



## **Keep-to-let**

**lets meer woningen vastgehouden als belegging**

**Hans Wisman, Kadaster juli 2021**

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Introductie .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>De belangrijkste conclusies.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Achtergrond .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Definities: wat verstaan we onder keep-to-let? .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Keep-to-let: klein, maar (zeer) licht groeiend fenomeen .....</b>	<b>4</b>
5.1	KTL en BTL tijdens de crisisjaren .....	5
5.2	Nog jaren na aankoop woning in bezit.....	5
5.3	Toename BTL van 7 procent na de crisisjaren .....	5
5.4	85.000 woningen in bezit gehouden in afgelopen 11 jaar.....	6
<b>6</b>	<b>Vorming nieuwe huishoudens waarschijnlijk vaak aanleiding voor KTL .....</b>	<b>6</b>
6.1	Bij KTL is er sprake van een doorstromingsituatie.....	7
6.2	Slechts een kleine groep had al andere woningen in bezit .....	7
<b>7</b>	<b>Kenmerken van de KTL-woning en die van de nieuwe woning .....</b>	<b>7</b>
7.1	De KTL-woning is vaak een rijtjeswoning of appartement .....	7
<b>8</b>	<b>De doorsnee KTL-woning staat in een stedelijke omgeving.....</b>	<b>8</b>
8.1	KTL-woning berekend met clustermodel woningmarktgebieden.....	10
8.2	De KTL-woning staat gemiddeld genomen in een iets goedkopere wijk .....	10
8.3	Groote prijsverschillen bij verhuizingen naar andere gemeente in zelfde COROP-gebied .....	12
8.4	De grootste uitschieters bij de grote steden.....	13
8.5	Utrecht als voorbeeld met relatief de meeste KTL-woningen.....	13
8.6	Utrecht: de meeste eigenaren blijven wonen in zelfde woningmarktgebied.....	14

## 1 Introductie

Bij verhuizing naar een volgende koopwoning houden particulieren steeds vaker de vorige woning in bezit als mogelijk verhuur- of beleggingsobject. Zo'n vastgehouden woning wordt een keep-to-let-woning genoemd. Qua omvang is dit fenomeen nog wel kleiner dan buy-to-let, de gerichte aankoop door particulieren en kleine beleggers van koopwoningen voor de verhuur, al neemt het verschil af (respectievelijk 4 en 6 procent in 2019).

## 2 De belangrijkste conclusies

- Vooral de laatste jaren houden particulieren bij verhuizing naar een 'nieuwe' koopwoning regelmatig (4 procent) de vorige woning aan, mogelijk voor de verhuur of als belegging. In de crisisjaren was dit ook relatief vaak het geval, maar toen had dat hoogstwaarschijnlijk vaak een gedwongen karakter; het lukte niet om de vorige woning snel te verkopen.
- Qua omvang – ongeveer 4 procent van alle particuliere woningtransacties in de afgelopen jaren – is keep-to-let misschien een niche, maar in totaal gaat het over de afgelopen 10 jaar toch om circa 62 duizend woningen die zijn onttrokken aan de koopwoningenmarkt en mogelijk zijn omgezet naar huur.
- De keep-to-let woningen ontstaan overwegend na de vorming van nieuwe huishoudens van twee personen waarvan er één de vorige woning niet verkoopt. Keep-to-let heeft geen grootschalig professioneel karakter, daarvoor lijkt het bezit van de particulieren van 2 à 3 woningen te gering.
- Deze zogenoemde keep-to-let-woning ligt doorgaans in een wat meer stedelijke omgeving en ook in een goedkopere wijk dan de wijk van de nieuwe woning. De aangehouden woning is relatief vaak een rijtjeswoning of appartement.
- De prijsverschillen tussen de vorige en de nieuwe wijk kunnen aanzienlijk oplopen (tot gemiddeld ruim 30 duizend euro). Dit is vooral het geval bij verhuizingen naar een andere gemeente binnen hetzelfde COROP-gebied.
- Mogelijk kunnen de effecten van keep-to-let regionaal heel verschillend uitpakken. Allereerst zien we dat vooral woningen in de (grote) steden worden aangehouden. Over welke afstand eigenaren verhuizen en of dit naar een goedkopere of duurdere wijk is, verschilt per woningmarktgebied. Op basis van een analyse van keep-to-let in de gemeente Utrecht zien we relatief veel verhuizingen naar een andere gemeente binnen de regio. Overwegend waren dit verhuizingen naar een wijk binnen die gemeenten met een hoger prijsniveau (dan waar de keep-to-let-woning staat), zoals Stichtse Vecht, De Bilt, Zeist en Utrechtse heuvelrug.

## 3 Achtergrond

Het afgelopen decennium kochten particulieren steeds vaker een woning als mogelijk beleggingsobject of om te verhuren. Er zijn verschillende redenen aan te geven voor deze trend:

- De belangrijkste is wel het geringe rendement op sparen, terwijl dat van huurwoningen door lage hypotheekrentetarieven en stevige prijsstijgingen in de huursector juist gunstig is. Recente hervormingen op de woninghypotheekmarkt en de nieuwe woningwet (2015) hebben de buy-to-let-markt iets meer ruimte gegeven.
- Ook voor de lange termijn lijkt het bezit van woningen als beleggings- of huurobject gunstig. De komende decennia neemt het aantal huishoudens volgens prognoses nog verder toe en daarmee zal ook de vraag naar woningen nog verder oplopen. Daarbij komt de nieuwbouwproductie maar moeilijk op gang.

