

# Investeerders in de regio Twente

Onderzoek naar investeerders op de bestaande koopwoningmarkt in regio Twente in de periode 2009 tot en met 2021

Versie 1.0



## Colofon

<b>Opdrachtgever(s)</b>	<b>Gemeente Almelo, gemeente Hellendoorn, gemeente Hof van Twente, gemeente Losser, gemeente Oldenzaal, gemeente Rijssen-Holten, gemeente Twenterand, gemeente Wierden</b>
<b>Auteur(s)</b>	<b>Marion Plegt (research), Jorian Lamberink (research) en Lianne Hans (research)</b>
<b>Datum</b>	<b>4 mei 2022</b>
<b>Status</b>	<b>Definitief</b>

## Inhoud

1	Inleiding .....	5
1.1	Aanleiding .....	5
1.2	Onderzoeksvragen.....	5
1.3	Data en definities .....	6
1.4	Leeswijzer .....	7
2	Samenvatting .....	8
2.1	Belangrijkste conclusies totale woningmarkt.....	8
2.2	Belangrijkste conclusies buy-to-let.....	9
2.3	Belangrijkste conclusies woningvoorraad .....	13
2.4	Belangrijkste conclusies nieuwbouwoorraad.....	14
3	Gemeente Almelo.....	15
3.1	Totale woningmarkt: woningtransacties naar type verkoper en koper.....	15
3.2	Verkopen eigenaar-bewoners .....	17
3.3	Woningvoorraad.....	27
4	Gemeente Hellendoorn .....	31
4.1	Totale woningmarkt: woningtransacties naar type verkoper en koper.....	31
4.2	Verkopen eigenaar-bewoners .....	33
4.3	Woningvoorraad.....	43
5	Gemeente Hof van Twente.....	47
5.1	Totale woningmarkt: woningtransacties naar type verkoper en koper.....	47
5.2	Verkopen eigenaar-bewoners .....	49
5.3	Woningvoorraad.....	60
6	Gemeente Losser.....	64
6.1	Totale woningmarkt: woningtransacties naar type verkoper en koper.....	64
6.2	Verkopen eigenaar-bewoners .....	66
6.3	Woningvoorraad.....	76
7	Gemeente Oldenzaal.....	80
7.1	Totale woningmarkt: woningtransacties naar type verkoper en koper.....	80
7.2	Verkopen eigenaar-bewoners .....	82
7.3	Woningvoorraad.....	92
8	Gemeente Rijssen-Holtén .....	96
8.1	Totale woningmarkt: woningtransacties naar type verkoper en koper.....	96
8.2	Verkopen eigenaar-bewoners .....	98
8.3	Woningvoorraad.....	108

9	Gemeente Twenterand.....	112
9.1	Totale woningmarkt: woningtransacties naar type verkoper en koper.....	112
9.2	Verkopen eigenaar-bewoners.....	114
9.3	Woningvoorraad.....	124
10	Gemeente Wierden .....	128
10.1	Totale woningmarkt: woningtransacties naar type verkoper en koper .....	128
10.2	Verkopen eigenaar-bewoners.....	130
10.3	Woningvoorraad .....	140
11	Bijlage 1.....	144
11.1	Woning .....	144
11.2	Verschil tussen koopovereenkomst en overdracht notaris.....	144
11.3	Investeerder, starter, doorstromer .....	144
11.4	Type eigendom is een indicatie .....	145

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

In de afgelopen jaren zijn de huizenprijzen snel gestegen, waardoor het voor met name starters en middeninkomens steeds moeilijker wordt om een betaalbare koopwoning te vinden in Nederland. Tegelijkertijd zijn investeerders meer gaan kopen. Om starters meer kansen te bieden op de woningmarkt en de activiteiten van investeerders aan banden te leggen 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 is het vanaf 1 januari 2022 mogelijk voor gemeenten om een opkoopbescherming in te voeren<sup>1</sup>. 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.

De gemeenten Almelo, Hellendoorn, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holtten, Twenterand en Wierden (hierna: de gemeenten in de regio Twente) willen graag meer inzicht in de activiteit van investeerders in de regio. De gevraagde informatie vloeit voor een belangrijk deel voort uit het wetsvoorstel Opkoopbescherming en Verruiming tijdelijke verhuur. Er is behoefte aan inzicht in de omvang van de totale woningmarkt en specifiek de transacties van eigenaar-bewoners aan investeerders. Wanneer investeerders woningen van eigenaar-bewoners kopen worden immers woningen onttrokken van de koopmarkt. De gemeenten in de regio Twente willen graag inzicht in de mate waarin dit gebeurt in de regio.

### 1.2 Onderzoeksvragen

De gemeenten in de regio Twente willen meer inzicht in het aandeel en aantal investeerders op de woningmarkt 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 2009-2021?
2. Hoe groot is het aantal investeerders in woningtransacties verkocht door eigenaar-bewoners (buy-to-let) in de periode 2009-2021? En wat is de ontwikkeling van dit aandeel in deze periode?
3. In welke wijken kopen investeerders veel? Wat is het aantal en aandeel woningen gekocht van eigenaar-bewoners door investeerders per wijk per periode (2009-2013, 2014-2017, 2018-2020, 2021)? Is er binnen populaire wijken sprake van concentratie in bepaalde buurten?
4. Wat is het aantal en aandeel woningen gekocht door koopstarters van eigenaar-bewoners per wijk per periode (2009-2013, 2014-2017, 2018-2020, 2021)?
5. Welke type woningen worden verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders, doorstromers en koopstarters in de periode 2009-2021?
  - a. Prijsklasse
    - i. Tot €200.000
    - ii. €200.000 tot €250.000
    - iii. €250.000 tot €325.000 (NHG-grens 2021)
    - iv. €325.000 tot €355.000 (NHG-grens 2022)
    - v. €355.000 tot €400.000
    - vi. €400.000 en hoger
  - b. Woningtype (appartement, tussenwoning, hoekwoning, 2-onder-1-kap, vrijstaand)

<sup>1</sup> De opkoopbescherming is opgenomen in de "[Wet van 7 juli 2021](#) tot wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen." En de verwijzing is Stb. 2021, 425. En dan gaat Artikel 01 over de opkoopbescherming.

- c. Bouwjaarklasse (tot 1930, 1930-1944, 1945-1959, 1960-1969, 1970-1979, 1980-1989, 1990-1999, 2000-2009, 2010 en nieuwer)
- 6. Hoe is de verdeling van het bezit van de woningvoorraad op 1 januari 2018, 1 januari 2021 en 1 januari 2022 naar type eigenaar? Wat is het aandeel investeerders per wijk?
- 7. Welk aandeel van de nieuwbouwwoningen<sup>2</sup> in de gemeente is in bezit van investeerders? Is er sprake van concentratie in bepaalde wijken?

Vraag 1 tot en met 5 gaan over transacties, oftewel het aantal verkochte woningen. Vraag 6 en 7 gaan over de woningvoorraad, oftewel het aantal woningen in bezit.

### 1.3 Data en definities

#### 1.3.1 Investeerders en buy-to-let

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). Tweede woningen nemen we apart mee. Onder buy-to-let worden de overdrachten van eigenaar-bewoners aan investeerders verstaan. Hierbij worden woningen onttrokken van de koopwoningmarkt.

In het woningvoorraadbestand wordt gekeken naar de overeenkomst tussen het woonadres en het eigendom om vast te stellen of de (particuliere) eigenaar ook woont in de woning. Bij het bezit van meer dan één woning maken we onderscheid tussen tweede woningen en investeerders. Een uitgebreide beschrijving van de definities valt te vinden in bijlage 1.

#### 1.3.2 Keep-to-let

Dit rapport zoomt in op de aankopen van woningen voor verhuur of als belegging, in plaats van voor eigen bewoning. Een minder bekende variant is de situatie waar particulieren die verhuizen naar een nieuwe koopwoning hun vorige woning behouden mogelijk voor verhuur of als belegging. Dit noemen we keep-to-let. Echter, in dit rapport wordt niet ingegaan op keep-to-let. Immers, hierop is het wetsvoorstel Opkoopbescherming en Verruiming tijdelijke verhuur ook niet van toepassing.

#### 1.3.3 Periode

De onderzoeksperiode omvat 2009 tot en met 2021. De cijfers over investeerders over het laatste jaar betreffen nog voorlopige cijfers. Dat zit zo: bij transacties door particulieren (natuurlijke personen) die meer dan één woning bezitten wordt een dag, een maand, een half jaar en een jaar na aankoop gecheckt of de koper er is gaan wonen. Als de koper er niet is gaan wonen krijgt de transactie de indicatie tweede woning of investeerder. Echter, als de koper op enig moment in de woning is gaan wonen, verandert de indicatie in eigenaar-bewoner. Met name in het eerste half jaar na aankoop verandert deze indicatie nog, omdat men veelal niet direct na aankoop naar de woning verhuist. Daarom zijn de cijfers voor 2021 nog voorlopig. De aantallen investeerders en tweede woning bezitters vallen uiteindelijk waarschijnlijk iets lager uit. Het aantal doorstromers valt waarschijnlijk iets hoger uit. In de figuren is dit aangeduid met een asterisk (\*).

In dit rapport maken we in onze analyses soms onderscheid tussen verschillende perioden: 2009 tot en met 2013, 2014 tot en met 2017, 2018 tot en met 2020 en 2021. Het zijn economische krimp-, herstel- en hoogconjunctuurperioden en de vergelijking laat zien in welke mate de marktdynamiek is veranderd. Vanwege

<sup>2</sup> De nieuwbouw is bepaald op basis van het bouwjaar van de woning (peildatum 01-01-2022). Een periode van 9 jaar, van 2012 tot 2021, is gedefinieerd als de nieuwbouwproductie.

de voorlopige aard van de cijfers voor 2021 bespreken we in het geval van vergelijkingen tussen twee perioden de periode 2018 tot en met 2020 en de periode 2009 tot en met 2013. In andere gevallen bespreken we de resultaten per jaar of voor de gehele onderzoeksperiode.

#### **1.3.4 Wijk- en buurtindeling**

In elk individueel hoofdstuk wordt ook informatie gerapporteerd op het niveau van wijken en buurten. Dit wordt gedaan op basis van de indeling wijken- en buurten van 2021. Deze wijk- en buurtindeling wordt in principe door de gemeente opgesteld. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is verantwoordelijk voor de landelijke coördinatie en het samenbrengen van de verschillende indelingen in een landelijke wijk- en buurtindeling.

De afbakening van wijken en buurten wordt door de gemeente zo gekozen dat er aansluiting is op de informatiebehoefte. Wijken en buurten worden ingedeeld op basis van historische dan wel stedenbouwkundige kenmerken en vanuit de ruimtelijke ordening. Buurten vormen hier het laagste regionale niveau. In landelijke gebieden geldt vaak de topografie als uitgangspunt bij de buurtindeling. In stedelijke gebieden spelen sociaaleconomische verschillen vaak een rol bij de afbakening van buurten. Wijken zijn vervolgens weer samengesteld uit één of meerdere aangesloten buurten. De wijkindeling is in landelijke gebieden terug te voeren tot de regionale kernen met hun omsloten buitengebied en in meer stedelijke gebieden tot stadswijken, die bestaan uit een aantal min of meer homogeen bebouwde en aaneengesloten buurten.

#### **1.3.5 Data**

De basis voor de onderzoeksbestanden 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.

### **1.4 Leeswijzer**

Dit rapport is als volgt opgebouwd: de onderzoeksvragen worden in aparte hoofdstukken per gemeente weergegeven. In elk hoofdstuk wordt eerst ingegaan op alle transacties, vervolgens wordt ingezoomd op de verkopen van eigenaar-bewoners, specifiek de verkopen aan investeerders (buy-to-let). Als laatste wordt de verdeling in de woningvoorraad besproken. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de verdeling van het eigendom van nieuwbouwwoningen. De individuele hoofdstukken worden voorafgegaan door een hoofdstuk waarin de ontwikkelingen in de individuele gemeenten worden samengevat en met elkaar worden vergeleken. Tevens wordt in dit hoofdstuk het algemene beeld in de regio Twente besproken en de ontwikkelingen in Nederland. Aan het eind van dit rapport volgt de bijlage waarin de gebruikte data en definities uitgebreid staan beschreven.



## 2 Samenvatting

Dit rapport geeft inzicht in (de ontwikkeling van) de activiteiten van investeerders op de koopwoningmarkt in de regio Twente. Hierbij wordt in detail ingegaan op de ontwikkelingen in de gemeenten Almelo, Hellendoorn, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holten, Twenterand en Wierden. Deze ontwikkelingen worden vergeleken met elkaar en met de het algemene beeld in de regio Twente en Nederland.

### 2.1 Belangrijkste conclusies totale woningmarkt

#### 2.1.1 Groei tussen 2013 en 2017, daarna stabilisatie

In vrijwel alle deelnemende gemeenten neemt het aantal transacties toe tussen 2013 en 2017, waarna de aantallen weer stabiliseren. Dit beeld van groei van 2013 tot en met 2017 en daarna stabilisatie is ook zichtbaar in de rest van regio Twente en van Nederland. In de periode 2017 tot en met 2020 worden jaarlijks de meeste woningen verkocht in de gemeente Enschede: per jaar zo'n 2.500, waarvan bijna 1.800 door eigenaar-bewoners. Van de deelnemende gemeenten worden de meeste woningen verkocht in de gemeente Almelo: gemiddeld 1.330, waarvan 950 door eigenaar-bewoners. In de overige besproken gemeenten ligt het aantal verkochte woningen aanzienlijk lager: zo tussen de 350 (Wierden en Losser) en 580 (Hellendoorn) woningen per jaar in de periode vanaf 2017.

#### 2.1.2 Piek in 2017 en 2020

In de meeste gemeenten besproken in dit rapport is een piek te zien in het aantal verkochte woningen in 2017 en 2020. De piek in 2020 kan verklaard worden door de wetswijziging overdrachtsbelasting: omdat investeerders per 1 januari 2021 8% overdrachtsbelasting moeten betalen, hebben zij eind 2020 massaal woningen gekocht, waardoor ook het totaal aantal verkochte woningen hoger lag. Een uitzondering op deze ontwikkeling is de gemeente Wierden, hier is de piek in aankopen in 2020 niet zichtbaar. Koopstarters laten over het algemeen een omgekeerd patroon zien: omdat deze groep (tot 35 jaar) vanaf januari 2021 een eenmalige vrijstelling van de overdrachtsbelasting krijgt, kopen koopstarters juist meer in 2021. Deze ontwikkeling is zichtbaar in heel Nederland.

#### 2.1.3 Meeste woningen verkocht en gekocht door eigenaar-bewoners, veelal onderling

In de meeste deelnemende gemeenten ligt het aandeel woningen verkocht door eigenaar-bewoners rond de 75%. Het aandeel ligt met 80% het hoogst in de gemeente Rijssen-Holten, en met 70% het laagst in Almelo. Eigenaar-bewoners vormen ook de grootste groep kopers: in Hellendoorn en Rijssen-Holten wordt zo'n 85% van alle woningen gekocht voor eigen bewoning. In Almelo is dit aandeel 72% en in de overige deelnemende gemeenten ligt het aandeel rond de 80%.

De meeste woningen verkocht door eigenaar-bewoners worden verkocht aan andere eigenaar-bewoners. In de deelnemende gemeenten is dit 90% of meer. Een uitzondering hierop is de gemeente Almelo: hier wordt slechts 83% van de woningen onderling verkocht door eigenaar-bewoners. Dit is ook lager dan het aandeel onderling verkocht in Nederland (86%) en de G40 (84%). In de G4 wordt nog een lager aandeel van de woningen verkocht door eigenaar-bewoners verkocht aan andere eigenaar-bewoners: 74%.

#### 2.1.4 Particuliere investeerders kopen vaker van eigenaar-bewoners dan bedrijfsmatige investeerders

Als eigenaar-bewoners niet aan andere eigenaar-bewoners verkopen, verkopen zij vooral aan particuliere investeerders. Bedrijfsmatige investeerders handelen veelal onderling. Wanneer bedrijfsmatige investeerders wel van eigenaar-bewoners kopen in de regio Twente, zijn dit in zo'n 30% van de gevallen bedrijfsmatige investeerders met één woning in bezit, waarschijnlijk gaat het hier om bedrijfswoningen. Dit beeld is vergelijkbaar met de rest van Nederland.



## 2.2 Belangrijkste conclusies buy-to-let

In tabel 2.1 wordt het aandeel woningen gekocht door investeerders in de verkopen van eigenaar-bewoners (buy-to-let) per periode weergegeven, voor de deelnemende gemeenten, de overige gemeenten in de regio Twente, de regio Twente als geheel en voor Nederland. In figuur 2.1 wordt het aandeel buy-to-let per gemeente in de regio Twente weergegeven voor de periode 2009 tot en met 2021. In Nederland ligt het aandeel buy-to-let-aankopen in de periode 2009 tot en met 2021 gemiddeld op 7%. Dit is eveneens het geval in de regio Twente.

### 2.2.1 Hoogste aandeel buy-to-let in de gemeente Almelo, laagste in de gemeente Hellendoorn

Van de gemeenten besproken in dit rapport ligt alleen in de gemeente Almelo het aandeel buy-to-let aanzienlijk hoger dan gemiddeld in Nederland of Twente. Het aandeel ligt hier gemiddeld op 12% in de periode 2009 tot en met 2021. Het aandeel buy-to-let neemt ook toe vanaf 2013. In de overige deelnemende gemeenten ligt het aandeel zo rond de 4% tot 5%. In de gemeente Oldenzaal lijkt het aandeel buy-to-let iets toe te nemen, maar dit aandeel schommelt sterk. Ook in de gemeente Rijssen-Holten ligt het aandeel buy-to-let hoger in 2019 en 2020 dan in de jaren ervoor, maar in 2021 is dit aandeel weer gedaald tot 3%. In de gemeente Hellendoorn ligt het aandeel buy-to-let het laagst: gemiddeld 3% in de periode 2009 tot en met 2021. Bovendien is hier geen stijgende trend zichtbaar.

### 2.2.2 Buy-to-let vooral een stedelijk fenomeen

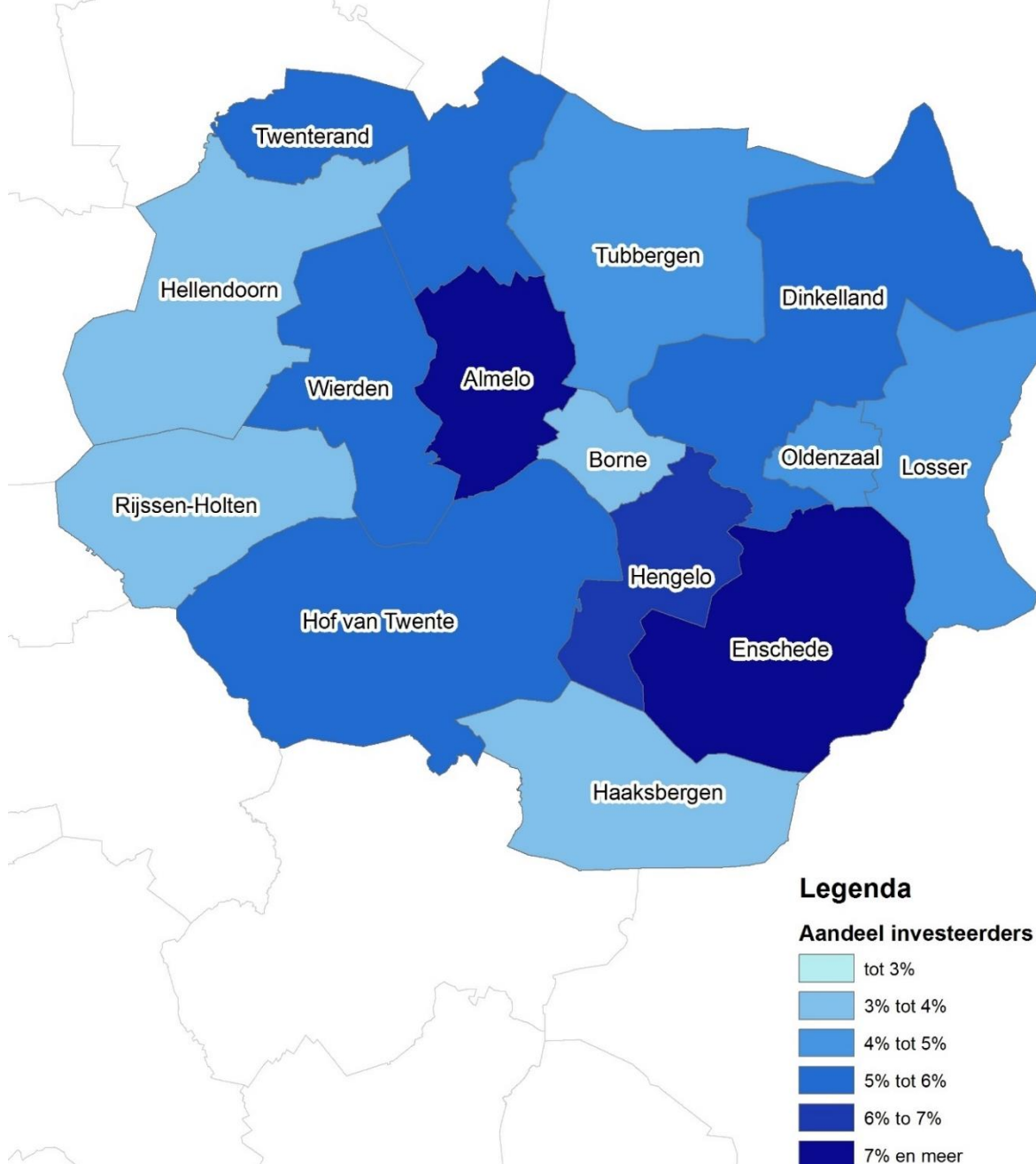
Van de overige gemeenten in de regio Twente ligt het aandeel buy-to-let hoger dan gemiddeld in de gemeente Enschede: 10% in de periode 2009 tot en met 2021. Investeerders lijken dus vooral actief in stedelijke gemeenten. In de gemeente Hengelo ligt het aandeel buy-to-let op het gemiddelde niveau, maar het gaat hier wel om zo'n 630 woningen die gekocht zijn door investeerders van eigenaar-bewoners in de periode 2009 tot en met 2021. De meeste woningen zijn gekocht door investeerders in de gemeente Enschede: bijna 1.750. Hierop volgt de gemeente Almelo met zo'n 1.010 woningen. Ter vergelijking, in geen enkele van de overige Twentse gemeenten zijn in deze periode meer dan 200 woningen gekocht door investeerders.

Tabel 2.1. Aandeel woningen gekocht door investeerders in de verkopen van eigenaar-bewoners (buy-to-let) per regio/gemeente per periode. \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.

Regio/Gemeente	Aandeel buy-to-let				
	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021*	2009-2021
Almelo	7%	14%	15%	8%	12%
Hellendoorn	3%	3%	3%	2%	3%
Hof van Twente	5%	5%	6%	4%	5%
Losser	4%	6%	5%	2%	5%
Oldenzaal	3%	4%	5%	5%	4%
Rijssen-Holten	4%	3%	6%	3%	4%
Twenterand	6%	5%	6%	3%	5%
Wierden	6%	5%	6%	1%	5%
Borne	5%	4%	4%	1%	4%
Dinkelland	6%	5%	7%	4%	6%
Enschede	8%	11%	13%	7%	10%
Haaksbergen	4%	3%	5%	3%	4%
Hengelo	4%	7%	9%	5%	7%
Tubbergen	4%	4%	5%	4%	5%
Regio Twente	6%	7%	9%	5%	7%
Nederland	6%	7%	8%	5%	7%

## Aandeel buy-to-let in transacties per gemeente (2009-2021)

Regio Twente



Figuur 2.1. Aandeel woningen gekocht door investeerders in de verkopen van eigenaar-bewoners (buy-to-let) per gemeente in de regio Twente in de periode 2009-2021.

### **2.2.3 Investeerdere kopen vooral in de wijken en rondom de stedelijke- en dorpskernen**

Het zijn met name de wijken rondom de stedelijke- of dorpskernen die populair zijn onder investeerders. 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 de goedkopere appartementen en tussenwoningen. 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 aangrenzende wijken of gemeenten een opkoopbescherming wordt ingevoerd. De mogelijkheid op dit 'waterbedeffect' is volgens de wet echter geen grondslag voor de inzet van de opkoopbescherming op grond van schaarste. Er moet hier sprake zijn van actuele schaarste.

### **2.2.4 Investeerdere kopen niet altijd in dezelfde wijken als koopstarters**

Hoewel er in de meeste Twentse gemeenten wel overlap is in de wijken waar koopstarters en investeerders relatief veel kopen, kopen zij ook regelmatig in verschillende wijken. In Almelo zijn met name de wijken die ten zuiden grenzen aan de binnenstad populair onder investeerders: Nieuwstraat-Kwartier, De Riet en Ossenkoppelerhoek. Die laatste twee wijken zijn ook populair onder starters. In Rijssen-Holten zijn de Stad Rijssen en Holten populair onder zowel starters en investeerders, en in Twenterand geldt hetzelfde voor Vriezenveen (kern). In de gemeente Hof van Twente is de wijk Goor relatief populair onder zowel starters als investeerders. Daarnaast kopen investeerders ook nog relatief vaak in Hengevelde. Deze wijk grenst aan de stedelijke gemeenten Almelo en Hengelo. In Oldenzaal kopen starters en investeerders beide relatief vaak in de wijk Thij. Ook in Zuid-Berghuizen, Binnenstad en Meibree zijn investeerders actief, hier kopen koopstarters relatief minder vaak. In Wierden kopen zowel starters als investeerders in Wierden (kern) maar wat betreft investeerders gaat het hier om beperkte aantallen.

In Hellendoorn kopen investeerders in andere wijken dan koopstarters. Vooral rondom Nijverdal zijn investeerders actief: Nijverdal Noord en Nijverdal West. Ook in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn zijn zij actief. Ook in Losser is er weinig overlap in de wijken waar koopstarters en investeerders kopen, en gaat het bovendien om beperkte aantallen.

### **2.2.5 Koopstarters en investeerders kopen het vaakst in de onderste prijsklassen**

Zowel koopstarters en investeerders kopen het vaakst in de onderste prijsklassen. Het aanbod in de laagste prijsklasse droogt echter op. In 2021 zijn alleen in de gemeente Almelo nog een aanzienlijk aantal woningen onder de €200.000,- verkocht. Maar ook hier neemt het aandeel woningen gekocht in de prijsklasse van €200.000,- tot €250.000,- toe. Ook in de gemeenten Losser en Oldenzaal kopen koopstarters en investeerders steeds vaker woningen in de prijsklasse van €200.000,- tot €250.000,-. In de gemeenten Hellendoorn, Hof van Twente, Rijssen-Holten, Twenterand en Wierden is al een stabilisatie te zien in het aantal verkopen in de prijsklassen tot €250.000,-. Koopstarters kopen in deze gemeenten steeds vaker in de prijsklasse van €250.000,- tot €355.000,-.

In 2021 kochten koopstarters in alle gemeenten vaker woningen in de hogere prijsklassen. Met name in de prijsklasse van €250.000,- tot €325.000,- is een duidelijke toename in het aantal aankopen van koopstarters. Waarschijnlijk speelt de wijziging van de overdrachtsbelasting hier een rol: kopers onder de 35 jaar (veelal koopstarters) krijgen eenmalig een vrijstelling van de overdrachtsbelasting. Hierdoor hebben zij meer betaalcapaciteit. Daarnaast speelt de algemene prijsstijging mee: woningen worden steeds duurder en het aanbod in de lagere prijsklassen droogt op.

### **2.2.6 Investeerders en koopstarters komen elkaar tegen in de tussenwoningen**

Zowel investeerders als koopstarters in de deelnemende Twentse gemeenten kopen relatief vaak tussenwoningen. Dit is een beeld wat we in de rest van Twente en Nederland ook terugzien. Daarnaast kopen investeerders in de deelnemende Twentse gemeenten vaker dan andere kopers appartementen. Echter, in veel gemeenten is het aanbod van appartementen beperkt. In de gemeente Almelo, waar nog een redelijk aanbod aan appartementen is, kopen investeerders vaker dan in de andere gemeenten appartementen. Koopstarters zijn hier juist minder appartementen gaan kopen.

Investeerders in de overige Twentse gemeenten (m.u.v. Almelo) kopen ook relatief vaak vrijstaande woningen. Dit is opvallend, gezien dit niet een categorie is waar investeerders normaliter actief zijn. Mogelijk speelt het aanbod in de gemeenten hierin een rol. In de periode 2018 tot en met 2021 zijn investeerders wel steeds vaker appartementen en tussenwoningen gaan kopen in plaats van vrijstaande woningen.

### **2.2.7 Investeerders kopen relatief vaker oudere woningen**

Investeerders in de Twentse gemeenten kopen in vergelijking met eigenaar-bewoners relatief vaker oudere woningen. Dit beeld is ook zichtbaar in de rest van Nederland. Met name de woningen gebouwd voor 1945 zijn populair onder Twentse investeerders. Een uitzondering is de gemeente Oldenzaal, daar kopen investeerders met name jaren 60 en jaren 70 woningen. Ook koopstarters kopen relatief vaak oudere woningen, maar zij richten zich vooral op jaren 60, jaren 70 en jaren 80 woningen. Het zijn met name de jaren 70 woningen waar koopstarters en investeerders elkaar tegenkomen.

### 2.3 Belangrijkste conclusies woningvoorraad

In tabel 2.2 wordt het aandeel van de woningvoorraad bezit van investeerders op 1 januari 2018 en 1 januari 2022 weergegeven voor de deelnemende gemeenten, de overige gemeenten in de regio Twente, de regio Twente als geheel en voor Nederland. In de meeste deelnemende gemeenten is het aandeel woningen in de woningvoorraad dat in bezit is van investeerders vrijwel niet toegenomen tussen 2018 en 2022. Dit in tegenstelling tot Nederland als geheel: hier is het aandeel woningen in bezit van investeerders is gestegen van 8% op 1 januari 2018 naar 9% op 1 januari 2022. Ook in de regio Twente is het aandeel in bezit van investeerders toegenomen van 6% in 2018 tot 7% in 2022.

Tabel 2.2. Het aandeel van de woningvoorraad bezit van investeerders op 1 januari 2018 en 1 januari 2022 per regio/gemeente.

Regio/Gemeente	Aandeel woningvoorraad in bezit investeerders	
	2018	2022
Almelo	6%	8%
Hellendoorn	3%	2%
Hof van Twente	6%	7%
Losser	4%	4%
Oldenzaal	4%	4%
Rijssen-Holten	4%	5%
Twenterand	3%	3%
Wierden	4%	4%
Borne	5%	6%
Dinkelland	4%	5%
Enschede	7%	9%
Haaksbergen	4%	6%
Hengelo	8%	9%
Tubbergen	4%	4%
Regio Twente	6%	7%
Nederland	8%	9%

#### 2.3.1 Alleen in de gemeente Almelo is het aandeel in bezit van investeerders toegenomen ten koste van het aandeel in bezit van eigenaar-bewoners

Het aandeel in bezit van eigenaar-bewoners is in bijna alle deelnemende Twentse gemeenten gegroeid: in de gemeente Hellendoorn, Losser, Oldenzaal, Twenterand en Wierden bezitten eigenaar-bewoners een groter aandeel van de woningvoorraad in 2022 dan in 2018. Vaak is dit ten koste van het aandeel in bezit van woningcorporaties, zij bezitten juist een kleiner aandeel in deze gemeenten in 2022. Een uitzondering is de gemeente Almelo: hier is juist het aandeel in bezit van investeerders toegenomen van 6% in 2018 tot 8% in 2022, ten koste van het bezit van eigenaar-bewoners en woningcorporaties.

## **2.4 Belangrijkste conclusies nieuwbouwoorraad**

Nieuwbouw wordt in dit rapport gedefinieerd als woningen gebouwd na 2012, en voor 2021. Het jaar 2021 wordt niet meegenomen omdat we voor deze woningen niet met zekerheid kunnen vaststellen of het bij de koper om een investeerder gaat. Dat zit zo: bij transacties door particulieren (natuurlijke personen) die meer dan een woning bezitten wordt een dag, een maand, een half jaar en een jaar na aankoop gecheckt of de koper er is gaan wonen. Als de koper er niet is gaan wonen krijgt de transactie de indicatie tweede woning of investeerder. Echter, als de koper op enig moment wel in de woning is gaan wonen, verandert de indicatie in eigenaar-bewoner. Met name in het eerste jaar na aankoop verandert deze indicatie nog, omdat men veelal niet direct na aankoop naar de woning verhuist.

### **2.4.1 Grootste aandeel nieuwgebouwde woningen in bezit van investeerders in de gemeente Almelo**

In de gemeente Almelo zijn in de periode 2012 tot en met 2020 de meeste woningen gebouwd: bijna 1.500. Het grootste gedeelte hiervan is in het bezit van eigenaar-bewoners, dit is in alle deelnemende gemeenten het geval. Dit is ook het beeld in de rest van Twente en Nederland. Echter, ook een groot deel van de nieuwe woningen in de gemeente Almelo is in bezit van investeerders: zo'n 18%. Ook in de gemeenten Hof van Twente en Rijssen-Holten is respectievelijk 18% en 15% de nieuwgebouwde woningen in bezit van investeerders. Investeerders bezitten in de gemeente Hellendoorn en Oldenzaal vrijwel geen nieuwgebouwde woningen, respectievelijk slechts 2% en 1% van de tussen 2012 en 2020 gebouwde woningen is in bezit van een investeerder. In de overige gemeenten ligt het aandeel nieuwe woningen in bezit van investeerders onder de 10%, het gemiddelde aandeel nieuwe woningen in bezit van investeerders in de regio Twente. In Nederland ligt het aandeel nieuwgebouwde woningen in bezit van investeerders op zo'n 15%.

### 3 Gemeente Almelo

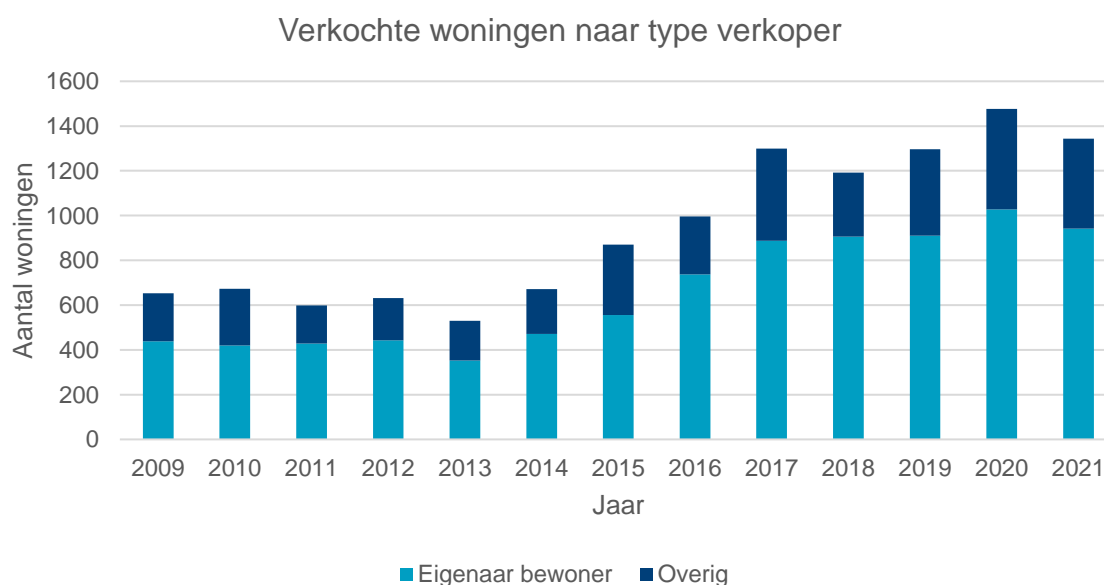
#### 3.1 Totale woningmarkt: woningtransacties naar type verkoper en koper

Deze paragraaf gaat in op alle woningaankopen in de gemeente Almelo uitgesplitst naar het type verkoper en type koper. Allereerst wordt een algemeen beeld gegeven van de ontwikkeling van het aantal verkochte woningen in de gemeente vanaf 2009. Vervolgens wordt ingegaan op de stromen tussen de verschillende verkopers en kopers voor de periode 2009 tot en met 2021.

##### 3.1.1 Totaal aantal woningaankopen: groei vanaf 2014, piek in 2017 en 2020

In de periode 2009 tot en met 2021 zijn in totaal ruim 12.235 verkochte woningen geregistreerd in de gemeente Almelo. Hiervan werd zo'n 70% verkocht door eigenaar-bewoners. Dit is de markt waar we in paragraaf 3.2 op focussen. In figuur 3.1 is het totaal aantal verkochte woningen per jaar weergegeven, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen de woningen verkocht door eigenaar-bewoners en de overige verkochte woningen. De woningen verkocht door eigenaar-bewoners kunnen gezien worden als het aanbod van koopwoningen. Na eigenaar-bewoners verkochten investeerders de meeste woningen in de periode 2009 tot en met 2021: zo'n 12% van alle verkochte woningen. Investeerders kochten in deze periode meer woningen: 17% van alle woningen werd gekocht door een investeerder. Hier zitten ook onderlinge verkopen van investeerders bij. Hierbij worden geen woningen onttrokken uit de koopwoningmarkt.

Het aantal verkochte woningen in de gemeente Almelo neemt sterk toe vanaf 2014, waarna de aantallen weer iets stabiliseren vanaf 2017. In de periode 2018 tot en met 2021 werden gemiddeld zo'n 1.330 woningen per jaar verkocht. Hiervan werden jaarlijks zo'n 950 woningen verkocht door eigenaar-bewoners. Dit beeld van een groei tot en met 2017 en daarna stabilisatie is ook zichtbaar in de rest van Nederland. De piek in 2020 kan verklaard worden door de wetwijziging overdrachtsbelasting: omdat investeerders per 1 januari 2021 8% overdrachtsbelasting moeten betalen, hebben zij eind 2020 meer woningen gekocht, waardoor ook het totaal aantal verkochte woningen hoger lag.



*Figuur 3.1 Totaal aantal verkochte in de gemeente Almelo door eigenaar-bewoners en andere verkopers, in de periode 2009 tot en met 2021 per jaar.*



### 3.1.2 Woningtransacties naar type verkoper en koper

In tabel 3.1 worden alle woningtransacties in de gemeente Almelo per type koper en type voor de periode 2009 tot en met 2021 weergegeven. Hieruit valt af te lezen wie aan wie verkocht en zo wordt een algemeen beeld van de gehele markt gegeven.

De grootste deelmarkt is die van de eigenaar-bewoners: in de periode 2009 tot en met 2021 verkochten eigenaar-bewoners ruim 8.520 woningen (70% van alle verkochte woningen in de gemeente) en kochten zij zo'n 8.840 woningen (72% van de kopers in de gemeente is een eigenaar-bewoner: koopstarters en doorstromers). Zo'n 12% van de door eigenaar-bewoners verkochte woningen in de gemeente Almelo werd gekocht door een bedrijfsmatige of particuliere investeerder (buy-to-let). De meeste woningen verkocht door eigenaar-bewoners werden echter verkocht aan andere eigenaar-bewoners (83%). Dit aandeel ligt lager dan het gemiddelde aandeel onderling verkocht door eigenaar-bewoners in Nederland (86%) en in de G40 (84%). Het ligt nog wel hoger dan het aandeel onderling verkopen in de G4 (74%).

Particuliere investeerders kopen vaker van eigenaar-bewoners dan bedrijfsmatige investeerders: meer dan de helft van de woningen gekocht door particuliere investeerders is gekocht van een eigenaar-bewoner en voor bedrijfsmatige investeerders is dit zo'n 1 op de 3 woningen. Bovendien hebben particuliere investeerders in de periode 2009-2021 meer woningen gekocht van eigenaar-bewoners (710 woningen) dan dat zij aan eigenaar-bewoners hebben verkocht (180 woningen). Bedrijfsmatige investeerders handelen veelal onderling. Ook verkopen bedrijfsmatige investeerders meer aan eigenaar-bewoners (405 woningen) dan dat zij kopen van eigenaar-bewoners (295 woningen).

Tabel 3.1. Het aantal woningtransacties in de gemeente Almelo in de periode 2009 tot en met 2021 per type koper en type verkoper (cijfers afgerond op vijftallen).

Koper \ Verkoper	Door-stromer	Koop-starter	Tweede woning	Bedrijfsmatig investeerder	Particulier investeerder	Woning-corporatie	Overig	Totaal
Eigenaar bewoner	4.060	3.020	355	295	710	5	70	8.520
Tweede woning	220	150	60	30	85	0	5	550
Bedrijfsmatig investeerder	195	210	70	265	205	5	5	955
Particulier investeerder	100	80	40	75	150	0	15	455
Woning-corporatie	235	490	35	100	35	170	50	1.115
Overig	50	25	10	80	20	5	450	635
Totaal	4.865	3.975	570	840	1.205	185	595	12.235

### 3.2 Verkopen eigenaar-bewoners

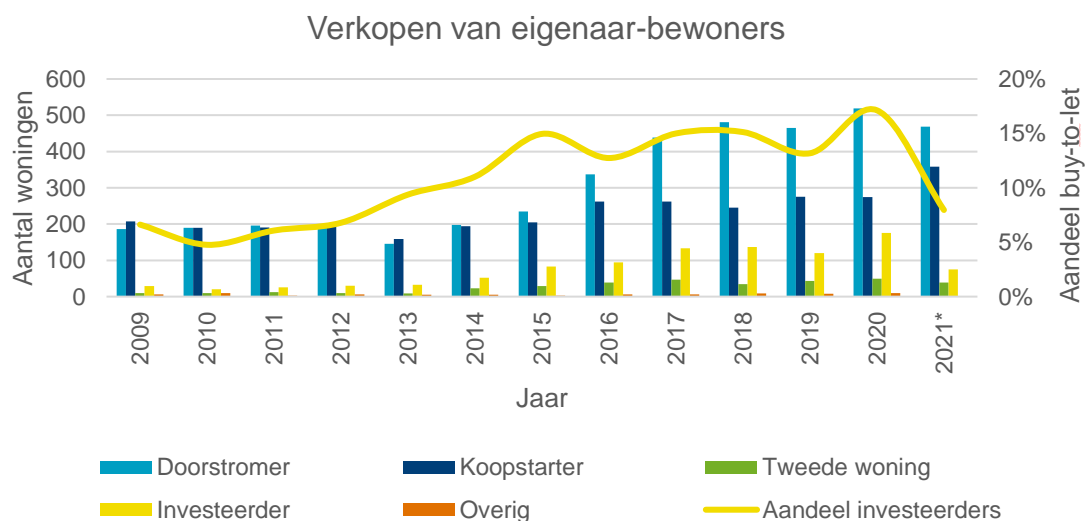
In deze paragraaf wordt ingezoomd op de verkopen van eigenaar-bewoners. Wanneer woningen verkocht worden door eigenaar-bewoners aan investeerders wordt gesproken van buy-to-let: hier worden woningen onttrokken uit de koopwoningmarkt. Allereerst wordt gekeken naar totaal aantal door eigenaar-bewoners verkochte woningen per type koper en vervolgens wordt gekeken naar het aantal verkopen per wijk. Als laatste wordt het aantal verkopen van eigenaar-bewoners per prijsklasse, woningtype en bouwjaarklasse besproken.

#### 3.2.1 Aantallen per type koper: groei buy-to-let vanaf 2013

In figuur 3.2 worden de woningverkopen van eigenaar-bewoners per jaar per type koper weergegeven. Ook wordt het aandeel buy-to-let aankopen weergegeven op de rechter-as. Eigenaar-bewoners verkopen de meeste woningen aan andere eigenaar-bewoners. Tot 2016 kochten koopstarters en doorstromers jaarlijks ongeveer evenveel woningen: jaarlijks elk zo'n 190 woningen. Vanaf 2016 zijn met name de aankopen van doorstromers sterk toegenomen. De aankopen van koopstarters nemen ook toe, maar minder hard.

Het aantal en aandeel aankopen van investeerders is vanaf 2013 sterk toegenomen in de gemeente Almelo: tot 2013 schommelde het aandeel zo rond de 5% tot 7% en het aantal zo tussen de 25 en 30 woningen per jaar. Vanaf 2013 groeit zowel het aandeel als het aantal aankopen van investeerders, en in de jaren 2017 tot en met 2019 kopen investeerders jaarlijks zo'n 130 woningen van eigenaar-bewoners. Het zijn vooral kleine particuliere investeerders (met minder dan 10 woningen in bezit) die woningen kopen van eigenaar-bewoners. Over de gehele onderzoeksperiode is 10% van de transacties aangekocht door particuliere investeerders.

In 2020 piekt het aantal aankopen door investeerders op ruim 170 woningen, zo'n 17% van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen. De sterke toename in 2020 is waarschijnlijk grotendeels een gevolg van de wetwijziging overdrachtsbelasting: omdat investeerders per 1 januari 2021 8% overdrachtsbelasting moeten betalen, hebben zij eind 2020 massaal woningen gekocht. Dit beeld is zichtbaar in heel Nederland. In 2021 is het aantal aankopen door investeerders weer voor het eerst in jaren onder de 100 woningen gezakt en zakt ook het aandeel van gemiddeld 15% in de jaren daarvoor naar 8%. Koopstarters laten over het algemeen een omgekeerd patroon zien: omdat deze groep (tot 35 jaar) vanaf januari 2021 een eenmalige vrijstelling van de overdrachtsbelasting krijgt, kopen koopstarters juist meer in 2021.



Figuur 3.2. Verkopen van eigenaar-bewoners in de gemeente Almelo naar type koper, in de periode 2009 tot en met 2021 per jaar. Aantallen per type koper op de linker-as, aandeel aankopen door investeerders op de rechter-as (lijn). \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.

### 3.2.2 Per wijk: De Riet en Ossenkoppelerhoek relatief populair onder zowel koopstarters als investeerders

Tabel 3.2 (volgende pagina) laat zien in welke wijken koopstarters en investeerders actief zijn. Een overzichtsk kaart van de wijken is op de pagina na de tabel te vinden (kaart 3.1). Naast koopstarters en investeerders kennen we doorstromers, kopers van tweede woningen, woningcorporaties en overig/onbekend. Aankopen door deze groepen worden wel meegenomen in het totaal aantal transacties, maar de aandelen voor deze groepen worden niet uitgesplitst. Als er in een wijk in een bepaalde periode minder dan 10 transacties plaatsgevonden hebben, worden er geen aandelen weergegeven. Dit in verband met privacy.

Uit de tabel blijkt dat, hoewel er voor veel wijken overlap is voor starters en investeerders, zij toch ook regelmatig in verschillende wijken kopen. Vooral investeerders zijn niet in alle wijken even actief. De Riet en Ossenkoppelerhoek zijn wijken waar zowel investeerders als starters relatief veel kopen. Voor de gehele gemeente geldt dat koopstarters er in 2021 relatief meer kochten dan in de periode 2014-2020, maar dat het aandeel koopstarters binnen de transacties nog wel lager ligt dan in de periode 2009-2013. Voor investeerders geldt juist dat hun aandeel in 2021 iets hoger ligt dan gemiddeld in 2009-2013, maar dat het in de periode 2014-2020 veel hoger gelegen heeft.

De belangrijkste observaties per type koper op een rij:

#### Starters:

- kopen vooral in De Riet, Ossenkoppelerhoek en Schelfhorst. Voor al deze wijken geldt dat, na een initiële daling, in 2021 weer een stijging te zien is. Ook in Wierdense Hoek en Windmolenbroek wordt door koopstarters relatief veel gekocht.
- kopen nauwelijks in de wijken Aadorp en Bornerbroek.

#### Investeerders:

- kopen vooral in De Riet, Nieuwstraat-Kwartier en Ossenkoppelerhoek.
- kopen in veel wijken in 2021 relatief minder dan in 2009-2013. Uitzonderingen zijn De Riet, Ossenkoppelerhoek en Wierdense Hoek; hier is hun aandeel binnen de transacties in 2021 groter dan in 2009-2013. Deze drie wijken zijn ook bij starters populair.
- kopen net als starters weinig in Aadorp en Bornerbroek. Ook in Noorderkwartier, Schelfhorst en Windmolenbroek is hun aandeel binnen de transacties teruggevallen.

Investeerders kopen in een aantal wijken relatief veel. Het gaat hier om de wijken De Riet, Nieuwstraat-Kwartier en Ossenkoppelerhoek. Voor deze wijken is het interessant om te kijken hoe het patroon er per buurt uitziet. Hiervoor geldt dat investeerders:

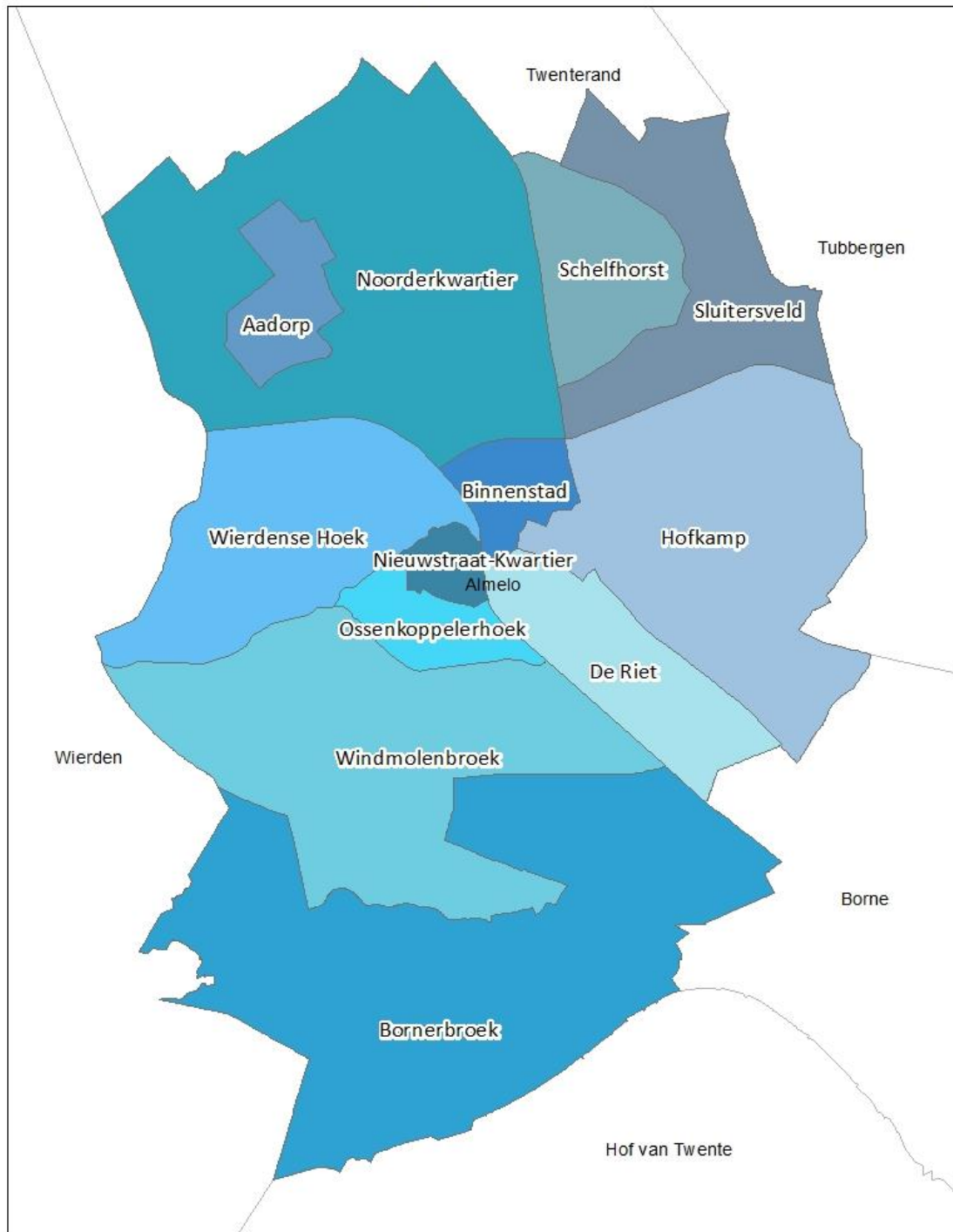
- in de wijk De Riet niet kochten in de buurt Verspreide huizen wijk 11. Van de overige buurten in De Riet is Bornestraat en omgeving Zuid de enige buurt waarin in slechts één periode meer dan 15% door investeerders werd gekocht; voor de andere buurten werden in twee of drie van de perioden minstens 15% van de door eigenaar-bewoners verkochte woningen gekocht door investeerders.
- in de wijk Nieuwstraat-Kwartier veel kochten in alle drie de buurten.
- in de wijk Ossenkoppelerhoek het minst kochten in de buurten Beeklust en Ossenkoppelerhoek West; daar werd in twee perioden iets meer dan 15% van de door eigenaar-bewoners verkochte woningen gekocht door investeerders. Voor de overige buurten geldt dat in drie perioden meer dan 25% van de door eigenaar-bewoners verkochte woningen gekocht is door investeerders.

Tabel 3.2. Aantal transacties (afgerond op tientallen) en aandeel koopstarters en investeerders per wijk, voor de perioden 2009-2013, 2014-2017, 2018-2020 en 2021.

