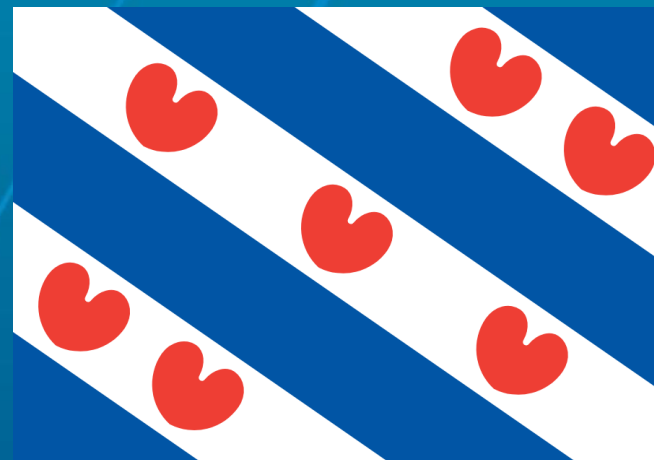


*kadaster*



Marion Plegt, Diane Stiemer en Sara Bugera  
(Research Kadaster)

In opdracht van Provincie Fryslân

December 2024

# Instromers en Fryske kopers in de provincie Fryslân

# Samenvatting

Instromers & Uitstromers 	<ul style="list-style-type: none"> <li>In de afgelopen 5 jaar waren er meer woningkopers van buiten Fryslân (instromers) dan kopers die vertrokken uit de provincie (uitstromers) in Fryslân.</li> <li>De meeste instromers kwamen uit West-Nederland, met name Noord-Holland.</li> <li>Kopers die vertrokken uit de provincie kozen het vaakst voor noordelijke provincies.</li> </ul>	Friezen om utens 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Friezen om utens (terugkeerders) zijn geboren in Fryslân, hebben vervolgens ergens anders gewoond en kopen nu weer een woning in Fryslân. Het is dus een separate groep binnen de groep instromers. Het aandeel terugkeerders binnen de groep instromers lag in 2023 op 36%; ongeveer 450 woningen.</li> </ul>
Koopstarters & doorstromers 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sinds 2021 zien we het aantal instromers naar de provincie afnemen. Dit heeft met name te maken met de afname van het aantal doorstromers (kopers die hiervoor al een woning in bezit hadden). Ook landelijk zien we dat het aantal doorstromers afneemt.</li> <li>De instromers van Fryslân zijn verhoudingsgewijs minder vaak een koopstarter dan het landelijk gemiddelde. In 2023 was 27% van de instromers een koopstarter, terwijl het landelijke gemiddelde op 43% lag. Het aandeel koopstarters/doorstromers van Fryske kopers komt daarentegen meer overeen met het landelijke gemiddelde.</li> </ul>	Woningtype 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zowel instromers als Fryske kopers kochten het vaakst een rijwoning: respectievelijk 50% en 61%. Instromers kochten vaker een vrijstaande woning dan Fryske kopers.</li> <li>Instromers lieten vooral een rijwoning of appartement achter en onder Fryske kopers was dit een rijwoning of vrijstaande woning.</li> <li>Jonge instromers verruilden vaak een appartement voor een rijwoning; oudere instromers een rijwoning voor een vrijstaande woning. Fryske kopers jonger dan 65 jaar verruilden vooral een rijwoning voor een rijwoning; 65-plussers kochten relatief vaak een appartement.</li> </ul>
Leeftijd 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Meer dan de helft van de instromers viel in de leeftijdscategorie 35 t/m 64 jaar in 2023. Daarnaast was 29% tussen de 18-34 jaar en 17% viel in de leeftijdscategorie van 65 jaar en ouder.</li> </ul>	Woningprijs 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Instromers kochten gemiddeld een duurdere woning dan Fryske kopers, respectievelijk: €434.000 en € 402.000 in 2023.</li> <li>Het prijsverschil tussen instromers en Fryske kopers was het grootst onder jongeren. Instromers tot 35 jaar betaalden in 2023 gemiddeld 12% meer dan Fryske kopers onder 35 jaar.</li> <li>Fryske kopers maakten bij verhuizing een grotere financiële stap dan instromers, mede doordat instromers vaker uit duurdere gebieden kwamen en dus al in een hogere prijsklasse vielen.</li> </ul>
Regio 	<ul style="list-style-type: none"> <li>De zuidelijke woonregio's zijn het populairst voor instromers van alle leeftijdscategorieën.</li> <li>Jonge instromers kochten het vaakst in de grotere gemeenten - vooral in Leeuwarden</li> <li>Oudere instromers kozen relatief vaak voor de Waddeneilanden en middelgrote bevolkingskernen</li> <li>Instromers tussen de 35 en 64 jaar kozen het vaakst voor kleine bevolkingskernen (&lt;2.000 inwoners) of buiten een bevolkingskern.</li> </ul>	Investeerders 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investeerders kochten de laatste jaren relatief minder woningen in Fryslân. In 2018 was dit 8% van alle woningen die werden verkocht door eigenaar-bewoners, in 2023 nog maar 3%.</li> <li>Sinds de invoering van de overdrachtsbelasting nam het aandeel investeerders af. Met name Leeuwarden, Harlingen en de Waddeneilanden zagen een sterke afname.</li> </ul>



# Onderzoeksopzet





## Inleiding & aanleiding

- Op 13 juli 2023 leverde Kadaster een onderzoeksrapport over koopstromen in Fryslân voor de periode 2009-2022. Voorliggende rapportage is hier een update van, inclusief 2023.
- De provincie vroeg om een verdere verdieping, waarbij de nadruk ligt op de verschillen in leeftijdscategorieën van Fryske kopers en instromers. Indien meerdere personen gezamenlijk een woning kopen, dan is een routine ontwikkeld om de belangrijkste rechthebbende te bepalen. In dit rapport wordt de koper met het hoogste eigendomsaandeel meegenomen. Indien beide kopers een even groot aandeel van de woning in bezit hebben, dan is in dit rapport uitgegaan van de oudste koper.
- Om die reden, worden de meeste onderzoeksvragen van het vorige onderzoeksrapport verder toegespitst naar leeftijdsgroepen tot 35 jaar, 35-64 jaar en vanaf 65 jaar. Daarnaast vroeg de provincie ook meer inzicht in hoeverre deze groepen concurreren op de woningmarkt met andere typen kopers, zoals investeerders.
- In deze notitie worden in totaal 15 onderzoeksvragen beantwoord op basis van verstrekte Excel-gegevens over aankopen, instroom- en uitstroompatronen in Fryslân.
- De aantallen in deze notitie zijn afgerond. Waar mogelijk is afgerond op honderdtallen. Indien dit een te beperkt beeld geeft, is afgerond op tientallen. Door afronding kan het voorkomen dat het totaal iets afwijkt van de optelling van de delen. Voor de specifieke aantallen verwijzen we naar het meegeleverde Excel-bestand.



## Onderzoeksvragen

1. Hoeveel woningen zijn er in 2023 gekocht door particulieren en in welke provincie waren zij hiervoor woonachtig? (Onderscheid tussen instromers en Fryske kopers)
2. Naar welke provincies verhuizen uitstromers?
3. Wat is de verdeling van koopstarters en doorstromers uitgesplitst per gemeente in de provincie?
4. In welke leeftijdsgroepen vallen instromers in 2023, uitgesplitst naar gemeenten?
5. Hoe is de verdeling van instromers per verschillende leeftijdsgroepen over de verschillende groottes van bevolkingskernen?
6. Hoe is de verdeling van instromers per verschillende leeftijdsgroepen over woonregio's in 2023?
7. Welk type woningen laten de instromers en Fryske kopers achter en welk type woning kopen zij, en hoe verschilt dit per leeftijdsklasse?
8. Welke prijsklasse woningen laten de instromers en Fryske kopers achter en welke prijsklasse woning kopen zij, en hoe verschilt dit per leeftijdsklasse?
9. Hoe groot is de woning die instromers en Fryske kopers achter laten en hoe groot gaan ze wonen? Hierbij wordt uitgesplitst naar de gemiddelde verblijfsoppervlakte, en oppervlakte verdeeld in 3 groepen.
10. Hoeveel tweede woningen per gemeente worden er gekocht door mensen woonachtig buiten Fryslân en door mensen woonachtig in Fryslân?
11. Hoeveel van de instromers (eerste of tweede verkrijger) zijn terugkeerders (geboren in Fryslân) en hoe verschilt dit per leeftijdsklasse?
12. Wat is de gemiddelde koopsom voor instromers en Fryske kopers per leeftijdscategorie in 2023?
13. Wat is de gemiddelde koopsom voor koopstarters en doorstromers voor instromers en Fryske kopers in 2023?
14. Hoeveel woningen werden gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners per gemeente in 2023?
15. Welk aandeel van de woningvoorraad (peildatum 1-1-2024) per gemeente in Fryslân is gekocht door instromers en Fryske kopers in 2023?

In dit onderzoek worden drie type kopers gedefinieerd; **instromers**, **Fryske kopers** en **uitstromers**. (zie rechts). We gaan uit van transacties van bestaande koopwoningen. Daarnaast moet de koper een eigenaar-bewoner zijn, of de woning moet dienstdoen als tweede woning.

De resultaten hebben betrekking op het aantal woningen van de verschillende typen kopers, niet op het aantal inwoners/personen. Het Kadaster heeft geen inzicht in de huurmarkt. Het aantal instromers die naar Fryslân komen en in huurwoningen terecht komen, wordt dus niet meegenomen. Andersom worden ook de personen die naar een huurwoning verhuizen niet meegenomen.

In deze rapportage laten wij de instromers waarvan het herkomst woonadres onbekend is achterwege. Een onbekende herkomst kan onder andere komen doordat kopers afkomstig zijn uit het buitenland of doordat kopers hun nieuwe adres opgeven als herkomstadres. Zie ook de bijlage voor een verdere toelichting. 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.

Hiernaast zien we de aantallen van de verschillende type kopers naar Fryslân toe (instroom), uit Fryslân (uitstroom) en van Fryske kopers voor 2023 en de gehele periode 2009-2023.

- **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

Type Kopers (Eigenaar-bewoners)	2023		2009-2023	
<b>Type Kopers in Fryslân</b>				
<b>Instroom</b>	1.200	16%	12.600	12%
in Friesland - herkomst onbekend	400	5%	6.703	6%
<b>Fryske Kopers</b>	5.300	69%	79.800	74%
<b>Type kopers uit Fryslân</b>				
<b>Uitstroom</b>	700	9%	8.300	8%
<b>Totaal verkochte woningen in Fryslân</b>				
Totaal	7.600	100%	107.300	100%

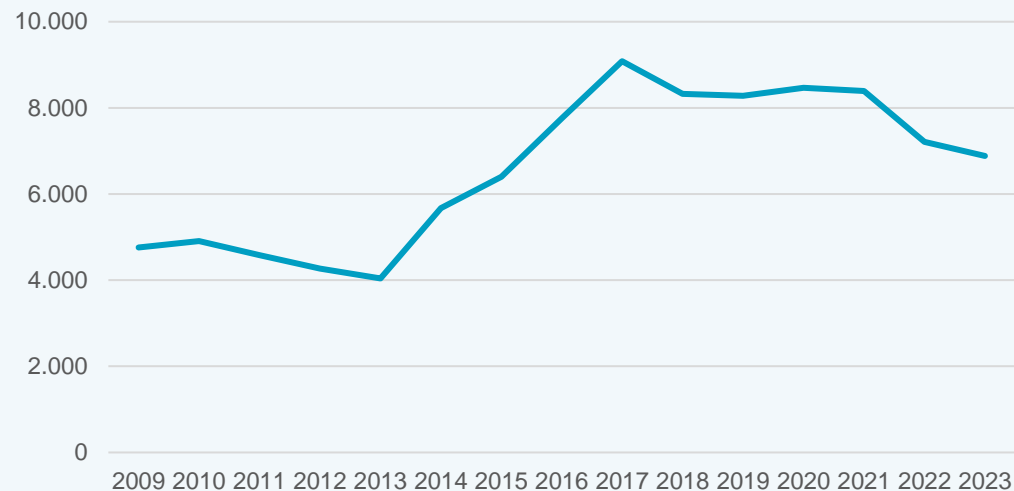
### Aantal transacties loopt terug

In Nederland waren in 2023 minder woningen verhandeld dan in 2022. Dit was een landelijke trend en gold ook voor de provincie Fryslân. Dit heeft gevolgen voor als we 2023 vergelijken met 2022. Houd hier rekening mee bij de interpretatie van de onderzoeksvragen.

Hiernaast zien we het aantal woningtransacties in Fryslân van eigenaar-bewoners. Het aantal transacties in 2023 t.o.v. 2022 is met 5% gedaald. Dit is een sterkere daling dan de landelijke afname die rond 1% lag. De afname wordt met name bepaald door de afname van instromers naar de provincie. In totaal zijn er bijna 200 minder instromers dan een jaar geleden. Zie tabel hiernaast.

In de vorige levering hebben we alle onderzoeksvragen vanaf 2009 geïnterpreteerd. In dit rapport richten we ons op de laatste vijf jaar (2019-2023), omdat de omstandigheden sinds 2009 flink zijn veranderd. Ook voor Fryslân geldt dat er meer woningen zijn verkocht na de economische crisis. Dit geldt ook voor het aantal kopers (instromers) die sinds die periode naar Fryslân zijn gekomen. Voor de volledige achtergrond van 2009-2022 verwijzen we naar ons vorige onderzoeksrapport.

Aantal transacties eigenaar-bewoners in Fryslân



Type Kopers in Fryslân	Aantal transacties			% verandering
	2023	2022	verschil	
Instroom	1.200	1.400	-200	-13%
in Fryslân - herkomst onbekend	400	500	-100	-15%
Fryske Kopers	5.300*	5.300*	-100	-1%
<b>Totaal</b>	<b>6.900</b>	<b>7.200</b>	<b>-300</b>	<b>-5%</b>

\*i.v.m. afronding komen de aantallen gelijk uit, maar er zit wel een verschil in aantallen tussen 2023 en 2022.



# Resultaten





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

2. Naar welke provincies verhuizen uitstromers?

3. Wat is de verdeling van koopstarters en doorstromers uitgesplitst per gemeente in de provincie?

4. In welke leeftijdsgroepen vallen instromers per gemeente en hoe ontwikkelt zich dit?

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

6. Hoe is de verdeling van instromers per verschillende leeftijdsgroepen over woonregio's in 2023?

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

8. Welke prijsklasse woningen laten de instromers en Fryske kopers achter en welke prijsklasse woning kopen zij, en hoe verschilt dit per leeftijdsklasse?

9. Hoe groot is de woning die instromers en Fryske kopers achter laten en hoe groot gaan ze wonen? Hierbij wordt uitgesplitst naar de gemiddelde verblijfsoppervlakte, en oppervlakte verdeeld in 3 groepen.

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

11. Hoeveel van de instromers (eerste of tweede verkrijger) zijn terugkeerders (geboren in Fryslân) en hoe verschilt dit per leeftijdsklasse?

12. Hoe ontwikkelt de gemiddelde koopsom voor instromers en Fryske kopers per leeftijdscategorie?

13. Wat is de gemiddelde koopsom voor koopstarters en doorstromers voor instromers en Fryske kopers in 2023?

14. Hoeveel woningen werden gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners per gemeente in 2023?

15. Welk aandeel van de woningvoorraad (peildatum 1-1-2024) per gemeente in Fryslân is gekocht door instromers en Fryske kopers in 2023?



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



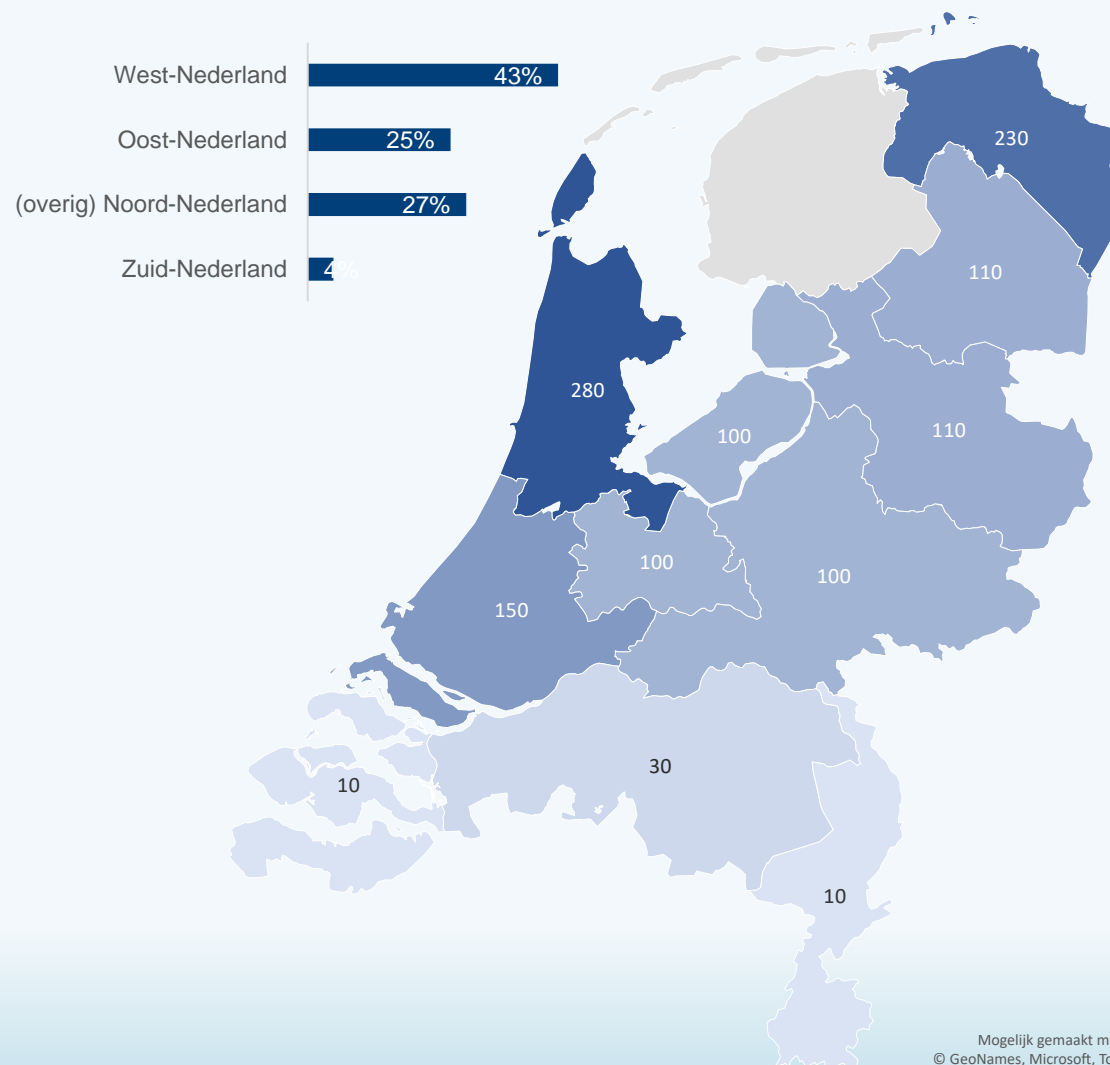


## Herkomstprovincies in 2023

### Meeste instromers komen uit West-Nederland

- In 2023 werden zo'n 1.200 woningen gekocht door kopers van buiten Fryslân.
- Het merendeel van de instromers kwam uit West-Nederland (43%) en dan met name uit Noord-Holland (23%).
- Daaropvolgend kwamen de meeste instromers uit Overig Noord Nederland (27%), voornamelijk uit Groningen (19%), of Oost-Nederland (25%).
- Slechts 4% van de instromers kwam uit Zuid-Nederland.
- Ten opzichte van 2022 zien we geen grote verschuivingen van herkomstprovincies van instromers. In 2022 kwamen er verhoudingsgewijs iets meer instromers uit West-Nederland – toen (48%), en iets minder uit oost Nederland (toen 22%).

Aantal instromers naar herkomst provincie in 2023

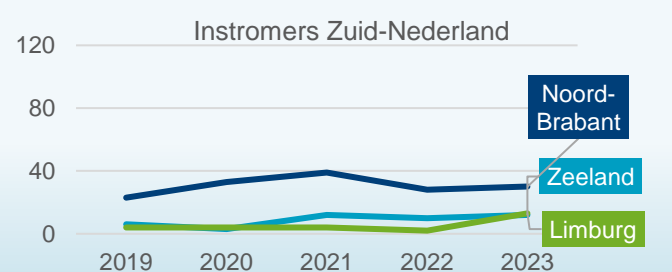
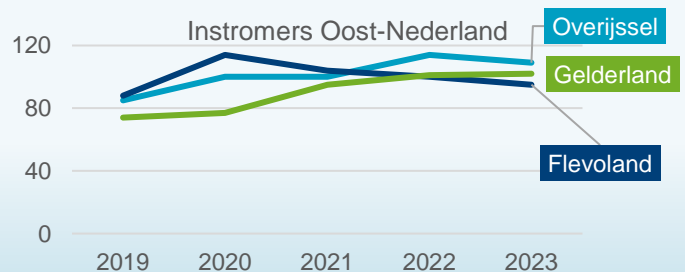
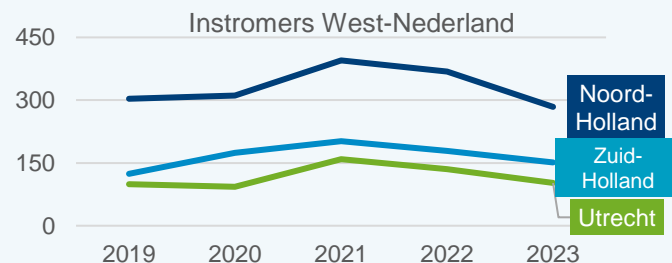
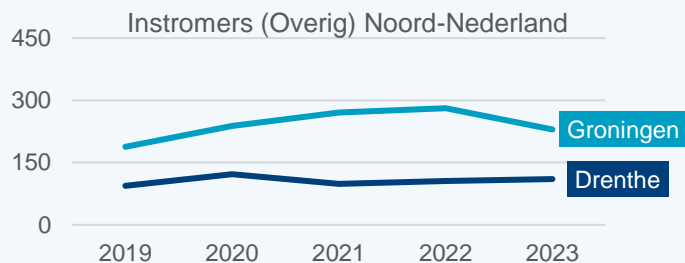




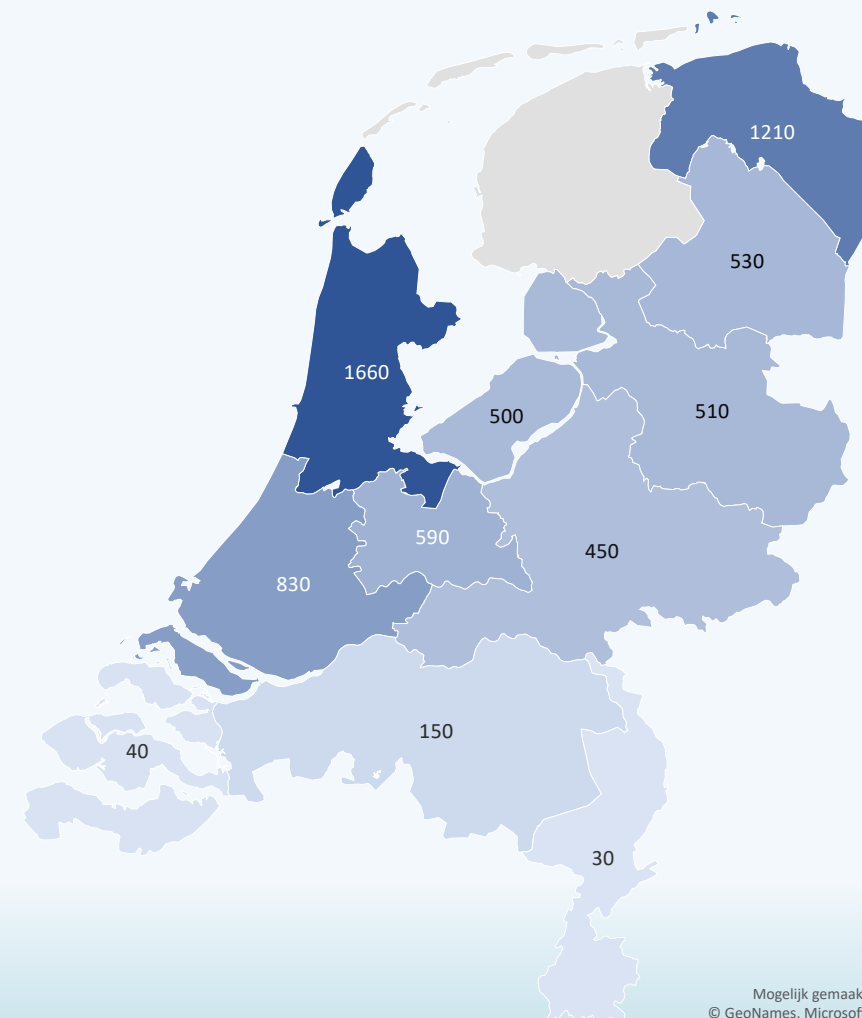
# Herkomstprovincies instromers: ontwikkeling

## Uit Noord-Holland kwamen de meeste instromers in de afgelopen vijf jaar

- In de afgelopen 5 jaar (2019-2023) waren zo'n 6.500 woningen gekocht door kopers van buiten Fryslân.
- De meeste instromers kwamen uit Noord-Holland, met als hoogtepunt 2021 met bijna 400 instromers. Sindsdien nam dit aantal af tot ongeveer 300 in 2023. Ook namen de aantallen van de andere herkomstprovincies uit West-Nederland sinds 2021 af.
- Het aantal instromers uit Oost-Nederland steeg gestaag, vooral uit Gelderland. In vijf jaar tijd was het aantal uit die provincie met 27% gestegen, van ruim 70 naar ongeveer 100.
- Kopers uit de zuidelijke provincies waren het minst in trek bij de provincie Fryslân, en de aantallen instromers uit die provincies was elk jaar zeer beperkt.