Het bezit van een beleggingswoning is hiermee steeds meer een *asset* geworden; een zekerheid voor de lange termijn. Nadat we een groei zagen van het aantal gekochte particuliere beleggers-woningen, zien we nu ook de ontwikkeling dat particulieren vaker woningen vasthouden, dus na aankoop van een andere woning de vorige niet

meer doorverkopen. De beschikbaarheid van koopwoningen in de voorraad neemt daarmee verder af. Dit kan de doorstroming belemmeren en geleidelijk de schaarste op de koopwoningenmarkt vergroten, met mogelijk verdere prijsstijgingen als gevolg.

#### 4 Definities: wat verstaan we onder keep-to-let?

Een keep-to-let-woning kan op vele manieren worden gedefinieerd. Voor dit onderzoek focussen we op de eigendomstransacties op de particuliere woningmarkt. Een keep-to-let-woning ontstaat, door de volgende drie stappen:

- Een eigenaar-bewoner verhuist van de vorige naar een volgende koopwoning,
- Een eigenaar-bewoner gaat wonen in de volgende koopwoning en
- Een eigenaar-bewoner minimaal nog één jaar eigenaar blijft van de oude woning.

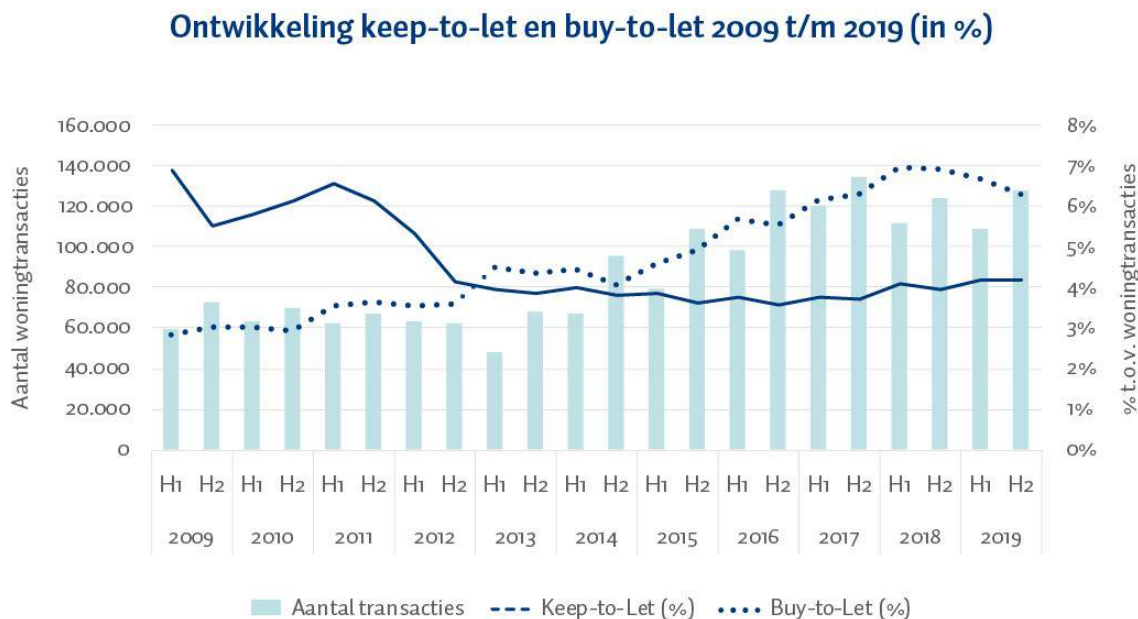
Het Kadaster registreert het eigendom van al het onroerend goed in Nederland en niet het gebruik van het vastgoed. Door het combineren van de eigendomssituatie met de feitelijke bewoning, komt het Kadaster tot een indicatie van het gebruik van de woning. In dit geval dat het een keep-to-let-woning is. Het meest waarschijnlijk is dat de keep-to-let-woning wordt verhuurd. Alternatieve gebruiksdoelen zijn bijvoorbeeld dat na een scheiding een van de ex-partners de woning voor de ander blijft financieren en geen huur vraagt, of dat de woning leeg staat en als beleggingsobject wordt gebruikt. We weten dat niet zeker: het Kadaster registreert alleen de eigendomssituatie.

Buiten de gehanteerde definitie valt de situatie dat de eigenaar-bewoners verhuizen naar een huurwoning: vanuit de gegevens van het Kadaster kan dat niet direct worden vastgesteld.

Bovenstaande definitie impliceert dat we pas na een jaar definitief kunnen vaststellen of de vorige woning voldoet aan onze definitiecriteria van een zogenoemde keep-to-let-woning. Voor dit onderzoek, waarin we beschikken over gegevens tot en met 2020 betekent dit dat we de ontwikkelingen tot en met 2019 kunnen schetsen. Om de leesbaarheid te vergroten korten we in de hoofdtekst keep-to-let en buy-to-let af tot respectievelijk KTL en BTL.

#### 5 Keep-to-let: klein, maar (zeer) licht groeiend fenomeen

Over de afgelopen 10 jaar gerekend is KTL in relatief opzicht betrekkelijk klein qua omvang. Ongeveer 4 procent van alle transacties voldoet aan de definitie. Maar zoals Figuur laat zien is KTL de afgelopen jaren weer licht toegenomen en doet het ook niet al te veel onder voor buy-to-let (BTL). Een BTL-woning is een woning die door een particulier is gekocht en waar de eigenaar na één jaar niet in woont. Om verwarring met het bezit van een vakantiehuis uit te sluiten gaan we in de definitie van BTL uit van eigenaren met 3 of meer woningen na de transactie.



