

Beleggers verkopen nu meer huizen aan eigenaar-bewoners dan ze opkopen

Door de maatregelen van minister De Jonge ligt het verkopen van woningen door beleggers aan eigenaar-bewoners momenteel onder een politiek vergrootglas. Die verkopen kunnen ten koste gaan van het aantal woningen op de verhuurmarkt. Transactiedata van het Kadaster maken inzichtelijk hoeveel woningen er netto verkocht worden.

IN HET KORT

- Sinds 2009 verkochten beleggers 48.000 woningen meer aan eigenaar-bewoners dan dat ze van hen kochten.
- Tussen 2016 en 2020 kochten particuliere beleggers netto 25.900 woningen, in 2023 verkochten zij netto 6.800 woningen.
- De omslag van op- naar verkopen is het sterkst voor particuliere huurwoningen in het lage segment in grote steden.

MARC FRANCKE

Hoogleraar aan de Universiteit van Amsterdam en onderzoeker bij Ortec Finance

LIANNE HANS

Onderzoeker bij het Kadaster

MATTHIJS KOREVAAR

Universitair hoofd-docent aan de Erasmus Universiteit Rotterdam

De afgelopen jaren kenden een stapeling van maatregelen die de rendementen van de vastgoedbelegger onder druk zetten (Stutterheim et al., 2023). Met de verhoging in 2023 van de overdrachtsbelasting voor beleggers tot 10,4 procent en de opkoopbescherming voor woningen in gewilde gebieden is het voor hen moeilijker om met koopstarters te concurreren bij het verwerven van woningen. Met de actualisatie van de leegwaarderatio in box 3 daalt hun netto-rendement, en de Wet betaalbare huur komt daar in de toekomst mogelijk nog bovenop: deze maximeert de huur die beleggers voor woningen in het sociale en middensegment mogen vragen, vaak tot beneden de marktprijs.

Er zijn signalen dat er in de koopmarkt meer woningen door beleggers worden aangeboden die voorheen verhuurd werden (Pararius, 2024). In antwoord op Kamervragen van het CDA en de VVD gaf demissionair minister De Jonge eind januari echter aan dat in de gerealiseerde transacties nog geen verkoopgolf zichtbaar is (Tweede Kamer, 2024a; 2024b).

Het ministerie baseert zich bij de uitspraak over de trend op het aantal aankopen en verkopen door beleggers in 2023, en ziet dat beide fors gedaald zijn. De relevante vraag is echter of beleggers woningen uiteindelijk netto onttrekken of toevoegen aan de koopvoorraad, en wat voor win-

gen dit betreft. Als beleggers woningen aan elkaar verkopen, of als opkoop en verkoop tegen elkaar wegvallen, verandert de private huurvoorraad daardoor niet wezenlijk.

In dit artikel kijken wij aan de hand van data van het Kadaster naar transacties van bestaande woningen (dus geen nieuwbouw) tussen 2009 en 2023. We zoomen dus in op één kanaal dat van invloed is op het aantal beleggerswoningen, namelijk de opkoop en verkoop van koopwoningen van eigenaar-bewoners door beleggers. De andere kanalen, waaronder nieuwbouw, splitsing en handel met woningcorporaties, blijven buiten beschouwing.

Er zijn overigens verschillende manieren om te kijken naar beleggers die “uitponden”, het vastgoedjargon voor het verkopen van woningen aan eigenaar-bewoners. Volgens minister De Jonge is verkoop niet direct onwenselijk omdat dit kopers meer kansen geeft en eerdere opkoop kan corrigeren (Tweede Kamer, 2024a; 2024b). De Europese Commissie (2023) waarschuwt juist voor een lager aanbod van al schaarse huurwoningen. Dit treft met name huishoudens die niet direct in aanmerking komen voor een koopwoning of sociale huurwoning.

Data

Beleggers zijn gedefinieerd als bedrijfsmatige investeerders (exclusief woningcorporaties) of particulieren met drie of meer woningen in bezit die niet zelf in een van hun woningen gaan wonen. Eigenaar-bewoners zijn gedefinieerd als woningeigenaars die reeds in de woning wonen of dat binnen een jaar na aankoop gaan doen. Hoewel de meeste beleggerswoningen verhuurd worden, is niet te verifiëren of en wanneer beleggerswoningen daadwerkelijk verhuurd worden. Tweede woningen, waarbij dat probleem het meest speelt, zijn daarom niet meegenomen.

Netto verkopen beleggers woningen

Sinds de financiële crisis nam het aandeel woningen van particuliere beleggers en bedrijfsmatige beleggers gestaag toe. Terwijl in 2012 11,5 procent van de totale woningvoorraad uit private huurwoningen bestond, was dat in 2023 gestegen tot 14,4 procent (data: CBS).

