



RIGO Research en Advies  
Woon- werk- en leefomgeving  
www.rigo.nl

RAPPORT

# Investeerders op de woningmarkt

Analyse nut en noodzaak Opkoopbescherming

Gooi & Vechtstreek



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RAPPORT

---

# Investeerders op de woningmarkt

## Analyse nut en noodzaak Opkoopbescherming

### Gooi & Vechtstreek

*Opdrachtgever*

Regio Gooi en Vechtstreek



*Contactpersoon*

Inge Huiskers

*Projectnummer*

P44410

*Datum*

14 juni 2022

*Auteurs*

Veerle Veraart; [veerle.veraart@rigo.nl](mailto:veerle.veraart@rigo.nl)

Thierry Wever; [thierry.wever@rigo.nl](mailto:thierry.wever@rigo.nl)

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Omvang</b>	<b>2</b>
2.1	Investeerders op de woningmarkt	2
2.2	Transacties naar prijsklassen	4
2.3	Transacties naar woningtypen	6
2.4	Tweerichtingsverkeer	9
<b>3</b>	<b>Spreiding</b>	<b>10</b>
3.1	Op wijk- en buurniveau	10
3.2	Transacties naar prijsklassen	11
3.3	Transacties naar woningtypen	13
3.4	Ontwikkeling van transactieprizen	14
<b>4</b>	<b>Landelijk perspectief</b>	<b>17</b>
	<b>Conclusie</b>	<b>19</b>
	<b>Bijlage 1 Overzicht investeerders per wijk/buurt</b>	<b>23</b>
	<b>Bijlage 2 Overzicht ontwikkeling transactieprizen wijk/buurt</b>	<b>24</b>

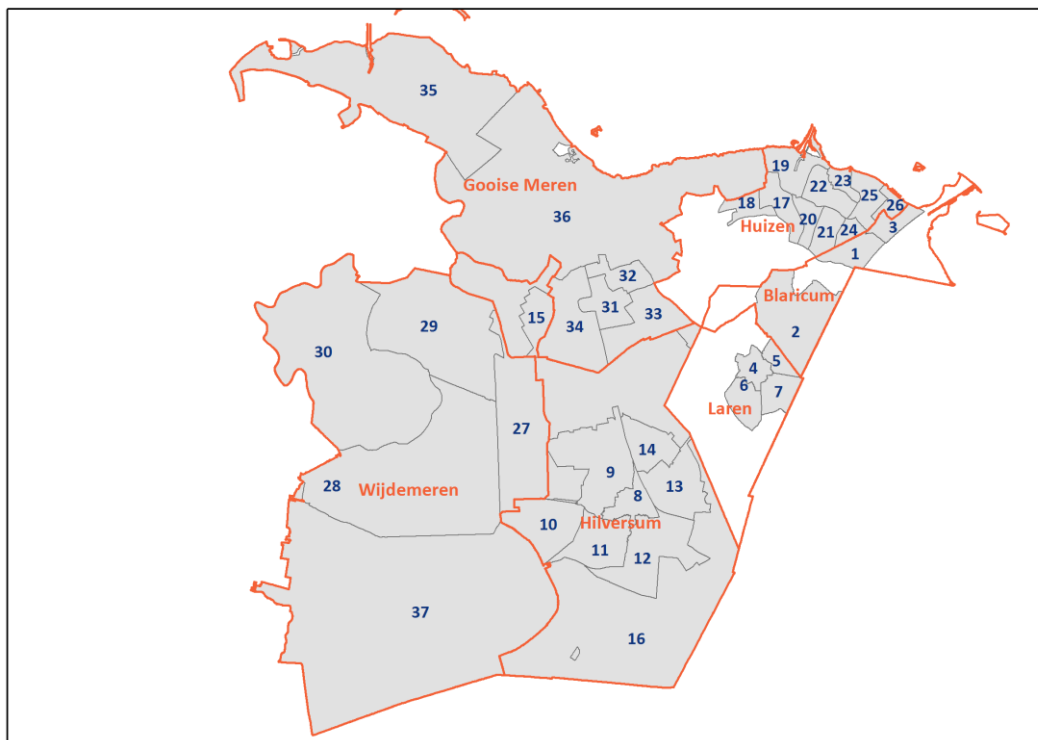
# 1 Inleiding

Om de opkoopbescherming als instrument in te kunnen zetten moet nut en noodzaak van de maatregel worden aangetoond. Daarom is het verstandig om eerst zicht te krijgen op de actuele situatie van investeerders op de woningmarkt in de regio Gooi en Vechtstreek op een aantal vlakken:

- Omvang van het aantal aangekochte woningen door investeerders;
- Spreiding over de regio en gemeenten.

In deze memo beschrijven we de uitkomsten van de analyse van de omvang en spreiding van het aandeel investeerders op de woningmarkt van de regio aan de hand van Kadaster gegevens. In onderstaand figuur zijn de deelnemende gemeenten en de gehanteerde wijk- en buurtindeling weergegeven.

**Figuur 1 Onderzoeksgebied deelnemende gemeenten Regio Gooi & Vechtstreek**



Blaricum	Hilversum	Huizen	Wijdemeren	Gooise Meren
1 Bijvanck	8 Centrum	17 Oude Dorp	27 's Graveland	31 Bussum Centrum
2 Blaricum-Dorp	9 Noordwest	18 Westereng	28 Kortenhoef	32 Brediuskwartier
3 Blaricummeent	10 Zuidwest	19 Havengebied	29 Ankeveen	33 Eng
<b>Laren</b>	11 Zuid	20 Zenderwijk en Bovenweg	30 Nederhorst den Berg	34 Spiegel
4 Laren-Centrum	12 Zuidoost	21 Stad en Lande	37 Loosdrecht	35 Muiden
5 Omloop	13 Oost	22 Huizermaat West en Zuid		36 Naarden
6 Oostereng	14 Noordoost	23 Huizermaat Noord		
7 Zevenend	15 Hilversumse Meent	24 Bijvanck		
	16 Landelijk gebied	25 Bovenmaten		
		26 Hogemaat		

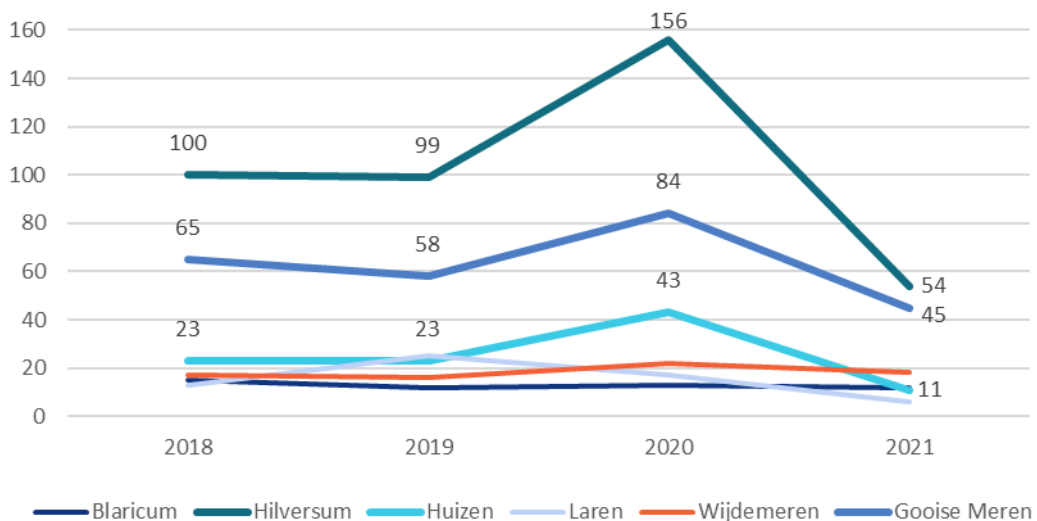
## 2 Omvang

Allereerst onderzoeken we het aantal woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners in de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek tussen 2018 en 2021.

### 2.1 Investeerders op de woningmarkt

In de regio Gooi en Vechtstreek zijn tussen 2018 en 2021 in totaal 12.320 woningen verkocht door eigenaar-bewoners. In totaal zijn in deze periode 947 woningen gekocht door investeerders. Dat is ongeveer 8% van alle woningtransacties. De meeste woningen werden door investeerders van eigenaar-bewoners gekocht in Hilversum (409 woningen), gevolgd door Gooise Meren (252 woningen) en Huizen (100 woningen). In de andere drie gemeenten lag het aantal jaarlijks rond of lager dan 20 woningen. In Figuur 2 is het aantal woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners per gemeente tussen 2018 en 2021 te zien.

**Figuur 2 Aantal woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners per gemeente tussen 2018 en 2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO**



In de gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Huizen is een stijging van het aantal aangekochte woningen door investeerders te zien in 2020 en vervolgens een daling in 2021. In 2021 is zowel absoluut als relatief het aantal gekochte woningen in de meeste gemeenten het laagst. De stijging in 2020 en daling in 2021 zou het gevolg kunnen zijn van de verhoging van de overdrachtsbelasting voor investeerders (van 2% naar 8%), die op 1 januari 2021 werd ingevoerd. In veel plaatsen bleken beleggers nog vlug voor het invoeren van de belasting aankopen te doen. Welk effect de wetswijziging op de lange termijn heeft op het aantal aankopen door investeerders is nog onbekend.

In Figuur 3 is het aandeel woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners op het totaal aantal verkochte woningen door eigenaar-bewoners per gemeente tussen 2018 en 2021 weergegeven. Deze resultaten geven een diffuus beeld en het is niet te zeggen of er sprake is van een trend. Het aandeel opgekochte woningen van het totaal aantal transacties varieert per jaar. Gemiddeld ligt het percentage aangekochte woningen door beleggers in deze periode tussen 7% en 9%. Alleen in Huizen ligt het percentage lager: 5% van de transacties gingen van eigenaar-bewoners naar investeerders.

**Figuur 3 Aandeel woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners per gemeente tussen 2018 en 2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO**



Daarbij moet opgemerkt worden dat het om verschillende typen investeerders gaat. In Tabel 1 is de verdeling van de aangekochte woningen door bedrijfsmatige en particuliere investeerders tussen 2018 en 2021 per gemeente weergegeven. Met uitzondering van Blaricum is in alle gemeenten ruim twee derde van de aankopen door particuliere investeerders gedaan. Het doel van de investeerders blijft echter onbekend. Het kan bijvoorbeeld om investeerders gaan die de woningen kopen om te verhuren of om op te knappen en weer te verkopen.

**Tabel 1** Verdeling aangekochte woningen naar type investeerder 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.

	Bedrijfsmatige investeerder	Particuliere investeerder
Blaricum	46%	54%
Hilversum	29%	71%
Huizen	26%	74%
Laren	33%	67%
Wijdmeren	33%	67%
Gooise Meren	29%	71%

## 2.2 Transacties naar prijsklassen

In Figuur 4, Figuur 5 en Figuur 6 zijn de transacties van eigenaar-bewoners naar investeerders in Gooise Meren, Hilversum en Huizen naar prijsklassen weergegeven.

