 480         | 350              | 2.930        | 20                    | 570                 | 4.730  |
|                          | Woning-<br>corporatie | 280              | 510         | 40               | 70           | 100                   | 20                  | 1.010  |
|                          | Overig <sup>2</sup>   | 80               | 30          | 90               | 310          | 30                    | 1.190               | 1.720  |
|                          | Totaal                | 6.750            | 6.980       | 1.770            | 5.100        | 220                   | 2.180               | 22.990 |

De grootste deelmarkt is die van de eigenaar-bewoners: in de periode 2018 tot en met het eerste half jaar van 2021 verkochten eigenaar-bewoners ruim 13.000 woningen (60% van alle verkochte woningen in de gemeente Utrecht) en kochten zij ook zo'n 13.000 woningen (60% van de kopers in de gemeente Utrecht is een eigenaar-bewoner: koopstarters en doorstromers). Wat opvallend is dat meer koopstarters dan doorstromers een woning hebben gekocht. Koopstarters zijn zelfs de grootste groep kopers in de periode 2018 tot en met het eerste half jaar van 2021. Met name het eerste half jaar van 2021 zijn koopstarters zeer actief geweest, ze kochten in deze periode maar liefst 1.391 woningen. Dit heeft te maken met de wijziging omtrent de overdrachtsbelasting waardoor koopstarters vanaf januari 2021 vrijgesteld zijn van overdrachtsbelasting. Dit is een indicatie dat regulering wel degelijk een effect heeft op de markt. We zien namelijk dat koopstarters anticipeerden op de beleidswijziging omtrent overdrachtsbelasting. Opvallend zijn ook de verkopen van woningcorporaties aan investeerders, het gaat hier in totaal om 70 woningen. Dit zijn met name zogeheten 'mandjes-verkopen', verkopen waarbij meerdere objecten in één transactie verhandeld worden.

<sup>2</sup> 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 bijlage 1).

#### 4 Buy-to-let: wetwijziging overdrachtsbelasting speelt een grote rol

Wanneer woningen verkocht worden door eigenaar-bewoners aan investeerders wordt gesproken van buy-to-let: hier worden woningen onttrokken uit de koopwoningmarkt om te verhuren. In de gehele periode 2018 tot en met de eerste helft van 2021 kochten investeerders iets minder dan 1.400 woningen van eigenaar-bewoners in de gemeente Utrecht, oftewel 10% van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen. Het grootste gedeelte (81%) van de woningen verkocht in de gemeente Utrecht door eigenaar-bewoners werd echter verkocht aan andere eigenaar-bewoners en bleef dus bestemd als koopwoning. Dit is iets lager dan gemiddeld in Nederland (86%) en de G40 (85%). In de G4 is het aandeel verkopen van eigenaar-bewoners aan eigenaar-bewoners met 75% een stuk lager. Een oorzaak hiervan ligt in de samenstelling van de woningvoorraad van de stad Utrecht ten opzichte van de G4. Investeerders zijn voornamelijk geïnteresseerd in appartementen en kleine woningen. In Utrecht zijn in vergelijking met de andere G4 steden minder appartementen. Het is aannemelijk dat investeerders daardoor iets minder actief zijn in Utrecht dan in de rest van de G4.



Figuur 2. Verkopen van eigenaar bewoners naar type koper

In figuur 2 worden de woningverkopen van eigenaar-bewoners per periode per type koper weergegeven. Hier is te zien dat het grootste gedeelte van de verkochte woningen door eigenaar-bewoners in het bezit blijft van eigenaar-bewoners. Daarnaast is te zien dat het aandeel woningen gekocht door investeerders in de tweede helft van 2020 toeneemt. Dit heeft te maken met de wetwijziging omtrent overdrachtsbelasting. Omdat investeerders per januari 2021 8% overdrachtsbelasting moeten betalen, hebben zij eind 2020 massaal woningen gekocht. Het aantal woningen gekocht door koopstarters laat een omgekeerd patroon zien. Deze groep koopt juist opvallend veel in het eerste half jaar van 2021. Koopstarters profiteren immers vanaf januari 2021 van een vrijstelling van overdrachtsbelasting.

## 5 De 'Funda-markt'

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de aankopen van investeerders op de 'Funda-markt': de markt waar één woning per transactie wordt verhandeld. Dit is de markt waar investeerders en eigenaar-bewoners elkaar tegenkomen. Allereerst wordt gekeken naar woningaankopen per type koper per prijsklasse en vervolgens wordt gekeken naar het aandeel één-woningaankopen door investeerders en koopstarters per wijk.

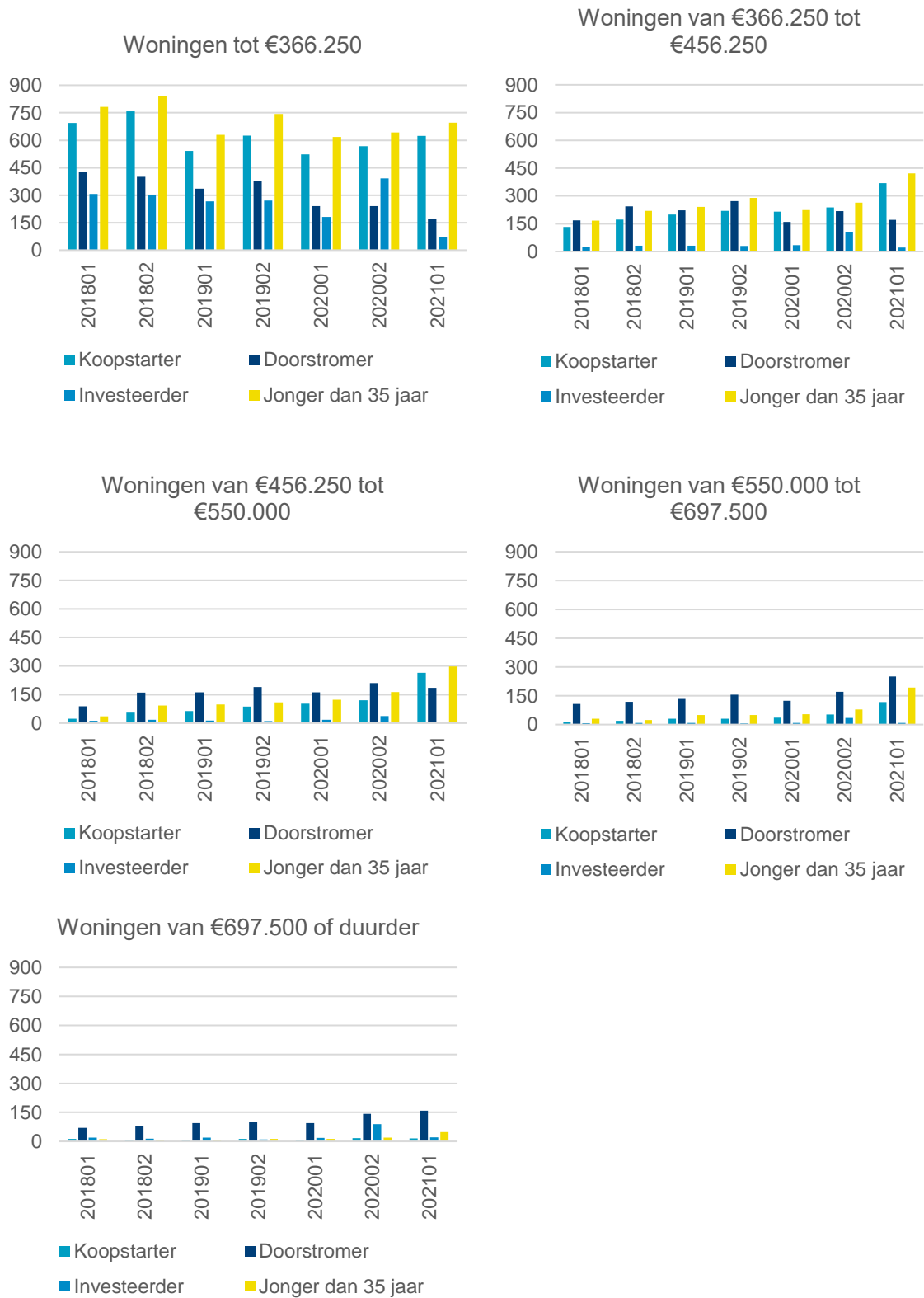
### 5.1 Aantallen één-woningaankopen per prijsklasse: aantal koopstarters dat in duurdere prijssegment koopt neemt toe

