

Kopen om te verhuren

Onderzoek naar veranderingen in eigendomsverhoudingen op de woningmarkt

Frank van der Harst

Paul de Vries



Onderzoek van het Kadaster

In opdracht van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding voor de onderzoeksoopdracht	1
1.2	Doel en uitgangshypothese	1
1.3	Actueel gerelateerd onderzoek.....	1
1.4	Leeswijzer	2
2.	Gebruikte data en methodiek	3
2.1	Data over woningvoorraad.....	3
2.2	Data over woningtransacties.....	3
2.3	Verschillen tussen woningvoorraad- en woningtransactiebestand.....	3
2.4	Bepaling type eigendom in woningvoorraad- en -transactiebestand.....	4
2.5	Nationaal versus lokaal perspectief in de databestanden	5
3.	Eigendom van woningen	6
3.1	Groei woningbezit van particulieren	6
3.2	Nadere analyse van verschuivingen in eigendomstype	7
3.4	Hoeveel woningen hebben eigenaren in bezit?	8
4.	Ontwikkeling van aandeel koopwoningen en particuliere huurwoningen	10
4.1	Omzettingen van koop- en huurwoningen	10
4.2	Ontwikkelingen in grote steden en studentensteden.....	11
4.3	Ontwikkelingen per wijk.....	12
5.	Aanwezigheid van particuliere verhuurders op de woningmarkt.....	14
5.1	Aan- en verkopen door particuliere verhuurders in Nederland.....	14
5.2	Aan- en verkopen door particuliere verhuurders in de G4	15
5.3	‘Kopen om te verhuren’ in de G4	15
5.4	‘Kopen om te verhuren’ in de regio	18
6.	Betekenis van de analyse-uitkomsten.....	20
6.1	Analyse-uitkomsten per kwadrant	20
6.2	Interpretatie van de analyse-uitkomsten.....	20
6.3	Betekenis analyse-uitkomsten voor uitgangshypothese	21
	Bijlage Verschillende data over de woningmarkt.....	22
	Verschil tussen woningtransactie- en woningvoorraadanalyses	22
	Verschillende databronnen, definities en methoden	23

1. Inleiding

Deze studie is uitgevoerd door het Kadaster, in opdracht van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli). Het betreft een voorstudie naar verschuivende eigendomsverhoudingen op de woningmarkt.

1.1 Aanleiding voor de onderzoeksopdracht

De veranderende eigendomsverhoudingen in het vastgoedsegment krijgen de laatste jaren veel aandacht in de media en de politiek. De indruk bestaat dat woningen en ander vastgoed in toenemende mate in handen komen van buitenlandse partijen en particuliere verhuurders. Het gevolg van deze ontwikkeling zou zijn dat er koopwoningen aan de markt worden onttrokken, dat de huizenprijzen en de huurprijzen stijgen en dat zowel koopstarters als jongeren die op huurwoningen zijn aangewezen daardoor steeds minder toegang hebben tot de woningmarkt.

Toen de Rli in de zomer van 2018 een interne discussie had over deze materie, leidde dit tot de vaststelling dat de vastgoedmarkt onderhevig is aan verandering, maar dat een helder beeld van de precieze bewegingen en de omvang ervan ontbreekt. De raad kwam tot de conclusie dat het van belang was om het onderwerp nader te bestuderen. Dit betekende dat er betrouwbare cijfers beschikbaar moesten komen. Alleen daarmee kan immers een diagnose worden gesteld en kan er naar mogelijke oplossingen worden gezocht. Een en ander vormde voor de Rli aanleiding om het Kadaster te vragen een voorstudie te doen, die zou kunnen dienen als basis voor een te zijner tijd uit te brengen advies.

1.2 Doel en uitgangshypothese

Het doel van deze voorstudie is om helderheid te geven over verschuivingen op de woningmarkt aan de hand van betrouwbare cijfers.

Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de volgende uitgangshypothese:

Woningen in Nederland zijn tussen 2009 en 2018 steeds meer in bezit gekomen van eigenaren die verscheidene woningen bezitten.

1.3 Actueel gerelateerd onderzoek

Parallel, maar onafhankelijk van deze voorstudie, werkt het Kadaster in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) aan een onderzoek in samenwerking met het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Dit onderzoek richt zich op het in beeld brengen van kenmerken van particuliere verhuurders en het type woningen dat zij kopen en verkopen. Daarnaast werkt het Kadaster in samenwerking met de Universiteit van Amsterdam aan een onderzoek naar de grotere dynamiek op de woningmarkt als gevolg van particuliere verhuurders en de gevolgen die dit heeft voor de woningprijzen.

Een ander lopend onderzoek dat in deze context vermeldenswaard is, wordt uitgevoerd door de gemeente Amsterdam in samenwerking met het European Joint Research Centre. Dit onderzoek richt

zich specifiek op de rol van particuliere beleggers op Amsterdamse woningmarkt. Ook de woningsituaties Lissabon, Porto, Parijs, Athene en Barcelona worden in deze studie betrokken. Ten slotte noemen we hier nog een onderzoek van de Amsterdam School of Real Estate, waarin de betaalcapaciteit van de koopstarter wordt vergeleken met de verdien capaciteit van de particuliere verhuurder.

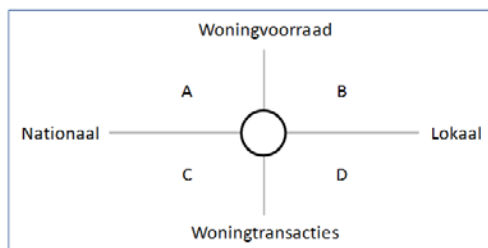
De uitkomsten van bovengenoemde onderzoeken versterken elkaar en leiden tezamen tot een completer beeld van de verschuivingen op de woningmarkt. Deze voorstudie onderscheidt zich van de andere onderzoeken in de zin dat het betrouwbaar cijfermateriaal biedt over een breed spectrum van de problematiek.

1.4 Leeswijzer

In deze voorstudie analyseren wij de ontwikkelingen op de woningmarkt vanuit vier invalshoeken. We kijken naar de bewegingen die zich de afgelopen jaren hebben voorgedaan in:

- A. de woningvoorraad op nationaal niveau;
- B. de woningvoorraad op diverse lokale niveaus;
- C. de woningtransacties op nationaal niveau;
- D. de woningtransacties op diverse lokale niveaus.

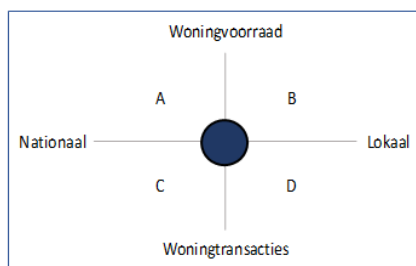
Deze vier invalshoeken kunnen als volgt in een kwadrant worden weergegeven:



Bovenstaand kwadrant fungeert in deze voorstudie als een leeswijzer die aan het begin van elk hoofdstuk terugkeert.

- In hoofdstuk 2 beschrijven we de in deze studie gebruikte gegevens: een databestand over de woningvoorraad en een databestand over woningtransacties. We staan ook kort stil bij het nationale versus het lokale perspectief op deze bestanden. We bevinden ons in hoofdstuk 2 dus in het 'klokhuis' oftewel de middencirkel van het kwadrant.
- In hoofdstuk 3 concentreren we ons op kwadrant A. Hier bespreken we feiten en cijfers die betrekking hebben op de woningvoorraad op nationaal niveau.
- In hoofdstuk 4 gaan we dieper in op specifieke ontwikkelingen binnen kwadrant A: het groeiend aandeel koopwoningen en particuliere huurwoningen. Vervolgens zetten we in dit hoofdstuk de stap naar ontwikkelingen in de woningvoorraad op lokaal niveau (kwadrant B).
- In hoofdstuk 5 behandelen we de rol van particuliere verhuurders bij woningtransacties op nationaal (kwadrant C) en lokaal niveau (kwadrant D).
- We besluiten de voorstudie in hoofdstuk 6 met onze conclusies (kwadranten A tot en met D).

2. Gebruikte data en methodiek



Er zijn verschillende gegevensbronnen aan de hand waarvan onderzoek kan worden verricht op de woningmarkt. Bij de analyses in dit onderzoek hebben we gebruikgemaakt van twee databestanden: (1) een databestand dat betrekking heeft op de woningvoorraad in januari 2009, juni 2013 en januari 2018, en (2) een databestand dat alle woningtransacties omvat tussen 1 januari 2009 en 1 januari 2018.

2.1 Data over woningvoorraad

Het door ons gebruikte woningvoorraadb bestand bevat alle Nederlandse woningen die zowel in 2009 als in 2018 bestonden. Deze woningen zijn geselecteerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Uit de BAG zijn alle verblijfsobjecten geselecteerd waarbij aan de volgende vier criteria is voldaan:

1. gebruiksdoel = 'woonfunctie';
2. status verblijfsobject = 'in gebruik', 'in gebruik (niet ingemeten)' of 'buiten gebruik';
3. status pand = 'in gebruik', of 'in gebruik (niet ingemeten)' of 'sloopvergunning verleend'; en
4. bouwjaar < 2009.

In deze studie hebben we voor alle woningen het eigendom bepaald op drie peilmomenten: januari 2009, juni 2013 en januari 2018. Dit hebben we gedaan aan de hand van de Basisregistratie Kadaster (BRK). Met behulp van deze database hebben we analyses uitgevoerd in de woningvoorraad om de verandering in het eigendom van woning te analyseren. Deze analyses hebben betrekking op de kwadranten A en B (zie hoofdstuk 3 en 4).

Voor de woningen die zijn toegevoegd tussen 2009 en 2018 hebben we bovendien een indicatie gegeven van het *type eigenaar* in 2018. Ook deze woningen hebben we geselecteerd op basis van de BAG; het eigendom hebben we bepaald op basis van de BRK. Deze woningen hebben we verder buiten beschouwing gelaten. Het gaat namelijk om een relatief gering aantal woningen, waarvan het eigendomstype grotendeels dezelfde patronen volgt als dat van de bestaande voorraad (zie hoofdstuk 3).

2.2 Data over woningtransacties

Het woningtransactiebestand bevat gegevens over alle woningtransacties tussen januari 2009 en januari 2018. Het gaat daarbij om 2,1 miljoen transacties op de woningen die voorkomen in het hierboven beschreven woningvoorraadb bestand. De woningtransacties zijn geselecteerd in het mutatiebestand van de BRK. Onze analyse van het woningtransactiebestand heeft betrekking op de kwadranten C en D (zie hoofdstuk 3).

