



# 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 huur<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup> 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.

---

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

<sup>2</sup> Kadaster, februari 2025, Investeerders 4<sup>e</sup> 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.

**Kenmerk**  
2025-0000372017

**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)

|                  | <b>Totale aankopen<br/>investeerders</b> | <b>Totale verkopen<br/>investeerders</b> | <b>Totale verkopen<br/>investeerders aan<br/>eigenaar<br/>bewoners</b> | <b>Verhouding<br/>verkoop aan<br/>eigenaar<br/>bewoners</b> |
|------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>2014</b>      | 39.800                                   | 42.100                                   | 13.600                                                                 | 32%                                                         |
| <b>2015</b>      | 49.500                                   | 43.800                                   | 13.500                                                                 | 31%                                                         |
| <b>2016</b>      | 51.800                                   | 46.400                                   | 15.900                                                                 | 34%                                                         |
| <b>2017</b>      | 57.400                                   | 53.100                                   | 16.400                                                                 | 31%                                                         |
| <b>2018</b>      | 58.100                                   | 55.400                                   | 14.600                                                                 | 26%                                                         |
| <b>2019</b>      | 50.700                                   | 50.900                                   | 14.100                                                                 | 28%                                                         |
| <b>2020</b>      | 70.200                                   | 64.900                                   | 14.700                                                                 | 23%                                                         |
| <b>2021</b>      | 29.600                                   | 38.400                                   | 16.100                                                                 | 42%                                                         |
| <b>2022</b>      | 36.400                                   | 40.000                                   | 13.100                                                                 | 33%                                                         |
| <b>2023</b>      | 17.700                                   | 31.100                                   | 16.800                                                                 | 54%                                                         |
| <b>Q3+4 2023</b> | 10.800                                   | 19.700                                   | 10.600                                                                 | 54%                                                         |
| <b>2024</b>      | 24.000                                   | 53.300                                   | 30.300                                                                 | 57%                                                         |
| <b>Q3+4 2024</b> | 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 |
|----------------------------|--------------|--------|
| <b>Amsterdam</b>           | 618.000      | 2.100  |
| <b>Den Haag</b>            | 390.000      | 910    |
| <b>Rotterdam</b>           | 350.000      | 2.170  |
| <b>Utrecht</b>             | 440.000      | 590    |
| <b>Nederland zonder G4</b> | 383.000      | 14.380 |
| <b>Heel Nederland</b>      | 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<br>particuliere<br>investeerders | Totale verkopen<br>particuliere<br>investeerders | Totale verkopen<br>particuliere<br>investeerders aan<br>eigenaar<br>bewoners | Verhouding<br>verkopen aan<br>eigenaar<br>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