Figuur 1. Ontwikkeling keep-to-let en buy-to-let 2009 t/m 2019 (in %)

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 1](#)

**5.1 KTL en BTL tijdens de crisisjaren**

In het begin van de crisis komt KTL vaker voor dan BTL. Vooral in de eerste crisisjaren (2009 tot en met 2011) piekt KTL. Dit houdt naar alle waarschijnlijkheid verband met de trage verkoop van de vorige woning. In de laatste crisisjaren loopt KTL terug, van een niveau van 6 procent naar 4 procent. In die periode hebben eigenaren waarschijnlijk minder risico willen nemen en niet eerder een nieuwe woning gekocht, voordat de vorige werd verkocht.

**5.2 Nog jaren na aankoop woning in bezit**

Of deze woningen dan worden verhuurd in deze periode kunnen we niet met zekerheid vaststellen. Zeker is wel dat ze nog jaren (ongeveer 3 tot 4 jaar) na aankoop van de 'nieuwe' woning in bezit blijven en in deze periode ook niet worden bewoond door de eigenaar. Uiteindelijk is een aanzienlijk deel van deze KTL-woningen (rond de 40 procent) enkele jaren later alsnog verkocht. Wat hier mogelijk in meespeelt zijn steunmaatregelen van de overheid in deze jaren, onder andere de zogenoemde verhuis-, terugkeer- en bijleenregeling en de versoepeling van de leegstandswet (2011). Na afschaffing van deze maatregelen in 2015 komt het veel minder vaak voor dat de 'oude' woning na enkele jaren alsnog wordt vervreemd.

**5.3 Toename BTL van 7 procent na de crisisjaren**

BTL zien we vooral na de crisisjaren echt toenemen, naar een niveau van rond 7 procent in 2018 en een lichte terugval naar rond de 6% procent in de tweede helft van 2019. Vanaf 2012 beweegt KTL rond een niveau van 4 procent en lijkt er sprake te zijn van een lichte toename in de jaren na 2016. We denken dat de redenen voor KTL in wezen dezelfde zijn als voor BTL: ook een KTL-woning kan een aardig rendement opleveren, met een heel beperkt risico. In de huidige markt kan een de KTL-woning vrij moeiteloos op korte termijn worden verkocht.

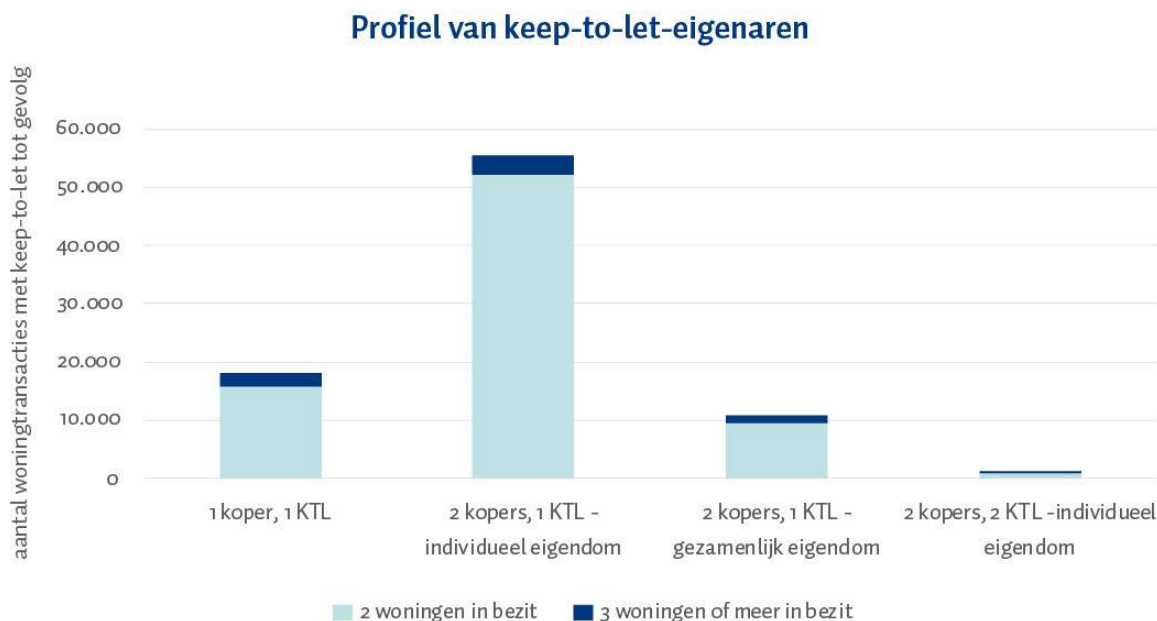
**5.4 85.000 woningen in bezit gehouden in afgelopen 11 jaar**

Gerekend over de afgelopen 11 jaar zijn circa 85 duizend woningen in bezit gehouden door particulieren, na aankoop van een andere woning. Hiervan zijn er inmiddels weer ongeveer 23 duizend verkocht, nadat ze meer dan een jaar in bezit waren gehouden. In totaal gaat het over de afgelopen 10 jaar om circa 62 duizend woningen die door KTL zijn onttrokken aan de koopwoningenmarkt en mogelijk zijn omgezet naar huur. Ongeveer 100 duizend woningen zijn in dezelfde periode door particulieren aangekocht voor de verhuur of als belegging. Ook daarvan wordt een deel, ongeveer 25 duizend woningen, na enige tijd weer van de hand gedaan.

