



Verkenning opkoopbescherming

Inhoud

1. Conclusies
2. Schaarste op de woningmarkt
3. Ontwikkeling particuliere verhuur
4. Aantal en ligging goedkope en middeldure koopwoningen
5. Mutatiegraad in de koopsector
6. De leefbaarheid
7. Onderbouwing wijken en prijssegmenten

Door de krapte op de woningmarkt is het een toenemend probleem voor starters en woningzoekenden om een goedkope of middeldure woning te vinden. De krapte wordt nog versterkt wanneer particuliere verhuurders woningen opkopen. Om hier in te kunnen sturen heeft het Rijk per 1-1-2022 een regeling opkoopbescherming voor bestaande woningen gemaakt. De gemeente Alblisserdam heeft het Onderzoekcentrum Drechtsteden gevraagd informatie te geven over de situatie op de Alblisserdamse woningmarkt waarmee een afweging gemaakt kan worden over de invoering van de regeling. Deze factsheet geeft input voor die afweging.

Uit landelijke cijfers blijkt dat particuliere verhuurders de afgelopen jaren relatief veel woningen opgekocht hebben. Door de lage rente levert investeren in beleggingen (vastgoed) veel meer op dan sparen. Bovendien is er na de woningcrisis (2007) een herstel van de woningmarkt opgetreden en is er sprake van forse prijsstijgingen van zowel huur- als koopwoningen (ook deels aangedreven door de lage rente). Het rendement op vastgoedinvesteringen is hoog. In 2020 was er nog een extra impuls voor het aankopen van vastgoed, omdat per 1-1-2021 de overdrachtsbelasting voor kopers die de woning niet zelf gaan bewonen, omhoog is gegaan van 2 naar 8 procent. Het was een maatregel om in de toekomst de woningzoekenden op de koopmarkt te beschermen, maar had in 2020 dus eenmalig een mogelijk omgekeerd effect. We zullen daarom de ontwikkeling van de particuliere huursector in 2020 met ook een terugblik naar 1-1-2018 analyseren.

De opkoopbeschermingsregeling kan van toepassing worden verklaard voor bepaalde (kwetsbare) wijken qua **leefbaarheid** of bepaalde prijssegmenten binnen de gemeente wanneer sprake is van **schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen** of een kwetsbare leefbaarheid van de buurt. Deze keuze van **(prijs)segmenten en/of wijken** zal onderbouwd moeten worden door data. Zoals in welke buurten/wijken bevinden zich koopwoningen in de goedkope/middeldure segmenten en in welke buurten/wijken is de mutatiegraad hoog geweest? Via de Leefbaarometer is ook inzicht te krijgen in buurten en wijken met een relatief mindere leefbaarheid.

Toelichting bronnen en definities

De informatie in deze factsheet komt uit vier bronnen: de woningmarktanalyse Drechtsteden en factsheet Alblisserdam, informatie over mutaties in de koopsector van GBD, de landelijke Leefbaarometer en het WOZ-bestanden van verschillende jaren, waarin gegevens over het aantal en kenmerken van woningen (zoals eigenaar, gebruiker, woningtype en WOZ-waarde) zijn opgenomen. De cijfers uit dit WOZ bestand kunnen iets afwijken van andere bronnen zoals BAG, CBS of corporatie.

Veel gemeenten kozen de NHG grens tot welke de regeling geldig is. Het gaat om de taxatiewaarde van het pand. Die is € 355.000 in 2022 en € 310.000 in 2020. In het WOZ-bestand is de WOZ waarde opgenomen per 1-1-2022. De WOZ-waarde van € 350.000 euro per 1-1-2022 (waardepeildatum 1-1-2021) is een goede voorspeller voor woningen die in 2022 tot aan de NHG grens verkocht kunnen worden. Dit gaat er van uit dat bijkomende kosten grotendeels uit eigen middelen worden gefinancierd.

De buurten met weinig woningen (minder dan 30), zoals bedrijventerreinen zijn wel opgenomen in de bijlagetabellen, maar niet op de kaarten, omdat kleine aantallen daar tot grote percentageverschillen leiden. Dat zou een vertekend beeld geven.

