kadaster

Kwartaalrapportage investeerders – 2025Q2

Concept

Research – Kadaster

September 2025

Inhoudsopgave

Samenvatting & ontwikkelingen op de woningmarkt

1. Aan wie verkochten de verschillende typen investeerders hun woningen per kwartaal?
A. Hoeveel verkochten investeerders onderling (bedrijfsmatig en particulier)?
B. Hoeveel verkochten investeerders aan eigenaar bewoners (koopstarters en doorstromers)?
C. Hoeveel verkochten investeerders aan overige kopers (tweede woning, woningcorporatie, overig)?
D. Wat was het verschil in aan- en verkopen (saldo) voor investeerders en eigenaar-bewoners?

2. Welk aandeel hadden de verschillende typen investeerders in bezit in de woningvoorraad*?
a. Wat waren de aantallen en aandelen van de verschillende typen investeerders in de woningvoorraad?
b. Wat was de verandering van het aantal woningen in de woningvoorraad van de verschillende typen investeerders?

3. Hoeveel woningen werden er per kwartaal verkocht door de verschillende typen investeerders in de G4 en G40?
a. Wat waren de verkopen van investeerders aan eigenaar bewoners (uitponden) en overige kopers in de G4 en G40?

4. Welk aandeel hadden de verschillende typen investeerders in bezit in de woningvoorraad* in de G4 en G40?
a. Wat waren de aantallen en aandelen van de verschillende typen investeerders in de woningvoorraad in de G4 en G40?
b. Wat was de verandering van het aantal woningen in de woningvoorraad van de verschillende typen investeerders in de G4 en G40?

5. Welke woningen verkochten investeerders aan eigenaar bewoners?
a. Hoeveel kochten zij van en hoeveel verkochten zij aan eigenaar bewoners? (buy-to-let versus let-to-buy)
b. Wat was het bezitsduur (aantal jaren in bezit) van de verkochte woningen door investeerders?
c. In welk jaar werden de woningen aangekocht die door investeerders weer werden verkocht (aankoopjaar)?
d. Welke typen woningen (grondgebonden en appartementen naar oppervlakteklasse) werden verkocht?
e. Welk energielabel hadden deze woningen?
f. Welk aandeel van deze woningen viel binnen de betaalbaarheidsgrens en daarboven?

6. Wat was de gemiddelde koopsom van woningen gekocht door koopstarters en doorstromers van investeerders, en hoe verhield zich dit tot de gemiddelde koopsom die koopstarters en doorstromers betaalden op de totale woningmarkt?

7. In welke segment verkochten de verschillende typen investeerders aan eigenaar bewoners (uitponden) en kochten zij van hen (buy-to-let)?
a. Wat valt onder de indicatie sociale- en middenhuur (Korevaar & Van Dijk, 2025)?
b. Welke woningen (potentieel sociaal, midden en overig huur) werden verkocht door investeerders aan eigenaar bewoners?
c. Welke woningen (potentieel sociaal, midden en overig huur) werden gekocht door investeerders van eigenaar bewoners?

Bijlage: Definities

Samenvatting & ontwikkelingen op de woningmarkt

Samenvatting

Kwartaalrapportage investeerders
In dit onderzoek analyseren we de activiteit van investeerders op de woningmarkt in de periode van 2019 tot en met het 2e kwartaal van 2025. In deze samenvatting richten we ons op het 2e kwartaal van 2025, tenzij anders vermeld.
Zie de bijlage voor de gehanteerde definities.

Verkopen investeerders
Bedrijfsmatige en particuliere investeerders verkochten meer woningen en zij verkochten het merendeel aan eigenaar bewoners.
- Bij bedrijfsmatige investeerders ging circa de helft naar eigenaar-bewoners. Bij particuliere investeerders was dit ongeveer 2/3e.
- Per saldo verkochten zowel bedrijfsmatige als particuliere investeerders meer woningen aan eigenaar-bewoners dan zij van hen kochten.
- Ook tweede woningen werden vaker verkocht dan zij werden gekocht.
- Bedrijfsmatige investeerders verkochten 35% aan andere investeerders, particuliere investeerders 24%. Bij deze onderlinge verkopen verkochten bedrijfsmatige investeerders voornamelijk aan andere bedrijfsmatige investeerders. Particuliere investeerders verkochten ook vooral aan bedrijfsmatige investeerders.

Aandeel investeerders in woningvoorraad
Ten opzichte van een jaar geleden nam zowel het aantal als het aandeel woningen in bezit van investeerders nam af. Dit betekent dat er per saldo minder huurwoningen zijn.
- Op 1 juli 2025 hadden investeerders ongeveer 9,2% van de woningvoorraad in bezit, een lichte afname ten opzichte van een jaar geleden (9,3%).
- Het aantal woningen in bezit van bedrijfsmatige investeerders nam met ruim 16.000 toe, waarmee zij 5,6% van de woningvoorraad in bezit hebben.
- Het aantal woningen in bezit van particuliere investeerders daalde met 21.000 woningen, waarmee zij nog 3,5% van de woningvoorraad in bezit hebben.
- Het aandeel investeerders in de voorraad was in de G4 (18,7%) en G40 (10,9%) hoger dan landelijk (9,2%).

Verkopen investeerders G4 & G40
- In zowel de G4 als de G40 verkochten bedrijfsmatige investeerders meer woningen, maar ging er procentueel minder naar eigenaar-bewoners ten opzichte van een jaar eerder.
- In zowel de G4 als de G40 verkochten particuliere investeerders meer woningen. Ongeveer 2/3e van hun verkopen ging naar eigenaar-bewoners, wat vergelijkbaar is met een jaar geleden.

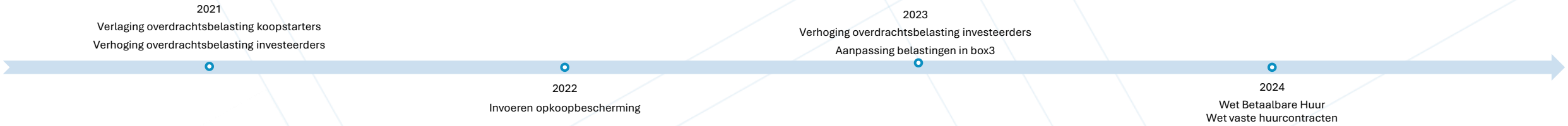
Prijs investeerderswoning
- Eigenaar-bewoners kochten een woning van investeerders gemiddeld voor een lagere prijs dan de gemiddelde prijs op de totale markt.
- Gemiddeld betaalden doorstromers €440.000 en starters €350.000 voor een woning van een bedrijfsmatige investeerder.
- Doorstromers betaalden gemiddeld meer als zij van een particuliere investeerders kochten (€450.000), maar starters betaalden ongeveer evenveel (€350.000).

Indicatie sociale- of middenhuur
- Op basis onderzoek van Korevaar & Van Dijk (2025) zijn de WWS-huren voor de verkochte en gekochte geschat. Dit is nadrukkelijk een indicatie omdat het model vooral is geverifieerd met de huren van corporatiewoningen en omdat de gevraagde huur hoger kan liggen bij lopende contracten (zie ook hier).
- Er was een toename in de verkoop van woningen die potentieel onder sociale of middenhuur zouden vallen volgens het herijkte WWS-stelsel door investeerders aan eigenaar-bewoners.
- In het 2e kwartaal van 2025 viel ongeveer 30% van de verkochte woningen door bedrijfsmatige investeerders onder de sociale huurgrens en ongeveer de helft onder de middenhuurgrens. Voor particuliere investeerders waren zowel sociale huur als middenhuur beide ongeveer 40%.
- Tegelijkertijd nam het aandeel potentieel sociale- en middenhuurwoningen in de aankopen van investeerders af vanaf 2022.
- In het 2e kwartaal van 2025 lag zo'n 15% van de buy-to-let aankopen door bedrijfsmatige investeerders onder de sociale huurgrens en bijna 40% onder de middenhuurgrens. Bij particuliere investeerders lag zo'n 10% van de buy-to-let aankopen door particuliere investeerders onder de sociale huurgrens en ongeveer 1/3e onder de middenhuurgrens.
- Binnen de aan- en verkopen gaan er per saldo meer woningen met de indicatie sociale- of middenhuur van de huursector naar de koopsector. Overigens is het wel mogelijk dat deze woningen voor een hogere huur werden verhuurd.

Ontwikkelingen op de woningmarkt: beleid

Het aantal en aandeel aankopen door investeerders is in de periode 2016-2020 sterk toegenomen, terwijl de aankopen van koopstarters juist afnamen. Sindsdien zijn er verschillende beleidsinterventies geweest, die op de verschillende typen kopers een verschillend effect hebben gehad. In de ontwikkelingen die zichtbaar zijn in dit rapport, spelen de volgende beleidsinterventies (deze sheet) en marktontwikkelingen (volgende sheet) mogelijk een rol:

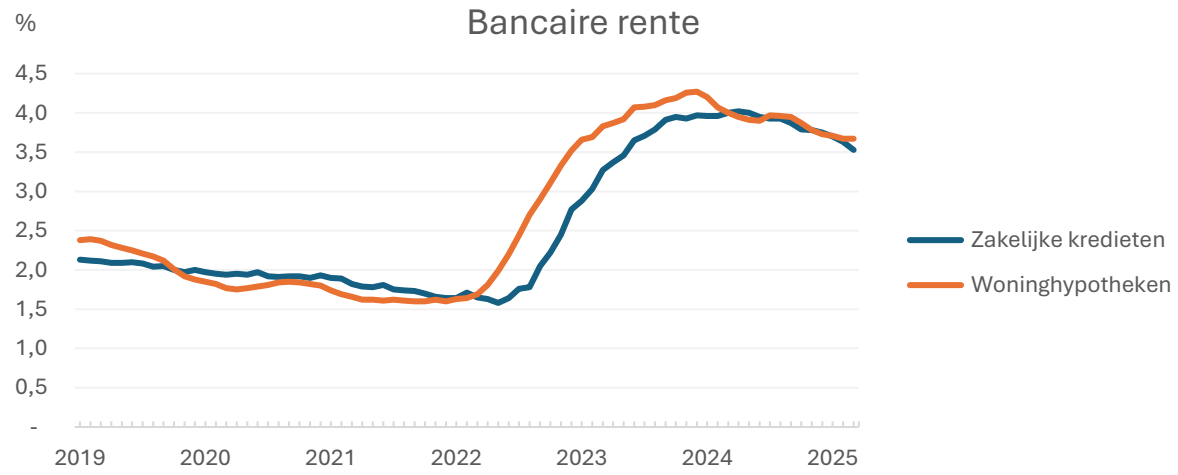
1. Verandering van de **overdrachtsbelasting** van 2% naar 0% voor koopstarters jonger dan 35 jaar en van 2% naar 8% voor investeerders (1/1/21).
    - Anticipatie: Hierdoor zagen we eind 2020 relatief veel activiteit door investeerders en relatief weinig begin 2021. Bij koopstarters (tot 35 jaar) was het beeld omgekeerd: hier zagen we eind 2020 relatief weinig aankopen en relatief veel aan het begin van 2021.
    - Concurrentiepositie: doordat investeerders vergeleken met koopstarters (0%) en overige eigenaar bewoners (2%) sinds 2021 meer overdrachtsbelasting moeten betalen verminderde hun rendementsberekening en verslechterde hun concurrentiepositie ten opzichte van andere kopers. Dit zou mede kunnen verklaren waarom de aankopen door investeerders sinds de gewijzigde overdrachtsbelasting lager zijn komen te liggen.
    - Zie ook “Kopen zonder heffen – SEO”.
2. Mogelijkheid voor gemeenten tot het invoeren van **opkoopbescherming** (1/1/22)
    - In 2022 voerden 34 gemeenten deze opkoopbescherming in. Alle gemeenten met meer dan 200.000 inwoners hebben een opkoopbescherming ingevoerd in 2022. Hierdoor konden investeerders in deze gemeenten geen woningen meer kopen van eigenaar bewoners. Uit lopend onderzoek van Francke et al. (2025) blijkt dat in deze gemeenten/wijken met opkoopbescherming koopstarters relatief meer zijn gaan kopen.
3. Verdere verhoging van de **overdrachtsbelasting** voor investeerders van 8% naar 10,4% (1/1/23)
    - Dit heeft ook weer impact op het rendement en de concurrentiepositie van investeerders t.o.v. andere kopers (zie ook punt 1). De impact van de maatregel is voor investeerders wel beperkter dan de eerdere verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021.
4. Aanpassing **Box 3** belasting (1/1/23): In plaats van een vast fictief rendement, wordt nu gekeken naar de werkelijke verdeling van het vermogen over spaargeld, beleggingen en schulden. Voor elk van deze categorieën wordt een apart rendement vastgesteld. Ook is het tarief verhoogd van 31% naar 32% naar 36%.
    - Het rendement op beleggingen in woningen wordt gebaseerd op een meerjarig gemiddelde van het rendement op aandelen en obligaties. Dit kan leiden tot een hoger of lager rendement dan het daadwerkelijke rendement op de beleggingswoning, afhankelijk van de exploitatie en marktomstandigheden.
5. Wet **Betaalbare Huur** (1/1/2024)
    - Hierdoor wordt de maximale huur beperkt voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten (WWS: € 1184,83 in 2025). Mogelijk zullen investeerders voor de woningen die in dit segment vallen hun huur moeten verlagen, waardoor hun rendement verandert.
6. Wet **vaste huurcontracten** (1/7/2024): Vanaf 1 juli 2024 mogen alleen vaste huurcontracten worden afgesloten, behalve voor specifieke groepen zoals studenten. Lopende tijdelijke contracten blijven geldig tot de afgesproken einddatum en worden bij verlenging omgezet naar onbepaalde tijd.



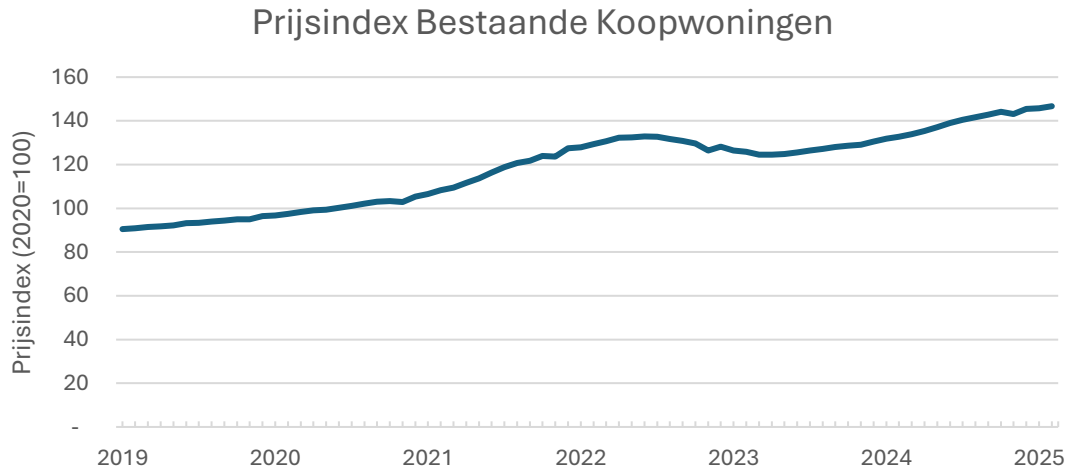
Ontwikkelingen op de woningmarkt: algemeen

Daarnaast zijn er ook enkele algemene ontwikkelingen, die effect hebben gehad op de aan- en verkopen van investeerders:

1. Stijging hypotheekrente tussen 2022 en 2024
   - De hoge woningprijzen in combinatie met de gestegen financieringsrente hebben voor investeerders invloed op de betaalbaarheid van woningen. Als men dit niet doorberekent in de huurprijzen kan dit leiden tot een lager direct rendement.
   - Daar staat tegenover dat investeerders vaak minder financiering gebruiken en daarom mogelijk minder last hebben van de gestegen rente dan koopstarters en doorstromers.
2. Hoge woningprijzen / gestegen woningprijzen sinds 2019
   - Investeerders kunnen het extra vermogen door de waardestijging van de woning gebruiken om nieuwe aankopen mee te financieren.
   - Anderzijds kan men ervoor kiezen om het indirecte rendement vrij te maken door de woning te verkopen. Bijvoorbeeld als men verwacht dat de huizenprijzen weer gaan dalen (zoals in 2023 het geval was).
3. Stijging rente zakelijke kredieten tussen 2022 en 2024
   - Investeerders kunnen besluiten hun kapitaal elders te investeren, bijvoorbeeld in aandelen of obligaties, vooral als de rendementen op deze markten hoger zijn dan op de vastgoedmarkt.



Bron: DNB



Bron: CBS & Kadaster

1. Aan wie verkochten de verschillende typen investeerders hun woningen per kwartaal?

A. Hoeveel verkochten investeerders onderling (bedrijfsmatig en particulier)?
B. Hoeveel verkochten investeerders aan eigenaar bewoners (koopstarters en doorstromers)?
C. Hoeveel verkochten investeerders aan overige kopers (tweede woning, woningcorporatie, overig)?
D. Wat was het verschil in aan- en verkopen (saldo) voor investeerders en eigenaar-bewoners?

