

Koop- en huurstromenanalyse Amstelveen

Een onderzoek naar koopwoningen die na
aankoop worden aangeboden als huurwoning

Eindversie

9 december 2021



Datum: 7 december 2021

Uitvoerende partij: Clappform B.V.

Opdrachtgever: gemeente Amstelveen

Copyright Clappform BV 2021

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

Managementsamenvatting

In dit rapport worden de resultaten van het huuronderzoek opkoopbescherming toegelicht. De twee onderzoeksvragen die centraal staan, zijn:

- *Hoeveel woningen worden opgekocht voor de huurmarkt?*
 - *Wat is het aandeel van verschillende beleggersgroepen?*
 - *Hoe ontwikkelt het opkoopgedrag zich per wijk voor de gemeente Amstelveen?*
- *Hoeveel woningen worden opgekocht in het goedkope en middeldure koopsegment en hoeveel van deze woningen worden vervolgens te huur aangeboden in het hoge huursegment?*

Onder het goedkope en middeldure koopsegment vallen woningen met een waarde tot €455.580,- (prijsspeil 2021). Het hoge huursegment bevat woningen met een huurprijs van boven de €1.163,- per maand. (Prijsspeil 2021).

Met de unieke dataset van Clappform in combinatie met de verkoopcijfers van de gemeente Amstelveen en het Kadaster kunnen analyses over de woningmarkt worden uitgevoerd. Aan de hand van een combinatie van huurdata en koopdata wordt inzicht verschaft over het aantal woningen dat wordt opgekocht en vervolgens voor de verhuur wordt aangeboden. Door vervolgens te kijken of er een aanvangshuurprijs bekend is, wordt inzichtelijk hoeveel woningen van het goedkope en middeldure koopsegment naar het hoge huursegment gaan.

De eerste onderzoeksvraag die centraal staat, luidt als volgt: *Hoeveel woningen worden opgekocht voor de huurmarkt?*

In de dataset zijn kooptransacties vanaf 2015 tot en met het derde kwartaal 2021 (Q3) geanalyseerd. **De dure koopwoningen (prijs hoger dan €455.850,- (prijsspeil 2021)) zijn hieruit gefilterd**, omdat deze buiten de scope van de opkoopbescherming vallen. In totaal komen in de dataset 5.725 kooptransacties voor. Om te berekenen hoeveel van deze koopwoningen uiteindelijk in de verhuur terecht komen, wordt gekeken naar de verhuurdatabase. De verhuurdata loopt net als de koopdata vanaf 2015 tot en met het derde kwartaal van 2021 (Q3). In totaal bestaat deze dataset uit 10.896 huurtransacties.

Van het totale aantal koopwoningen (5.725) zijn in totaal 6.007 huurtransacties teruggevonden in de verhuurdatabase. Oftewel, ergens in de afgelopen periode, van 2015 tot en met het derde kwartaal van 2021 (Q3), zijn deze te huur aangeboden. Echter, dit kunnen ook woningen zijn die meerdere keren zijn verhuurd over de periode van 2015 tot en met het derde kwartaal van 2021 (Q3). Wanneer er een analyse wordt uitgevoerd naar het unieke aantal adressen, blijven er **1.488** woningen over. Van de 5.725 koopwoningen die in de periode 2015-2021 (Q3) zijn gekocht, worden er 1.488 minimaal één keer te huur aangeboden.

Naast de verhuurdatabase worden ook de gegevens gebruikt waarin adressen worden meegenomen waarvan bekend is dat zij behoren tot beleggersgroepen. Hierbij wordt aangenomen dat al deze adressen voor verhuur worden gebruikt. Op basis van de beleggersdatabase van gemeente Amstelveen worden **383** extra adressen gevonden. Het totaal komt dan op een **1.871** woningen. Verklaringen hiervoor kunnen zijn: tijdelijke onderverhuur, verhuurd via een ander platform of directe verhuur.

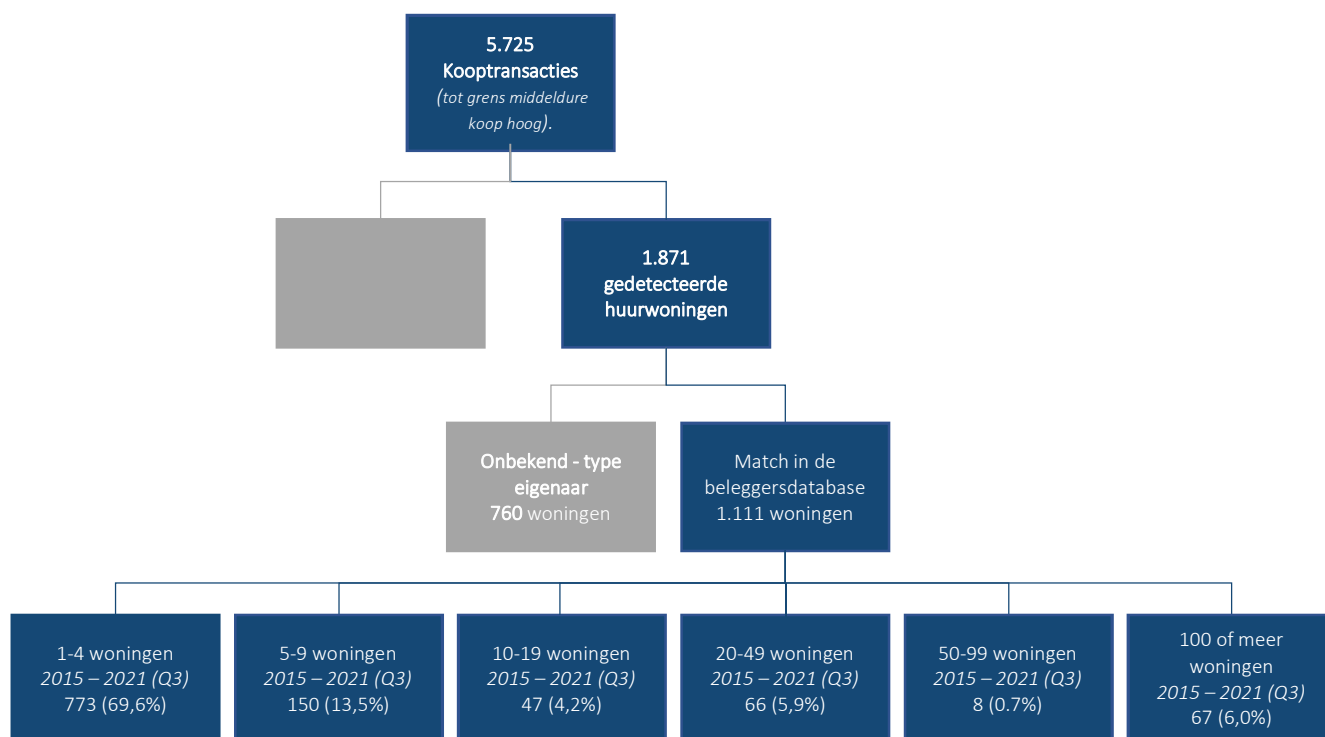
Bij deze hoofdvraag hoort de subvraag: *Wat is het aandeel van verschillende beleggersgroepen?*

Vervolgens is onderzocht hoe deze kooptransacties zich verhouden tot het aantal beleggers in de gemeente Amstelveen. De gemeente Amstelveen heeft een dataset aangeleverd met het aantal bekende beleggers, onderverdeeld in verschillende groottes.

Van alle 5.725 kooptransacties in de periode van 2015 tot en met het derde kwartaal 2021 (Q3) zijn **1.111** woningen opgekocht door beleggers die bekend zijn als belegger bij de gemeente Amstelveen. Het totaal aantal woningen dat is gekocht en vervolgens wordt verhuurd is **1.871**. Het overige aantal woningen, in totaal **760**, is dus opgekocht en verhuurd door woningeigenaren die niet bekend zijn als belegger bij de gemeente Amstelveen. Een aantal mogelijke oorzaken hiervoor kunnen zijn: *tijdelijke onderverhuur, verhuurd via een ander platform of een directe verhuur*.

De volgende figuur (figuur 1.) geeft een visuele weergave van het percentage beleggers met verschillende hoeveelheden woningen in hun bezit. Hieruit valt af te lezen dat de grootste groep beleggers (69,6%) 1 tot 4 woningen in bezit heeft; 13,5% heeft 5 tot 9 woningen in bezit; 5,9% procent heeft 20 tot 49 woningen in bezit en 6,0 % heeft 100 of meer woningen in bezit die worden verhuurd.

Figuur 1. Grootte van beleggers die woningen opkopen in Amstelveen.



