

# Rapportage

## Opkopers bestaande koopwoningen



Gemeente Almere



# Opkopers bestaande koopwoningen

Een onderzoek om in beeld te brengen in welke Almeerse wijken relatief veel koopwoningen worden gekocht door beleggers

## Colofon

Gemeente Almere

## Uitvoering en rapportage

Gemeente Almere/BVLS/Onderzoek&Statistiek

Lucas Veeger

Klaske Grimmerink

*Met dank aan Paul de Vries en Lianne Hans, Kadaster*

## Opdrachtgever

Gemeente Almere/Stedelijk beleid

## Contactgegevens

Gemeente Almere

Postbus 200

1300 AE Almere

Tel: 14 036

[onderzoek&statistiek@almere.nl](mailto:onderzoek&statistiek@almere.nl)

[oens.almere.nl](http://oens.almere.nl)

Ⓒ Gebruik van gegevens uit dit rapport is alleen toegestaan met bronvermelding.

Projectnummer P2021-033

November 2021

## Inhoud

1. Inleiding .....	2
1.1 Achtergrond.....	2
1.2 Omschrijving aanpak .....	2
1.3 Beperkingen.....	2
2. Belangrijkste bevindingen .....	4
3. Onderzoeksresultaten in het kort .....	5
3.1 Het algemene beeld in de stad.....	5
3.1.1 Woningverkopen 2018 t/m juni 2021 .....	5
3.1.2 Koopwoningen verkocht door eigenaar bewoners, 2015 t/m 2020 .....	5
3.1.3 Effect van landelijke maatregelen per 1 januari 2021 .....	6
3.1.4 Investeerders vooral actief in lagere prijssegmenten .....	6
3.1.5 Naar verhouding groeiende belangstelling voor meergezinswoningen .....	8
3.2 Het beeld in de Almeerse wijken.....	8
3.2.1 Aandeel investeerders in totale woningvoorraad per wijk.....	8
3.2.2 Koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners per wijk, 2015 t/m juni 2021 .....	9
3.2.3 Nieuwere woningen mogelijk aantrekkelijker .....	9
Bijlage 1 – Beschrijving type (ver)koper .....	12
Bijlage 2. Tabellen geleverd door Kadaster.....	14
A. Aankooptransacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners, 2015-juni 2021 per buurt, naar type koper .....	14
B. Aankooptransacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners gehele gemeente, naar prijsklasse, naar type koper, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, jan.-juli 2021 .	16
C. Aankooptransacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners gehele gemeente, naar woningtype, naar type koper, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, jan.-juli 2021 .....	19
D. Aankooptransacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners, 2015-2020 stad geheel, naar type koper.....	21
E. Aantal transacties, totale woningmarkt, verkopen en aankopen, tijdvak 2018 tot en met juni 2021.....	22
Bijlage 3 Kaart: Percentage aankopen door investeerders op totaal woningverkopen door eigenaar-bewoners, 2015-juni 2021, per wijk.....	23

# 1. Inleiding

## 1.1 Achtergrond

De regering wil de positie van mensen met een middeninkomen en starters op de woningmarkt verbeteren. Daarvoor wil de regering de excessen op de woningmarkt (huisjesmelkers) aanpakken. Om die reden is er een wetsvoorstel ter consultatie voorgelegd, dat is gericht op de opkoopbescherming, waarvoor in de Huisvestingswet een nieuwe vergunning geïntroduceerd wordt.

Op 8 april is de VVD-motie RG-83 aangenomen: Voorbereiden op zelfbewoningsplicht bestaande bouw. De motie draagt het college op:

- de voorbereidende processtappen voor het implementeren van een zelfbewoningsplicht bij bestaande bouw alvast te nemen, zodat de gemeente klaar staat als de landelijke overheid de benodigde wetgeving implementeert,
- in beeld te brengen in welke Almeerse wijken relatief veel koopwoningen worden gekocht door beleggers, zodat het instrument zelfbewoningsplicht doelgericht ingezet kan worden.

Daarnaast heeft de fractie AP/OPA schriftelijke vragen gesteld over 'Steden in actie tegen opkopers'. In de beantwoording stelt het college dat opkoopbescherming een mogelijkheid is om krapte op de woningmarkt voor bepaalde segmenten in de koopsector te bestrijden. Daarvoor is wel inzicht nodig in welke prijsklassen van woningen opkopers actief zijn.

De hoofdvraag en deelvragen van het voorgestelde onderzoek zijn daarom:

- Komt het opkopen van woningen door beleggers met als doel te verhuren ook in Almere voor?
- Zo ja, in welke mate?
- Zo ja, in welke wijken speelt dit dan vooral, zowel absoluut als relatief (t.o.v. het aantal woningen in een wijk)?
- Zo ja, in welke prijsklasse van woningen zijn beleggers dan vooral actief?

## 1.2 Omschrijving aanpak

Om in beeld te krijgen waar veel koopwoningen door beleggers worden gekocht is het eerst nodig om te bepalen wat een belegger is en hoe je die herkent. Voor het doel van dit onderzoek definiëren we een belegger als een niet-natuurlijk persoon die meerdere woningen in Almere in bezit heeft. Woningcorporaties en verenigingen van eigenaren worden niet gezien als een belegger. Particulieren (natuurlijke personen) die twee of meer woningen bezitten, zijn ook mogelijke beleggers.

Het Kadaster heeft op landelijk niveau onderzoek gedaan naar de mate waarin woningen worden gekocht om te verhuren.<sup>1</sup> Het betreft een gedegen methodiek waarbij gebruik gemaakt wordt van gegevens uit de BAG en het transactiebestand van het Kadaster. Dankzij dit onderzoek beschikt het Kadaster ook over tellingen over de mate waarin opkoop door beleggers in Almere plaatsvindt. Deze gegevens zijn door het Kadaster beschikbaar gesteld (zie bijlage 2).

## 1.3 Beperkingen

De woningmarkt is een dynamische en ook zeer diverse markt. Er zijn veel partijen in verschillende rollen actief. Er zijn particulieren die hun eerste huis kopen (de koopstarters) of als eigenaar-bewoner hun huis verkopen met de bedoeling naar een andere woning te verhuizen (doorstromers). Er zijn grote en kleine bedrijfsmatige investeerders die woningen

---

<sup>1</sup> Kopen om te verhuren : Onderzoek naar veranderingen in eigendomsverhoudingen op de woningmarkt, Frank van der Harst en Paul de Vries – Kadaster, mei 2019

opkopen, doorverkopen of (laten) bouwen. Woningcorporaties verhuren niet alleen woningen, maar kopen en verkopen ze ook. Particuliere investeerders kopen woningen van eigenaar-bewoners of van andere investeerders, terwijl zij in andere gevallen juist weer optreden als verkopende partij. Ook zijn er transacties waarbij het perceel (=de grond) door een belegger wordt gekocht om daarna in erfpacht te worden uitgegeven aan de eigenaar van de woning (het zogeheten duokoop<sup>2</sup>).