2.3 Verschillen tussen woningvoorraad- en woningtransactiebestand

Er zijn drie belangrijke verschillen tussen het woningvoorraad- en het woningtransactiebestand:

1. *Momenten waarop de eigendomsstatus van woningen is bepaald.* In het woningvoorraadbestand is de eigendom van woningen vastgelegd op drie momenten in de tijd: in januari 2009, juni 2013 en januari 2018. In het woningtransactiebestand daarentegen, wordt het eigendom van woningen vastgelegd per transactie. Het gaat daarbij dan steeds om een vastlegging van de eigendom in de periode vóór de transactie (eigendomsstatus van de verkoper) en de periode ná de transactie (eigendomsstatus van de koper).
2. *Aantal woningen dat in het bestand is opgenomen.* Het woningvoorraadbestand bevat alle woningen die in de periode januari 2009 – januari 2018 in Nederland bestonden. Het aantal woningen dat in het woningtransactiebestand is opgenomen, is aanzienlijk geringer. Dit bestand bevat immers alleen de woningen die in de genoemde periode zijn verhandeld.
3. *Reikwijdte van de informatie over de eigendomsstatus van woningen.* Het woningtransactiebestand vermeldt de wijziging in de eigendomsstatus van een woning die optreedt als gevolg van een specifieke transactie. Het woningvoorraadbestand geeft ook informatie over de eigendomsstatus van woningen in andere situaties. De eigendomsstatus van een woning kan immers ook veranderen zonder dat er een woningtransactie heeft plaatsgevonden. Denk bijvoorbeeld aan gevallen waarin sprake is van een scheiding of van een fusie van bedrijven.

In de bijlage wordt het verschil tussen het woningtransactiebestand en woningvoorraadbestand verder toegelicht.

2.4 Bepaling type eigendom in woningvoorraad- en -transactiebestand

Zoals we hiervoor hebben aangegeven wordt de eigendomsstatus van een woning zowel bepaald in het woningvoorraadbestand (per woning, alleen voor de woningeigenaar op de peildatum) als in het transactiebestand (per woningtransactie, zowel voor de koper als de verkoper van de woning).

Bij dit vaststellen van de eigendomsstatus gaat het niet alleen om het vaststellen van de *identiteit* van de eigenaar van een woning, maar ook om het vaststellen van de *type eigendom*. Bij dat laatste kunnen verschillende kenmerken worden onderscheiden. Om te beginnen wordt per woningtransactie bepaald:

- over welk (aandeel in het) *recht* de eigenaar (koper/verkoper) beschikt;
- welk *type juridisch persoon* de eigenaar (koper/verkoper) is;
- welke *leeftijd* de eigenaar (koper/verkoper) heeft.

Op deze manier wordt vastgesteld wie de belangrijkste eigenaar (koper/verkoper) is. Het type eigendom wordt vervolgens bepaald op basis van:

- het *aantal woningen* dat de eigenaar in bezit heeft (bezit de eigenaar één, twee of meer woningen);
- de *benutting* van de woning (is de eigenaar tevens de bewoner van de woning);
- het *type juridisch persoon* (is de eigenaar een natuurlijk persoon, een organisatie of bedrijf);
- bij niet-natuurlijke personen: de *bedrijfsmatige c.q. institutionele status* van de eigenaar (gaat het om een woningcorporatie of een institutionele investeerder).

In tabel 1 zijn de verschillende typen woningeigendom beschreven.

Tabel 1. Bepaling van type eigendom

Type eigendom	Beschrijving
Koopwoning / eigenaar bewoner	Woning in bezit van particuliere bewoner, of woning in bezit van particulier die alleen deze woning in bezit heeft
Tweede woning*	Woning in bezit van particulier die in totaal twee woningen bezit en zelf niet in de woning woont
Particuliere huur**	Woning in bezit van een particulier die drie of meer woningen bezit en zelf niet in de woning woont
Bedrijfsmatige huur (institutioneel)	Woning in bezit van een institutionele investeerder, bijvoorbeeld een pensioenfonds
Bedrijfsmatig huur (overig)	Woning in bezit van een bedrijf (niet institutioneel). Dit zijn de niet-institutionele bedrijven die woningen verhuren, bijvoorbeeld een bv met dertig huurwoningen
Woningcorporatie	Woning in bezit van een woningcorporatie
Overig	Overige woningen (in bezit van onder meer bedrijven met één woning, kerken, overige stichtingen en gemeenten)

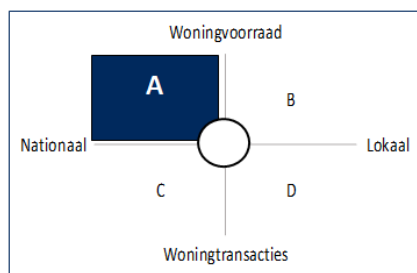
* In dit onderzoek worden tweede woningen afzonderlijk geanalyseerd en soms buiten beschouwing gelaten. Reden: het betreft een diffuse categorie, waardoor de betreffende woningen niet altijd consequent in de databestanden zijn geregistreerd. Een tweede woning kan een woning zijn die wordt verhuurd, het 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).

** Er worden in de maatschappij verschillende definities gebruikt voor de particuliere huurmarkt. In dit onderzoek is particuliere huur gedefinieerd als woningen die in bezit zijn van een particulier persoon die zelf niet in de woning woont en minimaal drie woningen bezit. Woningen in bezit van bedrijven vallen dus buiten de definitie, deze vallen in de categorieën bedrijfsmatig institutioneel en bedrijfsmatig overig.

2.5 Nationaal versus lokaal perspectief in de databestanden

Het woningvoorraadbestand en het woningtransactiebestand bieden de mogelijkheid om uitspraken te doen over de veranderende eigendomsverhoudingen op *nationaal* niveau (kwadranten A en C). In beginsel is het ook mogelijk om aan de hand van de informatie uit de beide databestanden uitspraken te doen over eigendomsverhoudingen op *lokaal* niveau (kwadranten B en D). Echter, in veel lokale woningmarkten is de woningvoorraad beperkt en laat de particuliere verhuur door de jaren heen geen significante veranderingen zien. Voor zover de databestanden in deze studie worden gebruikt voor het doen van uitspraken over lokale situaties, wordt daarom ingezoomd op de vier grote steden en op de studentensteden; zie hoofdstuk 4.

3. Eigendom van woningen



Dit hoofdstuk richt zich op de veranderingen in de eigendoms-situatie van woningen in de nationale woningvoorraad (kwa-drant A). We belichten achtereenvolgens de groei van het particuliere woningbezit, de verschuivingen in het eigendomstype en de hoeveelheid woningen die eigenaren in bezit hebben.

3.1 Groei woningbezit van particulieren

Het eigenwoningbezit in Nederland groeit gestaag; zie tabel 2. Deze tabel geeft de ontwikkelingen weer in het bezit van woningen die zowel op 1 januari 2009 als op 1 januari 2018 bestonden. Het gaat om circa 7 miljoen woningen.

Zoals tabel 2 laat zien werd in 2009 59% van alle Nederlandse woningen bewoond door de eigenaar. In 2013 doorbrak het eigenwoningbezit de grens van 60%, om op 1 januari 2018 uit te komen op 61%. Te zien is verder dat het aandeel koopwoningen in de totale voorraad *nieuwbouwwoningen* die tussen 2010 en 2017 zijn gebouwd, is blijven steken op 57%. Dit betekent dat de nieuwbouwproductie niet bijdraagt aan een toename van het aandeel koopwoningen. Vooral de woningverkopen door corporaties hebben de afgelopen tien jaar de groei van het eigenwoningbezit gevoed.

Tabel 2. Verschuivingen in type woningeigenaren, 2009-2018

	2009	Medio 2013	2018	Nieuwe woningen (gebouwd 2010-2017)
Eigenaar-bewoner	59%	60%	61%	57%
Tweede woning	2%	2%	2%	2%
Particuliere verhuur	2%	2%	3%	2%
Bedrijfsmatige verhuur (institutioneel)	2%	2%	1%	5%
Bedrijfsmatige verhuur (overig)	2%	2%	2%	4%
Woningcorporatie	30%	30%	29%	28%
Overig	2%	2%	2%	3%

* Door afronding op gehele percentages tellen de totalen niet overal op tot 100%

Stijging
Daling

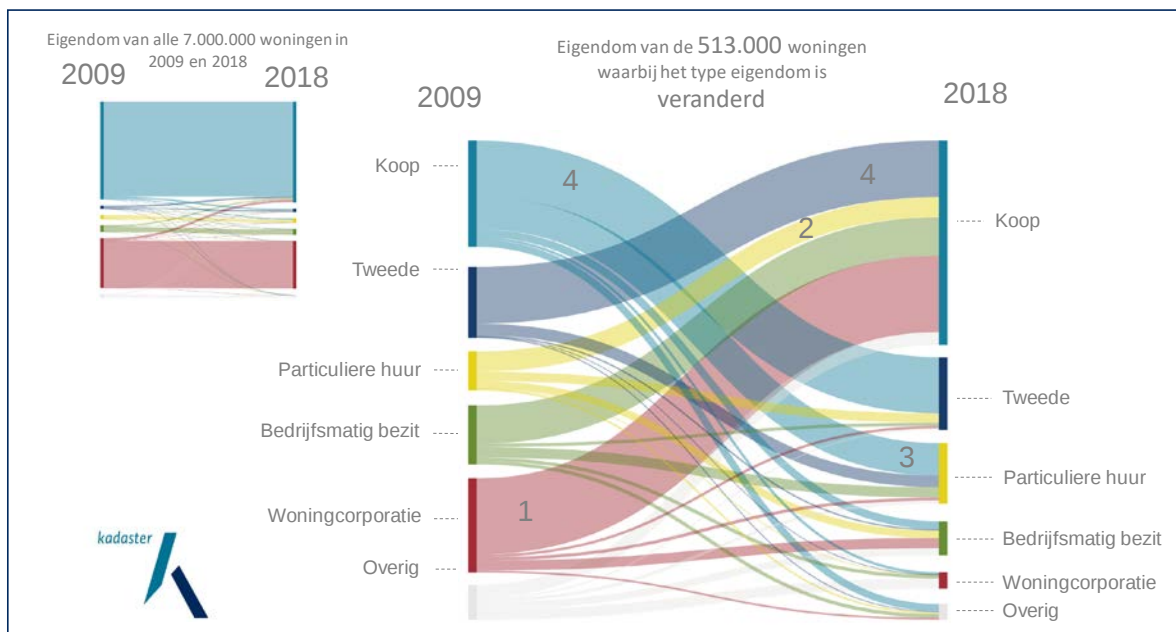
Tot slot is uit tabel 2 af te lezen dat particuliere verhuurders,¹ woningcorporaties en eigenaar-bewoners weinig woningen toevoegen aan de bestaande woningvoorraad. Het zijn vooral de bedrijfsmatige institutionele verhuurders die relatief veel woningen toevoegen, gevolgd door de bedrijfsmatige overige verhuurders.

