

Instrumenten koopwoningmarkt gemeente Oostzaan



Instrumenten koopwoningmarkt gemeente Oostzaan

Rapport
Gemeente Oostzaan

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 Oostzaan	5
3.1 Actuele woningmarktsituatie	5
3.2 Woonbeleid gemeente Oostzaan	6
3.3 Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt	10
H4 Advies instrumenten koopwoningmarkt	15
4.1 Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding	15
4.2 Opkoopbescherming	18
Bijlage 1: Tabellen kadaster	20
Colofon	23

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 Oostzaan 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 Oostzaan, een kleine gemeente met 9.699 inwoners (CBS, 1 januari 2024), ligt direct ten noorden van Amsterdam. De gemeente heeft een totale woningvoorraad van 4.144 woningen, waarvan 67% koopwoningen zijn. De meeste koopwoningen hebben een hoge WOZ-waarde, waardoor betaalbare opties schaars zijn.

- Twee derde van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen.
- Dure koopwoningen: 53% van de woningen heeft een WOZ-waarde hoger dan €438.000.
- Middeldure koopwoningen: 13% van de woningen heeft een WOZ-waarde tussen €296.000 en €438.000.
- Goedkope koopwoningen: er zijn bijna geen koopwoningen met een WOZ-waarde onder €296.000.

De woningmarkt is zeer gespannen, met een tekort aan betaalbare woningen voor starters en middeninkomens. Oostzaan is een populaire woongemeente, vooral voor gezinnen en Amsterdammers, wat de druk op de woningmarkt verhoogt. Er is een tekort aan betaalbare koopwoningen voor starters, waardoor jongere huishoudens vaak moeten uitwijken naar andere gemeenten.

Woonbeleid en ambities

De gemeente streeft naar een gezonde woningmarkt met passende woningen voor alle inkomensgroepen. De Woonvisie 2021-2030 benadrukt de noodzaak van betaalbare woningen, vooral voor starters. De gemeente wil minimaal 30% sociale huurwoningen en 10% middeldure huur- of koopwoningen realiseren in nieuwbouwprojecten.

- Woonvisie 2021-2030: gericht op een gezonde woningmarkt, zorgzame en inclusieve buurten, en een duurzaam thuis.
- Nieuwbouwplannen: de gemeente heeft een behoorlijk aantal 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 Oostzaan, 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 Oostzaan, is dit instrument momenteel niet noodzakelijk. Juridisch is de inzet van deze maatregel momenteel ook niet voldoende te onderbouwen.

Conclusie

De gemeente Oostzaan 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 Oostzaan 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 Oostzaan geschikte maatregelen zijn.

2.1 Achtergrond van de vraag

De huidige woningmarkt is gespannen. De gemeente Oostzaan ligt tegen de rand van en dus binnen de invloedssfeer van Amsterdam. Op veel plekken in Nederland – en zeker binnen de MRA, op de noordflank van Amsterdam – 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. Opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding kunnen nuttige instrumenten zijn om als gemeente meer grip en sturing te realiseren en de kansen voor deze groepen 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 Oostzaan 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 er 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 Oostzaan, 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

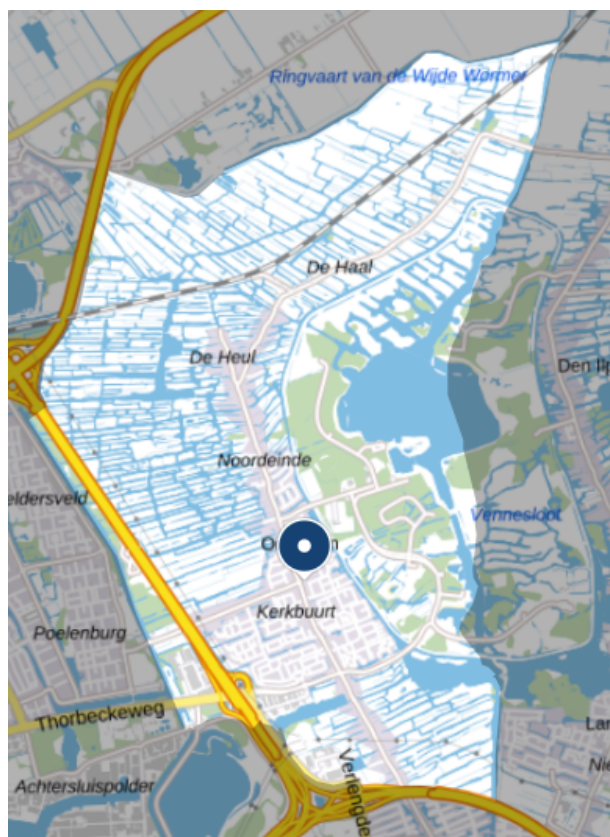
Naast deze drie instrumenten, waarover in dit rapport wordt geadviseerd, zijn er diverse andere maatregelen en instrumenten beschikbaar die de gemeente Oostzaan kan overwegen om de kansen van starters en middeninkomens te vergroten. Aangezien dit niet tot de vraagstelling behoorde, is in onderling overleg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