### NHG-grens

Jaarlijks wordt de koopprijsgrens waarvoor woningkopers in aanmerking komen voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) vastgesteld. Deze prijsgrens is dus variabel. Voor 2018 tot 2021 golden de volgende prijsgrenzen:

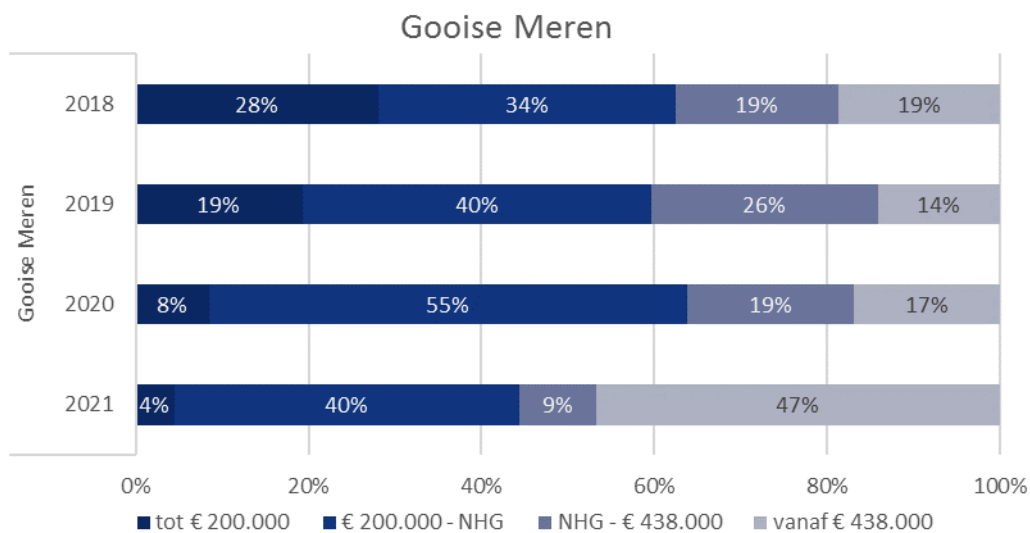
- 2018: €265.000
- 2019: €290.000
- 2020: €310.000
- 2021: €325.000

We zien dat beleggers vooral aanwezig zijn op de markt tussen €200.000 en de NHG-grens, maar ook boven de NHG-grens is het aandeel transacties nog substantieel. Dat geldt met name voor de gemeenten Gooise Meren en Huizen. In Hilversum is het aandeel aankopen in deze hogere segmenten kleiner.

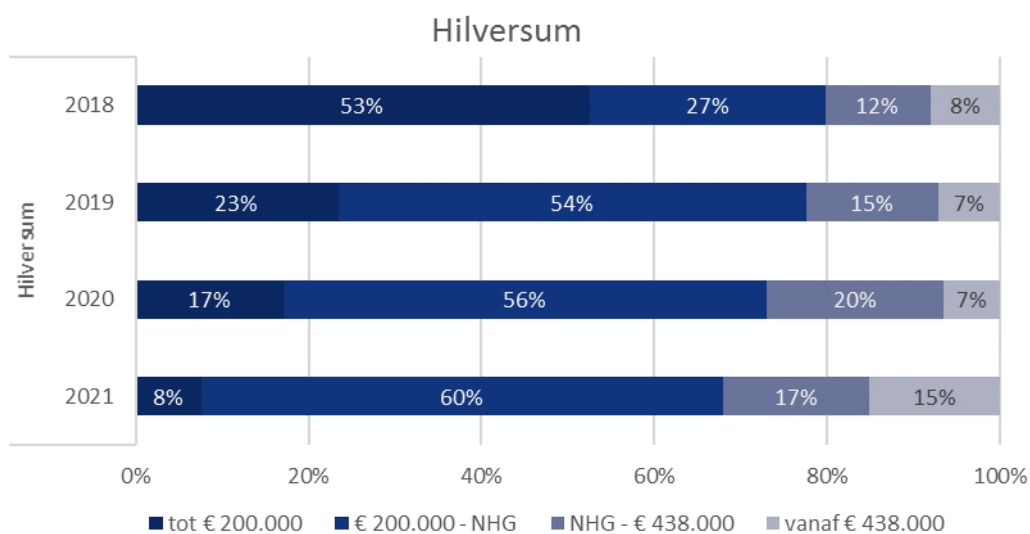
Er is wel een verschuiving zichtbaar van aankopen door investeerders naar een hogere prijsklasse. Met name in Hilversum is dat zichtbaar, waar het in 2018 voor 53% van de transacties van eigenaar-bewoners naar investeerders om woningen onder €200.000 ging, is dat aandeel in 2021 afgenomen tot 8%. De verschuiving is met name naar de woningen tussen €200.000 en de NHG-grens gegaan. Dat is deels verklaarbaar door algemene prijsstijgingen, maar ook de aanpassing van de overdrachtsbelasting kan hierin een rol hebben gespeeld.



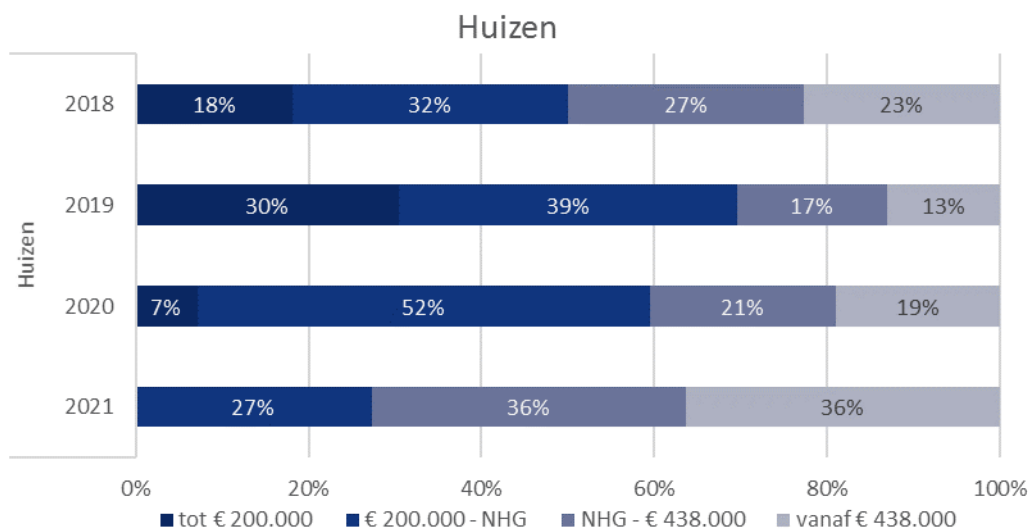
**Figuur 4** Verdeling verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in Gooise Meren naar prijsklassen in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.



**Figuur 5** Verdeling verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in Hilversum naar prijsklassen in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.

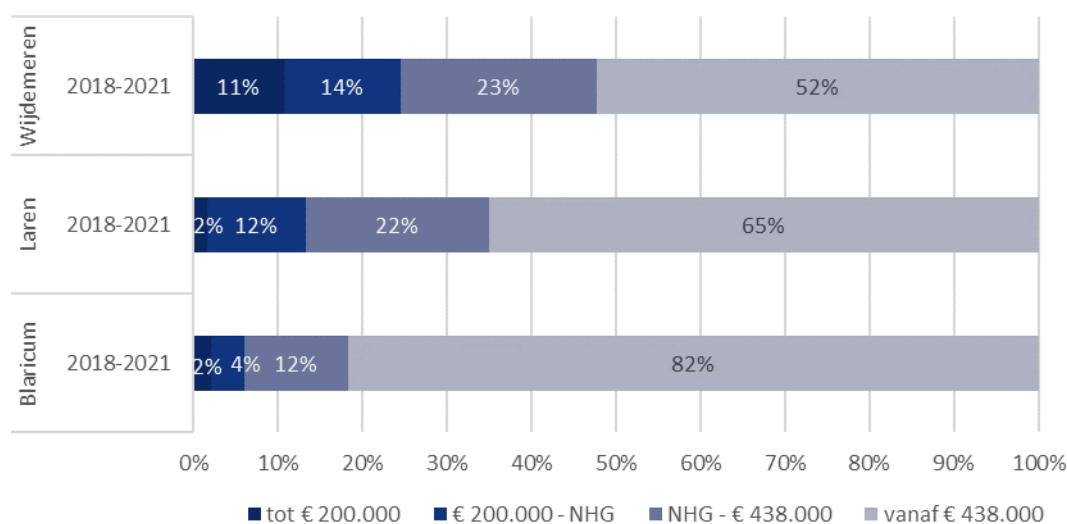


**Figuur 6** Verdeling verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in Huizen naar prijsklassen in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.



Voor de gemeenten Blaricum, Laren en Wijdemeren lag het aantal transacties per jaar te laag om deze per prijsklasse te analyseren. In Figuur 7 zijn alle aankopen door investeerders tussen 2018 en 2021 naar prijsklasse weergegeven. Het aandeel transacties boven de NHG-grens is relatief groot. In Blaricum valt 82% van de aankopen door investeerders in de prijsklasse vanaf €438.000. Ook in Wijdemeren en Laren ligt respectievelijk 75% en 87% van de transacties in de prijsklassen boven de NHG-grens. Investeerders lijken in deze gemeenten in andere woningtypen geïnteresseerd te zijn.

**Figuur 7** Verdeling verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in Blaricum, Laren en Wijdemeren naar prijsklassen in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.



### 2.3 Transacties naar woningtypen

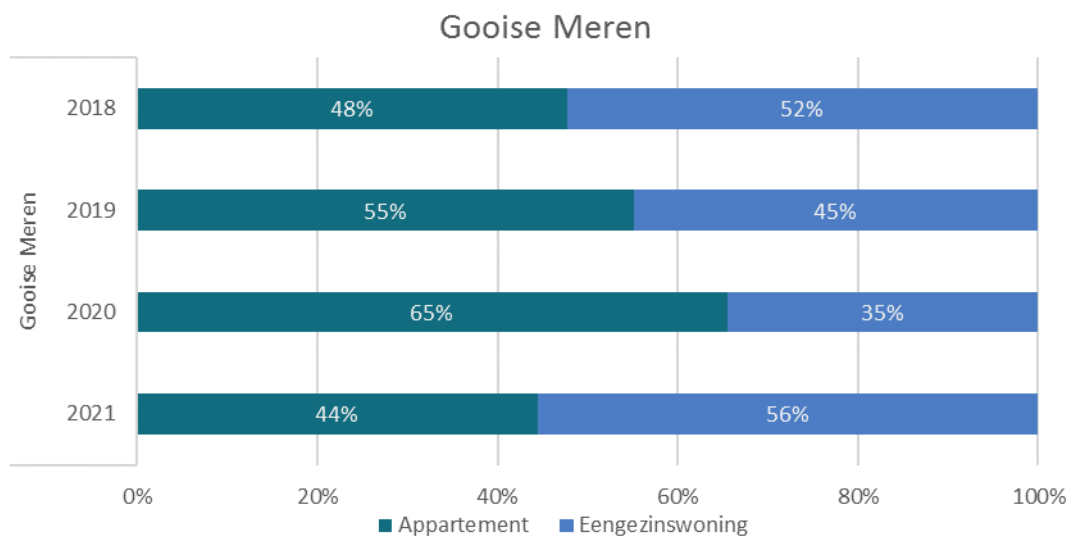
In de gehele regio Gooi en Vechtstreek zijn ongeveer evenveel appartementen als eengezinswoningen aangekocht door investeerders. Dat is echter niet evenredig verdeeld over de

regio. Wanneer gekeken wordt naar de type woningen die door investeerders worden gekocht van eigenaar-bewoners is er per gemeente een ander beeld te zien.