3.2 Nadere analyse van verschuivingen in eigendomstype

In de bestaande nationale woningvoorraad hebben slechts 513.000 van de 7 miljoen woningen tussen 2009 en 2018 een andere eigendomstypering gekregen.² Van een gewijzigde eigendomstypering is bijvoorbeeld sprake bij de verkoop van een corporatiewoning aan een eigenaar-bewoner. Als een eigenaar-bewoner echter een woning koopt van een andere eigenaar-bewoner, is er geen sprake van een gewijzigde eigendomstypering.

Figuur 1 laat de veranderingen in eigendomstypering zien in de periode 2009-2018. Links staat het eigendomstype in 2009 en rechts in 2018. In deze paragraaf vergelijken wij alleen de veranderingen tussen 1 januari 2009 en 1 januari 2018.

Figuur 1. Eigendom van woningen in 2009 en 2018 waarvan het type eigendom is gewijzigd



Zoals figuur 1 laat zien is de grootste stroom die van woningcorporaties naar de koopsector. In totaal geldt voor 95.000 woningen dat zij in 2009 nog in bezit waren van een corporatie, terwijl ze in 2018 een eigenaar-bewoner hadden. In de figuur is dit stroom 1. Een zeer beperkt deel van het corporatie-bezit is in bedrijfsmatig bezit (meestal kleine verhuurders) gekomen, en een nog kleiner deel is terecht

¹ Hiermee zijn particulieren bedoeld die behalve de woning waarin zij zelf wonen minimaal twee woningen bezitten waarin zij niet wonen.

² Voor de woningen die een gelijk eigendomstype hadden in 2009 en 2018 kan gelden dat ze in de tussenliggende periode wel van eigendomstype zijn veranderd, maar dat ze na diverse transacties uiteindelijk weer in dezelfde categorie zijn beland. Wij hebben niet onderzocht voor hoeveel woningen dit aan de orde is.

gekomen bij particuliere verhuurders (natuurlijke personen). Het is vooral stroom 1 die heeft gezorgd voor een substantiële toevoeging aan de koopsector.

Ook particuliere verhuurders hebben woningen verkocht aan eigenaar-bewoners, zo laat figuur 1 zien (stroom 2). Maar per saldo hebben particuliere verhuurders meer woningen vanuit de koopsector onttrokken (stroom 3). Deze derde stroom geeft tegelijkertijd aan waar de groei van de particuliere huursector vandaan komt, namelijk vanuit de koopsector (waar woningen worden gekocht door particulieren en vervolgens worden verhuurd). Er is een beperkte stroom vanuit bedrijfsmatige bezit en vanuit de tweede woning, maar geen stroom tussen particuliere verhuurders.

De stromen 4 in figuur 1 gaan over de veranderingen in de eigendomsvorm van de tweede woning (een woning in bezit van een particulier die twee woningen heeft en zelf niet in deze tweede woning woont). Te zien is dat het overgrote deel van de tweede woningen na enige tijd een koopwoning wordt. Slechts een beperkt aandeel van de tweede woningen wordt een particuliere huurwoning of was voorheen een particuliere huurwoning.

Figuur 1 laat ook zien dat in de periode 2009-2018 meer bedrijfsmatig bezit is verkocht dan gekocht. Dit betreft de categorieën 'bedrijfsmatig institutioneel' en 'bedrijfsmatig overig' tezamen. De woningen in de categorieën zijn vooral omgezet naar eigenwoningbezit en deels ook naar particuliere verhuur. Deze uitstroom uit het bedrijfsmatige bezit komt doordat institutionele verhuurders bestaand bezit van handen hebben gedaan en nieuwbouwwoningen hebben toegevoegd aan hun woningportefeuille. Tabel 2 in § 3.1 toont de groei van dit aandeel nieuwbouwwoningen dat bedrijfsmatig wordt verhuurd.

3.4 Hoeveel woningen hebben eigenaren in bezit?

We hebben ook gekeken naar de woningportefeuille van woningeigenaren in Nederland. Hoeveel woningen hebben de verschillende soorten woningeigenaren in bezit? Tabel 3 geeft een overzicht.

Tabel 3. Verdeling woningvoorraad naar eigenaren en hun woningportefeuille

	2009		Medio 2013		2018	
Aantal woningen in bezit	Eigenaren	Woningen	Eigenaren	Woningen	Eigenaren	Woningen
1	96,6%	57,7%	95,7%	58,8%	95,4%	59,4%
2	3,2%	3,8%	3,1%	3,7%	3,3%	3,8%
3 tot 50	1,1%	3,8%	1,1%	3,7%	1,3%	4,1%
50 tot 500	0,0035%	2,3%	0,034%	2,1%	0,033%	2,0%
500 en meer	0,004%	2,4%	0,005%	2,2%	0,004%	2,1%

Te zien is dat anno 2018 0,01% van de woningeigenaren 28,6% van de woningvoorraad in bezit heeft. Het gaat om het bezit van de woningcorporaties.

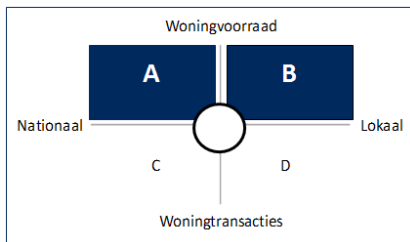
Eigenaren met 3 tot 50 woningen (1,3%) bezitten 4,1% van de woningvoorraad van Nederland; dit zijn behalve particuliere verhuurders ook beroepsmatige verhuurders.

Tabel 3 laat verder zien dat verreweg de meeste woningeigenaren één woning bezitten. In 2009 was dit 95,6% van alle eigenaren en dit percentage is in 2018 met 0,2-procentpunt gedaald naar 95,4%. In 2009 bezat deze groep eigenaar-bewoners 57,7% van alle woningen en dat aandeel steeg naar 59,4% in 2018.

Tegelijkertijd zien we dat het aantal eigenaren³ is gegroeid van 4,15 miljoen naar 4,29 miljoen. Deze groei heeft betrekking op eigenaren met één woning (+122.000), eigenaren met twee woningen (+6.200) en eigenaren met 3 tot 50 woningen (+8.400).

³ Soms is er bij één woning sprake van verscheidene eigenaren. In de hier vermelde groei van het aantal eigenaren is per woning alleen de belangrijkste eigenaar meegeteld (zie ook § 2.4).

4. Ontwikkeling van aandeel koopwoningen en particuliere huurwoningen



Onze analyse van veranderingen in de woningvoorraad spitst zich in dit hoofdstuk toe op de ontwikkeling van het aandeel koopwoningen en particuliere huurwoningen. In welke mate zijn er in de periode 2009-2018 woningen toegevoegd aan de koop- en huursector, en in welke mate zijn er omgekeerd woningen aan de voorraad huur- en koopwoningen onttrokken? We

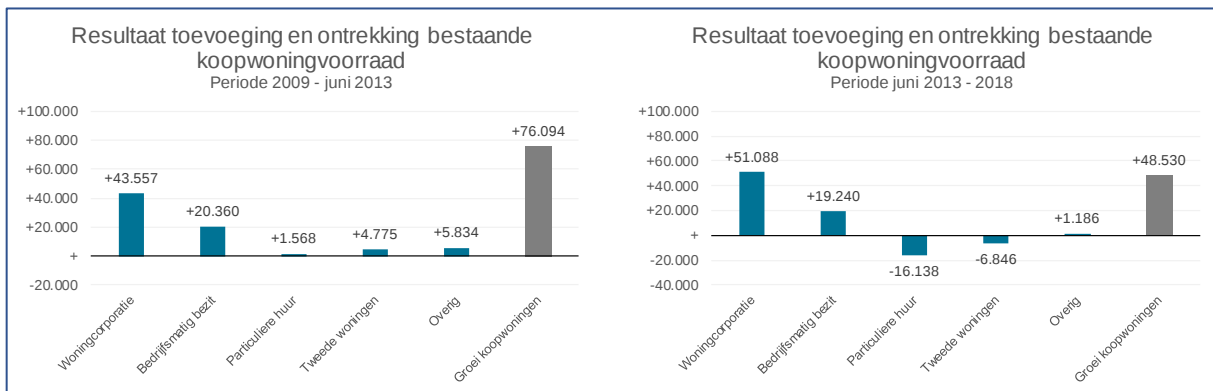
belichten deze materie in § 4.1 op nationale schaal (kwadrant A). Aansluitend zoomen we in § 4.2 in op specifieke ontwikkelingen in grote steden en op wijkniveau (kwadrant B).

4.1 Omzettingen van koop- en huurwoningen

Koopwoningen

Het aantal eigen woningen groeide in de crisisperiode (2009-juni 2013) met 76 duizend woningen en vanaf juni 2013 met ruim 48 duizend woningen (exclusief nieuwbouw). Deze groei hangt vooral samen met de verkoop van woningen door woningcorporaties en in iets beperktere mate met de verkoop van woningen in bedrijfsmatig bezit. Deze woningen zijn aanvankelijk vooral overgegaan naar particuliere eigenaar-bewoners. Na de crisis kantelde de markt. Door particuliere verhuur worden er vanaf dat moment woningen onttrokken uit de koopwoningvoorraad. Het gaat nationaal gezien in totaal om iets meer dan 16 duizend woningen (figuur 2).

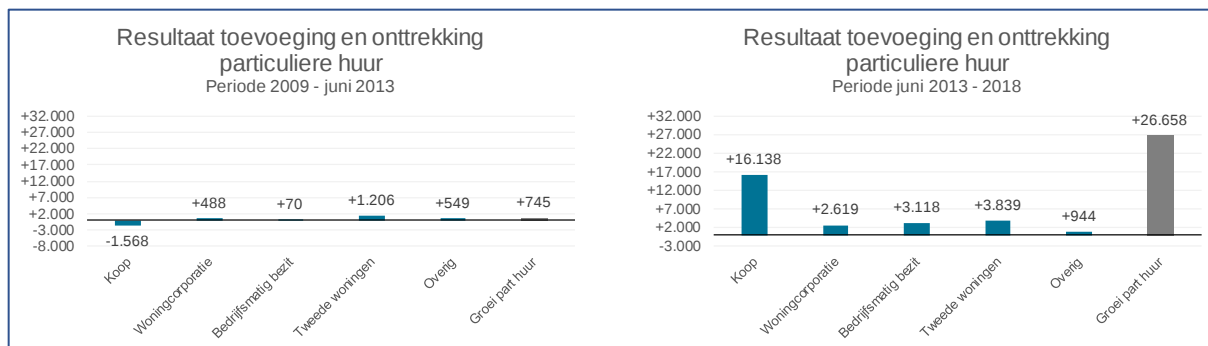
Figuur 2. Toevoegingen en onttrekkingen aan koopwoningvoorraad tijdens en na de crisisjaren



Huurwoningen

De voorraad woningen in het particuliere huursegment groeide vooral na juni 2013. De grootste beweging in de woningvoorraad is hier die van de koopsector naar de particuliere huursector, maar ook alle ander woningmarktsegmenten dragen tot op zeker hoogte bij aan de groei van het particuliere huursegment. In de crisisperiode bedroeg de toename slechts 745 woningen, maar de afgelopen vijf jaar nam de sector met 26.658 woningen toe (figuur 3).