H3 | Woningmarkt en woonbeleid Oostzaan

De gemeente Oostzaan 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 Actuele woningmarktsituatie

Gemeente Oostzaan is een kleine gemeente met 9.699 inwoners¹ direct ten noorden van Amsterdam.



Afbeelding 1. Gemeente Oostzaan

Kengetallen woningmarkt

De kengetallen voor de huidige woningmarkt zijn overzichtelijk weergegeven in de 'Factsheet Wonen in Oostzaan 2023' uit het WiMRA-onderzoek².

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

Hieruit blijkt onder meer:

- De bestaande woningvoorraad (4.144 woningen) betreft vooral eengezinswoningen: 3.480 woningen (84%).
- Er zijn 1.201 sociale huurwoningen (29%) en 124 middeldure huurwoningen (3%).
- In de gemeente staan 2.776 koopwoningen (67%). Dit is twee derde van de woningvoorraad van de gemeente.
- Het overgrote deel van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde hoger dan €438.000 (53% van het totale woningbestand, dat wil zeggen 80% van alle koopwoningen).
- Middeldure koopwoningen (met een WOZ-waarde tussen €296.000 en €438.000) vormen 13% van het woningbestand. Dat zijn 538 woningen, en dat is 19% van alle koopwoningen.
- Er zijn bijna geen goedkopere koopwoningen met een WOZ-waarde onder €296.000.

Binnen de bestaande voorraad zijn 1.118 woningen (27%) sociale huurwoningen. Deze zijn in eigendom van de woningcorporaties WOV (Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting), WormerWonen en Eigen Haard. Deze woningen worden voor ten minste 50% met voorrang aangeboden aan lokale woningzoekenden. WOV is nog niet aangesloten bij de regionale woonruimteverdeling via Woningnet regio Amsterdam, maar verhuurt op basis van een uitzonderingspositie via haar eigen inschrijf- en bemiddelingssysteem.

3.2 Woonbeleid gemeente Oostzaan

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

Woonvisie

In maart 2021 heeft de gemeente Oostzaan haar 'Woonvisie 2021-2030 - Dorps wonen tussen stad en natuur' vastgesteld. Deze is van recente datum en nog goed bruikbaar voor het gemeentelijke beleid op het gebied van wonen en woningbouw.³ De ambities volgens de Woonvisie van de gemeente Oostzaan zijn:

- een gezonde woningmarkt met passende woningen, voor nu en later;
- zorgzame en inclusieve buurten;
- een duurzaam thuis.

Voor de adviesvraag over instrumenten voor de koopmarkt is vooral het eerste thema 'gezonde woningmarkt' van belang. Daarin zien we de volgende hoofdonderdelen.

1. Oostzaan is een populaire woongemeente.

De Woonvisie schetst een helder beeld van de krappe woningmarkt in de gemeente. *'Sinds 2015 kent de gemeente Oostzaan een vestigingsoverschot. Vooral gezinnen in de leeftijd van 30 tot 40 jaar vestigen zich in onze gemeente. Oostzaan is met name een magneet voor Amsterdammers. De instroom fluctueert, en hangt samen met de woningbouw in Oostzaan.'* (Woonvisie, p.4)

³ Door omstandigheden maakt gemeente Oostzaan nu wel een nieuwe woonvisie, omdat dit door veranderde wet- en regelgeving noodzakelijk is.

De aantrekkelijkheid van Oostzaan kent ook een keerzijde. Geconstateerd wordt dat er geen aanbod is van woningen met een koopprijs onder de drie ton.