1 Conclusies

Aan de hand van vijf criteria zijn 4 wijken en 28 buurten in Alblasserdam geanalyseerd. Het gaat om informatie over:

- a) schaarste op de woningmarkt;
- b) ontwikkeling van de particuliere huursector;
- c) het aantal en de ligging van goedkope en middeldure koopwoningen staan;
- d) de mutatiegraad in de koopsector;
- e) de leefbaarheid.

a. Schaarste op de woningmarkt

Uit de Woningmarktanalyse Drechtsteden blijkt dat er ook specifiek voor Alblasserdam schaarste is in alle kooprijkssegmenten. Er is een aanbodtekort met name aan eengezins-koopwoningen en deels ook koopappartementen.¹

b. Ontwikkeling particuliere huursector

In vergelijking met 1-1-2020 was er een lichte toename van het aantal particuliere huurwoningen van 737 naar 751 (+14 oftewel 1,7%). In twee wijken was er een toename van 5 of meer woningen. Maar er is in deze buurten geen sprake geweest van (grootschalig) opkopen door commerciële beleggers. Zo'n 300 woningen zijn in bezit van grote of kleine beleggers (investeerders). De rest is in bezit van natuurlijke personen of in bezit van Mooiland (166 woningen), wat een landelijk opererende corporatie is, en die dit in 2022 aan Woonkracht10 zal verkopen. Dit is nog niet in de cijfers verwerkt.

c. Aantal en ligging van goedkope en middeldure koopwoningen (dit is de voorraad tot NHG grens)

Om ervoor te zorgen dat er voldoende goedkope en middeldure woningen in de koopsector voor woningzoekenden beschikbaar blijven, zou de gehele gemeente tot beschermd gebied kunnen worden verklaard. Het gaat dan om 3.723 goedkope en middeldure koopwoningen met een verwacht jaarlijks aanbod van ongeveer 170 woningen.² Een variant hierop is dat de regeling alleen van toepassing wordt verklaard op buurten waar een relatief groot aandeel is aan goedkope en middeldure woningen (die ook het meest kwetsbaar zijn voor opkopen). Er kan dan echter sprake zijn een waterbedeffect in het betrekkelijk gering aantal buurten die niet onder de regeling zouden vallen.

d. De mutatiegraad in de koopsector

Gemiddeld is 4,6% van de koopwoningen in 2021 van eigenaar verwisseld. De mutatiegraad is hoger bij appartementen en lager voor eengezinswoningen. In wijken met een hoge mutatiegraad zal het effect van de regeling opkoopbescherming het grootst zijn. Dat geldt voor Kinderdijk.

e. De leefbaarheid

Twee buurten in Alblasserdam kennen een "zwakke" leefbaarheid. Andere buurten zijn "voldoende" "ruim voldoende", "goed" tot "uitstekend". Het is belangrijk om de leefbaarheid in alle wijken tenminste (ruim) voldoende te krijgen en te houden. De verwachting is dat de regeling opkoopbescherming een positieve bijdrage zal hebben op de leefbaarheid.

Het toepassingsgebied

Schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen (met name eengezinswoningen) is aangetoond in de Woningmarktanalyse. Het invoeren van de regeling opkoopbescherming zorgt ervoor dat de kansen van starters en doorstromers om een goedkope of middeldure koopwoning te vinden in de komende 5 jaar in ieder geval niet verminderen. Leefbaarheid is minder een argument: qua leefbaarheid zijn twee buurten zwak (het laagst voor buurten in Alblasserdam). Ook blijkt in de afgelopen jaren geen sprake te zijn geweest van (grootschalig) opkopen door beleggers. Er is in de koopsector geen cluster van buurten die eruit springen qua mutatiegraad én prijs van de voorraad. Als de regeling wordt ingevoerd, dan zou de invoering voor geheel Alblasserdam het meest voor de hand liggen.