Om in deze diversiteit enige ordening aan te brengen, zijn voor het onderzoek verschillende soorten van (ver)kopers naar woningeigendom gedefinieerd (zie bijlage 1). Gezien de vraagstelling gaat daarbij de aandacht naar woningen die door eigenaar-bewoners worden verkocht aan bedrijfsmatige of particuliere investeerders. Het is in deze gevallen waarschijnlijk dat deze woningen daarna verhuurd gaan worden. Maar zeker is dit niet, want het is niet vanzelfsprekend dat een opgekochte en verhuurde woning blijvend aan de koopmarkt voor particulieren onttrokken wordt.

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). Een tweede woning kan dus duiden op een actieve belegger, maar dit hoeft niet. In het onderzoek worden transacties die beginnen of eindigen met een tweede woning daarom als een aparte categorie gezien.

In sommige gevallen is het niet mogelijk om het type koper/verkoper/eigenaar vast te stellen. Dit komt met name voor bij nieuwbouw en appartementen. Het is dan niet altijd mogelijk om het kadastrale perceel - waarvan de eigenaar bekend is - met 100% zekerheid te koppelen aan de woning. Deze transacties worden daarom opgenomen in de categorie 'onbekend'.

---

<sup>2</sup> Duokoop valt buiten de kaders van dit onderzoek.

## 2. Belangrijkste bevindingen

Op de totale woningmarkt gezien is het aandeel woningen dat door investeerders van eigenaar-bewoners wordt gekocht bescheiden maar wel toegenomen van 5% in de periode 2015 t/m 2017 naar 8% in de periode 2018 t/m 2020.

Stedelijk gezien is er geen sprake van een sterk groeiend aandeel van de particuliere huursector op de totale woningvoorraad. In enkele wijken lijken hier wel aanwijzingen voor te zijn, maar dit kan niet met zekerheid worden vastgesteld vanwege mogelijke nieuwbouw door investeerders.

De per 1 januari 2021 landelijk doorgevoerde veranderingen in de overdrachtsbelasting voor investeerders en jonge kopers hebben effect gehad.

Bedrijfsmatige en particuliere investeerders zijn wanneer zij een woning kopen van een eigenaar-bewoner, vooral geïnteresseerd in woningen in de lagere prijssegmenten. De afgelopen jaren steeg ook hun interesse in meergezinswoningen (appartementen).

Investeerders kopen in aantallen gezien vaak woningen in nieuwere wijken. Dit lijkt te duiden op interesse in nieuwere en dus kwalitatief wat betere woningen, die met weinig kosten geschikt kunnen worden gemaakt voor verhuur.

In absolute zin kopen in de periode 2015 t/m juni 2021 investeerders de meeste koopwoningen van eigenaar-bewoners in Europakwartier West, Homeruskwartier, Centrum Almere Stad, Tussen de Vaarten Zuid, Filmwijk en Stedenwijk. Relatief gezien gebeurt dit voor een deel in dezelfde wijken, namelijk Europakwartier West, Homeruskwartier en Centrum Almere Stad.

In enkele wijken worden naar verhouding meer woningen door investeerders opgekocht. Maar voor het merendeel van de overige wijken gaat op dat het aandeel woningen dat in handen van investeerders komt op of rond het gemiddelde voor de hele stad ligt.

### 3. Onderzoeksresultaten in het kort

#### 3.1 Het algemene beeld in de stad

##### 3.1.1 Woningverkopten 2018 t/m juni 2021

Voor het onderzoek zijn in de periode 2018 t/m juni 2021 zijn in totaal 15.833 transacties in Almere bekeken waarbij een woning is verkocht (tabel 1). In 60% van deze gevallen betreft het een woning waarbij de verkopende partij een eigenaar-bewoner (doorstromer) was. De nieuwe eigenaar van de door eigenaar-bewoners verkochte woningen was in acht van de tien gevallen ook weer een eigenaar-bewoner, namelijk een koopstarter (2883 woningen) of een doorstromer (4464 woningen). Bedrijfsmatige investeerders kochten 244 woningen van eigenaar-bewoners (=3%), particuliere investeerders deden dat 465 keer (=5%), woningcorporaties 231 keer (=2%).

Investeerders, met name de bedrijfsmatige investeerders, hebben in de genoemde periode niet alleen woningen gekocht, maar ook verkocht. Van deze woningen (in totaal 2802 stuks) werden er 794 (=28%) gekocht door doorstromers en 314 (=11%) door koopstarters, terwijl 733 woningen in eigendom van een andere investeerder kwamen. Ook woningcorporaties verkochten een deel van hun bezit aan koopstarters (188 woningen) en doorstromers (138 woningen).

Tabel 1. Aantal transacties, totale woningmarkt, verkopen en aankopen, 2018 t/m juni 2021

verkoper	koper							Totaal
	Doorstromer	Koopstarter	Tweede woning	Investeerder-bedrijfsmatig	Investeerder-particulier	Corporatie	Overig / onbekend	
Doorstromer	4464	2883	395	244	465	231	795	9477
Tweede woning	218	132	31	19	40	1	35	476
Investeerder-bedrijfsmatig	722	257	348	527	110	223	336	2523
Investeerder-particulier	72	57	30	40	56	0	24	279
Corporatie	138	188	14	144	5	0	18	507
Overig / onbekend	430	36	123	282	54	136	1510	2571
Totaal	6044	3553	941	1256	730	591	2718	15833

Bron: Kadaster

##### 3.1.2 Koopwoningen verkocht door eigenaar bewoners, 2015 t/m 2020

Hoewel investeerders naar verhouding maar een beperkt aantal woningen van eigenaar-bewoners kopen, is er wel sprake van een toename. Zo kochten in de periode 2015 t/m 2017 bedrijfsmatige investeerders 158 woningen van eigenaar-bewoners, terwijl dat zij in de periode 2018 t/m 2020 in totaal 228 keer deden (tabel 2). Met name particuliere investeerders zijn vaker woningen van eigenaar-bewoners gaan kopen. Voor deze groep zijn de getallen namelijk 166 woningen in de eerstgenoemde periode en 438 woningen in de drie jaar daarna. Ook relatief is er sprake van een toename tussen de periode 2015 t/m 2017 en de periode 2018 t/m 2020. Het aandeel woningen dat investeerders overnamen steeg namelijk van 5% naar 8% van het totaal van door eigenaar-bewoners verkochte woningen.