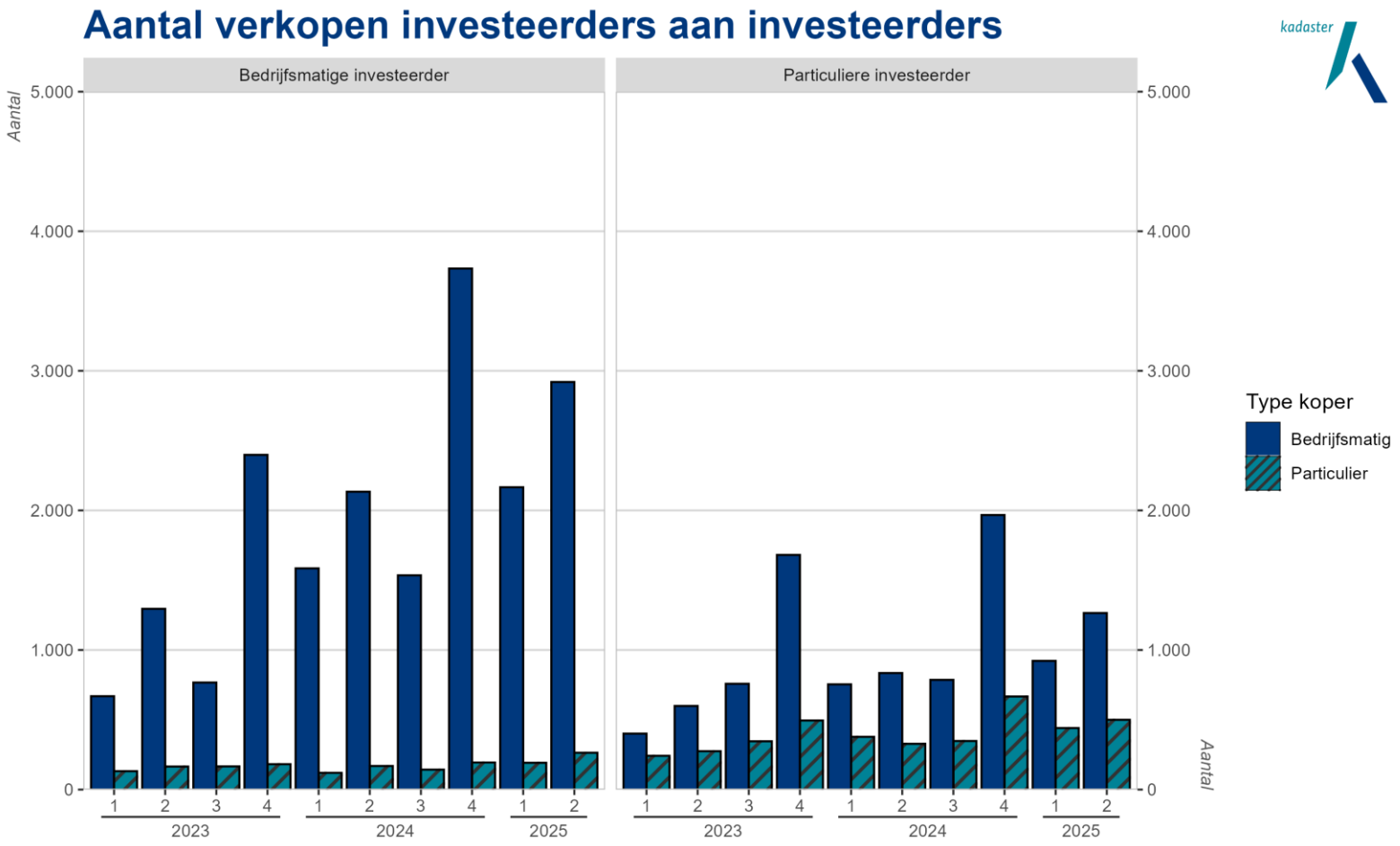
Verkopen investeerders aan investeerders per kwartaal

Verkopen bedrijfsmatige investeerders

- Van alle verkopen van bedrijfsmatige investeerders, ging in het 2e kwartaal van 2025 35% naar een andere investeerder. Dit is vergelijkbaar met hetzelfde kwartaal vorig jaar.
- Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder is het aantal verkopen aan andere investeerders in het 2e kwartaal van 2025 toegenomen. Bedrijfsmatige investeerders verkochten voornamelijk woningen aan andere bedrijfsmatige investeerders.

Verkopen particuliere investeerders

- Van alle verkopen van particuliere investeerders ging in het 2e kwartaal 2025 24% van de woningen naar een andere investeerder. Dit is vergelijkbaar met hetzelfde kwartaal vorig jaar.
- Het aantal woningen dat investeerders verkochten aan andere investeerders is toegenomen ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar.
- Van deze investeerders verkopen verkochten particuliere investeerders ongeveer 2/3e aan bedrijfsmatige investeerders. Dit aandeel schommelt elk kwartaal tussen de 65% en 75%.



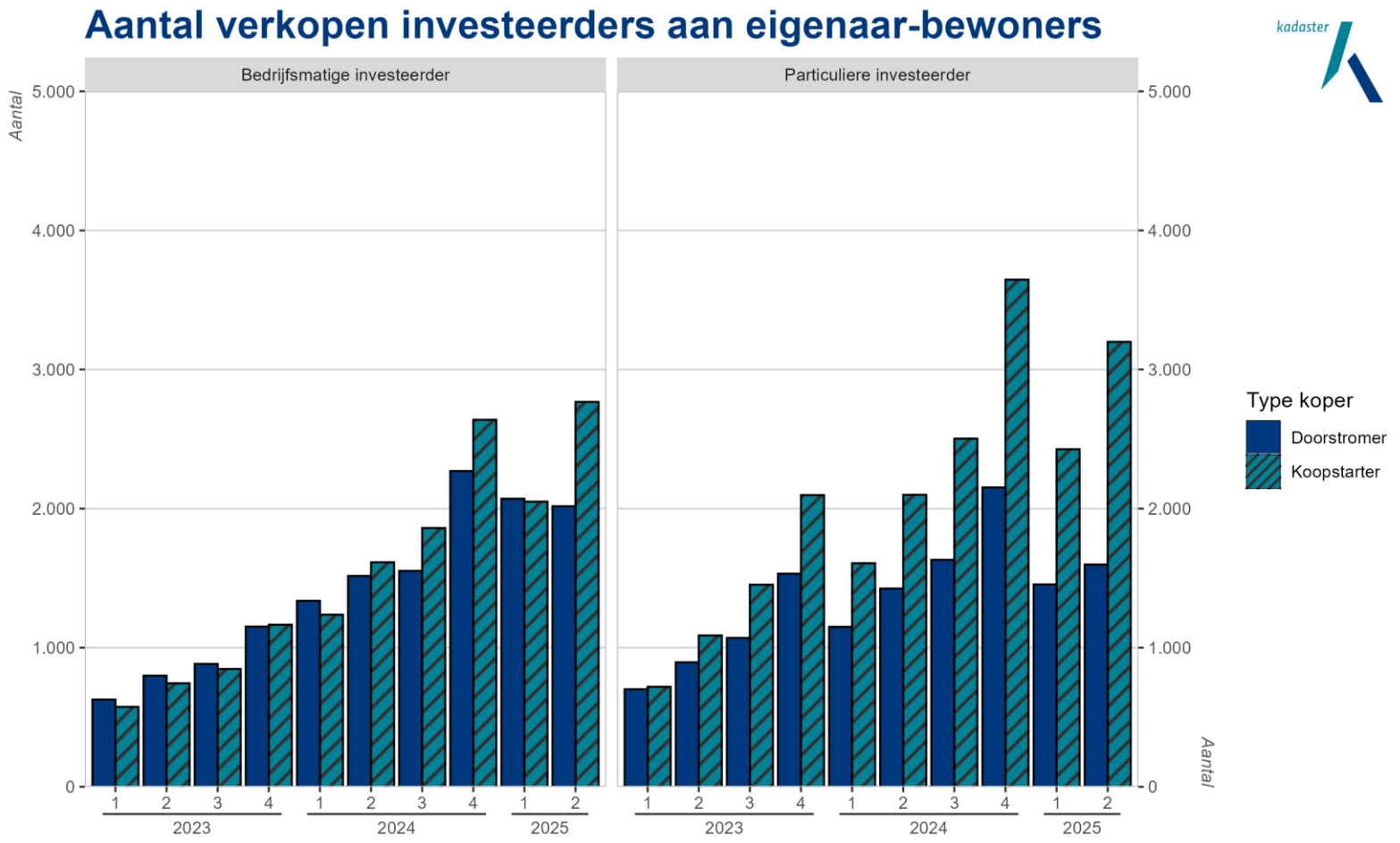
Verkopen investeerders aan eigenaar-bewoners per kwartaal

Verkopen bedrijfsmatige investeerders

- Ongeveer de helft van de verkopen van bedrijfsmatige investeerders ging naar eigenaar bewoners.
- Ongeveer 40% van de woningen die aan eigenaar bewoners werd verkocht, ging naar een doorstromer en de andere 60% naar een koopstarter.
- Het aantal woningen dat bedrijfsmatige investeerders verkochten aan eigenaar bewoners nam sinds begin 2023 bijna elk kwartaal toe. In het 1e kwartaal van 2025 nam dit iets af, maar in het 2e kwartaal zet de stijging weer door.

Verkopen particuliere investeerders

- Van alle verkopen van particuliere investeerders ging in het 2e kwartaal van 2025 ongeveer 2/3e naar eigenaar bewoners.
- Het aantal woningen dat particuliere investeerders verkochten aan eigenaar bewoners nam ook bijna elk kwartaal toe. In het 2e kwartaal van 2025 zet de stijging door en ligt dit 36% hoger dan een jaar eerder.
- Particuliere investeerders verkochten in elk kwartaal meer woningen aan koopstarters dan aan doorstromers.
- Het aandeel koopstarters is bovendien ook bij hen toegenomen. Begin 2023 gingen er ongeveer evenveel woningen naar koopstarters als naar doorstromers. In de kwartalen daarna nam het aandeel dat naar koopstarters ging toe; inmiddels is dit ongeveer 2/3e van de verkopen.



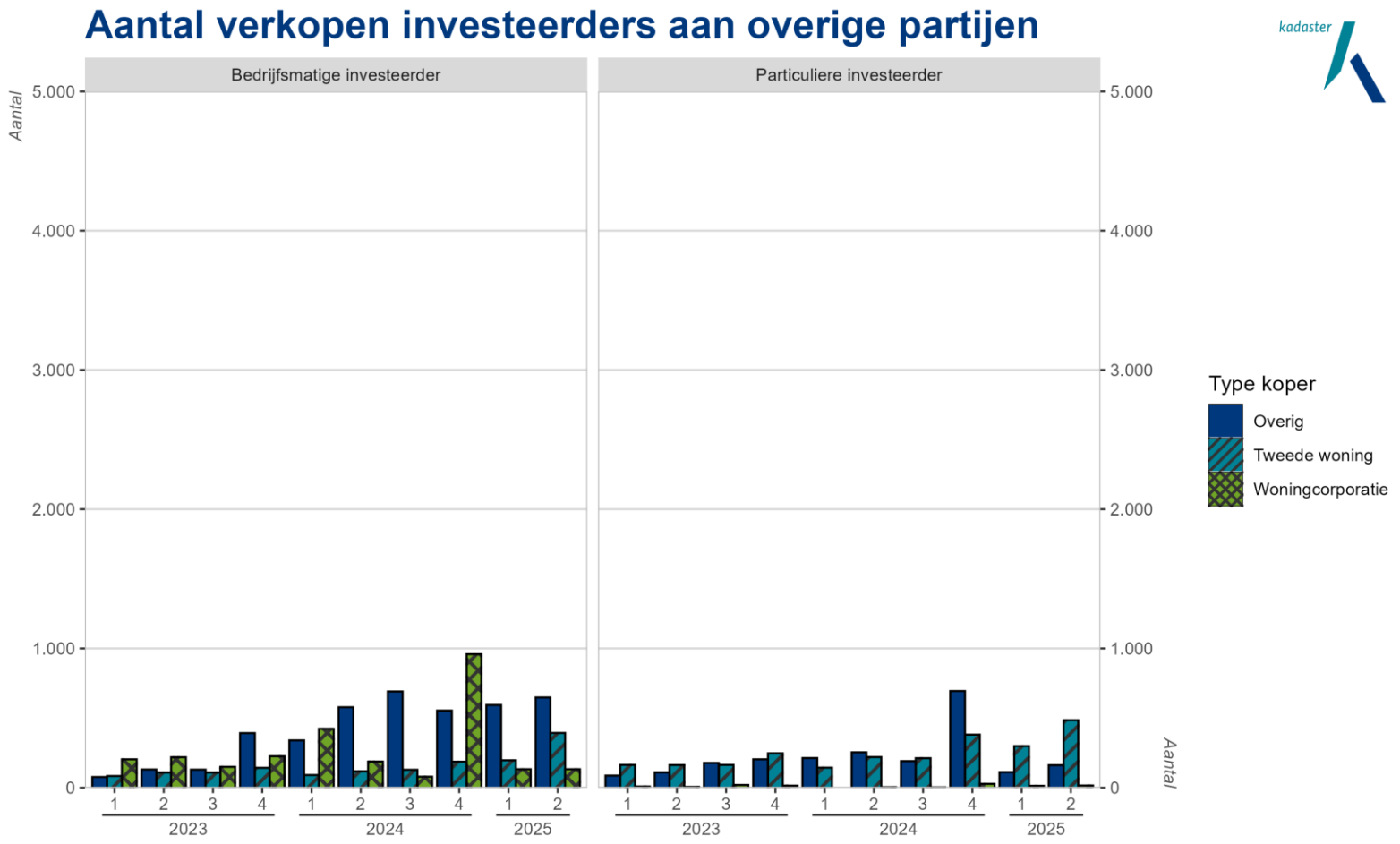
Verkopen investeerders aan overige partijen per kwartaal

Verkopen bedrijfsmatige investeerders

- Bedrijfsmatige investeerders verkochten daarnaast ook nog woningen aan overige partijen. Hieronder vallen bijvoorbeeld de woningcorporaties, de tweede woningeigenaren en andere partijen zoals stichtingen. In het 2e kwartaal van 2025 was dat 13% van alle verkopen van bedrijfsmatige investeerders.
- De verkopen aan overige partijen schommelen sterk per kwartaal.

Verkopen particuliere investeerders

- 9% van alle verkopen van particuliere investeerders werden in het 2e kwartaal van 2025 verkocht aan overige partijen
- Het aantal verkopen van particuliere investeerders is elk kwartaal redelijk stabiel, met uitzondering van het 4e kwartaal van 2024 waarin dit piekte.
- Het aantal tweede woningen is een lichte overschatting, met name in het afgelopen jaar. Een deel van deze tweede woningen is tijdelijk tweede woning en wordt binnen 3 tot 6 maanden in gebruik genomen als woning van een eigenaar-bewoner.



Aan- en verkopen van woningen per type verkoper/koper

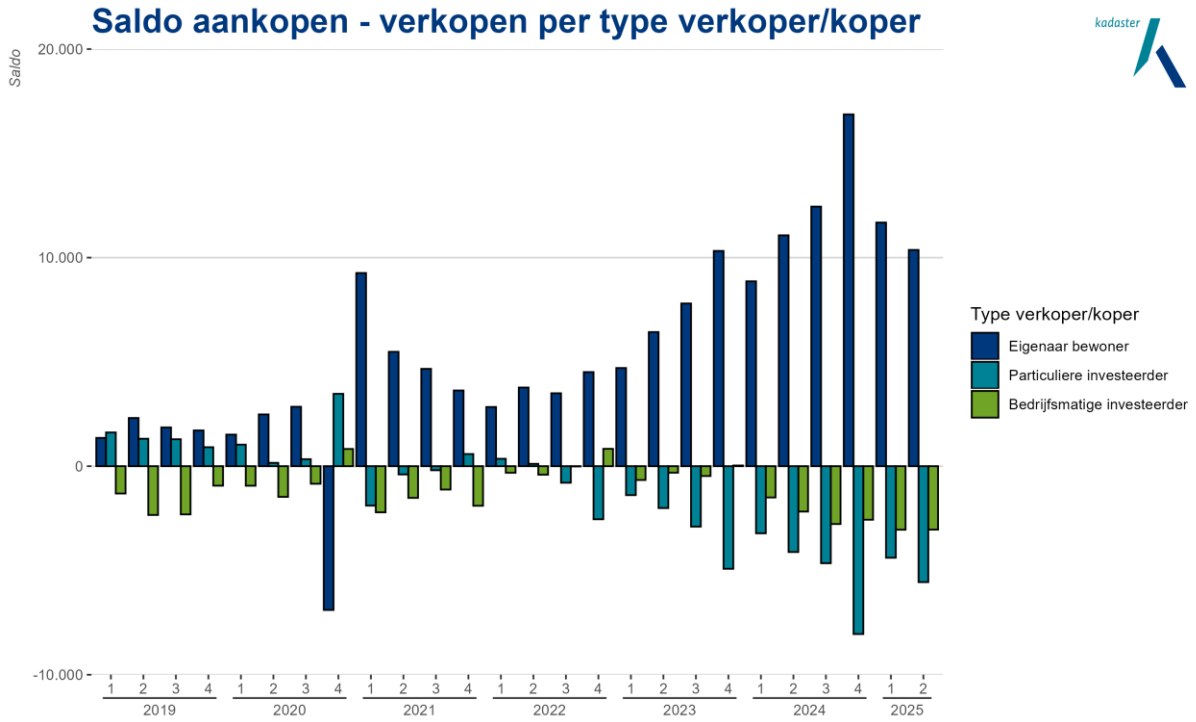
Saldo: Het saldo is het verschil tussen het aantal woningen dat een kopergroep heeft aangekocht en het aantal woningen dat deze heeft verkocht. Een positief saldo betekent dat een kopergroep meer aankoopt dan verkoopt, terwijl een negatief saldo het tegenovergestelde aangeeft. Zie ook saldo in de bijlage.

Saldo investeerders

- Sinds 2021 zien we een toenemend negatief saldo bij particuliere investeerders, dat vooral in 2024 verder opliep. Het saldo was het meest negatief in het 4e kwartaal van 2024 toen dit -8.000 was. Sindsdien is het saldo weer wat minder negatief geworden. In het 2e kwartaal van 2025 was het negatieve saldo 5.600. In vergelijking met een jaar eerder werd het saldo nog wel negatiever.
- Bedrijfsmatige investeerders hebben doorgaans een negatief saldo. Dit komt mede doordat zij ook nieuwe woningen bouwen en verkopen. Desalniettemin, neemt sinds 2023 hun negatieve saldo toe. In het 2e kwartaal van 2025 lag hun saldo op ongeveer -3.000 woningen, wat negatiever is dan een jaar eerder.

Saldo eigenaar bewoners

- In algemene zin is het saldo van eigenaar bewoners positief, dankzij koopstarters die geen woning achterlaten maar wel een nieuwe kopen.
- Sinds 2022 zien we een oplopende trend in het positieve saldo. Het saldo piekte in 2024 en nam in het 1e en 2e kwartaal van 2025 weer iets af ten opzichte van een jaar eerder. In het 2e kwartaal was het saldo 10.400 woningen.



2. Welk aandeel hadden de verschillende typen investeerders in bezit in de woningvoorraad*?

a. Wat waren de aantallen en aandelen van de verschillende typen investeerders in de woningvoorraad?

b. Wat was de verandering van het aantal woningen in de woningvoorraad van de verschillende typen investeerders?

*Omdat we willen uitgaan van de meest recente cijfers gaan we hier uit van de definities in de woningvoorraad zoals deze bij het Kadaster beschikbaar zijn. Voor de laatste cijfers volgens de gezamenlijke CBS-Kadasterdefinitie zie hier.