¹ zo blijkt uit de Woningmarktanalyse Drechtsteden, p 27 en factsheet Alblasserdam, p 3

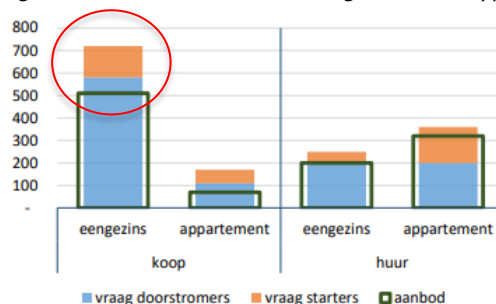
² Gebaseerd op het aantal verkochte woningen van 4,6% in 2021

2 Schaarste op de woningmarkt

Er zijn op 1-1-2022 in Alblasterdam 5.006 koopwoningen. Het aandeel koopwoningen ligt in Alblasterdam op 59%. Dat is hoger dan het Nederlands gemiddelde. Uit de Woningmarktanalyse Drechtsteden blijkt dat er schaarste is in alle koopprijssegmenten. Er is een aanbodtekort met name aan eengezins-koopwoningen³

Het aanbodtekort aan eengezins-koopwoningen hangt samen met het feit dat bestaande bewoners van deze woningen geen verhuisplannen hebben; zij bieden dus niet aan, terwijl er wel veel doorstromers uit andere segmenten alsook starters naar een eengezins-koopwoning op zoek zijn. Eengezins-koopwoningen worden overwegend bewoond door huishoudens van middelbare leeftijd. Wellicht dat zij op den duur te verleiden zijn om de stap naar een appartement te maken. In dat geval zou het aanbod aan eengezinswoningen uit de voorraad toenemen (alsmede de vraag naar appartementen). Op de lange termijn gaan deze woningen ook vrijkomen door overlijden. Momenteel is er echter onvoldoende aanbod eengezins-koopwoningen uit de voorraad te verwachten om aan de vraag te voldoen. In figuren 1 en 2 is te zien dat de vraag van doorstromers en van starters in de koopsector het aanbod overtreft.⁴

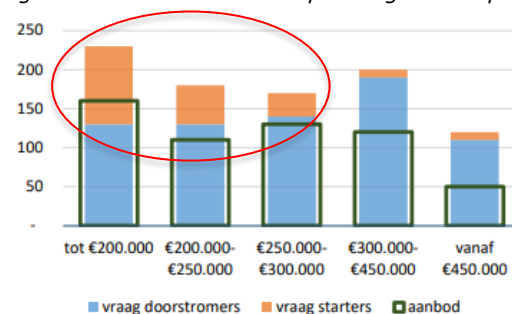
Figuur 1: actuele fricties naar eigendom en type (2020)



Bron, Woningmarktanalyse Drechtsteden, Factsheet Alblasterdam, p 3

In de koopsector is er een aanbodtekort in alle prijsklassen.⁵

Figuur 2: actuele fricties koopwoningen naar prijs (2020)



Bron, Woningmarktanalyse Drechtsteden Factsheet Alblasterdam, p 3

³ zo blijkt uit de Woningmarktanalyse Drechtsteden, p 27 en factsheet Alblasterdam, p 3.

⁴ Zie Woningmarktanalyse Drechtsteden, p 27

⁵ Het gaat om de door eigenaars geschatte verkoopprijzen in 2018, geïndexeerd met de prijsindex koopwoningen naar prijspeil 2020.

3 Ontwikkelingen particuliere verhuur

In het WOZ bestand zijn alle woningen waar niet de eigenaar de gebruiker is en die niet in bezit zijn van de corporatie (Woonkracht10) als particuliere huurwoning aangemerkt. Dat zijn zeker niet alleen woningen van commerciële beleggers. Op 1-1-2021 telde Alblasserdam 851 particuliere huurwoningen, waaronder ongeveer 300 woningen in bezit van (kleine en grote beleggers). Het aantal van 851 bevat ook bezit van Mooiland (166 woningen) en natuurlijke personen. Het bezit van Mooiland zal in 2022 worden overgenomen door Woonkracht10. Daarmee neemt administratief het aantal particuliere huurwoningen af met 166.

In vergelijking met 1-1-2020 was er een lichte toename van het aantal particuliere huurwoningen van 837 naar 851 (+14 oftewel 1,7%).

We hebben een overzicht gemaakt van de ontwikkeling tussen 1-1-2020 en 1-1-2021 van de particuliere huurvoorraad per wijk en buurt (zie bijlage). Dat geeft een wisselend beeld. In Kinderdijk en Blokweer was er enige toename van particuliere huur. Voor zover bekend is in geen van deze wijken sprake geweest van nieuwbouw of van opkopen door commerciële grote of kleine beleggers.