Figuur 3. Toevoegingen en onttrekkingen aan particuliere huurvoorraad tijdens en na de crisisjaren

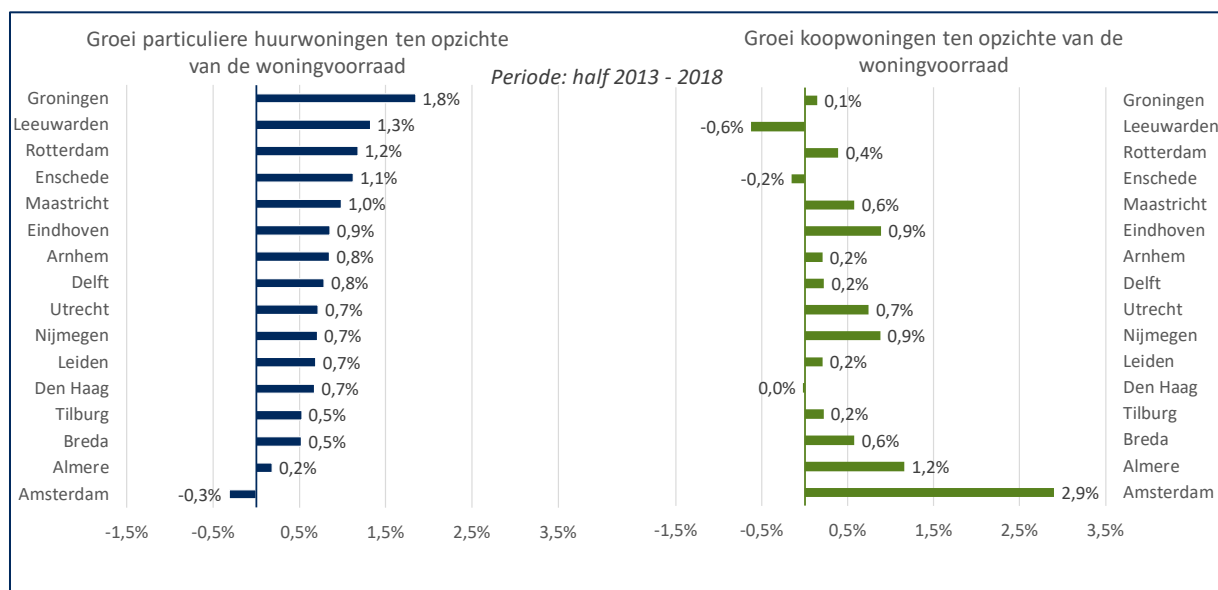


4.2 Ontwikkelingen in grote steden en studentensteden

De particuliere verhuur van woningen is in Nederland sterk lokaal georiënteerd. Daarom zoomen we in deze paragraaf in op de grote steden en studentensteden (kwadrant B).

De groei van de particuliere huursector zien we vooral terug in de grote steden en studentensteden. Dat is goed te zien wanneer we de ontwikkeling van huursector van deze steden tussen 2013 en 2018 vergelijken met de ontwikkeling van de koopsector aldaar (figuur 4).

Figuur 4. Ontwikkeling huur- en koopsector in grote steden en studentensteden, half 2013-2018



Zoals vaker geeft Amsterdam een afwijkend beeld te zien. In de periode 2013-2018 kreeg in de hoofdstad slechts 0,3% van de particuliere huurwoningvoorraad een andere eigendomsvorm en transformeerde maar liefst 2,9% van de woningvoorraad naar een eigen woning. Beide percentages zijn extreem te noemen.

In alle andere grote en studentensteden groeide het aandeel van het particuliere verhuursegment in de woningvoorraad juist. Studentenstad Groningen geeft de grootste groei te zien. Van alle woningen die in deze stad zowel in juli 2013 als in januari 2018 tot de woningvoorraad behoorde, is 1,8% in dat

tijdvak een particuliere huurwoning geworden. Tegelijkertijd nam in Groningen ook het eigenwoning-bezit licht toe. Een zeer beperkte 0,1% van de woningvoorraad veranderde naar een koopwoning.

Voor alle steden geldt, met uitzondering van Amsterdam, Almere, Breda en Nijmegen, dat het marktaandeel van de particuliere huursector tussen 2013 en 2018 sneller is gegroeid dan dat van de koopsector.

We zien dat juist in studentensteden, waar de vraag groot is naar huurwoningen voor een beperkte huurperiode, relatief veel woningen zijn omgezet naar een huurwoningen en relatief weinig woningen zijn omgezet naar koopwoningen.

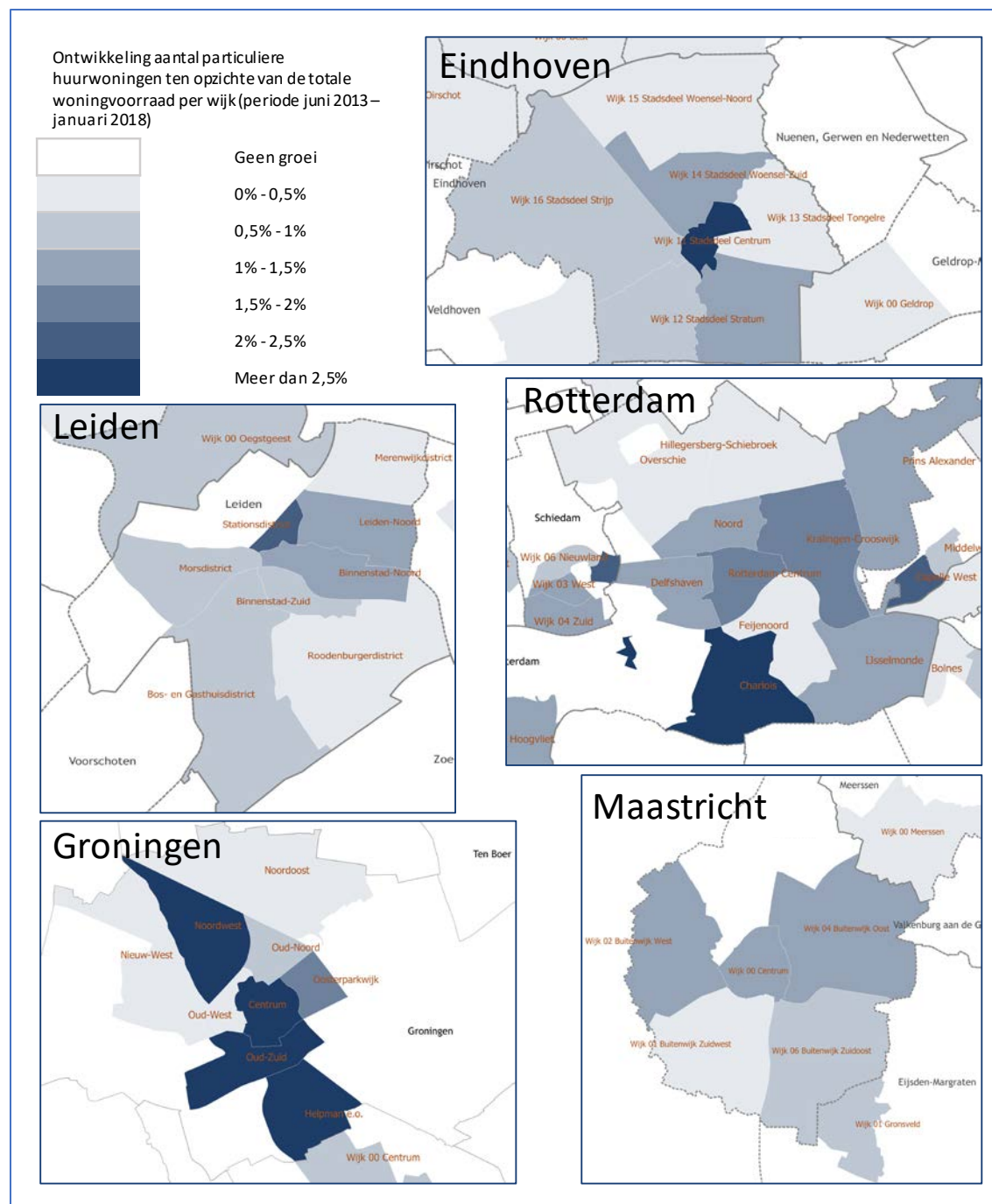
4.3 Ontwikkelingen per wijk

Als we naar de particuliere huursector kijken in nationaal perspectief (kwadrant A), kunnen we stellen dat het marktaandeel van deze sector in de woningvoorraad klein is. In 2009 was het marktaandeel 2% en in 2018 kwam het marktaandeel uit op 3%. Woningen die worden gekocht of worden omgezet door particulieren om te verhuren, vinden we echter geconcentreerd terug op locaties die interessant zijn voor jonge huishoudens die kort een woning willen huren (kwadrant B). Vaak gaat het dan om studenten en/of kenniswerkers.

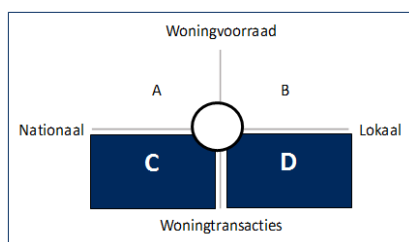
Uit het WoON-Onderzoek 2018 blijkt dat 39% van de bewoners in het particuliere huursegment snel weer wil verhuizen. Van deze bewoners is 48% jonger dan 35 jaar ([BZK, WoON2018](#)). Het aanbod moet aansluiten op deze doelgroep, wil men woningen kunnen verhuren.