Wijken	Totaal woningen				Aandeel koopstarters				Aandeel investeerders			
	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021
Aadorp	40	60	50	<10	20%	24%	8%		3%	7%	2%	
Binnenstad	120	180	160	60	41%	28%	17%	30%	16%	18%	19%	14%
Bornerbroek	30	50	50	20	35%	20%	36%	13%	0%	15%	4%	0%
De Riet	190	260	290	100	50%	42%	33%	41%	9%	20%	25%	20%
Hofkamp	140	160	190	50	39%	22%	20%	33%	10%	19%	20%	6%
Nieuwstraat-Kwartier	70	90	90	30	40%	49%	31%	36%	24%	26%	36%	18%
Noorderkwartier	220	260	280	120	42%	30%	25%	32%	6%	18%	13%	1%
Ossenkoppelerhoek	230	270	300	90	63%	41%	31%	52%	7%	26%	31%	22%
Schelfhorst	300	350	390	120	45%	43%	38%	44%	3%	9%	8%	1%
Sluitersveld	120	160	170	80	35%	22%	24%	30%	5%	8%	5%	4%
Wierdense Hoek	180	220	260	80	46%	39%	27%	39%	6%	11%	19%	13%
Windmolenbroek	460	600	630	210	45%	33%	26%	39%	3%	4%	7%	2%
Totaal*	2.080	2.650	2.850	940	45%	35%	28%	38%	7%	14%	15%	8%

\*verschillende totalen komen door afronding

## Wijken Almelo

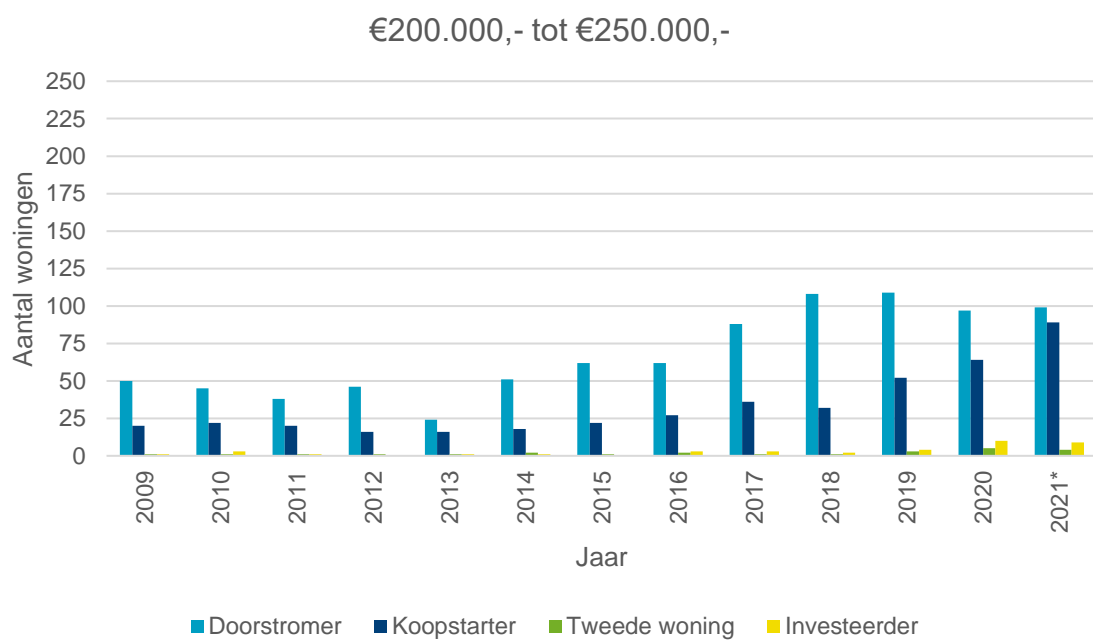
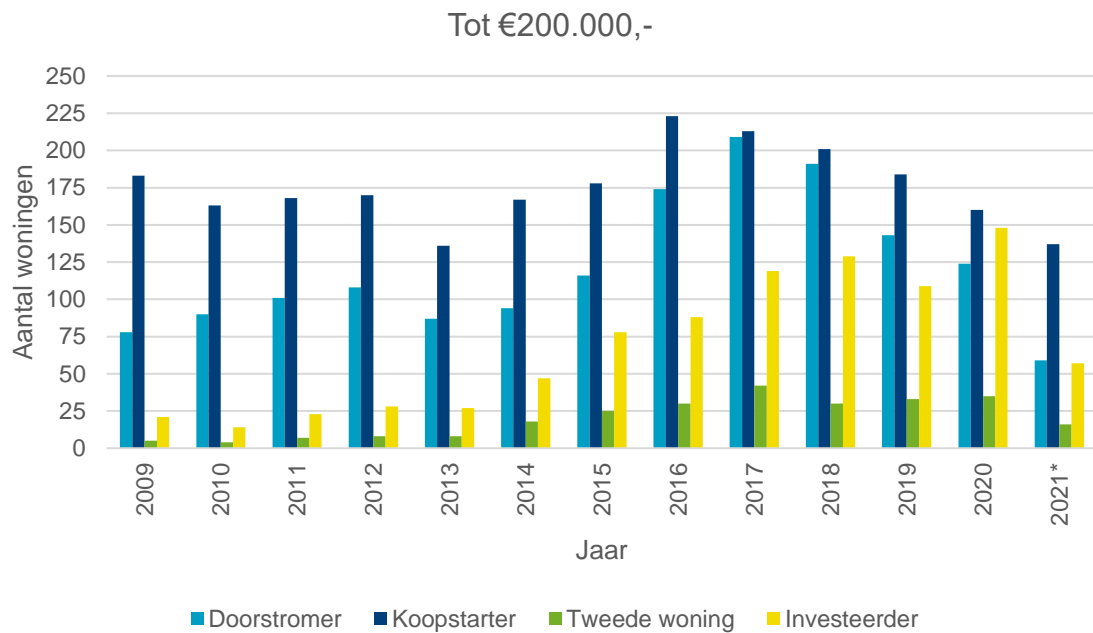


Kaart 3.1. Wijken Almelo

### **3.2.3 Per prijsklasse: investeerders en koopstarters kopen de meeste woningen in de prijsklasse tot €200.000,-**

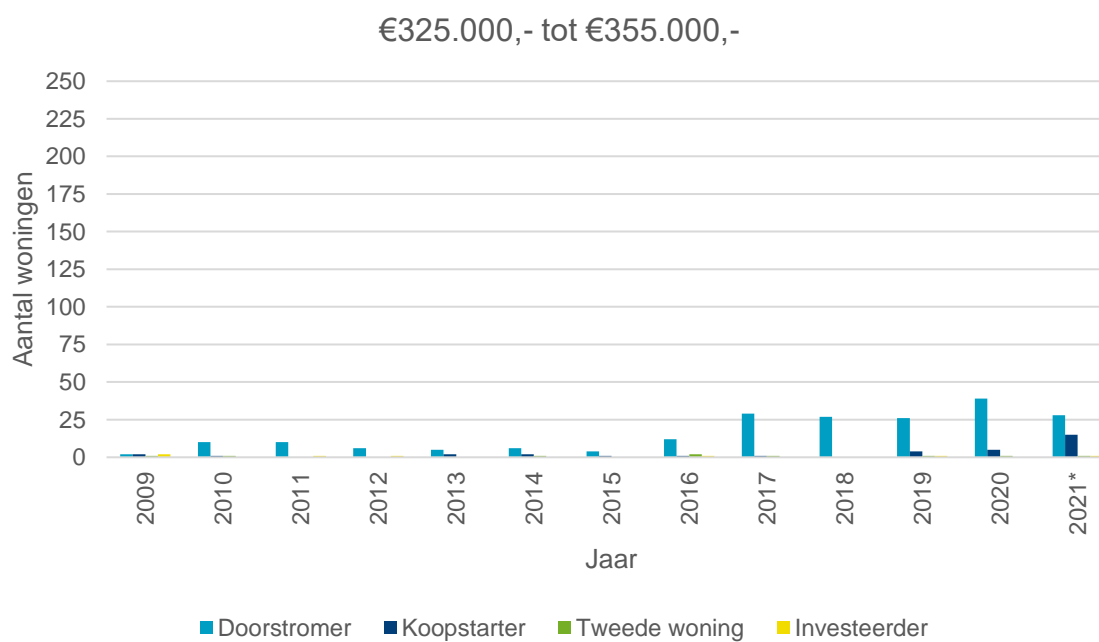
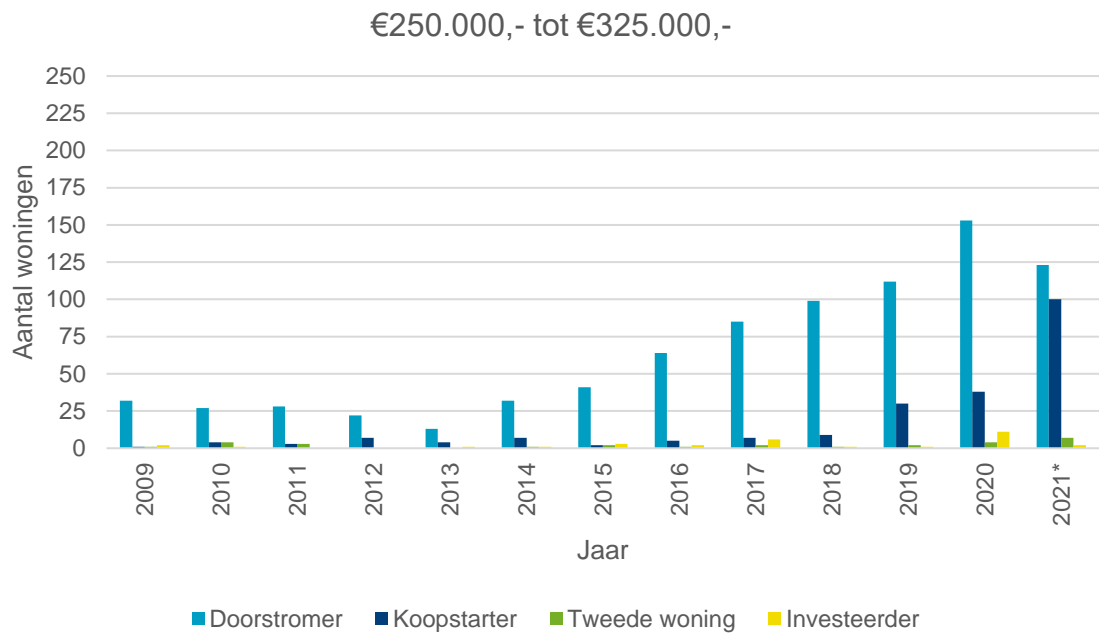
Als we de aantallen verkochte woningen door eigenaar-bewoners uitsplitsten naar prijsklassen (figuur 3.3a t/m 3.3c) zien we in welke prijssegmenten investeerders vooral actief zijn. Zowel koopstarters en investeerders kopen het vaakst in de onderste prijsklassen. In de periode 2013 tot en met 2019 viel 90% of meer van de woningen gekocht door investeerders in Almelo in de prijsklasse tot €200.000,-. Voor koopstarters was dit in dezelfde periode gemiddeld zo'n 85%. Echter, voor koopstarters nam het aandeel gekocht in deze prijsklasse de laatste jaren al wel af: in 2019 had 1 op de 3 van de door koopstarters gekochte woningen een koopsom van meer dan €200.000,-, en in 2020 en 2021 stijgt dit aandeel verder. Ook het aantal woningen gekocht door koopstarters in de prijsklasse tot €200.000,- neemt af. Koopstarters kopen steeds vaker in de prijsklasse van €200.000,- tot €250.000,- en van €250.000,- tot €325.000,-. Ook bij investeerders zien we een afname van het aandeel woningen gekocht in de prijsklasse tot €200.000,- en een lichte toename in de twee prijsklassen daarboven, maar in mindere mate.

In 2021 kochten koopstarters vaker woningen in de hogere prijsklassen. Met name in de prijsklasse van €250.000,- tot €325.000,- is een duidelijke toename in het aantal aankopen van koopstarters. Waarschijnlijk speelt de wijziging van de overdrachtsbelasting hier een rol: kopers onder de 35 jaar (veelal koopstarters) krijgen eenmalig een vrijstelling van de overdrachtsbelasting. Daarnaast speelt de algemene prijsstijging mee: woningen worden steeds duurder en het aanbod in de lagere prijsklassen droogt op. Toch valt ook in 2021 nog ruim 90% van de woningen gekocht door koopstarters in de prijsklassen tot €325.000,-. En in 2021 kochten koopstarters in Almelo nog steeds de meeste woningen in de prijsklasse van €200.000,-. In de gemeente Almelo kunnen koopstarters nog steeds koopwoningen vinden onder de €200.000,-.

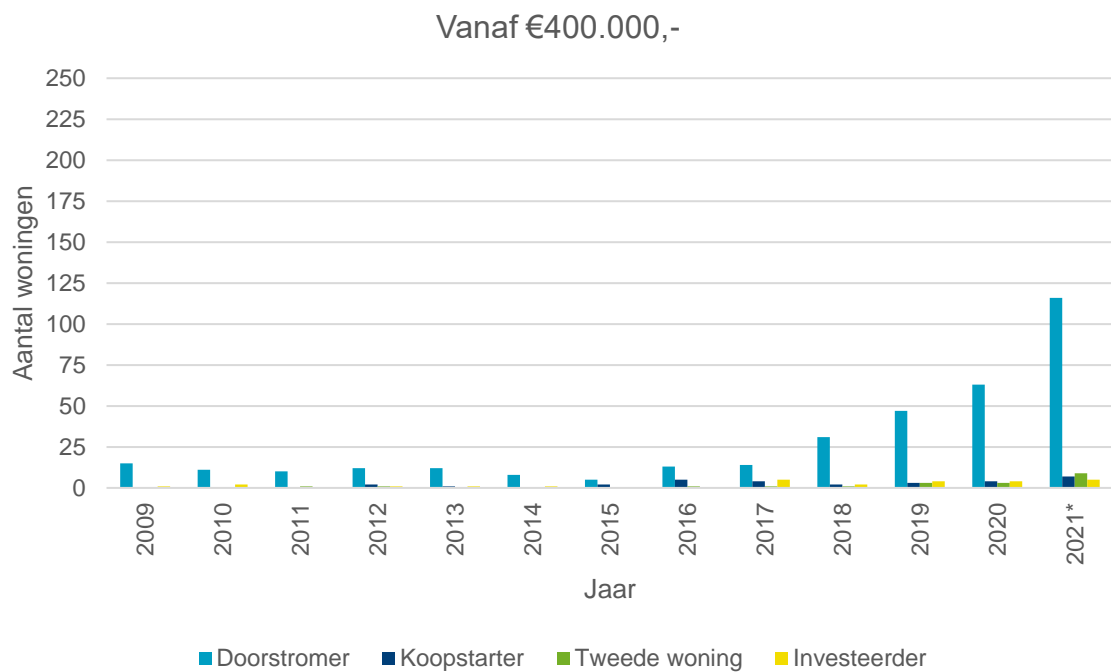
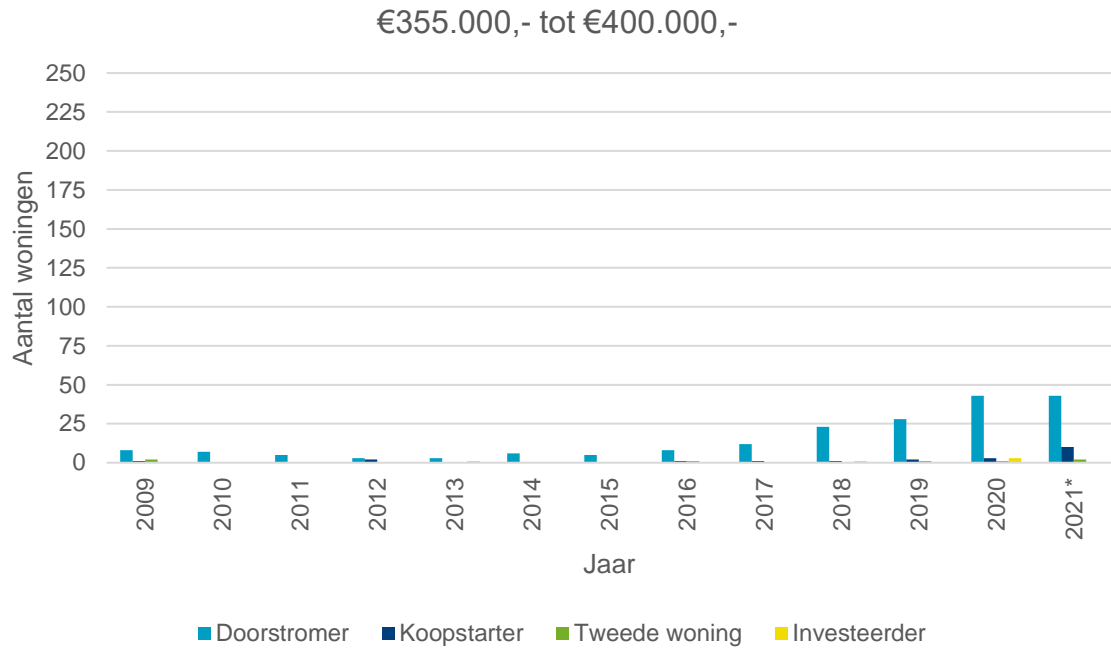


Figuur 3.3a. Aantal woningen gekocht van eigenaar-bewoners in de gemeente Almelo per prijsklasse door doorstroomers, koopstarters, tweede woning kopers en investeerders per jaar voor de periode 2009 tot en met 2021. \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.





Figuur 3.3b. Aantal woningen gekocht van eigenaar-bewoners in de gemeente Almelo per prijsklasse door doorstromers, koopstarters, tweede woning kopers en investeerders per jaar voor de periode 2009 tot en met 2021. \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.

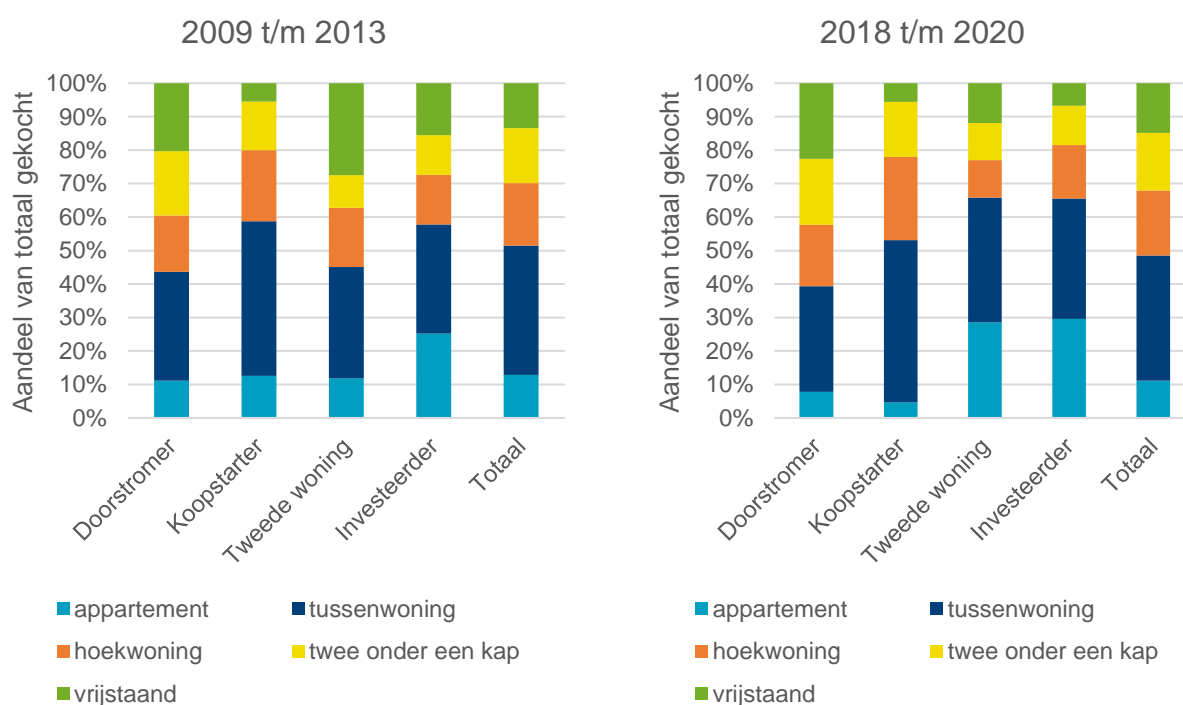


Figuur 3.3c. Aantal woningen gekocht van eigenaar-bewoners in de gemeente Almelo per prijsklasse door doorstromers, koopstarters, tweede woning kopers en investeerders per jaar voor de periode 2009 tot en met 2021. \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.

### 3.2.4 Per woningtype: investeerders kopen vooral appartementen en tussenwoningen

In figuur 3.4 wordt voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders weergegeven hoe de verdeling van de door hen gekochte woningen is per woningtype. Oftewel, hoeveel procent van de woningen gekocht door bijvoorbeeld koopstarters in Almelo is een appartement of tussenwoning. Ook is de verdeling van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen weergegeven. Door de verdeling per type koper te vergelijken met de totale verdeling, kan worden afgeleid welke woningtypen relatief populair zijn bij de verschillende kopers. Omdat de verandering tussen 2013 en 2018 gering is worden alleen de periode 2009 tot en met 2013 en de periode 2018 tot en met 2021 weergegeven.

Investeerders in de gemeente Almelo kopen voornamelijk appartementen en tussenwoningen. Die laatste categorie is ook een categorie waar koopstarters relatief vaak in kopen. Zij kopen voornamelijk tussenwoningen: bijna de helft van de woningen gekocht door koopstarters in de gemeente Almelo is een tussenwoning. Koopstarters zijn in verhouding minder appartementen gaan kopen: in de periode 2009 tot en met 2013 was nog 13% van de woningen gekocht door koopstarters een appartement, in de periode 2018 tot en met 2020 is dit gezakt naar slechts 5%. Investeerders zijn in verhouding juist meer appartementen gaan kopen, het aandeel appartementen in de aankopen van investeerders is gestegen van 25% in de periode 2009 tot en met 2013 naar 30% in de periode 2018 tot en met 2020.



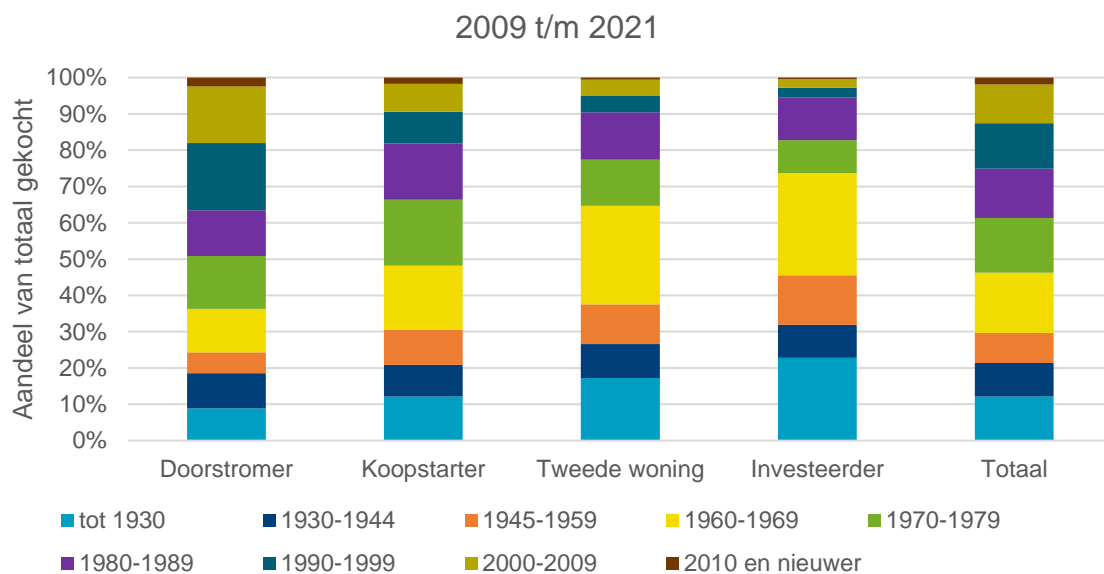
Figuur 3.4. Aandeel per woningtype van totaal gekochte woningen in de gemeente Almelo voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders, 2009 t/m 2013 en 2018 t/m 2020

### 3.2.5 Per bouwjaarklasse: investeerders kopen relatief vaker oudere woningen

In figuur 3.5 wordt voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders weergegeven hoe de verdeling van de door hen gekochte woningen is per bouwjaarklasse. Ook is de verdeling naar bouwjaarklasse van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen weergegeven. Door de verdeling per type koper te vergelijken met de totale verdeling, kan worden afgeleid welke bouwjaarclassen relatief vaak gekocht worden. Omdat de verandering tussen de verschillende perioden minimaal is de verdeling voor de gehele periode 2009 tot en met 2021 weergegeven.

Investeerders in de gemeente Almelo kopen relatief vaker woningen gebouwd voor 1930 of in de jaren 1945 tot 1970: zo'n 65% van de woningen gekocht door investeerders valt in deze bouwjaarclassen. In deze bouwjaarclassen ligt het aandeel woningen gekocht door investeerders ook hoger dan gemiddeld in de gemeente Almelo: meer dan 20% ten opzichte van 12% gemiddeld. Jaren 30 woningen worden relatief vaak gekocht door doorstromers.

Koopstarters in de gemeente Almelo kopen voornamelijk jaren 60 en jaren 70 woningen: voor beide bouwjaarclassen geldt dat zo'n 18% van de woningen gekocht door koopstarters in deze bouwjaarklasse valt. Ook jaren 80 woningen worden vaker dan gemiddeld door koopstarters gekocht. Met name in de jaren 70 woningen komen koopstarters ook veel investeerders tegen.



Figuur 3.5. Aandeel per bouwjaarklasse van totaal gekochte woningen voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders, 2009 t/m 2021

### 3.3 Woningvoorraad

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de woningvoorraad in Almelo. Welk aandeel is in bezit van investeerders en welk aandeel is in bezit van eigenaar-bewoners? En hoe is de ontwikkeling tussen 2018, 2021 en 2022? Eerst wordt kort de situatie in de gemeente beschreven, vervolgens wordt ingezoomd op wijkniveau. Tot slot kijken we naar de nieuwbouw in de gemeente.

#### 3.3.1 Aandeel in bezit van investeerders groeit, ten koste van aandeel in bezit van eigenaar-bewoners en woningcorporaties

Tabel 3.3 (volgende pagina) laat zien dat de woningvoorraad van Almelo op 1 januari 2022 bestaat uit 33.920 woningen, 900 meer dan in januari 2018 en 90 meer dan in januari 2021. De aandelen van de woningvoorraad in bezit van eigenaar-bewoners en woningcorporaties zijn gedurende deze periode licht afgenomen; respectievelijk van 55% naar 54% en van 34% naar 32%. Het aandeel in bezit van investeerders is daarentegen met 2 procentpunt toegenomen. Wanneer we naar de absolute aantallen kijken, dan zien we dat het aantal woningen in bezit van eigenaar-bewoners tussen 1 januari 2018 en 1 januari 2022 met ongeveer 290 is toegenomen. Het aantal woningen in bezit van investeerders is in dezelfde periode sterker toegenomen, met 530 woningen. Woningcorporaties hebben juist 210 woningen minder in bezit.

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

In Binnenstad is het aandeel woningen in het bezit van investeerders het grootst (15% in 2018 en 16% in 2022), gevolgd door Hofkamp (8% in 2018 en 11% in 2022) en Ossenkoppelerhoek (7% in 2018 en 11% in 2022). Ook de Riet laat een aanzienlijke groei zien: van 5% in 2018 naar 10% in 2022. Schelfhorst en Aadorp vormen uitzonderingen: daar is het aandeel van de woningvoorraad in het bezit van investeerders juist afgenomen.

Wat betreft eigenaar-bewoners vallen de landelijke wijken Aadorp en Bornerbroek en ook het stedelijke Windmolenbroek op. In deze drie wijken hebben eigenaar-bewoners ruim 70% van de woningvoorraad in bezit. In de Binnenstad bezitten eigenaar-bewoners daarentegen minder dan 30% van de woningvoorraad, een aandeel dat zelfs is afgenomen van 28% in 2018 naar 26% in 2022. In Nieuwstraat-Kwartier, De Riet, Wierdense Hoek en Sluitersveld hebben eigenaar-bewoners minder dan de helft van de woningvoorraad in bezit.

Veel woningcorporaties vinden we in Nieuwstraat-Kwartier (met 52% in 2018 en 50% in 2022 wel een lichte afname, maar alsnog de helft van de woningen), Binnenstad (49% in 2018 en 45% in 2022), Wierdense Hoek (47% in 2018 en 45% in 2022) en Ossenkoppelerhoek (45% gedurende de onderzoeksperiode).

Tabel 3.3. Woningvoorraad (afgerond op tientallen) en aandeel in bezit van eigenaar-bewoners, investeerders en woningcorporaties op 1-1-2018, 1-1-2021 en 1-1-2022

Wijken	Totaal woningen			Aandeel eigenaar-bewoner			Aandeel investeerders			Aandeel woningcorporaties		
	2018	2021	2022	2018	2021	2022	2018	2021	2022	2018	2021	2022
Aadorp	580	590	600	77%	79%	79%	2%	1%	1%	18%	18%	18%
Binnenstad	3.130	3.310	3.330	28%	26%	26%	15%	15%	16%	49%	45%	45%
Bornerbroek	740	770	790	73%	77%	76%	5%	5%	6%	10%	10%	9%
De Riet	3.470	3.590	3.590	43%	42%	42%	5%	9%	10%	41%	41%	40%
Hofkamp	1.690	1.790	1.800	68%	63%	63%	8%	11%	11%	18%	17%	17%
Nieuwstraat-Kwartier	1.560	1.560	1.510	40%	37%	38%	5%	8%	9%	52%	52%	50%
Noorderkwartier	2.490	2.620	2.700	68%	66%	66%	9%	10%	10%	20%	20%	20%
Ossenkoppelerhoek	3.240	3.240	3.230	45%	42%	42%	7%	10%	11%	45%	45%	45%
Schelfhorst	4.720	4.730	4.740	63%	62%	63%	6%	4%	4%	29%	28%	28%
Sluitersveld	2.770	2.910	2.920	45%	48%	48%	6%	6%	6%	43%	41%	41%
Wierdense Hoek	3.140	3.130	3.140	45%	44%	44%	4%	5%	5%	47%	46%	45%
Windmolenbroek	5.500	5.590	5.590	78%	79%	79%	2%	3%	3%	17%	17%	17%
Totaal*	33.020	33.830	33.920	55%	54%	54%	6%	7%	8%	34%	33%	32%

\*verschillende totalen komen door afronding

### 3.3.3 Nieuwbouw: Investeerders bezitten grote delen van de nieuwbouw in Noorderkwartier en De Riet

Nieuwbouw wordt in dit rapport gedefinieerd als woningen gebouwd na 2012, en voor 2021. Het jaar 2021 wordt niet meegenomen omdat we voor deze woningen niet met zekerheid kunnen vaststellen of het bij de koper om een investeerder gaat<sup>3</sup>. Op het moment dat er in een wijk in de periode 2012-2020 geen woningen gebouwd zijn, wordt deze wijk niet in de tabel weergegeven. Er is voor gekozen om woningen gebouwd in en na 2021 niet mee te nemen, omdat het voorkomt dat deze woningen gedurende de bouw nog in eigendom zijn van de ontwikkelaar. Hierdoor kunnen ze onterecht ingedeeld worden in de categorie investeerder.

Bij nieuwbouw is het soms lastiger om het type eigenaar vast te stellen dan bij bestaande bouw. Het is niet altijd mogelijk om het kadastrale perceel - waarvan de eigenaar bekend is - met 100% zekerheid te koppelen aan de woning. Het type eigenaar komt dan in de categorie overig/onbekend. In Almelo is dit bijvoorbeeld het geval bij veel nieuwbouwwoningen in de wijken Binnenstad en Hofkamp.

Zoals in tabel 3.4 te zien is zijn er in de periode 2012-2020 ongeveer 1.470 woningen gebouwd. Voor de gehele gemeente geldt dat eigenaar-bewoners 53% van de nieuwbouw in bezit hebben, investeerders 18% en woningcorporaties 10%, zoals ook te zien is in tabel 3.4.

Eigenaar-bewoners:

- bezitten in Aadorp alle nieuwbouwwoningen. In Bornerbroek en Windmolenbroek hebben zij met ruim 90% ook het overgrote deel van de nieuwbouw in handen.
- bezitten met respectievelijk 2% en 7% weinig van de nieuwbouw in Binnenstad en Wierdense Hoek.

Investeerders:

- bezitten met respectievelijk 42% en 36% grote delen van de nieuwbouw in Noorderkwartier en De Riet.
- bezitten weinig tot geen nieuwbouw in Aadorp, Bornerbroek, Hofkamp, Schelfhorst en Wierdense Hoek.

Woningcorporaties:

- bezitten alleen nieuwbouw in de wijken Sluitersveld, Hofkamp, Ossenkoppelerhoek en Wierdense Hoek. In die laatste twee hebben zij ruim de helft van de nieuwbouw in handen.

Ten slotte is in de wijk Hofkamp een groot deel van de nieuwbouwwoningen ingedeeld bij de categorie overig. Het gaat hierbij om zorgvastgoed

<sup>3</sup> Zie ook inleiding, paragraaf 1.1.3



Tabel 3.4. Aantal nieuwbouwwoningen in woningvoorraad (afgerond op tientallen) en aandeel in bezit van eigenaar-bewoners, investeerders en woningcorporaties op 1-1-2022

Wijken	Totaal nieuwbouwwoningen	Eigenaar-bewoners	Investeerders	Woningcorporaties
Aadorp	20	100%	0%	0%
Binnenstad	50	2%	17%	0%
Bornerbroek	80	91%	1%	0%
De Riet	220	36%	36%	0%
Hofkamp	150	19%	1%	26%
Noorderkwartier	250	57%	42%	0%
Ossenkoppelerhoek	110	24%	11%	61%
Schelfhorst	10	20%	0%	0%
Sluitersveld	320	62%	12%	5%
Wierdense Hoek	30	7%	0%	90%
Windmolenbroek	230	91%	7%	0%
Totaal*	1.470	53%	18%	10%

\*verschillende totalen komen door afronding

## 4 Gemeente Hellendoorn

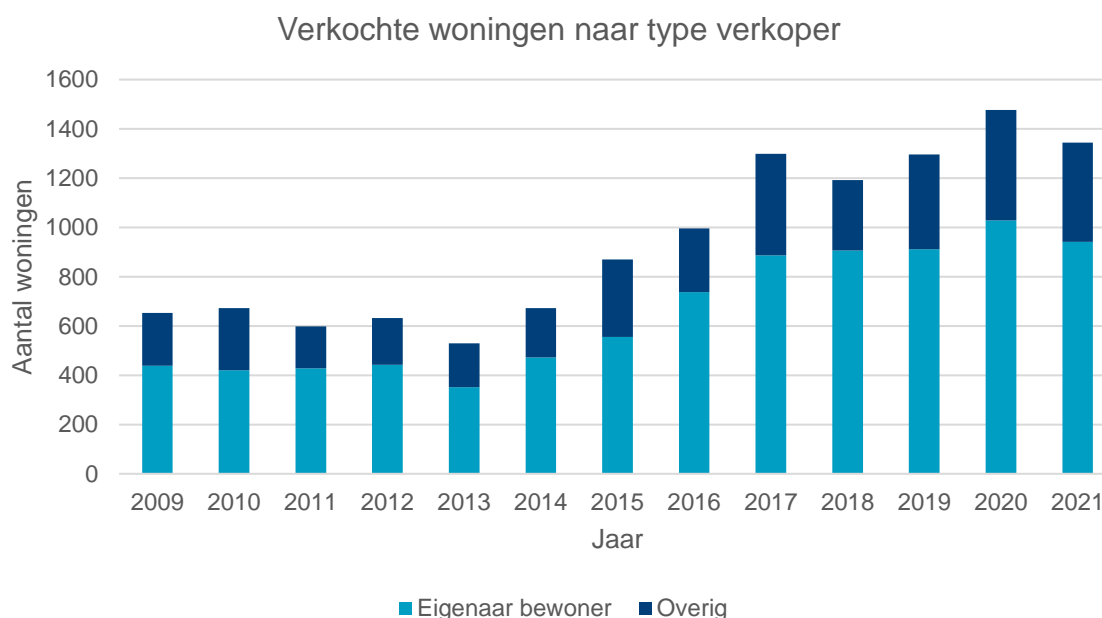
### 4.1 Totale woningmarkt: woningtransacties naar type verkoper en koper

Deze paragraaf gaat in op alle woningaankopen in de gemeente Hellendoorn uitgesplitst naar het type verkoper en type koper. Allereerst wordt een algemeen beeld gegeven van de ontwikkeling van het aantal verkochte woningen in de gemeente vanaf 2009. Vervolgens wordt ingegaan op de stromen tussen de verschillende verkopers en kopers voor de periode 2009 tot en met 2021.

#### 4.1.1 Totaal aantal woningaankopen: groei vanaf 2014, piek in 2017 en 2020

In de periode 2009 tot en met 2021 zijn in totaal zo'n 5.520 verkochte woningen geregistreerd in de gemeente Hellendoorn. In figuur 4.1 is het totaal aantal verkochte woningen per jaar weergegeven, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen de woningen verkocht door eigenaar-bewoners en de overige verkochte woningen. In de periode 2009 tot en met 2021 werd 77% van de woningen verkocht door eigenaar-bewoners. Dit is de markt waar we in paragraaf 4.2 op focussen. De woningen verkocht door eigenaar-bewoners kunnen gezien worden als het aanbod van koopwoningen.

Het aantal verkochte woningen in de gemeente Hellendoorn neemt sterk toe vanaf 2014, waarna de aantallen weer iets stabiliseren vanaf 2017. Wel piekt het totaal aantal verkopen in 2020. In de periode 2018 tot en met 2021 werden gemiddeld zo'n 580 woningen per jaar verkocht. Hiervan werden jaarlijks zo'n 460 woningen verkocht door eigenaar-bewoners. Dit beeld van een groei tot en met 2017 en daarna stabilisatie is ook zichtbaar in de rest van Nederland. De piek in 2020 kan verklaard worden door de wijziging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021: omdat investeerders per 1 januari 2021 8% overdrachtsbelasting moeten betalen, hebben zij eind 2020 veel woningen gekocht. In 2021 kochten koopstarters juist iets meer woningen door de eenmalige vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor 35-minners.



Figuur 4.1 Totaal aantal verkochte in de gemeente Hellendoorn door eigenaar-bewoners en andere verkopers, in de periode 2009 tot en met 2021 per jaar.

#### 4.1.2 Woningtransacties naar type verkoper en koper

In tabel 4.1 worden alle woningtransacties in de gemeente Hellendoorn per type koper en type voor de periode 2009 tot en met 2021 weergegeven. Hieruit valt af te lezen wie aan wie verkocht en zo wordt een algemeen beeld van de gehele markt gegeven.

De grootste deelmarkt is die van de eigenaar-bewoners: in de periode 2009 tot en met 2021 verkochten eigenaar-bewoners ruim 4.260 woningen (77% van alle verkochte woningen in de gemeente) en kochten zij zo'n 4.670 woningen (85% van de kopers in de gemeente Hellendoorn is een eigenaar-bewoner: koopstarters en doorstromers). Zo'n 3% van de door eigenaar-bewoners verkochte woningen in de gemeente Hellendoorn werd gekocht door een bedrijfsmatige of particuliere investeerder (buy-to-let). De meeste woningen verkocht door eigenaar-bewoners werden echter verkocht aan andere eigenaar-bewoners (93%). Dit aandeel ligt aanzienlijk hoger dan het gemiddelde aandeel onderling verkocht door eigenaar-bewoners in Nederland (86%), de G40 (84%) en in de G4 (74%).

Particuliere investeerders kopen relatief vaker van eigenaar-bewoners dan bedrijfsmatige investeerders: ongeveer de helft van de woningen gekocht door particuliere investeerders is gekocht van een eigenaar-bewoner en voor bedrijfsmatige investeerders is dit zo'n 30% van de woningen. Bovendien hebben particuliere investeerders in de periode 2009-2021 iets meer woningen gekocht van eigenaar-bewoners (65 woningen) dan dat zij aan eigenaar-bewoners hebben verkocht (60 woningen). Bedrijfsmatige investeerders handelen veelal onderling. Wel kopen bedrijfsmatige investeerders absoluut gezien meer woningen van eigenaar-bewoners dan particuliere investeerders. Maar bedrijfsmatige investeerders verkopen meer aan eigenaar-bewoners (180 woningen) dan dat zij kopen van eigenaar-bewoners (70 woningen).

Tabel 4.1. Het aantal woningtransacties in de gemeente Hellendoorn in de periode 2009 tot en met 2021 per type koper en type verkoper (cijfers afgerond op vijftallen).

Koper \ Verkoper	Door-stromer	Koop-starter	Tweede woning	Bedrijfsmatig investeerder	Particulier investeerder	Woning-corporatie	Overig	Totaal
Eigenaar bewoner	2.565	1.400	115	70	65	0	40	4.260
Tweede woning	165	80	25	10	15	0	5	295
Bedrijfsmatig investeerder	150	30	25	45	25	65	25	360
Particulier investeerder	40	20	10	25	10	0	0	110
Woning-corporatie	20	70	5	25	0	35	0	155
Overig	75	50	10	65	15	0	120	340
Totaal	3.015	1.655	190	245	130	100	190	5.520

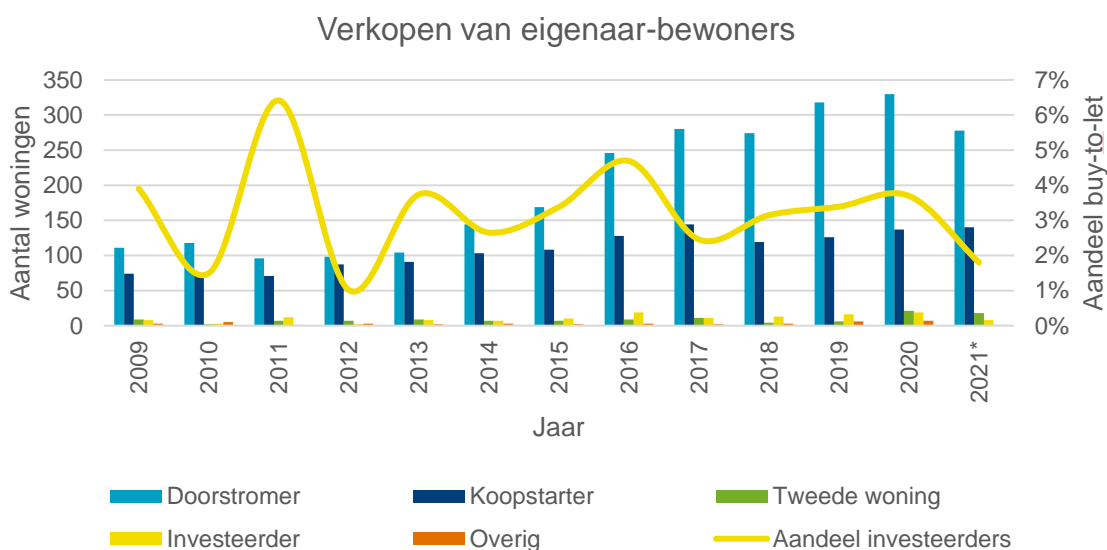
## 4.2 Verkopen eigenaar-bewoners

In deze paragraaf wordt ingezoomd op de verkopen van eigenaar-bewoners. Wanneer woningen verkocht worden door eigenaar-bewoners aan investeerders wordt gesproken van buy-to-let: hier worden woningen onttrokken uit de koopwoningmarkt. Allereerst wordt gekeken naar totaal aantal door eigenaar-bewoners verkochte woningen per type koper en vervolgens wordt gekeken naar het aantal verkopen per wijk. Als laatste wordt het aantal verkopen van eigenaar-bewoners per prijsklasse, woningtype en bouwjaarklasse besproken.

### 4.2.1 Aantallen per type koper: geen stijgende trend in aankopen investeerders

In figuur 4.2 worden de woningverkopen van eigenaar-bewoners per jaar per type koper weergegeven. Ook wordt het aandeel buy-to-let aankopen weergegeven op de rechter-as. Eigenaar-bewoners verkopen de meeste woningen aan andere eigenaar-bewoners. Over de gehele periode kopen doorstromers meer woningen dan koopstarters. Bovendien is het aantal aankopen door doorstromers sinds sterk 2016 toegenomen, terwijl het aantal aankopen door koopstarters redelijk gelijk blijft. Koopstarters kopen sinds 2016 jaarlijks zo'n 130 woningen. In 2021 kochten koopstarters wel iets meer: mogelijk speelt de eenmalige vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor kopers onder de 35 jaar hier een rol.

Investeerders kopen over de periode 2009 tot en met 2019 slechts een klein aantal en aandeel woningen van eigenaar-bewoners in de gemeente Hellendoorn: het aandeel schommelt zo rond de 3% en het aantal zo tussen de 10 en 15 woningen per jaar. In 2020 is het aantal aankopen door investeerders gestegen naar 20 woningen, maar dit is nog steeds maar zo'n 4% van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen in dat jaar. De toename in 2020 is waarschijnlijk grotendeels een gevolg van de wetwijziging overdrachtsbelasting: omdat investeerders per 1 januari 2021 8% overdrachtsbelasting moeten betalen (in plaats van 2%), hebben zij eind 2020 massaal woningen gekocht. In 2021 is het aantal en aandeel aankopen door investeerders weer flink gedaald. Dit beeld is zichtbaar in heel Nederland. Koopstarters laten over het algemeen een omgekeerd patroon zien: omdat deze groep (tot 35 jaar) vanaf januari 2021 een eenmalige vrijstelling van de overdrachtsbelasting krijgt, kopen koopstarters juist meer in 2021. In de gemeente Hellendoorn is deze trend minder echter sterk zichtbaar: koopstarters kopen weliswaar iets meer woningen in 2021 dan de voorgaande jaren, maar het verschil is minimaal.



Figuur 4.2. Verkopen van eigenaar-bewoners in de gemeente Hellendoorn naar type koper, in de periode 2009 tot en met 2021 per jaar. Aantallen per type koper op de linker-as, aandeel aankopen door investeerders op de rechter-as (lijn). \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.

#### 4.2.2 Per wijk: koopstarters en investeerders actief in verschillende wijken

Tabel 4.2 (volgende pagina) laat zien in welke wijken koopstarters en investeerders actief zijn. Een overzichtskaat van de wijken is op de pagina na de tabel te vinden (kaart 4.1). Naast koopstarters en investeerders kennen we doorstromers, kopers van tweede woningen, woningcorporaties en overig/onbekend. Aankopen door deze groepen worden wel meegenomen in het totaal aantal transacties, maar de aandelen voor deze groepen worden niet uitgesplitst. Als er in een wijk in een bepaalde periode minder dan 10 transacties plaatsgevonden hebben, worden er geen aandelen weergegeven. Dit in verband met privacy.

Uit de tabel blijkt dat, hoewel er voor veel wijken tot op zekere hoogte overlap is voor starters en investeerders, zij toch veelal in verschillende wijken kopen. Vooral investeerders zijn niet in alle wijken even actief. Investeerders kopen relatief veel in het Buitengebied, Nijverdal Noord en Nijverdal West. In de periode 2018 tot en met 2020 kochten zij ook relatief veel in Kruidenwijk, een wijk waar starters ook actief zijn. Voor de gehele gemeente geldt dat koopstarters er in 2021 relatief meer kochten dan in voorgaande jaren, maar dat het aandeel koopstarters binnen de transacties lager ligt dan gemiddeld in de periode 2009-2013. Voor investeerders geldt juist dat hun aandeel in de periode 2009-2020 vrij stabiel rond de 3% lag, maar dat dit in 2021 gedaald is naar 2%.

De belangrijkste observaties per type koper op een rij:

##### Starters:

- kopen vooral in de kleine wijken Haarle en Daarlerveen, gevolgd door de grotere wijken Nijverdal Oost, Kruidenwijk en Hellendoorn.
- kochten aan het begin van de onderzoeksperiode nog relatief veel in Nijverdal Noord, maar dit is in 2021 gedaald naar 19%.
- kopen nauwelijks in het Buitengebied.

##### Investeerders:

- kopen vooral in het Buitengebied, Nijverdal Noord en Nijverdal West. In 2018-2020 kochten zij ook relatief veel in Kruidenwijk.
- kopen in veel wijken in 2021 relatief minder dan in 2009-2013; uitzondering is Nijverdal-Noord waar ze juist relatief meer zijn gaan kopen, en Hellendoorn en Nijverdal West, waar het aandeel gelijk gebleven is.

Investeerders kopen in een aantal wijken relatief veel. Het gaat hier om de wijken Buitengebied, Nijverdal Noord en Nijverdal West. Voor deze wijken is het interessant om te kijken hoe het patroon er per buurt uitziet. Hiervoor geldt dat investeerders:

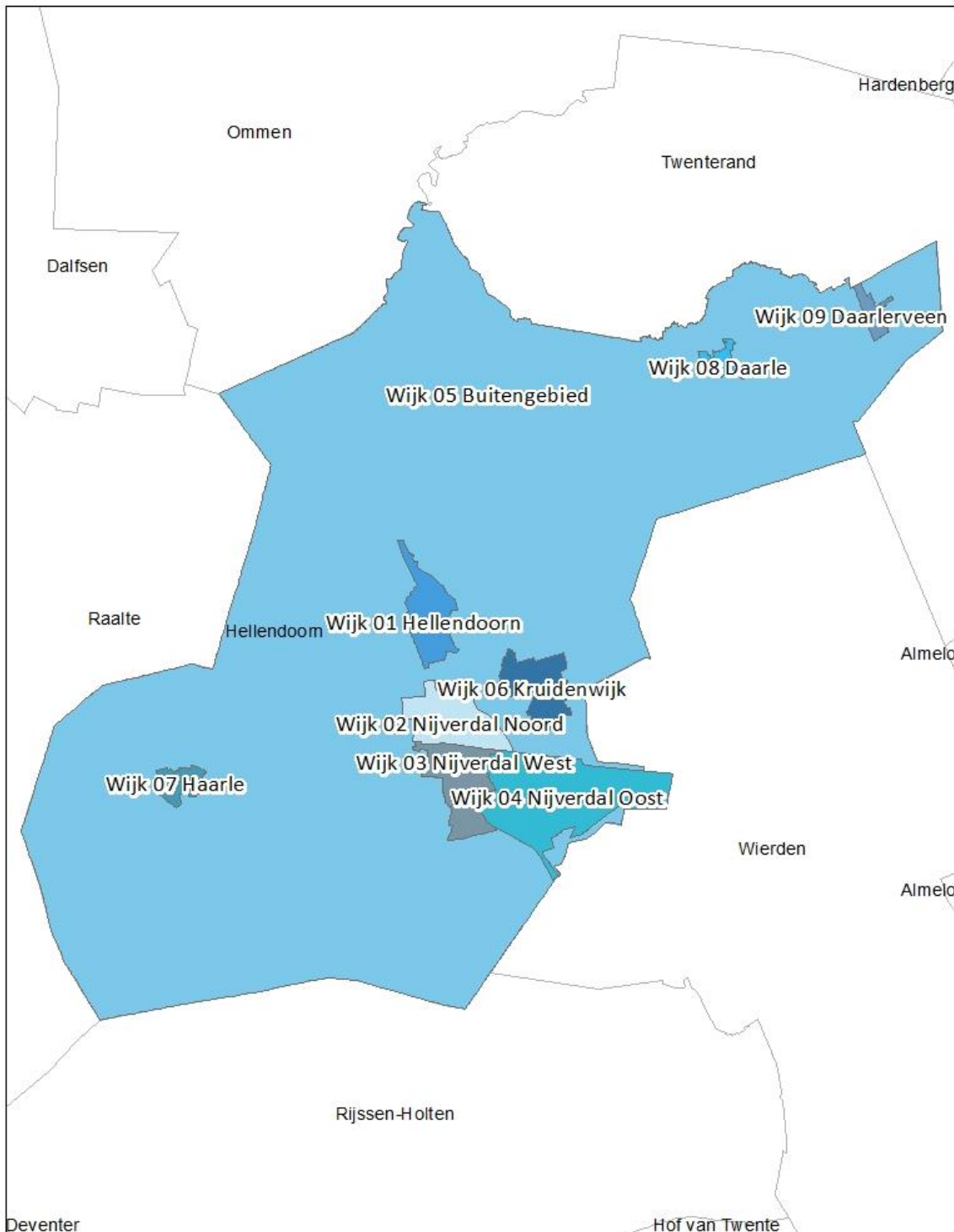
- in de wijk Buitengebied vooral kochten in de buurt Daarle.
- in Nijverdal Noord vooral kochten in de buurten Wilhelminawijk en Zeeheldenwijk, en in Nijverdal West vooral in de buurt Nijverdal-Centrum.

Tabel 4.2. Aantal transacties (afgerond op tientallen) en aandeel koopstarters en investeerders per wijk, voor de perioden 2009-2013, 2014-2017, 2018-2020 en 2021.

Wijken	Totaal woningen				Aandeel koopstarters				Aandeel investeerders			
	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021
Wijk 01 Hellendoorn	110	140	150	60	42%	31%	32%	31%	2%	3%	1%	2%
Wijk 02 Nijverdal Noord	60	100	100	30	38%	36%	21%	19%	3%	2%	1%	6%
Wijk 03 Nijverdal West	240	360	300	100	31%	29%	24%	26%	3%	6%	4%	3%
Wijk 04 Nijverdal Oost	250	340	380	110	49%	42%	32%	44%	4%	2%	2%	1%
Wijk 05 Buitengebied	80	120	130	40	19%	15%	10%	13%	6%	6%	10%	3%
Wijk 06 Kruidenwijk	210	300	280	90	43%	37%	30%	31%	1%	2%	4%	0%
Wijk 07 Haarle	20	20	20	10	50%	58%	33%	62%	0%	0%	8%	0%
Wijk 08 Daarle	<10	20	20	<10		36%	25%			5%	0%	
Wijk 09 Daarlerveen	30	20	30	<10	44%	55%	41%		20%	0%	9%	
Totaal*	1.000	1.410	1.400	450	39%	34%	27%	31%	3%	3%	3%	2%

\*verschillende totalen komen door afronding

## Wijken Hellendoorn



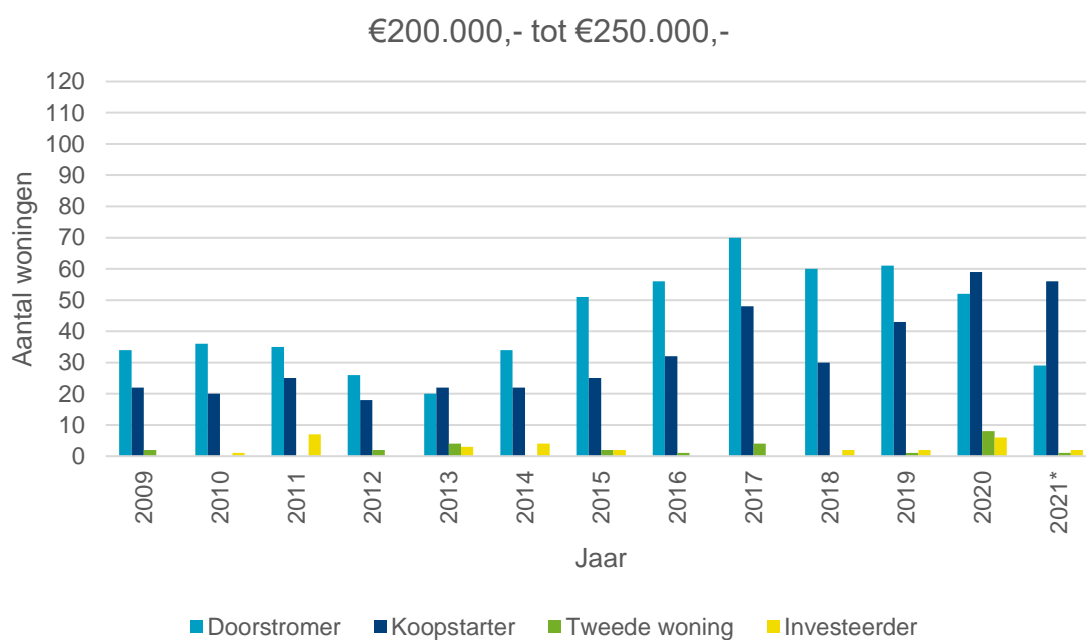
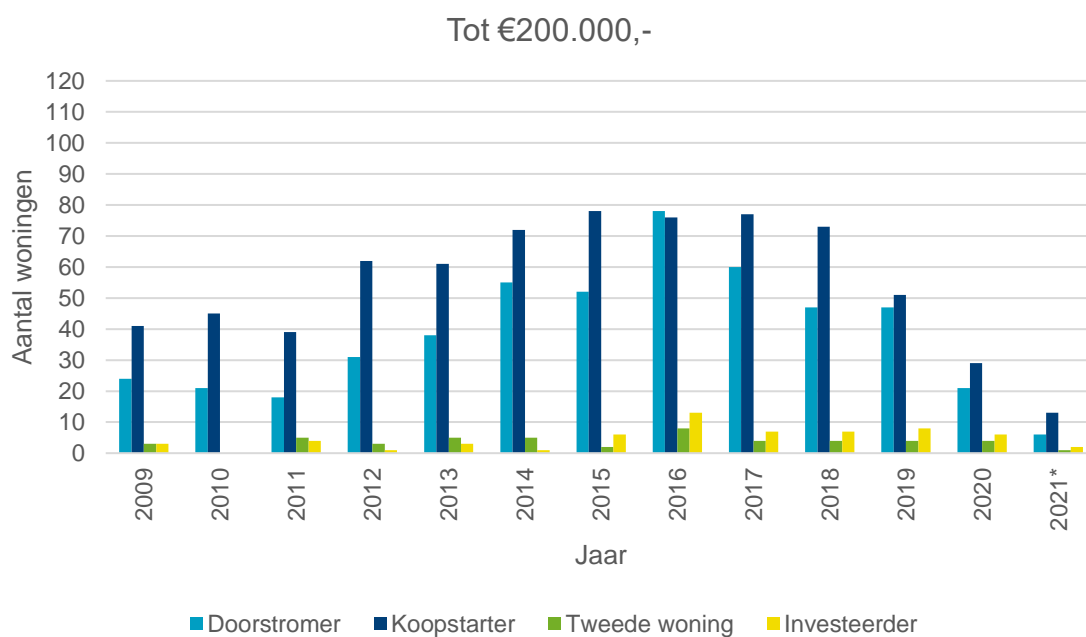
Kaart 4.1. Wijken Hellendoorn

#### **4.2.3 Per prijsklasse: investeerders en koopstarters kopen de meeste woningen in de prijsklassen tot €250.000,-**

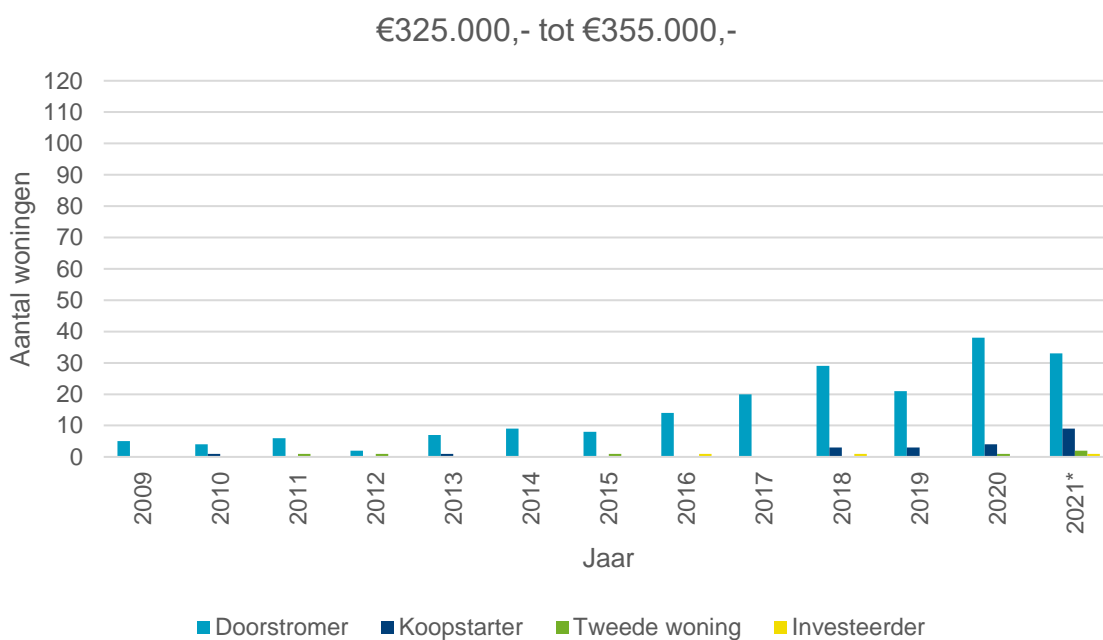
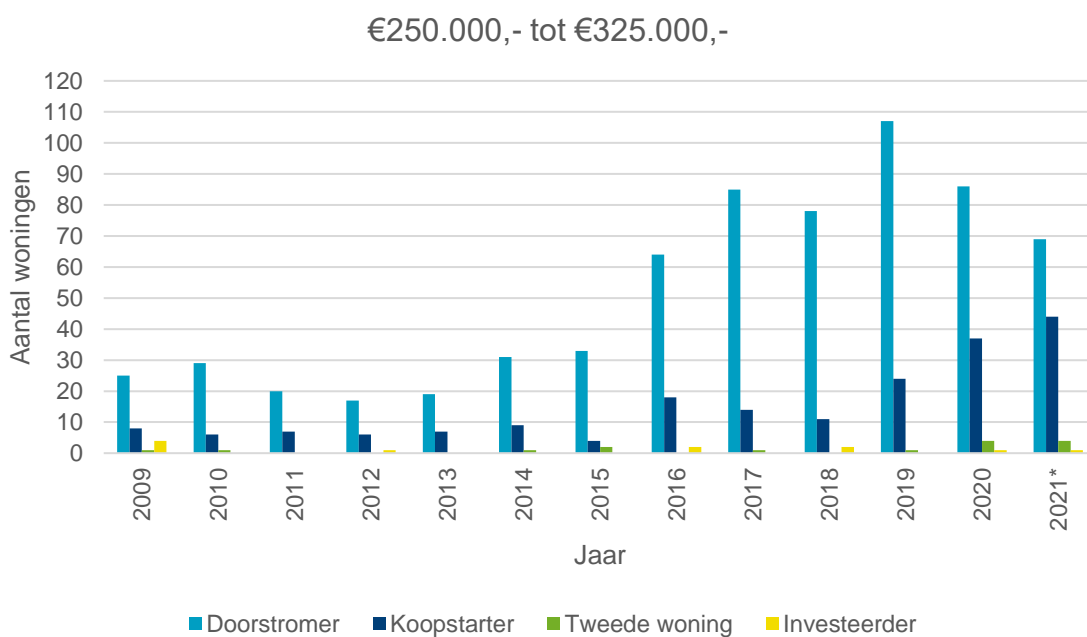
Als we de aantallen verkochte woningen door eigenaar-bewoners uitsplitsten naar prijsklassen (figuur 4.3a t/m 4.3c) zien we in welke prijssegmenten investeerders vooral actief zijn. Zowel koopstarters en investeerders kopen het vaakst in de onderste prijsklassen. Tot en met 2019 kochten zowel koopstarters als investeerders de meeste woningen in de prijsklasse tot €200.000,-. Het aanbod in deze prijsklasse droogt echter op. Koopstarters kopen de laatste jaren vaker woningen in de prijsklasse van €200.000,- tot €250.000,-. Ook investeerders zijn vaker in deze prijsklasse gaan kopen, maar zij kopen nog even vaak in de prijsklasse tot €200.000,-. Het gaat hier echter maar om beperkte aantallen woningen gekocht door investeerders: ongeveer 5 woningen in 2020 en minder dan 5 in 2021.