**6 Vorming nieuwe huishoudens waarschijnlijk vaak aanleiding voor KTL**

Een KTL-woning ontstaat door een verhuisbeweging van de ene naar de andere koopwoning. Zoals al in de KTL-definitie doorschemert, kunnen bij zo'n transactie verschillende personen en daardoor ook woon- en eigendomssituaties voorkomen.

Er zijn ook situaties waarin eigenaren naast de KTL-woning(en) nog meer woningen in bezit hebben. Na de transactie kunnen 1 tot 2 KTL woningen ontstaan<sup>1</sup> en loopt het woningbezit op naar tenminste twee tot drie of meer woningen bij respectievelijk 1 of 2 woningeigenaren. Figuur 2 toont de meest voorkomende situaties bij het ontstaan van KTL:



Figuur 2. Profiel van keep-to-let eigenaren

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 2](#)

- Verreweg de meest voorkomende situatie (65 procent) is dat van de twee kopers van een woning er één een KTL-woning in bezit houdt. Dit komt veel vaker voor dan de situatie waarbij twee eigenaren

<sup>1</sup> Het feitelijke meetmoment ligt steeds een jaar later en wordt bepaald door het woningbezit en bewonen van woningen, een jaar na de transactie.

gezamenlijk dezelfde KTL-woning in bezit houden (13 procent). Mogelijk houdt dit verband met de levensfase en de financiering van de woning die wordt vastgehouden.

- De minst voorkomende situatie is die van twee kopers die beiden hun oude woning niet verkopen en het eigendom van die twee KTL-woningen ook niet delen (1 procent). Resteren nog 31 procent van de transacties waarbij één koper betrokken is en waar ook één woning in bezit blijft.

### 6.1 Bij KTL is er sprake van een doorstromingsituatie

Aangezien een of twee eigenaren in het nieuwe huishouden al beschikken over een of meer woningen is er bij KTL per definitie sprake van een doorstroom- en geen starterssituatie. Dit zien we ook duidelijk terug in de gemiddelde leeftijd: gemiddeld blijkt de KTL-koper 5 jaar ouder dan de gemiddelde leeftijd van alle andere particuliere kopers (gemiddeld 46 tegen 41 jaar). In de laatste categorie vallen ook koopstarters. Tussen de verschillende type KTL-eigenaren zijn de leeftjidsverschillen heel klein, tot maximaal 1 jaar gemiddeld.

### 6.2 Slechts een kleine groep had al andere woningen in bezit

Na de transactie hebben de kopers – of heeft de koper – tenminste twee woningen in bezit: een woning waar wordt gewoond en een andere KTL-woning als eventueel verhuur- of beleggingsobject. Het is ook nog mogelijk dat voorafgaand aan de transactie een of meer kopers al andere woningen in bezit hadden (waarin in het voorafgaande jaar van de transactie niet werd gewoond). Deze groep blijkt echter niet heel groot te zijn (8 procent). Ook zien we bij deze groep dat het bezit vaak beperkt blijft tot 3 woningen, inclusief de woning waar men zelf woont. Of we bij deze categorie van particuliere beleggers kunnen spreken met een professioneel karakter is de vraag. Met 1 à 2 huurwoningen in een van de grote steden kan zeker een inkomen gegenereerd worden, maar het heeft geen grootschalig karakter en is mogelijk meer bedoeld als bijverdienste of appeltje voor de dorst.

## 7 Kenmerken van de KTL-woning en die van de nieuwe woning

Over het algemeen gaat de KTL-eigenaar er qua woonoppervlakte fors op vooruit. De nieuwe woning telt gemiddeld genomen zo'n 25 tot 30 vierkante meter meer woonoppervlakte. Er zijn wel behoorlijke verschillen tussen de verschillende groepen KTL-eigenaren.

- Als twee kopers hun vorige woning – waarin zij beiden woonden – als KTL-woning vasthouden, dan valt op dat de KTL-woning al redelijk ruim is (gemiddeld 143 m<sup>2</sup> woonoppervlakte). De nieuwe woning van de KTL-verhuurder telt gemiddeld 182 m<sup>2</sup>; een duidelijke positieverbetering. Iets minder vaak dan bij de andere groepen ligt de KTL-woning van deze eigenaren in een stedelijke buurt (55 procent tegen gemiddeld 60 procent). De nieuwe woningen van deze KTL-eigenaren ligt doorgaans in een minder stedelijke buurt (53 procent tot maximaal matig stedelijk).
- Voor twee eigenaren die van verschillende adressen komen en waarvan er één eigenaar een woning vasthoudt, blijkt de KTL-woning gemiddeld genomen kleiner is (ongeveer 120 m<sup>2</sup> woonoppervlakte) dan die van de doorstromende duo's. Waarschijnlijk heeft dit met omvang van het huishouden te maken. Meerpersoonshuishoudens wonen over het algemeen ruimer dan eenpersoonshuishoudens. De KTL-woning ligt in het leeuwendeel van de gevallen in een stedelijke buurt (63 procent). Overigens gaan ook deze nieuwe huishoudens er fors op vooruit ten opzichte van de woningen die zij als KTL-woning achterlaten. Zij krijgen gemiddeld ongeveer 30 tot 40 m<sup>2</sup> meer woonoppervlakte. In ongeveer de helft van de gevallen ligt de nieuwe woning in een stedelijke omgeving.
- Wat ook regelmatig voorkomt is de situatie dat er slechts één koper is en dat die koper dus de KTL-woning vasthoudt als belegging. Deze kopers gaan gemiddeld genomen juist kleiner wonen, van gemiddeld circa 150 m<sup>2</sup> naar 130 m<sup>2</sup> woonoppervlakte. De eigenaar blijft over het algemeen in een stedelijke omgeving wonen (59 procent stedelijk tot sterk stedelijk).
- Zeer uitzonderlijk is de situatie dat twee kopers ieder een eigen KTL-woning in bezit houden (1 procent). Dit vergt uiteraard ook een aanzienlijk vermogen, want na de transactie zullen (tenminste) drie woningen gefinancierd moeten worden.