Aantal instromers naar herkomst provincie totaal, 2019-2023





## 2. Naar welke provincies verhuizen uitstromers?



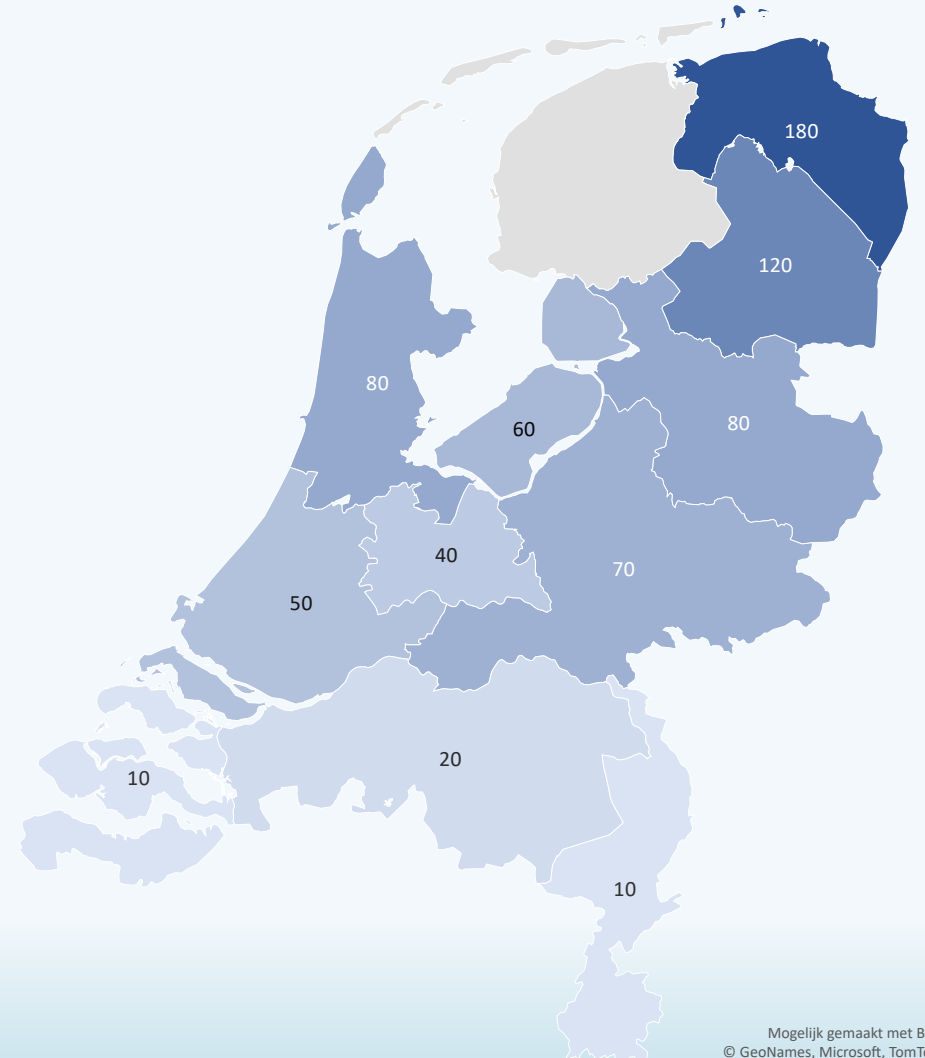


# Aankomstprovincies uitstromers

## De meeste uitstromers vertrokken naar de noordelijke provincies

- In 2023 waren er in totaal zo'n 700 uitstromers. Dat wil zeggen, Friezen die buiten de provincie een nieuwe woning hebben gekocht.
- Zij stroomden vooral uit naar de noordelijke provincies Groningen en Drenthe, gevolgd door Overijssel en Noord-Holland en Gelderland.

Aantal uitstromers naar vertrek provincie 2023

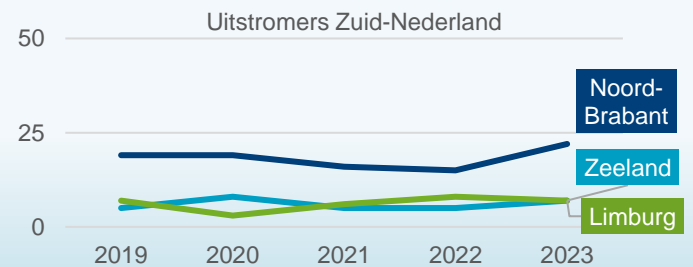
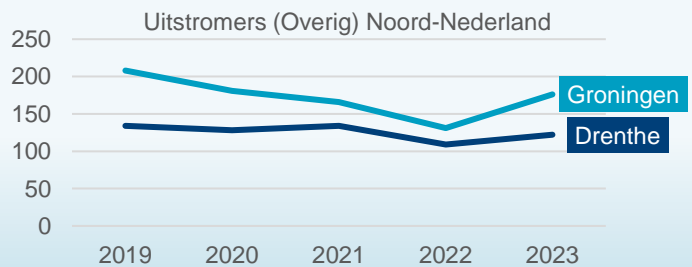
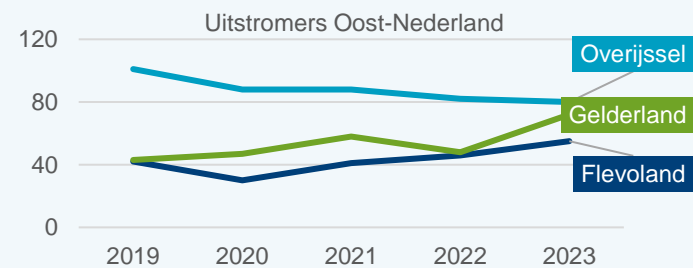
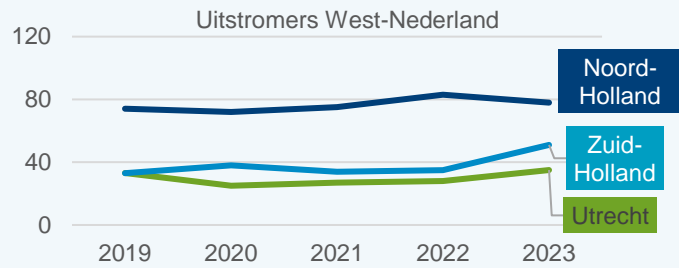




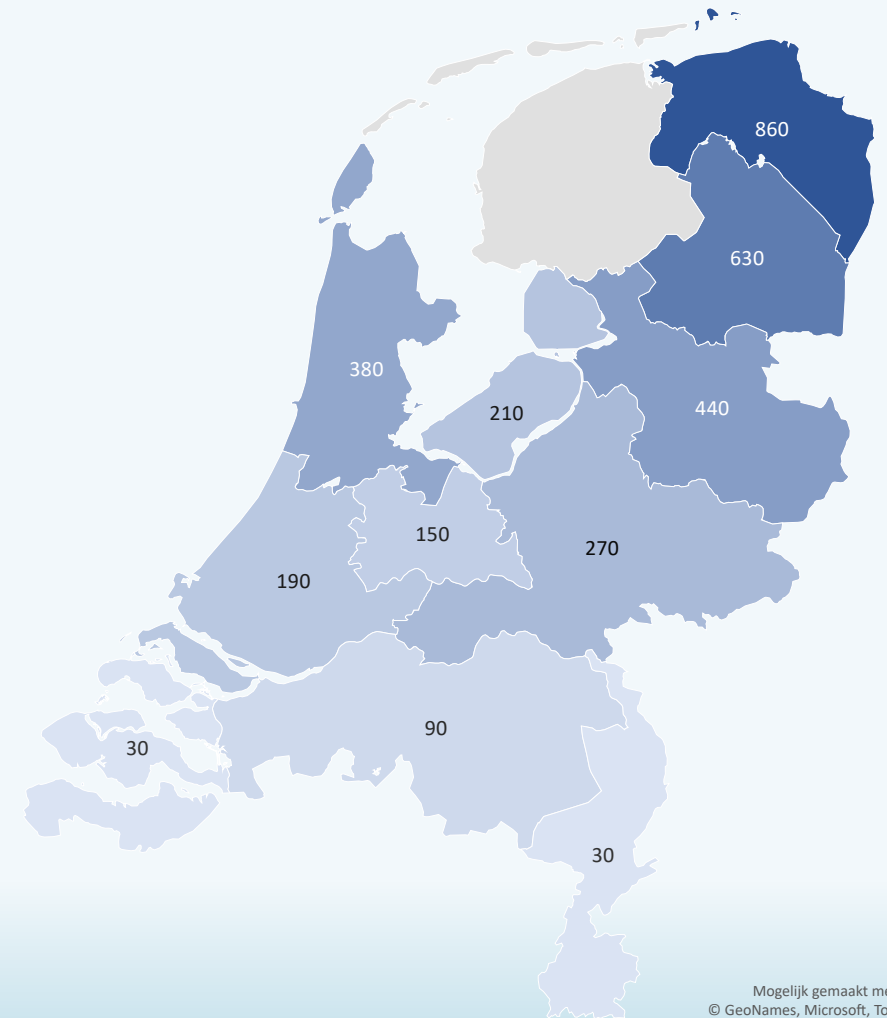
# Aankomst provincies uitstromers: ontwikkeling

## In de afgelopen jaren waren er meer instromers dan uitstromers

- Tussen 2019-2023 waren er in totaal ruim 3.200 uitstromers.
- Zij stroomden vooral uit naar de noordelijke provincies Groningen en Drenthe, gevolgd door Overijssel en Noord-Holland.
- Net als kopers van buiten Fryslân, vertrokken er weinig Fryske kopers naar de zuidelijke provincies.
- Bovendien zagen we meer uitstromers in 2023 vergeleken met 2022, en dan met name naar de provincies Groningen ( $\pm 40$  meer uitstromers) en Gelderland ( $\pm 20$  meer uitstromers) vorig jaar.
- Desalniettemin, had de provincie Fryslân in de afgelopen 5 jaar meer instromers dan uitstromers.



Aantal uitstromers naar vertrekprovincie totaal, 2019-2023





# 3. Wat is de verdeling van koopstarters en doorstromers uitgesplitst per gemeente in de provincie?



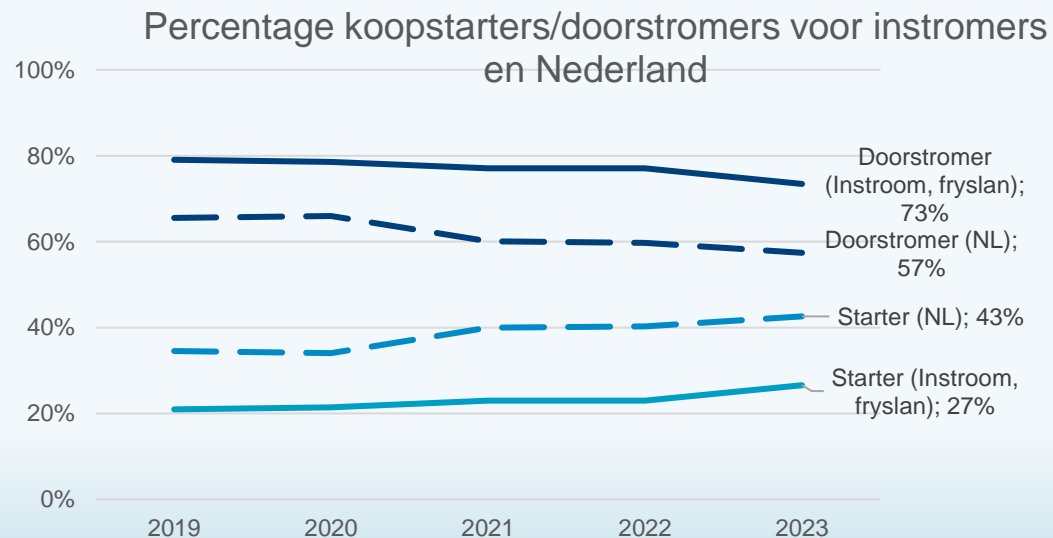
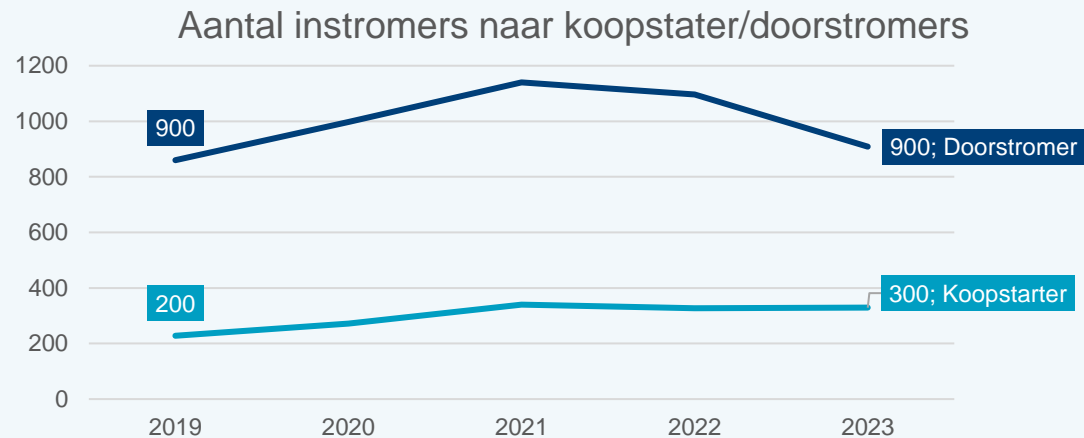




# Instromers: koopstarters of doorstromers?

## Het aantal instromers neemt af door minder 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.
- In 2023 werden zo'n 1.200 woningen gekocht door kopers van buiten Fryslân. 27% van de instromers was een koopstarter. Dit aandeel is met 6% gestegen t.o.v. 5 jaar geleden.
- Desalniettemin, is het aandeel starters van instromers in Fryslân lager dan het aandeel starters van het landelijke gemiddelde, 43% in 2023.
- Opvallend is dat het aantal doorstromers in Fryslân van instromers sinds de laatste twee jaar afneemt. De afname van instromers in het afgelopen jaar kwam dus met name door de afname van deze groep. Dit was ook een landelijke trend, waar het aantal woningtransacties van doorstromers af nam in 2023.
- In 2023 was het aandeel doorstromers van de instromers 73%, terwijl het landelijke gemiddelde op 57% lag.



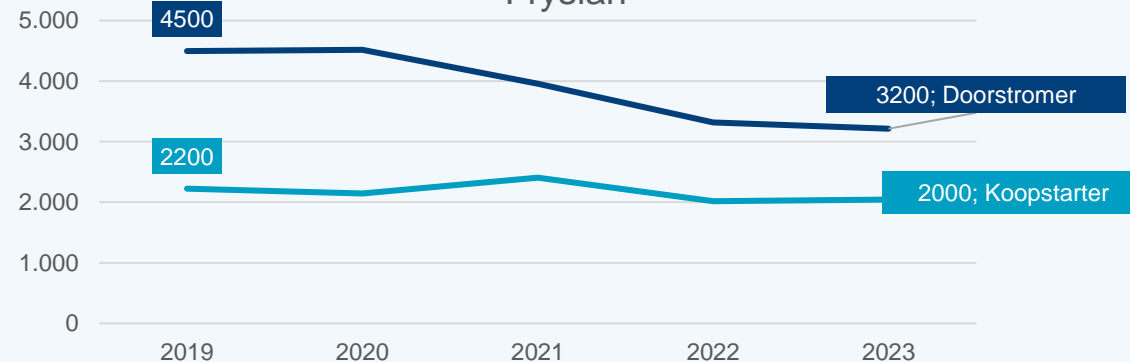


## Fryske kopers: koopstarters of doorstromers?

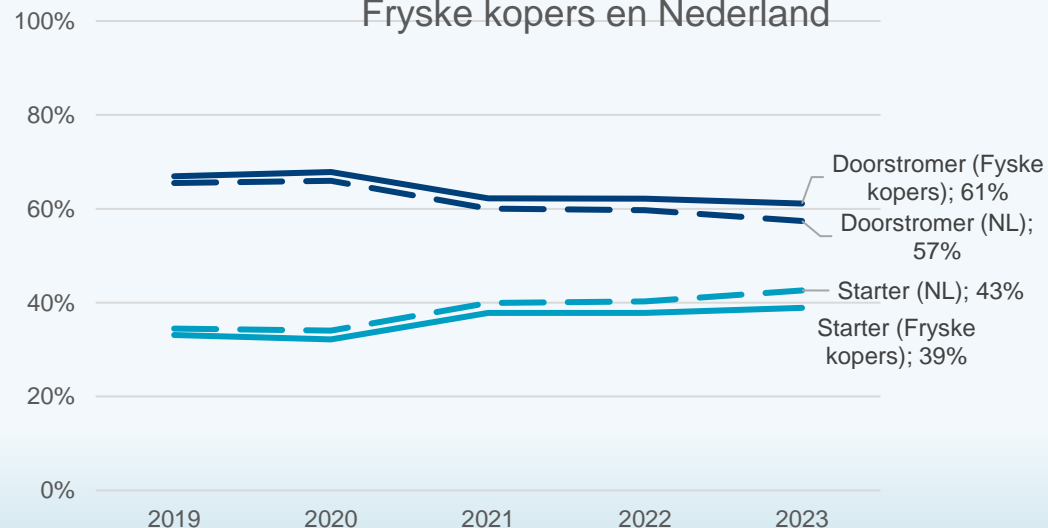
### Fryske kopers hebben ongeveer dezelfde verhouding koopstarters/doorstromers als het landelijk gemiddelde

- 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.
- In 2023 werden zo'n 5.200 woningen gekocht door Fryske kopers binnen Fryslân.
- Het aantal Fryske koopstarters is afgelopen periode vrij stabiel geweest – rond de 2.000 starters per jaar.
- Het aantal Fryske doorstromers is in de afgelopen periode wel afgenomen, tot zo'n 3.200 in 2023
- 39% van de Fryske kopers was een koopstarter. Dat aandeel lag ongeveer gelijk met het landelijke gemiddelde van 43%.
- Het aandeel doorstromers Fryske kopers (61%) lag iets hoger dan het Nederlands gemiddelde van 57%.
- Kortom, het aandeel koopstarters/ doorstromers van Fryske kopers kwam meer overeen met het landelijke gemiddelde dan voor instromers.

Aantal koopstarters/doorstromers van Fryske kopers in Fryslan



Percentage koopstarters/doorstromers van Fryske kopers en Nederland



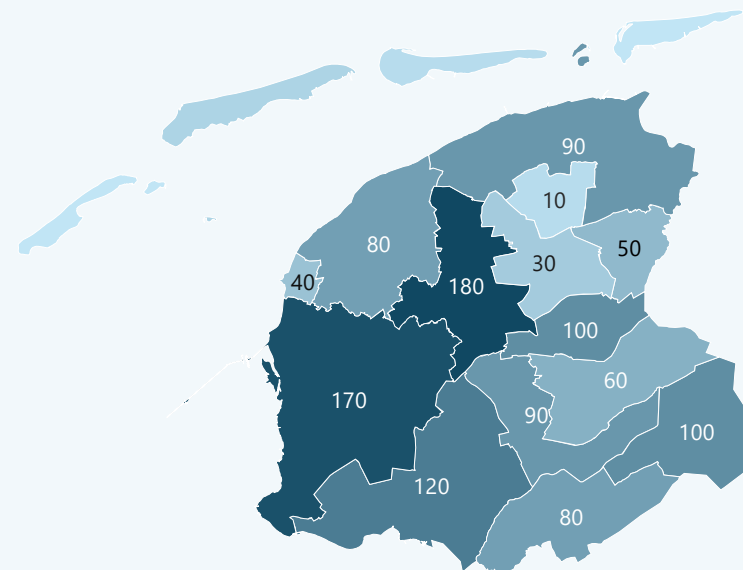


# Vestigingsgemeenten van instromers

## In totaal was 27% van de instromers een koopstarter in 2023

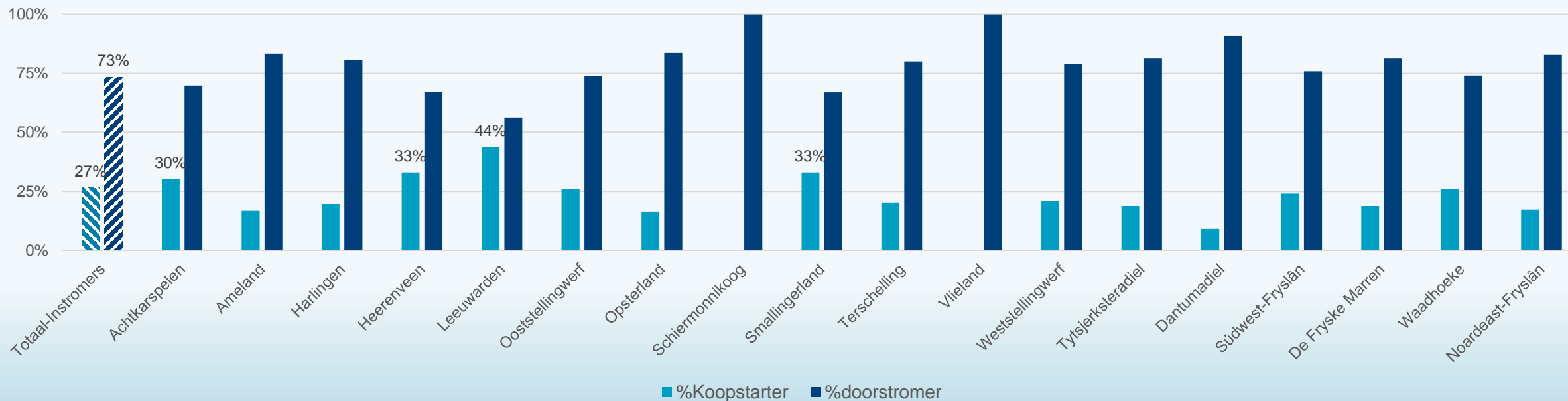
- 15% van de instromers vestigde zich in Leeuwarden, 13% in Súdwest-Fryslân en 10% in De Fryske Marren. Dit zijn ook de populairste gemeenten voor instromers in 2023.
- Leeuwarden, Smallingerland, Heerenveen en Achtkarspelen waren de gemeenten waar het aandeel koopstarters hoger lag dan het provinciaal gemiddelde in 2023.