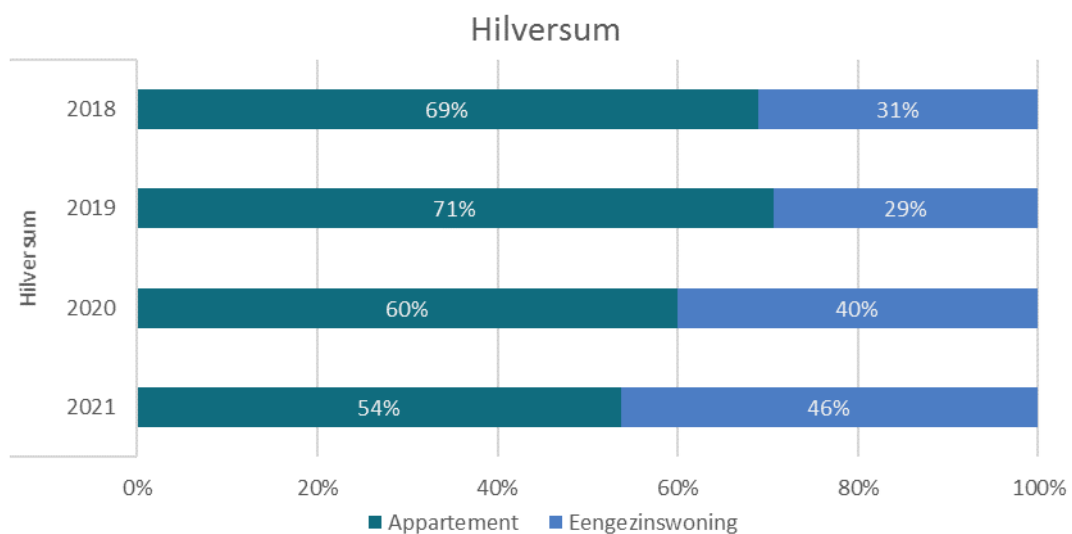
Figuur 8, Figuur 9 en Figuur 10 is het aandeel verkochte woningen aan investeerders in Gooise Meren, Hilversum en Huizen tussen 2018 en 2021 naar woningtypen gepresenteerd.

In Hilversum gaat het in het merendeel van de aankopen om appartementen. Dat is in lijn met het landelijke beeld. Wel is te zien dat het aandeel eengezinswoningen in de transacties is toegenomen. In de gemeente Gooise Meren was er tot 2020 sprake van een toename van gekochte appartementen, maar dat daalde in 2021. In de gemeente Huizen lag het aandeel aangekochte eengezinswoningen al relatief hoog en dat is toegenomen tussen 2018 en 2021.

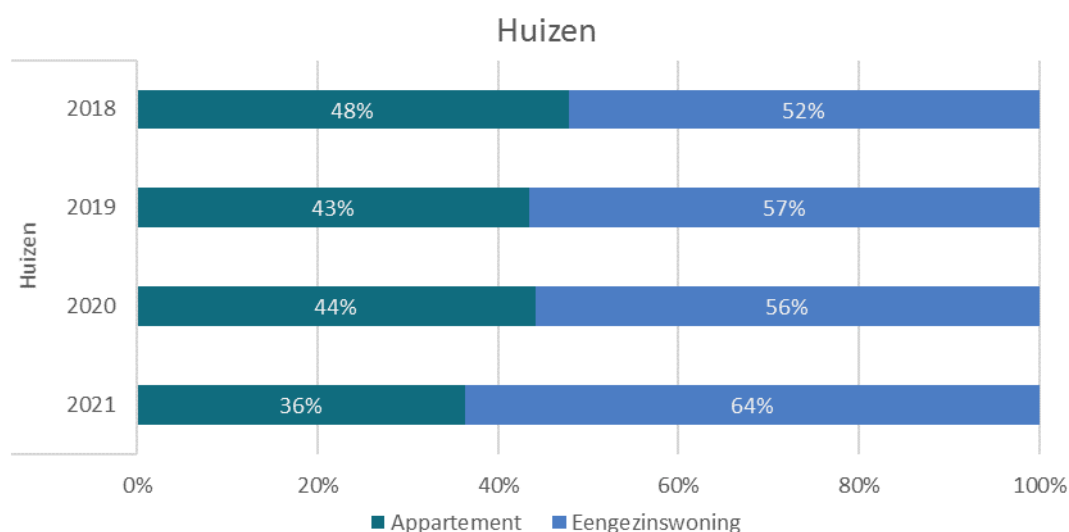
**Figuur 8** Verdeling verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in Gooise Meren naar woningtypen in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.



**Figuur 9** Verdeling verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in Hilversum naar woningtypen in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.



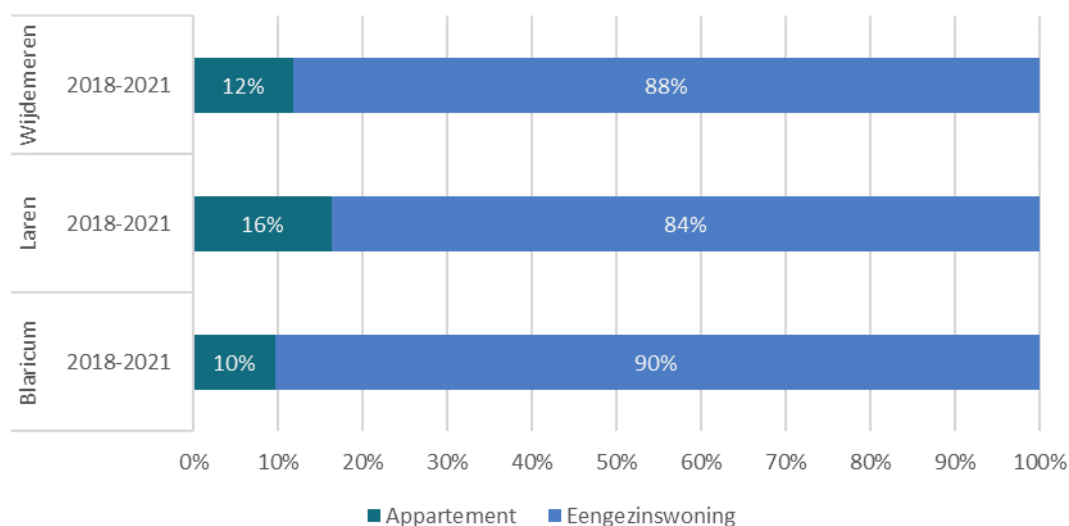
**Figuur 10** Verdeling verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in Huizen naar woningtypen in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.



Voor de gemeenten Blaricum, Laren en Wijdemeren was het aantal transacties tussen 2018 en 2021 te laag om deze per jaar per woningtype te laten zien. In .

Figuur 11 is de verdeling van alle transacties naar appartementen en eengezinswoningen tussen 2018 en 2021 weergegeven. In deze gemeenten gaat het om voornamelijk om eengezinswoningen. Het is een totaal ander beeld dan in de andere drie gemeenten. Het past bij de observatie dat investeerders met name woningen aankochten in hogere prijsklassen, zoals in de paragraaf hierboven beschreven is.

**Figuur 11** Verdeling verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders in Blaricum, Laren en Wijdemeren naar woningtypen in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.



## 2.4 Tweerichtingsverkeer

Vaak brengen investeerders ook woningen terug naar de koopmarkt. Er is dan sprake van een tweerichtingsverkeer. Om de omvang van investeerders op de woningmarkt in beeld te brengen, is het van belang het tweerichtingsverkeer ook inzichtelijk te maken. Onderstaande tabel toont de verdeling van alle transacties in de regio Gooi en Vechtstreek tussen 2018 en 2021 naar type koper en type verkrijger.

Eigenaar-bewoners zijn in de regio de grootste groep kopers. Van alle woningtransacties, ongeacht verkoper, wordt 73% gekocht door eigenaar-bewoners. Het merendeel daarvan wordt gekocht van andere eigenaar-bewoners (59%). Daarnaast kopen eigenaar-bewoners van tweede woning eigenaren (5%) en van investeerders (5%).

Investeerders zijn een andere grote groep verkrijgers. Van alle woningtransacties wordt 15% door investeerders gekocht. Investeerders kopen met name van andere investeerders (8%), gevolgd door eigenaar-bewoners (5%).

Deze cijfers laten zien dat er inderdaad sprake is van een tweerichtingsverkeer. Er is dus niet alleen sprake van het opkopen van woningen, maar ook verkopen van woningen. Zoals in paragraaf 2.1 beschreven kan het gaan om investeerders met een ander doel.

Investeerders kopen relatief evenveel woningen, als dat ze verkopen op de markt in Gooi en Vechtstreek, namelijk 15%. De meerderheid van die woningen wisselt van investeerder (8%). Het aandeel woningen dat investeerders kopen van eigenaar-bewoners is ook even groot als dat ze verkopen aan eigenaar-bewoners (5%). Een kanttekening daarbij is dat het onbekend is in welke prijssegmenten deze woningen op de markt komen.

**Tabel 2: Verdeling totaal transacties 2018-2021 in Gooi en Vechtstreek. Bron: Kadaster 2022, bewerking RIGO.**

Type verkrijger →	Eigenaar-bewoner	Tweede woning	Investeerders	Woningcorporatie	Overig / Onbekend	Totaal
Type verkoper ↓						
Eigenaar-bewoner	59%	4%	5%	1%	1%	<b>70%</b>
Tweede woning	5%	1%	1%	0%	0%	<b>7%</b>
Investeerder	5%	1%	8%	0%	1%	<b>15%</b>
Woningcorporatie	3%	0%	0%	0%	0%	<b>3%</b>
Overig/Onbekend	0%	0%	0%	0%	3%	<b>5%</b>
<b>Totaal</b>	<b>73%</b>	<b>6%</b>	<b>15%</b>	<b>1%</b>	<b>5%</b>	<b>100%</b>

