

Memo

Aan: Lonneke van Vliet en Gerrit Klompmaker – Gemeente Waterland
Van: Veerle Veraart - RIGO
Onderwerp: Monitor investeerders op de woningmarkt
Datum: 8 september 2025

Om de opkoopbescherming als instrument in te kunnen zetten, moeten nut en noodzaak van de maatregel worden aangetoond. Daarom is het verstandig om eerst inzicht te krijgen op de actuele situatie van investeerders op de woningmarkt in de gemeente Waterland op een aantal vlakken:

- Omvang van het aantal aangekochte woningen door investeerders;
- Spreiding over de gemeente (op kernniveau);
- De cijfers in landelijk perspectief.

De gemeente Waterland heeft in 2022 de stand van zaken onderzocht. In dit memo wordt de analyse geactualiseerd met recente gegevens om inzicht te krijgen in de ontwikkelingen sinds 2022 van investeerders op de woningmarkt in Waterland. Om een compleet beeld te schetsen analyseren we de gehele periode van 2018 tot en met 2024.

In deze notitie beschrijven we de uitkomsten van de analyse van de omvang en spreiding van het aantal gekochte woningen door investeerders op de woningmarkt aan de hand van gegevens van het Kadaster.

Wat is een investeerder?

Investeerders worden door het Kadaster als volgt gedefinieerd: *“Een woning is in het bezit van een natuurlijk persoon (particulier) die 3 of meer woningen bezit en niet in desbetreffende woning woont, of een niet natuurlijk persoon (bedrijfsmatig) met woningbezit”*. Hierbinnen wordt onderscheid gemaakt op basis van het aantal woningen in bezit:

- Investeerders met maximaal 4 woningen in bezit;
- Investeerders met 5-9 woningen in bezit;
- Investeerders met 10-99 woningen in bezit;
- Investeerders met meer dan 100 woningen in bezit.

Tweede woningbezitters, woningen in het bezit van een particulier die in totaal twee woningen bezit en zelf niet in de woning woont, vallen in deze analyse niet in de categorie investeerders. Tweede woningen is een diffuse categorie met potentieel woningen die worden verhuurd, maar ook vakantiewoningen, samengevoegde woningen of eigenaar-bewoners die tijdelijk twee woningen bezitten, omdat ze in een overbruggingsperiode zitten.

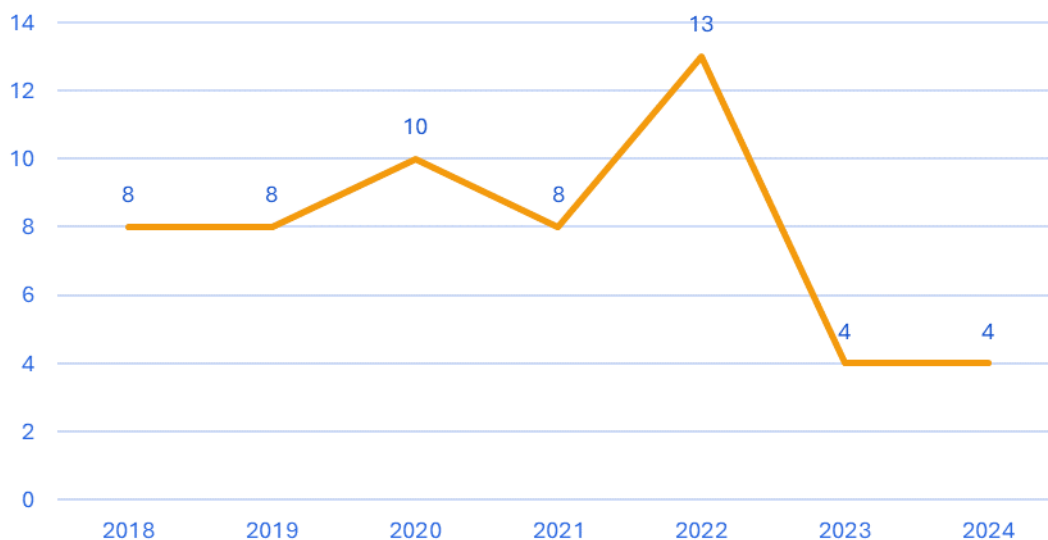
Omvang

Investeerders op de woningmarkt

In de gemeente Waterland zijn in de periode 2018 tot en met 2024 in totaal 1.097 woningen verkocht door eigenaar-bewoners. Hiervan zijn in totaal **55 woningen** verkocht aan