Wanneer de aantallen transacties uitgesplitst worden naar prijsklassen zien we in welke prijssegmenten koopstarters, investeerders, doorstromers en kopers onder de 35 jaar actief zijn (figuur 3). De segmenten koopstarters en kopers onder de 35 jaar zullen een overlap vertonen; een grote groep koopstarters is immers jonger dan 35 jaar. Het is daarom belangrijk om op te merken dat deze staafjes niet bij elkaar opgeteld dienen te worden. De reden dat beide groepen zijn weergegeven is mede dat de aanpassing van overdrachtsbelasting geldt voor alle 35-minners, onafhankelijk van het feit of ze al eerder een woning in bezit hebben gehad. Te zien is dat de vier groepen zich met name richten op woningen tot €366.250. Toch zien we het aantal koopstarters dat in het duurdere prijssegment koopt de afgelopen jaren toenemen. De sterke prijsstijgingen spelen hierin een belangrijke rol: er is steeds minder aanbod in de laagste prijsklasse. Bij investeerders zien we deze verschuiving richting het duurdere segment ook, maar in mindere mate dan bij koopstarters en kopers onder de 35 jaar. We zien dat met name in de duurdere segmenten doorstromers de meeste woningen aankopen. Dit heeft meerdere oorzaken, doorstromers zijn over het algemeen ouder dan koopstarters en hebben daardoor vaak meer eigen vermogen en een hoger inkomen en zij hebben daarnaast vermogen opgebouwd in de vorm van een vorige woning.

### 5.2 Investeerders en koopstarters per wijk: investeerders vooral actief in Zuidwest en de Binnenstad, koopstarters vooral in Noordwest en Zuid

Tabel 2 op pagina 14 toont het aandeel investeerders en het aandeel koopstarters in het totaal aantal één-woningaankopen per wijk in de periode 2018 tot en met het eerste half jaar van 2021. Ook hier wijkt het eerste half jaar van 2021 af van de voorgaande jaren. Het aandeel koopstarters neemt toe, zij profiteren immers van de gewijzigde overdrachtsbelasting. Het aandeel investeerders neemt af, zij ondervinden negatieve gevolgen van de wetswijziging omtrent de overdrachtsbelasting.

Investeerders zijn met name actief geweest in de wijken Zuidwest en de Binnenstad. De wijk Vleuten-De Meern lijkt voorlopig nog niet gevonden door investeerders. Koopstarters zijn het meest actief in de wijken Noordwest en Zuid en kopen juist minder vaak in de Binnenstad.



Figuur 3. Aantal één-woningaankopen per prijsklasse door koopstarters, investeerders, doorstromers en jongeren (<35 jaar)

Tabel 2. Aantal één-woningaankopen en aandeel gekocht door investeerders en koopstarters per wijk

| Jaar  | Wijknaam                 | Aandeel investeerders | Aandeel koopstarters | Totaal |
|-------|--------------------------|-----------------------|----------------------|--------|
| 2018  | Wijk 01 West             | 15%                   | 35%                  | 507    |
|       | Wijk 02 Noordwest        | 15%                   | 47%                  | 933    |
|       | Wijk 03 Overvecht        | 17%                   | 43%                  | 264    |
|       | Wijk 04 Noordoost        | 16%                   | 30%                  | 670    |
|       | Wijk 05 Oost             | 16%                   | 27%                  | 467    |
|       | Wijk 06 Binnenstad       | 28%                   | 25%                  | 252    |
|       | Wijk 07 Zuid             | 12%                   | 42%                  | 379    |
|       | Wijk 08 Zuidwest         | 25%                   | 39%                  | 598    |
|       | Wijk 09 Leidsche Rijn    | 5%                    | 41%                  | 439    |
|       | Wijk 10 Vleuten-De Meern | 2%                    | 29%                  | 660    |
| 2019  | Wijk 01 West             | 15%                   | 39%                  | 535    |
|       | Wijk 02 Noordwest        | 15%                   | 46%                  | 884    |
|       | Wijk 03 Overvecht        | 12%                   | 42%                  | 234    |
|       | Wijk 04 Noordoost        | 11%                   | 29%                  | 739    |
|       | Wijk 05 Oost             | 16%                   | 24%                  | 376    |
|       | Wijk 06 Binnenstad       | 24%                   | 20%                  | 263    |
|       | Wijk 07 Zuid             | 15%                   | 43%                  | 387    |
|       | Wijk 08 Zuidwest         | 21%                   | 34%                  | 553    |
|       | Wijk 09 Leidsche Rijn    | 5%                    | 35%                  | 498    |
|       | Wijk 10 Vleuten-De Meern | 2%                    | 27%                  | 787    |
| 2020  | Wijk 01 West             | 18%                   | 35%                  | 569    |
|       | Wijk 02 Noordwest        | 17%                   | 44%                  | 965    |
|       | Wijk 03 Overvecht        | 19%                   | 41%                  | 263    |
|       | Wijk 04 Noordoost        | 17%                   | 27%                  | 687    |
|       | Wijk 05 Oost             | 20%                   | 28%                  | 509    |
|       | Wijk 06 Binnenstad       | 31%                   | 22%                  | 280    |
|       | Wijk 07 Zuid             | 11%                   | 43%                  | 410    |
|       | Wijk 08 Zuidwest         | 28%                   | 37%                  | 618    |
|       | Wijk 09 Leidsche Rijn    | 12%                   | 32%                  | 535    |
|       | Wijk 10 Vleuten-De Meern | 3%                    | 29%                  | 632    |
| 2021* | Wijk 01 West             | 5%                    | 61%                  | 309    |
|       | Wijk 02 Noordwest        | 4%                    | 65%                  | 519    |
|       | Wijk 03 Overvecht        | 7%                    | 61%                  | 138    |
|       | Wijk 04 Noordoost        | 4%                    | 42%                  | 317    |
|       | Wijk 05 Oost             | 5%                    | 42%                  | 233    |
|       | Wijk 06 Binnenstad       | 15%                   | 33%                  | 146    |
|       | Wijk 07 Zuid             | 2%                    | 63%                  | 207    |
|       | Wijk 08 Zuidwest         | 6%                    | 55%                  | 272    |
|       | Wijk 09 Leidsche Rijn    | 5%                    | 36%                  | 298    |
|       | Wijk 10 Vleuten-De Meern | 1%                    | 37%                  | 310    |