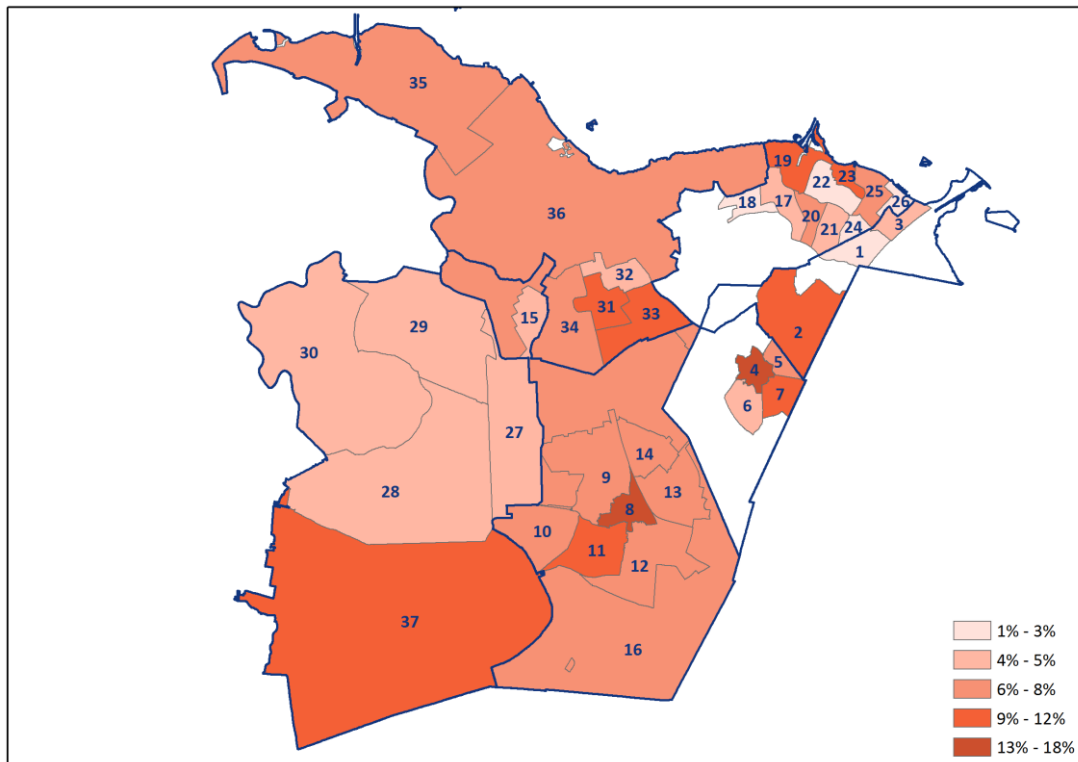
### 3 Spreiding

In dit hoofdstuk zoomen we verder in op de spreiding van de investeerders binnen de gemeenten.

#### 3.1 Op wijk- en buurniveau

In Figuur 12 zijn het aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders tussen 2018 en 2021 in kaart te zien. Een aantal centrumgebieden springen er uit. Met name de wijken en buurten rondom de centrale kernen en landelijke gebieden liggen in lijn met het regionale aandeel van 8%. In de gemeente Wijdmeren ligt het aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders gemiddeld lager dan in de rest van de regio, met uitzondering van Loosdrecht. Ook in een paar buurten in Blaricum en Huizen ligt het aandeel laag.

**Figuur 12 Aandeel verkochte woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders 2018-2021, Bron: Kadaster 2022; bewerking RIGO.**



In Tabel 3 is de top 10 van gebieden weergegeven waar een relatief hoog aandeel investeerders actief is. In Bijlage 1 zijn de cijfers voor alle wijken en buurten opgenomen.

Voor alle gebieden in de top 10 geldt dat daar meer dan gemiddeld in de regio woningen aangekocht zijn door investeerders. Drie gebieden vallen met name op door het hoge aandeel: Laren-Centrum, Hilversum Centrum en Blaricum-Dorp. In de top 10 vallen meer centrumgebieden, zoals ook Loosdrecht en Bussum Centrum. De resultaten variëren daarentegen wanneer het gaat om absolute aantallen. Met name wijken in Hilversum vallen op, zoals Centrum, Zuid en Oost (zie Bijlage), en de wijk Eng en Bussum Centrum in Gooise Meren.

**Tabel 3 Top 10 wijken/buurtten hoogste aandeel gekochte woningen van eigenaar-bewoners door investeerders in de periode 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.**

Gemeente	Wijk/buurtnaam	Investeerder	Totaal	%
Laren	Laren-Centrum	20	113	<b>18%</b>
Hilversum	Centrum	97	584	<b>17%</b>
Blaricum	Blaricum-Dorp	43	357	<b>12%</b>
Huizen	Huizermaat Noord	15	135	<b>11%</b>
Hilversum	Zuid	109	1085	<b>10%</b>
Gooise Meren	Eng	80	798	<b>10%</b>
Wijdmeren	Loosdrecht	44	466	<b>9%</b>
Gooise Meren	Bussum Centrum	60	666	<b>9%</b>
Laren	Zevenend	25	288	<b>9%</b>
Huizen	Havengebied	7	81	<b>9%</b>
<b>Regio Gooi en Vechtstreek</b>		<b>947</b>	<b>12320</b>	<b>8%</b>

### 3.2 Transacties naar prijsklassen

Wanneer we inzoomen op de prijsklassen van de aangekochte woningen per wijk en buurt dan zijn er wel een aantal verschillen tussen de gebieden te zien. In Tabel 4 zijn het aantal transacties naar prijsklassen weergegeven. Daarnaast is het aandeel van deze transacties ten opzichte van het totaal aantal transacties, ongeacht verkopende partij, in de prijsklassen tot NHG-grens en vanaf NHG-grens getoond. De NHG-grens varieert per jaar, zoals toegelicht in paragraaf 2.2. Voor een aantal gebieden was het totaal aantal transacties in deze prijsklassen te laag om de analyse te kunnen uitvoeren. De top 10, zoals hierboven aangeduid, zijn dikgedrukt in de tabel aangegeven.

In twee gebieden met het hoogste aandeel aangekochte woningen door investeerders, Blaricum Dorp en Laren-Centrum, vallen de betreffende woningen voor het merendeel in de hoogste prijsklassen vanaf de NHG-grens. Dat komt ook omdat woningen tot de NHG-grens in deze wijken weinig zijn aangeboden en per definitie schaars zijn. In Hilversum Centrum vallen de aangekochte woningen juist in de lage prijsklassen tot de NHG-grens. In de andere gebieden in de top 10 gaat het ook voornamelijk om woningen tot de NHG-grens. Met uitzondering van Loosdrecht. Daar zijn in absolute aantallen meer woningen door investeerders gekocht in de hoge prijsklassen. Relatief gezien ligt het aandeel transacties in de prijsklassen tot de NHG-grens echter hoger. Het Havengebied in Huizen en Laren Zevenend hadden te weinig transacties om het verschil in prijsklassen te onderzoeken.

Tabel 4 Aantal en aandeel transacties eigenaar-bewoners aan investeerders t.o.v. alle transacties naar prijsklassen in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO

Gemeente	Wijk/buurtnaam	€200.000 NHG -				% tot NHG	% van NHG
		< €200.000	- NHG	€438.000	> €438.000		
Blaricum	Bijvanck	1	1	0	0	3%	0%
<b>Blaricum</b>	<b>Blaricum-Dorp</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>35</b>	-	<b>10%</b>
Blaricum	Blaricummeermeent	0	1	1	2	-	3%
<b>Blaricum</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>40</b>	<b>4%</b>	<b>7%</b>
Gooise Meren	Brediuskwartier	0	3	0	4	-	2%
<b>Gooise Meren</b>	<b>Bussum Centrum</b>	<b>6</b>	<b>35</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>12%</b>	<b>3%</b>
<b>Gooise Meren</b>	<b>Eng</b>	<b>20</b>	<b>45</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>14%</b>	<b>3%</b>
Gooise Meren	Muiden	1	6	5	12	17%	5%
Gooise Meren	Naarden	6	15	17	18	9%	4%
Gooise Meren	Spiegel	5	5	3	10	19%	4%
<b>Gooise Meren</b>		<b>38</b>	<b>109</b>	<b>47</b>	<b>55</b>	<b>13%</b>	<b>4%</b>
<b>Hilversum</b>	<b>Centrum</b>	<b>19</b>	<b>52</b>	<b>19</b>	<b>1</b>	<b>18%</b>	<b>5%</b>
Hilversum	Hilversumse Meent	0	4	2	0	-	2%
Hilversum	Landelijk gebied	0	0	0	1	-	-
Hilversum	Noordoost	16	16	6	4	8%	3%
Hilversum	Noordwest	7	6	4	11	17%	3%
Hilversum	Oost	17	39	15	0	10%	2%
<b>Hilversum</b>	<b>Zuid</b>	<b>28</b>	<b>57</b>	<b>17</b>	<b>7</b>	<b>15%</b>	<b>3%</b>
Hilversum	Zuidoost	6	15	3	7	12%	2%
Hilversum	Zuidwest	12	8	1	1	9%	1%
<b>Hilversum</b>		<b>105</b>	<b>197</b>	<b>67</b>	<b>33</b>	<b>13%</b>	<b>3%</b>
Huizen	Bijvanck	0	1	1	0	3%	-
Huizen	Bovenmaten	6	10	3	0	9%	2%
<b>Huizen</b>	<b>Havengebied</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	-	<b>5%</b>
Huizen	Hogemaat	0	0	0	2	-	1%
<b>Huizen</b>	<b>Huizermaat Noord</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>11%</b>	<b>5%</b>
Huizen	Huizermaat West en Zuid	1	1	5	0	2%	3%
Huizen	Oude Dorp	1	5	4	4	6%	2%
Huizen	Stad en Lande	1	4	2	0	8%	2%
Huizen	Westereng	0	2	0	1	-	1%
Huizen	Zenderwijk en Bovenweg	1	7	2	0	8%	2%
<b>Huizen</b>		<b>14</b>	<b>41</b>	<b>23</b>	<b>20</b>	<b>8%</b>	<b>3%</b>
<b>Laren</b>	<b>Laren-Centrum</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	-	<b>9%</b>
Laren	Omloop	0	0	1	3	-	6%
Laren	Oostereng	0	0	1	3	-	4%
<b>Laren</b>	<b>Zevenend</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>13</b>	-	<b>6%</b>
<b>Laren</b>		<b>1</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	<b>39</b>	<b>19%</b>	<b>6%</b>
Wijdmeren	Ankeveen	2	0	2	1	11%	4%
Wijdmeren	Kortenhoef	1	2	3	4	5%	3%
<b>Wijdmeren</b>	<b>Loosdrecht</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>21</b>	<b>8%</b>	<b>6%</b>
Wijdmeren	Nederhorst den Berg	0	2	2	5	6%	4%
Wijdmeren	's Graveland	0	0	1	3	0%	5%
<b>Wijdmeren</b>		<b>7</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>34</b>	<b>6%</b>	<b>4%</b>
<b>Regio Gooi en Vechtstreek</b>		<b>166</b>	<b>365</b>	<b>171</b>	<b>221</b>	<b>4%</b>	<b>3%</b>

