

Instrumenten koopwoningmarkt gemeente Wormerland



Instrumenten koopwoningmarkt gemeente Wormerland

Rapport
Gemeente Wormerland

Inhoudsopgave

H1 Samenvatting	1
H2 Vraag instrumenten koopwoningmarkt	3
2.1 Achtergrond van de vraag	3
2.2 Aanpak	3
2.3 Overige aandachtspunten	4
H3 Woningmarkt en woonbeleid Wormerland	5
3.1 Wat is de situatie?	5
3.2 Woonbeleid gemeente Wormerland	6
3.3 Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt	9
H4 Advies instrumenten koopwoningmarkt	14
4.1 Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding	14
4.2 Opkoopbescherming	17
Bijlage 1: Motie gemeenteraad Wormerland	19
Bijlage 2: Tabellen kadaster	20
Colofon	25

Dit document (inclusief eventuele bijlagen) is opgesteld door BMC en de (auteurs)rechten met betrekking tot de inhoud en het format van dit document berusten bij BMC. Dit document is uitsluitend bedoeld voor gebruik door de opdrachtgever en mag niet worden gepubliceerd of aan anderen ter beschikking worden gesteld zonder uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van BMC.

H1 | Samenvatting

Aanleiding

De gemeente Wormerland wil meer grip krijgen op de koopwoningmarkt en heeft BMC gevraagd te adviseren over de inzet van drie specifieke instrumenten: zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding en opkoopbescherming. Dit advies is gewenst vanwege de gespannen woningmarkt, vooral voor starters en middeninkomens.

Huidige woningmarktsituatie

Gemeente Wormerland, een kleine gemeente met 16.552 inwoners (CBS, 1 januari 2024), ligt ten noorden van de gemeente Zaanstad, binnen de invloedssfeer van Amsterdam. De gemeente heeft een totale woningvoorraad van 7.145 woningen, waarvan 65% koopwoningen zijn. De meeste koopwoningen hebben een hoge WOZ-waarde, waardoor betaalbare opties schaars zijn.

- Bijna twee derde van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen.
- Dure koopwoningen: 30% van de woningen heeft een WOZ-waarde hoger dan €438.000.
- Middeldure koopwoningen: 29% van de woningen heeft een WOZ-waarde tussen €296.000 en €438.000.
- Goedkope koopwoningen: 6% betreft koopwoningen met een WOZ-waarde onder €296.000.

De woningmarkt is zeer gespannen, met een tekort aan betaalbare woningen voor starters en middeninkomens. Er is veel behoefte aan betaalbare koopwoningen voor starters en middeninkomens; de vraag naar deze woningen is veel groter dan het beschikbare aanbod.

Woonbeleid en ambities

De gemeente streeft naar een woningaanbod dat aansluit op de toekomstige woningbehoefte van de inwoners.

- De gemeentelijke Woonvisie Wormerland 2017-2025 is verouderd; de gemeente is gestart met de voorbereiding van een nieuwe woonvisie.
- Nieuwbouwplannen: de gemeente heeft veel nieuwbouwplannen in voorbereiding. Bij woningbouw op eigen locaties streeft de gemeente naar een gezonde mix om de betaalbaarheid te behouden.
- Starterslening: de gemeente biedt startersleningen aan om koopstarters te ondersteunen bij het kopen van hun eerste woning.

Instrumenten voor de koopwoningmarkt

De gemeente overweegt de inzet van drie veelgebruikte instrumenten voor meer sturing op de koopwoningmarkt.

- Zelfbewoningsplicht: verplicht de koper om de woning zelf te bewonen voor een bepaalde periode (meestal vijf jaar). Dit voorkomt verhuur en speculatie, waardoor woningen beschikbaar blijven voor eigen bewoning.
- Anti-speculatiebeding: beperkt de mogelijkheid om een woning binnen een bepaalde periode (meestal vijf jaar) door te verkopen zonder toestemming van de gemeente. Dit voorkomt snelle doorverkoop met winst en houdt woningen betaalbaar.

- **Opkoopbescherming:** voorkomt dat woningen door investeerders worden opgekocht en verhuurd. Dit instrument is minder relevant voor Wormerland, aangezien uit gegevens van het Kadaster blijkt dat er weinig opkoop door investeerders plaatsvindt.

Aanbevelingen

Gezien de huidige situatie en ontwikkelingen op de koopwoningmarkt en aansluitend bij het woonbeleid van de gemeente gelden hiervoor de volgende aanbevelingen.

Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

Deze twee instrumenten zijn nuttig bij nieuwbouwprojecten en zorgen ervoor dat betaalbare nieuwbouwwoningen langere tijd beschikbaar blijven voor eigen bewoning en niet snel worden doorverkocht. Het advies is om deze op te nemen in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars.

Opkoopbescherming

Gezien de beperkte opkoop door investeerders in Wormerland, is dit instrument momenteel niet noodzakelijk. Juridisch is de inzet van deze maatregel momenteel ook niet voldoende te onderbouwen.

Conclusie

De gemeente Wormerland kan met de inzet van zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding beter sturen op de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor starters en middeninkomens. Opkoopbescherming is op dit moment niet nodig en juridisch niet mogelijk. Het is wel verstandig de ontwikkelingen te blijven monitoren.

H2 | Vraag instrumenten koopwoningmarkt

Gemeente Wormerland wil meer grip op de ontwikkeling op de koopwoningmarkt. Aan BMC is de vraag voorgelegd welke instrumenten de gemeente hiervoor kan benutten. Concreet is de vraag om te beoordelen of de maatregelen zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding en/of opkoopbescherming voor de gemeente Wormerland geschikte maatregelen zijn.

2.1 Achtergrond van de vraag

De huidige woningmarkt is gespannen. De gemeente Wormerland ligt ten noorden van de gemeente Zaanstad, binnen de invloedssfeer van Amsterdam. Op veel plekken in Nederland – en zeker binnen de MRA, op de noordflank van Amsterdam en tussen Zaanstad en Purmerend – is er krapte op de woningmarkt en een tekort aan betaalbare woningen, waardoor het voor starters en middeninkomensgroepen zeer moeilijk is om een betaalbare huur- of koopwoning te vinden.

De gemeenteraad van Wormerland heeft op 8 februari 2022 een motie (zie bijlage 1) aangenomen die vraagt opkoopbescherming in te voeren of, als dit niet kan, de mogelijkheden voor zelfbewoningsplicht te onderzoeken. Opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding kunnen nuttige instrumenten zijn om als gemeente meer grip en sturing te realiseren en de kansen voor starters en middeninkomensgroepen te vergroten.

Uw verzoek aan BMC is om de gemeente te adviseren over het wel/niet instellen van opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding. Vragen die hierbij aan de orde kunnen komen, zijn: Wat zijn de wettelijke mogelijkheden? Is het nodig en/of nuttig? Hoe kan de gemeente deze instrumenten dan inzetten?

2.2 Aanpak

De kernvraag voor dit onderzoek is:

Is het mogelijk en nuttig om in de gemeente Wormerland opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht en/of anti-speculatiebeding in te zetten, om ervoor te zorgen dat starters en middeninkomens meer kans hebben om een betaalbare koopwoning te vinden?

Deelvragen hierbij zijn:

- Wat is de huidige situatie op de woningmarkt? Welke ambitie heeft de gemeente met betrekking tot wonen/woonbeleid?
- Welke ontwikkelingen waren er in recente jaren, en welke zijn te verwachten in komende jaren?
- Wat kan de gemeente doen om (bij) te sturen richting de gewenste ontwikkeling?

Gebruikte gegevens:

- informatie over beleid gemeente, zoals vastgelegd in beschikbare beleidsdocumenten;
- openbare bronnen voor data met betrekking tot de woningmarkt;

- voor dit onderzoek specifiek opgevraagde data van het Kadaster, met betrekking tot kooptransacties in de gemeente.

Overleg/bespreking met opdrachtgever:

De rapportage is tot stand gekomen in afstemming met de gemeente Wormerland, mede op basis van tussentijds overleggen (ambtelijk) en bespreking van conceptrapportages.

2.3 Overige aandachtspunten

De onderzoeksvraag betreft de drie genoemde instrumenten: zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding en opkoopbescherming.