### 3.1.3 Effect van landelijke maatregelen per 1 januari 2021

In de eerste helft van 2021 zien we echter weer een kentering in het aantal opgekochte woningen, omdat in deze periode investeerders nog maar 4% van de woningen kopen die door eigenaar-bewoners van de hand worden gedaan (tabel 2). Tegelijkertijd neemt het aandeel koopstarters dat van eigenaar-bewoners een woning koopt juist toe tot 43% in de eerste helft van 2021, terwijl dit in de periode 2018 t/m 2020 nog 29% bedroeg. Deze ontwikkelingen zijn waarschijnlijk het gevolg van de veranderingen in de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021. Voorafgaand aan deze aanpassingen hebben eind vorig jaar investeerders meer woningen gekocht vanwege de voor hen hogere overdrachtsbelasting in 2021. Jonge kopers (onder de 35 jaar) hebben daarentegen de aankoop van een woning mogelijk uitgesteld, omdat zij na 1 januari van dit jaar geen of slechts 2% overdrachtsbelasting hoeven te betalen.<sup>3</sup>

**Tabel 2. Aankooptransacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners, 2015-juni 2021, stad geheel, naar type koper**

	2015 t/m 2017		2018 t/m 2020		jan t/m juli 2021		Totaal	
Eigenaar bewoner - Doorstromer	3195	45%	3910	47%	554	46%	7659	46%
Eigenaar bewoner - Koopstarter	2304	32%	2371	29%	512	43%	5187	31%
Tweede woning	138	2%	338	4%	57	5%	533	3%
Investeerder-bedrijfsmatig	158	2%	228	3%	16	1%	402	2%
Investeerder-particulier	166	2%	438	5%	27	2%	631	4%
Woningcorporatie	247	3%	208	3%	23	2%	478	3%
Overig/Onbekend	886	12%	792	10%	3	0%	1681	10%
Totaal	7094	100%	8285	100%	1192	100%	16571	100%

Bron: Kadaster

### 3.1.4 Investeerders vooral actief in lagere prijssegmenten

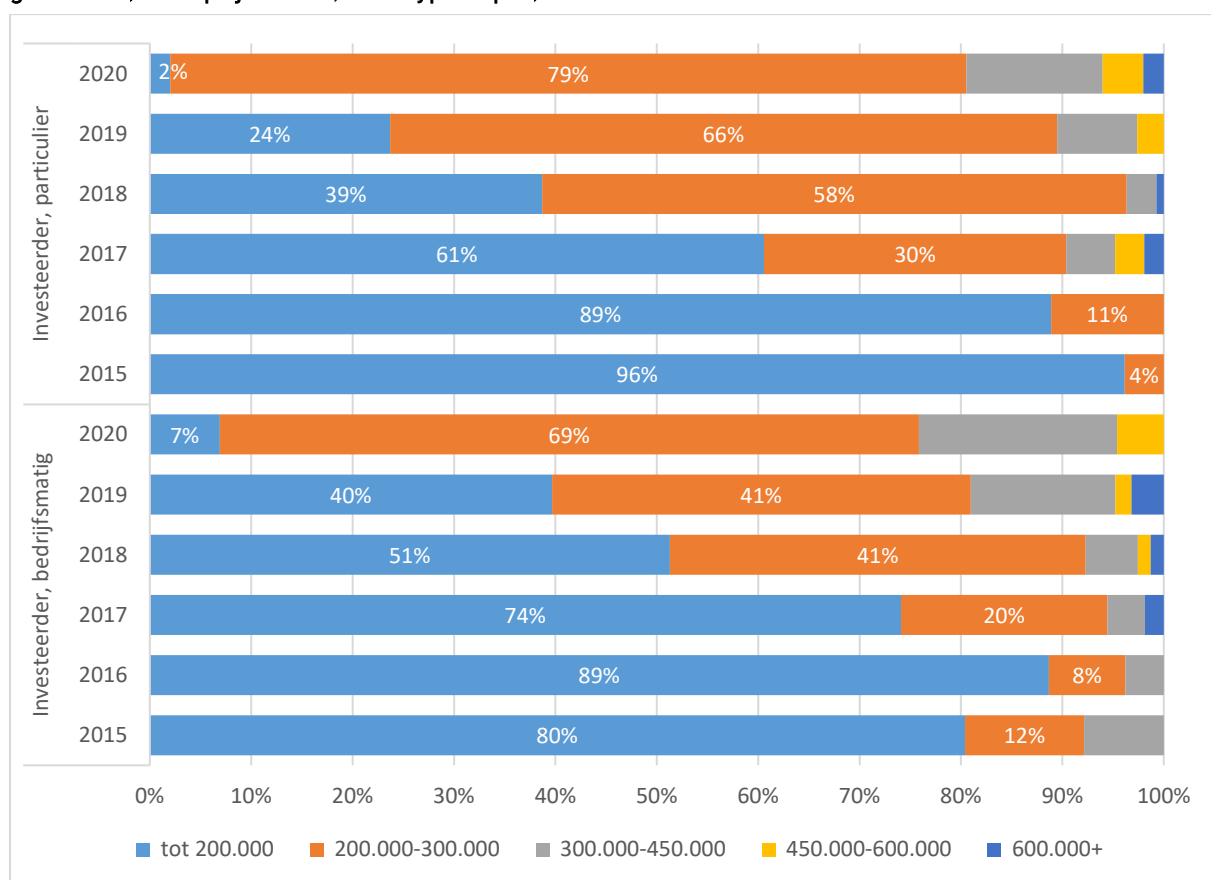
Bedrijfsmatige en particuliere investeerders zijn, wanneer zij een woning kopen van een eigenaar-bewoners, vooral geïnteresseerd in woningen in de lagere prijssegmenten (tabel 3 en figuur 1). In de periode 2015 t/m juni 2021 ligt van negen van de tien door investeerders gekochte woningen de koopsom onder de 300.000 euro. Particuliere investeerders zijn daarbij sinds 2017 naar verhouding iets vaker actief in de prijsklasse van 200.000 tot 300.000 euro. Als gevolg van de stijgende huizenprijzen is er in de loop van de jaren wel een verschuiving te zien van aankopen in het segment tot 200.000 euro naar de bovenliggende twee prijsklassen van 200.000 tot 300.000 euro en 300.000 tot 450.000 euro.

<sup>3</sup> Kadaster Kwartaalbericht woningmarkt 1e kwartaal van 2021, 05 mei 2021. Zie <https://www.kadaster.nl/-/kadaster-kwartaalbericht-woningmarkt-1e-kwartaal-van-2021>

Tabel 3. Aankooptransacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners gehele gemeente, naar prijsklasse, naar type koper, 2015 - 2020

		tot 200.000	200.000-300.000	300.000-450.000	450.000-600.000	600.000+
<b>Investeerder, bedrijfsmatig</b>						
	2015	80%	12%	8%	0%	0%
	2016	89%	8%	4%	0%	0%
	2017	74%	20%	4%	0%	2%
	2018	51%	41%	5%	1%	1%
	2019	40%	41%	14%	2%	3%
	2020	7%	69%	20%	5%	0%
<b>Investeerder, particulier</b>						
	2015	96%	4%	0%	0%	0%
	2016	89%	11%	0%	0%	0%
	2017	61%	30%	5%	3%	2%
	2018	39%	58%	3%	0%	1%
	2019	24%	66%	8%	3%	0%
	2020	2%	79%	13%	4%	2%

Figuur 1. Aankooptransacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners gehele gemeente, naar prijsklasse, naar type koper, 2015 - 2020



### 3.1.5 Naar verhouding groeiende belangstelling voor meergezinswoningen

Investeerders zijn in de afgelopen jaren steeds vaker meergezinswoningen (appartementen) gaan kopen (tabel 4). Vooral bij particuliere investeerders was dit het geval. In de periode 2015 t/m 2017 kochten deze investeerders 54 meergezinswoningen van eigenaar-bewoners, wat neerkomt op ongeveer een derde van de door hen gekochte woningen. In de periode 2018 t/m 2020 was dit aantal gestegen tot 217 woningen, ongeveer de helft van de woningen die overgingen in handen van particuliere investeerders.