Tabel 1a Ontwikkeling particuliere huurwoningvoorraad per wijk

buurt	buurtnaam	1-1-2020	1-1-2021	toename	percentage
01	Centrum	418	418	0	0
02	Kinderdijk	133	142	9	6,0%
03	Blokweer	217	227	10	3,7%
04	Souburgh	55	50	-5	-6,8
	Alblasserdam	837	851	14	1,4%

Toelichting: exclusief bedrijventerrein en landelijk gebied
in de bijlage vindt u de cijfers per buurt

Definitie particuliere verhuur

De particuliere huurvoorraad is een restcategorie. We spreken van een koopwoning als de eigenaar dezelfde is als de gebruiker. We spreken van een sociale huurwoning wanneer de woning in bezit is van Woonkracht10.

Wat overblijft is een zeer divers samengestelde voorraad. Het merendeel van de particuliere huurwoningen is in eigendom van **natuurlijke personen**. Bijvoorbeeld door de aankoop van een andere woning, zijn mensen administratief tijdelijk in bezit van 2 woningen. Of het gaat om een familieverband tussen eigenaar en gebruiker. Of nieuwbouw waar nog geen gebruiker bekend is.

Ongeveer 35-40% van de particuliere huur betreft kleine (met minder dan 25 woningen) of grotere **beleggers/investeerdere** (die 25 of meer woningen in bezit hebben).

Tot slot valt ook bezit van **ouderenzorginstellingen, bezit van landelijk toegelaten instellingen** (Mooiland tot april 2022) **en de gemeente** zelf onder de particuliere huurwoningen.

Tabel 1b Ontwikkeling bezit beleggers/investeerdere per wijk (in aandeel totale voorraad) 1-1-2018 t/m 1-1-2022

wijk	wijknaam	1-1-2018	1-1-2022	aandeel 2022	ontwikkeling	totaal aangekocht
01	Centrum	115	105	4,6%	-1,0	15
02	Kinderdijk	56	59	3,6%	0,1	8
03	Blokweer	118	113	3,6%	-0,3	8
04	Souburgh	14	15	1,1%	0,2	5
	Alblasserdam	307	295	3,5%	-0,2	36

Bron: Cijfers Kadaster, exclusief twee wijken met weinig woningen

Per saldo is er –ondanks de aankopen geen toename omdat er ook woningen van (kleine) investeerdere zijn verkocht of door de ene belegger verkocht zijn aan een andere belegger.

Investeerdere: 1) Woning in het bezit van een particulier (NP) met meer dan twee woningen, die niet in één van deze woningen woont,

OF 2) Woning in het bezit van een rechtspersoon (type BV, CV, NV, BR en VF).

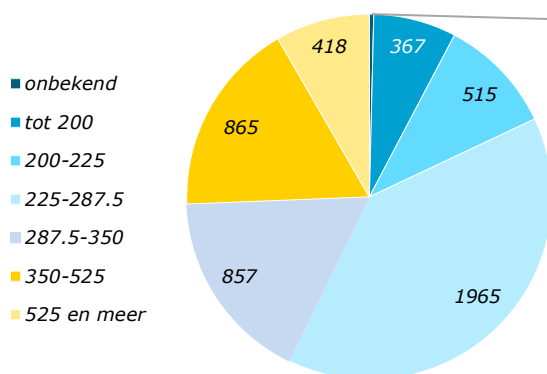
4 Aantal en ligging goedkope en middeldure koopwoningen

De voorraad koopwoningen bestaat voor 74% uit woningen tot de NHG grens.

Gemeenten dienen voor de invoering van de regeling opkoopbescherming te bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Een aantal gemeenten (waaronder Dordrecht) hanteert hierbij de NHG-grens. Wanneer een woning wordt verkocht met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) krijgt de geldverstrekker de zekerheid dat de hypotheekschuld wordt terugbetaald. In situaties waarin de hypotheek (tijdelijk) niet kan worden voldaan neemt NHG de restschuld over. De geldverstrekker zal dan een lagere rente berekenen. Tot de NHG-grens behoren de goedkope en middeldure koopwoningen. De NHG grens⁶ is 355.000 euro in 2022.

