



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Sturing op de woningvoorraad Gemeente Waterland

Opkoopbescherming, tweede woningbezit
en toeristische verhuur



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RAPPORT

Sturing op de woningvoorraad Gemeente Waterland

Opkoopbescherming, tweede woningbezit en toeristische verhuur

Opdrachtgever



Contactpersoon

Lonneke van Vliet – Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting;
lonneke.van.vliet@waterland.nl; 0299-658568

Projectnummer

P45250

Datum

8 december 2022

Nadere inlichtingen

Thierry Wever; thierry.wever@rigo.nl; 06 44269433

Veerle Veraart; veerle.veraart@rigo.nl; 020 522 11 11

Inhoud

0.	Concluderende samenvatting	1
1	Inleiding	4
2	Opkoopbescherming en sturing op recreatief woninggebruik	5
2.1	De opkoopbescherming	5
2.2	Sturing op tweede woning bezit en toeristische verhuur	6
3	Nut en noodzaak opkoopbescherming	7
3.1	Samenstelling van de woningvoorraad	8
3.2	Omvang	8
3.3	Spreiding in de gemeente	13
3.4	Landelijke referentie	18
4	Tweede woningbezit nader bezien	23
4.1	Tweede woningbezit in Waterland	23
4.2	Toeristische verhuur en impact	26
5	Schaarste	32
5.1	Schaarste op basis van woonwensen	32
5.2	Schaarste in de sociale huursector in Waterland	36
5.3	Koopsector: transactieprizen en ontwikkeling	46
Bijlage 1	Buurt- en wijkniveau	49

Concluderende samenvatting

1. Nut en noodzaak opkoopbescherming

In totaal zijn er tussen 2018 en 2021 961 woningen verkocht in Waterland. Daarvan zijn er 670 woningen verkocht door eigenaar-bewoners, waarvan 36 aan investeerders.

Het aantal door investeerders opgekochte woningen was vrij stabiel over de jaren. In 2018 ging het om 8 woningen, in 2019 en 2020 om 10 en afgelopen jaar weer om 8 woningen. Al bij al, gaat het dus om slechts enkele woningen per jaar die door investeerders werden gekocht van eigenaar-bewoners. Van alle verkochte woningen tussen 2018 en 2021, ongeacht de verkoper, is 17% aangekocht door investeerders. Dat geldt voor 4% van de verkochte woningen door eigenaar-bewoners. In totaal werden er door investeerders in Waterland vijf woningen meer verkocht aan eigenaar-bewoners, dan dat ze er kochten van eigenaar-bewoners.

Wat opvalt in tegenstelling tot het algemene beeld van investeerders in Nederland is dat in Waterland investeerders met name grondgebonden woningen kochten van eigenaar-bewoners en ook met name woningen met een transactieprijs van boven de NHG-grens. Dit was het geval in 65% van de aankopen. Slechts bij 6% ging het om woningen onder de €200.000.

Aanbeveling invoeren opkoopbescherming

Wanneer nagedacht wordt over de introductie van de Opkoopbescherming, moet eerst zicht worden gekregen op de omvang van het probleem, om te onderzoeken of de inzet van de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is. **Ons oordeel is dat op basis van de actuele situatie het instrument Opkoopbescherming niet in verhouding staat tot het aantal 'opkopen' door investeerders.** De argumenten hierbij zijn de volgende:

- 1) Allereerst gaat het om een klein aantal woningen dat van eigenaar-bewoners is gekocht door investeerders. Tevens is het aantal transacties gedaald in 2021, waarbij de aanpassing van de overdrachtsbelasting zeer waarschijnlijk een rol heeft gespeeld. Mogelijk loopt het aantal aankopen door investeerders weer op, wanneer zij "gewend" zijn aan de hogere belastingen. Maar een verdere daling is waarschijnlijker, gezien het feit dat de overdrachtsbelasting voor de investeerders recent nogmaals is verhoogd.
- 2) Per saldo zijn meer woningen door investeerders verkocht aan eigenaar-bewoners dan dat er zijn gekocht van eigenaar-bewoners.
- 3) Een deel van de woningvoorraad, zal vanwege hoge transactiepreizen, waarschijnlijk niet onder het werkingsgebied van de opkoopbescherming kunnen worden gebracht, gezien het feit dat de maatregel zich moet richten op de positie/ kansen van lage- en middeninkomens. Dit beperkt het effect van de maatregel.
- 4) In verschillende gevallen moet de verhuurvergunning opkoopbescherming bij wet worden afgegeven. Het gaat dan om woonruimten die: (1) aan naaste familie worden verhuurd; (2) tijdelijk worden verhuurd in afwachting van het moment waarop de koper de woning zelf zal betrekken; of (3) onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand. Aangenomen moet worden dat hier zeker de nodige keren sprake van zal zijn in Waterland. Een indicatie hiervoor is bijvoorbeeld dat ruim de helft van de tweede woningen in Waterland in bezit zijn van waterlanders. De kans is groot dat hierin naaste familie wordt gehuisvest. Ook zal de gemeente waarschijnlijk nog een aantal andere gronden willen definiëren, waarin zij altijd vergunning zal

verlenen en soms een individuele ontheffing verlenen. Dit op basis van volkshuisvestelijke of maatschappelijke gronden of een schrijnende situatie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan aankopen door woningcorporaties of zorgaanbieders of het toestaan van verhuur aan de erven na een overlijden. Dit alles maakt het effect van de maatregel kleiner, zij het dat het moeilijk is een aannname te doen in hoeveel gevallen de vergunning sowieso afgegeven zal worden.

- 5) De benodigde gemeentelijke capaciteit voor implementatie en de vergunningverlening, toezicht en handhaving in een later stadium zal aanzienlijk zijn en niet in verhouding staan tot het kleine aantal 'beschermd' woningen.

Alles overziend is de inzet van de opkoopbescherming niet proportioneel. Wel verdient het uiteraard aanbeveling om de situatie op de woningmarkt te blijven **monitoren**. Maak bijvoorbeeld opnieuw de balans op over twee jaar. Wanneer dan de situatie anders is kan altijd als nog ingegrepen worden via de Opkoopbescherming.

Ook kan worden gezien of de inzet van andere instrumenten wellicht een passende oplossing vormen voor opgaven en knelpunten op de woningmarkt. Instrumenten die wellicht ook meer effect sorteren. Een voorbeeld daarvan is het instrumentarium Goed verhuurderschap, waarmee excessen op de huurmarkt tegen kunnen worden gegaan. Deze instrumenten komen waarschijnlijk per 1 juli 2023 voor gemeenten beschikbaar en zijn deels verplicht.

2. Tweede woningbezit en toeristische verhuur

In totaal zijn er in Waterland 114 eengezinswoningen en 31 appartementen in de woningvoorraad in gebruik als tweede woning. Van de tweede woningbezitters komt iets meer dan de helft (57%) uit Waterland zelf. De 145 tweede woningen maken 2% van de totale woningvoorraad uit. In Nederland bezit 2,2% van de huishoudens een tweede woning. Het aandeel tweede woningen in Waterland ligt daarmee beneden het landelijk gemiddelde.

Uit de analyse van de toeristische verhuur blijkt dat Waterland in vergelijking met de overige MRA-gemeenten relatief veel nachtverblijf kent. Waterland staat met 66 slaapplekken op 1.000 inwoners op plek 6 van de gemeenten in de MRA met de meeste slaapplekken ten opzichte van de bevolking. Aangaande Airbnb-slaapplekken, zien we dat Waterland op plek 3 staat binnen de MRA. Er zijn in Waterland 14 Airbnb-bedden per 1.000 inwoners. In juli 2022 waren er 238 slaapplekken die minstens één dag verhuurd werden in de afgelopen maand of aangeboden werden voor verhuur via Airbnb. In totaal waren er in deze julimaand dus 1.428 mensen die via Airbnb in Waterland overnachtten. Uitgaande van een bevolking van 17.343, zijn dat 82 mensen per 1.000 inwoners. Het is waarschijnlijk dat de aantallen in juli relatief hoog liggen ten opzichte van andere maanden.

Van begin 2019 tot eind 2020 lag het Airbnb-aanbod stabiel rond de 200 slaapplekken. In de loop van 2021 vond er een verdubbeling van het aanbod plaats tot bijna 400 slaapplekken per kwartaal. In 2022 is het aanbod weer gekrompen naar ongeveer 300 slaapplekken. Het Airbnb-aanbod concentreerde zich in Broek en Waterland en Monnickendam. Ook in IJpendam en langs de Broekermeerdijk richting Amsterdam zijn kleine clusters te zien.

Aanbeveling tweede woningbezit

Op basis van de analyse van het tweede woningbezit in Waterland raden wij aan niet over te gaan tot regulering middels een ontrekkingsvergunning. De aantallen zijn ook hier relatief beperkt, zeker wanneer in ogenschouw wordt genomen dat ruim de helft van de tweede

woningen in bezit zijn van Waterlanders. Dit kunnen woningen zijn die vervolgens toeristisch worden verhuurd (waarover hieronder meer), maar het kunnen ook woningen zijn die een ouder koopt voor een (studerend) kind. Daarnaast worden in de statistieken ook woningen meegenomen die nog tijdelijk in het bezit is van een persoon die gaat verhuizen of kan sprake zijn van een 'administratieve' tweede woning (als twee woningen zijn samengetrokken tot één woning zonder dat dit in de data staat vermeld bijvoorbeeld). In praktijk zullen de cijfers dus nog lager zijn.

Wel zou het mooi zijn om meer grip te krijgen op het gebruik van de tweede woningen. Door meer grip te krijgen op de toeristische verhuur wordt hiermee al een belangrijke stap gezet. Waarover hieronder meer.

Aanbeveling toeristische verhuur

Duidelijk is dat toerisme een stevige impact heeft op de leefbaarheid in de gemeente. Er is echter niet te zeggen in hoeverre deze problematiek specifiek verband houdt met toeristen die overnachten. Met andere woorden, een vermindering van toeristische verhuur in Waterland betekent niet noodzakelijkerwijs een vermindering van leefbaarheidsproblematiek op bijvoorbeeld Marken. In zijn algemeenheid vraagt de leefbaarheidsproblematiek die samenhangt met de toerisme aandacht in de gemeente. Het reguleren van de toeristische verhuur en het tweede woningbezit alleen is hier echter de oplossing niet voor.

Op het vlak van de toeristische verhuur bevelen wij aan om eerst meer inzicht te krijgen in de aard en omvang van het fenomeen. Dit door gebruik te maken van de registratieplicht die de Huisvestingswet 2014 (Wet toeristische verhuur) biedt¹. Hiermee zet de gemeente feitelijk de eerste stap richting reguleren, maar is het belangrijkste effect dat meer inzicht wordt verkregen in het gebruik van de woningvoorraad met dit doel, en het gebruik van de tweede woningen. Het neemt wel enige tijd in beslag voordat een goed beeld verkregen wordt op basis van de registratieplicht. Het invoeren en uitvoeren hiervan vergt uiteraard ook enige ambtelijke capaciteit en capaciteit van toezicht en handhaving. Afhankelijk van de bevindingen kunnen vervolgens – bijvoorbeeld over twee jaar – aanvullende maatregelen opnieuw worden overwogen.

3. Quickscan aanwezige schaarste

Op basis van een eerste analyse van de aanwezige schaarste in de verschillende woningmarktsegmenten kan in zijn algemeenheid worden geconcludeerd dat er sprake is van schaarste met onevenwichtige of onrechtvaardige effecten (verdringing van doelgroepen) tot gevolg. **Dit maakt dat we er vertrouwen in hebben, dat het mogelijk moet zijn om indien de gemeente over wil gaan tot een vorm van sturing op de woningvoorraad, met schaarste als grondslag, een juridisch krachtige onderbouwing of redeneerlijn kan worden opgesteld. Wel is een verdere specificatie en verbreding op een aantal onderdelen wenselijk.** Het gaat dan met name om de druk op de koopwoningmarkt en in de vrije huursector. Het zullen vooral deze segmenten zijn waar de eventuele sturing op het tweede woningbezit en de toeristische verhuur zich op zal richten indien de gemeente hier voor kiest.

Hoewel we hierboven niet aanbevelen om tot gemeentelijke sturing over te gaan biedt deze rapportage natuurlijk ook een goed inzicht in het wel en wee op de woningmarkt. Lees de rapportage ook zeker met deze blik.

¹ Zie ook hoofdstuk 2.

1 Inleiding

De gemeente Waterland overweegt de invoering van de opkoopbescherming in (bepaalde delen van) de gemeente en denkt aan de sturing op de toeristische verhuur/ het tweede woningbezit. Om deze instrumenten in te kunnen zetten, is een gedegen onderbouwing nodig, waarbij de grondslag (bij wet) gelegen moet zijn in schaarste of leefbaarheid. Maar hieraan voorafgaand is het wenselijk de nut en noodzaak van de inzet van de sturingsinstrumenten af te wegen. In deze rapportage brengen we de informatie in beeld die ons in staat stelt bovenstaande vragen te beantwoorden.

Dit als basis voor een keuzemoment: wil de gemeente verder met invoering? Of te wel is nut en noodzaak hiervoor voldoende en hebben we er voldoende vertrouwen in dat we aan de wettelijke eisen kunnen voldoen, wanneer we de vervolgstappen naar implementatie zetten? De analyses in deze rapportage zijn uiteraard ook bruikbaar in een eventueel vervolg, maar zullen dan nog wel enige verdieping vergen.

Aanleiding

De gemeente constateert dat de woningnood in alle segmenten hoog is. Dit zorgt ervoor dat zowel de koop- als huurwoningen steeds duurder zijn geworden. Daarbij komt ook de toeristische verhuur van woningen steeds vaker voor, zo is de inschatting. Hierdoor wordt de druk op de woningmarkt nog groter. De gemeente doet hier reeds iets aan door recent een zelfbewoningsplicht bij nieuwbouwprojecten te hebben ingevoerd. Daarnaast is op 11 november 2021 een motie aangenomen waarbij het college wordt verzocht de opkoopbescherming in te voeren en dit sturingsinstrument zo breed mogelijk toe te passen. Hiernaast kijkt de gemeente ook naar het reguleren van het tweede woningbezit/ de toeristische verhuur van woningen. Deze laatste instrumenten staan in deze offerte centraal.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven we eerst beknopt de belangrijkste sturingsinstrumenten die de gemeente heeft om de opkoop, en het gebruik van de woningvoorraad te reguleren. Dit bij wijze van achtergrondinformatie. In hoofdstuk 3 zetten presenteren we de cijfermatige analyses die ons in staat stellen de nut en noodzaak te beoordelen van een van deze sturingsinstrumenten; de opkoopbescherming.

In hoofdstuk 3 en 4 doen we achtereenvolgens een soortgelijke analyse voor het tweede woningbezit en de mate waarin woningen in de gemeente toeristisch verhuurd worden. Deze analyses zijn de basis voor een advies onzerzijds over de inzet van de beschikbare sturingsinstrumenten in voorgaande concluderende samenvatting. Hierbij aangetekend dat de gepresenteerde analyse ook veel marktinzicht en –informatie biedt, waardevol in verdere beleidsvorming.

Deze waarde heeft ook de informatie gepresenteerd in Hoofdstuk 5. Hoewel in eerste instantie op basis van de analyses in dit hoofdstuk een oordeel wordt gevormd of het überhaupt mogelijk is om als gemeente te sturen op de opkoop van woningen, het tweede woningbezit en de toeristische verhuur. Bij wet dient sprake te zijn van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste op de woningmarkt, om een gebruik te maken van de verschillende sturingsinstrumenten opgenomen in een huisvestingsverordening. Dit moet de gemeente ook kunnen onderbouwen. In dit hoofdstuk deden we een quickscan op dit gebied.

2 Opkoopbescherming en sturing op recreatief woninggebruik

In dit hoofdstuk bespreken we kort de beide sturingsinstrumenten inhoudelijk. Dit als achtergrondinformatie bij het lezen van de rapportage.

2.1 De opkoopbescherming

Een gemeente kan er vanaf 1 januari 2022 voor kiezen een opkoopbescherming in te voeren. Dit om woningzoekenden, waaronder koopstarters en middeninkomens, op de woningmarkt meer kans te geven op een betaalbare koopwoning of om extra druk op de leefbaarheid als gevolg van de opkoop van woningen voor verhuur te beperken. Concreet is het na invoering van de opkoopbescherming de koper van een (aangewezen) goedkope en middeldure woning verboden om deze zonder vergunning, in gebruik te geven (te verhuren) binnen een periode van **vier jaar** na de leveringsdatum.

In drie gevallen zijn burgemeester en wethouders bij wet verplicht om op aanvraag een verhuurvergunning opkoopbescherming te verlenen. Het gaat om woonruimten die:

- a. aan naaste familie worden verhuurd;
- b. tijdelijk worden verhuurd in afwachting van het moment waarop de koper de woning zelf zal betrekken; of
- c. onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand.

De gemeenteraad kan in de verordening daarnaast zelf extra uitzonderingsgevallen aanwijzen waarbij een vergunning mag worden verleend.

De gemeenteraad kan een opkoopbescherming voor (een) nader te bepalen gebied(en) invoeren. Om de maatregel in te voeren moet de gemeente echter vaststellen en **juridisch houdbaar** onderbouwen in de huisvestingsverordening:

- in welk(e) gebied(en) van de gemeente er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning én dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden, of;
- dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in het (de) betreffende gebied(en).

Het aanwijzen van de gehele gemeente of een zeer groot gedeelte van het grondgebied/ dan wel de woningvoorraad kan voor een gemeente logisch aanvoelen om een eventueel 'waterbedeffect' te voorkomen. Door sommige gebieden wel en andere gebieden niet aan te wijzen is er de kans dat de opkoop van panden zich verplaatst naar een nabij gelegen wijk. Ook is het denkbaar dat dit effect wordt veroorzaakt doordat buurgemeenten tot regulering overgaan. Dit 'waterbedeffect' is volgens de wet echter **geen grondslag** voor de inzet van de opkoopbescherming op grond van schaarste. Er moet sprake zijn van actuele schaarste. Daarnaast dient de opkoopbescherming, gegeven het geldende eigendomsrecht, idealiter zo beperkt mogelijk, gebiedsgericht ingezet te worden.

2.2 Sturing op tweede woningbezit en toeristische verhuur

Het feit dat mensen een tweede woningen aankopen is moeilijk te voorkomen. Men is er in principe vrij in om een woning aan te kopen, en deze niet voor permanent verblijf te gebruiken. Ook de toeristische verhuur van woonruimte levert in veel gevallen geen onwenselijke situatie op wanneer de woonruimte kort, tijdelijk en aan een beperkt aantal gasten wordt verhuurd, zo is de gedachte van de wetgever². De wetgever ziet toeristische verhuur van woonruimte zelfs als een aanvulling op de gastvrijheidseconomie en wil dat dit voldoende kansen krijgt. Een verbod op de verhuur van een tweede woning ligt dan ook niet voor de hand, en het hebben van een tweede woning is ook niet tegen te gaan.

Wel kan in een bestemmingsplan de bestemming 'wonen' voor bepaalde gebieden zo omschreven worden dat toeristische verhuur hier niet onder valt. Bijvoorbeeld door in de regels op te nemen dat het niet is toegestaan een tweede woning recreatief te verhuren of beschikbaar te stellen aan derden. Tegelijkertijd laten bestemmingsplannen zich moeilijk aanpassen en is handhaving niet gemakkelijk.

De gemeente Waterland maakt reeds gebruik van sturing via het bestemmingsplan. De gemeente heeft in haar bestemmingsplannen opgenomen dat maximaal 30% van de bruto-vloeroppervlakte van een woning mag worden gebruikt voor het bieden van een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid. Met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken tot een maximum van 50% of 100 m², mits geen afbreuk wordt gedaan aan de woon-, verkeers-, parkeer en milieusituatie.

Ook kan het omzetten van een woning uit de voor permanente bewoning bestemde voorraad naar een tweede woning worden aangemerkt als een onttrekking en daarmee een verandering in de woningvoorraad. Als gevolg hiervan kan de gemeente de toeristische verhuur aanvullend reguleren middels een onttrekkingsvergunning op grond van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014.

Tot slot is er de Wet toeristische verhuur van woonruimte om de negatieve neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte kunnen voorkomen of beperken. Daartoe kan de gemeente een eenmalige registratieverplichting voor aanbieders van toeristische verhuur, een nachtcriterium (eventueel met meldingsplicht) en een vergunningplicht voor de feitelijke verhuur instellen.