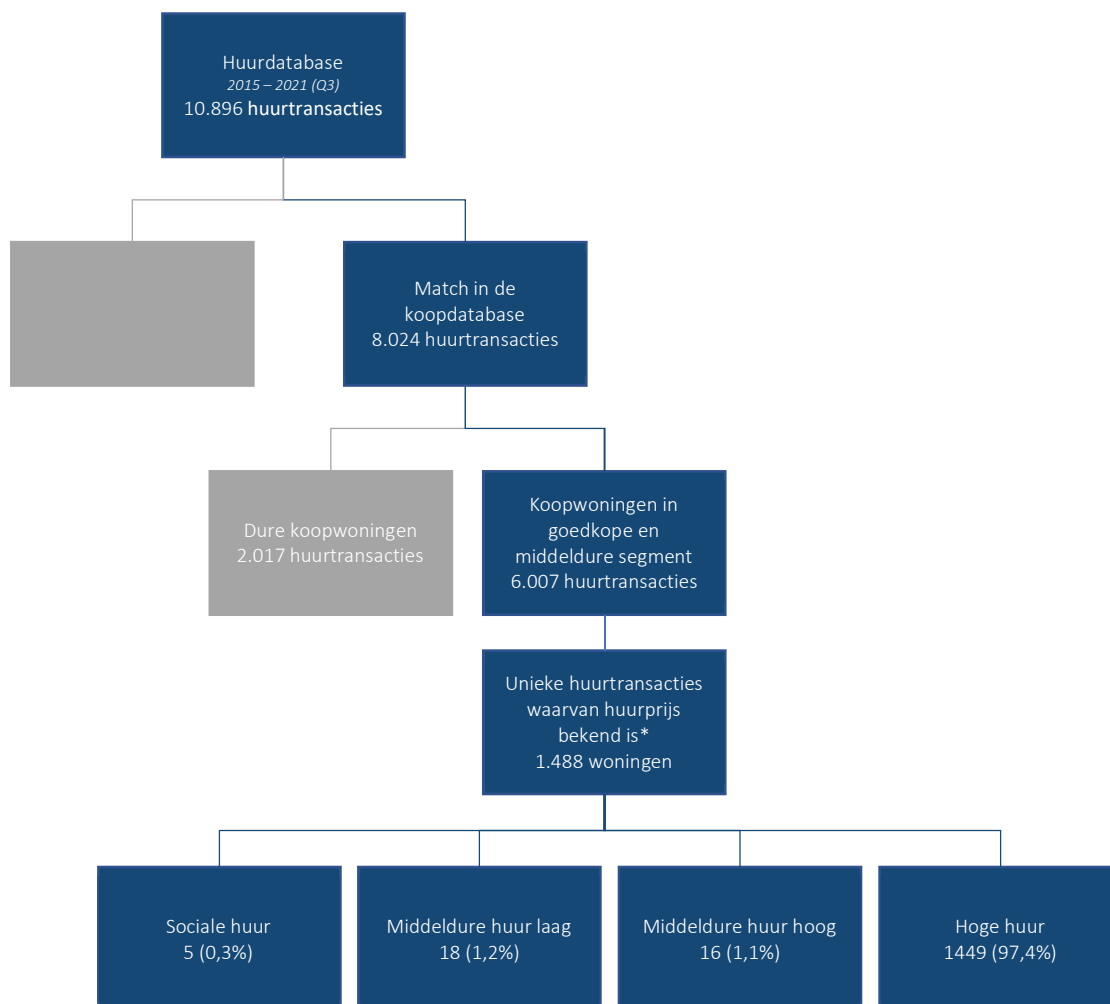
De tweede onderzoeksvraag die centraal staat, luidt als volgt: *Hoeveel woningen worden opgekocht in het goedkope en middeldure koopsegment en worden vervolgens te huur aangeboden in het hoge huursegment?*

Het aantal unieke goedkope en middeldure koopwoningen dat vervolgens is verhuurd (waarvan bekend is dat in de periode van 2015- 2021(Q3) een huurtransactie is geweest) betreft **1.488** woningen.

In figuur 2 zijn de verhoudingen te zien tussen de segmenten waarin de woningen zijn verhuurd. 0,3% is verhuurd in de sociale huursector; 1,2% van de woningen is verhuurd met een lage middeldure huur,

1,1% is verhuurd met een middeldure huur hoog en veruit het grootste aandeel bestaat uit woningen die verhuurd zijn met een hoge huur: het gaat om 1449 woningen, oftewel 97,4%.

Figuur 2. In welke categorie worden opgekochte woningen verhuurd?



**= van de 6.007 huurtransacties zijn in totaal 1.488 unieke woningen. Dit betekent dat sommige woningen meerdere keren zijn verhuurd in de periode van 2015 t/m 2021 (Q3). Wanneer voor een analyse unieke huurwoningen worden gebruikt, is ervoor gekozen om te rekenen met de meest recente huurtransactieprijs.*

Conclusie

32,7% van alle aangekochte woningen in het goedkope en middeldure koopsegment wordt in de periode 2015-2021 (Q3) te huur aangeboden. Het leeuwendeel (97,4%) van de woningen dat door beleggers wordt opgekocht, wordt vervolgens aangeboden als een huurwoning in het hoge segment. Dit betekent dat er woningen uit het goedkope en middeldure koopsegment worden onttrokken en aan het hoge huursegment wordt toegevoegd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat deze beweging structureel gaande is. De opkoopbescherming kan een effectief middel zijn om deze beweging af te remmen.

Een klein deel van de woningen wordt aangeboden als sociale huurwoningen. Uit de onderzoeksgegevens blijkt dat deze woningen (deels) zijn verkamerd. Deze kamers zijn te huur aangeboden. Kamerverhuur wordt altijd als sociale huur gezien.

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	3
1. Inleiding en onderzoeksvraag.....	8
2. Onderzoeksmethodiek	9
2.1. Combinatie van bronnen	9
2.2. Huurdatabase	9
2.3. Koopdatabase	9
2.4. Definities	9
2.4.1. Huurclassificering	9
2.4.2. Koopclassificering	10
2.4.3. Classificering van beleggers.....	10
2.4.4. Woninggrootte	11
3. Inzage op wijkniveau	12
3.1 Woningvoorraad verdeeld per wijk	12
3.2. Huurmarkt	13
3.3. Koop.....	16
4. Opkoopbescherming	20
4.1. Interactie tussen koop en huur.....	20
4.2. Interactie tussen koop- en beleggersgroepen	21
4.3. Interactie tussen opkopen middeldure koopwoningen en hoge huur.....	24
5. Limitatie en discussie.....	25
Bijlage 1. Totale woningvoorraad Gemeente Amstelveen	26
Bijlage 2. Wijkoverzicht beleggers opgekocht versus kooptransacties.....	28

1. Inleiding en onderzoeksvraag

Opdrachtoomschrijving

De druk op de Nederlandse woningmarkt neemt steeds verder toe. Starters en mensen met een middeninkomen hebben steeds meer moeite met het vinden van een betaalbare koopwoning. Woningen staan steeds vaker korter te koop en in de huursector zijn de wachtlijsten voor sociale huurwoningen vaak lang. In zowel de koop- als huursector bestaat een groot tekort aan betaalbare woningen.

Het opkopen van woningen door beleggers heeft een effect op de betaalbaarheid van woningen in Amstelveen. Een gemeente kan de kans op een betaalbare woning voor woningzoekenden, waaronder starters en middeninkomens, vergroten door in gewilde wijken de opkoopbescherming in te voeren. De opkoopbescherming maakt de verhuur van een woning vergunningplichtig. Dit is een vergunningsplicht voor het verhuren van een recent aangekochte woning. Door de verhuur van een goedkope en of middeldure koopwoning vergunningplichtig te maken, zouden er meer woningen beschikbaar komen voor starters en middeninkomens, is de verwachting.

Opzet van het onderzoek: opkoopbescherming

De volgende onderzoeksvragen staan centraal in het onderzoek:

- *Hoeveel woningen worden opgekocht voor de huurmarkt?*
 - *Wat is het aandeel van verschillende beleggersgroepen?*
 - *Hoe ontwikkelt de opkoop van woningen zich per wijk voor de gemeente Amstelveen?*
- *Hoeveel woningen worden opgekocht in het goedkope en middeldure koopsegment en worden vervolgens te huur aangeboden in het hoge huursegment?*

Het goedkope en middeldure koopsegment gaat tot €455.580,- (prijspeil 2021). Het hoge huursegment bevat woningen met huurprijzen boven €1.163,- (prijspeil 2021). Met de unieke dataset van Realstats in combinatie met verkoopcijfers van de gemeente Amstelveen en het Kadaster kunnen analyses over de woningmarkt worden uitgevoerd. Meerdere databronnen en analyses geven inzicht in hoeveel woningen worden aangekocht, die vervolgens te huur worden aangeboden.

2. Onderzoeksmethodiek

2.1. Combinatie van bronnen

De onderzoeksmethodiek combineert twee verschillende databronnen: huurdatabase en koopdatabase. Deze data wordt gebruikt om verschillende analyses uit te voeren. Analyses betreffen trends in wijken in relatie met eigenaarsverdeling en de transactieprijs van huur- en koopwoningen.

2.2. Huurdatabase

In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van de huurdatabase van Realstats. Realstats is de grootste, onafhankelijke huurdatabase van Nederland, bestaande uit de data van de twee grootste huurwoningplatforms, *Pararius* en *Huurwoningen.nl*. Deze database wordt aangevuld met andere externe databronnen. Denk hierbij aan kleinere lokale makelaar websites en kwartaalrapportages van andere partijen, zoals het CBS en *NVM/Funda*.

2.3. Koopdatabase

Vanuit Gemeente Amstelveen en het Kadaster is een overzicht verkregen van kooptransacties over de jaren 2015 tot en met 2021. Aan de hand van een uniek BAG ID wordt deze data gekoppeld aan de huurdatabase. Vanuit Realstats is ook data toegevoegd van kooptransacties van 2019 tot en met het derde kwartaal van 2021 (Q3).

2.4. Definities

De volgende definities worden toegelicht omtrent de huur- en koopclassificering, de classificering van beleggers en de bucketverdeling.

