

kadaster



Marion Plegt en Sara Bugera (Research Kadaster)

In opdracht van Provincie Fryslân

13 juli 2023

Instromers en Fryske kopers in de provincie Fryslân



Onderzoeksopzet





Inleiding & aanleiding

- De Leeuwarder Courant (artikel zomer 2022) belichtte instromers vanuit de Randstad naar Fryslân met behulp van Kadasterdata. Provincie Fryslân wil graag meer inzicht op deze trend.
- In februari 2023 leverde Kadaster al data en een onderzoeksrapport over koopstromen in Fryslân voor de periode 2009-2021. Voorliggende rapportage is hier een update van, voor de periode 2009-2022.
- In deze notitie worden 14 onderzoeksvragen beantwoord op basis van verstrekte Excel-gegevens over aankopen, instroom- en uitstroompatronen in Fryslân.



Onderzoeksvragen

1. Uit welke provincies komen instromers en hoe ontwikkelt dit zich?
2. Zijn de instromers vooral koopstarters of vooral doorstromers en hoe ontwikkelt zich dit?
3. In welke leeftijdsgroepen vallen instromers en hoe ontwikkelt zich dit?
4. In welke gemeenten vestigen instromers zich en hoe ontwikkelt zich dit?
5. Hoe is de verdeling van instromers over de verschillende groottes van bevolkingskernen en hoe ontwikkelt zich dit?
6. In welke woonregio's vestigen instromers zich vooral en hoe ontwikkelt zich dit?
7. Welk type woningen laten de instromers en doorstromers achter en welk type woning kopen zij, en hoe ontwikkelt zich dit?
8. Welke prijsklasse woningen laten de instromers en doorstromers achter en welke prijsklasse woning kopen zij, en hoe ontwikkelt zich dit?
9. Hoeveel tweede woningen per gemeente worden er gekocht door mensen woonachtig buiten Fryslân en door mensen woonachtig in Fryslân, en hoe ontwikkelt zich dit?
10. Hoeveel van de instromers (eerste of tweede verkrijger) zijn terugkeerders (geboren in Fryslân) en hoe ontwikkelt zich dit?
11. Hoe ontwikkelt de gemiddelde koopsom voor instromers en doorstromers?
12. Hoe ontwikkelt de gemiddelde koopsom van koopstarters en doorstromers, voor instromers en doorstromers?
13. Hoe ontwikkelt de gemiddelde koopsom voor de verschillende leeftijdsklassen voor instromers en doorstromers?
14. Hoe ontwikkelt de uitstroom uit Fryslân zich en naar welke provincies gaat deze stroom?



Definities & Data

In dit onderzoek worden drie type kopers gedefinieerd; **instromers, Fryske kopers en uitstromers.**

In dit onderzoek gaan we uit van transacties van bestaande koopwoningen. Daarnaast moet de koper een eigenaar-bewoner zijn, of de woning moet dienstdoen als tweede woning.

In deze notitie laten wij de instromers waarvan het herkomst woonadres onbekend is en de uitstromers waarvan hun huidige woonadres onbekend is achterwege. De woningtransacties van deze groepen zijn wel meegeleverd in het tabellenboek.

Een uitgebreide uitleg over de opbouw van het databestand en verschillende definities is te vinden in de bijlage.

- **Instromers:** het vorige woonadres lag niet in Fryslân
 - Instromers herkomst woonadres bekend
 - Instromers herkomst woonadres onbekend
- **Fryske Kopers:** het vorige woonadres lag ook in Fryslân
- **Uitstromers:** het vorige woonadres lag in Fryslân, het huidige woonadres ligt in een andere provincie
 - Uitstromers huidig woonadres bekend
 - Uitstromers huidig woonadres onbekend

Type Kopers in Fryslan	2022		2009-2022	
instroom	1.419	20%	11.480	12%
in Friesland - herkomst onbekend	464	6%	6.444	7%
Fryske Kopers	5.350	74%	75.412	81%
Totaal	7.233	100%	93.336	100%

Type Kopers uit Fryslan	2022		2009-2022	
uitstroom	577	99%	7.576	99%
uit Friesland - waarheen onbekend	5	1%	107	1%
Totaal	582	100%	7.683	100%



Resultaten



1. Uit welke provincies komen instromers en hoe ontwikkelt dit zich?

2. Zijn de instromers vooral koopstarters of vooral doorstromers en hoe ontwikkelt zich dit?

3. In welke leeftijdsgroepen vallen instromers en hoe ontwikkelt zich dit?

4. In welke gemeenten vestigen instromers zich en hoe ontwikkelt zich dit?

5. Hoe is de verdeling van instromers over de verschillende groottes van bevolkingskernen en hoe ontwikkelt zich dit?

6. In welke woonregio's vestigen instromers zich vooral en hoe ontwikkelt zich dit?

7. Welk type woningen laten de instromers en Fryske kopers achter en welk type woning kopen zij, en hoe ontwikkelt zich dit?

8. Welke prijsklasse woningen laten de instromers en doorstromers achter en welke prijsklasse woning kopen zij, en hoe ontwikkelt zich dit?

9. Hoeveel tweede woningen per gemeente worden er gekocht door mensen woonachtig buiten Fryslân en door mensen woonachtig in Fryslân, en hoe ontwikkelt zich dit?

10. Hoeveel van de instromers (eerste of tweede verkrijger) zijn terugkeerders (geboren in Fryslân) en hoe ontwikkelt zich dit?

11. Hoe ontwikkelt de gemiddelde koopsom voor instromers en Fryske kopers ?

12. Hoe ontwikkelt de gemiddelde koopsom van koopstarters en doorstromers, voor instromers en Fryske kopers ?

13. Hoe ontwikkelt de gemiddelde koopsom voor de verschillende leeftijdsklassen voor instromers en Fryske kopers ?

14. Hoe ontwikkelt de uitstroom uit Fryslân zich en naar welke provincies gaat deze stroom?



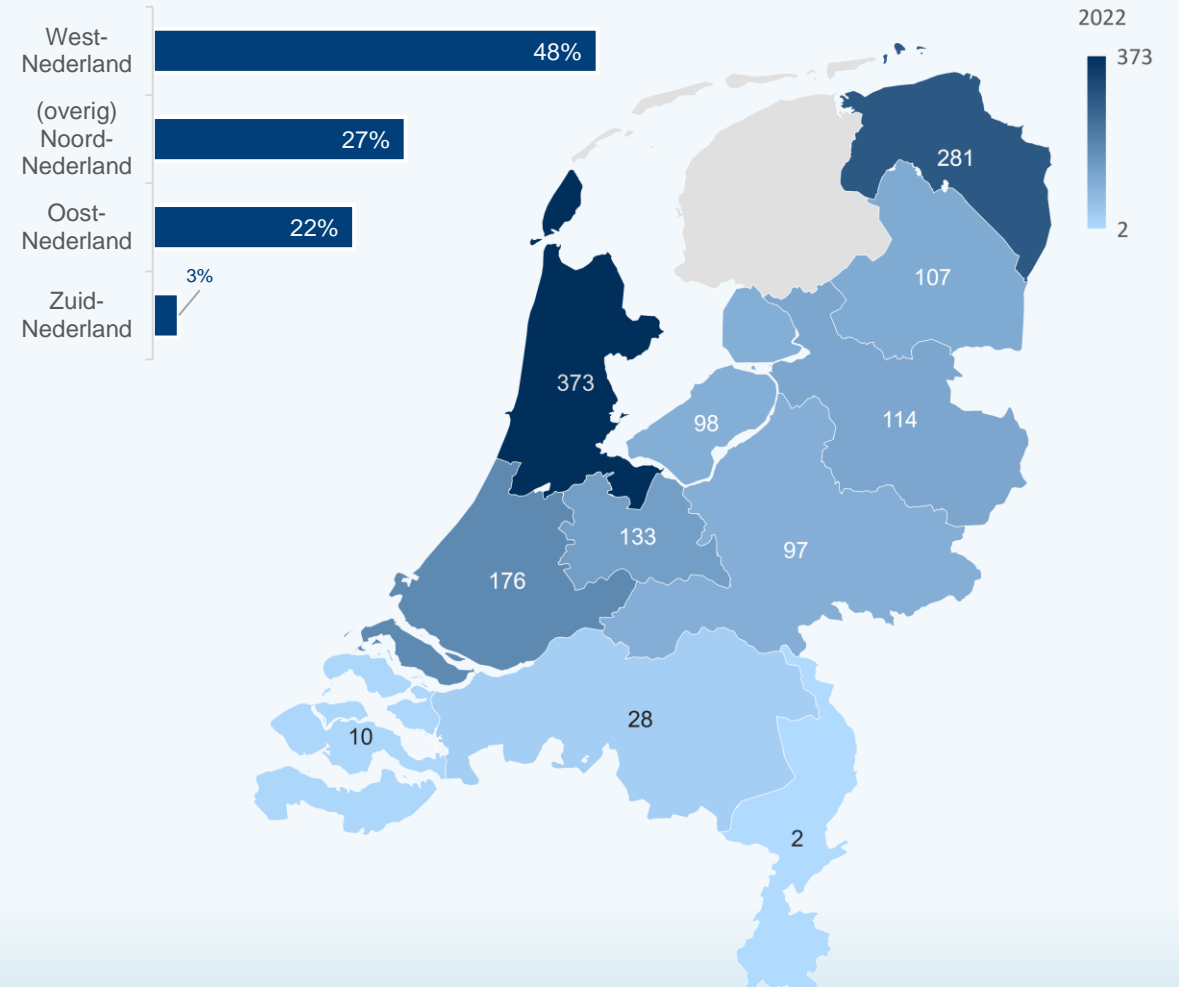
1. Uit welke provincies komen instromers en hoe ontwikkelt dit zich?



Herkomstprovincies in 2022

- In 2022 werden zo'n 1.400 woningen gekocht door kopers van buiten Fryslân.
- Bijna de helft van de instromers (48%) komt uit West-Nederland, voornamelijk uit Noord-Holland (26%).
- Het merendeel van de instromers uit het Noorden komt uit Groningen (20%)
- Slechts 3% van de instromers komt uit Zuid-Nederland.

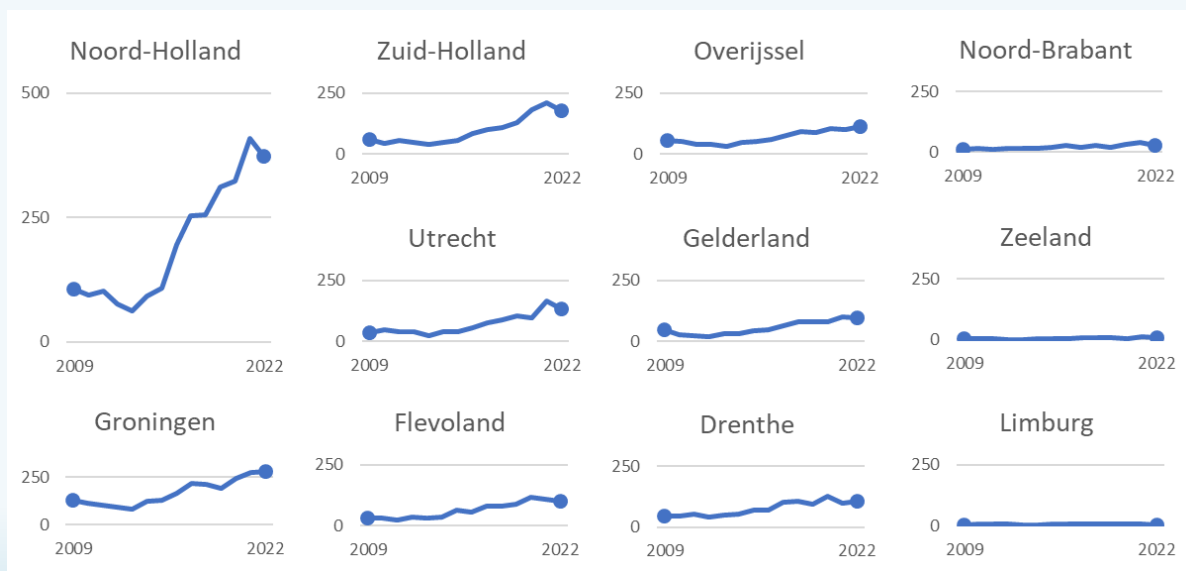
Aantal instromers naar herkomst provincie in 2022



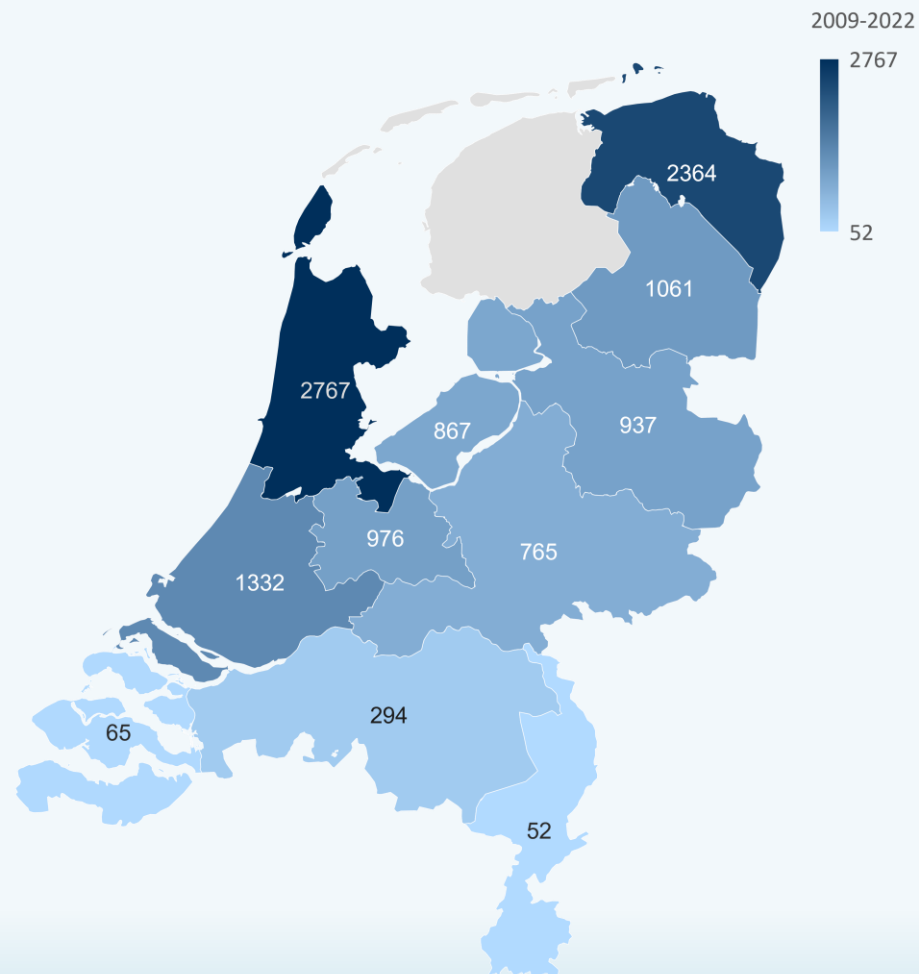


Herkomstprovincies instromers: ontwikkeling

- Zo'n 11.500 woningen zijn gekocht door instromers buiten Fryslân (2009-2022).
- Noord-Holland heeft de meeste instromers, met een stijgend aandeel, maar een lichte daling in 2022 (373 vs. 410 in 2021).
- Groningen staat op de tweede plaats met groeiende aantallen.