**Tabel 4. Aankooptransacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners naar woningtype en naar type koper, 2015 t/m 2017 en 2018 t/m 2020**

2015 t/m 2017	Eengezinswoning	Meergezinswoning	Totaal
Eigenaar bewoner	4455	1044	5499
Tweede woning	85	53	138
Investeerder, bedrijfsmatig	115	43	158
Investeerder, particulier	112	54	166
Woningcorporatie	37	210	247
Overig/onbekend	800	86	886
Totaal	5604	1490	7094

2018 t/m 2020	Eengezinswoning	Meergezinswoning	Totaal
Eigenaar bewoner	5065	1216	6281
Tweede woning	162	176	338
Investeerder, bedrijfsmatig	146	82	228
Investeerder, particulier	220	217	437
Woningcorporatie	23	185	208
Overig/onbekend	745	47	792
Totaal	6361	1923	8284

Bron: Kadaster

## 3.2 Het beeld in de Almeerse wijken

### 3.2.1 Aandeel investeerders in totale woningvoorraad per wijk

De activiteiten van opkopers hebben in Almere niet geleid tot grote verschuivingen in de verhouding tussen aantallen koop- en huurwoningen. Volgens cijfers van het CBS ligt het aandeel koopwoningen tussen 2015 en 2021 op ongeveer 64%, het aandeel corporatiewoningen op 27% en het aandeel woningen in handen van particuliere verhuurders op ongeveer 9%.<sup>4</sup>

Het aandeel van het eigendom van investeerders in de totale woningvoorraad verschilt echter per wijk en kan sterk afwijken van het stedelijke gemiddelde. In wijken als De Hoven, De Gouwen, De Wierden, Molenbuurt en Staatsliedenwijk staan veel huurwoningen, maar is het aandeel particuliere huur erg klein (minder dan 4%). Dit aandeel valt in het niet bij het grote aandeel corporatiewoningen in deze wijken. Daarentegen is in Centrum Almere Stad, Centrum Almere Buiten, Duin, Centrum Almere Haven en Indischebuurt het percentage huurwoningen in handen van investeerders twee tot vier keer zo groot als het stedelijk gemiddelde. Een groot aandeel huurwoningen in handen van investeerders is echter niet vanzelfsprekend een gevolg van het opkopen van koopwoningen van eigenaar-bewoners. Er kan in deze wijken ook sprake zijn (geweest) van nieuwbouw in de vrije sector.

<sup>4</sup> CBS Statline, tabel Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio - Gewijzigd op: 5 november 2021 (zie: <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?dl=5C3C9> )

### 3.2.2 Koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners per wijk, 2015 t/m juni 2021

Hoewel investeerders in alle Almeerse wijken woningen kopen van eigenaar-bewoners, zijn er tussen de wijken wel verschillen te zien. In absolute zin kopen investeerders de meeste koopwoningen van eigenaar-bewoners in Europakwartier West (106), Homeruskwartier (106), Centrum Almere Stad (60), Tussen de Vaarten Zuid (45), Filmwijk (45) en Stedenwijk (42). In het geval van Europakwartier en Homeruskwartier komt dit neer op een gemiddelde van ongeveer 8 woningen per half jaar (zie figuur 2). Opkopers zijn maar zeer beperkt actief in de centrumgebieden van Buiten en Haven en in de wijken Duin, Sieradenbuurt, De Velden en Vogelhorst.

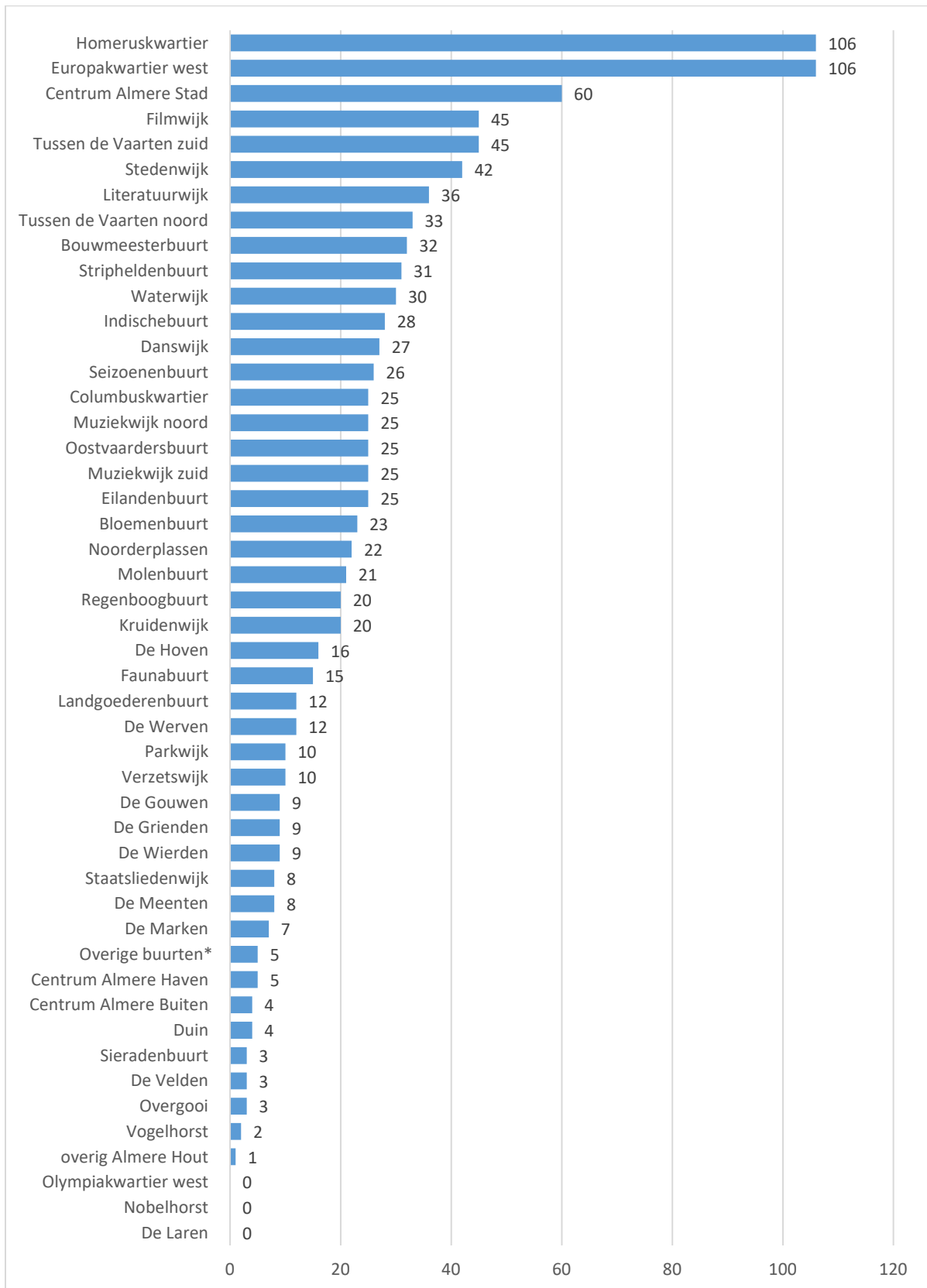
De wijken waar in absolute aantallen investeerders de meeste woningen kopen, zijn niet vanzelfsprekend de wijken waar dit naar verhouding het meest gebeurt. Hoe meer koopwoningen erin een wijk staan, des te meer woningen er op de markt kunnen verschijnen. Om hiervoor te corrigeren is berekend welk percentage van het totale aantal door eigenaar-bewoners aangeboden woningen door investeerders is opgekocht. Op deze relatieve ranglijst (zie figuur 3) komt Europakwartier West op de eerste plaats (18%), gevolgd door Centrum Almere Stad (14%). Daarna komen de Indischebuurt en het Homeruskwartier (beide 13%), De Hoven (10%) en Molenbuurt, Staatsliedenwijk en Stedenwijk (alle drie 9%). Hierbij moet worden aangetekend dat de percentages betrekking hebben op een beperkt aantal woningen dat door investeerders is gekocht. In de Indischebuurt waren dat er 28, in de Molenbuurt 21, in De Hoven 16 en in Staatsliedenwijk slechts 8.