De intrekkingvergunning en instrumenten die de wet toeristische verhuur biedt kunnen worden gebruikt als er sprake is van schaarste met onevenwichtige of onrechtvaardige effecten (verdringing van doelgroepen), of wanneer er sprake is van een aantoonbare leefbaarheidsproblematiek. Ook gemeenten zonder schaarste kunnen dus gebruikmaken van de instrumenten ter bestrijding van de negatieve effecten van toeristische verhuur. Het tegengaan van schaarste is echter in de gemeente Waterland het belangrijkste argument. Hier kijken we dan ook naar in hoofdstuk 5.

2 Zie Kamerstukken 33 009, nr. 12.

3 Nut en noodzaak opkoopbescherming

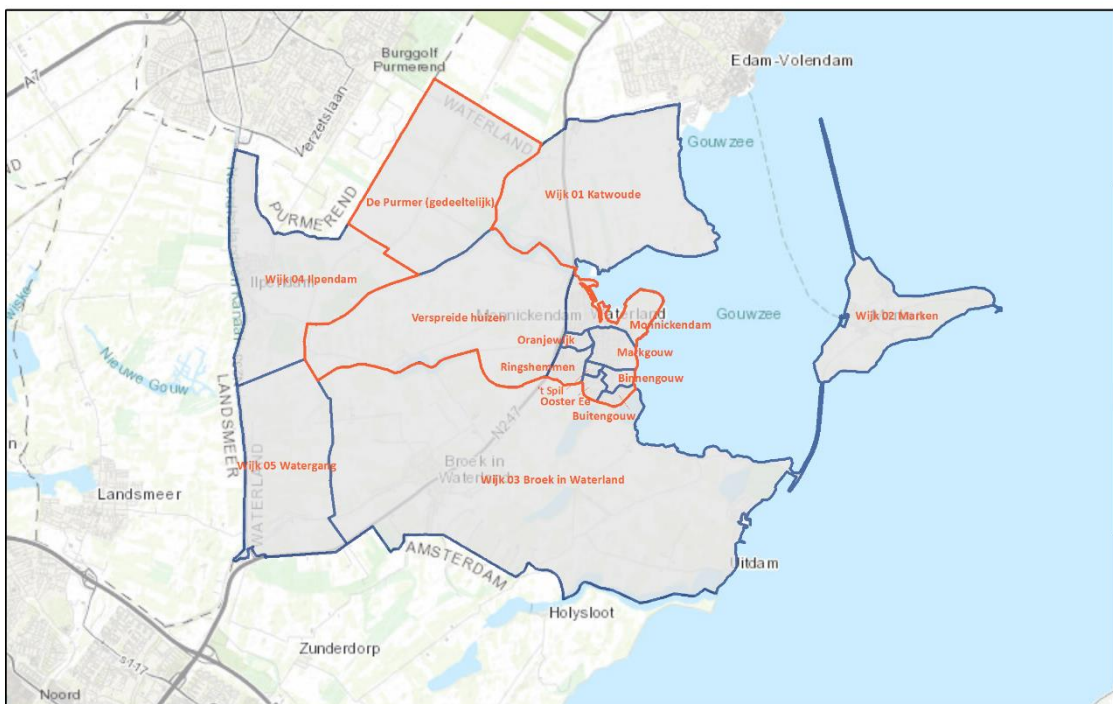
Om de opkoopbescherming als instrument in te kunnen zetten moet nut en noodzaak van de maatregel worden aangetoond. Daarom is het verstandig om eerst zicht te krijgen op de actuele situatie van investeerders op de Waterlandse woningmarkt op twee vlakken:

- Omvang van het aantal aangekochte woningen door investeerders;
- Spreiding over de gemeente.

Hier beschrijven we de uitkomsten van de analyse van de omvang en spreiding van het aandeel investeerders op de woningmarkt van de gemeente Waterland aan de hand van Kadaster gegevens.

In de eerste paragraaf wordt kort de samenstelling van de woningvoorraad van Waterland beschreven om de onderzoeksresultaten in context te kunnen plaatsen. Vervolgens worden de transacties in de gemeente onder de loep genomen. In de laatste paragraaf worden de ontwikkelingen in de woningvoorraad van verschillende gebieden binnen de gemeente Waterland onderzocht. De gehanteerde gebiedsindeling is weergegeven in Figuur 1. Het memo wordt afgesloten met een samenvatting en de belangrijkste bevindingen.

Figuur 1 *Wijkindeling Waterland*³



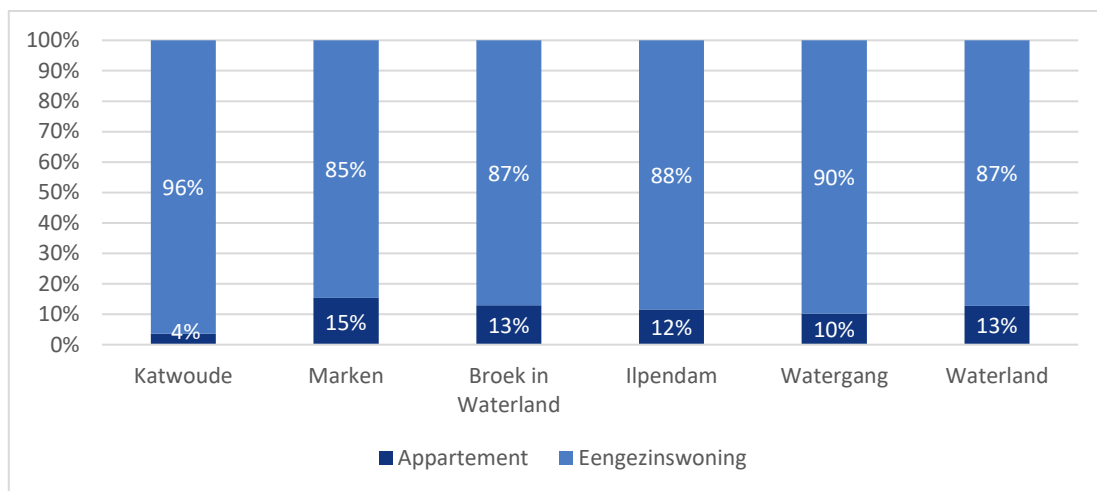
³ Het gebied ten westen van Monnickendam noemt het CBS: Verspreide Huizen, lokaal kennen we dit gebied als Overleek. In het vervolg van deze rapportage noemen we dit gebied dan ook zo.

3.1 Samenstelling van de woningvoorraad

De woningvoorraad van de gemeente Waterland bestaat uit 7.411 woningen in 2021. Daarvan is 25% in het bezit van corporaties, 69% is een koopwoning en 5% is particuliere huur. De verdeling van de woningvoorraad naar eigendom is stabiel in de periode tussen 2018 en 2021.

De woningvoorraad van Waterland bestaat voor 85% uit eengezinswoningen en 15% uit appartementen. Het overgrote deel van de woningen in Waterland is een eengezinswoning. Gemiddeld zo'n 87%, maar in Katwoude zelfs 96%. In de overige wijken wijkt het aandeel eengezinswoningen slechts enkele procenten af van het gemiddelde in Waterland.

Figuur 2 Samenstelling van de woningvoorraad naar woningtypen per 1-1-2022. Bron; Kadaster, 2022; bewerking RIGO.

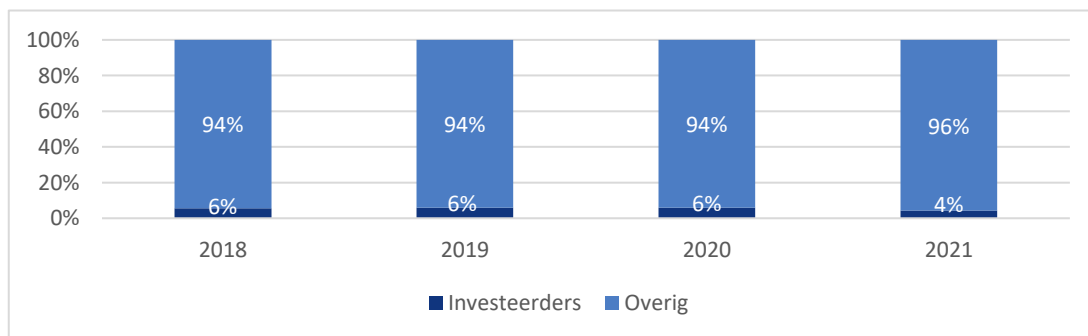


3.2 Omvang

Investerders op de woningmarkt

Tussen 2018 en 2021 zijn er 961 woningen verkocht in de gemeente Waterland. Daarvan zijn 670 woningen verkocht door eigenaar-bewoners. In 2018 werden er 8 woningen door eigenaar-bewoners verkocht aan investeerders. In 2019 nam dit iets toe tot 10 transacties en in 2020 bleef dit aantal gelijk. Investerders kochten in 2021 met 8 woningen weer iets minder van eigenaar-bewoners. In totaal kochten investeerders dus 36 woningen van eigenaar-bewoners. 5,4% van de 670 woningen die door eigenaar-bewoners werden verkocht en 3,7% van alle transacties in de gemeente Waterland.

Figuur 3: Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders of anderen 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.



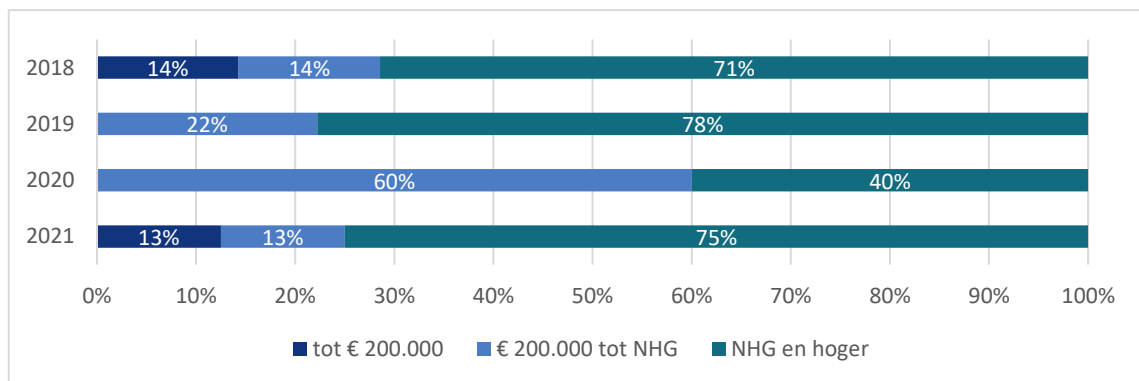
In Figuur 3 is het aandeel woningen dat door eigenaar-bewoners verkocht is aan investeerders per jaar weergegeven. Het aandeel aankopen door investeerders is stabiel over de jaren 2018 tot en met 2020 maar in 2021 is het aandeel gedaald tot 4%. Deze daling zou deels verklaard kunnen worden door de aanpassing van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021. Starters onder de 35 jaar werden eenmalig vrijgesteld van de overdrachtsbelasting voor woningen tot €400.000 en betaalden hierdoor 2% minder, terwijl de overdrachtsbelasting voor beleggers werd verhoogd van 2% naar 8%.

Transacties naar prijsklassen

In Figuur 4 zijn de transacties naar prijsklassen weergegeven. Woningen waar de koopsom minder dan €25.000 of meer dan €3.000.000 betroffen werden niet meegenomen. 58 woningen zijn hierdoor buiten beschouwing gelaten⁴.

Uit deze analyse blijkt dat beleggers in Waterland vooral aanwezig waren op de markt voor de woningen boven de NHG-grens. Investeerders kochten van de woningen onder de €200.000 alleen in 2018 en 2021 één enkele woning van eigenaar-bewoners. Ook het aandeel woningen in de prijsklasse €200.000 tot de NHG-grens bleef op 2020 na vrij beperkt. In 2020 lag dit aandeel op 60%. Mogelijk werd er door investeerders ingespeeld op de naderende verandering van de overdrachtsbelasting van 1 januari 2021 en kochten investeerders meer 'goedkopere' woningen. Er moet echter niet teveel waarde worden gehecht aan de aandelen per prijsklasse hieronder aangezien het absoluut om tussen de 7 en 10 woningen per jaar gaat.

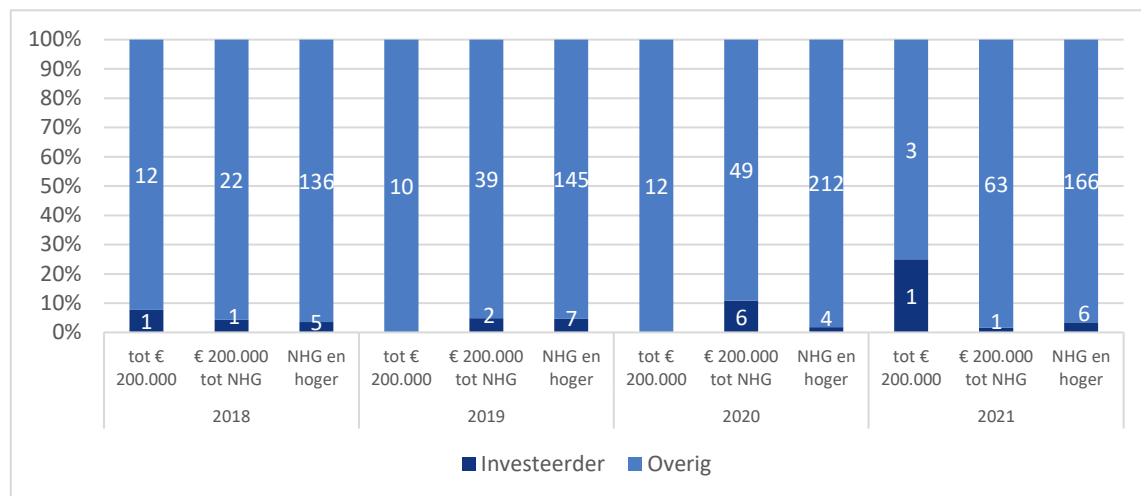
Figuur 4: Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders naar prijsklassen in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.



Wanneer gekeken wordt naar de transacties van eigenaar-bewoners aan investeerders ten opzichte van alle transacties in de gemeente Waterland dan valt op dat ook voor alle transacties het aantal transacties onder de €200.000 erg laag is en sterk is afgenomen afgelopen jaar. Verder valt op dat het aantal transacties tussen de €200.000 en de NHG-grens elk jaar is toegenomen.

⁴ Koopsommen lager dan 25.000 euro en hoger dan 3.000.000 euro worden door het Kadaster in haar analyses uitgesloten, daar uit eerder onderzoek is gebleken dat deze vaak onbetrouwbaar zijn.

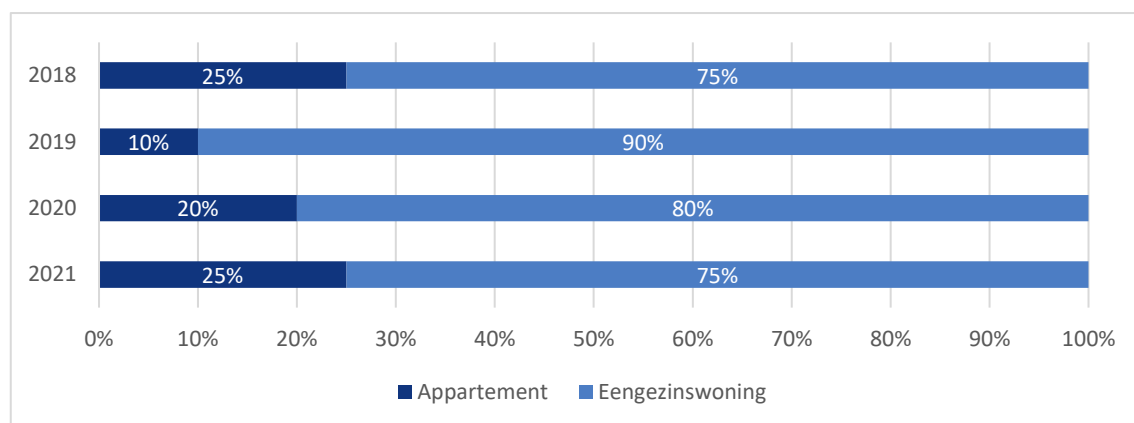
Figuur 5 Transacties eigenaar-bewoners aan investeerders t.o.v. alle transacties naar prijsklassen in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.



Transacties naar woningtypen

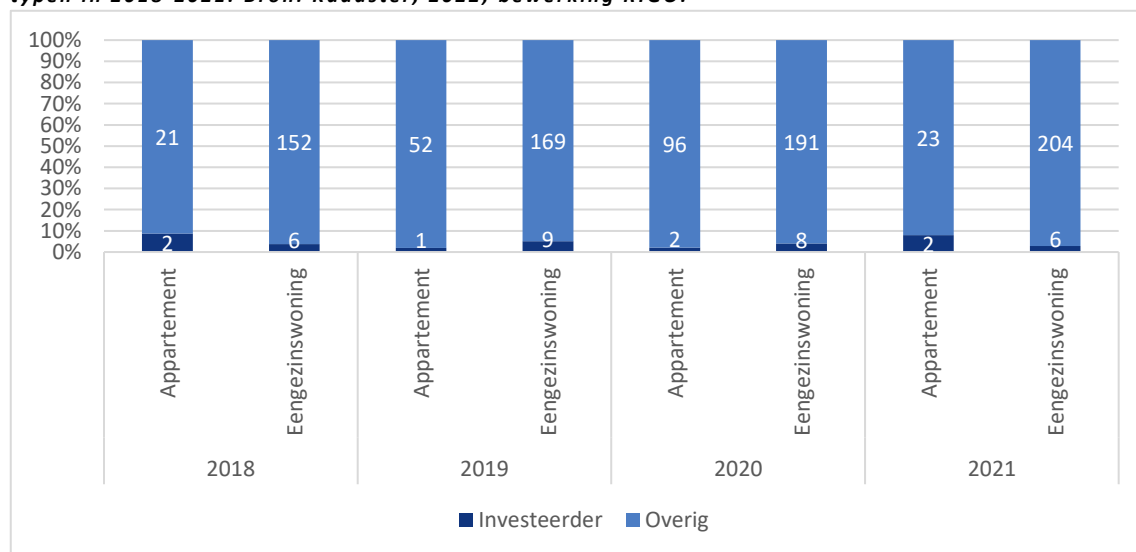
Investeerders richtten zich in Waterland voornamelijk op eengezinswoningen. In de periode tussen 2018 en 2021 ging het bij 81% van de aankopen om eengezinswoningen. In 2019 was dit zelfs 90% en dit is vervolgens twee jaar afgenomen tot 75% in 2021. Hetzelfde niveau als in 2018. Ook hier geldt weer dat er niet te veel waarde moet worden gehecht aan de percentages, aangezien het weer om maximaal 10 woningen gaat per jaar.

Figuur 6 Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders naar woningtype in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.



Wanneer gekeken wordt naar de transacties van eigenaar-bewoners aan investeerders ten opzichte van alle transacties in de gemeente Waterland, dan zien we dat gemiddeld 3,5% van de appartementen werden gekocht door investeerders. Bij de transacties van eengezinswoningen ging het om 3,9%. Er zijn echter wel grote verschillen bij de aandelen van appartementen. In 2018 ging nog 9% van alle transacties van appartementen naar investeerders, maar dit nam vervolgens af tot 2% in 2019 en 2020. In 2021 nam dit echter weer toe tot 8%. Deze verschillen komen met name door de verschillen in het totaal aantal verkochte appartementen. In absolute getallen kochten investeerders namelijk maar één enkel appartement in 2019 en 2 in de overige jaren.

Figuur 7 Transacties eigenaar-bewoners aan investeerders t.o.v. alle transacties naar woningtypen in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.



Transacties in Waterland

De onderzochte cijfers geven echter niet het hele beeld van de markt. Tot nu toe is ingezoomd op woningen die door eigenaar-bewoners zijn verkocht. In Tabel 1 zijn alle transacties weergegeven uit de periode tussen 2018 en 2021 naar type verkoper en verkrijger. Van alle woningen is 17% in de afgelopen vier jaar verkocht aan investeerders. De investeerders kochten 4% van de woningen van andere investeerders, 4% van eigenaar-bewoners, 2% van woningcorporaties en voor 1% ging het om tweede woningen.

Van 7% van de aankopen door investeerders is de herkomst onbekend in de registers van het Kadaster, dit betreffen de grondtransacties van het nieuwbouwproject M'Dam (ook wel de Kohnstamlocatie). De ontwikkelaar in kwestie kocht destijds de grond van de gemeente, en realiseerde hier 62 woningen. Wooncompagnie heeft de 20 gerealiseerde sociale huurwoningen afgenomen en de overige 21 sociale koopwoningen en de 21 vrije sectorwoningen zijn verkocht aan particulieren na loting onder de gegadigden.