Geen andere maatregelen onderzocht

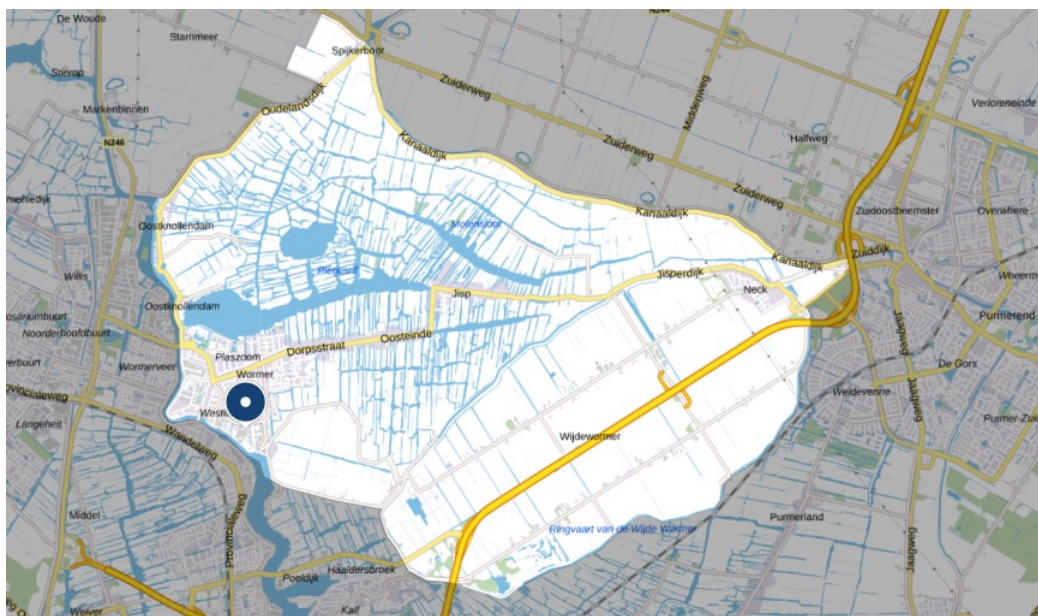
Naast deze drie instrumenten, waarover in dit rapport wordt geadviseerd, zijn er diverse andere maatregelen en instrumenten beschikbaar die de gemeente Wormerland kan overwegen om de kansen van starters en middeninkomens te vergroten. Aangezien dit niet tot de vraagstelling behoorde, is in onderling overleg afgesproken deze niet bij het onderzoek en advies te betrekken.

H3 | Woningmarkt en woonbeleid Wormerland

De gemeente Wormerland heeft gevraagd om advies over de inzet van instrumenten om (bij) te sturen op de koopwoningmarkt. Daarvoor is een beeld van de huidige situatie gewenst, evenals zicht op de ambities en beleidskeuzes van de gemeente. In dit hoofdstuk wordt een beknopte beschrijving gegeven van de beschikbare informatie, op basis waarvan het advies tot stand is gekomen.

3.1 Wat is de situatie?

Gemeente Wormerland is een kleinere gemeente (16.552 inwoners¹) ten noorden van de gemeente Zaanstad.



Afbeelding 1. Gemeente Wormerland

Kengetallen woningmarkt

De kengetallen voor de huidige woningmarkt zijn overzichtelijk weergegeven in de 'Factsheet Wonen in Wormerland 2023' uit het WiMRA-onderzoek². Hieruit blijkt onder meer:

- De huidige woningvoorraad (7.145 woningen) betreft vooral eengezinswoningen: 5.430 woningen (76%).
- Er zijn 2.214 sociale huurwoningen (31%) en 214 middeldure huurwoningen (3%).
- In de gemeente staan 4.644 koopwoningen. Dit is bijna twee derde van de woningvoorraad van de gemeente (65%).
- Een aanzienlijk deel van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde hoger dan €438.000 (30% van het totale woningbestand, dat wil zeggen 46% van alle koopwoningen).

¹ Bron: CBS, peildatum 1 januari 2024

² 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) 2023', door Onderzoek en Statistiek gemeente Amsterdam, in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en Platform Corporaties Metropoolregio Amsterdam; juli 2024

- Een even groot aandeel betreft middeldure koopwoningen (€296.000 - €438.000): 29% van het woningbestand. Dat zijn 2.072 woningen, en dat is 45% van alle koopwoningen.
- Goedkopere koopwoningen zijn er minder: 445 woningen (10% van de koopwoningen) hebben een WOZ-waarde onder €296.000.

Binnen de bestaande voorraad zijn 2.214 woningen (30%) sociale huurwoningen. Deze zijn in eigendom van de woningcorporaties WormerWonen en Parteon. De woningen worden aangeboden via de regionale woonruimteverdeling via Woningnet regio Amsterdam. De doelstelling van de gemeente is dat sociale huurwoningen met voorrang worden aangeboden aan lokale woningzoekenden.

3.2 Woonbeleid gemeente Wormerland

Het woonbeleid van de gemeente Wormerland is gericht op het goed huisvesten van de inwoners van de gemeente. Voor onderstaande (korte) samenvatting is gebruikgemaakt van openbare stukken van de gemeente Wormerland, aangevuld op basis van een mondelinge toelichting door de beleidsadviseur Wonen, de heer N. Hendriks.

Woonvisie is verouderd

In 2017 heeft de gemeente Wormerland de 'Woonvisie Wormerland 2017-2025' vastgesteld. Inmiddels is gebruik dat woonvisies voor maximaal vijf jaar worden vastgesteld, en door de snelle veranderingen op de woningmarkt (landelijk en zeker in de MRA) is deze woonvisie eigenlijk niet meer bruikbaar als basis voor het gemeentelijke beleid op het gebied van wonen en woningbouw.

Gemeente Wormerland is inmiddels gestart met de voorbereidingen om te komen tot een nieuwe woonvisie. Dit traject gaat in het najaar van 2024 van start. De verwachting is dat medio 2025 de nieuwe woonvisie c.q. het volkshuisvestingsprogramma zoals bedoeld in het wetsvoorstel voor de Wet versterking regie volkshuisvesting kan worden vastgesteld.

Huidig woonbeleid gemeente

Het Collegeprogramma 2022-2026 van het huidige college van burgemeester en wethouders geeft op het gebied van wonen de volgende richting aan:

'Wij dragen bij aan een woningaanbod dat aansluit op de (toekomstige) woningbehoefte van onze inwoners. Daarbij wil de gemeente meer ruimte geven voor alternatieve woonvormen zoals wonen in de tweede lijn, Tiny Houses, starterswoningen, woningsplitsing, transformatie van niet meer gebruikte bedrijfsgebouwen, kantoorpanden en agrarische gebouwen en meer-generatiewoningen.'
(Collegeprogramma p.11)

Over nieuwbouwplannen:

'Er staat een aantal grote woningbouwontwikkelingen gepland voor de vergroting van het aanbod koopwoningen voor verschillende doelgroepen, denk aan het project Zaandriehoek, project Zaankom en diverse projecten aan de Veerdijk. We onderzoeken tevens de extra woningbouw mogelijkheden in onze gemeente. Om het woningtekort terug te dringen, stimuleren we uitbreiding van het aanbod van huurwoningen.'

'Wij streven naar snelle realisatie van tijdelijke woonruimten, die op korte termijn de acute woningnood kunnen opheffen voor spoedzoekers, statushouders en ontheemden uit Oekraïne.' (Collegeprogramma p.11-12)

Het Collegeprogramma bevat de volgende concrete actiepunten voor woningbouw:

- *De woningbouwontwikkelingen samen met WormerWonen.*
- *De ontwikkeling van Wormervelden samen met Parteon.*
- *Woningbouwmogelijkheden aan de Zaanoever; Zaandriehoek, Zaankom en Veerdijk 44.*
- *Een gebiedsvisie voor Neck-Oost.*
- *Herontwikkeling van Bartelsluis: rondom Bartelsluis volgt onderzoek naar woningbouwmogelijkheden binnen de ruimtelijke visie van dat gebied.'* (Collegeprogramma p.15)

Momenteel is de gemeente Wormerland bezig met het opstellen van een woonzorgvisie. Deze gaat vooral in op de ontwikkelingen en opgaven met betrekking tot ouderen en bijzondere aandachtsgroepen.