In 2021 kochten koopstarters vaker woningen in de hogere prijsklassen. In de prijsklassen vanaf €250.000,- kochten koopstarters meer woningen in 2021 dan in 2020. In de prijsklassen tot €250.000,- hebben zij juist minder woningen gekocht. Waarschijnlijk speelt de wijziging van de overdrachtsbelasting hier een rol: kopers onder de 35 jaar (veelal koopstarters) krijgen eenmalig een vrijstelling van de overdrachtsbelasting. Vanaf april geldt als extra eis dat de woning minder dan €400.000,- moet kosten. Hierdoor hebben koopstarters vooral in het eerste kwartaal van 2021 relatief vaker duurdere woningen gekocht. Daarnaast speelt de algemene prijsstijging een rol: woningen worden steeds duurder en het aanbod in de lagere prijsklassen droogt op. Toch valt ook in 2021 nog ruim 80% van de woningen gekocht door koopstarters in de prijsklasse tot €325.000,-. Doorstromers kopen vooral in de prijsklasse vanaf €400.000,-.

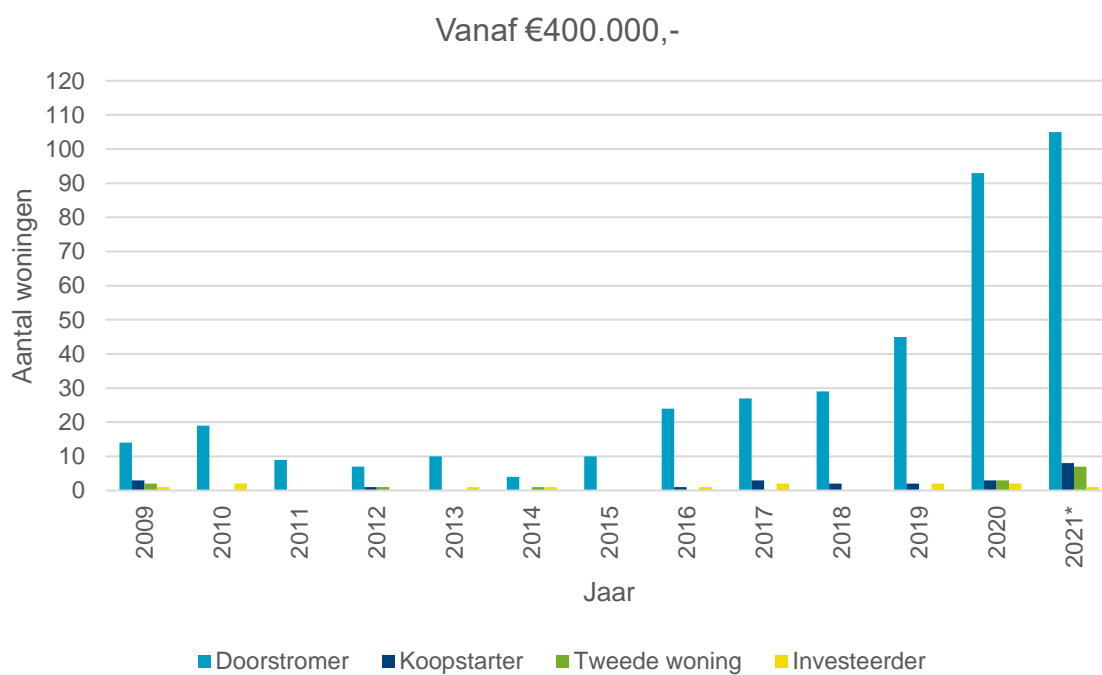
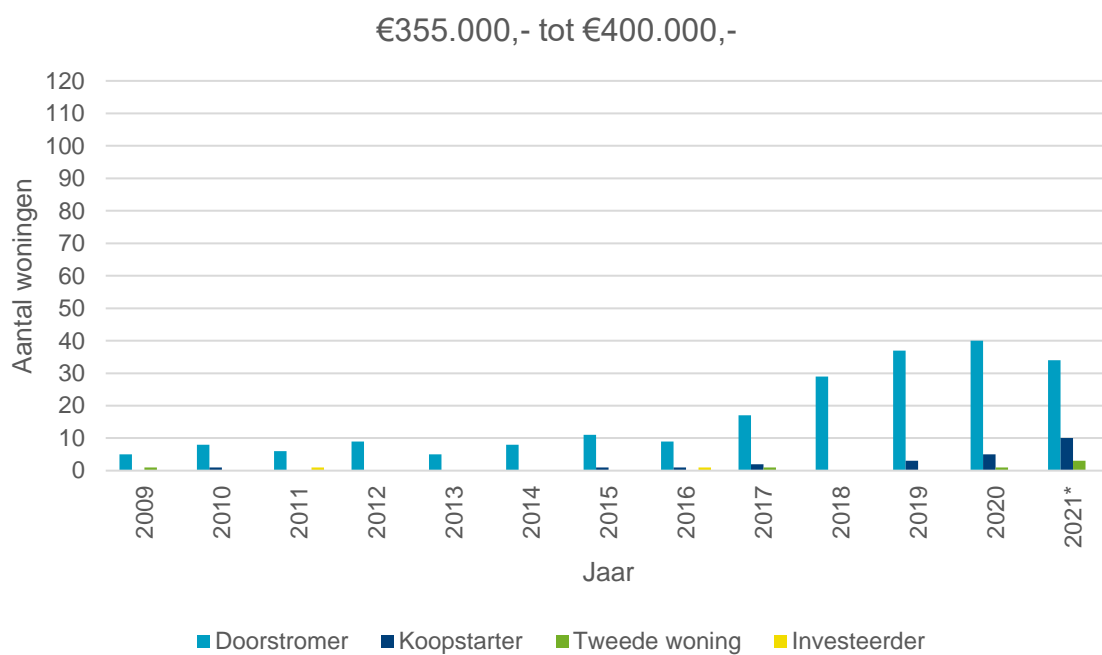




Figuur 4.3a. Aantal woningen gekocht van eigenaar-bewoners in de gemeente Hellendoorn per prijsklasse door doorstromers, koopstarters, tweede woning kopers en investeerders per jaar voor de periode 2009 tot en met 2021. \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.



Figuur 4.3b. Aantal woningen gekocht van eigenaar-bewoners in de gemeente Hellendoorn per prijsklasse door doorstromers, koopstarters, tweede woning kopers en investeerders per jaar voor de periode 2009 tot en met 2021. \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.

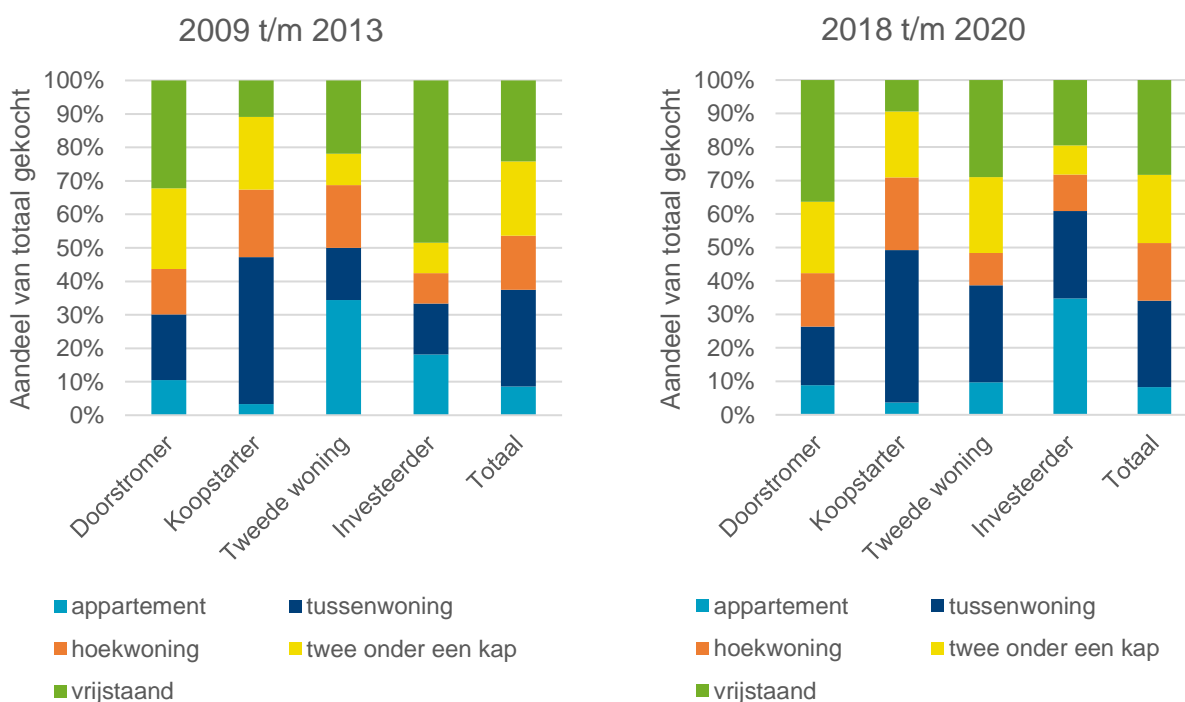


Figuur 4.3c. Aantal woningen gekocht van eigenaar-bewoners in de gemeente Hellendoorn per prijsklasse door doorstromers, koopstarters, tweede woning kopers en investeerders per jaar voor de periode 2009 tot en met 2021. \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.

#### 4.2.4 Per woningtype: investeerders kopen de laatste jaren vooral appartementen en tussenwoningen

In figuur 4.4 wordt voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders weergegeven hoe de verdeling van de door hen gekochte woningen is per woningtype. Oftewel, hoeveel procent van de woningen gekocht door bijvoorbeeld koopstarters is een appartement of tussenwoning. Ook is de verdeling van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen weergegeven. Door de verdeling per type koper te vergelijken met de totale verdeling, kan worden afgeleid welke woningtypen relatief populair zijn bij de verschillende kopers. Omdat de verandering tussen 2013 en 2018 gering is worden alleen de periode 2009 tot en met 2013 en de periode 2018 tot en met 2021 weergegeven.

In de periode 2009 tot en met 2013 kochten investeerders in de gemeente Hellendoorn relatief veel vrijstaande woningen van eigenaar-bewoners. In totaal kochten zij ruim 15 vrijstaande woningen, bijna de helft van alle woningen die zij kochten in deze periode. De laatste jaren kopen investeerders voornamelijk appartementen en tussenwoningen. Die laatste categorie is ook een categorie waar koopstarters veel van kopen: ruim 45% van de woningen gekocht door koopstarters in de gemeente Hellendoorn in de periode 2018 tot en met 2020 is een tussenwoning. Appartementen worden niet veel gekocht door koopstarters in de gemeente Hellendoorn.



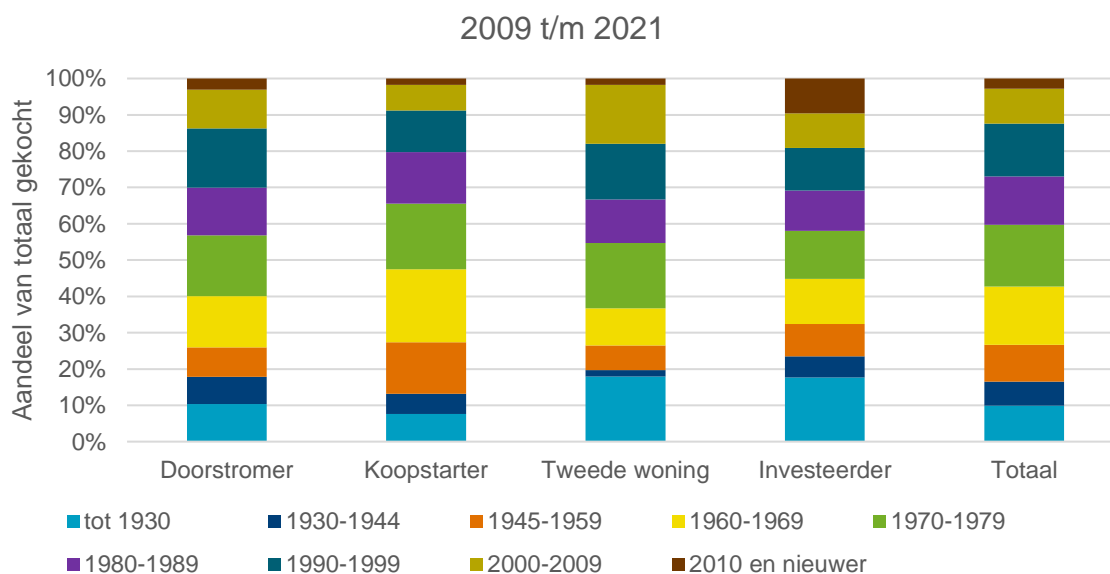
Figuur 4.4. Aandeel per woningtype van totaal gekochte woningen in de gemeente Hellendoorn voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders, 2009 t/m 2013 en 2018 t/m 2020

#### 4.2.5 Per bouwjaarklasse: investeerders kopen relatief vaker oudere woningen

In figuur 4.5 wordt voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders weergegeven hoe de verdeling van de door hen gekochte woningen is per bouwjaarklasse. Ook is de verdeling naar bouwjaarklasse van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen weergegeven. Door de verdeling per type koper te vergelijken met de totale verdeling, kan worden afgeleid welke bouwjaarklassen relatief vaak gekocht worden. Omdat de verandering tussen de verschillende perioden minimaal is de verdeling voor de gehele periode 2009 tot en met 2021 weergegeven.

Investeerders in de gemeente Hellendoorn kopen veelal woningen gebouwd voor 1930: zo'n 18% van de woningen gekocht door investeerders valt in deze bouwjaarklasse. In deze bouwjaarklasse ligt het aandeel woningen gekocht door investeerders ook hoger dan gemiddeld in de gemeente Hellendoorn: 6% ten opzichte van 3% gemiddeld. Jaren 30 woningen worden daarnaast relatief vaak gekocht door doorstromers of als tweede woning. Vergeleken met andere kopers, kopen investeerders ook relatief vaak woningen gebouwd in 2010 of later: ruim 11% van de woningen gekocht in deze categorie wordt gekocht door investeerders.

Koopstarters in de gemeente Hellendoorn kopen voornamelijk jaren 60 en jaren 70 woningen: respectievelijk valt zo'n 20% en 18% van de woningen gekocht door koopstarters in deze bouwjaarklassen. Ook woningen gebouwd tussen 1945 en 1960 worden vaker dan gemiddeld door koopstarters gekocht. Bijna de helft van deze woningen wordt gekocht door een koperster.



Figuur 4.5. Aandeel per bouwjaarklasse van totaal gekochte woningen in de gemeente Hellendoorn voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders, 2009 t/m 2021

### 4.3 Woningvoorraad

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de woningvoorraad in Hellendoorn. Welk aandeel is in bezit van investeerders en welk aandeel is in bezit van eigenaar-bewoners? En hoe is de ontwikkeling tussen 2018, 2021 en 2022? Eerst wordt kort de situatie in de gemeente beschreven, vervolgens wordt ingezoomd op wijkniveau. Tot slot kijken we naar de nieuwbouw in de gemeente.

#### 4.3.1 Aandeel in bezit van eigenaar-bewoners groeit, ten koste van aandeel in bezit van investeerders en woningcorporaties

Tabel 4.3 (volgende pagina) laat zien dat de woningvoorraad van Hellendoorn op 1 januari 2022 bestaat uit 15.040 woningen, 400 meer dan in januari 2018 en 80 meer dan in januari 2021. De aandelen van de woningvoorraad in bezit van investeerders en woningcorporaties zijn gedurende deze periode licht afgenomen. Het aandeel in bezit van eigenaar-bewoners is daarentegen met 2 procentpunt toegenomen. Wanneer we naar de absolute aantallen kijken, dan zien we dat het aantal woningen in bezit van investeerders tussen 1 januari 2018 en 1 januari 2022 in absolute aantallen ook daadwerkelijk is afgenomen, hoewel het met 10 woningen wel om een lichte afname gaat. Het aantal woningen in bezit van eigenaar-bewoners en woningcorporaties is wel toegenomen, met respectievelijk 450 en 40 woningen.

#### 4.3.2 Woningvoorraad per wijk: hoogste aandeel in bezit van investeerders in de wijk Nijverdal-West

Het grootste aandeel investeerders vinden we met 4% in de wijk Nijverdal-West. De meeste andere wijken laten een stabiel aandeel of afname van het aandeel investeerders zien. Uitzonderingen zijn Haarle en Daarlerveen (beide van 1% in 2018 naar 2% in 2022).

Wat betreft eigenaar-bewoners vallen de wijken Nijverdal-Noord en ook weer Daarle op. Hier hebben eigenaar-bewoners gedurende de gehele onderzoeksperiode ruim 80% van de voorraad in bezit. Ook in het Buitengebied is sinds 2021 80% van de voorraad in het bezit van eigenaar-bewoners. De minste eigenaar-bewoners vinden we in Nijverdal-Oost en Nijverdal-West.

De meeste woningen in het bezit van woningcorporaties vinden we in Nijverdal-Oost (33%), gevolgd door Hellendoorn, Kruidenwijk en Haarle (allen iets meer dan 20%). In het Buitengebied, Nijverdal-Noord en Daarle hebben woningcorporaties met respectievelijk 4%, 5% en 9% slechts een klein deel van de voorraad in bezit.

Tabel 4.3. Woningvoorraad (afgerond op tientallen) en aandeel in bezit van eigenaar-bewoners, investeerders en woningcorporaties op 1-1-2018, 1-1-2021 en 1-1-2022

Wijken	Totaal woningen			Aandeel eigenaar-bewoner			Aandeel investeerders			Aandeel woningcorporaties		
	2018	2021	2022	2018	2021	2022	2018	2021	2022	2018	2021	2022
Wijk 01 Hellendoorn	1.590	1.630	1.660	70%	72%	72%	3%	2%	3%	24%	23%	21%
Wijk 02 Nijverdal Noord	740	740	750	89%	89%	90%	3%	3%	3%	5%	5%	5%
Wijk 03 Nijverdal West	2.850	2.930	2.930	68%	68%	69%	4%	4%	4%	18%	18%	17%
Wijk 04 Nijverdal Oost	3.820	3.850	3.860	63%	63%	63%	1%	1%	1%	33%	33%	33%
Wijk 05 Buitengebied	1.850	1.890	1.900	78%	80%	81%	4%	4%	3%	4%	4%	4%
Wijk 06 Kruidenwijk	2.570	2.630	2.640	72%	73%	73%	3%	2%	2%	22%	23%	23%
Wijk 07 Haarle	550	580	580	70%	70%	70%	1%	2%	2%	20%	22%	22%
Wijk 08 Daarle	320	330	330	80%	83%	84%	3%	3%	2%	9%	9%	9%
Wijk 09 Daarerveen	360	380	380	77%	78%	78%	1%	2%	2%	15%	15%	15%
Totaal*	14.640	14.960	15.040	70%	71%	72%	3%	2%	2%	21%	21%	20%

\*verschillende totalen komen door afronding

#### 4.3.3 Nieuwbouw: Investeerders bezitten in de gehele gemeente 2% van de nieuwbouw

Nieuwbouw wordt in dit rapport gedefinieerd als woningen gebouwd na 2012, en voor 2021. Op het moment dat er in een wijk in de periode 2012-2020 geen woningen gebouwd zijn, wordt deze wijk niet in de tabel weergegeven. Er is voor gekozen om woningen gebouwd in en na 2021 niet mee te nemen, omdat het voorkomt dat deze woningen gedurende de bouw nog in eigendom zijn van de ontwikkelaar. Hierdoor kunnen ze onterecht ingedeeld worden in de categorie investeerder.

Bij nieuwbouw is het soms lastiger om het type eigenaar vast te stellen dan bij bestaande bouw. Het is niet altijd mogelijk om het kadastrale perceel - waarvan de eigenaar bekend is - met 100% zekerheid te koppelen aan de woning. Het type eigenaar komt dan in de categorie overig/onbekend.

Zoals in tabel 4.4 te zien is zijn er in de periode 2012-2020 ongeveer 690 woningen gebouwd. Eigenaar-bewoners bezitten 71% van de nieuwbouw, investeerders 2% en woningcorporaties 24%.

Eigenaar-bewoners:

- bezitten in Kruidenwijk alle nieuwbouwwoningen. In Hellendoorn, Buitengebied en Daarle hebben zij met 90% en meer ook het overgrote deel van de nieuwbouw in handen.
- bezitten in Haarle, Nijverdal West en Nijverdal Oost minder dan de helft van de nieuwbouwwoningen. In Nijverdal Noord bezitten ze met 53% net iets meer dan de helft.

Investeerders:

- bezitten alleen nieuwbouw in Nijverdal Noord (5%) en Hellendoorn, Nijverdal West en Daarlerveen (alle drie 3%).

Woningcorporaties:

- bezitten veel nieuwbouw in Nijverdal West, Nijverdal Oost en Haarle – in alle drie ongeveer de helft van de nieuwbouw. In Nijverdal Noord bezitten ze met 41% ook een groot deel van de nieuwbouw.



Tabel 4.4. Aantal nieuwbouwwoningen in woningvoorraad (afgerond op tientallen) en aandeel in bezit van eigenaars, investeerders en woningcorporaties op 1-1-2022

Wijken	Totaal nieuwbouwwoningen	Eigenaarsbewoners	Investeerders	Woningcorporaties
Wijk 01 Hellendoorn	100	90%	3%	6%
Wijk 02 Nijverdal Noord	60	53%	5%	41%
Wijk 03 Nijverdal West	150	47%	3%	48%
Wijk 04 Nijverdal Oost	80	49%	0%	51%
Wijk 05 Buitengebied	110	92%	0%	0%
Wijk 06 Kruidenwijk	90	100%	0%	0%
Wijk 07 Haarle	50	46%	0%	48%
Wijk 08 Daarle	20	90%	0%	0%
Wijk 09 Daarlerveen	40	83%	3%	10%
Totaal*	690	71%	2%	24%

\*verschillende totalen komen door afronding

## 5 Gemeente Hof van Twente

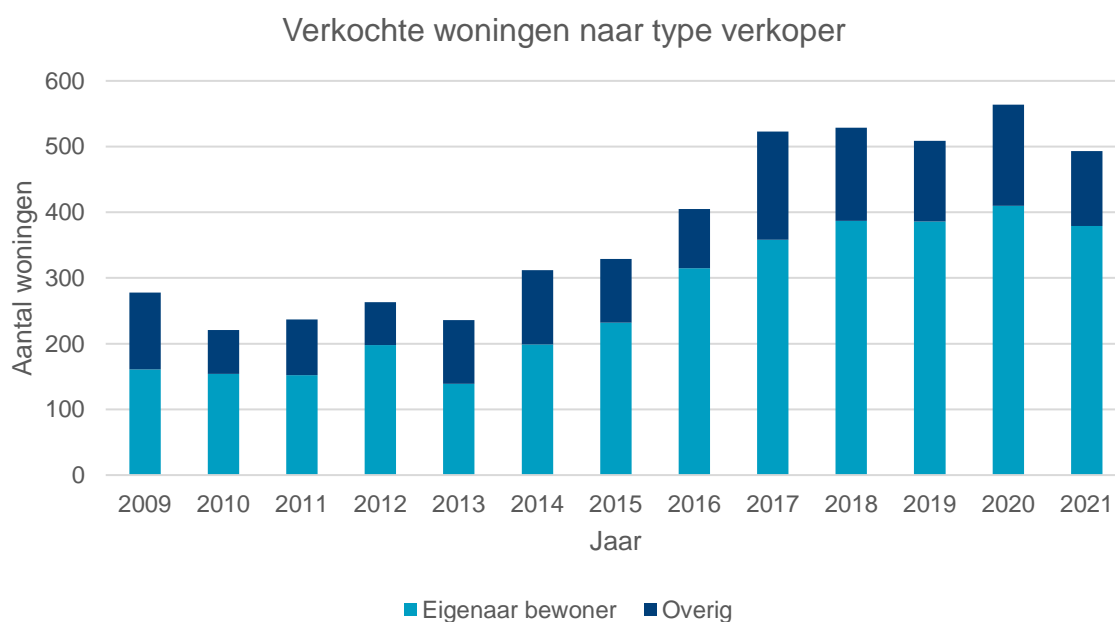
### 5.1 Totale woningmarkt: woningtransacties naar type verkoper en koper

Deze paragraaf gaat in op alle woningaankopen in de gemeente Hof van Twente uitgesplitst naar het type verkoper en type koper. Allereerst wordt een algemeen beeld gegeven van de ontwikkeling van het aantal verkochte woningen in de gemeente vanaf 2009. Vervolgens wordt ingegaan op de stromen tussen de verschillende verkopers en kopers voor de periode 2009 tot en met 2021.

#### 5.1.1 Totaal aantal woningaankopen: groei tussen 2014 en 2017, daarna stabilisatie

In de periode 2009 tot en met 2021 zijn in totaal zo'n 4.900 verkochte woningen geregistreerd in de gemeente Hof van Twente. Hiervan werd ruim 70% verkocht door eigenaar-bewoners. Dit is de markt waar we in paragraaf 5.2 op focussen. In figuur 5.1 is het totaal aantal verkochte woningen per jaar weergegeven, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen de woningen verkocht door eigenaar-bewoners en de overige verkochte woningen. De woningen verkocht door eigenaar-bewoners kunnen gezien worden als het aanbod van koopwoningen.

Het aantal verkochte woningen in de gemeente Hof van Twente neemt toe vanaf 2014, waarna de aantallen weer stabiliseren vanaf 2017 op zo'n 520 verkochte woningen per jaar. Hiervan worden jaarlijks zo'n 390 woningen verkocht door eigenaar-bewoners. Dit beeld van een groei tot en met 2017 en daarna stabilisatie is ook zichtbaar in de rest van Nederland. De kleine piek in 2020 kan verklaard worden door de wetswijziging overdrachtsbelasting: omdat investeerders per 1 januari 2021 8% overdrachtsbelasting moeten betalen (in plaats van 2%), hebben zij aankopen van woningen naar voren gehaald en eind 2020 meer woningen gekocht, waardoor ook het totaal aantal verkochte woningen hoger lag.



Figuur 5.1 Totaal aantal verkochte in de gemeente Hof van Twente door eigenaar-bewoners en andere verkopers, in de periode 2009 tot en met 2021 per jaar.

### 5.1.2 Woningtransacties naar type verkoper en koper

In tabel 5.1 worden alle woningtransacties in de gemeente Hof van Twente per type koper en type voor de periode 2009 tot en met 2021 weergegeven. Hieruit valt af te lezen wie aan wie verkocht en zo wordt een algemeen beeld van de gehele markt gegeven.

De grootste deelmarkt is die van de eigenaar-bewoners: in de periode 2009 tot en met 2021 verkochten eigenaar-bewoners 3.470 woningen (71% van alle verkochte woningen in de gemeente) en kochten zij 3.825 woningen (78% van de kopers in de gemeente is een eigenaar-bewoner: koopstarters en doorstromers). Zo'n 5% van de door eigenaar-bewoners verkochte woningen in de gemeente Hof van Twente werd gekocht door een bedrijfsmatige of particuliere investeerder (buy-to-let). De meeste woningen verkocht door eigenaar-bewoners werden verkocht aan andere eigenaar-bewoners (89%). Dit is hoger dan het gemiddelde aandeel onderling verkocht door eigenaar-bewoners in Nederland (86%), de G40 (84%) en de G4 (74%).

Particuliere investeerders kopen vaker van eigenaar-bewoners dan bedrijfsmatige investeerders: bijna de helft van de woningen gekocht door particuliere investeerders is gekocht van een eigenaar-bewoner. Wel hebben particuliere investeerders in de periode 2009-2021 ongeveer even veel woningen gekocht van eigenaar-bewoners dan dat zij aan eigenaar-bewoners hebben verkocht (110 woningen). Bedrijfsmatige investeerders kopen veel minder van eigenaar-bewoners: in slechts 25% van de gevallen kochten zij van een eigenaar-bewoner. Bedrijfsmatige investeerders handelen veelal onderling: meer dan de helft van de woningen gekocht door bedrijfsmatige investeerders is gekocht van andere bedrijfsmatige investeerders. Ook verkopen zij meer aan eigenaar-bewoners (125 woningen) dan dat zij kopen van eigenaar-bewoners (75 woningen).

Tabel 5.1. Het aantal woningtransacties in de gemeente Hof van Twente in de periode 2009 tot en met 2021 per type koper en type verkoper (cijfers afgerond op vijftallen).

Koper \ Verkoper	Door-stromer	Koop-starter	Tweede woning	Bedrijfsmatig investeerder	Particulier investeerder	Woning-corporatie	Overig	Totaal
Eigenaar bewoner	2.020	1.060	155	75	110	5	45	3.470
Tweede woning	190	90	40	20	30	0	10	380
Bedrijfsmatig investeerder	85	40	30	160	40	0	20	375
Particulier investeerder	75	40	20	25	15	0	40	215
Woning-corporatie	55	105	10	5	0	20	0	195
Overig	45	25	5	30	40	0	125	265
Totaal	2.465	1.360	260	310	240	25	240	4.900

## 5.2 Verkopen eigenaar-bewoners

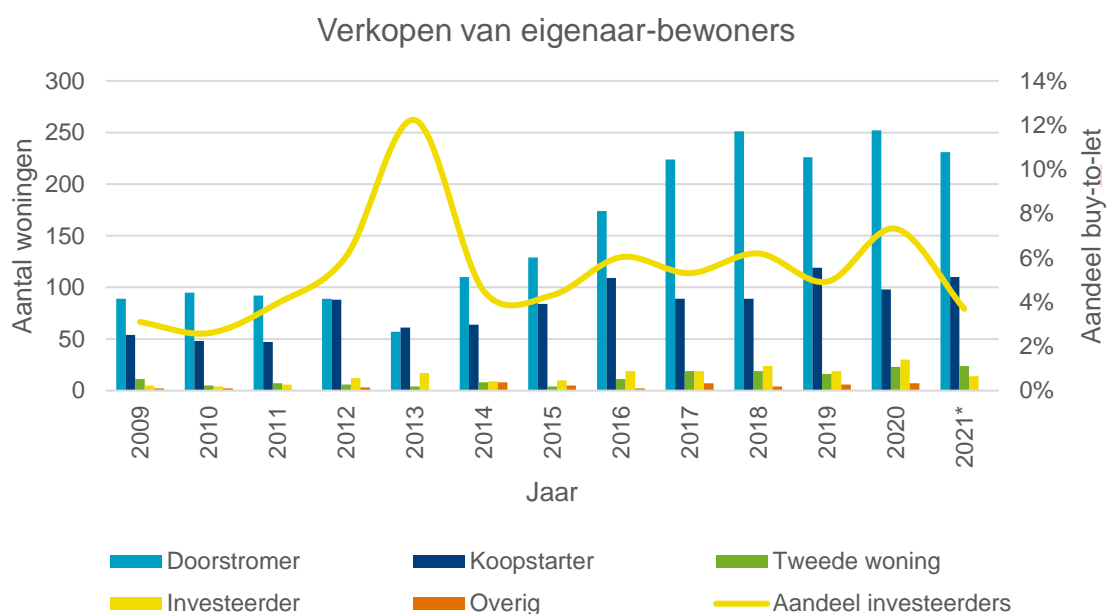
In deze paragraaf wordt ingezoomd op de verkopen van eigenaar-bewoners. Wanneer woningen verkocht worden door eigenaar-bewoners aan investeerders wordt gesproken van buy-to-let: hier worden woningen onttrokken uit de koopwoningmarkt. Allereerst wordt gekeken naar totaal aantal door eigenaar-bewoners verkochte woningen per type koper en vervolgens wordt gekeken naar het aantal verkopen per wijk. Als laatste wordt het aantal verkopen van eigenaar-bewoners per prijsklasse, woningtype en bouwjaarklasse besproken.

### 5.2.1 Aantallen per type koper: piek buy-to-let in 2012 en 2013, daarna stabilisatie

In figuur 5.2 worden de woningverkopen van eigenaar-bewoners per jaar per type koper weergegeven. Ook wordt het aandeel buy-to-let aankopen weergegeven op de rechter-as. Eigenaar-bewoners verkopen de meeste woningen aan andere eigenaar-bewoners. Vanaf 2014 zijn met name de aankopen van doorstromers sterk toegenomen. De aankopen van koopstarters zijn ook iets toegenomen, maar in mindere mate. Vanaf 2017 stabiliseert zowel het aantal aankopen van doorstromers als het aantal aankopen van koopstarters weer iets. Tussen 2017 en 2021 kopen doorstromers jaarlijks ruim 230 woningen en koopstarters ongeveer 100 woningen.

Investeerders kopen over de periode 2009 tot en met 2012 slechts een beperkt aantal en aandeel woningen van eigenaar-bewoners: het aandeel schommelt zo rond de 3% tot 4% en het aantal zo rond de 5 woningen per jaar. In 2012 neemt het aantal aankopen van investeerders toe naar ruim 10 aankopen, zo'n 6% van alle woningverkopen van eigenaar-bewoners. Deze stijging zet verder door in 2013 naar ruim 15 aankopen, ruim 12% van alle woningverkopen van eigenaar-bewoners. Na deze piek neemt het aantal en aandeel aankopen door investeerders tijdelijk weer iets af om daarna te stabiliseren: vanaf 2016 kopen investeerders zo'n 20 woningen per jaar en schommelt hun aandeel tussen de 5% en 6%. In 2020 zijn absoluut de meeste woningen gekocht door investeerders: 30 woningen, 7% van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen dat jaar. In 2021 is dit weer gedaald naar zo'n 15 woningen, een aandeel van ongeveer 4%.

De toename in aankopen door investeerders in 2020 en de afname hiervan in 2021 is waarschijnlijk grotendeels een gevolg van de wetswijziging overdrachtsbelasting: omdat investeerders per 1 januari 2021 8% overdrachtsbelasting moeten betalen (in plaats van 2%), hebben zij zoveel mogelijk nog woningen in 2020 gekocht. In 2021 kochten zij hierdoor juist minder. Dit beeld is zichtbaar in heel Nederland. Koopstarters laten over het algemeen een omgekeerd patroon zien: omdat deze groep (tot 35 jaar) vanaf januari 2021 een eenmalige vrijstelling van de overdrachtsbelasting krijgt, kopen koopstarters juist meer in 2021. In de gemeente Hof van Twente is deze trend minder echter sterk zichtbaar: koopstarters kopen weliswaar meer woningen in 2021 dan in 2020, maar in 2019 lag het aantal en aandeel aankopen door koopstarters hoger.



*Figuur 5.2. Verkopen van eigenaar-bewoners in de gemeente Hof van Twente naar type koper, in de periode 2009 tot en met 2021 per jaar. Aantallen per type koper op de linker-as, aandeel aankopen door investeerders op de rechter-as (lijn). \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.*

### 5.2.2 Per wijk: Goor relatief populair onder zowel koopstarters als investeerders

Tabel 5.2 (volgende pagina) laat zien in welke wijken koopstarters en investeerders actief zijn. Een overzichtskaat van de wijken is op de pagina na de tabel te vinden (kaart 5.1). Naast koopstarters en investeerders kennen we doorstromers, kopers van tweede woningen, woningcorporaties en overig/onbekend. Aankopen door deze groepen worden wel meegenomen in het totaal aantal transacties, maar de aandelen voor deze groepen worden niet uitgesplitst. Als er in een wijk in een bepaalde periode minder dan 10 transacties plaatsgevonden hebben, worden er geen aandelen weergegeven. Dit in verband met privacy.

Uit de tabel blijkt dat, hoewel er voor veel wijken tot op zekere hoogte overlap is voor starters en investeerders, zij toch veelal in verschillende wijken kopen. Alleen in Goor kopen zowel investeerders als starters relatief vaak. Voor de gehele gemeente geldt dat koopstarters er in 2021 relatief iets meer kochten dan in voorgaande jaren, maar dat hun aandeel binnen de transacties lager ligt dan gemiddeld in de perioden 2009-2013 en 2014-2017. Voor investeerders geldt ook dat hun aandeel in 2021 iets lager ligt dan in 2009-2013, maar dat het in tussenliggende jaren iets hoger gelegen heeft.

De belangrijkste observaties per type koper op een rij:

#### Starters:

- kopen vooral in de wijken De Whee II en Goor.
- kochten in 2021 relatief meer in Diepenheim dan in 2009-2013.
- kopen nauwelijks in de wijken Markelo en Hengevelde.
- kochten met 49% in 2009-2013 relatief veel in Hengevelde; in 2021 is dit gedaald naar 21%.

#### Investeerders:

- zijn in de meeste wijken wel actief; uitzondering is De Whee II.
- kopen vooral in Hengevelde en Goor. Hengevelde grenst aan de stedelijke gemeenten Almelo en Hengelo.
- Ook in Diepenheim en Bentelo is de laatste jaren relatief vaker gekocht van eigenaar-bewoners door investeerders.

Investeerders kopen in een aantal wijken relatief veel. Het gaat hier om de wijken Hengevelde, Goor, Diepenheim en Bentelo. Voor deze wijken is het interessant om te kijken hoe het patroon er per buurt uitziet. Hiervoor geldt dat investeerders:

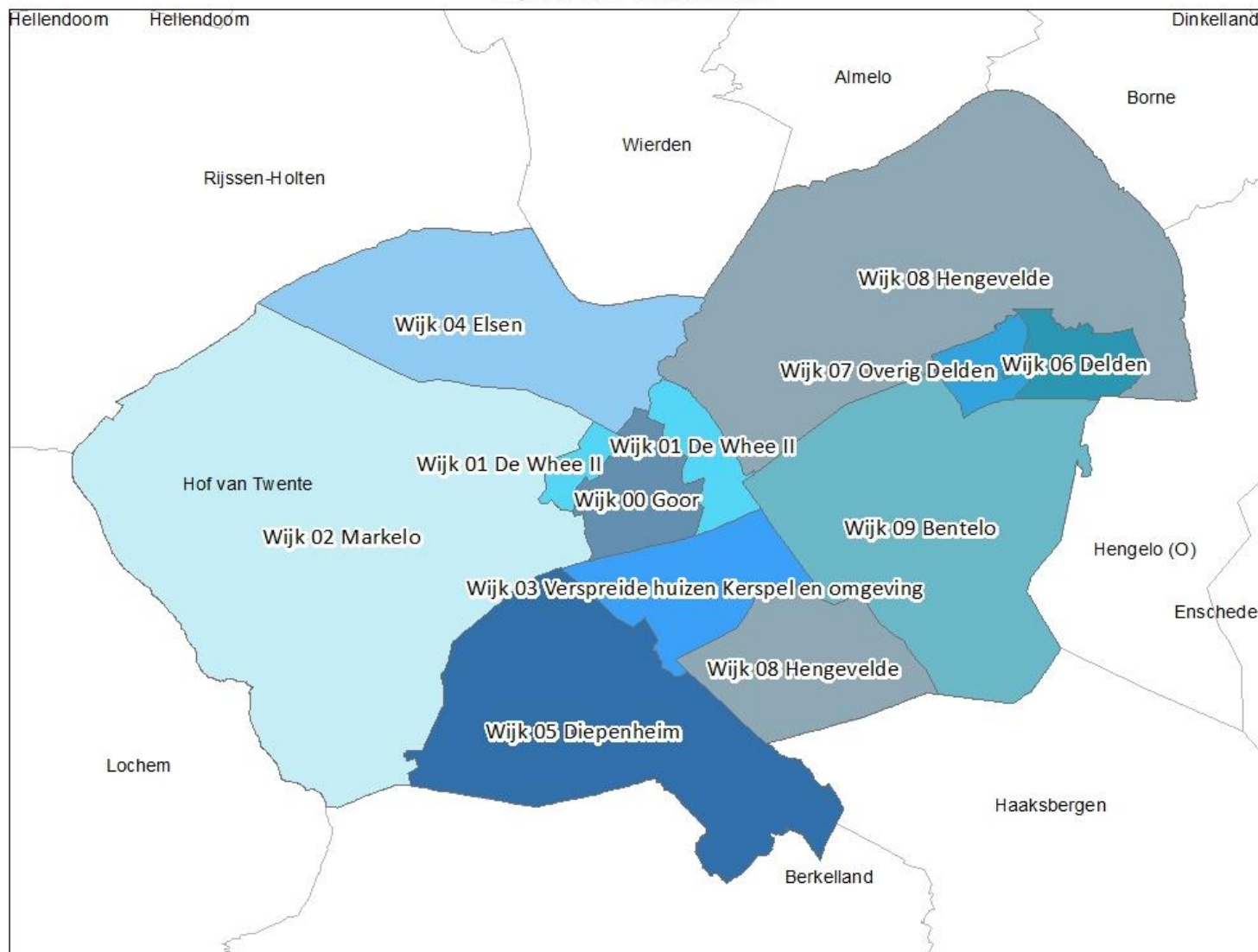
- in Hengevelde vooral kochten in de buurten Hengevelde, Verspreide huizen Hengevelde en Verspreide huizen Zeldam.
- in Goor vooral kochten in de buurt De Meene, gevolgd door Centrum-Goor. In 2021 werd alleen in die laatste buurt gekocht.
- in Diepenheim vooral kochten in de buurten Diepenheim-Noord en Diepenheim Zuid, al was ook de kleine buurt Verspreide huizen Markvelde populair.
- in Bentelo verspreid over de verschillende buurten kochten.

Tabel 5.2. Aantal transacties (afgerond op tientallen) en aandeel koopstarters en investeerders per wijk, voor de perioden 2009-2013, 2014-2017, 2018-2020 en 2021.

Wijken	Totaal woningen				Aandeel koopstarters				Aandeel investeerders			
	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021
Wijk 00 Goor	220	250	320	100	46%	35%	33%	27%	4%	7%	6%	5%
Wijk 01 De Whee II	100	150	160	60	51%	46%	28%	47%	1%	1%	4%	2%
Wijk 02 Markelo	140	200	240	60	33%	26%	22%	22%	5%	4%	5%	5%
Wijk 03 Verspreide huizen Kerspel en omgeving	<10	<10	<10	<10								
Wijk 04 Elsen	<10	<10	10	<10			0%				17%	
Wijk 05 Diepenheim	50	90	80	20	26%	32%	23%	28%	16%	5%	6%	0%
Wijk 06 Delden	210	270	260	100	31%	27%	22%	29%	5%	5%	5%	3%
Wijk 07 Overig Delden	<10	<10	<10	<10								
Wijk 08 Hengevelde	40	80	60	30	49%	19%	25%	21%	10%	13%	16%	4%
Wijk 09 Bentelo	30	50	60	<10	10%	38%	27%		10%	4%	7%	
Totaal*	800	1.100	1.180	380	37%	31%	26%	29%	5%	5%	6%	4%

\*verschillende totalen komen door afronding

## Wijken Hof van Twente



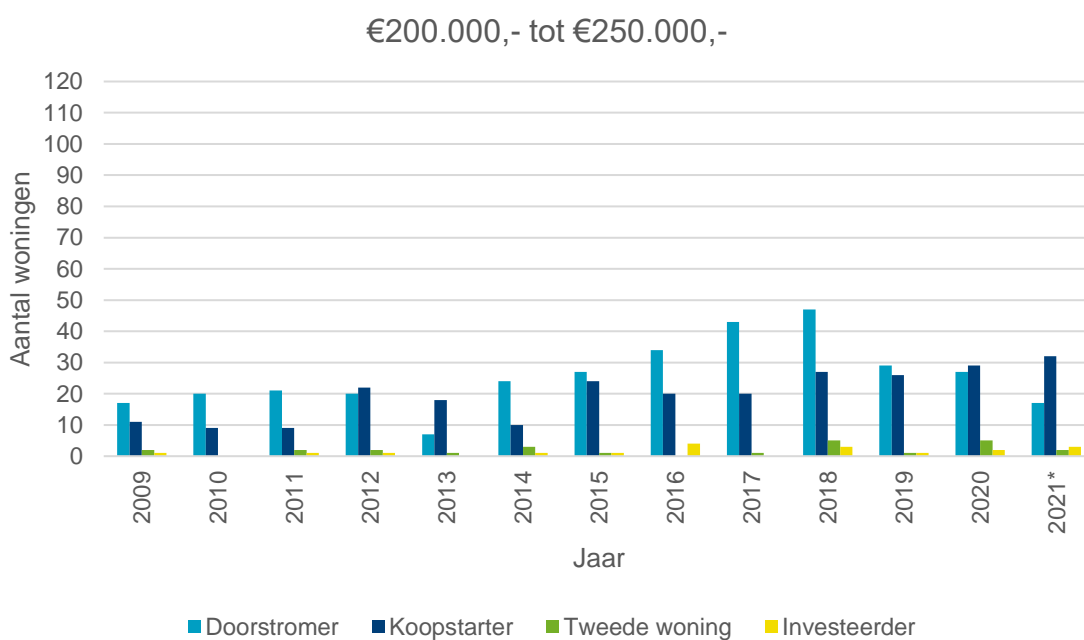
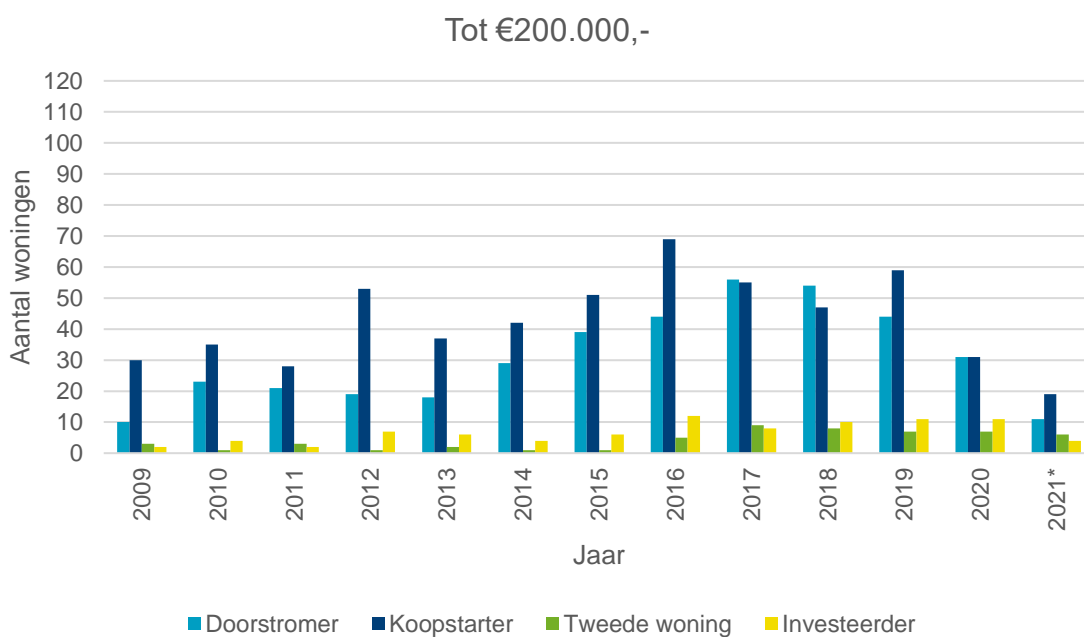
Kaart 5.1. Wijken Hof van Twente



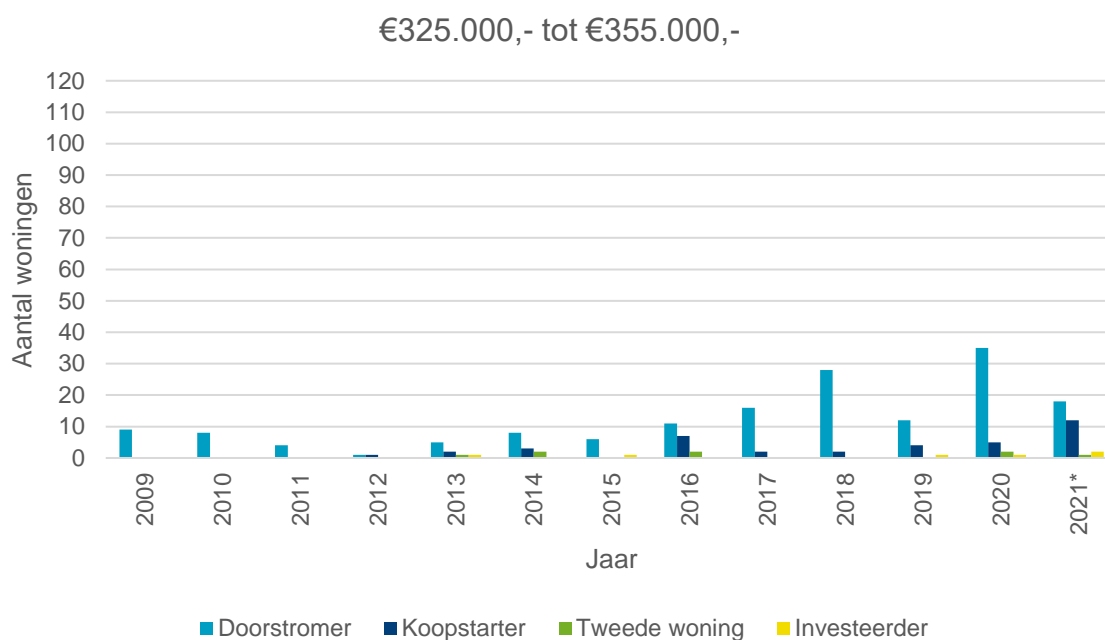
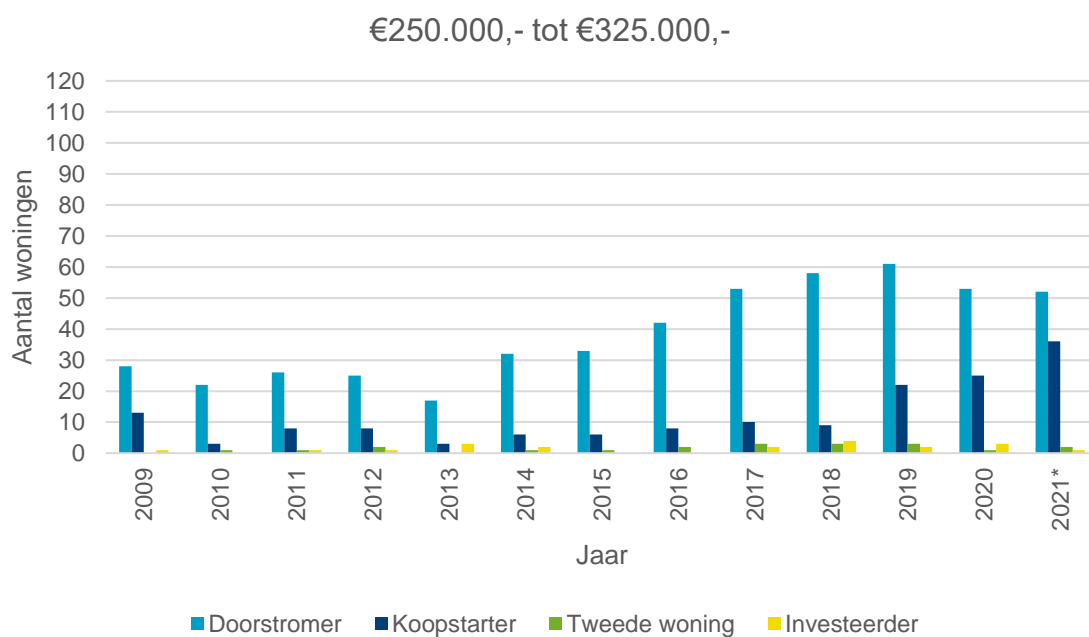
### **5.2.3 Per prijsklasse: investeerders en koopstarters kopen de meeste woningen in de laagste prijsklassen**

Als we de aantallen verkochte woningen door eigenaar-bewoners uitsplitsten naar prijsklassen (figuur 5.3a t/m 5.3c) zien we in welke prijssegmenten investeerders vooral actief zijn. Zowel koopstarters en investeerders kopen het vaakst in de onderste prijsklassen. Investeerders kopen absoluut en relatief de meeste woningen in de prijsklasse tot €200.000,-. Wel zijn investeerders in de laatste jaren ook relatief vaker in de hogere prijsklassen gaan kopen. Dit geldt zowel voor de prijsklasse net boven de onderste prijsklasse (€200.000,- tot €250.000,-) als de bovenste prijsklasse (€400.000,- en hoger). Toch heeft nog altijd meer dan de helft van de woningen gekocht door investeerders een koopsom van €250.000,- of lager.