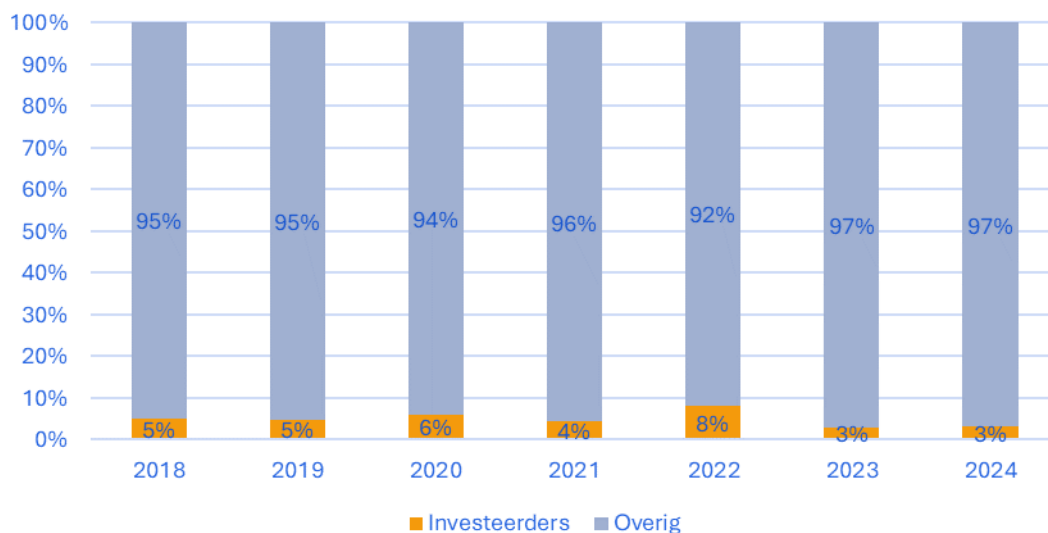
investeerdere. Van 2018 tot 2022 ging het jaarlijks om ongeveer 8 woningen. In 2022 was er sprake van een piek en werden de meeste woningen (13) aan investeerders verkocht, waarna in 2023 en 2024 het aantal verkopen aan investeerders daalde naar jaarlijks 4 woningen (Figuur 1).

Figuur 1 Aantal woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners tussen 2018 en 2024. Bron: Kadaster, 2025; bewerking RIGO.



In deze gehele periode lag het aandeel woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders op **5 procent**. Het aandeel opgekochte woningen schommelt in de gemeente tussen de 3 en 8 procent (Figuur 2).

Figuur 2 Aandeel woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners tussen 2018 en 2024. Bron: Kadaster, 2025; bewerking RIGO.



Het Kadaster houdt niet alleen bij of een woning wordt gekocht van of verkocht aan een investeerder, maar ook wat voor type investeerder het betreft. In de periode 2018 -2024 zijn ongeveer 60 procent van de 55 woningen gekocht door **bedrijfsmatige investeerders** en circa 40 procent door particuliere investeerders.

Transacties naar prijsklassen

In deze paragraaf onderzoeken in welke prijsklassen de woningen zijn opgekocht. De gehanteerde prijsklassen zijn jaarlijks geïndexeerd. Prijsklasse 1 betreft een goedkoop segment, prijsklasse 2 heeft de maximale NHG-waarde als bovengrens en prijsklasse 3 ligt boven de NHG-grens (Tabel 1)

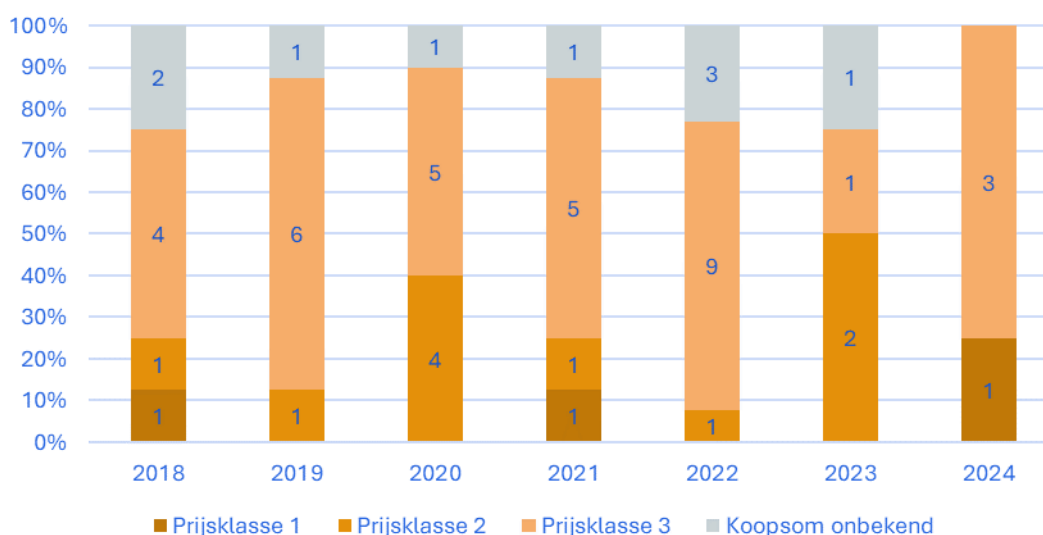
Tabel 1 Gehanteerde prijsklassen per jaar (jaarlijks geïndexeerd).