'De resultaten van de participatie geven aan dat 'voldoende betaalbare woningen voor starters' als groot gemis ervaren wordt. Jongere huishoudens krijgen steeds moeilijker toegang tot de Oostzaanse woningmarkt. Jongere huishoudens stellen noodgedwongen de stap naar een zelfstandige woning uit, of verhuizen naar een andere gemeente.' (Woonvisie, p.5)

Slechts een deel van de starters kan in (extra) sociale huurwoningen terecht.

'Een deel van hen verdient echter meer dan de inkomensgrens voor een sociale huurwoning en komt niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar verdient vaak te weinig voor een koopwoning. Hierdoor zijn zij meestal aangewezen op de middeldure huur. Het aanbod in het koopsegment tot en met 285.000 is (nagenoeg) niet aanwezig in de gemeente.' (Woonvisie, p.6)

2. De gemeente Oostzaan wil daarom een groter aandeel betaalbare woningen realiseren, maar ziet hierbij beperkingen.

Dit knelpunt oplossen blijkt ingewikkeld; de gemeente heeft hiervoor beperkte middelen.

'Het realiseren van 'betaalbare' grondgebonden koopwoningen (< € 285.000,-) in reguliere plannen zien we, vanwege de hoge grondprijzen in de gemeente en de prijsontwikkelingen in algemene zin, niet als een realistische optie. Voor kleinere appartementen in de koopsfeer zijn wel mogelijkheden in het segment onder € 285.000,-.'

'Om voldoende betaalbare woningen te realiseren, met name voor onze starters, wordt ingezet op een aandeel van sociale woningbouw in de nieuwbouw van minimaal 30%. Daarnaast streven we bij nieuwbouw naar een aandeel van minimaal 10% middeldure huurwoningen of 10% betaalbare koopappartementen. Dat betekent voor de periode 2020-2030 een nieuwbouw van minimaal 105 sociale huurwoningen en minimaal 35 middeldure huurwoningen of minimaal 35 betaalbare koopappartementen.' (Woonvisie, p.9)

3. Daarom heeft de gemeente diverse maatregelen op het oog.

In de Woonvisie wordt een aantal concrete maatregelen voorgenumen om de woningbouw bij te sturen.

'Meer betaalbaar bouwen

Voor de zachte plancapaciteit, maar ook voor de harde plancapaciteit gaan we met partijen in gesprek over een programma dat beter aansluit bij de behoefte. We benutten de mogelijkheden tot bijsturing waarover we beschikken.

We zetten in op herprogrammering van de (harde) plannen waarin het programma nog niet definitief vaststaat en we maken afspraken met initiatiefnemers van nieuwe plannen. We koersen op meer sociale huur, meer middeldure huur en meer betaalbare koopappartementen.

We gaan de afspraken over wat er gebouwd wordt goed vastleggen (bestemmingsplan, exploitatieplan, anterieure overeenkomst) en we benoemen de doelgroepen waarvoor deze woningen bestemd zijn. We zijn voornemens een doelgroepenverordening in te stellen ter borging van de uitgangspunten die we in deze woonvisie hebben opgenomen ten aanzien de doelgroepen, de instandhoudingstermijnen, huurprijsontwikkeling, aanvangshuurprijzen en maximale huurprijs voor sociale huurwoningen, betaalbare koopappartementen en middeldure huurwoningen.' (Woonvisie, p.10)

'Betaalbare koopappartementen'

We stellen een aandeel van 10% betaalbare koopappartementen of 10% middeldure huurwoningen verplicht bij bouwplannen (nieuwbouw of transformatie) van 20 of meer woningen. We sturen op meer betaalbare appartementen in het koopsegment (< € 285.000,-) door hierover met ontwikkelaars op maat afspraken te maken in de programmering.' (Woonvisie, p.12)

De laatste tijd merkt de gemeente echter dat op de huidige woningmarkt het realiseren van betaalbare koopappartementen onder €285.000 niet meer lukt. Daarom richt de gemeente zich nu op het realiseren van woningen tot de NHG-grens (€435.000).