Aantal instromers naar vestigingsgemeente in 2023



Mogelijk gemaakt met Bing  
© GeoNames, TomTom

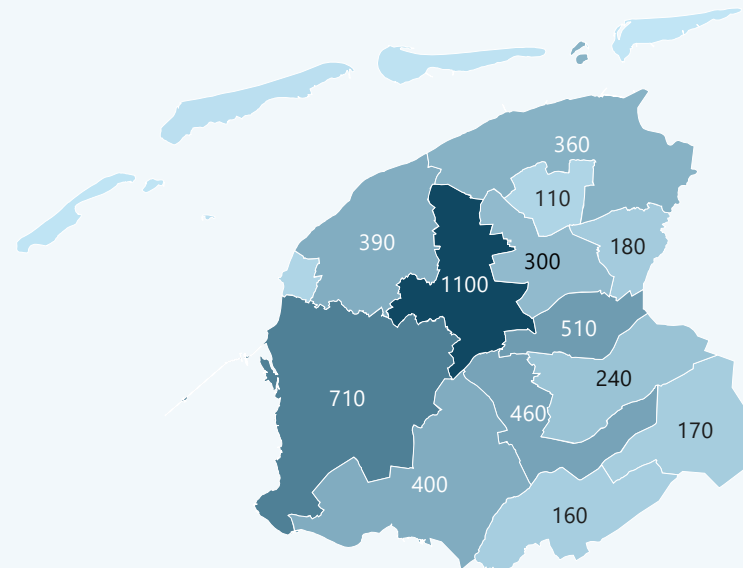
Percentage Koopstarters/doorstromers van instromers per gemeente in 2023





# Vestigingsgemeenten van Fryske kopers

Aantal Fryske kopers naar vestigingsgemeente in 2023

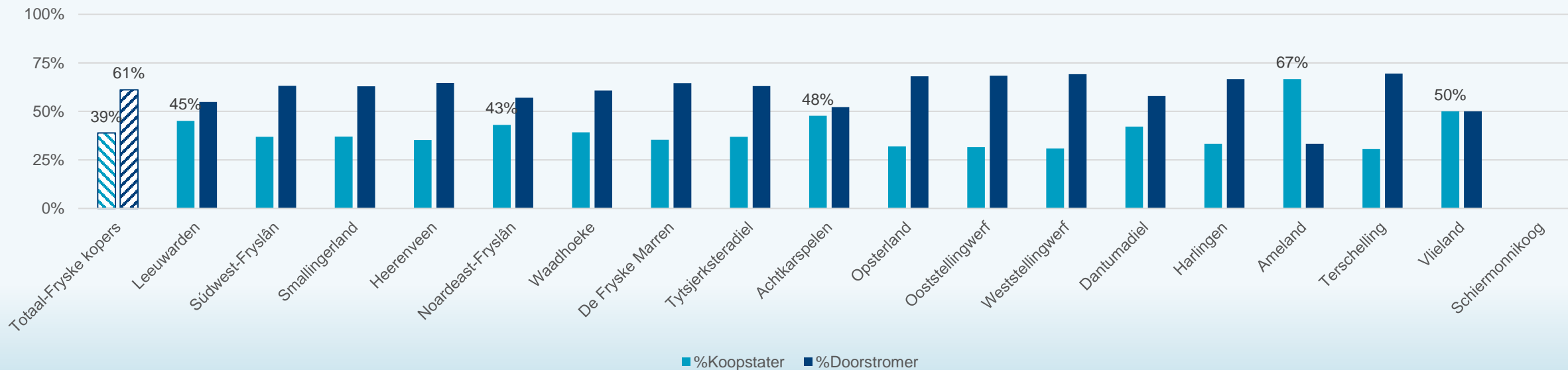


Mogelijk gemaakt met Bing © GeoNames, TomTom

## In 2023 was 39% van de Fryske kopers een koopstarter

- 21% van de Fryske kopers vestigde zich in Leeuwarden, 13% in Súdwest-Fryslân en 10% in Smallingerland. Hier kwamen in aantal ook de meeste Fryske koopstarters terecht.
- Veel gemeenten hadden een hoger aandeel koopstarters dan het provinciaal gemiddelde, vooral in Achtkarspelen, Leeuwarden, Noardeast-Fryslân, Ameland, Vlieland en Dantumadiel. Bij de laatste drie gemeenten waren er minder dan 50 koopstarters. Zie meegeleverde Excel voor de exacte aantallen.

Percentage Koopstarters/doorstromers van Fryske kopers per gemeente in 2023





# 4. In welke leeftijdsgroepen vallen instromers per gemeente en hoe ontwikkelt zich dit?



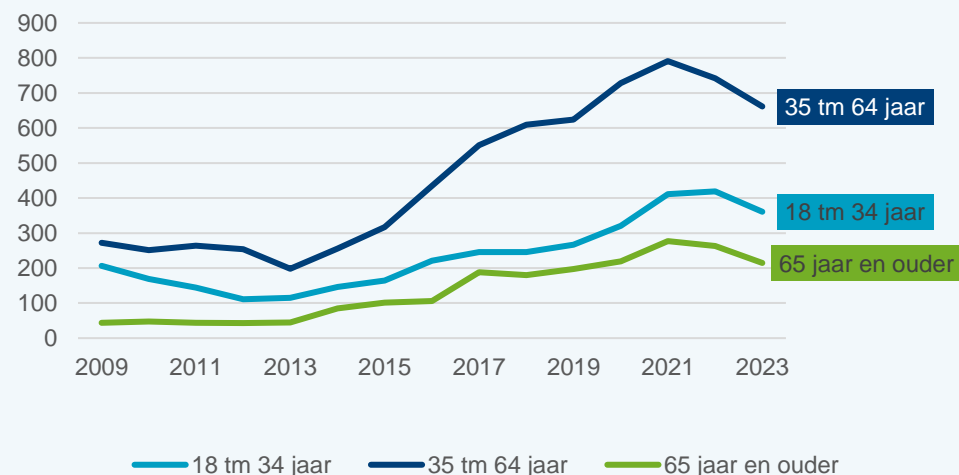


# Leeftijdsgroepen van instromers

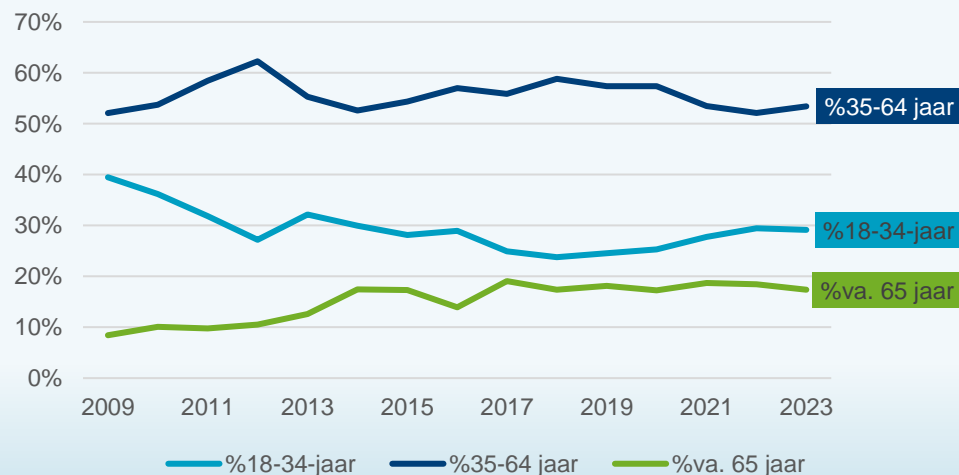
## Meer dan de helft van de instromers was tussen de 35 en 64 jaar.

- Gezien het feit dat dit onderzoeksrapport een verdieping is op het vorige onderzoeksrapport (Kadaster, 2023) met een specifieke focus op leeftijdscategorieën, laten we hier voor de volledigheid de ontwikkeling van het aantal instromers per leeftijdscategorie zien sinds 2009. De provincie was namelijk geïnteresseerd in de verhuisontwikkelingen over de afgelopen 15 jaar. Voor de overige onderzoeksvragen laten we alleen de laatste vijf jaar zien.
- De leeftijdsklassen wordt bepaald aan de hand van de belangrijkste verkrijger. Bij twee kopers met gelijke aandelen in het recht op de woning wordt de oudste koper gekozen als belangrijkste verkrijger.
- Na een lange periode van een stijging van het aantal instromers was in de laatste twee jaar een lichte daling te zien. Dit gold voor alle leeftijdsklassen.
- Meer dan de helft van de instromers viel in de leeftijdscategorie van 35 t/m 64 jaar. Dit aandeel is over de periode vrij stabiel. Hoewel het aantal van deze groep in de laatste twee jaar wel was afgenomen tot iets minder dan 700 in 2023.
- Het aantal jonge kopers was ook gedaald in de afgelopen twee jaar tot iets minder dan 400 in 2023. Desalniettemin was hun aandeel binnen de groep instromers sinds 2019 boven de 25%.
- Het aandeel instromers uit de hoogste leeftijdscategorie was de laatste jaren vrij stabiel, rond 17%. In totaal lag het aantal instromers van 65 jaar of ouder in 2023 op ongeveer 200.

Aantal instromers naar leeftijd



Percentage instromers naar leeftijd





# Leeftijdsgroepen van instromers per gemeente in 2023

## Jonge kopers tot 35 jaar

- De meeste jonge instromers kozen voor een woning in Leeuwarden, Smallingerland, Heerenveen, en Achtkarspelen.
- Sinds 2021 was ongeveer 45% van alle instromers naar Leeuwarden jong en in Smallingerland was dit meer dan 40%.
- In Heerenveen en Achtkarspelen was iets meer dan 1/3 van de instromers jong.
- In absolute aantallen kozen de meeste jonge instromers voor Leeuwarden. In 2023 waren dat er ongeveer 80.

## Kopers tussen 35 en 64 jaar.

- In bijna alle gemeenten, kwamen de meeste instromers uit deze leeftijdsgroep - vaak boven de 50%.
- De gemeenten waar dit niet voor gold waren Leeuwarden, Heerenveen, Smallingerland en Ooststellingwerf.
- Van de instromers per gemeente waren in de volgende gemeenten de kopers tussen de 35 en 64 jaar in de meerderheid (boven 60%).
  - Opsterland
  - Noardeast-Fryslân
  - Tytsjerksteradiel
  - Waadhoeke

## Kopers vanaf 65 jaar

- De oudere instromers kozen vaak voor een woning op een van de eilanden; Schiermonnikoog, Terschelling, Vlieland en Ameland. Tussen 2019-2023 kozen ongeveer 30 instromers voor zo'n eiland. Dit lijkt misschien weinig maar de totale instroom op deze eilanden is relatief beperkt ten opzichte van andere gemeenten (het aanbod is daar ook beperkter) en bedroeg in die periode ongeveer 130. Ruim een kwart van de instromers op de eilanden heeft dus een leeftijd van 65-jaar en ouder.
- Daarnaast vallen de gemeenten Harlingen, Dantumadiel en Súdwest-Fryslân op waar ook relatief veel ouderen een woning kochten in de afgelopen 5 jaar.

Zie het meegeleverde Excelbestand voor de exacte aantallen instromers per leeftijdscategorie per gemeente.



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



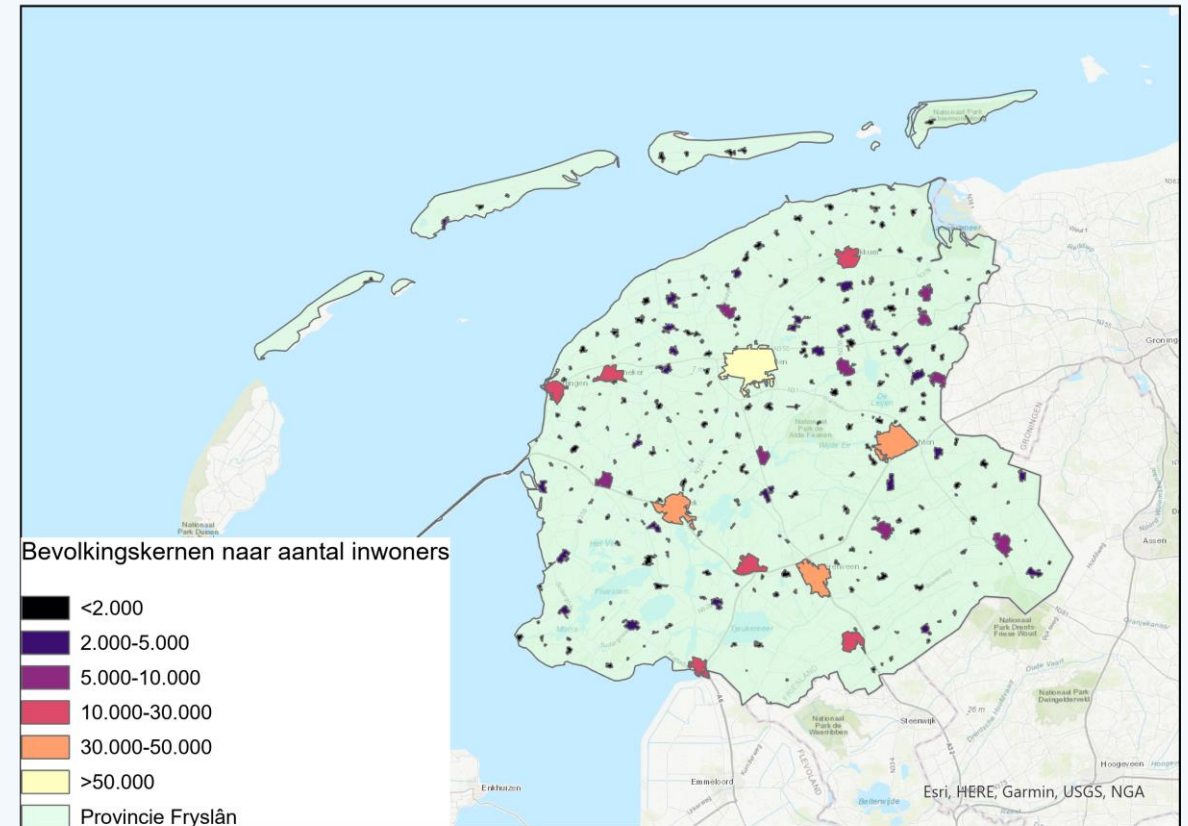




# De verschillende groottes van bevolkingskernen in Fryslân

## In Fryslân zijn er 267 bevolkingskernen, waarvan veelal kleine kernen met minder dan 2.000 inwoners

- De bevolkingskernen zijn afkomstig van CBS (2021). Dit betreft gebieden die zijn bepaald o.b.v. bevolkingsdichtheid. In het vorige rapport waren de bevolkingskernen gebaseerd op de bevolkingskernen van CBS(2011). Afgelopen jaar heeft het CBS de nieuwe dataset opgeleverd voor de bevolkingskernen van 2021.
- Het aantal bevolkingskernen in provincie Fryslân is gelijk gebleven, wel is de grootte van bevolkingskernen iets verschillend. Dit heeft te maken met de manier waarop de bevolkingskernen worden bepaald door CBS. Let op, de bevolkingskernen zijn een andere geografische indeling dan gemeentelijke grenzen.
- Bevolkingskernen worden gegroepeerd naar aantal inwoners, in de figuur staan de klassen weergegeven
- Er is maar één bevolkingskern met meer dan 50.000 inwoners, en dat is Leeuwarden (Ljouwert). De daaropvolgende grootste bevolkingskernen, met tussen de 30.000 en 50.000 inwoners zijn Drachten, Sneek (Snits) en Heerenveen (It Hearrenfean).



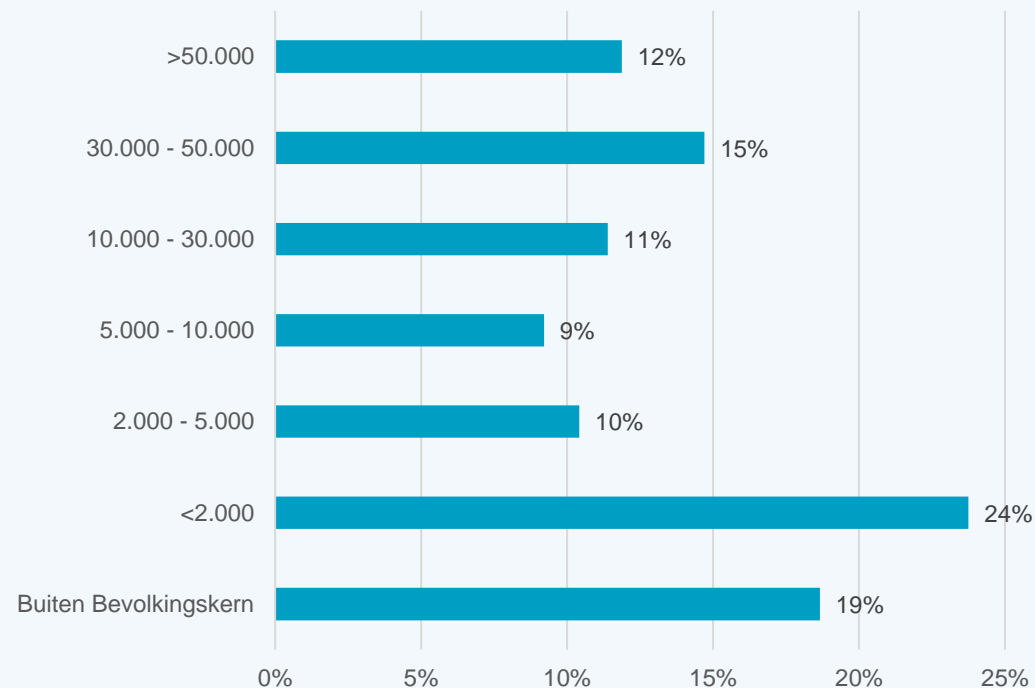


# Instromers naar de verschillende bevolkingskernen in Fryslân

## Kleine bevolkingskernen zijn populair bij instromers

- Meer dan 40% van de instromers koos voor een kleine bevolkingskern (<2.000 inwoners) of kocht een woning buiten een bevolkingskern.
- Slechts 12% van de instromers koos voor de grootste bevolkingskern - dat is het gebied rondom Leeuwarden.
- 15% koos voor een bevolkingskern tussen 30.000 en 50.000 inwoners, dat zijn gebieden rondom Drachten, Sneek en Heerenveen.

Aandeel instromers per bevolkingskern 2023



# Instromers per bevolningskern naar leeftijdscategorie in 2023

## Grotere bevolningskernen zijn populair bij jonge instromers

### Grootste bevolningskernen:

- Populairst onder jonge instromers.
- 47% van de kopers in de grootste bevolningskern (Leeuwarden) was jong en 43% was tussen de 35 en 64 jaar.
- Slechts 10% van de kopers was ouder dan 64 jaar.

### Middelgrote bevolningskernen (10.000-30.000 inwoners):

- Meer dan de helft van de instromers was tussen de 35 en 64 jaar.
- De andere helft van de instromers naar die bevolningskern was ongeveer gelijk verdeeld tussen de jongste en oudste leeftijdscategorieën.

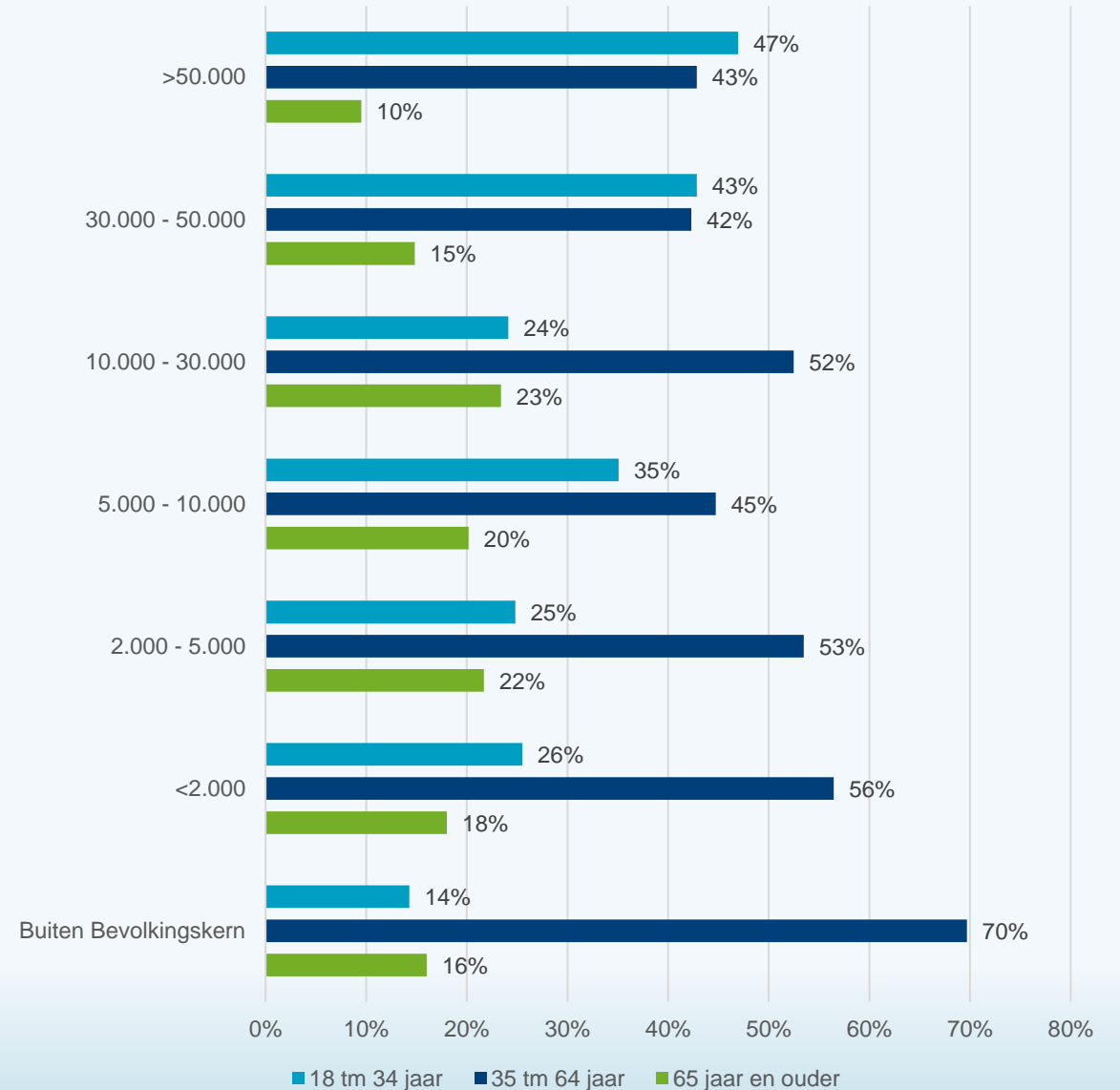
### Kleinere bevolningskernen (2.000-5.000 en <2.000 inwoners):

- Meer dan de helft van de instromers was tussen de 35 en 64 jaar.

### Instromers buiten de bevolningskernen:

- 70% van de instromers had een leeftijd tussen de 35 en 64 jaar.
- Slechts 14% van de instromers naar die bevolningskern was jong.