Figuur 5 laat de opbouw van de woningvoorraad in Alblasterdam per 1-1-2022 naar verschillende prijssegmenten zien. Ongeveer 74% van de woningen (in aantal 3.723) heeft een WOZ-waarde tot de NHG grens.⁷

Figuur 5 WOZ waardes van koopwoningen per 1-1-2021 (peildatum 1-1-2020) (*1.000)

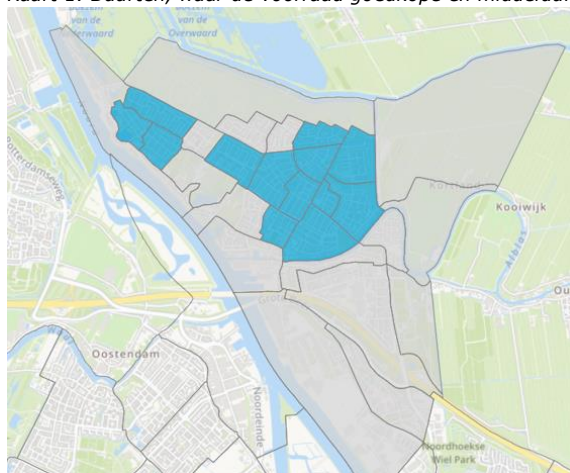


Toelichting: de kleuren blauw zijn goedkope en middeldure koopwoningen tot de NHG-grens

Bron: WOZ 1-1-2022

Op kaart 1 en tabel 2 is te zien welke buurten/wijken een bovengemiddeld aantal goedkope en middeldure woningen hebben met een waarde tot aan de NHG-grens. In de bijlage, tabel 2 zijn de absolute aantallen woningen per buurt opgenomen.

Kaart 1: Buurten, waar de voorraad goedkope en middeldure koopwoningen bovengemiddeld is



Toelichting: lichtblauw=voorraad goedkope of middeldure koopwoningen bovengemiddeld

⁶ De NHG grens betreft in de periode 1-1-2022 tot en met 31-12-2022 € 355.000 euro marktwaarde en geldt in het jaar waarin de overdracht plaatsvindt. Deze wordt jaarlijks aangepast.

⁷ Het betreft gegevens per 1-1-2022, gebaseerd op de waarde van 1-1-2021.

Tabel 2 geeft de voorraad koopwoningen in Alblasserdam naar twee prijsklassen.⁸

Tabel 2 Voorraad koopwoningen naar twee prijsklassen

wijk	wijknaam	totaal aantal koop	aantal tot 287.500	aantal tot 350.000	aandeel tot 287.500	Aandeel tot 350.000
01	Centrum	1.373	649	871	47%	63%
02	Kinderdijk	941	533	715	57%	76%
03	Blokweer	1.909	1.258	1.586	66%	83%
04	Souburgh	730	400	522	55%	72%
	Alblasserdam	5.006	2.866	3.723	57%	74%

NB: exclusief bedrijventerrein en buitengebied

In Souburgh en Kinderdijk ligt het aandeel goedkope en middeldure woningen rond het gemiddelde; in Blokweer zijn relatief meer goedkope en middeldure woningen; in Centrum is dit aandeel het laagst. Bij het aanwijzen van het toepassingsgebied voor de regeling kan men naast een grens voor goedkope en middeldure koopwoningen (de NHG-grens) ervoor kiezen gebieden (buurten of wijken bijvoorbeeld) aan te wijzen waar de regeling gaat gelden. Als we kijken naar de woningvoorraad in Alblasserdam zien we redelijk wat verschillen tussen buurten als het gaat om de WOZ waarden. In de meeste buurten (13) is het aandeel goedkope en middeldure woningen met een WOZ waarde vergelijkbaar aan de NHG grens hoger dan gemiddeld. In 8 buurten lager.⁹

Bij het afbakenen van de regeling tot een beperkt aantal buurten of wijken is de kans reëel dat investeerders zich zullen richten op het bezit dat beschikbaar komt in de gebieden waar de regeling niet van toepassing is (waterbedeffect). Op basis van de kaart is een gemeentebrede toepassing plausibel. In dat geval vallen 3.723 (ongeveer 74% van de voorraad) koopwoningen onder de regeling (alle goedkope en middeldure koopwoningen met marktwaarde tot NHG-grens). Een variant kan zijn dat de regeling van toepassing wordt verklaard op de gehele goedkope voorraad koopwoningen (met een WOZ waarde van 287.500 euro (peildatum 1-1-2021)). Dan zou het gaan om 57% van de voorraad koopwoningen. Dit ligt niet voor de hand omdat er vooral een aanbodtekort is aan eengezinswoningen (paragraaf 2) en deze vaak in de categorie middelduur vallen.