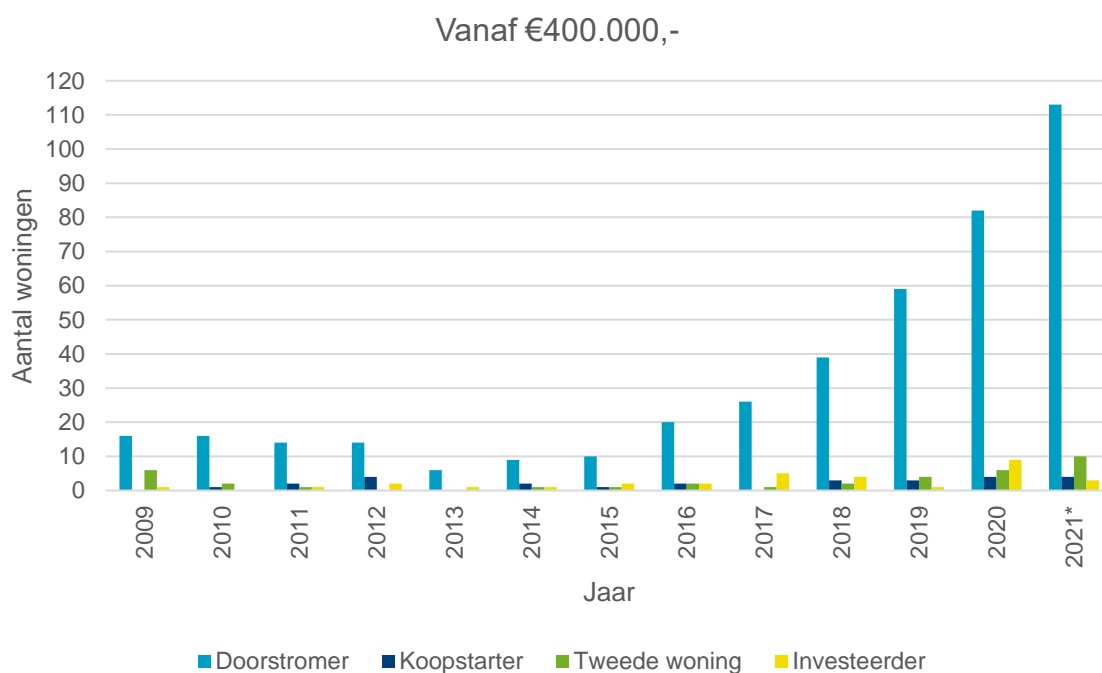
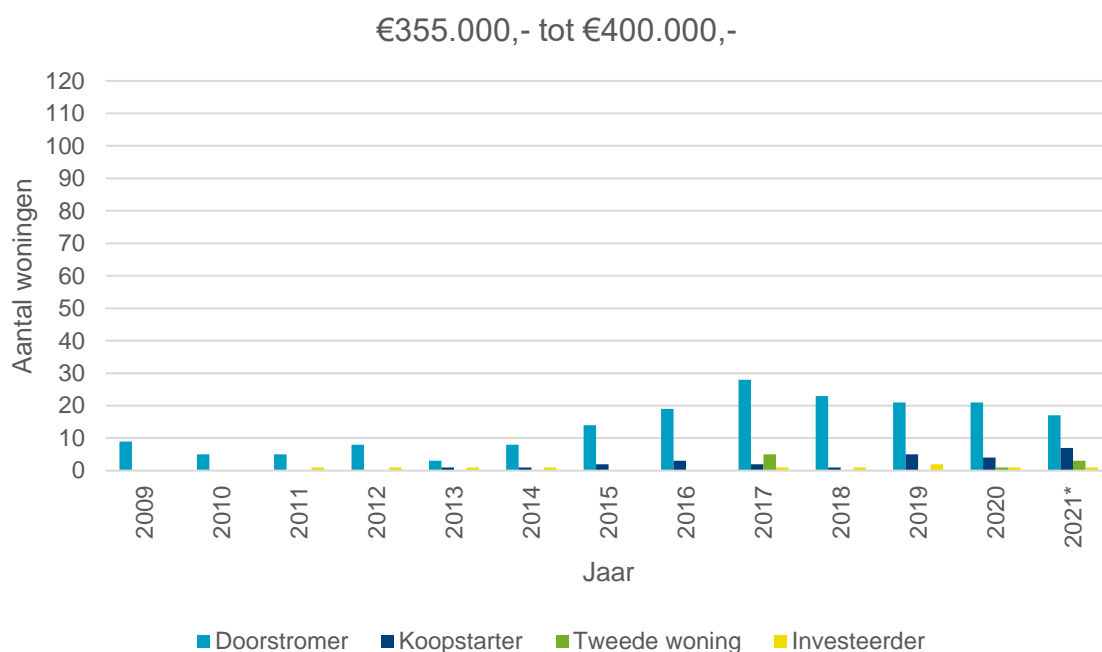
Ook koopstarters kopen over de gehele periode de meeste woningen in de prijsklasse tot €200.000,-. Wel zien we ook hierin een afname, met name in de laatste twee jaar. In 2021 kochten koopstarters zelfs meer woningen in de prijsklasse van €200.000,- tot €250.000,- en in die van €250.000,- tot €325.000,-; in elk van beide klassen ruim 30 woningen. In de prijsklasse tot €200.000,- kochten zij net geen 20 woningen in 2021. Waarschijnlijk speelt de wijziging van de overdrachtsbelasting hier een rol: kopers onder de 35 jaar (veelal koopstarters) krijgen eenmalig een vrijstelling van de overdrachtsbelasting. Daarnaast speelt de algemene prijsstijging een rol: woningen worden steeds duurder en het aanbod in de lagere prijsklassen droogt op. Toch valt ook in 2021 nog bijna de helft van de woningen gekocht door koopstarters in de prijsklasse tot €250.000,-. Doorstromers kopen vooral in de prijsklasse vanaf €400.000,-.



Figuur 5.3a. Aantal woningen gekocht van eigenaar-bewoners in de gemeente Hof van Twente per prijsklasse door doorstromers, koopstarters, tweede woning kopers en investeerders per jaar voor de periode 2009 tot en met 2021. \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.



Figuur 5.3b. Aantal woningen gekocht van eigenaar-bewoners in de gemeente Hof van Twente per prijsklasse door doorstromers, koopstarters, tweede woning kopers en investeerders per jaar voor de periode 2009 tot en met 2021. \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.



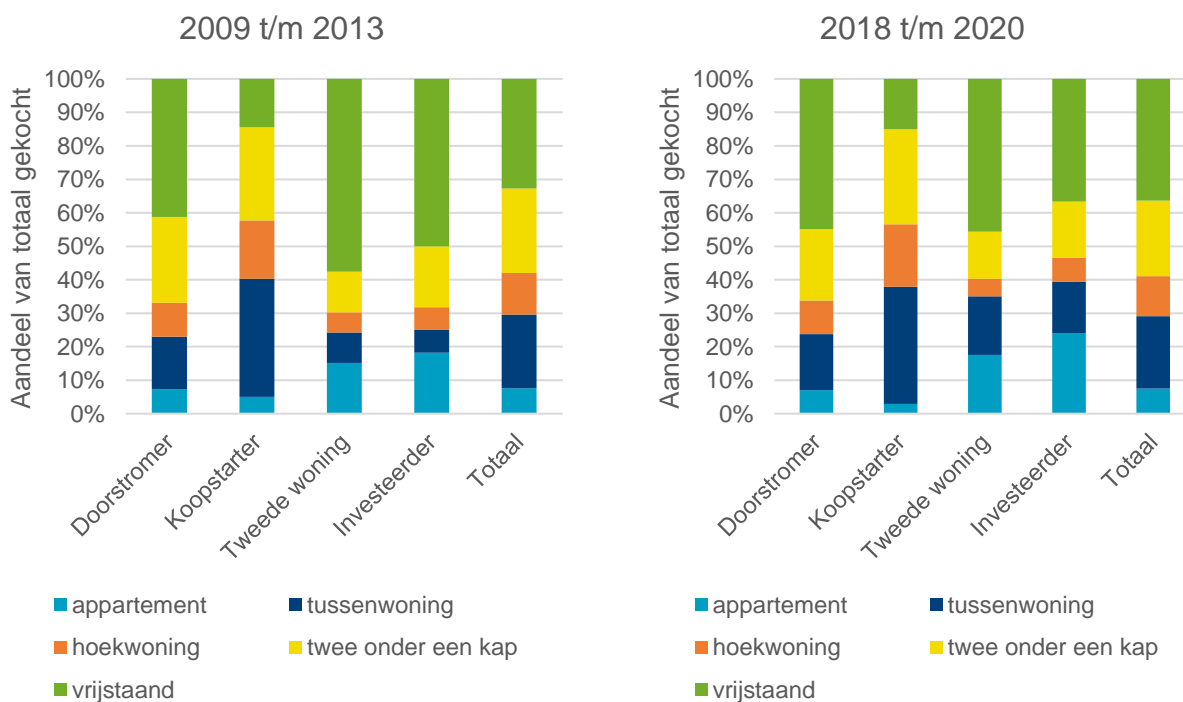
Figuur 5.3c. Aantal woningen gekocht van eigenaar-bewoners in de gemeente Hof van Twente per prijsklasse door doorstromers, koopstarters, tweede woning kopers en investeerders per jaar voor de periode 2009 tot en met 2021. \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.

### 5.2.4 Per woningtype: investeerders kopen voornamelijk appartementen en vrijstaande woningen

In figuur 5.4 wordt voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders weergegeven hoe de verdeling van de door hen gekochte woningen is per woningtype. Oftewel, hoeveel procent van de woningen gekocht door bijvoorbeeld koopstarters is een appartement of tussenwoning. Ook is de verdeling van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen weergegeven. Door de verdeling per type koper te vergelijken met de totale verdeling, kan worden afgeleid welke woningtypen relatief populair zijn bij de verschillende kopers. Omdat de verandering tussen 2013 en 2018 gering is worden alleen de periode 2009 tot en met 2013 en de periode 2018 tot en met 2021 weergegeven.

Investeerders in de gemeente Hof van Twente kopen voornamelijk appartementen en vrijstaande woningen. Die laatste categorie is opvallend, gezien dit niet een categorie is waar investeerders normaliter in actief zijn. Mogelijk speelt het aanbod in de gemeente hierin een rol: in totaal is 36% van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen in de periode 2018 tot en met 2020 een vrijstaande woning. Het aandeel vrijstaande woningen onder het totaal aantal gekochte woningen door investeerders is eveneens 36%. Het gaat hier in absolute aantallen om ruim 20 vrijstaande woningen in de periode 2009 tot en met 2013 en ruim vrijstaande 25 woningen in de periode 2018 tot en met 2020. De meeste vrijstaande woningen worden gekocht door doorstromers en zij kopen ook relatief het vaakst een vrijstaande woning.

Koopstarters in de gemeente Hof van Twente kopen voornamelijk tussenwoningen, hoekwoningen en twee-onder-een-kap woningen. Dit zijn juist de woningtypen waar investeerders minder vaak dan gemiddeld een woning kopen in de gemeente. Koopstarters kochten van zowel tussenwoningen, hoekwoningen als twee-onder-een-kap woningen zo'n 30 woningen in de periode 2018 tot en met 2020; investeerders kochten in dezelfde periode ongeveer 10 tussenwoningen en twee-onder-een-kap woningen en slechts 5 hoekwoningen.



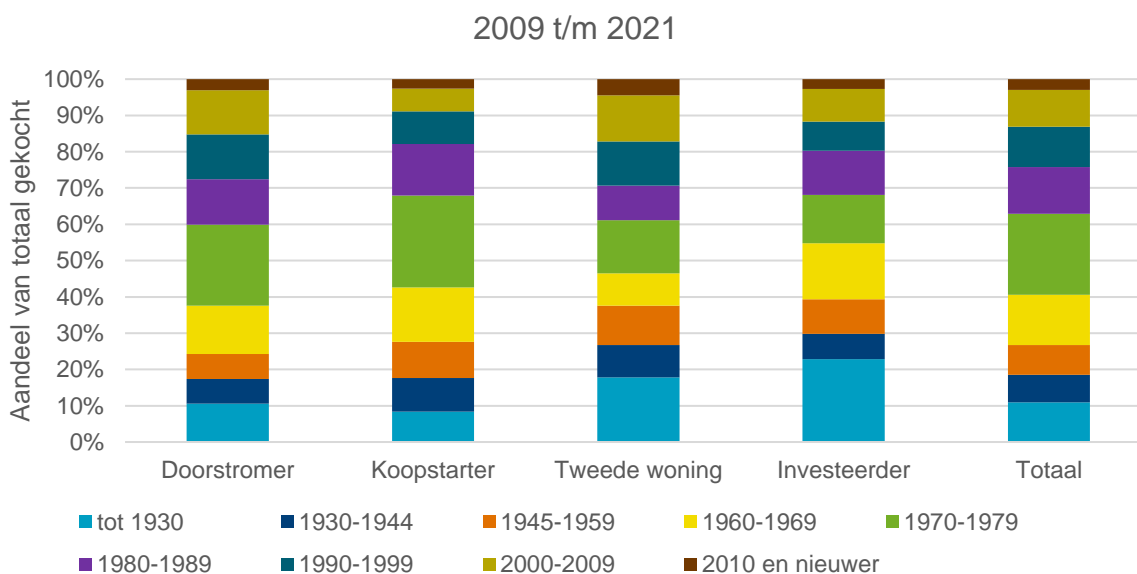
Figuur 5.4. Aandeel per woningtype van totaal gekochte woningen in de gemeente Hof van Twente voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders, 2009 t/m 2013 en 2018 t/m 2020

### 5.2.5 Per bouwjaarklasse: investeerders kopen vaker oudere woningen

In figuur 5.5 wordt voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders weergegeven hoe de verdeling van de door hen gekochte woningen is per bouwjaarklasse. Ook is de verdeling naar bouwjaarklasse van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen weergegeven. Door de verdeling per type koper te vergelijken met de totale verdeling, kan worden afgeleid welke bouwjaarklassen relatief vaak gekocht worden. Omdat de verandering tussen de verschillende perioden minimaal is de verdeling voor de gehele periode 2009 tot en met 2021 weergegeven.

Investeerders in de gemeente Hof van Twente kopen relatief vaker woningen gebouwd voor 1930 en ook jaren 50 en jaren 60 woningen zijn relatief populair onder investeerders: zo'n 23% van de woningen gekocht door investeerders is gebouwd voor 1930 en 25% is gebouwd in de jaren 50 en 60. In de bouwjaarklasse tot 1930 ligt het aandeel woningen gekocht door investeerders ook hoger dan gemiddeld in de gemeente Hof van Twente: 11% á 8% ten opzichte van 5% gemiddeld. In totaal gaat het over de gehele periode om ruim 40 woningen.

Koopstarters in de gemeente Hof van Twente kopen relatief iets vaker dan gemiddeld woningen gebouwd tussen 1930 en 1990: zo'n driekwart van de woningen gekocht door koopstarters tussen 2009 en 2021 valt in deze bouwjaarklassen. Nieuwe woningen worden relatief vaker gekocht door doorstromers.



Figuur 5.5. Aandeel per bouwjaarklasse van totaal gekochte woningen in de gemeente Hof van Twente voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders, 2009 t/m 2021

### 5.3 Woningvoorraad

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de woningvoorraad in Hof van Twente. Welk aandeel is in bezit van investeerders en welk aandeel is in bezit van eigenaar-bewoners? En hoe is de ontwikkeling tussen 2018, 2021 en 2022? Eerst wordt kort de situatie in de gemeente beschreven, vervolgens wordt ingezoomd op wijkniveau. Tot slot kijken we naar de nieuwbouw in de gemeente.

#### 5.3.1 Aandeel in bezit van investeerders en eigenaar-bewoners groeit

Tabel 5.3 (volgende pagina) laat zien dat de woningvoorraad van Hof van Twente op 1 januari 2022 bestaat uit 15.350 woningen, 300 meer dan in januari 2018 en 70 meer dan in januari 2021. Het aandeel van de woningvoorraad in bezit van eigenaar-bewoners is gedurende de onderzoeksperiode iets toegenomen en vervolgens ook weer iets afgenomen (66% in 2018, 69% in 2021 en 68% in 2022). Voor investeerders zien we juist een afname, gevolgd door een toename (6% in 2018, 4% in 2021 en 7% in 2022). Woningcorporaties laten een lichte afname zien (20% in 2018, 19% in 2022). Wanneer we naar de absolute aantallen kijken, dan zien we dat het aantal woningen in bezit van eigenaar-bewoners tussen 1 januari 2018 en 1 januari 2022 met ongeveer 410 is toegenomen. Het aantal woningen in bezit van investeerders is in dezelfde periode met 30 toegenomen; woningcorporaties ongeveer 20 woningen minder in bezit.

#### 5.3.2 Woningvoorraad per wijk: hoogste aandeel in bezit van investeerders in de wijk verspreide huizen Kerspel en omgeving en Goor

Het grootste aandeel investeerders, met ongeveer 50% gedurende de onderzoeksperiode, vinden we in Verspreide huizen Kerspel en omgeving. Wel gaat het hier om een kleine wijk; het aantal woningen hier in het bezit van investeerders is dan ook niet groot. Verder vinden we relatief veel investeerders in Goor, waar zij 10% van de woningvoorraad in bezit hebben. Het aandeel investeerders is in geen van de wijken toegenomen, wel zien we een daling van enkele procentpunten in Overig Delden, Hengevelde en Bentelo.

Wat betreft eigenaar-bewoners vallen de wijken De Whee II, Elsen en Overig Delden op, met alle drie zo'n 80% van de woningvoorraad in het bezit van eigenaar-bewoners. Voor alle wijken geldt dat het aandeel in het bezit van eigenaar-bewoners in 2022 even groot of groter is dan in 2018. Wel zijn tussendoor wat fluctuaties te zien, in bijvoorbeeld Elsen en Verspreide huizen Kerspel. In die laatste is het aandeel eigenaar-bewoners met iets minder dan 40% het kleinst.

De meeste woningen in het bezit van woningcorporaties vinden we in Goor (28% in 2018, 27% in 2022), gevolgd door Delden (23% in 2018, 22% in 2022).

Tabel 5.3. Woningvoorraad (afgerond op tientallen) en aandeel in bezit van eigenaar-bewoners, investeerders en woningcorporaties op 1-1-2018, 1-1-2021 en 1-1-2022

Wijken	Totaal woningen			Aandeel eigenaar-bewoner			Aandeel investeerders			Aandeel woningcorporaties		
	2018	2021	2022	2018	2021	2022	2018	2021	2022	2018	2021	2022
Wijk 00 Goor	3.870	3.910	3.920	56%	57%	57%	10%	10%	10%	28%	27%	27%
Wijk 01 De Whee II	1.610	1.630	1.630	80%	80%	80%	2%	2%	2%	17%	17%	16%
Wijk 02 Markelo	2.460	2.520	2.530	71%	72%	72%	4%	4%	4%	17%	16%	16%
Wijk 03 Verspreide huizen Kerspel en omgeving	80	90	90	38%	40%	39%	51%	48%	50%	0%	0%	0%
Wijk 04 Elsen	320	330	330	78%	82%	81%	3%	3%	3%	0%	0%	0%
Wijk 05 Diepenheim	1.160	1.190	1.190	69%	71%	71%	7%	7%	7%	17%	16%	16%
Wijk 06 Delden	3.340	3.370	3.380	66%	67%	67%	7%	6%	7%	23%	23%	22%
Wijk 07 Overig Delden	110	110	110	81%	82%	83%	6%	4%	4%	0%	0%	0%
Wijk 08 Hengevelde	1.270	1.310	1.330	65%	68%	69%	5%	5%	4%	14%	14%	14%
Wijk 09 Bentelo	820	830	840	66%	71%	72%	7%	6%	5%	10%	10%	10%
Totaal*	15.050	15.280	15.350	66%	69%	68%	6%	4%	7%	20%	19%	19%

\*verschillende totalen komen door afronding



### 5.3.3 Nieuwbouw: Eigenaar-bewoners bezitten het overgrote deel van de nieuwbouw in de wijken Overig Delden, De Whee II en Diepenheim

Nieuwbouw wordt in dit rapport gedefinieerd als woningen gebouwd na 2012, en voor 2021. Het jaar 2021 wordt niet meegenomen omdat we voor deze woningen niet met zekerheid kunnen vaststellen of het bij de koper om een investeerder gaat<sup>4</sup>. Op het moment dat er in een wijk in de periode 2012-2020 geen woningen gebouwd zijn, wordt deze wijk niet in de tabel weergegeven. Er is voor gekozen om woningen gebouwd in en na 2021 niet mee te nemen, omdat het voorkomt dat deze woningen gedurende de bouw nog in eigendom zijn van de ontwikkelaar. Hierdoor kunnen ze onterecht ingedeeld worden in de categorie investeerder.

Bij nieuwbouw is het soms lastiger om het type eigenaar vast te stellen dan bij bestaande bouw. Het is niet altijd mogelijk om het kadastrale perceel - waarvan de eigenaar bekend is - met 100% zekerheid te koppelen aan de woning. Het type eigenaar komt dan in de categorie overig/onbekend. In Hof van Twente is dit bijvoorbeeld het geval bij veel nieuwbouwwoningen in de wijk Markelo.

Zoals in tabel 5.4 te zien is zijn er in de periode 2012-2020 ongeveer 590 woningen gebouwd. Eigenaar-bewoners hebben hiervan 57% in bezit, investeerders 18% en woningcorporaties 17%.

Eigenaar-bewoners:

- bezitten in Overig Delden alle nieuwbouwwoningen. In De Whee II en Diepenheim hebben zij met ruim 90% ook het overgrote deel van de nieuwbouw in handen.
- bezitten met respectievelijk 38% en 40% minder dan de helft van de nieuwbouw in Goor en Delden.

Investeerders:

- bezitten met respectievelijk 28%, 26% en 23% ongeveer een kwart van de nieuwbouw in Goor, Delden en Markelo. Voor Goor en Delden geldt dat het hierbij bij veel van de woningen om een bedrijfsmatige investeerder gaat die ook passende zorg biedt.
- bezitten weinig (<5%) van de nieuwbouw in Diepenheim en Hengevelde. In de overige wijken bezitten zij geen nieuwbouwwoningen.

Woningcorporaties:

- bezitten alleen nieuwbouw in de wijken Goor (29%), Delden (33%) en Hengevelde (13%).

<sup>4</sup> Zie ook inleiding, paragraaf 1.1.3

Tabel 5.4. Aantal nieuwbouwwoningen in woningvoorraad (afgerond op tientallen) en aandeel in bezit van eigenaar-bewoners, investeerders en woningcorporaties op 1-1-2022

Wijken	Totaal nieuwbouwwoningen	Eigenaar-bewoners	Investeerders	Woningcorporaties
Wijk 00 Goor	140	38%	28%	29%
Wijk 01 De Whee II	30	93%	0%	0%
Wijk 02 Markelo	90	52%	23%	0%
Wijk 03 Verspreide huizen Kerspel en omgeving	<5			
Wijk 04 Elsen	10	77%	0%	0%
Wijk 05 Diepenheim	50	92%	4%	0%
Wijk 06 Delden	160	40%	26%	33%
Wijk 07 Overig Delden	10	100%	0%	0%
Wijk 08 Hengevelde	60	75%	5%	13%
Wijk 09 Bentelo	40	82%	0%	0%
Totaal*	590	57%	18%	17%

\*verschillende totalen komen door afronding

## 6 Gemeente Losser

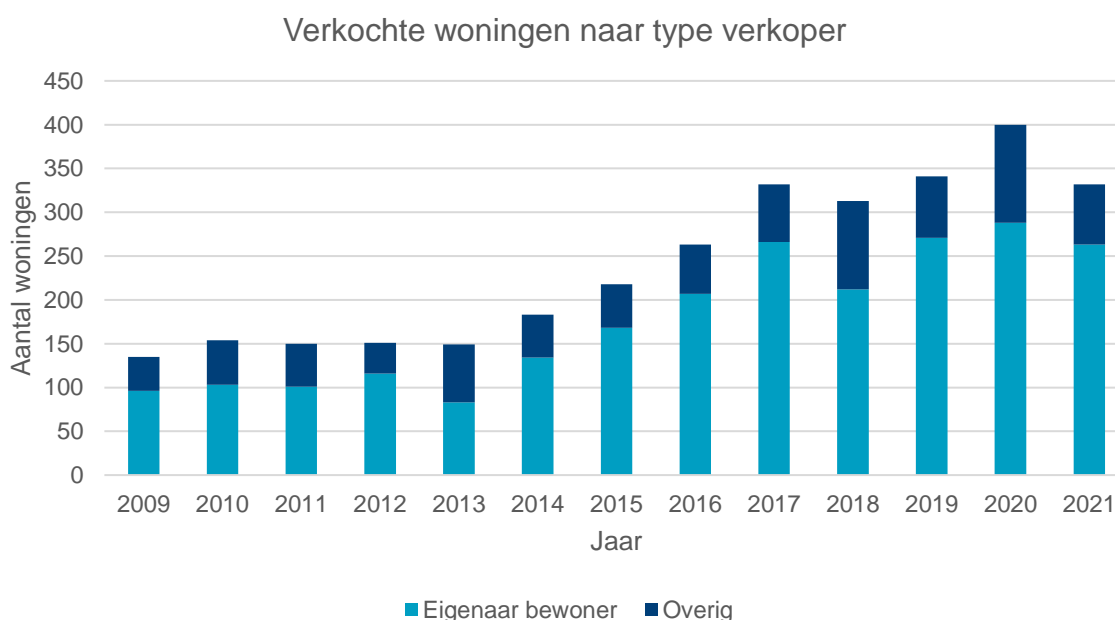
### 6.1 Totale woningmarkt: woningtransacties naar type verkoper en koper

Deze paragraaf gaat in op alle woningaankopen in de gemeente Losser uitgesplitst naar het type verkoper en type koper. Allereerst wordt een algemeen beeld gegeven van de ontwikkeling van het aantal verkochte woningen in de gemeente vanaf 2009. Vervolgens wordt ingegaan op de stromen tussen de verschillende verkopers en kopers voor de periode 2009 tot en met 2021.

#### 6.1.1 Totaal aantal woningaankopen: groei tussen 2014 en 2017, piek in 2020

In de periode 2009 tot en met 2021 zijn in totaal ruim 3.120 verkochte woningen geregistreerd in de gemeente Losser. Hiervan werd bijna 75% verkocht door eigenaar-bewoners. In figuur 6.1 is het totaal aantal verkochte woningen per jaar weergegeven, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen de woningen verkocht door eigenaar-bewoners en de overige verkochte woningen. De woningen verkocht door eigenaar-bewoners kunnen gezien worden als het aanbod van koopwoningen. Dit is de markt waar we in paragraaf 6.2 op focussen.

Het aantal verkochte woningen in de gemeente Losser neemt toe vanaf 2014, waarna de aantallen weer stabiliseren vanaf 2017 op iets minder dan 350 verkochte woningen per jaar. Vanaf 2017 worden jaarlijks ongeveer 250 woningen verkocht door eigenaar-bewoners. Dit beeld van een groei tot en met 2017 en daarna stabilisatie is ook zichtbaar in de rest van Nederland. De piek in 2020 kan verklaard worden door de wetwijziging overdrachtsbelasting: omdat investeerders per 1 januari 2021 8% overdrachtsbelasting moeten betalen (in plaats van 2%), hebben zij aankopen van woningen naar voren gehaald en eind 2020 meer woningen gekocht, waardoor ook het totaal aantal verkochte woningen hoger lag.



Figuur 6.1 Totaal aantal verkochte in de gemeente Losser door eigenaar-bewoners en andere verkopers, in de periode 2009 tot en met 2021 per jaar.

### 6.1.2 Woningtransacties naar type verkoper en koper: eigenaar-bewoners grootste deelmarkt

In tabel 6.1 worden alle woningtransacties in de gemeente Losser per type koper en type voor de periode 2009 tot en met 2021 weergegeven. Hieruit valt af te lezen wie aan wie verkocht en zo wordt een algemeen beeld van de gehele markt gegeven.

De grootste deelmarkt is die van de eigenaar-bewoners: in de periode 2009 tot en met 2021 verkochten eigenaar-bewoners ruim 2.310 woningen (74% van alle verkochte woningen in de gemeente) en kochten zij zo'n 2.600 woningen (83% van de kopers in de gemeente is een eigenaar-bewoner: koopstarters en doorstromers). Ongeveer 5% van de door eigenaar-bewoners verkochte woningen in de gemeente Losser werd gekocht door een bedrijfsmatige of particuliere investeerder (buy-to-let). De meeste woningen verkocht door eigenaar-bewoners werden echter verkocht aan andere eigenaar-bewoners (90%). Dit is hoger dan het gemiddelde aandeel onderling verkocht door eigenaar-bewoners in Nederland (86%), de G40 (84%) en de G4 (74%).

Particuliere investeerders kopen vaker van eigenaar-bewoners dan bedrijfsmatige investeerders: meer dan de helft van de woningen gekocht door particuliere investeerders is gekocht van een eigenaar-bewoner. Bedrijfsmatige investeerders kopen veel minder van eigenaar-bewoners: in slechts 28% van de gevallen kochten zij van een eigenaar-bewoner. Bedrijfsmatige investeerders handelen veelal onderling. Voor beide type investeerders geldt dat zij in de gemeente Losser meer verkopen aan eigenaar-bewoners dan dat zij kopen van eigenaar-bewoners.

Tabel 6.1. Het aantal woningtransacties in de gemeente Losser in de periode 2009 tot en met 2021 per type koper en type verkoper (cijfers afgerond op vijftallen).

Koper \ Verkoper	Door-stromer	Koop-starter	Tweede woning	Bedrijfsmatig investeerder	Particulier investeerder	Woning-corporatie	Overig	Totaal
Eigenaar bewoner	1.325	755	85	35	75	10	20	2.310
Tweede woning	115	60	25	10	20	0	0	230
Bedrijfsmatig investeerder	55	20	10	55	15	0	0	160
Particulier investeerder	60	25	10	15	25	0	5	140
Woning-corporatie	55	85	0	0	0	0	0	140
Overig	20	20	5	10	5	0	85	145
Totaal	1.630	970	135	125	140	15	110	3.120

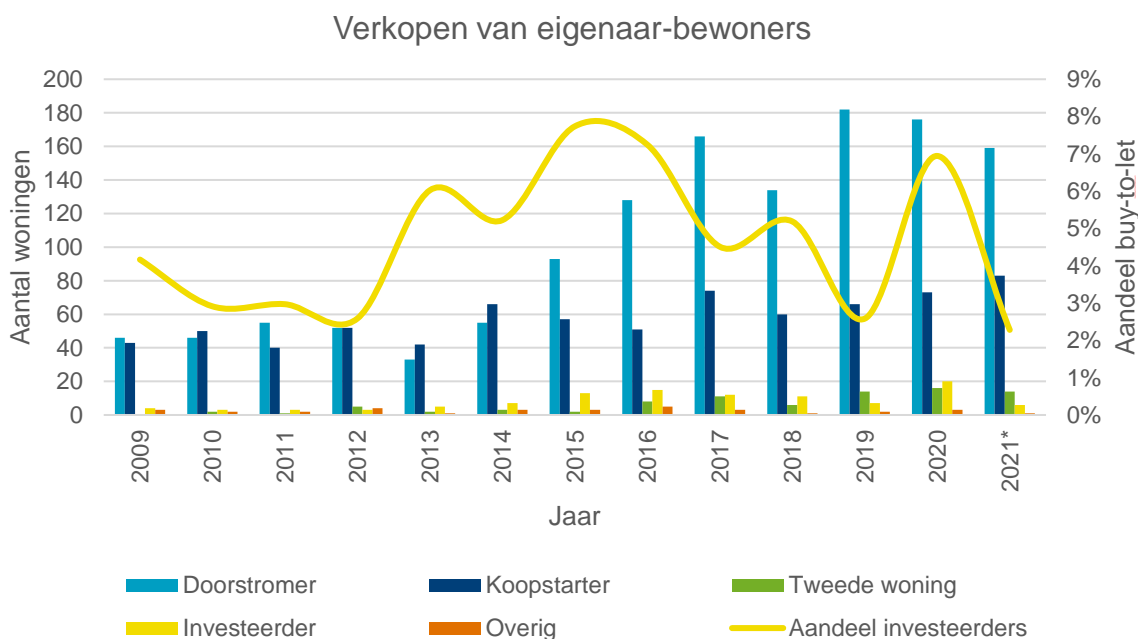
## 6.2 Verkopen eigenaar-bewoners

In deze paragraaf wordt ingezoomd op de verkopen van eigenaar-bewoners. Wanneer woningen verkocht worden door eigenaar-bewoners aan investeerders wordt gesproken van buy-to-let: hier worden woningen onttrokken uit de koopwoningmarkt. Allereerst wordt gekeken naar totaal aantal door eigenaar-bewoners verkochte woningen per type koper en vervolgens wordt gekeken naar het aantal verkopen per wijk. Als laatste wordt het aantal verkopen van eigenaar-bewoners per prijsklasse, woningtype en bouwjaarklasse besproken.

### 6.2.1 Aantallen per type koper: aandeel buy-to-let schommelt sterk

In figuur 6.2 worden de woningverkopen van eigenaar-bewoners per jaar per type koper weergegeven. Ook wordt het aandeel buy-to-let aankopen weergegeven op de rechter-as. Eigenaar-bewoners verkopen de meeste woningen aan andere eigenaar-bewoners. Tot 2015 kochten koopstarters en doorstromers jaarlijks ongeveer evenveel woningen: jaarlijks elk zo'n 50 woningen. Vanaf 2015 zijn met name de aankopen van doorstromers sterk toegenomen.

Investeerders kopen over de periode 2009 tot en met 2018 slechts een klein aantal en aandeel woningen van eigenaar-bewoners in de gemeente Losser. Bovendien schommelt het aandeel sterk: gemiddeld ligt het aandeel op 5% voor de gehele periode, maar met uitschieters naar 7% á 8% in 2015, 2016 en 2020. Absoluut hebben investeerders de meeste woningen gekocht van eigenaar-bewoners in 2020: in dat jaar kochten zij zo'n 20 woningen, ten opzichte van minder dan 10 gemiddeld in de periode 2009 tot en met 2021. De hogere aantallen aankopen door investeerders in 2020 zijn waarschijnlijk grotendeels een gevolg van de wetwijziging overdrachtsbelasting: omdat investeerders per 1 januari 2021 8% overdrachtsbelasting moeten betalen (in plaats van 2%), hebben zij eind 2020 massaal woningen gekocht. Dit beeld is zichtbaar in heel Nederland. Koopstarters laten over het algemeen een omgekeerd patroon zien: omdat deze groep (tot 35 jaar) vanaf januari 2021 een eenmalige vrijstelling van de overdrachtsbelasting krijgt, kopen koopstarters juist meer in 2021. Ook in de gemeente Losser hebben koopstarters in 2021 vergeleken met voorgaande jaren meer woningen gekocht.



Figuur 6.2. Verkopen van eigenaar-bewoners in de gemeente Losser naar type koper, in de periode 2009 tot en met 2021 per jaar. Aantallen per type koper op de linker-as, aandeel aankopen door investeerders op de rechter-as (lijn). \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.

## 6.2.2 Per wijk: koopstarters en investeerders kopen in verschillende wijken

Tabel 6.2 (volgende pagina) laat zien in welke wijken koopstarters en investeerders actief zijn. Een overzichtsk kaart van de wijken is op de pagina na de tabel te vinden (kaart 6.1). Naast koopstarters en investeerders kennen we doorstromers, kopers van tweede woningen, woningcorporaties en overig/onbekend. Aankopen door deze groepen worden wel meegenomen in het totaal aantal transacties, maar de aandelen voor deze groepen worden niet uitgesplitst. Als er in een wijk in een bepaalde periode minder dan 10 transacties plaatsgevonden hebben, worden er geen aandelen weergegeven. Dit in verband met privacy.

Uit de tabel blijkt dat, hoewel er gedeeltelijk overlap is voor starters en investeerders, zij toch veelal in verschillende wijken kopen. Investeerders kopen relatief vaak in Glane en De Lutte. Het aandeel koopstarters is hier juist lager. Voor de gehele gemeente geldt dat koopstarters er in 2021 relatief meer kochten dan in voorgaande jaren, maar dat het aandeel koopstarters binnen de transacties lager ligt dan in de periode 2009-2013. Voor investeerders geldt ook dat hun aandeel in 2021 lager ligt dan in 2009-2013, maar dat het in tussenliggende jaren veel hoger gelegen heeft.

De belangrijkste observaties per type koper op een rij:

### Starters:

- kopen vooral in de wijk Losser. Ook Overdinkel is populair, al wordt neemt aandeel woningen gekocht van eigenaar-bewoners door koopstarters daar wel af.
- kopen nauwelijks in Beuningen en De Lutte.

### Investeerders:

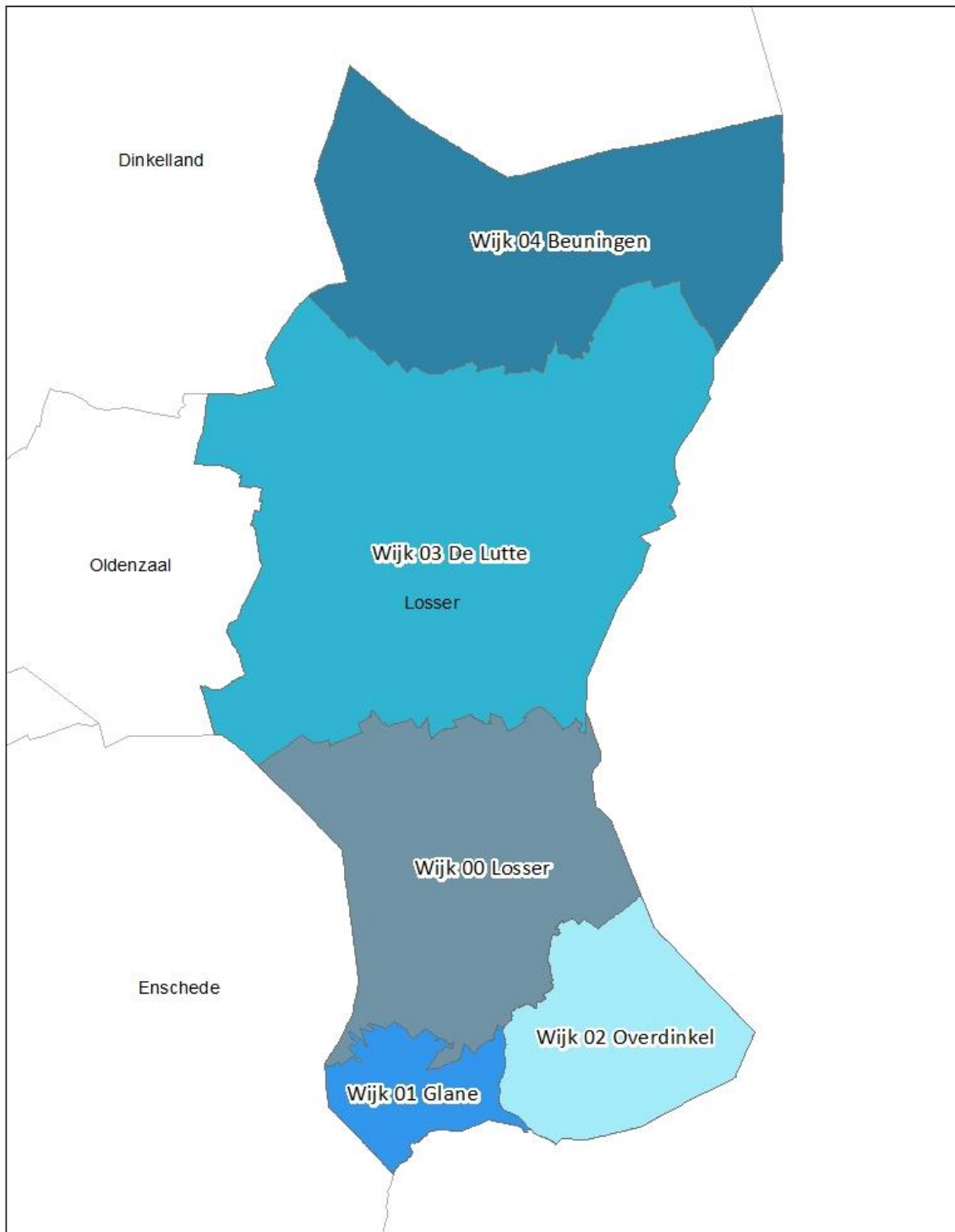
- kopen vooral in Glane en De Lutte. Het gaat hier vooral in Glane om slechts beperkte absolute aantallen.
- kopen in 2021 in alle wijken relatief minder dan in 2014-2017, en voor alle wijken behalve Glane (geen data) ook minder dan in 2009-2013.
- kopen in de wijk Glane vooral in de buurt Glane Kern, en in de wijk De Lutte vooral in de buurt Verspreide huizen De Lutte.

Tabel 6.2. Aantal transacties (afgerond op tientallen) en aandeel koopstarters en investeerders per wijk, voor de perioden 2009-2013, 2014-2017, 2018-2020 en 2021.

Wijken	Totaal woningen				Aandeel koopstarters				Aandeel investeerders			
	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021
Wijk 00 Losser	320	500	460	160	46%	32%	28%	38%	2%	5%	5%	1%
Wijk 01 Glane	<10	20	20	10		38%	21%	29%		10%	13%	7%
Wijk 02 Overdinkel	90	120	150	40	52%	33%	28%	26%	5%	7%	3%	0%
Wijk 03 De Lutte	80	120	110	50	38%	31%	16%	18%	8%	8%	5%	7%
Wijk 04 Beuningen	<10	20	20	<10		31%	9%			0%	14%	
Totaal*	500	780	770	260	45%	32%	26%	32%	4%	6%	5%	2%

\*verschillende totalen komen door afronding

## Wijken Losser



Kaart 6.1. Wijken Losser

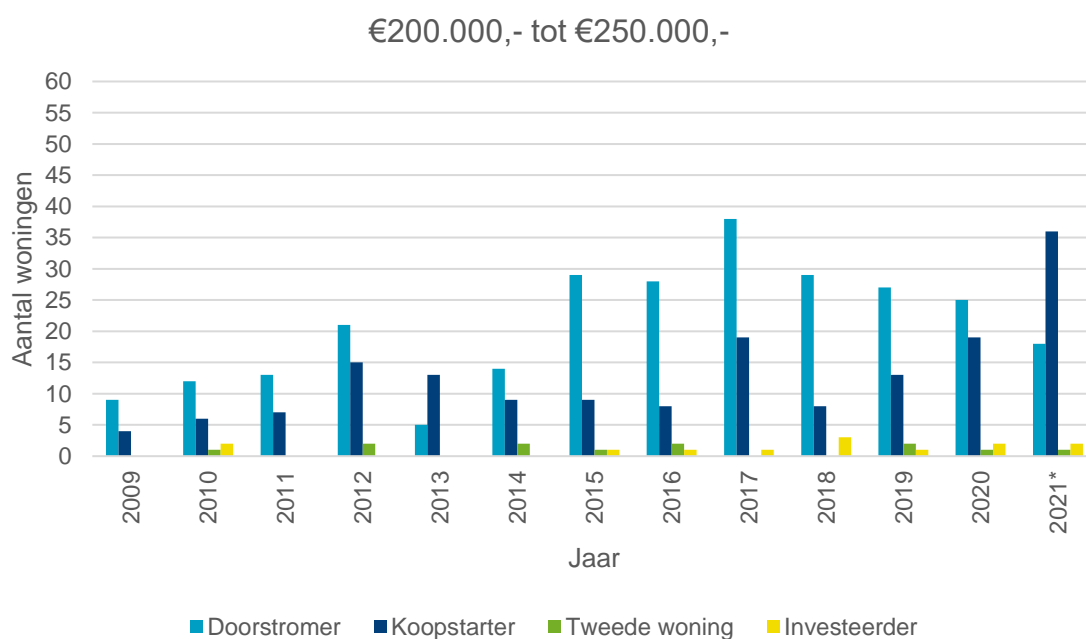
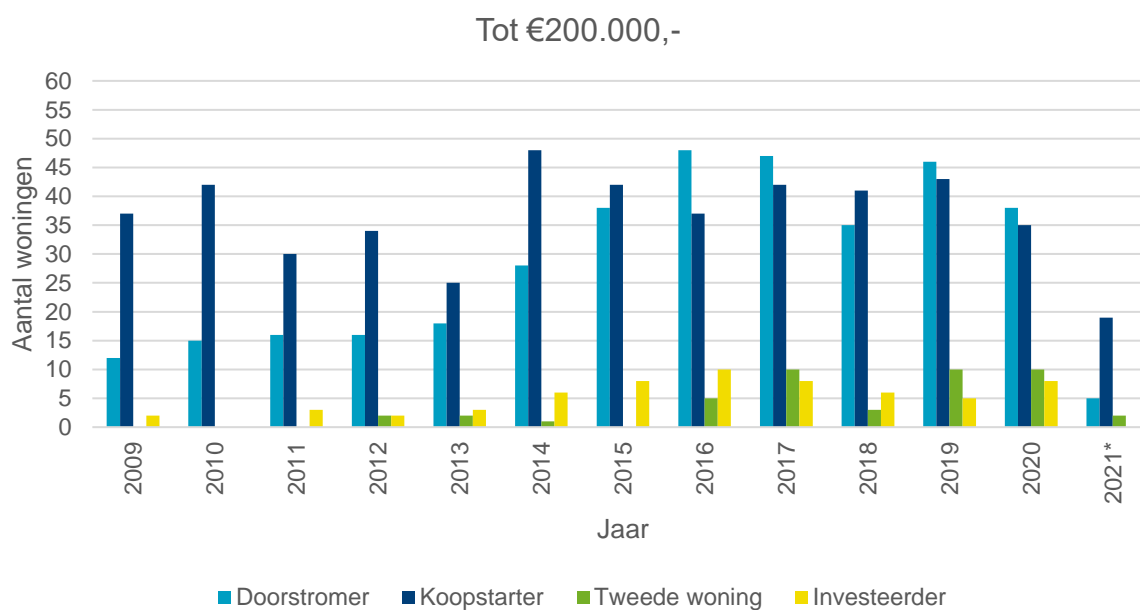


### **6.2.3 Per prijsklasse: investeerders en koopstarters kopen de meeste woningen in de onderste prijsklassen**

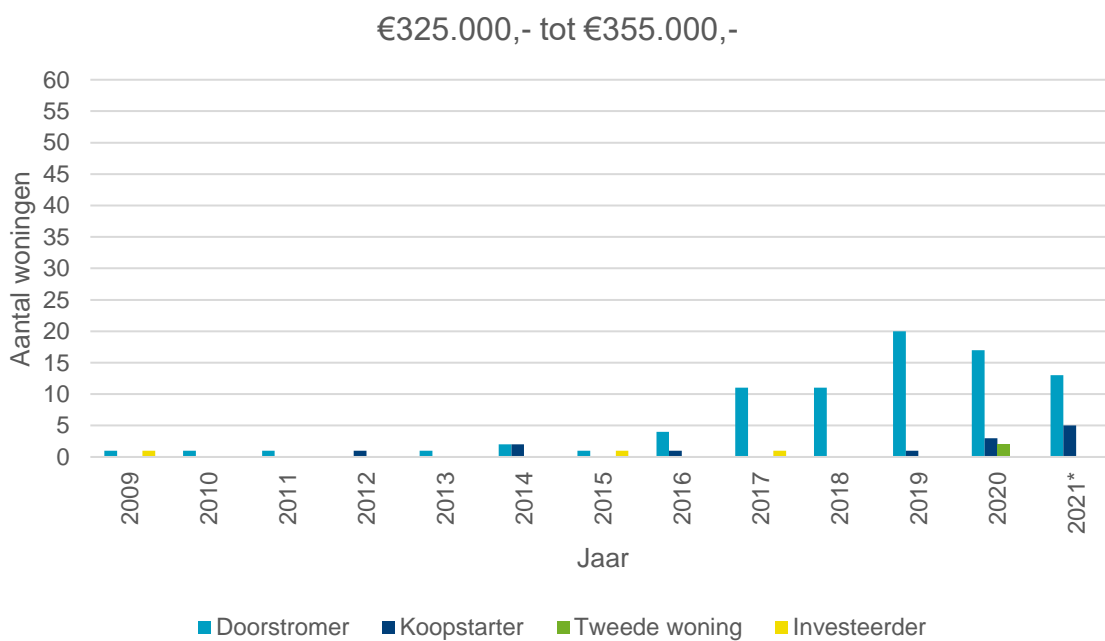
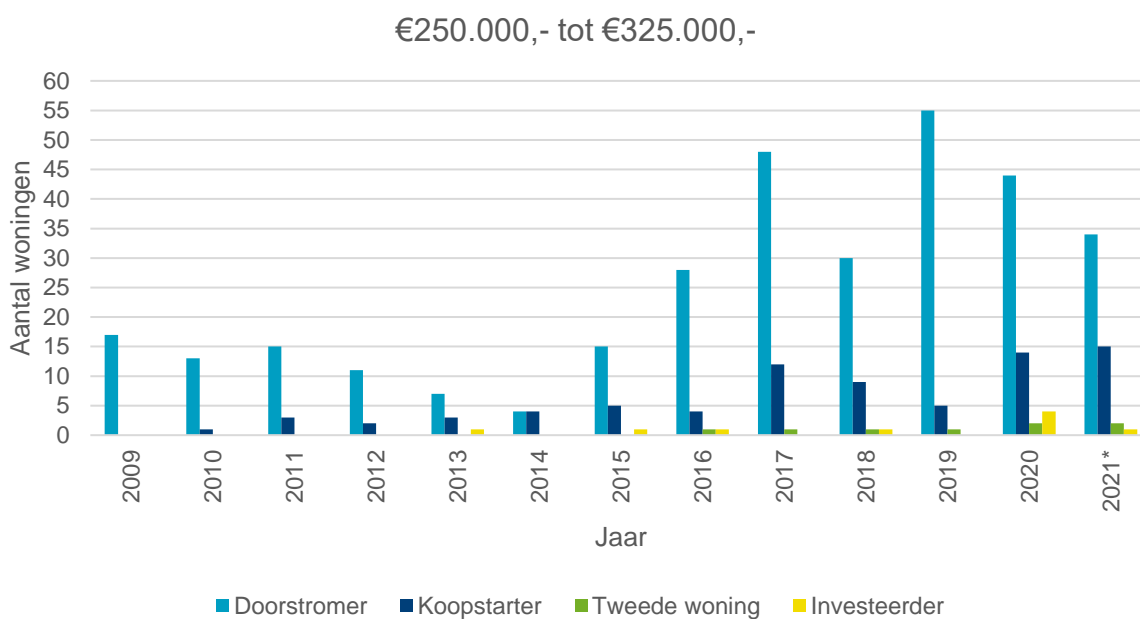
Als we de aantallen verkochte woningen door eigenaar-bewoners uitsplitsten naar prijsklassen (figuur 6.3a t/m 6.3c) zien we in welke prijssegmenten investeerders vooral actief zijn. Zowel koopstarters en investeerders kopen het vaakst in de onderste prijsklasse: tot 2020 viel 50% of meer van de woningen gekocht door koopstarters en investeerders in Losser in de prijsklasse tot €200.000,-. Wel zien we hierin een afname door de algemene prijsstijgingen.

Koopstarters kopen steeds vaker in de prijsklassen van €200.000,- tot €250.000,- en van €250.000,- tot €325.000,-. In 2021 kochten zij de meeste woningen in de prijsklasse van €200.000,- tot €250.000,-: ruim 35 woningen, 43% van alle door koopstarters gekochte woningen. Ondanks de prijsstijgingen valt in 2021 nog meer dan 90% van de woningen die koopstarters kopen in de prijsklassen tot €355.000,-. Doorstromers kopen juist steeds vaker in de prijsklassen vanaf €355.000,-.

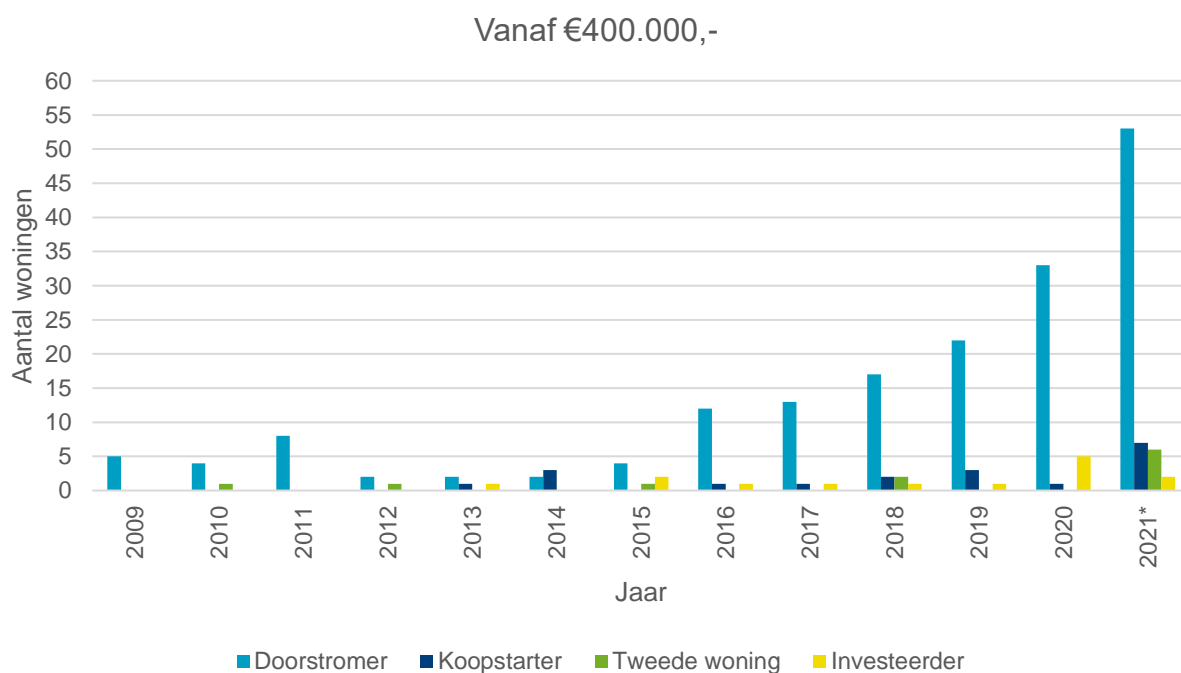
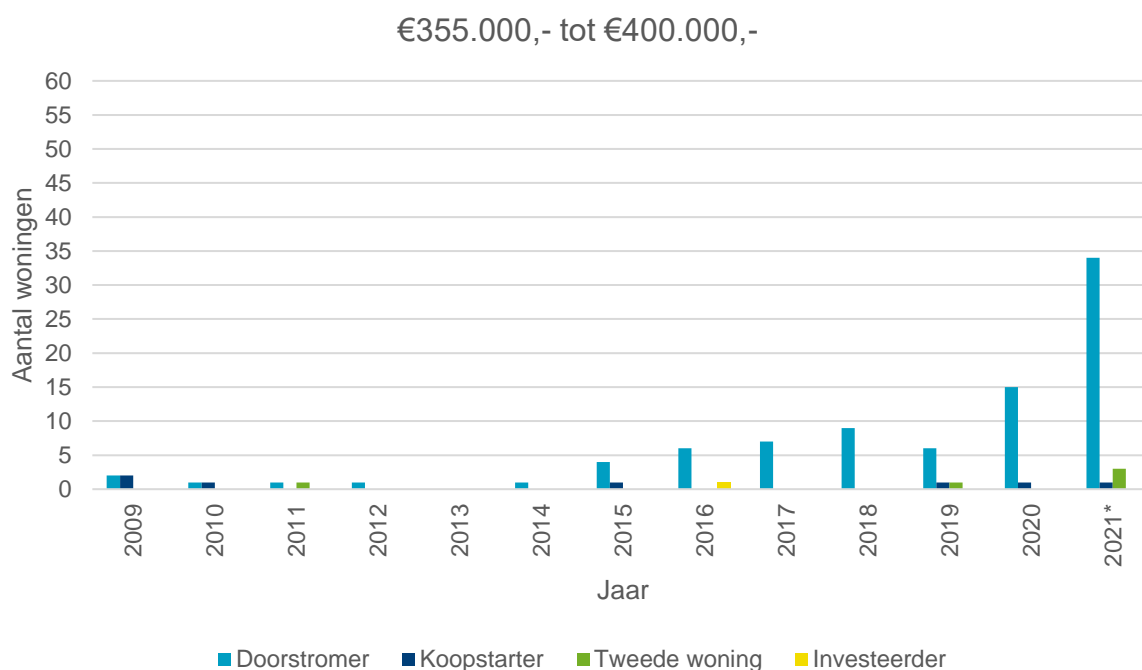
Investeerders kopen absoluut en relatief de meeste woningen in de prijsklasse tot €200.000,-. Een uitzondering hierop is 2021: de investeerders die na de gewijzigde overdrachtsbelasting nog woningen kochten, kochten juist vaker woningen in de prijsklasse van €400.000,- of meer. Het gaat hier echter maar om slechts 2 woningen. Het is waarschijnlijk dat de motivatie van deze 'investeerders' anders is dan van de typische buy-to-let kopers.