\* Voor de indicatie investeerder en tweede woning wordt bij particulieren een dag, een maand, een halfjaar en een jaar na aankoop gecheckt of men er is gaan wonen. Met name in het eerste half jaar verandert deze indicatie nog, omdat men veelal niet direct na aankoop naar de woning verhuist. Daarom zijn voor het eerste halfjaar van 2021 de cijfers nog voorlopig. De aantallen investeerders en tweede woningbezitters vallen waarschijnlijk uiteindelijk iets lager uit. Het aantal doorstromers valt waarschijnlijk iets hoger uit. Ook slaan deze cijfers op een halfjaar in plaats van een heel jaar.

## 6 Woningvoorraad

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de Utrechtse woningvoorraad. Welk aandeel is in bezit van investeerders en welk aandeel is in bezit van eigenaar-bewoners? En hoe is de ontwikkeling tussen juli 2018 en juli 2021? Eerst wordt kort de situatie in de gemeente beschreven, vervolgens wordt ingezoomd op wijkniveau.

### 6.1 Aandeel in bezit van investeerders groeit, deels ten koste van aandeel in bezit van eigenaar-bewoners

De woningvoorraad op 1 juli 2021 in de gemeente Utrecht bestaat uit 161.144 woningen, zo'n 9.000 meer dan in juli 2018. Tussen 2018 en 2021 is het aandeel woningen in bezit van investeerders met ongeveer 2 procentpunt toegenomen. Het aandeel in bezit van eigenaar-bewoners is met 1 procentpunt afgenomen.

### 6.2 Woningvoorraad per wijk: hoogste aandeel in bezit van investeerders in de Binnenstad

In de Binnenstad is het aandeel woningen in het bezit van investeerders het hoogst (35% in 2021, zie tabel 3). In de wijken Zuidwest (+6 procentpunt), Oost (+5 procentpunt) en de Binnenstad (+4 procentpunt) neemt het aandeel investeerders de afgelopen jaren fors toe. De wijk waarbij de meeste woningen in bezit zijn van eigenaar-bewoners is de wijk Vleuten-De Meern (70% in 2021). Dit is ook de wijk waar het aandeel één-woningaankopen door investeerders het laagst ligt. In geen enkele wijk is het aandeel woningen in bezit van eigenaar-bewoners gegroeid.

Tabel 3. Woningvoorraad op 1 juli 2018 en 1 juli 2021 per wijk

| Wijknaam                 | Aantal woningen |           | Aandeel investeerders |           | Aandeel eigenaar-bewoners |           |
|--------------------------|-----------------|-----------|-----------------------|-----------|---------------------------|-----------|
|                          | Juli 2018       | Juli 2021 | Juli 2018             | Juli 2021 | Juli 2018                 | Juli 2021 |
| Wijk 01 West             | 12.731          | 12.984    | 10%                   | 11%       | 48%                       | 48%       |
| Wijk 02 Noordwest        | 20.386          | 21.191    | 11%                   | 14%       | 38%                       | 38%       |
| Wijk 03 Overvecht        | 15.849          | 16.394    | 5%                    | 7%        | 20%                       | 20%       |
| Wijk 04 Noordoost        | 17.020          | 17.413    | 14%                   | 15%       | 55%                       | 55%       |
| Wijk 05 Oost             | 13.760          | 14.608    | 10%                   | 15%       | 42%                       | 39%       |
| Wijk 06 Binnenstad       | 9.453           | 10.417    | 31%                   | 35%       | 32%                       | 29%       |
| Wijk 07 Zuid             | 12.807          | 13.412    | 5%                    | 7%        | 44%                       | 42%       |
| Wijk 08 Zuidwest         | 17.512          | 18.844    | 14%                   | 20%       | 32%                       | 30%       |
| Wijk 09 Leidsche Rijn    | 14.642          | 17.176    | 15%                   | 15%       | 54%                       | 51%       |
| Wijk 10 Vleuten-De Meern | 17.994          | 18.705    | 8%                    | 8%        | 70%                       | 70%       |
| Totaal gemeente Utrecht  | 152.154         | 161.144   | 12%                   | 14%       | 44%                       | 43%       |

## 7 Waterbedeffect

Dit hoofdstuk gaat in op de mate waarin een 'waterbedeffect' kan optreden bij het invoeren van opkoopbescherming in bepaalde prijssegmenten of wijken in de gemeente Utrecht. Hiermee wordt bedoeld in hoeverre investeerders in andere prijssegmenten of gebieden gaan kopen wanneer een opkoopbescherming wordt ingevoerd in bepaalde segmenten of regio's. Hierbij kijken we naar drie punten: 1) de ontwikkeling van het aandeel woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners (buy-to-let) per wijk, per gemeente en per prijsklasse door de tijd, 2) het marktsegment waarin investeerders woningen kopen van eigenaar-bewoners (type, bouwjaarklasse, oppervlakteklasse) en 3) in hoeverre dit marktsegment aanwezig is in de woningvoorraad van Utrechtse wijken en omliggende gemeenten in de woningmarktregio Utrecht<sup>3</sup>. In dit hoofdstuk wordt dus dieper ingezoomd op de buy-to-let-aankopen, gezien dit de markt is welke de opkoopbescherming beïnvloedt.