Tabel 1: Verdeling totaal transacties 2018-2021 in Waterland. Bron: Kadaster 2022, bewerking RIGO.

Type verkrijger →	Eigenaar-bewoner	Tweede woning	Investeerdere	Woningcorporatie	Overig / Onbekend	Totaal
Type verkoper ↓						
Eigenaar-bewoner	61%	4%	4%	0%	1%	70%
Tweede woning	6%	1%	1%	0%	0%	7%
Investeeder	5%	1%	4%	0%	0%	10%
Woningcorporatie	2%	0%	2%	0%	0%	4%
Overig/Onbekend	1%	0%	7%	1%	0%	9%
Totaal	74%	6%	17%	1%	1%	100%

De meerderheid van alle verkochte woningen werd verkregen door eigenaar-bewoners, namelijk 61% van alle woningen. Verder valt op uit alle transacties dat de verkoop van tweede woningen een kleine rol spelen in het totaal aantal transacties en al helemaal in de verkopen aan investeerders. De meeste tweede woningen wisselen tussen eigenaar-bewoners. Woningcorporaties hebben twaalf woningen gekocht, terwijl zij er 43 werden verkochten. Deze woningen werden voornamelijk verkocht aan investeerders (24) en eigenaar-bewoners (18).

Als wordt gekeken naar de verdeling tussen bedrijfsmatige en particuliere investeerders, dan valt op dat bedrijfsmatige investeerders in de afgelopen vier jaar meer dan het dubbele hebben gekocht (135 woningen) dan dat ze verkochten (60 woningen). Particuliere investeerders zijn minder actief in Waterland. Zij kochten 32 woningen, maar verkochten er ook 34. Van de aankopen werd het overgrote deel – twintig woningen – gekocht van eigenaar-bewoners, maar er werden er ook tien van andere investeerders gekocht. Daarnaast verkochten ze er ook twaalf aan eigenaar-bewoners.

In totaal kochten bedrijfsmatige investeerders 24 woningen van woningcorporaties en 27 van andere investeerders. Bedrijfsmatige investeerders kochten 16 woningen van eigenaar-bewoners, terwijl ze in dezelfde periode 19 woningen aan deze groep verkochten.

Wanneer naar het bezit van zowel de bedrijfsmatige als particuliere investeerders wordt gekeken, dan valt op dat bedrijfsmatige investeerders met meer dan 100 woningen in bezit voornamelijk van andere investeerders en woningcorporaties kopen.

Tabel 2: Totaaloverzicht transacties 2018-2021 in Waterland. Bron: Kadaster 2022, bewerking RIGO.

Type verkrijger →	Eigenaar-bewoner	Eigenaar-bewoner, koopstarter	Tweede woning	Bedrijfsmatig, < 100 won.	Bedrijfsmatig, > 100 won.	Particuliere investeerder, <10	Particuliere investeerder, >10 won.	Woningcorporatie	Overig/Onbekend	Totaal
Type verkoper ↓										
Eigenaar-bewoner	434	149	40	15	1	17	3	4	7	670
Tweede woning	38	17	8	5	0	1	0	0	2	71
Bedrijfsmatig, < 100 woningen	12	7	5	5	17	4	0	0	1	51
Bedrijfsmatig, > 100 woningen	7	1	0	0	0	1	0	0	0	9
Particuliere investeerder, <10 woningen	11	5	4	5	0	5	0	0	1	31
Particuliere investeerder, >10 woningen	1	2	0	0	0	0	0	0	0	3
Woningcorporatie	5	13	1	12	12	0	0	0	0	43
Overig/Onbekend	6	3	0	63	0	1	0	8	2	83
Totaal	514	197	58	105	30	29	3	12	13	961

3.3 Spreiding in de gemeente

Transacties door investeerders

In Tabel 3 is per wijk (vetgedrukt) en buurt weergegeven hoeveel woningen in de periode tussen 2018 en 2021 door eigenaar-bewoners zijn verkocht aan eigenaar-bewoners en aan investeerders. Bij de wijken is te zien dat in Katwoude investeerders helemaal niet actief zijn, maar ook het aantal overige transacties is vrij laag met 8 woningen in vier jaar tijd. Ook in IJpendam en Broek in Waterland zijn er slechts enkele transacties van eigenaar-bewoners naar investeerders. Procentueel respectievelijk 3% en 2% van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen. In absolute aantallen gaat dit om een enkele of zelfs geen enkele woning elk jaar. Dit geldt eigenlijk ook voor de wijk Watergang waar in totaal 4 woningen aan investeerders werden verkocht, maar in totaal werden in deze wijk slechts 24 woningen verkocht door eigenaar-bewoners. Hierdoor lag het aandeel verkocht aan investeerders met 17% een stuk hoger en afgelopen jaar was dit zelfs 33%. In absolute aantallen werden in de wijk Marken de meeste woningen door eigenaar-bewoners verkocht aan investeerders. Dit komt met name door de 3 transacties in zowel 2018 als in 2019, want in 2020 kochten investeerders geen enkele woning en afgelopen jaar slechts 1 woning van eigenaar-bewoners.

Als er op buurtniveau liggen de absolute aantallen laag. In Ooster Ee, 't Spil, Overleek (in CBS termen Verspreide huizen) en De Purmer waren zelfs helemaal geen investeerders actief de afgelopen vier jaar. Ook de Oranjewijk met één woning en de Ringshemmen met twee woningen liggen onder het gemiddelde in Waterland. In de buurt Binnengouw worden met 3 woningen ook niet veel woningen door investeerders gekocht van eigenaar-bewoners, maar door het geringe totale aantal transacties zorgt dit wel voor een aandeel van 14%. De buurt Markgouw is de enige buurt waar het aantal door investeerders gekochte woningen is gestegen in

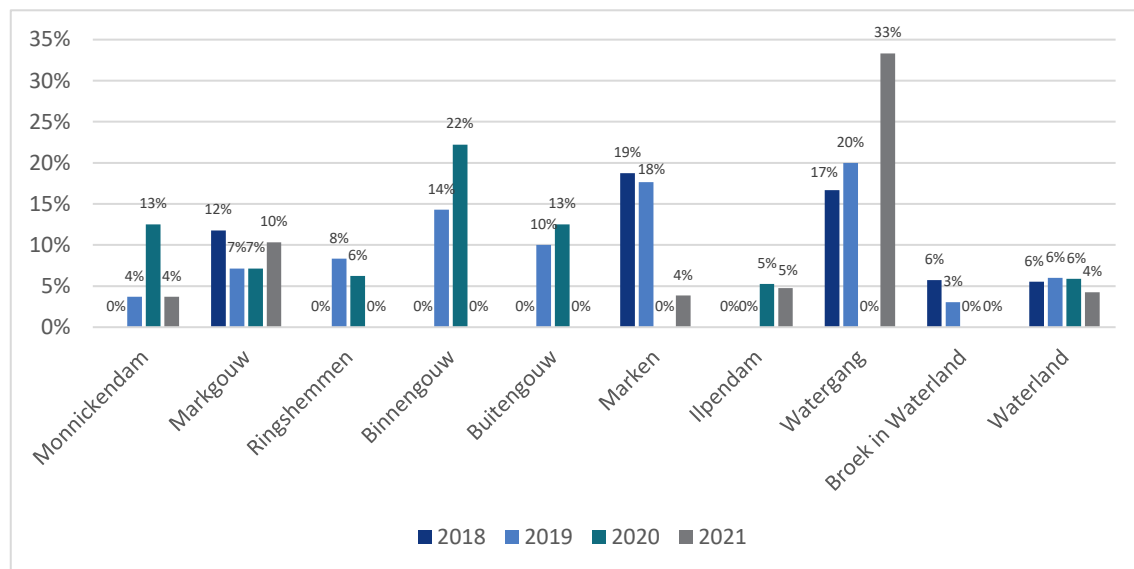
2021 ten opzichte van 2020 - van 1 naar 3. Het totaal aantal transacties is echter ook meer dan verdubbeld in deze buurt in dezelfde periode. Het aandeel door investeerders gekochte woningen is met 9% bovengemiddeld.

Tabel 3: Aantal verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan eigenaar-bewoners en investeerders 2018-2021, Bron: Kadaster 2022; bewerking RIGO.

	Aan bewoners				Aan investeerders				Totaal		
	2018	2019	2020	2021	totaal	2018	2019	2020	2021	totaal	%
Monnickendam	20	23	17	24	84	0	1	3	1	5	5%
Oranjewijk	9	11	10	12	42	0	0	1	0	1	2%
Markgouw	14	13	13	24	64	2	1	1	3	7	9%
Ringshemmen	9	11	15	14	49	0	1	1	0	2	4%
Ooster Ee	4	9	3	6	22	0	0	0	0	0	0%
't Spil	1	0	1	2	4	0	0	0	0	0	0%
Binnengouw	3	6	7	3	19	0	1	2	0	3	14%
Buitengouw	1	9	7	9	26	0	1	1	0	2	7%
Marken	13	13	17	24	67	3	3	0	1	7	9%
Overleek (Verspreide huizen)	1	4	0	1	6	0	0	0	0	0	0%
De Purmer (deels)	2	1	0	0	3	0	0	0	0	0	0%
Katwoude	2	0	3	3	8	0	0	0	0	0	0%
IJpendam	15	13	17	18	63	0	0	1	1	2	3%
Watergang	5	4	7	3	19	1	1	0	2	4	17%
Broek in Waterland	29	31	25	22	107	2	1	0	0	3	2%
Waterland	128	148	142	165	583	8	10	10	8	36	5%

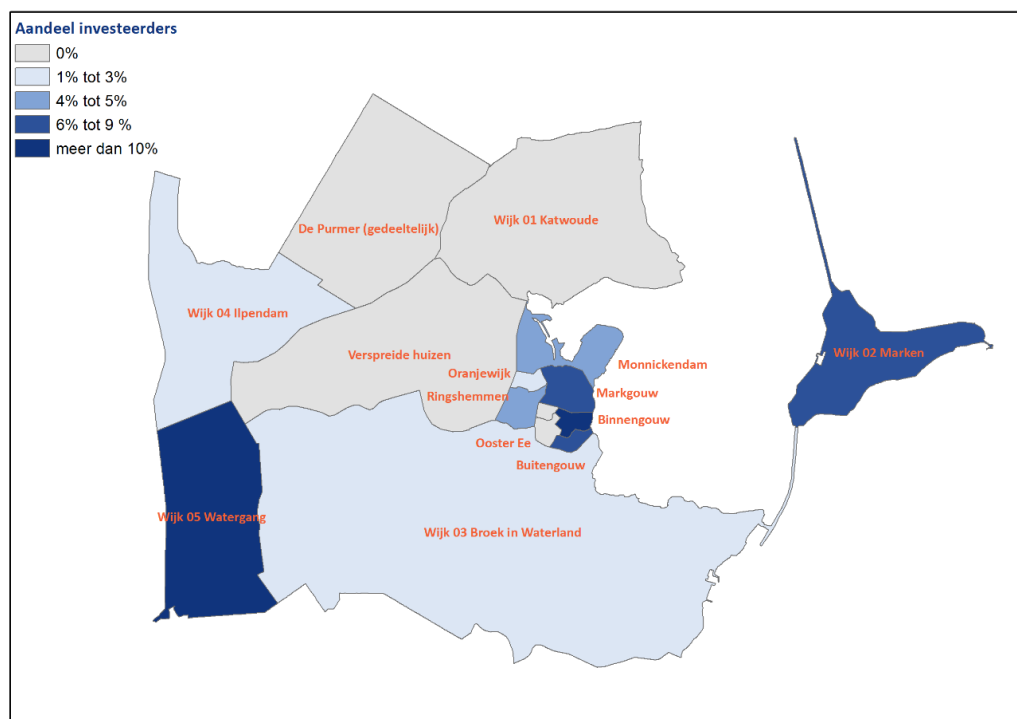
Het aandeel aangekochte woningen door investeerders per wijk en buurt varieert in sommige wijken en buurten sterker dan in anderen, zie Figuur 8 - de wijken en buurten waar investeerders niet actief waren, zijn buiten de figuur gelaten om het overzichtelijk te houden. In heel Waterland lag het aandeel in 2018 op de 5,5%. Dit nam vervolgens toe tot de 6,0% en weer af tot 5,9% en 4,3% in de jaren erna. Door de lage aantallen kunnen de aandelen in een wijk of buurt per jaar flink verschillen, maar in absolute aantallen is het een maximaal verschil van 3 woningen. In de wijken waar de aandelen in de eerdere jaren hoog – boven de 15% - lagen, zoals in Marken en Watergang is een duidelijke daling te zien in 2020 tot 0%.

Figuur 8 Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders 2018-2021.
Bron: Kadaster 2022; bewerking RIGO.



In Figuur 9 is het aandeel woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders tussen 2018 en 2021 per gebied weergegeven in kaart. Met name Watergang en Binnengouw, en in mindere mate ook Marken en Markgouw springen eruit.

Figuur 9 Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders 2018-2021,
Bron: Kadaster 2022; bewerking RIGO⁵.

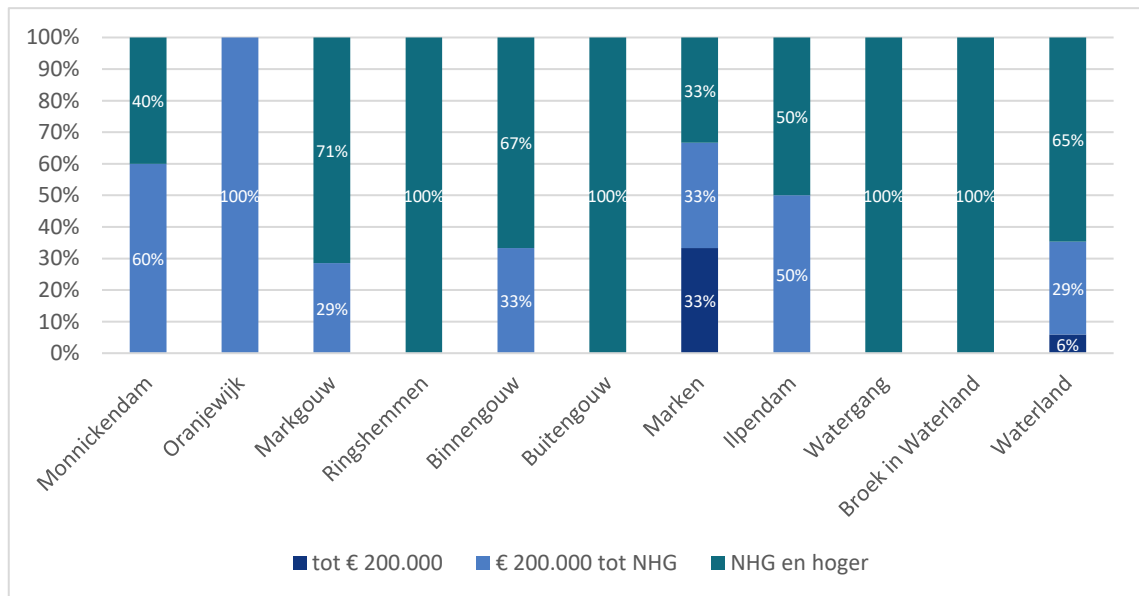


⁵ Het gebied ten westen van Monnickendam noemt het CBS: Verspreide Huizen, lokaal kennen we dit gebied als Overleek.

Prijsklassen

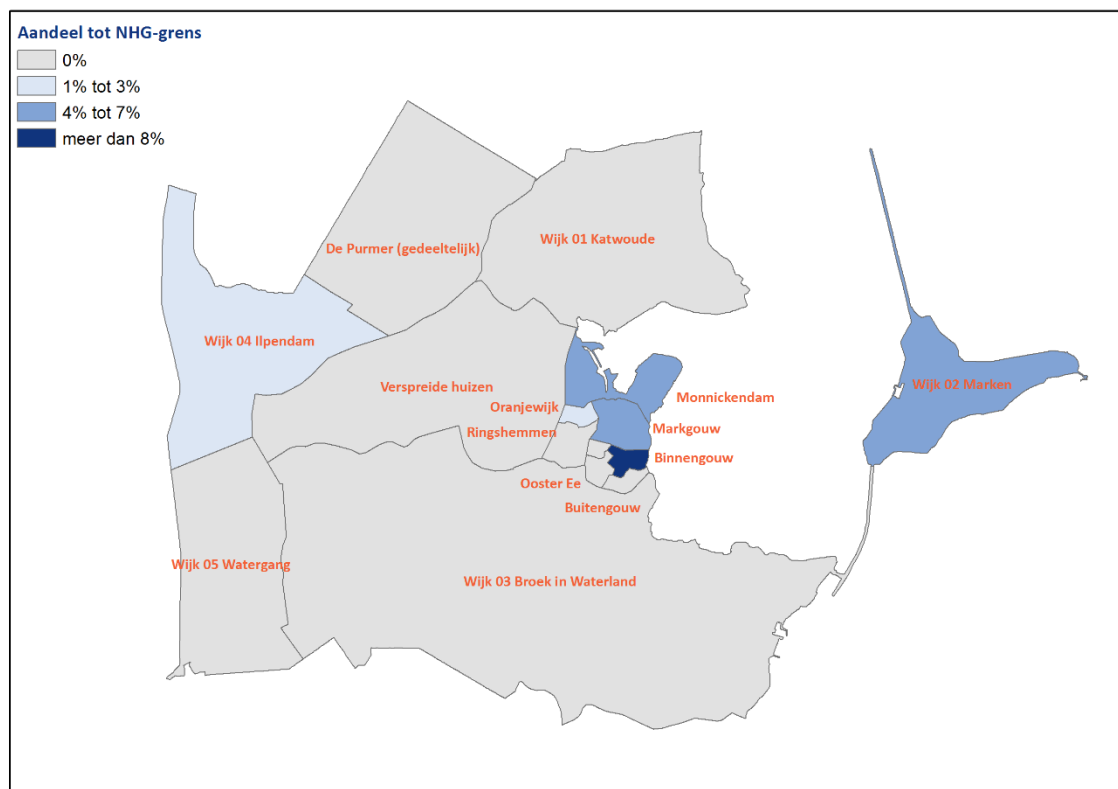
Wanneer de transacties tussen eigenaar-bewoners en investeerders naar prijsklassen per wijk en buurt worden bestudeerd, dan is het beeld gevarieerd. Marken is de enige wijk waar investeerders woningen uit alle drie de prijsklassen kochten. Dit ging om 2 woningen in elke prijsklasse. In Ringshemmen, Buitengouw, Watergang en Broek in Waterland werden door investeerders alleen woningen gekocht voor meer dan de NHG-grens. Ook in Markgouw en Binnengouw worden de meeste woningen aan investeerders verkocht voor meer dan de NHG-grens. In IJpendam is de helft van de aankopen van investeerders boven de NHG-grens en de andere helft tussen de €200.000 en de NHG-grens, terwijl in Monnickendam ook nog 40% boven de NHG-grens werd verkocht. In heel Waterland gaat 65% van de door investeerders van eigenaar-bewoners gekochte woningen weg voor meer dan de NHG-grens en slechts 6% voor minder dan €200.000. De resterende 29% lag dus hiertussen.

Figuur 10 Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders per wijk naar prijsklassen in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.



In Figuur 11 is het aandeel transacties van eigenaar-bewoners naar investeerders ten opzichte van alle transacties voor de prijsklassen tot €200.000 en tussen €200.000 en de NHG-grens getoond per wijk.

Figuur 11 Aandeel transacties eigenaar-bewoners aan investeerders t.o.v. alle transacties tot €200.000 in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO⁶.