Aantal instromers naar herkomst provincie totaal



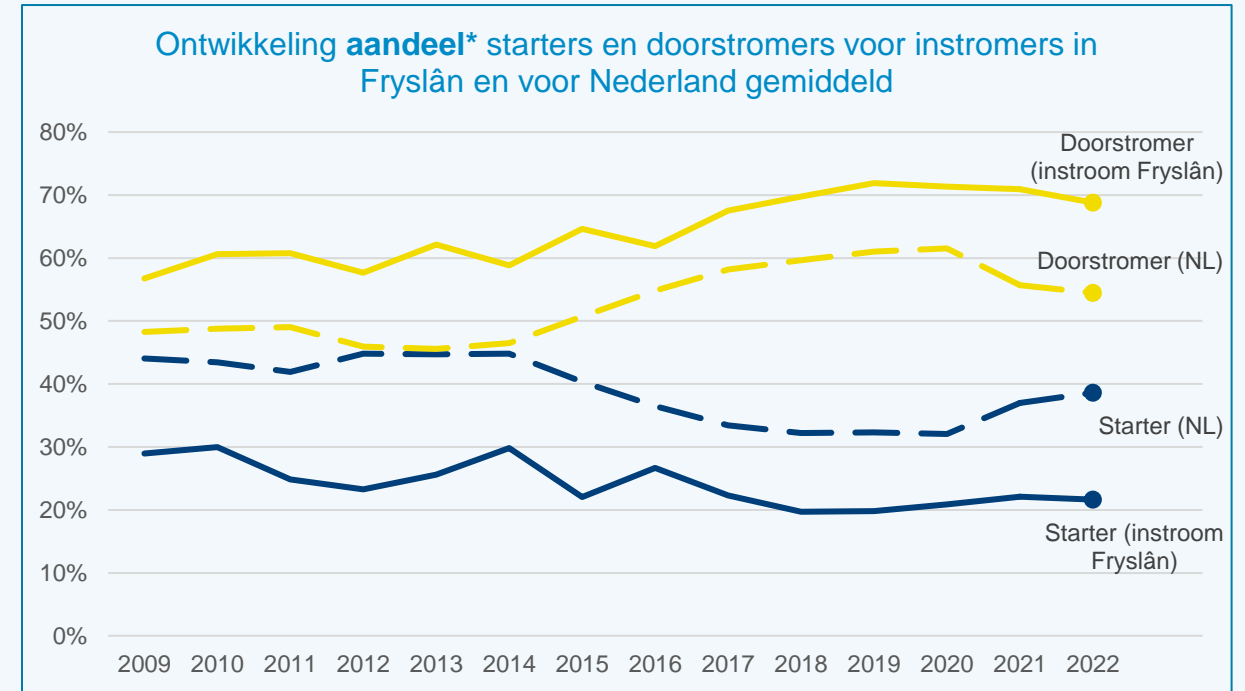


2. Zijn de instromers vooral koopstarters of vooral doorstromers en hoe ontwikkelt zich dit?

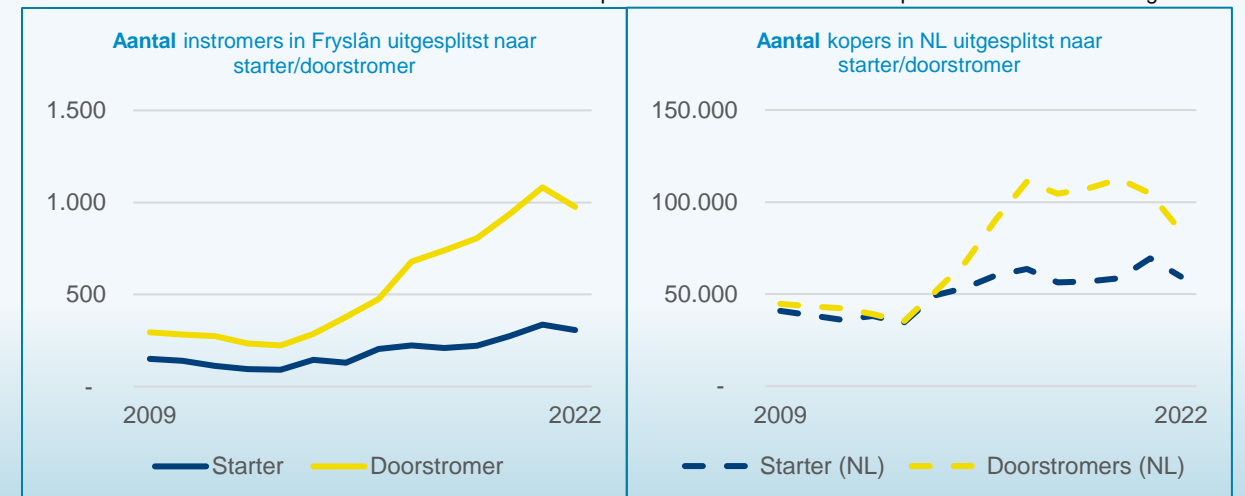


Instromers: koopstarters of doorstromers?

- Kopers worden gedefinieerd als koopstarters indien de (beide) koper(s) niet eerder een woning in eigendom hebben gehad, terwijl doorstromers wel eerder een woning in eigendom hebben gehad.
- Het aantal transacties neemt in 2022 af. Deze afname zit zowel landelijk als in Fryslân vooral bij de doorstromers. Hun aandeel neemt dan ook af, terwijl het aandeel koopstarters gelijk blijft of zelfs toeneemt.
- Het aandeel instromende koopstarters is ongeveer gelijk gebleven tussen 2021 en 2022, maar is wel gedaald t.o.v. 2009.
- Het aandeel instromende doorstromers is iets gedaald in 2022 t.o.v. 2021, maar is flink toegenomen sinds 2009.



* De aandelen tellen niet op naar 100, doordat van een klein deel van de kopers onbekend is of het om koopstarters of doorstromers gaat.



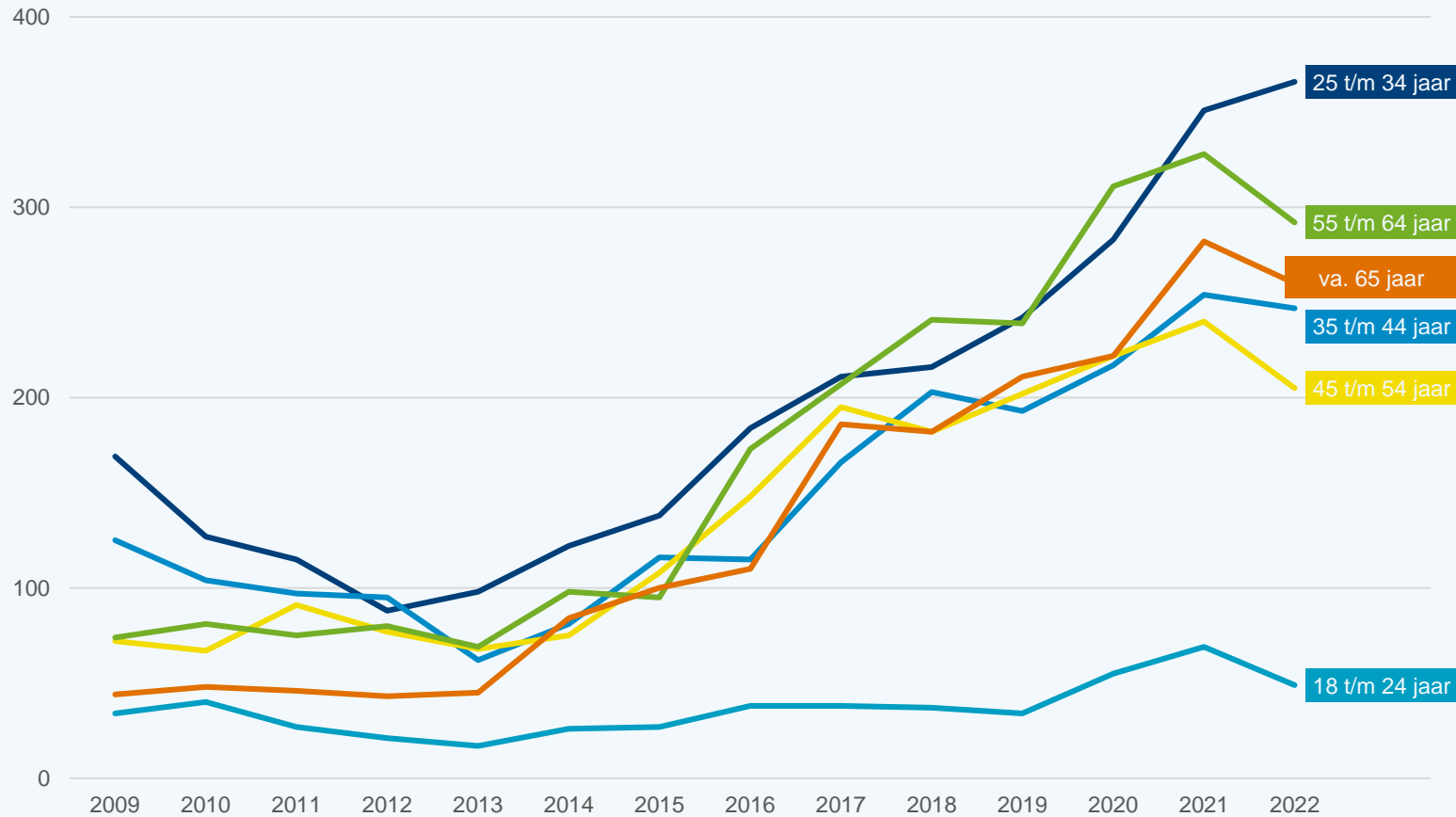


3. In welke leeftijdsgroepen vallen instromers en hoe ontwikkelt zich dit?



Leeftijdsgroepen van instromers: aantal

Aantal instromers naar leeftijdscategorie in periode 2009-2022

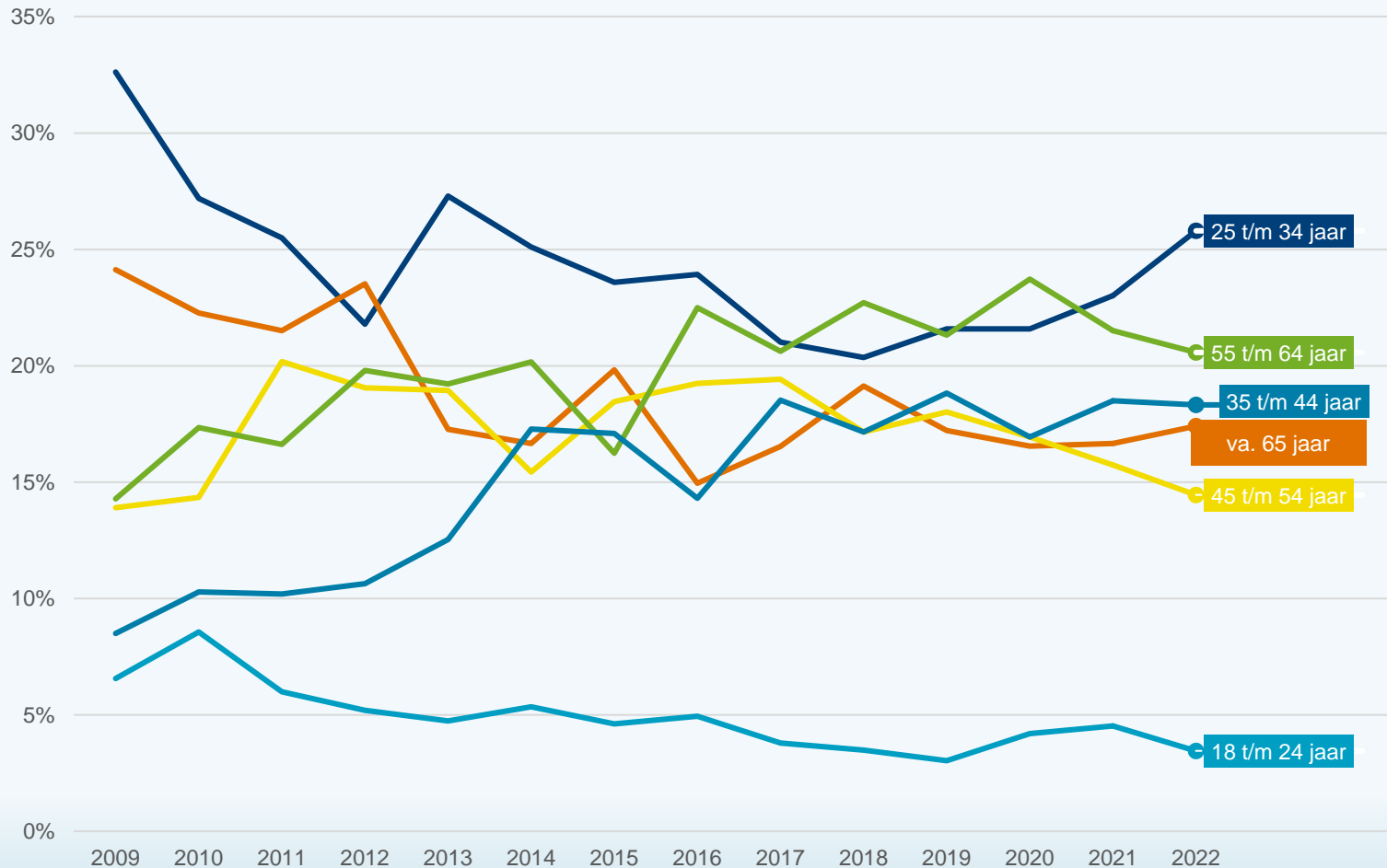


- Instromers in Fryslân zijn sinds 2013 sterk toegenomen in alle leeftijdscategorieën.
- De grootste groep instromers valt in de leeftijdscategorie van 25-34 jaar, terwijl de groep van 18-24 jaar het kleinst is.
- In 2022 is er een lichte daling in de meeste leeftijdscategorieën, behalve bij de groep van 25-34 jaar, mogelijk als gevolg van een groter aantal koopstarters op de woningmarkt.