Jaar	Prijsklasse 1	Prijsklasse 2	Prijsklasse 3
2018	< € 200.000	€ 200.000 - € 265.000	>= € 265.000
2019	< € 200.000	€ 200.000 - € 290.000	>= € 290.000
2020	< € 200.000	€ 200.000 - € 310.000	>= € 310.000
2021	< € 200.000	€ 200.000 - € 325.000	>= € 325.000
2022	< € 240.000	€ 240.000 - € 325.000	>= € 325.000
2023	< € 270.000	€ 270.000 - € 355.000	>= € 355.000
2024	< € 270.000	€ 270.000 - € 355.000	>= € 355.000

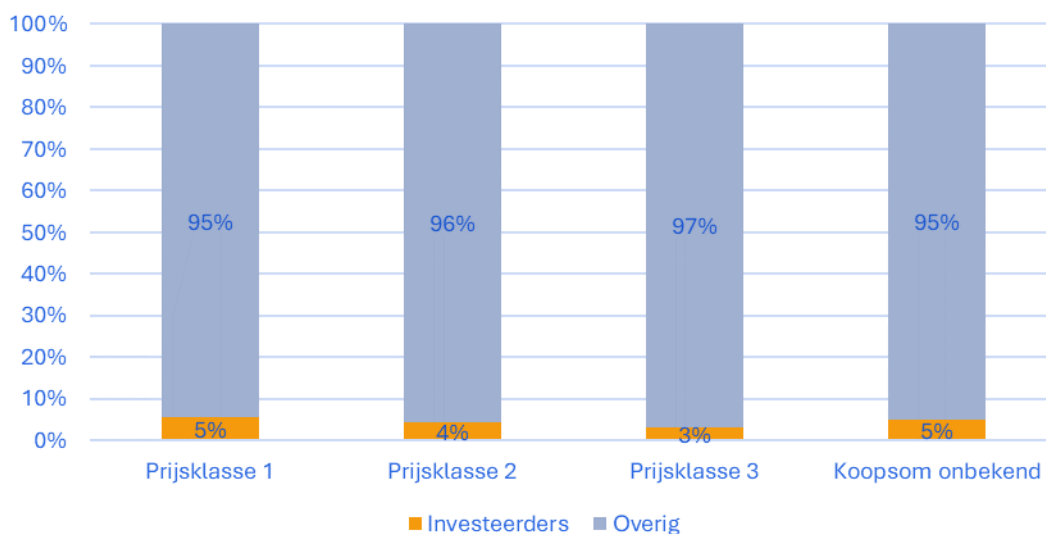
In Figuur 3 zijn de transacties naar prijsklassen weergegeven. Uit deze analyse blijkt dat beleggers in Waterland vooral aanwezig waren op de **markt boven de NHG-grens (prijsklasse 3)**. Het gaat om 60 procent van de opgekochte woningen. Investeerders kochten slechts enkele woningen in prijsklasse 1: alleen in 2018, 2021 en 2024. Ook het aandeel woningen in de prijsklasse tot de NHG-grens bleef vrij beperkt. Het ging om 18 procent van de woningen. Uitzondering is het jaar 2020. Mogelijk werd er door investeerders ingespeeld op de naderende verandering van de overdrachtsbelasting van 1 januari 2021 en kochten investeerders meer ‘goedkopere’ woningen. Van 16 procent van de opgekochte woningen was de prijsklasse onbekend.

Het aantal transacties van eigenaar-bewoners naar investeerders ten opzichte van alle transacties in de gemeente Waterland is **in elke prijsklasse vergelijkbaar: het gaat om 3 procent tot 5 procent van alle transacties** (Figuur 4).

Figuur 3 Woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders naar prijsklasse tussen 2018 en 2024. Bron: Kadaster, 2025; bewerking RIGO.



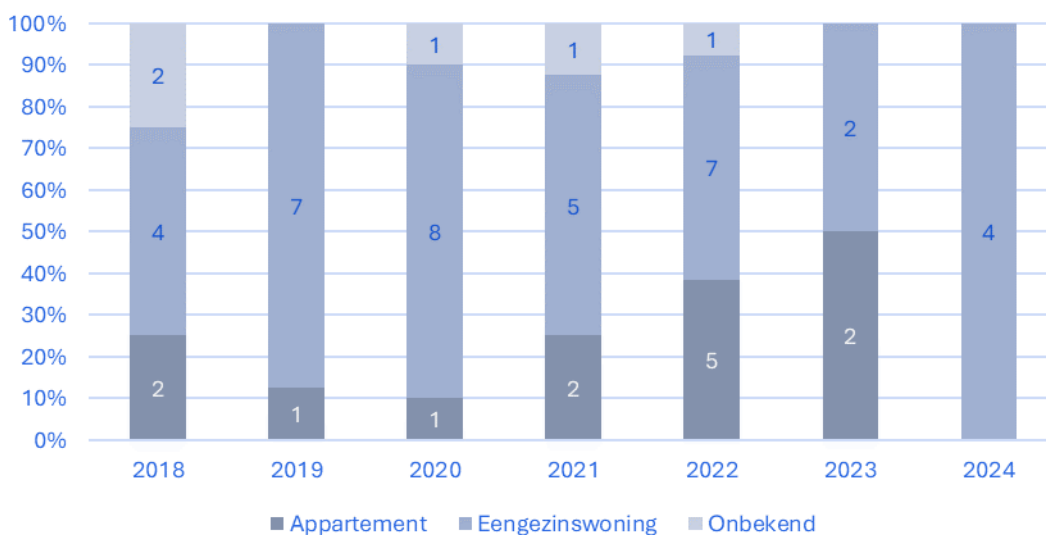
Figuur 4 Woningen verkocht door eigenaar-bewoners t.o.v. alle transacties tussen 2018 en 2024 naar prijsklassen.
Bron: Kadaster, 2025; bewerking RIGO.