Uit het Verslag lokaal werkatelier Wormerland 4 april 2024:

- *Aandeel 65-plus huishoudens tov totale huishoudens in Wormerland neemt toe van 35% (2023) naar 43% (2040) (uit de presentatie werkatelier).*
- *Voornemen is dat 50% van de nieuwbouw zorggeschikte woningen sociale huur moet zijn, dus in bezit van corporaties.*
- *Er is een grote behoefte aan woningen in Wormerland. Uit een voormalig panelgesprek kwam duidelijk naar voren dat er op het moment een tekort is. Er is nu accent op 1000 woningen in Wormerland. Van de 1000 is een kwart voor ouderen.*
- *Het is belangrijk om extra in te zetten op geclusterde woningen.'*

Woningbouwplannen

De gemeente Wormerland heeft een aanzienlijk aantal nieuwbouwlocaties in voorbereiding of ontwikkeling. In totaal wordt in de Woondeal MRA - plannen opgeteld - een planvoorraad van 1.016 woningen vermeld. In de 'monitor plancapaciteit' zijn de onderstaande woningbouwplannen te vinden:

Nummer	Naam	Aantal
2	Wormervelden	220
3	Zaandriehoek	230
4	Gele Lisstraat	150
9	Poelweg	50
10	Molenbuurt 2	160
14	Veerdijk 59	3
18	Sluisstraat	7
19	Sluisstraat	8
23	Lepelbladstraat 5	12
24	Veerdijk 56	6
26	De Caascooper	39
27	De Spatterstraat	92
28	De drie morgen	29
80	Tijdelijke woningen Dorpsstraat Jisp	10
		1016

Bron: www.plancapaciteit.nl d.d. 12 juni 2024

NB Een deel van deze woningbouwplannen betreft sloop-nieuwbouw; met name diverse plannen voor sociale huurwoningen. Voorafgaand aan de bouw van nieuwe woningen worden eerst bestaande woningen gesloopt. Volgens plancapaciteit.nl gaat het om sloop van 283 woningen.

Grondbeleid

Kaders voor woningbouwplannen zijn ook opgenomen in het gemeentelijke grondbeleid. De Jaarrekening 2023 meldt hierover in de paragraaf Grondbeleid³ het volgende:

'De nieuwbouw van woningen vindt voornamelijk plaats op locaties binnen de bestaande kernen. Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied blijft daarbij het uitgangspunt, immers het behoud van het groene en landelijke karakter is een belangrijke peiler. De komende jaren vindt (vervolg)nieuwbouw plaats op diverse (grotere) locaties. Wormervelden, de Zaankom, Verduurzaming Sportaccommodaties en de Zandriehoek zijn hier voorbeelden van. De woningprogramma's van nieuwbouw- en herstructureringsopgaven worden getoetst aan de hand van de streefpercentages voor de inrichting van woningbouwprogramma's zoals opgenomen in het koersdocument van de omgevingsvisie. Voor de woningbouwprogrammering ligt het accent in hoge mate op 'betaalbaar wonen'.'

Doelgroepenverordening

De gemeente Wormerland heeft in 2023 een doelgroepenverordening vastgesteld. In deze verordening zijn de kaders voor sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen uitgewerkt: huurprijsgrenzen, de beoogde doelgroep en de instandhoudingstermijn (25 jaar). Daarmee beschikt de gemeente over een handvat om te sturen op de gewenste categorie woningen, door deze specifiek vast te leggen in bestemmingsplannen.

Het was (tot de ingangsdatum van de Omgevingswet per 1 januari 2024) ook mogelijk om in de doelgroepenverordening kaders vast te leggen voor sociale koopwoningen. Daarvan heeft de gemeente Wormerland destijds geen gebruik gemaakt.

Woondeal MRA

In maart 2023 is de Woondeal MRA overeengekomen tussen het Rijk (BZK/Wonen), de 2 provincies en de 29 gemeenten in de MRA. Voor de gemeente Wormerland is hierin een woningbouwopgave opgenomen van 500 woningen t/m 2030. Gezien de beschikbare plancapaciteit (als optelling van harde en zachte woningbouwplannen binnen de gemeente) van totaal zo'n 1.421 woningen lijkt deze opgave realiseerbaar.

Het uitgangspunt in de Woondeal is dat 30% van de woningen als sociale huurwoningen wordt gerealiseerd, aangevuld tot twee derde van het totaal met betaalbare nieuwbouwwoningen (middenhuur < €1.000 of koopwoningen < €355.000)⁴.

In de informatiebrief aan de gemeenteraad d.d. 15 maart 2023 wordt aangegeven dat de 30% sociale huurwoningen aansluit bij het bestaande gemeentelijk beleid en gezien de huidige plannen realistisch lijkt (ten minste 150 sociale huurwoningen). Bij de opgave voor de verdere betaalbare woningen (ten minste 180 woningen) is dat nog zeker niet het geval. Er zijn nog te weinig plannen voor deze categorie.

³ Grondbeleid jaarrekening 2023 Wormerland (versie 25-mrt-2024)

⁴ Deze normbedragen worden jaarlijks aangepast. Anno 2024 geldt voor middenhuur als grens €1.165,81 en voor betaalbare koopwoningen €390.000.

Volgens toelichting in de raadsbrief:

‘De grootste opgave voor de komende jaren ligt vooral op het gebied van middeldure huur. Er worden op dit moment plannen ontwikkeld waar ook middeldure huur in is opgenomen, maar dit lijkt nog niet voldoende om aan de aantallen van de richtinggevende opgave te voldoen. Dat betekent dat deze opgave een belangrijk aandachtspunt is voor de komende jaren in nieuwbouwwontwikkelingen.’

Betaalbare woningen zijn overigens niet alleen (middeldure) huurwoningen; koopwoningen onder €390.000 (prijspeil 2024) vallen ook binnen deze categorie.

De normbedragen zoals opgenomen in de Woondeal MRA worden jaarlijks aangepast. Anno 2024 geldt voor middenhuur als grens €1.165,81 en voor betaalbare koopwoningen €390.000.

Starterslening

Gemeente Wormerland biedt aan koopstarters uit de eigen gemeente startersleningen aan. Voor de starterslening staat de rente vijftien jaar vast. De eerste drie jaar betaalt een koper geen rente en aflossing. De belangrijkste voorwaarden voor het aanvragen van een starterslening zijn:

- Het gaat om de eerste koopwoning.
- Het inkomen blijft onder een door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) bepaalde inkomensgrens.
- De hypotheek valt onder de Nationale Hypotheekgarantie (NHG).

Kopers die gebruik willen maken van de starterslening dienen minimaal één jaar woonachtig zijn in de gemeente Wormerland.

3.3 Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt

In deze paragraaf wordt een beeld geschetst van de ontwikkelingen op de woningmarkt in Wormerland in de afgelopen jaren. Wat is er gebeurd: welke woningen zijn beschikbaar gekomen, wie heeft deze betrokken? We kijken specifiek naar de koopwoningmarkt, aangezien de onderzoeksvragen specifiek hierop betrekking hebben.

Gegevens woningmarkt op basis van data Kadasterdata

Voor een goed beeld van de ontwikkelingen op de woningmarkt in Wormerland maken we gebruik van informatie van het Kadaster. Het Kadaster heeft gegevens aangeleverd over de huidige woningvoorraad en de verkopen van woningen in de afgelopen jaren (2021 t/m 2023). De gebruikte gegevens zijn te vinden in bijlage 2.

Het Kadaster heeft gegevens aangeleverd per CBS-buurt in de gemeente Wormerland. Per CBS-buurt betreft dit de onderstaande aantallen woningen, op peildatum 1 januari 2024.