2.4.1. Huurclassificering

In volgende tabel (tabel 1.) worden de huurgrenzen per jaar weergegeven. De maximale huurgrens die hierin wordt weergegeven is al volgt gedefinieerd, *de liberalisatiegrens, de bovengrens sociale huur*. Het Rijk stelt de grens voor huurprijzen in de sociale huur vast. In de kolom ernaast wordt de bovengrens middelduur hoog weergegeven, deze is conform doelgroepenverordening Amstelveen. De laatste kolom geeft de inflatie weer. De huurgrenzen zijn in 2018 vastgesteld in de doelgroepenverordening. De huurprijs wordt jaarlijks aangepast op basis van de inflatie. Voor dit onderzoek zijn de prijzen op basis van de inflatie berekend over voorgaande jaren. In 2021 lag de maximale grens van de sociale huur op €752,33 per maand. Voor de middeldure huur licht de grens op €1162,94. Er werd uitgegaan van een inflatie van 1,30%. In 2018

Tabel 1. Huurprijsgrenzen per jaar (2015-2021) bron: CBS, Amstelveen

Jaar	Maximale grens sociale huur (€)	Bovengrens middelduur hoog (€)	Inflatie (%)
2015	710,68	1.075,12	1,00
2016	710,68	1.081,57	0,60
2017	710,68	1.084,81	0,30
2018	710,68	1.100,00	1,40
2019	720,42	1.118,92	1,72
2020	737,14	1.148,01	2,60
2021	752,33	1.162,94	1,30

2.4.2. Koopclassificering

In onderstaande tabel (tabel 2.) worden de koopgrenzen per jaar weergegeven. De grenzen voor middeldure koop hoog zijn vastgelegd in de Woonagenda, die in 2020 is vastgesteld. Deze worden jaarlijks geïndexeerd met de inflatie. Voor dit onderzoek zijn de prijzen op basis van de inflatie berekend over voorgaande jaren. In 2021 lag de koopprijsgrens voor de middeldure koop (midden) op €367.719,-. Voor de middeldure koop (hoog) lag de grens op €455.850,-. De kenmerken die de Woonagenda stelt (woningtype, aantal kamers, buitenruimte) aan deze groepen zijn in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten. Hiervoor is gekozen omdat deze eisen specifiek bij nieuwbouw gelden. Bij bestaande woningen is dit veel moeilijker te controleren. In dit onderzoek is alleen gebruik gemaakt van de prijzen die aan deze twee groepen gekoppeld zijn.

Tabel 2. Koopprijsgrenzen per jaar (2015-2021) bron: CBS, Amstelveen

Jaar	Middeldure koop (midden) (€)	Middeldure koop (hoog) (€)
2015	339.950	421.426
2016	341.990	423.955
2017	343.016	425.227
2018	347.818	431.880
2019	353.801	438.596
2020	363.000	450.000
2021	367.719	455.850

2.4.3. Classificering van beleggers

In de dataset zijn verschillende beleggersgroepen vastgesteld, waarbij natuurlijke personen meer dan één woning in eigendom hebben binnen de gemeente Amstelveen. De dataset is aangeleverd door de Gemeente Amstelveen. De beleggersgroepen zijn als volgt geclassificeerd:

Beleggers bezitten:

- 1-4 woningen
- 5-9 woningen
- 10-19 woningen
- 20-49 woningen
- 50-99 woningen
- 100 of meer woningen

2.4.4. Woninggrootte

Bij de huurprijsontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een classificering op basis van de grootte van een woning. De grootte per woning wordt onderverdeeld in verschillende oppervlaktes, gecategoriseerd op vierkante meters (tabel 3.):

Tabel 3. Onderverdeling woninggroottes op basis van het aantal vierkante meters

Onderverdeling	Aantal vierkante meters
Zeer klein	< 24 m ²
Klein	25-49 m ²
Gemiddeld klein	50-74 m ²
Gemiddeld groot	75-99 m ²
Groot	100 - 149 m ²
Zeer groot	> 150 m ²

Woningen kleiner dan 24 m² worden gezien geclassificeerd als zeer klein. Woningen groter dan 150 m² vallen in de categorie zeer groot. De onderverdelingen worden gemaakt op basis van de Realstats methodiek.

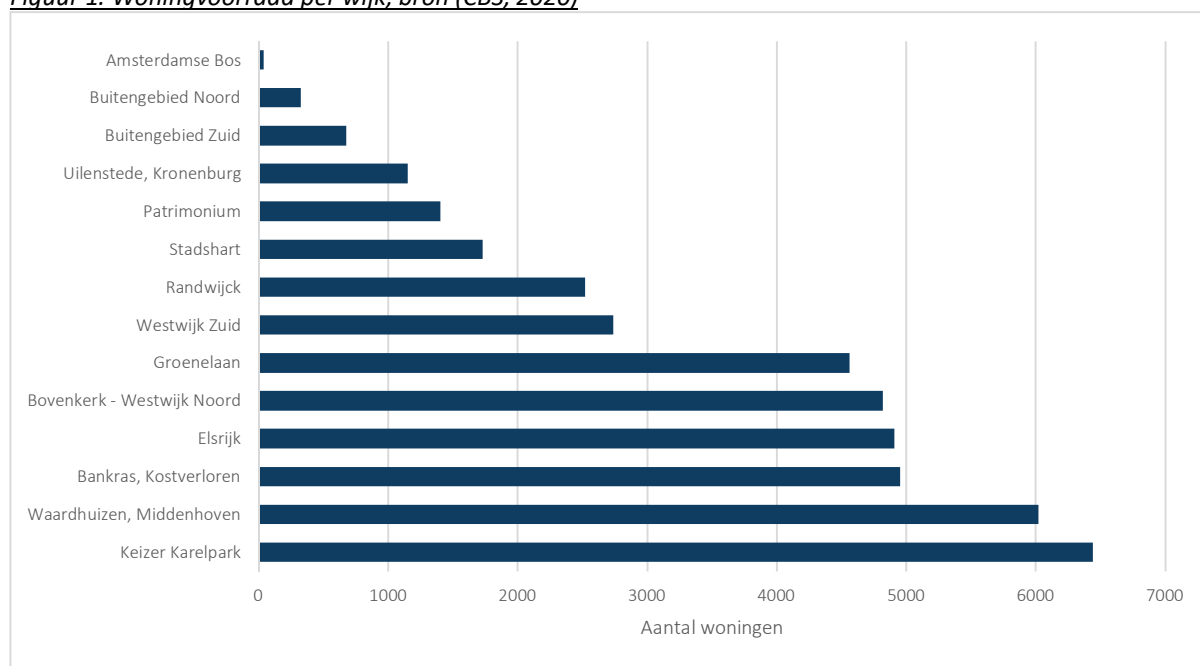
3. Inzage op wijkniveau

3.1 Woningvoorraad verdeeld per wijk

De volgende weergave (figuur 1.) illustreert de totale woningvoorraad per wijk in gemeente Amstelveen. De zes wijken: Groenelaan (4.563), Bovenkerk/Westwijk Noord (4.819), Elsrijk (4.910), Bankras/Kostverloren (4.956), Waardhuizen/Middenhoven (6.023) en Keizer Karelpark (6.443) bevatten de grootste woningvoorraad.

In bijlage 1 (tabel 12.) staat een compleet overzicht van de woningvoorraad in Amstelveen.

Figuur 1. Woningvoorraad per wijk, bron (CBS, 2020)



In de gemeente Amstelveen zijn meer koopwoningen dan huurwoningen. De totale aantallen van de woningvoorraad zijn de afgelopen vier jaar stabiel (tabel 4.). In 2020 waren er 19.864 koopwoningen in Amstelveen, 12.617 corporatiewoningen en 9.750 huurwoningen. De totale woningvoorraad in 2020 bestond uit 42.310 woningen.

Tabel 4. Huur-koopwoningen ontwikkelingen Amstelveen (2017-2020) bron: CBS (opendata)

Jaar	Aantal koopwoningen	Aantal corporatie woningen	Aantal huurwoningen	Woningvoorraad
2017	19.559	12.496	9.562	41.649
2018	19.822	12.466	9.392	41.782
2019	19.887	12.568	9.444	42.035
2020	19.864	12.617	9.750	42.310

De wijken waar het aantal koopwoningen daalt en aantal huurwoningen stijgt zijn (bijlage 1.):

- Buitengebied Zuid
- Patrimonium

De wijken waar het aantal huurwoningen harder stijgt dan het aantal koopwoningen zijn (bijlage 1.):

- Elsrijk
- Groenelaan
- Keizer Karelpark
- Randwijk
- Waardhuizen, Middenhoven
- Westwijk Zuid

3.2. Huurmarkt

De huurmarkt is weergegeven op wijkniveau, waarbij gekeken wordt naar de huurprijs per jaar, het type aanbod per segment, aanbod groei per wijk, de prijsontwikkeling per woninggrootte en per wijk. De huursegmenten zijn onderverdeeld in drie segmenten: middelduur midden, middelduur hoog en het hoge huursegment. In de volgende analyses wordt gefilterd op de ontwikkelingen van het hoge segment in de gemeente Amstelveen.

De eerste analyse toont de ontwikkelingen binnen het hoge huursegment over de jaren heen. De huurmarktanalyses in Amstelveen zijn vanaf 2015 gebaseerd op de database van Realstats. In de afgelopen jaren zijn er meer dan 8.000 huurtransacties in de vrije sectorhuur gedetecteerd. In de volgende tabel (tabel 5.) een overzicht per jaar.

Tabel 5. Aantal huurtransacties per jaar.