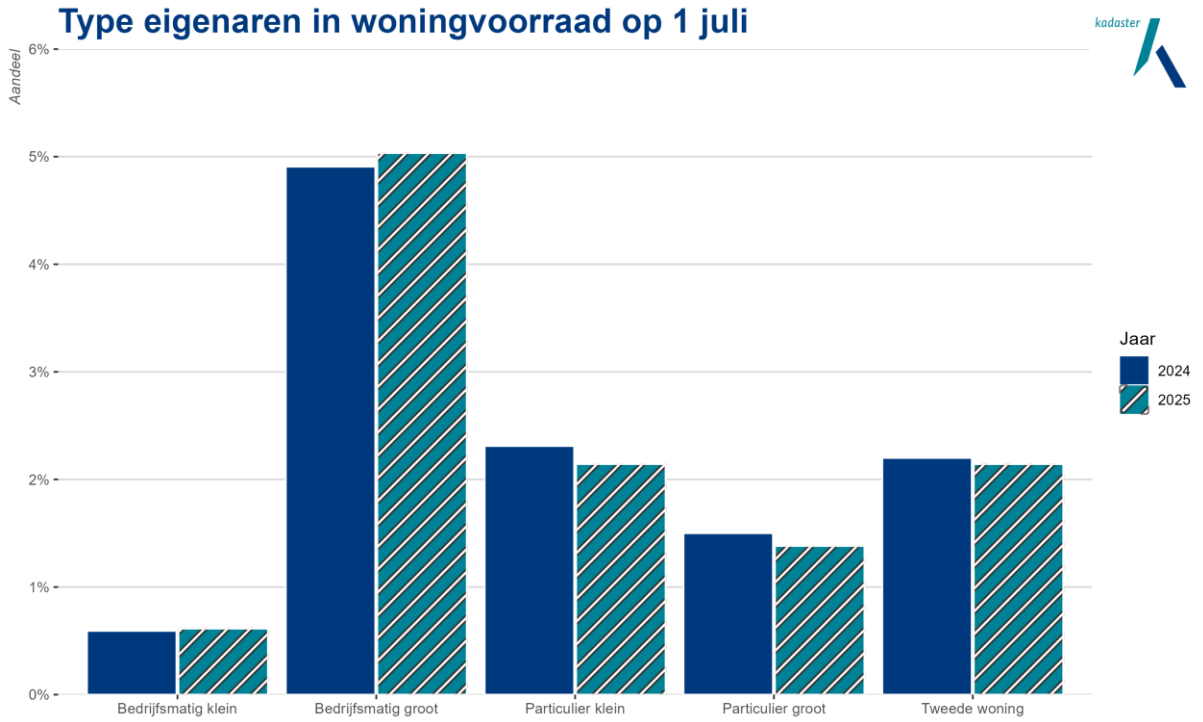
Woningvoorraad: juli 2025 t.o.v. juli 2025

Eigendom investeerders

- Op 1 juli 2025 bezaten investeerders, exclusief het tweede woning bezit van particulieren, ongeveer 9,2% van de woningvoorraad, wat neerkomt op circa 762.000 woningen. Dit aandeel en aantal zijn licht gedaald ten opzichte van een jaar geleden, toen het 9,3% en 767.000 woningen betrof.
- Deze afname is te wijten aan de daling van het bezit van particuliere investeerders, die hun woningen vooral verkochten aan eigenaar bewoners. Op 1 juli 2025 was hun aandeel 3,5%, vergeleken met 3,8% een jaar eerder, wat neerkomt op een afname van ongeveer 21.000 woningen.
- Het bezit van particuliere investeerders neemt hiermee meer af dan het bezit van bedrijfsmatige investeerders toeneemt. Dit betekent dat er per saldo minder huurwoningen beschikbaar zijn.
- Het aandeel van bedrijfsmatige investeerders bleef daarentegen licht groeien, vooral door grote bedrijfsmatige investeerders. Ondanks de hoge verkopen van bedrijfsmatige investeerders, bezaten zij op 1 juli 2025 in totaal 5,6% van de woningvoorraad. Een jaar eerder was dit 5,5%. Daarmee is hun totale bezit toegenomen met ongeveer 16.000. Deze toename komt doordat zij enerzijds nog steeds woningen kochten en anderzijds zelf woningen (laten) bouwen.
- Daarnaast was ongeveer 2,1% van de woningvoorraad een tweede woning van een particulier. Het aantal tweede woningen nam met 3.000 iets af. Meer over tweede woningen is te vinden in de bijlage.

Eigendom eigenaar bewoners en overige partijen

- Het grootste deel van de woningvoorraad was in bezit van eigenaar bewoners. Op 1 juli 2025 bezaten zij 57,4% van de woningvoorraad. Dit is een lichte toename ten opzichte van 1 juli 2024 toen zij 57,0% van de woningvoorraad bezaten. Het aantal woningen in bezit door eigenaar bewoners is in een jaar toegenomen met 68.000.
- Tot slot zijn er ook overige partijen die bezit hebben in Nederland- waaronder woningcorporaties. In totaal hadden de overige partijen 31,3% van de woningvoorraad in bezit op 1 juli 2025. In totaal ging het om 2.601.000 woningen.



Stand	Bedrijfsmatig klein	Bedrijfsmatig groot	Particulier klein	Particulier groot	Tweede woning
1 juli 2024	48.800	404.200	190.300	123.600	181.200
1 juli 2025	51.000	418.000	178.000	114.800	178.000

3. Hoeveel woningen werden er per kwartaal verkocht door de verschillende typen investeerders in de G4 en G40?

a. Wat waren de verkopen van investeerders aan eigenaar bewoners (uitponden) en overige kopers in de G4 en G40?

Transacties per kwartaal, G4

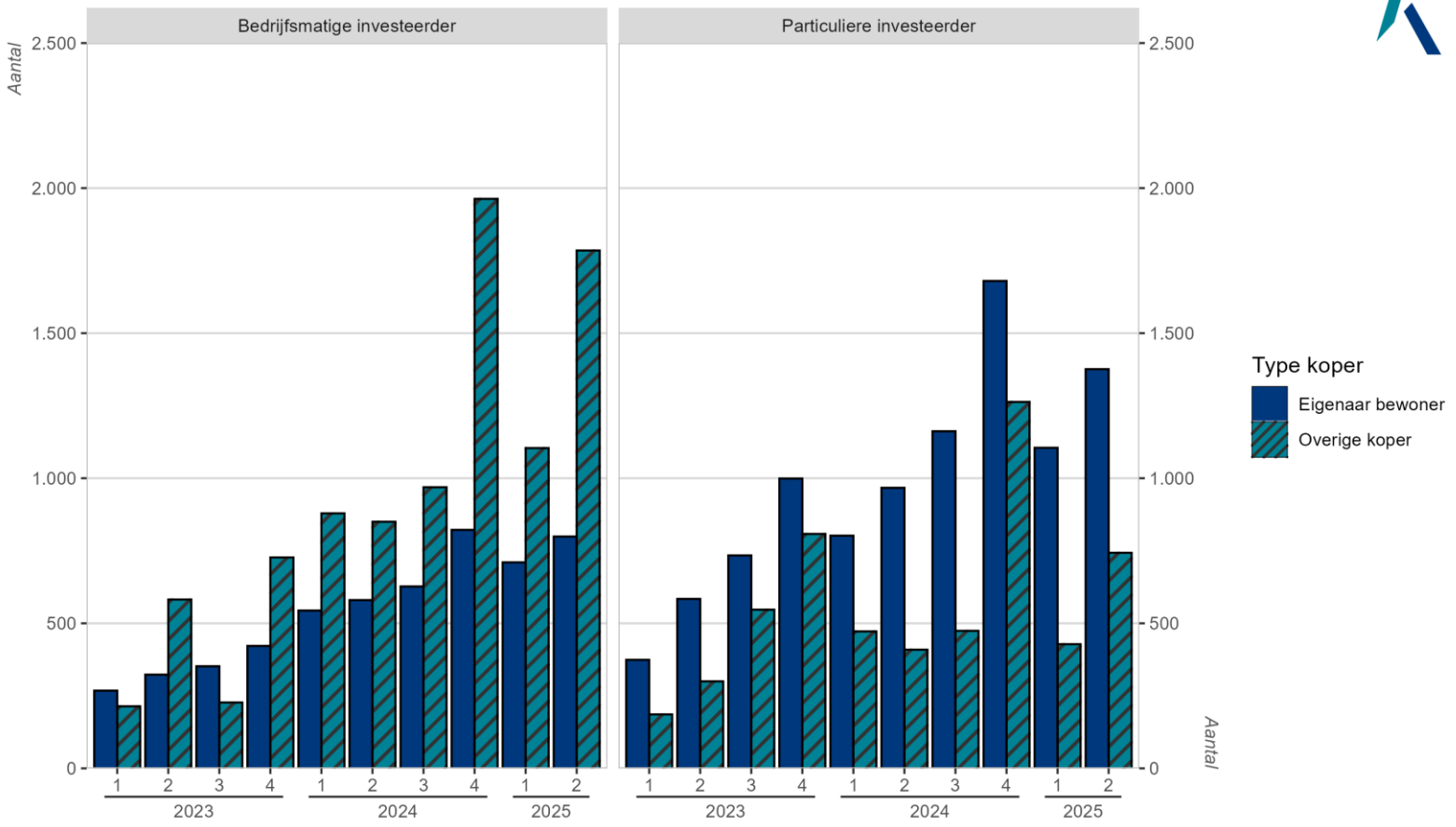
Verkopen bedrijfsmatige investeerders

- In het afgelopen kwartaal verkochten bedrijfsmatige investeerders in de vier grote steden (G4) meer woningen ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden. In totaal verkochten zij 2.600 woningen, waarvan 31% aan eigenaar bewoners. In Q2 2024 verkochten zij nog 41% aan eigenaar-bewoners.

Verkopen particuliere investeerders

- In het 2e kwartaal van 2025 verkochten particuliere investeerders 2.100 woningen, een toename ten opzichte van vorig jaar. 65% van de verkopen ging naar eigenaar bewoners, wat vergelijkbaar is met hetzelfde kwartaal vorig jaar.
- Particuliere investeerders verkochten dus relatief vaker woningen aan eigenaar bewoners dan bedrijfsmatige investeerders.

Aantal verkopen investeerders naar type koper, G4



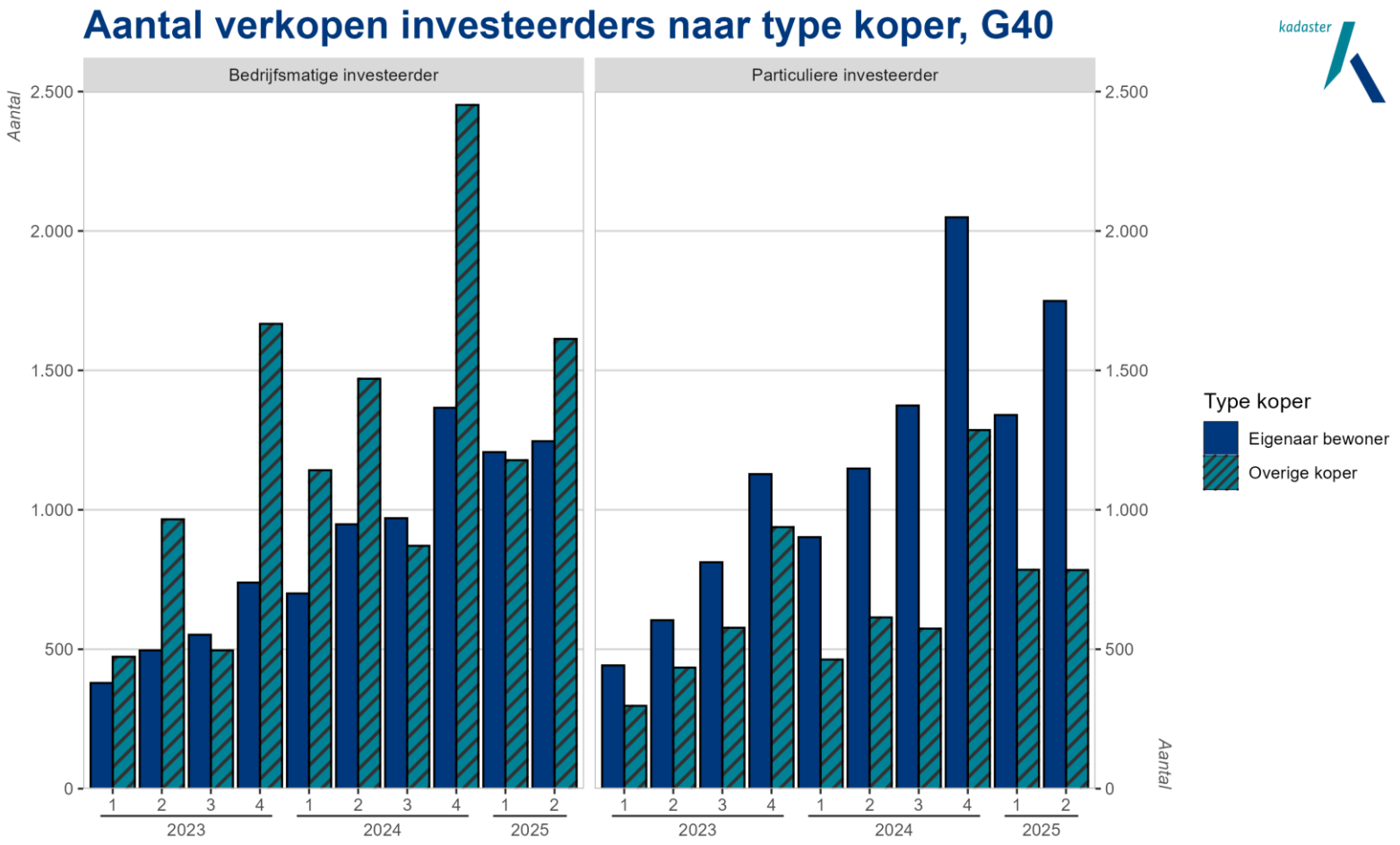
Transacties per kwartaal, G40

Verkopen bedrijfsmatige investeerders

- In het afgelopen kwartaal verkochten bedrijfsmatige investeerders in de G40 opnieuw meer dan een jaar eerder. In het 2e kwartaal van 2025 verkochten bedrijfsmatige investeerders 2.900 woningen.
- Ongeveer 44% van de verkochte woningen in 2e kwartaal van 2025 ging naar eigenaar bewoners. Dit is een afname in vergelijking met een jaar eerder.
- Kortom, ondanks de kwartaalfluctuaties in verkopen, laten de aantallen verkopen van bedrijfsmatige investeerders een stijgende trend zien, waarbij steeds vaker woningen naar eigenaar bewoners gaan.
- Deze toename hangt waarschijnlijk samen met verschillende factoren (zie ook de inleiding).

Verkopen particuliere investeerders

- In het 2e kwartaal van 2025 verkochten particuliere investeerders 2.500 woningen in de G40. Dit is een toename ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar.
- De meeste woningen verkochten zij aan eigenaar-bewoners. In het afgelopen kwartaal was dit zo'n 70%, vergelijkbaar met een jaar eerder.



4. Welk aandeel hadden de verschillende typen investeerders in bezit in de woningvoorraad* in de G4 en G40?

a. Wat waren de aantallen en aandelen van de verschillende typen investeerders in de woningvoorraad in de G4 en G40?

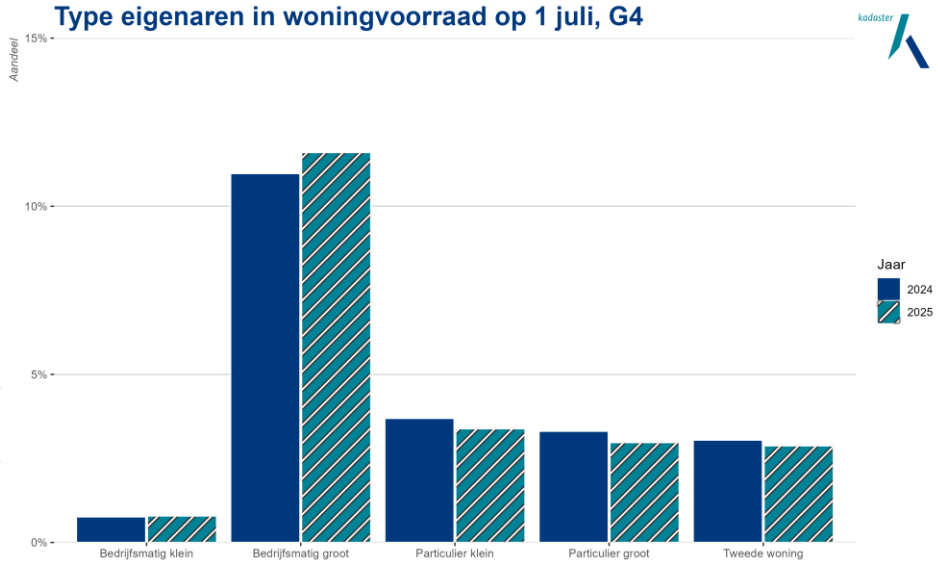
b. Wat was de verandering van het aantal woningen in de woningvoorraad van de verschillende typen investeerders in de G4 en G40?

*Omdat we willen uitgaan van de meest recente cijfers gaan we hier uit van de definities in de woningvoorraad zoals deze bij het Kadaster beschikbaar zijn. Voor de laatste cijfers volgens de gezamenlijke CBS-Kadasterdefinitie zie hier.

Woningvoorraad regionaal

Eigendom investeerders in G4

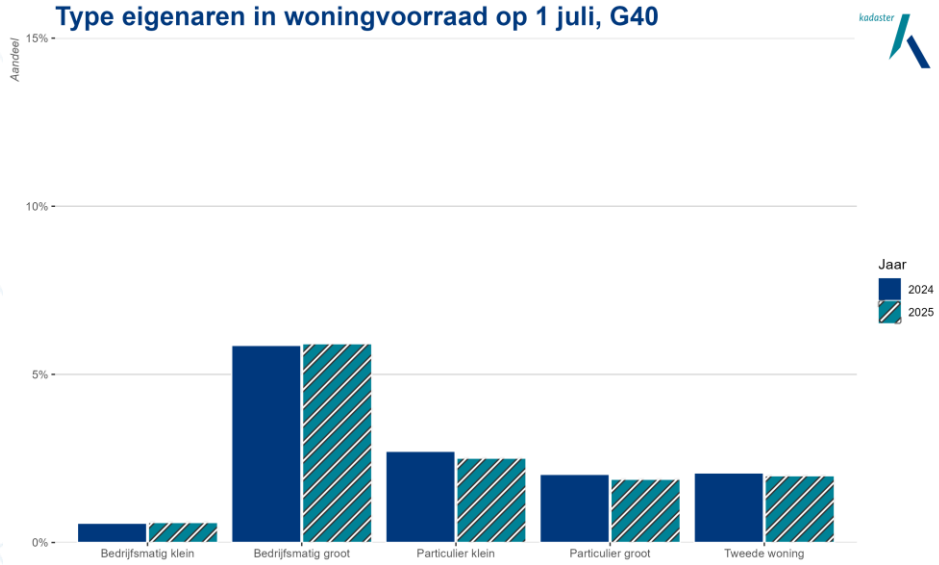
- Op 1 juli 2025 was 18,7% van de woningvoorraad in de G4 in handen van investeerders. Dit aandeel is relatief hoog in vergelijking met het landelijke gemiddelde van 9,2%. Het aandeel in bezit van investeerders is in de G4 ongeveer gelijk gebleven met vorig jaar.
- Het grootste aandeel was in bezit van grote bedrijfsmatige investeerders (11,6%), wat een stijging is ten opzichte van een jaar geleden.
- Particuliere investeerders, zowel klein als groot, bezaten minder woningen in de grote steden dan een jaar geleden, met een totale afname van 7.200 woningen. Ook het aantal tweede woningen nam af, met een daling van bijna 1.800 woningen.
- Het aandeel investeerders was het hoogst in Amsterdam (21,8%), gevolgd door Den Haag (18,6%), Utrecht (16,0%) en Rotterdam (15,8%).