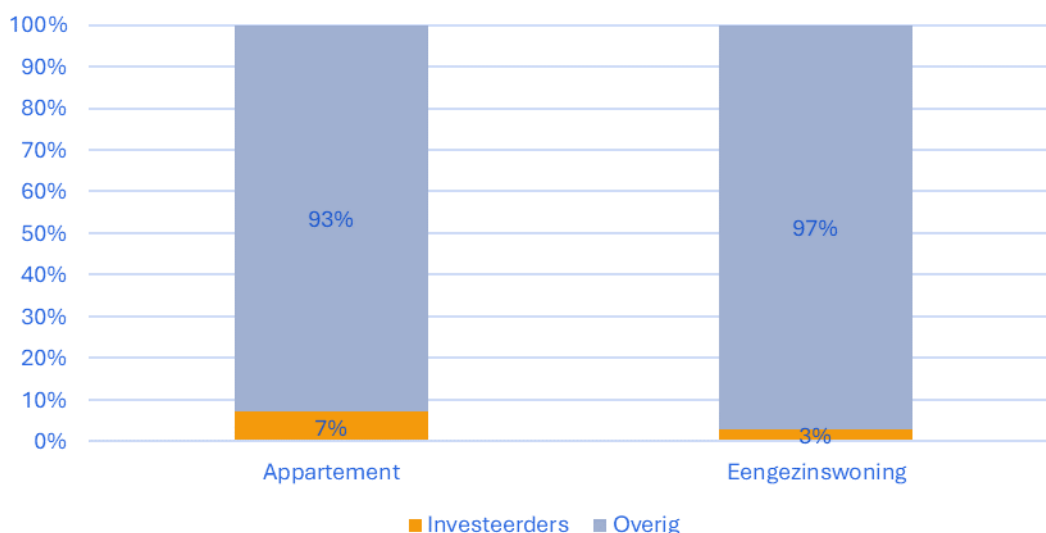
Transacties naar woningtypen

Investeerders richtten zich in Waterland voornamelijk op **eengezinswoningen** (Figuur 5). Het ging om 65 procent van de aangekochte woningen. Sinds 2021 is er een stijgende trend in de aankoop van het aandeel appartementen, ten opzichte van eengezinswoningen. In de gehele periode gaat het om **7 procent van alle verkochte appartementen en 3 procent van alle verkochte eengezinswoningen** (Figuur 6). Ook hier geldt weer de kanttekening dat het in absolute zin om kleine aantallen gaat.

Figuur 5 Woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders naar woningtype tussen 2018 en 2024. Bron: Kadaster, 2025; bewerking RIGO.



Figuur 6 Woningen verkocht door eigenaar-bewoners t.o.v. alle transacties tussen 2018 en 2024 naar woningtype.
Bron: Kadaster, 2025; bewerking RIGO.



Tweerichtingsverkeer

Vaak brengen investeerders ook woningen terug naar de koopmarkt. Dan is er sprake van tweerichtingsverkeer. Om de omvang van de aanwezigheid van investeerders op de woningmarkt in beeld te brengen, is het van belang het tweerichtingsverkeer ook inzichtelijk te maken. Oftewel, we kijken in deze paragraaf naar het netto aantal woningen dat is gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners.

In Tabel 2 wordt de verdeling van alle transacties in de gemeente Waterland in 2024 getoond naar type verkoper en type verkrijger. Belangrijk om te benoemen is dat van een deel van de transacties de koper of verkoper onbekend is¹.

In Waterland vonden in 2024 in totaal 184 transacties plaats. Eigenaar-bewoners zijn in de gemeente de grootste groep van kopers en verkopers. **83 procent van alle kopers zijn eigenaar-bewoner** en 70 procent van alle verkopers behoort tot deze groep. De groep tweewoningbezitters is daarna de grootste verkoper (16 procent), gevolgd door investeerders (13 procent).

Eigenaar-bewoners kopen in grote mate van elkaar: 62 procent van de transacties betreft uitwisseling tussen eigenaar-bewoners. 13 procent van de transacties zijn verkopen van tweewoningbezitters aan eigenaar-bewoners. Tot slot verkopen investeerders ook aan eigenaar-bewoners, het gaat namelijk 7 procent van de transacties. Er is dus sprake van tweerichtingsverkeer tussen eigenaar-bewoners en investeerders.