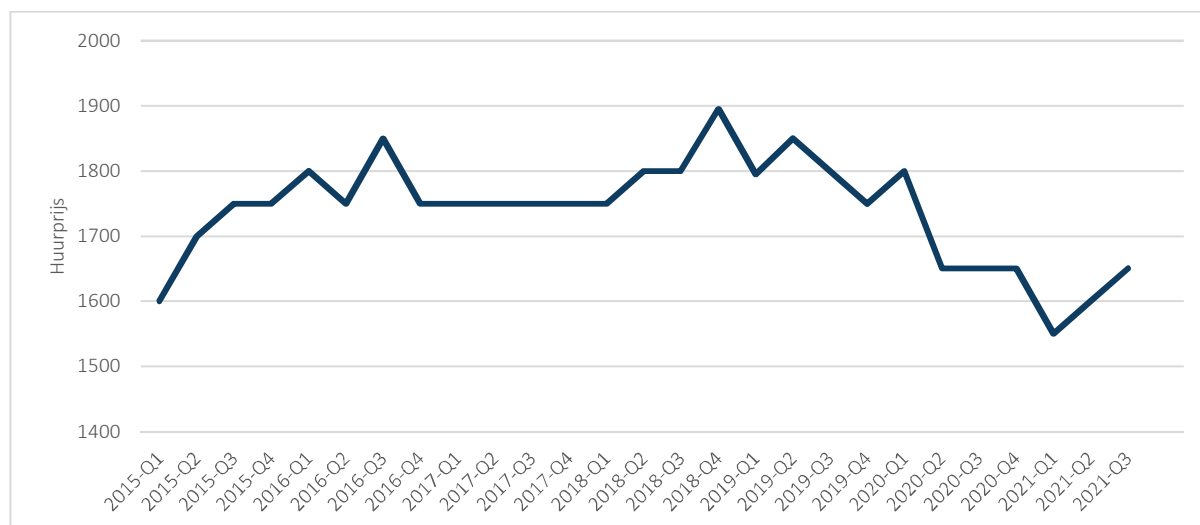
Jaar	Aantal huurtransacties*
2015	1.080
2016	1.193
2017	1.327
2018	1.451
2019	1.217
2020	1.993
2021	2.635
Totaal	10.896

**= huurtransacties bekend via onze datapartner Realstats*

Vervolgens wordt ingezoomd op de huurprijsontwikkeling van het hoge huursegment in Amstelveen. In de volgende figuur (figuur 2.) is de gemiddelde aanvangshuurprijs weergegeven. In Q4 van 2018 bereikte de gemiddelde huurprijs een piek van €1.895 per maand, in Q3 van 2021 lag deze op €1.650 per maand. Zoals weergegeven in deze figuur zijn de huurprijzen sinds het tweede kwartaal van 2019 (Q2) gaan dalen. Deze ontwikkeling is waarschijnlijk te herleiden naar de coronapandemie die in deze periode is begonnen.

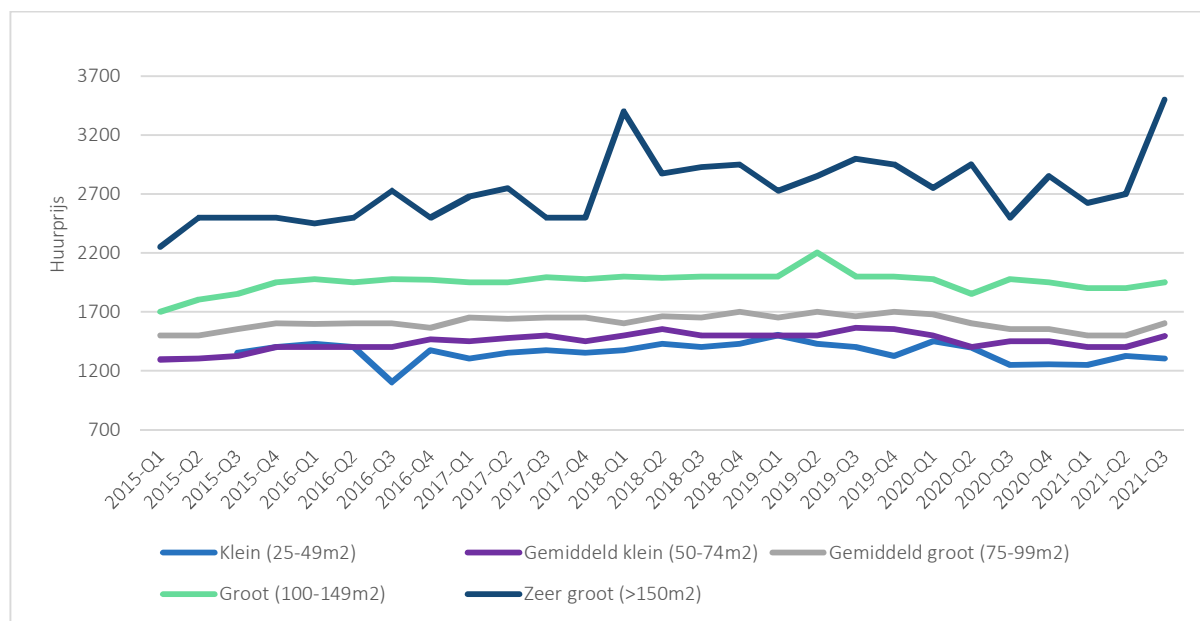
Een mogelijke oorzaak van deze daling is een verminderde vraag, omdat minder expats een woning zochten. Sinds het begin van de coronapandemie zijn veel expats uit Nederland vertrokken, wat een dalend effect op de gemiddelde huurprijs heeft. Dit komt ook naar voren uit de bezichtigingsdata van Realstats en de data beschikbaar bij de gemeente. In deze periode is dus een duidelijke daling van de huurprijs waar te nemen. Sinds begin dit jaar, het eerste kwartaal van 2021 (Q1), wordt een lichte stijging waargenomen.

Figuur 2. Gemiddelde hoogte (€) van de aanvangshuurprijs



Deze aanvangshuurprijs wordt verder geanalyseerd op basis van de grootte van woningen (zie hoofdstuk 2.4.4). Aan de hand van de analyse op basis van de grootte van een woning komen de huurprijsontwikkelingen beter naar voren.

Figuur 3. Gemiddelde hoogte (€) van de aanvangshuurprijs per woninggrootte.



Het aanbod van woningen < 25 m² in het dure segment is zeer beperkt en wordt niet meegenomen in deze analyse. Het aanbod van woningen tussen de 25-49 m² is relatief klein, waardoor de huurprijs voor deze woningen relatief veel varieert. Daarentegen is de huurprijs van woningen tussen de 50 en 150 m² stabiel. Sinds de coronapandemie is een daling van de huurprijs ingezet. In de huurprijsontwikkeling van woningen groter dan 150 m² zijn de laatste jaren schommelingen te zien. Deze groep is ook kleiner dan de andere groepen en hier kunnen bijzondere objecten in zitten, waardoor de huurprijs meer gaat schommelen. Zie figuur 3 in Q3 van 2021 lag de gemiddelde huurprijs voor kleine woningen (25 tot 49 m²) op €1.300,- per maand; voor woningen met een grootte van 50 tot 74 m² lag dit op €1.490,- per maand. Voor woningen van 75 tot 99 m² was men gemiddeld €1600,- kwijt. Voor grote woningen (100-149 m²) en zeer grote woningen (groter dan 150 m²) lag dit respectievelijk op €1.950,- en € 3.500,- per maand.

3.3. Koop

Een overzicht van de kooptransacties per wijk worden in bijlage 2 weergegeven. In dit hoofdstuk wordt gekeken naar het type aanbod, de groei van het aanbod per wijk en de prijsontwikkeling per wijk.

In de volgende tabel wordt een overzicht van de verschillende koopsegmenten en het aantal transacties gegeven. De koopsegmenten zijn onderverdeeld in drie segmenten waaronder, middeldure koop (midden), middeldure koop (hoog) en dure koop (zie hoofdstuk 2.4.2.). In de dure koop waren verreweg de meeste transacties: 4.999 van het totaal van 10.724 transacties.

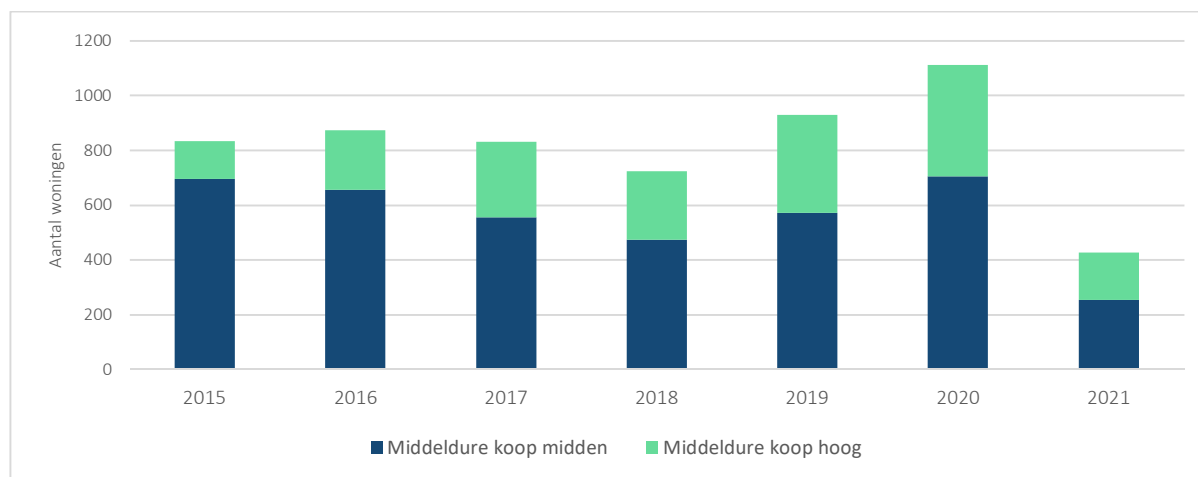
Tabel 7. Aantal transacties per koopclassificatie (Bron: Gemeente Amsterdam/Kadaster)

Koopclassificatie	Aantal transacties (2015 tot en met 2021-Q3)
Middeldure koop midden	3.909
Middeldure koop hoog	1.816
Dure koop	4.999
Totaal	10.724

Tijdens de analyse (weergegeven in figuur 4) is de dure koop eruit gefilterd: $10.724 - 4.999 = 5.725$ transacties (bestaande uit middeldure koop midden en hoog). In 2020 waren er 1100 transacties in het middeldure segment, waarvan 406 in het middeldure hoge segment en 704 in het middeldure lage segment.