Onderstaande kaarten van in Groningen, Rotterdam, Eindhoven, Maastricht en Leiden geven per wijk de groei weer van het aantal particuliere huurwoningen ten opzichte van de plaatselijke woningvoorraad. In deze steden zijn verschillende ontwikkelingen te zien. In een aantal steden groeit het aandeel vooral in en rond het centrum, terwijl in Rotterdam de grootste groei in Rotterdam-Zuid heeft plaatsgevonden.

Figuur 5. Toename particuliere huurwoningen per wijk



5. Aanwezigheid van particuliere verhuurders op de woningmarkt



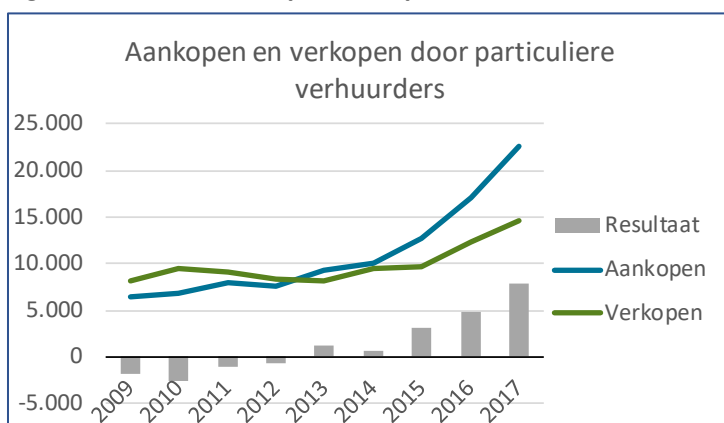
Hoe groot is de invloed van particuliere woningverhuurders op de woningmarkt in Nederland als geheel en in de vier grote steden? Om hier zicht op te krijgen hebben we aan de hand van het transactiebestand de woningtransacties gedurende de periode 2009-2018 geanalyseerd, zowel nationaal (kwadrant C) als in de G4 (kwadrant D). We hebben daarbij gekeken naar aan- én verkopen door particuliere verhuurders.

5.1 Aan- en verkopen door particuliere verhuurders in Nederland

Woningen kunnen tussen 2009 en 2018 diverse keren van eigenaar zijn gewisseld. Als bij zulke transacties het type eigenaar niet verandert, zijn deze wijzigingen niet zichtbaar in het databestand van de woningvoorraad dat we in hoofdstuk 4 hebben geanalyseerd. Wanneer we de transacties als uitgangspunt nemen, wordt deze informatie wél zichtbaar. Het gaat om informatie die inzicht biedt in de concurrentiepositie van verschillende typen woningeigenaren op de koopwoningmarkt. Die informatie is relevant in het licht van de actuele situatie op sommige plaatsen in het land. Zo zijn er gemeenten waar men zich zorgen maakt over het groeiende marktaandeel van particuliere verhuurders. Deze particulieren kopen woningen aan om deze (al dan niet na een opknapbeurt) binnen korte termijn ofwel zelf te verhuren, ofwel opnieuw (maar dan duurder) op de koopmarkt aan te bieden.

Voor een goed zicht op deze problematiek is inzicht in het aantal aankopen en het aantal verkopen van woningen door particuliere verhuurders van belang. Figuur 6 geeft het aantal gekochte en verkochte woningen in Nederland weer en het verschil hiertussen.

Figuur 6. Aan- en verkopen door particuliere verhuurders 2009-2018; landelijk beeld



Te zien is dat er tot en met 2012 meer woningen zijn verkocht dan gekocht door particuliere verhuurders. Het gaat daarbij overigens om kleinere aantallen transacties dan in de recente jaren. Opvallend is dat er de afgelopen jaren juist meer wordt aangekocht dan verkocht. Dat houdt automatisch in dat het marktaandeel van particuliere verhuurders in de woningvoorraad toeneemt (omdat we in deze analyse alleen die woningen meenemen die zowel op 1 januari 2009 als op 1 januari 2018 tot de

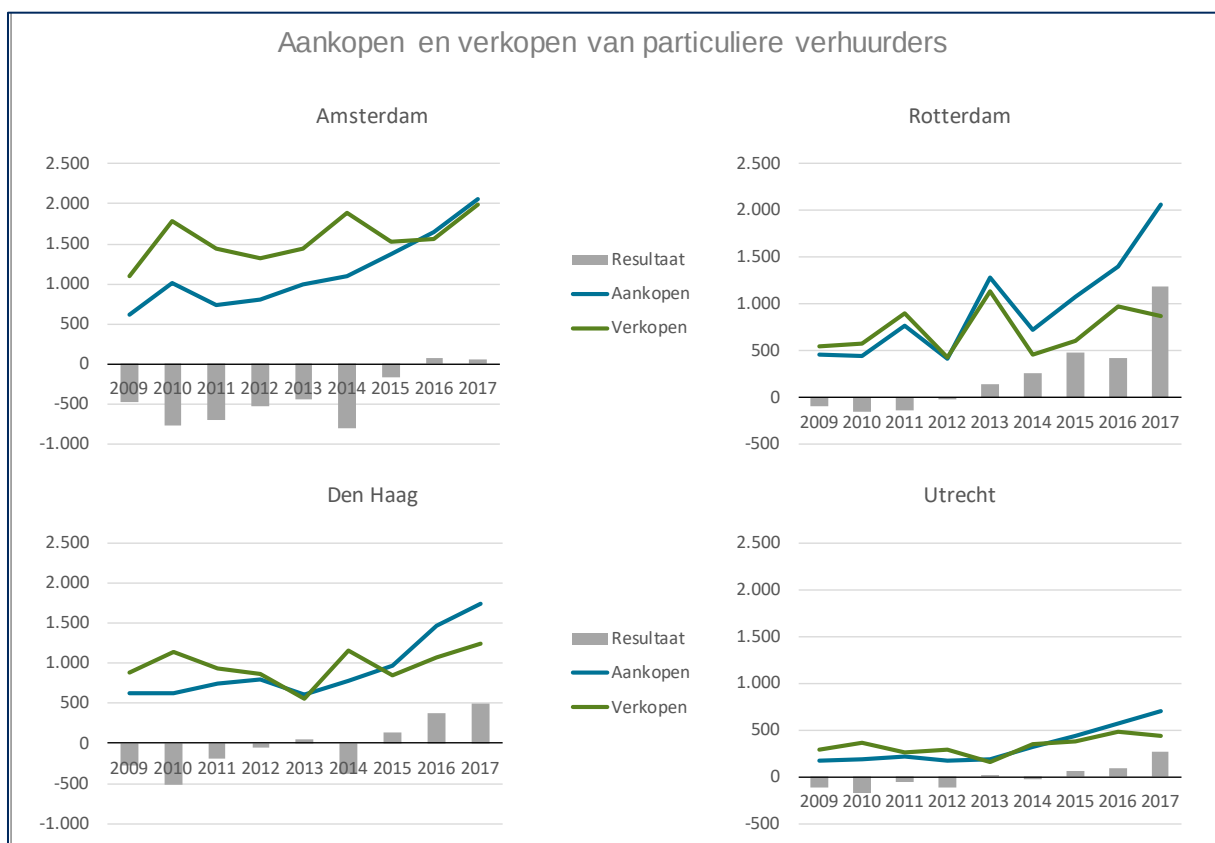
voorraad behoorden en dus nieuwbouwwoningen van na 2009 buiten beschouwing laten).

Vastgesteld kan worden dat de sector van de particuliere verhuur sinds 2013 groeit en dat deze groei de laatste jaren snel toeneemt.

5.2 Aan- en verkopen door particuliere verhuurders in de G4

Het particuliere huursegment ontwikkelt zich verschillend per regio. Daarom is het van belang om ook specifiek naar regionale trends te kijken (kwadrant D). In figuur 7 zijn de aan- en verkopen door particuliere verhuurders tussen 2009 en 2018 in beeld gebracht voor de vier grootste steden.

Figuur 7. Aan- en verkopen door particuliere verhuurders 2009-2018; beeld in de G4



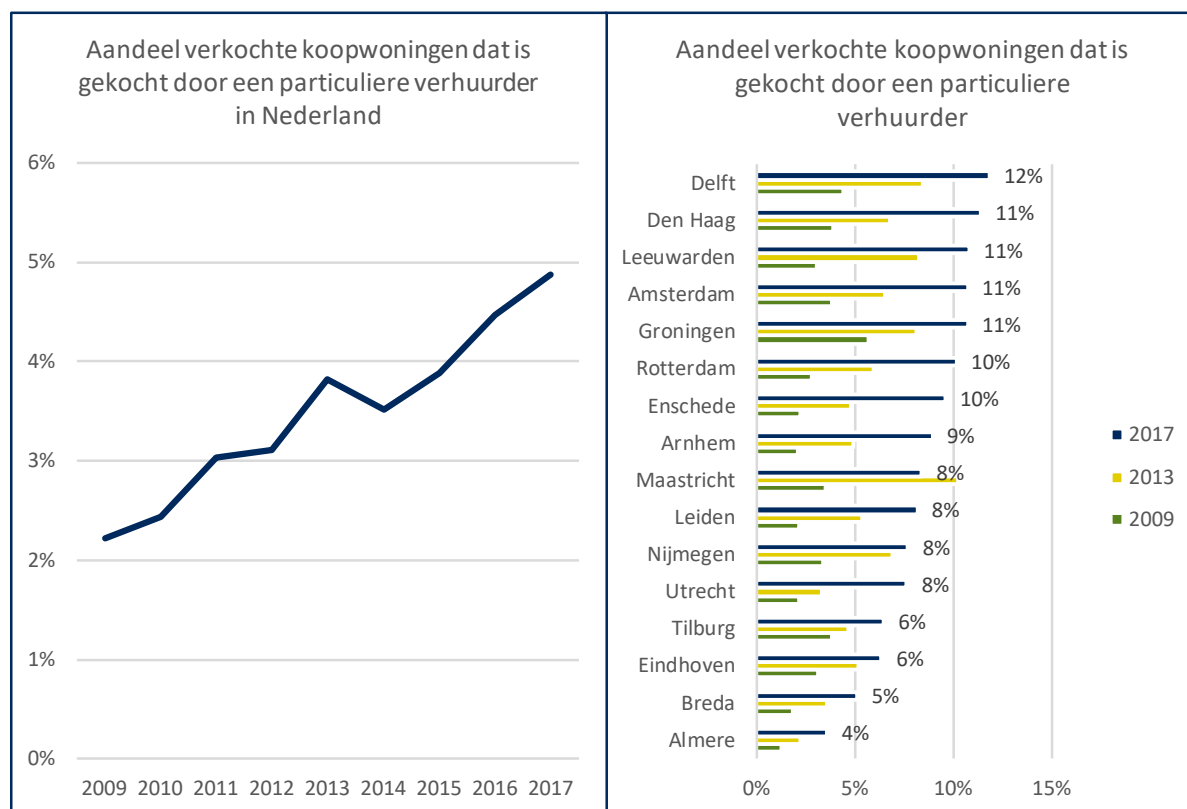
De grafieken laten duidelijk zien dat de dynamiek in de vier afzonderlijke grote steden verschillend is. Amsterdam bijvoorbeeld, laat pas vanaf 2016 een hoger aantal aankopen dan verkopen van particuliere huurwoningen zien en het verschil tussen beide stromen mag eigenlijk geen naam hebben; het gaat om enkele woningen. Wel wordt er door particuliere verhuurders in absolute aantallen veel gekocht en veel verkocht in de hoofdstad. Rotterdam en Den Haag geven een beeld dat beantwoordt aan de verwachting: tot 2013 (dus tijdens de crisis) waren er meer verkopen van particuliere huurwoningen en nadien deed zich een versnelling in vooral het aantal aankopen van particuliere huurwoningen.