### 7.1 Ontwikkeling buy-to-let per wijk en per gemeente

7.1.1 Binnen de gemeente Utrecht: investeerders met name actief in de wijken Zuidwest en de Binnenstad. Overvecht, Oost en West komen op.

In tabel 4 is per wijk het aandeel woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners binnen het totaal aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners per jaar weergegeven. In figuur 4 is het aandeel buy-to-let-aankopen per wijk weergegeven voor 2018 en 2020. Zuidwest is een wijk waar investeerders over de gehele periode erg actief zijn. Echter, de laatste jaren is het aandeel buy-to-let-aankopen in de Binnenstad sterk toegenomen en sinds 2019 ligt hier het aandeel hoger dan in Zuidwest. Deze toename van het aandeel en aantal buy-to-let-aankopen tussen 2017 en 2020 zien we terug in vrijwel alle wijken in de gemeente Utrecht. Echter, de toename is verreweg het sterkst in de Binnenstad en zet hier ook eerder in. Naast de Binnenstad zijn Overvecht en Oost ook wijken waar het aandeel buy-to-let-aankopen duidelijk is toegenomen. En hoewel het aandeel aankopen door investeerders in 2020 in de wijk West lager ligt dan in sommige andere wijken, is het aandeel hier verdubbeld tussen 2013 en 2020.

In de wijken Vleuten-De Meern en Leidsche Rijn vinden relatief weinig buy-to-let-aankopen plaats. De investeerders die hier woningen kopen van eigenaar-bewoners, kopen gemiddeld duurdere woningen dan investeerders in andere wijken.

De terugval in het aandeel buy-to-let-aankopen in het eerste halfjaar van 2021 is zichtbaar in alle wijken in de gemeente Utrecht, maar het aandeel aankopen voor buy-to-let blijft relatief hoog in de Binnenstad. In Zuidwest stabiliseert het aandeel buy-to-let-aankopen al iets sinds 2018 en in het eerste halfjaar van 2021 is het aandeel hier 5%.

**Conclusie: Investeerders zijn binnen de gemeente Utrecht met name actief in de wijken Zuidwest en de Binnenstad. Na 2017 worden ook Overvecht, Oost en West populairder onder investeerders.**

<sup>3</sup> Het gaat hier om 15 gemeenten naast de gemeente Utrecht: Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstijn, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Wijk bij Duurstede, Woerden, Zeist.

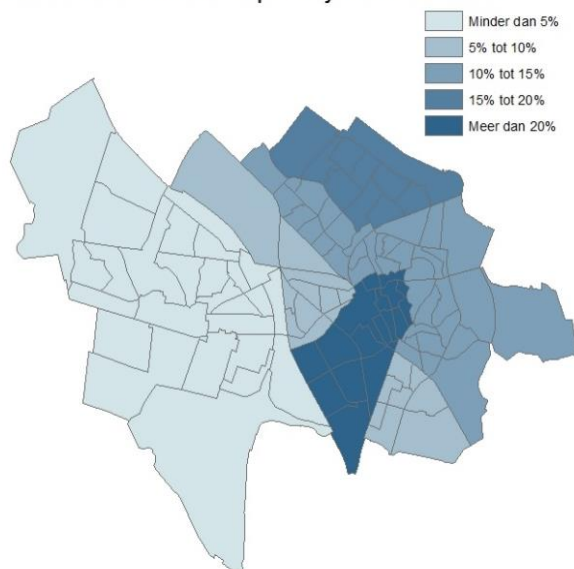


Tabel 4. Aandeel woningen gekocht door investeerders binnen totaal aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners, per jaar per wijk in de gemeente Utrecht

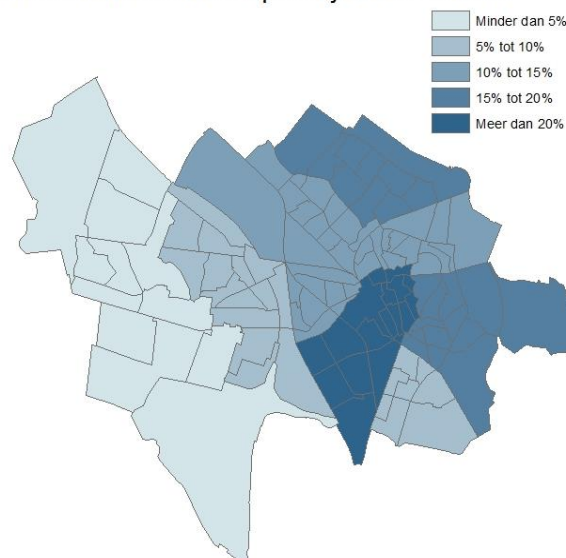
| Wijken                   | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021* |
|--------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| Wijk 01 West             | 6%   | 5%   | 6%   | 8%   | 9%   | 10%  | 11%  | 12%  | 3%    |
| Wijk 02 Noordwest        | 9%   | 7%   | 6%   | 9%   | 12%  | 11%  | 13%  | 14%  | 3%    |
| Wijk 03 Overvecht        | 10%  | 12%  | 12%  | 12%  | 12%  | 16%  | 16%  | 16%  | 6%    |
| Wijk 04 Noordoost        | 8%   | 7%   | 8%   | 9%   | 11%  | 12%  | 8%   | 12%  | 3%    |
| Wijk 05 Oost             | 11%  | 9%   | 7%   | 9%   | 14%  | 15%  | 14%  | 16%  | 6%    |
| Wijk 06 Binnenstad       | 11%  | 8%   | 18%  | 17%  | 18%  | 21%  | 22%  | 28%  | 9%    |
| Wijk 07 Zuid             | 9%   | 4%   | 7%   | 8%   | 7%   | 8%   | 14%  | 9%   | 2%    |
| Wijk 08 Zuidwest         | 19%  | 16%  | 16%  | 17%  | 23%  | 25%  | 18%  | 24%  | 5%    |
| Wijk 09 Leidsche Rijn    | 2%   | 1%   | 2%   | 2%   | 2%   | 5%   | 5%   | 6%   | 3%    |
| Wijk 10 Vleuten-De Meern | 2%   | 2%   | 2%   | 2%   | 1%   | 2%   | 2%   | 4%   | 1%    |
| Gemeente Utrecht         | 8%   | 7%   | 7%   | 9%   | 10%  | 11%  | 10%  | 13%  | 4%    |

\* Voor de indicatie investeerder en tweede woning wordt bij particulieren een dag, een maand, een halfjaar en een jaar na aankoop gecheckt of men er is gaan wonen. Met name in het eerste halfjaar verandert deze indicatie nog, omdat men veelal niet direct na aankoop naar de woning verhuist. Daarom zijn voor het eerste halfjaar van 2021 de cijfers nog voorlopig. De aantallen investeerders en tweede woningbezitters vallen waarschijnlijk uiteindelijk iets lager uit. Het aantal doorstromers valt waarschijnlijk iets hoger uit. Ook slaan deze cijfers op een halfjaar in plaats van een heel jaar.