De koopmarktanalyses in Amstelveen zijn vanaf 2015 gebaseerd op de database van de Gemeente Amstelveen in combinatie met de data van het Kadaster, de Belastingdienst en Realstats.

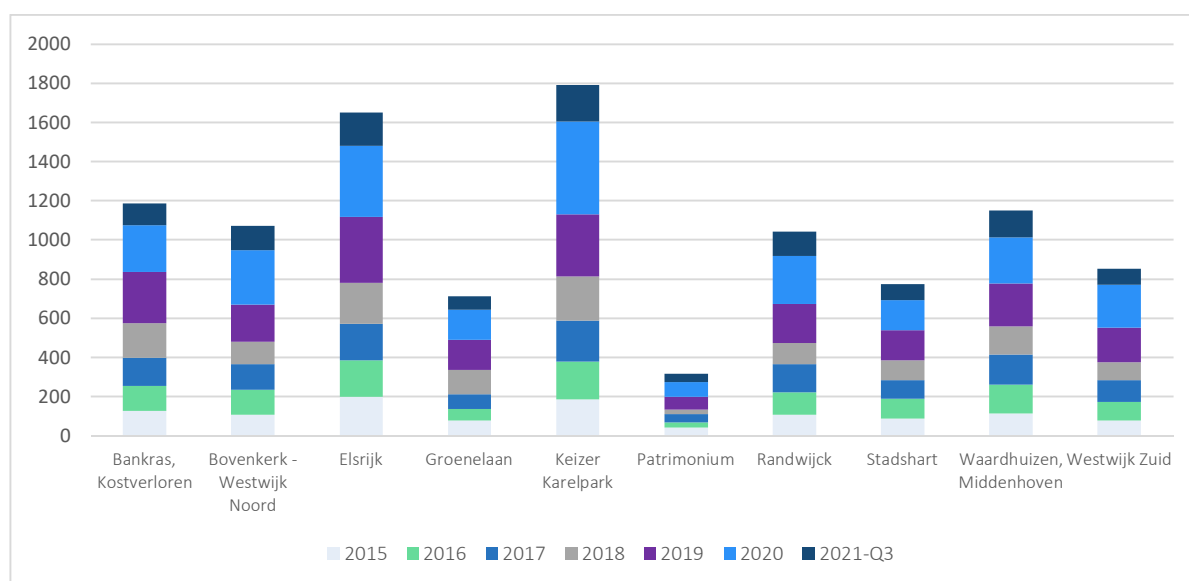
Figuur 4. Weergave verdeling middeldure koopsegment 2015-2021(Q3)



Over het aantal koopwoningen per wijk door de jaren heen kan het volgende worden geconcludeerd (figuur 5.). De koopwoningen worden voornamelijk verkocht in wijken rondom het centrum, zoals:

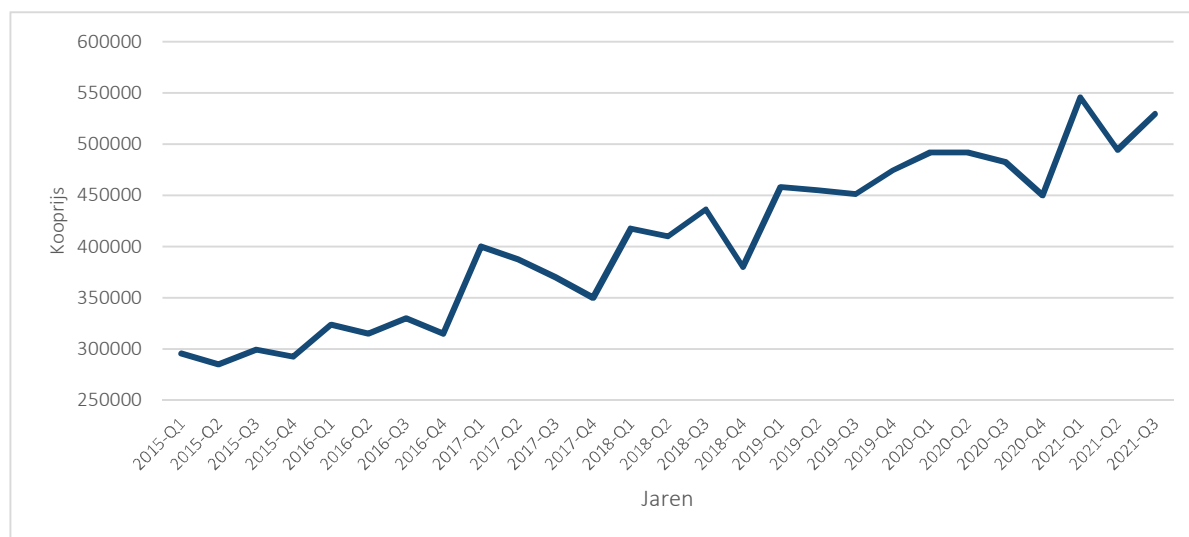
- Keizer Karelpark (474 in 2020, totaal in 2020: 2.433)
- Elsrijk (362 in 2020)

Figuur 5. Aantal koopwoningen per wijk 2015-2021(Q3)



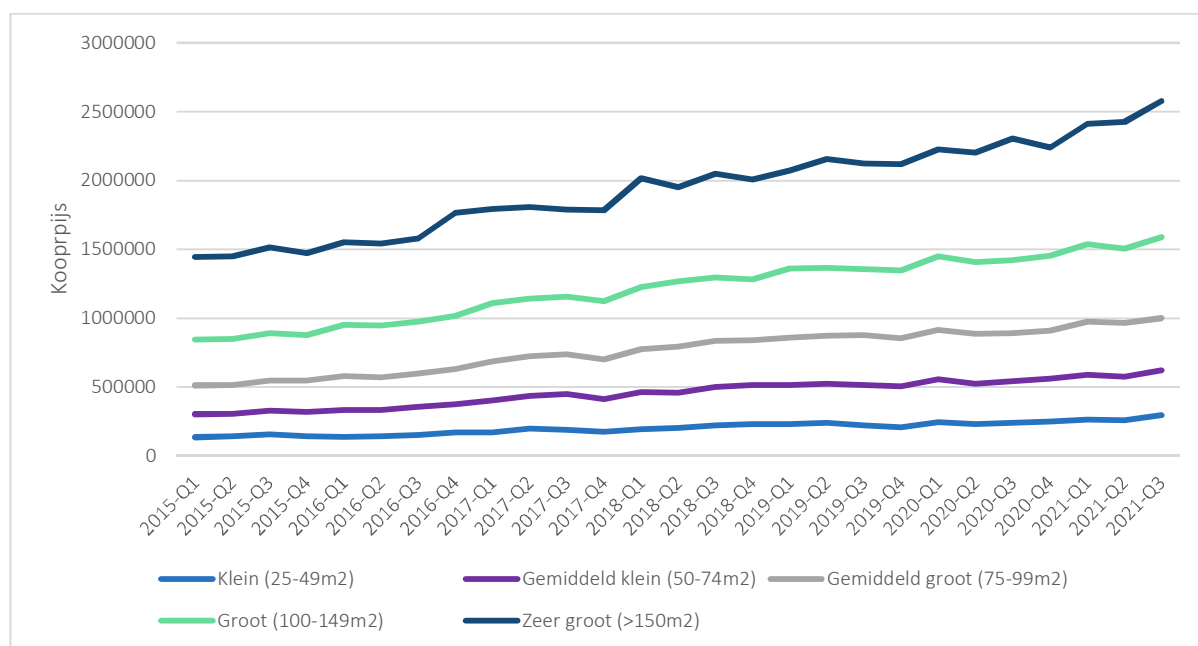
De ontwikkeling van de koopprijzen in Amstelveen wordt weergegeven in figuur 6. In deze figuur is te zien dat koopprijzen volatiel zijn, maar over het algemeen stijgen. De volatilititeit komt duidelijk naar voren in het derde kwartaal (Q3) en in het vierde kwartaal (Q4) van 2018. In het vierde kwartaal van 2020 vond een sterke prijsstijging plaats, naar een gemiddelde woningwaarde van €545.550 in Q1 2021.

Figuur 6. Koopprijsontwikkeling Amstelveen



Op deze analyse wordt verder ingezoomd door te kijken naar de koopprijsontwikkeling op basis van de woninggrootte. De classificering die hiervoor wordt gebruikt staat beschreven in hoofdstuk 2.4.4. Dezelfde classificering wordt gebruikt bij de huurmarkt. In de volgende figuur (figuur 7.) wordt deze koopprijsontwikkeling weergegeven.