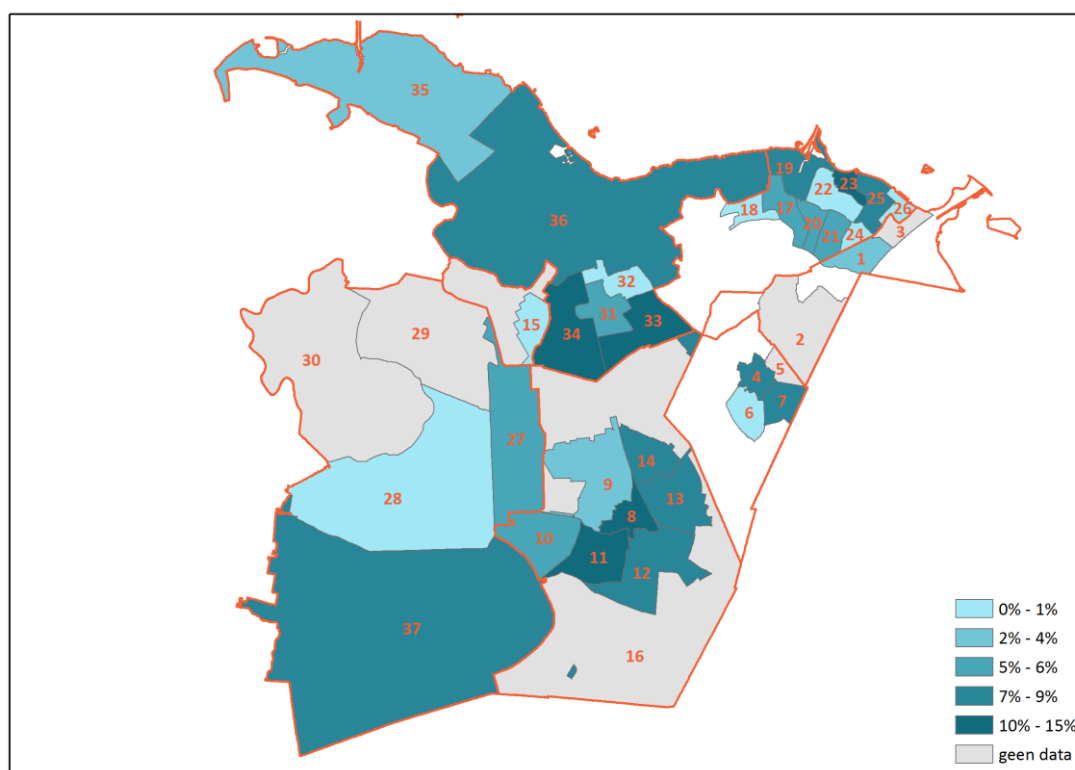


### 3.3 Transacties naar woningtypen

In Figuur 13 en Figuur 14 zijn het aandeel transacties van eigenaar-bewoners naar investeerders ten opzichte van alle transacties, ongeacht de verkopende partij, per woningtype weergegeven. Voor sommige gebieden was het aantal woningtransacties tussen 2018 en 2021 te laag om deze cijfers te kunnen presenteren. Dat is met name het geval voor appartementen.

Wanneer ingezoomd wordt op de appartementen dan vallen een aantal gebieden op, zoals een groot deel van Hilversum, met name Centrum en Zuid, en delen van Gooise Meren, voornamelijk Eng en Spiegel. In absolute zin zijn in de eerstgenoemde drie wijken ook de meeste appartementen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners. Tussen 2018 en 2021 ging het per wijk om ongeveer 70 woningen.

**Figuur 13 Aandeel transacties van appartementen van eigenaar-bewoners naar investeerders t.o.v. alle transacties van appartementen in 2018-2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO**

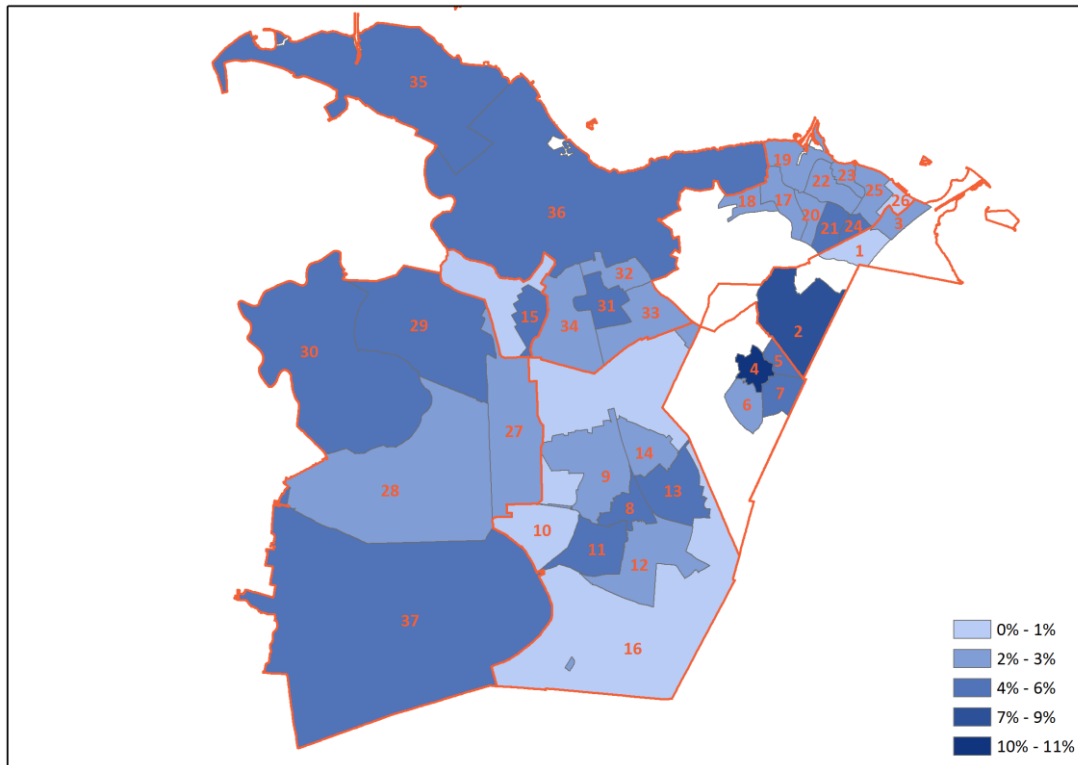


Aangezien het aantal transacties van eengezinswoningen in de regio hoger ligt, is het aandeel gekochte eengezinswoningen door investeerder in de regio lager, ongeveer 4%. Terwijl het om ongeveer evenveel eengezinswoningen gaat als appartementen. In Laren-Centrum is het aandeel aangekochte eengezinswoningen van het totale aanbod aan eengezinswoningen het hoogst. Ook in Blaricum-Dorp is het aandeel relatief hoog. Dat is in lijn met eerdere observaties, dat investeerders in deze twee gemeenten gericht lijkt te zijn op andere type woningen in hogere prijsklassen.

In de overige wijken en buurten ligt het percentage verkochte eengezinswoningen van eigenaar-bewoners aan investeerders rondom het regionale gemiddelde. In tegenstelling tot de appartementen liggen de aangekochte eengezinswoningen meer evenredig verspreid over de regio. Absoluut gezien zijn de meeste eengezinswoningen aangekocht in Hilversum Oost

(48 woningen), Blaricum-Dorp (41 woningen), Naarden (41 woningen) en Loosdrecht (35 woningen).

**Figuur 14 Aandeel transacties van eengezinswoningen van eigenaar-bewoners naar investeerders t.o.v. alle transacties van eengezinswoningen in 2018-2021.** Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO



### 3.4 Ontwikkeling van transactiepreizen

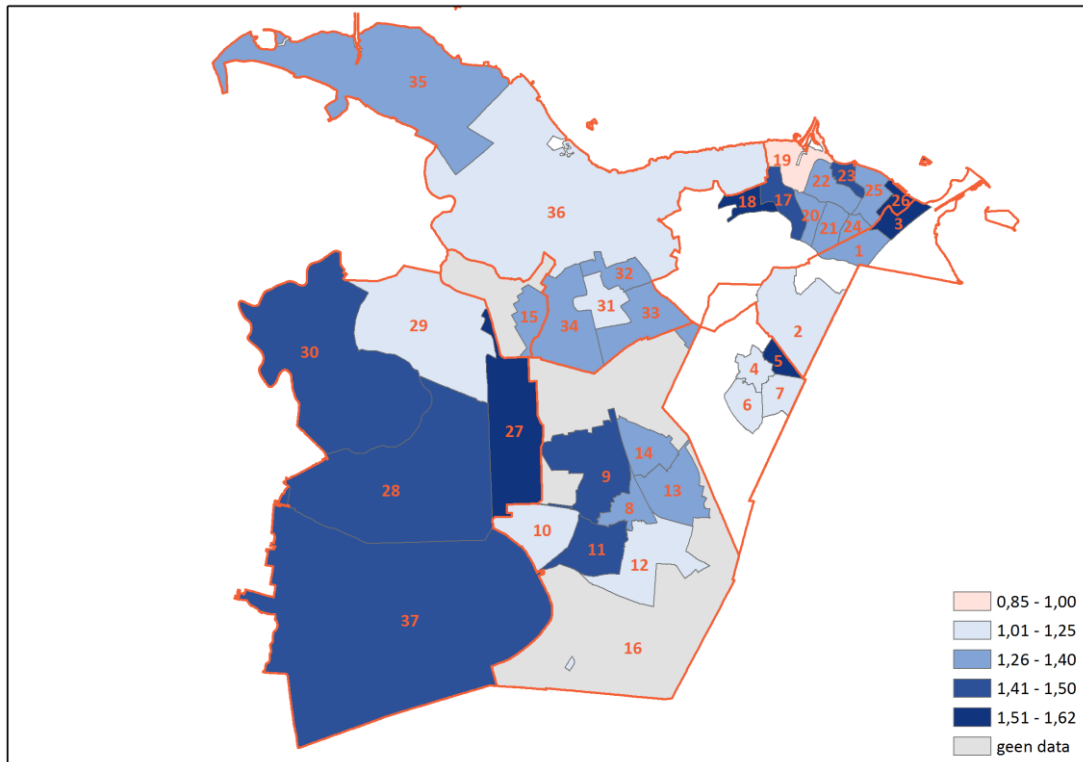
Tenslotte hebben we de ontwikkeling van de transactiepreizen onderzocht, om te kijken of er overlap bestaat tussen bovengenoemde opvallende buurten of wijken en gebieden met de hoogste transactiepreisontwikkeling.

In de onderstaande figuren is de ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs tussen 2018 en 2021 getoond voor alle transacties (Figuur 15) en per woningtype (Figuur 16 en Figuur 17). Voor een aantal gebieden lag het aantal transacties te laag om uitspraken te kunnen doen over de transactiepreisontwikkeling. Dit is voornamelijk het geval wanneer specifiek gekeken wordt naar de transactiepreisontwikkeling van appartementen. In de bijlage zijn de uitkomsten per woningtype ook in een tabel weergegeven.

Voor de meeste wijken geldt dat er sprake is van een gemiddelde toename van minstens 25%. In sommige wijken of buurten loopt dit op tot ruim 60%. In het Havengebied in Huizen is sprake van een daling. Echter moet daarbij gemeld worden dat het vermoedelijk gaat om uitschieters, bijvoorbeeld als gevolg van nieuwbouw, die de gemiddelde transactiepreizen beïnvloeden.

Van de gebieden die eerder opvielen, vanwege een hoog aandeel investeerders op de markt, geldt dat alleen in Loosdrecht en Hilversum Zuid ook een relatief hoge transactieprijsontwikkeling zichtbaar is. Er lijkt geen sprake te zijn van een overlappend patroon met de gebieden waar investeerders relatief veel woningen gekocht hebben.