Aandeel instromers per bevolningskern en leeftijdscategorie

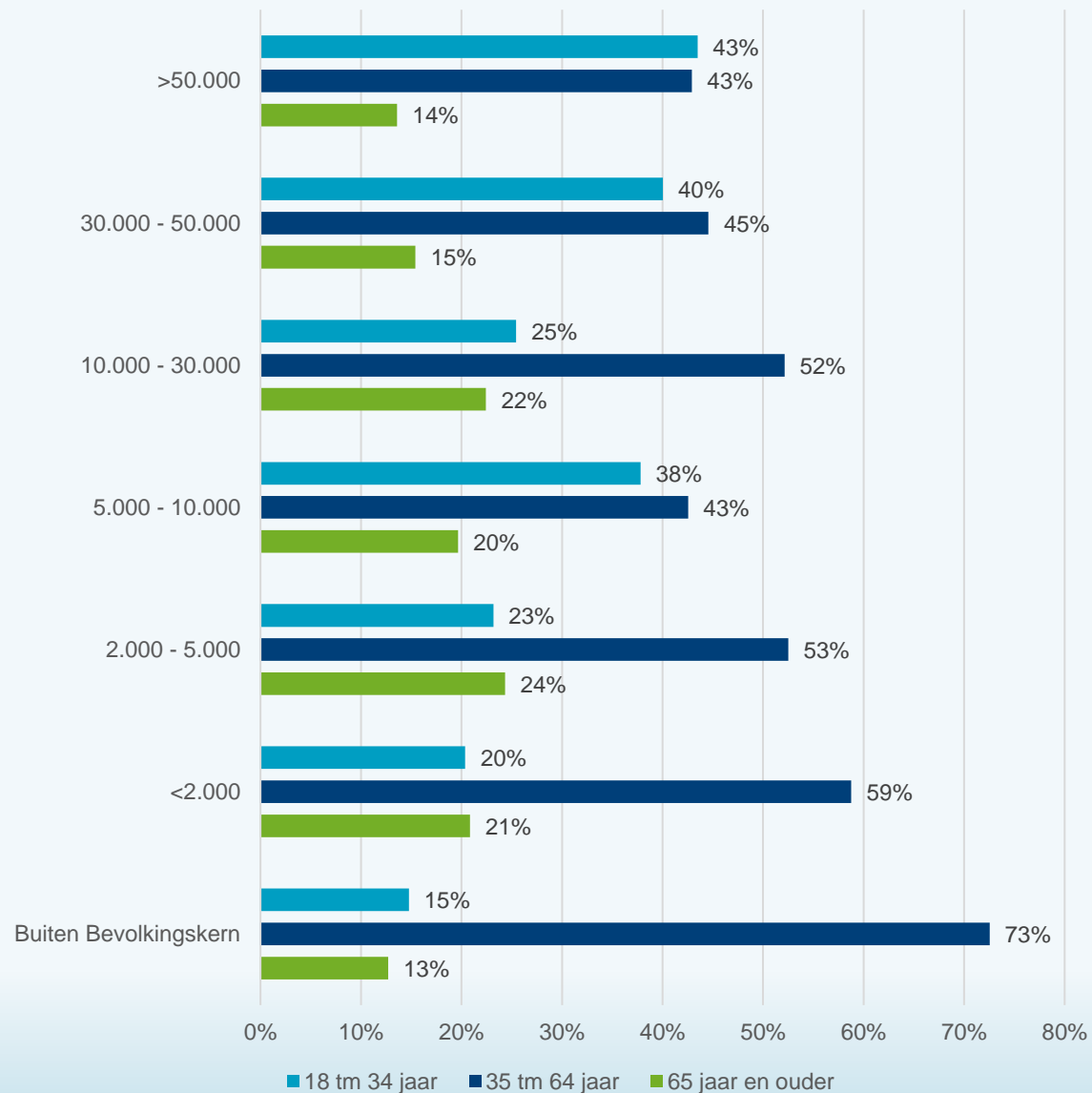


# Instromers per bevolingskern Naar leeftijdscategorie in 2019-2022

## De keuze voor een bevolingskern is vrij stabiel

- Als we 2023 vergelijken met de periode 2019-2022, merken we geen noemenswaardige verschillen. Dit betekent dat de aandelen per leeftijdscategorie per bevolingskern in de afgelopen vijf jaar ongeveer hetzelfde zijn gebleven.
- De rechter grafiek laat de aandelen van de verschillende leeftijdscategorieën per bevolingskern voor periode 2019-2022 van instromers zien.
- Per leeftijdscategorie zagen we dat de verschillende typen kopers de afgelopen vijf jaar ongeveer dezelfde voorkeur hadden voor de grootte van bevolingskernen.
  - De meeste jonge instromers (40% van alle jonge kopers) kozen voor de grotere bevolingskernen (vanaf 30.000 inwoners). Desalniettemin zagen we in de afgelopen 5 jaar dat 18% van alle jonge instromers voor een bevolingskern met minder dan 2.000 inwoners koos.
  - Kopers tussen de 35 en 64 jaar kochten het vaakst een woning buiten een bevolingskern of in de kleinere bevolingskernen. De oudste leeftijdscategorie van de instromers koos vaak voor de middelgrote bevolingskernen en 27% van alle oudere kopers kocht in de kleinste bevolingskernen (<2.000 inwoners).

Aandeel instromers per bevolingskern en leeftijdscategorie 2019-2022





# 6. Hoe is de verdeling van instromers per verschillende leeftijdsgroepen over woonregio's in 2023?



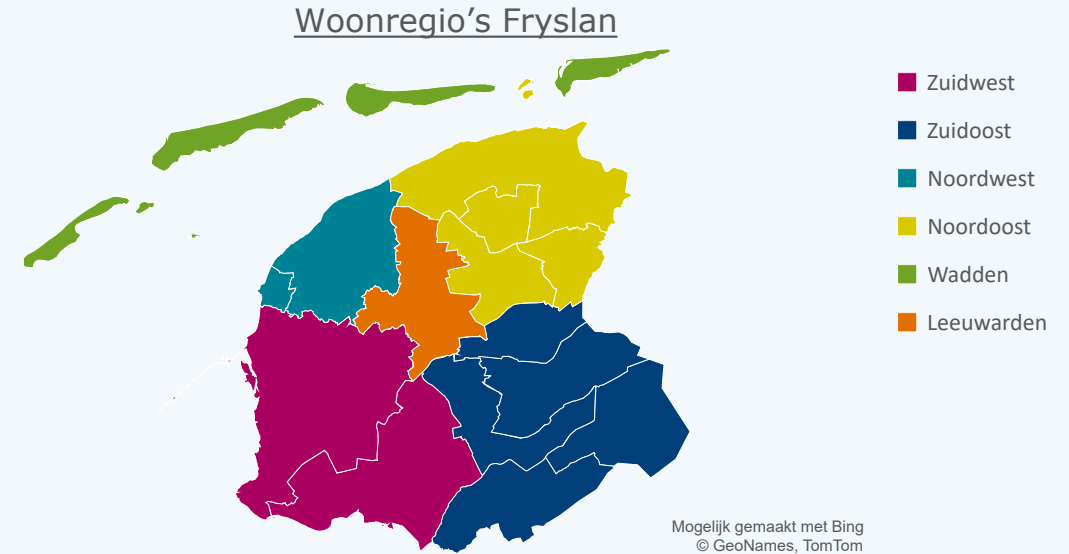


# Vestiging van instromers in woonregio's

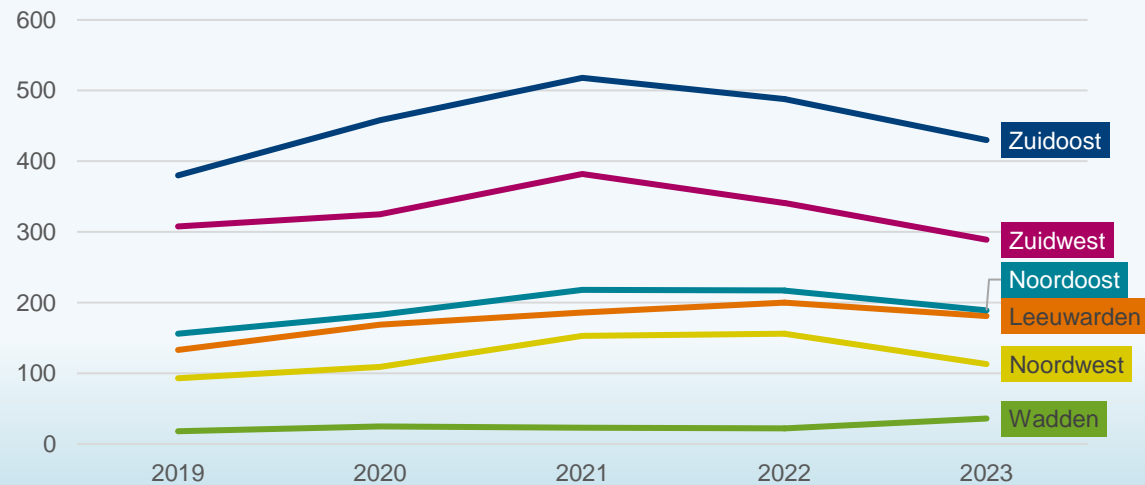
## Bijna 60% van de instromers kocht in de Zuidelijke woonregio's

Er zijn zes verschillende woonregio's in Fryslân: de Wadden, Noordoost, Noordwest, Leeuwarden, Zuidwest en Zuidoost, zie hier rechtsboven.

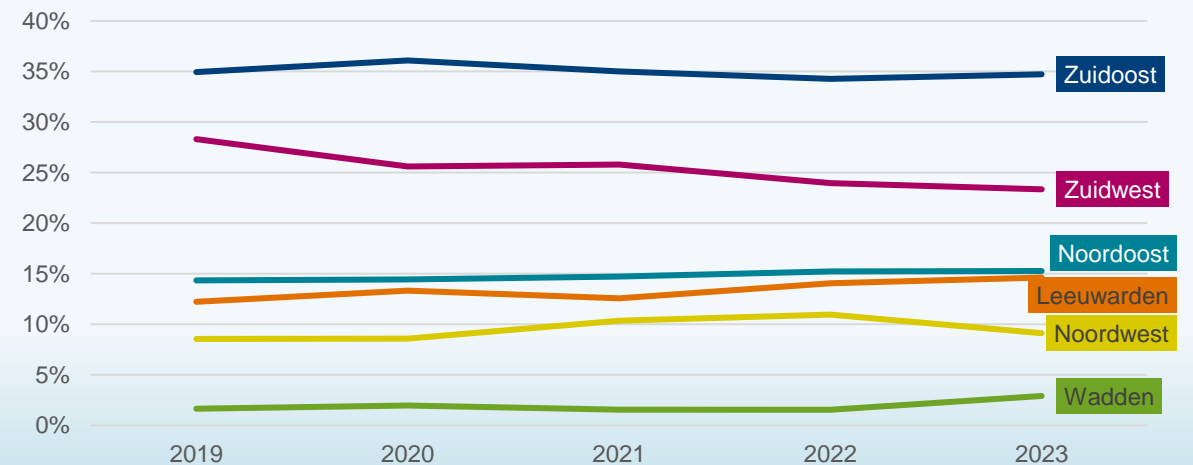
- De Zuidelijke woonregio's waren het populairst voor instromers. Meer dan de helft van de instromers kwam hier terecht. Deze aandelen zijn redelijk stabiel over de jaren heen.
- Wel zien we de aantallen instromers sinds 2021 afnemen. Dat zien we ook terug in het figuur hieronder.
- Woonregio Zuidoost is het populairst maar nam in aantal wel af sinds 2021 van ongeveer 500 tot ruim 400 in 2023. Hetzelfde geldt voor Zuidwest dat sinds 2021 in aantal afnam van bijna 400 naar bijna 300 instromers in 2023.



Aantal Instromers naar woonregio



Aandeel instromers per woonregio



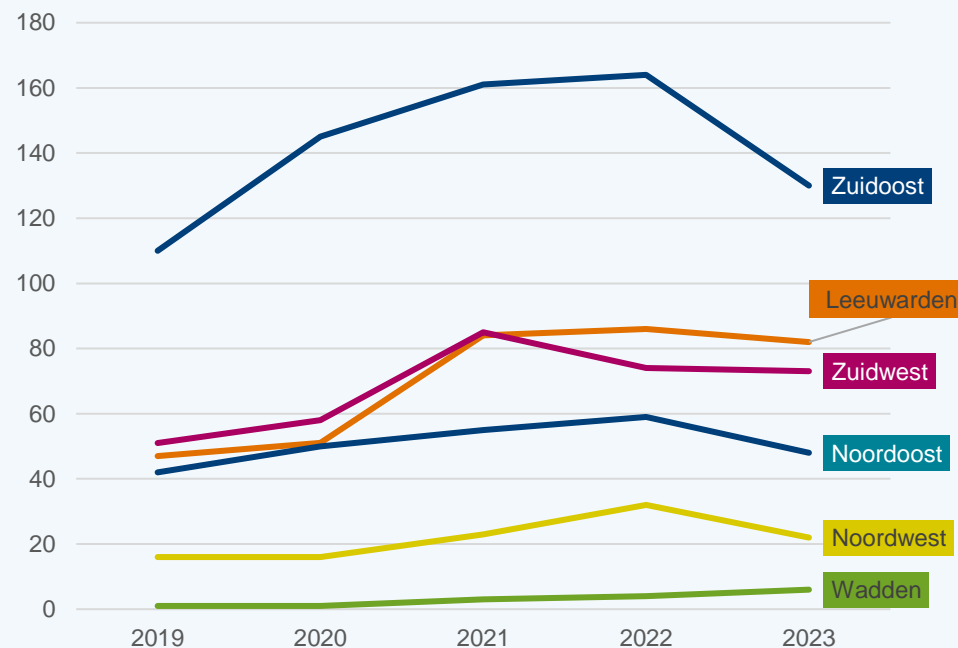


## Vestiging van instromers in woonregio's naar leeftijd

### Leeftijd tot 35 jaar

- Het aantal instromers in Zuidoost nam het meeste af voor jonge instromers, tot 130 in 2023. Desalniettemin is Zuidoost de meest populaire woonregio voor die leeftijdscategorie. 36% van de jonge instromers koos voor deze regio.
- Daarop volgde Leeuwarden met 23%. Het aantal jonge instromers naar Leeuwarden is sinds 2021 vrij stabiel, en ligt rond de 80.
- 20% van de jonge kopers kocht een woning in Zuidwest in 2023
- De minst populaire woonregio's zijn de Wadden (2%), Noordwest (6%) en Noordoost (13%) in 2023.

Aantal instromers tot 35 jaar naar woonregio

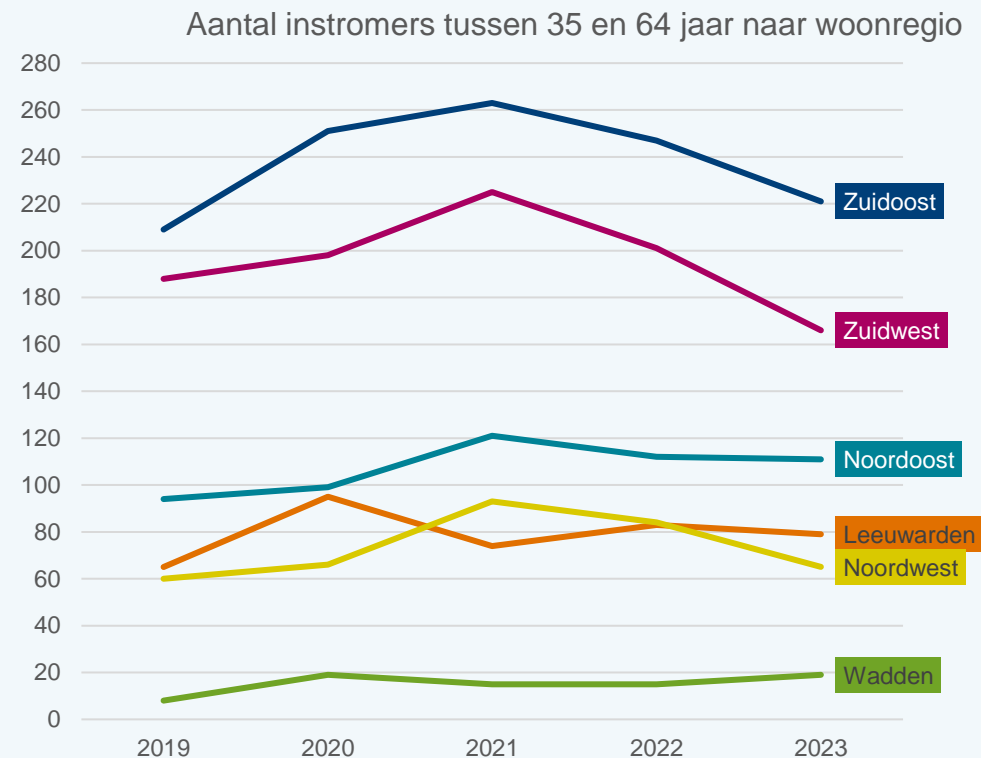




## Vestiging van instromers in woonregio's naar leeftijd

### Leeftijd tussen 35 en 64 jaar

- De zuidelijke woonregio's waren het populairst voor deze groep. In 2023 koos bijna 60% voor deze regio's. Het aantal instromers nam wel af sinds 2021, tot 220 in Zuidoost en 170 in Zuidwest.
- 17% van kopers tussen 35 en 64 jaar kocht een woning in Noordoost in 2023.
- 12% van deze kopers kocht een woning in Leeuwarden in 2023. Ter vergelijking, onder jonge kopers was dat 23%, ondanks dat ze in aantallen niet veel van elkaar schelen (rond 80 kopers).
- Het aantal gekochte woningen op de Wadden was beperkt, maar vrij stabiel. Dit lag tussen de 15 en 20 woningen per jaar in periode 2019-2023.





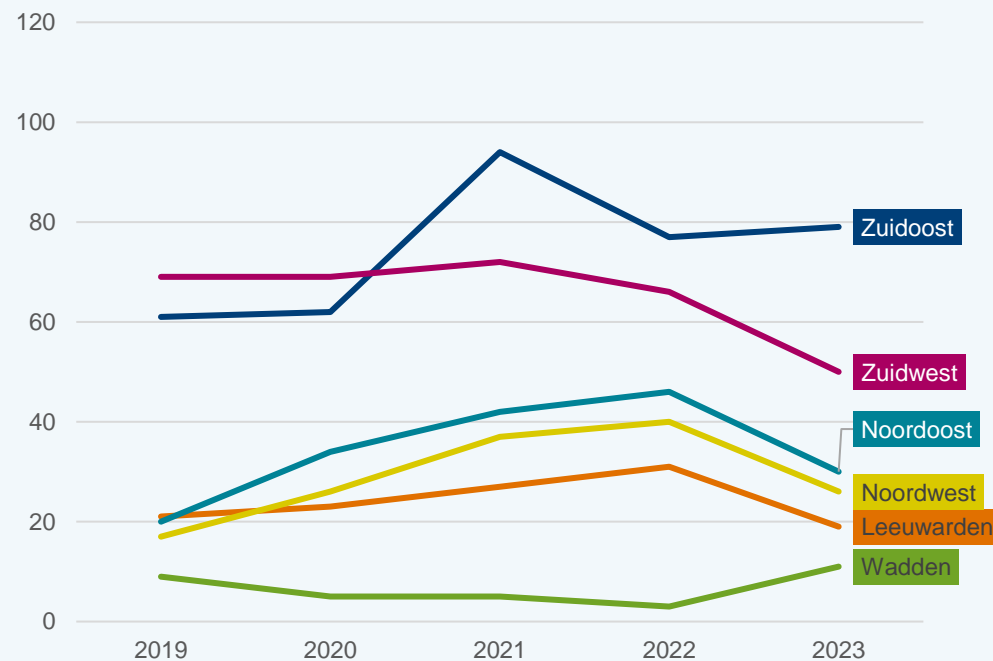


## Vestiging van instromers in woonregio's naar leeftijd

### Leeftijd vanaf 65 jaar

- Net als bij de leeftijdscategorie (35-64) waren de zuidelijke woonregio's het populairst voor deze groep. In 2023 koos 60% voor deze regio's, hoewel hun aantal wel is gedaald sinds 2021.
- Met name in Zuidwest zien we een afname van oudere kopers. In 2021 waren daar nog ongeveer 70 oudere instromers, dit daalde tot ongeveer 50 in 2023.
- Het aantal instromers van deze leeftijdscategorie nam in de Wadden juist toe. In 2023 waren dit er ongeveer 10.
- Het is belangrijk om te benadrukken dat de leeftijdscategorie vanaf 65 jaar een beperkt aantal instromers kent naar Fryslân. In 2023 waren dit er in totaal ruim 200. Daarmee was dit in omvang ook de kleinste leeftijdscategorie.

Aantal instromers vanaf 65 jaar naar woonregio





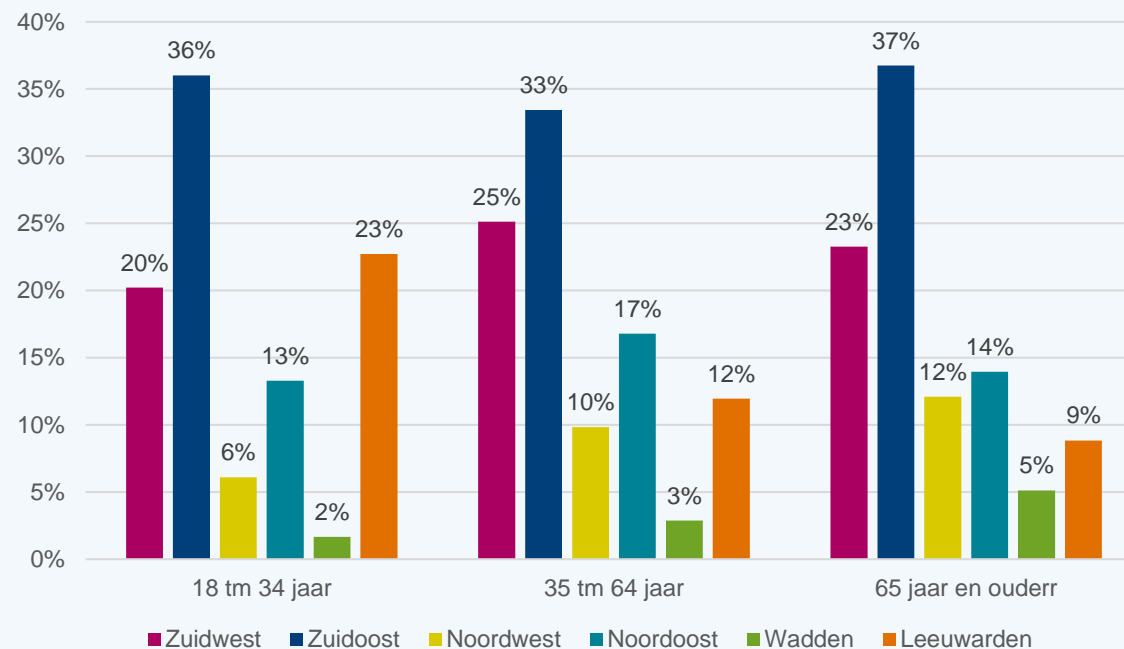
# Vestiging van instromers in woonregio's naar leeftijd

## Samenvattend

### Per leeftijdscategorie zijn de aandelen berekend voor 2023

- Zuidoost was voor alle leeftijdscategorieën de populairste woonregio, ongeveer 1/3 per leeftijdscategorie koos voor deze woonregio.
- Meest opvallende verschil per leeftijdscategorie was het aandeel dat kiest voor de woonregio Leeuwarden. 23% van de jonge kopers kocht daar in 2023 een woning en slechts 9% van de oudere kopers.
- Daarnaast laten de resultaten zien dat jonge kopers minder interesse hadden in de woonregio Noordwest dan oudere kopers. Hetzelfde gold voor de Waddeneilanden. Ook die waren populairder voor oudere kopers vanaf 65 jaar.