Leeftijdsgroepen van instromers: aandeel

Aandeel instromers naar leeftijdscategorie in periode 2009-2022



- In 2022 had de leeftijdscategorie 25-34 jaar het hoogste aandeel instromers (26%). Hoewel het aandeel stijgt, is het nog niet op het niveau van 2009.
- Het aandeel instromers van 45 jaar of ouder is gestegen van 37% in 2009 naar 58% in 2020, maar daalde licht tot 53% in de laatste twee jaar.



4. In welke gemeenten vestigen instromers zich en hoe ontwikkelt zich dit?

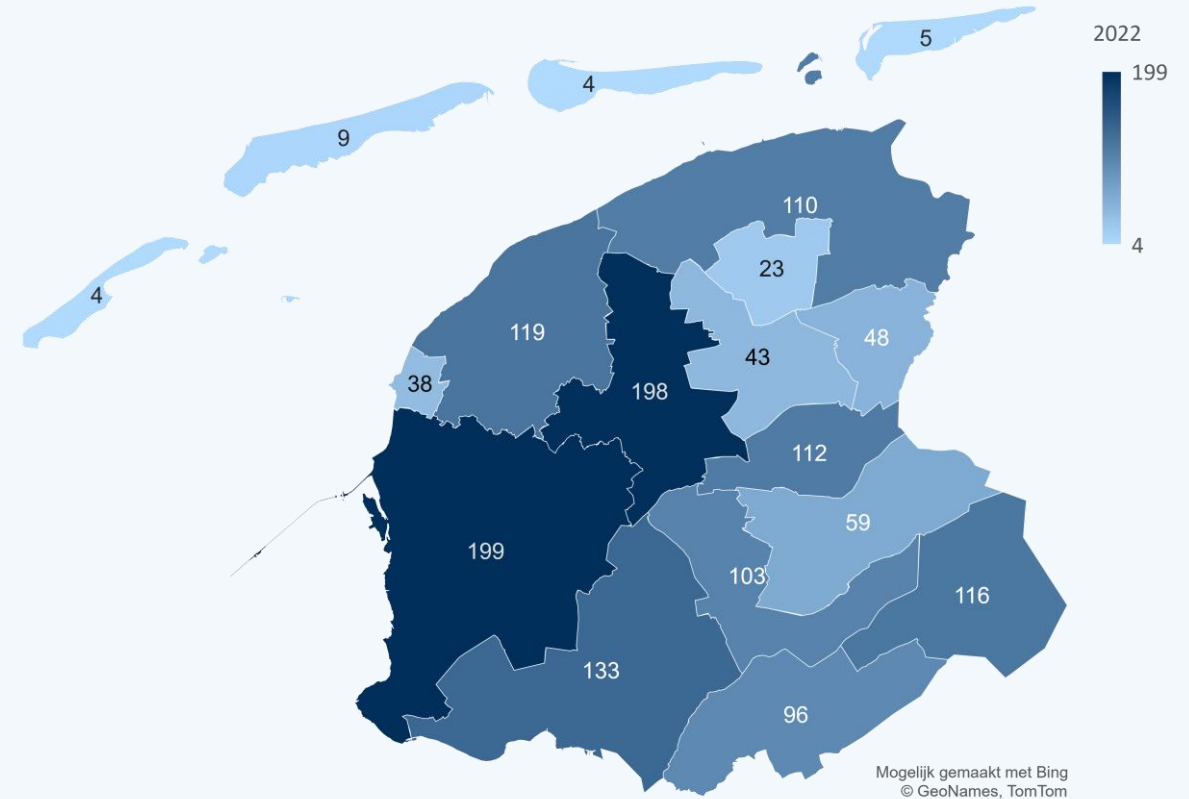




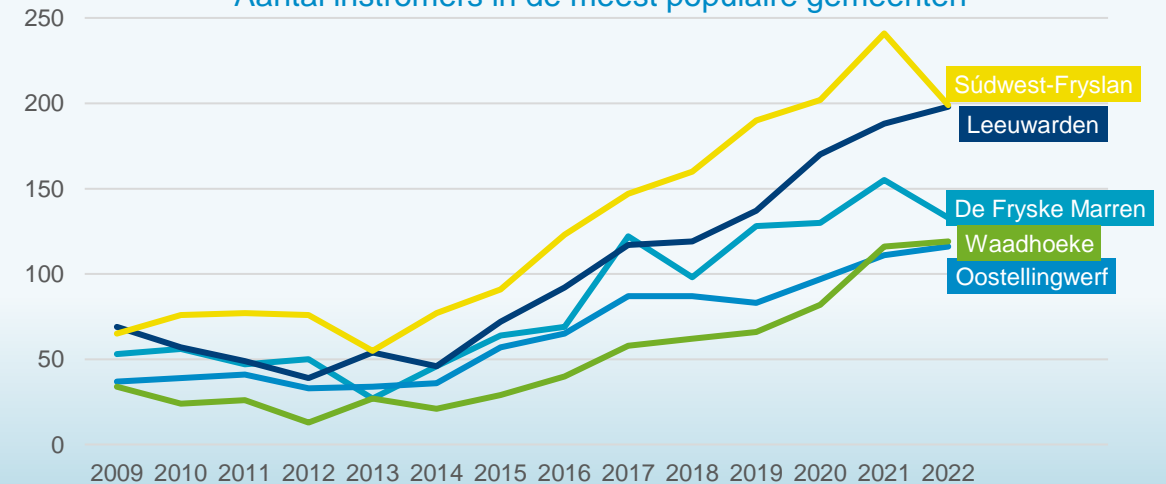
Vestigingsgemeenten van instromers

- Súdwest-Fryslân en Leeuwarden zijn de meest populaire bestemmingen voor instromers, waarbij 28% van alle instromers zich vestigt in een van deze gemeenten.
- Een opvallende daling van het aantal instromers naar Súdwest-Fryslân in 2022 ten opzichte van 2021 (241 vs. 199 instromers).
- De top 5 van populairste gemeenten voor instromers zijn aan de westelijke kant van Fryslân, de oostkant minder populair onder instromers.

Aantal instromers naar vestigingsgemeente in 2022



Aantal instromers in de meest populaire gemeenten



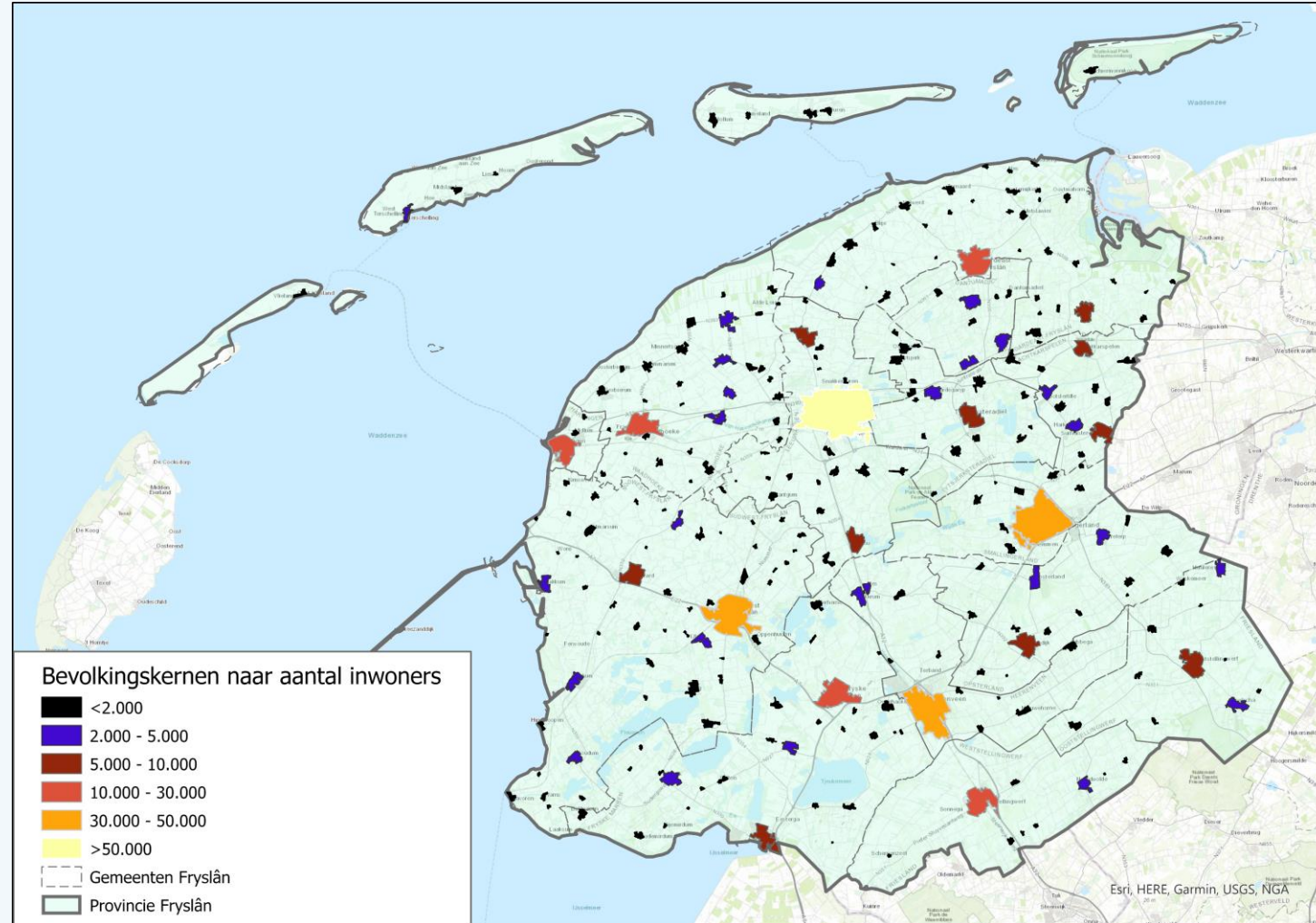


5. Hoe is de verdeling van instromers over de verschillende groottes van bevolningskernen en hoe ontwikkelt zich dit?



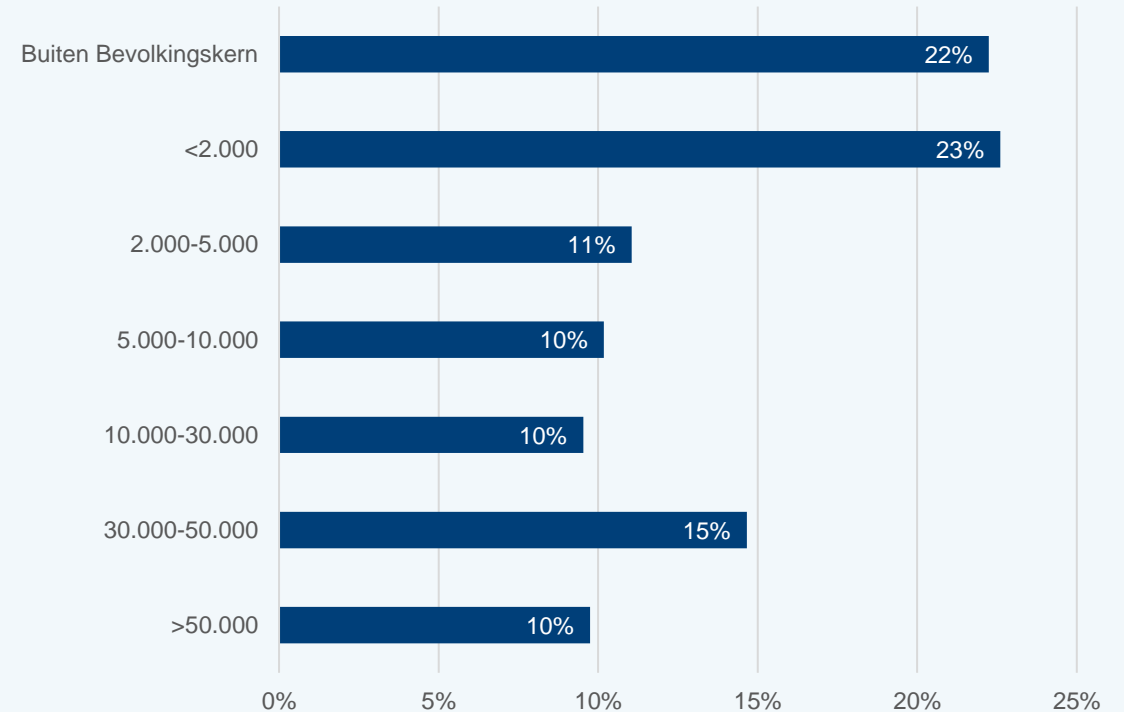
De verschillende groottes van bevolkingskernen

- Op basis van CBS (2011) bevolkingskernen: gebieden o.b.v. bevolkingsdichtheid
- Bevolkingskernen worden gegroepeerd naar aantal inwoners, in de figuur staan de klassen weergegeven
- 267 bevolkingskernen in Fryslân: veelal kleine bevolkingskernen met minder dan 2.000 inwoners.



De verdeling van instromers over bevolkingskernen - 2022

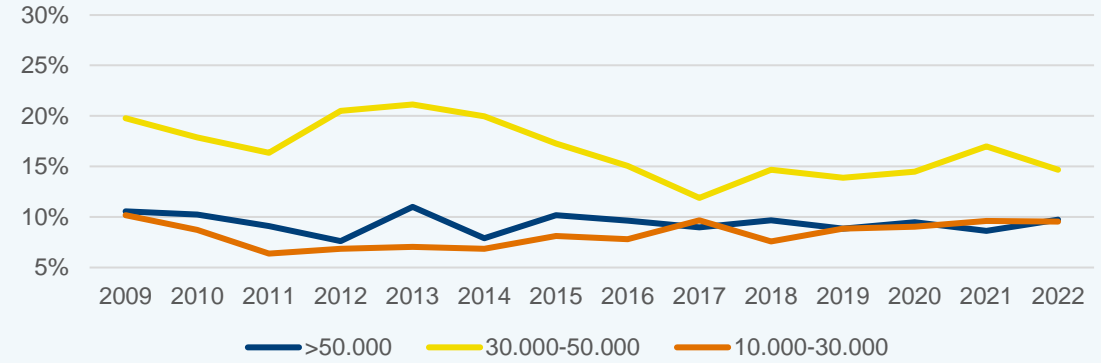
- Meer dan 40% van de instromers kiest voor vestiging buiten een bevolkingskern of in kleine kernen (<2.000 inwoners).
- De tweede grootste groep instromers vestigt zich in kernen met 30.000 tot 50.000 inwoners.
- De overige instromers verdelen zich gelijkmatig over de (middel)grote bevolkingskernen.