Figuur 7. Koopprijsontwikkeling Amstelveen op basis van woninggrootte.



Voor alle woninggroottes is de prijs gestegen. Hoe groter de woning, des te groter de prijsstijging is. Dit is goed te zien in de categorie zeer groot, waar de prijs in een kleine zes jaar met meer dan een ton is toegenomen.

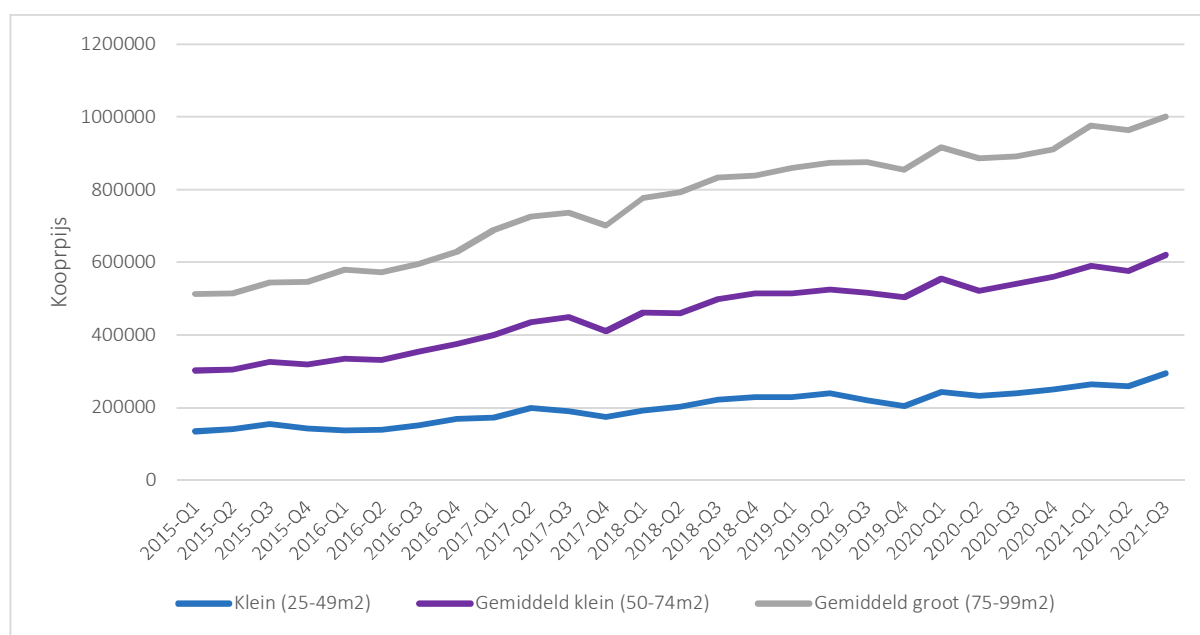
De volgende tabel (tabel 8.) laat zien hoeveel woningtransacties er zijn geweest in de periode van 2015-2021(Q3) onderverdeeld op de woninggrootte.

Tabel 8. Aantal kooptransacties op basis van woninggrootte.

Onderverdeling	Aantal vierkante meters	Aantal kooptransacties (in de periode van 2015 – 2021Q3)
Klein	25-49 m ²	4.435
Gemiddeld klein	50-74 m ²	2.337
Gemiddeld groot	75-99 m ²	2.064
Groot	100 - 149 m ²	1.611
Zeer groot	> 150 m ²	277
Totaal aantal kooptransacties		10.724

Omdat de kleinste beleggersgroep zo'n significant aandeel heeft, wordt in de volgende figuur (figuur 8.) eenzelfde weergave gevisualiseerd, alleen dit keer zonder de twee grootste (groot en zeer groot) woninggrootte.

Figuur 8. Aantal kooptransacties op basis van woninggrootte (exclusief groot en zeer groot)



4. Opkoopbescherming

4.1. Interactie tussen koop en huur

De eerste onderzoeksvraag die centraal staat, luidt als volgt: *Hoeveel woningen worden opgekocht voor de huurmarkt?*

In de dataset zijn kooptransacties vanaf 2015 tot en met het derde kwartaal 2021 (Q3) geanalyseerd **waarin de dure koopwoningen eruit zijn gefilterd**. Deze woningen zijn namelijk niet relevant voor de opkoopbescherming. In totaal komen in de dataset 5.725 kooptransacties voor. Om te berekenen hoeveel van deze koopwoningen uiteindelijk in de verhuur terecht komen, wordt gekeken naar de verhuurdatabase. De verhuurdata loopt net als de koopdata vanaf 2015 tot en met het derde kwartaal van 2021 (Q3). In totaal bestaat deze data set uit 10.896 huurtransacties.

Van het totale aantal koopwoningen (5.725) zijn in totaal 6.007 huurtransacties teruggevonden in de verhuurdatabase. Oftewel, ergens in de periode van 2015 tot en met het derde kwartaal van 2021 (Q3), zijn deze woningen te huur aangeboden. Het kan echter ook gaan om woningen die meerdere keren verhuurd zijn in deze periode. Na een analyse naar het unieke aantal adressen blijven **1.488** woningen over. Dit zegt iets over het aantal koopwoningen dat is gekocht in de periode van 2015 tot en met het derde kwartaal 2021 (Q3) en minimaal één keer te huur is aangeboden na de verkoop.

Naast de verhuurdatabase worden ook de gegevens gebruikt waarin bekend is welke adressen behoren tot beleggersgroepen. Hierin wordt aangenomen dat al deze adressen ook voor verhuur worden gebruikt. Op basis van de beleggersdatabase van gemeente Amstelveen worden nog eens 383 huurwoningen gevonden. Het totaal aantal gekochte en vervolgens verhuurde woningen komt daarmee op **1.871**. Verklaringen hiervoor kunnen zijn: tijdelijke onderverhuur, verhuurd via een ander platform of directe verhuur.

Een aantal mogelijke oorzaken hiervoor kunnen zijn: tijdelijke onderverhuur, verhuurd via een ander platform of een directe verhuur.

Tabel 9. Aantal kooptransacties zonder dure koopwoningen en huurtransacties (2015 – 2021-Q3) bron: gemeente Amstelveen, Kadaster en Realstats.

Type transacties	Aantal transacties (2015 tot en met 2021-Q3)
Kooptransacties*	5.725
Huurtransacties	10.896
Unieke huurwoningen**	1.871

**Gefilterd op middeldure koop midden en hoog (zie hoofdstuk 3.3)*

***Sommige woningen zijn in deze periode vaker te huur aangeboden, duplicaties zijn eruit gehaald.*

Conclusie:

In Amstelveen zijn er in de periode van 2015 tot en met het derde kwartaal van 2021 (Q3) 5.725 kooptransacties geweest van het goedkope en middeldure segment. Van deze 5.725 kooptransacties komen 1.488 huurtransacties minimaal één keer voor in de huurdatabase en 383 woningen komen voor bij beleggersgroepen waarvan geen huurtransactie bekend is in de geselecteerde periode.

*Dit betekent dat **32,7%** van de koopwoningtransacties uit het goedkope en middeldure segment sinds 2015 minimaal één keer als huurwoning is aangeboden na de verkoop.*

4.2. Interactie tussen koop- en beleggersgroepen

In dit onderdeel worden de volgende subvragen van de eerste onderzoeksvraag (*Hoeveel woningen worden opgekocht voor de huurmarkt?*) behandeld:

- *Wat is het aandeel van verschillende beleggersgroepen?*
- *Hoe ontwikkelt het opkoopgedrag zich per wijk voor de gemeente Amstelveen?*

Vervolgens is onderzocht hoe deze kooptransacties zich verhouden tot het aantal beleggers in de gemeente Amstelveen. Zoals beschreven staat in hoofdstuk 2.4.4. (pagina 9) heeft de gemeente Amstelveen een dataset aangeleverd met het aantal bekende beleggers, onderverdeeld in verschillende groottes.

Van alle 5.725 kooptransacties in de periode van 2015 tot en met het derde kwartaal 2021 (Q3) zijn **1.111** woningen opgekocht door beleggers die opgenomen zijn in de dataset van de Gemeente Amstelveen.

Het totaal aantal gekochte en vervolgens verhuurde woningen is 1.871 (zie tabel 9.), waarvan 1.111 zijn opgekocht door beleggers. Het overige aantal woningen, in totaal 760 woningen, is dus opgekocht en verhuurd door personen die niet zijn opgenomen in de beleggersgroep. Een aantal mogelijke oorzaken hiervoor zou kunnen zijn: *tijdelijke onderverhuur, verhuurd via een ander platform of een directe verhuur (off-market)*.

De volgende tabel (tabel 10.) laat zien hoeveel woningen zijn opgekocht door welke beleggersgroep, op basis van hun grootte.