**Figuur 15 Transactieprijsontwikkeling per wijk tussen 2018 en 2021. Bron Kadaster 2022; bewerking RIGO.**

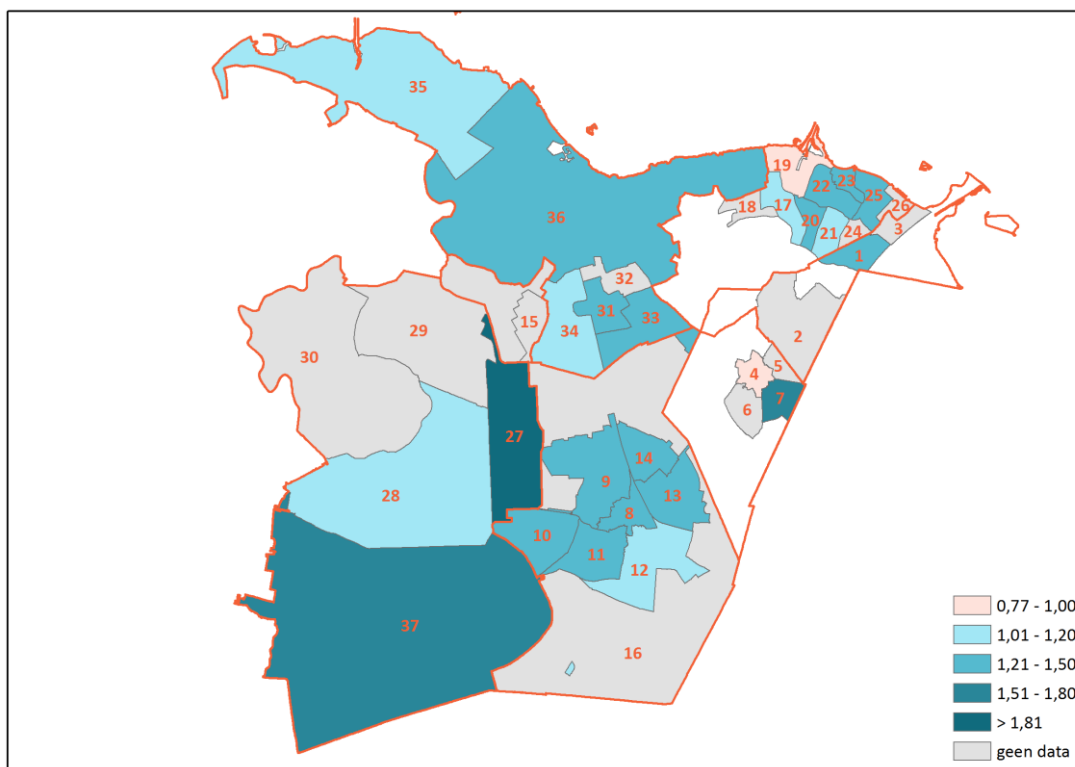


De gemiddelde transactieprijsontwikkeling van appartementen varieert per gemeente. De ontwikkeling van transactiepreizen van appartementen is het hoogst in 's Graveland in Wijdemeren, gevolgd door Zevenend in Laren en Loosdrecht. Ook in de andere buurten en wijken is over het algemeen sprake van een prijsstijging tussen 20% en 50%. In Laren Centrum en het Havengebied en Bijvanck in Huizen is de transactieprijs van appartementen gemiddeld gedaald tussen 2018 en 2020.

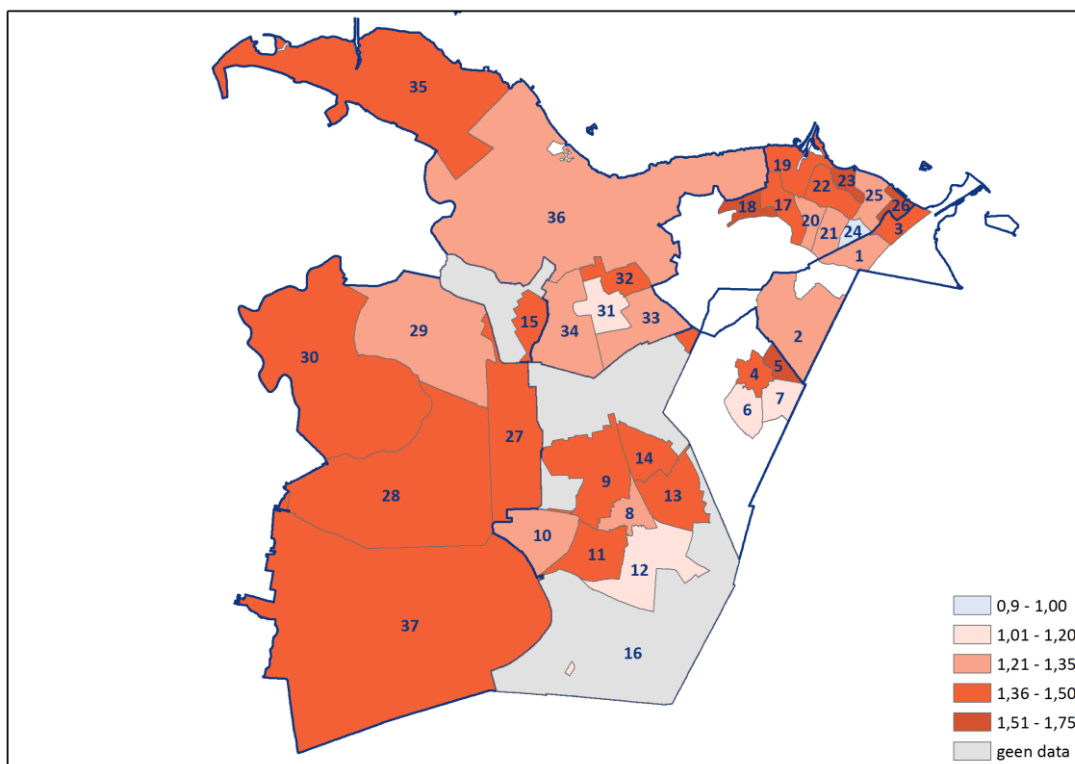
Ook de gemiddelde transactieprijs van eengezinswoningen is over het algemeen gestegen. In de meeste gebieden is er sprake van een stijging van ruim 35%. Een aantal wijken springen er uit met een gemiddelde prijsstijging van 50% tot 75%. In de buurt Bijvanck in Huizen is de transactieprijs van eengezinswoningen gemiddeld gedaald tussen 2018 en 2020.

Voor beide woningtypen valt op dat de hoogste prijsstijgingen niet in de centrumwijken vallen, maar voornamelijk in de wijken rondom centrumwijken. Een uitzondering daarop is Loosdrecht.

**Figuur 16** Transactieprijsontwikkeling van appartementen per wijk tussen 2018 en 2021. Bron Kadaster 2022; bewerking RIGO.



**Figuur 17** Transactieprijsontwikkeling van eengezinswoningen per wijk tussen 2018 en 2021. Bron Kadaster 2022; bewerking RIGO.



## 4 Landelijk perspectief

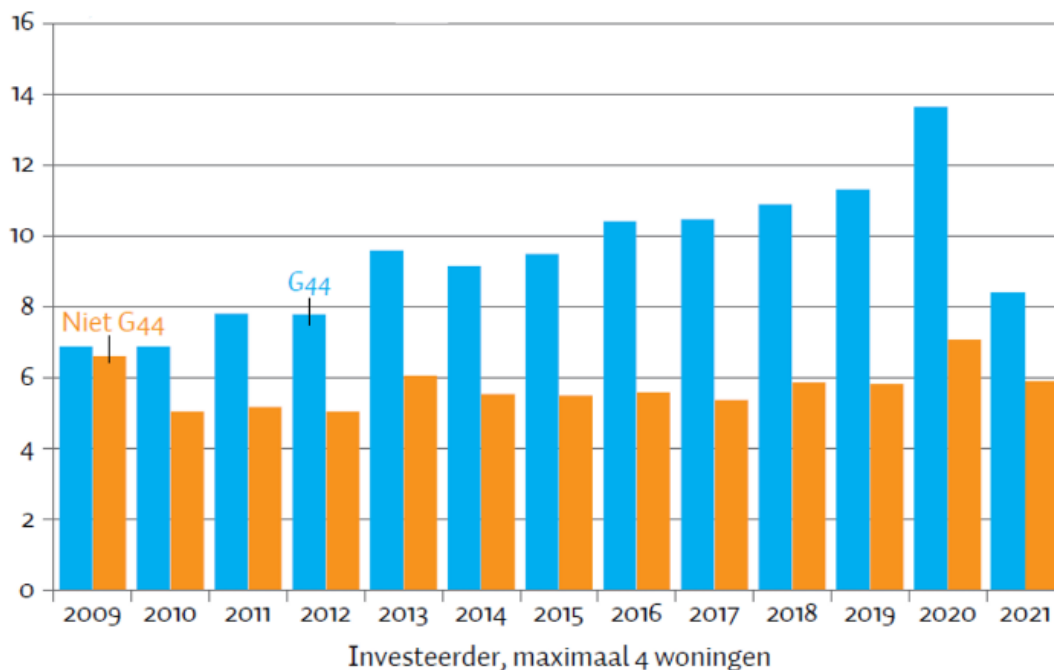
Tenslotte plaatsen we in deze paragraaf de resultaten uit de regio Gooi en Vechtstreek in de landelijke context.

### Aankooptransacties door investeerders

Uit onderzoek van ESB blijkt dat in Nederland tussen 2019 en 2021 van alle verkochte koopwoningen 12% werd verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders. In de G44-steden groeide het aandeel gekochte woningen door investeerders harder dan in andere gemeenten. Het valt de onderzoekers op dat het met name kleinere investeerders zijn, met maximaal vier woningen in bezit, die steeds vaker woningen kopen. Investeerders met grote portefeuilles kopen met name woningen van andere investeerders en nauwelijks woningen van eigenaars-bewoners.