### 7.1 De KTL-woning is vaak een rijtjeswoning of appartement

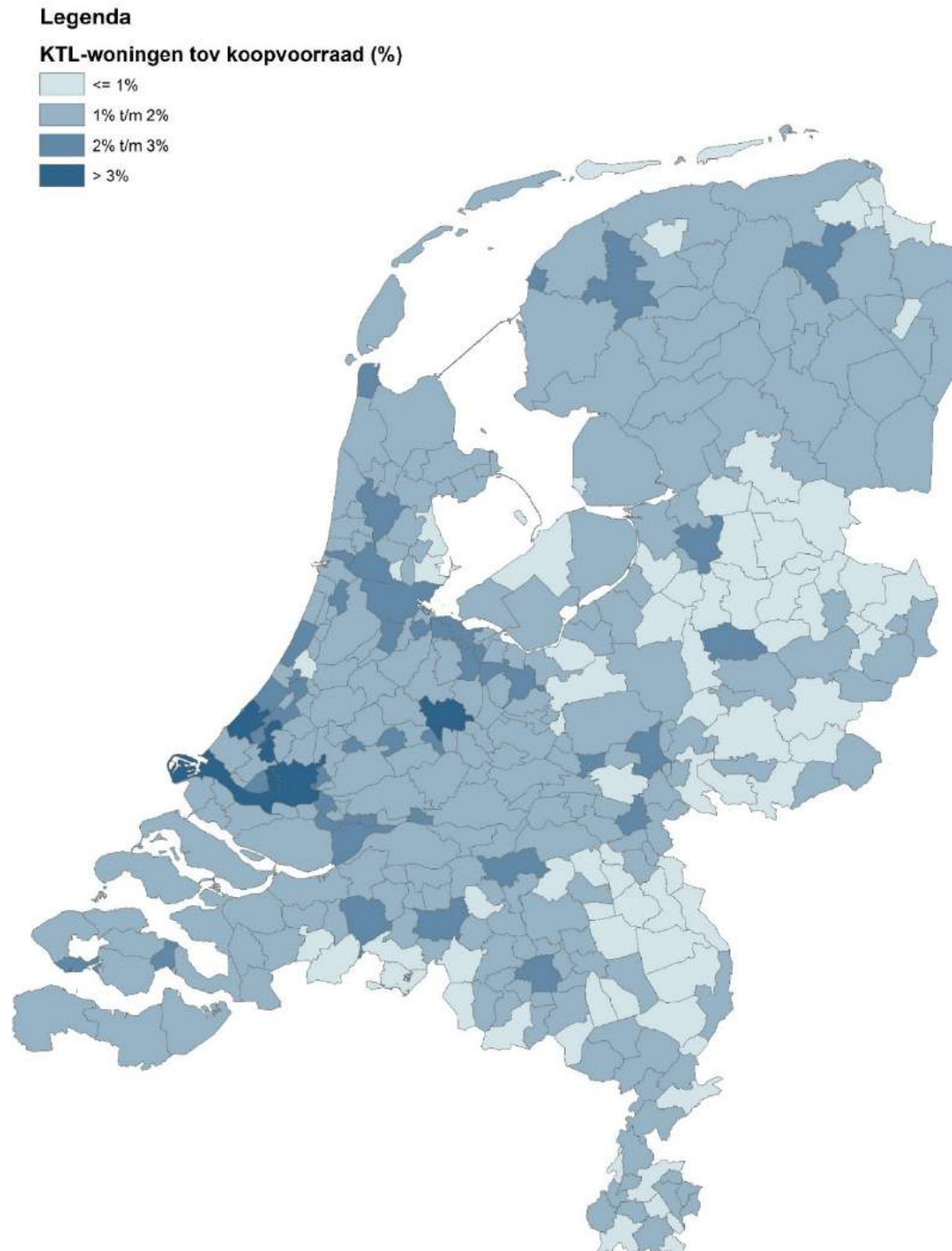
Ongeveer een op de drie woningen (34 procent) die wordt aangehouden is een appartement. Nog iets vaker is de KTL-woning een rijwoning (43 procent). Resteren iets minder dan een kwart (23 procent) van woningen die in de

categorie van tweekappers en vrijstaande woningen vallen. De cijfers zijn een afspiegeling van de verhouding in de Nederlandse woningvoorraad. De nieuwe woning is minder vaak een appartement (19 procent). Daarentegen verhuist de KTL-eigenaar juist vaker naar een tweekapper of vrijstaande woning (36 procent).