CBS-buurt	Aantal woningen
Oosteinde	446
Westeinde	1619
Oost-Knollendam	252
Molenbuurt	1609
Plaszoom	1752

Middentil	345
Verspreide huizen in de polder Engewormer	26
<i>Subtotaal Wormer</i>	<i>6049</i>
Neck (gedeeltelijk)	459
Verspreide huizen ten zuiden van De Middentocht	122
Verspreide huizen ten noorden van De Middentocht	101
<i>Subtotaal Wijdewormer</i>	<i>682</i>
Jisp	202
Uitbreiding-Jisp	114
Spijkerboor	14
Verspreide huizen Kanaal- en Oudelandsdijk	110
<i>Subtotaal Jisp</i>	<i>440</i>
Totaal gemeente Wormerland	7171

Tabel 1a. Bestaande woningen in gemeente Wormerland, per 1 januari 2024

De samenstelling van de woningvoorraad onderverdeeld naar categorieën eigenaren is op peildatum 1 januari 2024 als volgt:

Soort eigendom	Aantal woningen
Eigenaar-bewoner	4534
Tweede woning	124
Investeerder	134
Woningcorporatie	2120
Overig/onbekend	259
Totaal	7171

Tabel 1b. Bestaande woningen per categorie eigenaar (gemeente Wormerland, 1 januari 2024)

Het overgrote deel van de particuliere woningen wordt bewoond door de eigenaar zelf. In totaal betreft dit 95% van alle particuliere woningen (exclusief de woningcorporaties en overig/onbekend).

De overige categorieën komen veel minder voor:

- 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 data staat vermeld).
- Bij particuliere investeerders gaat het om woningen in het bezit van een particulier (NP) met meer dan twee woningen, die niet in deze woningen woont.

- Bij bedrijfsmatige investeerders gaat het om woningen in het bezit van een rechtspersoon (NNP). In het geval waar een woning wordt gekocht door een bedrijf maar waar het bedrijf na transactie slechts één woning in bezit heeft, kan het hier ook gaan om een bedrijfswoning; een woning gekocht om een bedrijf in te vestigen.

Daarnaast is er een restcategorie 'Overig/onbekend'. Overige woningen zijn in het bezit van onder meer kerken, overige stichtingen en gemeenten. Bij 'onbekend' is het voor het Kadaster niet mogelijk om het type koper/verkoper/eigenaar vast te stellen. Dit komt met name voor bij nieuwbouw/appartementen. Het is dan niet altijd mogelijk om het kadastrale perceel - waarvan de eigenaar bekend is - met 100% zekerheid te koppelen aan de woning.

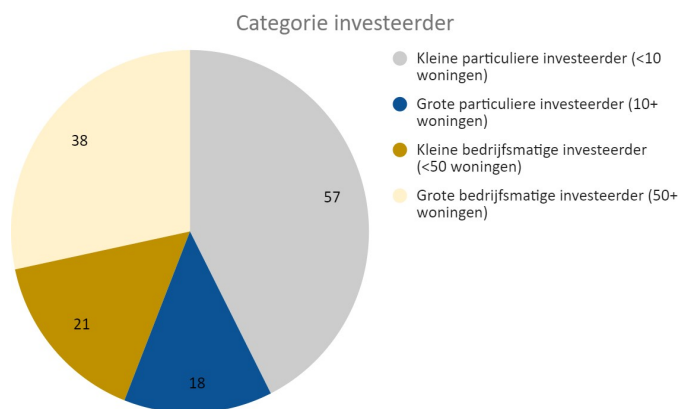
Voor de woningen van investeerders heeft het Kadaster een verdere onderverdeling in vier categorieën aangeleverd:

Categorie investeerder	Aantal woningen
Kleine particuliere investeerder (<10 woningen)	57
Grote particuliere investeerder (10+ woningen)	18
Kleine bedrijfsmatige investeerder (<50 woningen)	21
Grote bedrijfsmatige investeerder (50+ woningen)	38
Totaal	134

Tabel 1c. Bestaande woningen van investeerders (gemeente Wormerland, 1 januari 2024)

Het merendeel van de woningen in bezit van bedrijfsmatige investeerders in Wormerland is te vinden in de CBS-buurt Westeinde. Volgens het kadaster zijn er 29 woningen in het bezit van één of enkele grote investeerders; wellicht een complex huurwoningen van een belegger. Ook zijn hier 11 woningen in het bezit van kleine bedrijfsmatige investeerders.

De 57 woningen van kleine particuliere investeerders komen verspreid over de hele gemeente voor. Kleine particuliere investeerders zijn personen die eigenaar zijn van meer dan 2 woningen die ze niet zelf bewonen; bijvoorbeeld als pensioenvoorziening, als (duurdere) verhuurde woning en/of voor vakantieverhuur.



Welke woningen zijn beschikbaar gekomen, wie heeft deze betrokken?

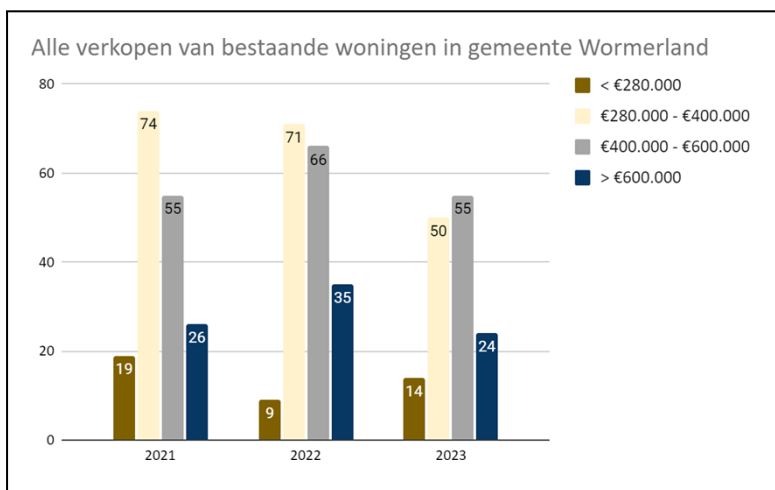
Op basis van de gegevens die aangeleverd zijn door het kadaster hebben we zicht op het aantal bestaande koopwoningen dat in de afgelopen jaren voor verkoop beschikbaar is gekomen en van eigenaar is gewisseld.

NB Dit is exclusief de eventuele nieuwboukoopwoningen die in de betreffende jaren zijn opgeleverd.

Tabel 2 geeft een overzicht van alle verkopen van *bestaande* woningen in de gemeente Wormerland in de jaren 2021-2023, verdeeld naar prijsklassen op basis van koopsom.

Jaar	< €280.000	€280.000 - €400.000	€400.000 - €600.000	> €600.000	Totaal
2021	19	74	55	26	174
2022	9	71	66	35	181
2023	14	50	55	24	143
Totaal	42	195	176	85	498

Tabel 2. Alle verkopen van bestaande woningen in gemeente Wormerland



Door de jaren heen neemt het aandeel betaalbare koopwoningen (€280.000-€400.000) af, doordat prijzen op de koopmarkt stevig zijn gestegen. Gaandeweg neemt het aandeel middeldure en duurdere woningen toe, merendeels boven de NHG-grens⁵. Het aantal goedkope koopwoningen (onder €280.000) dat in Wormerland te koop kwam c.q. verkocht werd, was in de afgelopen jaren laag.

⁵ NHG: Nationale Hypotheek Garantie. De NHG-grens wordt jaarlijks vastgesteld op de gemiddelde verkoopprijs van woningen in het vorige jaar. In 2021 bedroeg de NHG-grens €325.000, in 2022: €355.000 en in 2023: €405.000.

Verkoop aan investeerders

Tabel 3 geeft aan hoeveel woningen in de afgelopen drie jaar door eigenaar-bewoners zijn verkocht aan particuliere en bedrijfsmatige investeerders.

Jaar	< €280.000	€280.000 - €400.000	€400.000 - €600.000	> €600.000	Totaal
2021	0	0	0	1	1
2022	1	0	3	0	4
2023	0	1	1	0	2
Totaal	1	1	4	1	7

Tabel 3. Verkoop van eigen woningen aan investeerders in gemeente Wormerland

Uit deze gegevens blijkt dat opkoop van woningen door investeerders in Wormerland in de afgelopen jaren nauwelijks is voorgekomen. In totaal betrof dit slechts zeven woningen in de periode 2021-2023. Vijf van de zeven woningen vallen in de duurdere prijsklassen (vanaf vier ton). Deels kan dit beperkte aantal ook het effect zijn van belastingmaatregelen en wetswijzigingen die het Rijk in de afgelopen jaren heeft doorgevoerd.