Figuur 6.3a. Aantal woningen gekocht van eigenaar-bewoners in de gemeente Losser per prijsklasse door doorstromers, koopstarters, tweede woning kopers en investeerders per jaar voor de periode 2009 tot en met 2021. \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.



Figuur 6.3b. Aantal woningen gekocht van eigenaar-bewoners in de gemeente Losser per prijsklasse door doorstromers, koopstarters, tweede woning kopers en investeerders per jaar voor de periode 2009 tot en met 2021. \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.



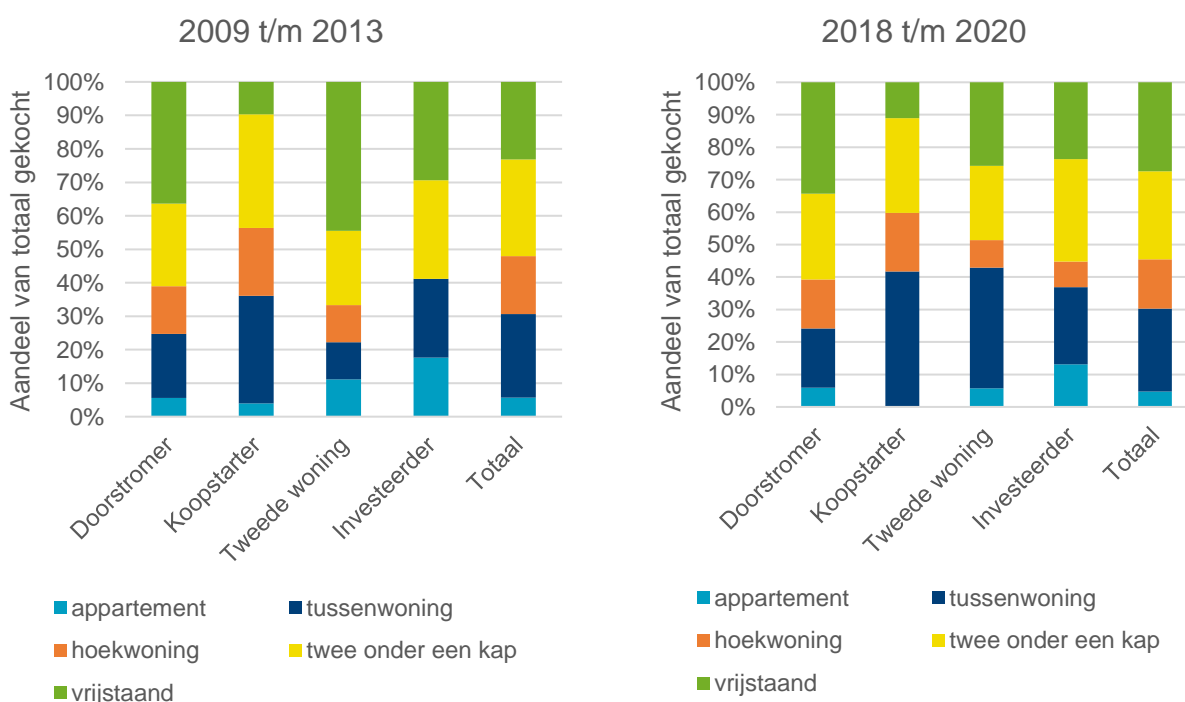
Figuur 6.3c. Aantal woningen gekocht van eigenaar-bewoners in de gemeente Losser per prijsklasse door doorstromers, koopstarters, tweede woning kopers en investeerders per jaar voor de periode 2009 tot en met 2021. \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.

### 6.2.4 Per woningtype: investeerders kopen voornamelijk appartementen en koopstarters tussenwoningen

In figuur 6.4 wordt voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders weergegeven hoe de verdeling van de door hen gekochte woningen is per woningtype. Oftewel, hoeveel procent van de woningen gekocht door bijvoorbeeld koopstarters is een appartement of tussenwoning. Ook is de verdeling van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen weergegeven. Door de verdeling per type koper te vergelijken met de totale verdeling, kan worden afgeleid welke woningtypen relatief populair zijn bij de verschillende kopers. Omdat de verandering tussen 2013 en 2018 gering is worden alleen de periode 2009 tot en met 2013 en de periode 2018 tot en met 2021 weergegeven.

Investeerders in de gemeente Losser kopen vaker dan andere kopers in de gemeente appartementen. Dit is het woningtype waar investeerders over het algemeen vaker woningen van kopen. Het gaat hier echter in absolute aantallen om slechts zo'n 5 woningen in beide perioden. Waarschijnlijk heeft dit te maken met het aanbod in de gemeente Losser, er worden slechts een beperkt aantal appartementen verkocht in de gehele periode. Absoluut kopen investeerders in de periode 2018 tot en met 2020 met name twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen (van beide woningtypen ongeveer 10 woningen). De meeste twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen worden echter gekocht door doorstromers.

Koopstarters in de gemeente Losser kopen voornamelijk tussenwoningen. In de laatste jaren zijn zij bovendien relatief iets vaker tussenwoningen gaan kopen en iets minder vaak hoekwoningen en twee-onder-een-kap woningen. Mogelijk spelen prijsstijgingen hierin een rol: doordat woningen duurder worden schuift het zoekgedrag op naar goedkopere woningtypen. In 2021 kopen koopstarters weer iets vaker twee-onder-een-kap woningen.



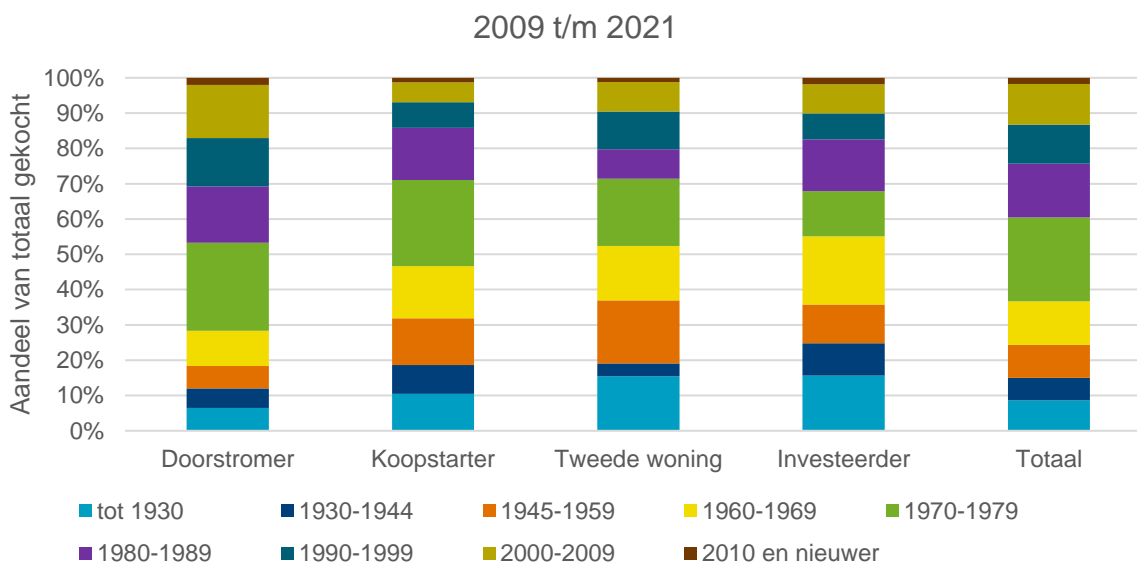
Figuur 6.4. Aandeel per woningtype van totaal gekochte woningen in de gemeente Losser voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders, 2009 t/m 2013 en 2018 t/m 2020

### 6.2.5 Per bouwjaarklasse: investeerders kopen vaker oudere woningen en jaren 50 en 60 woningen

In figuur 6.5 wordt voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders weergegeven hoe de verdeling van de door hen gekochte woningen is per bouwjaarklasse. Ook is de verdeling naar bouwjaarklasse van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen weergegeven. Door de verdeling per type koper te vergelijken met de totale verdeling, kan worden afgeleid welke bouwjaarklassen relatief vaak gekocht worden. Omdat de verandering tussen de verschillende perioden minimaal is de verdeling voor de gehele periode 2009 tot en met 2021 weergegeven.

Investeerders in de gemeente Losser kopen relatief vaker vooroorlogse woningen en ook jaren 50 en 60 woningen zijn relatief populair onder investeerders: meer dan de helft van de woningen gekocht door investeerders valt is gebouwd voor 1970. In de bouwjaarklasse tot 1930 ligt het aandeel woningen gekocht door investeerders ook aanzienlijk hoger dan gemiddeld in de gemeente Losser: 9% ten opzichte van 5% gemiddeld.

Koopstarters in de gemeente Losser kopen evenals investeerders relatief vaker woningen gebouwd voor 1970: zo'n 47% van de woningen gekocht door koopstarters tussen 2009 en 2021 valt in deze bouwjaarklassen. Doorstromers kopen relatief vaker nieuwere woningen.



Figuur 6.5. Aandeel per bouwjaarklasse van totaal gekochte woningen in de gemeente Losser voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders, 2009 t/m 2021

### 6.3 Woningvoorraad

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de woningvoorraad in Losser, Welk aandeel is in bezit van investeerders en welk aandeel is in bezit van eigenaar-bewoners? En hoe is de ontwikkeling tussen 2018, 2021 en 2022? Eerst wordt kort de situatie in de gemeente beschreven, vervolgens wordt ingezoomd op wijkniveau. Tot slot kijken we naar de nieuwbouw in de gemeente.

#### 6.3.1 Aandeel in bezit van eigenaar-bewoners groeit, ten koste van aandeel in bezit van woningcorporaties

Tabel 6.3 (volgende pagina) laat zien dat de woningvoorraad van Losser op 1 januari 2022 bestaat uit 9.970 woningen, 250 meer dan in januari 2018 en 100 meer dan in januari 2021. Gedurende de onderzoeksperiode zijn de aandelen van de woningvoorraad in bezit van investeerders gelijk gebleven (4%), in het bezit van woningcorporaties afgenomen (van 20% naar 19%) en in het bezit van eigenaar-bewoners toegenomen (van 67% naar 70%).

Wanneer we naar de absolute aantallen kijken, dan zien we dat het aantal woningen in bezit van eigenaar-bewoners tussen 1 januari 2018 en 1 januari 2022 met ongeveer 410 is toegenomen. Het aantal woningen in bezit van investeerders is, ondanks het gelijkblijvende aandeel, in dezelfde periode met 10 licht afgenomen; woningcorporaties laten met ongeveer 120 woningen minder een aanzienlijke afname zien.

#### 6.3.2 Woningvoorraad per wijk: hoogste aandeel in bezit van investeerders in de wijk De Lutte

Het grootste aandeel investeerders vinden we met 4% in de wijk De Lutte, met 10% in 2018 en 8% in 2022. Het aandeel investeerders is met 1 procentpunt afgenomen in Beuningen, en met respectievelijk 1 procentpunt en 2 procentpunt toegenomen in Losser en Glane.

Wat betreft eigenaar-bewoners valt de wijk Glane op. Hier is gedurende de gehele onderzoeksperiode 89% van de woningen in het bezit van eigenaar-bewoners. In De Lutte en Beuningen is het aandeel eigenaar-bewoners flink gestegen, respectievelijk van 73% en 71% naar 78% en 76%.

De meeste woningen in het bezit van woningcorporaties vinden we in Overdinkel (29% in 2018 en 28% in 2022) en Losser (24% in 2018 en 21% in 2022).

Tabel 6.3 Woningvoorraad (afgerond op tientallen) en aandeel in bezit van eigenaar-bewoners, investeerders en woningcorporaties op 1-1-2018, 1-1-2021 en 1-1-2022

Wijken	Totaal woningen			Aandeel eigenaar-bewoner			Aandeel investeerders			Aandeel woningcorporaties		
	2018	2021	2022	2018	2021	2022	2018	2021	2022	2018	2021	2022
Wijk 00 Losser	5.840	5.920	6.000	67%	68%	68%	3%	3%	4%	24%	22%	21%
Wijk 01 Glane	200	210	200	89%	89%	89%	4%	5%	6%	0%	0%	0%
Wijk 02 Overdinkel	1.800	1.810	1.800	62%	63%	63%	4%	4%	4%	29%	29%	28%
Wijk 03 De Lutte	1.510	1.570	1.590	73%	78%	78%	10%	8%	8%	6%	5%	5%
Wijk 04 Beuningen	360	360	380	71%	76%	76%	3%	3%	2%	1%	1%	1%
Totaal*	9.720	9.870	9.970	67%	69%	70%	4%	4%	4%	20%	19%	19%

\*verschillende totalen komen door afronding



### 6.3.3 Nieuwbouw: Investeerders bezitten vooral nieuwbouw in De Lutte

Nieuwbouw wordt in dit rapport gedefinieerd als woningen gebouwd na 2012, en voor 2021. Het jaar 2021 wordt niet meegenomen omdat we voor deze woningen niet met zekerheid kunnen vaststellen of het bij de koper om een investeerder gaat<sup>5</sup>. Op het moment dat er in een wijk in de periode 2012-2020 geen woningen gebouwd zijn, wordt deze wijk niet in de tabel weergegeven. Er is voor gekozen om woningen gebouwd in en na 2021 niet mee te nemen, omdat het voorkomt dat deze woningen gedurende de bouw nog in eigendom zijn van de ontwikkelaar. Hierdoor kunnen ze onterecht ingedeeld worden in de categorie investeerder.

Bij nieuwbouw is het soms lastiger om het type eigenaar vast te stellen dan bij bestaande bouw. Het is niet altijd mogelijk om het kadastrale perceel - waarvan de eigenaar bekend is - met 100% zekerheid te koppelen aan de woning. Het type eigenaar komt dan in de categorie overig/onbekend.

Zoals in tabel 6.4 te zien is zijn er in de periode 2012-2020 ongeveer 670 woningen gebouwd. Hiervan bezitten eigenaar-bewoners 62%, investeerders 7% en woningcorporaties 13%.

Eigenaar-bewoners:

- bezitten in Glane alle nieuwbouwwoningen. In De Lutte hebben zij met 80% ook het overgrote deel van de nieuwbouw in handen.
- bezitten met respectievelijk 32% en 42% minder dan de helft van de nieuwbouw in Overdinkel en Beuningen.

Investeerders:

- bezitten met 16% vooral nieuwbouw in De Lutte. Met 5% bezitten zij ook een aantal woningen in de wijk Losser; in de overige wijken bezitten zij geen nieuwbouw.

Woningcorporaties:

- bezitten met 64% ruim de helft van de nieuwbouw in Overdinkel. Met 13% bezitten zij ook nog een flink aantal woningen in de wijk Losser; in de overige wijken bezitten zij geen nieuwbouw.

Ten slotte is in de wijk Beuningen een groot deel van de nieuwbouwwoningen ingedeeld bij de categorie overig. Het gaat hierbij om zorgvastgoed. Ook in de wijk Losser vinden we een aantal woningen die ingedeeld zijn in de categorie overig waarbij het om zorgvastgoed gaat.

Tabel 6.4. Aantal nieuwbouwwoningen in woningvoorraad (afgerond op tientallen) en aandeel in bezit van eigenaar-bewoners, investeerders en woningcorporaties op 1-1-2022

Wijken	Totaal nieuwbouw-woningen	Eigenaar-bewoners	Investeerders	Woningcorporaties
Wijk 00 Losser	420	60%	5%	13%
Wijk 01 Glane	10	100%	0%	0%
Wijk 02 Overdinkel	50	32%	0%	64%
Wijk 03 De Lutte	170	80%	16%	0%

<sup>5</sup> Zie ook inleiding, paragraaf 1.1.3

Wijk 04 Beuningen	30	42%	0%	0%
Totaal*	670	62%	7%	13%

\*verschillende totalen komen door afronding

## 7 Gemeente Oldenzaal

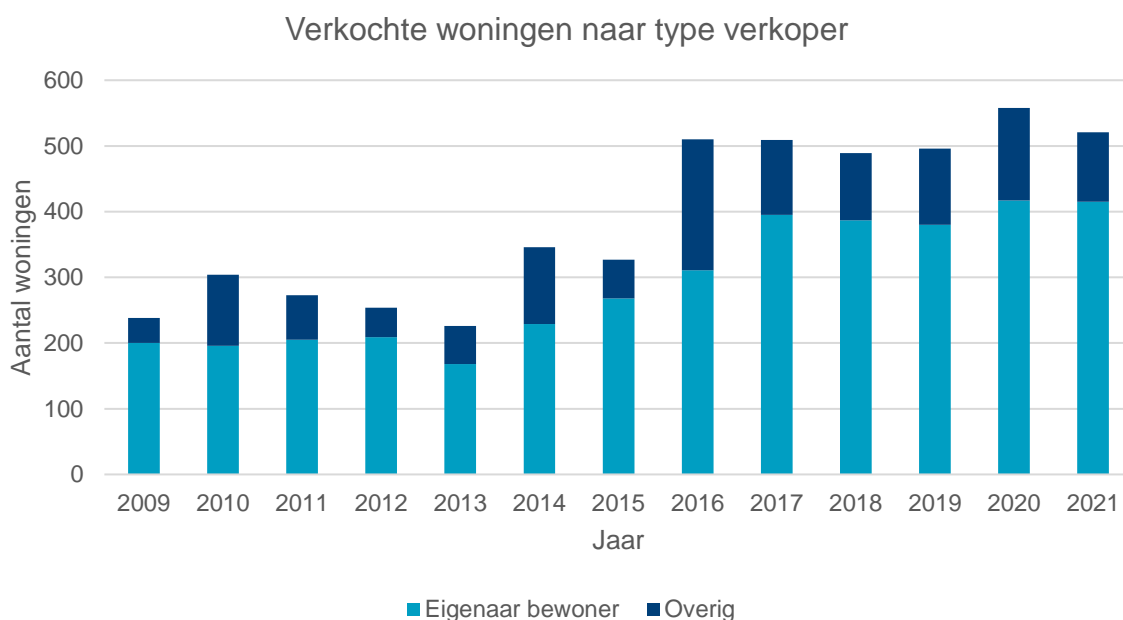
### 7.1 Totale woningmarkt: woningtransacties naar type verkoper en koper

Deze paragraaf gaat in op alle woningaankopen in de gemeente Oldenzaal uitgesplitst naar het type verkoper en type koper. Allereerst wordt een algemeen beeld gegeven van de ontwikkeling van het aantal verkochte woningen in de gemeente vanaf 2009. Vervolgens wordt ingegaan op de stromen tussen de verschillende verkopers en kopers voor de periode 2009 tot en met 2021.

#### 7.1.1 Totaal aantal woningaankopen: groei tussen 2014 en 2016, daarna stabilisatie

In de periode 2009 tot en met 2021 zijn in totaal ruim 5.050 verkochte woningen geregistreerd in de gemeente Oldenzaal. Hiervan werd 75% verkocht door eigenaar-bewoners. In figuur 7.1 is het totaal aantal verkochte woningen per jaar weergegeven, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen de woningen verkocht door eigenaar-bewoners en de overige verkochte woningen. De woningen verkocht door eigenaar-bewoners kunnen gezien worden als het aanbod van koopwoningen. Dit is de markt waar we in paragraaf 7.2 op focussen.

Het aantal verkochte woningen in de gemeente Oldenzaal neemt toe vanaf 2014, waarna de aantallen na 2016 weer iets stabiliseren op gemiddeld zo'n 510 verkochte woningen per jaar. Vanaf 2017 worden jaarlijks ongeveer 400 woningen verkocht door eigenaar-bewoners. Dit beeld van een groei tot 2017 en daarna stabilisatie is ook zichtbaar in de rest van Nederland. De lichte piek in 2020 kan verklaard worden door de wetwijziging overdrachtsbelasting: omdat investeerders per 1 januari 2021 8% overdrachtsbelasting moeten betalen, hebben zij aankopen van woningen naar voren gehaald en eind 2020 meer woningen gekocht, waardoor ook het totaal aantal verkochte woningen hoger lag. In de eerste helft van 2021 zijn er door de eenmalige vrijstelling voor 35-minners juist meer woningen gekocht door koopstarters.



Figuur 7.1 Totaal aantal verkochte in de gemeente Oldenzaal door eigenaar-bewoners en andere verkopers, in de periode 2009 tot en met 2021 per jaar.

**7.1.2 Woningtransacties naar type verkoper en koper**In tabel 7.1 worden alle woningtransacties in de gemeente Oldenzaal per type koper en type voor de periode 2009 tot en met 2021 weergegeven. Hieruit valt af te lezen wie aan wie verkocht en zo wordt een algemeen beeld van de gehele markt gegeven.

De grootste deelmarkt is die van de eigenaar-bewoners: in de periode 2009 tot en met 2021 verkochten eigenaar-bewoners ruim 3.780 woningen (75% van alle verkochte woningen in de gemeente) en kochten zij zo'n 4.030 woningen (80% van de kopers in de gemeente is een eigenaar-bewoner: koopstarters en doorstromers). Ongeveer 4% van de door eigenaar-bewoners verkochte woningen in de gemeente Oldenzaal werd gekocht door een bedrijfsmatige of particuliere investeerder (buy-to-let). De meeste woningen verkocht door eigenaar-bewoners werden echter verkocht aan andere eigenaar-bewoners (91%). Dit is aanmerkelijk hoger dan het gemiddelde aandeel onderling verkocht door eigenaar-bewoners in Nederland (86%), de G40 (84%) en de G4 (74%).

Particuliere investeerders kopen vaker van eigenaar-bewoners dan bedrijfsmatige investeerders: meer dan de helft van de woningen gekocht door particuliere investeerders is gekocht van een eigenaar-bewoner. Bedrijfsmatige investeerders kopen veel minder van eigenaar-bewoners: in slechts 14% van de gevallen kochten zij van een eigenaar-bewoner. Bedrijfsmatige investeerders handelen veelal onderling: de helft van de woningen gekocht door bedrijfsmatige investeerders is gekocht van andere bedrijfsmatige investeerders. Bovendien verkopen bedrijfsmatige investeerders meer aan eigenaar-bewoners (150 woningen) dan dat zij kopen van eigenaar-bewoners (50 woningen). Particuliere investeerders kopen juist meer van eigenaar-bewoners (115 woningen) dan dat zij verkopen aan eigenaar-bewoners (55 woningen).

Tabel 7.1. Het aantal woningtransacties in de gemeente Oldenzaal in de periode 2009 tot en met 2021 per type koper en type verkoper (cijfers afgerond op vijftallen).

Koper \ Verkoper	Door-stromer	Koop-starter	Tweede woning	Bedrijfsmatig investeerder	Particulier investeerder	Woning-corporatie	Overig	Totaal
Eigenaar bewoner	2.075	1.380	135	50	115	5	25	3.780
Tweede woning	125	65	15	10	25	0	5	240
Bedrijfsmatig investeerder	90	60	25	190	25	10	30	430
Particulier investeerder	35	20	5	10	20	0	0	90
Woning-corporatie	50	115	5	65	5	0	0	245
Overig	10	5	10	35	10	15	180	265
Totaal	2.380	1.650	190	355	200	30	245	5.050

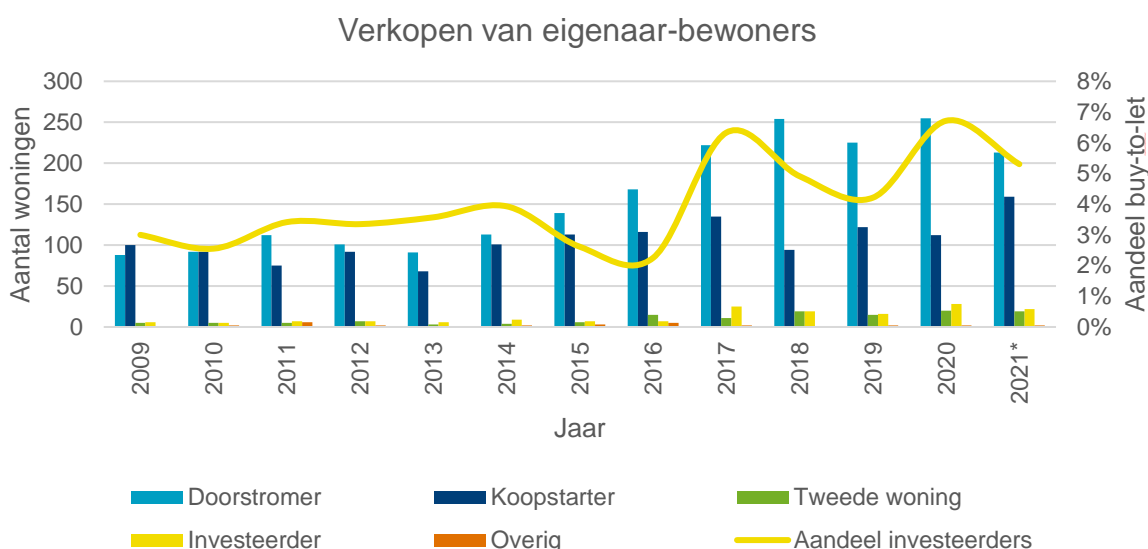
## 7.2 Verkopen eigenaar-bewoners

In deze paragraaf wordt ingezoomd op de verkopen van eigenaar-bewoners. Wanneer woningen verkocht worden door eigenaar-bewoners aan investeerders wordt gesproken van buy-to-let: hier worden woningen onttrokken uit de koopwoningmarkt. Allereerst wordt gekeken naar totaal aantal door eigenaar-bewoners verkochte woningen per type koper en vervolgens wordt gekeken naar het aantal verkopen per wijk. Als laatste wordt het aantal verkopen van eigenaar-bewoners per prijsklasse, woningtype en bouwjaarklasse besproken.

### 7.2.1 Aantallen per type koper: aandeel buy-to-let lijkt toe te nemen, maar schommelt sterk

In figuur 7.2 worden de woningverkopen van eigenaar-bewoners per jaar per type koper weergegeven. Ook wordt het aandeel buy-to-let aankopen weergegeven op de rechter-as. Eigenaar-bewoners verkopen de meeste woningen aan andere eigenaar-bewoners. Tot 2015 kochten doorstromers slechts iets meer woningen dan koopstarters. Vanaf 2015 zijn met name de aankopen van doorstromers sterk toegenomen, waardoor de verschillen groter zijn geworden.

Investeerders kopen over de periode 2009 tot en met 2019 slechts een beperkt aantal en aandeel woningen van eigenaar-bewoners in de gemeente Oldenzaal. Bovendien schommelt het aandeel sterk: gemiddeld ligt het aandeel op 4% voor de gehele periode, maar met uitschieters naar 6% á 7% de jaren vanaf 2017. Het blijft echter onder het gemiddelde aandeel buy-to-let in Nederland in de periode 2017 tot en met 2020: 8%. Wel lijkt er een licht stijgende trend te zijn vanaf 2017. In absolute aantallen kopen investeerders vanaf 2017 gemiddeld ruim 20 woningen per jaar van eigenaar-bewoners. De meeste woningen hebben investeerders gekocht in 2020: in dat jaar kochten zij bijna 30 woningen, bijna 7% van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen. Het hogere aantal en aandeel aankopen door investeerders in 2020 is waarschijnlijk grotendeels een gevolg van de wetwijziging overdrachtsbelasting: omdat investeerders per 1 januari 2021 8% overdrachtsbelasting moeten betalen, hebben zij eind 2020 massaal woningen gekocht. Dit beeld is zichtbaar in heel Nederland. Koopstarters laten over het algemeen een omgekeerd patroon zien: omdat deze groep (tot 35 jaar) vanaf januari 2021 een eenmalige vrijstelling van de overdrachtsbelasting krijgt, kopen koopstarters juist meer in 2021. Ook in de gemeente Oldenzaal hebben koopstarters in 2021 vergeleken met voorgaande jaren meer woningen gekocht. Dit terwijl de aankopen van doorstromers in 2021 juist iets lager liggen.



Figuur 7.2. Verkopen van eigenaar-bewoners in de gemeente Oldenzaal naar type koper, in de periode 2009 tot en met 2021 per jaar. Aantallen per type koper op de linker-as, aandeel aankopen door investeerders op de rechter-as (lijn). \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.

### 7.2.2 Per wijk: De Thij populair onder zowel investeerders als koopstarters

Tabel 7.2 (volgende pagina) laat zien in welke wijken koopstarters en investeerders actief zijn. Een overzichtskaat van de wijken is op de pagina na de tabel te vinden (kaart 7.1). Naast koopstarters en investeerders kennen we doorstromers, kopers van tweede woningen, woningcorporaties en overig/onbekend. Aankopen door deze groepen worden wel meegenomen in het totaal aantal transacties, maar de aandelen voor deze groepen worden niet uitgesplitst. Als er in een wijk in een bepaalde periode minder dan 10 transacties plaatsgevonden hebben, worden er geen aandelen weergegeven. Dit in verband met privacy.

Uit de tabel blijkt dat, hoewel er voor veel wijken overlap is voor starters en investeerders, zij toch ook regelmatig in verschillende wijken kopen. Vooral investeerders zijn niet in alle wijken op alle momenten even actief. De Thij is een wijk waar zowel koopstarters als investeerders relatief veel kopen. Investeerders kopen verder relatief vaak in Zuid-Berghuizen en de Binnenstad. Voor de gehele gemeente geldt dat koopstarters er in 2021 relatief meer kochten dan in voorgaande jaren, maar dat het aandeel koopstarters binnen de transacties lager ligt dan gemiddeld in de perioden 2009-2013 en 2014-2017. Voor investeerders geldt juist dat hun aandeel in 2021 met 5% even hoog ligt als in 2018-2020, en hoger dan in 2009-2013.

De belangrijkste observaties per type koper op een rij:

#### Starters:

- kopen vooral in De Thij, De Essen en Glinde-Hooiland. In De Thij en Glinde-Hooiland kochten zij in 2021 zelfs meer dan de helft van de door eigenaar-bewoners verkochte woningen.
- kopen nauwelijks in de wijken De Meijbree, Binnenstad en De Graven Es. Opvallend is dat starters in de eerste twee nooit veel hebben gekocht, maar dat ze in de Graven Es in 2009-2013 nog wel 40% van de door eigenaar-bewoners verkochte woningen kochten.
- zijn meer gaan kopen in Binnenstad, Glinde-Hooiland en Haerbroek-Scholtenhoek; hun aandeel binnen de transacties ligt daar in 2021 hoger dan in 2009-2013.

#### Investeerders:

- kopen vooral in De Thij, Zuid-Berghuizen en in iets mindere mate de Binnenstad. Daarnaast is ook de kleine wijk De Meijbree de laatste jaren populair. Wel gaat het hier in de Binnenstad en De Meijbree in absolute aantallen om weinig transacties.
- kopen in veel wijken in 2021 relatief minder dan in 2009-2013. Uitzonderingen zijn De Meijbree, De Thij en De Essen. De laatste twee zijn ook bij starters populair.

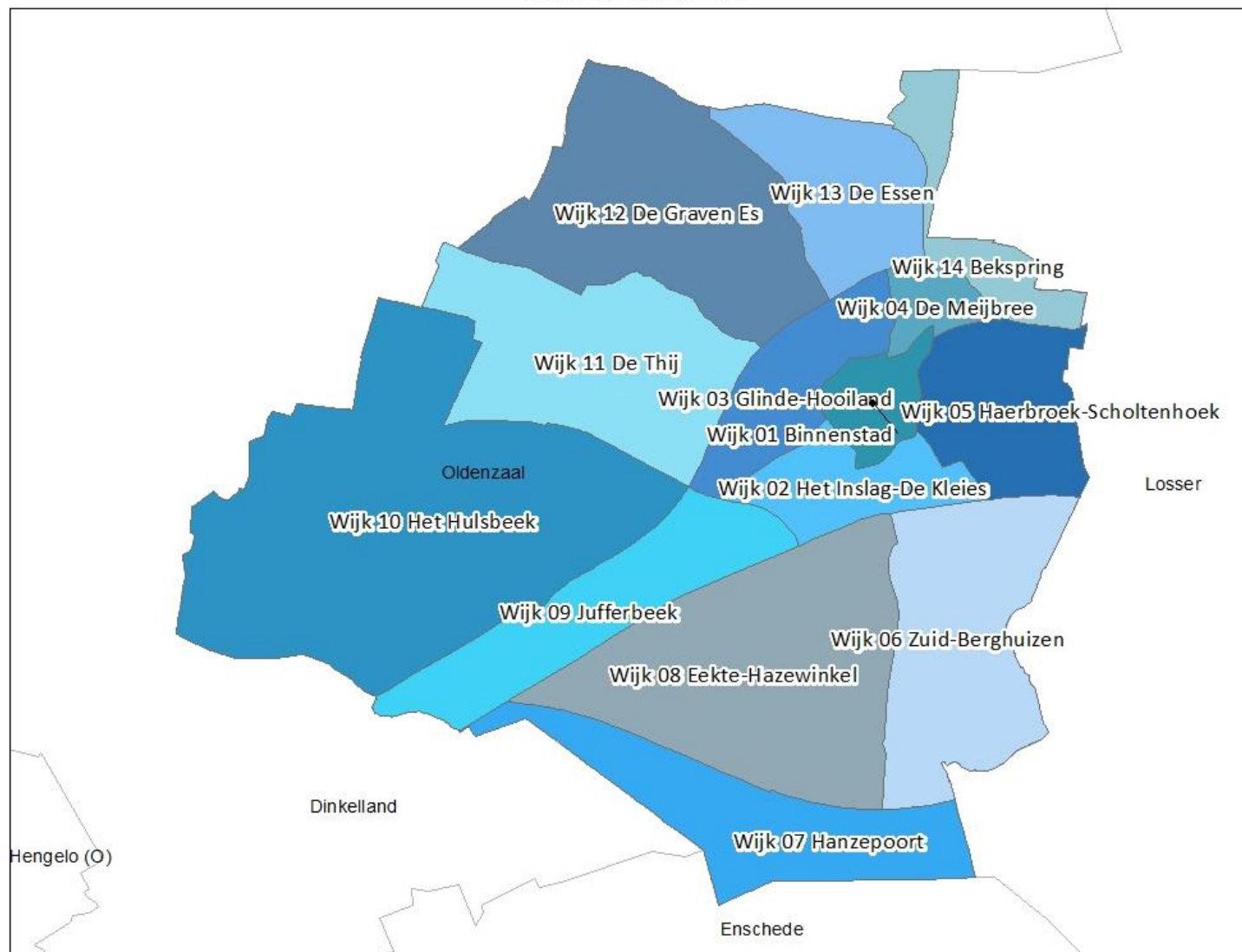
In Oldenzaal zijn de buurten identiek aan de wijken, en kan dus niets gezegd worden over specifieke buurten.

Tabel 7.2. Aantal transacties (afgerond op tientallen) en aandeel koopstarters en investeerders per wijk, voor de perioden 2009-2013, 2014-2017, 2018-2020 en 2021.

Wijken	Totaal woningen				Aandeel koopstarters				Aandeel investeerders			
	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021
Wijk 01 Binnenstad	40	60	40	20	20%	22%	12%	28%	9%	5%	5%	6%
Wijk 02 Het Inslag-De Kleies	80	90	80	20	44%	42%	24%	31%	6%	3%	8%	0%
Wijk 03 Glinde-Hooiland	110	100	100	30	47%	39%	38%	56%	4%	9%	3%	3%
Wijk 04 De Meijbree	40	40	40	10	32%	18%	14%	20%	0%	0%	8%	10%
Wijk 05 Haerbroek-Scholtenhoek	70	80	90	30	23%	26%	11%	28%	8%	2%	4%	0%
Wijk 06 Zuid-Berghuizen	100	140	110	50	47%	47%	29%	37%	6%	7%	12%	6%
Wijk 07 Hanzepoort	<10	<10	<10	<10								
Wijk 08 Eekte-Hazewinkel	<10	<10	<10	<10								
Wijk 09 Jufferbeek	<10	<10	<10	<10								
Wijk 10 Het Hulsbeek	<10	<10	<10	<10								
Wijk 11 De Thij	170	240	240	90	53%	48%	33%	51%	0%	5%	8%	11%
Wijk 12 De Graven Es	200	230	240	90	40%	31%	24%	28%	2%	2%	3%	2%
Wijk 13 De Essen	160	210	230	70	53%	46%	35%	41%	1%	0%	1%	5%
Wijk 14 Bekspring	<10	<10	<10	<10								
Totaal*	980	1.200	1.180	420	44%	39%	28%	38%	3%	4%	5%	5%

\*verschillende totalen komen door afronding

### Wijken Oldenzaal



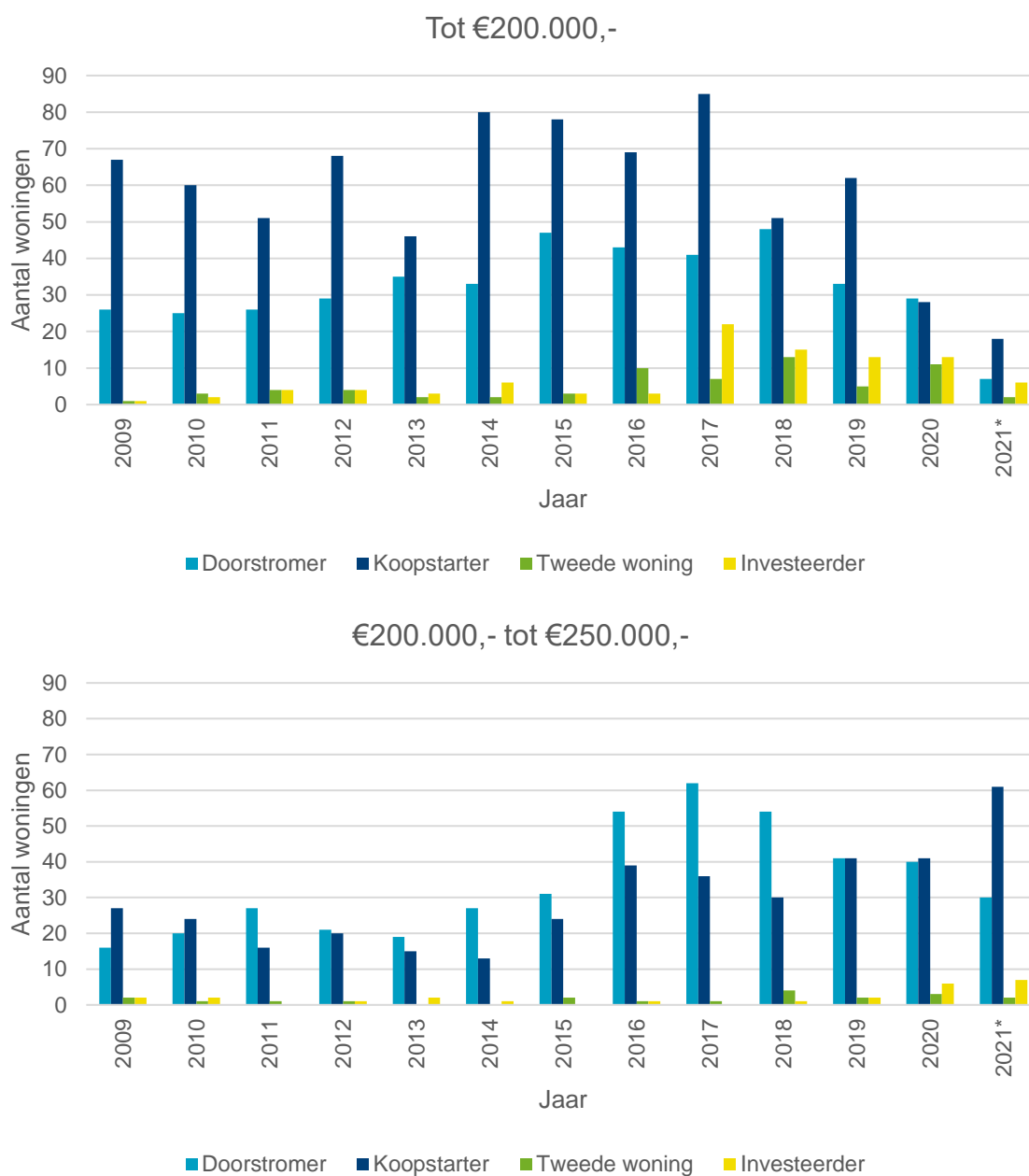
Kaart 7.1. Wijken Oldenzaal



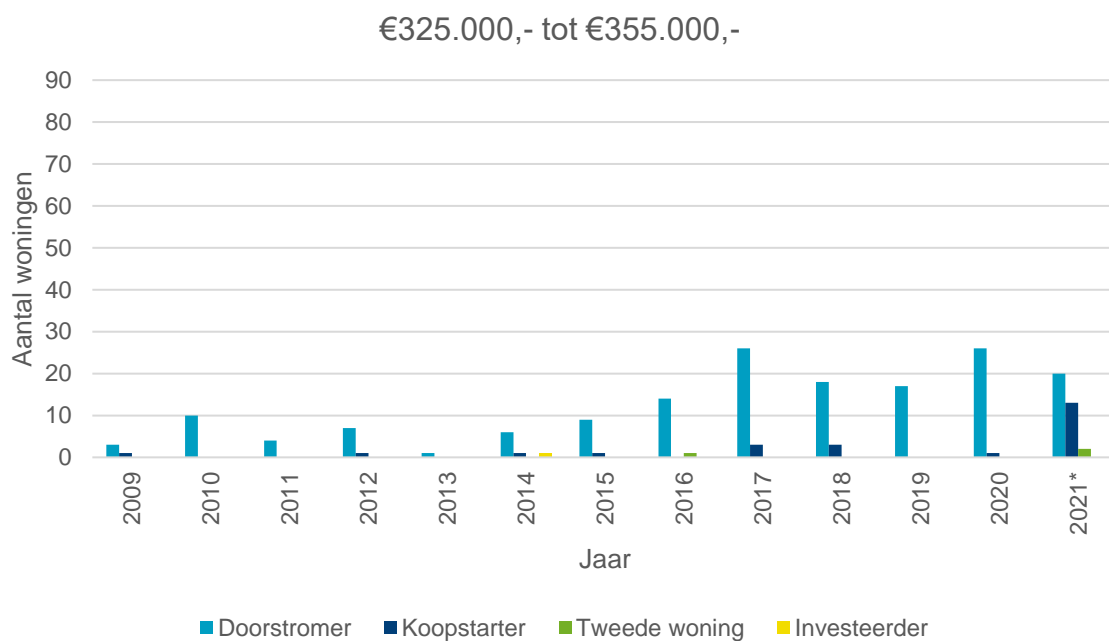
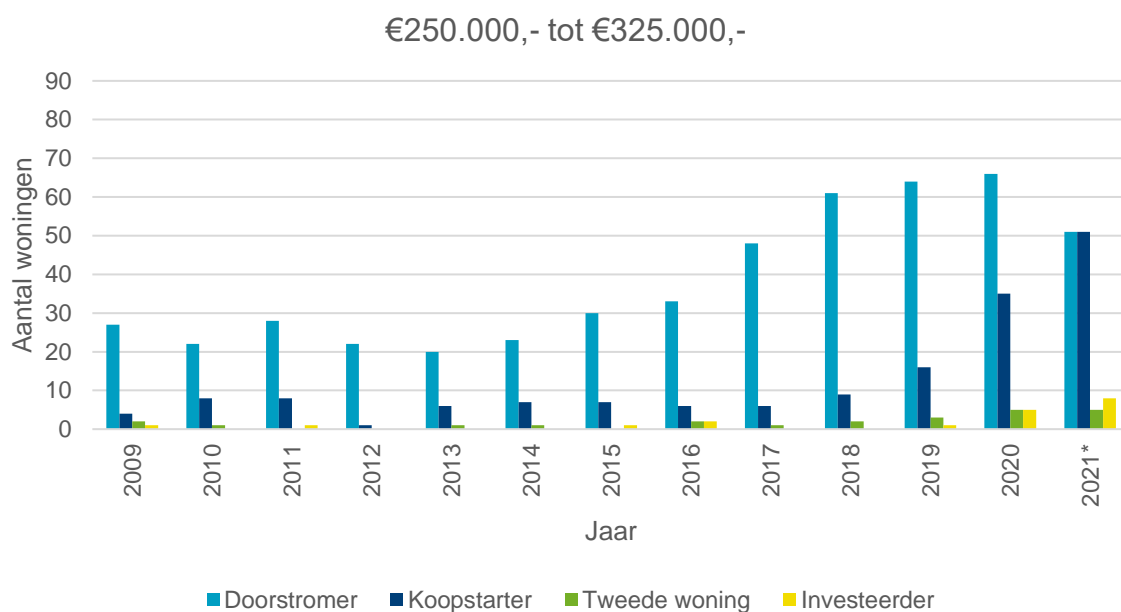
### **7.2.3 Per prijsklasse: koopstarters steeds vaker aangewezen op de prijsklassen van €200.000,- tot €325.000,-**

Als we de aantallen verkochte woningen door eigenaar-bewoners uitsplitsten naar prijsklassen (figuur 7.3a t/m 7.3c) zien we in welke prijssegmenten investeerders vooral actief zijn. Zowel koopstarters en investeerders kopen het vaakst in de onderste prijsklassen. Tot en met 2019 kochten zowel koopstarters als investeerders de meeste woningen in de prijsklasse tot €200.000,-. Het aanbod in deze prijsklasse droogt echter op. Koopstarters kopen de laatste jaren steeds vaker woningen in de prijsklasse van €200.000,- tot €250.000,- en ook in de prijsklasse van €250.000,- tot €325.000,-. Ook investeerders zijn vaker in deze prijsklassen gaan kopen, maar zij kopen nog steeds het meest in de prijsklasse tot €200.000,-. Een uitzondering hierop is 2021, toen kochten investeerders de meeste woningen in de prijsklasse van €250.000 tot €325.000,-, maar het gaat hier om nog geen 10 woningen.

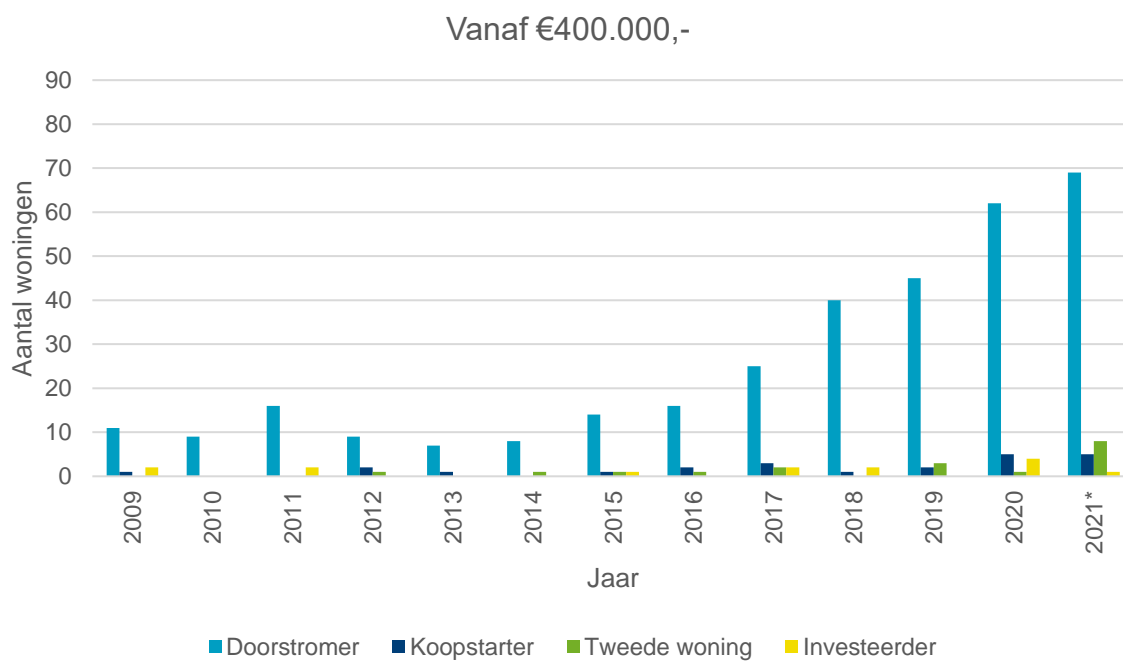
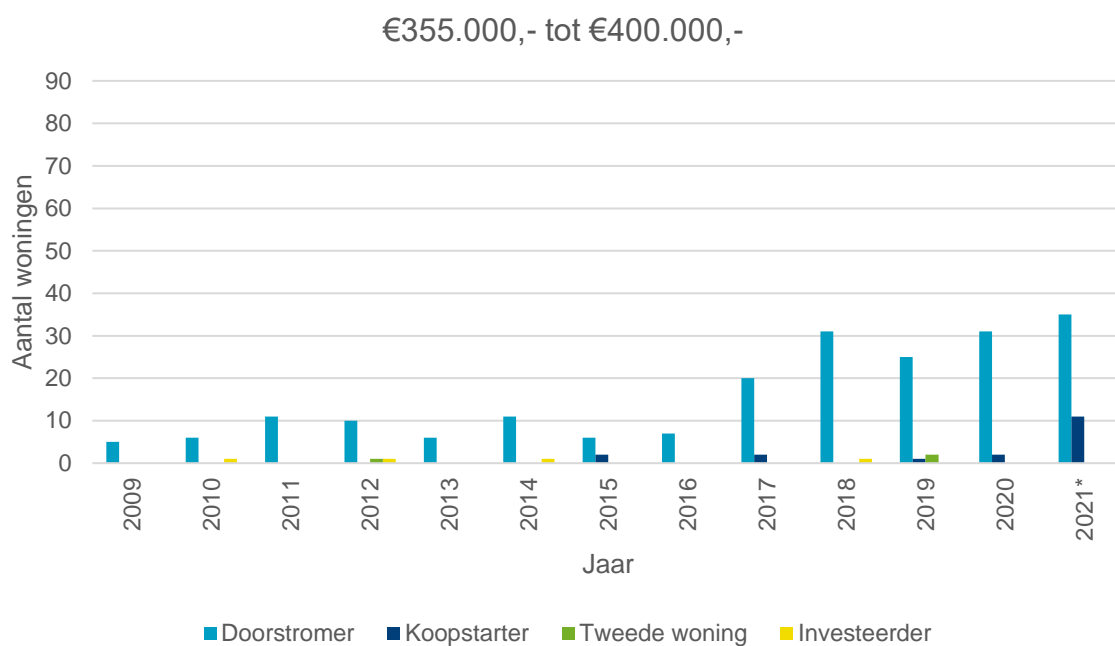
In 2021 kochten koopstarters vaker woningen in de hogere prijsklassen. In de prijsklassen vanaf €200.000,- tot €400.000,- kochten koopstarters meer woningen in 2021 dan in 2020. In de prijsklasse tot €200.000,- zijn juist minder woningen gekocht. Waarschijnlijk speelt de wijziging van de overdrachtsbelasting hier een rol: kopers onder de 35 jaar (veelal koopstarters) krijgen eenmalig een vrijstelling van de overdrachtsbelasting. Daarnaast speelt de algemene prijsstijging mee: woningen worden steeds duurder en het aanbod in de lagere prijsklassen droogt op. Toch valt ook in 2021 nog de helft van de woningen gekocht door koopstarters in de prijsklasse tot €250.000,-. Doorstromers kopen steeds vaker in de prijsklasse vanaf €400.000,-.



Figuur 7.3a. Aantal woningen gekocht van eigenaar-bewoners in de gemeente Oldenzaal per prijsklasse door doorstromers, koopstarters, tweede woning kopers en investeerders per jaar voor de periode 2009 tot en met 2021. \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.



Figuur 7.3b. Aantal woningen gekocht van eigenaar-bewoners in de gemeente Oldenzaal per prijsklasse door doorstromers, koopstarters, tweede woning kopers en investeerders per jaar voor de periode 2009 tot en met 2021. \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.



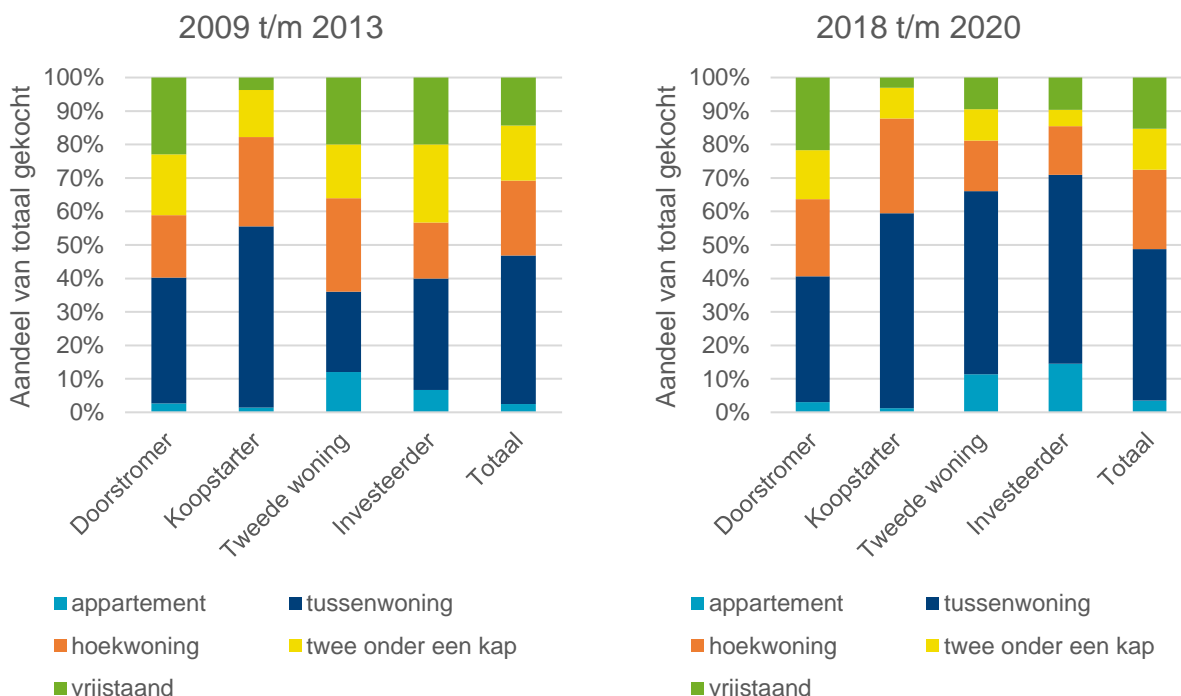
Figuur 7.3c. Aantal woningen gekocht van eigenaar-bewoners in de gemeente Oldenzaal per prijsklasse door doorstromers, koopstarters, tweede woning kopers en investeerders per jaar voor de periode 2009 tot en met 2021. \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.