In enkele wijken worden dus naar verhouding meer woningen door investeerders opgekocht. Maar voor het merendeel van de overige wijken gaat op dat het aandeel woningen dat in handen van investeerders komt op of rond het gemiddelde voor de hele stad ligt.

### 3.2.3 Nieuwere woningen mogelijk aantrekkelijker

De wijken waarin opkopers het meest actief zijn, zijn voor een belangrijk deel ook de wijken waarin de afgelopen jaar veel nieuwe woningen zijn gebouwd. Dit is duidelijk het geval met Europakwartier West, Homeruskwartier en Indischebuurt. In deze wijken is zowel het aantal als het aandeel woningen in de vrije huursector de afgelopen jaren duidelijk toegenomen. Een deel van de groei is een gevolg van de bouw van huurwoningen door de investeerders zelf. Een deel is waarschijnlijk ook het gevolg van het opkopen van woningen van eigenaar-bewoners. Dit lijkt te duiden op interesse in nieuwere en dus kwalitatief wat betere woningen, die met weinig kosten geschikt kunnen worden gemaakt voor verhuur.

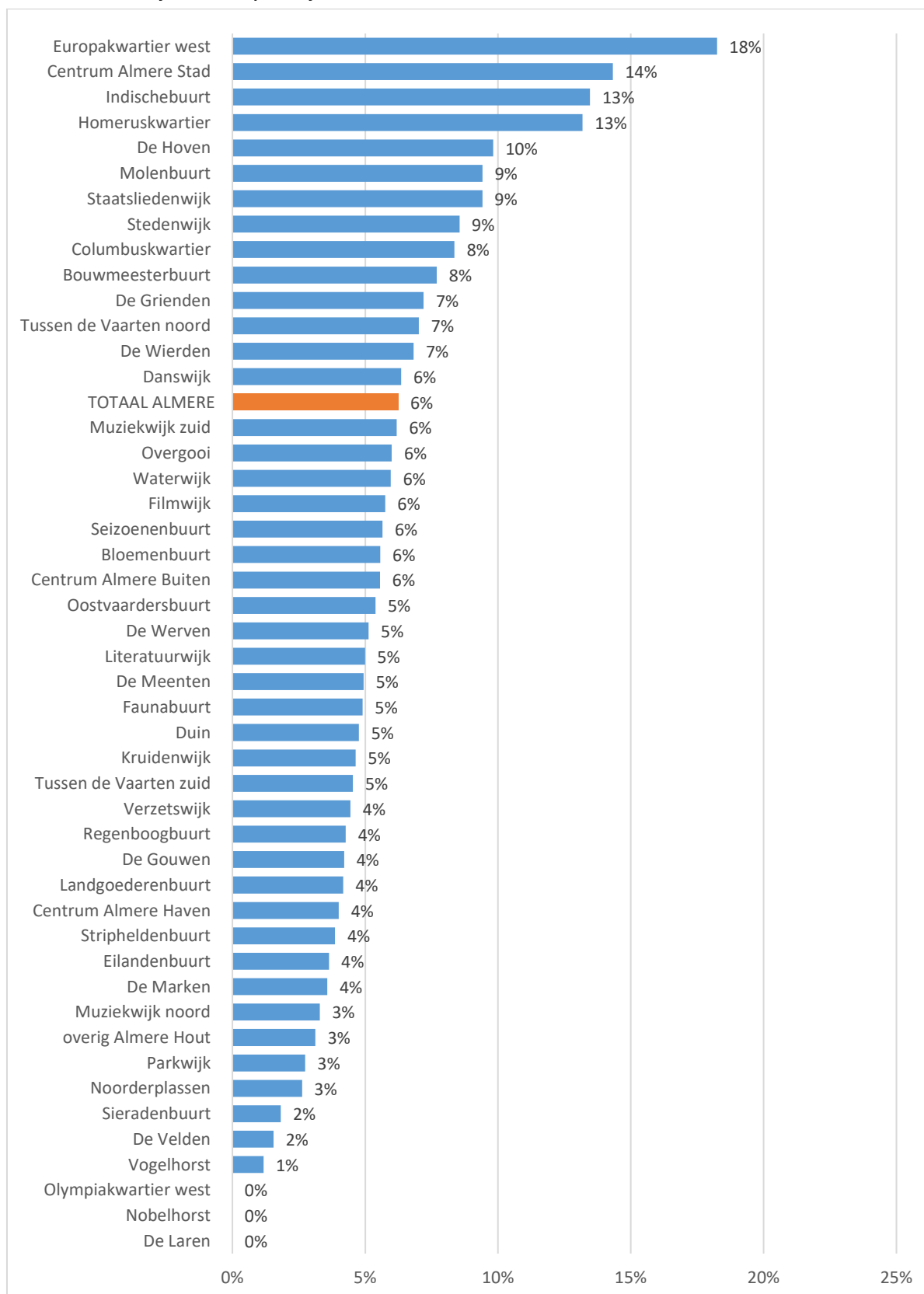
**Figuur 2. Aantal aankopen door investeerders op totaal woningverkoop door eigenaar-bewoners, 2015-juni 2021, per wijk**



Bron: Kadaster

\* Totaal van alle andere buurten in de gemeente Almere

**Figuur 3. Percentage aankopen door investeerders op totaal woningverkoppen door eigenaars-bewoners, 2015-juni 2021, per wijk**