Conclusie: om ervoor te zorgen dat er voldoende goedkope en middeldure woningen in de koopsector voor woningzoekenden beschikbaar blijven, zou de gehele gemeente tot beschermd gebied kunnen worden verklaard. Het gaat dan om 3.723 goedkope en middeldure koopwoningen met een verwacht jaarlijks aanbod van ongeveer 170 woningen.¹⁰ Een variant hierop is dat de regeling alleen van toepassing wordt verklaard op buurten waar een relatief groot aandeel is aan goedkope en middeldure woningen (die ook het meest kwetsbaar zijn voor opkopen). Er kan dan sprake zijn een waterbedeffect in het betrekkelijk gering aantal buurten die niet onder de regeling vallen.

5 Mutatiegraad in de koopsector

Het jaarlijks aanbod van woningen qua prijsklasse komt in grote lijnen overeen met de voorraad. De mutatiegraad van goedkope en middeldure woningen is wel iets hoger dan die van duurdere woningen. Zo behoren de meeste appartementen in de bestaande voorraad tot de goedkope voorraad. En daar is de mutatiegraad relatief hoog (zie tabel 3 en 4).

Tabel 3 Kenmerken voorraad koopwoningen

categorie	mutaties in 2021	Voorraad 1-1-2021	mutatiegraad
eengezins (inclusief 2 [^] 1 kap/vrijstaand)	191	4.346	4,4
appartement	38	595	6,4
totaal	229	4.959	4,6

Bron: Kadaster

Exclusief 18 woningen waar type/waarde niet bekend is

⁸ De waarde 287.500 is afgeleid van de grens goedkoop die op 1-1-2021 nog op 250.000 euro lag.

⁹ Exclusief bedrijventerreinen en buitengebied

¹⁰ Gebaseerd op het aantal verkochte woningen van 4,6% in 2021

Tabel 4 Verkochte woningen 2018 en 2021 per wijk (mutatiegraad)

buurt	buurtnaam	Verkocht 2018	Mutatiegraad	Verkocht 2021	Mutatiegraad
01	Centrum	56	4,5%	63	4,6%
02	Kinderdijk	53	5,9%	56	6,0%
03	Blokweer	59	3,3%	67	3,5%
04	Souburgh	20	3,0%	26	3,6%
	Alblasserdam	219	4,7%	229	4,6%

Bron: Kadaster,

Exclusief bedrijventerreinen en landelijk gebied en verkopen.

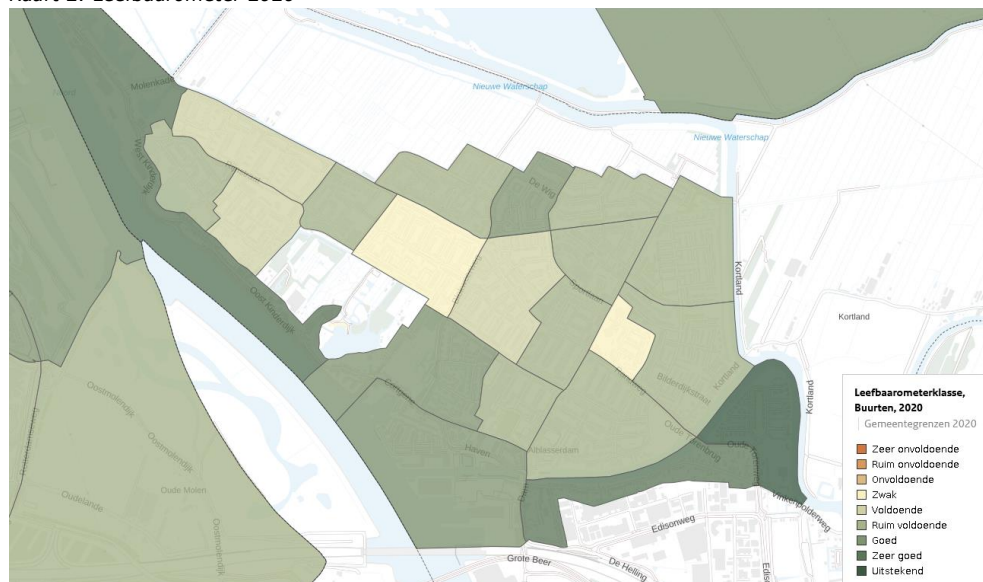
In 2018 was de voorraad koopwoningen 350 lager dan in 2021