## 8 De doorsnee KTL-woning staat in een stedelijke omgeving

De cijfers van de afgelopen 11 jaar laten zien dat in 59 procent van de gevallen de KTL-woning in dezelfde gemeente ligt als de nieuw gekochte woning. In nog eens 17 procent van de gevallen koopt men in hetzelfde COROP-gebied, dus ook niet al te ver weg van de vorige woning. Resterend ongeveer een kwart (24 procent) die kiest voor een woning in een ander COROP-gebied dan waar de KTL-woning staat. Voor deze uitkomsten kunnen verschillende redenen worden aangegeven. Allereerst verhuizen Nederlanders in de regel niet vaak over grote afstanden. Daarnaast is het ook denkbaar dat kleine particuliere verhuurders graag zicht willen houden op de woning die zij verhuren en het is niet verrassend dat de KTL-woning vaak in dezelfde gemeente of regio ligt. Figuur 3 laat zien dat KTL-woningen overal in Nederland staan, maar wel relatief vaak in de grotere steden (G44).





*Figuur 3. Keep-to-let woningen in Nederland (% van de voorraad koopwoningen)*

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 3.](#)

De meeste KTL-woningen (61 procent) liggen in een stedelijke of zelfs zeer stedelijke wijk van een gemeente. Bij de verhuizing naar een nieuwe wijk wordt vaker gekozen voor een minder stedelijke omgeving. De nieuwe woning

ligt in ongeveer de helft van de gevallen in een stedelijke of zeer stedelijke wijk. Mogelijk speelt de levensfase hierin een rol. Dus de huishoudensvorming vindt plaats in de steden, waarbij men in een latere fase ruimer en in een ander woonmilieu gaat wonen.

### 8.1 KTL-woning berekend met clustermodel woningmarktgebieden

Om het prijsniveau van de KTL-woning met dat van de nieuwe woning te kunnen vergelijken zijn alle wijken in Nederland op prijsniveau ingedeeld met behulp van een statistische techniek. Hieronder leggen we kort uit hoe dit model is ontwikkeld:

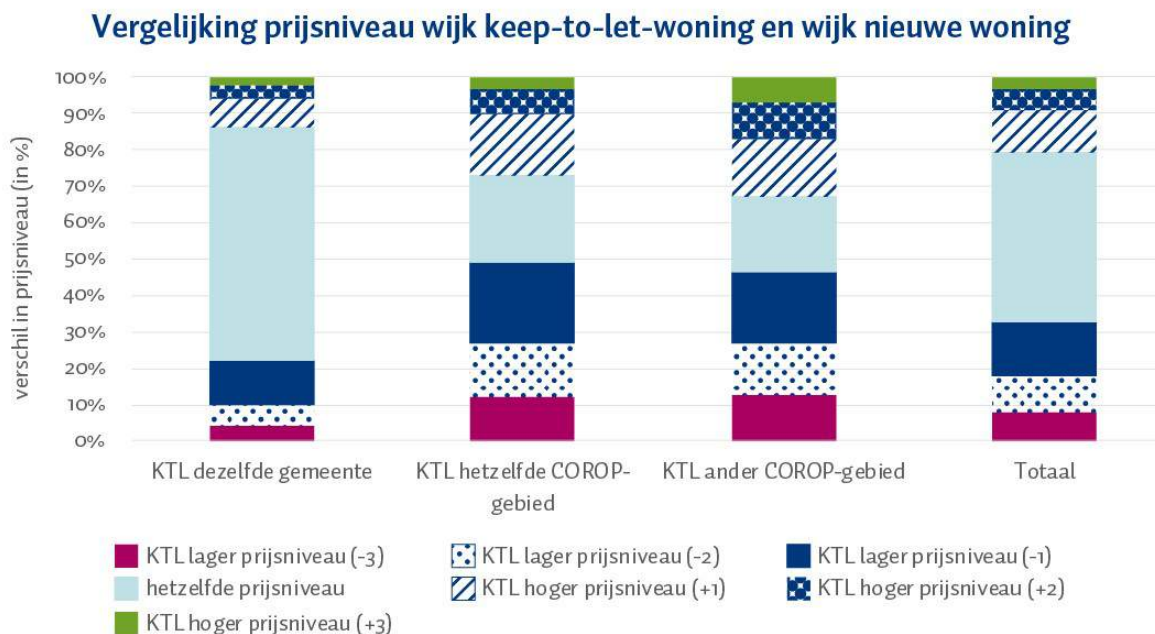
Clustermodel woningmarktgebieden:

Alle wijken in Nederland zijn op prijsniveau ingedeeld met behulp van een statistische techniek (clusteranalyse). Samengevat houdt dit in dat wijken zijn ingedeeld tot tien separate woningmarktclusters op basis van de gemiddelde geïndexeerde transactieprijs en de WOZ-waarde per 1 januari 2019 in deze wijk. Deze woningmarktclusters liggen verspreid over het land: wijken kunnen geografisch verspreid van elkaar liggen en toch tot hetzelfde cluster behoren. Voor een uitgebreidere beschrijving van deze woningmarktclusters verwijzen we naar de publicatie die hier dieper op ingaat (Hoofdstuk 2).

Voor de duiding van de uitkomsten (zoals getoond in Figuur 4) is het belangrijk te weten dat alle wijken in Nederland op basis van de prijsindicatoren WOZ-waarde en geïndexeerde koopsom zijn ingedeeld in 10 prijsclusters.