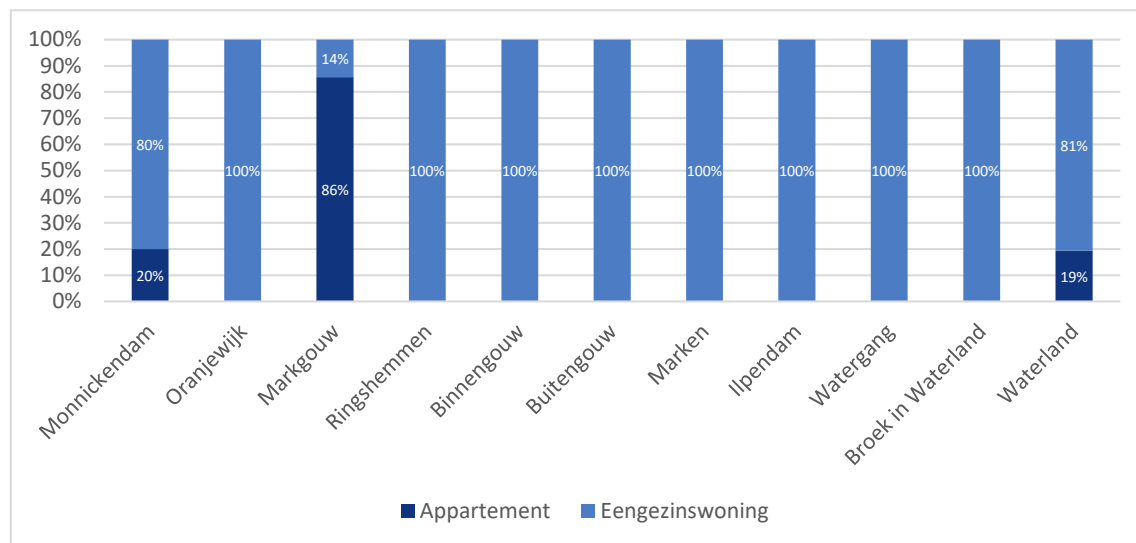


Woningtypen

Zoals al eerder gezegd worden in Waterland door investeerders met name eengezinswoningen gekocht van eigenaar-bewoners. In totaal ging het om 81% van alle transacties van eigenaar-bewoners naar investeerders. De 19% appartementen zijn 6 appartementen in Markgouw en 1 in Monnickendam.

⁶ Het gebied ten westen van Monnickendam heeft in het CBS de naam Verspreide Huizen, lokaal kennen we dit gebied als Overleek.

Figuur 12 Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders naar woningtypen in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.



3.4 Landelijke referentie

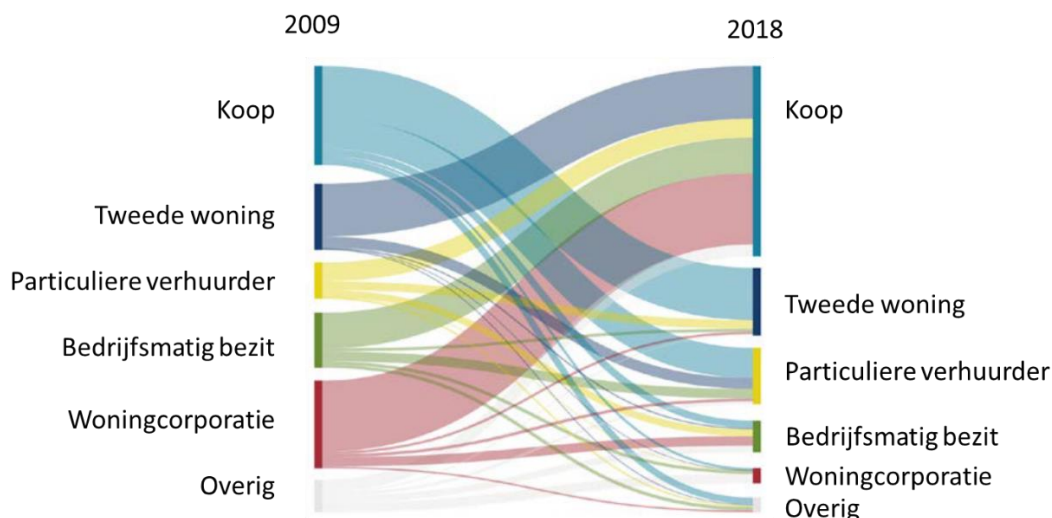
Tenslotte plaatsen we in deze paragraaf de opkoopbescherming in landelijk perspectief.

Investeerders

Het Kadaster heeft in 2018 onderzoek gedaan naar het fenomeen *buy-to-let* en onderzocht welke veranderingen in eigendom op de woningmarkt te zien waren tussen 2009 en 2018, zoals in Figuur 13 weergegeven.⁷ Daaruit komt naar voren dat – nieuwbouwwoningen buiten beschouwing latend – woningen van particuliere verhuurders vooral afkomstig zijn uit de koopsector. Ook bestaat een deel uit voormalige tweede woningen en bedrijfsmatig bezit. Voormalige woningen van particuliere verhuurders die een ander type eigendom hebben gekregen zijn de omgekeerde kant op gegaan. Echter, er zijn in het algemeen meer woningen verschoven naar particuliere verhuur dan vanuit particuliere verhuur. Bovendien zijn er meer koopwoningen naar particuliere verhuur verschoven dan andersom. Bedrijfsmatig bezit neemt ook af in dit overzicht. De onderzoekers verklaarden dat deze afname komt doordat institutionele verhuurders bestaand bezit verkopen om nieuwbouwwoningen toe te voegen. Deze zijn niet meegenomen in dit figuur. Dit overzicht zegt daarom nog niets over de totale omvang van deze segmenten in 2009 en 2018. Bepalend daarvoor is in hoeverre nieuwbouwwoningen in de verschillende segmenten terecht komen.

7 Harst, van der F. & Vries, P. (2019) Kopen om te verhuren. Kadaster.

Figuur 13 Eigendom van 513.000 woningen waarbij het type eigendom is veranderd tussen 2009 en 2018. Bron: Kadaster, 2019



Ook een recent onderzoek uit 2022 door Paul de Vries en Lianne Hans toont dat vooral particuliere investeerders en/of de kleine investeerders met maximaal vier woningen, woningen van eigenaar-bewoners als investering kopen en daarmee concurreren met starters en woningzoekenden met lage en middeninkomens.⁸ In het onderzoek in ESB worden ook tweede woningen meegenomen. De onderzoekers benadrukken dat investeerders met grote portefeuilles nauwelijks woningen kopen van eigenaars-bewoners, maar eerder nieuwbouw toevoegen of van andere investeerders kopen. Om deze reden richten veel onderzoeken omtrent buy-to-let en investeerders op de woningmarkt zich met name op particuliere investeerders.

Tweede Woningen

Tweede woningbezit is een lastige categorie. Deze categorie wordt in het ene onderzoek meegenomen onder de categorie particuliere investeerder en in het andere onderzoek buiten beschouwing gelaten.

Tweede woningen zijn woningen in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon) die in totaal twee woningen bezit en zelf niet in de verkregen woning gaat wonen. Hieronder vallen dus potentieel woningen die worden verhuurd, maar ook woningen die ouderen kopen voor studerende kinderen, vakantiewoningen of mensen die twee woningen samenvoegen tot één woning. Daarnaast vallen in deze categorie ook natuurlijke personen die tijdelijk twee woningen bezitten als gevolg van een overbruggingsperiode.

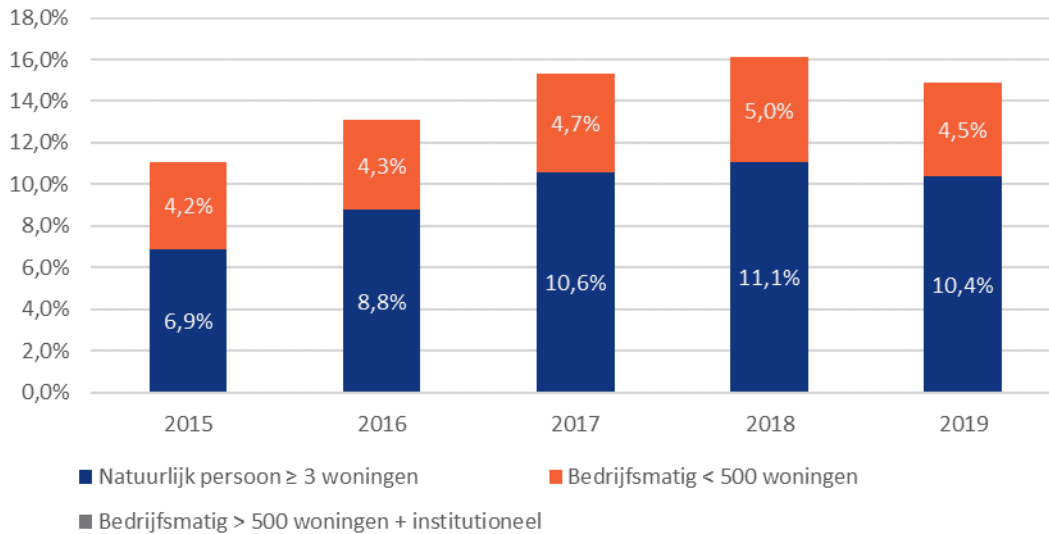
Kadaster neemt tweede woningbezitters doorgaans niet mee als investeerders. In het onderzoek in ESB is dat wel gedaan. De Vries en Hans (2022, p. 51) zeggen daarover: “Als een eigenaar meer dan één jaar deze tweede woningbezit, dan kan er gevoeglijk aangenomen worden dat het om een investering gaat”.

8 De Vries, P. & Hans (2022) Opkoopbescherming vergroot de kansen van jonge huizenkopers. ESB.

Aankooptransacties door investeerders

Het Kadaster heeft voor het ministerie van Binnenlandse Zaken het aandeel buy-to-let transacties in de vier grote steden tussen 2015 en 2019 op een rij gezet.⁹ Daarin is te zien dat het aantal aankopen door investeerders is toegenomen. Er is daarin een piek te zien in 2018 met een aandeel van ruim zestien procent. In alle jaren was bij het merendeel van de transacties particuliere investeerders met meer dan drie woningen betrokken. In 2018 was dat voor ruim elf procent van de transacties. In 2019 volgt een lichte daling.

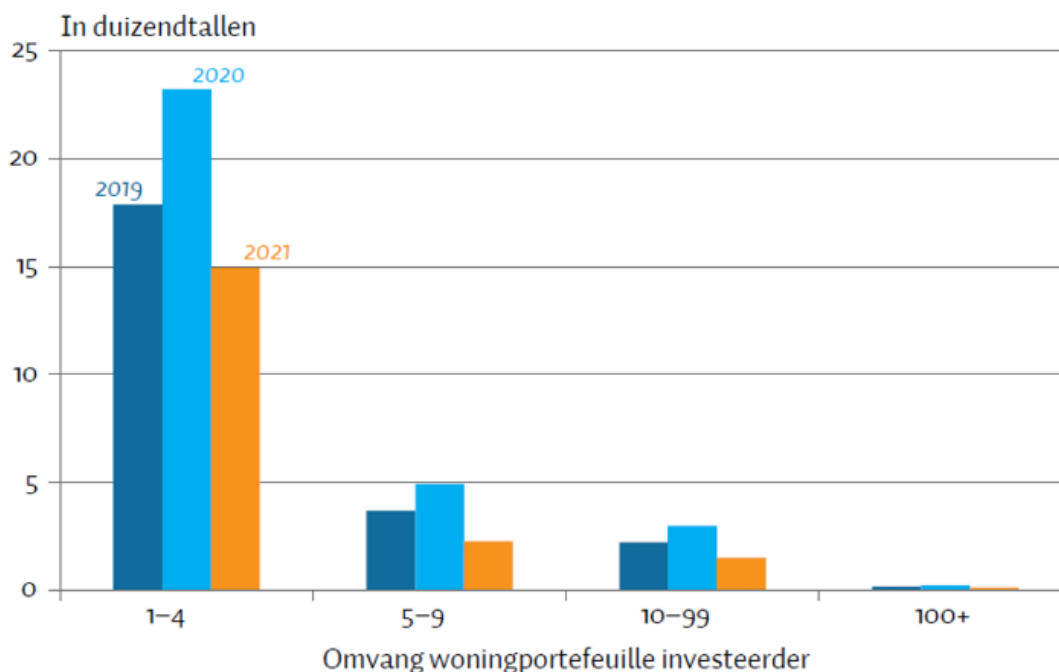
Figuur 14 Aandeel aankopen van eigenaar-bewoners door investeerders tussen 2015 en 2019 in G4. Bron: Kadaster, 2021; bewerking RIGO



Uit het onderzoek in ESB blijkt dat in Nederland tussen 2019 en 2021 twaalf procent van de koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners naar investeerders ging, zowel particuliere als bedrijfsmatige investeerders en inclusief tweede woningen. De meerderheid van de woningen ging naar investeerders met 1 tot 4 woningen in het bezit. Het aantal aankopen door grote investeerders met meer dan 10 woningen is gering, zoals weergegeven in Figuur 15 hieronder.

9 BZK (11-02-2021) Beantwoording Kamervragen over particuliere beleggers op de woningmarkt.

Figuur 15 Aantal woningen door eigenaar-bewoners verkocht aan investeerders. Bron: ESB/Kadaster, 2022.



Particuliere investeerders

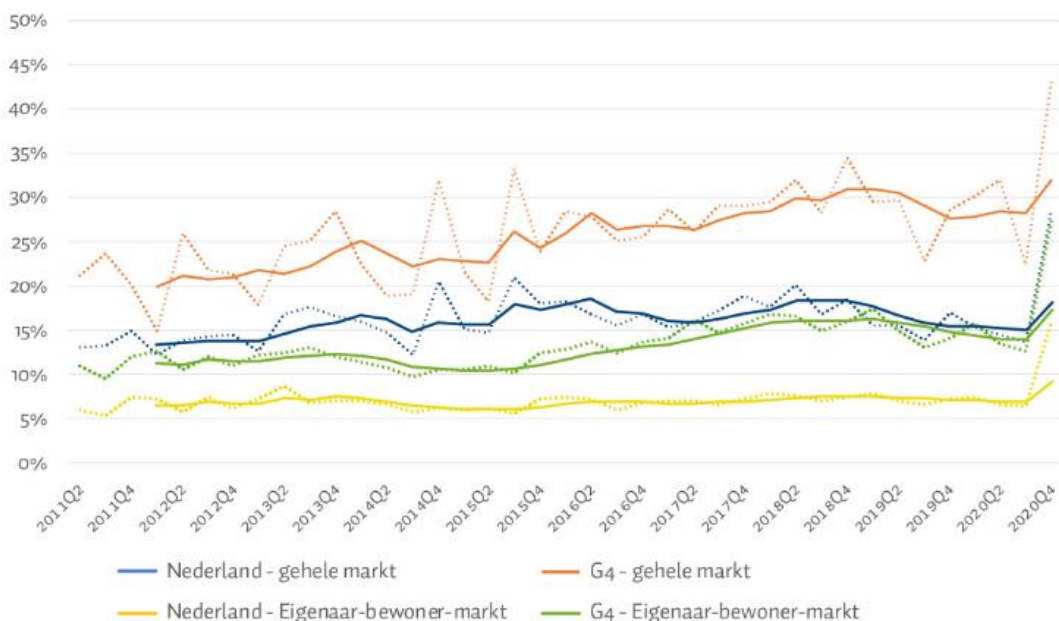
We zoomen verder in op de particuliere investeerders om een beeld te krijgen van de ontwikkeling van het aantal ‘opgekochte’ woningen van eigenaar-bewoners door investeerders.

Het Kadaster beschrijft in een onderzoek naar het effect van de overdrachtsbelasting¹⁰, dat particuliere investeerders steeds vaker woningen van eigenaar-bewoners opkochten tussen 2010 en 2020. In Figuur 16 is het aandeel aankopen door particuliere investeerders in Nederland en de G4-gemeenten weergegeven. Daarbij kijken we specifiek naar de eigenaar-bewonersmarkt: woningen die verkocht worden door eigenaar-bewoners (gele en groene lijn).

In deze periode schommelde het landelijke percentage aankopen rond zeven procent. Het aandeel aangekochte woningen door particuliere investeerders van eigenaar-bewoners steeg eind 2020 naar vijftien procent. In de G4-gemeenten lag het aandeel hoger. Ten eerste is er een stijgende lijn te zien in het aandeel aankopen vanaf 2016. Daarnaast kochten particuliere investeerders gemiddeld dertien procent van de door eigenaar-bewoners verkochte woningen tussen 2010 en 2020. Er is een piek in het aandeel te zien in het vierde kwartaal van 2018 met zeventien procent. Eind 2020 schoot dit percentage in de vier grootste gemeenten naar ruim 25 procent. Kadaster verklaart dat particuliere investeerders meer woningen kochten ter voorbereiding op de overdrachtsbelasting die per 1 januari 2021 verhoogd werd.

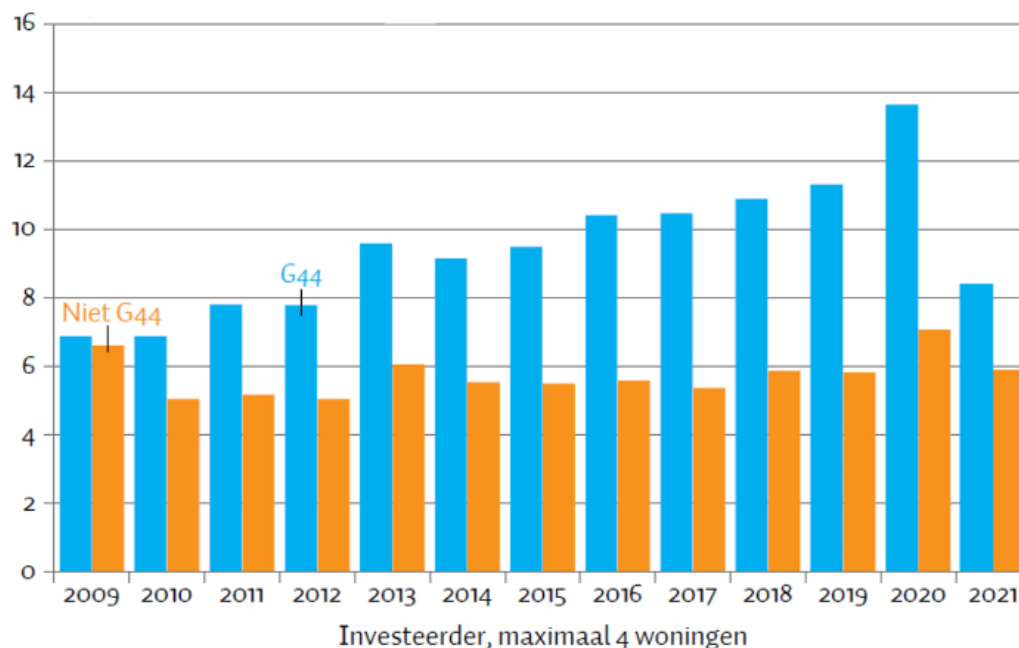
10 Kadaster (2021) Wat doet de aanpassing overdrachtsbelasting met de woningmarkt.

Figuur 16 Aandeel aankopen particuliere investeerders in gehele markt versus EB-markt. Bron: Kadaster, 2021.



Ook in de G44-steden groeide het aandeel gekochte woningen door particuliere investeerders harder dan in andere gemeenten, blijkt uit de studie De Vries en Hans (2022). In Figuur 17 is de ontwikkeling van G44-gemeenten en overige gemeenten weergegeven. In 2020 ligt het aandeel in de G44-steden gemiddeld hoger dan dertien procent. In de overige gemeenten is een lichte stijging te zien, maar ligt het aandeel rond zeven procent in 2020. In 2021 volgt een flinke daling, die zich vooral in de G44-gemeenten manifesteert. Dit is het gevolg van de aanpassing van de overdrachtsbelasting.

Figuur 17 Aandeel woningen eigenaar-bewoners verkocht aan kleine investeerders. Bron: De Vries en Hans/Kadaster, 2022.



4 Tweede woningbezit nader bezien

In deze paragraaf brengen we de bestaande situatie op het vlak van het tweede woningbezit in beeld.

We kijken op basis van Kadasterdata naar de:

- Verdeling van het tweede woningbezit naar woningtype;
- Verdeling van het tweede woningbezit over de verschillende kernen/wijken;
- Verdeling van het tweede woningbezit naar de woonplaats van de eigenaar.

4.1 Tweede woningbezit in Waterland

4.1.1 Verdeling naar woningtype

Opvallend is dat van de appartementen 17% in het bezit is van personen die geen andere bezittingen hebben. Hierbij moet wel in acht worden genomen dat een groot deel van de woningen van eigenaren met 100 woningen of meer in bezit zijn van de woningcorporaties (765 appartementen). Investeerdere met 2 tot 5 woningen hebben daarna met 5% het grootste aandeel appartementen, tweede woningen bezitters bezitten 3% van het aantal appartementen. 6% van de woningvoorraad valt in de categorie onbekend¹¹.

Onder de bezitters van eengezinswoningen ligt het aandeel primaire woningen een stuk hoger, namelijk op 74%. Ook hier hebben de woningcorporaties een aanzienlijk aandeel in de bezitters van 100 woningen of meer, zij bezitten 1.077 eengezinswoningen. Investeerdere hadden met 369 eengezinswoningen, zo'n 6% in bezit. Het overgrote deel hiervan is in bezit van kleine investeerdere met 2 tot en met 5 woningen. Slechts 2% van de eengezinswoningen in Waterland werden als tweede woning gebruikt.