Aandeel investeerders per wijk 2018 **Legenda**



Aandeel investeerders per wijk 2020 **Legenda**



Figuur 4. Aandeel buy-to-let-aankopen per wijk in de gemeente Utrecht in 2018 en 2020

### 7.1.2 Binnen de woningmarktregio Utrecht: vooral stijging buy-to-let in de gemeente Utrecht

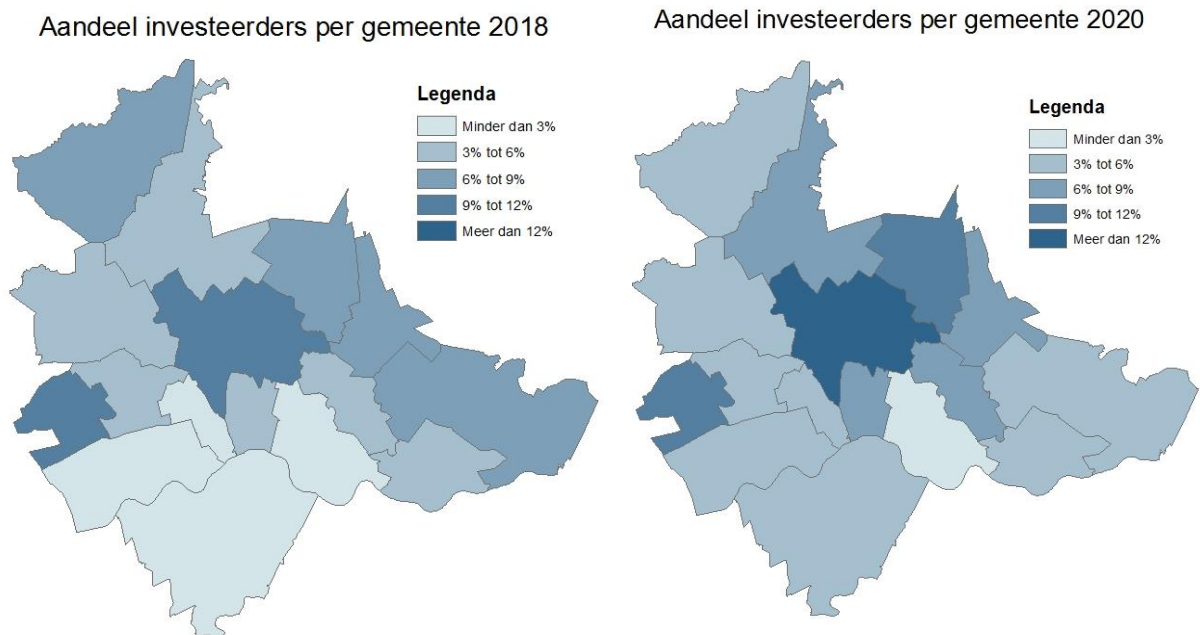
In tabel 5 is per gemeente in de woningmarktregio Utrecht het aandeel woningen gekocht door investeerders binnen het totaal aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners per jaar weergegeven. In figuur 6 is het aandeel buy-to-let-aankopen per gemeente weergegeven voor 2018 en 2020. De gemeente Utrecht heeft het hoogste aandeel en aantal woningen gekocht door investeerders. Ook andere gemeenten, zoals bijvoorbeeld Oudewater in 2020, laten in sommige jaren een hoog aandeel buy-to-let-aankopen zien. Hierbij is het belangrijk om ook naar de aantallen te kijken: in Oudewater gaat het bijvoorbeeld maar om een beperkt aantal woningen, niet meer dan 10 per jaar. Het aandeel buy-to-let fluctueert in Oudewater de laatste jaren dan ook sterk, van bijvoorbeeld 11% in 2018 tot 3% in 2019. De gemeente Utrecht laat een stabiel beeld zien. Daar worden sinds 2017 jaarlijks meer dan 400 woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners en is er een stabiel stijgende trend zichtbaar tussen 2013 en 2020 in het aandeel gekocht door investeerders.

In geen van de omliggende gemeenten ligt het aantal door investeerders gekochte woningen zo hoog als in Utrecht, maar in de gemeenten Nieuwegein, Stichtse Vecht, De Bilt en Zeist worden sinds 2017 jaarlijks zo'n 30 tot 40 woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders, met voor Nieuwegein en Stichtse Vecht in 2020 uitschieters naar zo'n 60 woningen. In deze vier gemeenten ligt na Utrecht en Oudewater in 2020 het aandeel gekocht voor buy-to-let het hoogst. Echter, 2020 is door de aanpassing van de overdrachtsbelasting een jaar waar investeerders uitzonderlijk veel kochten, met name in het laatste halfjaar.

**Conclusie: De stijgende trend in aankopen van investeerders is met name zichtbaar in de gemeente Utrecht. In 2020 werd in alle gemeenten meer gekocht door investeerders, maar er is in andere gemeenten in de woningmarktregio Utrecht een minder sterk stijgende trend zichtbaar.**