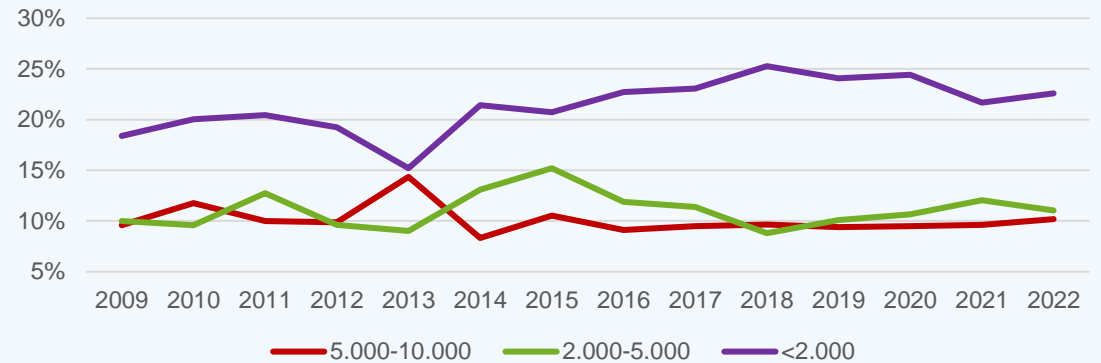
De verdeling van instromers over bevolkingskernen - ontwikkeling

- De verschillende lijnen tellen samen op naar 100%.
- Jaarlijks fluctueren de aandelen voor de categorieën iets, maar de trend op de lange termijn is vrij stabiel.

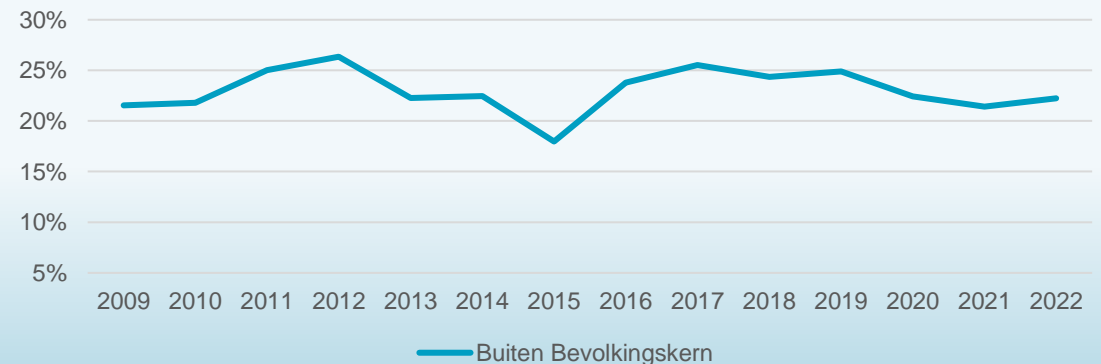
Aandeel instromers naar de drie grootste bevolkingskernen



Aandeel instromers naar de drie kleinste bevolkingskernen



Aandeel instromers buiten een bevolkingskern





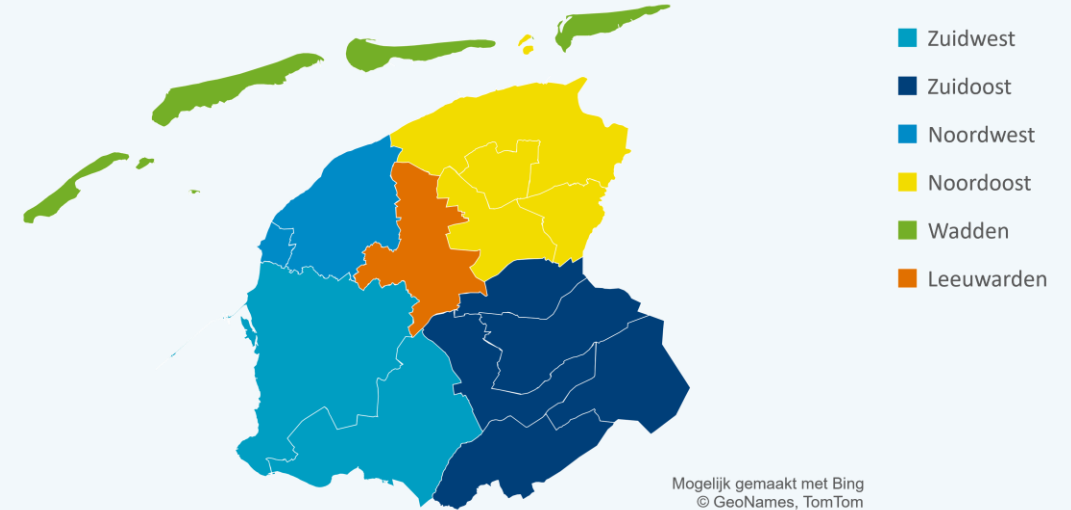
6. In welke woonregio's vestigen instromers zich vooral en hoe ontwikkelt zich dit?



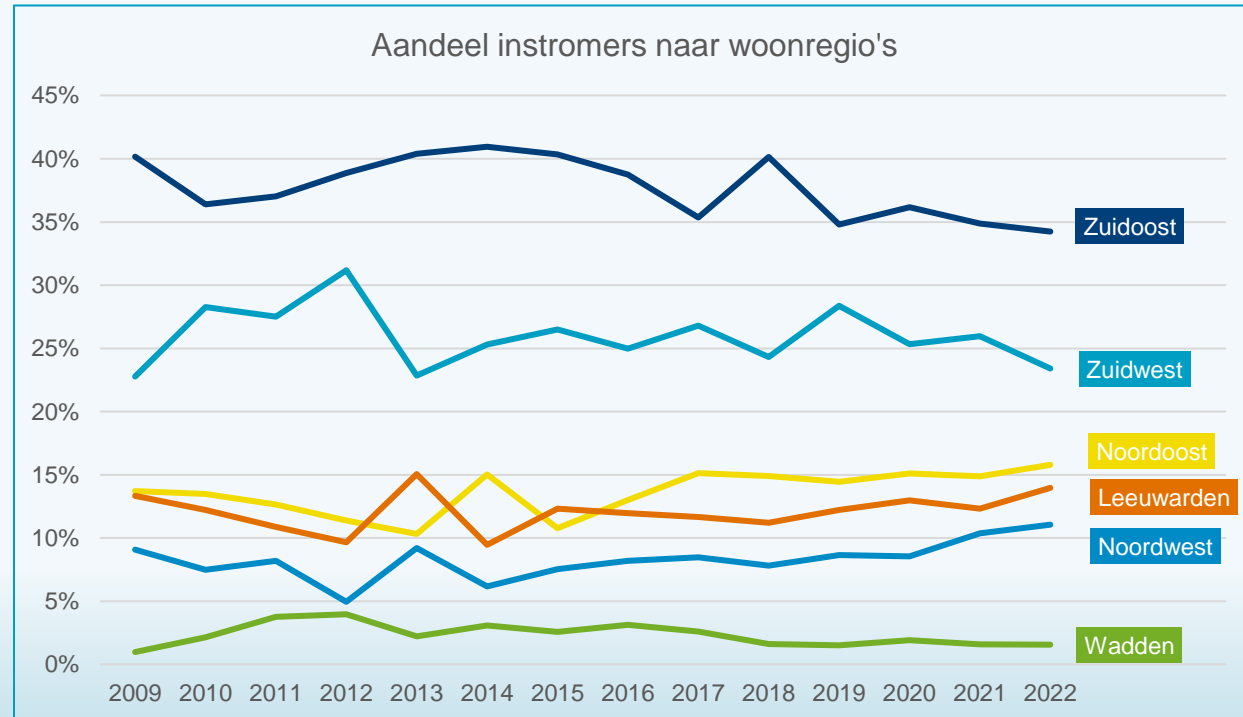
Vestiging van instromers in woonregio's

- De Zuidelijke woonregio's zijn het populairst voor instromers. Meer dan de helft komt hier terecht.
- Woonregio Zuidoost is het populairst maar neemt in aandeel wel af t.o.v. 2009.
- In de noordelijke woonregio's en de Waddeneilanden worden minder woningen gekocht door instromers. Dit hangt ook samen met het aanbod in deze regio's.

Woonregio's Fryslan



Aandeel instromers naar woonregio's



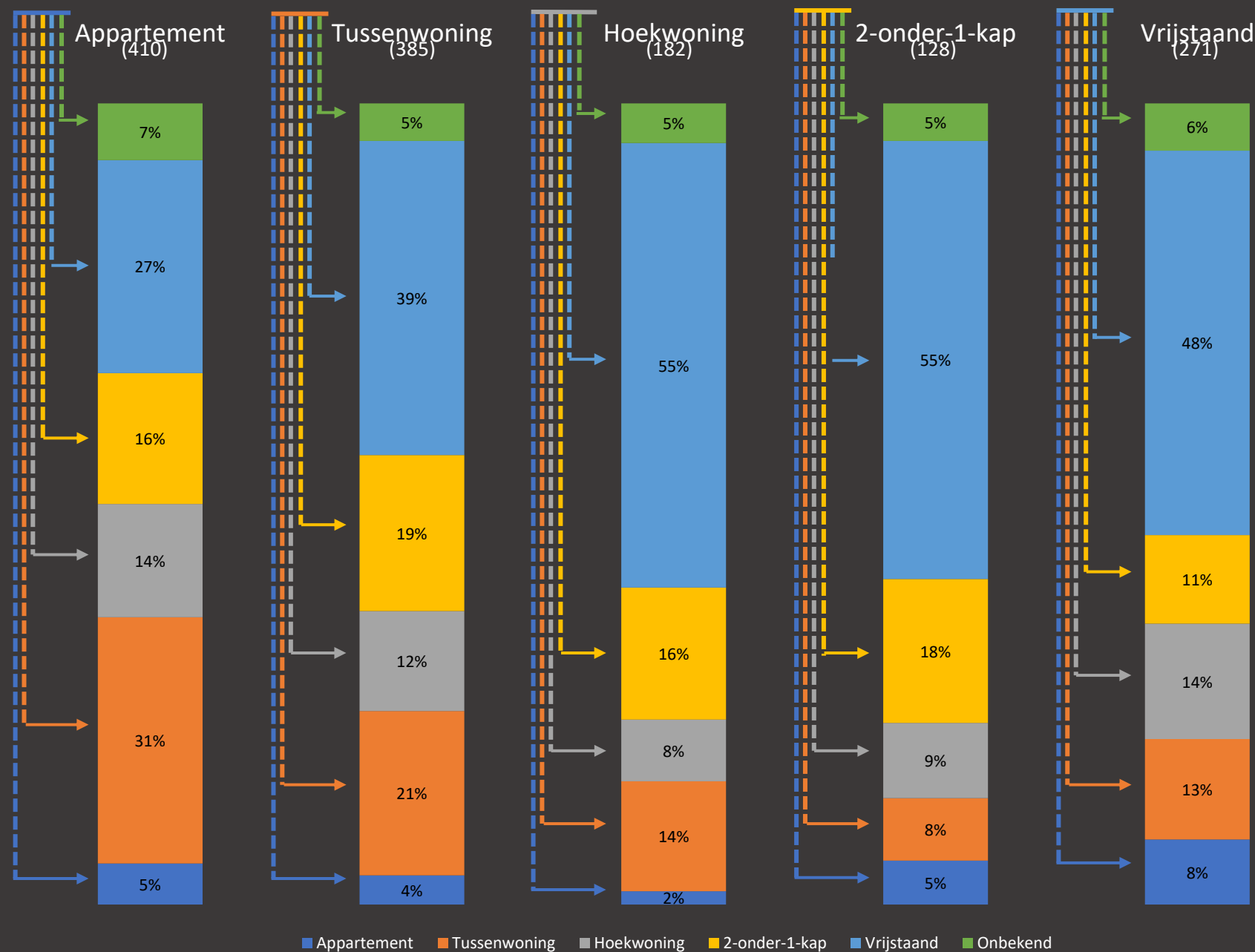


7. Welk type woningen laten de instromers en Fryske kopers achter en welk type woning kopen zij, en hoe ontwikkelt zich dit?



Instromers: woningtype oud vs. woningtype nieuw

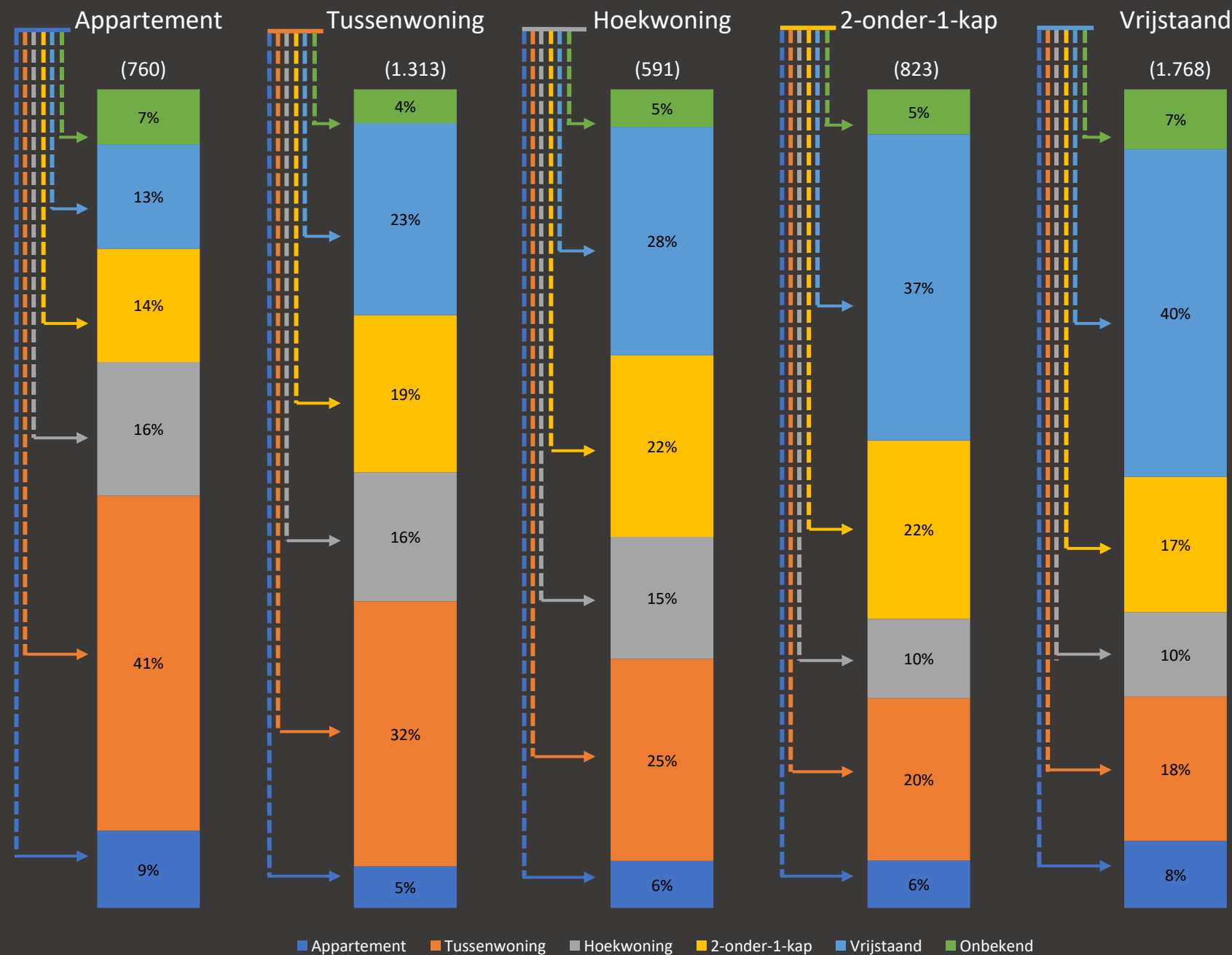
- Meeste instromers verlaten hun appartement en kiezen een tussen- of vrijstaande woning; slechts 5% kiest opnieuw voor appartement.
- Instromers die hun vrijstaande woning verlaten, kiezen meestal opnieuw voor een vrijstaande woning (48%). Slechts 8% kiest voor appartement.