'Meer mogelijkheden voor (jonge) Oostzaanse kopers'

De gemeente streeft ernaar om de woningen die in het segment 'betaalbare koop' worden gerealiseerd zoveel mogelijk voor woningzoekenden uit Oostzaan beschikbaar te houden (nieuwbouw).

Uitgangspunten hiervoor voor afspraken met ontwikkelaars zijn:

- *Beperken van opkopen van woningen door beleggers door het opleggen van een zelfbewoningsplicht van 3 jaar;*
- *Opleggen van een anti-speculatiebeding;*
- *Eerst lokaal adverteren bij de verkoop van woningen. Hierdoor worden de kansen voor inwoners vergroot om een nieuwbouwwoning te kopen.'* (Woonvisie, p.12)

Het algemene beeld dat uit de Woonvisie naar voren komt, is dat de populariteit van Oostzaan als woongemeente tot gevolg heeft dat het voor starters en middeninkomens moeilijk is geworden om in de gemeente een woning te bemachtigen. De gemeente heeft slechts beperkte middelen om hierin verbetering te brengen. Sinds de vaststelling van de Woonvisie in 2021 heeft deze ontwikkeling zich nog verder doorgezet.

Woningbouwplannen

Voor een gemeente van beperkte omvang heeft Oostzaan – volgens gegevens in de Woondeal MRA⁴ - een behoorlijk aantal nieuwbouwlocaties in voorbereiding en in ontwikkeling. Concrete plannen, die de gemeente meldt in de 'monitor plancapaciteit', zijn:

Nummer	Naam	Aantal
3	Twiskeweg	21
5	De voetbalkooi	10
7	Rietkraag	7
9	Kerkbuurt 83	12
11	Radio 9 terrein	16
12	Noordeinde 65	27
		93

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

Daarnaast is er nog een aantal 'zachte' woningbouwinitiatieven bij de gemeente in beeld die op langere termijn verder uitgewerkt kunnen worden.

⁴ Woondeal MRA, maart 2023; bijlage 1: 330 woningen

Samenstelling woningbouwprogramma

In de Woonvisie wordt de volgende verdeling binnen het actuele woningbouwprogramma (anno 2021) gegeven:

'Van de plancapaciteit vallen 92 woningen in het sociale huursegment, waaronder de harde plancapaciteit (33 sociale huurappartementen). In de huidige plancapaciteit zijn 37 middeldure huurwoningen voorzien, welke waarschijnlijk bestemd worden voor woningzoekenden met een zorgbehoefte. Er zijn geen woningen in de dure huur opgenomen in de plancapaciteit. Ook bevat de plancapaciteit nauwelijks koopwoningen onder een koopsom van €350.000,- vrij op naam. Van veel plannen moet de programmering nog worden ingevuld. Dit geeft de ruimte om voor het nu nog (vrijwel) ontbrekende middensegment te programmeren, dan wel de programmering van betaalbare koopappartementen (< € 285.000,-) te stimuleren.' (Woonvisie, p.7)

In de woningbouwplannen op gemeentelijke locaties streeft de gemeente naar een gezonde mix om de betaalbaarheid te behouden. Op particuliere locaties worden vooral duurdere koopwoningen gerealiseerd, met koopprijzen boven de NHG-grens. De gemeente heeft minder invloed op deze locaties om betaalbare koopwoningen te realiseren.

'Sociale huurwoningen

Indien de grond in gemeentelijk eigendom is en er mogelijkheden zijn op de betreffende locatie voor de realisatie van sociale huurwoningen is WOV zo mogelijk het eerste aanspreekpunt voor de gemeente. Bij grond in particulier eigendom wordt gestimuleerd dat de initiatiefnemer voor de overname van het aandeel sociale huur een overeenkomst met WOV sluit, dan wel een andere (lokale) woningcorporatie. Mocht dit niet lukken dan stellen we als eis aan de ontwikkelaars voor het aandeel sociale huur dat deze woningen voor een minimale termijn van 25 jaar behouden blijven voor de sociale voorraad en dat de toewijzingsregels voor deze woningen gelijk zijn aan als de regels die hiervoor gelden voor toegelaten instellingen (woningcorporaties), zoals opgenomen in de Woningwet en het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting.' (Woonvisie, p.9)

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 Oostzaan is hierin een woningbouwopgave opgenomen van 150 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Gezien de beschikbare plancapaciteit (als optelling van harde en zachte woningbouwplannen binnen de gemeente) van totaal zo'n 330 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).