6. De leefbaarheid

Met de Leefbaarometer wordt al sinds 2007 de leefbaarheidsontwikkeling in alle woonbuurten in Nederland gemeten. De positieve trend die in de afgelopen jaren te zien was, zet – gemiddeld genomen - ook de laatste jaren door. Twee buurten in Alblasserdam kennen een "zwakke" leefbaarheid. Het gaat om de Oranjebuurt (0404) en de Staatsliedenbuurt (0307).

Zie kaart 2 (hierna). De Leefbaarometer is in maart 2022 uitgebracht en is gebaseerd op cijfers over 2020.

Kaart 2: Leefbaarometer 2020



7. Onderbouwing wijken en prijssegmenten

1. Het advies is om qua prijssegmenten uit te gaan van goedkope en middeldure woningen met een taxatiewaarde tot NHG grens. Met behulp van het WOZ-bestand kunnen we inschatten dat het in Alblasserdam om 74% van de voorraad gaat. De totale voorraad goedkope en middeldure koopwoningen (met waarde equivalent tot de NHG-grens in 2022) betreft 3.723 koopwoningen.
2. Bij het aanwijzen van het toepassingsgebied voor de regeling kan men naast een grens voor goedkope en middeldure koopwoningen (de NHG-grens) ook gebieden (buurten of wijken bijvoorbeeld) aanwijzen waar de regeling gaat gelden. Bijvoorbeeld om te voorkomen dat de leefbaarheid in die buurten verslechtert of wijken waar het risico op opkopen door een relatief hoge mutatiegraad hoger dan gemiddeld is. De wijk Kinderdijk (vanwege een iets hogere mutatiegraad) en twee buurten met een "zwakke" leefbaarheid zouden hier voor in aanmerking kunnen komen. Uit het onderzoek zijn echter geen feiten gekomen dat opkopen door beleggers in deze gebieden heeft plaatsgevonden. Als de regeling wordt ingevoerd, dan zou de invoering voor geheel Alblasserdam het meest voor de hand liggen.



Het OCD streeft naar hoge kwaliteit van de informatie in deze factsheet. Heeft u nog suggesties of aanvullingen, laat het ons dan weten.



drs. J.M.A. Schalk + Kees Klootwijk
juni 2022

Postbus 619
3300 AP Dordrecht
(078) 770 39 05

ocd@drechtsteden.nl
www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl

Bijlagen

Achtergrond van de regeling opkoopbescherming

Het Rijk heeft de opkoopbescherming per 1-1-2022 ingevoerd

om woningzoekenden, waaronder starters en middeninkomens, op de woningmarkt meer kans te geven op een middeldure koopwoning, kan een gemeente ervoor kiezen een opkoopbescherming in te voeren. Dit kan in buurten waar **schaarste** is aan goedkope en middeldure koopwoningen of wanneer de **leefbaarheid** van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur. De gemeente moet vooraf bepalen **welke woningen in het goedkope en middeldure segment** vallen.

In drie uitzonderingsgevallen moet een gemeente, ondanks de ingevoerde opkoopbescherming, toch een vergunning voor verhuur verlenen, dit geldt bij woningen die aan familie worden verhuurd, onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand of tijdelijk worden verhuurd. Voor de tijdelijke verhuur geldt de voorwaarde dat de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond. Daarnaast kunnen gemeenten zelf extra uitzonderingsgevallen vaststellen die passend zijn bij de problematiek en samenstelling van de buurt.

Deze landelijke opkoopbescherming geldt voornamelijk voor vijf jaar.