Stand 1 juli	Bedrijfsmatig klein	Bedrijfsmatig groot	Particulier klein	Particulier groot	Tweede woning
2024	9.600	137.300	46.200	41.400	38.100
2025	10.000	146.700	42.800	37.600	36.400

Eigendom investeerders in G40

- Ook in de G40 bezaten investeerders met 10,9% relatief veel woningen ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Dit aandeel is wel wat gedaald ten opzichte van vorig jaar toen 11,2% in bezit van investeerders. Dat komt neer op een afname van ruim 4.600 woningen. De daling kwam vooral doordat het bezit van particuliere investeerders is gedaald. Hiermee zijn er minder huurwoningen in de G40.
- De meeste woningen waren in bezit van grote bedrijfsmatige investeerders (6%), gevolgd door kleine particuliere investeerders (2,5%).
- Ook in de G40 nam het aandeel van bedrijfsmatige investeerders toe.



Stand 1 juli	Bedrijfsmatig klein	Bedrijfsmatig groot	Particulier klein	Particulier groot	Tweede woning
2024	14.400	147.100	68.100	50.900	51.900
2025	15.100	149.600	63.500	47.600	50.300

5. Welke woningen verkochten investeerders aan eigenaar bewoners?

a. Hoeveel kochten zij van en hoeveel verkochten zij aan eigenaar bewoners? (buy-to-let versus let-to-buy)
b. Wat was het bezitsduur (aantal jaren in bezit) van de verkochte woningen door investeerders?
c. In welk jaar werden de woningen aangekocht die door investeerders weer werden verkocht (aankoopjaar)?
d. Welke typen woningen (grondgebonden en appartementen naar oppervlakteklasse) werden verkocht?
e. Welk energielabel hadden deze woningen?
f. Welk aandeel van deze woningen viel binnen de betaalbaarheidsgrens en daarboven?

Aan- en verkopen van investeerders van/aan eigenaar bewoners

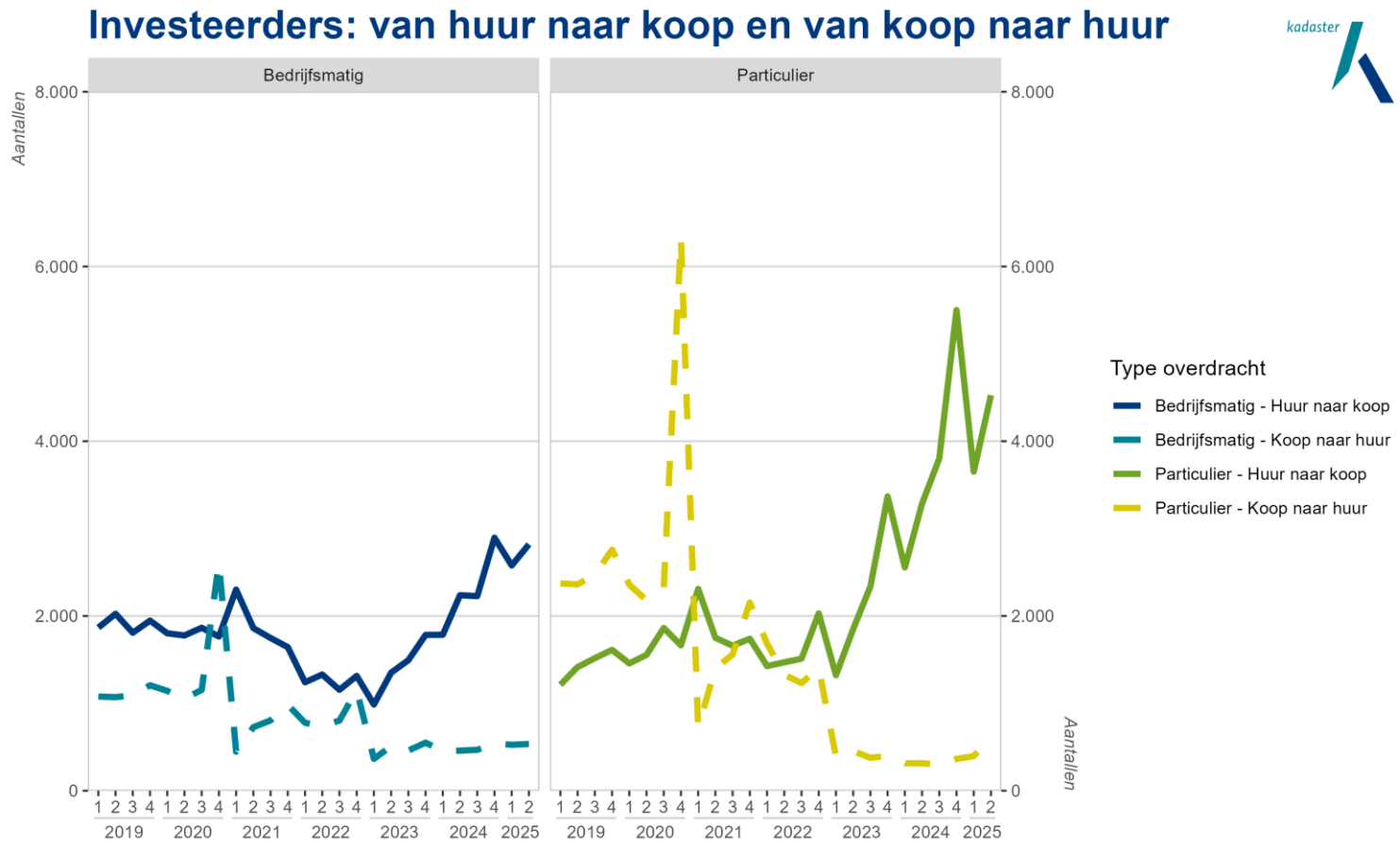
Huur naar koop: Investeerders verkopen aan eigenaar bewoners (let-to-buy)
Koop naar huur: Investeerders kopen van eigenaar bewoners (buy-to-let)

Bedrijfsmatige investeerders

- Er was sinds 2019 één duidelijke piek waarin investeerders meer kochten van eigenaar bewoners dan verkochten. Dit was vlak voordat de overdrachtsbelasting werd verhoogd.
- Sinds 2023 verkopen bedrijfsmatige investeerders aanzienlijk meer aan eigenaar bewoners (huur naar koop) dan dat zij kopen van eigenaar bewoners (koop naar huur).

Particuliere investeerders

- Sinds 2023 verkochten particuliere investeerders meer dan zij verkochten. We zien een stijgende trend waarbij steeds meer woningen worden uitgepond door particuliere investeerders.
- In het 2e kwartaal van 2025 gingen ruim 4.500 woningen van huur naar koop, ruim 1.200 woningen meer dan in Q2 2024. Ook gingen er weer meer woningen van koop naar huur in Q2 2025, ongeveer 600 woningen, een verdubbeling t.o.v. een jaar geleden.
- De piek in Q4 2020 laat zien hoe particuliere investeerders anticipeerden op de verhoging van de overdrachtsbelasting, waarbij ze waarschijnlijk hun aankopen naar voren hebben gehaald. In de daaropvolgende periode gingen er nog steeds meer woningen van koop naar huur dan omgekeerd.



Tweede woningen voor de verhuur - schatting

Complexiteit tweede woningen

- Bij de cijfers over investeerders spelen tweede woningen een bijzondere rol. In een tweede woning woont de eigenaar niet zelf. Dit betekent soms dat de eigenaar de woning verhuurt. Daarmee zou diegene eigenlijk ook een investeerder zijn. Maar dit is niet altijd zo. Iemand kan ook tijdelijk een tweede woning hebben, bijvoorbeeld na een erfenis of als een eerdere woning nog even niet verkocht is.
- Omdat het gebruik van tweede woningen zo verschillend is, weten we niet precies hoeveel van deze woningen echt verhuurd worden. Daarom nemen we tweede woningen dan ook **niet** mee in onze standaardcijfers over investeerders.
- Toch weten we dat een deel van de tweede woningen wel wordt gebruikt voor de verhuur. We gebruiken het gedrag van kleine verhuurders om te schatten hoeveel tweede woningen waarschijnlijk worden gebruikt voor de verhuur, en hoeveel waarschijnlijk voor eigen gebruik of tijdelijk zijn. Deze methode geeft geen exacte cijfers, maar wel een goede inschatting van hoe de markt eruitziet.

Methode schatting

Om een goed onderbouwde schatting te maken van het aantal tweede woningen voor de verhuur (niet-tijdelijke tweede woningen) en het aantal tijdelijke tweede woningen doorlopen we 2 stappen:

1. Kijken naar koop- en verkoopgedrag
2. Kijken naar wie er woont

1. Kijken naar koop- en verkoopgedrag

- We kijken naar kleine particuliere investeerders (mensen met 4 tot 6 woningen). Van hen weten we hoeveel procent van hun woningen in de voorraad ze gemiddeld per kwartaal kopen en verkopen.
- We gaan ervan uit dat tweede woningen voor de verhuur zich ongeveer hetzelfde gedragen. Dus we gebruiken dit percentage om te berekenen hoeveel van deze tweede woningen er normaal gesproken gekocht of verkocht zouden moeten worden.
- Als er meer woningen worden gekocht of verkocht dan verwacht, dan nemen we aan dat dit extra deel bestaat uit woningen voor eigen gebruik en tijdelijke tweede woningen.

2. Kijken naar wie er woont

We controleren onze schatting door onze transactiecijfers te combineren met voorraadgegevens uit een gezamenlijk onderzoek met het CBS. Met deze gegevens kunnen we kijken wie er in de woning woont:

- Na aankoop: woont er op 1 januari iemand anders dan de koper? Dan is de woning waarschijnlijk gekocht voor de verhuur.
- Voor verkoop: woont er op 1 januari vóór de verkoop iemand anders dan de verkoper? Dan was de woning waarschijnlijk verhuurd.

Deze informatie gebruiken we alleen als controle om te zien of onze schatting klopt. De analyse is gedaan voor de periode 2021 tot en met 2024.

Resultaten

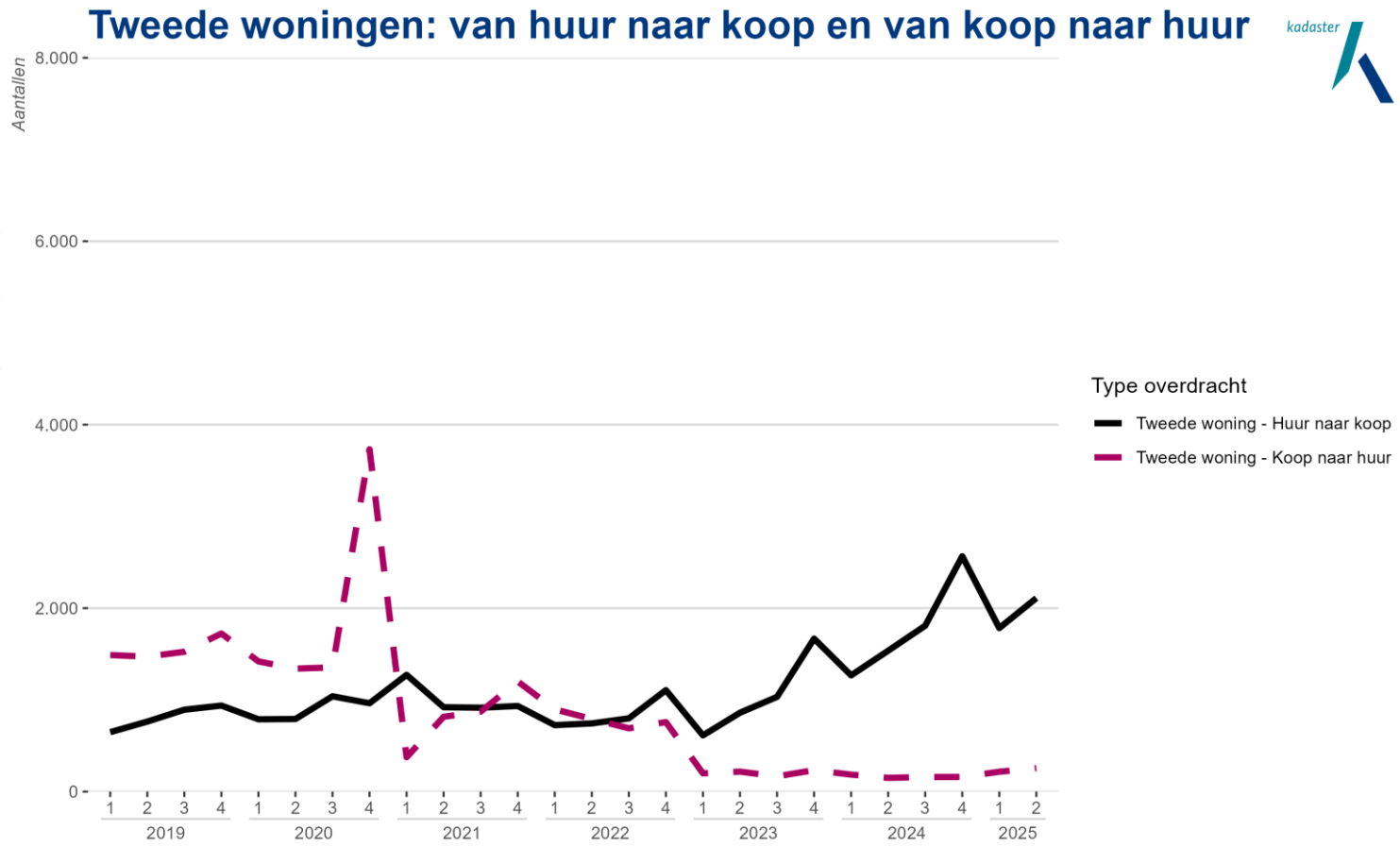
- Uit de resultaten blijkt dat bij zowel aangekochte als verkochte tweede woningen in ongeveer 50% van de gevallen op 1 januari iemand anders dan de eigenaar in de woning woonde. Dit betekent dat deze woningen waarschijnlijk werden gebruikt als huurwoningen. De andere helft bestond waarschijnlijk vooral uit tijdelijke situaties, zoals leegstand of gebruik door de eigenaar zelf.
- Wanneer we het aantal transacties van deze “verhuurde” tweede woningen vergelijken met onze schatting op basis van koop- en verkoopgedrag, dan zijn de resultaten zeer vergelijkbaar. Dat geeft vertrouwen in onze methode.
- Op de volgende pagina gaan we in op de **geschatte let-to-buy verkopen en buy-to-let aankopen** van deze tweede woningen voor de verhuur.

Tweede woningen voor de verhuur - van/aan eigenaar bewoners

Huur naar koop: Geschatte tweede woning verkopen aan eigenaar bewoners (let-to-buy/uitponden)
Koop naar huur: Geschatte tweede woning aankopen van eigenaar bewoners (buy-to-let)

Tweede woningen

- In het 2e kwartaal van 2025 zijn er naar schatting zo'n 250 tweede woningen voor de verhuur gekocht van eigenaar-bewoners. Tegelijkertijd zijn er zo'n 2.100 tweede woningen verkocht aan eigenaar-bewoners.
- Tweede woningen eigenaren verkochten dus ongeveer 1.850 meer woningen aan eigenaar-bewoners dan dat zij van hen kochten. Dit verschil is groter dan in eerdere jaren en neemt nog steeds toe.
- Tweede woningen volgden dus de trend van andere particuliere investeerders: minder aankopen en meer verkopen. De voorraad van tweede woningen nam hierdoor ook af.



Uitponden per kwartaal naar aankoopperiode

In de figuren over de verkopen naar aankoopperiode en bezitsduur (volgende sheet) kijken we naar de verkopen vanaf 2023. Dit omdat we vanwege de opzet van ons analysebestand (vanaf 2009) in eerdere jaren te weinig opnieuw verkochte woningen hebben. Voor de periode 2023 t/m 2025 weten we van ongeveer de helft van de verkochte woningen de aankooptransactie terugvinden. De rest is waarschijnlijk voor 2009 gekocht maar omdat we dit niet zeker weten sluiten we deze uit van onze analyse.