In het Raadsbericht aan de gemeenteraad d.d. 15 maart 2023 wordt aangegeven dat de genoemde 30% sociale huurwoningen aansluit bij het bestaande gemeentelijk beleid en gezien de huidige plannen realistisch is (ten minste 45 sociale huurwoningen). Bij de opgave voor de verdere betaalbare woningen (ten minste 54 woningen) is dat nog niet het geval. Er zijn nog te weinig plannen voor 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 Oostzaan 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 te zijn in de gemeente Oostzaan.

3.3 Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt

In deze paragraaf wordt een beeld geschetst van de ontwikkelingen op de woningmarkt in Oostzaan 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 Kadasterdata

Voor een goed beeld van de ontwikkelingen op de woningmarkt in Oostzaan 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 1.

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

CBS-buurt	Aantal woningen
Kerkbuurt	3126
Zuideinde	94
Kerkstraat	319
De Haal en De Heul en Noordeinde	610
Totaal	4149

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

De samenstelling van de woningvoorraad onderverdeeld naar categorieën eigenaren is – volgens de gegevens van het Kadaster – op peildatum 1 januari 2024 als volgt:

Soort eigendom	Aantal woningen
Eigenaar-bewoner	2772
Tweede woning	62
Investeerder	88
Woningcorporatie	1156
Overig/onbekend	71
Totaal	4149

Tabel 1b. Bestaande woningen per categorie eigenaar (gemeente Oostzaan, 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 zelf 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.

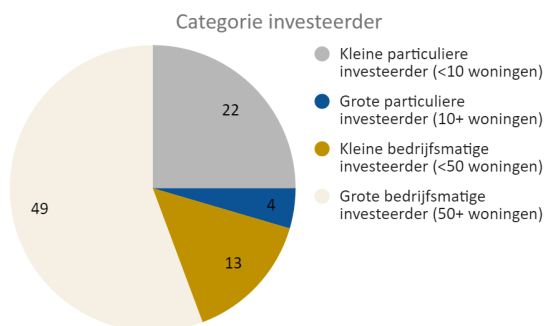
Daarnaast is er een restcategorie 'Overig/onbekend'. Overige woningen zijn in het bezit van onder meer kerken, overige stichtingen en gemeenten. Bij 'onbekend' is het voor het Kadaster niet mogelijk om het type koper/verkoper/eigenaar vast te stellen. Dit komt met name voor bij nieuwbouw/appartementen. 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)	22
Grote particuliere investeerder (10+ woningen)	4
Kleine bedrijfsmatige investeerder (<50 woningen)	13
Grote bedrijfsmatige investeerder (50+ woningen)	49
Totaal	88

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

Het merendeel van de woningen in bezit van investeerders in Oostzaan is te vinden in de (CBS-buurt) Kerkbuurt. Volgens het kadaster zijn er 49 woningen in het bezit van één of enkele grote investeerders; wellicht een complex huurwoningen van een belegger. Daarnaast zijn in de Kerkbuurt 19 woningen in bezit van kleine particuliere investeerders. 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?

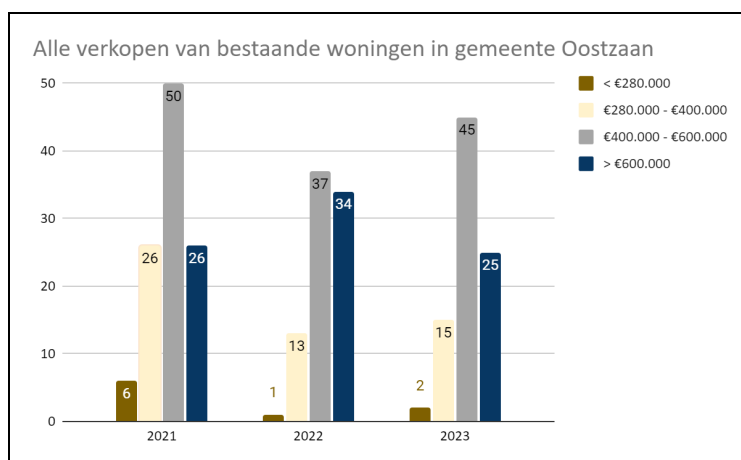
Op basis van de gegevens die aangeleverd zijn door het kadaster hebben we zicht op het aantal bestaande koopwoningen dat in de afgelopen jaren voor verkoop beschikbaar is gekomen en van eigenaar is gewisseld.