Tabel 5. Aandeel woningen gekocht door investeerders in totaal aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners, per jaar per gemeente in de woningmarktregio Utrecht

| Gemeenten           | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021* |
|---------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| Bunnik              | 1%   | 3%   | 3%   | 3%   | 2%   | 3%   | 8%   | 6%   | 2%    |
| De Bilt             | 5%   | 4%   | 4%   | 3%   | 6%   | 6%   | 6%   | 9%   | 3%    |
| De Ronde Venen      | 4%   | 3%   | 4%   | 4%   | 4%   | 7%   | 5%   | 5%   | 4%    |
| Houten              | 3%   | 2%   | 2%   | 2%   | 2%   | 2%   | 2%   | 4%   | 0%    |
| IJsselstein         | 3%   | 1%   | 3%   | 4%   | 2%   | 1%   | 2%   | 5%   | 1%    |
| Lopik               | 5%   | 5%   | 8%   | 2%   | 6%   | 1%   | 2%   | 5%   | 1%    |
| Montfoort           | 7%   | 2%   | 6%   | 7%   | 1%   | 3%   | 4%   | 6%   | 1%    |
| Nieuwegein          | 4%   | 2%   | 2%   | 4%   | 3%   | 4%   | 4%   | 8%   | 3%    |
| Oudewater           | 10%  | 3%   | 6%   | 7%   | 7%   | 11%  | 3%   | 9%   | 2%    |
| Stichtse Vecht      | 3%   | 4%   | 3%   | 4%   | 3%   | 4%   | 5%   | 7%   | 2%    |
| Utrechtse Heuvelrug | 7%   | 6%   | 10%  | 8%   | 5%   | 6%   | 5%   | 6%   | 4%    |
| Vijfheerenlanden    | 5%   | 3%   | 2%   | 4%   | 2%   | 2%   | 4%   | 4%   | 1%    |
| Wijk bij Duurstede  | 1%   | 4%   | 6%   | 4%   | 2%   | 3%   | 5%   | 5%   | 1%    |
| Woerden             | 2%   | 5%   | 4%   | 2%   | 3%   | 5%   | 4%   | 6%   | 2%    |
| Zeist               | 5%   | 4%   | 4%   | 6%   | 5%   | 6%   | 5%   | 7%   | 3%    |
| Gemeente Utrecht    | 8%   | 7%   | 7%   | 9%   | 10%  | 11%  | 10%  | 13%  | 4%    |

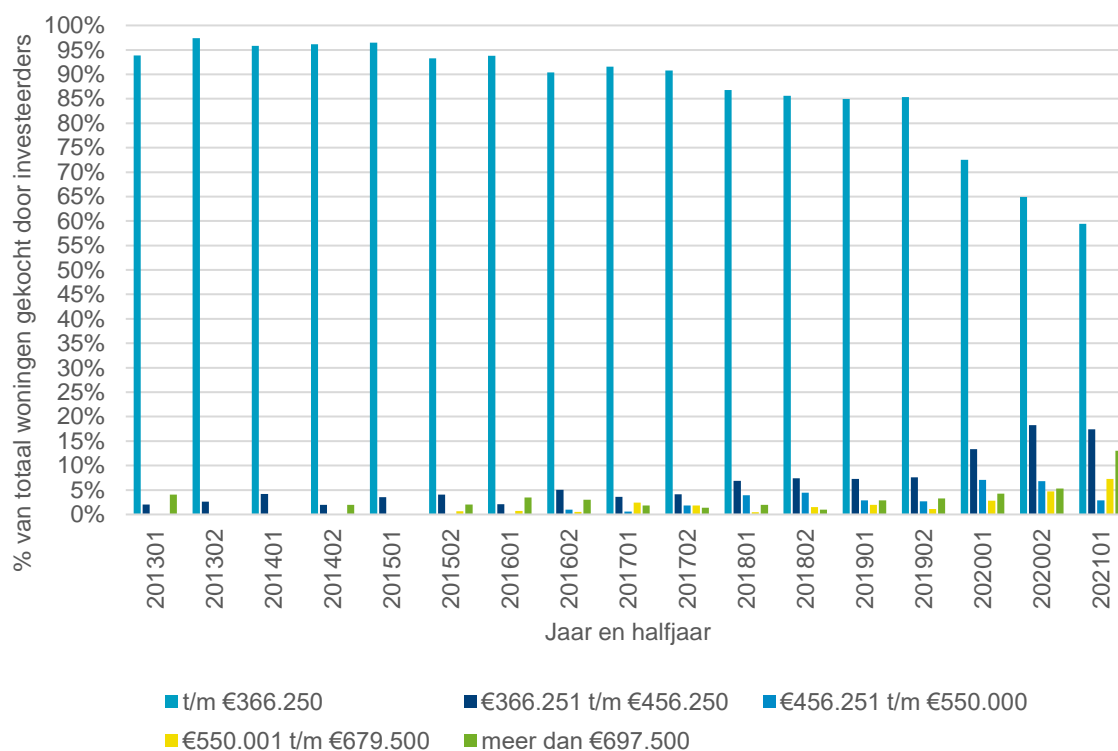


Figuur 5. Aandeel buy-to-let-aankopen per gemeente in de woningmarktregio Utrecht in 2018 en 2020

## 7.2 Ontwikkeling buy-to-let-aankopen per prijsklasse: investeerders schuiven op naar hogere prijsklassen

Figuur 6 geeft het aandeel buy-to-let-aankopen per prijsklasse weer binnen het totaal aantal buy-to-let-aankopen voor de periode 2013 tot en met het eerste halfjaar van 2021. Oftewel, hoeveel procent van alle buy-to-let-aankopen valt binnen een bepaalde prijsklasse? Hier wordt zichtbaar in welke prijssegment investeerders vooral actief zijn en hoe dit zich ontwikkeld heeft. Investeerders kopen in Utrecht steeds vaker woningen in de hogere prijsklassen. Dit wordt met name veroorzaakt doordat er steeds minder woningen in de lagere prijsklassen beschikbaar zijn in de gemeente Utrecht. Dit komt ook overeen met de prijsstijging in deze periode. Echter, in totaal zijn investeerders nog altijd meer gaan kopen in de periode 2013 tot 2020, dus een plafond waarboven een woning kopen voor verhuur niet meer aantrekkelijk is, lijkt nog niet bereikt.

**Conclusie: Investeerders kopen steeds vaker woningen in de hogere prijsklassen doordat er steeds minder woningen beschikbaar zijn in de lagere prijsklassen. Een plafond waarboven een woning kopen voor verhuur niet meer aantrekkelijk is, lijkt nog niet bereikt.**



Figuur 6. Aandeel buy-to-let-aankopen in de gemeente Utrecht per prijsklasse per halfjaar voor de periode 2013 tot en met het eerste halfjaar van 2021

### 7.3 Marktsegment buy-to-let: wat zijn de kenmerken van de woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners in de gemeente Utrecht?

#### 7.3.1 Woningtype: investeerders kopen vooral appartementen

Investeerders kopen vooral appartementen en tussenwoningen: zo'n 70% van de woningen gekocht door investeerders in de gemeente Utrecht in de periode 2018 tot en met het eerste halfjaar van 2021 was een appartement en 24% een tussenwoning. Deze verdeling is zeer stabiel door de tijd heen, investeerders kopen vrijwel geen vrijstaande, twee-onder-een-kap of hoekwoningen in de gemeente Utrecht. Deels heeft dit te maken met het aanbod in de gemeente Utrecht: deze woningtypen worden minder aangeboden. Het aandeel van deze woningen dat gekocht wordt door investeerders is echter ook laag, zo'n 2% tot 6% van alle in Utrecht verkochte vrijstaande, twee-onder-een-kap of hoekwoningen werd gekocht door een investeerder in de periode 2018 tot en met 2020. Ter vergelijking, in dezelfde periode werd ongeveer 20% appartementen gekocht door een investeerder.