5.3 ‘Kopen om te verhuren’ in de G4

Uit de zojuist besproken analyses blijkt dat het aandeel in de woningvoorraad van de particuliere verhuurders in Amsterdam nauwelijks is gegroeid. Toch speelt deze groep een grote rol in de

plaatselijke woningmarkt. Binnen het segment verkochte woningen is het aandeel woningen dat door particuliere verhuurders wordt aangekocht de afgelopen jaren namelijk aanzienlijk toegenomen. In figuur 8 is te zien dat 11% van de koopwoningen die in 2017 op de markt zijn aangeboden in Amsterdam, is gekocht door een particuliere verhuurder. Het relatief grote aantal aankopen door particuliere verhuurders betekent dat potentiële kopers die een woning in Amsterdam zoeken om zelf te bewonen, in toenemende mate concurrentie ondervinden op de koopmarkt.

Figuur 8. Aandeel verkochte koopwoningen dat is gekocht door een particuliere verhuurder in Nederland (links) en in grote- en studentensteden (rechts)



Wanneer we de situatie in heel Nederland vergelijken met die in de grote steden, valt het volgende op. In 2009 werd 2% van de koopwoningen die op de markt kwamen in Nederland gekocht door een particuliere verhuurder; in 2017 was dit 5%. Dat betekent dat eerst één op de vijftig en nu één op de twintig koopwoningen die op de markt wordt aangeboden, wordt gekocht om te verhuren.

Deze veranderende verhoudingen op de koopwoningmarkt zien we versterkt terug in de grote steden en de studentensteden. In Delft werd in 2017 12% van de koopwoningen die op de markt werden aangeboden gekocht door een particuliere verhuurder. In Den Haag, Leeuwarden, Groningen en het al besproken Amsterdam ging het om 11%.

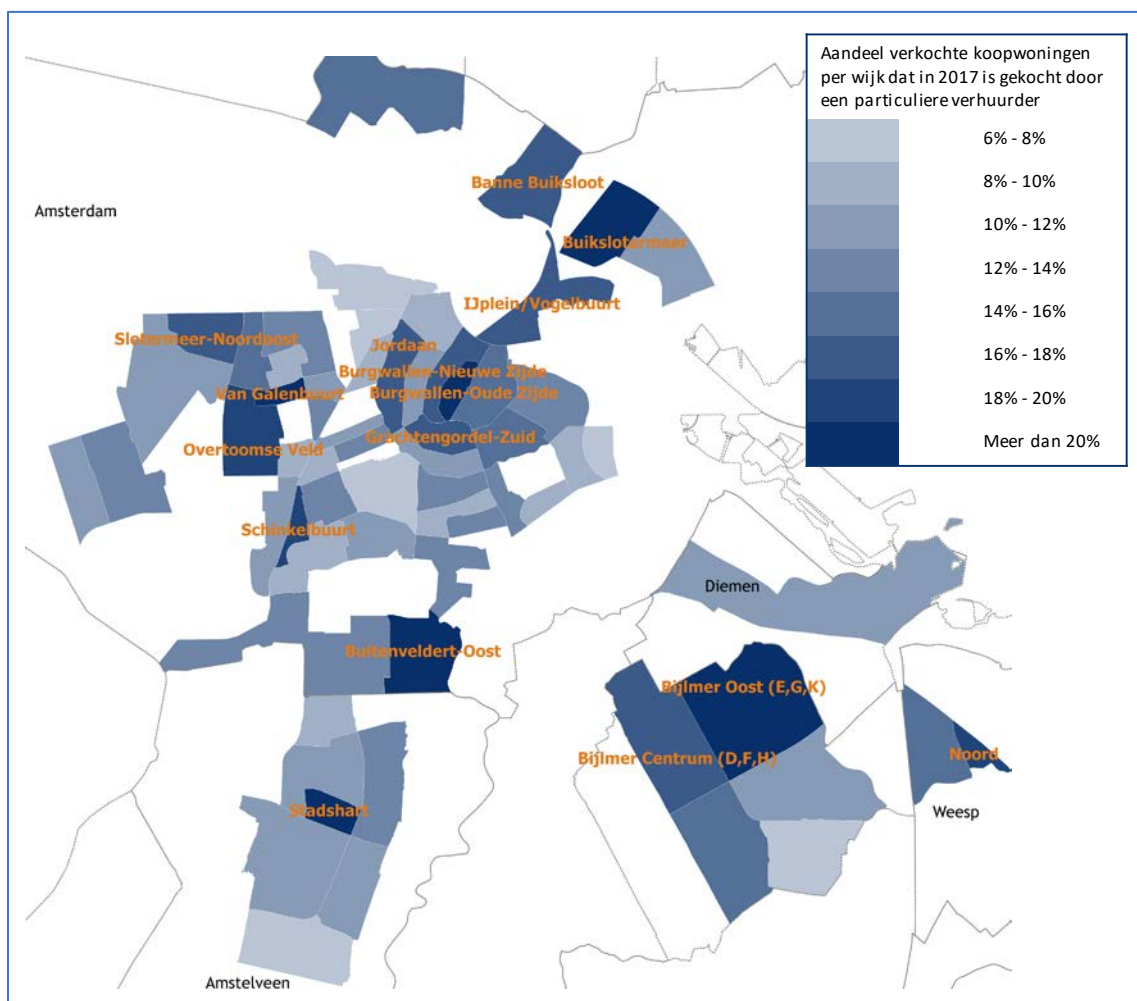
Gegeven de hier geschetste ontwikkeling is het van belang om in te schatten of de toename van het ‘kopen om te verhuren’ marktverstoring kan werken.⁴

⁴ De veel gestelde vraag is of de – in de regel – stijgende marktaandelen van particuliere verhuurders leiden tot ongewenste marktuitskomsten, bijvoorbeeld een verslechterde marktpositie van koopstarters of een hogere gemiddelde koopsom in wijken met veel particuliere verhuurders. Een antwoord op deze vraag wordt in dit

Groningen bijvoorbeeld behoort in 2017 tot de groep gemeenten met het hoogste aandeel koopwoningen gekocht door een particuliere verhuurder (11%), maar daar lag in 2009 het aandeel ook al hoog (5%). Maastricht laat een uitzonderlijke ontwikkeling zien. Daar daalt het aandeel woningen op de koopwoningmarkt dat is gekocht om te verhuren.

De dynamiek kan overigens binnen steden sterk per wijk verschillen. Zo zijn in Amsterdam de wijken Buitenveldert en Buikslotermeer aantrekkelijk voor particuliere verhuurders (zie figuur 9).

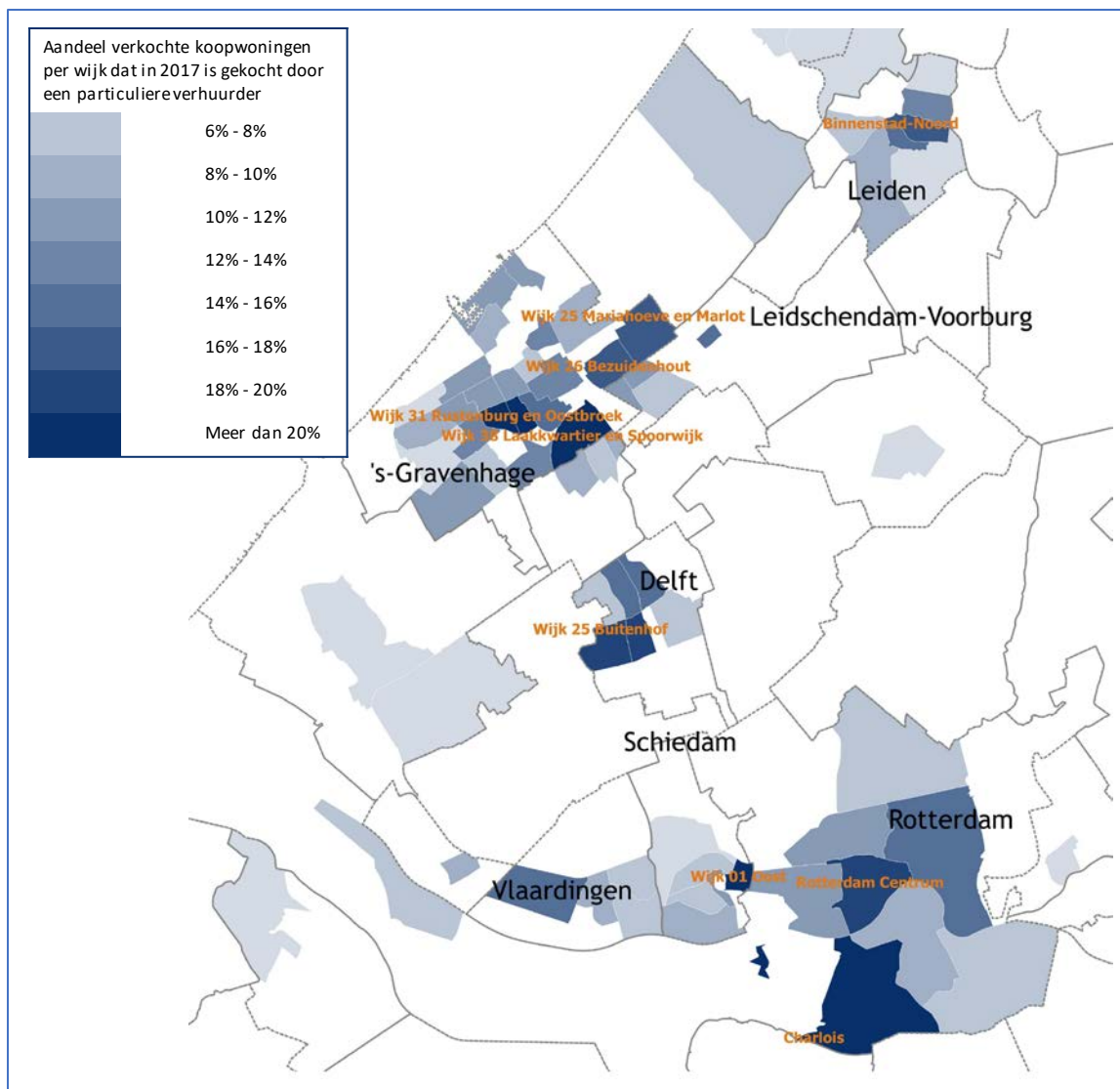
Figuur 9. Aandeel verkochte koopwoningen gekocht door een particuliere verhuurder per wijk in Amsterdam; beeld 2017



In Leiden is vooral de binnenstad populair, in Delft de wijk Buitenhof en in Den Haag de wijken Bezuidenhout en Laakkwartier (zie figuur 10). In Rotterdam zien we grote aandelen particuliere verhuurders in zuidelijk deel van de stad en in het centrum.

onderzoek niet gegeven. Wel verschijnt binnenkort een rapport van het Kadaster in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken waarin uitspraken worden gedaan over het prijseffect van het stijgende aandeel van de particuliere verhuurder.