Bron: Kadaster

\* Totaal van alle andere buurten in de gemeente Almere

## Bijlage 1 – Beschrijving type (ver)koper

Type eigendom	Beschrijving
Eigenaar-bewoner	<p>Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) om hierin te wonen. Eigenaar-bewoners kunnen worden getypeerd als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Koopstarter: is een particulier die voor het eerst in de registratie van het Kadaster voorkomt als eigenaar – i.e. een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin te gaan wonen. <i>Bij meerdere verkrijgers moeten beide voor het eerst een woning op hun naam krijgen.</i></li> <li>• Doorstromer: een particulier die al eerder een andere woning in het bezit heeft gehad. Dit geldt ook als de periode van eigendom niet aansluitend is, bijvoorbeeld wanneer men tussen eigendom van koopwoningen een periode een woning heeft gehuurd.</li> <li>• Onbekend: van sommige eigenaar bewoners is het onbekend of zij al eerder een woning in bezit gehad hebben.</li> </ul>
Tweede woning*	<p>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.</p>
Bedrijfsmatige institutionele investeerder	<p>Woning in het bezit van een rechtspersoon (niet natuurlijk persoon, NNP) met één van de volgende kenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Staat op lijst met institutionele investeerders;</li> <li>• Is een pensioenfonds;</li> <li>• Heeft na transactie meer dan 500 woningen in bezit.</li> </ul>
Bedrijfsmatige investeerder**	<p>Woning in het bezit van een rechtspersoon (NNP) met na transactie minder dan 500 woningen.</p>
Particuliere investeerder	<p>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.</p>
Woningcorporatie	<p>Woning in bezit van een woningcorporatie.</p>
Overig	<p>Woning in bezit van onder meer kerken, overige stichtingen en gemeenten.</p>
Onbekend	<p>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.</p>

\* 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).

\*\* 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.



## Bijlage 2. Tabellen geleverd door Kadaster

### A. Aankooptransacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners, 2015-juni 2021 per buurt, naar type koper

Buurtnaam	Eigenaar bewoner	Tweede woning	Investeer- der, bedrijfs- matig	Investeer- der, particulier	Woning- corporatie	Overig/ onbekend	Totaal
Bloemenbuurt	355	11	15	8	19	5	413
Bouwmeesterbuurt	360	16	15	17	3	5	416
Centrum Almere Buiten	57	4	0	4	7	0	72
Centrum Almere Haven	114	4	3	2	0	2	125
Centrum Almere Stad	271	24	17	43	0	64	419
Columbuskwartier	255	16	13	12	0	3	299
Danswijk	384	8	10	17	0	6	425
De Gouwen	191	7	6	3	6	1	214
De Grienden	91	0	2	7	0	25	125
De Hoven	93	3	12	4	38	13	163
De Laren	7	0	0	0	0	0	7
De Marken	159	4	3	4	8	18	196
De Meenten	130	6	3	5	0	18	162
De Velden	184	4	2	1	0	3	194
De Werven	149	7	3	9	34	32	234
De Wierden	120	3	2	7	0	0	132
Duin	76	3	0	4	0	1	84
Eilandenbuurt	641	16	8	17	0	6	688
Europakwartier west	378	58	21	85	34	5	581
Faunabuurt	283	5	6	9	0	3	306
Filmwijk	583	26	21	24	36	92	782
Homeruskwartier	601	25	51	55	66	6	804
Indischebuurt	170	9	12	16	0	1	208
Kruidenwijk	112	9	8	12	47	243	431
Landgoederenbuurt	250	6	8	4	17	3	288
Literatuurwijk	663	17	11	25	0	5	721
Molenbuurt	184	4	11	10	13	1	223
Muziekwijk noord	368	19	11	14	16	332	760
Muziekwijk zuid	134	16	9	16	7	222	404
Nobelhorst	85	0	0	0	0	0	85
Noorderplassen	781	21	4	18	0	15	839
Olympiakwartier west	4	0	0	0	0	0	4
Oostvaardersbuurt	414	22	10	15	0	3	464
Overgooi	45	1	0	3	0	1	50

Buurtnaam	Eigenaar bewoner	Tweede woning	Investeer- der, bedrijfs- matig	Investeer- der, particulier	Woning- corporatie	Overig/ onbekend	Totaal
overig Almere Hout	28	2	1	0	0	1	32
Parkwijk	330	9	5	5	13	3	365
Regenboogbuurt	428	14	11	9	4	3	469
Seizoenenbuurt	411	13	10	16	8	2	460
Sieradenbuurt	154	6	2	1	0	2	165
Staatsliedenwijk	18	4	4	4	36	19	85
Stedenwijk	210	20	8	34	27	192	491
Stripheldenbuurt	723	19	15	16	25	4	802
Tussen de Vaarten noord	413	17	11	22	2	5	470
Tussen de Vaarten zuid	895	37	18	27	0	14	991
Verzetswijk	209	6	3	7	0	0	225
Vogelhorst	165	2	1	1	0	1	170
Waterwijk	153	7	11	19	12	301	503
Overige buurten*	17	3	5	0	0	0	25
Totaal	12846	533	402	631	478	1681	16571

B. Aankooptransacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners gehele gemeente, naar prijsklasse, naar type koper, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, jan.-juli 2021

<b>2015</b>	tot 200.000	200.000- 300.000	300.000- 450.000	450.000- 600.000	600.000+	Totaal
Eigenaar bewoner	910	369	144	41	9	1473
Tweede woning	22	5	1	1	0	29
Investeerder, bedrijfsmatig	41	6	4	0	0	51
Investeerder, particulier	25	1	0	0	0	26
Woningcorporatie	81	0	0	0	0	81
Overig/onbekend	194	38	7	0	1	240
<b>Totaal</b>	<b>1273</b>	<b>419</b>	<b>156</b>	<b>42</b>	<b>10</b>	<b>1900</b>

<b>2016</b>	tot 200.000	200.000- 300.000	300.000- 450.000	450.000- 600.000	600.000+	Totaal
Eigenaar bewoner	956	556	202	48	14	1776
Tweede woning	38	5	1	1	2	47
Investeerder, bedrijfsmatig	47	4	2	0	0	53
Investeerder, particulier	32	4	0	0	0	36
Woningcorporatie	89	0	0	0	0	89
Overig/onbekend	244	45	4	2	1	296
<b>Totaal</b>	<b>1406</b>	<b>614</b>	<b>209</b>	<b>51</b>	<b>17</b>	<b>2297</b>

<b>2017</b>	tot 200.000	200.000- 300.000	300.000- 450.000	450.000- 600.000	600.000+	Totaal
Eigenaar bewoner	768	963	385	109	25	2250
Tweede woning	41	13	5	2	1	62
Investeerder, bedrijfsmatig	40	11	2	0	1	54
Investeerder, particulier	63	31	5	3	2	104
Woningcorporatie	77	0	0	0	0	77
Overig/onbekend	214	121	13	1	1	350
<b>Totaal</b>	<b>1203</b>	<b>1139</b>	<b>410</b>	<b>115</b>	<b>30</b>	<b>2897</b>