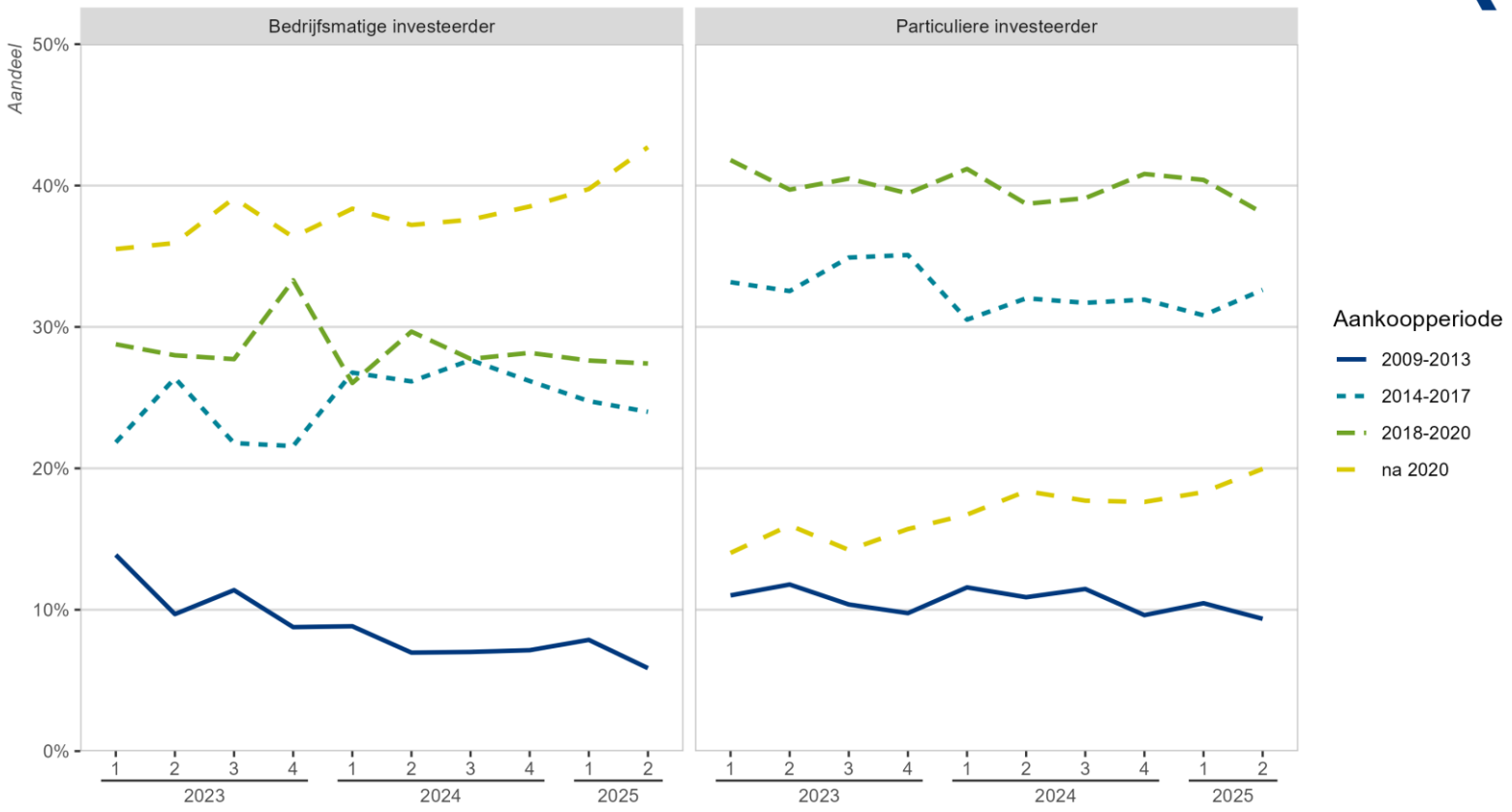
Verkopen bedrijfsmatige investeerders

- Woningen die in de afgelopen kwartalen werden verkocht door bedrijfsmatige investeerders zijn vooral gekocht in de periode na 2020.
- Ruim 40% van de in het 2e kwartaal van 2025 uitgeponde woningen zijn gekocht na 2020.

Verkopen particuliere investeerders

- Particuliere investeerders verkochten vooral woningen gekocht in de periode 2018 tot 2020. Het gaat om ongeveer 40% van hun verkopen. 2018-2020 is ook de periode waarin zij het meeste aankochten.

Verkopen investeerders aan eigenaar bewoners aandeel naar aankoopperiode



Uitponden investeerders per jaar naar bezitsduur

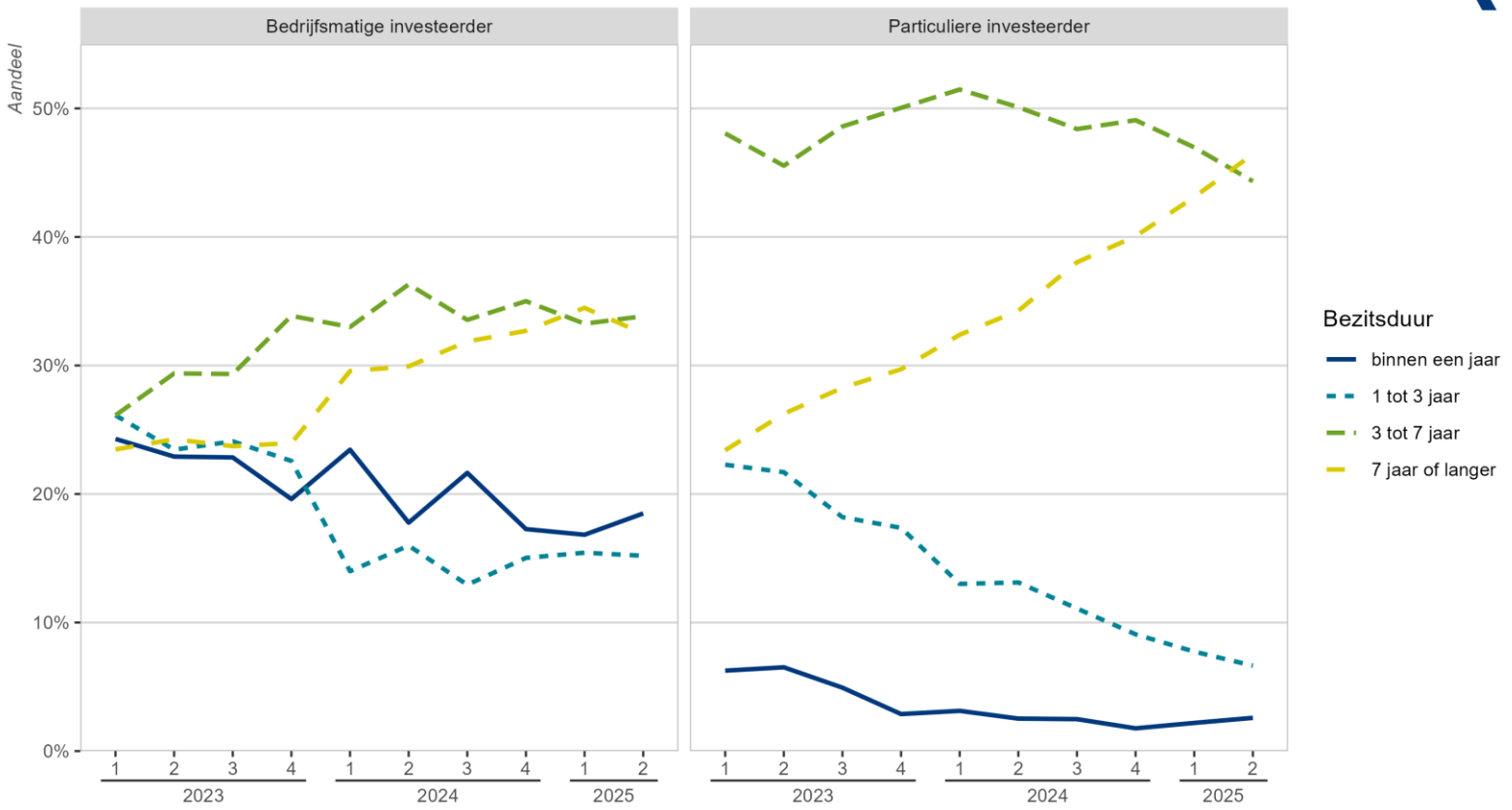
Verkopen bedrijfsmatige investeerders

- Kijkend naar bezitsduur zien we dat bedrijfsmatige investeerders relatief vaker dan in voorgaande kwartalen woningen die zij al langer in bezit hebben verkochten.
- In het 2e kwartaal van 2025 hadden zij zo'n 1/3e van de woningen die zij verkochten 7 jaar of langer in bezit.
- Daarnaast hadden zij ook ongeveer 1/3e tussen de 3 en 7 jaar in bezit.

Verkopen particuliere investeerders

- Bij particuliere investeerders zien we een duidelijke toename in het aandeel verkochte woningen dat 7 jaar of langer in bezit is.
- In het 2e kwartaal van 2025 hadden zij bijna 50% van de woningen die zij verkochten 7 jaar of langer in bezit gehad.
- Het aandeel verkochte woningen dat zij korter dan 3 jaar in bezit hadden neemt af. Dit komt mede doordat investeerders de afgelopen 3 jaar weinig hebben aangekocht.

Verkopen investeerders aan eigenaar bewoners aandeel naar bezitsduur



Uitponden per kwartaal naar woningtype – bedrijfsmatige investeerders

Het bezit van bedrijfsmatige investeerders bestond voor ongeveer 80% uit appartementen, waarvan de meeste tussen de 50 en 100 m² zijn, en voor 20% uit grondgebonden woningen.

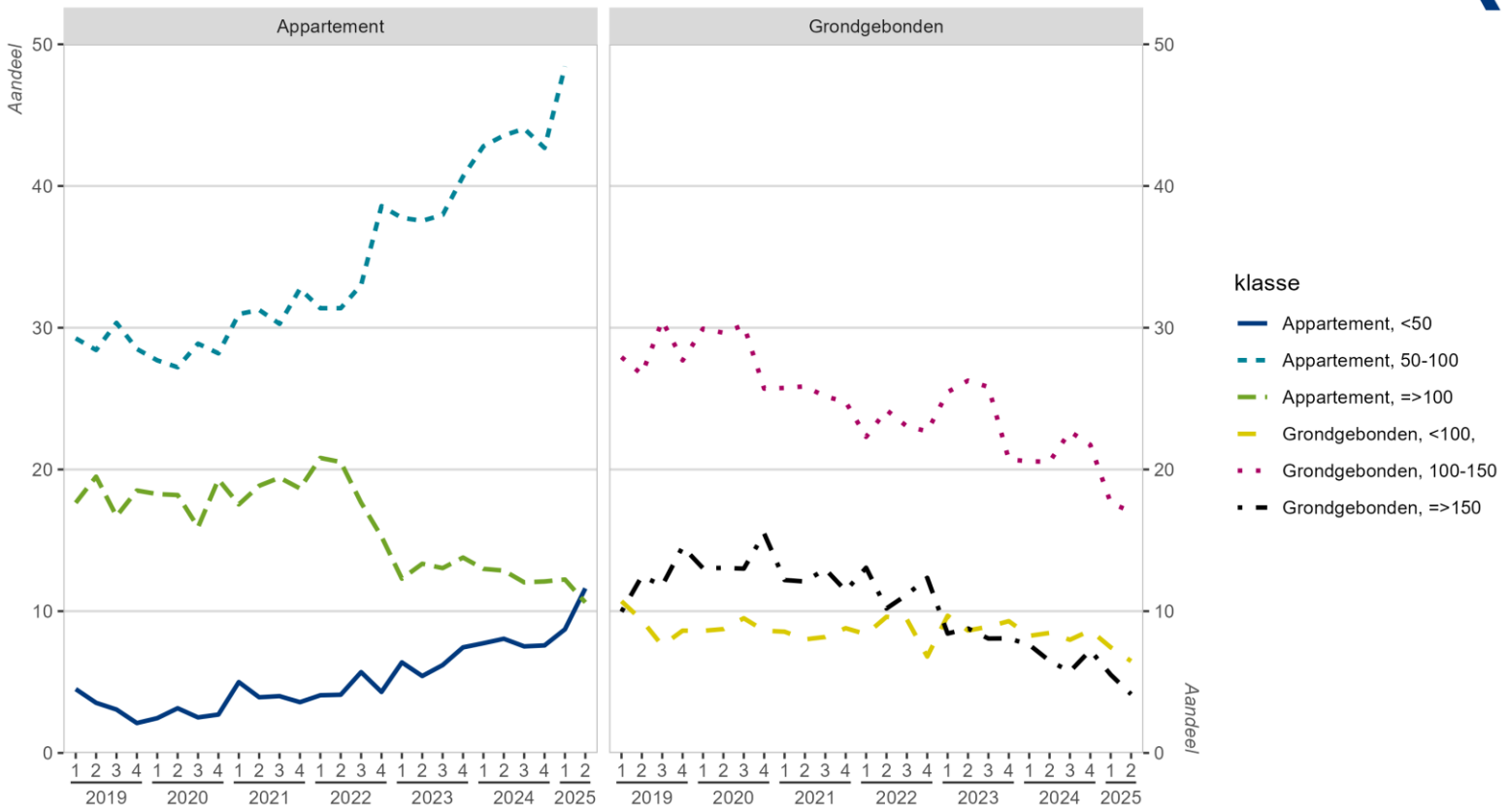
Appartementen

- In totaal verkochten bedrijfsmatige investeerders in het 2e kwartaal van 2025 ruim 2.000 woningen aan eigenaar bewoners met een bekend woningtype en oppervlakte. De helft daarvan betrof de verkoop van appartementen tussen de 50 en 100 m², een aandeel dat de afgelopen jaren sterk toegenomen is.
- Ook de appartementen onder de 50 m² laten een toename zien in de verkopen. In Q2 was ruim 10% van de verkochte woningen een appartement met deze oppervlakte, terwijl dit in Q1 2022 nog geen 5% was.
- De grote appartementen (vanaf 100 m²) laten juist een flinke afname zien in de verkopen. In het 2e kwartaal van 2025 besloeg dit ongeveer 10% van alle verkopen, terwijl dit in Q1 2022 nog zo'n 20% was.

Grondgebonden woningen

- Grondgebonden woningen maken relatief een steeds kleiner deel uit van de verkopen van investeerders.
- Alle oppervlakteklassen van de grondgebonden woningen tonen een afname.

Verkopen bedrijfsmatige investeerders aan eigenaar bewoners naar type woning



Uitponden per kwartaal naar woningtype – particuliere investeerders

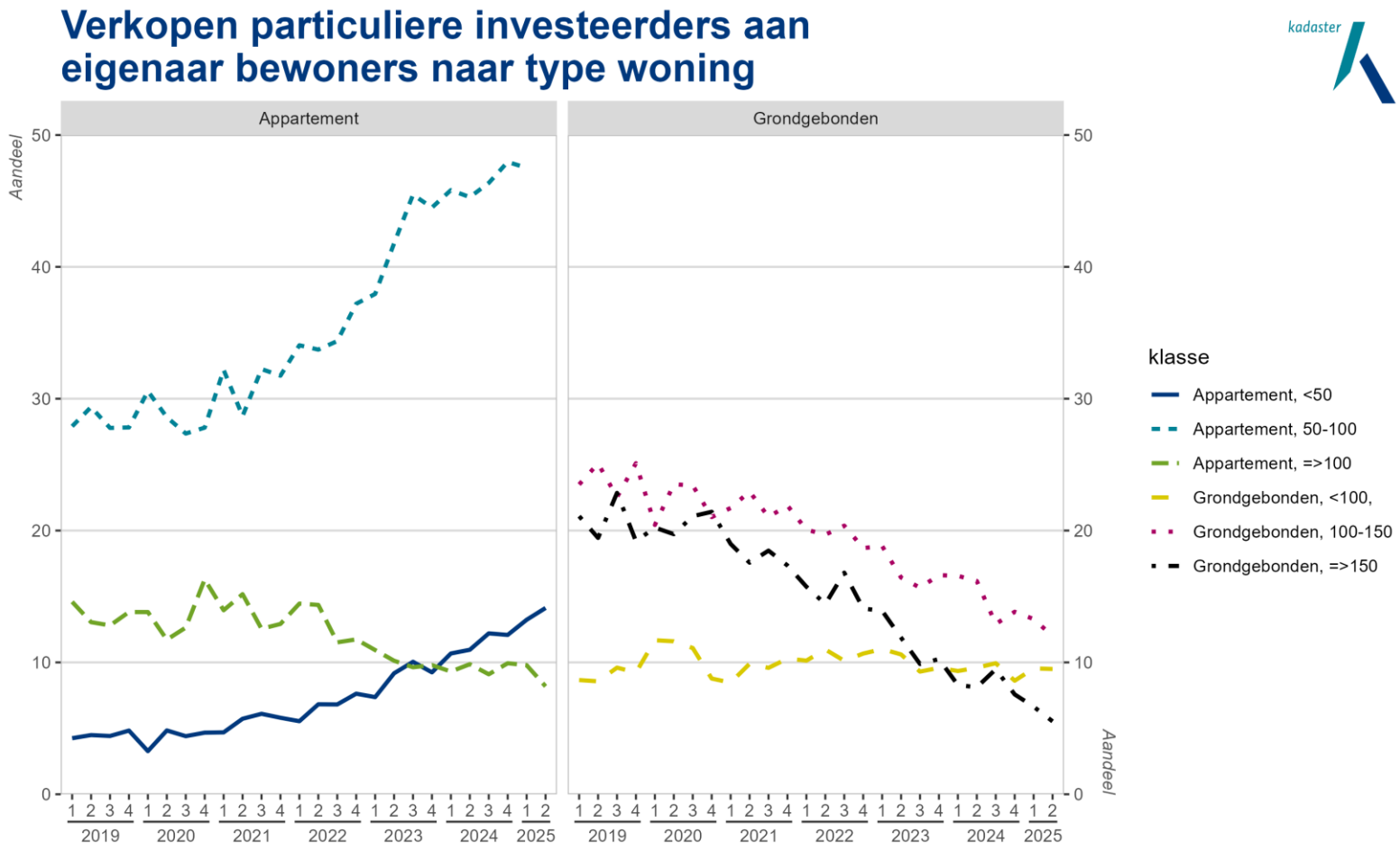
Het bezit van particuliere investeerders bestond voor ongeveer 80% uit appartementen, waarvan de meeste tussen de 50 en 100 m² zijn, en voor 20% uit grondgebonden woningen.

Appartementen

- In totaal verkochten particuliere investeerders in het 2e kwartaal van 2025 ruim 3.300 woningen aan eigenaar bewoners. De helft daarvan betrof de verkoop van appartementen tussen de 50 en 100 m², een aandeel dat de afgelopen jaren sterk toegenomen is.
- Ook de appartementen onder de 50 m² laten een toename zien in de verkopen. Dit was in het 2e kwartaal van 2025 zo'n 15%.
- De verkopen van grote appartementen (vanaf 100 m²) neemt juist licht af.

Grondgebonden woningen

- Het aandeel grondgebonden woningen kleiner dan 100 m² ligt de afgelopen jaren vrij stabiel.
- De aandelen van beide categorieën grotere grondgebonden woningen zijn de afgelopen jaren flink afgenomen; van respectievelijk zo'n 20% naar respectievelijk zo'n 10% en 5%.