In totaal verkochten beleggers sinds 2009 ongeveer 48.100 meer woningen aan eigenaar-bewoners dan dat ze van hen opkochten. Beleggers kochten wel netto woningen op van woningcorporaties, die niet in deze statistieken meegenomen zijn. Sinds 2009 ging dit in totaal om 17.700

woningen: 30.100 aankopen en 12.400 verkopen. Woningcorporaties verkochten overigens nog meer woningen aan eigenaar-bewoners, met name in de jaren tien. Netto ging dit om 136.600 verkochte woningen.

De toename sinds 2009 van de voorraad private huurwoningen komt dus niet doordat beleggers woningen netto onttrokken uit andere segmenten. Deze groei heeft andere redenen, zoals nieuwbouw, transformatie of splitsingen, en het zijn vooral bedrijfsmatige beleggers die op deze manier woningen toevoegen. Het is ook mogelijk dat er meer koopwoningen zijn aangehouden voor verhuur, maar dit is veel lastiger te verifiëren met de beschikbare data, en het zal netto om relatief kleine aantallen gaan. Hadden beleggers evenveel woningen opgekocht als verkocht, dan was de voorraad van ruim een miljoen private huurwoningen met nog ruim vier procent extra toegenomen.

In figuur 1 laten we de maandelijks opkoop en verkoop van beleggers in de koopwoningmarkt zien. In de meeste jaren lag het aantal door hen opgekochte woningen onder het aantal door hen verkochte woningen, of was er gelijk aan. In 2020 werden netto de meeste woningen opgekocht door beleggers, 5.800 stuks in totaal. Dit was het gevolg van de piek in opkoop in december 2020, vlak voor de verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers. Een kleine piek is ook zichtbaar in december 2022, voor de tweede verhoging naar 10,4 procent.

Particuliere beleggers verkochten veel in 2023

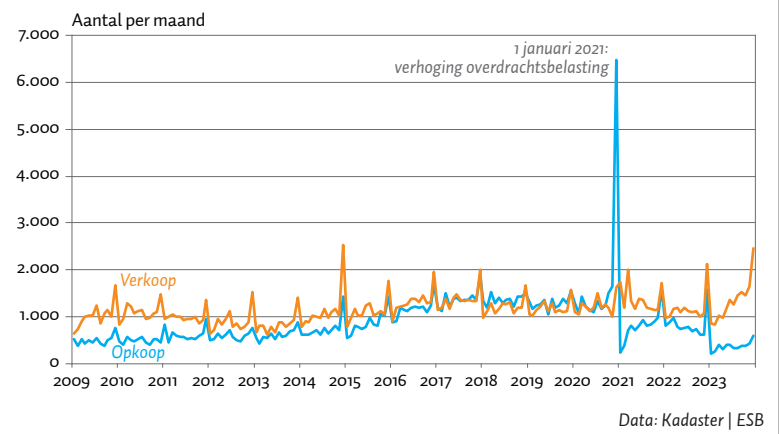
In 2023 is er sprake van een zichtbare toename van de verkoop door beleggers en een daling van de opkoop. Netto werd in 2023 een recordhoeveelheid van 11.700 woningen verkocht door beleggers, ongeveer één procent van de totale private huurvoorraad. Met name aan het eind van het jaar nam de verkoop door beleggers snel toe, ook in relatieve zin. In het eerste kwartaal van 2023 was ongeveer 6,4 procent van de door eigenaar-bewoners gekochte woningen een door beleggers verkochte woning, terwijl 2,2 procent van de door hen verkochte koopwoningen door beleggers werd opgekocht. In het laatste kwartaal van 2023 was het aandeel door beleggers verkochte woningen opgelopen tot 11,6 procent, terwijl de opkoop op 3,2 procent bleef steken.

De grote verschuivingen in de opkoop en verkoop van woningen worden veroorzaakt door de particuliere beleggers, die netto wel woningen opkochten. Bedrijfsmatige beleggers verkopen al jaren meer woningen dan ze opkopen, en hier is minder verandering in. Immers, zij voegen veel nieuwe woningen toe door nieuwbouw of transformatie en verkopen die – soms direct, soms met het verstrijken der jaren – aan eigenaar-bewoners.

De Vries en Hans (2023) lieten al eerder zien dat particuliere beleggers voorheen veel woningen opkochten, maar sinds 2021 netto woningen verkopen. Deze trend heeft zich doorgezet in 2023. In totaal verkopen particuliere beleggers in 2023 netto ongeveer 6.800 woningen, terwijl ze tussen 2016 en 2020 ongeveer 25.900 woningen netto opkochten. Sinds 2009 staat de netto-opkoop nu op 17.300 woningen. Het verkopen van woningen door particuliere beleggers gebeurt vooral bij vertrek van de huurder, waardoor deze verkopen waarschijnlijk meer gespreid over de tijd zullen zijn.