### 8.2 De KTL-woning staat gemiddeld genomen in een iets goedkopere wijk

De uitkomsten die in Figuur 4 worden getoond, laten zien dat de KTL-woning in bijna de helft van de gevallen wordt verruild voor een woning die in een wijk met een vergelijkbaar prijsniveau ligt:



Figuur 4. Vergelijking prijsniveau wijk keep-to-let woning en wijk nieuwe woning

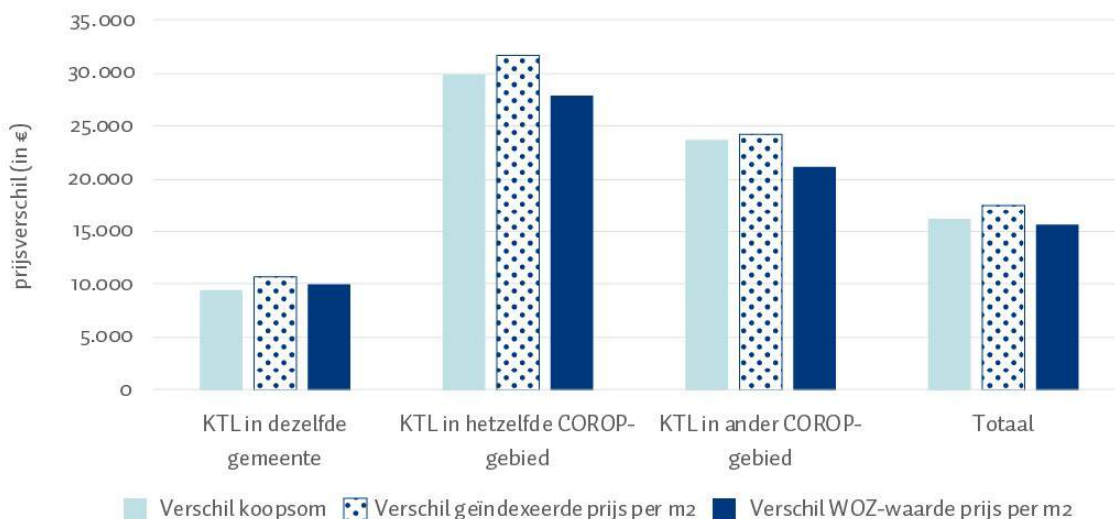
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 4](#)

Verder zien we de volgende dingen:

- Verhuist men binnen de eigen gemeente dan is het prijsniveau van de wijk waarin de nieuwe woning staat nog vaker vergelijkbaar met de wijk van de KTL-woning (64 procent).
- Bij verhuizingen naar een andere gemeente zien we enerzijds veel vaker dat de wijk van de nieuwe woning een hoger prijsniveau heeft (in ongeveer de helft van de gevallen).
- Anderzijds, komt het ook vaker voor dat juist de KTL-woning in een wat duurdere wijk ligt als men de regio verlaat (in 30 procent van de gevallen).
- In geval van een verhuizing naar een andere gemeente, vallen de nieuwe en de KTL-woning in slechts 20 procent van de gevallen in dezelfde prijsklasse.
- Of men dan verhuist naar een andere COROP-regio of nog binnen de COROP-regio blijft, maakt dan weer niet zo veel uit voor verschillen tussen de prijsniveaus van de wijken. Over het geheel genomen, als we de verhuizingen naar wijken met een vergelijkbaar prijsniveau buiten beschouwing laten, liggen de KTL-woningen eerder in een goedkopere dan een duurdere wijk.
- In absolute zin vallen de gemiddelde prijsverschillen mee, deze liggen over het geheel genomen gemiddeld rond de 15 duizend euro. Dat het verschil beperkt blijft komt ook doordat verhuizingen naar duurdere wijken deels ook worden gecompenseerd door verhuizingen naar goedkopere wijken.

Figuur 5 laat zien dat de verschillen tussen de diverse indicatoren van het prijsniveau – gemiddelde koopsom, prijsniveau op basis van index (dus gecorrigeerd voor de tijd) en WOZ-waarde – niet al te groot zijn:

### Gemiddeld prijsverschil tussen wijk keep-to-let-woning en wijk nieuwe woning



Figuur 5. Gemiddeld prijsverschil tussen wijk keep-to-let woning en wijk nieuwe woning

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 5](#)

#### 8.3 Groote prijsverschillen bij verhuizingen naar andere gemeente in zelfde COROP-gebied

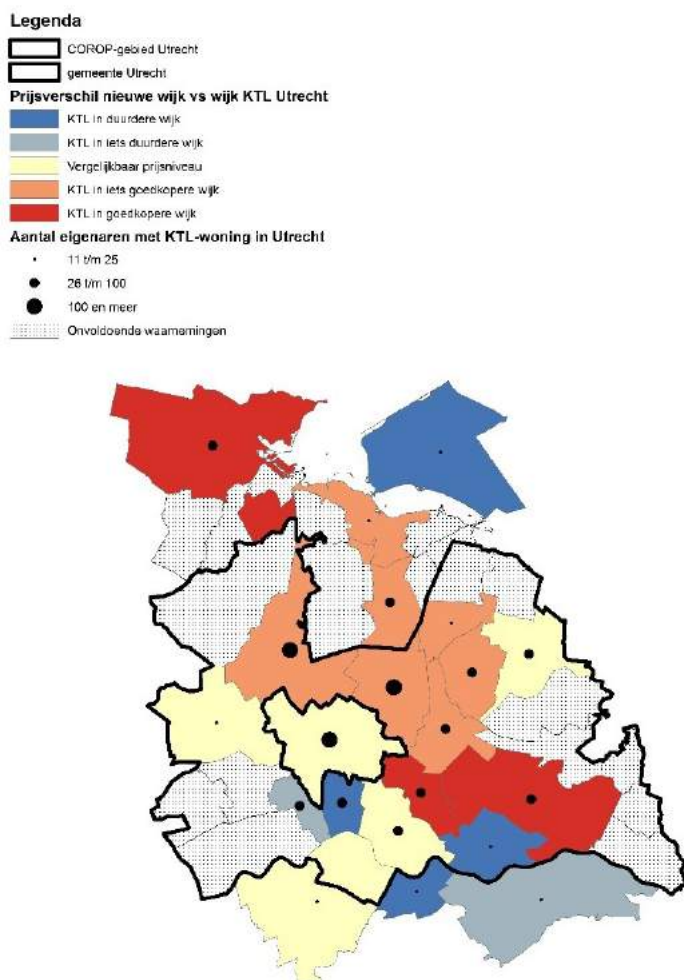
De grootste prijsverschillen tussen de nieuwe wijk en de KTL-wijk zien we bij verhuizingen naar een andere gemeente binnen hetzelfde COROP-gebied. Deze lopen op naar een gemiddeld prijsverschil van ruim 30 duizend euro. Iets minder groot zijn de verschillen bij verhuizingen naar een gemeente buiten het COROP-gebied van de KTL-woning. Deze liggen gemiddeld genomen tussen de 22 en 25 duizend euro, afhankelijk van de prijsindicator (respectievelijk de WOZ-waarde en geïndexeerde prijs). Ligt de KTL-woning binnen de gemeentegrenzen van de nieuwe woning, dan blijven de prijsverschillen tussen wijken vrij beperkt, namelijk tot ongeveer 10 duizend euro. Ook hier echter wel de conclusie dat binnen de eigen gemeente er eerder naar een duurdere dan goedkopere wijk wordt verhuisd.