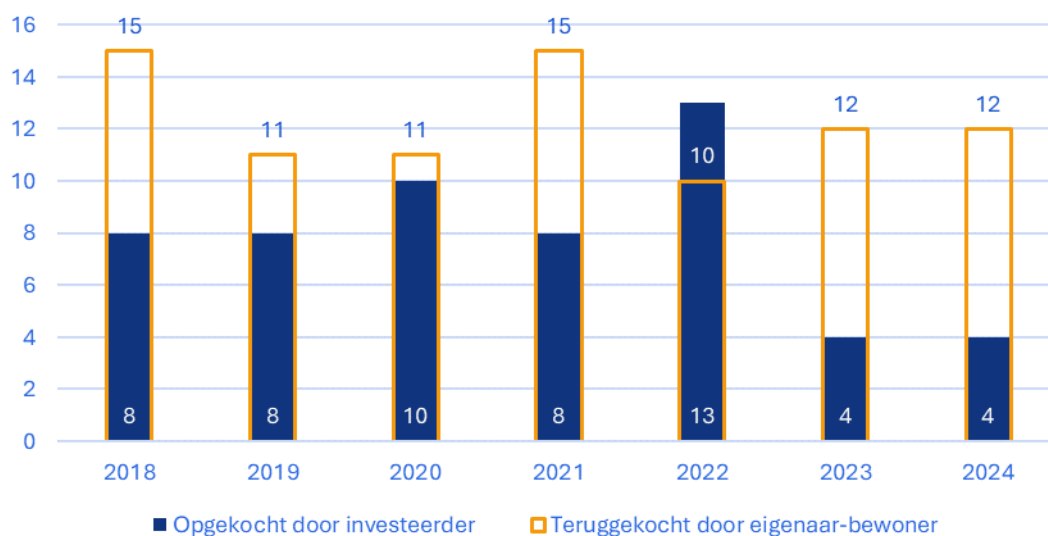
¹ In sommige gevallen is het niet mogelijk om het type koper/verkoper/eigenaar vast te stellen. Dit komt met name voor bij nieuwbouw en bij appartementen. Het is dan niet altijd mogelijk om het kadastrale perceel - waarvan de eigenaar bekend is - met 100% zekerheid te koppelen aan de woning.

Tabel 2 Verdeling transacties 2024 in Waterland. Bron: Kadaster 2025, bewerking RIGO.

Type koper →	Eigenaar-bewoner	Tweede woning	Investeerders	Woningcorporatie	Overig / Onbekend	Totaal
Type verkoper ↓						
Eigenaar-bewoner	62%	3%	2%	1%	3%	70%
Tweede woning	13%	1%	1%	0%	1%	16%
Investeerder	7%	1%	1%	0%	4%	13%
Woningcorporatie	1%	0%	0%	0%	0%	1%
Overig/Onbekend	0%	0%	0%	0%	1%	1%
Totaal	83%	5%	4%	0%	8%	100%

Eigenaar-bewoners kochten vaker woningen van investeerders dan andersom, zoals weergegeven in Figuur 7. In totaal werden in de onderzochte periode **86 woningen door eigenaar-bewoners gekocht van investeerders**. Het aantal woningen gekocht door eigenaar-bewoners van investeerders is in de onderzochte periode redelijk stabiel. Met uitzondering van 2022, werden jaarlijks gingen jaarlijks meer woningen van investeerders naar eigenaar-bewoners dan andersom. In de piek van 2022 kochten investeerders meer woningen van eigenaar-bewoners.

Figuur 7 Aantal woningen opgekocht van eigenaar-bewoners door investeerders, en 'teruggekocht' van investeerders door eigenaar bewoners tussen 2018 en 2024. Bron Kadaster, 2025; bewerking RIGO.



Spreiding over kernen

In deze paragraaf zoomen we verder in op de spreiding van opgekochte woningen in de gemeente. In Tabel 3 is per buurt en wijk (vetgedrukt) weergegeven hoeveel woningen in de periode tussen 2018 en 2024 door eigenaar-bewoners zijn verkocht aan eigenaar-bewoners en aan investeerders. In 't Spil, Buitengebied van Monnickendam (verspreide huizen), De Purmer en Katwoude is het totaal aantal transacties zeer klein.

In alle wijken en buurten zijn in de gehele periode slechts enkele woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders. Relatief gezien gaat het in een aantal wijken om meer dan 10 procent van de transacties, maar in absolute zin gaat het om kleine aantallen. In absolute aantallen werden **in de buurt Markgouw de meeste woningen door eigenaar-bewoners verkocht aan investeerders, gevolgd door Monnickendam en Marken**.

Tabel 3: Woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders in de periode 2018-2024 per wijk/buurt. Bron: Kadaster, 2025; bewerking RIGO.

Type koper →	2018-2024			totaal transacties	% investeerders
	doorstromer	koopstarter	investeerder		
Monnickendam	108	31	9	169	5%
Oranjewijk	29	35	1	73	1%
Markgouw	58	37	13	116	11%
Ringshemmen	53	25	2	86	2%
Ooster Ee	34	7	-	43	-
't Spil	6	1	-	11	-
Binnengouw	30	4	4	38	11%
Buitengouw	35	11	2	49	4%
Verspreide huizen	7	2	-	12	-
De Purmer (gedeeltelijk)	6	1	1	11	-
Marken	49	51	9	127	7%
Katwoude	10	-	-	11	-
Ilpendam	61	33	3	109	3%
Watergang	27	6	5	41	12%
Broek in Waterland	139	32	6	201	3%
Totaal	652	276	55	1097	5%

In de meeste wijken en buurten werden door investeerders eengezinswoningen boven de NHG-grens gekocht. De woningen gekocht in laagste prijsklasse 1 stonden alle drie op Marken. In Monnickendam had de helft (5 woningen) van de opgekochte woningen een verkoopprijs in het tweede prijssegment onder de NHG-grens. Bovendien was een derde (3 woningen) appartement. De **appartementen werden bijna allemaal in Markgouw gekocht**: 9 van de 13 opgekochte appartementen.