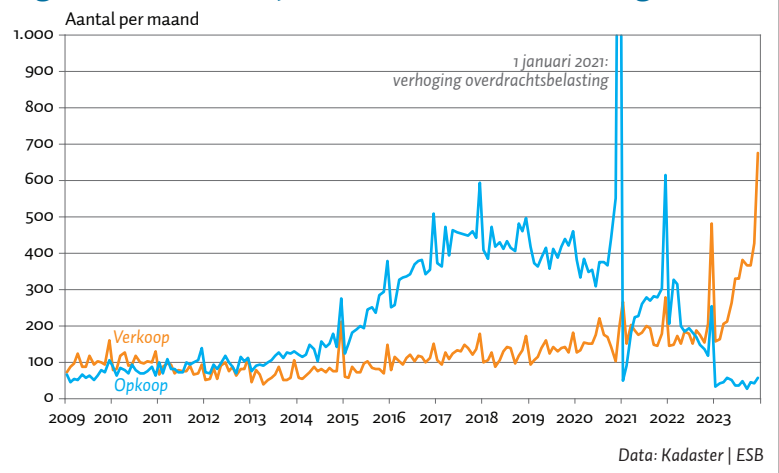
Transacties tussen beleggers en eigenaar-bewoners

FIGUUR 1



Transacties tussen particuliere beleggers en eigenaar-bewoners, in de G44 onder de NHG-grens

FIGUUR 2



Vooral goedkope woningen in steden verkocht

De verkooptrend is het sterkst voor goedkope woningen in grote steden. In figuur 2 kijken we specifiek naar de trends in opkoop en verkoop door particuliere beleggers van eigenaar-bewoners voor woningen in de G44-steden in Nederland die in 2022 een WOZ-waarde hadden onder de toen geldende NHG-grens van 355.000 euro. We missen hierbij een op de tien transacties, want daarvan is geen WOZ-waarde beschikbaar of is de koppeling daarvan aan de koopsom niet realistisch.

De opkoop door particuliere beleggers van betaalbare koopwoningen in de G44 nam een enorme vlucht vanaf ongeveer 2015, terwijl nauwelijks werd verkocht. Deze activiteit was erg geconcentreerd: in sommige wijken kochten beleggers meer dan de helft van de te verkopen koopwoningen op, met name oudere appartementen. De grootste vraag naar huurwoningen is veelal in grote steden, en van oudsher staan daar ook de meeste sociale huurwoningen. Terwijl de vraag naar huurwoningen in steden steeg, stagneerde de sociale voorraad. De stijging valt ook samen met verschillende maatregelen die opkoop voor verhuur aantrekkelijker maakte, zoals de invoer van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel per 1 oktober 2015.

Kenmerken verhandelde koopwoningen door beleggers en eigenaar-bewoners

TABEL 1

Koper	2016-2020			2023		
	Belegger	Eigenaar-bewoners	Eigenaar-bewoners	Belegger	Eigenaar-bewoners	Eigenaar-bewoners
Verkoper	Eigenaar-bewoners	Belegger	Alle soorten	Eigenaar-bewoners	Belegger	Alle soorten
Aantal woningen	82.696	75.611	1.087.699	4.336	16.000	184.574
Gem. prijs in euro's	241.000	295.000	299.000	481.000	365.000	416.000
Gem. aantal m ²	108	124	134	154	103	124
<i>Aandelen in procenten</i>						
In G4 steden	23	23	12	12	27	14
In G44 steden	58	53	42	40	61	44
Appartement	53	48	24	33	60	28
Slecht label (D t/m G)	51	48	37	43	42	30
Particuliere belegger	69	40	nvt	53	63	nvt

Data: Kadaster | ESB

Deze trend is inmiddels gekeerd, en netto verkopen particuliere beleggers deze woningen nu weer aan eigenaar-bewoners. Dit komt doordat opkoop tot bijna nul gereduceerd is, terwijl de verkoop fors gestegen is. Voor deze woningen is vaak een opkoopbescherming van kracht waardoor opkoop vrijwel niet meer mogelijk is. Voor het gros van deze woningen geldt ook dat ze waarschijnlijk weer onder de puntengrens voor huurregulering in de voorgestelde Wet betaalbare huur zullen vallen, waardoor voor veel van deze woningen de huur in de toekomst mogelijk omlaag moet.