Percentage instromers naar woonregio en leeftijdscategorie in 2023





**7. Welk type woningen laten de instromers en Fryske kopers achter en welk type woning kopen zij, en hoe verschilt dit per leeftijdscategorie?**



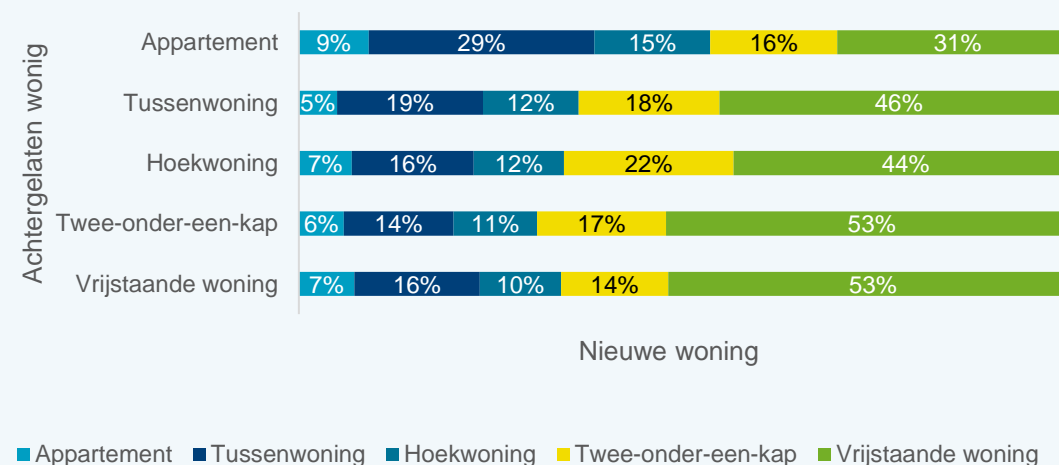


# Wat kopen en verkopen instromers en Fryske kopers in 2023?

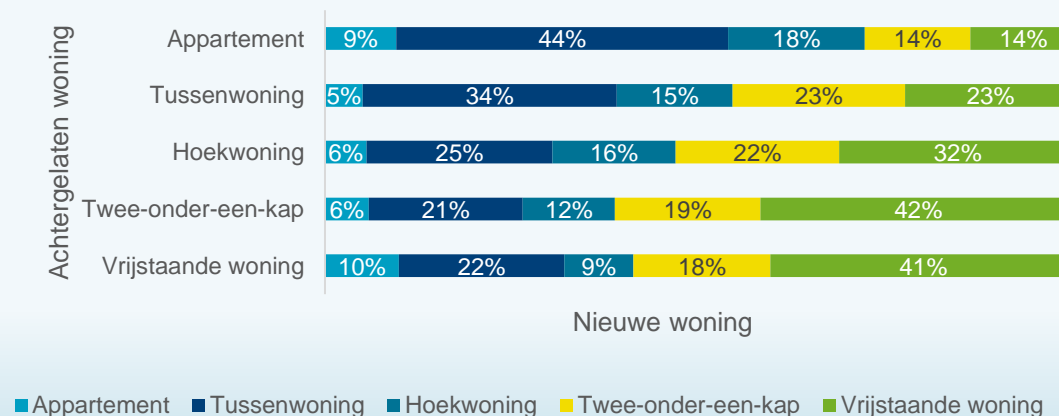
## Instromers kochten vaker vrijstaande woning, ongeacht de woning die zij achterlieten

- De figuren rechts laten de stromen zien: wat laten kopers achter (y-as) en wat kopen zij (x-as)?
- Instromers kochten vaker dan Fryske kopers een vrijstaande woning. Dit is ongeacht de eerdere woningen, die de kopers in bezit hadden. Van de instromers die eerder een twee-onder-een-kapwoning of een vrijstaande woning in bezit hadden, kocht meer dan de helft een vrijstaande woning. Onder Fryske kopers was dit rond de 40%.
- Opvallend is dat instromers die eerder in een appartement woonden, ook vaak kozen voor een vrijstaande woning, gevolgd door een tussenwoning.
- Fryske kopers die eerder in een appartement woonden, verhuisden juist vaak naar een tussenwoning.
- Ongeacht de eerdere woning kochten de meeste instromers en Fryske kopers weinig appartementen. Slechts 10% of minder kocht in 2023 een appartement.
- Dit kan aan de ene kant te maken hebben met het feit dat dit doorstromers betreft. Doorstromers kunnen veelal meer vermogen uit de vorige woning meenemen bij de aankoop van een nieuwe woning en daarmee vaker een grotere woning kopen. Aan de andere kant kan ook de beschikbare woningvoorraad van Fryslân hierin een rol spelen.

Achtergelaten en nieuwe woning, instromers 2023



Achtergelaten en nieuwe woning, Fryske kopers 2023



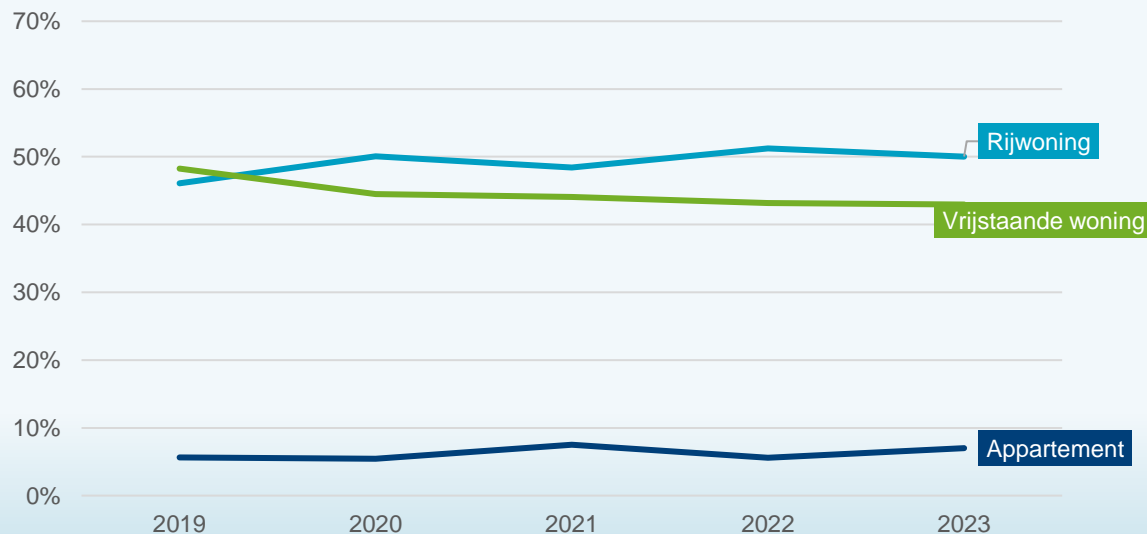


## Hoe ziet dit eruit door de tijd?

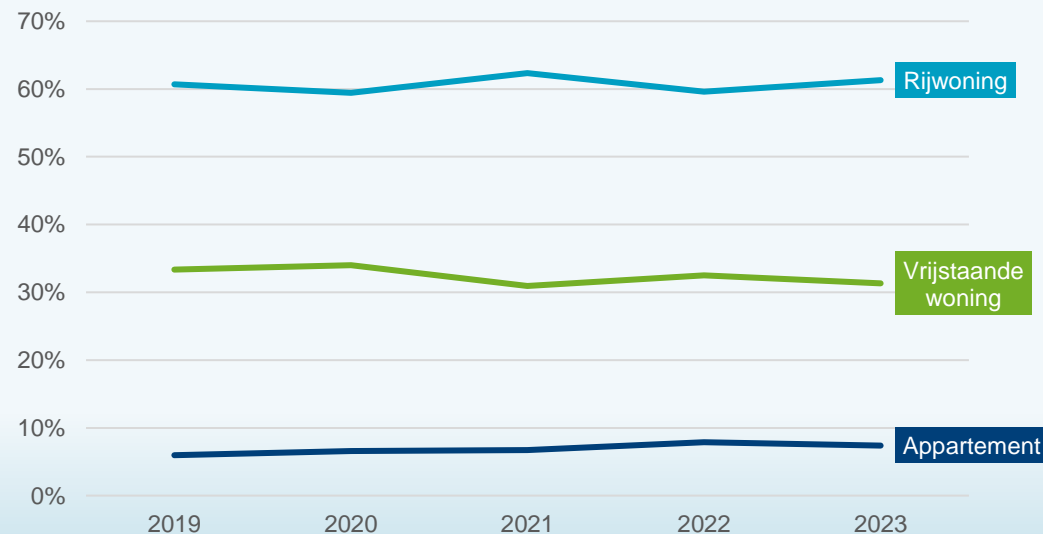
### Rijwoningen populairst, maar instromers kochten ook vaak vrijstaande woning

- Het woningtype dat werd gekocht, verschilde tussen Fryske kopers en instromers.
- Zowel instromers als Fryske kopers kochten het vaakst een rijwoning. Onder een rijwoning verstaan we in dit geval: een tussenwoning, hoekwoning en twee-onder-een-kapwoning. Onder Fryske kopers was dit aandeel hoger dan onder instromers. Ongeveer 61% van de Fryske kopers kocht een rijwoning, terwijl dit ongeveer 50% was van de instromers in 2023.
- Instromers kochten relatief vaak een vrijstaande woning. In 2023 kocht 43% van de instromers een vrijstaande woning. Van de Fryske kopers kocht ongeveer 31% een vrijstaande woning.
- Zowel onder Fryske kopers als onder instromers geldt dat 7% een appartement kocht in 2023.
- Door de jaren zijn deze aandelen redelijk stabiel. Opvallend is wel dat instromers in 2019 het vaakst een vrijstaande woning kochten, maar dat zij sindsdien vaker een rijwoning kochten.

Instromers naar aandeel nieuwe woningtype



Fryske kopers naar aandeel nieuwe woningtype





## Hoe zit dit naar leeftijd?

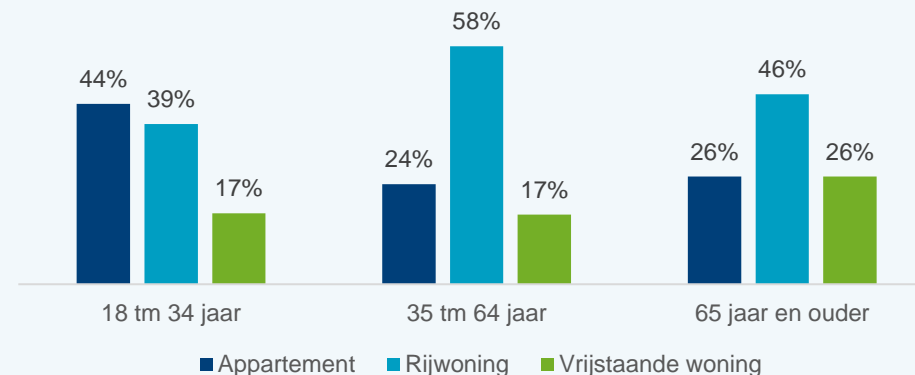
### Vooraf jonge instromers lieten een appartement achter

- Zowel naar leeftijden als naar herkomst, zijn verschillen te zien in het type woningen dat wordt gekocht en dat wordt achtergelaten.
- Instromers lieten vaker een appartement achter dan Fryske kopers. Dit gold in alle leeftijdsklassen.
- Bij een vergelijking naar leeftijd, blijkt dat vooral jongeren vaker een appartement achterlieten dan de oudere leeftijdsgroepen. Onder de jonge instromers liet 44% een appartement achter. Onder oudere instromers liet 26% een appartement achter. Ter vergelijking: onder Fryske kopers was dit respectievelijk 20% en 11%.

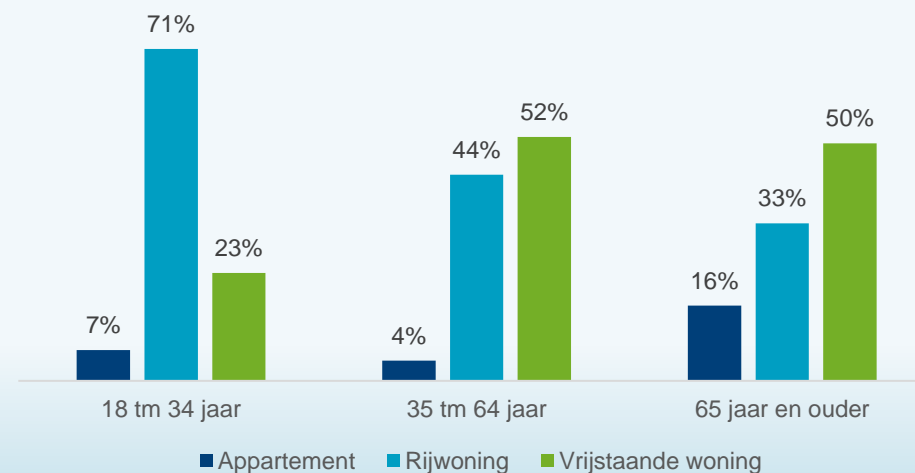
### Jonge instromers kochten vaak een rijwoning, oudere vaker een vrijstaande woning

- Jonge instromers kochten het vaakst een rijwoning. Ongeveer 71% van de instromers jonger dan 35 jaar kocht een rijwoning.
- Instromers die ouder zijn dan 35 jaar kochten vaak een vrijstaande woning. In de leeftijdsgroep van 35 tot 65 jaar kocht 52% een vrijstaande woning en in de leeftijdsgroep van 65 jaar of ouder was dit 50%.
- Opvallend is verder dat 65-plussers relatief vaak een appartement kochten ten opzichte van de leeftijdsgroepen onder de 65 jaar.

Wat laten instromers achter?



Wat kopen instromers?





## Hoe zit dit naar leeftijd?

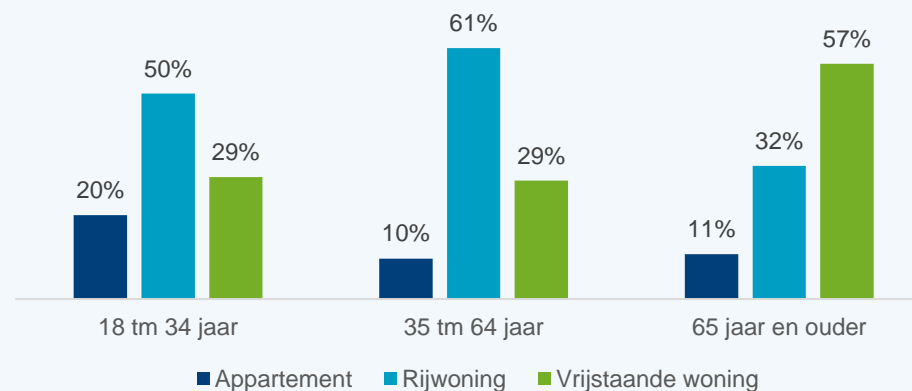
### Fryske kopers lieten vaak een rijwoning achter

- Fryske kopers lieten bij verhuizing het vaakst een rijwoning achter. In de leeftijdsgroep van 35 tot 65 jaar liet 61% een rijwoning achter en in de leeftijdsgroep tot 35 jaar liet 50% een rijwoning achter. Dit is hoger dan onder instromers waar respectievelijk 58% en 39% een rijwoning achterlieten.
- De Fryske kopers van 65 jaar of ouder lieten het vaakst een vrijstaande woning achter. Van hen liet 57% een vrijstaande woning achter. Onder instromers lag dit aandeel met 26% aanzienlijk lager.

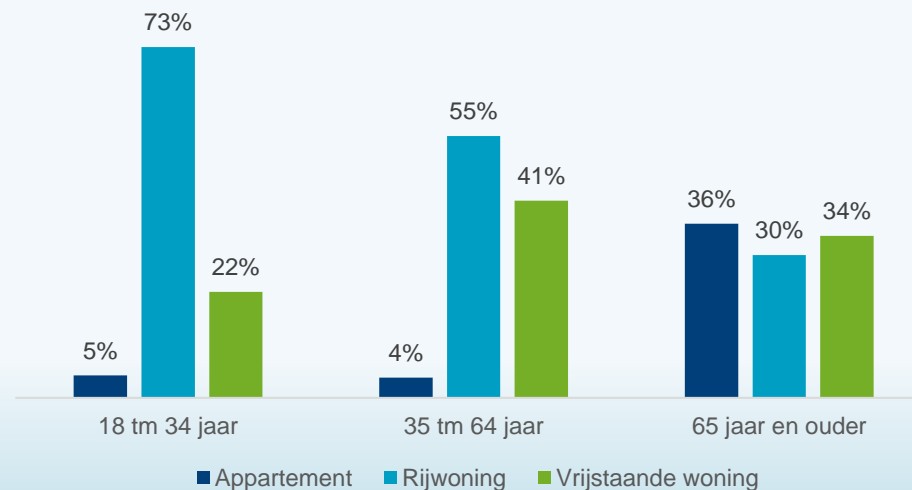
### Jonge Fryske kopers kochten vaak een rijwoning, oudere Fryske kopers kochten vaak een appartement

- De oudste leeftijdsklasse kocht het vaakst een appartement. Onder Fryske kopers van 65 jaar en ouder kocht ongeveer 36% een appartement. Dit is opvallend aangezien meer dan de helft van deze groep wel een vrijstaande woning achterliet.
- De leeftijdsgroep tot 35 jaar kocht vooral een rijwoning (73%) en ook de leeftijdsgroep van 35 tot 65 jaar kocht vaak een rijwoning (55%).
- Verder valt in elke leeftijdscategorie op dat Fryske kopers minder vaak een vrijstaande woning kochten dan instromers.

Wat laten Fryske kopers achter?



Wat kopen Fryske kopers?





**8. Welke prijsklasse woningen laten de instromers en Fryske kopers achter en welke prijsklasse woning kopen zij, en hoe verschilt dit per leeftijdsklasse?**







## Prijs vorige woning lastig te achterhalen

### **De prijs van de vorige woning vaak niet bekend**

- Bij de interpretatie van deze onderzoeksvraag moet rekening gehouden worden met de beperkt aantal waarnemingen van de koopsom van de vorige woning. Door de verscheidene oorzaken is de uitval voor koopsommen ook groter dan de uitval van het vorige woonadres. Zie bijlagen voor verdere toelichting.
- Voor instromers is voor ongeveer 40% van de transacties een betrouwbare oude koopsom vast te stellen. Voor Fryske kopers ligt dit met ongeveer 30% iets lager. Met deze percentages moet dan ook rekening gehouden worden bij het interpreteren van de resultaten.
- Het gaat hier dus expliciet niet om alle prijsklasse-verschuivingen van woningen van instromers en Fryske kopers.

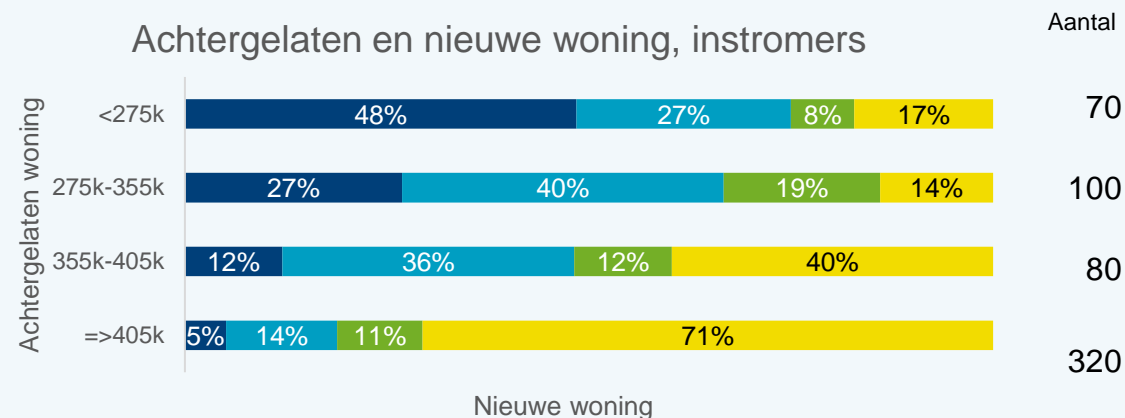


# Wat kopen en verkopen instromers en Fryske kopers in 2023?

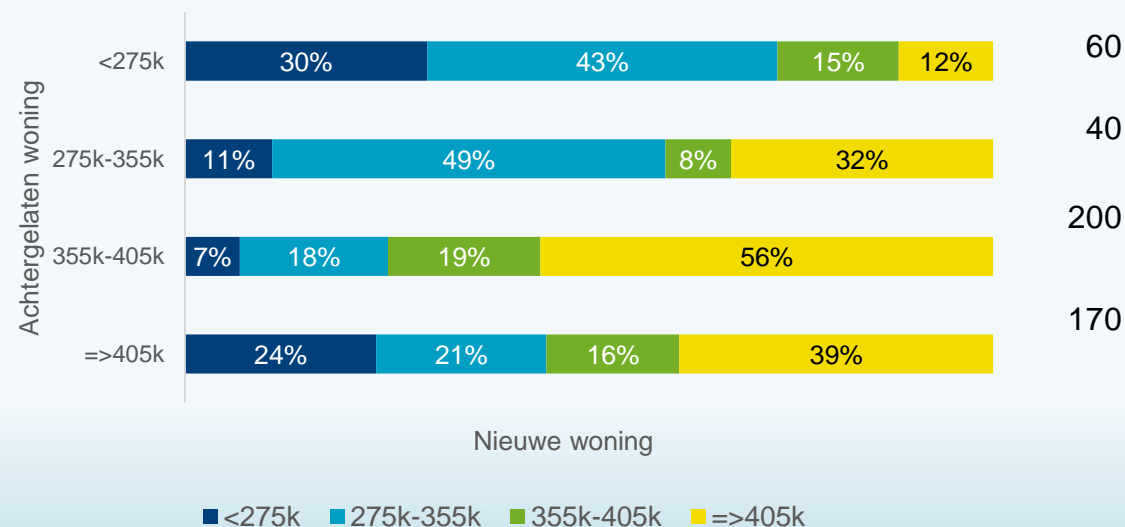
## Fryske kopers kochten vaker in een hogere prijsklasse ten opzichte van de vorige woning dan instromers

- De meeste kopers kochten een woning die in dezelfde of een duurdere prijsklasse ligt dan de vorige woning. Dit gold zowel voor instromers als voor Fryske kopers.
- Over het algemeen gingen Fryske kopers vaker dan instromers een klasse omhoog bij de koop van een nieuwe woning.
- Bijvoorbeeld: van de Fryske kopers die eerder een woning bezaten in de prijsklasse tot €275.000 kocht ongeveer 70% een woning in een hogere prijsklasse. Onder instromers was dit aandeel 52%.
- Dat instromers minder vaak een prijsklasse omhoog gingen dan Fryske kopers lijkt opvallend. Echter, dit beeld is vertekend. Er zijn namelijk relatief weinig instromers die een goedkope woning achterlieten. Slechts 11% van de instromers liet een woning achter in de prijsklasse tot €275.000 terwijl 56% een woning in de prijsklasse van meer dan €405.000 achterliet. Hierin speelt ook mee dat instromers vaker uit een gebied kwamen met hogere prijzen, waardoor zij al in de hoogste prijsklasse vielen.
- Deze instromers in de hoogste prijsklasse bleven bij hun verhuizing naar Fryslân wel vaker in deze hoge prijsklasse (71%) dan Fryske kopers waarvan slechts 39% opnieuw in deze hoge prijsklasse kocht.