In Figuur 18 is de ontwikkeling van G44-gemeenten en overige gemeenten weergegeven. In 2020 ligt het aandeel in de G44-steden gemiddeld hoger dan 13%. In de overige gemeenten is een lichte stijging te zien, maar ligt het aandeel rond 7% in 2020. In 2021 volgt een flinke daling, die zich vooral in de G44-gemeenten manifesteert. Dit is het gevolg van de aanpassing van de overdrachtsbelasting.<sup>1</sup>

**Figuur 18 Aandeel woningen eigenaar-bewoners verkocht aan kleine investeerders. Bron: ESB/Kadaster, 2022.**

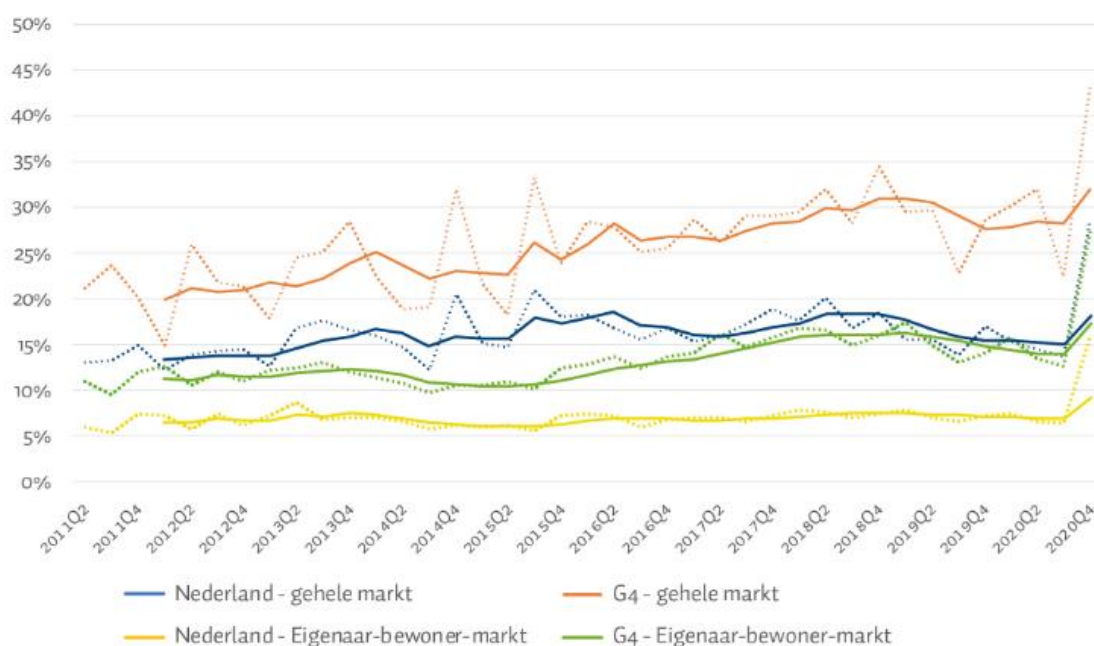


In de G4-steden ligt het aandeel aankopen door investeerders hoger. Kijkend naar het laatste kwartaal van 2020, voor de overdrachtsbelasting werd aangepast, toen kochten particuliere investeerders in de vier gemeenten ruim 40% van alle verkochte woningen. Landelijk

1 ESB (2022) Opkoopbescherming vergroot de kansen van jonge huizenkopers.

was dit bijna 30%. Daarnaast zag ook het Kadaster dat particuliere investeerders steeds vaker woningen van eigenaar-bewoners opkochten in de G4-gemeenten. Tussen 2010 en 2020 kochten particuliere investeerders in de G4-steden ongeveer 13% van de door eigenaar-bewoners verkochte woningen. In deze periode lag het landelijke percentage op ongeveer 7%. Eind 2020 was dit percentage in de vier grootste gemeenten verder toegenomen en lag op ruim 25% van de woningen verkocht door eigenaar-bewoners. Ook landelijk was het aandeel aangekochte woningen door particuliere investeerders van eigenaar-bewoners gestegen naar 15%.<sup>2</sup> In Figuur 19 is het aandeel aankopen door particuliere investeerders in Nederland en de G4-gemeenten weergegeven.

**Figuur 19 Aandeel aankopen particuliere investeerders in gehele markt versus EB-markt. Bron: Kadaster, 2021.**



De omvang en ontwikkeling van het aandeel investeerders in de woningmarkt van Hilversum past bij het beeld van G44-gemeenten. Waar voor de andere gemeenten uit de regio geldt dat de omvang en ontwikkeling aansluit bij niet-G44 gemeenten.

2 Kadaster (2022) Wat doet de aanpassing van de overdrachtsbelasting met de woningmarkt?

## Conclusie

**In deze rapportage hebben we de omvang en spreiding van investeerders op de woningmarkt tussen 2018 en 2021 in regionaal verband onderzocht. De uitkomsten verschillen per deelnemende gemeente. Op basis van de analyses in deze rapportage kan elke gemeente een eigen inschatting maken van de nut en noodzaak van de inzet van de opkoopbescherming. In deze conclusie doen wij op dit vlak een aanbeveling.**

Hierbij aangetekend dat wanneer de gemeenten over willen gaan tot daadwerkelijke invoering nog moeten bezien of de noodzakelijke wettelijke grondslag aanwezig is. De maatregel moet op gebiedsniveau onderbouwd kunnen worden vanuit schaarste (én verdringing) en/of de leefbaarheid.

### Omvang

Er zijn 947 woningen gekocht door investeerders in de regio Gooi en Vechtstreek tussen 2018 en 2021. Het aantal is het hoogst in Hilversum (409 woningen), Gooise Meren (252 woningen) en Huizen (100 woningen). In Blaricum, Laren en Wijdmeren is het aantal aangekochte woningen door investeerders substantieel lager, met aantallen tussen de 10 en 20 woningen per jaar. Het aandeel opgekochte woningen ligt gemiddeld in alle gemeenten tussen de 7% en 9% van alle transacties, met uitzondering van Huizen waar het gemiddelde op 5% ligt. In 2021 is in alle gemeenten een daling te zien in het aantal opgekochte woningen door investeerders. Dat grotendeels verklaard kan worden door de aanpassing van de overdrachtsbelasting voor beleggers van 2% naar 8%. Het lange termijneffect van deze regeling is nog onbekend.

Naast het aantal aangekochte woningen zijn er verschillen te zien in de gekochte woningtypen in de verschillende gemeenten. In Hilversum en Gooise Meren ligt het merendeel van de aangekochte woningen in de lage prijsklassen tot de NHG-grens. Wel is daar een verschuiving te zien naar de hogere prijsklassen. Dat is deels te verklaren door de algemene prijsstijgingen. Het gaat in deze gemeenten relatief vaker om appartementen.

In Blaricum, Laren en Wijdmeren zijn meer woningen gekocht in de hogere prijsklassen en voornamelijk eengezinswoningen. Dit doet vermoeden dat in deze gemeenten een ander type investeerders actief is, of investeerders op zoek zijn naar andere woningtypen.

Uit een analyse van alle transacties tussen 2018 en 2021 naar type verkoper en type verkrijger, kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een tweerichtingsverkeer. Investeerders brachten evenveel woningen naar de koopmarkt als dat ze onttrokken. Ook kochten investeerders relatief evenveel woningen van eigenaar-bewoners (5%) als ze verkochten aan eigenaar-bewoners (5%). Een kanttekening daarbij is dat we niet weten in welke prijsklassen deze woningen worden gekocht en verkocht.

### Spreiding

Het hoogste aandeel opkopen door investeerders vonden plaats in Laren-Centrum, Hilversum Centrum en Blaricum-Dorp. Ook een aantal anderen centrumwijken vielen op zoals Loosdrecht en Bussum Centrum. In absolute aantallen werden de meeste woningen aangekocht in Hilversum Centrum, Zuid en Oost en de wijk Eng in Gooise Meren.

In Blaricum Dorp en Laren-Centrum zijn met name woningen gekocht door investeerders in de hoogste prijsklassen vanaf de NHG-grens. In Hilversum Centrum, Zuid en Oost en de andere wijken uit de top 10 vallen de aangekochte woningen juist in de lage prijsklassen tot de NHG-grens.

Daarnaast lag in een groot deel van Hilversum, met name Centrum en Zuid, en delen van Gooise Meren, zoals Eng, het aandeel aangekochte appartementen hoog. Ook in absolute aantallen zijn hier de meeste appartementen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners. Tussen 2018 en 2021 ging het per wijk om ongeveer 70 woningen.

Het aandeel eengezinswoningen gekocht door investeerders is het hoogst in Laren-Centrum is. Ook in Blaricum-Dorp is dit aandeel relatief hoog. De meeste eengezinswoningen zijn opgekocht in Hilversum Oost (48 woningen), Blaricum-Dorp (41 woningen), Naarden (41 woningen) en Loosdrecht (35 woningen).

Op basis van deze analyses lijkt er sprake te zijn van een tweedeling. Aan de ene kant zijn er investeerders actief op de woningmarkt in Hilversum en Gooise Meren. Daar werden met name woningen gekocht in de lagere prijsklassen en appartementen. Dat is in lijn met de landelijke trend. Daarnaast zijn er investeerders in de gemeenten Laren, Blaricum en Wijdmeren, met name in Loosdrecht, die gericht lijken te zijn op andere type woningen in hogere prijsklassen. Een kanttekening daarbij is dat het in deze drie gemeenten gaat om substantieel lager aantal woningen.

### Transactieprizen

Tenslotte onderzochten we de transactieprijsontwikkeling. Voor de meeste wijken geldt dat er sprake is van een gemiddelde toename van minstens 25%. In sommige wijken of buurten loopt dit op tot een toename van ruim 60%. Voor appartementen is over het algemeen sprake van een prijsstijging tussen 20% en 50%. In sommige wijken ligt de prijsstijging boven 80%. De gemiddelde transactieprijs van eengezinswoningen is ook gestegen, maar minder hard als voor appartementen. In de meeste gebieden is er sprake van een stijging van ruim 35%. Een aantal wijken springen er uit met een gemiddelde prijsstijging van 50% tot 75%. Er is echter geen duidelijke overlap tussen de wijken met een hoog aandeel woningen gekocht door investeerders en transactieprijsontwikkeling.

### Aanbeveling

Wanneer nagedacht wordt over de introductie van de Opkoopbescherming, moet eerst zicht worden gekregen op de omvang van het probleem, om te onderzoeken of de inzet van de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is. Daartoe is deze eerste inventarisatie gemaakt van investeerders op de woningmarkt in de gemeenten van Gooi en Vechtstreek. We raden aan om in de gemeenten Gooise Meren, Huizen, Blaricum, Laren en Wijdmeren niet over te gaan tot invoering van de opkoopbescherming. In enkele gebieden in de gemeente Hilversum ligt dit anders.

### Gooise Meren, Huizen, Blaricum, Laren en Wijdmeren

Onze inschatting is dat **op basis van de actuele situatie het instrument Opkoopbescherming niet in verhouding staat tot het aantal 'opkopen' door investeerders** in de gemeenten Gooise Meren, Huizen, Blaricum, Laren en Wijdmeren.

Allereerst gaat het om een klein aantal woningen dat tussen 2018 en 2021 van eigenaar-bewoners is gekocht door investeerders. Tevens is het aantal transacties gedaald in 2021,



waarbij de aanpassing van de overdrachtsbelasting zeer waarschijnlijk een rol heeft gespeeld. Mogelijk loopt het aantal aankopen door investeerders weer op, wanneer zij “gewend” zijn aan de hogere belastingen. Echter, het lange termijn effect van deze aanpassing kan op dit moment nog niet worden ingeschat.

Daarnaast zal een deel van de woningvoorraad, vanwege hoge transactiepreizen, waarschijnlijk niet onder het werkingsgebied van de opkoopbescherming kunnen worden gebracht, gezien het feit dat de maatregel zich moet richten op de positie/ kansen van lage- en middeninkomens. Dit is met name het geval in de gemeenten Blaricum, Laren en Wijdemeren, waar de aankopen door investeerders voornamelijk in de hogere prijsklassen vielen. Dit maakt het effect van de maatregel nog kleiner.

Ook speelt een rol dat de verhuurvergunning opkoopbescherming in een aantal gevallen bij wet moet worden afgegeven. Het gaat dan om woonruimten die: (1) aan naaste familie worden verhuurd; (2) tijdelijk worden verhuurd in afwachting van het moment waarop de koper de woning zelf zal betrekken; of (3) onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand. Aangenomen moet worden dat hier zeker de nodige keren sprake van zal zijn in de gemeenten. Ook zullen de gemeenten waarschijnlijk nog een aantal andere gronden willen definiëren, waarin zij altijd vergunning zal verlenen en soms een individuele ontheffing verlenen op basis van volkshuisvestelijke of maatschappelijke gronden of een schrijnende situatie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan aankopen door woningcorporaties of zorgaanbieders of het toestaan van verhuur aan de erven na een overlijden. Ook dat maakt het effect van de maatregel opnieuw kleiner, zij het dat het moeilijk is een aanname te doen in hoeveel gevallen de vergunning sowieso afgegeven zal worden.

