



**Gemeente
Haarlem**

Buy-to-let in Haarlem

Omvang en ontwikkeling van de aankoop van woningen door investeerders en koopstarters

6 oktober 2021

Maarten Hogewey

ECDW

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Achtergrond	4
2.	Onderzoeksopzet	6
2.1	Onderzoeksvragen	6
2.2	Gebruikte bronnen	6
3.	Buy-to-let in Haarlem	9
3.1	Hoe groot is buy-to-let op de Haarlemse koopwoningmarkt?	9
3.2	Verkopen van huurwoningen aan eigenaar-bewoners	12
3.3	In welke wijken zijn buy-to-let investeerders in Haarlem vooral actief?	14
3.4	In hoeverre concurreren investeerders in Haarlem met koopstarters?	18
3.5	Buy-to-let en leefbaarheid	22
3.6	Overzichtstabel wijkgegevens	24
4.	Bronvermelding	25
5.	Bijlage 1. Onderzoeksrapport "Koopstarters in WiMRA en ontwikkeling koopsector met statistische gegevens"	28
6.	Bijlage 2. Tabel "Buurtverloedering en kenmerken van Haarlemse wijken"	39

Samenvatting

Investeerders kopen, zowel relatief als absoluut, in Haarlem steeds meer bestaande koopwoningen van eigenaar-bewoners. In de periode 2018 t/m 2020 ging het om 191 woningen per jaar, 10% van alle verkochte koopwoningen. Het varieert sterk per wijk, het hoogste aandeel investeerders in de aankopen is er in de Oude Stad: 20%. Vooral kleine investeerders met max. 10 woningen in de portefeuille kopen veel woningen op. Koopstarters zijn tegelijkertijd juist relatief minder gaan kopen: ze kochten in 2009 t/m 2013 41% van de vrijkomende koopwoningen, in 2018 t/m 2020 was dit nog 32%. In de Oude Stad is dit aandeel sterker afgenomen, daar ging slechts 21% van de koopwoningen in 2018 t/m 2020 naar koopstarters. Tegelijkertijd verkopen investeerders ook veel woningen aan eigenaar-bewoners (146 per jaar).

Er zijn 3 voorname groepen woningkopers: investeerders, koopstarters, en doorstromers. Er is op wijkniveau een significant verband tussen de toename van het aandeel investeerders en de afname van het aandeel koopstarters. In wijken waar het aandeel investeerders sterker is toegenomen, is het aandeel koopstarters sterker gedaald. Daarnaast zijn beide groepen gemiddeld grofweg in dezelfde soort woningen geïnteresseerd. Beide groepen kopen bovengemiddeld vaak appartementen, goedkopere en middeldure woningen, en kleinere woningen. Ze verschillen hierin duidelijk van doorstromers, die duurdere en grotere woningen kopen. Voorheen kochten investeerders nog goedkopere en kleinere woningen dan koopstarters, maar dit verschil wordt steeds kleiner. Beide groepen richten zich dus steeds meer op hetzelfde woningmarktsegment.

Er is op wijkniveau een positief verband tussen het aandeel koopwoningen en de leefbaarheid, al is niet te zeggen of er hier sprake is van causaliteit. Er komen regelmatig meldingen binnen van bewoners over een verminderde leefbaarheid door de opkoop van woningen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om woningen die een hoog verloop kennen, waardoor het buurtgevoel en de sociale cohesie verminderen. Er is op wijkniveau een verband tussen het verloop van bewoners en het aandeel particuliere verhuur: bij meer particuliere verhuur blijft men minder lang op een adres wonen.

1. Inleiding

De afgelopen jaren geniet het opkopen van woningen door beleggers brede belangstelling in media en politiek. Op de landelijke woningmarkt neemt het aandeel koopwoningen dat door investeerders wordt aangekocht toe (van der Harst & de Vries, 2019). Vanwege het gunstige economische klimaat van de laatste jaren is er veel kapitaal beschikbaar om te beleggen. Vastgoed vormt hierbij, ook gezien de lage rentestand, een relatief goed renderende en veilige investering (Lennartz, Schilder, & van der Staak, 2019). Veel investeerders die woningen kopen doen aan buy-to-let, dat wil zeggen: ze kopen een woning met als doel deze te verhuren. Hiernaast bestaan de zgn. woningflippers, deze groep koopt woningen om ze op te knappen en met winst door te verkopen.

Er zijn de laatste tijd in de media en politiek regelmatig zorgen geuit over de opkomst van investeerders die woningen aankopen. Zo concurreert deze groep met reguliere kopers die een woning zoeken om in te wonen. Dit kan leiden tot verdringing van minder koopkrachtige bidders, zoals koopstarters, die niet tegen investeerders op kunnen bieden. Ook zou er sprake kunnen zijn van een verminderde sociale cohesie en leefbaarheid wanneer in een buurt veel woningen worden opgekocht en verhuurd door investeerders (zie bijv. de Koff, 2021; de Voogd, 2021; Beckerman, 2021).