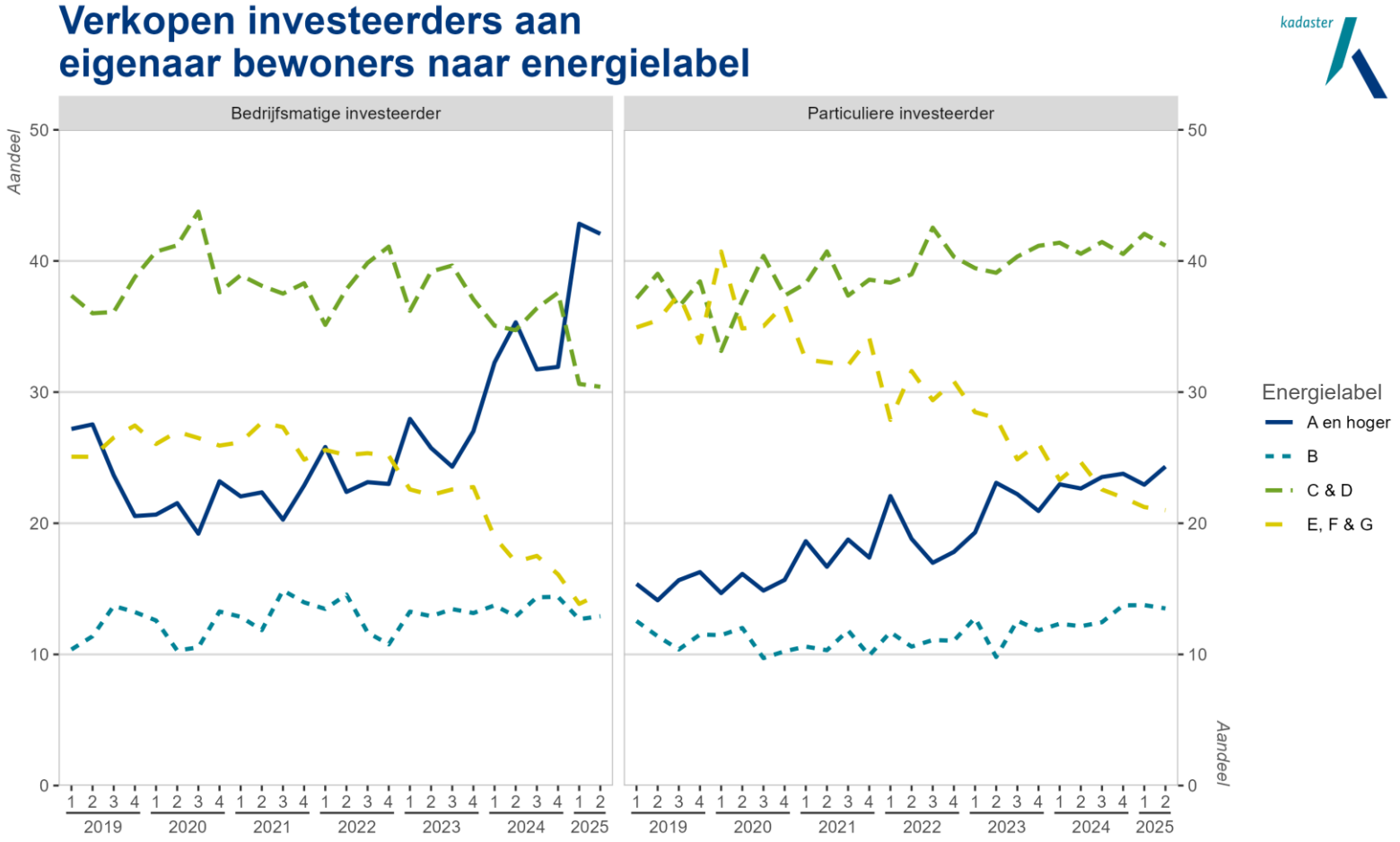
Uitponden per kwartaal naar energielabel

Energielabel

Vanaf 1 januari 2021 is er een nieuwe methode voor de bepaling van het energielabel, waarbij een bezoek van een energie-adviseur verplicht is en het zelf aanvragen van een vereenvoudigd energielabel is afgeschaft.
Energielabels zijn vanaf de registratiedatum 10 jaar geldig. Dat betekent dat de labels uit 2015 dit jaar vervallen.

Verkopen investeerders

- Bedrijfsmatige investeerders verkopen steeds vaker woningen met goede labels, terwijl de verkopen van slechtere labels wat terugvalt.
- Bijna de helft van de woningen in bezit van bedrijfsmatige investeerders hebben energielabel A of beter en dit was ook het grootste deel van hun verkopen afgelopen kwartaal. Dit aandeel nam de afgelopen jaren toe.
- Bij particuliere investeerders zijn de aandelen binnen de transacties iets stabieler. Wel zijn zij de afgelopen jaren beduidend minder woningen met energielabel E, F en G gaan verkopen.
- Particuliere investeerders hebben minder woningen met energielabel A of beter in bezit dan bedrijfsmatige investeerders (17%), maar bijna een kwart van hun verkopen had dit label.



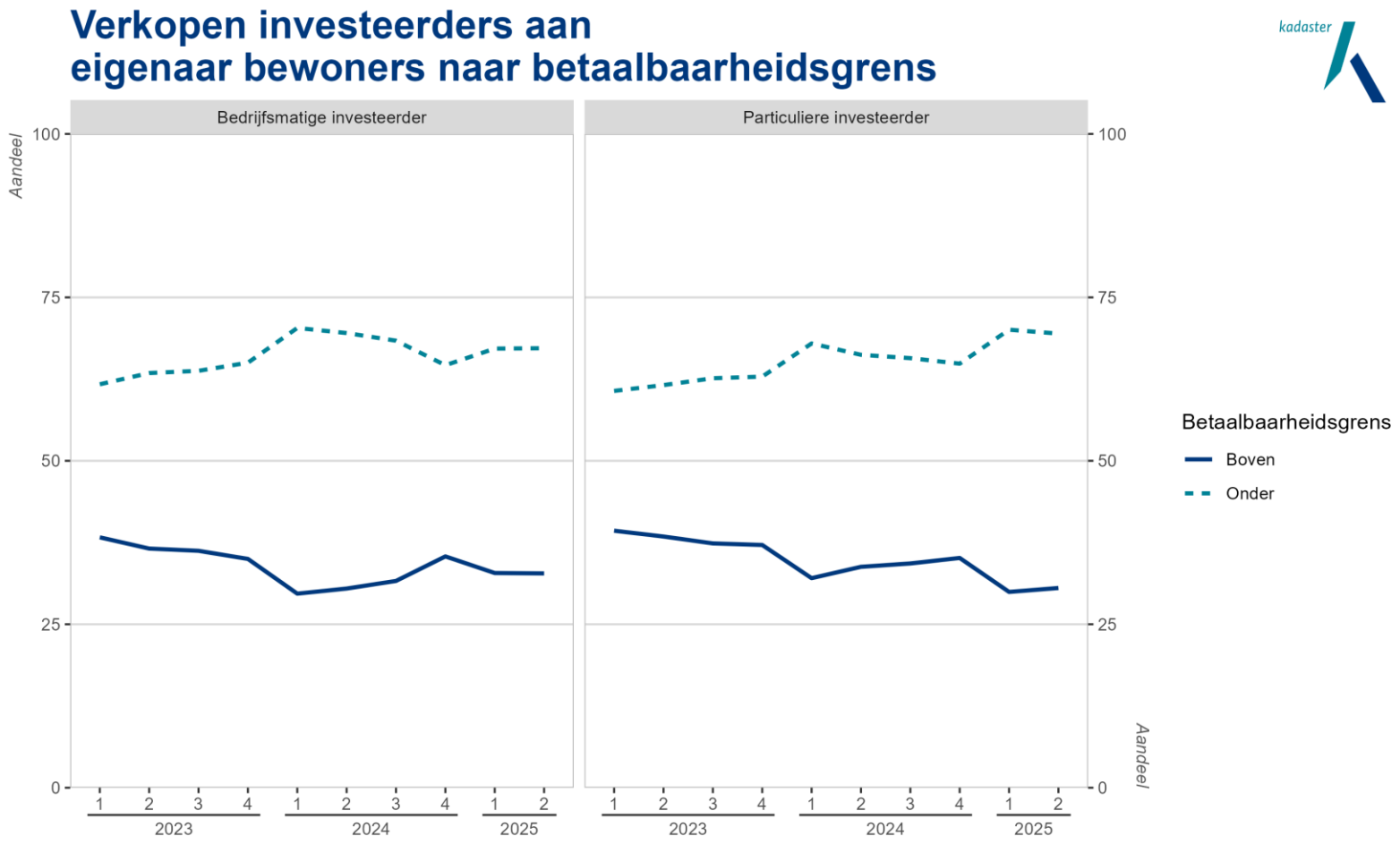
Uitponden per kwartaal naar betaalbaarheidsgrens

Betaalbaarheidsgrens:

- Sinds 2023 heeft de overheid een betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen vastgesteld. Deze grens wordt elk jaar geïndexeerd. In 2023 bedroeg deze €355.000, gevolgd door €390.000 in 2024 en €405.000 in 2025.

Verkopen investeerders

- Van alle verkopen van bedrijfsmatige en particuliere investeerders aan eigenaar bewoners waarvan de koopsom bekend is, lag in het 2e kwartaal van 2025 ongeveer 70% onder de betaalbaarheidsgrens.
- Van alle verkopen onder de betaalbaarheidsgrens werd het merendeel verkocht aan koopstarters.
- Van alle verkopen boven de betaalbaarheidsgrens werd door beide typen investeerders ongeveer de helft verkocht aan koopstarters en de andere helft aan doorstromers.



6. Wat was de gemiddelde koopsom van woningen gekocht door koopstarters en doorstromers van investeerders, en hoe verhield zich dit tot de gemiddelde koopsom die koopstarters en doorstromers betaalden op de totale woningmarkt?

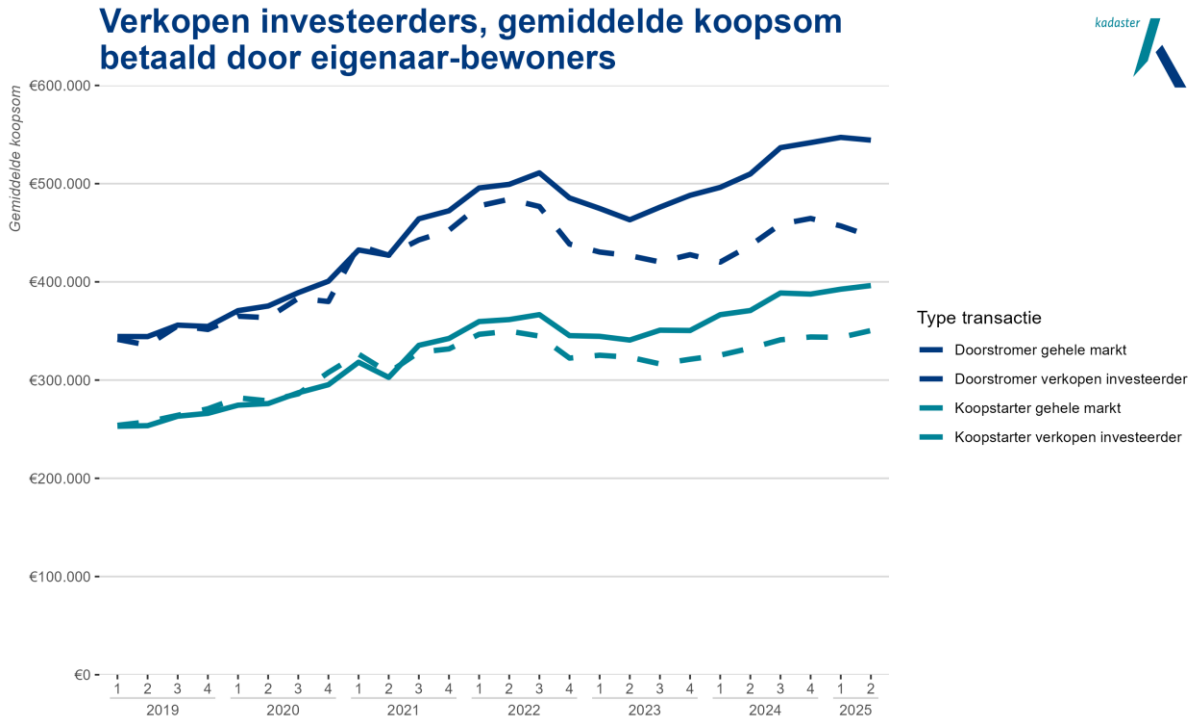
Ontwikkeling gemiddelde koopsom koopstarters en doorstromers

Eén-woning-transacties

We kijken hier alleen naar de markt van één-woning-transacties, omdat er bij de verkoop van meerdere woningen in één transactie geen betrouwbare koopsom per woning vastgesteld kan worden.

Ontwikkeling

- In algemene zin betalen doorstromers een gemiddeld hogere koopsom dan koopstarters. Dit verschil is wel toegenomen. In 2019 was dit verschil ongeveer €90.000. In het 2e kwartaal van 2025 is dit opgelopen naar zo'n €150.000.
- Tot 2020 lag de gemiddelde prijs die doorstromers betaalden voor investeerderswoningen ongeveer gelijk of iets lager dan de gemiddelde prijs die zij op de gehele woningmarkt betaalden. Vanaf 2020 begint dit uit elkaar te lopen.
- In het 2e kwartaal van 2025 betaalden doorstromers gemiddeld zo'n €450.000 voor een investeerderswoning. Ten opzichte van het kwartaal een jaar geleden is dit een stijging. Op de gehele woningmarkt was dit gemiddeld zo'n €550.000.
- Voor koopstarters is het patroon net iets anders: zij betaalden tot 2021 altijd gemiddeld iets meer voor een investeerderswoning dan op de gehele markt. Vanaf 2021 zien we een omslag, en betalen ook koopstarters gemiddeld minder voor een investeerderswoning dan op de gehele woningmarkt.
- De gemiddelde koopsom die koopstarters betaalden, nam wel nog toe. Koopstarters betaalde in het 2e kwartaal van 2025 ongeveer €350.000 voor een investeerderswoning. Dit is een stijging ten opzichte van vorig jaar. Op de gehele markt was dit gemiddeld zo'n € 400.000.
- Kortom, investeerders verkochten hun woningen gemiddeld goedkoper aan eigenaar bewoners dan andere verkopers.



Ontwikkeling gemiddelde koopsom koopstarters en doorstromers

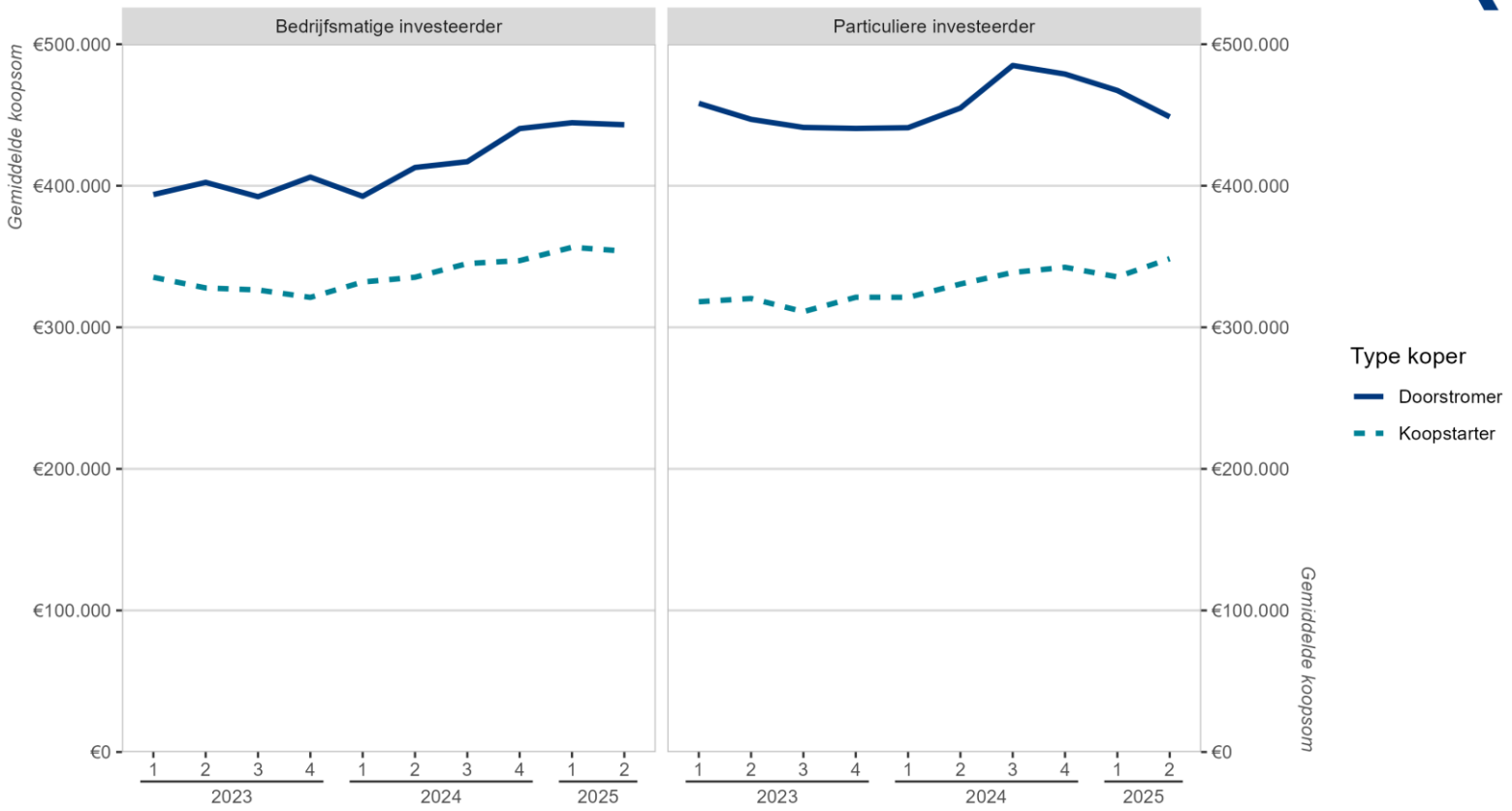
Bedrijfsmatige investeerders

- De woningen die bedrijfsmatige investeerders verkochten aan doorstromers zijn gemiddeld iets goedkoper dan de woningen die particuliere investeerders verkochten aan doorstromers.
- De woningen die bedrijfsmatige verkopers verkochten aan koopstarters zijn juist gemiddeld iets duurder dan de woningen die particuliere investeerders verkochten aan doorstromers.
- In het 2e kwartaal van 2025 betaalden doorstromers gemiddeld €440.000 en koopstarters gemiddeld €350.000 voor een woning van een bedrijfsmatige investeerder. Beide zijn licht toegenomen ten opzichte van vorig jaar.

Particuliere investeerders

- De gemiddelde prijs van woningen gekocht door doorstromers van particuliere investeerders was in het 2e kwartaal 2025 €450.000, vergelijkbaar met hetzelfde kwartaal vorig jaar.
- Koopstarters betaalden in het 2e kwartaal van 2025 zo'n €350.000 voor een woning van een particuliere investeerder, een lichte prijsstijging ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden.