Fryske Kopers: woningtype oud vs. woningtype nieuw

- Meeste Fryske kopers verlaten een vrijstaande woning; het merendeel kiest opnieuw voor dit woningtype. 8% kiest voor een appartement
- De tweede grootste groep Fryske kopers laat een tussenwoning achter, waarbij bijna 70% kiest voor een ander woningtype in Fryslân.

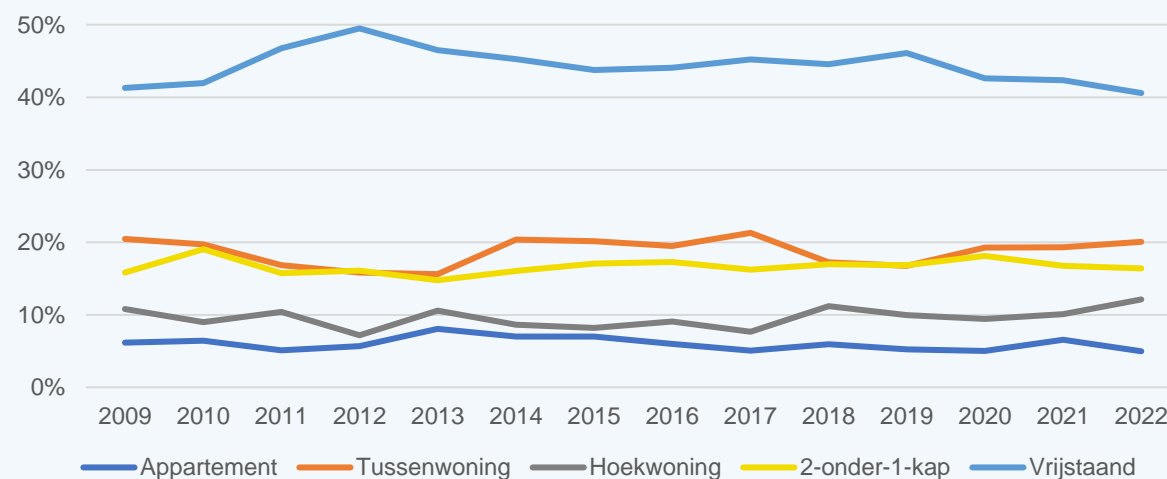
Fryske kopers van vorige woningtype (titels) naar huidige woningtype (staafdiagram) in 2022



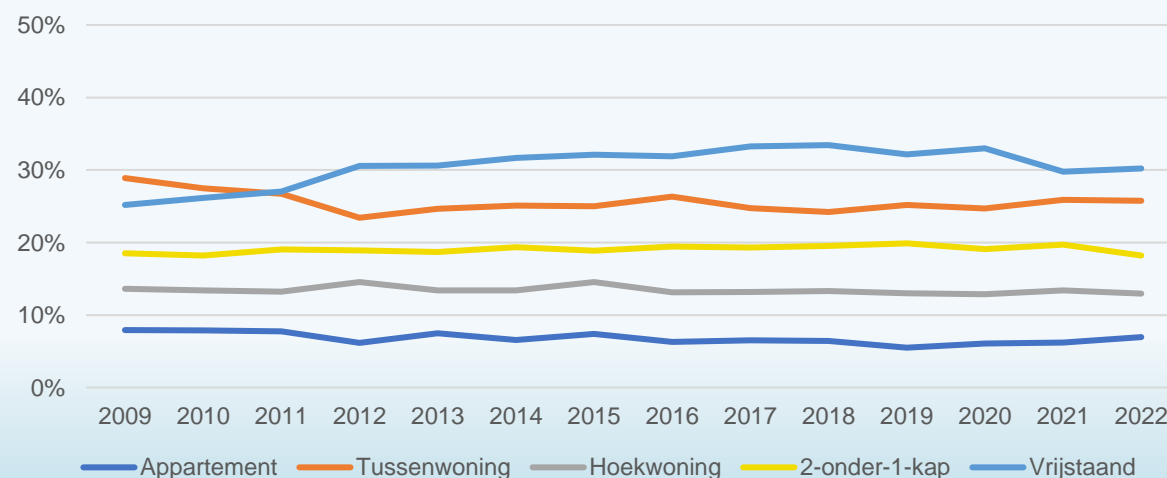
Ontwikkeling / verschillen van woningtype voorkeuren instromers en Fryske kopers

- Keuze voor bepaald woningtype is redelijk stabiel.
- Instromers kiezen vaker voor vrijstaande woningen dan Fryske Kopers.
- Instromers kiezen minder vaak voor appartementen dan Fryske Kopers.

Instromers naar nieuwe woningtype in Fryslân



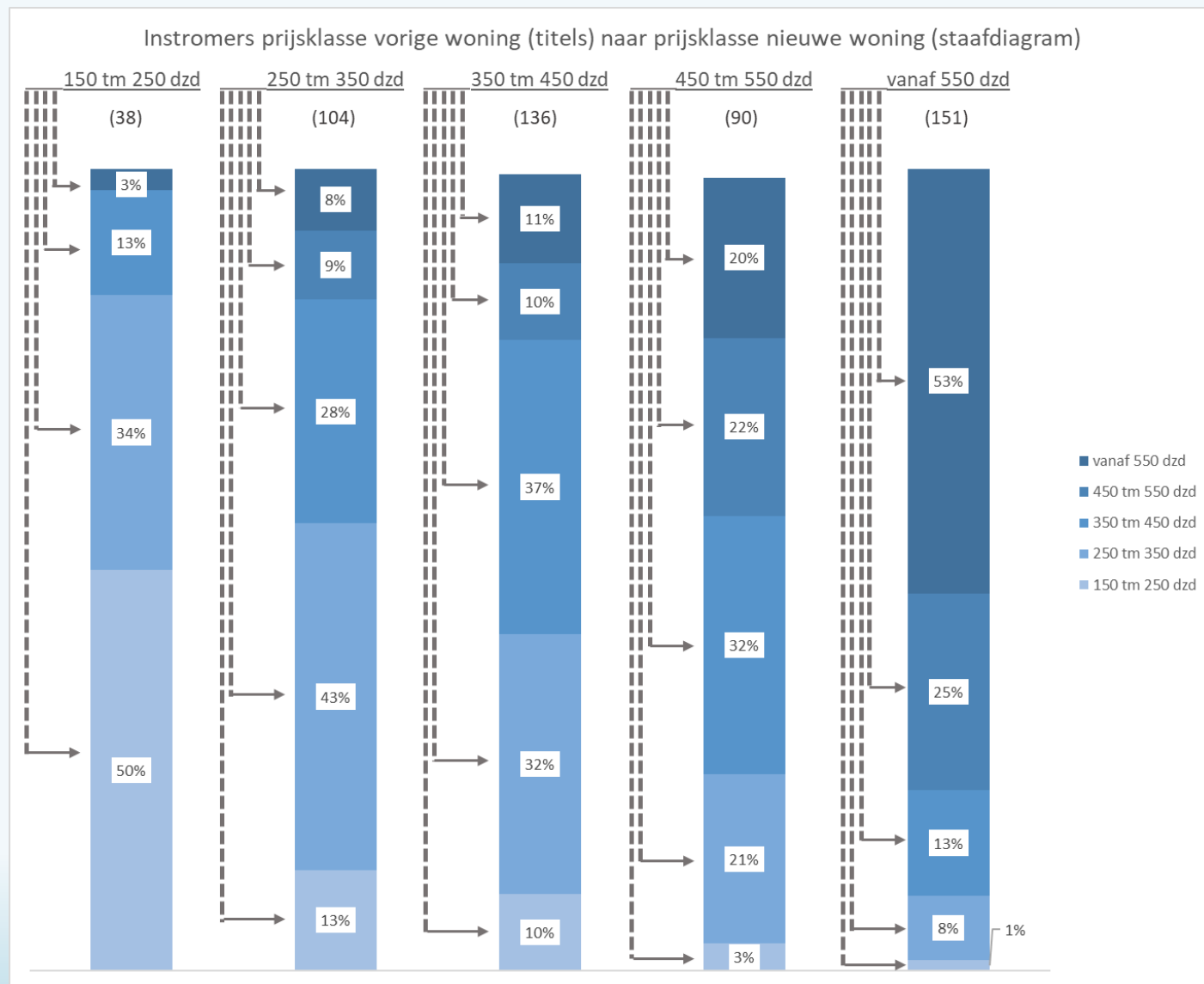
Fryske Kopers naar nieuwe woningtype in Fryslân





8. Welke prijsklasse woningen laten de instromers en doorstromers achter en welke prijsklasse woning kopen zij, en hoe ontwikkelt zich dit?

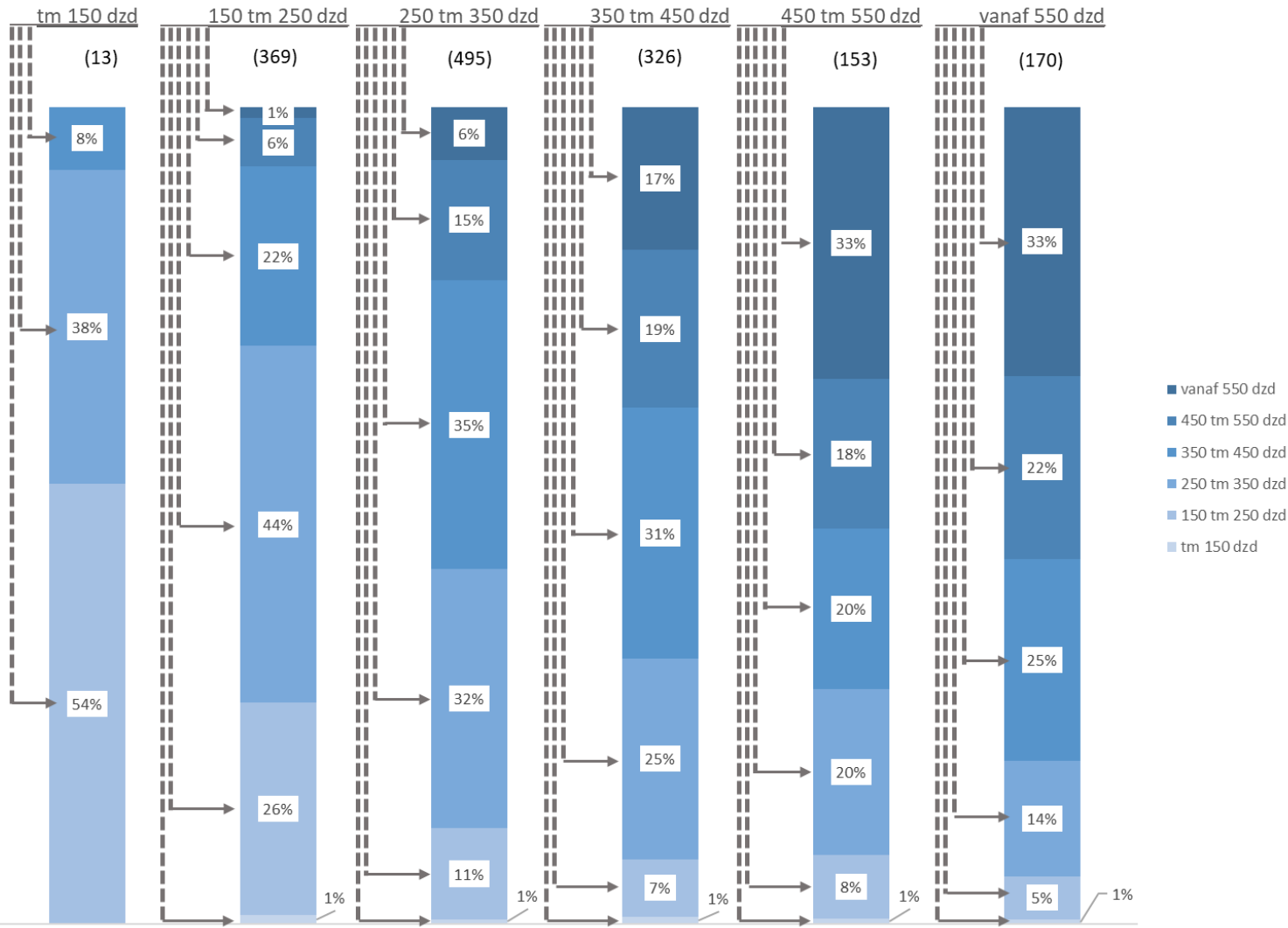
Instromers: prijsklasse oud vs. prijsklasse nieuw in 2022



- Voor ongeveer 40% van de aankopen door instromers is de verkoopprijs van de vorige woning bekend. Hiermee moet rekening gehouden worden bij het interpreteren van de resultaten. Een uitgebreide toelichting is te vinden in de bijlage.
- Instromers kiezen vaak voor dezelfde of hogere prijscategorie in Fryslân.
- De meeste instromers laat een woning achter in de hoogste prijscategorie, daaropvolgend is prijscategorie 350 tm 450 dzd.
- Instromers die de hoogste prijsklasse achterlaat, kiest meer dan de helft opnieuw voor het duurdere segment.