#### 7.3.2 Bouwjaarklasse: pre-jaren 30 woningen en jaren 60 woningen populair onder investeerders

Investeerders kopen vaker dan andere kopers woningen gebouwd voor 1930: ongeveer 30% van de woningen gekocht door investeerders valt in deze bouwjaarklasse, van alle woningen verkocht in de gemeente Utrecht valt ongeveer 25% in deze klasse. Ook kopen investeerders relatief vaak woningen uit de periode 1960 tot 1970: 20% van de woningen gekocht door investeerders is gebouwd in deze periode, terwijl dit minder dan 10% is voor andere kopers.

### 7.3.3 Oppervlakteklasse: vooral kleine woningen gekocht voor buy-to-let

Investeerders kopen ook vaker dan andere kopers in de gemeente Utrecht kleine woningen: 50% van de woningen gekocht door investeerders tussen 2018 en 2021 is 80 vierkante meter of kleiner, tegenover ongeveer 30% van de woningen gekocht door andere kopers. Woningen van 120 vierkante meter of groter kopen investeerders juist beduidend minder vaak dan andere kopers. Ook dit patroon is stabiel door de tijd.

**Conclusie: investeerders kopen vooral kleine appartementen en tussenwoningen, gebouwd voor 1930 of in de periode 1960 tot 1970.**

## 7.4 Verdeling woningvoorraad: welke wijken en gemeenten lijken aantrekkelijk voor investeerders?

In paragraaf 5.3 is besproken welk type woningen veelal gekocht worden door investeerders in de gemeente Utrecht. Wanneer we dit aankoopgedrag van investeerders vergelijken met de kenmerken van de woningvoorraad in Utrecht en omliggende gemeenten, kan een indicatie gegeven worden welke wijken en gemeenten mogelijk aantrekkelijke uitwijkmogelijkheden zijn voor investeerders. Immers, wanneer een wijk of gemeente veel woningen heeft welke in potentie aantrekkelijk zijn voor investeerders, is het mogelijk dat investeerders naar deze wijk of gemeente uitwijken als zij in hun 'favoriete' wijken niet meer mogen kopen. Een belangrijke disclaimer hierbij is dat het ook kan zijn dat investeerders vooral bepaalde woningtypen kopen omdat deze veel worden aangeboden in de gebieden waarin zij willen kopen. Echter, uit eerder onderzoek blijkt dat ook landelijk investeerders veelal kleine appartementen en tussenwoningen kopen.

7.4.1 Binnen de gemeente Utrecht per wijk: groei in wijken met een aantrekkelijk aanbod voor investeerders  
In tabel 5 wordt per wijk aangegeven welk aandeel van de woningvoorraad bestaat uit appartementen, tussenwoningen, woningen gebouwd voor 1930, woningen gebouwd tussen 1960 en 1970 en woningen van 80 vierkante meter of minder. Dit zijn de marktsegmenten waarvan uit paragraaf 5.3 bleek dat deze veelal gekocht worden door investeerders. Daarnaast is ook het aandeel van de woningvoorraad reeds in bezit van investeerders weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen grote (meer dan 500 woningen in bezit) en kleine investeerders.

Binnenstad en Zuidwest, de wijken met het hoogste aandeel verkopen van eigenaar-bewoners aan investeerders, zijn ook de wijken met het hoogste aandeel van de woningvoorraad in bezit van investeerders. Het zijn met name kleine particuliere investeerders die hier veel bezit hebben. Dit zijn tevens wijken met een hoog aandeel appartementen en tussenwoningen. Wijken waar weinig wordt gekocht door investeerders (Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern) hebben relatief weinig appartementen en ook weinig oudere of kleine woningen. De woningen in bezit van investeerders in deze wijken zijn met name woningen ontwikkeld door grote investeerders. De kans dat buy-to-let-aankopers naar deze wijken uitwijken is waarschijnlijk iets lager dan voor andere wijken in de gemeente Utrecht, omdat het aanbod niet aansluit op het marktsegment waar investeerders veelal in actief zijn. Daarentegen bestaat de woningvoorraad van de opkomende wijken Overvecht, Oost en West wel voor een groter deel uit woningen welke aantrekkelijk zijn voor investeerders. Zo bevat de woningvoorraad van Overvecht relatief veel appartementen en woningen gebouwd tussen 1960 en 1970, die van Oost relatief veel kleine tussenwoningen en woningen gebouwd voor 1930 en bevat de woningvoorraad in West zowel relatief veel appartementen als tussenwoningen. Deze wijken laten de laatste jaren al een toename in aankopen van investeerders zien.

**Conclusie: de wijken met een groter aanbod van woningen aantrekkelijk voor investeerders laten de laatste jaren al een groei van aankopen van investeerders zien, terwijl wijken met een ander aanbod (Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern) juist weinig investeerders aantrekken.**

Tabel 6. Kenmerken woningvoorraad 1 januari 2021 gemeente Utrecht per wijk

| Wijken                   | % in bezit van grote investeerders | % in bezit van kleine investeerders | % appartementen | % tussenwoningen | % gebouwd voor 1930 | % gebouwd 1960-1970 | % < 80m <sup>2</sup> |
|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Wijk 01 West             | 1%                                 | 11%                                 | 64%             | 30%              | 37%                 | 3%                  | 45%                  |
| Wijk 02 Noordwest        | 2%                                 | 12%                                 | 54%             | 39%              | 34%                 | 1%                  | 47%                  |
| Wijk 03 Overvecht        | 1%                                 | 5%                                  | 78%             | 16%              | 0%                  | 65%                 | 40%                  |
| Wijk 04 Noordoost        | 5%                                 | 10%                                 | 53%             | 39%              | 39%                 | 8%                  | 33%                  |
| Wijk 05 Oost             | 0%                                 | 13%                                 | 61%             | 31%              | 46%                 | 3%                  | 44%                  |
| Wijk 06 Binnenstad       | 5%                                 | 30%                                 | 80%             | 18%              | 55%                 | 1%                  | 53%                  |
| Wijk 07 Zuid             | 1%                                 | 7%                                  | 62%             | 30%              | 2%                  | 3%                  | 43%                  |
| Wijk 08 Zuidwest         | 4%                                 | 16%                                 | 77%             | 19%              | 13%                 | 35%                 | 48%                  |
| Wijk 09 Leidsche Rijn    | 13%                                | 2%                                  | 42%             | 39%              | 1%                  | 0%                  | 19%                  |
| Wijk 10 Vleuten-De Meern | 7%                                 | 1%                                  | 17%             | 51%              | 2%                  | 13%                 | 10%                  |
| Gemeente Utrecht         | 4%                                 | 10%                                 | 57%             | 32%              | 22%                 | 14%                 | 37%                  |