Ontwikkeling gemiddelde koopsom verkopen investeerders naar type koper



7. In welke segment verkochten de verschillende typen investeerders aan eigenaar bewoners (uitponden) en kochten zij van hen (buy-to-let)?

a. Wat valt onder de indicatie sociale- en middenhuur (Korevaar & Van Dijk, 2025)?
b. Welke woningen (potentieel sociaal, midden en overig huur) werden verkocht door investeerders aan eigenaar bewoners?
c. Welke woningen (potentieel sociaal, midden en overig huur) werden gekocht door investeerders van eigenaar bewoners?

Indicatie WWS-huur

Onderzoek Korevaar & Van Dijk (2025)

- In opdracht van VRO hebben Matthijs Korevaar en Jasper van Dijk namens het Instituut voor de Publieke Economie (IPE) onderzoek gedaan naar het WWS en de private huurmarkt.
- Woningen krijgen in het woningwaarderingsstelsel (WWS) huurpunten op basis van hun eigenschappen. Door de invoer van de Wet Betaalbaar Huur is de maximale aanvangshuur uit de WWS dwingend geworden voor alle woningen tot 186 huurpunten.
- In het onderzoek gebruiken zij microdata van huurwoningen uit de Woonbase (peildatum 1-1-2021) van het CBS om huurpunten en de markthuur in 2025 van alle woningen in de private huursector te schatten. Zij gebruiken hiervoor een random forest model en verklaren met dit model ruim 90% van de variantie in geobserveerde huurpunten en 72% van de verklaarde variantie in marktprijzen.
- Vervolgens analyseren zij met een lineair model het verschil tussen de geschatte WWS-huren en geschatte markthuren en hoe deze samenhangt met de kenmerken van de woning. Hiermee verklaren zij zo'n 80% tot 90% van de verklaarde variantie in het verschil en in de markthuren. In de tabel hierna zijn de gebruikte woningkenmerken weergegeven. Voor meer info, zie hier.

Toepassing model voor indicatie WWS-huur

- Korevaar & Van Dijk (2025) hebben de coëfficiënten van de lineaire modellen gedeeld. Aan de hand van deze coëfficiënten en de woningkenmerken in ons databestand (zie tabel volgende pagina) kunnen wij een **schatting** maken van de **WWS-huur in 2025 per woning**.
- Dit is nadrukkelijk een indicatie, omdat het model vooral is geverifieerd met de huren van corporatiewoningen; mogelijk wijkt de geschatte puntenwaardering op basis van woningen van corporaties iets af van die van private beleggers. Bijvoorbeeld vanwege een luxere badkamer of keuken wat het model niet meeneemt. De geschatte WWS-huur is om deze reden waarschijnlijk iets een **onderschatting**.
- Ook kan de gevraagde huur hoger liggen bij lopende contracten. Tot 1 juli 2024 gold het WWS-stelsel alleen voor woningen tot 143 punten (sociale huur). Bovendien was de huurder zelf verantwoordelijk voor het afdwingen van de maximale huurprijs. Vanaf 1 januari 2025 kunnen gemeenten ook ingrijpen.

Indicatie middenhuur

- Op basis van de geschatte WWS-huur hebben we de verkochte woningen ingedeeld naar **potentieel:**
  - **sociale huur (t/m €900,07)**
  - **middenhuur (€900,07 t/m €1184,83)**
  - **overig (vrije sector, >€1184,83)**

Resultaat: woningvoorraad en transacties

- Woningvoorraad (1 juli 2025): Voor 92% van de huurwoningen hebben we een inschatting kunnen maken van de WWS-huur
- Woningtransacties (2019-Q2 2025): Voor 90% van de woningen verkocht en gekocht door investeerders hebben we een inschatting kunnen maken van de WWS-huur.
- In de figuren sluiten we de woningen waarvoor we geen WWS-huur hebben kunnen schatten uit.

Indicatie WWS-huur – gebruikte woningkenmerken

Woningkenmerk	Eenheid
Bouwjaar	Jaren
Gebruiksoppervlakte	Vierkante meter, m2
Woningtype	Vrijstaand, 2-onder-1-kap, hoekwoning, tussenwoning, appartement
Aantal wooneenheden	1 = eengezinswoning, 2 en verder = aantal appartementen in woonblok
Energielabel	A+ en hoger, A, B, C, D, E, F, G
Locatie	Gemeente

Uitponden per kwartaal naar indicatie WWS-huur

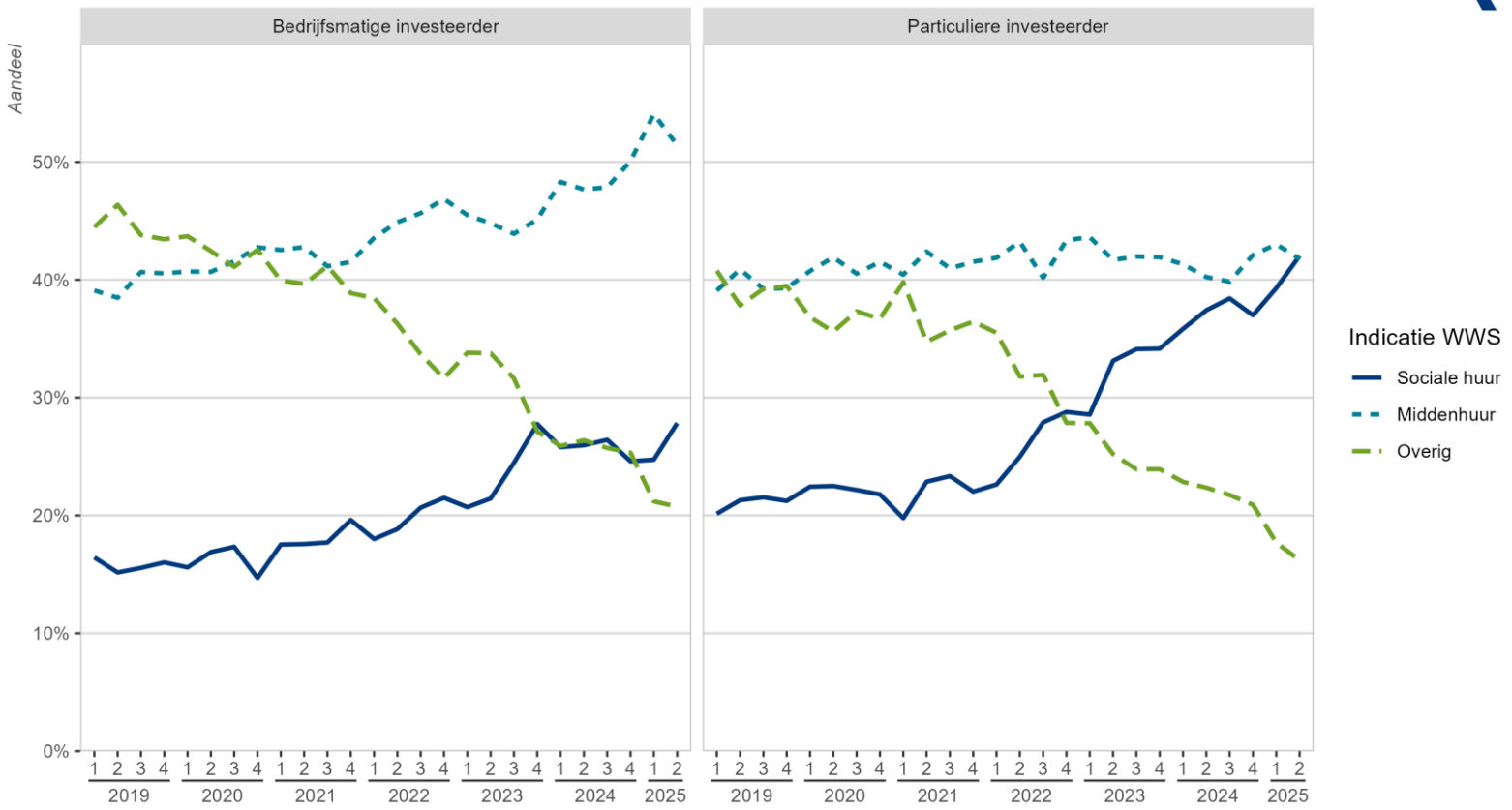
Verkopen bedrijfsmatige investeerders

- Vanaf 2019 verkochten bedrijfsmatige investeerders steeds vaker woningen die nu onder de sociale huur of middenhuur zouden vallen.
- In het 2e kwartaal van 2025 viel ongeveer 30% van de verkochte woningen onder de sociale huurgrens en ongeveer de helft onder de middenhuurgrens.
- Ter vergelijking, zo'n 27% van de woningen in bezit van bedrijfsmatige investeerders op 1 juli 2025 viel onder de sociale huurgrens en 40% onder de middenhuurgrens.

Verkopen particuliere investeerders

- Ook particuliere investeerders verkochten sinds 2019 steeds vaker woningen die onder de sociale huur of middenhuur zouden vallen.
- Vooral het aandeel woningen dat onder de sociale huurgrens valt is sterk toegenomen vanaf 2022.
- In het 2e kwartaal van 2025 viel iets meer dan 40% van de verkochte woningen onder de sociale huurgrens en ook iets meer dan 40% onder de middenhuurgrens.
- Ter vergelijking, zo'n 40% van de woningen in bezit van particuliere investeerders op 1 juli 2025 viel onder de sociale huurgrens en zo'n 40% onder de middenhuurgrens.

Verkopen investeerders aan eigenaar bewoners aandeel naar indicatie WWS-huur



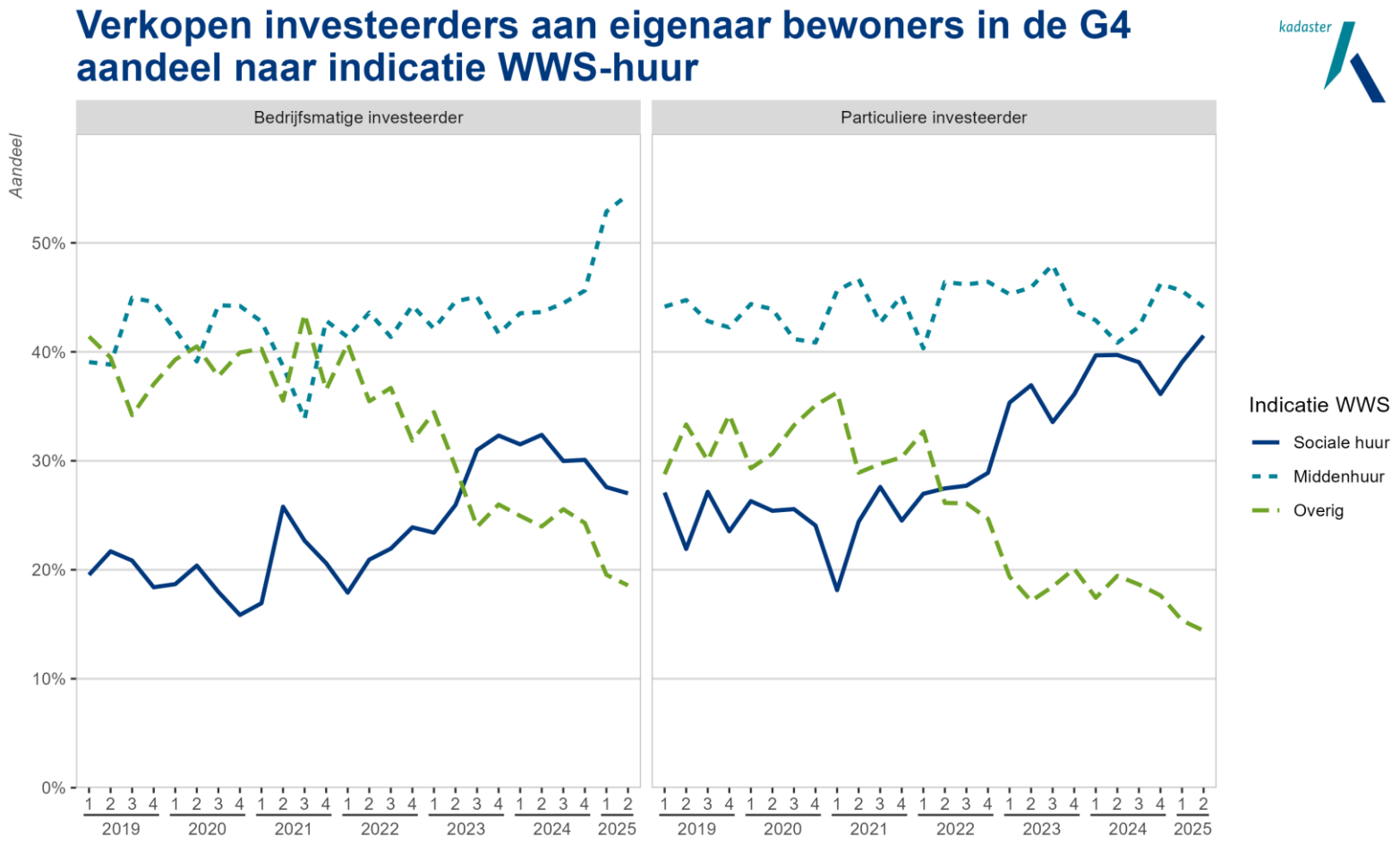
Uitponden per kwartaal naar indicatie WWS-huur, G4

Verkopen bedrijfsmatige investeerders

- Ook in de G4 verkochten bedrijfsmatige investeerders vanaf 2019 steeds vaker woningen die nu onder de sociale huur of middenhuur zouden vallen.
- In het 2e kwartaal van 2025 viel zo'n 27% van de verkochte woningen onder de sociale huurgrens en ongeveer 55% onder de middenhuurgrens.
- Ter vergelijking, ongeveer 23% van de woningen in bezit van bedrijfsmatige investeerders in de G4 op 1 juli 2025 viel onder de sociale huurgrens en zo'n 40% onder de middenhuurgrens.
- Bedrijfsmatige investeerders verkochten dus relatief veel onder middenhuur ten opzichte van hun bezit.

Verkopen particuliere investeerders

- Ook particuliere investeerders verkochten in de G4 sinds 2019 steeds vaker woningen die onder de sociale huur of middenhuur zouden vallen.
- Ook in de G4 is vooral het aandeel woningen dat onder de sociale huurgrens valt sterk toegenomen vanaf 2022.
- In het 2e kwartaal van 2025 viel iets meer dan 40% van de verkochte woningen onder de sociale huurgrens en zo'n 45% onder de middenhuurgrens.
- Ter vergelijking, 35% van de woningen in bezit van particuliere investeerders in de G4 op 1 juli 2025 viel onder de sociale huurgrens en zo'n 45% onder de middenhuurgrens.
- Particuliere verhuurders verkochten dus relatief veel sociale huur ten opzichte van hun bezit.



Uitponden per kwartaal naar indicatie WWS-huur, G40

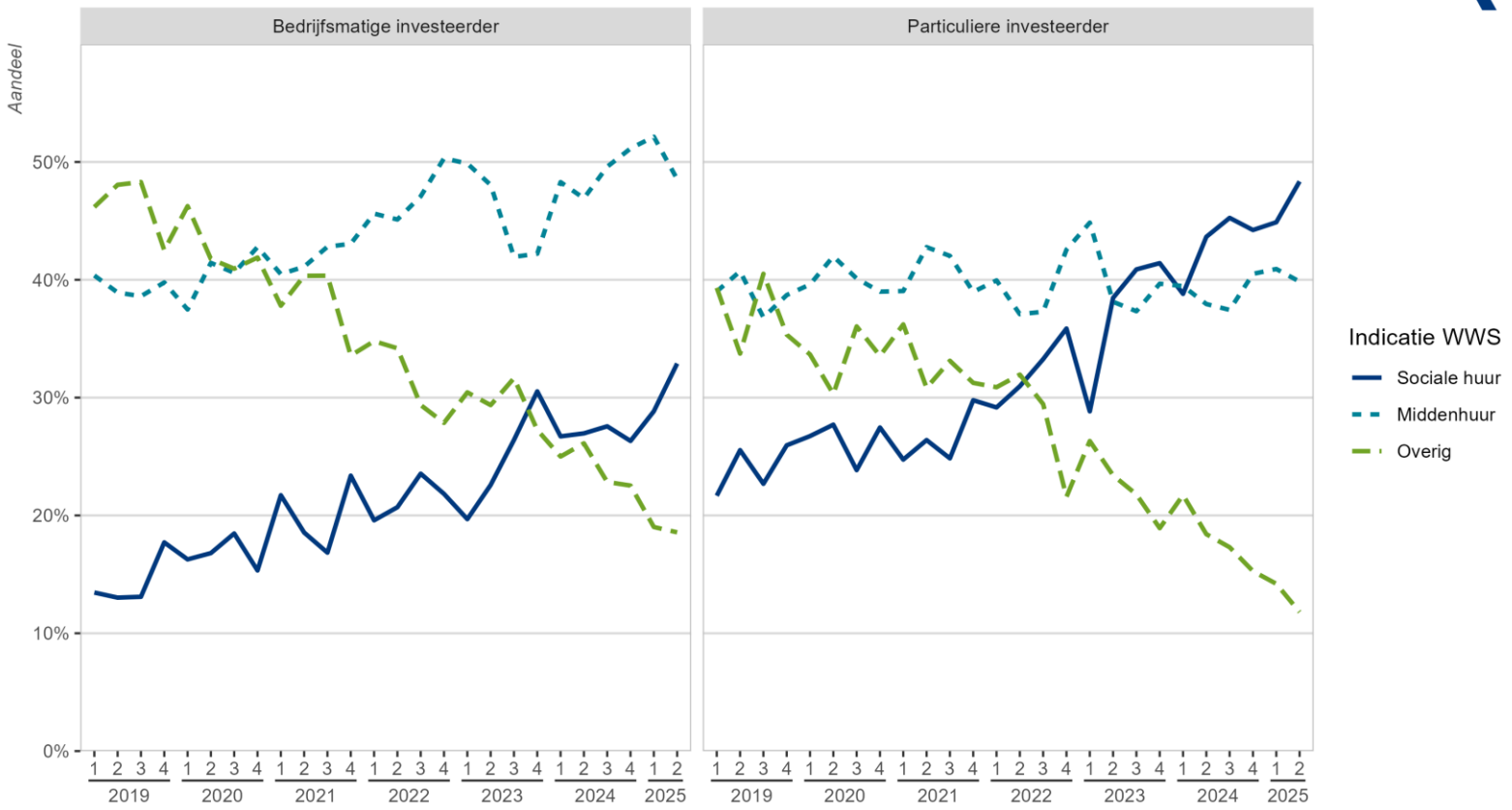
Verkopen bedrijfsmatige investeerders

- In de G40 zien we ook een vergelijkbaar patroon met de rest van Nederland voor zowel bedrijfsmatige investeerders als particuliere investeerders.
- In het 2e kwartaal van 2025 viel ongeveer 1/3e van de verkochte woningen onder de sociale huurgrens en de helft onder de middenhuurgrens.
- Ter vergelijking, ook ongeveer 1/3e van de woningen in bezit van bedrijfsmatige investeerders op 1 juli 2025 viel onder de sociale huurgrens en zo'n 40% onder de middenhuurgrens.
- Ook in de G40 verkochten bedrijfsmatige investeerders dus relatief vaak potentiële middenhuur woningen.