In totaal zijn er in Waterland 114 eengezinswoningen en 31 appartementen in de woningvoorraad in gebruik als tweede woning. Dit is 2% van de totale woningvoorraad. Zie ook Tabel 4 hieronder. Wanneer we kijken naar de wijken en buurten in de gemeente zien we kleine variaties rondom dit gemiddelde. Uitschieters laten zich verklaren door de kleine totaalvoorraad in een specifiek woningtype.

Nederland als referentie

2,2% van de Nederlandse huishoudens bezit een tweede woning, aldus cijfers van het Kadaster uit 2022. Cijfers over het aantal tweede woningen in een gemeente zijn echter alleen bekend voor de top 25 in Nederland. Hierin staat Waterland niet. Dit zijn met name kustgebieden en enkele gemeenten vlak bij de grens. Op Schiermonnikoog ligt het aandeel met 9,4% het hoogst en de top 25 wordt afgesloten met 3,5% van het aantal woningen in Amsterdam. De 2% in Waterland ligt hier nog een stukje vanaf, en zelfs onder het Nederlands gemiddelde.

11 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.

Tabel 4: Woningbezit naar type eigenaren in Waterland en per wijk en buurt 2018-2021. Bron Kadaster 2022; bewerking RIGO. (vervolg op volgende pagina)

Wijk en woningtype	Totaal	1 woning	Natuurlijk persoon - tweede woning	2 t/m 5 Woningen	6 t/m 9 woningen	10 t/m 99 woningen	100 en meer Woningen (% in bezit van woningcorporaties)	Totaal bezit onbekend	% Natuurlijk persoon – tweede woning t.o.v. het totaal
Wijk 01 Katwoude	110	85	1	12	0	4	8 (100%)	0	1%
Appartement	4	0	1	3	0	0	0	0	25%
Eengezinswoning	106	85	0	9	0	4	8	0	0%
Wijk 02 Marken	868	569	25	40	0	4	205 (99%)	25	3%
Appartement	133	13	5	5	0	0	101	9	4%
Eengezinswoning	735	556	20	35	0	4	104	16	3%
Wijk 03 Broek in Waterland	1.254	814	31	90	7	19	274 (100%)	19	2%
Appartement	163	30	6	17	1	0	102	7	4%
Eengezinswoning	1.091	784	25	73	6	19	172	12	2%
Wijk 04 IJpendam	776	572	18	40	2	0	138 (91%)	6	2%
Appartement	90	23	2	8	0	0	54	3	2%
Eengezinswoning	686	549	16	32	2	0	84	3	2%
Wijk 05 Watergang	225	145	12	26	0	0	36 (94%)	6	5%
Appartement	23	6	5	1	0	0	9	2	22%
Eengezinswoning	202	139	7	25	0	0	27	4	3%
Monnickendam	883	625	31	73	9	5	121 (95%)	19	4%
Appartement	105	42	6	13	2	0	27	15	6%
Eengezinswoning	778	583	25	60	7	5	94	4	3%
Oranjewijk	402	229	7	5	2	4	148 (95%)	7	2%
Appartement	52	13	2	2	2	0	26	7	4%
Eengezinswoning	350	216	5	3	0	4	122	0	1%
Markgouw	1.034	390	6	10	7	0	599 (100%)	22	1%
Appartement	365	57	2	3	6	0	277	20	1%
Eengezinswoning	669	333	4	7	1	0	322	2	1%
Ringshemmen	695	526	2	15	2	1	149 (100%)	0	0%
Appartement	62	0	0	0	0	0	62	0	0%
Eengezinswoning	633	526	2	15	2	1	87	0	0%
Ooster Ee	408	236	1	6	0	0	164 (100%)	1	0%
Appartement	98	0	0	0	0	0	98	0	0%
Eengezinswoning	310	236	1	6	0	0	66	1	0%
't Spil	88	54	0	2	0	0	32 (100%)	0	0%
Appartement	32	0	0	0	0	0	32	0	0%
Eengezinswoning	56	54	0	2	0	0	0	0	0%
Binnengouw	250	240	0	6	4	0	0 (-%)	0	0%
Appartement	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Eengezinswoning	250	240	0	6	4	0	0	0	0%
Buitengouw	292	269	0	8	1	12	0 (-%)	2	0%
Appartement	0	0	0	0	0	0	0	0	0%

Wijk en woningtype	Totaal	1 woning	Natuurlijk persoon - tweede woning	2 t/m 5 Woningen	6 t/m 9 woningen	10 t/m 99 woningen	100 en meer Woningen (% in bezit van woningcorporaties)	Totaal bezit onbekend	% Natuurlijk persoon - tweede woning t.o.v. het totaal
Eengezinswoning	292	269	0	8	1	12	0	2	0%
Overleek (Verspreide huizen)	72	54	6	10	0	0	0 (-%)	2	8%
Appartement	4	3	0	0	0	0	0	1	0%
Eengezinswoning	68	51	6	10	0	0	0	1	9%
De Purmer (gedeeltelijk)	47	35	5	6	0	0	0 (-%)	1	11%
Appartement	6	4	2	0	0	0	0	0	33%
Eengezinswoning	41	31	3	6	0	0	0	1	7%
Waterland	7.404	4.843	145	349	34	49	1.874 (98%)	110	2%
Appartement	1.137	191	31	52	11	0	788	64	3%
Eengezinswoning	6.267	4.652	114	297	23	49	1.086	46	2%
Waterland	100%	65%	2%	5%	0%	1%	25%	1%	
Appartement	100%	17%	3%	5%	1%	0%	69%	6%	
Eengezinswoning	100%	74%	2%	5%	0%	1%	17%	1%	

4.1.2 Verdeling over de verschillende kernen/wijken

De tweede woningen in Waterland bevinden zich vrij gelijkmatig verdeeld over de verschillende wijken in Waterland. In de meeste andere wijken wordt zo'n 2 tot 5 procent gebruikt als tweede woning. Uitzonderingen daargelaten ligt dit procentueel iets hoger voor de appartementen, maar in absolute aantallen worden er in alle wijken - op het ene appartement in Katwoude na - meer eengezinswoningen gebruikt als tweede woning dan appartementen.

4.1.3 Verdeling naar de woonplaats van de eigenaar

Van de tweede woningbezitters komt iets meer dan de helft (57%) uit Waterland zelf. 20% komt uit omliggende gemeenten en van zo'n 14% van de tweede woningbezitters is hun herkomst onbekend/of van buiten Nederland. 8% van de tweede woningbezitters in Waterland staat ingeschreven bij een van de overige gemeenten in Nederland.

Omdat het om de gemeente gaat waar de bewoner staat ingeschreven en niet de herkomst, kan dit percentage niet worden vergeleken met de herkomst van primaire woningbezitters in Waterland. Zij staan namelijk allemaal ingeschreven bij de gemeente Waterland. Wel kan er worden gekeken naar vier jaar geleden. Toen kwam 40% van de tweede woningbezitters uit Waterland zelf, 11% uit de omliggende gemeenten en 5% uit de overige Nederlandse gemeenten. De groep overig/onbekend was toen met 44% vele malen groter.

De 57% tweede woningbezitters uit Waterland zelf hebben 83 tweede woningen in bezit. In 2018 ging dit nog om 59 woningen. De manier waarop tweede woningen worden gedefinieerd is echter bepalend voor de duiding van deze aantallen. Een tweede woning kan namelijk 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 de huidige woningmarkt kunnen verkopers relatief snel hun woning verkopen en zal dit niet de

voornaamste reden zijn van het hoge aantal tweede woningen in Waterland door eigen bewoners. Het kopen van een woning voor een kind is echter door deze markt iets dat steeds vaker voorkomt, deze vorm van tweede woningbezit zal je waarschijnlijk anders beoordelen dan een aankoop voor verhuur.

Van de 7.404 woningen in Waterland is ca. 85% een eengezinswoning. Wanneer er wordt gekeken naar de tweede woningen dan valt op dat dit ook geldt voor de verhouding eengezinswoningen en appartementen bij tweede woningbezitters uit andere gemeenten dan Waterland. Voor deze groepen huizenbezitter is het percentage zelfs nog hoger. Zo'n 93% van de eigenaren van een tweede woning uit omliggende gemeenten woont in een eengezinswoning. Voor eigenaren uit overig Nederland is dit 92%. Voor tweede woningbezitters uit de eigen gemeente ligt dit aandeel met 77% eengezinswoningen iets lager. Dit geldt nog meer voor de groep overig/onbekend. Die hebben in 57% van de gevallen een eengezinswoning als tweede woning.

4.2 Toeristische verhuur en impact

Op basis van recent (regionaal)onderzoek en open-data weten we het nodige over de toeristische verhuur van woningen en de impact hiervan. Deze gegevens betrekken we in de analyse van nut en noodzaak in deze paragraaf.

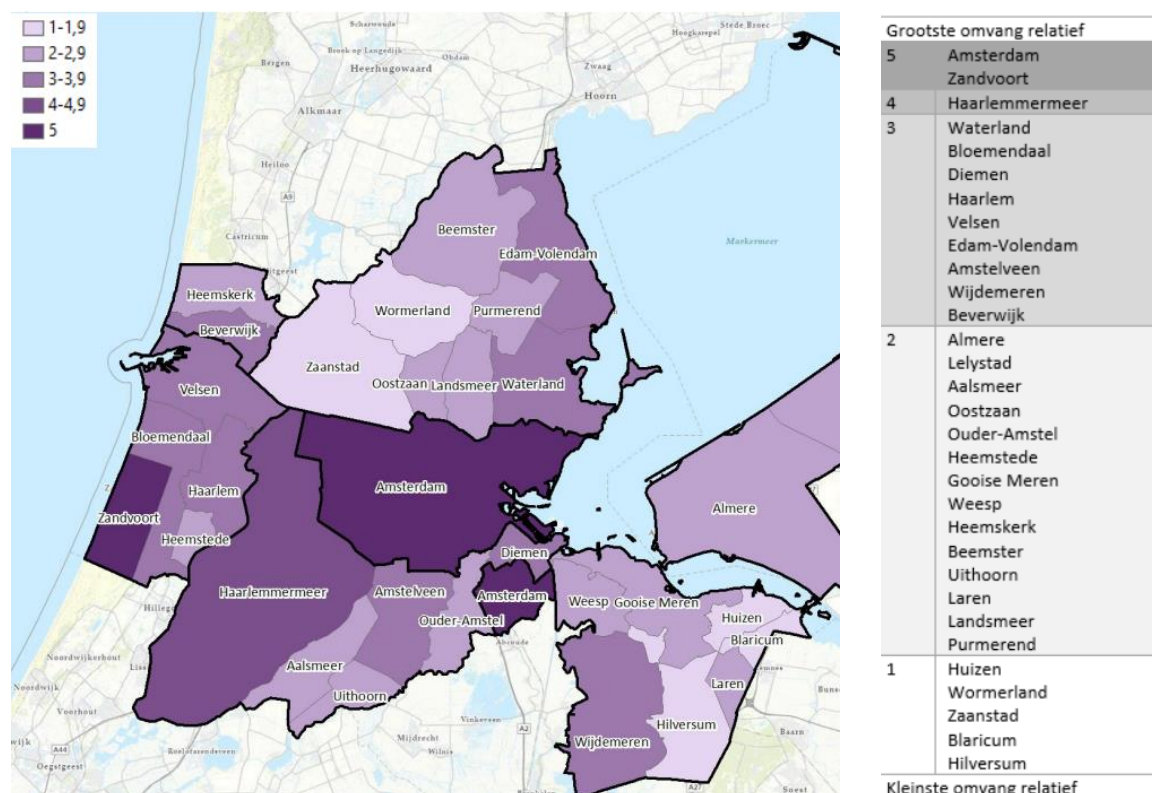
De volgende bronnen zijn hierin leidend:

- a. Bureau BUITEN Economie & Omgeving en Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, maart 2022, "Ontwikkelperspectief recreatie en toerisme MRA – Op basis van onderzoek naar omvang en draagkracht" en de bijbehorende [kaartviewer](#);
- b. [AIRDNA-markt-data](#).

4.2.1 Omvang nachtverblijf en aantal slaapplekken in Waterland

Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd heeft in opdracht van de MRA in 2022 een onderzoek uitgevoerd naar de omvang van toerisme en recreatie in de Metropoolregio Amsterdam. De onderzochte periode is augustus 2021 tot en met maart 2022. In het onderzoek is de omvang van nachtverblijf per gemeente geanalyseerd, door te kijken naar het aantal overnachtingen en slaapplekken (in hotels, huisjes, campings en Airbnb) per gemeente. Uit deze analyse komt Waterland naar voren als een gemeente met relatief veel nachtverblijf. Alleen Amsterdam, Zandvoort en Haarlemmermeer scoren hoger (figuur 18).

figuur 18 Relatieve omvang nachtverblijf per gemeente in de MRA. Bron: Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd/MRA, 2022.



Ook op de individuele factoren die ten grondslag liggen aan de nachtverblijfscore scoort Waterland relatief hoog. In Tabel 5 is een top tien weergegeven van de gemeenten in de MRA met de meeste slaapplekken ten opzichte van de bevolking. Waterland staat met 66 slaapplekken op 1.000 inwoners op plek 6.

Kijken we specifiek naar Airbnb-slaapplekken, dan zien we dat Waterland op plek 3 staat binnen de MRA (Tabel 6). Er zijn in Waterland 14 Airbnb-bedden per 1.000 inwoners.

Kijken we tot slot naar het aantal overnachtingen per 1.000 inwoners, dan zien we dat Waterland op plek 4 staat. Er waren in Waterland in de onderzochte periode ruim 13.000 overnachtingen per 1.000 inwoners (Tabel 7).

Tabel 5 Top 10 gemeenten in MRA met meeste slaappleaatsen per 1.000 inwoners. Bron: Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd/MRA, 2022.

Gemeente	Aantal slaappleaatsen / 1.000 inw.
1 Zandvoort	140
2 Haarlemmermeer	116
3 Amsterdam	106
4 Almere	74
5 Lelystad	71
6 Waterland	66
7 Velsen	53
8 Amstelveen	50
9 Beverwijk	50
10 Haarlem	49

Tabel 6 Top 10 gemeenten in MRA met meeste Airbnb-slaappleaatsen per 1.000 inwoners. Bron: Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd/MRA, 2022.

Gemeente	Aantal Airbnb-slaappleaatsen / 1.000 inw.
1 Zandvoort	39
2 Amsterdam	26
3 Waterland	14
4 Haarlem	10
5 Haarlemmermeer	6
6 Velsen	6
7 Amstelveen	4
8 Beverwijk	3
9 Almere	1
10 Lelystad	1

Tabel 7 Top 10 gemeenten in MRA met meeste overnachtingen per 1.000 inwoners. Bron: Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd/MRA, 2022.

Gemeente	Aantal overnachtingen / 1.000 inw.
1 Zandvoort	58.785
2 Haarlemmermeer	22.693
3 Amsterdam	21.293
4 Waterland	13.263
5 Velsen	5.187
6 Beverwijk	5.124
7 Amstelveen	5.013
8 Haarlem	3.100
9 Almere	1.131
10 Lelystad	860

Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd heeft een prognose gemaakt van de verwachte ontwikkeling van de omvang van recreatie en toerisme. De verwachting is dat tot 2030 het aantal overnachtingen in de regio Zaanstreek-Waterland met 39 tot 46 procent zal toenemen. De daadwerkelijke groei hangt overigens af van onder andere beleid en overnachtingscapaciteit (hoeveel slaapplekken zijn er beschikbaar).

4.2.2 Airbnb

Hierboven zagen we al dat er in Waterland (ten opzichte van andere MRA-gemeenten) relatief veel overnachtingen via Airbnb plaatsvinden (Tabel 6).

Wat voor woningen zijn dit, en waar worden ze verhuurd? Via AIRDNA kunnen gegevens verzameld worden over de actuele verhuur van Airbnb-slaapplekken in een bepaald gebied. Op 5 augustus 2022 waren er 238 slaapplekken die in de afgelopen maand minstens één dag verhuurd werden of aangeboden voor verhuur via Airbnb. We kijken dus naar het Airbnb-aanbod van ongeveer de maand juli. Zie het kaartbeeld in figuur 19.

figuur 19 Actueel verhuurde woningen via Airbnb op 5 augustus 2022 in Waterland. Bron: AIRDNA.



Paars = hele woning; blauw = individuele kamer

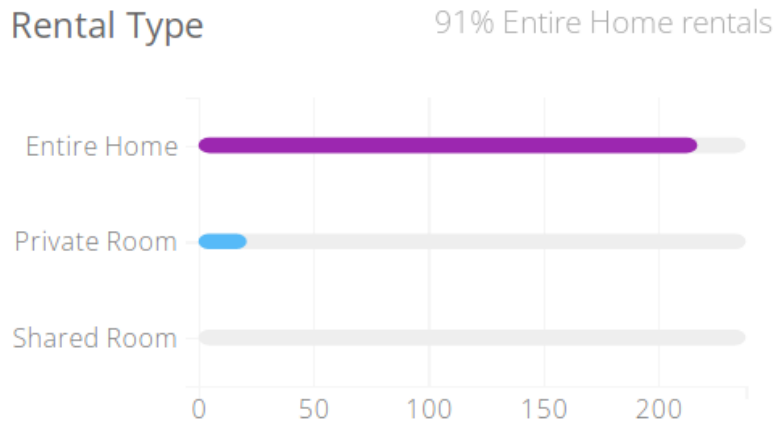
Het Airbnb-aanbod concentreerde zich in Broek en Waterland en Monnickendam. Ook in IJpendam en langs de Broekermeerdijk richting Amsterdam zijn kleine clusters te zien.

De 238 slaapplekken waren met name hele woningen (91 procent). Verder werd er een klein aandeel individuele kamers verhuurd (9 procent; zie figuur 20).

De 238 slaapplekken hadden gemiddeld 2,8 slaapkamers, met daarin gemiddeld 6 gasten (figuur 21). In totaal waren er in deze julimaand dus 1.428 mensen die via Airbnb in Waterland overnachtten. Uitgaande van een bevolking van 17.343, zijn dat 82 mensen per 1.000

inwoners. Het is overigens waarschijnlijk dat de aantallen in juli relatief hoog liggen ten opzichte van andere maanden.

figuur 20 Woningtype actueel verhuurde woningen via Airbnb op 5 augustus 2022 in Waterland.
Bron: AIRDNA.



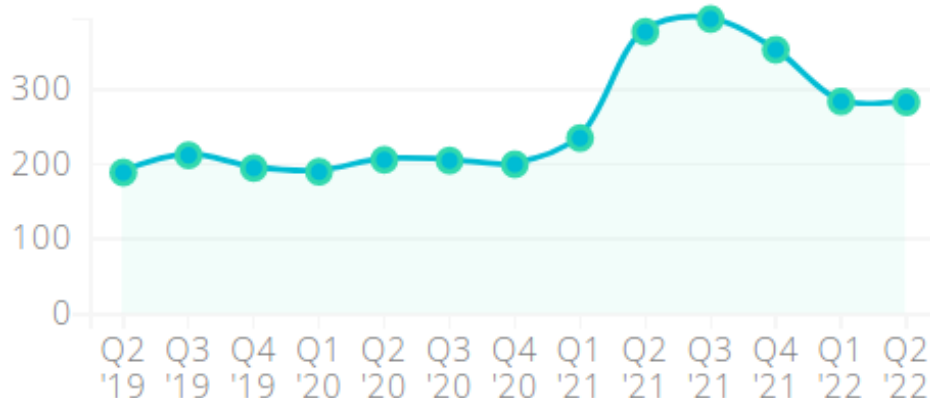
figuur 21 Grootte actueel verhuurde woningen via Airbnb op 5 augustus 2022 in Waterland.
Bron: AIRDNA.



Is er sprake van een toename aan Airbnb-aanbod? Zie figuur 22. Van begin 2019 tot eind 2020 lag het Airbnb-aanbod stabiel rond de 200. In de loop van 2021 vond er een verdubbeling van het aanbod plaats tot bijna 400 slaapplekken per kwartaal. In 2022 is het aanbod weer gekrompen naar ongeveer 300 slaapplekken.

Hoewel er recent dus een daling in het aantal slaapplekken heeft plaatsgevonden, ligt het Airbnb-aanbod per kwartaal nog steeds 50 procent hoger dan vóór 2021.

figuur 22 Aantal aangeboden of verhuurde woningen via Airbnb in Waterland per kwartaal, 2019Q2-2022Q2. Bron: AIRDNA.