#### 7.4.2 Binnen de woningmarktregio Utrecht per gemeente: minder sterk stijgende trend buy-to-let dan in de gemeente Utrecht

In tabel 6 wordt per gemeente in de woningmarktregio Utrecht aangegeven welk aandeel van de woningvoorraad bestaat uit appartementen, tussenwoningen, woningen gebouwd voor 1930, woningen gebouwd tussen 1960 en 1970 en woningen van 80 vierkante meter of minder. Daarnaast is ook het aandeel van de woningvoorraad in bezit van investeerders weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen grote (meer dan 500 woningen in bezit) en kleine investeerders.

In de gemeente Utrecht is het hoogste aandeel van de woningvoorraad in het bezit van investeerders, gevolgd door de gemeente Zeist, Nieuwegein en De Bilt. De samenstelling van de woningvoorraad speelt hier mogelijk een belangrijke rol in. In Zeist en Nieuwegein bestaat respectievelijk 45% en 40% van de woningvoorraad uit appartementen en in De Bilt 35%. Deze drie gemeenten hebben na de gemeente Utrecht ook het hoogste aandeel kleine woningen. Daarnaast bevat de woningvoorraad van Nieuwegein ook relatief veel tussenwoningen: ruim 40% van de woningvoorraad.

**Conclusie: De gemeenten met de woningvoorraad het meest passend bij het aankoopgedrag van investeerders zijn tevens de gemeenten waar in 2020 de meeste woningen werden gekocht door investeerders. In deze gemeenten is minder een stijgende trend zichtbaar dan in de gemeente Utrecht.**

Tabel 7. Kenmerken woningvoorraad 1 januari 2021 woningmarktregio Utrecht per gemeente

| Gemeenten           | % in bezit van grote investeerders | % in bezit van kleine investeerders | % appartementen | % tussenwoningen | % gebouwd voor 1930 | % gebouwd 1960-1970 | % < 80m <sup>2</sup> |
|---------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Bunnik              | 2%                                 | 4%                                  | 17%             | 38%              | 5%                  | 18%                 | 12%                  |
| De Bilt             | 1%                                 | 6%                                  | 35%             | 26%              | 15%                 | 14%                 | 24%                  |
| De Ronde Venen      | 2%                                 | 4%                                  | 20%             | 39%              | 6%                  | 15%                 | 15%                  |
| Houten              | 3%                                 | 2%                                  | 24%             | 47%              | 2%                  | 3%                  | 17%                  |
| IJsselstein         | 3%                                 | 3%                                  | 31%             | 43%              | 4%                  | 8%                  | 17%                  |
| Lopik               | 0%                                 | 3%                                  | 15%             | 31%              | 14%                 | 8%                  | 13%                  |
| Montfoort           | 1%                                 | 4%                                  | 15%             | 43%              | 10%                 | 12%                 | 14%                  |
| Nieuwegein          | 3%                                 | 4%                                  | 40%             | 41%              | 2%                  | 9%                  | 27%                  |
| Oudewater           | 0%                                 | 4%                                  | 18%             | 39%              | 19%                 | 11%                 | 16%                  |
| Stichtse Vecht      | 2%                                 | 4%                                  | 25%             | 40%              | 8%                  | 11%                 | 20%                  |
| Utrechtse Heuvelrug | 2%                                 | 5%                                  | 25%             | 22%              | 8%                  | 14%                 | 20%                  |
| Vijfheerenlanden    | 1%                                 | 3%                                  | 21%             | 37%              | 11%                 | 13%                 | 16%                  |
| Wijk bij Duurstede  | 1%                                 | 2%                                  | 18%             | 46%              | 6%                  | 7%                  | 15%                  |
| Woerden             | 2%                                 | 4%                                  | 28%             | 39%              | 9%                  | 12%                 | 19%                  |
| Zeist               | 2%                                 | 8%                                  | 45%             | 22%              | 13%                 | 10%                 | 30%                  |
| Gemeente Utrecht    | 4%                                 | 10%                                 | 57%             | 32%              | 22%                 | 14%                 | 37%                  |

## 7.5 Samenvattend

Investerders kopen vooral in de wijken en gemeenten met een aanbod wat aansluit bij hun wensen: investeerders zijn met name geïnteresseerd in de aankoop van (kleine) appartementen. Het is waarschijnlijk dat de wijken en gemeenten waarvan de woningvoorraad het meest aansluit bij deze wensen de grootste kans hebben op meer buy-to-let-aankopen wanneer in andere wijken of gemeenten een opkoopbescherming wordt ingevoerd. Daarnaast zien we de laatste jaren dat ook investeerders steeds vaker woningen in de hogere prijsklassen kopen doordat er steeds minder woningen beschikbaar zijn in de lagere prijsklassen. Echter, in totaal zijn investeerders nog altijd meer gaan kopen in de periode 2013 tot 2020 en een plafond waarboven een woning kopen voor verhuur niet meer aantrekkelijk is om te kopen lijkt nog niet bereikt. Een opkoopbescherming in de lagere prijsklassen kan er dus toe leiden dat investeerders meer gaan kopen in de hogere prijsklassen.

## 8 Bijlage 1: Definities

### 8.1 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.

### 8.2 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.

### 8.3 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 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 8. Indicaties type eigendom

| Type eigendom        | Beschrijving   |
|----------------------|--|
| (1) Eigenaar-bewoner | <p>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:</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. Bij meerdere verkrijgers moeten allen voor het eerst een woning op hun naam krijgen.</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> </ul> |



|                                |   |
|--------------------------------|---|
| (2) Tweede woning <sup>4</sup> | Woning in het bezit van een particulier (NP) die in totaal twee woningen bezit en waar de persoon niet staat ingeschreven als inwonend. <sup>5</sup>  |
| (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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Investeerders met maximaal vier<sup>6</sup> woningen in bezit</li> <li>- Investeerders met 5 tot en met 9 woningen in bezit</li> <li>- Investeerders met 10 tot en met 99 woningen in bezit</li> <li>- Investeerders meer dan 100 woningen in bezit</li> </ul> |
| (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).  |

#### 8.4 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).

<sup>4</sup> 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).

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.