NB Dit betreft alleen de verkoop van bestaande woningen, dus is exclusief de verkoop van eventuele nieuwbouwkoopwoningen die in de betreffende jaren zijn opgeleverd.

Tabel 2 geeft een overzicht van alle verkopen van *bestaande* woningen in de gemeente Oostzaan 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	6	26	50	26	108
2022	1	13	37	34	85
2023	2	15	45	25	87
Totaal	9	54	132	85	280

Tabel 2. Alle verkopen van bestaande woningen in gemeente Oostzaan



In alle jaren gaat het in de gemeente Oostzaan vooral om middeldure en duurdere woningen, merendeels boven de NHG-grens⁵. Het aantal goedkope koopwoningen dat in Oostzaan te koop kwam c.q. verkocht werd, was in de afgelopen jaren minimaal.

Verkoop aan investeerders

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

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

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

Uit deze gegevens blijkt dat opkoop van woningen door investeerders in Oostzaan in de afgelopen jaren nauwelijks is voorgekomen. In totaal betrof dit slechts vier woningen in de

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.

periode 2021-2023. Drie van de vier woningen vallen in de duurdere prijsklassen (vanaf vier ton). Dit beperkte aantal zal deels 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 Oostzaan

De gemeente Oostzaan geeft in haar Woonvisie aan dat ze voldoende betaalbare woningen wil realiseren, met name voor starters uit de eigen gemeente. De actuele situatie op de woningmarkt is echter zo gespannen, dat de koopprijzen 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, waardoor ook hier steeds langere wachtlijsten ontstaan.

De nieuwbouw in Oostzaan biedt wel mogelijkheden, als die gericht ingezet kan worden, maar het aantal nieuwbouwwoningen is beperkt. Daarnaast is (ook) van veel nieuwbouwkopwoningen de vraagprijs (te) hoog, waardoor deze voor een groot deel van de 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 Oostzaan 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 Oostzaan.

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) marktwaaarde, 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 Oostzaan

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 Oostzaan 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 Oostzaan

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 Oostzaan.

Uit de informatie die het Kadaster heeft verstrekt over de verkoop van woningen in de jaren 2021-2023 blijkt dat er in de gemeente Oostzaan nauwelijks sprake is van het opkopen van 'eigen woningen' door investeerders. Er zijn slechts vier gevallen te vinden op een totaal van meer dan 280 verkochte woningen.

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

- Dat is enerzijds zo vanwege de juridische eisen die hieraan gesteld worden. De gemeente moet hiervoor aantonen 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 in de huidige situatie al nauwelijks sprake is van opkoop van woningen, dan is er van opkoopbescherming heel weinig effect te verwachten.

Bijlage 1: Tabellen kadaster

Tabel 1 - Aantal woningen per type eigenaar - woningvoorraad, per buurt			
Periode	Gemeente	Wijk	
		naam	code
1-jan-24	Oostzaan	kerkbuurt	BU04310000
	Oostzaan	Zuideinde	BU04310001
	Oostzaan	kerkstraat	BU04310002
	Oostzaan	De Haal en De Heul en Noordeinde	BU04310003
		Eigenaar-bewoner	Tweede woning
		1884	30
		76	7
		245	8
		567	17
		Kleine particuliere investeerder (<10 woningen)	Grote particuliere investeerder (10+ woningen)
		19	2
		6	0
		Kleine bedrijfsmatige investeerder (<50 woningen)	Grote bedrijfsmatige investeerder (50+ woningen)
		49	1089
		0	0
		0	0
		13	52
		7	15
		Overig / onbekend	Totaal
		47	3126
		4	94
		13	319
		7	610