Achtergrond opkoopbescherming

In de periode van 2017 t/m 2020 zijn er in Nederland behoorlijke aantallen 'eigen woningen' (woningen bewoond door de eigenaar zelf) opgekocht door partijen die deze vervolgens gingen verhuren, tegen vaak hoge huren. Deze onwenselijke ontwikkeling heeft ertoe geleid dat gemeenten de wettelijke mogelijkheid kregen om dit tegen te gaan: de zogenaamde 'opkoopbescherming'. Een aantal - vooral grotere - gemeenten heeft hiervan gebruikgemaakt en specifieke bepalingen opgenomen in de gemeentelijke Huisvestingsverordening.

Tegelijkertijd heeft de toenmalige regering een aantal belastingmaatregelen doorgevoerd waardoor het opkopen van woningen om te verhuren voor investeerders veel minder aantrekkelijk is geworden. Onder meer:

- verhoging van de overdrachtsbelasting voor woningen die niet door de eigenaar zelf worden bewoond, van 2% naar 6% van de verkoopsom met ingang van 2021 (inmiddels 10,4%);
- zwaarder belasten van inkomsten/vermogen uit verhuur van woningen met ingang van 2023;
- maatregelen tegen BV-constructies die het mogelijk maakten om over de waarde van verhuurde woningen minder belasting te betalen (Wet excessief lenen).

Ten slotte is sinds 1 juli 2024 op een deel van de middeldure huurwoningen de 'Wet betaalbare huur' van toepassing. Met name voor kleinere (middel)dure huurwoningen wordt door deze wet de hoogte van de huurprijs beperkt.

De optelsom van al deze landelijke maatregelen maakt dat het opkopen van eigen woningen door investeerders ten behoeve van commerciële verhuur financieel veel minder interessant is geworden.

H4 | Advies instrumenten koopwoningmarkt

Op basis van de actuele situatie op de woningmarkt, de ambities en woningbouwplannen van de gemeente en de recente ontwikkelingen, staat hieronder ons advies over de voorgestelde instrumenten.

Ambities en mogelijkheden gemeente Wormerland

De gemeente Wormerland wil – volgens de tekst van het Collegeprogramma 2022-2026 – een woningaanbod dat aansluit op de (toekomstige) woningbehoefte van haar inwoners. De actuele situatie op de woningmarkt is echter zo gespannen, dat de kooprijzen voor het overgrote deel van de woningvoorraad niet betaalbaar zijn voor starters en voor huishoudens met een middeninkomen.

Sociale huurwoningen bieden een uitkomst voor woningzoekenden met een laag inkomen, maar ook hiervoor geldt dat de vraag veel groter is dan het aantal woningen dat beschikbaar komt, waarvoor ook hier steeds langere wachtlijsten ontstaan.

De nieuwbouw in Wormerland biedt wel mogelijkheden, als die gericht ingezet kan worden, maar het aantal nieuwbouwwoningen is beperkt. Daarnaast is doorgaans (ook) van nieuwbouwoopwoningen de vraagprijs (te) hoog, waardoor deze voor starters en middeninkomens financieel niet op te brengen is.

Sociale huurwoningen zijn een uitzondering. Deze woningen komen wel terecht bij de laagste inkomensgroep. Het aantal is echter (te) beperkt ten opzichte van de grote behoefte aan dergelijke woningen. Veel starters en middeninkomens komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, omdat hun inkomen hiervoor juist weer te hoog is. Ze vallen tussen wal en schip.

Onderzochte maatregelen

Alle redenen voor de gemeente Wormerland om te bekijken welke maatregelen kunnen worden ingezet om hierin bij te sturen. De vraagstelling van de gemeente betreft de volgende drie instrumenten:

- zelfbewoningsplicht;
- anti-speculatiebeding;
- opkoopbescherming.

We beschrijven deze instrumenten, geven aan welke mogelijkheden die bieden en hoe die wel of niet bruikbaar zijn voor de gemeente Wormerland.

4.1 Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding

Beide instrumenten kunnen alleen worden toegepast op (geplande) nieuwbouw van woningen. Toch zijn het twee afzonderlijke instrumenten.

Zelfbewoningsplicht

Zelfbewoningsplicht houdt in dat – door een bepaling in het koopcontract van een woning – wordt vereist dat de woning gedurende tenminste x jaren na de aankoop, bewoond dient te worden door de eigenaar van de woning. Als die verplichting niet wordt nagekomen, is doorgaans een boeteclausule van toepassing.

Bekende voorbeelden waarbij zelfbewoningsplicht wordt gehanteerd zijn de verkoop van woningen door woningcorporaties en de verkoop van (betaalbare) nieuwbouwwoningen. Meestal wordt een zelfbewoningsplicht voor minimaal vijf jaar gehanteerd; in een beperkter aantal gevallen komt ook een zelfbewoningsplicht voor tien jaar wel voor.

Voorbeeld zelfbewoningsplicht (Gemeente Houten)

Artikel 3

De zelfbewoningsplicht luidt als volgt:

- 1. De koper of diens rechtsopvolger(s) is verplicht de betaalbare koopwoning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (eventueel met zijn partner en/of gezinsleden) te bewonen. Dit betekent dat de koper of diens rechtsopvolger(s) de betaalbare koopwoning niet mag verhuren, bezwaren met een beperkt zakelijk genotsrecht dan wel anderszins in gebruik mag geven aan derden met inachtneming van en behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.*
- 2. De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van vijf jaren. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de betaalbare koopwoning volgens een opgemaakte proces verbaal van oplevering feitelijk is opgeleverd aan de koper van de woning.*
- 3. Ingeval koper of diens rechtsopvolger(s) overgaat tot verkoop en vervreemding van de betaalbare koopwoning is koper of diens rechtsopvolger(s) verplicht de verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in lid 1 van dit artikel via een kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting door te leggen aan de opvolgend eigenaars of gerechtigden voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke vijf jaren ongeacht de hoogte van de koopsom van de woning op dat moment.*
- 4. Ingeval dit artikel door koper of diens rechtsopvolger(s) niet wordt nageleefd, verbeurt koper en/of diens rechtsopvolger(s) een direct opeisbare boete aan de gemeente Houten van € 50.000,- (zegge vijftigduizend euro).*
- 5. [...]*

Aangezien de zelfbewoningsplicht wordt geregeld bij/in de koopovereenkomst van een woning, moet dit worden vastgelegd door de *verkopende* partij. Als de gemeente hiervan gebruik wil maken, moet ze dit dus vooraf afspreken met de verkopende partij. Dat is meestal de bouwer/ontwikkelaar van de woningen.

Bij nieuwbouwwoningen kan de gemeente dit vastleggen in de anterieure overeenkomst met de bouwer/ontwikkelaar van de nieuwe woningen. Ter toelichting: in een anterieure overeenkomst maakt de gemeente met deze partij over allerlei onderwerpen de noodzakelijke afspraken voorafgaand aan de wijziging van het geldende bestemmingsplan of het omgevingsplan. De zelfbewoningsplicht kan daarbij worden toegevoegd.

Bij verkoop van woningen door een woningcorporatie kan de gemeente hierover afspraken maken in de jaarlijkse prestatieafspraken met de corporatie.

Bij bestaande woningen van particulieren is er in de praktijk geen mogelijkheid om een zelfbewoningsplicht op te leggen. De verkopende eigenaar heeft hier geen belang bij en de gemeente heeft geen mogelijkheden om dit juridisch te verplichten.

Anti-speculatiebeding

Met een anti-speculatiebeding wordt vastgelegd dat de koper van een woning gedurende een bepaald aantal jaren niet mag doorverkopen zonder toestemming van de eisende partij. Ook hierbij is vijf jaar de meest gebruikelijke termijn, ook hiervoor wordt soms een langere periode overeengekomen.

Als de koper toch wil verkopen binnen de vastgestelde termijn, moet hiervoor aan de gemeente toestemming worden gevraagd. Doorgaans is dan een regeling van toepassing waarbij de meeropbrengst van de woning geheel of gedeeltelijk wordt afgestaan. Over het algemeen worden uitzonderingen opgenomen voor bijzondere omstandigheden buiten de schuld van de koper, zoals overlijden, echtscheiding, faillissement en dergelijke.