Achtergelaten en nieuwe woning, instromers



Achtergelaten en nieuwe woning, Fryske kopers



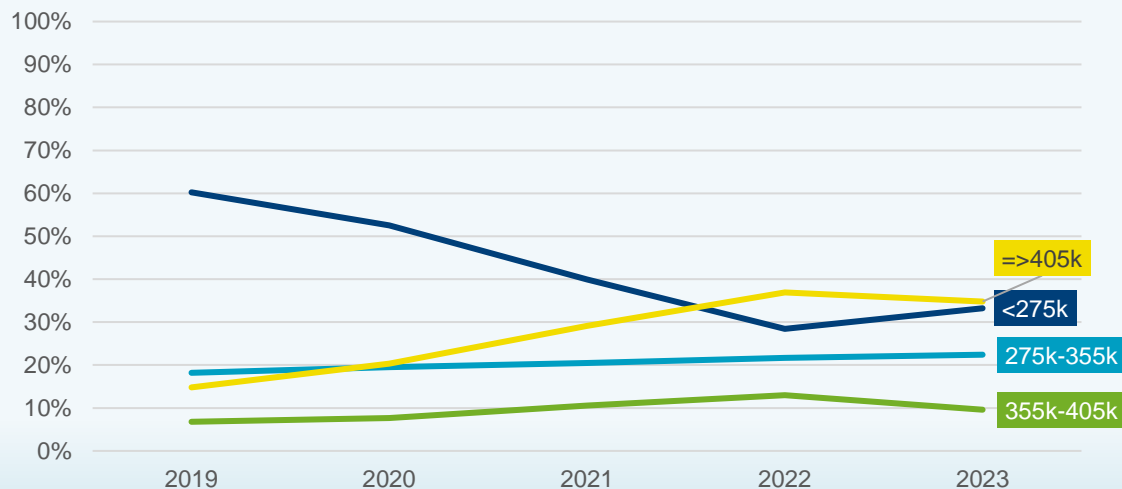
■ <275k ■ 275k-355k ■ 355k-405k ■ =>405k

## Hoe ziet dit eruit door de tijd?

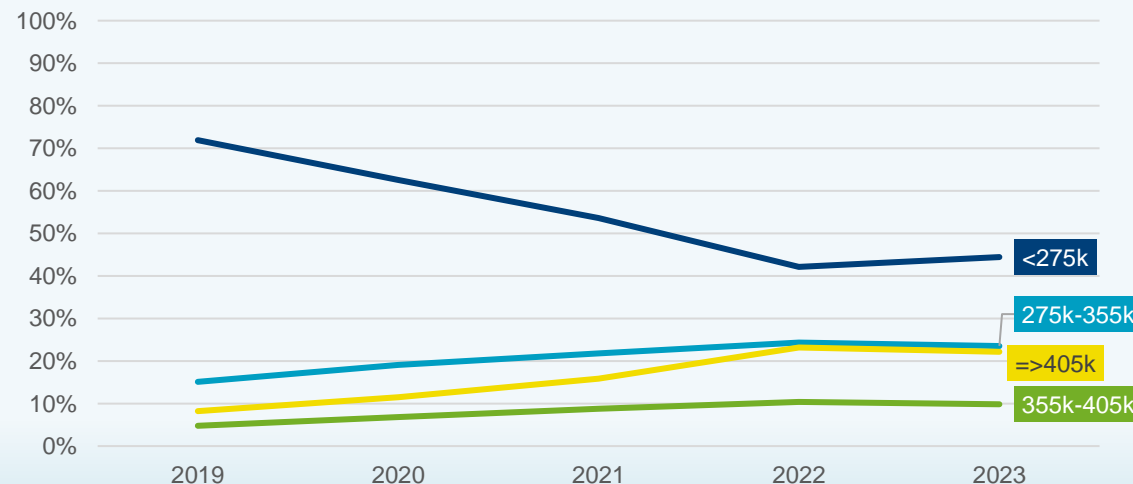
### Instromers kochten vaker duurdere woningen dan Fryske kopers

- Fryske kopers kochten vaker een relatief goedkope woning dan instromers. Ongeveer 44% van de Fryske kopers kocht een woning in de prijsklasse tot €275.000. Onder instromers was dit aandeel 33%.
- In aandelen kochten instromers en Fryske kopers ongeveer even vaak een woning in de prijsklassen tussen €275.000 en €405.000.
- Instromers kochten juist relatief vaker een woning in de prijsklasse van €405.000 en hoger. Onder instromers was dit aandeel 35%, terwijl dit onder Fryske kopers 22% was.
- Door de jaren heen zijn zowel instromers als Fryske kopers duurdere woningen gaan kopen. Dit komt vooral doordat woningprijzen in deze periode zijn gestegen en daarmee het aanbod in de laagste prijsklassen is afgenomen.

Instromers naar prijsklasse gekochte woning



Fryske kopers naar prijsklasse gekochte woning



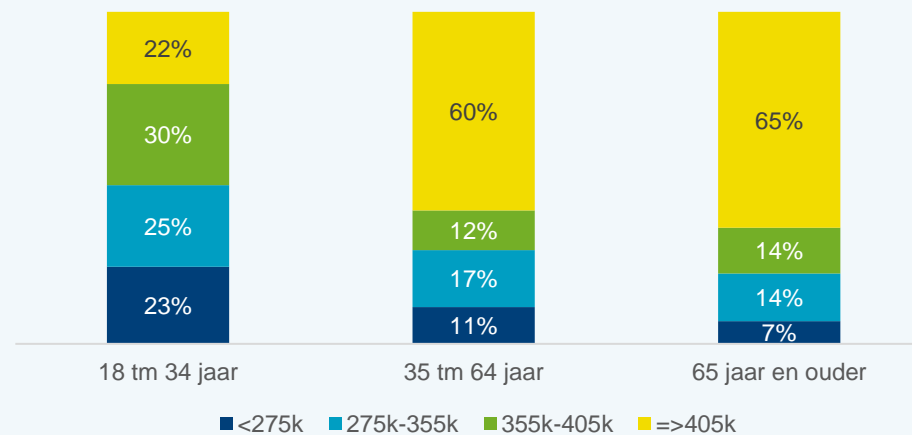


## Wat kopen en verkopen instromers en Fryske kopers in 2023?

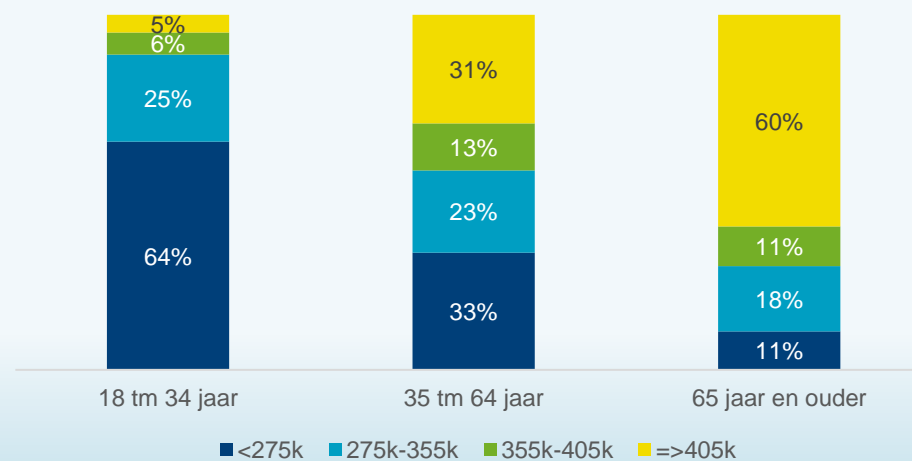
### Instromers jonger dan 65 jaar kochten vaker duurdere woning dan Fryske kopers jonger dan 65 jaar

- Instromers kochten vaker dan Fryske kopers een relatief dure woning.
- Voor zowel Fryske kopers als instromers gold dat de oudere leeftijdsgroepen vaker een duurdere woning kochten dan de jongste leeftijdsgroep. Dit is niet verwonderlijk, aangezien de oudere leeftijdsgroepen naar verwachting vaker een hoger inkomen hebben en meestal meer vermogen hebben opgebouwd.
- In de leeftijdscategorie van 65 jaar en ouder waren de aankopen van instromers vergelijkbaar met Fryske kopers qua prijsklasse.
- De verschillen tussen instromers en Fryske kopers waren aanzienlijk groter in de leeftijdscategorie van 35 tot 65 jaar.
- Van de instromers in de leeftijdscategorieën 35 tot 65 jaar kocht 60% een woning duurder dan €405.000. Onder Fryske kopers was dit aandeel 31%.
- Ook in de jongste leeftijdscategorie waren verschillen zichtbaar tussen instromers en Fryske kopers. Zo kochten instromers in deze leeftijdscategorie vaker een woning van €405.000 of meer (22% t.o.v. 5%). Aan de andere kant kochten instromers veel minder vaak een woning die goedkoper was dan €275.000 dan Fryske kopers.

Koopsom van instromers naar leeftijd, 2023



Koopsom van Fryske kopers naar leeftijd, 2023





**9. Hoe groot is de woning die instromers en Fryske kopers achter laten en hoe groot gaan ze wonen? Hierbij wordt uitgesplitst naar de gemiddelde verblijfsoppervlakte, en oppervlakte verdeeld in 3 groepen.**



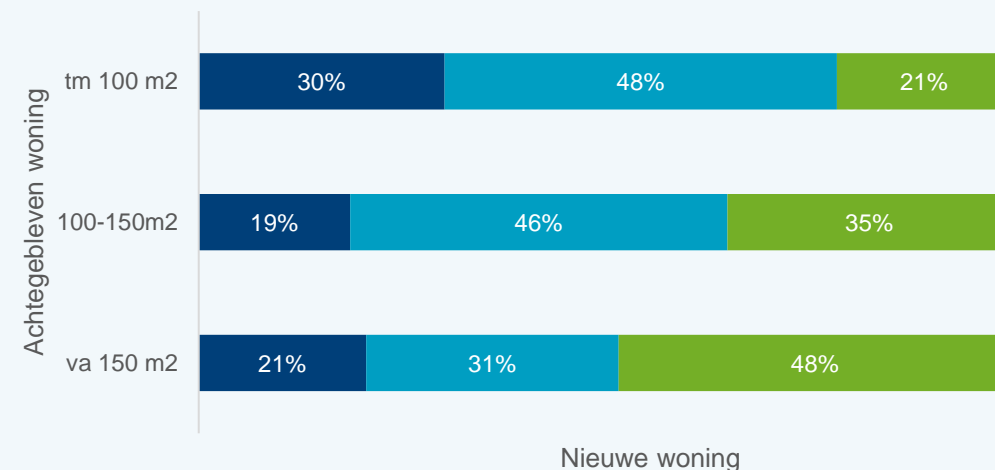


# Wat kopen en verkopen instromers en Fryske kopers in 2023?

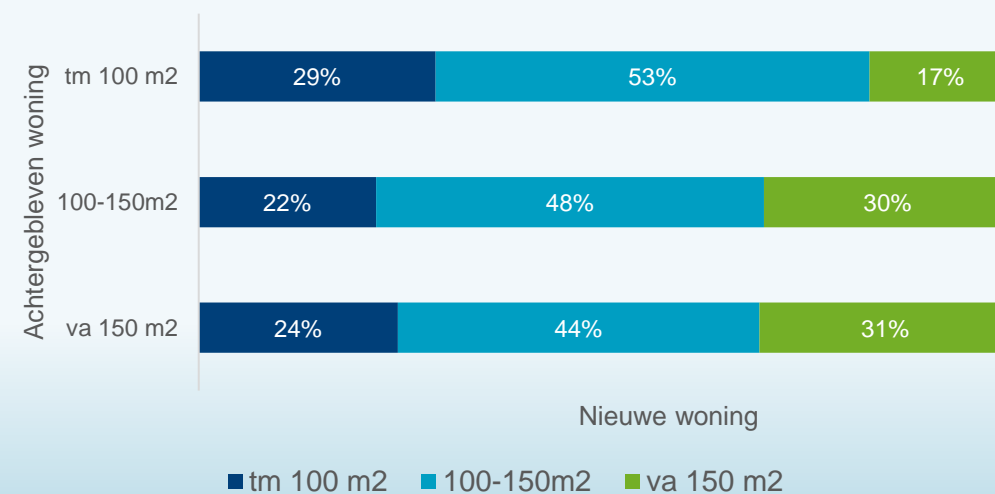
## Instromers kochten grotere woning dan Fryske kopers

- Instromers kochten vaker een grotere woning dan Fryske kopers. Dit gold ongeacht de oppervlakte van de eerdere woning.
- Van de instromers die een woning groter dan 150m<sup>2</sup> achterlieten, kocht ongeveer de helft opnieuw een woning van 150m<sup>2</sup> of groter. Onder Fryske kopers was dit aandeel 31%.
- Van de instromers die een woning tot 100m<sup>2</sup> achterlieten, kocht 21% een woning van 150m<sup>2</sup> of groter en dit was 35% voor de instromers die een woning van 100 tot 150m<sup>2</sup> achterlieten. Dit was groter dan wat Fryske kopers kochten, waar de percentages respectievelijk 17% en 30% waren.

Achtergelaten en nieuwe woning instromers



Achtergelaten en nieuwe woning Fryske kopers



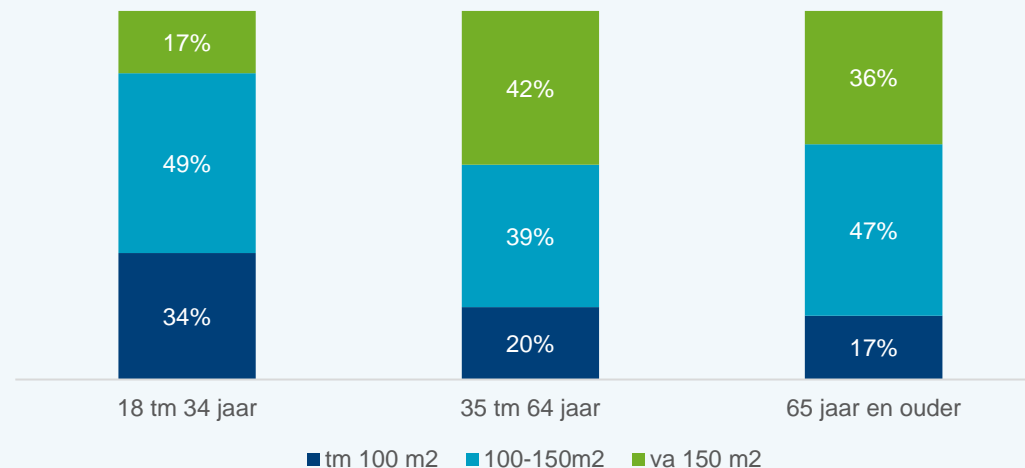


# Wat kopen en verkopen instromers en Fryske kopers in 2023?

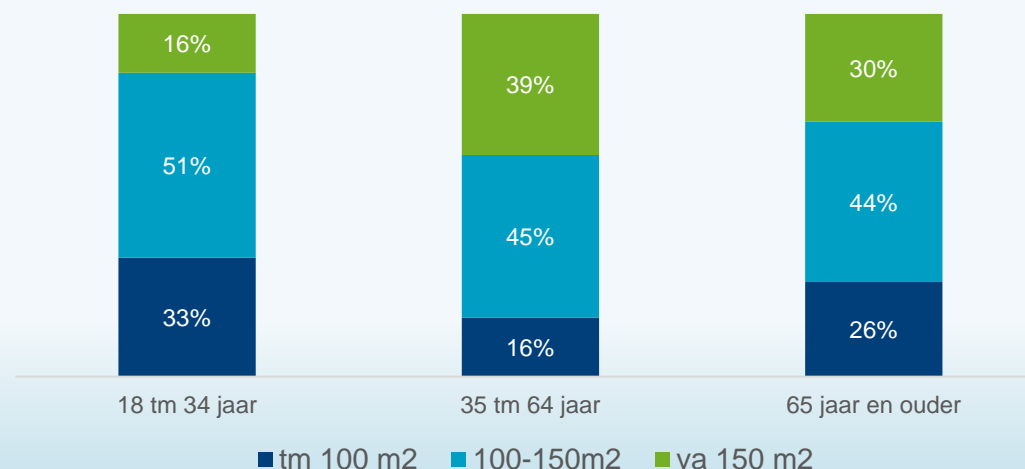
## Ouderen kochten vaker een grotere woning dan jongeren

- Instromers kochten vaker een grotere woning dan Fryske kopers.
- Van de instromende 65-plussers kocht ongeveer 36% een woning die groter is dan 150m<sup>2</sup>. Onder Fryske kopers was dit aandeel 30%. Ook binnen de andere leeftijdscategorieën was voor instromers het aandeel dat een woning kocht van 150m<sup>2</sup> of meer groter dan voor Fryske kopers.
- Instromers kochten daarmee minder vaak een kleinere woning. Een uitzondering hierop was de leeftijdscategorie 18 tot 35 jaar. Hier kocht ongeveer 34% van de instromers een woning van 100m<sup>2</sup> of kleiner en onder Fryske kopers was dit aandeel 33%.
- Zowel voor instromers als voor Fryske kopers gold dat de oudere leeftijdscategorieën vaker een grotere woning kochten dan de jongere leeftijdscategorieën.
- Dit is niet verwonderlijk aangezien de oudere leeftijdsgroepen veelal meer inkomen en/of meer vermogen hebben dan jongeren. Desondanks is dit opvallend, aangezien vooral de leeftijdsgroep van 65 jaar en ouder vaak een relatief grote woning koopt. Naar verwachting is dit echter de groep zonder thuiswonende kinderen, waarmee zij een relatief groot woonoppervlak per persoon hebben.

Oppervlakteklassen naar leeftijd, instromers



Oppervlakteklassen naar leeftijd, Fryske kopers



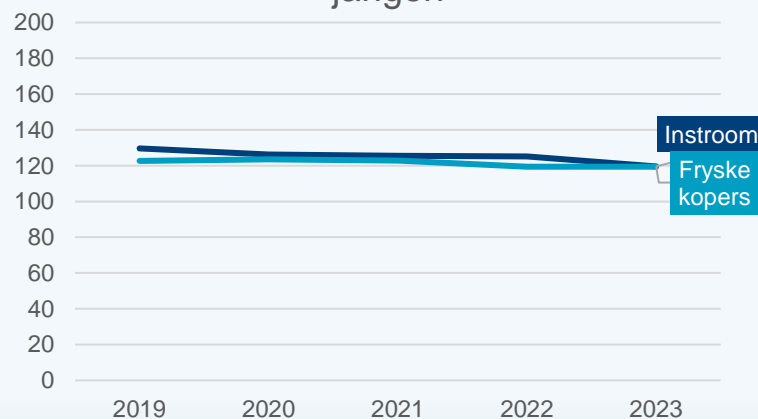


# Wat kopen en verkopen instromers en Fryske kopers in 2023?

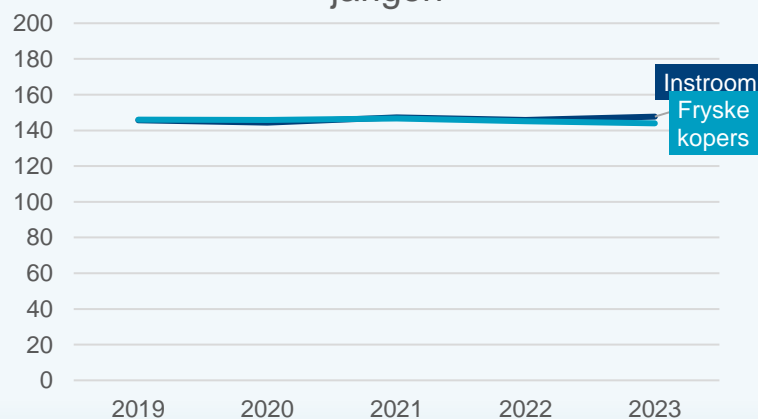
## Instromers kochten een groter oppervlak dan Fryske kopers

- Instromers kochten gemiddeld iets grotere woningen dan Fryske kopers.
- In de leeftijdscategorie van 65 jaar en ouder was het verschil tussen het gemiddelde oppervlak van instromers en Fryske kopers het grootst. In deze categorie kochten Fryske kopers een woning van gemiddeld 130m<sup>2</sup> terwijl instromers een woning kochten van gemiddeld 139m<sup>2</sup>.
- Dit werd gevolgd door de leeftijdscategorie van 35 tot 65 jaar. In deze leeftijdscategorie kochten instromers gemiddeld een woning van 148m<sup>2</sup> terwijl Fryske kopers gemiddeld een woning kochten van 144m<sup>2</sup>.
- In de leeftijdscategorie van 18 tot 35 jaar was er weinig verschil tussen de gemiddelde oppervlakte die instromers en Fryske kopers kochten.

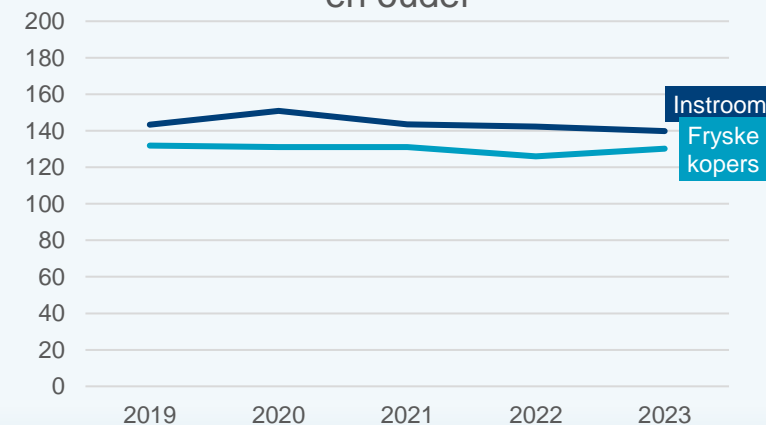
Gemiddelde oppervlaktes, 18-34 jarigen



Gemiddelde oppervlaktes, 35-64 jarigen



Gemiddelde oppervlaktes, 65 jaar en ouder







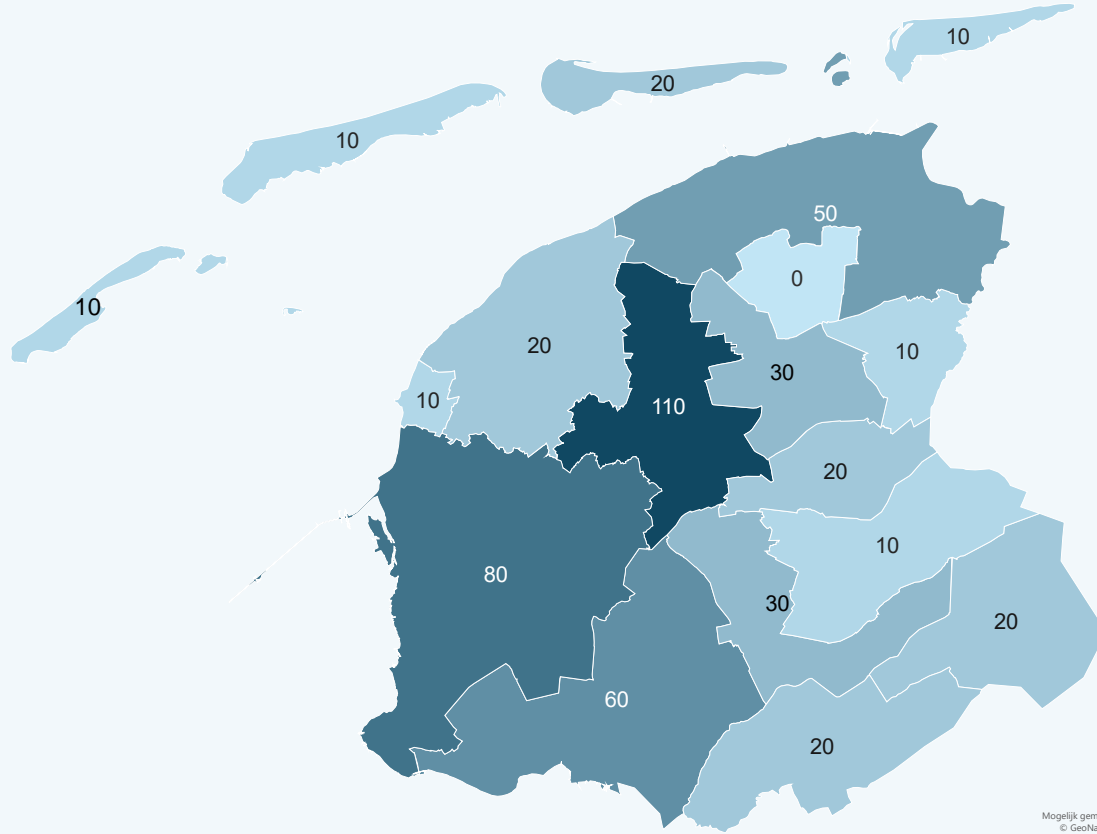
**10. Hoeveel tweede woningen per gemeente worden er gekocht door mensen woonachtig buiten Fryslân en door mensen woonachtig in Fryslân, en hoe ontwikkelt zich dit?**