Landelijke ontwikkeling

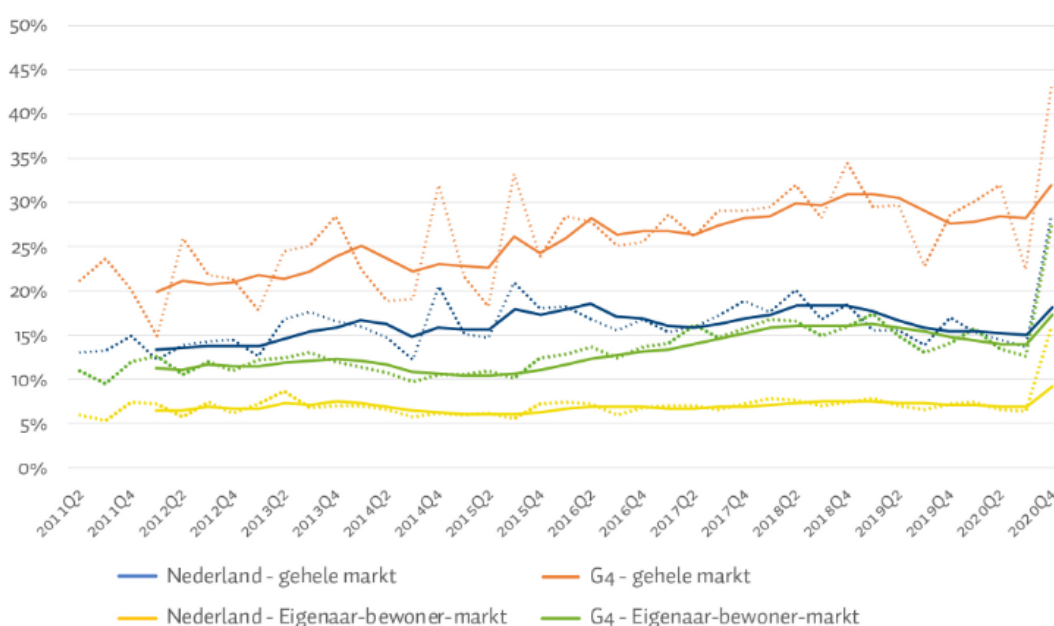
Tenslotte plaatsen we in deze paragraaf de resultaten in het landelijk perspectief.

Sinds 2020 is er sprake geweest van **meerdere overheidsingrepen** om de activiteit van investeerders op de koopmarkt te beïnvloeden. In 2021 werd de overdrachtsbelasting voor investeerders aangepast van 2 procent naar 8 procent. In 2023 werd dit wederom verhoogd naar 10,4 procent. Ook zijn er een aantal andere nieuwe regelingen in het leven geroepen, waaronder de opkoopbescherming, en regelingen zoals de Wet betaalbare huur. Deze wet omvat onder andere het verhogen van het woningwaarderingssysteem tot 187 punten en het toewijzen van handhavingstaken aan gemeenten, en aanpassing van de fiscale behandeling van "tweede woningbezit".

Ten tijde van de vorige meting in Waterland was de eerste verhoging van de overdrachtsbelasting al ingevoerd. Het Kadaster beschrijft in een onderzoek naar het effect van die overdrachtsbelasting, dat **tussen 2010 en 2020 particuliere investeerders steeds vaker woningen opkochten van eigenaar-bewoners**². In Figuur 8 is het aandeel aankopen door particuliere investeerders in Nederland en de G4-gemeenten in die periode 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. **Eind 2020 schoot dit percentage omhoog**, zowel landelijk als in de vier grootste gemeenten. Kadaster verklaarde destijds dat particuliere investeerders meer woningen kochten ter voorbereiding op de overdrachtsbelasting die per 1 januari 2021 verhoogd werd.

Figuur 8 Aandeel aankopen particuliere investeerders in gehele markt versus EB-markt. Bron: Kadaster, 2021.



De overdrachtsbelasting en de andere maatregelen hadden inderdaad effect. Wederom uit onderzoek van het Kadaster blijkt dat **investeerders sinds 2021 minder woningen zijn gaan kopen dan voorheen**³. Zo is de impact van de aanpassingen in de overdrachtsbelasting zichtbaar in aankopen door investeerders in heel Nederland (Figuur 9). Veel individuele investeerders hadden hun geplande transacties naar voren gehaald, waardoor er in de laatste maanden van 2020 een piek plaatsvond in het aantal gekochte woningen door investeerders. Dit werd gevolgd door een afname in het aantal aankopen door investeerders in het eerste kwartaal van 2021⁴.