<b>2018</b>	tot 200.000	200.000- 300.000	300.000- 450.000	450.000- 600.000	600.000+	Totaal
Eigenaar bewoner	327	1001	453	134	46	1961
Tweede woning	32	30	7	3	0	72
Investeerder, bedrijfsmatig	40	32	4	1	1	78
Investeerder, particulier	53	79	4	0	1	137
Woningcorporatie	74	1	1	0	0	76
Overig/onbekend	82	214	27	6	3	332
<b>Totaal</b>	<b>608</b>	<b>1357</b>	<b>496</b>	<b>144</b>	<b>51</b>	<b>2656</b>

<b>2019</b>	tot 200.000	200.000- 300.000	300.000- 450.000	450.000- 600.000	600.000+	Totaal
Eigenaar bewoner	149	1176	688	185	76	2274
Tweede woning	21	80	16	6	0	123
Investeerder, bedrijfsmatig	25	26	9	1	2	63
Investeerder, particulier	36	100	12	4	0	152
Woningcorporatie	71	5	0	0	0	76
Overig/onbekend	19	261	32	4	2	318
<b>Totaal</b>	<b>321</b>	<b>1648</b>	<b>757</b>	<b>200</b>	<b>80</b>	<b>3006</b>

<b>2020</b>	tot 200.000	200.000- 300.000	300.000- 450.000	450.000- 600.000	600.000+	Totaal
Eigenaar bewoner	46	762	907	233	98	2046
Tweede woning	10	90	35	6	2	143
Investeerder, bedrijfsmatig	6	60	17	4	0	87
Investeerder, particulier	3	117	20	6	3	149
Woningcorporatie	54	2	0	0	0	56
Overig/onbekend	7	110	23	1	1	142
<b>Totaal</b>	<b>126</b>	<b>1141</b>	<b>1002</b>	<b>250</b>	<b>104</b>	<b>2623</b>

<b>Januari 2021 – juni 2021</b>	tot 200.000	200.000- 300.000	300.000- 450.000	450.000- 600.000	600.000+	Totaal
Eigenaar bewoner	7	250	549	164	96	1066
Tweede woning	2	18	20	10	7	57
Investeerder, bedrijfsmatig	1	8	5	2	0	16
Investeerder, particulier	0	13	6	3	5	27
Woningcorporatie	21	2	0	0	0	23
Overig/onbekend	0	1	2	0	0	3
<b>Totaal</b>	<b>31</b>	<b>292</b>	<b>582</b>	<b>179</b>	<b>108</b>	<b>1192</b>

<b>2015 t/m juni 2021</b>	tot 200.000	200.000- 300.000	300.000- 450.000	450.000- 600.000	600.000+	Totaal
Eigenaar bewoner	3163	5077	3328	914	364	12846
Tweede woning	166	241	85	29	12	533
Investeerder, bedrijfsmatig	200	147	43	8	4	402
Investeerder, particulier	212	345	47	16	11	631
Woningcorporatie	467	10	1	0	0	478
Overig/onbekend	760	790	108	14	9	1681
<b>Totaal</b>	<b>4968</b>	<b>6610</b>	<b>3612</b>	<b>981</b>	<b>400</b>	<b>16571</b>

Deze tabellen zijn gebaseerd op transacties met één woning per transactie

C. Aankooptransacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners gehele gemeente, naar woningtype, naar type koper, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, jan.-juli 2021

<b>2015</b>	Eengezinswoning	Meergezinswoning	Totaal
Eigenaar bewoner	1201	272	1473
Tweede woning	21	8	29
Investeerder, bedrijfsmatig	36	15	51
Investeerder, particulier	19	7	26
Woningcorporatie	12	69	81
Overig/onbekend	219	21	240
<b>Totaal</b>	<b>1508</b>	<b>392</b>	<b>1900</b>

<b>2016</b>	Eengezinswoning	Meergezinswoning	Totaal
Eigenaar bewoner	1404	372	1776
Tweede woning	27	20	47
Investeerder, bedrijfsmatig	36	17	53
Investeerder, particulier	27	9	36
Woningcorporatie	16	73	89
Overig/onbekend	267	29	296
<b>Totaal</b>	<b>1777</b>	<b>520</b>	<b>2297</b>

<b>2017</b>	Eengezinswoning	Meergezinswoning	Totaal
Eigenaar bewoner	1850	400	2250
Tweede woning	37	25	62
Investeerder, bedrijfsmatig	43	11	54
Investeerder, particulier	66	38	104
Woningcorporatie	9	68	77
Overig/onbekend	314	36	350
<b>Totaal</b>	<b>2319</b>	<b>578</b>	<b>2897</b>

<b>2018</b>	Eengezinswoning	Meergezinswoning	Totaal
Eigenaar bewoner	1600	361	1961
Tweede woning	39	33	72
Investeerder, bedrijfsmatig	50	28	78
Investeerder, particulier	81	56	137
Woningcorporatie	9	67	76
Overig/onbekend	316	16	332
<b>Totaal</b>	<b>2095</b>	<b>561</b>	<b>2656</b>

<b>2019</b>	Eengezinswoning	Meergezinswoning	Totaal
Eigenaar bewoner	1839	435	2274
Tweede woning	61	62	123
Investeerder, bedrijfsmatig	43	20	63
Investeerder, particulier	79	72	151
Woningcorporatie	8	68	76
Overig/onbekend	306	12	318
<b>Totaal</b>	<b>2336</b>	<b>669</b>	<b>3005</b>

<b>2020</b>	Eengezinswoning	Meergezinswoning	Totaal
Eigenaar bewoner	1626	420	2046
Tweede woning	62	81	143
Investeerder, bedrijfsmatig	53	34	87
Investeerder, particulier	60	89	149
Woningcorporatie	6	50	56
Overig/onbekend	123	19	142
<b>Totaal</b>	<b>1930</b>	<b>693</b>	<b>2623</b>

<b>Jan. 2021 – juni 2021</b>	Eengezinswoning	Meergezinswoning	Totaal
Eigenaar bewoner	841	225	1066
Tweede woning	39	18	57
Investeerder, bedrijfsmatig	8	8	16
Investeerder, particulier	16	11	27
Woningcorporatie	1	22	23
Overig/onbekend	2	1	3
<b>Totaal</b>	<b>907</b>	<b>285</b>	<b>1192</b>

<b>Totaal 2015 juli 2021</b>	Eengezinswoning	Meergezinswoning	Totaal
Eigenaar bewoner	10361	2485	12846
Tweede woning	286	247	533
Investeerder, bedrijfsmatig	269	133	402
Investeerder, particulier	348	282	630
Woningcorporatie	61	417	478
Overig/onbekend	1547	134	1681
<b>Totaal</b>	<b>12872</b>	<b>3698</b>	<b>16570</b>

Deze tabellen zijn gebaseerd op transacties waarbij het woningtype bekend is.