**8.4 De grootste uitschieters bij de grote steden**

Door de prijsverschillen af te zetten tegen de gemeente waar men naartoe verhuist, krijgen we een beeld van de gemeente waar de KTL-eigenaar woont en waar de grootste stappen (qua prijsniveau) worden gezet. De grootste uitschieters zien we over het algemeen in de randgemeenten rond de grootste steden. Voorbeelden daarvan zijn: Bloemendaal en Heemstede (bij Haarlem), Oegstgeest en Teylingen (bij Leiden), Lansingerland (bij Rotterdam), Landsmeer en Waterland (bij Amsterdam), en Utrechtse Heuvelrug (bij Utrecht). Dit zijn allemaal gemeenten met een relatief hoog prijsniveau, soms zelf behorend tot de top van Nederland en ook veelal nabij steden met een sterke vraag naar woningen.

**8.5 Utrecht als voorbeeld met relatief de meeste KTL-woningen**

Bij de gemeente met relatief (als percentage van de voorraadkoopwoningen) de meeste KTL-woningen (3 procent), Utrecht, hebben we verder verkend naar welke gemeente de KTL-eigenaar verhuisde en ook hoe groot het prijsverschil tussen de wijken vervolgens was. De resultaten worden getoond in Figuur 6.



Figuur 6. Gebied van de eigenaren met een keep-to-let woning in Utrecht

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 6](#)

### 8.6 Utrecht: de meeste eigenaren blijven wonen in zelfde woningmarktgebied

De meeste Utrechtse eigenaren van een KTL-woning blijven in dezelfde provincie wonen en zelfs in dezelfde gemeente. Maar toch is er nog ongeveer een kwart die naar een gemeente buiten de provincie verhuist. We zouden het gebied kunnen omschrijven als regio Utrecht inclusief de Gooi- en Vechtstreek, Amsterdam en Almere en gemeenten zoals Vijfheerenlanden, Culemborg en Buren. Iets minder dan de helft van de KTL-eigenaren woont nog in gemeente Utrecht (46 procent). Zo'n 30 procent is in de regio gebleven: De Bilt, Bunnik, Stichtse Vecht, Zeist en Utrechtse Heuvelrug zijn dan de belangrijkste nieuwe gemeenten. Bij al deze gemeenten is er sprake van een verhuizing naar een wijk met een hoger prijsniveau dan dat van de KTL-woning. Er zijn nog een paar andere gemeenten in de regio waarnaartoe de KTL-eigenaar verhuist en waar het prijsniveau vergelijkbaar is (Amersfoort, Houten) of zelfs lager ligt (Nieuwegein, Wijk bij Duurstede). Buiten de regio Utrecht springt er een gemeente uit: Amsterdam. Gezien het prijsniveau van Amsterdam is het geen verrassing dat de KTL-eigenaar hier over het algemeen in een duurdere wijk is gaan wonen.

Deze analyse laat zien dat KTL regionaal sterk kan verschillen:

- In vergelijking met het landelijke beeld verhuizen eigenaren met een KTL-woning in Utrecht vaker naar een gemeente in de regio (30 procent tegenover 17 procent landelijk).
- Het gebied waarbinnen de meeste eigenaren wonen strekt zich ver uit buiten de regio en heeft een duidelijke relatie met de Gooi- en Vechtstreek en gemeenten aan de Veluwerand.
- Opvallend is dat ook Amsterdam een van de gemeenten is waarnaartoe regelmatig wordt verhuisd (8 procent). Gezien het niet geringe prijsniveau van de hoofdstad is het opmerkelijk dat de KTL-eigenaar de verkoop van de vorige woning niet nodig heeft voor de financiering van de nieuwe woning.
- Relatief vaak verhuizen ze naar een wijk in een gemeente met een hoog prijsniveau. In de regio Utrecht zijn dat gemeenten zoals Stichtse Vecht, Bunnik, Zeist en Utrechtse Heuvelrug. Er wordt zeker ook verhuisd binnen en buiten de regio naar goedkopere gemeenten (dan Utrecht). Voorbeelden daarvan zijn Nieuwegein en Wijk bij Duurstede.