Sinds de tweede helft van 2021 is er sprake van een trendbreuk. Het aantal aankopen door investeerders daalt, terwijl het aantal verkopen sinds 2023 sterk toeneemt. Er worden sindsdien meer woningen verkocht door investeerders dan dat ze worden gekocht.

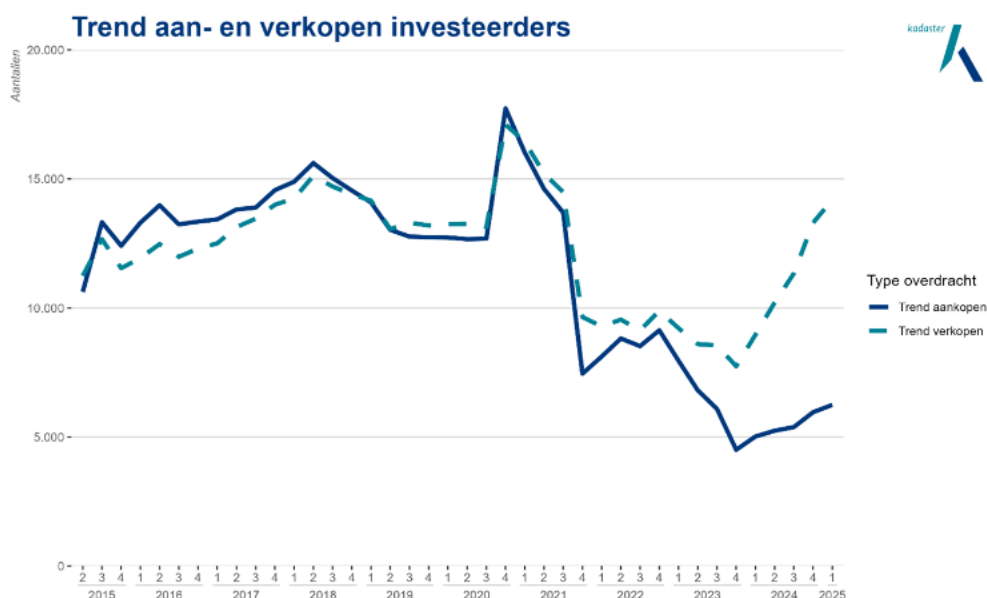
² Kadaster (2021) Wat doet de aanpassing overdrachtsbelasting met de woningmarkt?

³ Kadaster (2025) Investeerders eerste kwartaal 2025.

⁴ Kadaster (2022) Investeerders kochten minder, koopstarters meer.

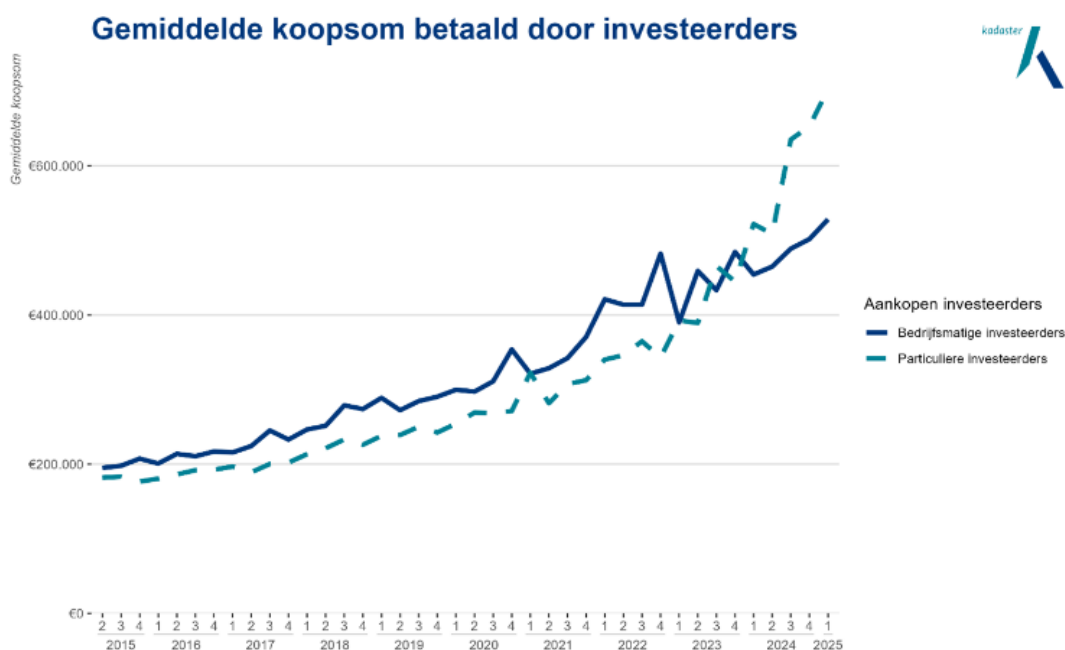
Deze verandering speelt met name onder particuliere investeerders. Het Kadaster stelt dat bedrijfsmatige investeerders altijd al minder van eigenaar bewoners kochten, omdat zij ook eigen woningen bouwen.