## D. Aankooptransacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners, 2015-2020 stad geheel, naar type koper

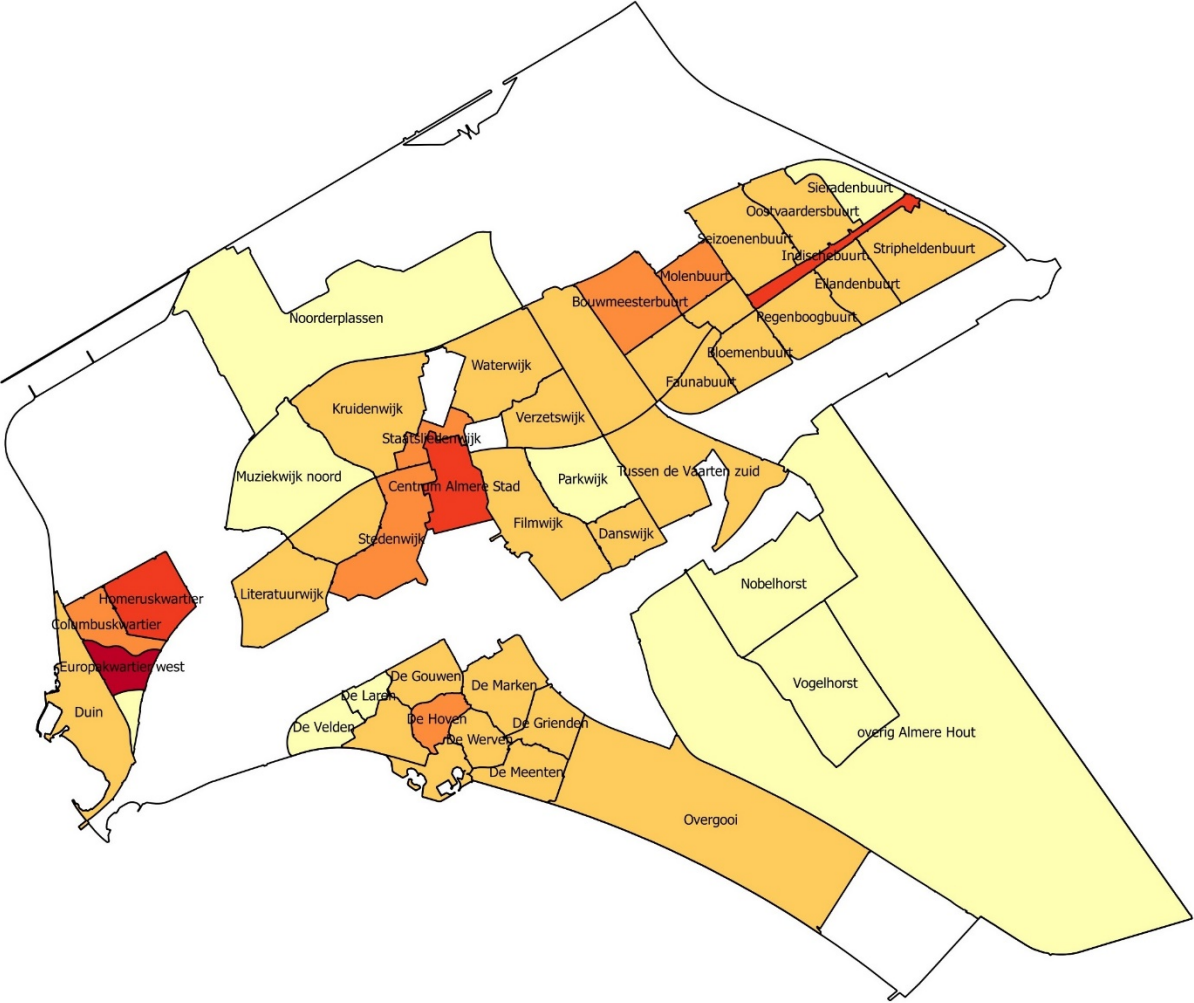
Type koper	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jan. - juni 2021	Totaal
Eigenaar bewoner - Doorstromer	753	1018	1424	1209	1421	1280	554	7659
Eigenaar bewoner - Koopstarter	720	758	826	752	853	766	512	5187
Tweede woning	29	47	62	72	123	143	57	533
Bedrijfsmatig - 1 - 2 woningen	20	19	16	18	25	52	10	160
Bedrijfsmatig - 3 tm 9 woningen	9	10	11	24	20	21	5	100
Bedrijfsmatig - 10 tm 99 woningen	22	24	26	36	18	14	1	141
Bedrijfsmatig - 100 en meer woningen	0	0	1	0	0	0	0	1
Particuliere investeerder 3-4 woningen	10	20	46	58	59	77	16	286
Particuliere investeerder - 3 tm 9 woningen	13	6	30	38	41	47	6	181
Particuliere investeerder - 10 tm 99 woningen	3	10	20	27	28	21	5	114
Particuliere investeerder - 100 en meer woningen	0	0	8	14	24	4	0	50
Woningcorporatie	81	89	77	76	76	56	23	478
Overig/Onbekend	240	296	350	332	318	142	3	1681
<b>Totaal</b>	<b>1900</b>	<b>2297</b>	<b>2897</b>	<b>2656</b>	<b>3006</b>	<b>2623</b>	<b>1192</b>	<b>16571</b>



## E. Aantal transacties, totale woningmarkt, verkopen en aankopen, tijdvak 2018 tot en met juni 2021

	Kopers													Totaal
	Doorstromer/ niet koop- starter	Koop- starter	Tweede woning	Bedrijfs- matig 1-2 woningen	Bedrijfs- matig 3-9 woningen	Bedrijfs- matig 10- 99 woningen	Bedrijfs- matig 100+ woningen	Particu- lier 1-2 woningen	Particu- lier 3-9 woningen	Particu- lier 10-99 woningen	Particu- lier 100+ woningen	Corpora- ties	Overig/ onbe- kend	
Verkopers														
doorstromers/niet koopstarters	4464	2883	395	105	70	69	0	210	132	81	42	231	795	9477
tweede woning	218	132	31	13	2	4	0	21	10	8	1	1	35	476
bedrijfsmatig 1-4 woningen	57	35	14	10	2	2	1	7	2	0	0	0	17	147
bedrijfsmatig 5-9 woningen	46	33	16	2	4	0	0	2	8	2	0	0	12	125
bedrijfsmatig 10-99 woningen	165	67	63	3	0	60	37	7	7	31	1	69	77	587
bedrijfsmatig 100+ woningen	454	122	255	3	3	18	382	25	7	10	1	154	230	1664
particuliere investeerder 3-4 woningen	33	24	11	4	3	0	0	7	6	3	1	0	9	101
particuliere investeerder 5-9 woningen	23	18	5	0	0	0	0	2	1	0	0	0	3	52
particuliere investeerder 10-99 woningen	16	15	14	0	0	33	0	2	7	27	0	0	12	126
particuliere investeerder 100+ woningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Corporaties	138	188	14	0	5	14	125	2	3	0	0	0	18	507
overig/onbekend	430	36	123	7	6	97	172	18	3	32	1	136	1510	2571
Totaal	6044	3553	941	147	95	297	717	303	186	194	47	591	2718	15833

Bijlage 3 Kaart: Percentage aankopen door investeerders op totaal woningverkopen door eigenaar-bewoners, 2015-juni 2021, per wijk



Aandeel in transacties

- < 4%
- 4-7%
- 7-11%
- 11-14%
- 14-18%