Fryske Kopers: prijsklasse oud vs. prijsklasse nieuw in 2022

Fryske kopers prijsklasse vorige woning (titels) naar prijsklasse nieuwe woning (staafdiagram)



- Voor ongeveer 30% van de aankopen door Fryske kopers is de verkoopprijs van de vorige woning bekend. Hiermee moet rekening gehouden worden bij het interpreteren van de resultaten. Een uitgebreide toelichting is te vinden in de bijlage.
- Fryske kopers laten vooral woningen achter in de middelste prijscategorieën van 150 t/m 450 duizend euro.
- Het merendeel van deze groep kiest voor dezelfde of hogere prijscategorie voor hun nieuwe woning.
- Fryske kopers uit de hoogste prijscategorie kiezen in 2/3 van de gevallen voor een nieuwe woning uit een lagere prijscategorie.
- Instromers kiezen vaker een hogere prijscategorie dan Fryske kopers.

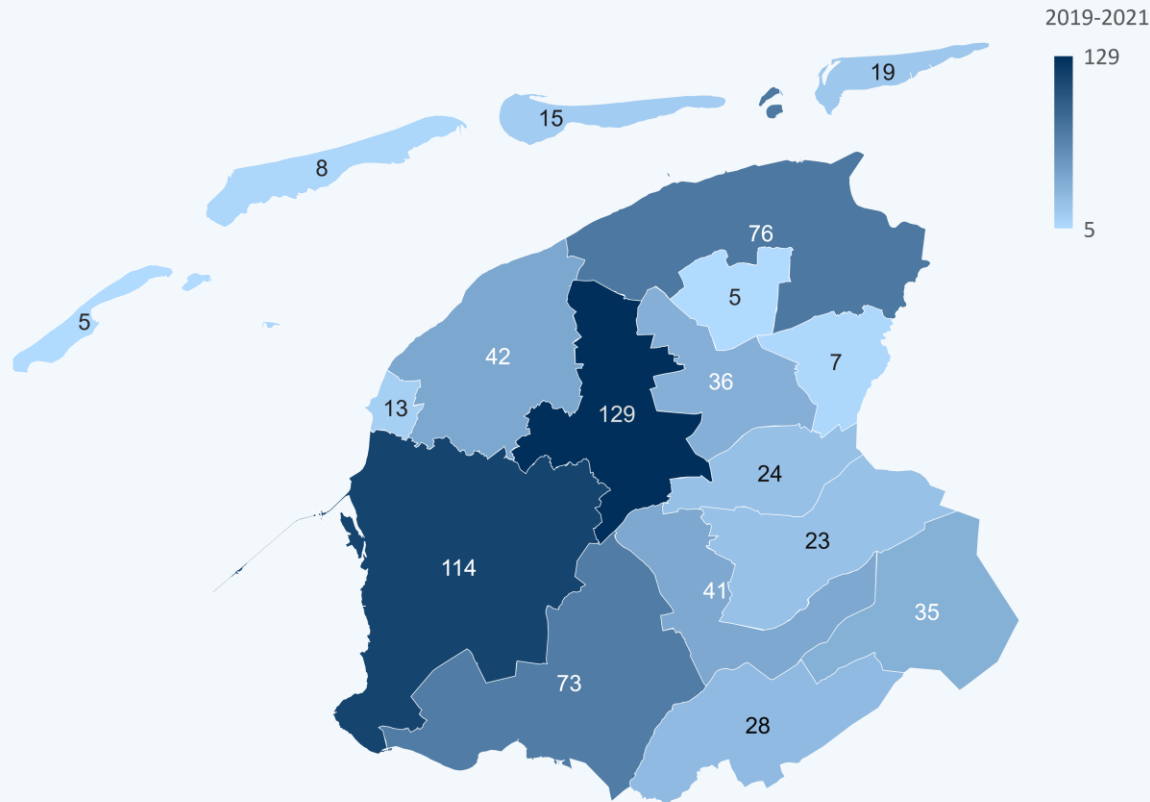


9. Hoeveel tweede woningen per gemeente worden er gekocht door mensen woonachtig buiten Fryslân en door mensen woonachtig in Fryslân, en hoe ontwikkelt zich dit?



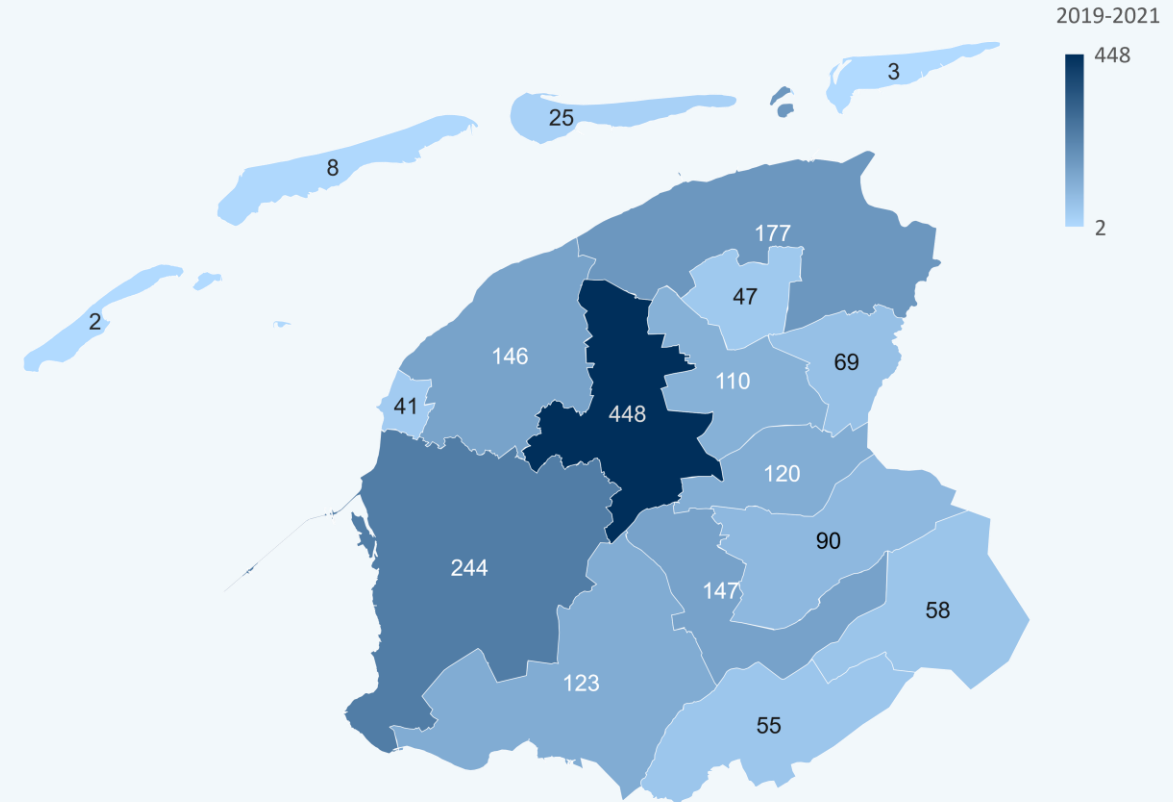
Aantal tweede woningen gekocht in 2019-2021

Aantal tweede woningen gekocht door mensen **buiten** Fryslân



Mogelijk gemaakt met Bing
© GeoNames, TomTom

Aantal tweede woningen gekocht door **Fryske kopers**



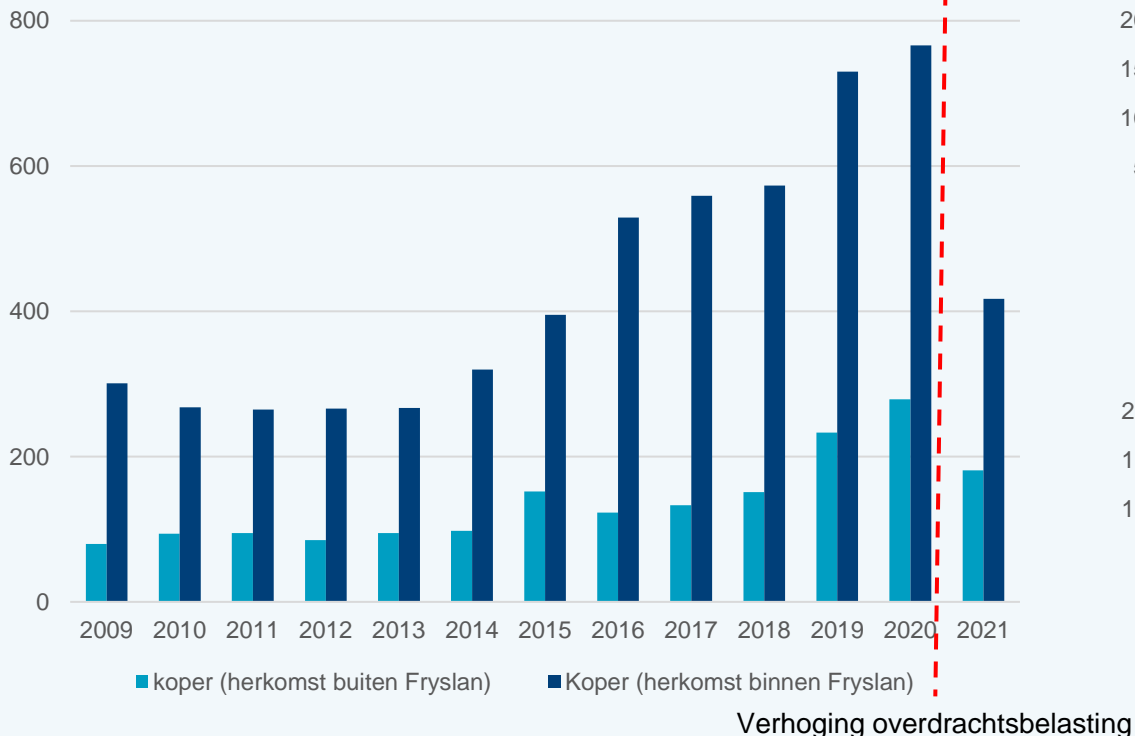
Mogelijk gemaakt met Bing
© GeoNames, TomTom

- Tweede woningen betreffen een diffuse categorie. Zie de bijlage voor een uitgebreide toelichting.
- Populaire gemeenten voor een tweede woning zijn Leeuwarden en Súdwest-Fryslân
- Oostelijke gemeenten en Harlingen zijn minder populair voor kopers van een tweede woning.

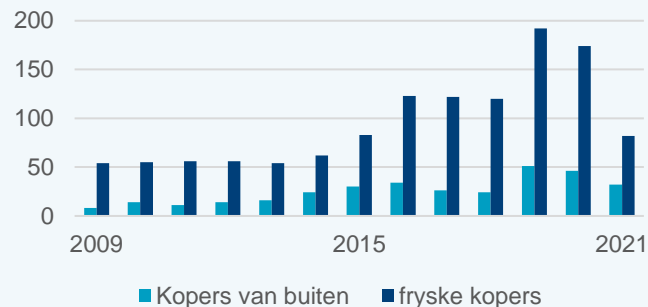


Aantal tweede woningen: ontwikkeling

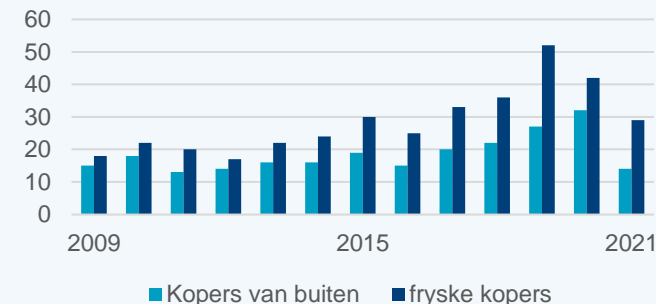
Aantal tweede woningen gekocht



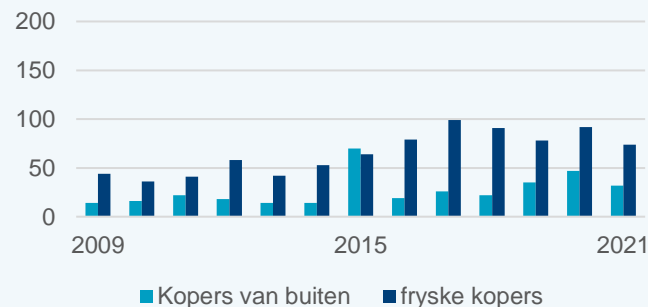
Leeuwarden



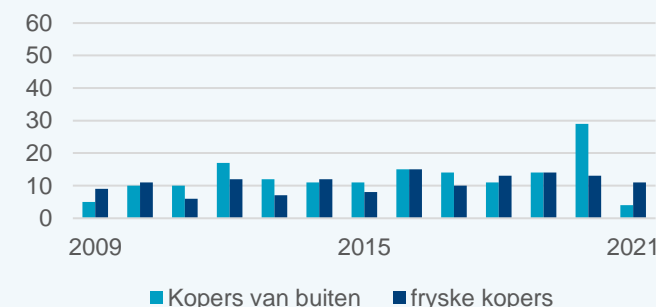
De Fryske Marren



Súdwest-Fryslân



Waddeneilanden



- Het aantal gekochte tweede woningen piekte in 2020. Dit hangt samen met de per 1-1-2021 verhoogde overdrachtsbelasting, waardoor aankopen van 2021 naar voren zijn gehaald.