Figuur 9 Ontwikkeling trend aan- en verkopen van investeerders. Bron: Kadaster 2025



Ook observeert het Kadaster dat sinds 2021 de gemiddelde transactieprijs van woningen die investeerders kochten van eigenaar-bewoners sterker toeneemt. Particuliere investeerders betaalden gemiddeld meer voor een woningen dan bedrijfsmatige investeerders. In het eerste kwartaal van 2025 betaalden bedrijfsmatige investeerders gemiddeld €530.000 voor een woning gekocht van eigenaar-bewoners en particuliere investeerders €700.000 (Figuur 10).

Figuur 10 Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs opgekochte woningen door investeerders van eigenaar-bewoners. bron: Kadaster, 2025



Conclusie

In totaal zijn er in Waterland tussen 2018 en 2024 1.097 woningen door eigenaar-bewoners verkocht. Daarvan zijn 55 woningen aan investeerders verkocht. Het gaat om 5 procent van de transacties.

Het gaat dus om slechts enkele woningen per jaar die door investeerders werden gekocht van eigenaar-bewoners. Tevens is dat aantal redelijk stabiel gebleven. Na een kleine piek in 2022, is het aantal gedaald naar 4 woningen per jaar in 2023 en 2024. Tegenover de 55 opgekochte woningen staan 86 ‘teruggekochte’ woningen door eigenaar-bewoners van investeerders.

De meeste opgekochte woningen (60 procent) hadden een prijs boven de NHG-grens. Bovendien ging het veelal om eengezinswoningen (65 procent). In absolute aantallen kochten investeerders de meeste woningen in Markgouw, veelal appartementen, Monnickendam en Marken. Ook in deze wijken ging het om slechts enkele woningen per jaar.

Aanbeveling

In lijn met ons advies uit 2022 is onze inschatting dat het instrument **opkoopbescherming niet in verhouding staat tot het aantal ‘opkopen’ door investeerders**. Om tot dat advies te komen, hebben wij de volgende afweging gemaakt.

Allereerst gaat het om een **klein aantal woningen** dat van eigenaar-bewoners is gekocht door investeerders. Tevens is ligt het aantal transacties in 2023 en 2024 op het laagste punt in jaren, waarbij de effecten van andere maatregelen, zoals de overdrachtsbelasting, zeer waarschijnlijk een rol spelen.

De **reikwijdte van het instrument opkoopbescherming** speelt in deze aanbeveling tevens een grote rol. Op verschillende manieren wordt de reikwijdte van het instrument, en het aantal woningen dat hiermee beschermd kan worden, beperkt:

- Allereerst is de opkoopbescherming nadrukkelijk **geen zelfbewoningsplicht of verbod op opkopen**, maar is bedoeld om **opkopen voor verhuur te reguleren**. Een investeerder mag een beschermde woning onder de opkoopbescherming wel degelijk kopen, alleen mag de opgekochte woning niet worden verhuurd zonder vergunning. De Opkoopbescherming zal dus niet alle transacties tussen eigenaar-bewoners en investeerders kunnen tegengaan, zoals bijvoorbeeld investeerders die een woning opknappen om op een later moment weer te verkopen. We weten niet welk deel van de opgekochte woningen tussen 2018 en 2024 om een andere reden dan verhuur zijn aangekocht.
- Ten tweede omdat de **verhuurvergunning in een aantal gevallen bij wet moet 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 kan worden dat hier de nodige keren sprake van zal zijn in de gemeente. Ook zal de gemeente waarschijnlijk nog een aantal andere gronden willen definiëren, waarin zij altijd vergunning en soms een individuele ontheffing moet verlenen op basis van volkshuisvestelijke/maatschappelijke gronden of een schrijnende situatie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan aankopen door woningcorporaties en zorgaanbieders of het toestaan van verhuur aan de erven na een overlijden. Dat maakt het effect van de maatregel wederom kleiner. Al is het moeilijk om vooraf een aanname te doen over het aantal gevallen dat een vergunning sowieso afgegeven zal moeten worden.

- Daarbij komt ook dat de opkoopbescherming is bedoeld voor **het beschermen van goedkope en betaalbare woningen**. De reikwijdte van de opkoopbescherming is afhankelijk van de prijsgrens die de gemeente wil hanteren en bovendien onderbouwd kan worden. Van de verkochte woningen door eigenaar-bewoners tussen 2018 en 2024 hadden de meeste woningen een transactieprijs boven de NHG-grens.
- Tenslotte moet een opkoopbescherming op **wijk-/buurniveau worden onderbouwd**. In sommige delen van de gemeente zal onderbouwing van het instrument lastiger zijn. Er is een verschil in het aantal opgekochte woningen in zowel absolute en relatieve termen tussen de verschillende wijken en buurten in de gemeente Waterland. In Monnickendam, Markgouw en Marken werden de meeste woningen opgekocht. In andere delen ging het in de hele periode slechts om enkele woningen.

Al deze beperkingen aan het instrument **verkleinen de reikwijdte van het instrument**. Met oog op de proportionaliteit van de maatregel en gegeven de benodigde gemeentelijke capaciteit voor implementatie en vergunningverlening, toezicht en handhaving in een later stadium, ligt de inzet van het instrument opkoopbescherming volgens ons dan ook niet voor de hand.