

## MEMO

**Van** Derek de Jong  
**Aan** Burgemeester en Wethouders  
**Datum** 7 februari 2022  
**Zaaknummer** --  
**Betreft** Opkoopbescherming – oplegger cijfers Kadaster

### Contactpersoon

D. de Jong  
**T** 078 – 770 2814  
**E** [dc.de.jong@dordrecht.nl](mailto:dc.de.jong@dordrecht.nl)

In de Commissie Fysieke leefomgeving van 25 januari 2022 heeft wethouder Marco Stam beloofd de cijfers van het Kadaster te delen betreffende de opkoopbescherming. Bijgevoegd in een excel-bestand zijn deze cijfers opgenomen. In dit memo geven we de belangrijkste conclusies uit de cijfers.

### Kadaster – Belangrijkste conclusies

Van de onderscheiden wijken is het **aandeel investeerders** in de Binnenstad het grootst (20,7%). In Oud-Krispijn en op de Staart is de sterkste toename te zien sinds 2018. In Wielwijk is het aandeel investeerders het laagst met 1,6%. De verklaring kan er in zitten, dat hier relatief veel corporatiebezit is.

**Tabel 1: Aandeel investeerders in totale woningvoorraad**

Wijk	jul-18	jul-21
<b>Binnenstad</b>	17,7%	20,7%
<b>Noordflank</b>	8,3%	9,4%
<b>Oud Krispijn</b>	5,7%	8,5%
<b>Nieuw-krispijn</b>	6,4%	7,6%
<b>Het Reeland</b>	7,6%	7,7%
<b>Staat</b>	5,7%	8,8%
<b>Wielwijk</b>	1,1%	1,6%
<b>Crabbehof/Zuidhoven</b>	11,3%	12,7%
<b>Sterrenburg</b>	4,3%	4,3%
<b>Dubbeldam</b>	2,8%	2,6%
<b>Stadspolders</b>	5,3%	4,3%
<b>Industriegebied West</b>	3,7%	3,1%
<b>Verspreide bebouwing</b>	12,4%	9,6%

Als we kijken naar het **aantal transacties per wijk** dan zien we een ander beeld (tabel 2). Met uitzondering van Sterrenburg, Dubbeldam en Stadspolders is het aandeel investeerders bij de verkoop van een woning door een eigenaar-bewoner flink gestegen.

Datum 7 februari 2022  
Zaaknummer --

**Tabel 2: Aandeel woningen gekocht van eigenaar-bewoners door investeerders**

Wijk	2016	2020
Binnenstad	11,1%	16,1%
Noordflank	4,2%	15,6%
Oud Krispijn	10,2%	15,1%
Nieuw Krispijn	7,6%	17,3%
Het Reeland	5,6%	11,4%
Staart	4,3%	17,0%
Wielwijk	8,0%	11,9%
Crabbehof/ Zuidhoven	5,2%	16,7%
Sterrenburg	5,4%	4,2%
Dubbeldam	3,9%	3,8%
Stadspolders	2,2%	2,3%
Industriegebied	9,0%	0
Verspreide bebouwing	0	0
<b>Totaal</b>	<b>5,9%</b>	<b>10,2%</b>

Als we kijken naar de prijsgrenzen (tabel 3) van de verkochte woningen dan zien we dat van de 1520 woningen die in 2020 door eigenaar bewoners zijn verkocht er 1317 (87%) een verkoopprijs hadden tot €400.000. De verwachting is dat dit ongeveer het aandeel is dat onder de opkoopregeling zal vallen.

**Tabel 3: Woningen gekocht van eigenaar-bewoners door investeerders naar prijsklasse**

jaar	< 250.000	250 - 300	300 - 355	355 - 400	400- 450	>450.000	Totaal
<b>Aantal 2020</b>	820	302	127	68	68	125	1.520
<b>% 2020</b>	54%	20%	8,5%	4,6%	4,6%	8,3%	100%

#### **Aandeel investeerders neemt toe in meeste wijken**

- Met uitzondering van Sterrenburg, Dubbeldam en Stadspolders is het aandeel investeerders (bedrijfsmatig en particulier samen) bij de verkoop van een woning door een eigenaar-bewoner flink gestegen. De toename valt met name op in de Binnenstad, Noordflank, Oud Krispijn, Nieuw Krispijn, Het Reeland, de Staart en Crabbehof / Zuidhoven.
- Qua absolute aantallen springen voornamelijk Binnenstad en Oud-Krispijn eruit als wijken waar veel investeerders een woning kopen.
- Zowel in absolute aantallen als procentueel is het aandeel investeerders bij de aankoop van woningen bijna verdubbeld.

#### **Leeftijdscategorie**

In de jaren 2016 en 2020 zijn vrijwel even veel woningen van eigenaar-bewoners verkocht en gekocht door eigenaar-bewoners (tabel 4).