De achtergrond van een anti-speculatiebeding zijn situaties waarin woningen voor een lagere prijs, onder de (toekomstige) marktwaarde, worden aangeboden, bijvoorbeeld om starters de mogelijkheid te bieden op een koopwoning. Met het anti-speculatiebeding wordt voorkomen dat zo'n woning binnen korte tijd voor een aanzienlijk hogere prijs wordt doorverkocht en daarmee toch niet ten goede komt aan een betere kans voor starters of middeninkomens.

Voorbeeld anti-speculatiebeding (Gemeente Goeree-Overflakkee)

Artikel 2. Anti-speculatiebeding

1. *De koper verbindt zich tegenover de gemeente om in het geval hij binnen vijf jaar na aankoop van de woning deze geheel of gedeeltelijk zal vervreemden, aan de gemeente het hierna te melden bedrag af te dragen.*
2. *Het bedrag dat door de koper dient te worden afgedragen wordt als volgt vastgesteld:*
 - a. *de koper dient in het geval de vervreemding in het eerste jaar na aankoop van de woning plaatsvindt honderd procent (100%) van de overwaarde af te dragen aan de gemeente;*
 - b. *de koper dient in het geval de vervreemding in het tweede jaar na aankoop van de woning plaatsvindt tachtig procent (80%) van de overwaarde af te dragen aan de gemeente;*
 - c. *de koper dient in het geval de vervreemding in het derde jaar na aankoop van de woning plaatsvindt zestig procent (60%) van de overwaarde af te dragen aan de gemeente;*
 - d. *de koper dient in het geval de vervreemding in het vierde jaar na aankoop van de woning plaatsvindt veertig procent (40%) van de overwaarde af te dragen aan de gemeente;*
 - e. *de koper dient in het geval de vervreemding in het vijfde jaar na aankoop van de woning plaatsvindt twintig procent (20%) van de overwaarde af te dragen aan de gemeente.*
3. *Onder 'overwaarde' wordt in dit verband verstaan: het verschil tussen de aankoopprijs van de woning met het hieraan verrichte meerwerk en de prijs waarvoor het eigendom wordt overgedragen anderzijds.*
4. *Wanneer de vervreemding later dan vijf jaar na de aankoop van woning plaatsvindt, is de eigenaar geen afdracht verschuldigd; alsdan vervalt dit anti-speculatiebeding. Dit anti-speculatiebeding vervalt eveneens in het geval de woning is vervreemd binnen vijf jaar na de aankoop en een afdracht in voormelde zin heeft plaatsgevonden.*

5. Onder vervreemding wordt hier verstaan elke overdracht in juridische of economische zin dan wel het vestigen van een beperkt zakelijk recht waardoor het gebruik en genot van de woning op een derde overgaat.

Ook een anti-speculatiebeding moet worden vastgelegd bij de aankoop van een woning. Ook hier geldt dus dat de gemeente hierover vooraf afspraken dient te maken met een bouwer/ontwikkelaar en deze afspraken dient op te nemen in een anterieure overeenkomst.

Advies zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding gemeente Wormerland

Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding kunnen dus alleen worden ingezet bij de (geplande) nieuwbouw van woningen. Samen zorgen deze twee bepalingen er in koopcontracten voor dat woningen:

- niet op korte termijn verkocht worden voor een veel hogere prijs;
- niet verhuurd worden tegen een hoge huur;
- dus terechtkomen bij een koper die zelf in de woning gaat wonen.

Het zijn beide nuttige instrumenten die er samen voor zorgen dat betaalbare koopwoningen een aantal jaren gebruikt worden voor dat waarvoor ze bedoeld zijn.

In de gemeente Wormerland zijn weinig mogelijkheden om betaalbare koopwoningen te realiseren. Het is daarom zonder meer raadzaam om bij nieuwbouwprojecten met betaalbare koopwoningen afspraken te maken met bouwers/ontwikkelaars over toepassing van beide bepalingen en deze op te nemen in de anterieure overeenkomst.

Het advies is om beide bepalingen in ieder geval op te nemen bij woningen met een prijs tot aan de geldende NHG-grens; te overwegen is om hiervoor nog een hogere grens te bepalen.

Aanvullend is het nuttig om met bouwers/ontwikkelaars afspraken te maken over voorrang voor kopers met een bepaald (bijpassend) maximum inkomen, en/of voor kopers uit de eigen gemeente.

4.2 Opkoopbescherming

Opkoopbescherming is juridisch mogelijk vanaf 1 januari 2021. Gemeenten kunnen hiervoor een aanvulling opnemen in hun gemeentelijke Huisvestingsverordening.

Opkoopbescherming

Opkoopbescherming wil feitelijk zeggen dat de koper van een woning die voor de verkoop bewoond werd door de eigenaar van de woning zelf, deze woning na aankoop ten minste vier jaar lang niet mag verhuren of in gebruik geven aan een ander, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente. Alleen in heel specifieke gevallen zal de gemeente toestemming (moeten) geven, bijvoorbeeld als het gaat om verhuur aan een familielid in de eerste graad. Woningen die al eerder als huurwoning in gebruik waren, vallen buiten de opkoopbescherming.

Als de koper van een woning binnen de wettelijke termijn van vier jaar zonder toestemming van de gemeente de woning toch verhuurt, dan kan de gemeente direct een bestuurlijke boete opleggen. Bij herhaalde overtreding is een hogere boete van toepassing. De hoogte

van de boete is dusdanig, dat de mogelijke opbrengsten uit verhuur daar niet tegenop zullen wegen. Daarnaast wordt de eigenaar verplicht om de verhuur op korte termijn te beëindigen.

Opkoopbescherming dient door de gemeente te worden vastgelegd in de gemeentelijke *Huisvestingsverordening*. De gemeente dient hierbij ook te bepalen voor welke gebieden de opkoopbescherming geldt (de hele gemeente of bepaalde wijken) en tot welke WOZ-waarde dit van toepassing is.

Om opkoopbescherming in te kunnen voeren, moet de gemeente *vooraf* aantonen dat er schaarste is aan dergelijke koopwoningen en dat de opkoopbescherming een *noodzakelijke* maatregel is om deze schaarste tegen te gaan (dus verminderen, of zorgen dat het niet verder toeneemt). Ook kan de gemeente opkoopbescherming toepassen in wijken waar de leefbaarheid ernstig onder druk staat doordat veel woningen zijn/worden opgekocht en verhuurd worden.

Opkoopbescherming geldt in zo'n geval voor alle woningen die door eigenaar-bewoners verkocht worden in de aangewezen gebieden, tot maximaal de vastgelegde WOZ-waarde, dus niet alleen voor nieuwbouw, maar juist ook voor bestaande koopwoningen.

Advies opkoopbescherming gemeente Wormerland

Opkoopbescherming kan dus nuttig zijn als instrument om de omzetting van (betaalbare) koopwoningen naar (dure) huurwoningen tegen te gaan, of om leefbaarheidsproblemen in buurten ten gevolge van het opkopen van woningen tegen te gaan. Toch is ons advies om geen opkoopbescherming in te voeren in de gemeente Wormerland.

Uit de informatie die het Kadaster heeft verstrekt over de verkoop van woningen in de jaren 2021-2023 blijkt dat er in de gemeente Wormerland nauwelijks sprake is van het opkopen van 'eigen woningen' door investeerders. Er zijn slechts zeven gevallen te vinden op een totaal van meer dan 498 verkochte woningen.

Op basis van deze gegevens is het niet reëel om opkoopbescherming in te voeren in de gemeente Wormerland:

- Dat is enerzijds zo vanwege de juridische eisen die hieraan gesteld worden. De gemeente moet hiervoor aannemelijk maken dat invoering van opkoopbescherming een noodzakelijke maatregel is. Op basis van de beschikbare gegevens is dat niet mogelijk.
- Anderzijds is het zo dat opkoopbescherming in deze situatie ook geen praktisch nut heeft. Als er nu al nauwelijks sprake is van opkoop van woningen, dan is er van opkoopbescherming heel weinig effect te verwachten.

Bijlage 2: Tabellen kadaster

Tabel 1 - Aantal woningen per type eigenaar - woningvoorraad, per buurt													
Periode	Gemeente	Wijk		Type eigenaar									
		code	naam	Eigenaar-bewoner	Tweede woning	Kleine particuliere woning(en) (<10 woning(en)	Grote particuliere woning(en) (10+ woning(en)	Kleine bedrijfsmatige woning(en) (<50 investeerder)	Grote bedrijfsmatige woning(en) (50+ investeerder)	Woningcorporatie	Overig / onbekend	Total	
1-jan-24	Wormerland	BU08800000	Oostende	-	398	10	3	0	2	0	27	6	446
	Wormerland	BU08800001	Westende	-	1149	22	9	0	11	29	352	47	1619
	Wormerland	BU08800002	Oost-knollendam	-	179	6	2	0	0	0	38	27	252
	Wormerland	BU08800003	Molenbuurt	-	679	24	4	10	0	4	771	117	1609
	Wormerland	BU08800004	Plazzoom	-	1047	12	16	7	2	4	654	10	1752
	Wormerland	BU08800005	Middentil	-	197	2	2	0	0	0	144	0	345
	Wormerland	BU08800009	Verspreide huizen in de polder Engewor	-	21	2	1	0	0	0	0	2	26
	Wormerland	BU08800100	Neck (gedeelte)ijk	-	368	9	4	1	3	0	69	5	459
	Wormerland	BU08800108	Verspreide huizen ten zuiden van De M	-	83	10	9	0	1	0	0	19	122
	Wormerland	BU08800109	Verspreide huizen ten noorden van De	-	79	8	1	0	0	1	0	12	101
	Wormerland	BU08800200	Jisp	-	145	12	5	0	1	0	29	10	202
	Wormerland	BU08800201	Uitbreiding-Jisp	-	80	2	0	0	0	0	32	0	114
	Wormerland	BU08800208	Spijkerboor	-	12	1	0	0	0	0	0	1	14
Wormerland	BU08800209	Verspreide huizen kanaal- en Oudeand	-	97	4	1	0	0	1	4	3	110	

Tabel 2 - Transacties van bestaande koopwoningen verkocht op Funda-markt, per wijk, naar prijsklasse

Jaar	Gemeente	buurt_code	Buurt_naam		prijsklasse				
					<280 dzd	280-400 dzd	400-600 dz	>600 dzd	
2021	Wormerland	BU08800000	Oosteinde	-	1	5	5	3	
2021	Wormerland	BU08800001	Westeinde	-	5	23	13	4	
2021	Wormerland	BU08800002	Oost-Knollendam	-	0	2	3	0	
2021	Wormerland	BU08800003	Molenbuurt	-	6	15	8	0	
2021	Wormerland	BU08800004	Plazzoom	-	7	19	18	5	
2021	Wormerland	BU08800005	Middentil	-	0	3	1	0	
2021	Wormerland	BU08800009	Verspreide huizen in de polder Engewormer	-	0	0	0	0	
2021	Wormerland	BU08800100	Neck (gedeeltelijk)	-	0	5	4	1	
2021	Wormerland	BU08800108	Verspreide huizen ten zuiden van De Middentocht	-	0	0	1	4	
2021	Wormerland	BU08800109	Verspreide huizen ten noorden van De Middentocht	-	0	0	0	1	
2021	Wormerland	BU08800200	Jisp	-	0	1	0	5	
2021	Wormerland	BU08800201	Uitbreiding-Jisp	-	0	1	1	0	
2021	Wormerland	BU08800208	Spijkerboor	-	0	0	1	0	
2021	Wormerland	BU08800209	Verspreide huizen Kanaal- en Oudelandsdijk	-	0	0	0	3	
2022	Wormerland	BU08800000	Oosteinde	-	1	4	5	6	
2022	Wormerland	BU08800001	Westeinde	-	2	15	21	7	
2022	Wormerland	BU08800002	Oost-Knollendam	-	0	1	0	2	
2022	Wormerland	BU08800003	Molenbuurt	-	4	13	8	1	
2022	Wormerland	BU08800004	Plazzoom	-	1	28	19	4	
2022	Wormerland	BU08800005	Middentil	-	0	3	5	0	
2022	Wormerland	BU08800009	Verspreide huizen in de polder Engewormer	-	0	0	1	0	
2022	Wormerland	BU08800100	Neck (gedeeltelijk)	-	1	4	4	2	
2022	Wormerland	BU08800108	Verspreide huizen ten zuiden van De Middentocht	-	0	1	0	2	
2022	Wormerland	BU08800109	Verspreide huizen ten noorden van De Middentocht	-	0	0	0	2	
2022	Wormerland	BU08800200	Jisp	-	0	1	2	6	
2022	Wormerland	BU08800201	Uitbreiding-Jisp	-	0	0	1	1	
2022	Wormerland	BU08800208	Spijkerboor	-	0	1	0	0	
2022	Wormerland	BU08800209	Verspreide huizen Kanaal- en Oudelandsdijk	-	0	0	0	2	
2023	Wormerland	BU08800000	Oosteinde	-	2	5	7	7	
2023	Wormerland	BU08800001	Westeinde	-	1	6	22	3	
2023	Wormerland	BU08800002	Oost-Knollendam	-	1	1	2	0	
2023	Wormerland	BU08800003	Molenbuurt	-	8	15	5	1	
2023	Wormerland	BU08800004	Plazzoom	-	2	12	9	4	
2023	Wormerland	BU08800005	Middentil	-	0	2	3	0	
2023	Wormerland	BU08800009	Verspreide huizen in de polder Engewormer	-	0	0	0	0	
2023	Wormerland	BU08800100	Neck (gedeeltelijk)	-	0	5	3	4	
2023	Wormerland	BU08800108	Verspreide huizen ten zuiden van De Middentocht	-	0	1	0	1	
2023	Wormerland	BU08800109	Verspreide huizen ten noorden van De Middentocht	-	0	0	0	2	
2023	Wormerland	BU08800200	Jisp	-	0	2	1	0	
2023	Wormerland	BU08800201	Uitbreiding-Jisp	-	0	1	2	0	
2023	Wormerland	BU08800208	Spijkerboor	-	0	0	0	0	
2023	Wormerland	BU08800209	Verspreide huizen Kanaal- en Oudelandsdijk	-	0	0	0	2	

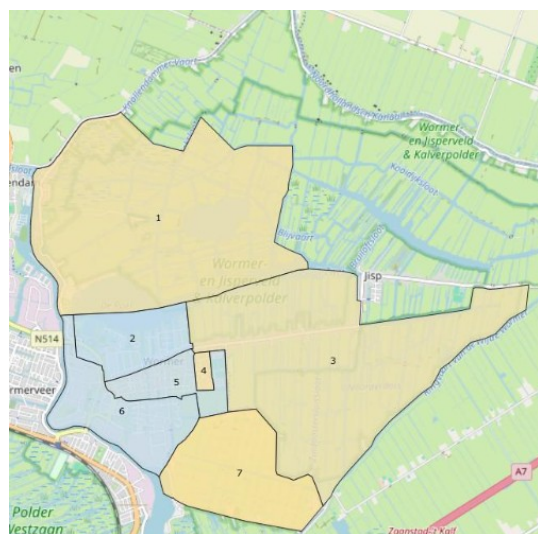
Tabel 3 - Transacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders op Funda-markt, per wijk, naar prijsklasse