Verkopen particuliere investeerders

- In het 2e kwartaal van 2025 viel bijna 50% van de verkochte woningen onder de sociale huurgrens en zo'n 40% onder de middenhuurgrens.
- In de G40 werden relatief vaker dan in de rest van Nederland woningen onder de sociale huurgrens verkocht. Het aandeel middenhuur in de verkochte woningen is daarentegen vrij stabiel.
- Dit heeft echter ook met de samenstelling van de voorraad in de G40 te maken: bijna de helft van de woningen in bezit van particuliere investeerders op 1 juli 2025 viel onder de sociale huurgrens en ongeveer 1/3e onder de middenhuurgrens.

Verkopen investeerders aan eigenaar bewoners in de G40 aandeel naar indicatie WWS-huur



Buy-to-let aankopen per kwartaal naar indicatie WWS-huur

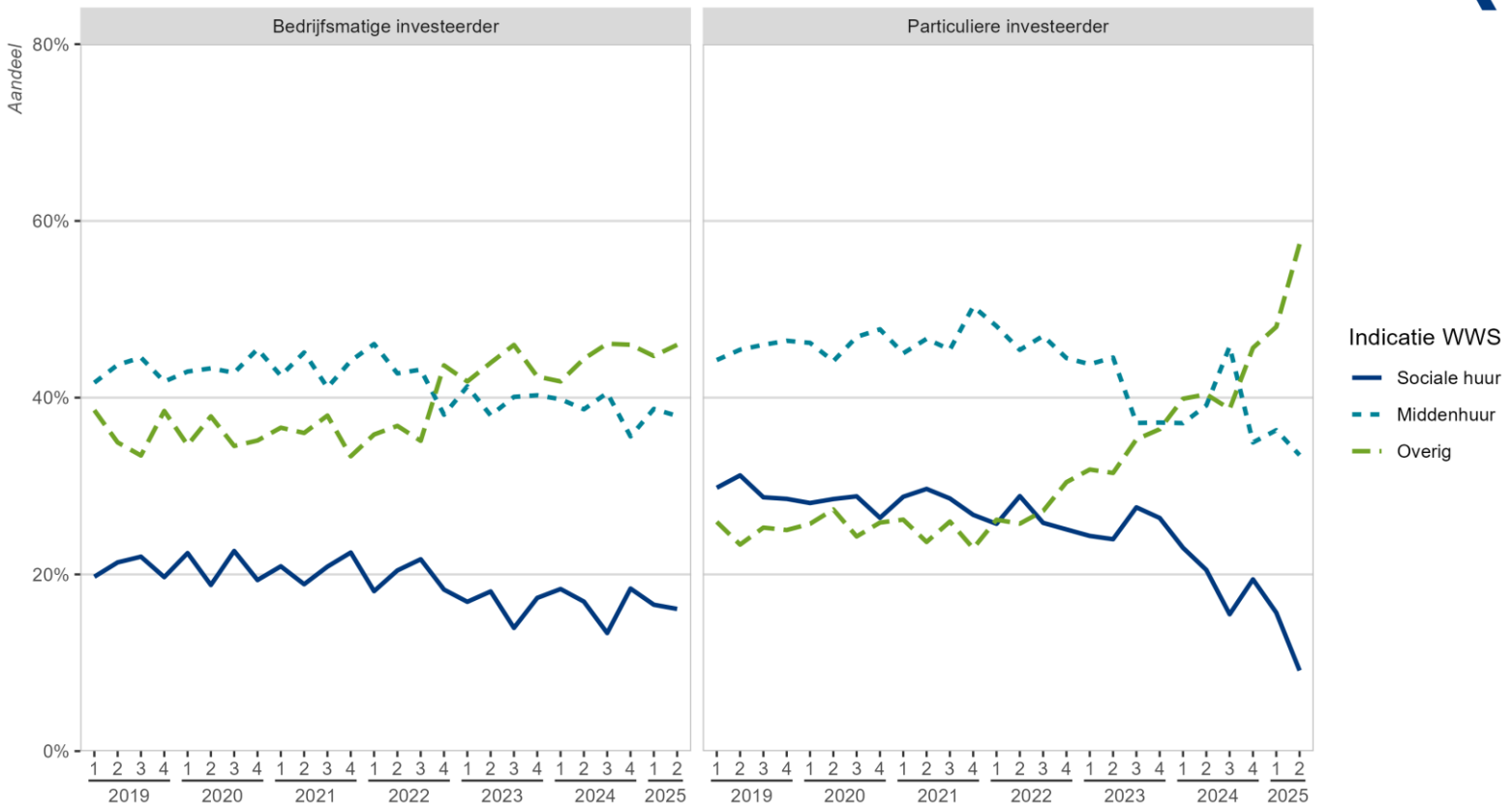
Aankopen bedrijfsmatige investeerders

- Tot in 2022 viel ruim 40% van de woningen die bedrijfsmatige investeerders kochten van eigenaar-bewoners onder de middenhuurgrens, en iets minder dan 40% in de categorie overig.
- Gedurende 2022 slaat dit om, en wordt de categorie overig de belangrijkste aankoopcategorie met ruim 40%.
- Het aandeel woningen aangekocht in de categorie sociale huur ligt tot 2023 iets boven de 20%, en neemt vanaf 2023 af tot iets onder de 20%.
- In het 2e kwartaal van 2025 lag zo'n 15% van de buy-to-let aankopen door bedrijfsmatige investeerders onder de sociale huurgrens en bijna 40% onder de middenhuurgrens. Dit is ook weer minder dan vorig kwartaal.

Aankopen particuliere investeerders

- Bij particuliere investeerders neemt vanaf de loop van 2022 het aandeel gekochte woningen in de categorie overig sterk toe: van een kwart in 2022, tot meer dan de helft in het 2e kwartaal van 2025. Dit is ook weer meer dan vorig kwartaal.
- Tegelijkertijd nemen de aandelen middenhuur en sociale huur af, waarbij vooral sociale huur een sterke daling laat zien: van ongeveer 30% in 2022, tot zo'n 10% in het 2e kwartaal van 2025.
- In het 2e kwartaal van 2025 lag ongeveer 1/10e van de buy-to-let aankopen door particuliere investeerders onder de sociale huurgrens en ongeveer 1/3e onder de middenhuurgrens.

Aankopen investeerders van eigenaar bewoners aandeel naar indicatie WWS-huur



Saldo BTL/LTB investeerders naar indicatie WWS

Hier kijken we naar het **saldo** van de aankopen door particuliere en bedrijfsmatige investeerders van eigenaar bewoners, en naar de verkopen van particuliere en bedrijfsmatige investeerders aan eigenaar-bewoners, voor woningen waarvan de **indicatie WWS** vastgesteld kon worden.

Bedrijfsmatige investeerders

- Bedrijfsmatige investeerders verkochten altijd al meer aan eigenaar-bewoners dan dat zij van hen kochten. Dit komt doordat zij ook woningen (laten) ontwikkelen om later te verkopen.
- In 2024 zien we een duidelijke toename in de verkopen van investeerders, vooral woningen die potentieel onder de sociale huur en middenhuur vielen.
- Deze toename zet door in het eerste halfjaar van 2025.

Particuliere investeerders

- In 2019 en 2020 kochten particuliere investeerders meer woningen van eigenaar-bewoners dan dat zij aan hen verkochten. In 2021 slaat dit om.
- Vanaf 2021 nemen in eerste instantie vooral de aankopen sterk af. Vanaf 2023 neemt het aantal aankopen verder af, en neemt het aantal verkopen sterk toe, vooral onder woningen in de categorie sociale- of middenhuur. Vanaf 2024 ook in de categorie overig.
- Deze trend zet door in het eerste halfjaar van 2025.

Per saldo gaan steeds meer woningen van de huursector naar de koopsector, vooral woningen die potentieel onder de sociale huur en middenhuur vielen. Echter, het is aannemelijk dat deze woningen voor een hogere huur werden verhuurd.

Bedrijfsmatige investeerders

	Aankopen			Verkopen			Saldo		
Jaar	*Sociale huur*	*Middenhuur*	*Overig*	*Sociale huur*	*Middenhuur*	*Overig*	*Sociale huur*	*Middenhuur*	*Overig*
2019	950	1.950	1.650	1.250	3.150	3.450	-300	-1.200	-1.800
2020	1.300	2.700	2.150	1.250	3.100	3.100	50	-400	-950
2021	650	1.300	1.050	1.450	3.300	3.050	-800	-2.000	-2.000
2022	700	1.450	1.350	1.050	2.450	1.850	-350	-1.000	-500
2023	300	750	800	1.450	2.700	1.800	-1.150	-1.950	-1.000
2024	300	700	850	2.550	4.850	2.550	-2.250	-4.150	-1.700
2025Q1	100	200	200	700	1.550	600	-600	-1.350	-400
2025Q2	100	200	250	850	1.600	650	-750	-1.400	-400

Particuliere investeerders

	Aankopen			Verkopen			Saldo		
Jaar	*Sociale huur*	*Middenhuur*	*Overig*	*Sociale huur*	*Middenhuur*	*Overig*	*Sociale huur*	*Middenhuur*	*Overig*
2019	3.100	4.650	2.500	1.300	2.350	2.300	1.800	2.300	200
2020	3.850	6.250	3.450	1.550	2.800	2.450	2.300	3.450	1.000
2021	1.750	2.850	1.450	1.750	3.150	2.800	0	-300	-1.350
2022	1.550	2.650	1.550	1.850	2.850	2.100	-300	-200	-550
2023	400	650	550	3.100	3.900	2.250	-2.700	-3.250	-1.700
2024	250	500	550	5.750	6.350	3.350	-5.500	-5.850	-2.800
2025Q1	50	150	200	1.450	1.600	650	-1.400	-1.450	-450
2025Q2	50	200	350	1.950	1.900	750	-1.900	-1.700	-400

Bijlage: Definities

1. Data en definities (1/3)

Data

- De basis voor het onderzoeksbestand is de Basisregistratie Kadaster (BRK). Het Kadaster registreert op perceelniveau de eigendomsgegevens.
- Aan het perceel wordt vervolgens met behulp van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) op basis van adres en geometrie een verblijfsobject gerelateerd. Door vervolgens alleen de verblijfsobjecten met een woonfunctie (of een gecombineerde woonfunctie) te selecteren ontstaat een overzicht van de woningvoorraad en woningtransacties en het bijbehorende eigenarenoverzicht.
- In dit onderzoek gaan we uit van transacties van bestaande koopwoningen. Echter, bij bedrijfsmatige investeerders komt het voor dat zij een nieuwbouwwoning ontwikkelen, deze een korte periode in bezit hebben en vervolgens verkopen. Deze woningen komen dan wel mee bij de bestaande woningtransacties.

Verschil tussen koopovereenkomst en overdracht notaris

- We spreken van een woningtransactie wanneer deze wordt geregistreerd bij het Kadaster. Dit is het moment waarop de juridische overdracht plaatsvindt bij de notaris. De handtekening onder de koopovereenkomst, vaak bij een makelaar, zetten koper en verkopers al eerder. Dat is het koopmoment.
- In een eerder gezamenlijk onderzoek kwam naar voren dat de periode tussen deze twee momenten ongeveer twee tot drie maanden is.
- Doordat er sprake is van seizoenspatronen op de koopwoningmarkt kan echter niet worden geconcludeerd dat het aantal eigendomsoverdrachten per maand afgeleid kan worden uit het aantal koopovereenkomsten drie maanden eerder.

Woning

- Een woning is gedefinieerd op basis van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Uit de BAG zijn alle woningen geselecteerd die voldoen aan de volgende drie criteria:
    - (1) gebruiksdoel = ‘woonfunctie’;
    - (2) status verblijfsobject = ‘in gebruik’, ‘in gebruik (niet ingemeten)’ of ‘buiten gebruik’;
    - (3) status pand = ‘in gebruik’, of ‘in gebruik (niet ingemeten)’ of ‘sloopvergunning verleend’.

Woningmarkt

- In onze onderzoeken maken we vaak onderscheid tussen drie woningmarkten. Ten eerste de totale markt: hierbinnen vallen álle transacties die plaatsvinden op de woningmarkt, dus ook de pakketverkopen van woningen, waarbij in één transactie twee of meer woningen worden verkocht.
- Binnen het totale aantal woningtransacties wordt een subgroep onderscheiden, namelijk de ‘één-woning’ transacties. Hieronder verstaan we alle transacties waarbij één woning per transactie wordt. Daarbinnen vallen ook de verkopen van eigenaar bewoners.

1. Data en definities (2/3)

Eigendom

- In het transactiebestand wordt per woningtransactie het type eigenaar toegevoegd. In het woningvoorraadbestand wordt op vergelijkbare wijze ook onderscheid gemaakt tussen verschillende type eigenaren.
- Het overzicht van de eigendommen is indicatief. Het Kadaster registreert de rechten op het niveau van percelen. De rechten die worden onderscheiden binnen de BRK (Basisregistratie Kadaster) betreffen onder meer erfpacht, volledig eigendom en recht van opstal. Ook kan er sprake zijn van meerdere rechthebbenden.
- Op percelen waar meerdere rechten en belanghebbenden samenkomen, is het soms niet zonder meer duidelijk wie de belangrijkste rechthebbende is. Het bepalen van de belangrijkste eigenaar gebeurt aan de hand van:
    - (1) het aandeel in het recht,
    - (2) het type juridisch persoon en
    - (3) de leeftijd van de eigenaar.
- Nadat de belangrijkste eigenaar bekend is, wordt het type eigenaar bepaald. Dit is bepaald op basis van:
    - (1) het aantal woningen dat de eigenaar in bezit heeft,
    - (2) de benutting van de woning (is de eigenaar ook de bewoner van de woning),
    - (3) het type juridisch persoon (is de eigenaar een natuurlijk persoon, een organisatie of bedrijf).

Investeerders

In dit rapport worden verschillende type investeerders onderscheiden:

- Particuliere investeerder: een particulier (natuurlijk persoon) die niet in de woning woont en 3 woningen of meer bezit.
- Bedrijfsmatige investeerder: een niet-natuurlijk persoon die woningen bezit, zoals een bedrijf. Maar die geen woningcorporatie of overheidsorganisatie is.
- Kleine investeerder:
    - Particulier: een investeerder die minstens 3 en maximaal 9 woningen bezit.
    - Bedrijfsmatig: een investeerder die maximaal 9 woningen bezit.
- Grote investeerder: een investeerder die 10 of meer woningen bezit.

Tweede woningen

- Een woning wordt door ons gedefinieerd als tweede woning als de eigenaar van de woning 2 woningen in bezit heeft en zelf niet in de woning woont.
- De tweede woningen worden niet meegerekend in de data over investeerders. Dit komt doordat het precieze gebruik van tweede woningen onbekend is:
    - De woning kan worden verhuurd.
    - De woning kan zijn gekocht door ouders voor hun (studerende) kind.
    - De woning kan van iemand zijn, die nog niet is verhuisd, omdat kopers niet altijd direct na de aankoop naar hun nieuwe woning verhuizen. De woning is dus tijdelijk een tweede woning.
- In de figuren van de woningvoorraad (vraag 2 en 4) zijn de tweede woningen wel opgenomen.
- Uit onderzoek samen met CBS blijkt namelijk dat zo'n 72% van de tweede woningen in de woningvoorraad namelijk wel wordt verhuurd en daarmee wel te classificeren zouden zijn als woning in eigendom van een investeerder.

Eigenaar bewoner

- Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) waarvan we weten dat de betreffende woning ook het adres is waar men staat ingeschreven. Hierbinnen is bij transacties onderscheid mogelijk tussen koopstarters en doorstromers:
    - Koopstarter: is een particulier die voor het eerst in de registratie van het Kadaster voorkomt als eigenaar – i.e. een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin te gaan wonen. Bij meerdere verkrijgers moeten allen voor het eerst een woning op hun naam krijgen.
    - Doorstromer: een particulier die al eerder een andere woning in het bezit heeft gehad. Dit geldt ook als de periode van eigendom niet aansluitend is, bijvoorbeeld wanneer men tussen eigendom van koopwoningen een periode een woning heeft gehuurd.

1. Data en definities (3/3)

Woningcorporaties
- Woningen in het bezit van een toegelaten instellingen op basis van de Woningwet, die werken op het gebied van de volkshuisvesting.

Overig/onbekend
- Eigenaar valt niet in categorie voorgaande categorieën. Hieronder vallen woningen in het bezit van onder meer kerken, overige stichtingen, gemeenten of afgeschermde personen,
- Of wanneer het niet mogelijk is om het kadastrale perceel – waarvan de eigenaar bekend is – met genoeg zekerheid te koppelen aan een woning.

Uitponden
- Uitponden is een term die verwijst naar de verkoop van huurwoningen door verhuurders. In dit rapport betreft het specifiek de verkopen van bedrijfsmatige en particuliere investeerders aan eigenaar bewoners, waarbij er maximaal één woning per transactie wordt verhandeld.

Saldo
- In deze rapportage komt het begrip saldo voor in verschillende contexten. Hieronder worden de verschillen nader toegelicht.

Saldo - woningvoorraad
- De woningvoorraad geeft standinformatie over het aantal woningen in bezit van verschillende eigenaren. Deze standinformatie wordt viermaal per jaar uitgedraaid, op 1 januari, 1 april, 1 juli en 1 oktober. Het saldo in de woningvoorraad is het verschil tussen de hoeveelheid woningen van bepaalde typen eigenaren op twee verschillende peilmomenten (bijvoorbeeld 1 april met 1 januari).

Saldo - woningtransacties
- Het Kadaster registreert elk kwartaal de transacties van verschillende kopers en verkopers. Door voor een type verkoper/koper de aantallen verkopen te vergelijken met de aantallen aankopen kan eveneens een saldo worden berekend. Bij een positief saldo zijn er meer woningen verkocht door een bepaald type verkoper dan opgekocht door dezelfde type koper. Bij een negatief saldo zijn er meer woningen verkocht dan gekocht door dezelfde typen koper en verkoper.

Saldo verschillen
- Het saldo van de woningtransacties voor een bepaald type koper verschilt met het saldo in de woningvoorraad voor een vergelijkbare periode. De belangrijkste redenen hiervoor is dat in de woningvoorraad ook toevoegingen als gevolg van nieuwbouw en transformatie van woningen meekomen. Deze toevoegingen zien we niet terug bij transacties. Dit komt met name voor bij (grote) bedrijfsmatige investeerders.