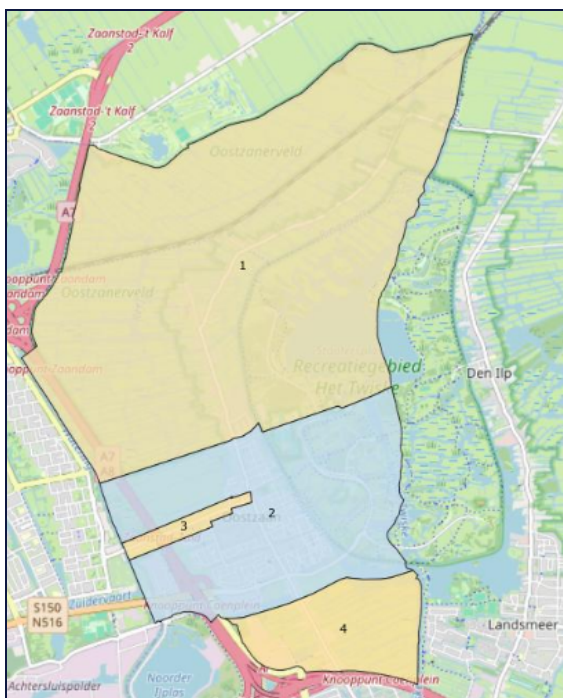
Tabel 2 - Transacties van bestaande koopwoningen verkocht op Funda-markt, per wijk, naar prijsklasse									
Jaar	Gemeente	buurt_code	Buurt_naam			prijsklasse			
						<280 dzd	280-400 dzd	400-600 dz	>600 dzd
2021	Oostzaan	BU04310000	Kerkbuurt	-	4	19	33	17	
2021	Oostzaan	BU04310001	Zuideinde	-	0	2	5	1	
2021	Oostzaan	BU04310002	Kerkstraat	-	2	5	4	2	
2021	Oostzaan	BU04310003	De Haal en De Heul en Noordeinde	-	0	0	8	6	
2022	Oostzaan	BU04310000	Kerkbuurt	-	1	10	30	16	
2022	Oostzaan	BU04310001	Zuideinde	-	0	0	0	2	
2022	Oostzaan	BU04310002	Kerkstraat	-	0	2	6	3	
2022	Oostzaan	BU04310003	De Haal en De Heul en Noordeinde	-	0	1	1	13	
2023	Oostzaan	BU04310000	Kerkbuurt	-	1	13	38	11	
2023	Oostzaan	BU04310001	Zuideinde	-	0	0	0	0	
2023	Oostzaan	BU04310002	Kerkstraat	-	0	1	3	1	
2023	Oostzaan	BU04310003	De Haal en De Heul en Noordeinde	-	1	1	4	13	

Tabel 3 - Transacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders op Funda-markt, per wijk, naar prijsklasse											
Jaar	Gemeente	buurt_code	Buurt_naam			Type koper					
						Investeerder-bedrijfsmatig		Investeerder-particulier			
						prijsklasse		prijsklasse			
						<280 dzd	280-400 dzd	400-600 dz	>600 dzd	<280 dzd	280-400 dzd
2021	Oostzaan	BU04310000	Kerkbuurt	-	1	0	0	0	0	0	0
2021	Oostzaan	BU04310001	Zuideinde	-	0	0	0	0	0	0	0
2021	Oostzaan	BU04310002	Kerkstraat	-	0	0	0	0	0	0	0
2021	Oostzaan	BU04310003	De Haal en De Heul en Noordeinde	-	0	0	0	0	0	0	0
2022	Oostzaan	BU04310000	Kerkbuurt	-	0	0	0	0	0	1	0
2022	Oostzaan	BU04310001	Zuideinde	-	0	0	0	0	0	0	0
2022	Oostzaan	BU04310002	Kerkstraat	-	0	0	0	0	0	0	0
2022	Oostzaan	BU04310003	De Haal en De Heul en Noordeinde	-	0	0	0	0	0	0	0
2023	Oostzaan	BU04310000	Kerkbuurt	-	0	0	0	0	0	0	0
2023	Oostzaan	BU04310001	Zuideinde	-	0	0	0	0	0	0	0
2023	Oostzaan	BU04310002	Kerkstraat	-	0	0	0	0	0	0	0
2023	Oostzaan	BU04310003	De Haal en De Heul en Noordeinde	-	0	0	0	1	0	0	1

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.

Indeling CBS-buurtten:



CBS-buurtten:

- 1: De Haal, De Heul en Noordeinde
- 2: Kerkbuurt
- 3: Kerkstraat
- 4: Zuideinde

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 : PO041584

Kijk voor meer info op onze website: bmc.nl