Type koper												
Investeerder-bedrijfsmatig												Investeerder-particulier
prijsklasse												
Jaar	Gemeente	buurt_code	Buurt_naam		<280 dzd	280-400 dzd	400-600 dz	>600 dzd	<280 dzd	280-400 dzd	400-600 dz	>600 dzd
2021	Warmerland	BU08800000	Oosteinde	-								
2021	Warmerland	BU08800001	Westeinde	-		0	0	0	0	0	0	0
2021	Warmerland	BU08800002	Oost-Knollendam	-		0	0	0	0	0	0	0
2021	Warmerland	BU08800003	Molenbuurt	-		0	0	0	0	0	0	0
2021	Warmerland	BU08800004	Plaszoom	-		0	0	0	1	0	0	0
2021	Warmerland	BU08800005	Middentil	-		0	0	0	0	0	0	0
2021	Warmerland	BU08800009	Verspreide huizen in de polder Engewormer	-		0	0	0	0	0	0	0
2021	Warmerland	BU08800100	Neck (gedeelte)lijk	-		0	0	0	0	0	0	0
2021	Warmerland	BU08800108	Verspreide huizen ten zuiden van De Middentocht	-		0	0	0	0	0	0	0
2021	Warmerland	BU08800109	Verspreide huizen ten noorden van De Middentocht	-		0	0	0	0	0	0	0
2021	Warmerland	BU08800200	Jisp	-		0	0	0	0	0	0	0
2021	Warmerland	BU08800201	Uitbreiding-Jisp	-		0	0	0	0	0	0	0
2021	Warmerland	BU08800208	Spijkerboor	-		0	0	0	0	0	0	0
2021	Warmerland	BU08800209	Verspreide huizen Kanaal- en Oudelandsdijk	-		0	0	0	0	0	0	0
2022	Warmerland	BU08800000	Oosteinde	-		0	0	0	0	0	0	0
2022	Warmerland	BU08800001	Westeinde	-		0	0	1	0	0	0	0
2022	Warmerland	BU08800002	Oost-Knollendam	-		0	0	0	0	0	0	0
2022	Warmerland	BU08800003	Molenbuurt	-		0	0	0	0	0	0	0
2022	Warmerland	BU08800004	Plaszoom	-		0	0	0	0	0	0	0
2022	Warmerland	BU08800005	Middentil	-		0	0	1	0	0	0	1
2022	Warmerland	BU08800009	Verspreide huizen in de polder Engewormer	-		0	0	0	0	0	0	0
2022	Warmerland	BU08800100	Neck (gedeelte)lijk	-		1	0	0	0	0	0	0
2022	Warmerland	BU08800108	Verspreide huizen ten zuiden van De Middentocht	-		0	0	0	0	0	0	0
2022	Warmerland	BU08800109	Verspreide huizen ten noorden van De Middentocht	-		0	0	0	0	0	0	0
2022	Warmerland	BU08800200	Jisp	-		0	0	0	0	0	0	0
2022	Warmerland	BU08800201	Uitbreiding-Jisp	-		0	0	0	0	0	0	0
2022	Warmerland	BU08800208	Spijkerboor	-		0	0	0	0	0	0	0
2022	Warmerland	BU08800209	Verspreide huizen Kanaal- en Oudelandsdijk	-		0	0	0	0	0	0	0
2023	Warmerland	BU08800000	Oosteinde	-		0	0	0	0	0	0	0
2023	Warmerland	BU08800001	Westeinde	-		0	0	0	0	0	0	0
2023	Warmerland	BU08800002	Oost-Knollendam	-		0	1	0	0	0	0	0
2023	Warmerland	BU08800003	Molenbuurt	-		0	0	0	0	0	0	0
2023	Warmerland	BU08800004	Plaszoom	-		0	0	0	0	0	0	1
2023	Warmerland	BU08800005	Middentil	-		0	0	0	0	0	0	0
2023	Warmerland	BU08800009	Verspreide huizen in de polder Engewormer	-		0	0	0	0	0	0	0
2023	Warmerland	BU08800100	Neck (gedeelte)lijk	-		0	0	0	0	0	0	0
2023	Warmerland	BU08800108	Verspreide huizen ten zuiden van De Middentocht	-		0	0	0	0	0	0	0
2023	Warmerland	BU08800109	Verspreide huizen ten noorden van De Middentocht	-		0	0	0	0	0	0	0
2023	Warmerland	BU08800200	Jisp	-		0	0	0	0	0	0	0
2023	Warmerland	BU08800201	Uitbreiding-Jisp	-		0	0	0	0	0	0	0
2023	Warmerland	BU08800208	Spijkerboor	-		0	0	0	0	0	0	0
2023	Warmerland	BU08800209	Verspreide huizen Kanaal- en Oudelandsdijk	-		0	0	0	0	0	0	0

Toelichting begrippen:

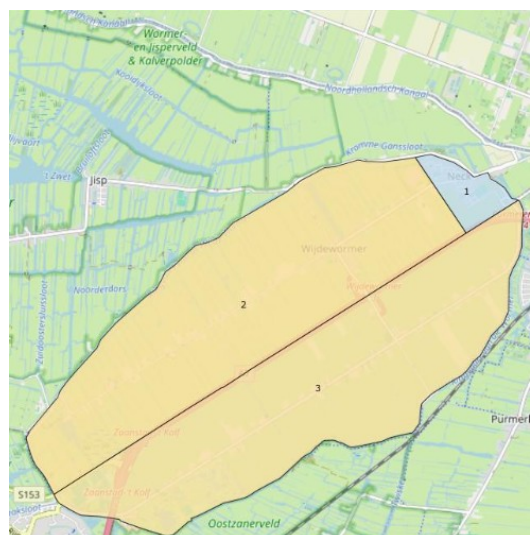
Type eigendom	Beschrijving
Eigenaar-bewoner	Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) om hierin te wonen.
Tweede woning	Woning in het bezit van een particulier (NP) die in totaal twee woningen bezit en zelf niet in de verkregen woning gaat wonen. Bij transacties wordt de check op wonen een dag, een maand, een half jaar en een jaar na verkrijging uitgevoerd. Als de verkrijger op enig moment (alsnog) in de woning is gaan wonen, verandert de indicatie in eigenaar-bewoner. 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 een 'administratieve' tweede woning zijn (als twee woningen zijn samengetrokken tot één woning zonder dat dit in de data staat vermeld).
Bedrijfsmatige investeerder	Woning in het bezit van een rechtspersoon (NNP) met na transactie minder dan vijfhonderd woningen. In het geval waar een woning wordt gekocht door een bedrijf maar waar het bedrijf na transactie slechts één woning in bezit heeft, hoeft het niet te gaan om een verhuurde woning. Het kan hier ook gaan om een bedrijfswoning, i.e. een woning gekocht om een bedrijf in te vestigen.
Particuliere investeerder	Woning in het bezit van een particulier (NP) met meer dan twee woningen, die niet in deze woningen woont. Bij transacties wordt de check op wonen een dag, een maand, een half jaar en een jaar na verkrijging uitgevoerd. Als de verkrijger op enig moment in de woning is gaan wonen, verandert de indicatie in eigenaar-bewoner.
Woningcorporatie	Woning in bezit van een woningcorporatie.
Overig	Woning in bezit van onder meer kerken, overige stichtingen en gemeenten.
Onbekend	In sommige gevallen is het niet mogelijk om het type koper/verkoper/eigenaar vast te stellen. Dit komt met name voor bij nieuwbouw/appartementen. Het is dan niet altijd mogelijk om het kadastrale perceel - waarvan de eigenaar bekend is - met 100% zekerheid te koppelen aan de woning.

CBS-wijken en -buurten:



CBS-wijk: 00 Wormer

- 1: Oost-Knollendam
- 2: Plaszoom
- 3: Oosteinde
- 4: Middentil
- 5: Molenbuurt
- 6: Westeinde
- 7: Verspreide huizen in de polder Engewormer



CBS-wijk: 01 Wijdewormer

- 1: Neck (gedeeltelijk)
- 2: Verspreide huizen ten noorden van De Middentocht
- 3: Verspreide huizen ten zuiden van De Middentocht



CBS-wijk: 02 Jisp

- 1: Spijkerboor
- 2: Verspreide huizen Kanaal- en Oudelandsdijk
- 3: Jisp
- 4: Uitbreiding-Jisp

BMC

Databankweg 26D
3821 AL Amersfoort

Postbus 490
3800 AL Amersfoort

(033) 496 52 00
info@bmc.nl
www.bmc.nl

KvK BMC Advies 32078667
IBAN NL91ABNA0504035754
BTW NL80.86.63.598 B.01

Colofon

23 oktober 2024

Classificatie : Intern gebruik

Namen adviseurs :

- Dik Gersen
- Susanna Bootsma

Projectnummer : PO041585

Kijk voor meer info op onze website: bmc.nl