Tenslotte zijn per saldo evenveel woningen door investeerders verkocht aan eigenaar-bewoners dan er zijn gekocht van eigenaar-bewoners. De druk van investeerders op de koopwoningmarkt van lijkt daarmee in een deel van de regio Gooi en Vechtstreek beperkt.

Met oog op de proportionaliteit van de maatregel en gegeven de benodigde gemeentelijke capaciteit voor vergunningverlening, toezicht en handhaving in een later stadium, ligt de inzet van het instrument Opkoopbescherming dan ook niet voor de hand. Wel verdient het uiteraard aanbeveling om de situatie op de woningmarkt te blijven **monitoren**. Wanneer in de toekomst de situatie mocht veranderen kan altijd nog ingegrepen worden via de Opkoopbescherming.

Ook kan worden gezien of de inzet van andere instrumenten wellicht een passende oplossing vormen voor opgaven en knelpunten op de woningmarkt. Instrumenten die wellicht ook meer effect sorteren, in dat geval. Een voorbeeld daarvan is het instrumentarium Goed verhuurderschap, waarmee excessen op de huurmarkt tegen kunnen worden gegaan. Deze instrumenten komen waarschijnlijk per 1 januari 2023 voor gemeenten beschikbaar. Ook kan gedacht worden aan de inzet van de instrumenten die de Wet toeristische verhuur biedt om dit gedeelte van de woningvoorraad te reguleren, gezien het recreatieve karakter van een aantal delen van de regio Gooi en Vechtstreek.

### **Hilversum**

Daarentegen gaven de resultaten van de gemeente Hilversum een ander beeld. **Hier kan de implementatie van de opkoopbescherming overwogen worden in een aantal gebieden.** Allereerst lag het aantal aangekochte woningen door investeerders hoger. Het gaat om ruim 400 opkopen in de periode tussen 2018 en 2021. Het aandeel in het totaal aantal transacties is met ongeveer 9% relatief hoog in regionaal perspectief. Zij het dat dit percentage door de

jaren heen lager ligt dan het gemiddelde in de G44-steden. In de gemeente Hilversum werden relatief meer woningen tot de NHG-grens door investeerders gekocht. Tevens ging het vaker om appartementen.

Dat kunnen redenen zijn om over te gaan tot implementatie van de maatregel. Daarbij kan gedacht worden om te beginnen met invoeren van de opkoopbescherming in de wijken Centrum, Zuid en Oost. Daar vonden zowel in absolute als relatieve zin de meeste woningopkopen door investeerders plaats. Echter, moet ook hier rekening worden gehouden met de proportionaliteit van de maatregel, de benodigde gemeentelijke capaciteit, en dient nog bezien te worden of gekomen kan worden tot een juridisch houdbare onderbouwing op grond van schaarste of de leefbaarheid.

## Bijlage 1 Overzicht investeerders per wijk/buurt

Gemeente	Wijk/buurtnaam	Investeerder	Totaal	%
Blaricum	Bijvanck	2	177	1%
Blaricum	Blaricum-Dorp	43	357	12%
Blaricum	Blaricummermeent	4	112	4%
<b>Blaricum</b>		<b>52</b>	<b>658</b>	<b>8%</b>
Gooise Meren	Brediuskwartier	7	193	4%
Gooise Meren	Bussum Centrum	60	666	9%
Gooise Meren	Eng	80	798	10%
Gooise Meren	Muiden	24	301	8%
Gooise Meren	Naarden	58	938	6%
Gooise Meren	Spiegel	23	334	7%
<b>Gooise Meren</b>		<b>252</b>	<b>3230</b>	<b>8%</b>
Hilversum	Centrum	97	584	17%
Hilversum	Hilversumse Meent	6	130	5%
Hilversum	Landelijk gebied	1	14	7%
Hilversum	Noordoost	42	506	8%
Hilversum	Noordwest	29	489	6%
Hilversum	Oost	71	983	7%
Hilversum	Zuid	109	1085	10%
Hilversum	Zuidoost	32	533	6%
Hilversum	Zuidwest	22	384	6%
<b>Hilversum</b>		<b>409</b>	<b>4708</b>	<b>9%</b>
Huizen	Bijvanck	2	58	3%
Huizen	Bovenmaten	19	284	7%
Huizen	Havengebied	7	81	9%
Huizen	Hogemaat	2	139	1%
Huizen	Huizermaat Noord	15	135	11%
Huizen	Huizermaat West en Zuid	7	207	3%
Huizen	Oude Dorp	14	360	4%
Huizen	Stad en Lande	7	137	5%
Huizen	Westereng	3	109	3%
Huizen	Zenderwijk en Bovenweg	10	181	6%
<b>Huizen</b>		<b>100</b>	<b>1915</b>	<b>5%</b>
Laren	Laren-Centrum	20	113	18%
Laren	Omloop	4	57	7%
Laren	Oostereng	4	98	4%
Laren	Zevenend	25	288	9%
<b>Laren</b>		<b>61</b>	<b>694</b>	<b>9%</b>
Wijdmeren	Ankeveen	5	97	5%
Wijdmeren	Kortenhoef	11	265	4%
Wijdmeren	Loosdrecht	44	466	9%
Wijdmeren	Nederhorst den Berg	9	199	5%
Wijdmeren	s Gravelanden	4	88	5%
<b>Wijdmeren</b>		<b>73</b>	<b>1115</b>	<b>7%</b>
<b>Regio Gooi en Vechtstreek</b>		<b>947</b>	<b>12320</b>	<b>8%</b>

## Bijlage 2 Ontwikkeling transactiepreizen wijk/buurt

Gemeente	Wijk/buurtnaam	2018 APP	2021 APP	(%)	2018 EGW	2021 EGW	(%)
Blaricum	Bijvanck	€ 169.278	€ 235.461	39%	€ 351.344	€ 461.357	31%
Blaricum	Blaricum-Dorp		€ 860.450		€ 1.242.123	€ 1.524.869	23%
Blaricum	Blaricummeermeent	€ 262.031			€ 500.891	€ 712.370	42%
<b>Blaricum</b>		<b>€ 384.436</b>	<b>€ 406.070</b>	<b>6%</b>	<b>€ 961.877</b>	<b>€ 1.191.954</b>	<b>24%</b>
Gooise Meren	Brediuskwartier				€ 728.587	€ 1.025.591	41%
Gooise Meren	Bussum Centrum	€ 294.652	€ 372.089	26%	€ 444.202	€ 528.645	19%
Gooise Meren	Eng	€ 194.907	€ 266.393	37%	€ 446.260	€ 585.822	31%
Gooise Meren	Muiden	€ 358.250	€ 405.500	13%	€ 469.564	€ 641.626	37%
Gooise Meren	Naarden	€ 348.870	€ 480.359	38%	€ 633.872	€ 797.004	26%
Gooise Meren	Spiegel	€ 346.328	€ 404.350	17%	€ 966.629	€ 1.289.396	33%
<b>Gooise Meren</b>		<b>€ 266.140</b>	<b>€ 362.478</b>	<b>36%</b>	<b>€ 591.284</b>	<b>€ 752.705</b>	<b>27%</b>
Hilversum	Centrum	€ 267.002	€ 354.546	33%	€ 347.568	€ 458.163	32%
Hilversum	Hilversumse Meent				€ 358.471	€ 497.574	39%
Hilversum	Landelijk gebied				€ 1.501.000	€ 1.043.333	-30%
Hilversum	Noordoost	€ 183.767	€ 259.156	41%	€ 392.128	€ 535.877	37%
Hilversum	Noordwest	€ 368.124	€ 480.506	31%	€ 881.884	€ 1.214.513	38%
Hilversum	Oost	€ 208.391	€ 300.317	44%	€ 307.113	€ 427.929	39%
Hilversum	Zuid	€ 196.877	€ 275.642	40%	€ 413.061	€ 578.339	40%
Hilversum	Zuidoost	€ 286.381	€ 331.376	16%	€ 715.454	€ 858.845	20%
Hilversum	Zuidwest	€ 181.265	€ 255.941	41%	€ 370.225	€ 483.656	31%
<b>Hilversum</b>		<b>€ 241.322</b>	<b>€ 320.009</b>	<b>33%</b>	<b>€ 442.829</b>	<b>€ 610.286</b>	<b>38%</b>
Huizen	Bijvanck	€ 192.300			€ 384.595	€ 362.914	-6%
Huizen	Bovenmaten	€ 180.691	€ 259.730	44%	€ 293.587	€ 390.522	33%
Huizen	Havengebied	€ 697.769	€ 537.618	-23%	€ 318.000	€ 445.950	40%
Huizen	Hogemaat				€ 405.109	€ 627.044	55%
Huizen	Huizermaat Noord	€ 220.541	€ 280.319	27%	€ 256.568	€ 401.157	56%
Huizen	Huizermaat West en Zuid	€ 249.750	€ 333.072	33%	€ 306.014	€ 425.873	39%
Huizen	Oude Dorp	€ 348.838	€ 408.623	17%	€ 359.715	€ 525.182	46%
Huizen	Stad en Lande	€ 264.296	€ 311.333	18%	€ 296.622	€ 390.051	31%
Huizen	Westereng				€ 520.260	€ 830.956	60%
Huizen	Zenderwijk en Bovenweg	€ 221.137	€ 314.938	42%	€ 307.391	€ 416.104	35%
<b>Huizen</b>		<b>€ 281.301</b>	<b>€ 348.170</b>	<b>24%</b>	<b>€ 401.804</b>	<b>€ 587.775</b>	<b>46%</b>
Laren	Laren-Centrum	€ 884.615	€ 676.833	-23%	€ 656.071	€ 906.703	38%
Laren	Omloop				€ 645.292	€ 1.127.390	75%
Laren	Oostereng				€ 1.020.200	€ 1.085.946	6%
Laren	Zevenend	€ 483.000	€ 859.423	78%	€ 594.821	€ 707.260	19%
<b>Laren</b>		<b>€ 711.077</b>	<b>€ 854.613</b>	<b>20%</b>	<b>€ 806.823</b>	<b>€ 1.047.143</b>	<b>30%</b>
Wijdmeren	Ankeveen				€ 430.875	€ 530.281	23%
Wijdmeren	Kortenhoeft	€ 258.417	€ 285.400	10%	€ 373.931	€ 528.205	41%
Wijdmeren	Loosdrecht	€ 428.750	€ 697.709	63%	€ 510.029	€ 757.591	49%
Wijdmeren	Nederhorst den Berg	€ 380.333			€ 467.950	€ 667.600	43%
Wijdmeren	's Graveland	€ 326.625	€ 680.500	108%	€ 454.089	€ 638.725	41%
<b>Wijdmeren</b>		<b>€ 353.714</b>	<b>€ 619.745</b>	<b>75%</b>	<b>€ 461.815</b>	<b>€ 651.190</b>	<b>41%</b>