Figuur 10. Aandeel verkochte koopwoningen gekocht door een particuliere verhuurder per wijk in Leiden, Den Haag, Delft en Rotterdam, beeld 2017

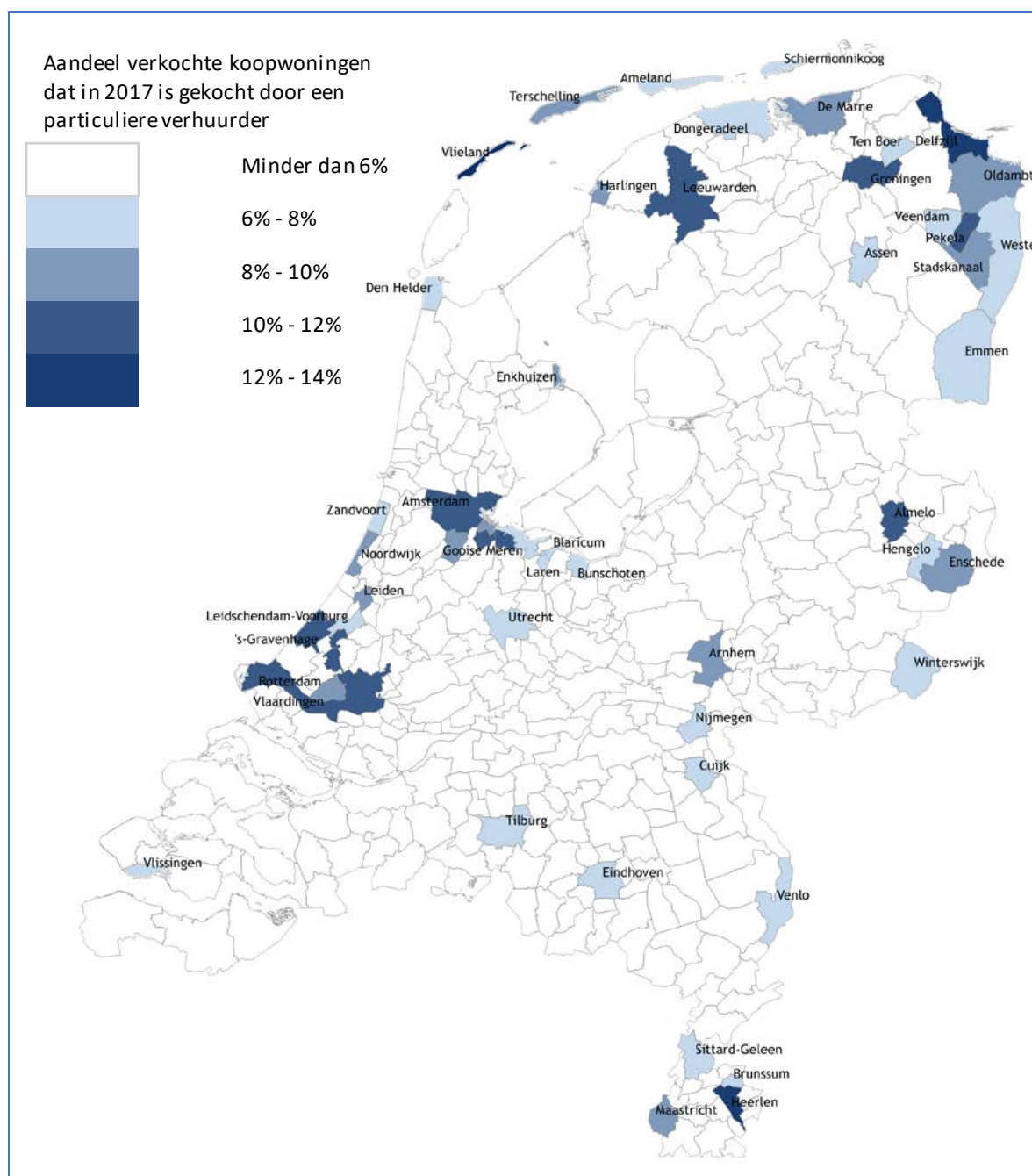


5.4 'Kopen om te verhuren' in de regio

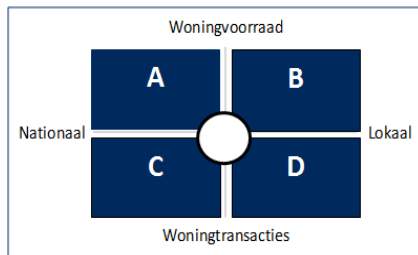
Niet alleen in de G4-steden en studentensteden is het aandeel woningen dat wordt gekocht om te verhuren groot. Ook bijvoorbeeld in Noordoost-Groningen, de grensstreek met Duitsland en op de Waddeneilanden ligt het percentage hoog. Dat kan verschillende redenen hebben. In sommige gebieden zullen veel woningen worden aangekocht om als vakantiewoning te verhuren. In andere gebieden kan de verklaring zijn dat er geen woningcorporatie is die huurwoningen bezit, terwijl er wel behoefte is aan huurwoningen.

Figuur 11 geeft voor alle regio's in Nederland een indruk van het aandeel verkochte koopwoningen dat in 2017 is gekocht door een particuliere verhuurder.

Figuur 11. Aandeel verkochte koopwoningen dat in 2017 gekocht is door een particuliere verhuurder



6. Betekenis van de analyse-uitkomsten



De veranderende eigendomsverhoudingen op de woningmarkt zijn in deze voorstudie geanalyseerd aan de hand van vier kwadranten: de nationale (A) en de lokale (B) woningvoorraad en het aantal transacties op nationaal (C) en lokaal (D) niveau. We bespreken hier de belangrijkste bevindingen en wat deze betekenen voor de uitgangshypothese van het onderzoek.

6.1 Analyse-uitkomsten per kwadrant

We hebben op de vier kwadranten verschillende ontwikkelingen waargenomen als het gaat om het aandeel van het particuliere huursegment in de woningmarkt.

Doordat op nationaal niveau de voorraad particuliere huurwoningen binnen de totale woningvoorraad erg beperkt is en ook beperkt groeit, zien we in kwadrant A slechts een beperkte ontwikkeling tussen de voorraad op 1 januari 2009 en op 1 januari 2018.

Lokaal geeft de ontwikkeling van de woningvoorraad een ander beeld. Er zijn gemeenten met een groot aandeel particuliere verhuurders en dat aandeel is het afgelopen decennia gegroeid (kwadrant B). Er zijn echter grote verschillen per stad en zelfs tussen wijken en buurten binnen steden. We zien een sterke groei van particuliere huurwoningen in grote en studentensteden, met uitzondering van Amsterdam.

De kwadranten C en D betreffen marktanalyses van het aantal woningaankopen en -verkoop. Landelijk (kwadrant C) zien we dat particulieren steeds een groter aandeel opeisen van de woningtransacties. Ook hier geldt evenwel dat het vooral interessant is om naar regionale en lokale ontwikkelingen te kijken (kwadrant D). De particuliere huurmarkt is een klein segment en particuliere verhuurders willen woningen kopen op plaatsen waar de kans op verhuur het grootst is. Vaak zijn dat studentensteden en steden met veel kenniswerkers. In kwadrant D zien we in dat opzicht de meeste effecten. Er zijn wijken en buurten met een zeer groot aandeel aankopen voor verhuur. Tegelijkertijd zien we ook dat veel particuliere verhuurders en beroepsmatige verhuurders woningen verkopen. Als enige grote stad is in Amsterdam het aantal verkopen in balans met het aankopen. Daar neemt de woningvoorraad van de particuliere verhuurders niet toe.

6.2 Interpretatie van de analyse-uitkomsten

Puntsgewijs volgt hieronder onze interpretatie van de belangrijkste bevindingen uit onze analyse:

- Tussen 2009 en 2018 is bij 513.000 van de 7 miljoen woningen het type eigendom veranderd:
 - De grootste verschuiving betreft woningen van woningcorporaties die naar de koopsector zijn gegaan.
 - Er heeft zich ook een verschuiving voorgedaan vanuit de koopsector naar de particuliere huursector. Deze verschuiving is op gang gekomen vanaf het herstel van de financiële crisis, halverwege 2013.
- Tussen 2009 en 2018 is het aandeel in de woningvoorraad van zowel koopwoningen als particuliere huurwoningen gestegen. Het marktaandeel van woningcorporaties en bedrijfsmatige

verhuurders is gedaald. De bedrijfsmatige verhuurders hebben echter wel in verhouding veel nieuwe woningen toegevoegd.