Bron: <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/opkoopbescherming>

Tabel 1 Ontwikkeling particuliere huurwoningvoorraad per buurt

buurt	buurtnaam	1-1-2020	1-1-2021	toename	percenta ge
0482 0101	Cortgene	21	22	1	3,1%
0482 0102	Redersbuurt	208	208	0	0,0%
0482 0103	Kerkbuurt	79	69	-10	-12,2%
0482 0104	Polderbuurt	31	31	0	0,0%
0482 0105	De Werven	79	88	9	9,4%
0482 0201	Dijk	34	39	5	12,8%
0482 0202	Vogelbuurt	66	61	-5	-6,9%
0482 0203	Waterland	4	4	0	0,0%
0482 0204	Groene Long				0,0%
0482 0205	Rivierenbuurt	22	26	4	17,4%
0482 0206	Nieuw Kinderdijk	7	12	5	55,6%
0482 0301	Zeelt	6	8	2	11,8%
0482 0302	Middelland	4	6	2	20,0%
0482 0303	Blokweer Noord	61	58	-3	-5,0%
0482 0304	Blokweer Zuid	10	10	0	0,0%
0482 0305	Drentsebuurt	29	32	3	10,3%
0482 0306	Florabuurt	51	51	0	0,0%
0482 0307	Staatsliedenbuurt	56	62	6	9,7%
0482 0401	Schildersbuurt	14	18	4	14,3%
0482 0402	Schrijversbuurt	34	26	-8	-22,2%
0482 0403	Klein Alblas	5	5	0	0,0%
0482 0404	Oranjebuurt	2	1	-1	-33,3%
0482 0501	Vinkenwaard	4	5	1	33,3%
0482 0503	Nieuwland	3	4	1	25,0%
0482 0601	Polder Blokweer				0,0%
0482 0602	Polder Kortland	3	2	-1	-25,0%
0482 0603	Polder Souburgh	2	3	1	25,0%
0482 0604	Polder Vinkenwaard	2	0	-2	-200,0%
	Alblasserdam	837	851	14	1,4%

Ook bij de grootste toename (De Werven) is geen sprake van opkopen

Tabel 2 Voorraad koopwoningen naar twee prijsklassen 1-1-2022

buurt	buurtnaam	totaal aantal koop	aantal tot 287.500	aantal tot 350.000	aandeel tot 287.500	Aandeel tot 350.000
0482 0101	Cortgene	282	70	103	25%	37%
0482 0102	Redersbuurt	106	96	102	91%	96%
0482 0103	Kerkbuurt	474	363	427	77%	90%
0482 0104	Polderbuurt	164	68	102	41%	62%
0482 0105	De Werven	346	52	137	15%	40%
0482 0201	Dijk	206	77	114	37%	55%
0482 0202	Vogelbuurt	336	260	302	77%	90%
0482 0203	Waterland	111	11	67	10%	60%
0482 0204	Groene Long	1	0	0	0%	0%
0482 0205	Rivierenbuurt	170	114	139	67%	82%
0482 0206	Nieuw Kinderdijk	117	71	93	61%	79%
0482 0301	Zeelt	300	139	188	46%	63%
0482 0302	Middelland	215	69	121	32%	56%
0482 0303	Blokweer Noord	284	208	239	73%	84%
0482 0304	Blokweer Zuid	263	155	228	59%	87%
0482 0305	Drentsebuurt	177	89	160	50%	90%
0482 0306	Florabuurt	328	274	314	84%	96%
0482 0307	Staatsliedenbuurt	342	324	336	95%	98%
0482 0401	Schildersbuurt	247	156	189	63%	77%
0482 0402	Schrijversbuurt	342	241	289	70%	85%
0482 0403	Klein Alblas	104	12	12	12%	12%
0482 0404	Oranjebuurt	48	2	43	4%	90%
0482 0501	Vinkenwaard	3	1	2	33%	67%
0482 0503	Nieuwland	12	9	11	75%	92%
0482 0601	Polder Blokweer	2	0	0	0%	0%
0482 0602	Polder Kortland	8	2	2	25%	25%
0482 0603	Polder Souburgh	7	0	0	0%	0%
0482 0604	Polder Vinkenwaard	11	3	3	27%	27%
	Alblasserdam	5006	2866	3723	57%	74%