### 7.2.4 Per woningtype: investeerders en koopstarters kopen beide tussenwoningen

In figuur 7.4 wordt voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders weergegeven hoe de verdeling van de door hen gekochte woningen is per woningtype. Oftewel, hoeveel procent van de woningen gekocht door bijvoorbeeld koopstarters is een appartement of tussenwoning. Ook is de verdeling van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen weergegeven. Door de verdeling per type koper te vergelijken met de totale verdeling, kan worden afgeleid welke woningtypen relatief populair zijn bij de verschillende kopers. Omdat de verandering tussen 2013 en 2018 gering is worden alleen de periode 2009 tot en met 2013 en de periode 2018 tot en met 2021 weergegeven.

In de periode 2009 tot en met 2013 kochten investeerders in de gemeente Oldenzaal vaker dan gemiddeld appartementen, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen van eigenaar-bewoners. Die laatste twee categorieën zijn opvallend, gezien dit geen woningtypes zijn die investeerders normaliter kopen. Het gaat hier echter maar om een beperkt aantal woningen: in totaal kochten investeerders iets meer dan 10 twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen, nog geen 9% van alle twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen verkocht in deze periode.

De laatste jaren (2018 tot en met 2020) kopen investeerders voornamelijk appartementen en tussenwoningen. Die laatste categorie is ook een categorie waar koopstarters veel van kopen: bijna 60% van de woningen gekocht door koopstarters in de gemeente Oldenzaal in de periode 2018 tot en met 2020 is een tussenwoning. Daarnaast kopen koopstarters relatief vaak hoekwoningen. Appartementen worden niet veel gekocht door koopstarters in de gemeente Oldenzaal.



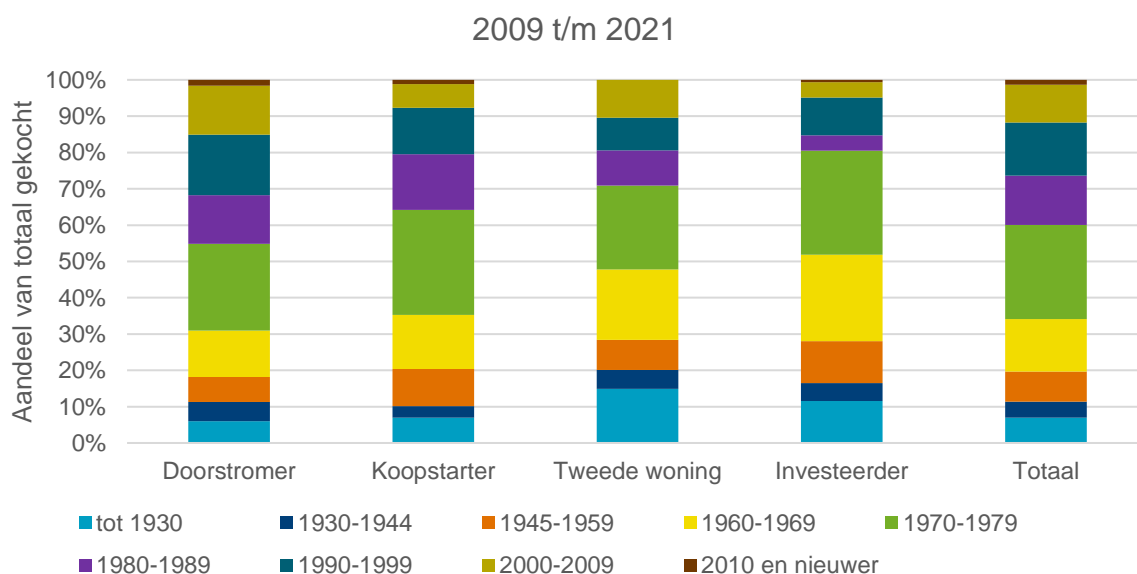
Figuur 7.4. Aandeel per woningtype van totaal gekochte woningen in de gemeente Oldenzaal voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders, 2009 t/m 2013 en 2018 t/m 2020

### 7.2.5 Per bouwjaarklasse: investeerders en koopstarters kopen relatief vaak jaren 70 woningen

In figuur 7.5 wordt voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders weergegeven hoe de verdeling van de door hen gekochte woningen is per bouwjaarklasse. Ook is de verdeling naar bouwjaarklasse van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen weergegeven. Door de verdeling per type koper te vergelijken met de totale verdeling, kan worden afgeleid welke bouwjaarclassen relatief vaak gekocht worden. Omdat de verandering tussen de verschillende perioden minimaal is de verdeling voor de gehele periode 2009 tot en met 2021 weergegeven.

Investerders in de gemeente Oldenzaal kopen relatief vaak jaren 60 en jaren 70: meer dan de helft van de woningen gekocht door investeerders valt in deze bouwjaarclassen. Van de woningen gebouwd in deze periode ligt het aandeel woningen gekocht door investeerders ook hoger dan gemiddeld in de gemeente Oldenzaal: 7% ten opzichte van 4% gemiddeld. Vergeleken met andere kopers, kopen investeerders ook relatief vaak woningen gebouwd voor 1960: bijna 30% van de woningen gekocht door investeerders is gebouwd voor 1960.

Koopstarters in de gemeente Oldenzaal kopen voornamelijk jaren 70 woningen: zo'n 30% van de woningen gekocht door koopstarters is gebouwd in de jaren 70. Ook woningen gebouwd tussen in de jaren 60 en 80 worden iets vaker dan gemiddeld door koopstarters gekocht, maar dit verschil is minimaal. Ongeveer 40% van de woningen gebouwd tussen 1960 en 1990 wordt gekocht door een koopstarter. Nieuwe woningen worden voornamelijk gekocht door doorstromers.



Figuur 7.5. Aandeel per bouwjaarklasse van totaal gekochte woningen in de gemeente Oldenzaal voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders, 2009 t/m 2021

### **7.3 Woningvoorraad**

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de woningvoorraad in Oldenzaal. Welk aandeel is in bezit van investeerders en welk aandeel is in bezit van eigenaar-bewoners? En hoe is de ontwikkeling tussen 2018, 2021 en 2022? Eerst wordt kort de situatie in de gemeente beschreven, vervolgens wordt ingezoomd op wijkniveau. Tot slot kijken we naar de nieuwbouw in de gemeente.

#### **7.3.1 Aandeel in bezit van eigenaar-bewoners groeit, ten koste van aandeel in bezit van woningcorporaties**

Tabel 7.3 (volgende pagina) laat zien dat de woningvoorraad van Oldenzaal op 1 januari 2022 bestaat uit 14.760 woningen, 360 meer dan in januari 2018 en 90 meer dan in januari 2021. Het aandeel van de woningvoorraad in bezit van investeerders is gedurende deze periode ongeveer gelijk gebleven (4%). Het aandeel in bezit van eigenaar-bewoners is daarentegen met 1 procentpunt toegenomen; het aandeel van woningcorporaties is juist met 1 procentpunt afgenomen. Wanneer we naar de absolute aantallen kijken, dan zien we dat het aantal woningen in bezit van eigenaar-bewoners tussen 1 januari 2018 en 1 januari 2022 met ongeveer 280 is toegenomen. Het aantal woningen in bezit van investeerders is, ondanks het gelijkblijvende aandeel, in dezelfde periode met 110 toegenomen; woningcorporaties hebben ongeveer 30 woningen minder in bezit.

#### **7.3.2 Woningvoorraad per wijk: hoogste aandeel in bezit van investeerders in de wijken Het Hulsbeek en Binnenstad**

Het grootste aandeel investeerders vinden we met ongeveer 36% in de wijk Het Hulsbeek, gevolgd door de Binnenstad met 9% in 2018 en 11% in 2022. Hierbij moet wel gesteld worden dat Het Hulsbeek een relatief kleine wijk is. De meeste andere wijken laten een stabiel aandeel investeerders zien. Uitzonderingen zijn Hanzepoort (afname van 5 procentpunt – wel een kleine wijk) en De Thij en De Graven Es (beide toename van 1 procentpunt, wel nog steeds een laag aandeel).

Wat betreft eigenaar-bewoners vallen de kleine wijken Hanzepoort, Jufferbeek en Bekspring, en grote wijken De Graven Es en De Essen op – allen met ruim 80% van de voorraad in het bezit van eigenaar-bewoners. Het aandeel eigenaar-bewoners is met ongeveer 25% het kleinst in Binnenstad.

De meeste woningen in het bezit van woningcorporaties vinden we in Glinde-Hooiland (49% in 2018 en 47% in 2022), gevolgd door Binnenstad, Het Inslag-De Kleies en Zuid-Berghuizen (alle drie meer dan 40%).

Tabel 7.3 Woningvoorraad (afgerond op tientallen) en aandeel in bezit van eigenaar-bewoners, investeerders en woningcorporaties op 1-1-2018, 1-1-2021 en 1-1-2022

Wijken	Totaal woningen			Aandeel eigenaar-bewoner			Aandeel investeerders			Aandeel woningcorporaties		
	2018	2021	2022	2018	2021	2022	2018	2021	2022	2018	2021	2022
Wijk 01 Binnenstad	1.490	1.560	1.560	23%	25%	25%	9%	11%	11%	47%	44%	44%
Wijk 02 Het Inslag-De Kleies	1.300	1.330	1.340	46%	48%	48%	6%	6%	6%	45%	44%	44%
Wijk 03 Glinde-Hooiland	1.770	1.770	1.780	46%	46%	46%	3%	3%	3%	49%	48%	47%
Wijk 04 De Meijbree	510	510	530	64%	65%	66%	2%	2%	2%	26%	26%	25%
Wijk 05 Haerbroek-Scholtenhoek	870	880	880	73%	73%	74%	2%	2%	2%	19%	19%	19%
Wijk 06 Zuid-Berghuizen	1.730	1.810	1.870	53%	52%	52%	3%	3%	3%	43%	42%	41%
Wijk 07 Hanzepoort	20	20	20	90%	86%	86%	5%	0%	0%	0%	0%	0%
Wijk 08 Eekte-Hazewinkel	80	80	80	68%	67%	68%	3%	3%	3%	0%	0%	0%
Wijk 09 Jufferbeek	40	40	40	81%	81%	81%	7%	7%	7%	0%	0%	0%
Wijk 10 Het Hulsbeek	150	150	150	39%	45%	45%	35%	36%	36%	0%	0%	0%
Wijk 11 De Thij	2.580	2.600	2.600	68%	68%	68%	1%	2%	2%	28%	28%	28%
Wijk 12 De Graven Es	1.960	1.990	1.990	86%	85%	85%	0%	1%	1%	10%	10%	10%
Wijk 13 De Essen	1.840	1.850	1.850	83%	84%	84%	6%	6%	6%	9%	9%	9%
Wijk 14 Bekspring	70	70	70	96%	93%	94%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal*	14.400	14.670	14.760	61%	61%	62%	4%	4%	4%	30%	29%	29%

\*verschillende totalen komen door afronding



### 7.3.3 Nieuwbouw: Investeerdere bezitten in de gemeente 1% van de nieuwbouw

Nieuwbouw wordt in dit rapport gedefinieerd als woningen gebouwd na 2012, en voor 2021. Het jaar 2021 wordt niet meegenomen omdat we voor deze woningen niet met zekerheid kunnen vaststellen of het bij de koper om een investeerder gaat<sup>6</sup>. Op het moment dat er in een wijk in de periode 2012-2020 geen woningen gebouwd zijn, wordt deze wijk niet in de tabel weergegeven. Er is voor gekozen om woningen gebouwd in en na 2021 niet mee te nemen, omdat het voorkomt dat deze woningen gedurende de bouw nog in eigendom zijn van de ontwikkelaar. Hierdoor kunnen ze onterecht ingedeeld worden in de categorie investeerder.

Bij nieuwbouw is het soms lastiger om het type eigenaar vast te stellen dan bij bestaande bouw. Het is niet altijd mogelijk om het kadastrale perceel - waarvan de eigenaar bekend is - met 100% zekerheid te koppelen aan de woning. Het type eigenaar komt dan in de categorie overig/onbekend. In Oldenzaal is dit bijvoorbeeld het geval bij veel nieuwbouwwoningen in de wijk De Thij.

Zoals in tabel 7.4 te zien is zijn er in de periode 2012-2020 ongeveer 510 woningen gebouwd. Voor de gehele gemeente geldt dat eigenaar-bewoners 67% van de nieuwbouw in bezit hebben, investeerders 1% en woningcorporaties 21%.

Eigenaar-bewoners:

- bezitten in Haerbroek-Scholtenhoek alle nieuwbouwwoningen. In Het Inslag-De Kleies, De Graven Es en De Essen hebben zij met ruim 90% ook het overgrote deel van de nieuwbouw in handen.
- bezitten met respectievelijk 18% en 33% weinig van de nieuwbouw in Glinde-Hooiland en Het Hulsbeek. Met 43% hebben ze ook in De Thij minder dan de helft van de nieuwbouwwoningen in bezit.

Investeerdere:

- bezitten veel (50%) van de nieuwbouwwoningen in Het Hulsbeek. Wel gaat het hier afgerond in totaal om 10 nieuwbouwwoningen.
- bezitten daarnaast een aantal nieuwbouwwoningen in De Essen (5%) en Zuid-Berghuizen (2%). In de overige wijken bezitten zij geen nieuwbouw.

Woningcorporaties:

- bezitten in Glinde-Hooiland met 80% een aanzienlijk deel van de nieuwbouwwoningen.
- Bezitten daarnaast in de wijk Binnenstad (27%) en in Zuid-Berghuizen (38%) een aantal nieuwbouwwoningen.

<sup>6</sup> Zie ook inleiding, paragraaf 1.1.3

Tabel 7.4. Aantal nieuwbouwwoningen in woningvoorraad (afgerond op tientallen) en aandeel in bezit van eigenaar-bewoners, investeerders en woningcorporaties op 1-1-2022

Wijken	Totaal nieuwbouwwoningen	Eigenaar-bewoners	Investeerders	Woningcorporaties
Wijk 01 Binnenstad	80	56%	0%	27%
Wijk 02 Het Inslag-De Kleies	30	93%	0%	0%
Wijk 03 Glinde-Hooiland	70	18%	0%	80%
Wijk 04 De Meijbree	<5			
Wijk 05 Haerbroek-Scholtenhoek	20	100%	0%	0%
Wijk 06 Zuid-Berghuizen	100	57%	2%	38%
Wijk 09 Jufferbeek	<5			
Wijk 10 Het Hulsbeek	10	33%	50%	0%
Wijk 11 De Thij	60	43%	0%	0%
Wijk 12 De Graven Es	140	99%	0%	0%
Wijk 13 De Essen	20	95%	5%	0%
Wijk 14 Bekspring	<5			
Totaal*	510	67%	1%	21%

\*verschillende totalen komen door afronding

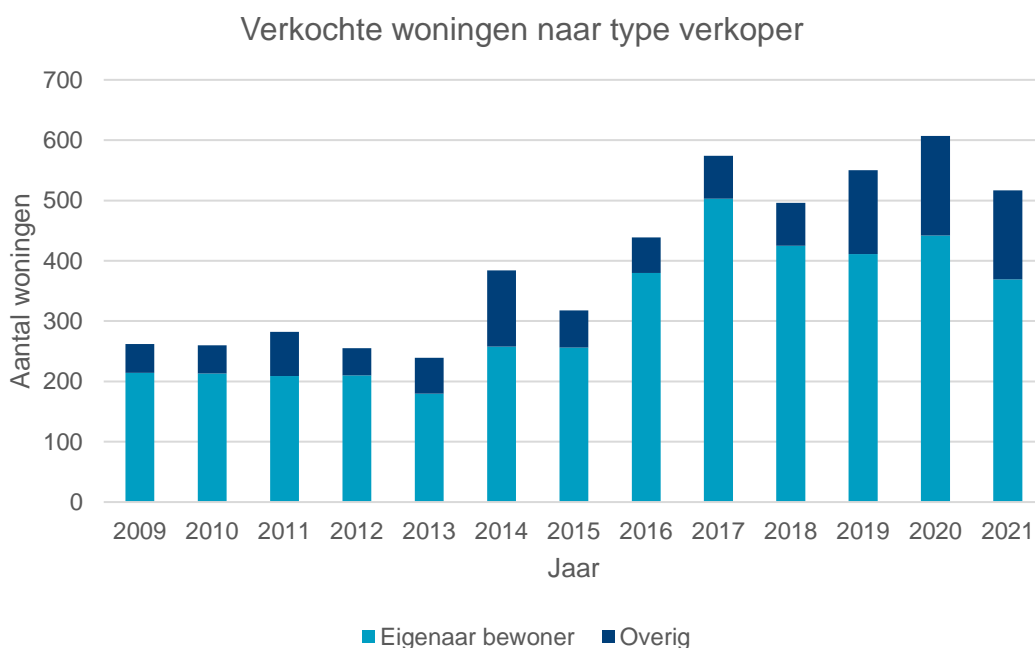
## 8 Gemeente Rijssen-Holten

### 8.1 Totale woningmarkt: woningtransacties naar type verkoper en koper

Deze paragraaf gaat in op alle woningaankopen in de gemeente Rijssen-Holten uitgesplitst naar het type verkoper en type koper. Allereerst wordt een algemeen beeld gegeven van de ontwikkeling van het aantal verkochte woningen in de gemeente vanaf 2009. Vervolgens wordt ingegaan op de stromen tussen de verschillende verkopers en kopers voor de periode 2009 tot en met 2021.

#### 8.1.1 Totaal aantal woningaankopen: groei tussen 2014 en 2017, daarna stabilisatie

In de periode 2009 tot en met 2021 zijn in totaal ruim 5.180 verkochte woningen geregistreerd in de gemeente Rijssen-Holten. Hiervan werd bijna 80% verkocht door eigenaar-bewoners. Dit is de markt waar we in paragraaf 8.2 op focussen. In figuur 8.1 is het totaal aantal verkochte woningen per jaar weergegeven, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen de woningen verkocht door eigenaar-bewoners en de overige verkochte woningen. De woningen verkocht door eigenaar-bewoners kunnen gezien worden als het aanbod van koopwoningen. Het aantal verkochte woningen in de gemeente Rijssen-Holten neemt toe vanaf 2014, waarna de aantallen weer stabiliseren vanaf 2017 op zo'n 540 verkochte woningen per jaar. Vanaf 2017 worden jaarlijks zo'n 400 woningen verkocht door eigenaar-bewoners. Dit beeld van een groei tot en met 2017 en daarna stabilisatie is ook zichtbaar in de rest van Nederland. De hogere aantallen woningen verkocht door overige verkopers in de laatste jaren zijn met name onderlinge transacties tussen investeerders. Hierbij worden geen woningen onttrokken uit de koopwoningmarkt.



Figuur 8.1 Totaal aantal verkochte in de gemeente Rijssen-Holten door eigenaar-bewoners en andere verkopers, in de periode 2009 tot en met 2021 per jaar.

### 8.1.2 Woningtransacties naar type verkoper en koper

In tabel 8.1 worden alle woningtransacties in de gemeente Rijssen-Holten per type koper en type voor de periode 2009 tot en met 2021 weergegeven. Hieruit valt af te lezen wie aan wie verkocht en zo wordt een algemeen beeld van de gehele markt gegeven.

De grootste deelmarkt is die van de eigenaar-bewoners: in de periode 2009 tot en met 2021 verkochten eigenaar-bewoners ruim 4.070 woningen (79% van alle verkochte woningen in de gemeente) en kochten zij ruim 4.330 woningen (84% van de kopers in de gemeente is een eigenaar-bewoner: koopstarters en doorstromers). Zo'n 4% van de door eigenaar-bewoners verkochte woningen in de gemeente Rijssen-Holten werd gekocht door een bedrijfsmatige of particuliere investeerder (buy-to-let). De meeste woningen verkocht door eigenaar-bewoners werden echter verkocht aan andere eigenaar-bewoners (92%). Dit is aanzienlijk hoger dan het gemiddelde aandeel onderling verkocht door eigenaar-bewoners in Nederland (86%), de G40 (84%) en de G4 (74%).

Particuliere investeerders kopen vaker van eigenaar-bewoners dan bedrijfsmatige investeerders: meer dan de helft van de woningen gekocht door particuliere investeerders is gekocht van een eigenaar-bewoner. Bovendien hebben particuliere investeerders in de periode 2009-2021 meer woningen gekocht van eigenaar-bewoners (90 woningen) dan dat zij aan eigenaar-bewoners hebben verkocht (85 woningen). Bedrijfsmatige investeerders kopen veel minder van eigenaar-bewoners: in slechts 20% van de gevallen kochten zij van een eigenaar-bewoner. Bedrijfsmatige investeerders handelen veelal onderling. Ook verkopen zij meer aan eigenaar-bewoners (155 woningen) dan dat zij kopen van eigenaar-bewoners (75 woningen).

Tabel 8.1. Het aantal woningtransacties in de gemeente Rijssen-Holten in de periode 2009 tot en met 2021 per type koper en type verkoper (cijfers afgerond op vijftallen).

Verkoper \ Koper	Door-stromer	Koop-starter	Tweede woning	Bedrijfsmatig investeerder	Particulier investeerder	Woning-corporatie	Overig	Totaal
Eigenaar bewoner	2.180	1.580	115	75	90	0	35	4.070
Tweede woning	155	85	35	20	15	0	0	310
Bedrijfsmatig investeerder	80	75	20	165	35	0	5	375
Particulier investeerder	50	35	5	15	15	0	5	135
Woning-corporatie	20	35	0	0	0	30	0	85
Overig	25	15	5	55	10	0	100	210
Totaal	2.510	1.825	180	330	160	30	145	5.185

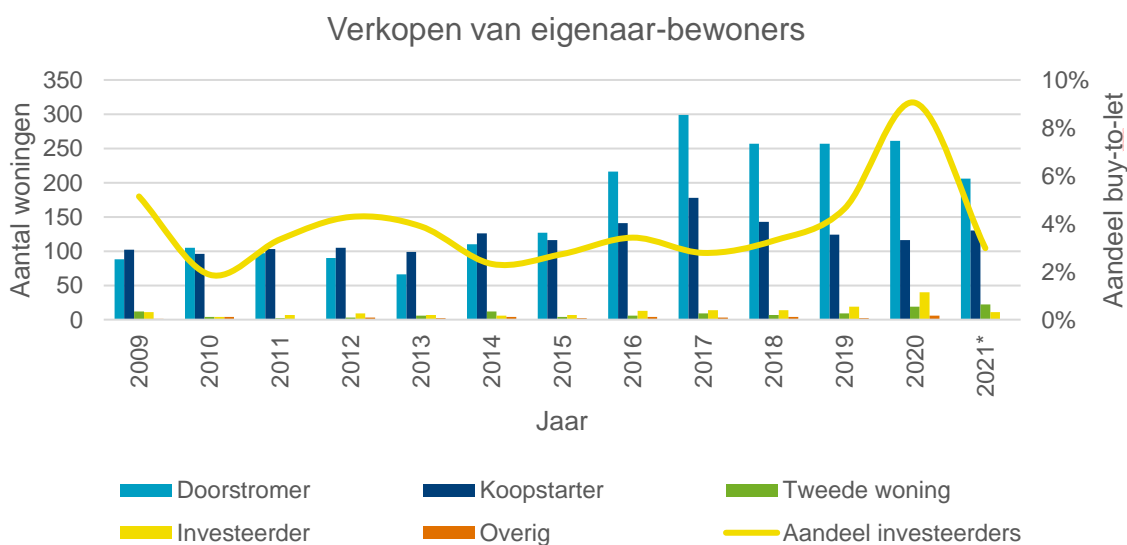
## 8.2 Verkopen eigenaar-bewoners

In deze paragraaf wordt ingezoomd op de verkopen van eigenaar-bewoners. Wanneer woningen verkocht worden door eigenaar-bewoners aan investeerders wordt gesproken van buy-to-let: hier worden woningen onttrokken uit de koopwoningmarkt. Allereerst wordt gekeken naar totaal aantal door eigenaar-bewoners verkochte woningen per type koper en vervolgens wordt gekeken naar het aantal verkopen per wijk. Als laatste wordt het aantal verkopen van eigenaar-bewoners per prijsklasse, woningtype en bouwjaarklasse besproken.

### 8.2.1 Aantallen per type koper: toename buy-to-let in 2019 en 2020

In figuur 8.2 worden de woningverkopen van eigenaar-bewoners per jaar per type koper weergegeven. Ook wordt het aandeel buy-to-let aankopen weergegeven op de rechter-as. Eigenaar-bewoners verkopen de meeste woningen aan andere eigenaar-bewoners. Tot 2016 kochten koopstarters en doorstromers jaarlijks ongeveer evenveel woningen: jaarlijks elk zo'n 100 woningen. Vanaf 2016 zijn met name de aankopen van doorstromers sterk toegenomen.

Investeerders kopen over de periode 2009 tot en met 2018 slechts een klein aantal en aandeel woningen van eigenaar-bewoners in de gemeente Rijssen-Holten: het aandeel schommelt zo rond de 3% tot 4% en het aantal zo tussen de 10 en 15 woningen per jaar. Vanaf 2019 lijkt hier verandering te komen: in dat jaar kopen investeerders bijna 20 woningen van eigenaar-bewoners, zo'n 5% van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen. In 2020 is het aantal aankopen door investeerders verder gestegen naar 40 woningen, zo'n 9% van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen. De sterke toename in 2020 is waarschijnlijk grotendeels een gevolg van de wetswijziging overdrachtsbelasting: omdat investeerders per 1 januari 2021 8% overdrachtsbelasting moeten betalen (in plaats van 2%), hebben zij eind 2020 massaal woningen gekocht. Dit beeld is zichtbaar in heel Nederland. Koopstarters laten over het algemeen een omgekeerd patroon zien: omdat deze groep (tot 35 jaar) vanaf januari 2021 een eenmalige vrijstelling van de overdrachtsbelasting krijgt, kopen koopstarters juist meer in 2021. In de gemeente Rijssen-Holten is deze trend minder echter sterk zichtbaar: koopstarters kopen weliswaar iets meer woningen in 2021 dan in 2020 en 2019, maar in de jaren daarvoor lag het aantal en aandeel aankopen door koopstarters hoger.



Figuur 8.2. Verkopen van eigenaar-bewoners in de gemeente Rijssen-Holten naar type koper, in de periode 2009 tot en met 2021 per jaar. Aantallen per type koper op de linker-as, aandeel aankopen door investeerders op de rechter-as (lijn). \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.

## 8.2.2 Per wijk: koopstarters en investeerders kopen veel in Stad Rijssen

Tabel 8.2 (volgende pagina) laat zien in welke wijken koopstarters en investeerders actief zijn. Een overzichtskaart van de wijken is op de pagina na de tabel te vinden (kaart 8.1). Naast koopstarters en investeerders kennen we doorstromers, kopers van tweede woningen, woningcorporaties en overig/onbekend. Aankopen door deze groepen worden wel meegenomen in het totaal aantal transacties, maar de aandelen voor deze groepen worden niet uitgesplitst. Als er in een wijk in een bepaalde periode minder dan 10 transacties plaatsgevonden hebben, worden er geen aandelen weergegeven. Dit in verband met privacy.

Uit de tabel blijkt dat, hoewel er voor veel wijken overlap is voor starters en investeerders, zij toch ook regelmatig in verschillende wijken kopen. Zowel koopstarters als investeerders kopen relatief veel in Stad Rijssen. Ook Holten is onder beide type kopers populair. Voor de gehele gemeente geldt dat koopstarters er in 2021 relatief iets meer kochten dan in voorgaande jaren, maar dat hun aandeel binnen de transacties lager ligt dan gemiddeld in de periode 2009-2013 en 2014-2017. Voor investeerders geldt juist dat hun aandeel gedurende de onderzoeksperiode fluctueert: van 4% in 2009-2013, naar 3%, naar 6%, en uiteindelijk terug naar 3% in 2021. Qua totaal aantal transacties valt voor de kleine wijk Bedrijventerrein Rijssen de periode 2018-2020, met afgerond 20 transacties, op. Hierbij gaat het om herhaalde verkopen; dezelfde woningen zijn in deze periode meerdere keren verkocht.

De belangrijkste observaties per type koper op een rij:

### Starters:

- kopen vooral in Stad Rijssen en Stadsrand. Voor deze wijken geldt dat er na een initiële daling in 2021 weer een stijging te zien is. In Stad Rijssen komt het aandeel in 2021 zelfs weer in de buurt van het aandeel in 2009-2013.
- kopen ook nog regelmatig in Holten en Stadsrand.
- kopen nauwelijks in de overige wijken.

### Investeerders:

- kopen vooral in Stad Rijssen en ook Holten.
- kopen zelden in Stadsrand, waar koopstarters wel relatief actief zijn.
- kochten in 2021 relatief veel in Holten en Buitengebied Holten. In beide wijken laat het aandeel investeerders gedurende de gehele onderzoeksperiode een toename zien.

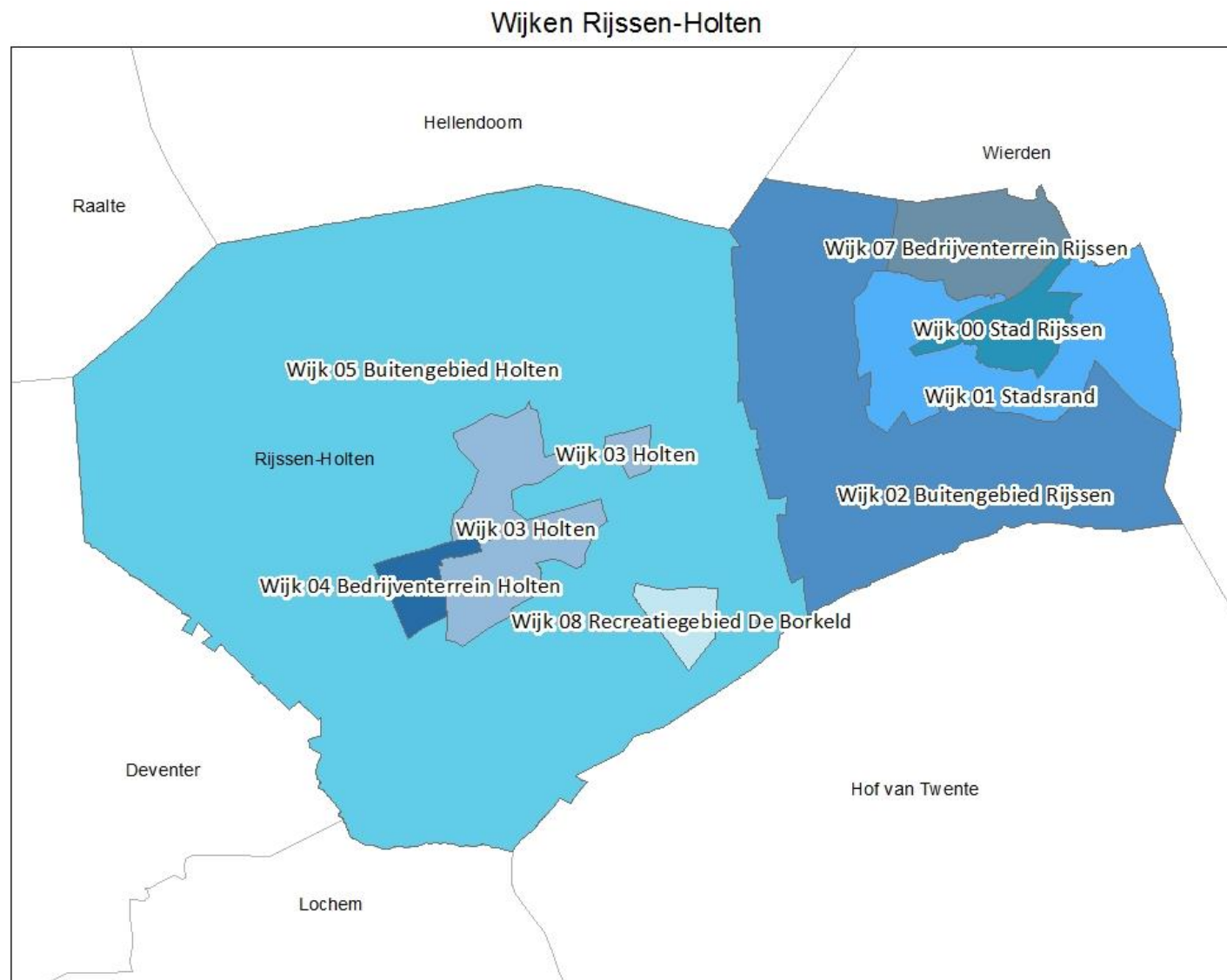
Investeerders kopen in een aantal wijken relatief veel. Het gaat hier om de wijken Stad Rijssen en Holten. Voor deze wijken is het interessant om te kijken hoe het patroon er per buurt uitziet. Hiervoor geldt dat investeerders:

- in de wijk Stad Rijssen vooral in Kern-Rijssen kochten, al waren ze ook in de andere buurten actief.
- in de wijk Holten vooral in de buurten Holterberg en Holten ten noorden van de spoorlijn kochten.

Tabel 8.2. Aantal transacties (afgerond op tientallen) en aandeel koopstarters en investeerders per wijk, voor de perioden 2009-2013, 2014-2017, 2018-2020 en 2021.

Wijken	Totaal woningen				Aandeel koopstarters				Aandeel investeerders			
	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021
Wijk 00 Stad Rijssen	210	300	270	90	49%	40%	25%	46%	7%	4%	8%	4%
Wijk 01 Stadsrand	550	740	670	180	59%	46%	36%	39%	1%	2%	3%	1%
Wijk 02 Buitengebied Rijssen	<10	10	20	<10		31%	5%			0%	16%	
Wijk 03 Holten	200	270	260	90	34%	34%	26%	23%	4%	4%	6%	7%
Wijk 04 Bedrijventerrein Holten	<10	<10	<10	<10								
Wijk 05 Buitengebied Holten	40	60	40	10	15%	11%	13%	9%	0%	2%	5%	9%
Wijk 07 Bedrijventerrein Rijssen	<10	<10	20	<10			7%				53%	
Wijk 08 Recreatiegebied De Borkeld	<10	<10	<10	<10								
Totaal*	1030	1400	1280	370	49%	40%	30%	35%	4%	3%	6%	3%

\*verschillende totalen komen door afronding



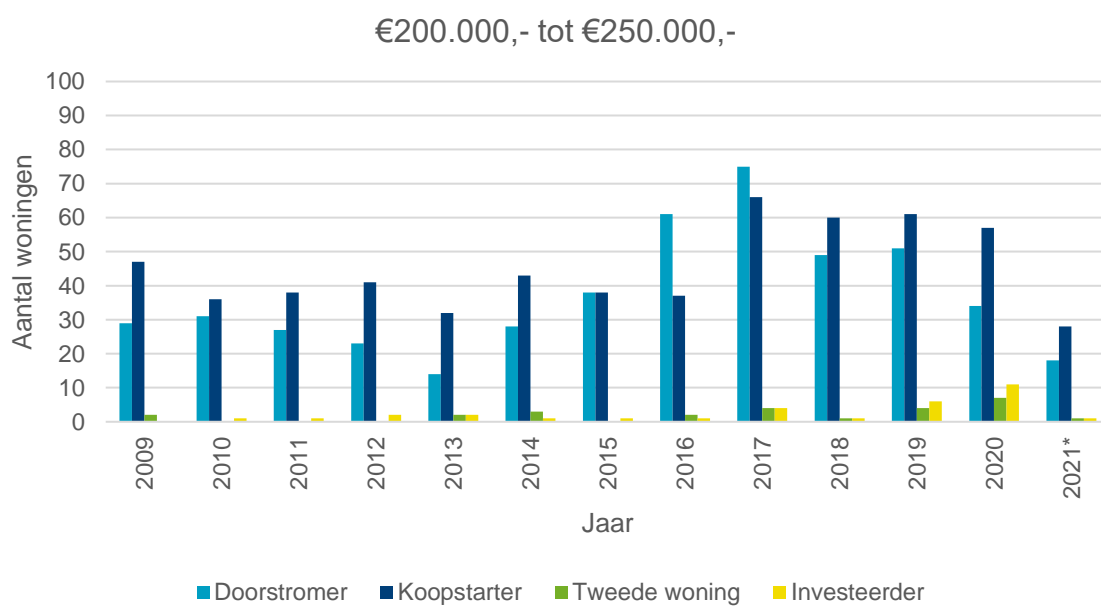
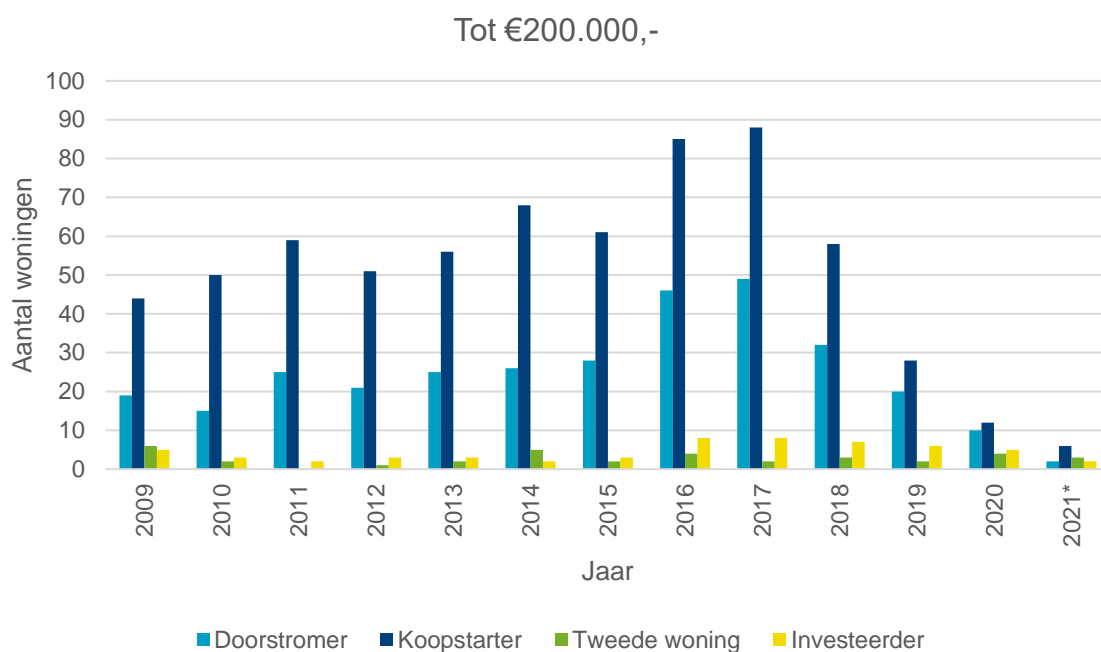
Kaart 8.1. Wijken Rijssen-Holten



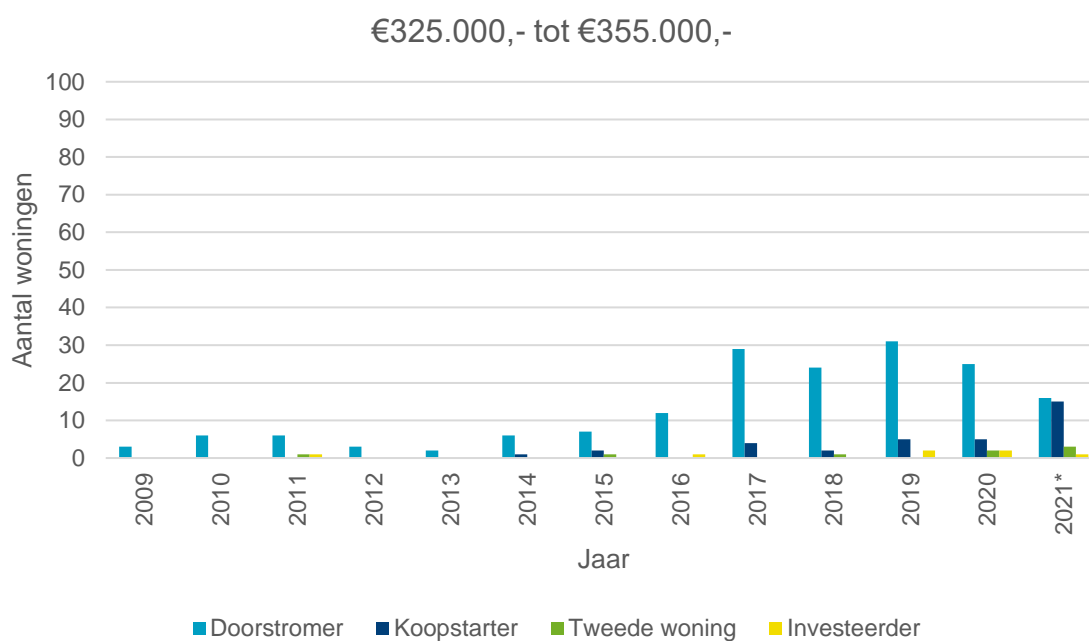
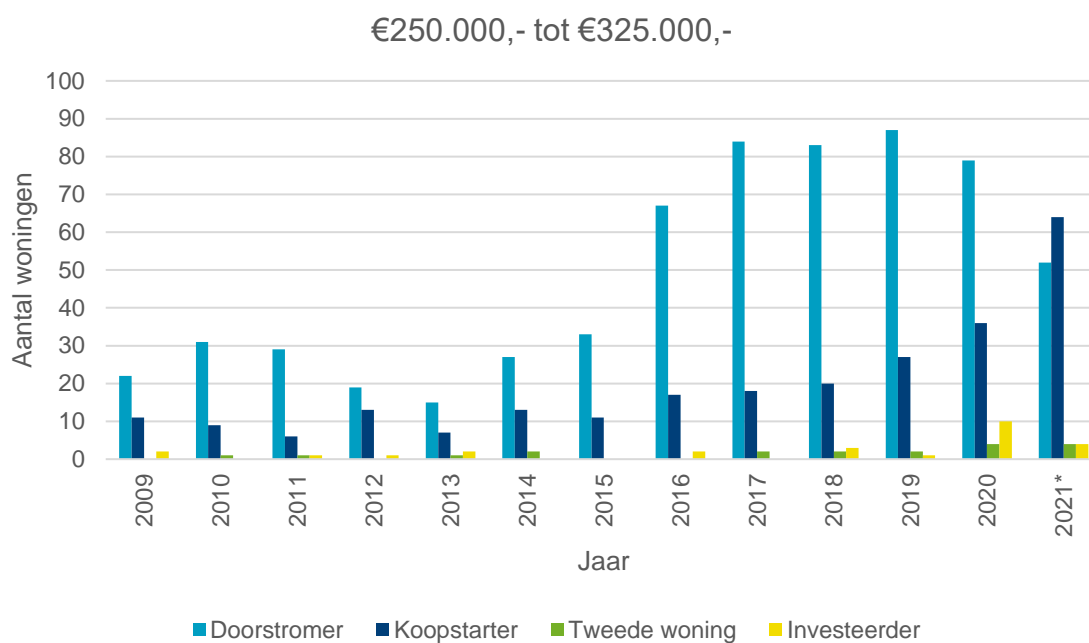
### **8.2.3 Per prijsklasse: investeerders en koopstarters kopen de meeste woningen in de prijsklassen tot €325.000,-**

Als we de aantallen verkochte woningen door eigenaar-bewoners uitsplitsten naar prijsklassen (figuur 8.3a t/m 8.3c) zien we in welke prijssegmenten investeerders vooral actief zijn. Zowel koopstarters en investeerders kopen het vaakst in de onderste prijsklassen: uitgezonderd 2021 viel 50% of meer van de woningen gekocht door koopstarters en investeerders in Rijssen-Holten in de prijsklasse tot €250.000,-. Wel zien we hierin een afname door de algemene prijsstijgingen. Bijna alle woningen die koopstarters kopen vallen in de prijsklassen tot €355.000,-, en zo'n 80% van de woningen die investeerders kopen vallen in deze categorie. Doorstromers zijn vooral meer gaan kopen in de prijsklasse vanaf €400.000,-.

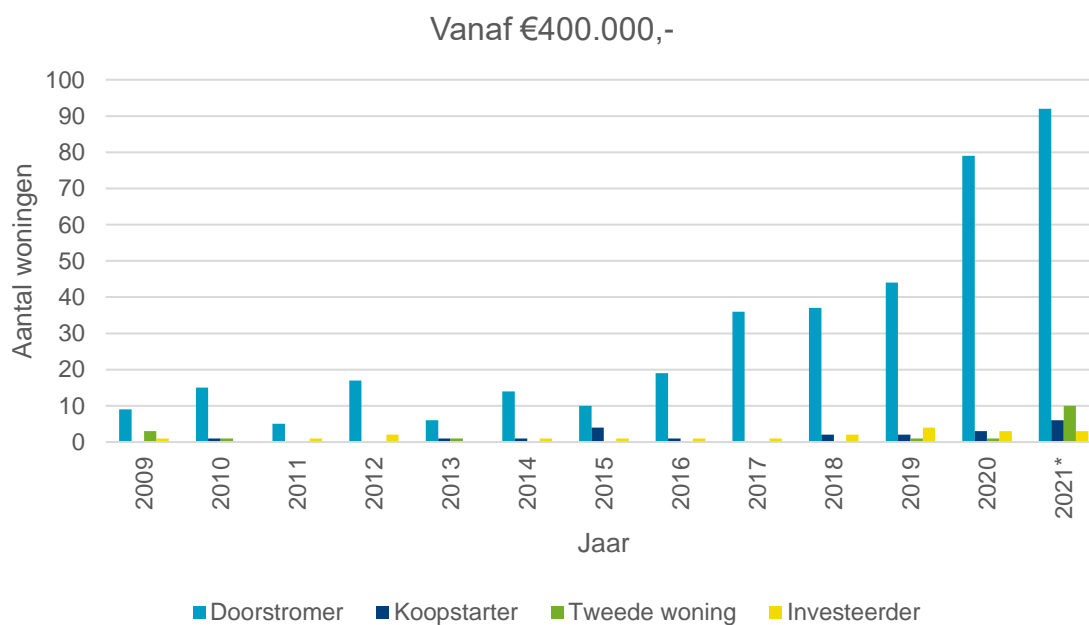
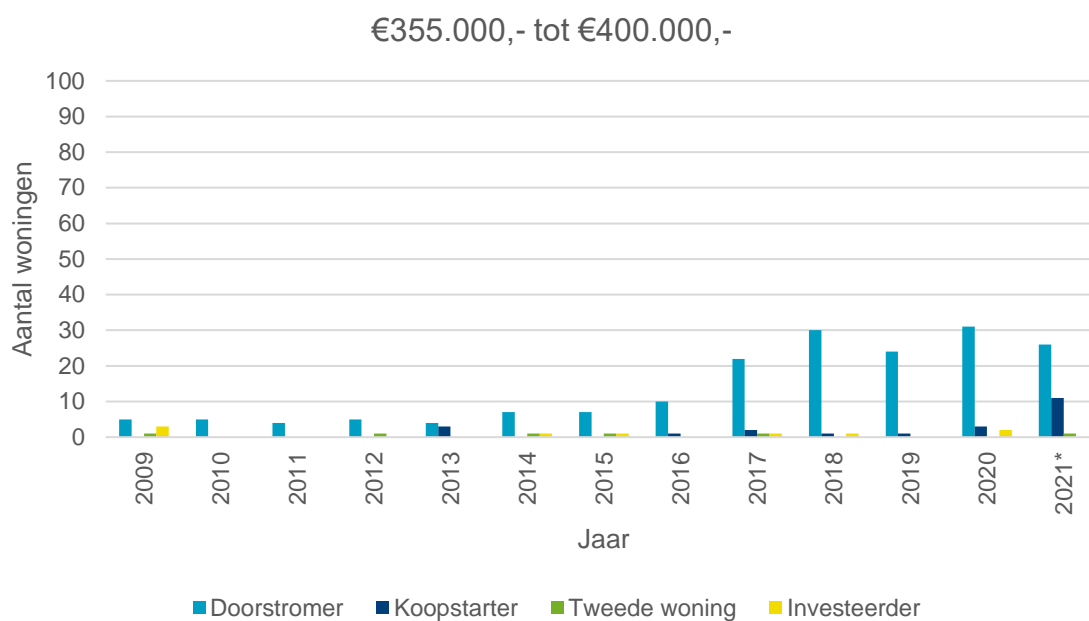
In 2021 kochten koopstarters vaker woningen in de hogere prijsklassen. Waarschijnlijk speelt de wijziging van de overdrachtsbelasting hier een rol: kopers onder de 35 jaar (veelal koopstarters) krijgen eenmalig een vrijstelling van de overdrachtsbelasting. Daarnaast speelt de algemene prijsstijging een rol: woningen worden steeds duurder en het aanbod in de lagere prijsklassen droogt op. Toch valt ook in 2021 nog ruim driekwart van de woningen gekocht door koopstarters in de prijsklasse tot €325.000,-. In 2021 kochten koopstarters de meeste woningen in de prijsklasse van €250.000,- tot €325.000,-.



Figuur 8.3a. Aantal woningen gekocht van eigenaar-bewoners in de gemeente Rijssen-Holten per prijsklasse door doorstromers, koopstarters, tweede woning kopers en investeerders per jaar voor de periode 2009 tot en met 2021. \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.



Figuur 8.3b. Aantal woningen gekocht van eigenaar-bewoners in de gemeente Rijssen-Holt en per prijsklasse door doorstromers, koopstarters, tweede woning kopers en investeerders per jaar voor de periode 2009 tot en met 2021. \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.



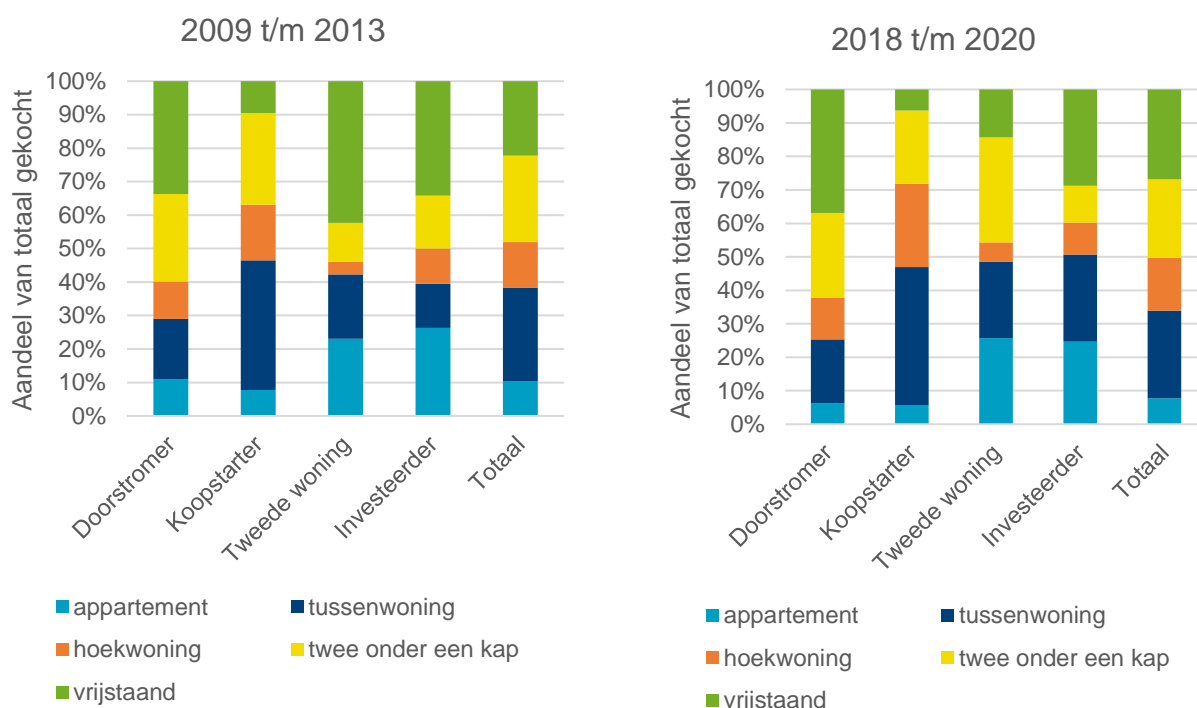
Figuur 8.3c. Aantal woningen gekocht van eigenaar-bewoners in de gemeente Rijssen-Holten per prijsklasse door doorstromers, koopstarters, tweede woning kopers en investeerders per jaar voor de periode 2009 tot en met 2021. \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.

### 8.2.4 Per woningtype: investeerders kopen voornamelijk appartementen en vrijstaande woningen

In figuur 8.4 wordt voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders weergegeven hoe de verdeling van de door hen gekochte woningen is per woningtype. Oftewel, hoeveel procent van de woningen gekocht door bijvoorbeeld koopstarters is een appartement of tussenwoning. Ook is de verdeling van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen weergegeven. Door de verdeling per type koper te vergelijken met de totale verdeling, kan worden afgeleid welke woningtypen relatief populair zijn bij de verschillende kopers. Omdat de verandering tussen 2013 en 2018 gering is worden alleen de periode 2009 tot en met 2013 en de periode 2018 tot en met 2021 weergegeven.

Investeerders in de gemeente Rijssen-Holten kopen voornamelijk appartementen en vrijstaande woningen. Die laatste categorie is opvallend, gezien dit niet een categorie is waar investeerders normaliter in actief zijn. Het gaat hier in absolute aantallen om ruim 10 vrijstaande woningen in de periode 2009 tot en met 2013 en ruim 20 vrijstaande woningen in de periode 2018 tot en met 2020. Absoluut worden de meeste vrijstaande woningen gekocht door doorstromers.

Koopstarters in de gemeente Rijssen-Holten kopen voornamelijk tussenwoningen en twee-onder-een-kap woningen. In de laatste jaren zijn zij relatief iets vaker hoekwoningen gaan kopen en iets minder vaak twee-onder-een-kap woningen. Mogelijk spelen prijsstijgingen hierin een rol: doordat woningen duurder worden schuift het zoekgedrag op naar goedkopere woningtypen: hoekwoningen in plaats van twee-onder-een-kap woningen. In 2021 kopen koopstarters weer iets vaker twee-onder-een-kap woningen, mogelijk door de kansen geboden door de eenmalige vrijstelling van de overdrachtsbelasting.