- Het aantal eigenaren van woningen is tussen 2009 en 2018 gegroeid. De toename betreft vooral eigenaren met één woning. Dat hun aantal is gegroeid hangt voor een groot deel samen met het gegeven dat woningcorporaties huurwoningen hebben verkocht aan eigenaar-bewoners. Ook het aantal eigenaren met twee woningen en eigenaren met drie tot vijftig woningen is gegroeid.
- De groei van het aandeel van de particuliere huursector in de woningvoorraad – particuliere personen die meer dan twee woningen bezitten zelf niet in de woningen wonen – is op nationaal niveau tussen 2009 en 2018 toegenomen van 2% naar 3%. Dat is ogenschijnlijk geen percentage dat de marktverhoudingen zou kunnen verstoren. Echter, er worden wel steeds meer koopwoningen gekocht door particulieren met het oogmerk om de woning te verhuren. Het aandeel van de particuliere verhuurders bij de verkoop van koopwoningen is sterker gegroeid: van 2% in 2009 naar 5% in 2017.
- In veel steden liggen de percentages van het ‘kopen om te verhuren’ hoger dan nationaal. In Delft, Den Haag, Leeuwarden, Amsterdam en Groningen werden in 2017 meer dan 10% van de aangeboden koopwoningen gekocht door een particuliere verhuurder. In 2009 lag dit percentage in de genoemde steden rond of onder de 5%.
- In een aantal wijken in de steden ligt het aandeel door particuliere verhuurders gekochte koopwoningen boven de 20%.

6.3 Betekenis analyse-uitkomsten voor uitgangshypothese

De hypothese die ten grondslag lag aan dit onderzoek luidde: *woningen in Nederland zijn tussen 2009 en 2018 steeds meer in bezit gekomen van eigenaren die verscheidene woningen bezitten.*

Bevestigen de uitgevoerde analyses nu deze hypothese? Als we puur kijken naar de verschuivingen die hebben plaatsgevonden in de woningvoorraad, dan moet de hypothese worden verworpen. Er zijn namelijk meer woningen in bezit gekomen van eigenaar-bewoners. Dat betekent dat het aandeel woningen in bezit van eigenaren met verscheidene woningen als geheel is afgenomen. Binnen deze laatste groep eigenaren, waaronder zich ook woningcorporaties bevinden en bedrijfsmatige verhuurders, is over het algemeen sprake van afnemende aandelen in de woningvoorraad.

Echter, tegelijkertijd is het aandeel woningen dat in handen is van particuliere verhuurders juist toegenomen. Daarnaast is ook het aantal individuele eigenaren met verscheidene woningen in bezit toegenomen. Dit lijkt dus te wijzen op een bevestiging van de hypothese.

Deze twee ogenschijnlijk strijdige ontwikkelingen zijn te verklaren doordat de hiervoor besproken groei van de koopwoningvoorraad (mede als gevolg van het afstoten van woningen door woningcorporaties) groter is dan de onttrekking van woningen uit de koopwoningvoorraad voor particuliere verhuur.

Bijlage Verschillende data over de woningmarkt

Er zijn verschillende data beschikbaar over de woningmarkt. Om conclusies te kunnen trekken over ontwikkelingen op de woningmarkt is het belangrijk de verschillende data op de juiste manier te gebruiken. Hieronder wordt toegelicht welke data er zijn en hoe deze zijn gebruikt in dit onderzoek. We gaan in op (1) het verschil tussen transacties en woningvoorraden en (2) de verschillende definities, methodes en databronnen die in het onderzoek zijn gehanteerd.

Verskil tussen woningtransactie- en woningvoorraadanalyses

In dit onderzoek is gebruikgemaakt van het woningvoorraadbestand (in de hoofdstukken 3 en 4) en van het woningtransactiebestand (in hoofdstuk 5).

De verschillen tussen de bestanden zijn:

1. In het woningvoorraadbestand is de eigendom van een woning bepaald op drie momenten in de tijd: januari 2009, juni 2013 en januari 2018. In het transactiebestand is het type eigendom bepaald per woningtransactie, zowel voor zowel de koper als de verkoper van de woning.
2. Het woningvoorraadbestand bevat alle woningen. Het woningtransactiebestand bevat alleen de woningen die zijn verhandeld.
3. Het woningtransactiebestand geeft alleen informatie over de wijziging van de eigendom die voortvloeit uit een specifieke transactie. Het woningvoorraadbestand geeft ook informatie over de eigendomssituatie van woningen in andere situaties. De eigendomsstatus van een woning kan immers ook veranderen zonder dat er een woningtransactie heeft plaatsgevonden. Denk bijvoorbeeld aan gevallen waarin sprake is van een scheiding of van een fusie van bedrijven.

Hieronder volgt een voorbeeld van een aantal gebeurtenissen op de woningmarkt en de informatie die hierover in het woningvoorraad- en het transactiebestand komt te staan:

1. Persoon A bezit in 2009 woning X en hij woont in de woning.
2. Persoon B bezit in 2009 woning Y en hij woont ook in deze woning.
3. Persoon C bezit in 2009 woning Z en verhuurt deze woning.
4. In 2012 koopt persoon A woning Y van persoon B en gaat in deze woning wonen.
5. Persoon A verhuurt woning X vanaf 2012 aan persoon D.
6. Persoon B koopt in 2012 woning Z van persoon C, persoon B verhuurt woning Z.
7. Persoon B verkoopt begin 2013 woning Z aan persoon D. Persoon D gaat vanaf 2013 in woning Z wonen.

In de tabellen hieronder staat weergegeven welke informatie er het woningvoorraadbestand en het woningtransactiebestand is opgenomen over deze gebeurtenissen.

Wat we zien in het woningvoorraadbestand:

Woning	2009	Half 2013	Verandering in eigendom?
Woning X	Eigenaar bewoner	Tweede woning	Ja
Woning Y	Eigenaar bewoner	Eigenaar bewoner	Nee
Woning Z	Verhuurder	Eigenaar bewoner	Ja

Wat we zien in het woningtransactiebestand:

Datum	Woning	Type koper	Type verkoper
2012	Woning Y	Eigenaar bewoner	Verhuurder
2013	Woning Y	Verhuurder	Eigenaar bewoner
2013	Woning Z	Eigenaar bewoner	Verhuurder

Toelichting: de verandering van woning X is te zien in het woningvoorraadbestand, maar deze verandering is niet waarneembaar in het woningtransactiebestand aangezien er geen transactie heeft plaatsgevonden. Woning Y komt twee keer terug in het woningtransactiebestand, in 2012 en in 2013. In het woningvoorraadbestand zien we daarentegen niets veranderen, omdat de woning zowel in 2009 als halverwege 2013 in bezit was van een eigenaar-bewoner.

De perspectieven van woningtransacties en woningvoorraad laten dus deels dezelfde en deels andere informatie zien. Alleen door beide perspectieven samen te nemen kan omvattend onderzoek worden gedaan naar de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Verschillende databronnen, definities en methoden

Er zijn verschillende organisaties die data over de woningmarkt publiceren, onder andere het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), de gemeente Amsterdam, de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en het Kadaster. Er zitten verschillen tussen de definities, methoden en databronnen die worden gebruikt door deze organisaties. Daarnaast beschikt de ene organisatie over data van de woningvoorraad en andere over woningtransacties:

- De NVM heeft gegevens over woningtransacties van aangesloten makelaars.
- Het Kadaster heeft de beschikking over data omtrent (a) alle woningtransacties, die immers kadastraal worden ingeschreven, en (b) de woningvoorraad. Het Kadaster baseert zich op (verandering in) de Basisregistratie Kadaster (BRK) en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).
- Het CBS publiceert een eigen statistiek van de woningvoorraad op basis van de BAG, de BRK en de Basisregistratie Personen.
- Het CBS en het Kadaster samen publiceren dezelfde cijfers over de particuliere koopwoning-transacties.

De definities die worden gehanteerd in verschillende onderzoeken en statistieken zijn niet altijd gelijk. In dit onderzoek is onderscheid gemaakt tussen *particuliere verhuurders* (natuurlijke personen), *bedrijfsmatige verhuurders* (bijvoorbeeld een bv) en *institutionele verhuurders*. Deze studie richt zich vooral op de *particuliere verhuurders*, natuurlijke personen met minimaal drie woningen. In ander onderzoek wordt soms de gehele private huurmarkt beschouwd als de particuliere huurmarkt, dus ook de bedrijfsmatige huur. In recent onderzoek van het CBS werden *tweede woningen* van particulieren ook meegenomen in de groep *particuliere huur*.⁵

⁵ Zie <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/14/bijna-half-miljoen-woningen-in-particuliere-verhuur>.

Met de categorie *tweede woningen* wordt vaak verschillend omgegaan. In dit onderzoek zijn tweede woningen afzonderlijk onderzocht omdat het in datatechnisch en praktijkredenen een lastige categorie is. Vanuit datatechnisch perspectief zie je dat in sommige gevallen een woning het etiket *tweede woning* krijgt toebedeeld, terwijl dit eigenlijk niet juist is. Bijvoorbeeld wanneer twee woningen zijn samengetrokken tot één woning. Of wanneer het gaat om een woning die tijdelijk nog in het bezit is van een particulier die net een nieuwe woning heeft gekocht maar nog niet zijn oude heeft verkocht. Bij een peildatum van 1 januari kan dit vaak voorkomen, omdat er verhoudingsgewijs veel woningen worden gekocht in december.

Afgezien van deze datatechnische aspecten is ‘tweede woning’ ook praktisch gezien geen eenduidig begrip. Het kan zowel een woning zijn die wordt verhuurd, een woning die een ouder koopt voor een studerend kind of een woning die wordt gebruikt als vakantieadres.

In andere onderzoeken worden tweede woningen ingedeeld bij de particuliere huurmarkt. Deze keuze is ook te verdedigen, omdat een groot deel van de particuliere huur in deze groep valt.

Als gevolg van de verschillen in categorisering van tweede woningen worden er verschillende cijfers gepubliceerd over de grootte van de particuliere huurmarkt. Het hierboven genoemde CBS-onderzoek meldt dat 6% van de woningvoorraad op 1 januari 2018 in bezit was van particuliere verhuurders. In ons onderzoek staat in hoofdstuk 3, tabel 2 dat deze groep 3% van de woningvoorraad bezat; als de tweede woningen hierbij worden opgeteld komen wij op 5%.

Het is niet wenselijk dat er verschillende data bestaan over dezelfde informatie. Dit wordt ook erkend door de betrokken organisaties⁶ en er wordt gewerkt aan een eenduidige methode. Echter, zolang deze verschillen bestaan dient hier goed mee om te worden gegaan door transparant te werken en de verschillende data niet door elkaar te halen. De trends en ontwikkelingen die worden gevonden zijn overigens wél vergelijkbaar.

⁶ Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Kadaster en het CBS.

Colofon

Dit onderzoek is uitgevoerd door het Kadaster in opdracht van de Raad van de leefomgeving en infrastructuur (Rli).

Auteurs

Frank van der Harst

Paul de Vries

Begeleidingscommissie Rli:

Jeroen Kok (voorzitter)

Co Verdaas

Ron Hillebrand

Bas Waterhout

Katja de Vries

Redactie

Saskia van As (www.tekstkantoorvanas.nl)

Publicatie: mei 2019