- Pieken en daarop volgende daling ook terug te zien in de meest populaire bestemmingen, met name onder Fryske kopers in Leeuwarden en kopers van buiten op de Waddeneilanden



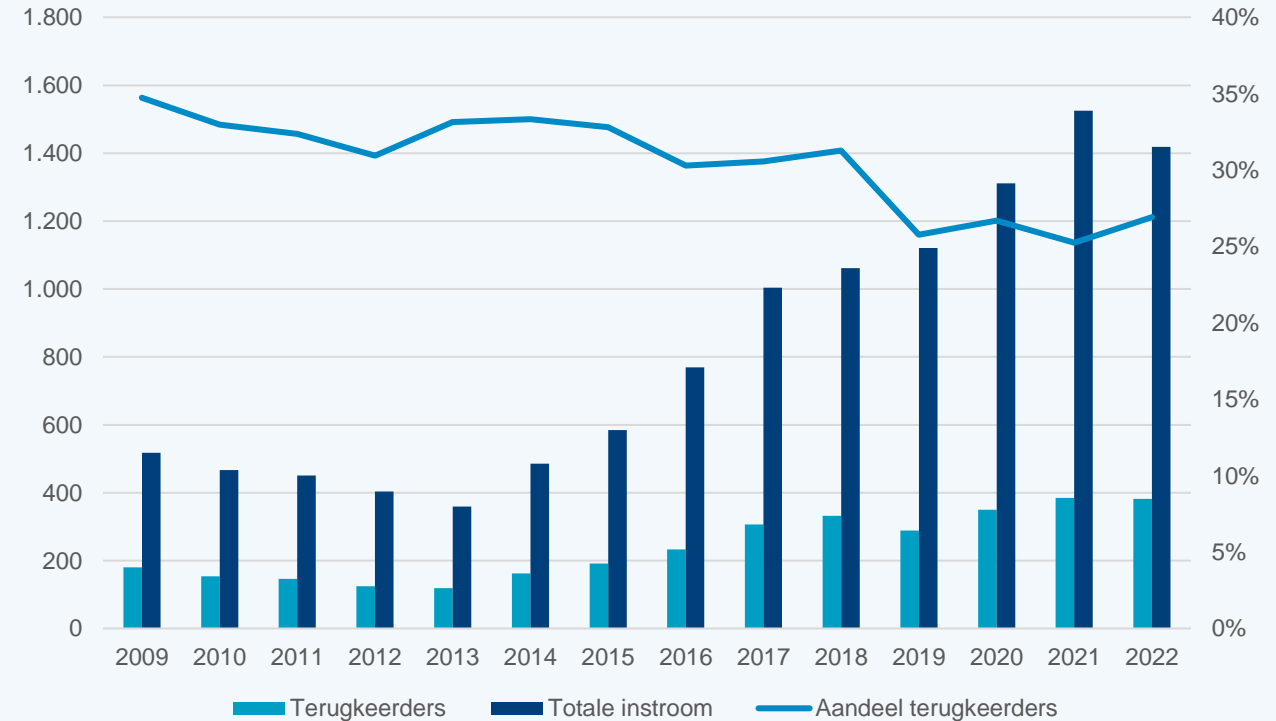
**10. Hoeveel van de instromers
(eerste of tweede verkrijger) zijn
terugkeerders (geboren in Fryslân)
en hoe ontwikkelt zich dit?**



Friezen om utens

- Friezen om utens (terugkeeders) zijn geboren in Fryslân, hebben vervolgens ergens anders gewoond en kopen nu weer een woning in Fryslân. Bij twee kopers hoeft maar één van de kopers in Fryslân geboren te zijn.
- Het absolute aantal transacties door terugkeeders is tijdens de onderzoeksperiode toegenomen.
- Doordat het absolute aantal instromers sterker is toegenomen dan aantal terugkeeders, is het aandeel terugkeeders afgenomen: van bijna 35% in 2009 naar zo'n 25% in de periode 2019-2022.

Ontwikkeling aantal en aandeel terugkeeders en aantal instromers





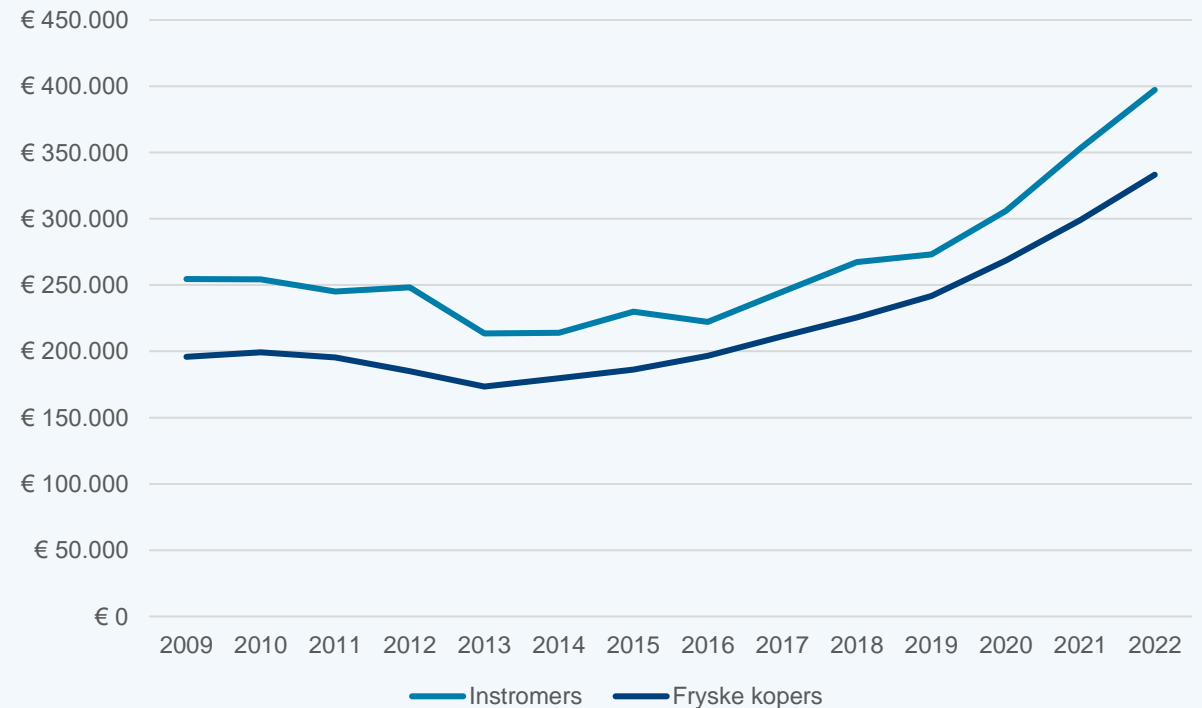
11. Hoe ontwikkelt de gemiddelde koopsom voor instromers en Fryske kopers ?



Ontwikkeling gemiddelde koopsom

- Gemiddelde koopsom is voor zowel instromers als voor Fryske kopers sinds 2013 toegenomen. Dit is in lijn met de landelijke ontwikkeling van de woningprijs.
- Instromers betalen gemiddeld € 266.000, Fryske kopers € 221.000
- In 2022 betalen instromers gemiddeld € 397.000, 56% meer dan in 2009.
- In 2022 betalen Fryske kopers gemiddeld € 333.000, 70% meer dan in 2009.

Gemiddelde koopsom van instromers en Fryske kopers





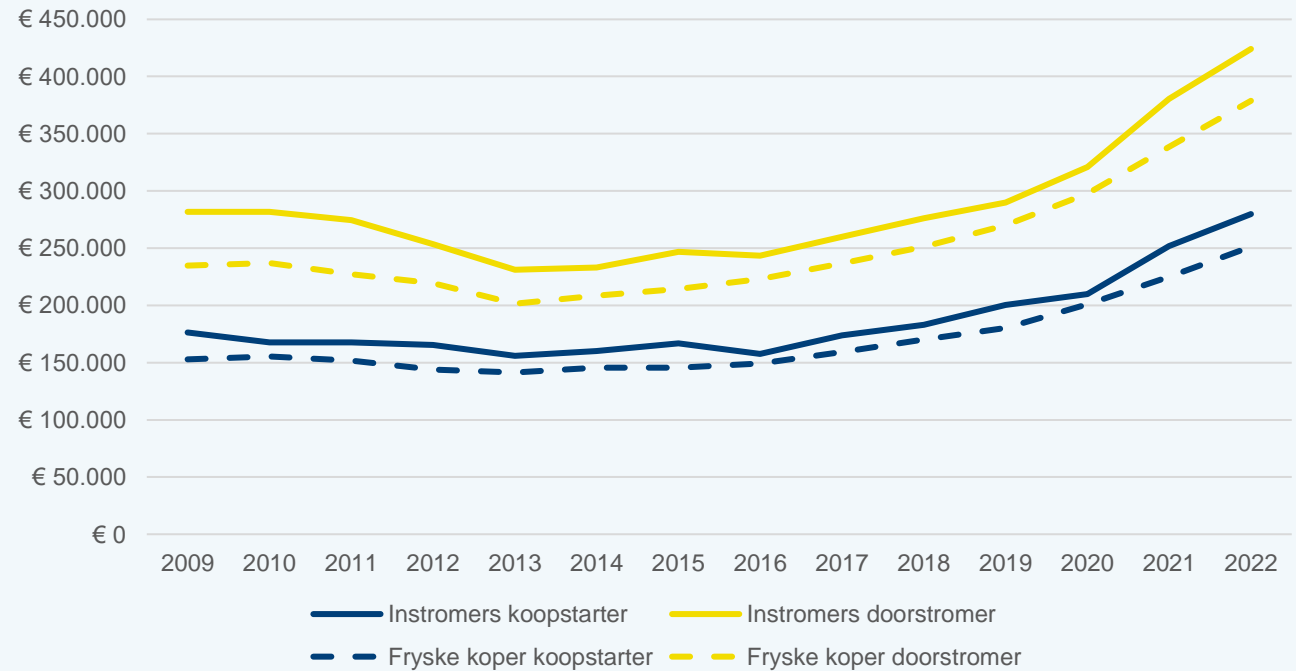
12. Hoe ontwikkelt de gemiddelde koopsom van koopstarters en doorstromers, voor instromers en Fryske kopers ?



Ontwikkeling gemiddelde koopsom voor koopstarters en doorstromers

- Voor instromende koopstarters ligt de gemiddelde koopsom hoger dan voor Fryske koopstarters: respectievelijk € 280.000 en € 251.000. Hiermee liggen de koopsommen zo'n 80% hoger dan het dieptepunt aan het einde van de financiële crisis in 2013.
- Voor instromende doorstromers ligt de gemiddelde koopsom hoger dan voor Fryske doorstromers: respectievelijk € 424.000 en € 379.000. Hiermee liggen de koopsommen ruim 80% hoger dan het dieptepunt aan het einde van de financiële crisis in 2013.

Gemiddelde koopsom van instromers en Fryske kopers naar koopstarters en doorstromers





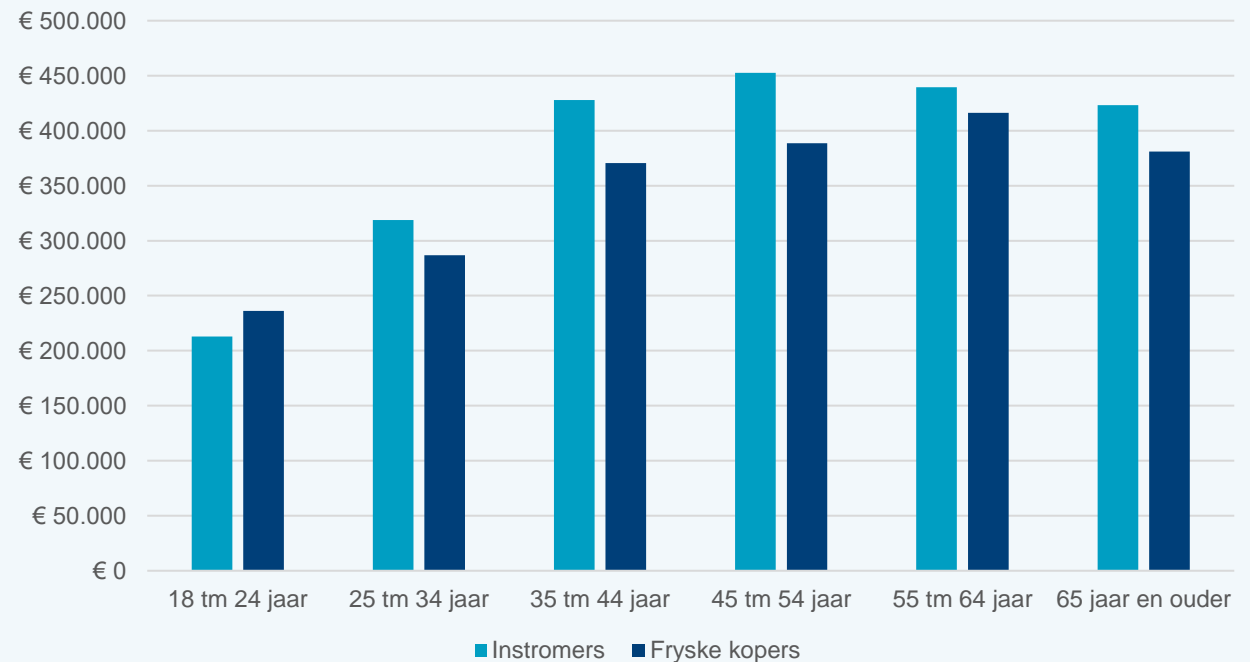
13. Hoe ontwikkelt de gemiddelde koopsom voor de verschillende leeftijdsklassen voor instromers en Fryske kopers ?



Ontwikkeling gemiddelde koopsom naar leeftijdsklassen

- De jongste Fryske kopers blijken gemiddeld meer te betalen dan de jongste instromers. Wel ligt het absolute aantal jonge instromers erg laag.
- Voor alle andere groepen geldt dat instromers gemiddeld meer betalen dan Fryske kopers. Het verschil is gemiddeld zo'n € 44.000.
- De gemiddelde koopsom piekt voor instromers bij de leeftijdscategorie 45 tm 54 jaar. Voor Fryske kopers ligt de piek bij 55 tm 64 jaar.