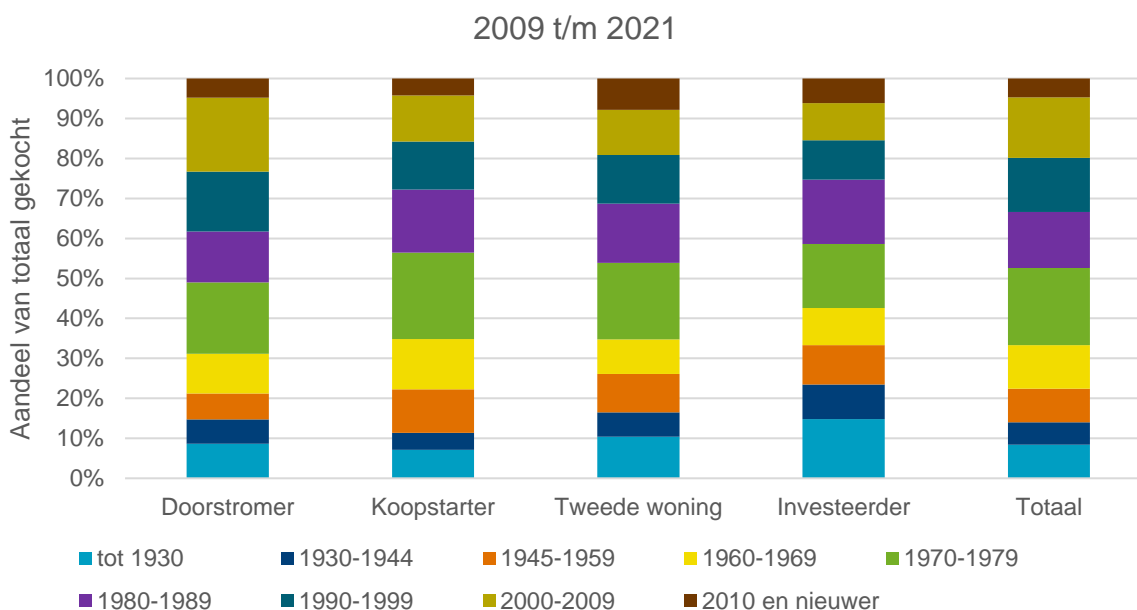
Figuur 8.4. Aandeel per woningtype van totaal gekochte woningen in de gemeente Rijssen-Holten voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders, 2009 t/m 2013 en 2018 t/m 2020

### 8.2.5 Per bouwjaarklasse: investeerders kopen relatief vaker vooroorlogse of jaren 80 woningen

In figuur 8.5 wordt voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders weergegeven hoe de verdeling van de door hen gekochte woningen is per bouwjaarklasse. Ook is de verdeling naar bouwjaarklasse van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen weergegeven. Door de verdeling per type koper te vergelijken met de totale verdeling, kan worden afgeleid welke bouwjaarklassen relatief vaak gekocht worden. Omdat de verandering tussen de verschillende perioden minimaal is de verdeling voor de gehele periode 2009 tot en met 2021 weergegeven.

Investeerders in de gemeente Rijssen-Holten kopen relatief vaker vooroorlogse woningen en ook jaren 80 woningen zijn relatief populair onder investeerders: ruim 20% van de woningen gekocht door investeerders valt is gebouwd voor 1945 en 16% is gebouwd in de jaren 80. In de bouwjaarklassen tot 1945 ligt het aandeel woningen gekocht door investeerders ook hoger dan gemiddeld in de gemeente Rijssen-Holten: 7% á 8% ten opzichte van 4% gemiddeld.

Koopstarters in de gemeente Rijssen-Holten kopen voornamelijk jaren 70 woningen: zo'n 22% van de woningen gekocht door koopstarters tussen 2009 en 2021 valt in deze bouwjaarklasse. Ook jaren 60 en jaren 80 woningen zijn relatief populair onder koopstarters: zij kopen vaker dan gemiddeld woningen in deze bouwjaarklassen. Doorstromers kopen relatief vaker nieuwere woningen.



Figuur 8.5. Aandeel per bouwjaarklasse van totaal gekochte woningen in de gemeente Rijssen-Holten voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders, 2009 t/m 2021

### 8.3 Woningvoorraad

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de woningvoorraad in Rijssen-Holten. Welk aandeel is in bezit van investeerders en welk aandeel is in bezit van eigenaar-bewoners? En hoe is de ontwikkeling tussen 2018, 2021 en 2022? Eerst wordt kort de situatie in de gemeente beschreven, vervolgens wordt ingezoomd op wijkniveau. Tot slot kijken we naar de nieuwbouw in de gemeente.

#### 8.3.1 Aandeel in bezit van investeerders, eigenaar-bewoners en woningcorporaties groeit

Tabel 8.3 (volgende pagina) laat zien dat de woningvoorraad van Rijssen-Holten op 1 januari 2022 bestaat uit 14.940 woningen, 360 meer dan in januari 2018 en 50 meer dan in januari 2021. Voor zowel eigenaar-bewoners als investeerders als woningcorporaties geldt dat hun aandeel met 1 procentpunt toegenomen is. Dat betekent dat de aandelen van de andere groepen (tweede woningen, overig/onbekend), die wij hier niet behandelen, afgenomen zijn. Wanneer we naar de absolute aantallen kijken, dan zien we dat het aantal woningen in bezit van eigenaar-bewoners tussen 1 januari 2018 en 1 januari 2022 met ongeveer 350 is toegenomen. Voor investeerders en woningcorporaties gaat respectievelijk om een toename van 70 en 180 woningen.

#### 8.3.2 Woningvoorraad per wijk: hoogste aandeel in bezit van investeerders in de wijk Stad Rijssen en

De grootste aandelen investeerders vinden we in Stad Rijssen en Bedrijventerrein Rijssen (beide meer dan 10%). Voor die laatste geldt wel dat dit een relatief kleine wijk is. In 2018 zagen we ook in de kleine wijk Bedrijventerrein Holten relatief veel investeerders, al is dit aandeel sindsdien wel afgenomen. In zowel Buitengebied Rijssen als Buitengebied Holten is een toename te zien van het aandeel investeerders.

Wat betreft eigenaar-bewoners vallen de wijken Recreatiegebied De Borkeld en Buitengebied Holten op, waar eigenaar-bewoners respectievelijk zo'n 90% en 80% van de voorraad in bezit hebben. De laagste aandelen eigenaar-bewoners vinden we in Stad Rijssen (55%) en in de kleine wijk Bedrijventerrein Holten (54% in 2018 en 53% in 2022). De wijken Stadsrand, Holten, Buitengebied Holten en Recreatiegebied De Borkeld hebben de afgelopen jaren een toename laten zien van het aandeel eigenaar-bewoners, terwijl het aandeel in Buitengebied Rijssen en Bedrijventerrein Holten juist afgenomen is.

Veel woningcorporaties vinden we in de wijken Stad Rijssen, Bedrijventerrein Holten, Stadsrand en Holten (respectievelijk 29%, 27%, 22% en 20% in 2022). Het aandeel woningen in bezit van investeerders liet in zowel Stad Rijssen, Stadsrand en Bedrijventerrein Holten een lichte groei zien, terwijl het aandeel juist afgenomen is in Holten.

Tabel 8.3. Woningvoorraad (afgerond op tientallen) en aandeel in bezit van eigenaar-bewoners, investeerders en woningcorporaties op 1-1-2018, 1-1-2021 en 1-1-2022

Wijken	Totaal woningen			Aandeel eigenaar-bewoner			Aandeel investeerders			Aandeel woningcorporaties		
	2018	2021	2022	2018	2021	2022	2018	2021	2022	2018	2021	2022
Wijk 00 Stad Rijssen	3.130	3.180	3.190	55%	55%	55%	10%	10%	10%	27%	29%	29%
Wijk 01 Stadsrand	6.930	7.050	7.070	73%	73%	74%	2%	2%	2%	21%	22%	22%
Wijk 02 Buitengebied Rijssen	470	470	480	60%	60%	59%	1%	2%	3%	7%	7%	7%
Wijk 03 Holten	2.710	2.830	2.850	68%	69%	70%	5%	5%	5%	21%	20%	20%
Wijk 04 Bedrijventerrein Holten	50	40	50	54%	57%	53%	11%	5%	7%	26%	27%	27%
Wijk 05 Buitengebied Holten	1.010	1.020	1.020	78%	82%	82%	2%	2%	3%	0%	0%	0%
Wijk 07 Bedrijventerrein Rijssen	200	200	190	69%	67%	69%	10%	11%	11%	5%	4%	5%
Wijk 08 Recreatiegebied De Borkeld	80	90	90	82%	89%	91%	1%	2%	2%	0%	0%	0%
Totaal*	14.580	14.880	14.940	68%	69%	69%	4%	4%	5%	20%	21%	21%

\*verschillende totalen komen door afronding



### 8.3.3 Nieuwbouw: Investeerders bezitten vooral nieuwbouw in de wijken Stad Rijssen en Holten

Nieuwbouw wordt in dit rapport gedefinieerd als woningen gebouwd na 2012, en voor 2021. Het jaar 2021 wordt niet meegenomen omdat we voor deze woningen niet met zekerheid kunnen vaststellen of het bij de koper om een investeerder gaat<sup>7</sup>. Op het moment dat er in een wijk in de periode 2012-2020 geen woningen gebouwd zijn, wordt deze wijk niet in de tabel weergegeven. Er is voor gekozen om woningen gebouwd in en na 2021 niet mee te nemen, omdat het voorkomt dat deze woningen gedurende de bouw nog in eigendom zijn van de ontwikkelaar. Hierdoor kunnen ze onterecht ingedeeld worden in de categorie investeerder.

Bij nieuwbouw is het soms lastiger om het type eigenaar vast te stellen dan bij bestaande bouw. Het is niet altijd mogelijk om het kadastrale perceel - waarvan de eigenaar bekend is - met 100% zekerheid te koppelen aan de woning. Het type eigenaar komt dan in de categorie overig/onbekend.

Zoals in tabel 8.4 te zien is zijn er in de periode 2012-2020 ongeveer 1.140 woningen gebouwd. Eigenaar-bewoners bezitten hiervan 54%, investeerders 15% en woningcorporaties 13%.

Eigenaar-bewoners:

- bezitten in Recreatiegebied De Borkeld alle nieuwbouwwoningen. In Buitengebied Holten hebben zij met bijna 90% ook het overgrote deel van de nieuwbouw in handen.
- bezitten met respectievelijk 19% en 25% weinig van de nieuwbouw in Buitengebied Rijssen en Stad Rijssen.

Investeerders:

- bezitten met 34% grote delen van de nieuwbouw in Stad Rijssen. Hiervan is ongeveer de helft eigendom van een bedrijfsmatige investeerder die ook passende zorg biedt.
- zijn met 15% ook in de wijk Holten redelijk actief.
- bezitten weinig tot geen nieuwbouw in de overige wijken.

Woningcorporaties:

- bezitten vooral nieuwbouw in Stad Rijssen (32%). Daarnaast hebben ze ook in de wijk Stadsrand (11%) en in de wijk Holten (4%) een aantal nieuwbouwwoningen in bezit.

Ten slotte is in Buitengebied Rijssen een groot deel van de nieuwbouwwoningen ingedeeld bij de categorie overig. Het gaat hierbij om zorgvastgoed.

<sup>7</sup> Zie ook inleiding, paragraaf 1.1.3

Tabel 8.4. Aantal nieuwbouwwoningen in woningvoorraad (afgerond op tientallen) en aandeel in bezit van eigenaar-bewoners, investeerders en woningcorporaties op 1-1-2022

Wijken	Totaal nieuwbouwwoningen	Eigenaar-bewoners	Investeerders	Woningcorporaties
Wijk 00 Stad Rijssen	320	25%	34%	32%
Wijk 01 Stadsrand	350	63%	2%	11%
Wijk 02 Buitengebied Rijssen	90	19%	1%	0%
Wijk 03 Holten	340	74%	15%	4%
Wijk 04 Bedrijventerrein Holten	<5			
Wijk 05 Buitengebied Holten	50	89%	0%	0%
Wijk 07 Bedrijventerrein Rijssen	<5			
Wijk 08 Recreatiegebied De Borkeld	10	100%	0%	0%
Totaal*	1.140	54%	15%	13%

\*verschillende totalen komen door afronding

## 9 Gemeente Twenterand

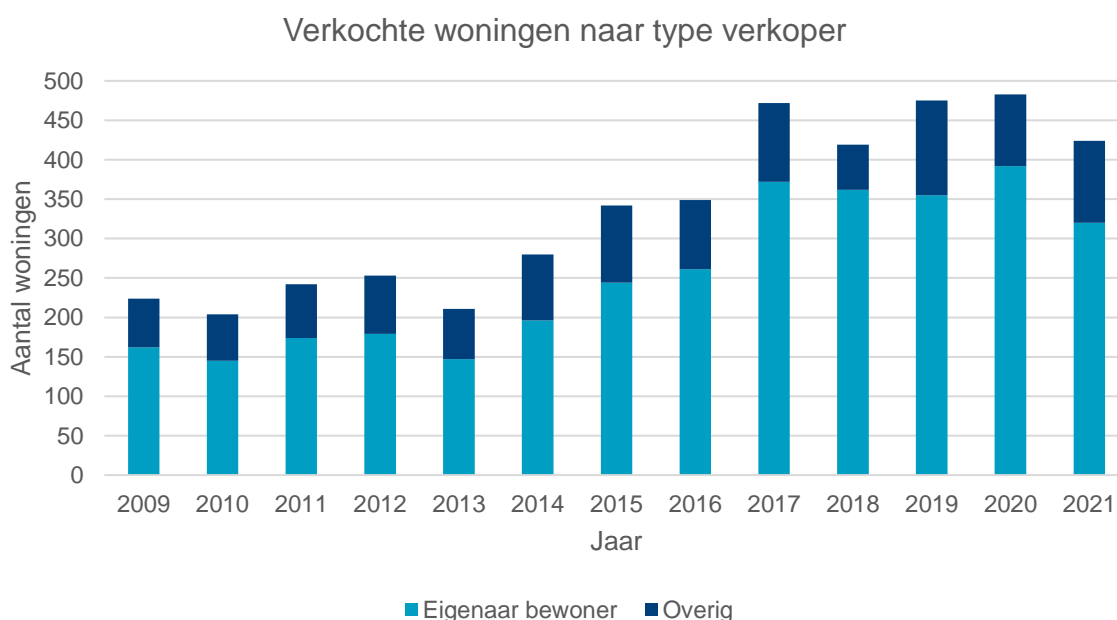
### 9.1 Totale woningmarkt: woningtransacties naar type verkoper en koper

Deze paragraaf gaat in op alle woningaankopen in de gemeente Twenterand uitgesplitst naar het type verkoper en type koper. Allereerst wordt een algemeen beeld gegeven van de ontwikkeling van het aantal verkochte woningen in de gemeente vanaf 2009. Vervolgens wordt ingegaan op de stromen tussen de verschillende verkopers en kopers voor de periode 2009 tot en met 2021.

#### 9.1.1 Totaal aantal woningaankopen: groei vanaf 2014, stabilisatie vanaf 2017

In de periode 2009 tot en met 2021 zijn in totaal zo'n 4.380 verkochte woningen geregistreerd in de gemeente Twenterand. Hiervan werd 76% verkocht door eigenaar-bewoners. In figuur 9.1 is het totaal aantal verkochte woningen per jaar weergegeven, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen de woningen verkocht door eigenaar-bewoners en de overige verkochte woningen. De woningen verkocht door eigenaar-bewoners kunnen gezien worden als het aanbod van koopwoningen. Dit is de markt waar we in paragraaf 9.2 op focussen.

Het aantal verkochte woningen in de gemeente Twenterand neemt toe vanaf 2014, waarna de aantallen weer stabiliseren na 2017 op gemiddeld 450 verkochte woningen per jaar. Vanaf 2018 worden jaarlijks gemiddeld zo'n 360 woningen verkocht door eigenaar-bewoners. Dit beeld van een groei tot en met 2017 en daarna stabilisatie is ook zichtbaar in de rest van Nederland. De lichte toename in 2020 kan verklaard worden door de wetwijziging overdrachtsbelasting: omdat investeerders per 1 januari 2021 8% overdrachtsbelasting moeten betalen, hebben zij aankopen van woningen naar voren gehaald en eind 2020 meer woningen gekocht, waardoor ook het totaal aantal verkochte woningen hoger lag. In 2021 kochten investeerders juist minder woningen.



Figuur 9.1 Totaal aantal verkochte in de gemeente Twenterand door eigenaar-bewoners en andere verkopers, in de periode 2009 tot en met 2021 per jaar.

### 9.1.2 Woningtransacties naar type verkoper en koper

In tabel 9.1 worden alle woningtransacties in de gemeente Twenterand per type koper en type voor de periode 2009 tot en met 2021 weergegeven. Hieruit valt af te lezen wie aan wie verkocht en zo wordt een algemeen beeld van de gehele markt gegeven.

De grootste deelmarkt is die van de eigenaar-bewoners: in de periode 2009 tot en met 2021 verkochten eigenaar-bewoners ruim 3.310 woningen (76% van alle verkochte woningen in de gemeente) en kochten zij zo'n 3.580 woningen (82% van de kopers in de gemeente is een eigenaar-bewoner: koopstarters en doorstromers). Ongeveer 5% van de door eigenaar-bewoners verkochte woningen in de gemeente Twenterand werd gekocht door een bedrijfsmatige of particuliere investeerder (buy-to-let). De meeste woningen verkocht door eigenaar-bewoners werden echter verkocht aan andere eigenaar-bewoners (90%). Dit is hoger dan het gemiddelde aandeel onderling verkocht door eigenaar-bewoners in Nederland (86%), de G40 (84%) en de G4 (74%).

Particuliere investeerders kopen vaker van eigenaar-bewoners dan bedrijfsmatige investeerders: meer dan de helft van de woningen gekocht door particuliere investeerders is gekocht van een eigenaar-bewoner. Bedrijfsmatige investeerders kopen over het algemeen minder van eigenaar-bewoners, maar in de gemeente Twenterand kopen ook zij 44% van hun woningen van eigenaar-bewoners. Bedrijfsmatige investeerders handelen veelal onderling. Bovendien verkopen zij meer woningen aan eigenaar-bewoners (110 woningen) dan dat zij kopen van eigenaar-bewoners (75 woningen). Particuliere investeerders kopen wel meer woningen van eigenaar-bewoners (95 woningen) dan dat zij verkopen aan eigenaar-bewoners (65 woningen). Zij onttrekken iets dus meer woningen uit de koopwoningmarkt dan dat zij weer toevoegen. Dit wordt echter gecompenseerd door bedrijfsmatige investeerders die weer meer woningen toevoegen dan dat zij onttrekken.

Tabel 9.1. Het aantal woningtransacties in de gemeente Twenterand in de periode 2009 tot en met 2021 per type koper en type verkoper (cijfers afgerond op vijftallen).

Koper \ Verkoper	Door-stromer	Koop-starter	Tweede woning	Bedrijfsmatig investeerder	Particulier investeerder	Woning-corporatie	Overig	Totaal
Eigenaar bewoner	1.810	1.180	105	75	95	15	30	3.310
Tweede woning	125	65	25	10	25	0	5	255
Bedrijfsmatig investeerder	80	30	20	60	20	40	0	250
Particulier investeerder	45	20	15	5	30	0	5	120
Woning-corporatie	60	125	0	15	0	0	5	210
Overig	20	15	5	0	5	0	185	230
Totaal	2.145	1.435	170	170	175	55	225	4.380

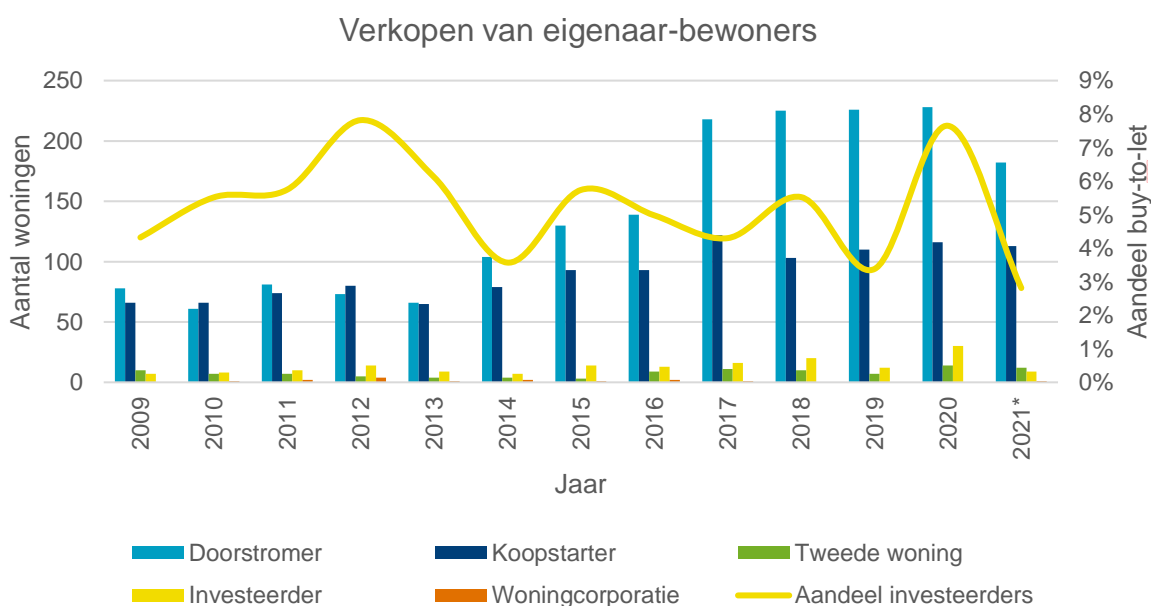
## 9.2 Verkopen eigenaar-bewoners

In deze paragraaf wordt ingezoomd op de verkopen van eigenaar-bewoners. Wanneer woningen verkocht worden door eigenaar-bewoners aan investeerders wordt gesproken van buy-to-let: hier worden woningen onttrokken uit de koopwoningmarkt. Allereerst wordt gekeken naar totaal aantal door eigenaar-bewoners verkochte woningen per type koper en vervolgens wordt gekeken naar het aantal verkopen per wijk. Als laatste wordt het aantal verkopen van eigenaar-bewoners per prijsklasse, woningtype en bouwjaarklasse besproken.

### 9.2.1 Aantallen per type koper: aandeel buy-to-let schommelt sterk

In figuur 9.2 worden de woningverkopen van eigenaar-bewoners per jaar per type koper weergegeven. Ook wordt het aandeel buy-to-let aankopen weergegeven op de rechter-as. Eigenaar-bewoners verkopen de meeste woningen aan andere eigenaar-bewoners. Tot 2014 kochten koopstarters en doorstromers jaarlijks ongeveer evenveel woningen in de gemeente Twenterand: jaarlijks elk zo'n 70 woningen. Vanaf 2014 zijn met name de aankopen van doorstromers sterk toegenomen.

Investeerders kopen over de periode 2009 tot en met 2018 slechts een klein aantal en aandeel woningen van eigenaar-bewoners in de gemeente Twenterand. Bovendien schommelt het aandeel sterk: gemiddeld ligt het aandeel op 5% voor de gehele periode, maar met uitschieters 8% in 2012 en 2020. Absoluut hebben investeerders de meeste woningen gekocht van eigenaar-bewoners in 2020: in dat jaar kochten zij zo'n 30 woningen, ten opzichte van minder dan 15 gemiddeld in de periode 2009 tot en met 2021. De hogere aantallen aankopen door investeerders in 2020 zijn waarschijnlijk grotendeels een gevolg van de wetwijziging overdrachtsbelasting: omdat investeerders per 1 januari 2021 8% overdrachtsbelasting moeten betalen (in plaats van 2%), hebben zij eind 2020 vaker woningen gekocht. Dit beeld is zichtbaar in heel Nederland. Koopstarters laten over het algemeen een omgekeerd patroon zien: omdat deze groep (tot 35 jaar) vanaf januari 2021 een eenmalige vrijstelling van de overdrachtsbelasting krijgt, kopen koopstarters juist meer in 2021. Dit beeld is echter niet zichtbaar in de gemeente Twenterand.



Figuur 9.2. Verkopen van eigenaar-bewoners in de gemeente Twenterand naar type koper, in de periode 2009 tot en met 2021 per jaar. Aantallen per type koper op de linker-as, aandeel aankopen door investeerders op de rechter-as (lijn). \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.

### 9.2.2 Per wijk: koopstarters en investeerders kopen veel in Vriezenveen (kern)

Tabel 9.2 (volgende pagina) laat zien in welke wijken koopstarters en investeerders actief zijn. Een overzichtskaat van de wijken is op de pagina na de tabel te vinden (kaart 9.1). Naast koopstarters en investeerders kennen we doorstromers, kopers van tweede woningen, woningcorporaties en overig/onbekend. Aankopen door deze groepen worden wel meegenomen in het totaal aantal transacties, maar de aandelen voor deze groepen worden niet uitgesplitst. Als er in een wijk in een bepaalde periode minder dan 10 transacties plaatsgevonden hebben, worden er geen aandelen weergegeven. Dit in verband met privacy.

Uit de tabel blijkt dat, zowel koopstarters als investeerders relatief vaak in Vriezenveen (kern) kopen. Voor de gehele gemeente geldt dat koopstarters er in 2021 relatief iets meer kochten dan in voorgaande jaren, maar dat hun aandeel binnen de transacties lager ligt dan in de periode 2009-2013 en 2014-2017. Voor investeerders geldt juist dat hun aandeel in de periode 2009-2020 vrij stabiel rond de 5 á 6% lag, maar dat dit in 2021 gedaald is naar 3%.

De belangrijkste observaties per type koper op een rij:

#### Starters:

- kopen vooral in Vriezenveen (kern) en Vroomshoop. Voor deze wijken geldt dat er na een initiële daling in 2021 weer een stijging te zien is.
- kopen nauwelijks in Buitengebied Vriezenveen Noord.

#### Investeerders:

- kopen vooral in Vriezenveen (kern).
- lieten in de jaren voor 2021 al een afname zien in hun aandeel aankopen in Vroomshoop en Westerhaar-Vriezenveensewijk. In Den Ham varieerde het aandeel juist van 4% in 2009-2013 naar 2% in 2014-2017 en weer omhoog naar 5% in 2018-2020.

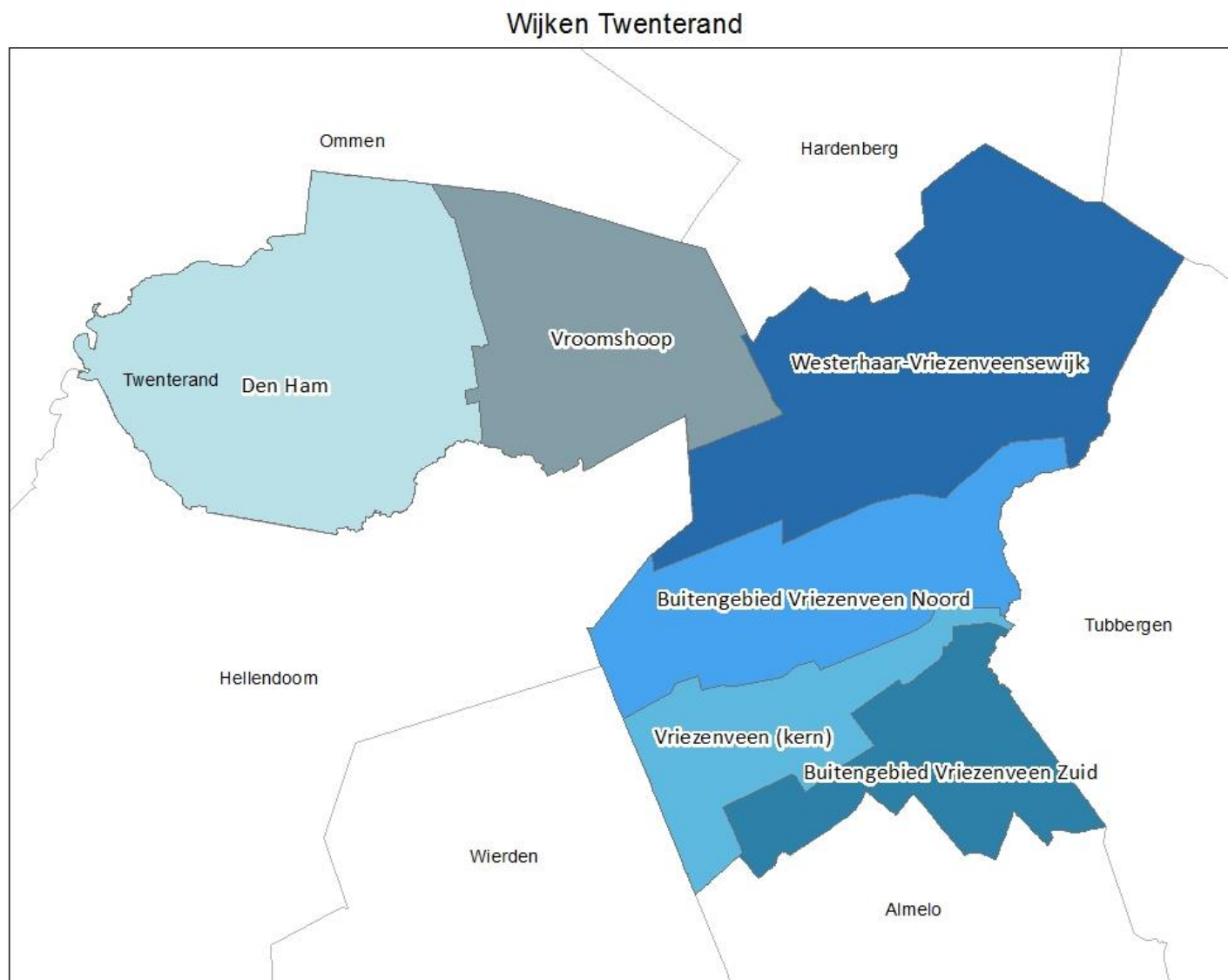
Investeerders kopen in een Vriezenveen (kern) relatief veel. Voor deze wijk is het interessant om te kijken hoe het patroon er per buurt uitziet. Hiervoor geldt dat investeerders:

- in de wijk Vriezenveen (kern) vooral in de buurten Vriezenveen Oosteinde en Slot, Verspreide huizen Vriezenveen ten westen van kanaal en Vriezenveen Westeinde kopen.

Tabel 9.2. Aantal transacties (afgerond op tientallen) en aandeel koopstarters en investeerders per wijk, voor de perioden 2009-2013, 2014-2017, 2018-2020 en 2021.

Wijken	Totaal woningen				Aandeel koopstarters				Aandeel investeerders			
	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021
Buitengebied Vriezenveen Noord	10	20	20	<10	31%	20%	13%		15%	5%	0%	
Buitengebied Vriezenveen Zuid	<10	<10	<10	<10								
Den Ham	140	160	190	50	34%	33%	28%	30%	4%	2%	5%	2%
Vriezenveen (kern)	340	470	430	130	46%	36%	29%	38%	7%	6%	9%	4%
Vroomshoop	230	290	330	90	48%	39%	30%	36%	4%	3%	2%	2%
Westerhaar-Vriezenveensewijk	80	130	140	50	39%	35%	35%	33%	6%	5%	4%	2%
Totaal*	810	1.070	1.110	320	43%	36%	30%	35%	6%	5%	6%	3%

\*verschillende totalen komen door afronding



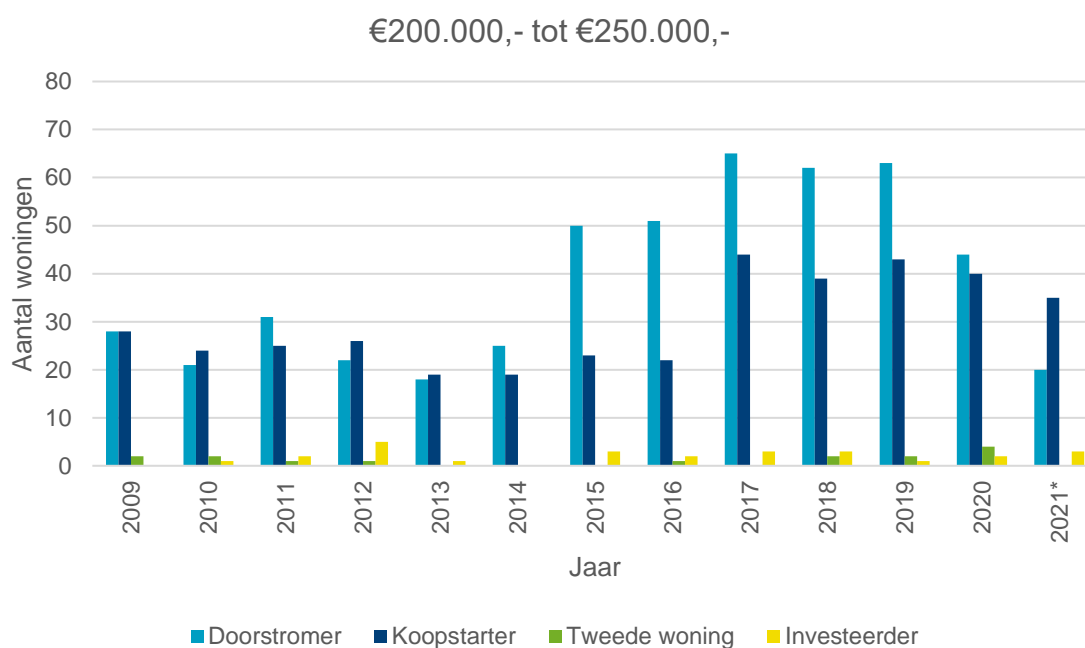
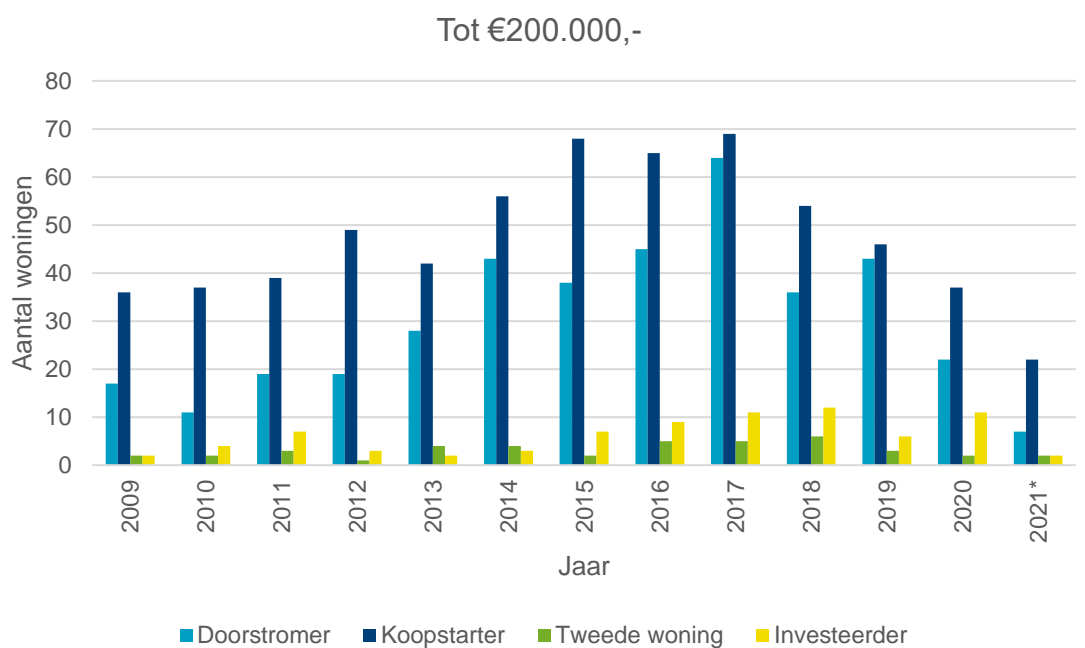
Kaart 9.1. Wijken Twenterand



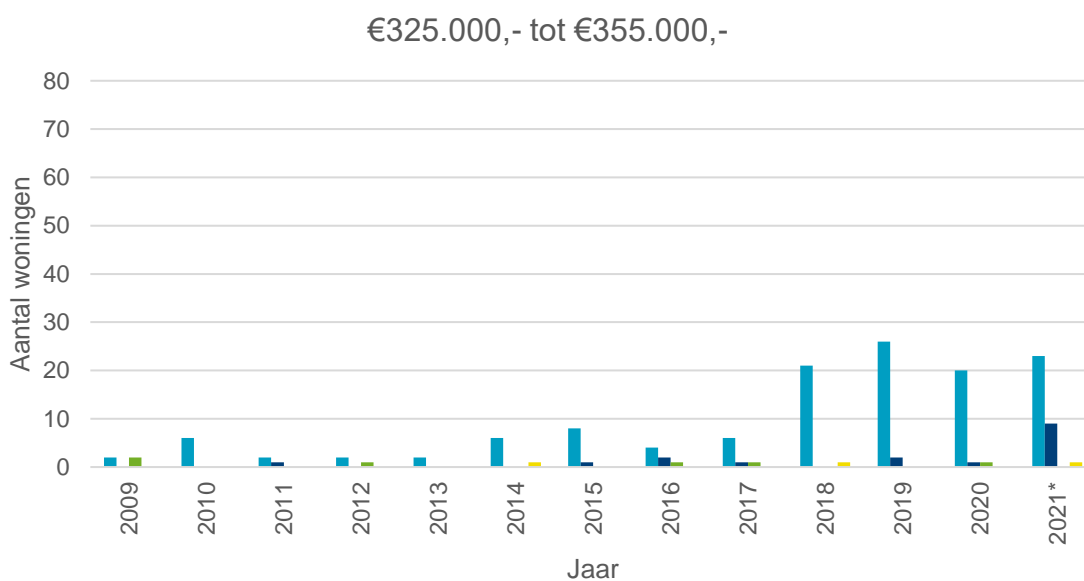
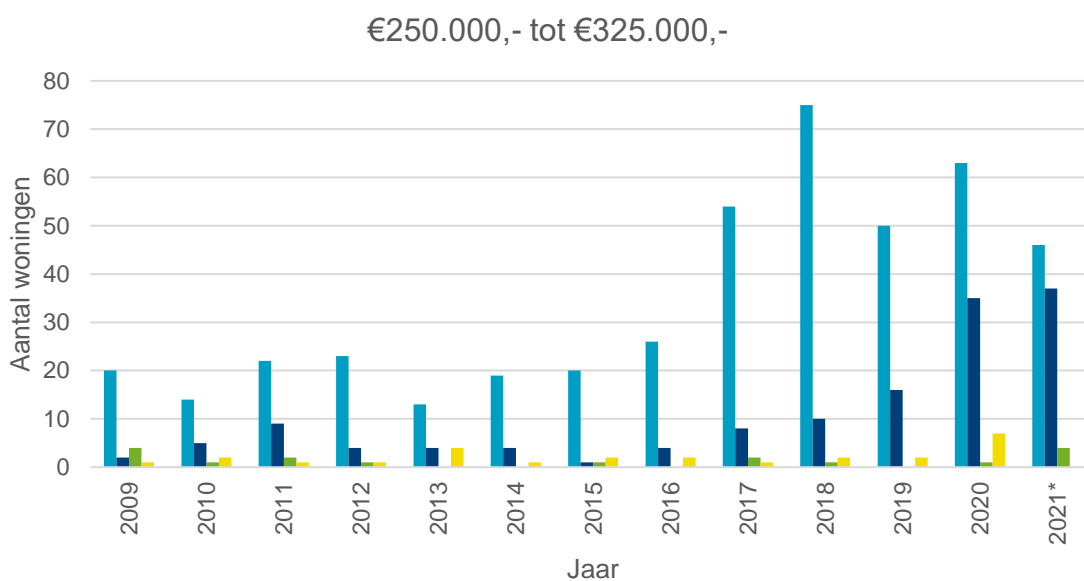
### **9.2.3 Per prijsklasse: koopstarters en investeerders kopen beide over het algemeen de goedkoopste woningen**

Als we de aantallen verkochte woningen door eigenaar-bewoners uitsplitsten naar prijsklassen (figuur 9.3a t/m 9.3c) zien we in welke prijssegmenten investeerders vooral actief zijn. Zowel koopstarters en investeerders kopen het vaakst in de onderste prijsklassen. Tot en met 2019 kochten zowel koopstarters als investeerders de meeste woningen in de prijsklasse tot €200.000,-. Het aanbod in deze prijsklasse droogt echter op. Koopstarters kopen de laatste jaren vaker woningen in de prijsklasse van €200.000,- tot €250.000,- en in de prijsklasse van €250.000,- tot €325.000,-. Ook investeerders zijn vaker in deze prijsklassen gaan kopen, maar zij kopen nog steeds het meest in de prijsklasse tot €200.000,-. Het gaat hier echter maar om beperkte aantallen.

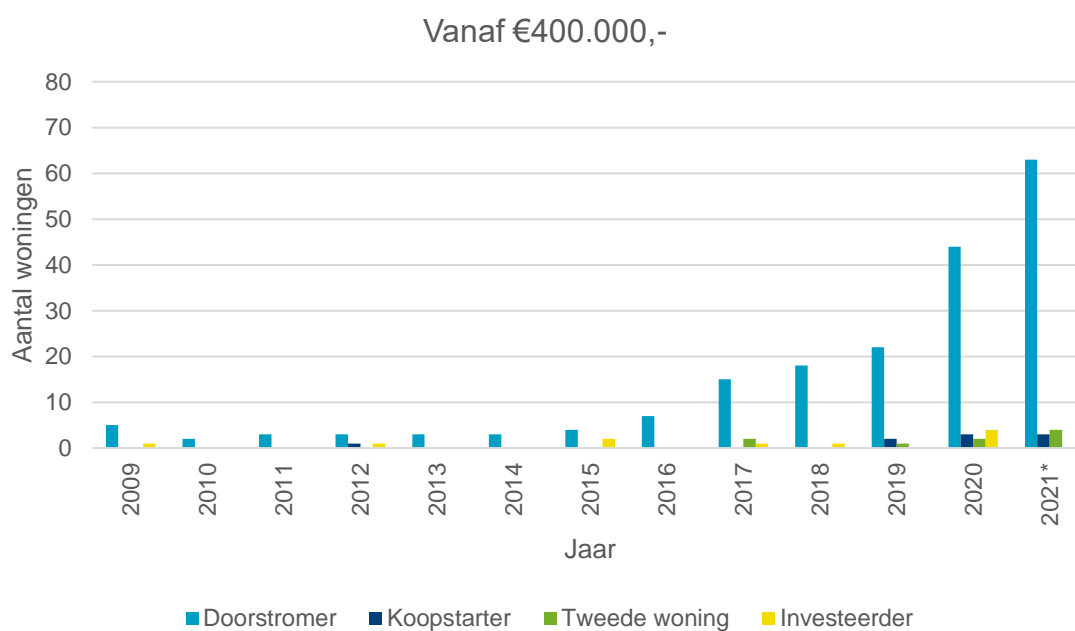
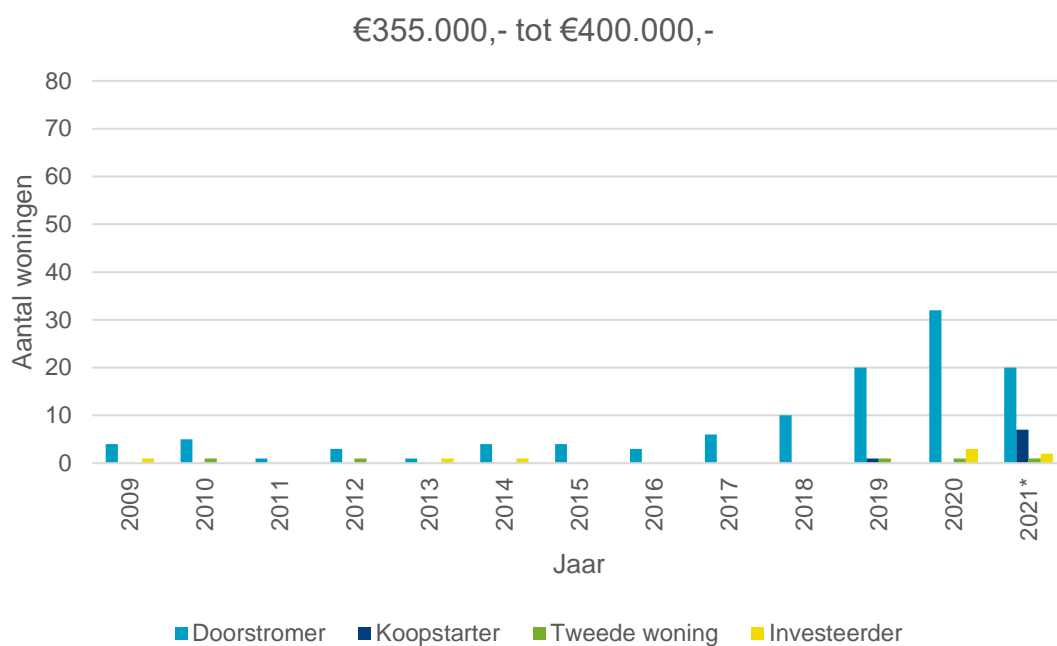
Vanaf 2020 kopen koopstarters vaker woningen in de hogere prijsklassen. In de prijsklassen vanaf €250.000,- zijn koopstarters meer woningen gaan kopen vergeleken met de voorgaande jaren, en in de prijsklassen tot €250.000,- hebben zij juist minder woningen gekocht. In 2020 kochten koopstarters de meeste woningen in de prijsklasse €200.000,- tot €250.000,- en in 2021 kochten zij de meeste woningen in de prijsklasse €250.000,- tot €325.000,-. Dit is vooral te wijten aan de prijsstijgingen op de woningmarkt: woningen worden steeds duurder en het aanbod betaalbare woningen droogt op. In 2021 speelt daarnaast de wijziging van de overdrachtsbelasting mogelijk een versterkende rol: kopers onder de 35 jaar (veelal koopstarters) krijgen eenmalig een vrijstelling van de overdrachtsbelasting en hebben daardoor iets meer bestedingsruimte. Toch valt ook in 2021 nog de helft van de woningen gekocht door koopstarters in de prijsklasse tot €250.000,-. Doorstromers kopen vooral in de prijsklasse vanaf €400.000,-.



Figuur 9.3a. Aantal woningen gekocht van eigenaar-bewoners in de gemeente Twenterand per prijsklasse door doorstroomers, koopstarters, tweede woning kopers en investeerders per jaar voor de periode 2009 tot en met 2021. \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.



Figuur 9.3b. Aantal woningen gekocht van eigenaar-bewoners in de gemeente Twenterand per prijsklasse door doorstromers, koopstarters, tweede woning kopers en investeerders per jaar voor de periode 2009 tot en met 2021. \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.

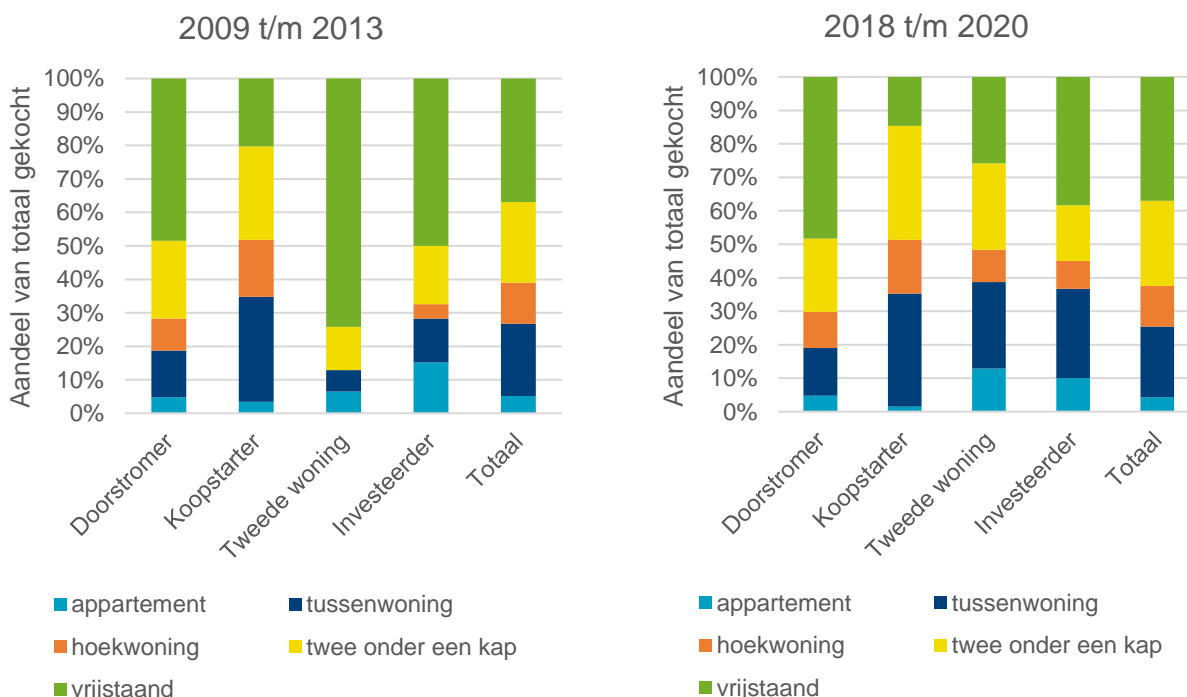


Figuur 9.3c. Aantal woningen gekocht van eigenaar-bewoners in de gemeente Twenterand per prijsklasse door doorstromers, koopstarters, tweede woning kopers en investeerders per jaar voor de periode 2009 tot en met 2021. \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.

### 9.2.4 Per woningtype: investeerders kopen relatief vaak vrijstaande woningen en tussenwoningen

In figuur 9.4 wordt voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders weergegeven hoe de verdeling van de door hen gekochte woningen is per woningtype. Oftewel, hoeveel procent van de woningen gekocht door bijvoorbeeld koopstarters is een appartement of tussenwoning. Ook is de verdeling van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen weergegeven. Door de verdeling per type koper te vergelijken met de totale verdeling, kan worden afgeleid welke woningtypen relatief populair zijn bij de verschillende kopers. Omdat de verandering tussen 2013 en 2018 gering is worden alleen de periode 2009 tot en met 2013 en de periode 2018 tot en met 2021 weergegeven.

In de periode 2009 tot en met 2013 kochten investeerders in de gemeente Twenterand relatief vaak vrijstaande woningen van eigenaar-bewoners. In totaal kochten zij ruim 20 vrijstaande woningen, bijna de helft van alle woningen die zij kochten in deze periode. Dit is opvallend, gezien investeerders normaliter niet vaak actief zijn in deze categorie. Daarnaast kochten zij vaker dan gemiddeld appartementen. De laatste jaren kopen investeerders iets minder vaak vrijstaande woningen en appartementen, en vaker tussenwoningen. Die laatste categorie is ook een categorie waar koopstarters veel van kopen: zo'n 34% van de woningen gekocht door koopstarters in de gemeente Twenterand in de periode 2018 tot en met 2020 is een tussenwoning. Ook kopen koopstarters in de gemeente Twenterand relatief vaak twee-onder-een-kap woningen. Appartementen worden niet veel gekocht door koopstarters in de gemeente Twenterand. Het aanbod van appartementen is ook beperkt in de gemeente.



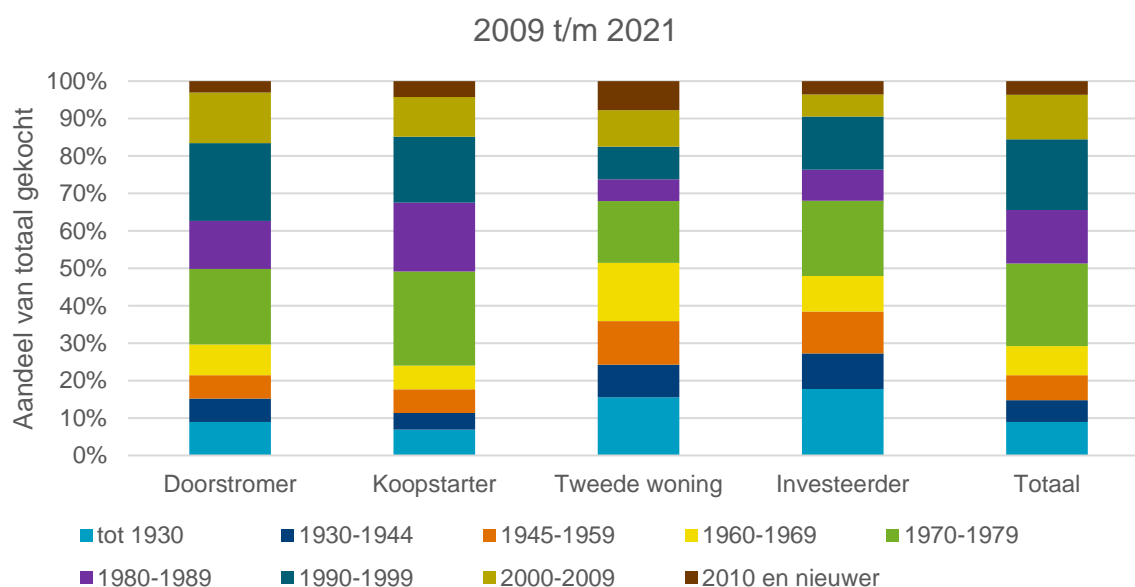
Figuur 9.4. Aandeel per woningtype van totaal gekochte woningen in de gemeente Twenterand voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders, 2009 t/m 2013 en 2018 t/m 2020

### 9.2.5 Per bouwjaarklasse: investeerders kopen relatief vaker oude woningen

In figuur 9.5 wordt voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders weergegeven hoe de verdeling van de door hen gekochte woningen is per bouwjaarklasse. Ook is de verdeling naar bouwjaarklasse van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen weergegeven. Door de verdeling per type koper te vergelijken met de totale verdeling, kan worden afgeleid welke bouwjaarklassen relatief vaak gekocht worden. Omdat de verandering tussen de verschillende perioden minimaal is de verdeling voor de gehele periode 2009 tot en met 2021 weergegeven.

Investeerders in de gemeente Twenterand kopen veelal woningen gebouwd voor 1930: zo'n 18% van de woningen gekocht door investeerders valt in deze bouwjaarklasse. In deze bouwjaarklasse ligt het aandeel woningen gekocht door investeerders ook hoger dan gemiddeld in de gemeente Twenterand: 10% ten opzichte van 5% gemiddeld. Het gaat hier om zo'n 30 woningen. Vergeleken met andere kopers, kopen investeerders ook relatief vaak woningen uit de jaren 50: ongeveer 9% van de woningen gekocht in deze categorie wordt gekocht door investeerders.

Koopstarters in de gemeente Twenterand kopen voornamelijk jaren 70 en jaren 80 woningen: respectievelijk valt zo'n 25% en 18% van de woningen gekocht door koopstarters in deze bouwjaarklassen. Woningen gebouwd na 1990 worden voornamelijk gekocht door doorstromers, al worden de meest recent gebouwde woningen (2010 en nieuwer) relatief vaak gekocht door koopstarters.



Figuur 9.5. Aandeel per bouwjaarklasse van totaal gekochte woningen in de gemeente Twenterand voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders, 2009 t/m 2021

### 9.3 Woningvoorraad

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de woningvoorraad in Twenterand. Welk aandeel is in bezit van investeerders en welk aandeel is in bezit van eigenaar-bewoners? En hoe is de ontwikkeling tussen 2018, 2021 en 2022? Eerst wordt kort de situatie in de gemeente beschreven, vervolgens wordt ingezoomd op wijkniveau. Tot slot kijken we naar de nieuwbouw in de gemeente.

#### 9.3.1 Aandeel in bezit van eigenaar-bewoners groeit, ten koste van aandeel in bezit van woningcorporaties

Tabel 9.3 (volgende pagina) laat zien dat de woningvoorraad van Twenterand op 1 januari 2022 bestaat uit 13.930 woningen, 260 meer dan in januari 2018 en 80 meer dan in januari 2021. Het aandeel van de woningvoorraad in het bezit van eigenaar-bewoners is gedurende deze periode met 1 procentpunt toegenomen, terwijl het aandeel in bezit van woningcorporaties met 1 procentpunt is afgenomen. Het aandeel in het bezit van investeerders is gelijk gebleven. Wanneer we naar de absolute aantallen kijken, dan zien we dat het aantal woningen in bezit van eigenaar-bewoners tussen 1 januari 2018 en 1 januari 2022 met ongeveer 380 is toegenomen. Het aantal woningen in bezit van investeerders is in dezelfde periode met 20 toegenomen; woningcorporaties hebben daarentegen 90 woningen minder in bezit.

#### 9.3.2 Woningvoorraad per wijk: hoogste aandeel in bezit van investeerders in de wijk Buitengebied Vriezenveen Zuid

Het grootste aandeel investeerders vinden we met 8% in 2022 in Buitengebied Vriezenveen Zuid, gevolgd door Buitengebied Vriezenveen Noord met 4% in 2022. Ook in Vriezenveen (kern) is het aandeel investeerders in 2022 4%, een toename van 1 procentpunt ten opzichte van 2018.

