



notitie

Transactiecijfers Kadaster Q3 en Q4 2024

In deze notitie wordt inzicht geboden in de transactiecijfers van het Kadaster over de tweede helft van 2024. Daarmee worden de tabellen uit de Kamerbrief over de stand van zaken met betrekking tot de Wet betaalbare huur¹ geactualiseerd en aangevuld met de data van het Kadaster over Q3 en Q4 2024.

De voorraad aan huurwoningen is als gevolg van uitponing, aankopen, transformatie en nieuwbouw telkens in beweging. Ieder kwartaal levert het Kadaster in opdracht van het ministerie van VRO informatie over de aan- en verkopen van beleggers op de woningmarkt. Deze informatie geeft inzicht in het totaaloverzicht van aan- en verkopen van beleggers (particulier, bedrijfsmatig en institutioneel), aan wie woningen worden verkocht, de gemiddelde verkoopprijs en de voorraad aan huurwoningen van beleggers. Hierbij maakt het Kadaster tevens inzichtelijk hoe de situatie in de G4 is en in Nederland als geheel. Daarnaast publiceert het Kadaster op eigen initiatief een "kwartaalbericht investeerders". Op basis van deze gegevens en de signalen van marktpartijen en de verschillende brancheorganisaties informeer ik uw Kamer halfjaarlijks.

Ontwikkeling tweede helft 2024

Het Kadaster heeft onlangs de aan- en verkoopcijfers van beleggers op de woningmarkt over de tweede helft van 2024 gepubliceerd.² Op basis van de cijfers van het Kadaster kan gesteld worden dat de het aandeel woningen van alle investeerders in de totale woningvoorraad licht is teruggelopen (van 9,33% in 2024 naar 9,24% in 2025), door een stijging van het aantal verkopen door investeerders. Het totale aantal aankopen over 2024 is stabiel gebleven, op ca. 24.000 woningen per jaar.

¹ Kamerstukken II, 2024/25, 36 496, nr. 73.

² Kadaster, februari 2025, Investeerders 4^e kwartaal 2024: Stijging aantal verkopen zet door

Box: Definitie 'eigenaren van tweede woningen'

De transactiecijfers van het Kadaster splitsen in de definities van verkrijgers en vervreemders ook de definitie 'eigenaren van tweede woningen' uit. Deze definitie kan betrekking hebben op eigenaar-bewoners met een tweede woning, of een particuliere verhuurder met één huurwoning. In de transactiedata over de tweede helft van 2024 worden deze gevallen niet automatisch gesplitst. Onderzoek van het Kadaster en het CBS heeft uitgewezen dat ca. 70% van de transacties met betrekking tot tweede woningen huurwoningen betreft. Door aanpassing van de definities zal deze uitsplitsing in de transactiegegevens door het Kadaster over Q1 van 2025 wel verwerkt worden. Deze gegevens worden naar verwachting in mei 2025 gepubliceerd.

Aan- en verkopen alle investeerders

Het totaalaantal verkopen door beleggers (particulier, bedrijfsmatig en institutioneel) is in de tweede helft van 2024 gestegen ten opzichte van de tweede helft van 2023. Dat komt mede door het feit dat er in 2023 relatief weinig woningen zijn verkocht. Als we namelijk kijken naar wat er gemiddeld in de jaren 2014-2022 is verkocht door beleggers, dan wijkt het jaar 2024 qua verkopen niet veel af van voorgaande jaren. Het aantal aankopen ligt wel op een lager niveau dan we afgelopen jaren hebben gezien.

Tabel 1. Aan- en verkopen door investeerders (totaal van institutionele, bedrijfsmatige en particuliere investeerders)

	Totale aankopen investeerders	Totale verkopen investeerders	Totale verkopen investeerders aan eigenaar bewoners	Verhouding verkoop aan eigenaar bewoners
2014	39.800	42.100	13.600	32%
2015	49.500	43.800	13.500	31%
2016	51.800	46.400	15.900	34%
2017	57.400	53.100	16.400	31%
2018	58.100	55.400	14.600	26%
2019	50.700	50.900	14.100	28%
2020	70.200	64.900	14.700	23%
2021	29.600	38.400	16.100	42%
2022	36.400	40.000	13.100	33%
2023	17.700	31.100	16.800	54%
Q3+4 2023	10.800	19.700	10.600	54%
2024	24.000	53.300	30.300	57%
Q3+4 2024	14.000	32.200	18.000	56%

Bron: Kadaster, bewerking ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Verkoop alle investeerders aan eigenaar-bewoners

Het percentage dat beleggers aan eigenaar-bewoners verkopen is de afgelopen jaren gestegen. Voor de tweede helft van 2024 geldt dat dit percentage licht is gestegen ten opzichte van de tweede helft van 2023.

Kenmerk
2025-0000372017

De woningen die in het vierde kwartaal van 2024 door beleggers zijn verkocht hadden een gemiddelde verkoopprijs van €405.000. Met name de prijs van woningen die door investeerders werden verkocht in Amsterdam lagen een stuk hoger, terwijl bijvoorbeeld de prijzen in Rotterdam weer lager lagen dan het gemiddelde van Nederland. Buiten de G4 lag de gemiddelde verkoopprijs op €383.000.

Tabel 2. Gemiddelde prijzen van woningen verkocht door investeerders, Q4 2024

	Verkoopprijs	Aantal
Amsterdam	618.000	2.100
Den Haag	390.000	910
Rotterdam	350.000	2.170
Utrecht	440.000	590
Nederland zonder G4	383.000	14.380
Heel Nederland	405.000	20.160

Bron: Kadaster, bewerking ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Koopstarters betaalden gemiddeld € 344.000 en doorstromers betaalden gemiddeld €462.000 voor een woning van een belegger. Van de woningen die in de tweede helft van 2024 door beleggers zijn verkocht aan een starter heeft 63% een verkoopprijs onder de 350.000 euro. Van de woningen die beleggers aan doorstromers verkochten had 41% een verkoopprijs onder de € 350.000.

Aan- en verkopen particuliere investeerders

Als we specifiek kijken naar de situatie van de particuliere beleggers dan zien we dat zij sinds 2021 meer woningen zijn gaan verkopen dan aankopen. Het aantal verkochte woningen in de tweede helft van 2024 ligt hoger dan eerdere jaren. Tevens is te zien dat het percentage dat particuliere beleggers aan eigenaar-bewoners verkopen sinds 2022 is toegenomen.

Tabel 3. Aan- en verkopen door particuliere investeerders

Kenmerk
2025-0000372017

	Totale aankopen particuliere investeerders	Totale verkopen particuliere investeerders	Totale verkopen particuliere investeerders aan eigenaar bewoners	Verhouding verkopen aan eigenaar bewoners
2014	13.800	11.800	4.400	37%
2015	16.100	11.000	4.100	38%
2016	21.200	14.200	5.300	37%
2017	26.600	16.300	6.100	38%
2018	25.600	16.400	5.900	36%
2019	23.100	17.900	6.200	35%
2020	32.100	27.100	7.200	26%
2021	14.400	16.200	8.100	50%
2022	15.200	18.000	7.100	40%
2023	4.600	15.900	9.600	60%
Q3+4 2023	2.500	10.400	6.200	60%
2024	5.000	24.800	16.000	65%
Q3+4 2024	2.900	15.300	9.700	63%

Bron: Kadaster, bewerking ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening