

Inleiding

Deze tabel is gebaseerd op onderzoek gedaan naar de woningmarkt in de 16 gemeenten binnen de U10.

De gegevens hebben betrekking op de Basisregistratie Kadaster (BRK) en om verschillende kopers te kunnen onderscheiden is maatwerk verricht. Dit betreffen indicaties.

Definities

Woningtransactie	De overdracht van een perceel waarop een BAG-object met het gebruiksdoel "woonfunctie" of "woonfunctie" gecombineerd met andere functies. De BAG-gebruiksdoelen worden door de gemeente bepaald. Het gaat hier om transacties van bestaande koopwoningen.
Type eigendom	Beschrijving
(1) Eigenaar-bewoner	Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) om hierin te wonen. Hierbinnen is bij transacties onderscheid mogelijk tussen koopstarters en doorstromers: <ul style="list-style-type: none">- 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.
(2) Tweede woning ^[1]	Woning in het bezit van een particulier (NP) die in totaal twee woningen bezit en zelf niet in de woning woont. ^[2]
(3) Particuliere investeerder	De woning is in het bezit van een natuurlijk persoon (particulier) die 3 of meer woningen bezit en niet in de desbetreffende woning woont. ^[2]
(4) Bedrijfsmatige investeerder	Een niet natuurlijk rechtspersoon (BV, NV, CV, BR, VF) met woningbezit ^[3] .
(5) Woningcorporaties ^[4]	Woning in bezit van een woningcorporatie.
(6) Overig	Eigenaar valt niet in categorie 1 tot en met 5. Hieronder vallen woningen in het bezit van onder meer kerken, overige stichtingen en gemeenten of wanneer het niet mogelijk is om het kadastrale perceel – waarvan de eigenaar bekend is – met genoeg zekerheid te koppelen aan een woning (zie ook kader Indicatief overzicht in offerte).

Disclaimers

[1] Tweede woningen betreffen een diffuse categorie. Een tweede woning kan een woning zijn die wordt verhuurd, het kan een woning zijn die een ouder koopt voor een studerend kind, het kan een woning zijn die tijdelijk nog in het bezit is van een persoon die gaat verhuizen en het kan ook een 'administratieve' tweede woning zijn (als twee woningen zijn samengetrokken tot één woning zonder dat dit in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) staat vermeld).

[2] Bij transacties door particulieren (NP) wordt een dag, een maand, een half jaar en een jaar na aankoop gecheckt of de koper er gaat wonen. Als de verkrijger op enig moment in de woning is gaan wonen, verandert de indicatie in eigenaar-bewoner. Cijfers voor het afgelopen jaar zullen, voor wat betreft tweede woningen en particuliere investeerders, voorlopig zijn omdat we pas na een jaar definitief weten of de aankoop niet voor eigen bewoning is. Met name in het laatste halfjaar vinden nog veranderingen plaats.

[3] Onder bedrijfsmatige investeerders vallen ook institutionele investeerders.

[4] Het Kadaster typeert in de Kadastrale registratie rechtspersonen niet specifiek als woningcorporatie. Het Kadaster schrijft deze rechtspersonen in als "Vereniging" of "Stichting". In de afgelopen jaren is met verschillende partners echter wel uitgezocht onder welke rechtspersonen woningcorporaties bij het Kadaster voorkomen. Daar is onder meer de lijst met namen van Toegelaten Instellingen voor gebruikt, van de Autoriteit woningcorporaties. Recente vergelijkingen met gegevens van WSW, CBS en marktpartij Republiq laten zien dat het Kadaster tot 98% van het corporatiebezit als zodanig kan typeren. Omgekeerd vindt het Kadaster overigens ook corporatiebezit dat weer niet bij andere partijen als zodanig wordt gevonden.

[5] In onze basisbestanden is bij de laatste update een grote verbeteringsslag uitgevoerd. Door verbeterde koppelingen zijn we beter in het herkennen van woningtransacties, ook wanneer het niet mogelijk is een koppeling met de BAG te leggen. Hierdoor komen meer transacties mee dan bij mogelijke eerdere leveringen. Concreet gaat het onder andere om transacties van zogenoemde deelpercelen. Deze percelen bestonden in de BRK tot 2015. Dit kwam met name voor in de situatie waar een deel van een groot perceel werd verkocht. In de kadastrale registratie werd dan bij dat grote perceel een aparte aantekening gemaakt dat er sprake was van 1 groot (geheel) perceel met 2 deelpercelen. Sinds 17 juni 2015 kent het Kadaster alleen nog gehele percelen. Wanneer nu een akte met een overdracht van een gedeelte van een perceel binnenkomt, wordt dat gedeelte meteen omgezet naar een nieuw geheel perceel met een administratieve grens. Doordat we in de verbeteringsslag deelpercelen beter kunnen herkennen als woningtransactie, worden met name voor 2015 meer transacties gevonden van woningcorporaties en bedrijfsmatige investeerders. Daarnaast stelt de verbeteringsslag ons ook beter in staat transacties te herkennen waar ten tijde van de transactie wel sprake was van een woningtransactie, maar waar inmiddels door sloop of transformatie geen woning meer staat. Deze werden eerder onterecht niet meegenomen en komen nu wel mee. Nog steeds wordt nieuwbouw zoveel mogelijk uitgesloten.