De verschuiving zit er vooral in dat in 2020 de leeftijdscategorie van 35 t/m 44 jaar meer woningen heeft aangekocht als eigenaar bewoner ten opzichte van 2016. En dat het aandeel over dezelfde periode iets is afgenomen bij de leeftijdscategorieën van 45 t/m 54 jaar en 55 t/m 64 jaar.

Datum 7 februari 2022  
Zaaknummer --

**Tabel 4 Verkoper eigenaar-bewoner, gekocht door eigenaar-bewoners (starters + doorstromers) per leeftijdsklasse**

	18 t/m	25 t/m	35 t/m	45 t/m	55 t/m	65+	Totaal
	24	34	44	54	64		
Aantal 2016	79	464	235	200	106	63	1.145
% 2016	6,9%	40,4%	20,4%	17,5%	9,3%	5,5%	100%
Aantal 2020	78	457	287	181	83	57	1.143
% 2020	6,8%	40,0%	25,1%	15,8%	7,3%	5,0%	100%

#### Wijk

Het valt op dat er tussen wijken een verschuiving heeft plaatsgevonden in de periode 2016-2020 van verkopen van eigenaar-bewoners aan andere eigenaar-bewoners.

#### Opvallende toename

##### Nieuw Krispijn

Nieuw Krispijn valt op, omdat daar in 2016 slechts 31 (2,7%) verkopen/aankopen waren aan eigenaar-bewoners en in 2020 dit er 142 (12,4%) waren.

##### Wielwijk

In Wielwijk waren er 28 (2,4%) verkopen van eigenaar-bewoners aan eigenaar-bewoners, in 2020 waren dit er 75 (6,6%).

##### Crabbehof/Zuidhoven

In Crabbehof/Zuidhoven waren er 74 (6,5%) verkopen van eigenaar-bewoners aan eigenaar-bewoners, in 2020 waren dit er 244 (21,3%).

#### Opvallende afname

##### Binnenstad

De wijk Binnenstad valt op. In 2016 waren hier 128 (11,2%) verkopen van eigenaar-bewoner aan eigenaar-bewoner. In 2020 was dit nog maar 42 (3,7%) keer het geval.

##### Het Reeland

In Het Reeland waren er 127 (11,1%) verkopen van eigenaar-bewoners aan eigenaar-bewoners, in 2020 waren dit er 64 (5,6%).

##### Sterrenburg

In Sterrenburg waren er 212 (18,5%) verkopen van eigenaar-bewoners aan eigenaar-bewoners, in 2020 waren dit er 123 (10,8%).

#### Conclusie

In Dordrecht zijn in 2020 vrijwel even veel woningen verkocht door eigenaar-bewoners áán eigenaar-bewoners als in 2016. Echter is er wel sprake van een opvallende verschuiving tussen de wijken. Zo valt enerzijds een afname op van verkopen tussen eigenaar-bewoners in de Binnenstad, Het Reeland en in Sterrenburg. Anderzijds valt in andere wijken een toename op, zoals in Nieuw Krispijn, Wielwijk en Crabbehof/Zuidhoven.

**Datum** 7 februari 2022

**Zaaknummer** --

**Tabel 5 – Verkocht door eigenaar-bewoners in prijsklasse**

	< 250.000	250 - 300	300 - 355	355 - 400	400- 450	>450.000	Totaal
<b>Aantal 2016</b>	1.076	95	68	24	18	46	1.327
<b>% 2016</b>	81,1%	7,2%	5,1%	1,8%	1,4%	3,5%	100%
<b>Aantal 2020</b>	820	302	127	68	68	125	1.520
<b>% 2020</b>	54%	20%	8,5%	4,6%	4,6%	8,3%	100%

Uit tabel 5 blijkt dat er in 2020 meer woningen verkocht zijn van eigenaar-bewoners dan in 2016 het geval was. Een toename van 193 verkopen. Ook valt op dat het aandeel woningen dat verkocht is in de prijsklasse tot 250.000 euro is afgenomen. Dit heeft te maken met de stijgende woningprijzen de laatste jaren.

#### **Wijken**

Op wijkniveau valt vooral op dat het aantal verkopen in de wijken Industriegebied west en Verspreide bebouwing nihil zijn op het totaal.

Verder valt op dat er jaarlijks veel woningen van eigenaar-bewoners verkocht worden in onder meer Sterrenburg, Oud Krispijn, Het Reeland, Binnenstad en de Staart. Dit toont aan dat de spreiding waar jaarlijks woningen verkocht worden stadsbreed is.

#### **Prijsklassen**

Het valt op dat in de drie hoogste prijsklassen (355.000 – 400.000, 400.000 – 450.000 en hoger dan 450.000 euro) jaarlijks relatief weinig woningen worden verkocht. Zoals de tabel ook aangeeft worden de meeste woningen verkocht in de prijsklassen tot en met de NHG grens van 355.000 euro. Deze 'goedkope' en 'middeldure' prijsklassen samen vormen 82,5% van de totale verkoop van eigenaar-bewoners in Dordrecht in 2020.