4.2.3 Effecten toerisme op leefbaarheid

Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd heeft ook onderzocht wat de effecten van toerisme zijn op de lokale omgeving. Deze analyse is gebaseerd op feitelijke databronnen en consultatie van lokale stakeholders. In de resultaten (voor Zaanstreek-Waterland) is overigens geen specifiek onderscheid gemaakt naar nachtverblijf en dagrecreatie.

Waterland scoort positief als het gaat om factoren als overlast op straat door bezoekers of vervuiling, of overlast door bezoekers in de natuur. Dit lijkt geen probleem te zijn.

Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd wijst er wel op dat in een aantal ‘hotspots’ – waaronder Marken – er sprake kan zijn van ‘zorgelijke pieken’ op drukke dagen. Op plaatsen zoals Marken is “aandacht gewenst voor de sociaaleconomische leefbaarheid, mobiliteitsknelpunten en de openbare ruimte. Bewoners ervaren overlast en de leefbaarheid moet versterkt worden.”

Op Marken kan er op drukke dagen dus wel sprake zijn van leefbaarheidsproblematiek als gevolg van toerisme. Er is echter niet te zeggen in hoeverre deze problematiek specifiek verband houdt met toeristen die overnachten, dan wel met dagrecreanten. Met andere woorden, een vermindering van toeristische verhuur in Waterland betekent niet noodzakelijk een vermindering van leefbaarheidsproblematiek op Marken. Al lijkt de AirBnB verhuur op Marken zich an sich te beperken tot enkele adressen (zie figuur 10). Ook is het aandeel tweede woningbezit met 3% niet veel hoger dan het gemeentelijk gemiddelde. In absolute aantallen gaat het om 25 tweede woningen op een totaal van 868 woningen (zie Tabel 4).

5 Schaarste

Om als gemeente een huisvestingsverordening in te kunnen zetten dient onderbouwd te zijn dat sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste op de woningmarkt. De gemeenten moeten kunnen aantonen dat sprake is van schaarste als zij gebruik maakt van haar bevoegdheden uit de Huisvestingswet 2014. De Huisvestingswet 2014 bevat echter geen uniforme definitie van schaarste. Het is aan de gemeente zelf om te bepalen wanneer er sprake is van schaarste en hoe zij dit wil aantonen. In dit hoofdstuk bezien we in welke mate in Waterland sprake is van schaarste aan de hand van een aantal verschillende bronnen.

In paragraaf 5.1 maken we een analyse van het woononderzoek WiMRA (Wonen in de Metropool Regio Amsterdam 2021) en schetsen op basis hiervan een beeld van de krapte of schaarste op de woningmarkt van Waterland op dit moment. In paragraaf 5.2 bezien we vervolgens in hoeverre het aanbod aan sociaal huurwoningen schaars is op basis van monitoringsinformatie uit het woonruimteverdeelsysteem. Tot slot maken we in paragraaf 5.3 een analyse van de prijsontwikkeling in de koopsector als indicator van de schaarste in dit segment.

5.1 Schaarste op basis van woonwensen

5.1.1 Vraag en aanbod

Op basis van de door woningzoekenden gevraagde woningen en uit de voorraad aangeboden woningen, kan een indruk worden verkregen van de krapte/ ruimte per segment. **Onder aanbod verstaan we hier de woningen die vrij zouden komen indien woningzoekende doorstromers daadwerkelijk verhuizen.** Omdat doorstromers ook een (andere) woning vragen, zijn vraag en aanbod door doorstromers kwantitatief aan elkaar gelijk. Dat geldt echter niet per segment en ook niet als rekening wordt gehouden met de gewenste gemeente. Logischerwijs zoeken doorstromers iets anders dan ze aanbieden.

Sommige doorstromers uit de MRA zoeken in een andere gemeente binnen de MRA en sommige hebben aangegeven uit de MRA te willen vertrekken. In de analyse is dit verrekend. De vraag van doorstromers is hier inclusief woningzoekenden uit andere delen van de MRA, maar exclusief woningzoekenden die willen vertrekken. Omdat het WiMRA-onderzoek uitsluitend onder zittende huishoudens binnen de MRA is gehouden, ontbreekt direct inzicht in de vraag van starters en in de vraag van buiten de MRA. Voor een integraal beeld is dit inzicht wel noodzakelijk. Doorstromers willen in de regel beter (en dus ook duurder). Wat door doorstromers wordt achtergelaten, kan juist interessant zijn voor starters of vestigers. De vraag van starters en van vestigers uit binnen- en buitenland is daarom geschat met behulp van het Woononderzoek Nederland (WoON2018). Deze schatting is uitgevoerd door de afdeling Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS) van de gemeente Amsterdam.

De vraag-aanbodanalyse heeft een hoog theoretisch gehalte. Ten eerste zijn niet alle vormen van vraag en aanbod met een enquête goed te meten. Denk aan vraag als gevolg van scheiding of aanbod door overlijden. Ten tweede is het aanbod pas echt aanbod als er daadwerkelijk wordt doorgestroomd. In de praktijk komt veel doorstroming niet tot stand. Daarvoor kunnen meerdere redenen zijn. Bijvoorbeeld het aanbod voldoet niet aan de criteria van de huishoudens op financieel vlak of het sluit niet aan bij de woonwensen. Ook is er vaak een kloof tussen de wens en de daadwerkelijke stap om te verhuizen.

Het kan dus voorkomen dat er in theorie overschotten in een bepaald segment zijn (meer aanbieders dan vragers), maar in de praktijk niet. Toch is het zinvol om te constateren in welke segmenten de tekorten groot zijn en in welke klein of zelfs sprake is van een overschot. Als het tekort in het ene segment wordt verminderd, kan het zijn dat de doorstroming uit een ander segment wel toeneemt en overschotten zich alsnog manifesteren.

Recent betrokken woningen

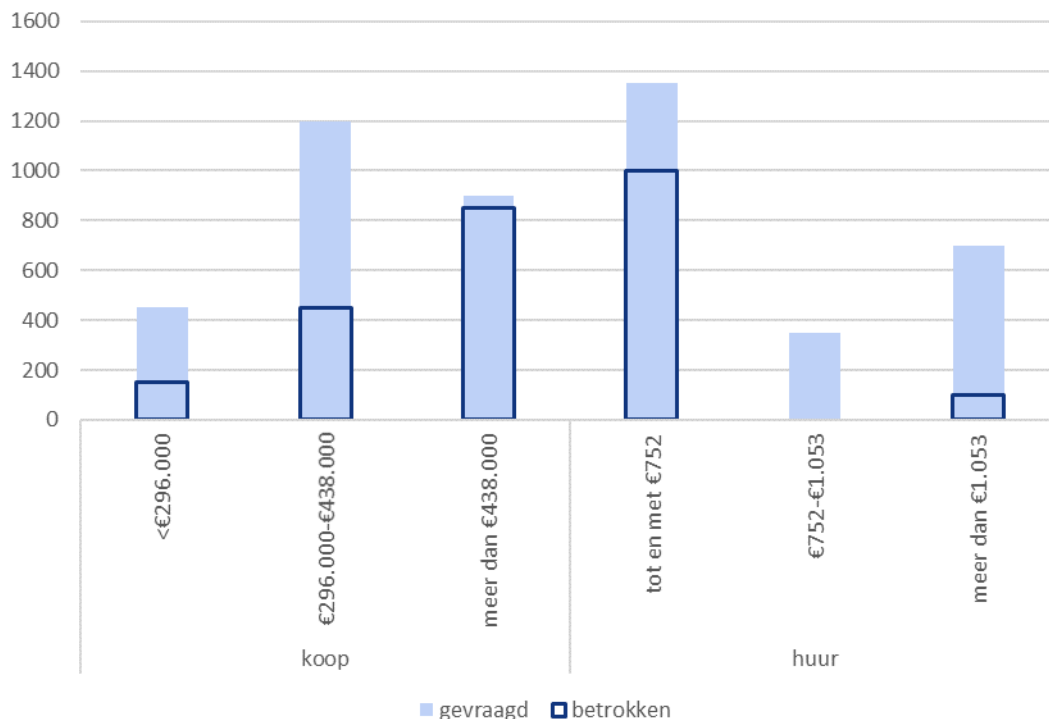
Mede gegeven het theoretische karakter van de analyse van het gevraagde en potentieel uit de voorraad aangeboden aantal woningen kijken we in de analyse ook **naar het aantal daadwerkelijk betrokken woningen in de twee en een half jaar voorafgaand aan het onderzoek**. Deze aantallen liggen over de hele linie een stuk lager; er zijn meer mensen die willen verhuizen dan het daadwerkelijk doen. Dat kwantitatieve verschil komt doordat niet alle verhuisplannen even hard zijn, maar ook omdat het aanbod niet goed aansluit op de vraag. Het daadwerkelijk betrokken aanbod weerspiegelt niet alleen de door doorstroming vrijgekomen woningen, maar ook andere vormen van aanbod in de afgelopen jaren, waaronder aanbod door overlijden en aanbod door nieuwbouw.

5.1.2 Resultaten

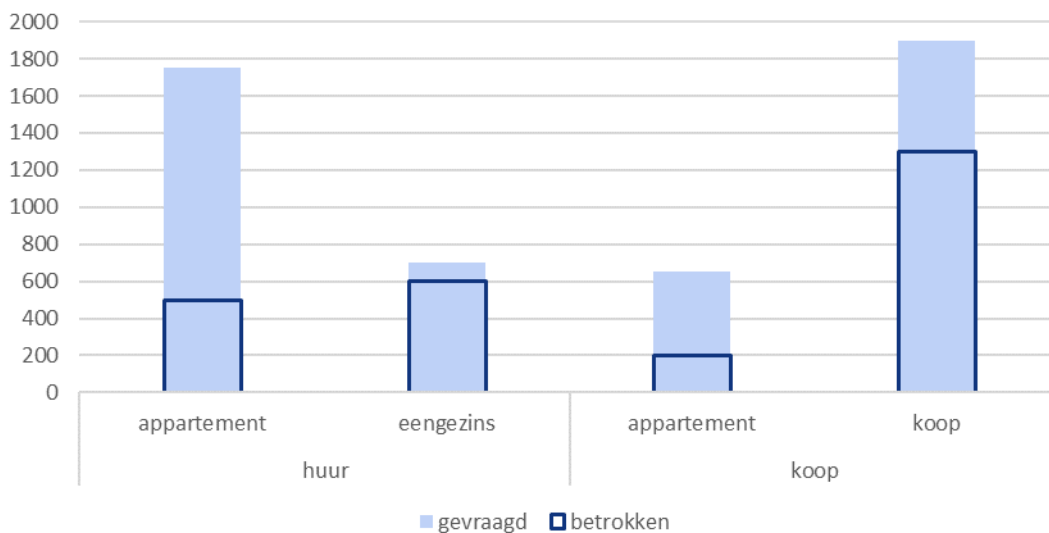
Een analyse van potentiële vraag, afgeleid van de woonwensen van de respondenten die zouden willen verhuizen, en recent betrokken woningen in de gemeente Waterland op basis van het onderzoek Wonen in de MRA uit 2021 (WiMRA 2021) is niet mogelijk. Dit komt door het lage aantal respondenten uit deze gemeente. Met name wanneer enkel de respondenten die verhuisgeneigd zijn, worden meegenomen in de analyse, blijft er een kleine selectie respondenten over. Dat zijn te weinig respondenten voor een representatieve analyse.

In overleg is daarom besloten de respondenten uit vier omliggende en vergelijkbare gemeenten mee te nemen in de analyse, om zo toch een beeld te krijgen van de druk op bepaalde segmenten door potentiële vraag en recent betrokken woningen in de gemeente Waterland en de omliggende gemeenten. Respondenten uit de gemeenten Oostzaan, Wormerland en Landsmeer zijn toegevoegd. Dit levert beter 'gevulde' resultaten op. De resultaten zijn te zien in figuur 23 en figuur 24.

figuur 23 potentiële vraag en recent betrokken woningen in Waterland, Oostzaan, Wormerland en Landsmeer naar prijsklassen. Bron: WiMRA, 2021; bewerking RIGO.



figuur 24 potentiële vraag en recent betrokken woningen in Waterland, Oostzaan, Wormerland en Landsmeer naar woningtypen. Bron: WiMRA, 2021; bewerking RIGO.



Echter, hier vallen een aantal zaken op, met name de grote vraag naar huurwoningen boven de liberalisatie – en middenhuurgrens en huurappartementen. Over het algemeen sluiten de woonwensen van verhuisgeneigden redelijk aan bij de samenstelling van de woningvoorraad van de betreffende gemeente. In dit geval sluiten de resultaten niet aan bij de woningvoorraad van de vier geselecteerde gemeenten, waaronder Waterland. Het resultaat zou moge-

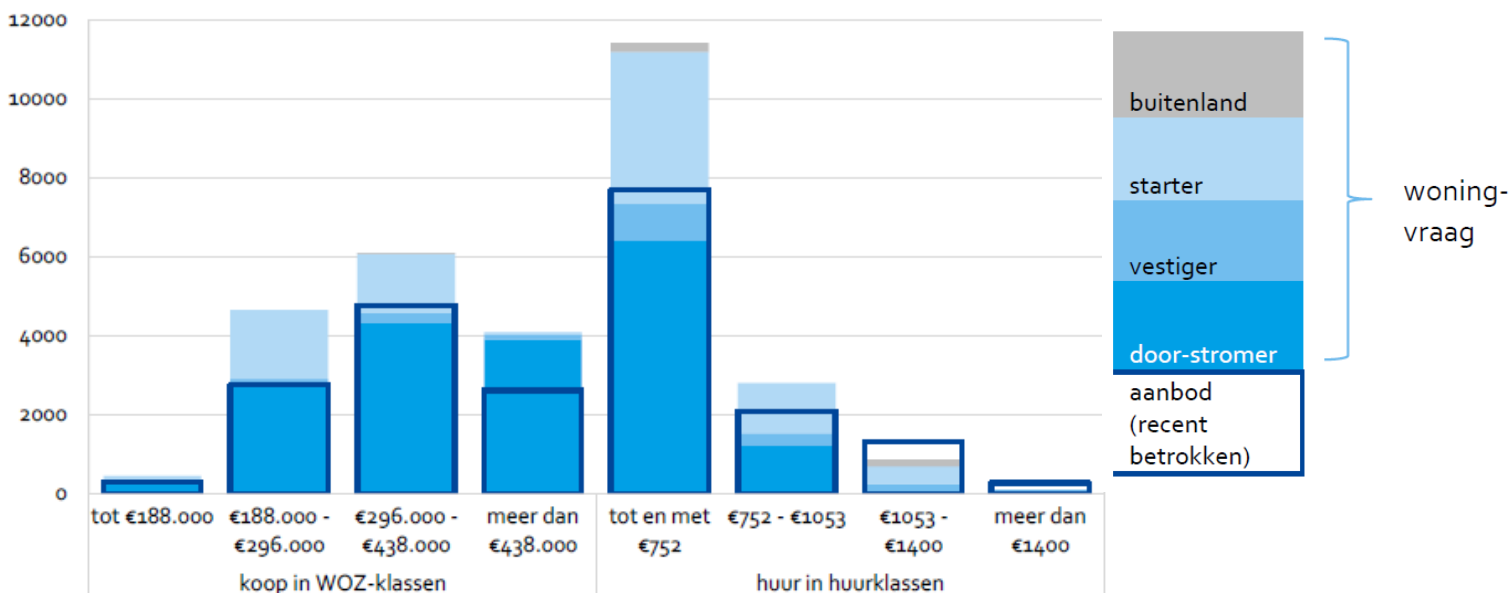
lijk te verklaren kunnen zijn door ouderen die graag naar een appartement in de buurt zouden willen verhuizen, maar dat is niet met zekerheid te zeggen. Echter, zou dat niet de vraag naar duurdere huurwoningen verklaren. De mismatch lijkt ons ook in dat geval te groot.

Een van de oorzaken zou kunnen zijn dat in het WiMRA-onderzoek een herverdeling is gedaan van verhuiscandidate die geen voorkeur hebben aangegeven in woningtype. In het onderzoek is daarom een deel van deze respondenten ‘toegevoegd’ aan de groep met een voorkeur voor appartementen. Aangezien het WiMRA onderzoek doet naar regio’s, is het effect op regionaal niveau klein. Op gemeenteniveau kan dit echter zorgen voor een vertekend beeld. We verwachten dat dit voor de kleinere gemeenten Waterland, Oostzaan, Landsmeer en Wormerland het geval is.

Aan te raden is dan ook om de WiMRA-analyse naar verhuiscandidate en woonwensen op regionaal niveau te bekijken. Dat is in de officiële WiMRA-publicatie ook gedaan voor de regio Zaanstreek-Waterland naar prijsklassen, zoals te zien in figuur 25 hieronder.

Daarin is te zien dat er veel vraag is naar huurwoningen in de sociale voorraad. Er is ook vraag naar woningen boven de liberalisatiegrens, maar de druk op dit segment is lager. Naar woningen in duurdere huurprijsklassen is nauwelijks vraag. Bovendien zijn deze in de onderzochte periode meer betrokken door huishoudens dan gevraagd. Dat wil zeggen dat huishoudens een voorkeur hebben voor een ander segment, bijvoorbeeld koop. In deze sector is in alle segmenten meer potentiële vraag dan recent betrokken woningen en daarmee is de druk hoog. De duurdere huurwoningen vormen dus een alternatief voor de huishoudens die niet terecht kunnen in de koopsector.

figuur 25 potentiële vraag en recent betrokken woningen in de regio Zaanstreek-Waterland naar prijsklassen. Bron: WiMRA, 2021.



5.2 Schaarste in de sociale huursector in Waterland

In hoeverre is het aanbod aan sociale huurwoningen in Waterland schaars?

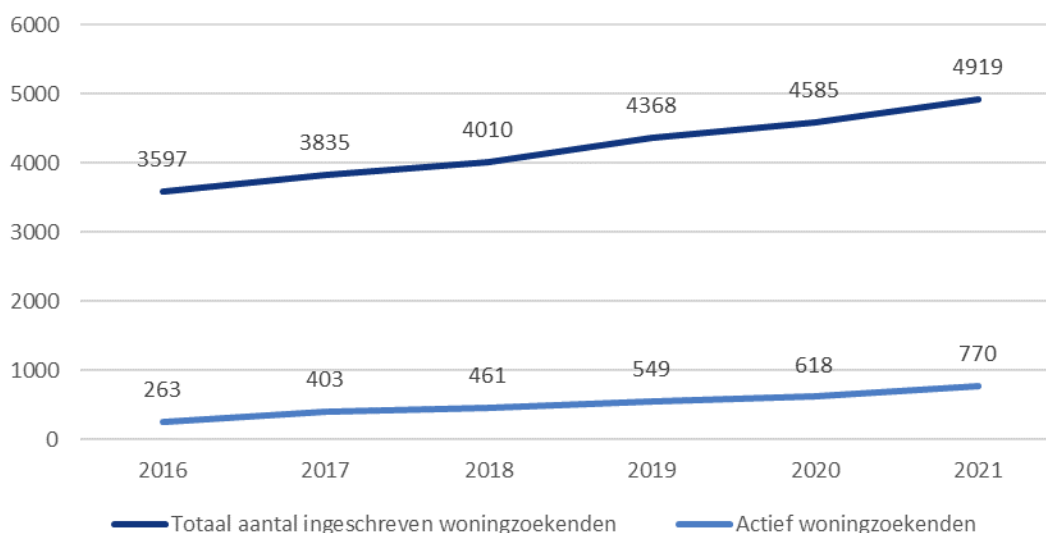
Voor het beantwoorden van deze vraag maken we gebruik van gegevens over de woonruimteverdeling in 2019 tot 2021. In sommige gevallen kijken we iets langer terug. Er wordt een beeld geschetst van de stand van zaken van de woonruimteverdeling via Woonmatch in Waterland aan de hand van een aantal indicatoren. We gaan in op de aantallen inschrijvingen en actief woningzoekenden in de afgelopen jaren. Ook kijken we naar het aantal vrijgekomen woningen, de toewijzingen aan huurders en het gemiddeld aantal reacties op aangeboden woningen. Als laatste laten we per leeftijdsklasse ontwikkelingen zien in de gemiddelde inschrijftijd, gemiddelde zoektijd en slaagkansen. Bovendien vergelijken we de gemiddelde inschrijftijd en zoektijd in Waterland met de regio.

5.2.1 Woningzoekenden

Allereerst wordt gekeken naar het aantal woningzoekenden in de sociale huursector in de gemeente Waterland.