Beleggers kopen nu duurdere woningen

Dat beleidsmaatregelen mogelijk een rol spelen in de trends bij de opkoop en verkoop van woningen wordt ook duidelijk wanneer we naar de kenmerken kijken van verkochte en opgekochte woningen. Tabel 1 laat de gemiddelde prijs en andere woningkenmerken zien van woningen die door beleggers zijn opgekocht of juist verkocht. Dit doen wij zowel voor de periode 2016–2020, toen particuliere beleggers veel woningen opkochten, als voor 2023, toen veel woningen werden verkocht. Omdat woningkenmerken en met name huizenprijzen in de loop der tijd veranderen, vergelijken we deze met woningen die door eigenaar-bewoners zijn gekocht.

In de periode 2016–2020 kochten beleggers vooral goedkopere woningen op, terwijl de woningen die verkocht werden qua prijs dicht bij het gemiddelde van de woningen van eigenaar-bewoners lagen. In 2023 kopen beleggers vooral nog duurdere woningen op, terwijl ze relatief goedkopere woningen verkopen. Die verschuiving zien we ook terug in de kenmerken van de woningen: verkochte woningen zijn nu vooral appartementen in grote steden met een klein vloeroppervlak, terwijl opgekochte woningen dat juist minder vaak zijn. Deze trend is zichtbaar bij zowel particuliere als bedrijfsmatige beleggers. Voor de woningen die nog opgekocht worden, geldt minder vaak een opkoopbescherming en ook als de Wet betaalbare huur wordt ingevoerd, zullen de meeste van deze woningen nog steeds tegen marktprijzen verhuurd kunnen worden.

Er is daarnaast ook een duidelijke toename in het aandeel woningen dat verkocht wordt door particuliere verhuurders, die veel goedkopere woningen in grote steden bezitten (en opkochten). Hierbij kan meespelen dat deze woningen en hun eigenaren sterker geraakt worden door de verschillende beleidsmaatregelen, zoals box 3 en de veranderende huurregelgeving. Het is daarnaast ook mogelijk dat particuliere beleggers sneller geraakt zijn door de stijging van de rente en daardoor soms bezit verkopen.

Het verkopen van huurwoningen in het lagere segment zorgt momenteel voor een toename van de schaarste aan huurwoningen in dit segment, terwijl kopers in dit segment hierdoor juist weer makkelijker een woning kunnen bemachtigen. In uitgebreider onderzoek hebben wij aangetoond dat de opkoopbescherming in 2022 tot een significante reductie van de opkoop van dit soort woningen leidde (Francke et al. 2023). Deze woningen worden daardoor nu vaker gekocht door koopstarters, maar die hebben wel aanzienlijk hogere inkomens dan de huurders die er anders hadden gewoond, en ze wonen daar ook met minder huisgenoten.

Conclusie

Sinds 2009 hebben beleggers bijna 50.000 woningen meer aan eigenaar-bewoners verkocht dan van ze gekocht, waarvan 11.700 in het afgelopen jaar. Met name voor particuliere beleggers ging verkoop in 2023 snel en is dit een omkering van de ontwikkeling tussen 2016 en 2020, toen er sprake was van een opkoopgolf.

De ontwikkelingen in de afgelopen jaren in de op- en verkoop door beleggers hangen samen met de veranderende beleidsmaatregelen. Op basis van deze cijfers is echter niet vast te stellen in welke mate dat het geval is. Door bevolkingsgroei en stagnatie van de corporatievoorraad is ook de vraag naar private huurwoningen gegroeid, terwijl ontwikkelingen in de rentestand ook hun weerslag hebben gehad op de vastgoedinvesteringen. Voor veel individuele maatregelen ontbreekt bovendien een geschikte controlegroep.

Literatuur

- Europese Commissie (2023) *2023 Country report: The Netherlands*. Institutional Paper, 243.
- Francke, M., L. Hans, M. Korevaar en S. van Bekkum (2023) *Buy-to-live vs. buy-to-let: The impact of real estate investors on housing costs and neighborhoods*. SSRN Working Paper, 4480261.
- Pararius (2024) *Aanbod vrije sector verder uitgedund, huurprijzen gestegen*. Persbericht, 16 januari.
- Stutterheim, Y., D. van der Sluijs en M. Schellekens (2023) *Rendement particuliere verhuurders onder druk*. ESB, 108(4828), 558–561.
- Tweede Kamer (2024a) *Antwoorden op vragen van de leden Inge van Dijk en Vedder over het bericht 'Rendement particuliere verhuurders onder druk'*, 2023Z21017, 30 januari.
- Tweede Kamer (2024b) *Antwoorden op vragen van lid De Groot over het bericht 'Verhuurders zien het massaal niet zitten en zetten hun huis te koop'*, 2024Z00521, 30 januari.
- Vries, P. de, en L. Hans (2023) *Particuliere investeerders verkopen nu meer woningen dan ze kopen*. Kort op esb.nu, 21 juni.