Wat betreft eigenaar-bewoners vinden we het grootste aandeel in Buitengebied Vriezenveen Noord, met 81% in 2022. In Den Ham hebben eigenaar-bewoners met 74% in 2022 ook een aanzienlijk deel van de voorraad in bezit. De minste eigenaar-bewoners vinden we in Westerhaar-Vriezenveensewijk, waar ze met 51% in 2022 net iets meer dan de helft van de woningen in bezit hebben.

Westerhaar-Vriezenveensewijk is dan ook de wijk waar we het meeste bezit van woningcorporaties vinden: 43% in 2022. Dit is wel een afname van 1 procentpunt ten opzichte van 2018. Ook in Vroomshoop en Vriezenveen (kern) hebben woningcorporaties met respectievelijk 28% en 26% in 2022 een aanzienlijk deel van de voorraad in bezit. Wel geldt voor deze wijken ook dat het aandeel ten opzichte van 2018 met 1 procentpunt is afgenomen.

Tabel 9.3. Woningvoorraad (afgerond op tientallen) en aandeel in bezit van eigenaar-bewoners, investeerders en woningcorporaties op 1-1-2018, 1-1-2021 en 1-1-2022

Wijken	Totaal woningen			Aandeel eigenaar-bewoner			Aandeel investeerders			Aandeel woningcorporaties		
	2018	2021	2022	2018	2021	2022	2018	2021	2022	2018	2021	2022
Buitengebied Vriezenveen Noord	460	490	490	75%	82%	81%	4%	4%	4%	5%	5%	5%
Buitengebied Vriezenveen Zuid	160	160	160	57%	65%	64%	7%	7%	8%	18%	18%	17%
Den Ham	2.280	2.310	2.320	73%	74%	74%	3%	3%	3%	13%	13%	13%
Vriezenveen (kern)	5.060	5.090	5.140	64%	65%	64%	3%	3%	4%	27%	26%	26%
Vroomshoop	3.840	3.930	3.940	63%	65%	66%	2%	2%	2%	29%	29%	28%
Westerhaar-Vriezenveensewijk	1.860	1.870	1.880	49%	51%	51%	2%	2%	2%	44%	44%	43%
Totaal*	13.670	13.850	13.930	64%	65%	65%	3%	3%	3%	27%	26%	26%

\*verschillende totalen komen door afronding



### 9.3.3 Nieuwbouw: Investeerders zijn in verschillende mate actief in alle wijken

Nieuwbouw wordt in dit rapport gedefinieerd als woningen gebouwd na 2012, en voor 2021. Het jaar 2021 wordt niet meegenomen omdat we voor deze woningen niet met zekerheid kunnen vaststellen of het bij de koper om een investeerder gaat<sup>8</sup>. Op het moment dat er in een wijk in de periode 2012-2020 geen woningen gebouwd zijn, wordt deze wijk niet in de tabel weergegeven. Er is voor gekozen om woningen gebouwd in en na 2021 niet mee te nemen, omdat het voorkomt dat deze woningen gedurende de bouw nog in eigendom zijn van de ontwikkelaar. Hierdoor kunnen ze onterecht ingedeeld worden in de categorie investeerder.

Bij nieuwbouw is het soms lastiger om het type eigenaar vast te stellen dan bij bestaande bouw. Het is niet altijd mogelijk om het kadastrale perceel - waarvan de eigenaar bekend is - met 100% zekerheid te koppelen aan de woning. Het type eigenaar komt dan in de categorie overig/onbekend.

Zoals in tabel 9.4 te zien is zijn er in de periode 2012-2020 ongeveer 650 woningen gebouwd. Hiervan bezitten eigenaar-bewoners 68%, investeerders 9% en woningcorporaties 16%.

Eigenaar-bewoners:

- bezitten in Buitengebied Vriezenveen Noord met 91% het overgrote deel van de nieuwbouwwoningen. Ook in Buitengebied Vriezenveen Zuid hebben zij met 80% veel van de nieuwbouwwoningen in handen.
- bezitten met 39% minder dan de helft van de nieuwbouwwoningen in Westerhaar-Vriezenveensewijk.

Investeerders:

- bezitten met respectievelijk 13%, 11%, 10% en 9% een redelijk deel van de nieuwbouwwoningen in Vroomshoop, Den Ham, Buitengebied Vriezenveen Zuid en Vriezenveen (kern).
- bezitten in alle wijken nieuwbouwwoningen, al valt het in Buitengebied Vriezenveen Noord en Westerhaar-Vriezenveensewijk met respectievelijk 4% en 1% mee.

Woningcorporaties:

- bezitten met 53% ruim de helft van de nieuwbouwwoningen in Westerhaar-Vriezenveensewijk. Daarnaast bezitten zij ook nieuwbouw in Vriezenveen (kern) (12%) en Vroomshoop (11%).

<sup>8</sup> Zie ook inleiding, paragraaf 1.1.3

Tabel 9.4. Aantal nieuwbouwwoningen in woningvoorraad (afgerond op tientallen) en aandeel in bezit van eigenaars, investeerders en woningcorporaties op 1-1-2022

Wijken	Totaal nieuwbouwwoningen	Eigenaarsbewoners	Investeerders	Woningcorporaties
Buitengebied Vriezenveen Noord	50	91%	4%	0%
Buitengebied Vriezenveen Zuid	10	80%	10%	0%
Den Ham	100	75%	11%	0%
Vriezenveen (kern)	150	72%	9%	12%
Vroomshoop	220	73%	13%	11%
Westerhaar-Vriezenveensewijk	120	39%	1%	53%
Totaal*	650	68%	9%	16%

\*verschillende totalen komen door afronding

## 10 Gemeente Wierden

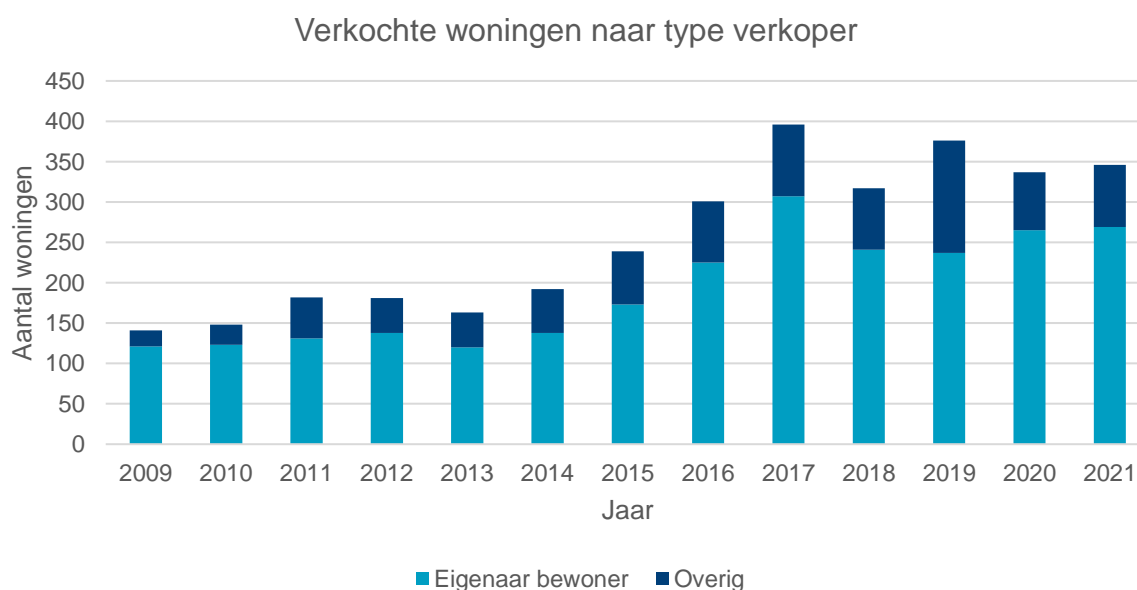
### 10.1 Totale woningmarkt: woningtransacties naar type verkoper en koper

Deze paragraaf gaat in op alle woningaankopen in de gemeente Wierden uitgesplitst naar het type verkoper en type koper. Allereerst wordt een algemeen beeld gegeven van de ontwikkeling van het aantal verkochte woningen in de gemeente vanaf 2009. Vervolgens wordt ingegaan op de stromen tussen de verschillende verkopers en kopers voor de periode 2009 tot en met 2021.

#### 10.1.1 Totaal aantal woningaankopen: groei vanaf 2014, piek in 2017, daarna stabilisatie

In de periode 2009 tot en met 2021 zijn in totaal ruim 3.320 verkochte woningen geregistreerd in de gemeente Wierden. Hiervan werd 75% verkocht door eigenaar-bewoners. In figuur 10.1 is het totaal aantal verkochte woningen per jaar weergegeven, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen de woningen verkocht door eigenaar-bewoners en de overige verkochte woningen. De laatste categorie zijn bijvoorbeeld woningen verkocht door woningcorporaties of investeerders. De woningen verkocht door eigenaar-bewoners kunnen gezien worden als het aanbod van koopwoningen, gezien deze nog niet verhuurd worden. Dit is de markt waar we in paragraaf 10.2 op focussen.

Het aantal verkochte woningen in de gemeente Wierden neemt toe vanaf 2014, waarna de aantallen na een piek in 2017 weer stabiliseren op iets minder dan 350 verkochte woningen per jaar. Vanaf 2017 worden jaarlijks ongeveer 250 woningen verkocht door eigenaar-bewoners. Dit beeld van een groei tot en met 2017 en daarna stabilisatie is ook zichtbaar in de rest van Nederland. Opvallend is dat de piek in aankopen in 2020, die we in de rest van Nederland wel zien, in de gemeente Wierden niet zichtbaar is. Ondanks de wetwijziging overdrachtsbelasting waardoor investeerders per 1 januari 2021 8% in plaats van 2% overdrachtsbelasting moeten betalen, hebben investeerders in 2020 niet veel meer woningen gekocht in de gemeente Wierden. In 2021 hebben koopstarters wel weer iets meer woningen gekocht dan in de voorgaande jaren.



Figuur 10.1 Totaal aantal verkochte in de gemeente Wierden door eigenaar-bewoners en andere verkopers, in de periode 2009 tot en met 2021 per jaar.

### 10.1.2 Woningtransacties naar type verkoper en koper

In tabel 10.1 worden alle woningtransacties in de gemeente Wierden per type koper en type voor de periode 2009 tot en met 2021 weergegeven. Hieruit valt af te lezen wie aan wie verkocht en zo wordt een algemeen beeld van de gehele markt gegeven.

De grootste deelmarkt is die van de eigenaar-bewoners: in de periode 2009 tot en met 2021 verkochten eigenaar-bewoners ruim 2.490 woningen (75% van alle verkochte woningen in de gemeente) en kochten zij bijna 2.700 woningen (81% van de kopers in de gemeente is een eigenaar-bewoner: koopstarters en doorstromers). Ongeveer 5% van de door eigenaar-bewoners verkochte woningen in de gemeente Wierden werd gekocht door een bedrijfsmatige of particuliere investeerder (buy-to-let). De meeste woningen verkocht door eigenaar-bewoners werden echter verkocht aan andere eigenaar-bewoners (90%). Dit is hoger dan het gemiddelde aandeel dat eigenaar-bewoners onderling verkopen in Nederland (86%), de G40 (84%) en de G4 (74%).

Particuliere investeerders kopen vaker van eigenaar-bewoners dan bedrijfsmatige investeerders: ongeveer de helft van de woningen gekocht door particuliere investeerders is gekocht van een eigenaar-bewoner. Bedrijfsmatige investeerders kopen veel minder van eigenaar-bewoners: in 30% van de gevallen kochten zij van een eigenaar-bewoner. Bedrijfsmatige investeerders handelen veelal onderling. Bedrijfsmatige investeerders in de gemeente Wierden verkopen meer aan eigenaar-bewoners dan dat zij kopen van eigenaar-bewoners. Voor particuliere investeerders is het netto-saldo bijna 0: zij kopen ongeveer evenveel van eigenaar-bewoners als dat zij verkopen aan eigenaar-bewoners.

Tabel 10.1. Het aantal woningtransacties in de gemeente Wierden in de periode 2009 tot en met 2021 per type koper en type verkoper (cijfers afgerond op vijftallen).

Koper \ Verkoper	Door-stromer	Koop-starter	Tweede woning	Bedrijfsmatig investeerder	Particulier investeerder	Woning-corporatie	Overig	Totaal
Eigenaar bewoner	1.420	810	85	70	60	10	35	2.490
Tweede woning	95	55	30	15	10	0	5	210
Bedrijfsmatig investeerder	70	20	20	70	20	5	15	215
Particulier investeerder	35	20	10	15	15	0	15	110
Woning-corporatie	35	90	0	50	5	0	0	185
Overig	20	20	5	10	5	0	45	110
Totaal	1.675	1.020	155	230	115	10	115	3.320

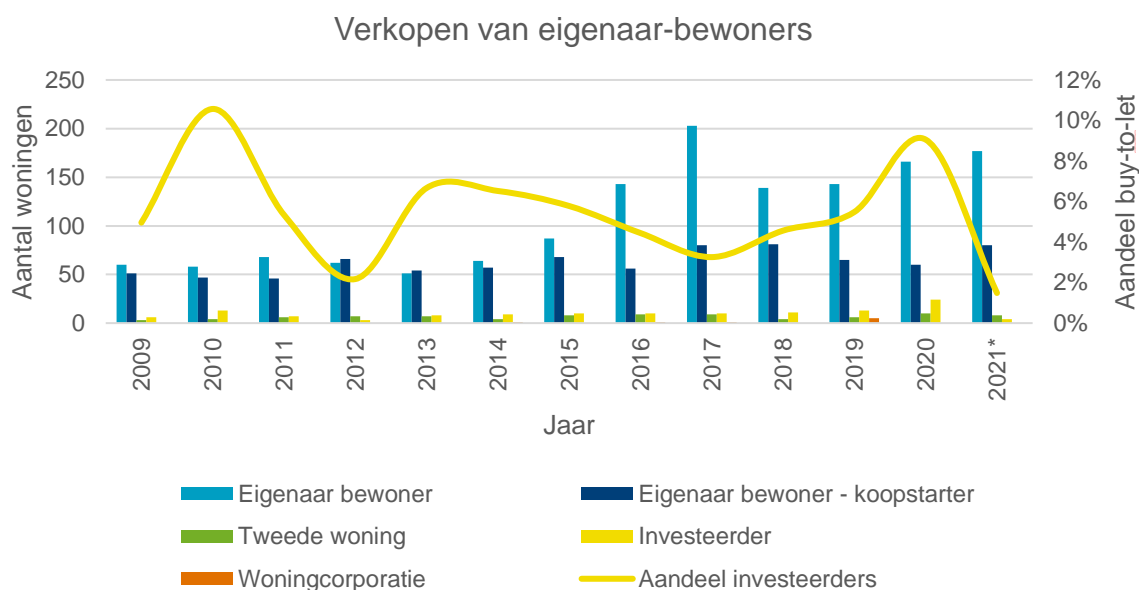
## 10.2 Verkopen eigenaar-bewoners

In deze paragraaf wordt ingezoomd op de verkopen van eigenaar-bewoners. Wanneer woningen verkocht worden door eigenaar-bewoners aan investeerders wordt gesproken van buy-to-let: hier worden woningen onttrokken uit de koopwoningmarkt. Allereerst wordt gekeken naar totaal aantal door eigenaar-bewoners verkochte woningen per type koper en vervolgens wordt gekeken naar het aantal verkopen per wijk. Als laatste wordt het aantal verkopen van eigenaar-bewoners per prijsklasse, woningtype en bouwjaarklasse besproken.

### 10.2.1 Aantallen per type koper: aandeel buy-to-let schommelt, vooral aankopen doorstromers gegroeid

In figuur 10.2 worden de woningverkopen van eigenaar-bewoners per jaar per type koper weergegeven. Ook wordt het aandeel buy-to-let aankopen weergegeven op de rechter-as. Eigenaar-bewoners verkopen de meeste woningen aan andere eigenaar-bewoners. Tot 2015 kochten doorstromers slechts iets meer woningen dan koopstarters: jaarlijks zo'n 60 woningen ten opzichte van 50 woningen door koopstarters. Vanaf 2015 zijn met name de aankopen van doorstromers toegenomen.

Investeerders kopen over de periode 2009 tot en met 2018 slechts een klein aantal en aandeel woningen van eigenaar-bewoners in de gemeente Wierden. Bovendien schommelt het aandeel sterk: gemiddeld ligt het aandeel op 5% voor de gehele periode, maar met uitschieters naar 11% in 2010 en 9% in 2020. Absoluut hebben investeerders de meeste woningen gekocht van eigenaar-bewoners in 2020: in dat jaar kochten zij zo'n 25 woningen, ten opzichte van minder dan 10 gemiddeld in de periode 2009 tot en met 2021. De hogere aantallen aankopen door investeerders in 2020 zijn waarschijnlijk grotendeels een gevolg van de wetwijziging overdrachtsbelasting: omdat investeerders per 1 januari 2021 8% overdrachtsbelasting moeten betalen (in plaats van 2%), hebben zij eind 2020 massaal woningen gekocht. Dit beeld is zichtbaar in heel Nederland. Koopstarters laten over het algemeen een omgekeerd patroon zien: omdat deze groep (tot 35 jaar) vanaf januari 2021 een eenmalige vrijstelling van de overdrachtsbelasting krijgt, kopen koopstarters juist meer in 2021. Ook in de gemeente Wierden hebben koopstarters in 2021 vergeleken met 2020 en 2019 iets meer woningen gekocht, maar niet meer dan in 2017 en 2018.



Figuur 10.2. Verkopen van eigenaar-bewoners in de gemeente Wierden naar type koper, in de periode 2009 tot en met 2021 per jaar. Aantallen per type koper op de linker-as, aandeel aankopen door investeerders op de rechter-as (lijn). \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.

### 10.2.2 Per wijk: koopstarters kopen vooral in Wierden (kern) en Enter (kern)

Tabel 10.2 (volgende pagina) laat zien in welke wijken koopstarters en investeerders actief zijn. Een overzichtskaart van de wijken is op de pagina na de tabel te vinden (kaart 10.1). Naast koopstarters en investeerders kennen we doorstromers, kopers van tweede woningen, woningcorporaties en overig/onbekend. Aankopen door deze groepen worden wel meegenomen in het totaal aantal transacties, maar de aandelen voor deze groepen worden niet uitgesplitst. Als er in een wijk in een bepaalde periode minder dan 10 transacties plaatsgevonden hebben, worden er geen aandelen weergegeven. Dit in verband met privacy.

Voor de gehele gemeente geldt dat koopstarters er in 2021 relatief iets meer kochten dan in voorgaande jaren, maar dat hun binnen de transacties lager ligt dan in de periode 2009-2013. Voor investeerders geldt juist dat hun aandeel in de periode 2009-2020 vrij stabiel rond de 5 á 6% lag, maar dat dit in 2021 sterk gedaald is naar 1%.

De belangrijkste observaties per type koper op een rij:

#### Starters:

- kopen vooral in Wierden (kern) en Enter (kern). Voor Wierden (kern) ligt het aandeel al sinds 2014-2017 op 33%, voor Enter (kern) geldt dat het aandeel in 2021 met 29% weer iets hoger ligt dan in 2018-2020 (27%), maar nog altijd ruim lager dan in voorgaande jaren.
- kopen nauwelijks in de landelijke wijken.

#### Investeerders:

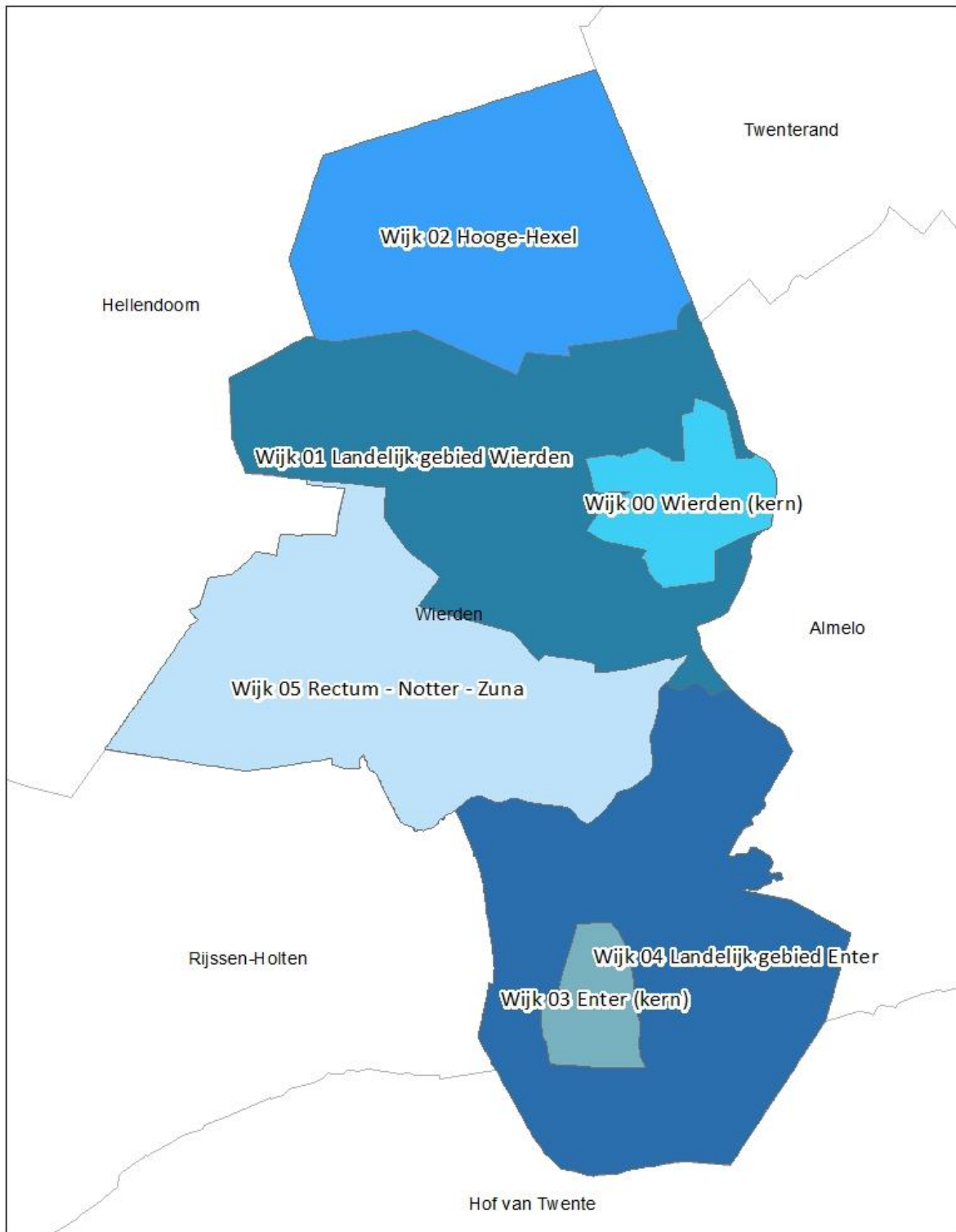
- laten door de lage aantallen transacties in de landelijke wijken sterk schommelende aandelen zien. Voor bijna alle wijken geldt dat zij er in elke periode wel woningen gekocht hebben.
- kochten in 2021 nog 3% van de verkochte woningen in Wierden (kern), terwijl zij in de andere wijken niet meer actief waren.
- kochten in 2021 in de wijk Wierden (kern) vooral in de buurt Wierden Centrum, en in de wijk Enter (kern) vooral in Enter-Zuidwest.

Tabel 10.2. Aantal transacties (afgerond op tientallen) en aandeel koopstarters en investeerders per wijk, voor de perioden 2009-2013, 2014-2017, 2018-2020 en 2021.

Wijken	Totaal woningen				Aandeel koopstarters				Aandeel investeerders			
	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021
Wijk 00 Wierden (kern)	440	520	460	150	44%	33%	33%	33%	4%	3%	6%	3%
Wijk 01 Landelijk gebied Wierden	40	40	40	<10	16%	8%	3%		5%	6%	13%	
Wijk 02 Hooge-Hexel	10	20	10	<10	7%	27%	0%		21%	7%	7%	
Wijk 03 Enter (kern)	120	220	180	80	49%	36%	27%	29%	7%	6%	6%	0%
Wijk 04 Landelijk gebied Enter	<10	30	30	10		7%	4%	9%		4%	8%	0%
Wijk 05 Rectum - Notter - Zuna	20	30	30	<10	13%	11%	11%		27%	14%	7%	
Totaal*	630	840	740	270	42%	31%	28%	30%	6%	5%	6%	1%

\*verschillende totalen komen door afronding

## Wijken Wierden



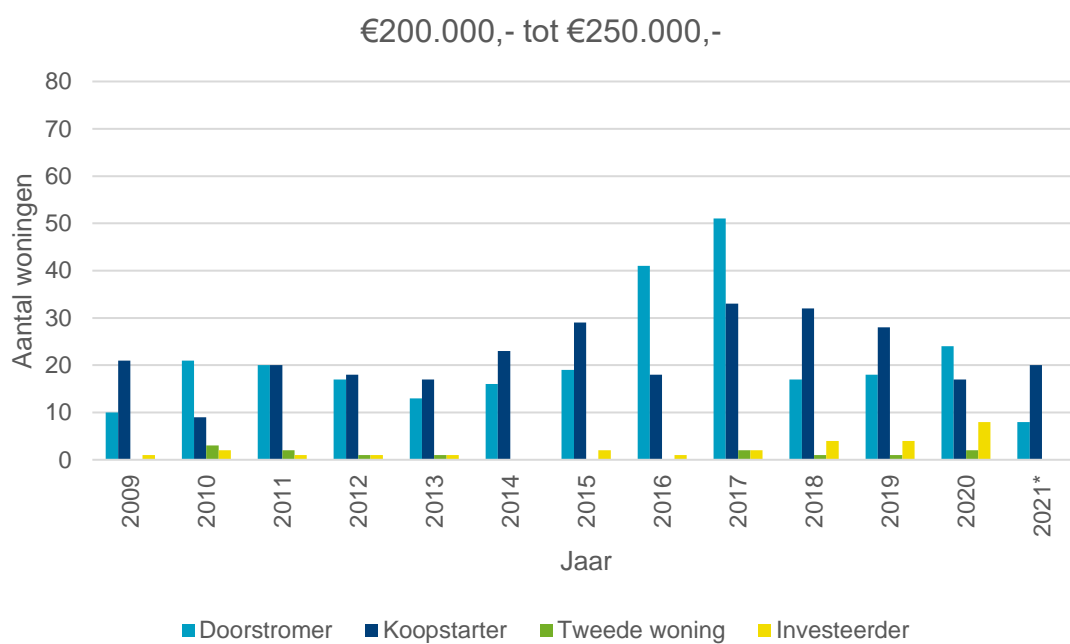
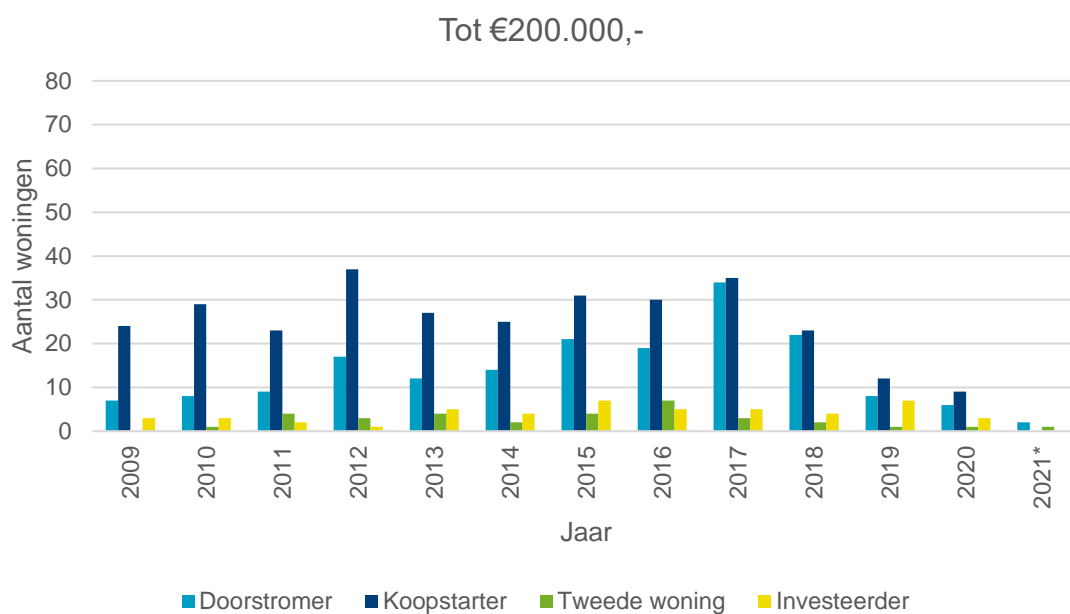
Kaart 10.1. Wijken Wierden



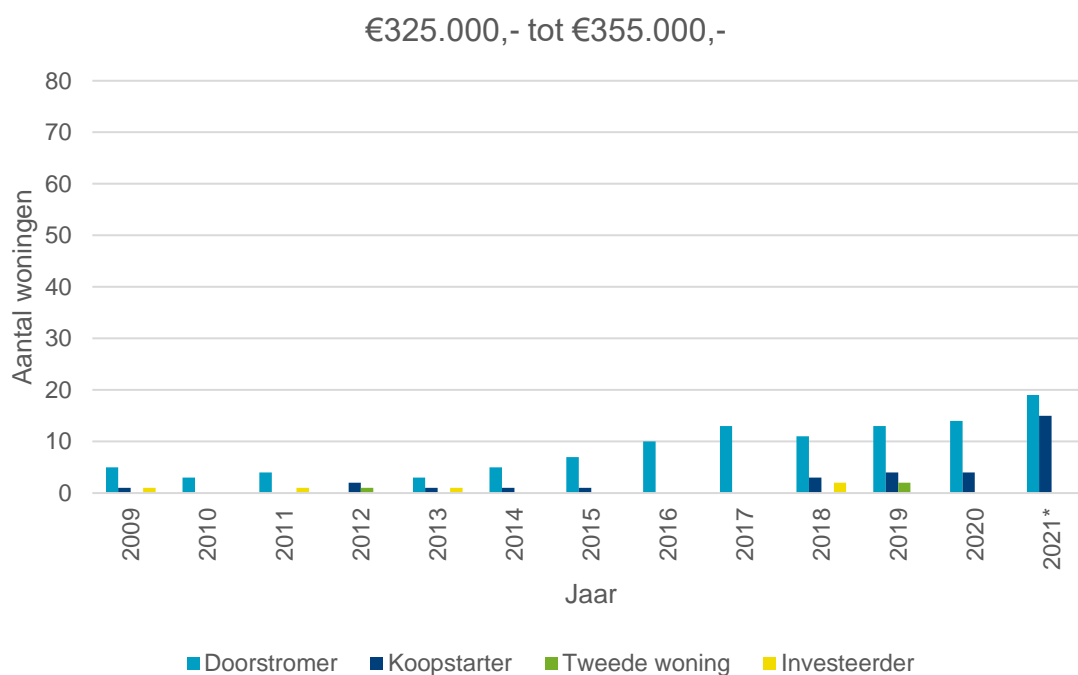
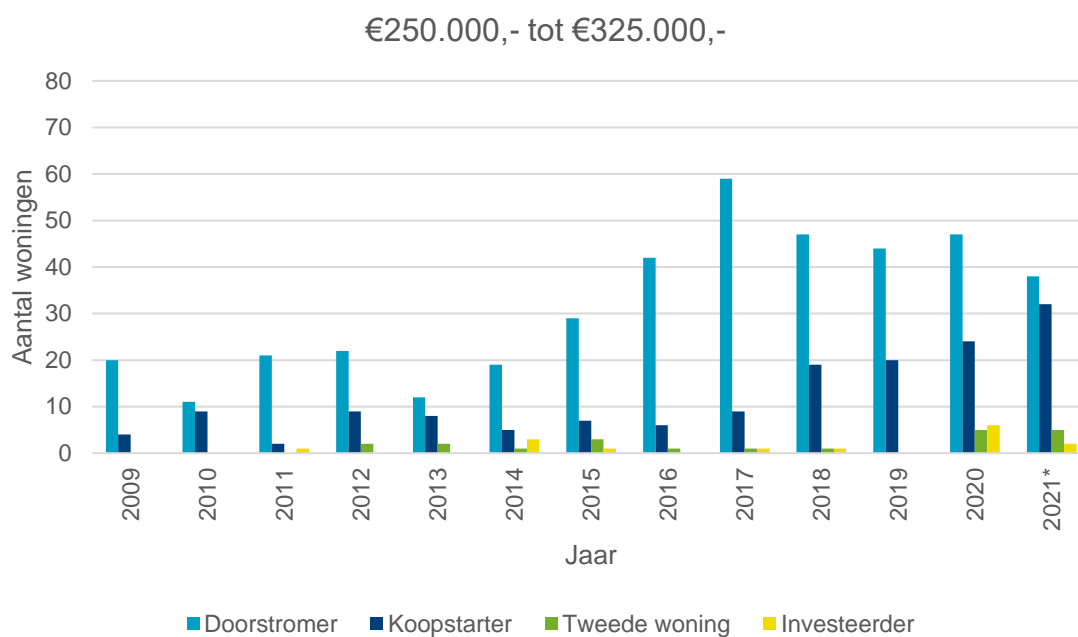
### 10.2.3 Per prijsklasse: laatste jaren weinig woningen gekocht in laagste prijsklasse

Als we de aantallen verkochte woningen door eigenaar-bewoners uitsplitsten naar prijsklassen (figuur 10.3a t/m 10.3c) zien we in welke prijssegmenten investeerders vooral actief zijn in de gemeente Wierden. Zowel koopstarters en investeerders kopen het vaakst in de onderste prijsklassen. Tot 2017 kochten zowel koopstarters als investeerders de meeste woningen in de prijsklasse tot €200.000,-. Het aanbod in deze prijsklasse droogt echter op. Koopstarters kopen de laatste jaren vaker woningen in de prijsklasse van €200.000,- tot €250.000,-. Ook investeerders zijn vaker in deze prijsklasse gaan kopen, het gaat hier echter maar om beperkte aantallen woningen gekocht door investeerders: nog geen 10 woningen in 2020 en geen in 2021.

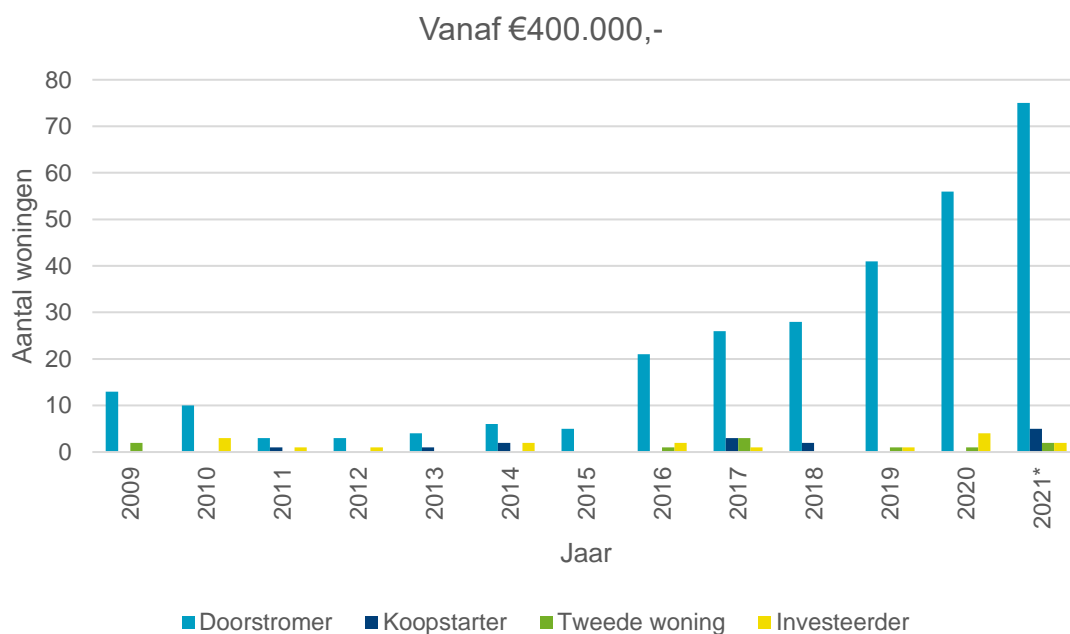
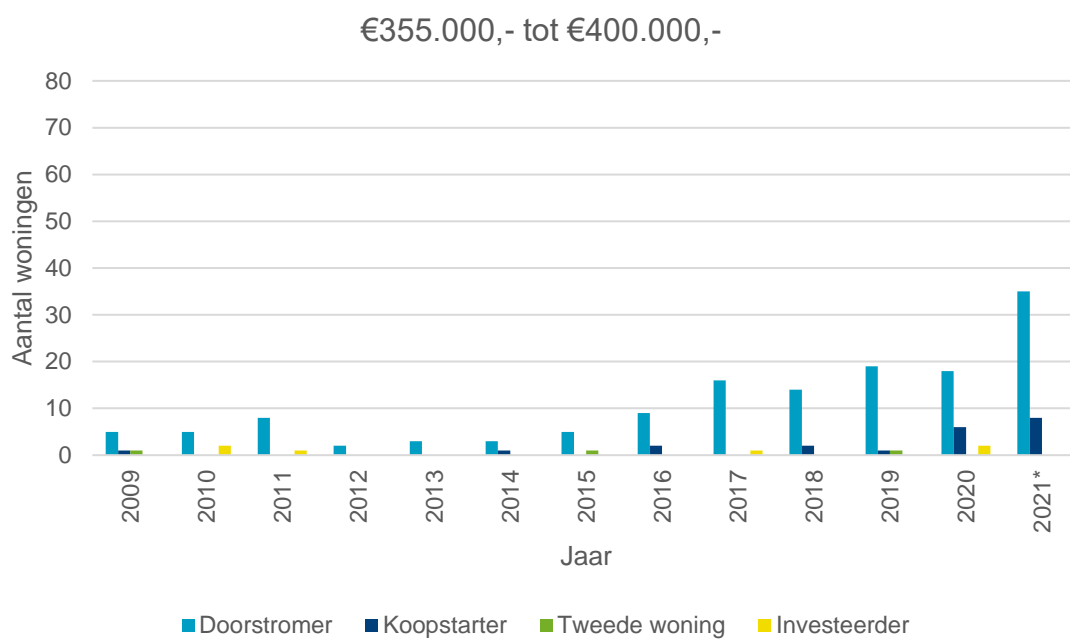
Vanaf 2017 kopen koopstarters dus vaker woningen in de hogere prijsklassen. In de prijsklassen vanaf €250.000,- kopen koopstarters vanaf 2017 ieder jaar meer woningen en in de prijsklassen tot €250.000,- zijn ieder jaar juist minder woningen gekocht. In 2021 kochten koopstarters de meeste woningen in de prijsklasse €250.000,- tot €325.000,- maar was ook een sterke stijging te zien in de aankopen in de prijsklassen van €325.000 tot €400.000,-. Waarschijnlijk speelt de wijziging van de overdrachtsbelasting hier een rol: kopers onder de 35 jaar (veelal koopstarters) krijgen eenmalig een vrijstelling van de overdrachtsbelasting. Doorstromers kopen vooral in de prijsklasse vanaf €400.000,-.



Figuur 10.3a. Aantal woningen gekocht van eigenaar-bewoners in de gemeente Wierden per prijsklasse door doorstromers, koopstarters, tweede woning kopers en investeerders per jaar voor de periode 2009 tot en met 2021. \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.



Figuur 10.3b. Aantal woningen gekocht van eigenaar-bewoners in de gemeente Wierden per prijsklasse door doorstromers, koopstarters, tweede woning kopers en investeerders per jaar voor de periode 2009 tot en met 2021. \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.

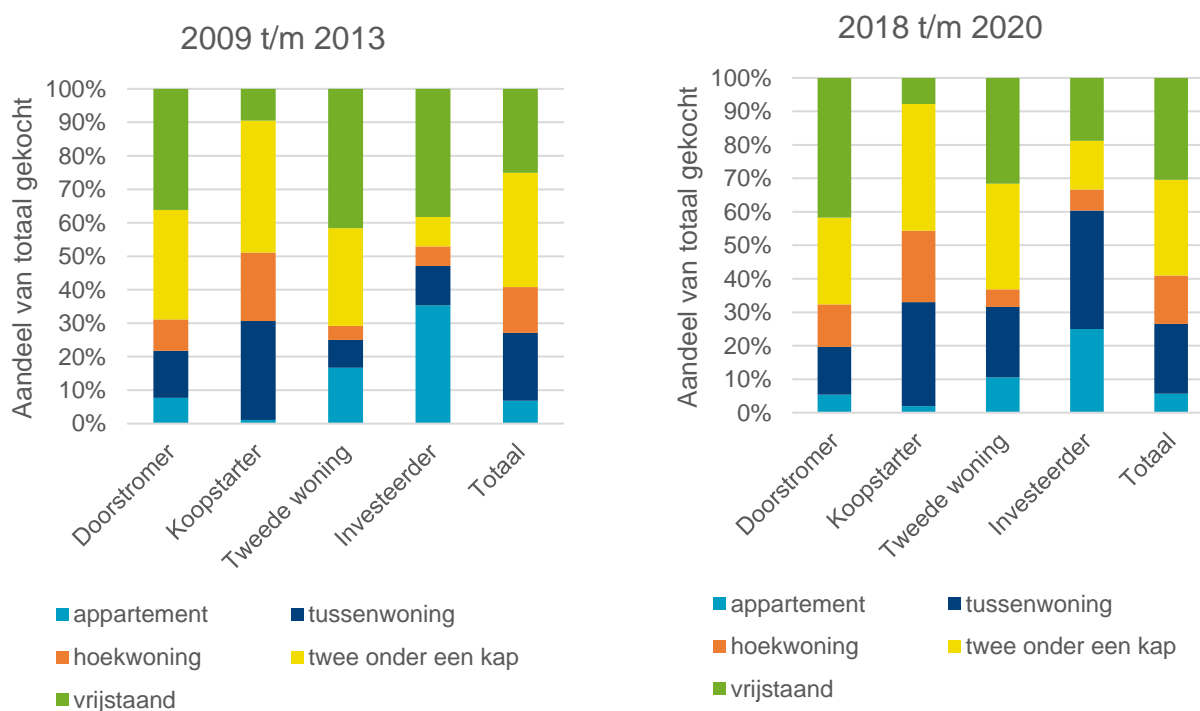


Figuur 10.3c. Aantal woningen gekocht van eigenaar-bewoners in de gemeente Wierden per prijsklasse door doorstromers, koopstarters, tweede woning kopers en investeerders per jaar voor de periode 2009 tot en met 2021. \*De cijfers over 2021 zijn nog voorlopig.

### 10.2.4 Per woningtype: investeerders en koopstarters komen elkaar tegen in de tussenwoningen

In figuur 10.4 wordt voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders weergegeven hoe de verdeling van de door hen gekochte woningen is per woningtype. Oftewel, hoeveel procent van de woningen gekocht door bijvoorbeeld koopstarters is een appartement of tussenwoning. Ook is de verdeling van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen weergegeven. Door de verdeling per type koper te vergelijken met de totale verdeling, kan worden afgeleid welke woningtypen relatief populair zijn bij de verschillende kopers. Omdat de verandering tussen 2013 en 2018 gering is worden alleen de periode 2009 tot en met 2013 en de periode 2018 tot en met 2021 weergegeven.

In de periode 2009 tot en met 2013 kochten investeerders in de gemeente Wierden relatief veel appartementen en vrijstaande woningen van eigenaar-bewoners. Die laatste categorie is opvallend, omdat investeerders over het algemeen niet vaak vrijstaande woningen kopen. In totaal kochten zij ruim 10 vrijstaande woningen, ongeveer een derde van alle woningen die zij kochten in deze periode. De laatste jaren kopen investeerders voornamelijk appartementen en tussenwoningen. Meer dan de helft van de woningen gekocht door investeerders was een appartement of tussenwoning, in totaal zo'n 30 woningen. Ook koopstarters kopen vaak tussenwoningen: ruim 30% (meer dan 60 woningen) van de woningen gekocht door koopstarters in de gemeente Wierden in de periode 2018 tot en met 2020 is een tussenwoning. Appartementen worden niet veel gekocht door koopstarters in de gemeente Wierden. Koopstarters kopen wel relatief vaak twee-onder-een-kap woningen en hoekwoningen. Doorstromers kopen voornamelijk vrijstaande woningen en hoekwoningen.



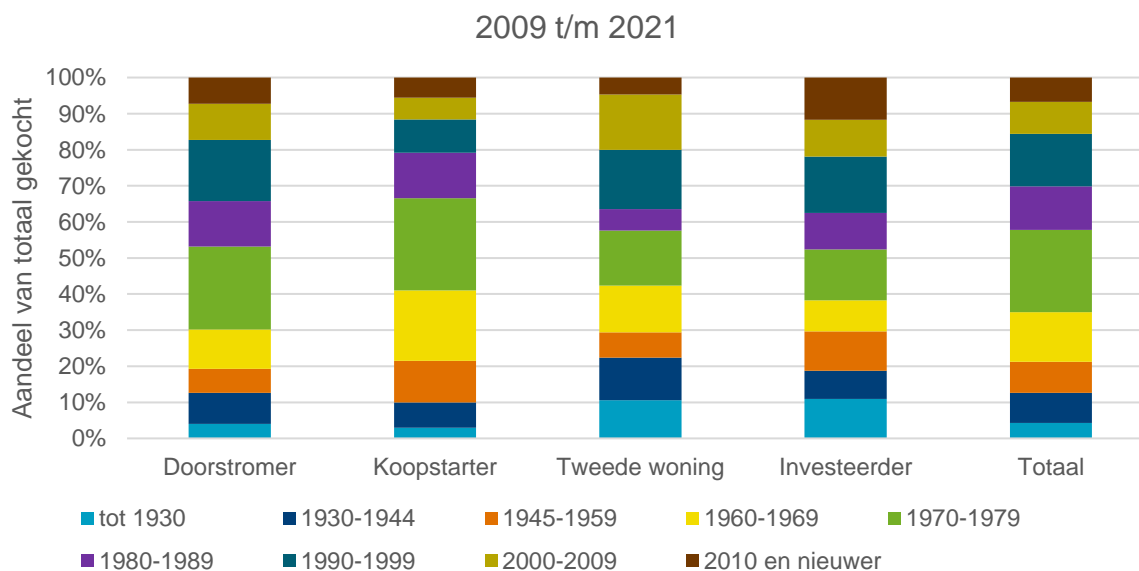
Figuur 10.4. Aandeel per woningtype van totaal gekochte woningen in de gemeente Wierden voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders, 2009 t/m 2013 en 2018 t/m 2020

### 10.2.5 Per bouwjaarklasse: investeerders kopen relatief vaker jaren 30 woningen of juist nieuwere woningen

In figuur 10.5 wordt voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders weergegeven hoe de verdeling van de door hen gekochte woningen is per bouwjaarklasse. Ook is de verdeling naar bouwjaarklasse van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen weergegeven. Door de verdeling per type koper te vergelijken met de totale verdeling, kan worden afgeleid welke bouwjaarklassen relatief vaak gekocht worden. Omdat de verandering tussen de verschillende perioden minimaal is de verdeling voor de gehele periode 2009 tot en met 2021 weergegeven.

Investeerders in de gemeente Wierden kopen relatief vaak woningen gebouwd voor 1930: zo'n 11% van de woningen gekocht door investeerders valt in deze bouwjaarklasse. In deze bouwjaarklasse ligt het aandeel woningen gekocht door investeerders ook hoger dan gemiddeld in de gemeente Wierden: 13% ten opzichte van 5% gemiddeld. Vergeleken met andere kopers, kopen investeerders in de gemeente Wierden ook relatief vaak woningen gebouwd in 1990 of later: bijna 40% van de woningen gekocht door investeerders is gebouwd na 1990. Absoluut gezien kopen investeerders het meeste woningen gebouwd in de jaren 90: over de gehele periode in totaal 20 woningen.

Koopstarters in de gemeente Wierden kopen voornamelijk jaren 60 en jaren 70 woningen: respectievelijk valt zo'n 20% en 26% van de woningen gekocht door koopstarters in deze bouwjaarklassen. Bijna de helft van alle jaren 60 woningen verkocht door eigenaar-bewoners is gekocht door een koopstarter. Ook woningen gebouwd tussen 1945 en 1960 en jaren 80 woningen worden vaker dan gemiddeld door koopstarters gekocht. Doorstromers kopen relatief vaker nieuwe woningen.



Figuur 10.5. Aandeel per bouwjaarklasse van totaal gekochte woningen in de gemeente Wierden voor doorstromers, koopstarters, tweede woningen en investeerders in de gemeente Wierden, 2009 t/m 2021

### 10.3 Woningvoorraad

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de woningvoorraad in Wierden. Welk aandeel is in bezit van investeerders en welk aandeel is in bezit van eigenaar-bewoners? En hoe is de ontwikkeling tussen 2018, 2021 en 2022? Eerst wordt kort de situatie in de gemeente beschreven, vervolgens wordt ingezoomd op wijkniveau. Tot slot kijken we naar de nieuwbouw in de gemeente.

#### 10.3.1 Aandeel in bezit van eigenaar-bewoners groeit, ten koste van aandeel in bezit van woningcorporaties

Tabel 10.3 (volgende pagina) laat zien dat de woningvoorraad van Wierden op 1 januari 2022 bestaat uit 9.990 woningen, 330 meer dan in januari 2018 en 50 meer dan in januari 2021. Het aandeel van de woningvoorraad in het bezit van eigenaar-bewoners is gedurende deze periode met 1 procentpunt toegenomen, terwijl het aandeel in bezit van woningcorporaties met 1 procentpunt is afgenomen. Het aandeel in het bezit van investeerders is gelijk gebleven. Wanneer we naar de absolute aantallen kijken, dan zien we dat het aantal woningen in bezit van eigenaar-bewoners tussen 1 januari 2018 en 1 januari 2022 met ongeveer 320 is toegenomen. Het aantal woningen in bezit van investeerders is in dezelfde periode met 70 toegenomen; woningcorporaties hebben daarentegen 30 woningen minder in bezit.

#### 10.3.2 Woningvoorraad per wijk: hoogste aandeel in bezit van investeerders in de wijk Hooge-Hexel

De grootste aandelen investeerders vinden we in Hooge-Hexel (12% in 2022), gevolgd door Rectum - Notter – Zuna (6% in 2022) en Wierden (kern) (5% in 2022). In deze laatste twee wijken is het aandeel investeerders toegenomen ten opzichte van 2018, terwijl in Hooge-Hexel juist een afname te zien is. Ook Enter (kern) laat een toename zien, terwijl Landelijk gebied Wierden en Landelijk gebied Enter een afname laten zien.

Wat betreft eigenaar-bewoners vallen de wijken Landelijk gebied Wierden, Landelijk gebied Enter en Rectum - Notter – Zuna op, waar eigenaar-bewoners in 2022 respectievelijk 85%, 85% en 80% van de woningvoorraad in bezit hebben. Voor alle wijken in Wierden, afgezien van Wierden (kern), geldt dat het aandeel van de woningvoorraad in het bezit van eigenaar-bewoners in 2022 hoger ligt dan in 2018.

Woningcorporaties vinden we in de wijken Wierden (kern) en Enter (kern), met respectievelijk 22% en 18%. Daarnaast bezitten woningcorporaties in Hooge-Hexel 3% van de woningvoorraad. In de overige wijken zijn woningcorporaties niet actief.

Tabel 10.3. Woningvoorraad (afgerond op tientallen) en aandeel in bezit van eigenaar-bewoners, investeerders en woningcorporaties op 1-1-2018, 1-1-2021 en 1-1-2022

Wijken	Totaal woningen			Aandeel eigenaar-bewoner			Aandeel investeerders			Aandeel woningcorporaties		
	2018	2021	2022	2018	2021	2022	2018	2021	2022	2018	2021	2022
Wijk 00 Wierden (kern)	5.450	5.630	5.660	69%	69%	69%	4%	5%	5%	23%	22%	22%
Wijk 01 Landelijk gebied Wierden	530	550	550	81%	84%	86%	5%	4%	3%	0%	0%	0%
Wijk 02 Hooge-Hexel	380	380	390	68%	72%	72%	13%	13%	12%	3%	3%	3%
Wijk 03 Enter (kern)	2.100	2.130	2.140	71%	71%	72%	2%	3%	3%	18%	18%	18%
Wijk 04 Landelijk gebied Enter	720	760	760	79%	85%	85%	4%	3%	3%	0%	0%	0%
Wijk 05 Rectum - Notter - Zuna	480	500	490	77%	81%	80%	4%	5%	6%	0%	0%	0%
Totaal*	9.660	9.940	9.990	71%	72%	72%	4%	4%	4%	17%	16%	16%

\*verschillende totalen komen door afronding



### **10.3.3 Nieuwbouw: Investeerders zijn vooral actief in de wijken Wierden (kern), Enter (kern) en Landelijk gebied Enter**

Nieuwbouw wordt in dit rapport gedefinieerd als woningen gebouwd na 2012, en voor 2021. Het jaar 2021 wordt niet meegenomen omdat we voor deze woningen niet met zekerheid kunnen vaststellen of het bij de koper om een investeerder gaat<sup>9</sup>. Op het moment dat er in een wijk in de periode 2012-2020 geen woningen gebouwd zijn, wordt deze wijk niet in de tabel weergegeven. Er is voor gekozen om woningen gebouwd in en na 2021 niet mee te nemen, omdat het voorkomt dat deze woningen gedurende de bouw nog in eigendom zijn van de ontwikkelaar. Hierdoor kunnen ze onterecht ingedeeld worden in de categorie investeerder.

Bij nieuwbouw is het soms lastiger om het type eigenaar vast te stellen dan bij bestaande bouw. Het is niet altijd mogelijk om het kadastrale perceel - waarvan de eigenaar bekend is - met 100% zekerheid te koppelen aan de woning. Het type eigenaar komt dan in de categorie overig/onbekend. In Wierden is dit bijvoorbeeld het geval bij veel nieuwbouwwoningen in de wijk Enter (kern).

Zoals in tabel 10.4 te zien is zijn er in de periode 2012-2020 ongeveer 790 woningen gebouwd. Hiervan hebben eigenaar-bewoners 60% in bezit, investeerders 9% en woningcorporaties 14%.

Eigenaar-bewoners:

- hebben in Landelijk gebied Wierden, Landelijk gebied Enter en Rectum – Notter – Zuna met ruim 85% het overgrote deel van de nieuwbouw in handen.
- bezitten in Wierden (kern) minder dan de helft van de nieuwbouwwoningen.

Investeerders:

- bezitten relatief veel nieuwbouw in Wierden (kern) (11%) en in Enter (kern) en Landelijk gebied Enter (beide 8%).
- bezitten weinig tot geen nieuwbouw in Landelijk gebied Wierden en Rectum – Notter – Zuna.

Woningcorporaties:

- bezitten voornamelijk nieuwbouw in Wierden (kern) (24%) en Hooge-Hexel (14%).

<sup>9</sup> Zie ook inleiding, paragraaf 1.1.3

Tabel 10.4. Aantal nieuwbouwwoningen in woningvoorraad (afgerond op tientallen) en aandeel in bezit van eigenaar-bewoners, investeerders en woningcorporaties op 1-1-2022

Wijken	Totaal nieuwbouwwoningen	Eigenaar-bewoners	Investeerders	Woningcorporaties
Wijk 00 Wierden (kern)	450	46%	11%	24%
Wijk 01 Landelijk gebied Wierden	60	95%	2%	0%
Wijk 02 Hooge-Hexel	30	68%	7%	14%
Wijk 03 Enter (kern)	90	57%	8%	1%
Wijk 04 Landelijk gebied Enter	130	88%	8%	0%
Wijk 05 Rectum - Notter - Zuna	50	87%	0%	0%
Totaal*	790	60%	9%	14%

\*verschillende totalen komen door afronding

## 11 Bijlage 1

### 11.1 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.

### 11.2 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.

### 11.3 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 11.1. 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>10</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>11</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>12</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).

#### 11.4 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>10</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>11</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>12</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.