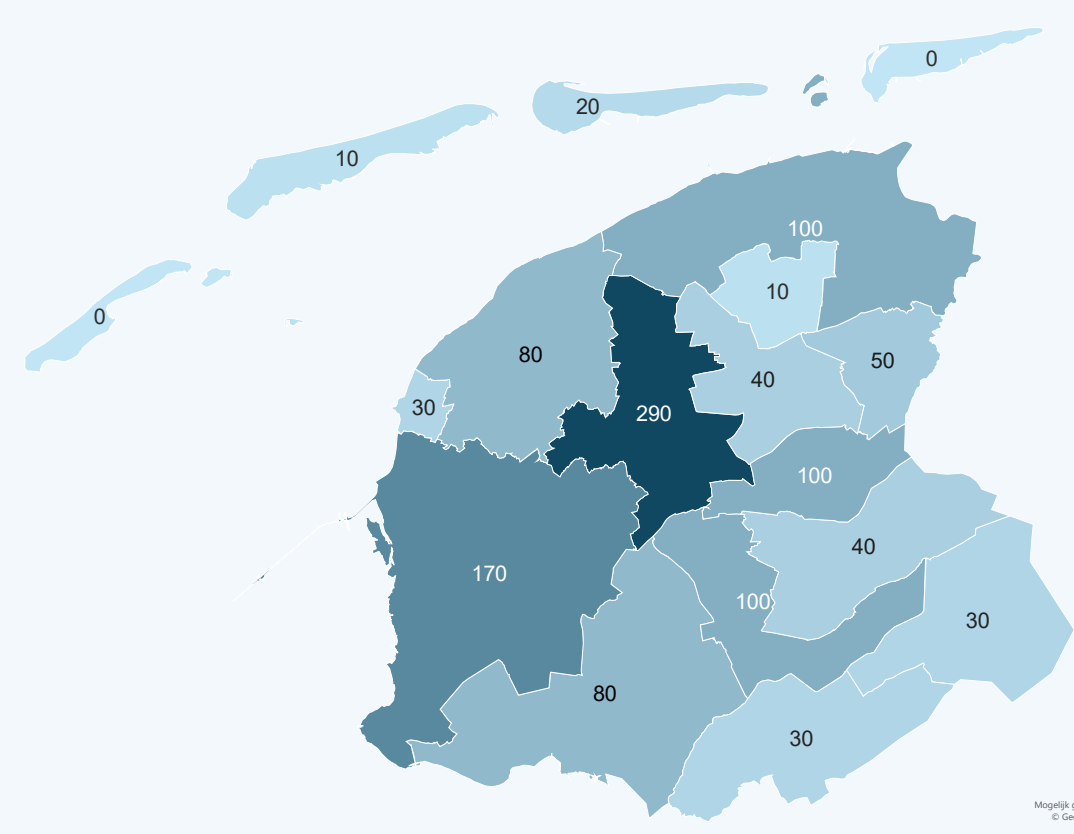
# Aantal tweede woningen gekocht in de periode 2020-2022

Aantal tweede woningen gekocht door instromers 2020-2022



Mogelijk gemaakt met Bing © GeoNames, TomTom

Aantal tweede woningen gekocht door Fryske kopers 2020-2022



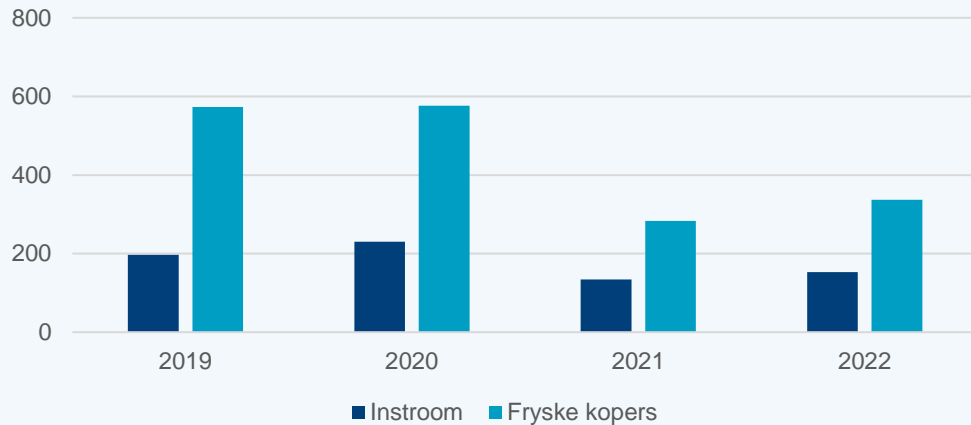
Mogelijk gemaakt met Bing © GeoNames, TomTom

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



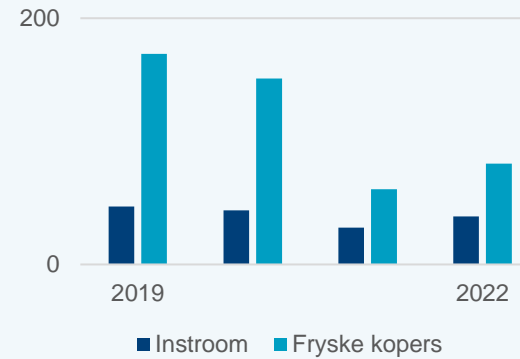
# Aantal tweede woningen: ontwikkeling

Aantal tweede woningen gekocht

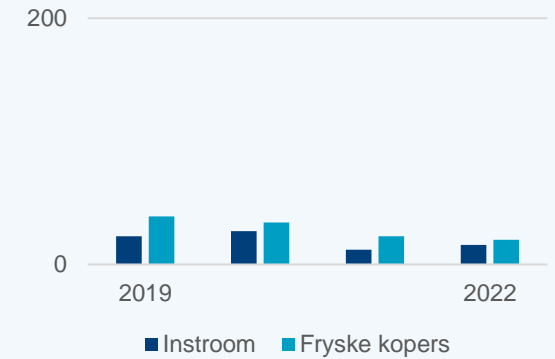


- Het aantal gekochte tweede woningen piekte in 2020. Dit hangt samen met de verhoogde overdrachtsbelasting. Het verhoogde tarief van de overdrachtsbelasting geldt voor alle aankopen van onroerende zaken waarbij de koper niet van plan is om er zélf te gaan wonen. Dus ook voor tweede woningen. De eerste verhoging van de overdrachtsbelasting vond plaats in 2021 (van 2% naar 8%), om vervolgens in 2023 nogmaals te stijgen naar 10,4%. Veel kopers - die niet van plan waren om zelf in de nieuw aangekochte woning te gaan wonen - anticipeerden op de eerste verhoging waarbij ze hun aankopen realiseerden in 2020.
- Sindsdien is het aantal gekochte tweede woningen afgenomen voor zowel Fryske kopers als instromers.

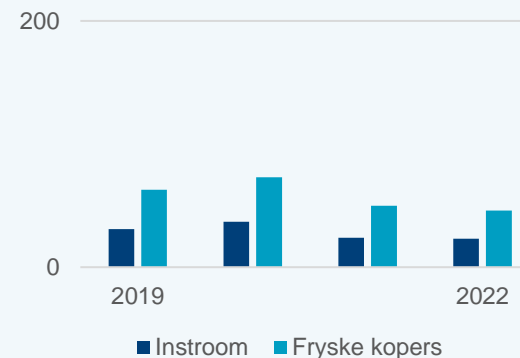
Leeuwarden



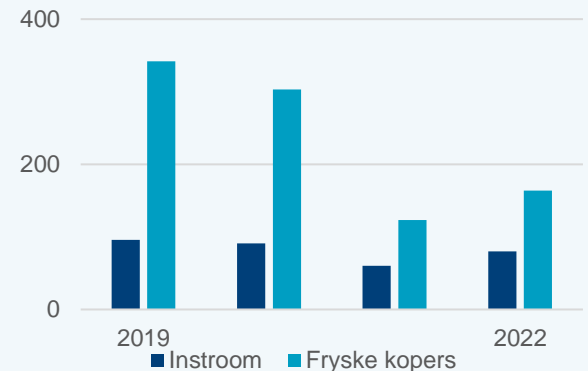
De Fryske Marren



Súdwest-Fryslân



Waddeneilanden



- Eenzelfde ontwikkeling is zichtbaar in enkele populaire bestemmingen. In De Fryske Marren en op de Waddeneilanden lag deze piek al wat eerder, namelijk in 2019.
- Zie voor het volledige overzicht van tweede woningen per gemeente het bijgevoegde Excel-bestand.



**11. Hoeveel van de instromers  
(eerste of tweede verkrijger) zijn  
terugkeerders (geboren in Fryslân)  
en hoe verschilt dit per  
leeftijdsklasse?**





## Friezen om utens (terugkeerders)

### **Geboorteplaats van kopers beter te achterhalen dan in vorig onderzoeksrapport: effect op aandeel terugkeerders**

In het vorige rapport viel de laatste jaren het aandeel terugkeerders onder de 30%. Dit was een onderschatting. Het Kadaster bepaalt de geboorteplaats van een koper aan de hand van de geboorteplaats die geregistreerd staat in de akte. Dat is niet de daadwerkelijke geboorteplaats, maar de geboortegemeente. Over het algemeen levert dat bij het koppelen geen problemen op, maar in gevallen waarbij de geboortegemeente inmiddels een andere naam (door herindeling of fusie) of spelling (bijv. door toevoegen of juist ontbreken van de provincie-afkorting bij gelijknamige gemeenten) heeft gekregen is de koppeling niet altijd eenduidig. In deze levering hebben we de meest voorkomende geboorteplaatsen die niet automatisch koppelden, maar waarvan wij weten dat deze in de provincie liggen, handmatig toegewezen aan de herkomstprovincie Fryslân. Dit resulteert erin dat we nu meer terugkeerders uit onze registratie kunnen halen. Ook zagen we dat een deel van de kopers met een geboorteplaats in wat nu Súdwest-Fryslân is onterecht niet als terugkeerders werden meegerekend. Dit hebben we in deze levering gecorrigeerd. Om deze redenen wijken de aantallen en aandelen terugkeerders af van de vorige levering.

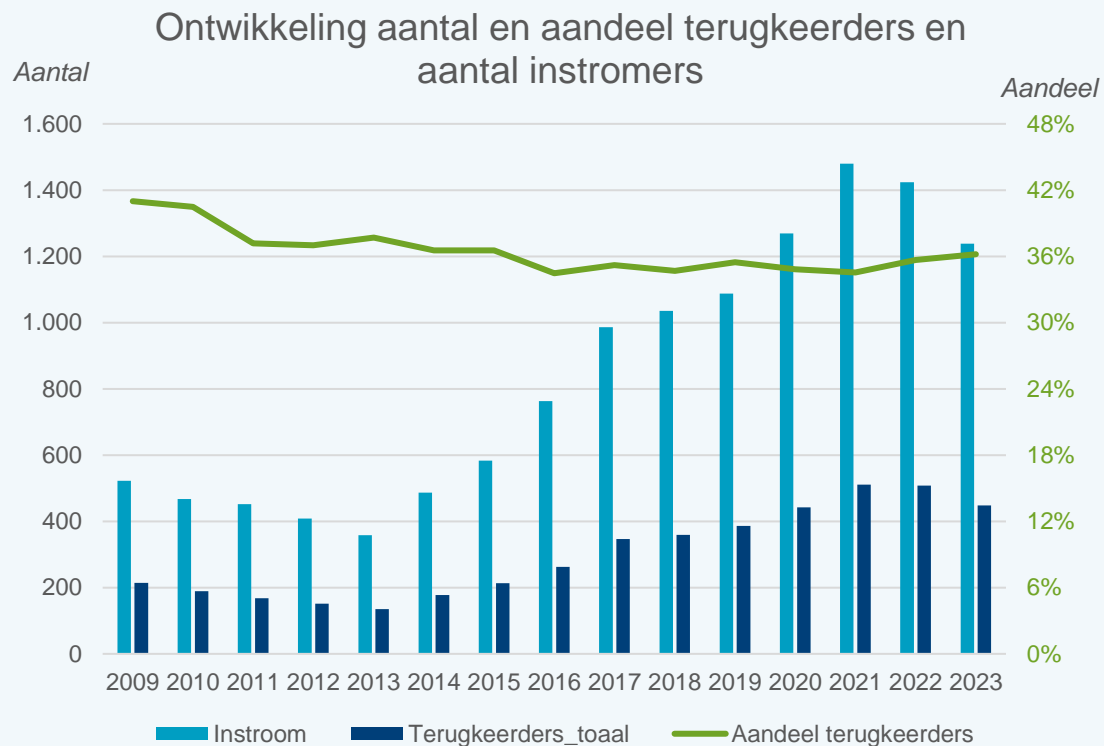
Bovendien is het belangrijk om de methodiek van de bepaling van terugkeerders verder toe te lichten. Dit onderzoeksrapport is gebaseerd op woningniveau; dat wil zeggen, we kijken naar het aantal woningtransacties en naar de belangrijkste verkrijger betrokken bij die transactie. Voor terugkeerders kijken we, in het geval van twee verkrijgers, ook naar de tweede verkrijger. Bij meer dan twee verkrijgers kijken we wederom alleen naar de belangrijkste verkrijger. Bij twee verkrijgers wordt de transactie gezien als terugkeerder wanneer één van de twee kopers geboren is in Fryslân, en in de andere gevallen wanneer de belangrijkste verkrijger geboren is in Fryslân.



## Friezen om utens (terugkeeders)

### In 2023 was 36% van de instromende kopers een terugkeerder

- Friezen om utens (terugkeeders) zijn geboren in Fryslân, hebben vervolgens ergens anders gewoond en kopen nu een woning in Fryslân. Bij twee kopers hoeft maar één van de kopers in Fryslân geboren te zijn. Het is dus een separate groep binnen de groep instromers.
- Het absolute aantal transacties door terugkeeders is sinds 2009 toegenomen met als hoogtepunt in 2021, met zo'n 500 terugkeeders. Daarna nam het aantal terugkeeders iets af tot ongeveer 450 terugkeeders in 2023. Vanaf 2021 nam ook het aantal instromers in Fryslân af.
- Verhoudingsgewijs zien we dat sinds 2021 het aandeel terugkeeders van de instromers iets toenam. In 2021 was dat 35% en in 2023 was dat 36%. Desalniettemin schommelt het aandeel terugkeeders al jaren tussen de 34 en 37%. Uitzondering hierop zijn de jaren 2009 en 2010, toen dit aandeel in beide jaren op 41% lag.



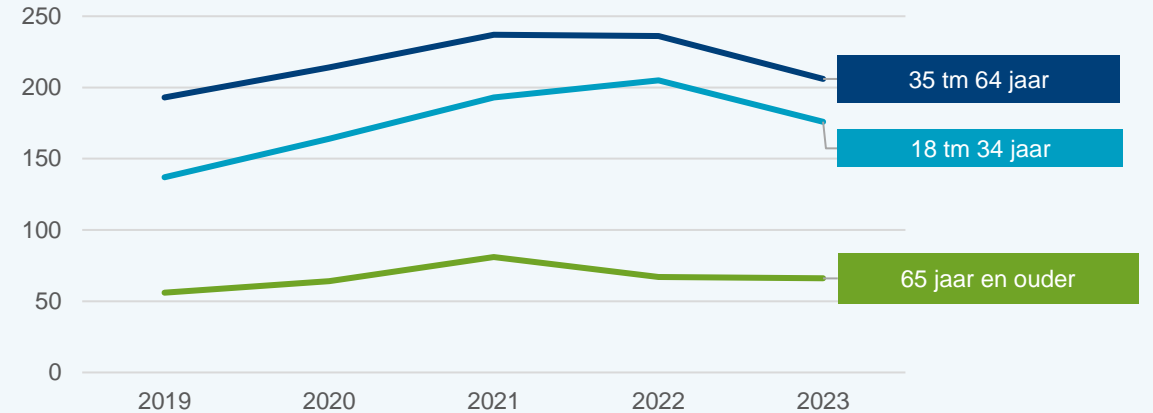


## Friezen om utens - leeftijdscategorieën

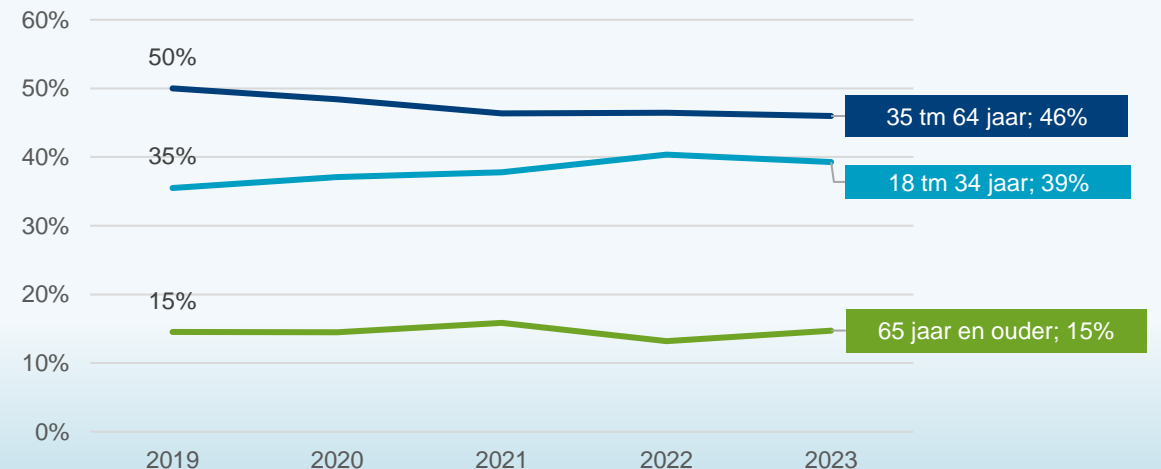
### Meer Friezen om utens in jongste leeftijdsklasse dan in oudste

- Friezen om utens (terugkeeders) zijn geboren in Fryslân, hebben vervolgens ergens anders gewoond en kopen nu een woning in Fryslân. Bij twee kopers hoeft maar één van de kopers in Fryslân geboren te zijn en is de leeftijdscategorie gebaseerd op de oudste koper.
- In de afgelopen 5 jaar, zien we dat het aantal terugkeeders eerst iets is toegenomen, waarna een periode van afname is. In totaal waren er in 2023 zo'n 60 terugkeeders minder dan in 2019.
- De meeste terugkeeders vallen in de middelste leeftijdscategorie- 35 t/m 64 jaar. Hun aandeel binnen de groep terugkeeders is wel gedaald- van 50% naar 46%.
- Het aandeel jonge terugkeeders is iets gestegen, van 35% in 2019 naar 39% in 2023.
- Slechts 15% van de terugkeeders viel in de oudste leeftijdscategorie.

Aantal terugkeeders naar leeftijdscategorie



Aandeel terugkeeders naar leeftijdscategorie





**12. Hoe ontwikkelt de gemiddelde  
koopsom voor instromers en  
Fryske kopers per  
leeftijdscategorie?**



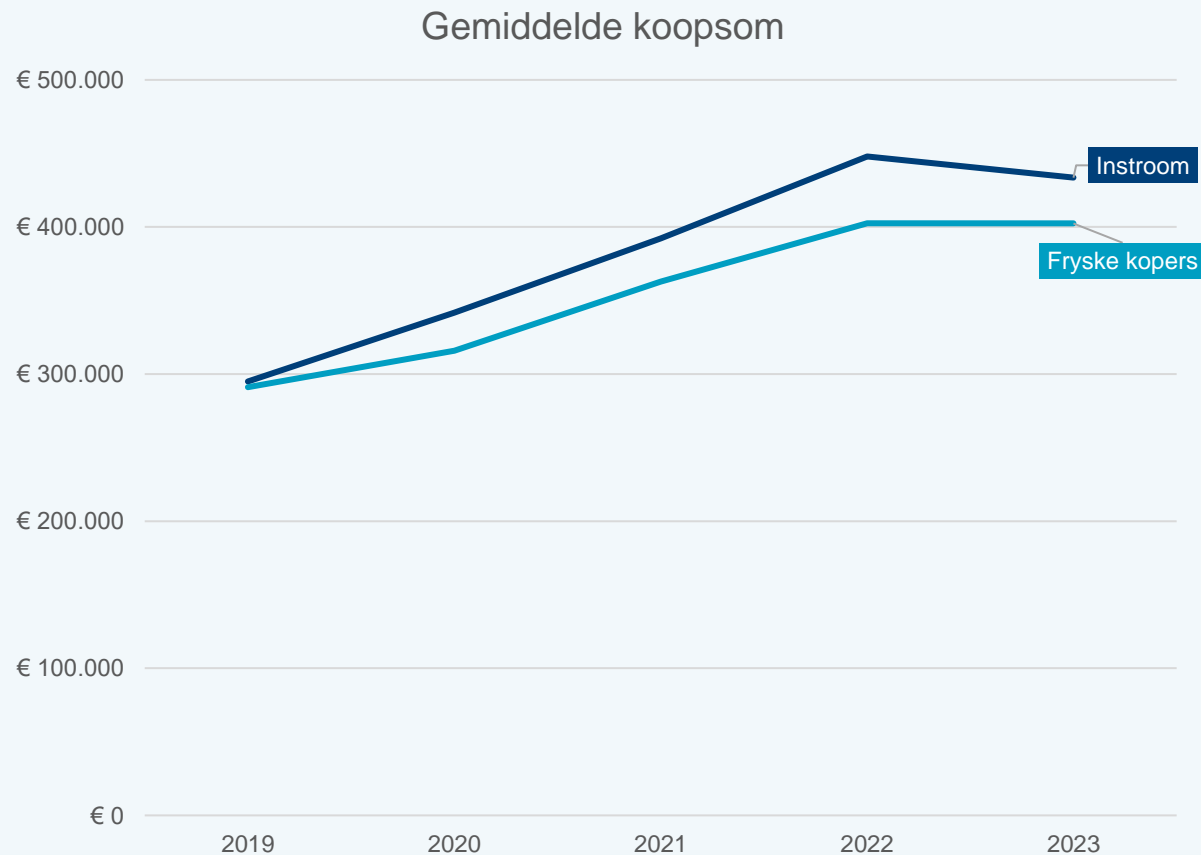




## Ontwikkeling gemiddelde koopsom

### Hogere koopsom voor instromers dan Fryske kopers

- Instromers betaalden in vrijwel alle jaren sinds 2019 gemiddeld meer voor de woning die zij kochten dan Fryske kopers. In 2023 betaalden instromers gemiddeld €434.000 terwijl Fryske kopers gemiddeld €402.000 betaalden.
- De gemiddelde prijs die instromers betaalden, is wel iets afgenomen ten opzichte van 2022. In 2022 betaalden zij gemiddeld nog €448.000.
- Dit is ook in lijn met de landelijke ontwikkelingen. Prijzen lagen in 2023 landelijk 2,9% lager dan in 2022. Instromers in Fryslân betaalden gemiddeld 3,2% minder dan in 2022.
- Fryske kopers betaalden in 2023 ongeveer evenveel als in 2022.