In figuur 26 te zien dat het aantal ingeschreven woningzoekenden in Waterland sinds 2016 gestaag is toegenomen. Weliswaar zijn niet alle ingeschreven woningzoekenden actief op zoek naar een woning, maar het geeft toch een beeld van het groeiend aantal mensen dat via Woonmatch een woning wil vinden. In de lichtblauwe lijn daaronder is te zien dat slechts een deel van de ingeschreven woningzoekenden ook actief op zoek is naar een woning. Ook dat aantal is toegenomen sinds 2016.

figuur 26 Aantal ingeschreven woningzoekenden en actief woningzoekenden in Waterland bij Woonmatch. Bron: Woonmatch, 2022; bewerking RIGO.



5.2.2 Aanbod

Het vrijkomend aanbod is ook een indicator voor de druk op de woningmarkt. Wanneer er sprake is van een lage mutatiegraad, dus weinig vrijkomende woningen, is dat een indicatie dat er sprake is van een hoge woningmarktdruk. Bewoners willen of kunnen niet weg hun woning, terwijl ze dat mogelijk wel zouden doen, wanneer de mogelijkheden er zouden zijn.

Het effect is dat het aantal woningen dat vrijkomt daalt. Het toevoegen van nieuwbouwwoningen kan de druk, mogelijk tijdelijk, verlichten.

In de Tabel hieronder zijn aantallen verhuringen door bemiddeling en via het reguliere aanbod gepresenteerd. Van een afname van het vrijkomende aanbod lijkt nog geen sprake. Volgens de gegevens van het woonruimteverdeelsysteem Woonmatch zijn er in de jaren 2019, 2020 en 2021 respectievelijk 77, 77 en 110 woningen verhuurd in Waterland. De toename van het aanbod in 2021 valt te verklaren door de oplevering van twintig nieuwbouwappartementen in Monnickendam.

Als we hier de woningen die bemiddeld zijn op in mindering brengen, zien we dat er jaarlijks respectievelijk 67, 59 en 81 woningen zijn aangeboden via advertenties en toegewezen via het reguliere aanbodmodel (op basis van inschrijfduur) of loting.

Tabel 8 Verhuringen in 2019, 2020 en 2021 naar model. Bron: Woonmatch, 2022; bewerking RIGO.

	2019	2020	2021
Bemiddeling	10	18	29
Regulier aanbod	67	59	81
Totaal	77	77	110

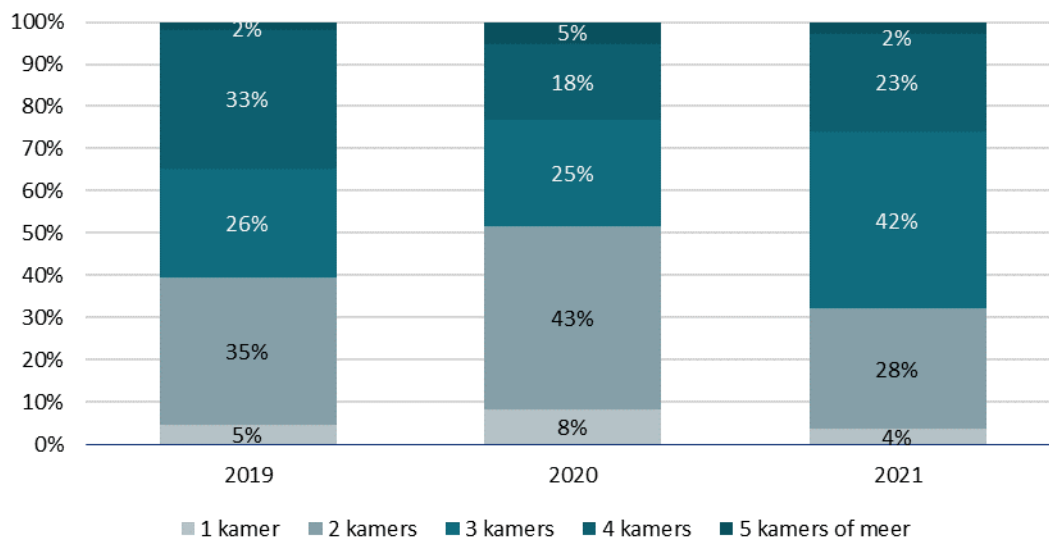
Woningen die via directe bemiddeling verhuurd zijn, laten we in het vervolg van deze paragraaf buiten beschouwing.

5.2.3 Verhuringen

In deze paragraaf worden de verhuurde woningen in 2019 tot 2021 onderzocht aan de hand van een aantal kenmerken, zoals aantal kamers, woningtype en huurprijsklasse.

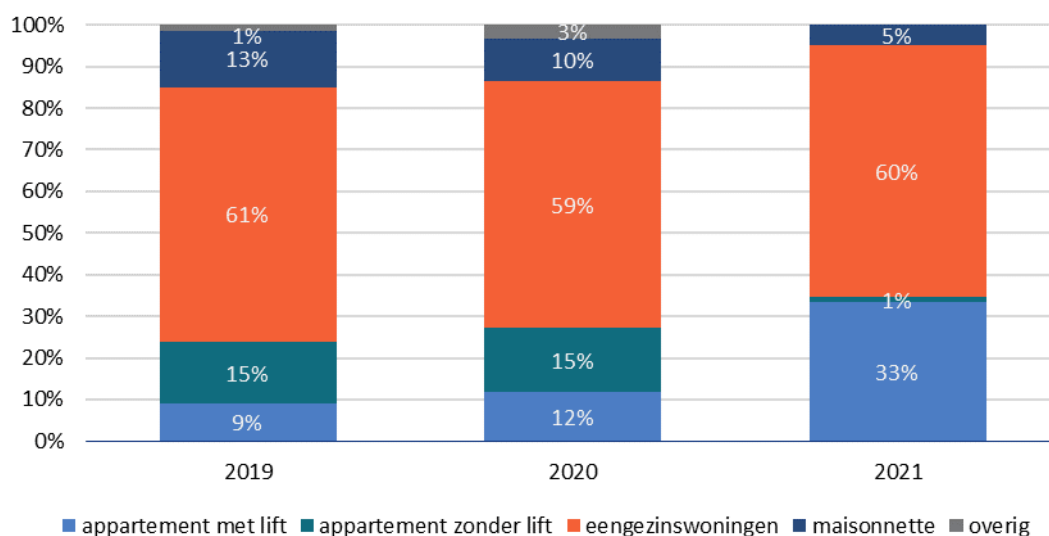
In figuur 27 zijn de toegewezen woningen naar aantal kamers weergegeven. Het aanbod via Woonmatch bestond in 2019 en 2020 voornamelijk uit tweekamerwoningen. In 2019 ging het tevens om een vergelijkbaar deel vierkamerwoningen. In 2021 werden relatief veel drie-kamerwoningen verhuurd. In de hele periode vormden eenkamerwoningen en woningen met vijf kamers of meer slechts een klein deel van het aanbod.

figuur 27 Verhuurde woningen naar aantal kamers tussen 2019 en 2021. Bron: Woonmatch, 2022; bewerking RIGO.



In figuur 28 zijn de verhuurde woningen naar woningtype gepresenteerd. Via Woonmatch werden in de hele periode voornamelijk eengezinswoningen verhuurd. In 2021 is een derde van de verhuringen een appartement met lift. Dat zijn de verhuringen van de 20 nieuwbouwappartementen in Monnickendam.

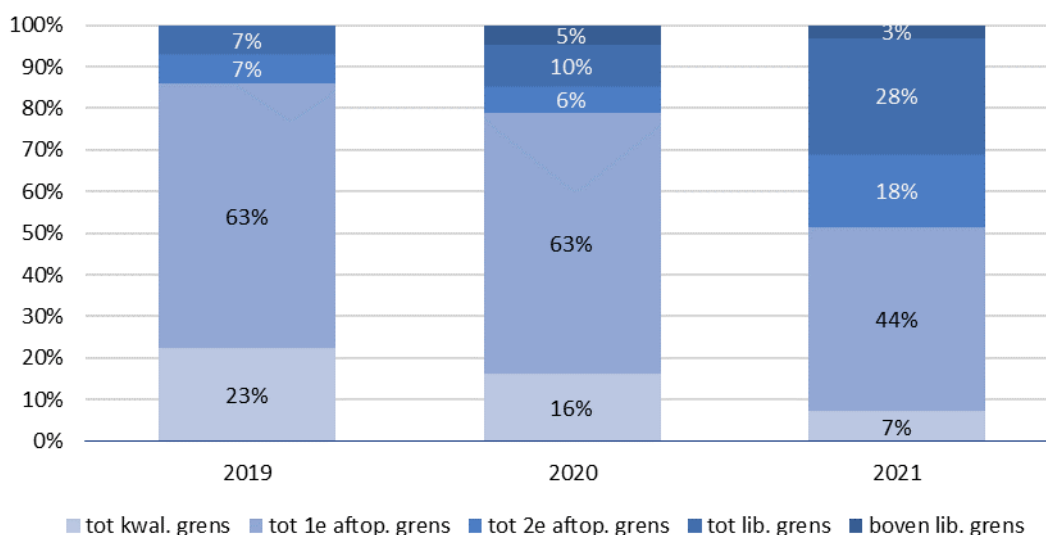
figuur 28 Verhuurde woningen naar woningtype tussen 2019 en 2021. Bron: Woonmatch, 2022; bewerking RIGO.



In figuur 29 worden de toegewezen woningen per huurprijsklasse weergegeven. In 2019 en 2020 lag het zwaartepunt van de verhuringen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens. In 2021 was het aanbod meer gevarieerd. Het grootste aandeel woningen viel wederom in de huurprijsklasse tot de eerste aftoppingsgrens, maar er werden ook meer woningen verhuurd tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens en tussen de tweede af-

toppingsgrens en de liberalisatiegrens. Het aandeel woningen dat tot de kwaliteitskortingsgrens werd verhuurd nam af sinds 2019. Er is in deze periode een gering aantal woningen verhuurd boven de liberalisatiegrens.

figuur 29 Verhuurde woningen naar huurprijsklasse tussen 2019 en 2021. Bron: Woonmatch, 2022; bewerking RIGO.



5.2.4 Gemiddeld aantal reacties

Een ander kenmerk om de druk op de sociale woningvoorraad van Woonmatch te onderzoeken, is het gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning via de advertenties.

In Tabel 9 tot en met Tabel 11 is het gemiddeld aantal reacties¹² per woningtype weergegeven. Uit de reacties op woningadvertenties blijkt dat er veel belangstelling is voor sociale huurwoningen in Waterland. Het gemiddeld aantal reacties ligt veelal boven de 200 reacties en vaak worden aantallen boven de 300 reacties per woning geregistreerd. Bovendien geldt de belangstelling van woningzoekenden voor bijna alle type woningen, ongeacht kamertal of huurprijs. Alleen woningen met vijf kamers of meer lijken minder in trek op basis van het gemiddeld aantal reacties. Er kan gesteld worden dat de vraag groter is dan het aanbod.

Tabel 9 Gemiddeld aantal reacties op woningen naar aantal kamers. Bron: Woonmatch, 2022; bewerking RIGO.

	2019	2020	2021
1 kamer	82	121	226
2 kamers	261	316	340
3 kamers	448	253	515
4 kamers	235	225	313
5 kamers of meer	31	62	53
Totaal	289	255	396

12 Het gaat hier niet om unieke reacties. Woningzoekenden kunnen op meerdere woningen gereageerd hebben en al die reacties worden meegenomen in de berekening van het gemiddelde.

Tabel 10 Gemiddeld aantal reacties op woningen per woningtype. Bron: Woonmatch, 2022; bewerking RIGO.

	2019	2020	2021
appartement met lift	135	47	493
appartement zonder lift	436	270	851
eengezinswoningen	263	280	280
Maisonnette	377	348	1.041
Overig	118	288	-
Totaal	289	255	396

Tabel 11 Gemiddeld aantal reacties op woningen per huurprijsklasse. Bron: Woonmatch, 2022; bewerking RIGO.

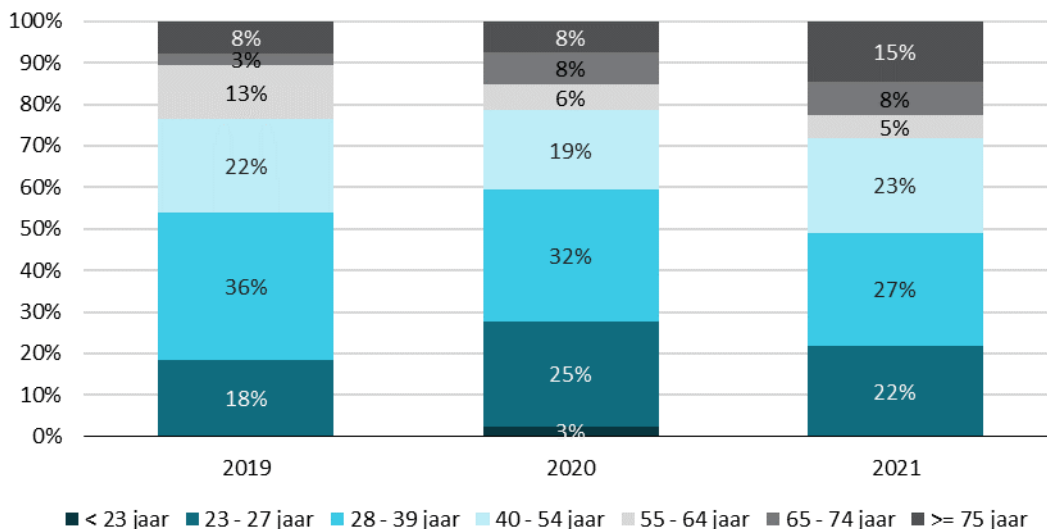
	2019	2020	2021
tot kwaliteitskortingsgrens	230	234	509
tot 1e aftoppingsgrens	342	286	355
tot 2e aftoppingsgrens	254	211	282
tot liberalisatiegrens	55	174	479
boven liberalisatiegrens	-	13	199
Totaal	291	249	383

5.2.5 Toewijzingen

In deze paragraaf worden de toewijzingen onderzocht. Er wordt gekeken aan welke doelgroepen de woningen zijn toegewezen. Hierbij de kanttekening dat de woningen verhuurd via bemiddeling van invloed zijn op de gepresenteerde verdelingen. Wanneer voornamelijk specifieke woningen of doelgroepen bemiddeld zijn, kan dat het beeld enigszins vertekenen.

In figuur 30 zijn de toewijzingen aan woningzoekenden naar leeftijdscategorie gepresenteerd. Via Woonmatch is het aandeel verhuringen aan 28 tot 40-jarigen het grootst. Ook worden relatief veel woningen verhuurd aan jongeren tussen 23 en 27 jaar en de groep woningzoekenden tussen 40 en 54 jaar. Dit zijn ook de leeftijdsfases waarin men vaker een verhuwens heeft, door veranderingen in de huishoudenssamenstelling. Het aandeel verhuringen aan 75-plussers is in 2021 bijna verdubbeld.

figuur 30 Toewijzingen aan woningzoekenden naar leeftijdscategorie. Bron: Woonmatch, 2022; bewerking RIGO.



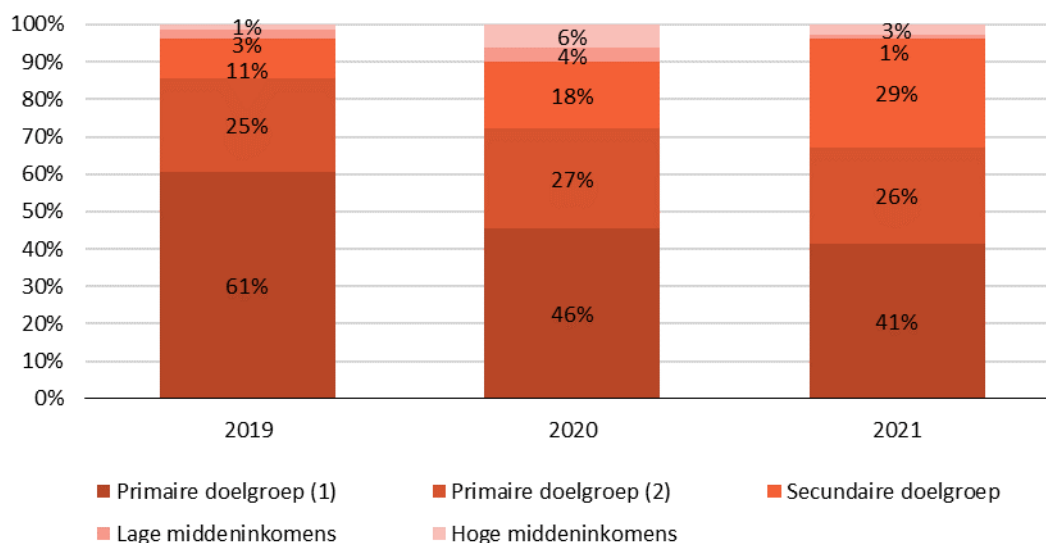
In figuur 31 is de verdeling van inkomensklassen weergegeven.

Definitie inkomensklassen

- Primaire doelgroep 1: eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (€ 23.725; peiljaar 2021).
- Primaire doelgroep 2: meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (€ 32.200; peiljaar 2021).
- Secundaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de EU-grens (€ 40.024; peiljaar 2021).
- Lage middeninkomens: huishoudens met een inkomen vanaf de EU-grens tot € 44.656 (peiljaar 2021).
- Hoge middeninkomens: huishoudens met een inkomen vanaf € 44.656 (peiljaar 2021).

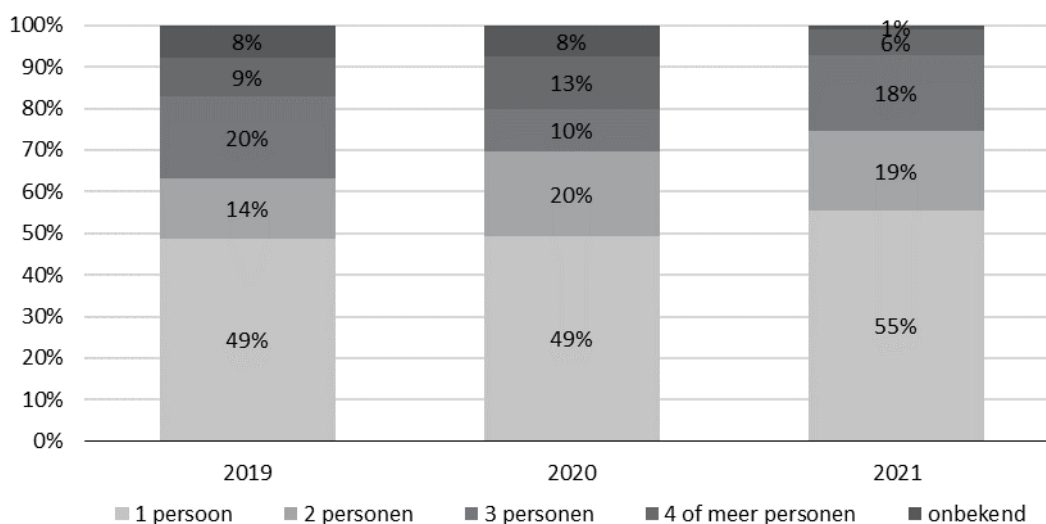
Allereerst valt op dat het aandeel verhuringen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (primaire doelgroep 1) is gedaald. Bovendien is het aandeel toewijzingen aan woningzoekenden in de secundaire doelgroep is gestegen. Het aandeel verhuringen aan middeninkomens lag in 2020 op tien procent, terwijl dat in de andere jaren lager lag.

figuur 31 Toewijzingen aan woningzoekenden naar inkomensklasse. Bron: Woonmatch, 2022; bewerking RIGO.



Tenslotte toont figuur 32 de toewijzingen aan woningzoekenden uitgesplitst naar het aantal leden binnen het huishouden. Van een deel van de verhuringen is dat onbekend. Het beeld is redelijk constant. Ongeveer de helft van de verhuringen gaat naar eenpersoonshuishoudens. Een relatief klein deel van de woningen gaat naar huishoudens met vier personen of meer. Twee- en driepersoonshuishoudens vormen tussen tien en twintig procent van de nieuwe huurders.

figuur 32 Toewijzingen aan woningzoekenden naar aantal personen in huishouden. Bron: Woonmatch, 2022; bewerking RIGO.



5.2.6 Inschrijfduur en zoekduur

Inschrijfduur en zoekduur zijn indicatoren die samen een beeld geven van de wachttijd van woningzoekenden voordat ze een woning vinden. De woningzoekenden hebben minstens één keer per jaar op een woning gereageerd. Het gaat om de inschrijfduur en zoekduur op

het moment dat ze een woning krijgen toegewezen. Bemiddelde woningen zijn hierin niet meegenomen. De woningzoekenden zijn uitgesplitst naar leeftijdscategorieën.

Inschrijfduur geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven staan bij de toewijzing van een woning. In sommige systemen hebben woningzoekenden naast de tijd die ze ingeschreven staan nog extra inschrijfduur, bijvoorbeeld op grond van een overgangsregeling. De inschrijfduur van Woonmatch geeft de feitelijke inschrijfduur weer, zonder het extraatje op basis van een eventuele overgangsregeling.

De zoekduur geeft aan hoe lang woningzoekenden hebben gereageerd op advertenties voordat een woning is toegewezen.

Tabel 12 Gemiddelde inschrijfduur bij verhuring in jaren van woningzoekenden naar leeftijd. Bron: Woonmatch, 2022; bewerking RIGO.

	2019	2020	2021
< 23 jaar	-	3,2	-
23 - 27 jaar	7,4	6,8	6,7
28 - 39 jaar	12,2	9,1	11,0
40 - 54 jaar	15,3	16,1	19,5
55 - 64 jaar	8,4	7,2	12,1
65 - 74 jaar	13,6	12,8	7,9
>= 75 jaar	15,6	20,5	18,0
Totaal	11,4	9,9	12,3

Tabel 13 Gemiddelde zoekduur bij verhuring in jaren van woningzoekenden naar leeftijd. Bron: Woonmatch, 2022; bewerking RIGO

	2019	2020	2021
< 23 jaar	-	1,3	-
23 - 27 jaar	0,9	2,4	2,1
28 - 39 jaar	0,9	1,7	3,0
40 - 54 jaar	0,7	0,4	1,9
55 - 64 jaar	1,2	2,1	2,5
65 - 74 jaar	0,7	0,6	1,3
>= 75 jaar	1,1	1,7	0,7
Totaal	0,9	1,7	1,9

In Tabel 12 en Tabel 13 zijn de gemiddelde inschrijfduur en zoekduur van woningzoekenden via Woonmatch gepresenteerd. De gemiddelde inschrijfduur ligt bij de meeste woningzoekenden van Woonmatch rond de tien jaar of hoger. In 2021 lag het gemiddelde op ruim twaalf jaar. Jongeren met een leeftijd onder de 23 en 28 jaar hebben met drie tot ruim zeven jaar een lagere inschrijfduur dan ouderen. In 2019 en 2021 zijn geen woningen aan woningzoekenden tot 23 jaar toegewezen. Voor 75-plussers ligt de gemiddelde inschrijfduur boven vijftien jaar. Ook voor 40 tot 54-jarigen ligt de inschrijftijd gemiddeld hoger dan vijftien jaar.

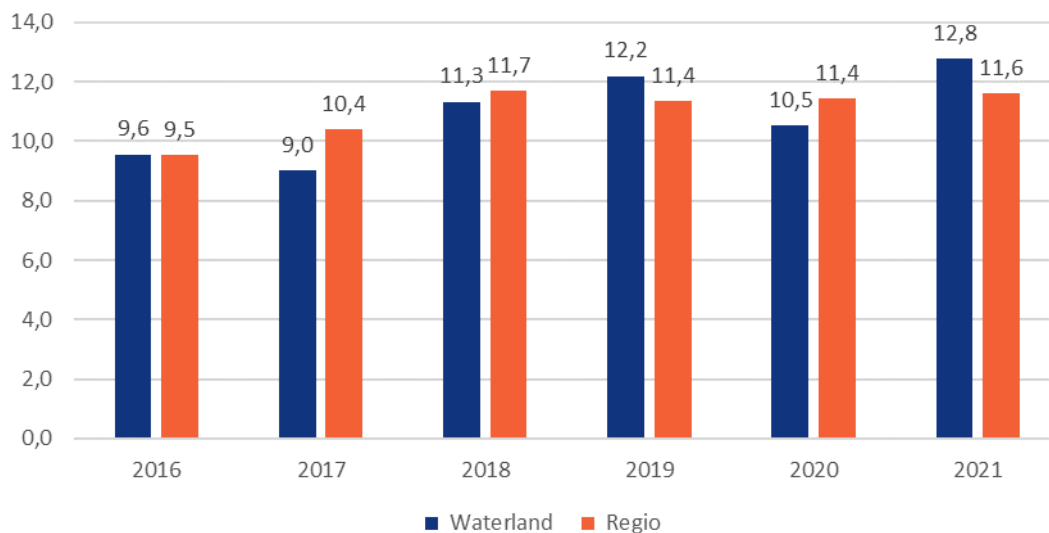
De gemiddelde zoekduur varieert van de meeste woningzoekenden tussen ruim een half jaar tot drie jaar. De zoekduur is opgelopen tussen 2019 en 2021 van ongeveer een jaar tot bijna twee jaar. In 2021 ligt de langste zoekduur bij de leeftijdsklasse 28 tot 39 jaar. De ouderen vanaf 65 jaar zoeken relatief het minst lang.

Voor de periode 2016 tot 2021 zijn de gemiddelde inschrijfduur en zoekduur bij verhuring op een rijtje gezet en vergeleken met het regionale gemiddelde in deze periode. Deze ontwikkeling en vergelijking zijn te zien in figuur 33 en figuur 34.

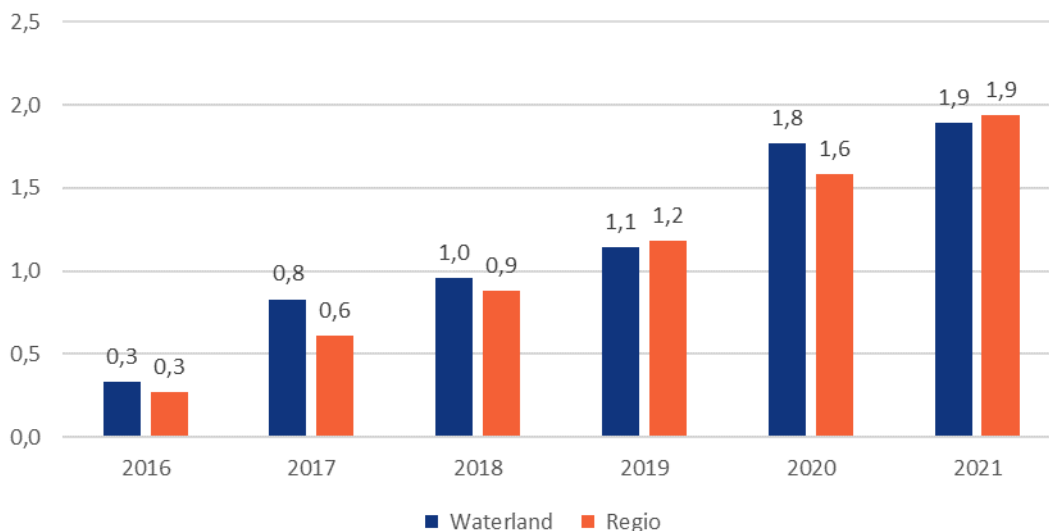
De gemiddelde inschrijfduur van woningzoekenden bij verhuring is zowel in de gemeente als in de regio opgelopen tussen 2016 en 2021. Dat geldt ook voor de gemiddelde zoekduur. Bovendien ligt het gemiddelde in Waterland over het algemeen gelijk of hoger aan de gemiddelde zoekduur in de regio.

Er moet wel met enige voorzichtigheid naar deze cijfers worden gekeken. In de regio Zaanstreek-Waterland (Beemster, Edam-Volendam, Purmerend en Waterland) is Woonmatch pas sinds 2016 actief. Bij een overgang naar een nieuw verdeel- of registratiesysteem wordt de reactiehistorie van woningzoekenden niet altijd bewaard. Daardoor is de zoekduur in de eerste jaren automatisch laag en stijgt elk jaar, totdat na verloop van tijd een evenwicht bereikt wordt.

figuur 33 Gemiddelde inschrijfduur bij verhuring in jaren van woningzoekenden in Waterland en de regio. Bron: Woonmatch, 2022; bewerking RIGO.



figuur 34 Gemiddelde zoekduur bij verhuring in jaren van woningzoekenden in Waterland en de regio. Bron: Woonmatch, 2022; bewerking RIGO.

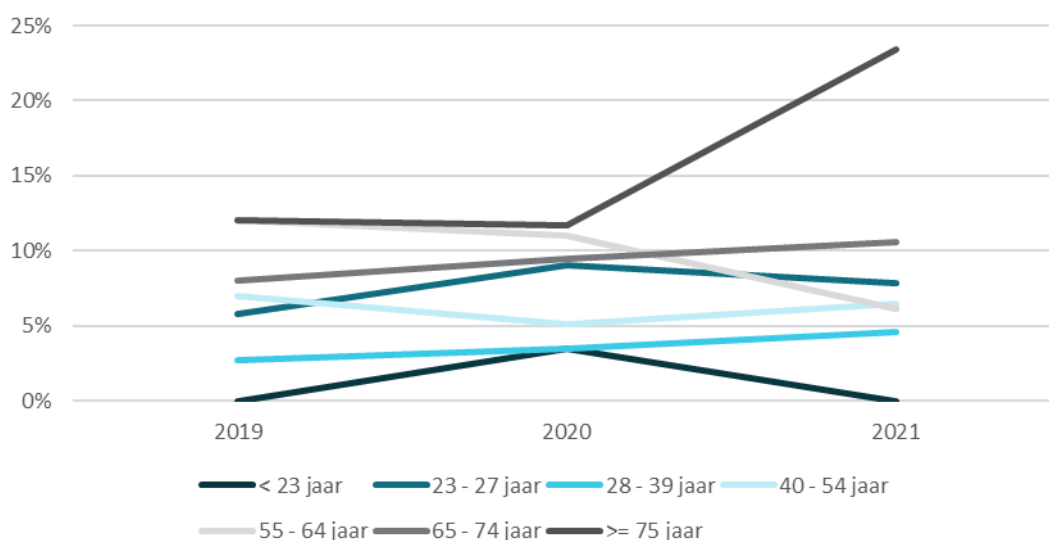


5.2.7 Slaagkansen

Met de inschrijfduur en zoekduur is al een beeld geschetst van de positie van woningzoekenden in verschillende leeftijdsklassen in de sociale huursector. De slaagkans geeft aan in hoeverre de woningzoekenden per leeftijdsklasse daadwerkelijk slagen. De slaagkans is het aandeel actief woningzoekenden dat een woning heeft gevonden. Hiervoor wordt voor een bepaalde periode het aantal toewijzingen gedeeld door het aantal actief woningzoekenden.

Woningen die zijn verhuurd via bemiddeling laten we hierin buiten beschouwing. De slaagkans wordt in figuur 35 gepresenteerd voor verschillende woningzoekenden via Woonmatch naar leeftijdscategorie.

figuur 35 Slaagkans woningzoekenden naar leeftijdscategorie. Bron: Woonmatch, 2022; bewerking RIGO.



De slaagkansen van woningzoekenden in verschillende leeftijdscategorieën variëren per jaar. Echter het algemene beeld versterken de bevindingen in de paragraaf over inschrijfduur en zoekduur. Oudere woningzoekenden hebben een lange inschrijfduur, korte zoektijd en ook de hoogste slaagkans. Dat komt doordat ouderen vaak pas reageren wanneer zij veel inschrijfduur hebben opgebouwd. Jongeren hebben nog geen mogelijkheid hebben gehad inschrijfduur op te bouwen, dus ligt hun slaagkans ook lager. Toch maken jongeren soms een kans door gelabelde woningen voor deze doelgroep of door loting. Dat zou bijvoorbeeld de relatief hoge slagkans van 23 tot 27-jarigen verklaren. Ook woningzoekenden tussen de 28 en 54 jaar hebben juist een relatief lage slaagkans tussen de drie en zeven procent.

De totale gemiddelde slaagkans is redelijk stabiel in de periode tussen 2019 en 2021: rond zeven procent in deze periode.

5.3 Koopsector: transactiepreizen en ontwikkeling

De gemiddelde transactieprijs en transactieprijsontwikkeling van de woningvoorraad in de gemeente Waterland, kan meer inzicht verschaffen in de verschillen tussen de gebieden. Ook hier zijn woningen met een koopsom lager dan €25.000 en hoger dan €3.000.000 buiten beschouwing gelaten¹³.

In Tabel 14 zijn de gemiddelde transactiepreizen van appartementen en eengezinswoningen in 2018 en 2021 per wijk weergegeven. Daarnaast is de percentuele ontwikkeling die de transactiepreizen hebben gemaakt, weergegeven. Gemiddeld namen de huizenpreizen van grondgebonden woningen met 7% toe in deze periode in Waterland. De appartementen dalen met 7% in prijs, wanneer we de peiljaren 2018 met 2020 vergelijken. Hierbij aangetekend dat de aard van de in de peiljaren aangeboden woningen sterk van invloed is op deze uitkomst.

Op wijk- en buurtniveau zijn deze verschillen groot. Zo was de gemiddelde transactieprijs van een eengezinswoning in de buurt Overleek (Verspreide huizen) €1.000.000 in 2018 en nam dit in 2020 af tot respectievelijk €478.000 en €231.000. Over de vier jaar zijn eengezinswoningen in de wijk Watergang het hardst gestegen. Van gemiddeld €436.000 tot €937.000. In de buurten en wijken met wat meer transacties – meer dan 10 in elk jaar – liggen de percentages wat lager. In de buurten Monnickendam en Ringshemmen stegen de prijzen met 21%. In Markgouw, Marken, Ipendam en Broek in Waterland respectievelijk met 16%, 13%, 12% en 10%. De buurt Oranjewijk is de laatste wijk waar in zowel 2018 als in 2021 minimaal 10 transacties van grondgebonden woningen plaatsvonden. Hier stegen de prijzen met 7%.

Van de appartementen werden in geen enkele buurt of wijk meer dan 10 appartementen verkocht in zowel 2018 als in 2021. De daling van 7% van de gemiddelde transactiepreizen van appartementen in Waterland komt grotendeels door de grote daling van 92% in Monnickendam. Daar werden in 2018 nog 11 appartementen verkocht voor gemiddeld €476.000 en in 2021 in totaal 5 appartementen voor bijna de helft - €248.000. In de andere wijken waar appartementen werden verkocht zijn de gemiddelde transactiepreizen van appartementen in elke buurt of wijk hoger in 2021 dan in 2018.

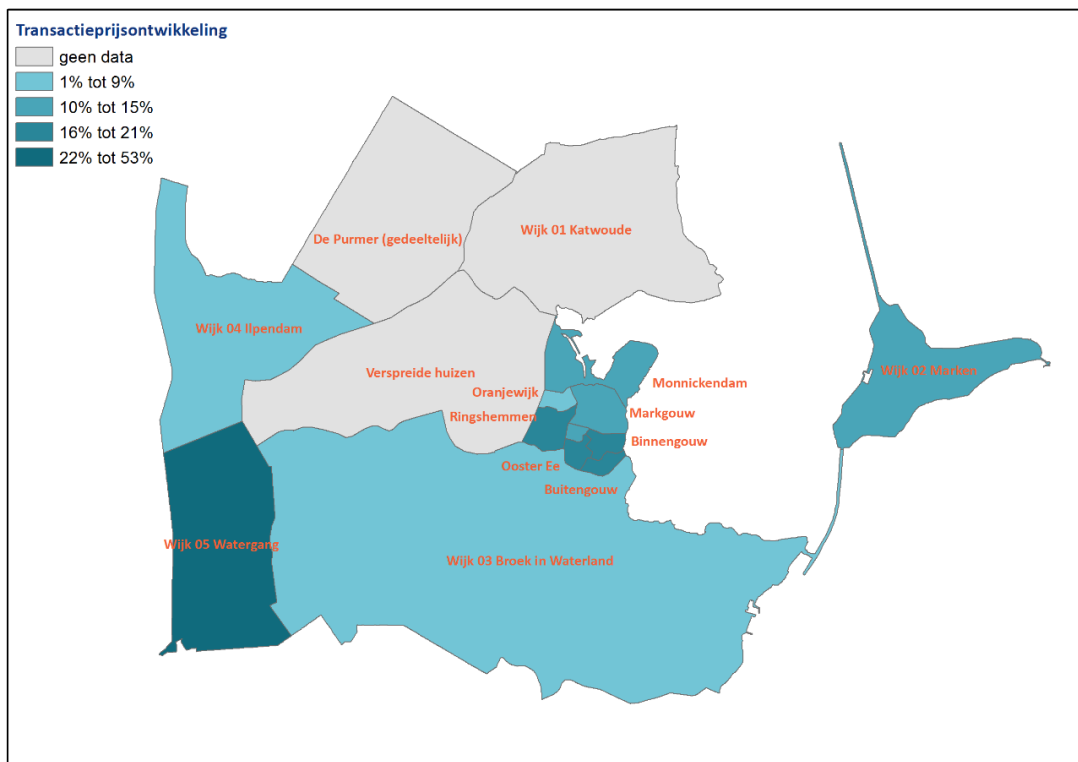
¹³ Koopsommen lager dan 25.000 euro en hoger dan 3.000.000 euro worden door het Kadaster in haar analyses uitgesloten, daar uit eerder onderzoek is gebleken dat deze vaak onbetrouwbaar zijn.

Tabel 14 Gemiddelde transactiepreizen appartementen en eengezinswoningen in Waterland en per wijk en buurt 2018-2021. Bron Kadaster 2022; bewerking RIGO.

Gemiddelde transactieprijs	2018 App.	2021 App.	Ontwikkeling (%)	2018 EGW	2021 EGW	Ontwikkeling (%)
Monnickendam	476.000	248.000	-92%	454.000	575.000	21%
Oranjewijk	192.000	-	-	295.000	317.000	7%
Markgouw	290.000	325.000	11%	309.000	367.000	16%
Ringshemmen	-	-	-	360.000	456.000	21%
Ooster Ee	-	-	-	415.000	508.000	18%
't Spil	-	-	-	320.000	373.000	14%
Binnengouw	-	-	-	392.000	478.000	18%
Buitengouw	-	-	-	532.000	658.000	19%
Marken	174.000	203.000	14%	264.000	303.000	13%
Overleek (Verspreide Huizen)	-	1.075.000	-	1.000.000	775.000	-29%
De Purmer (gedeeltelijk)	-	-	-	465.000	-	-
Katwoude	-	-	-	745.000	710.000	-5%
Ilpendam	173.000	222.000	22%	466.000	530.000	12%
Watergang	-	-	-	436.000	937.000	53%
Broek in Waterland	285.000	424.000	33%	768.000	858.000	10%
Waterland	354.000	332.000	-7%	490.000	527.000	7%

Grondgebonden woningen zijn gemiddeld dus 7% duurder geworden terwijl appartementen gemiddeld voor 7% minder werden verkocht. In 2018 was een eengezinswoning in Waterland 38% duurder dan een appartement. In 2021 lag de gemiddelde transactieprijs van appartementen op €332.000. Eengezinswoningen zijn in 2021, 59% duurder dan appartementen.

Figuur 36 Transactieprijsontwikkeling per wijk tussen 2018 en 2021. Bron Kadaster 2022; bewerking RIGO¹⁴.



¹⁴ Het gebied ten westen van Monnickendam noemt het CBS: Verspreide Huizen, lokaal kennen we dit gebied als Overleek.

Bijlage 1 Buurt- en wijkniveau

Buurt	Van totaal transacties						
	Aantal transacties investeerders	Aandeel transacties investeerders	Aandeel tot €200.000	Aandeel €200.000 - NGH-grens	Aandeel tot NGH-grens	Aandeel appartementen	Aandeel eengezinswoningen
Monnickendam	5	5%	0%	60%	40%	20%	80%
Oranjewijk	1	2%	0%	100%	0%	0%	100%
Markgouw	7	9%	0%	29%	71%	86%	14%
Ringshemmen	2	4%	0%	0%	100%	0%	100%
Ooster Ee	0	0%	-	-	-	-	-
t Spil	0	0%	-	-	-	-	-
Binnengouw	3	14%	0%	33%	67%	0%	100%
Buitengouw	2	7%	0%	0%	100%	0%	100%
Wijk 02 Marken	7	9%	33%	33%	33%	0%	100%
Overleek (Verspreide huizen)	0	0%	-	-	-	-	-
De Purmer (gedeeltelijk)	0	0%	-	-	-	-	-
Katwoude	0	0%	-	-	-	-	-
Ilpendam	2	3%	0%	50%	50%	0%	100%
Watergang	4	17%	0%	0%	100%	0%	100%
Broek in Waterland	3	2%	0%	0%	100%	0%	100%
Waterland	36	5%	6%	29%	65%	19%	81%