Gemiddelde koopsom van instromers en Fryske kopers naar leeftijdsklasse in 2022



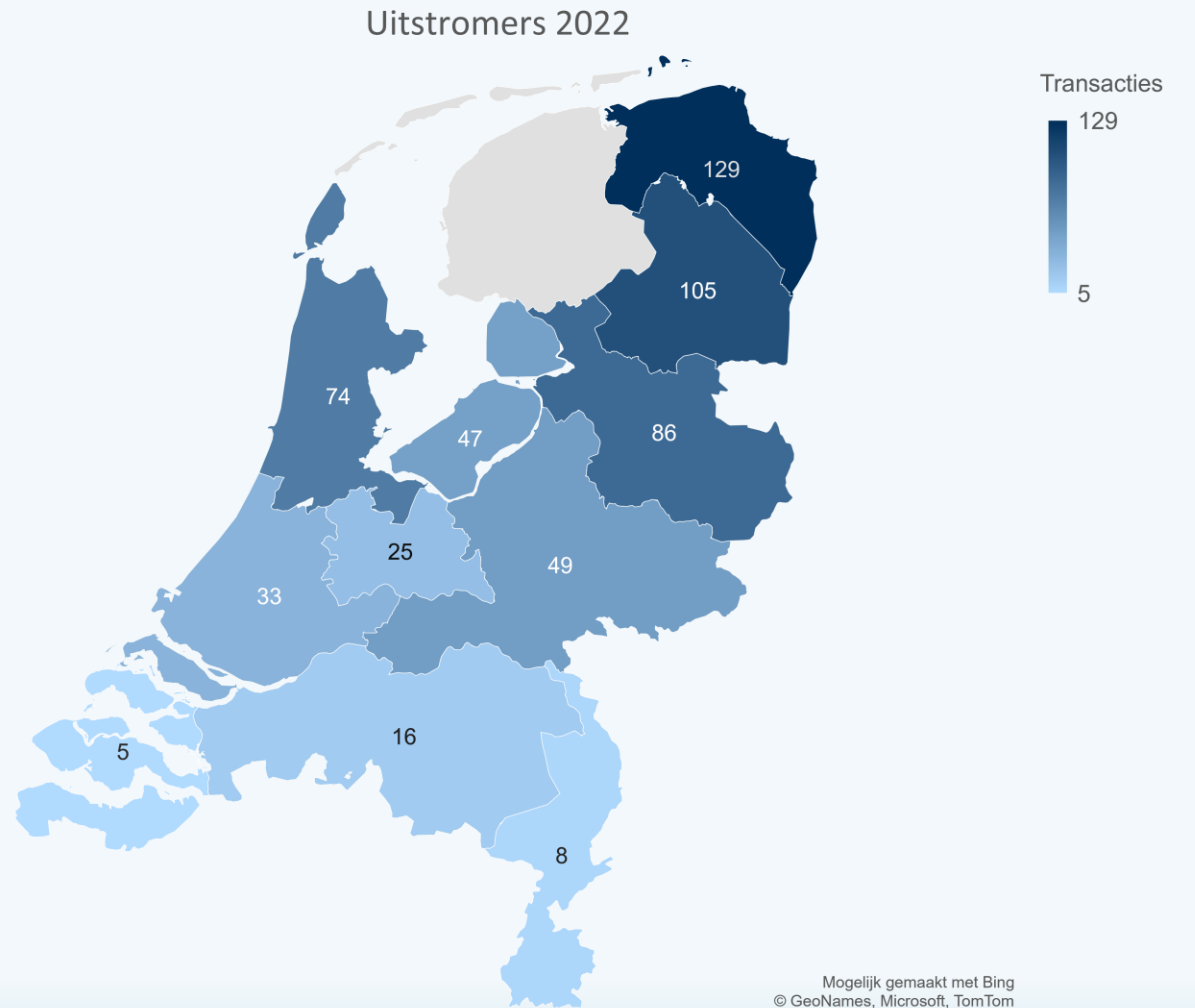


14. Hoe ontwikkelt de uitstroom uit Fryslân zich en naar welke provincies gaat deze stroom?



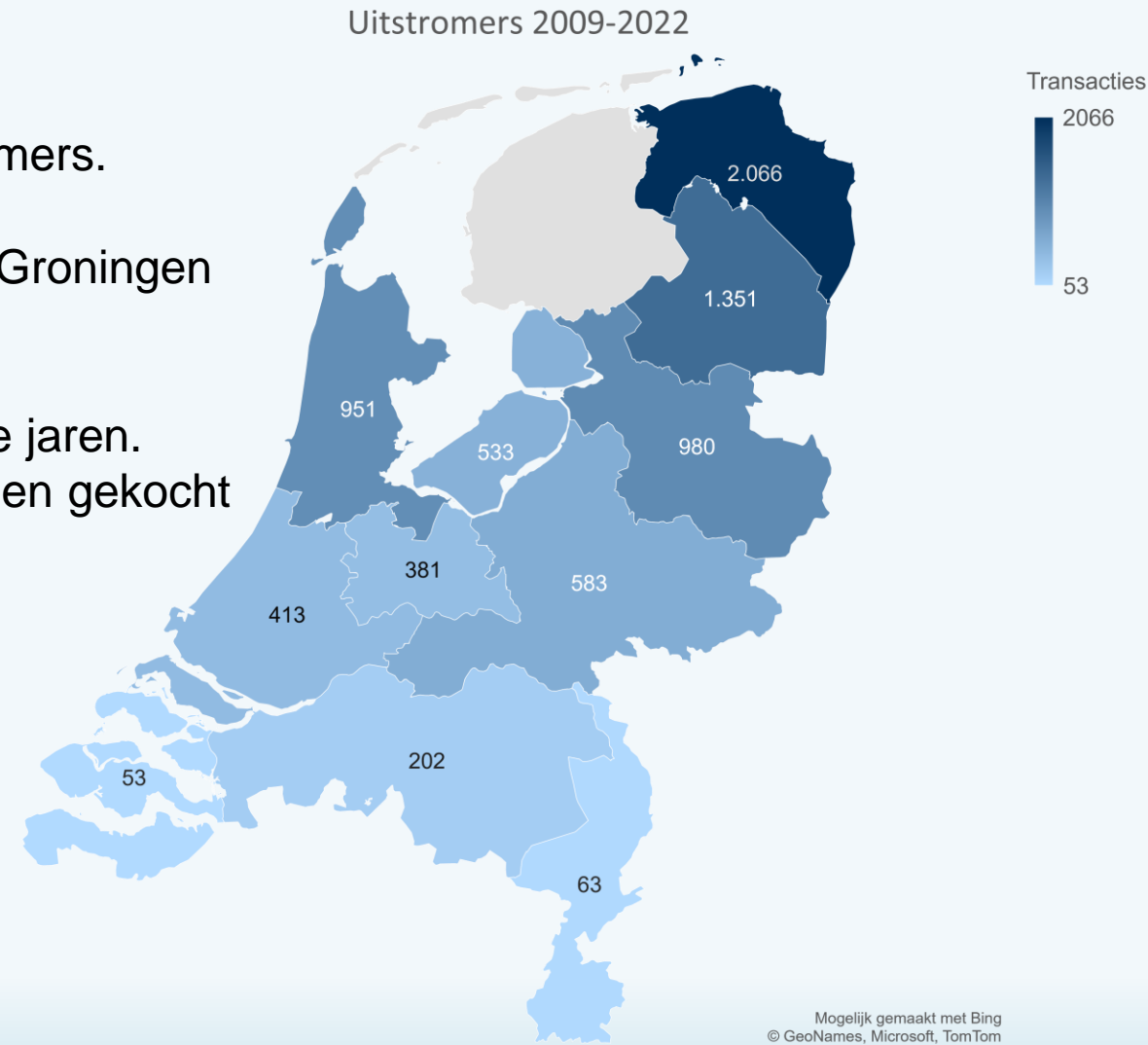
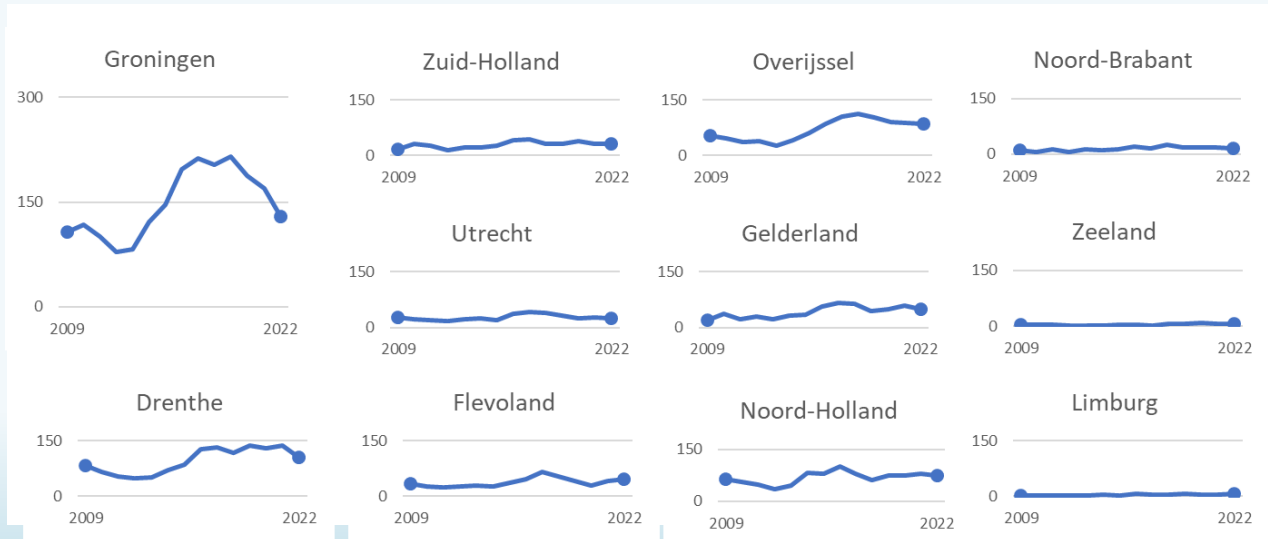
Uitstromers in 2022

- In 2022 waren er in totaal zo'n 575 uitstromers.
- Zij stroomden vooral uit naar de noordelijke provincies Groningen en Drenthe, gevolgd door Overijssel en Noord-Holland.



Uitstromers 2009-2022

- Tussen 2009-2022 waren er in totaal zo'n 7.600 uitstromers.
- Zij stroomden vooral uit naar de noordelijke provincies Groningen en Drenthe, gevolgd door Overijssel en Noord-Holland.
- In 2022 waren er minder uitstromers dan in voorgaande jaren. Vooral in Groningen en Drenthe werden minder woningen gekocht door Fryske kopers.





Bijlagen





Definities & Data

Data

De basis voor het onderzoeksbestand is de Basisregistratie Kadaster (BRK). De Kadaster registreert op perceelniveau de eigendomsgegevens. Aan het perceel wordt vervolgens met behulp van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) op basis van adres en geometrie een verblijfsobject gerelateerd. Door vervolgens alleen de verblijfsobjecten met een woonfunctie (of een gecombineerde woonfunctie) te selecteren ontstaat een overzicht van de woningvoorraad en woningtransacties en het bijbehorende eigenarenoverzicht.

Update basisbestand woningtransacties

In onze basisbestanden is bij de laatste update een grote verbeteringslag uitgevoerd. Vanwege deze verbeteringslag kiezen we ervoor om ook eerder geleverde data te updaten. Door verbeterde koppelingen zijn we beter in het herkennen van woningtransacties, ook wanneer het niet mogelijk is een koppeling met de BAG te leggen.

Woningtype

Bij sommige woningtransacties in deze dataset is het Kadaster niet in staat om het specifieke woningtype vast te stellen. Dit kan te wijten zijn aan uitdagingen bij het koppelen van gegevens tussen de BRK en de BAG. Als gevolg hiervan kan het Kadaster alleen bevestigen dat het om een woningtransactie gaat op basis van de cultuurcodes (11/12 = wonen) die aan de percelen zijn toegewezen. Echter, door het ontbreken van een BAG-koppeling kunnen er geen aanvullende gegevens, zoals het woningtype, worden toegevoegd. Dit resulteert in een groter aantal ontbrekende gegevens met betrekking tot de verhuisstromen van woningtypes voor instromers en Friese kopers.



Definities & Data

Type kopers

Op basis van het woonadres in de koopakte wordt het vorige adres van de koper afgeleid. Als zodanig worden kopers gedefinieerd als **instromers**, **Fryske kopers** of **uitstromers**.

In sommige gevallen is het niet mogelijk een vorig woonadres af te leiden. Dit speelt bijvoorbeeld bij kopers afkomstig uit het buitenland, en bij adressen waarbij er geen koppeling gelegd kan worden tussen BRK en BAG. Daarnaast komt het voor dat kopers hun nieuwe adres opgeven als herkomstadres. Dit kan terecht zijn, bijvoorbeeld bij kopers die hun huurwoning kopen, thuiswonende kopers die de woning van hun ouders overnemen, of kopers die een ex-partner uitkopen. Het kan ook onterecht zijn, bijvoorbeeld bij kopers die als overbrugging tussen hun vorige en huidige woning tijdelijk bij vrienden, familie of op een vakantiepark verbleven en daarom hun nieuwe adres opgeven als woonadres. Wij hebben echter geen inzicht in deze verschillende redenen. Er is daarom voor gekozen om gevallen waarbij het herkomstadres identiek is aan het gekochte adres in te delen als herkomst onbekend. De enige uitzondering hierop is wanneer het type verkoper anders is dan het type koper. Hierbij gaat het waarschijnlijk om een zittende huurder de woning koopt van de eigenaar en wordt de transactie meegenomen als koper uit Fryslân.



Definities & Data

Tweede woningen

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 data staat vermeld). Bij transacties wordt de check op wonen een dag, een maand, een half jaar en een jaar na verkrijging uitgevoerd. Als de verkrijger op enig moment (alsnog) in de woning is gaan wonen, verandert de indicatie in eigenaar-bewoner. Mede hierom zullen de cijfers voor het afgelopen jaar voor wat betreft tweede woningen 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. Vanwege deze veranderingen is ervoor gekozen 2022 niet mee te nemen in het rapport. De cijfers voor 2022 zijn wel geleverd in het tabellenboek.

Koopsommen

Koopsommen lager dan 25.000 euro en hoger dan 3.000.000 euro worden uitgesloten (eerder onderzoek heeft uitgewezen dat deze vaak onbetrouwbaar zijn).



Definities & Data

Verkoopprijs vorige woning

Naast vorig woonadres, is er ook gekeken naar de verkoopprijs van de vorige woning. Net zoals bij de koppeling van herkomstadres ervaren we ook hier uitval. Daar zijn verschillende oorzaken voor:

- De koper verkoopt het oude huis niet, bijvoorbeeld in geval van
 - o Huurwoning
 - o Uit huis gaan
 - o Scheiding
 - o Sloop
- De koper verkoopt het oude huis ruim voor de verkoop van de nieuwe woning, of juist ruim daarna, waardoor geen zuivere koppeling gelegd kan worden
- De koper gaat samenwonen en is niet de eerste verkrijger, waardoor de koper niet naar voren komt in ons databestand
- Er is geen zuivere koppeling tussen BAG en BRK, waardoor geen koopsom beschikbaar is

Door de verscheidene oorzaken is de uitval voor koopsommen ook groter dan de uitval van vorig woonadres. Voor instromers is voor ongeveer 40% van de transacties een betrouwbare koopsom vast te stellen. Voor Fryske kopers ligt dit met ongeveer 30% iets lager, vermoedelijk omdat hier bijvoorbeeld meer jongeren tussen zitten die vanuit het ouderlijk huis of een huurwoning verhuizen. Met deze percentages moet dan ook rekening gehouden worden bij het interpreteren van de resultaten.