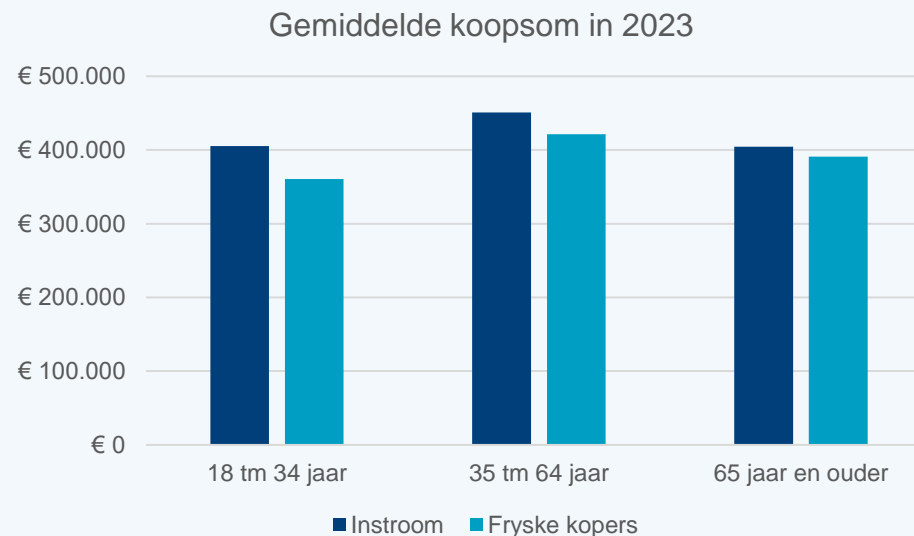




## Ontwikkeling gemiddelde koopsom

### Gemiddelde koopsom hoogst in leeftijd 35 tot 65 jaar

- De kopers in de leeftijdscategorie 35 tot 65 jaar betaalden de hoogste gemiddelde koopsom. Dit gold zowel voor instromers als voor Fryske kopers en zij betaalden respectievelijk €451.000 en €421.000.
- Instromers in de leeftijd van 18 tot 35 jaar betaalden hierna de hoogste koopsom, met gemiddeld €405.000 in 2023. Daarnaast was in deze leeftijdsgroep het verschil tussen wat instromers en wat Fryske kopers betaalden het grootst. Fryske kopers betaalden gemiddeld €360.000. Hiermee betaalden instromers gemiddeld 12% meer dan Fryske kopers.
- Ook in de leeftijdsklasse van 65 jaar en ouder betaalden instromers gemiddeld meer dan Fryske kopers. Het verschil tussen beide groepen was in deze leeftijdsklasse wel kleiner dan in de jongere leeftijdsklassen. Gemiddeld betaalden instromers van 65 jaar of ouder 3% meer dan Fryske kopers van deze leeftijd.





**13. Wat is de gemiddelde koopsom  
voor koopstarters en doorstromers  
voor instromers en Fryske kopers  
in 2023?**



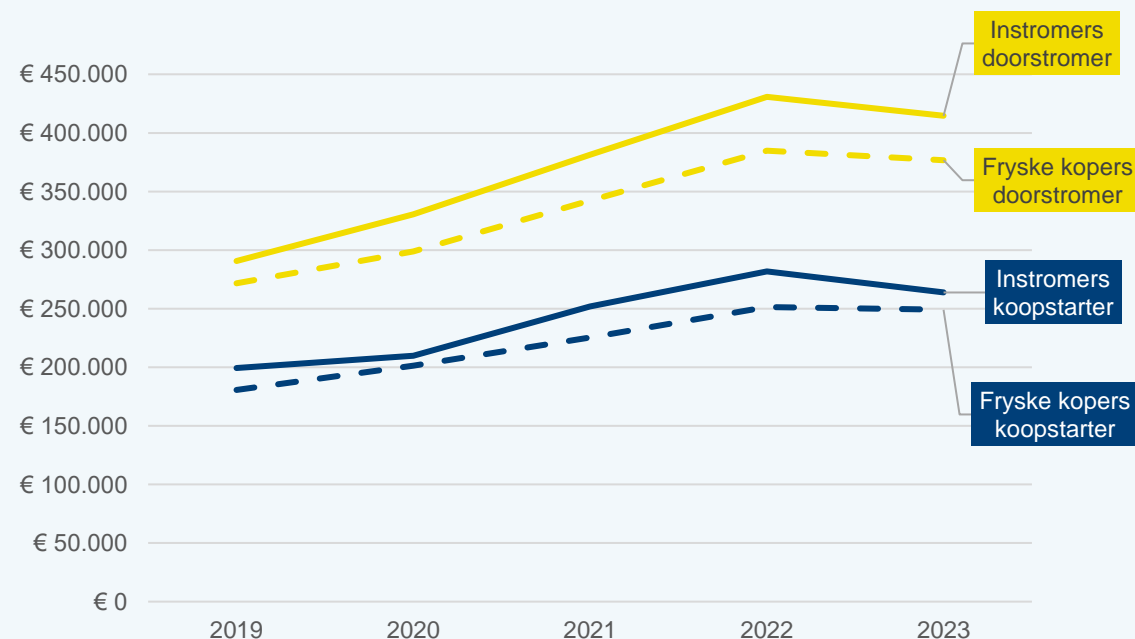


# Ontwikkeling gemiddelde koopsom voor koopstarters en doorstromers

## Instromende doorstromers hadden hoogste gemiddelde koopsom

- De aantallen van de oude koopsom van woningen waarop de analyse is gebaseerd, zijn beperkt. De reden hiervan is dat niet altijd een oude koopsom te achterhalen is. Zie bijlage voor verdere toelichting.
- Ook uitgesplitst naar koopstarters en doorstromers valt op dat de instromers gemiddeld meer betaalden dan Fryske kopers.
- Daarnaast betaalden doorstromers meer dan koopstarters.
- Hiermee lag de gemiddelde koopsom in 2023 het hoogst voor instromende doorstromers: €415.000. Voor Fryske doorstromers lag dit op €377.000.
- Koopstarters betaalden gemiddeld een aanzienlijk lagere koopsom. Instromende koopstarters betaalden in 2023 gemiddeld €264.000 en Fryske koopstarters betaalden €249.000.
- Voor al deze groepen gold dat de gemiddelde koopsom in 2023 lager lag dan in 2022. Met name de instromers betaalden minder. Instromende doorstromers betaalden ongeveer 3,8% minder in 2023 en instromende koopstarters betaalden 6,4% minder.

Gemiddelde koopsom van instromers en Fryske kopers naar koopstarters en doorstromers





**14. Hoeveel woningen werden  
gekocht door investeerders van  
eigenaar-bewoners per gemeente  
in 2023?**





# Aandeel woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders

## Verdringing op de woningmarkt

- Als men spreekt over verdringing op de woningmarkt, doelt men vaak op het feit dat eigenaar-bewoners (reguliere woningkopers) concurreren met andere typen kopers (zoals investeerders).
- Investeerders kunnen om verschillende redenen woningen opkopen van eigenaar-bewoners: als belegging, voor studerende kinderen of voor verhuur. Als investeerders meer woningen opkopen van eigenaar-bewoners dan vice versa, komen er onderaan de streep minder koopwoningen op de markt. Dit kan nadelige gevolgen hebben voor woningkopers, zoals starters.
- De volgende analyse toont aan dat het aandeel woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners in Fryslân de afgelopen jaren is gedaald. De woningen die voorheen mogelijk werden gekocht door investeerders kunnen nu gekocht worden door andere kopers, waaronder starters.

## Beleidsmaatregelen

- In de afgelopen jaren zijn er meerdere beleidsinterventies geweest om het aantal woningen gekocht door investeerders te beperken.
  - Zo is de overdrachtsbelasting twee keer verhoogd, in 2021 van 2% naar 8% en vervolgens in 2023 naar 10,4%. Ook is de opkoopbescherming ingevoerd, waarmee gemeenten de bevoegdheid hebben om in bepaalde wijken of de hele gemeente een opkoopbescherming te handhaven, wat inhoudt dat investeerders geen woningen mogen kopen als zij daar niet zelf gaan wonen, vaak tot een bepaalde prijsklasse. Gemeente Leeuwarden heeft, bijvoorbeeld, sinds 1 juli 2024 een opkoopbescherming ingevoerd voor woningen met een WOZ-waarde tot €260.000.
  - Bovendien spelen mogelijk de gestegen rente en de fiscale aanpassingen in Box-3 een rol. Tot slot is recent de Wet Betaalbare Huur ingevoerd. Hiermee wordt de huurprijs tot en met het middensegment gereguleerd. Voor veel investeerders wordt het daardoor minder aantrekkelijk om woningen te kopen voor verhuur, omdat door de nieuwe maximale huurprijs het rendement lager wordt.

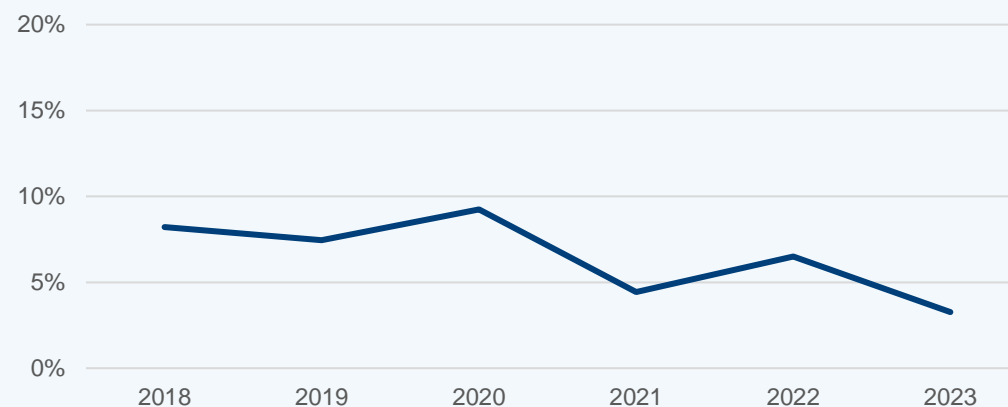


## Aandeel woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders

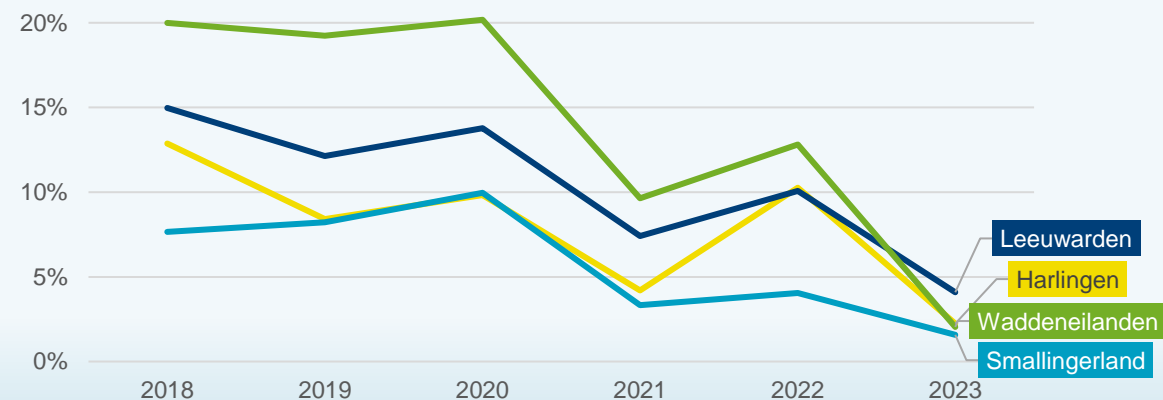
### Aandeel woningen gekocht door investeerders laatste jaren gedaald

- In de provincie Fryslân werd in 2023 ongeveer 3,3% van de woningen die werden verkocht door een eigenaar-bewoner verkocht aan een investeerder. Dit was iets hoger dan in Nederland als geheel waar dit aandeel op 2,4% lag.
- Sinds de invoering van de overdrachtsbelasting is dit aandeel afgenomen. In 2018 werd nog 8% van de woningen, die werden verkocht door een eigenaar-bewoner, gekocht door een investeerder. In 2020 kochten investeerders juist iets meer woningen (9%) en in 2021 juist minder (4%). Dit is vergelijkbaar met het landelijke beeld waarbij investeerders hun geplande aankopen voor 2021 naar voren hebben gehaald en in 2020 al hebben gerealiseerd.
- In vrijwel alle gemeenten was eenzelfde ontwikkeling zichtbaar, waarbij het aandeel dat werd gekocht door investeerders de laatste jaren is gedaald.
- De gemeenten Leeuwarden, Harlingen en Smallingerland waren het populairst voor investeerders, die in de provincie Fryslân wilden investeren. Daarnaast waren ook de Waddeneilanden populair. In deze gemeenten is ook het aandeel dat werd gekocht door investeerders het sterkst afgenomen sinds 2018. Op de Waddeneilanden nam dit aandeel zelfs af van 20% in 2018 naar 2% in 2023. In Leeuwarden nam het af van 15% naar 4%.

Aandeel woningen gekocht door investeerders in provincie Fryslân



Aandeel woningen gekocht door investeerders, naar gemeenten



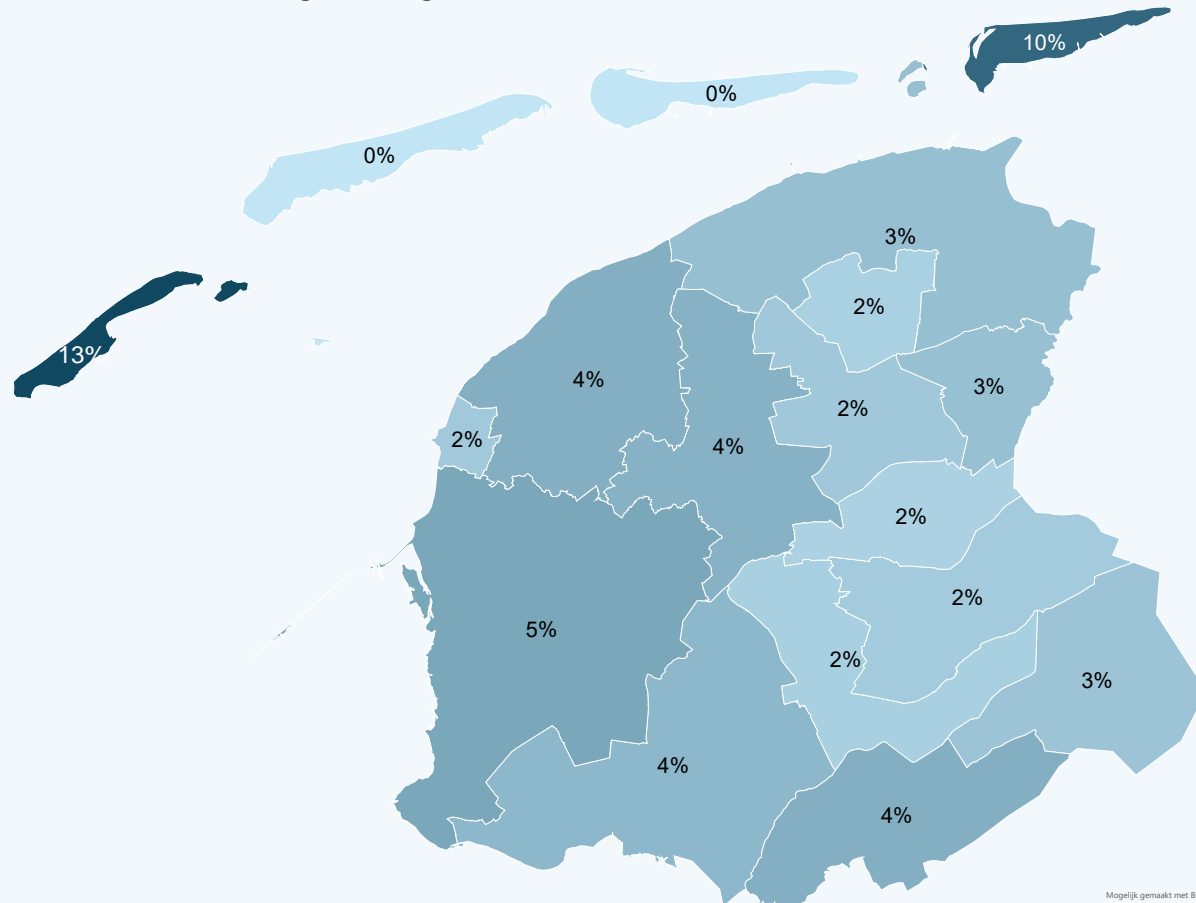


## Aandeel woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders

### Investeerders kochten in 2023 veelal minder dan 10% van de woningen die eigenaar-bewoners verkochten

- Het aandeel woningen dat eigenaar-bewoners verkochten aan investeerders loopt uiteen.
- Bijgevoegde figuur geeft het aandeel weer van woningen dat door eigenaar-bewoners werd verkocht aan een investeerder als percentage van het totale aantal woningen dat eigenaar-bewoners verkochten in deze gemeente.
- In 15 van de 18 gemeenten lag het aandeel dat werd verkocht aan een investeerder lager dan 5%. Dit gold ook voor enkele gemeenten met veel transacties zoals Leeuwarden, Smallingerland en Fryske Marren.
- In 2 van deze 15 gemeenten kochten investeerders in 2023 geen enkele woning. Dit zijn Ameland en Terschelling.
- Op de andere twee Waddeneilanden (Schiermonnikoog en Vlieland) lag het aandeel woningen dat werd gekocht door een investeerder juist op 10% of hoger. Doordat er op de Waddeneilanden weinig transacties zijn, kunnen hier geen sterke conclusies aan worden verbonden.

Aandeel woningen dat eigenaar-bewoners aan investeerders verkochten in 2023







**15. Welk aandeel van de  
woningvoorraad (peildatum 1-1-  
2024) per gemeente in Fryslân is  
gekocht door instromers en Fryske  
kopers in 2023?**



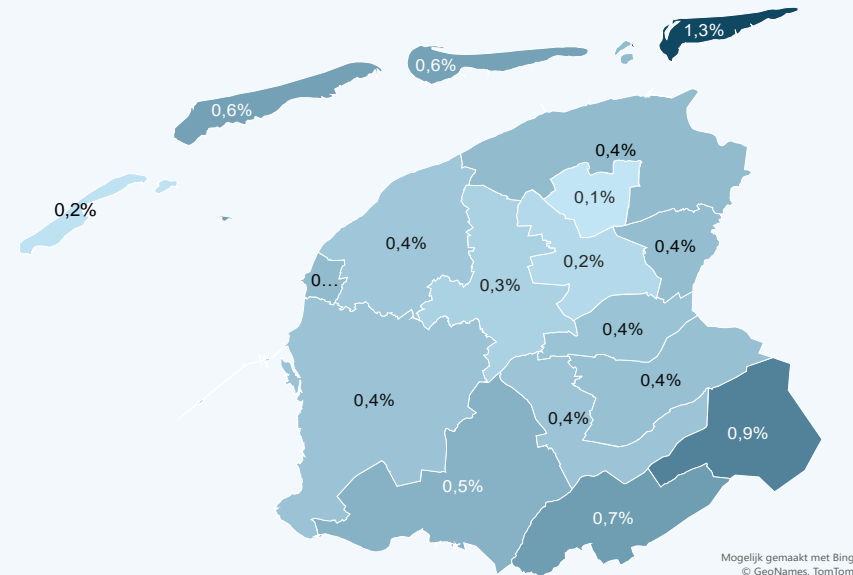


## Aandeel woningvoorraad

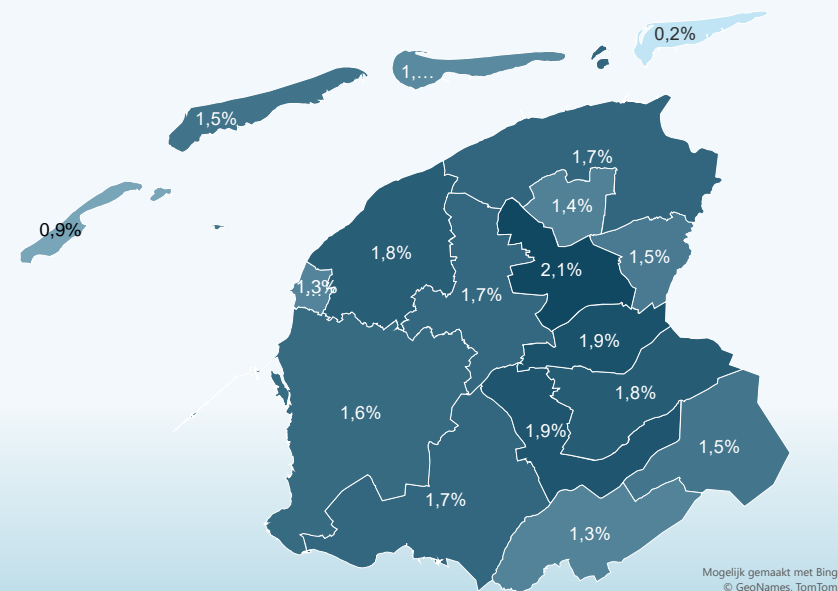
### Beperkt deel van de woningvoorraad werd gekocht door instromers

- Bijgevoegde figuren geven het aandeel werd dat door instromers en Fryske kopers werd gekocht als percentage van de gehele woningvoorraad binnen de gemeente. In de woningvoorraad zijn geen selecties uitgevoerd op type eigenaren.
- In 2023 was in de meeste gemeenten rond 2% van de woningvoorraad verkocht.
- Fryske kopers kochten gemiddeld 1,7% van de woningvoorraad en instromers kochten gemiddeld 0,4% van de woningvoorraad.
- In de gemeenten Tytsjerksteradiel, Smallingerland, Heerenveen, Waadhoeke en Opstelrand vonden relatief de meeste aankopen plaats ten opzichte van de huidige woningvoorraad. In al deze gemeenten lag het aandeel boven het gemiddelde van 1,7%.
- In 6 gemeenten werd meer dan 0,4% van de woningvoorraad gekocht door instromers. Dit zijn onder andere: Schiermonnikoog, Ooststellingwerf en Weststellingwerf.

Aandeel woningvoorraad gekocht door instromers, 2023



Aandeel woningvoorraad gekocht door Fryske kopers, 2023





# 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.

## 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 die de woning koopt van de eigenaar en wordt de transactie meegenomen als koper uit Fryslân.



# Definities & Data

## Type kopers

### Eigenaar bewoners

In dit rapport wordt ingezoomd op het herkomstadres van kopers. Herkomstadressen kunnen enkel betrouwbaar worden bepaald voor eigenaar-bewoners. Het overgrote deel van dit rapport richt zich dan ook op woningen die worden gekocht door een eigenaar-bewoner. Hieronder wordt verstaan: een woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon) om hierin te wonen. Zowel starters als doorstromers worden hierin meegenomen.

Uitzondering hierop zijn de onderzoeksvragen waarbij informatie is verstrekt over de vorige woning. Deze vragen richten zich enkel op doorstromers, aangezien koopstarters geen eerdere woning verkopen.

### Investeerders

In onderzoeksvraag 14 van dit rapport wordt in beeld gebracht welk deel van de woningen wordt verkocht door een eigenaar-bewoners en gekocht door een investeerder. Onder een investeerder wordt hier verstaan:

- Particuliere investeerder: woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon) met meer dan twee woningen, die niet in deze woningen woont. 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 in de woning is gaan wonen verandert de indicatie in eigenaar-bewoner.
- Bedrijfsmatige investeerder: Woning in het bezit van een rechtspersoon (type BV, CV, NV, BR en VF)



# Definities & Data

## **Leeftijden kopers**

In dit rapport is gekeken naar de leeftijdscategorieën van Fryske kopers en instromers. Indien meerdere personen gezamenlijk een woning kopen, dan is een routine ontwikkeld om de belangrijkste rechthebbende te bepalen. In dit rapport wordt de koper met het hoogste eigendomsaandeel meegenomen. Indien beide kopers een even groot aandeel van de woning in bezit hebben, dan is in dit rapport uitgegaan van de oudste koper.



# 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 2023 niet mee te nemen in het rapport. De cijfers voor 2022 en 2023 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. Wij kijken naar de transacties één jaar voor de aankoop van de nieuwe woning, als één jaar na de aankoop van de nieuwe woning.
- 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.