Tabel 10. Aantal opgekochte woningen per beleggersgroep

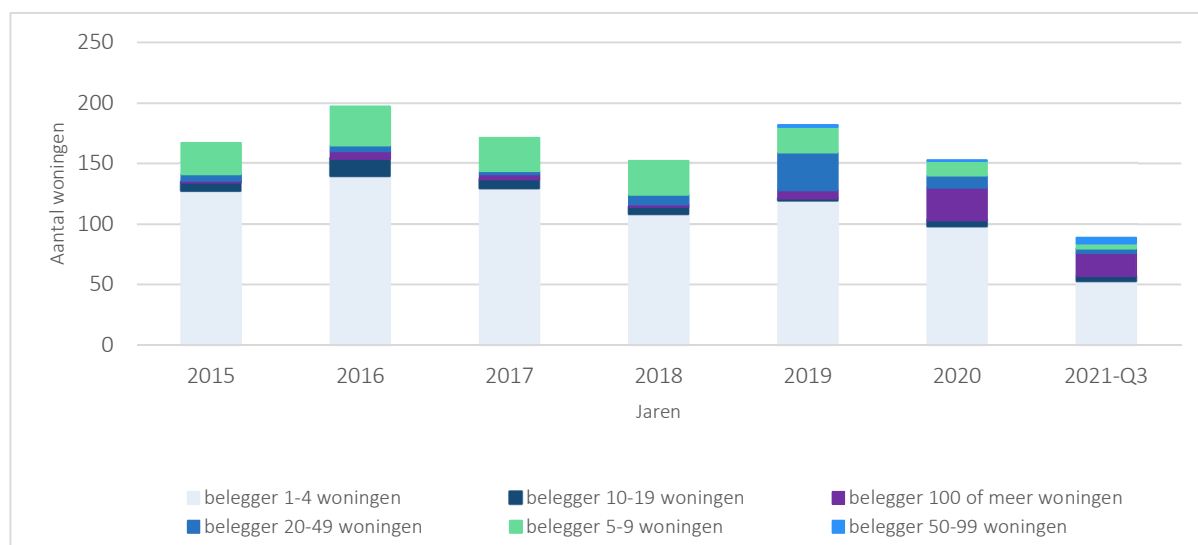
Beleggersgroep	Aantal woningen opgekocht	Verhouding t.o.v totaal opgekochte beleggerswoningen
1-4 woningen	773	69,6%
5-9 woningen	150	13,5%
10-19 woningen	47	4,2%
20-49 woningen	66	5,9%
50-99 woningen	8	0,7%
100 of meer woningen	67	6,0%
Totaal	1.111	100%

De kleine beleggers (met 1 tot 4 woningen) heeft 773 woningen opgekocht. Dit is met 69,9% de grootste groep. Daarna is de een na kleinste beleggersgroep verantwoordelijk voor het grootste gedeelte met 13,5%. De grootste beleggersgroepen hebben een klein aandeel in het opkopen van woningen. De beleggersgroep met tussen 50-99 woningen koopt nauwelijks nog woningen op. De grootste beleggersgroep heeft een aandeel van 6,0%.

Sinds 2020 is de overdrachtsbelastingwet aangepast op de woningmarkt¹. Dit heeft potentieel effect op beleggingsobjecten. Om te zien wat het effect hiervan is op het opkoopbedrag, is hieronder een figuur (figuur 8.) gevisualiseerd met aantal woningen opgekocht per beleggersgroep.

¹<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privewoning/overdrachtsbelasting/tarieven/overdrachtsbelasting/hoog-tarief>

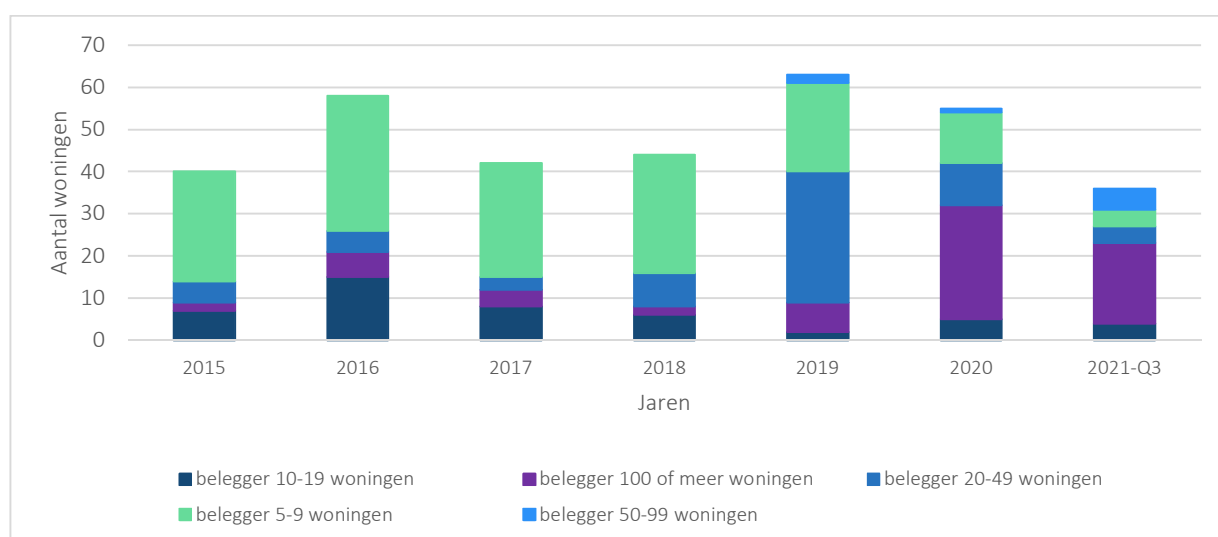
Figuur 9. Aangekochte woning tussen 2015 en 2021 (Q3) per beleggersgroep



De kleinste beleggersgroep koopt duidelijk de meeste woningen op (98 in 2020). Vanaf 2020 is het aantal echter bijna gehalveerd (53 in Q3 van 2021). De data is tot en met het derde kwartaal van 2021 dus er mist nog een kwartaal. Hierop kunnen een aantal zaken van invloed zijn. Allereerst de overdrachtsbelasting die voor beleggers is verhoogd van twee naar acht procent in 2021. Ten tweede de hogere woningprijzen. Hierdoor wordt het voor beleggers minder aantrekkelijk om een woning voor de verhuur te kopen. Ten derde de situatie op de lokale huurmarkt. Amstelveen kent een grote groep expats. Door maatregelen tegen het Covid-19-virus was er enige tijd sprake van een afgenomen vraag en leegstand op de Amstelveense huurmarkt. Expats vertrokken en zegden de huur op. Dit maakte het minder aantrekkelijk om een woning voor verhuur te kopen, omdat er onvoldoende huurders waren.

Omdat de kleinste beleggersgroep zo'n significant aandeel heeft, wordt in de volgende figuur (figuur 10.) eenzelfde weergave gevisualiseerd, alleen dit keer zonder de kleinste beleggersgroep.

Figuur 10. Aangekochte woningen tussen 2015-2021 (Q3) per beleggersgroep (exclusief de groep: beleggers 1-4 woningen)



Het is het duidelijk dat sinds 2018 een dalende trend is ingezet door beleggersgroep 5-9 woningen (van 32 in 2016 naar 12 in 2020). De beleggersgroep 20-49 woningen laat ook een dalende trend zien vanaf 2019. Daarvoor piekte deze groep met een sterk stijgende trend. Opvallend is dat sinds 2019 de grootste beleggersgroep bijna vier keer zoveel is gaan opkopen. De beleggersgroep tussen 10-19 woningen is vrijwel stabiel over tijd.

Nu de segmentatie van beleggersgroepen is uitgelicht wordt verder ingezoomd op hoe het opkoopgedrag zich verhoudt tussen de verschillende wijken van Amstelveen. In tabel 11 staat een overzicht hiervan. Voor deze analyse worden alle **1.871** gevonden huurwoningen meegenomen. Dus naast de bekende beleggerswoningen ook de overige verhuurwoningen die in verhuurdatabase zijn gevonden. Hierin wordt dus aangenomen dat elke verhuurwoning van een belegger is.

Tabel 11. Per wijk segmentatie procentueel gekocht door beleggers en verhuurd (periode 2015 – 2021 (Q3))

Wijk	Door beleggers gekocht	Totaal aantal woningen verkocht	Procentueel gekocht en verhuurd (%)
Stadshart	253	512	49%
Elsrijk	261	658	40%
Randwijk	176	437	40%
Keizer Karelpark	390	1.168	33%
Groenelaan	168	489	34%
Bankras, Kostverloren	195	740	26%
Patrimonium	17	63	27%
Bovenkerk - Westwijk Noord	167	595	28%
Waardhuizen, Middenhoven	182	744	24%
Buitengebied Noord	1	11	9%
Buitengebied Zuid	3	23	13%
Westwijk Zuid	58	283	20%
Uilenstede, Kronenburg	0	2	0%
Totaal	1.871	5.725	33%

In het Stadshart wordt het meest opgekocht om vervolgens te verhuren. Dit gebeurt in 49% van alle kooptransacties in het niet-dure segment. Voor het grootste gedeelte van de wijken waar relatief veel transacties plaatsvinden, ligt het percentage tussen de 20% en de 40%.

4.3. Interactie tussen opkopen middeldure koopwoningen en hoge huur

De tweede onderzoeksvraag die centraal staat luidt als volgt:

- Hoeveel woningen worden opgekocht in het goedkope en middeldure koopsegment en worden vervolgens te huur aangeboden in het hoge huursegment?

Het aantal unieke goedkope en middeldure koopwoningen dat vervolgens is verhuurd betreft **1.488** woningen (zie hoofdstuk 4.1.).

In de tabel hieronder (tabel 12.) zijn de verhoudingen te zien tussen de segmenten waarin de woningen verhuurd zijn. De meeste woningen (1.449) worden verhuurd in het hoge huursegment 97,4%).

Tabel 12. Aantal opgekochte woningen per huursegment (absoluut en procentueel)

Huursegment	Aantal woningen	Procentueel aandeel
Sociaal	5	0,3%
Middeldure huur laag	18	1,2%
Middeldure huur hoog	16	1,1%
Hoge huur	1.449	97,4%
Totaal	1.488*	100%

**= van de 6.007 huurtransacties zijn er in totaal 1.488 unieke woningen. Dit betekent dat sommige woningen meerdere keren zijn verhuurd in de periode van 2015 t/m 20121 Q3. Wanneer er voor een analyse unieke huurwoningen worden gebruikt, is ervoor gekozen om te rekenen met de meest recente huurtransactieprijs.*

Conclusie

Het leeuwendeel (97,4%) van de woningen in het goedkope en middensegment dat door beleggers wordt opgekocht, wordt vervolgens aangeboden als een huurwoning in het hoge segment. Dit betekent dat er woningen uit de lagere koopsegmenten worden onttrokken en aan het hoge huursegment wordt toegevoegd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat deze beweging structureel gaande is. De opkoopbescherming kan een effectief middel zijn om deze beweging af te remmen.

Een klein deel van de woningen wordt aangeboden als sociale huurwoningen. Uit de onderzoeksgegevens blijkt dat deze woningen (deels) zijn verkamerd. Deze kamers zijn te huur aangeboden. Kamerverhuur wordt altijd als sociale huur gezien.²

² <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wat-is-het-verschil-tussen-een-sociale-huurwoning-en-een-huurwoning-in-de-vrije-sector>

5. Limitatie en discussie

Elk onderzoek heeft een aantal limitaties. In dit hoofdstuk worden deze omschreven.

Als eerste limitatie kan de omvang van de dataset worden aangemerkt. De in de analyse meegenomen dataset is altijd een deel van de totale weerspiegeling van de markt. Er zullen altijd woningen onderhands of via andere kanalen verhuurd worden.

De tweede limitatie is de doorlooptijd van de dataset. Van alle beleggerswoningen die bekend zijn binnen gemeente Amstelveen, wordt ongeveer 20% (383) niet gevonden in de huurtransacties. Het kan zijn dat de woningen al verhuurd zijn voor 2015 of dat de woningen via andere kanalen worden verhuurd. Partijen bieden bijvoorbeeld woningen aan via hun eigen website en/of beleggers verhuren woningen aan directe relaties. Deze gevallen ontbreken in de analyses.

De derde limitatie gaat over het effect van zowel de opkoopbescherming als de invoering van de 8% overdrachtsbelasting. Deze is overal goed meetbaar. Om het effect van de opkoopbescherming inzichtelijk te maken is het van belang om in de komende jaren een vervolgonderzoek uit te voeren. Andere factoren kunnen ook hun weerslag hebben op de ontwikkeling van de koop- en huurmarkt. Hier moet rekening mee gehouden worden.

Bijlage 1. Totale woningvoorraad Gemeente Amstelveen

Tabel 13. Totale woningvoorraad Amstelveen per wijk (2017-2020) bron: CBS (opendata)

Wijk	Jaar	Koopwoningen	In Bezit Woningcorporatie	In Bezit Overige Verhuurders	Eigendom Onbekend	Woning voorraad
Amsterdamse Bos	2017	55.0	0.0	43.0	2.0	42
	2018	57.0	0.0	40.0	2.0	42
	2019	55.0	0.0	45.0	0.0	42
	2020	55.0	0.0	45.0	0.0	42
Bankras, Kostverloren	2017	43.0	35.0	18.0	3.0	4882
	2018	44.0	35.0	18.0	3.0	4890
	2019	44.0	35.0	22.0	0.0	4956
	2020	43.0	35.0	22.0	0.0	4956
Bovenkerk - Westwijk Noord	2017	44.0	28.0	25.0	3.0	4808
	2018	44.0	28.0	24.0	3.0	4809
	2019	45.0	28.0	27.0	0.0	4810
	2020	45.0	28.0	27.0	0.0	4819
Buitengebied Noord	2017	75.0	5.0	20.0	1.0	327
	2018	77.0	5.0	18.0	1.0	331
	2019	77.0	5.0	18.0	0.0	328
	2020	78.0	5.0	17.0	0.0	326
Buitengebied Zuid	2017	48.0	14.0	38.0	1.0	684
	2018	49.0	14.0	36.0	1.0	680
	2019	51.0	14.0	35.0	0.0	677
	2020	50.0	14.0	36.0	0.0	677
Elsrijk	2017	62.0	17.0	21.0	1.0	4898
	2018	63.0	17.0	20.0	0.0	4901
	2019	63.0	18.0	18.0	0.0	4907
	2020	63.0	18.0	19.0	0.0	4910
Groenelaan	2017	20.0	46.0	32.0	2.0	4306
	2018	20.0	44.0	33.0	2.0	4423
	2019	20.0	44.0	35.0	0.0	4427
	2020	20.0	43.0	36.0	0.0	4563
Keizer Karelpark	2017	42.0	35.0	15.0	8.0	6285
	2018	42.0	35.0	15.0	8.0	6284
	2019	41.0	34.0	24.0	0.0	6397
	2020	41.0	34.0	25.0	0.0	6443
Patrimonium	2017	46.0	41.0	13.0	0.0	1405
	2018	47.0	41.0	11.0	0.0	1409
	2019	48.0	41.0	11.0	0.0	1407
	2020	47.0	41.0	12.0	0.0	1407
Randwijck	2017	71.0	0.0	29.0	0.0	2514
	2018	71.0	0.0	29.0	0.0	2513
	2019	71.0	0.0	29.0	0.0	2521
	2020	70.0	0.0	30.0	1.0	2522
Stadshart	2017	56.0	5.0	38.0	0.0	1606
	2018	57.0	5.0	38.0	0.0	1606
	2019	53.0	5.0	41.0	0.0	1651
	2020	55.0	5.0	40.0	0.0	1729
Uilenstede, Kronenburg	2017	0.0	95.0	2.0	3.0	1153
	2018	0.0	95.0	2.0	3.0	1153
	2019	0.0	99.0	0.0	0.0	1153

Waardhuizen, Middenhoven	2020	0.0	100.0	0.0	0.0	1153
	2017	49.0	34.0	17.0	0.0	6024
Westwijk Zuid	2018	50.0	34.0	16.0	0.0	6023
	2019	50.0	34.0	16.0	0.0	6023
	2020	49.0	34.0	16.0	0.0	6023
	2017	71.0	19.0	9.0	0.0	2715
	2018	72.0	19.0	9.0	0.0	2718
	2019	72.0	19.0	9.0	0.0	2736
	2020	72.0	19.0	9.0	0.0	2740

Bijlage 2. Wijkoverzicht beleggers opgekocht versus kooptransacties

In de volgende tabel een overzicht van de totaal (middeldure koop midden en hoog) verkochte objecten in de gemeente Amstelveen per wijk en het aantal opgekocht door beleggers, zowel procentueel als absoluut uitgedrukt.

Tabel 14. Wijkoverzicht beleggers opgekocht versus totaal kooptransacties

Wijk naam	Jaar	Opgekocht door beleggers	Totaal verkocht*	Procentueel (%)
Bankras, Kostverloren	2015	22	113	19
	2016	34	107	32
	2017	34	99	34
	2018	25	118	21
	2019	41	136	30
	2020	22	122	18
	2021	17	45	38
Bovenkerk - Westwijk	2015	21	85	25
	2016	33	104	32
	2017	35	103	34
	2018	17	55	31
	2019	20	84	24
	2020	32	120	27
	2021	9	44	20
Buitengebied Noord	2015		1	
	2016		4	
	2018		1	
	2019		3	
	2020		1	
	2021	1	1	100
Buitengebied Zuid	2015		3	
	2016	1	2	50
	2017	1	4	25
	2018		1	
	2019		3	
	2020		2	
	2021	1	8	12
Elsrijk	2015	43	114	38
	2016	47	104	45
	2017	40	81	49
	2018	29	76	38
	2019	45	114	39
	2020	43	128	34
	2021	14	41	34
Groenelaan	2015	25	68	37
	2016	19	49	39
	2017	22	53	42
	2018	33	90	37
	2019	30	113	27
	2020	28	84	33

	2021	11	32	34
Keizer Karelpark	2015	50	147	34
	2016	63	159	40
	2017	62	151	41
	2018	62	143	43
	2019	63	178	35
	2020	65	285	23
	2021	25	105	24
Patrimonium	2015	4	13	31
	2016	1	12	8
	2017	3	12	25
	2018	1	7	14
	2019	2	6	33
	2020	2	8	25
	2021	4	5	80
Randwijck	2015	20	64	31
	2016	34	61	56
	2017	36	74	49
	2018	22	46	48
	2019	29	69	42
	2020	25	87	29
	2021	10	36	28
Stadshart	2015	40	74	54
	2016	53	87	61
	2017	44	79	56
	2018	35	72	49
	2019	32	78	41
	2020	29	77	38
	2021	20	45	44
Uilenstede, Kronenburg	2015		2	
Waardhuizen, Middenhoven	2015	18	99	18
	2016	34	133	26
	2017	41	127	32
	2018	22	86	26
	2019	17	101	17
	2020	32	141	23
	2021	18	57	32
Westwijk Zuid	2015	11	51	22
	2016	5	51	10
	2017	7	48	15
	2018	7	28	25
	2019	7	43	16
	2020	18	55	33
	2021	3	7	43
	Totaal	1871	5725	

*=De data is gefilterd op middeldure koop midden en hoog: **5.725** transacties.