Het Rijk heeft een aantal maatregelen in gang gezet om de positie van koopstarters in de concurrentie met investeerders te versterken. Een daarvan is de verhoging van de overdrachtsbelasting voor investeerders die per 1 januari 2021 in is gegaan. Een andere maatregel is een wijziging van de Huisvestingswet die het mogelijk maakt voor gemeenten om een zogenaamde opkoopbescherming in te voeren. Dit houdt in dat koopwoningen in een aangewezen gebied niet meer mogen worden opgekocht voor de verhuur. Het gaat hierbij alleen om koopwoningen, woningen die langer dan een halfjaar voor de transactie verhuurd zijn geweest, vallen niet onder de opkoopbescherming. Zowel schaarste als een verminderde leefbaarheid door het opkopen van woningen door investeerders, kunnen door gemeenten worden aangevoerd als onderbouwing voor het invoeren van de opkoopbescherming.

In de woonvisie 'Doorbouwen aan een duurzaam (t)huis' is opgenomen dat opkoopbescherming een instrument kan zijn dat de positie van de koopstarter kan verbeteren en daarom zal worden overwogen. Ten behoeve van die afweging is het van belang om te onderzoeken hoe het fenomeen zich op de Haarlemse woningmarkt manifesteert.

In dit rapport wordt aan de hand van gegevens over de Haarlemse woningvoorraad, gecombineerd met gegevens van het Kadaster over de transacties van koopwoningen in Haarlem en gegevens over leefbaarheid op wijkniveau een beeld geschetst van de situatie rondom de aankopen door investeerders in Haarlem. Hierbij wordt specifiek ingegaan op de positie van koopstarters, en op de mogelijke leefbaarheidseffecten van opkopen door investeerders.

1.1 Achtergrond

Grof genomen zijn er 3 typen woningen te onderscheiden op de Nederlandse woningmarkt. Ten eerste de koopwoningen, waarin de eigenaar van de woning ook de bewoner is (de zgn. eigenaar-bewoner). Ten tweede corporatiewoningen, waarbij een woningcorporatie eigenaar is en een

huurder de bewoner. En ten derde de particuliere huurwoning, waarin een particuliere of institutionele investeerder eigenaar is.

Tot aan de jaren '40 was particuliere huur het grootste segment op de Nederlandse woningmarkt (Vlak et al., 2017). Na de Tweede Wereldoorlog nam dit aandeel echter sterk af. Reden hiervoor was de zogeheten 'value gap'. Dit houdt in dat een woning in verhuurde staat minder waard is dan de vrije verkoopwaarde van dezelfde woning op de koopwoningmarkt. Reden hiervoor was regulering op de huurmarkt, in combinatie met een fiscale stimulering van eigenwoningbezit. Hierdoor was er lange tijd een prikkel voor particuliere verhuurders om huurwoningen te verkopen en het geld elders te beleggen (Lennartz, Schilder, & van der Staak, 2019).

In het afgelopen decennium is deze tendens echter gekeerd. De laatste jaren is duidelijk sprake van een nieuwe toename van het aandeel particuliere huurwoningen in de woningvoorraad. Hier zijn een aantal oorzaken voor te noemen, waaronder de lage rente, het gunstige economische klimaat, en het beleid van liberalisering en flexibilisering op de huurmarkt. In de tabel hieronder zijn de aandelen in de woningvoorraad van de 3 typen woning te zien.

	2012	2020
Koopwoning	57.3%	57.5%
Corporatiewoning	31.1%	29.2%
Particuliere huurwoning	11.7%	13.3%

Tabel 1. Aandeel van de 3 eigendomsvormen in de Nederlandse woningvoorraad (CBS, 2019)

Binnen de woningmarkt is de kleine particuliere investeerder een specifieke speler. In tegenstelling tot grote institutionele investeerders en woningcorporaties, is deze groep niet primair gericht op het financieren van de nieuwbouw van woningen. In plaats daarvan breidt dit type investeerder de portefeuille voornamelijk uit middels de aankoop van bestaande woningen. Meestal gaat het hierbij om woningen die voor de aankoop nog niet verhuurd werden, en die als losse woning (i.t.t. een portefeuille met meerdere woningen) worden gekocht. Deze strategie is aantrekkelijk omdat er sprake is van een betrouwbaar direct rendement in de vorm van huurinkomsten, en er relatief weinig kapitaal voor nodig is (vergeleken met beleggen in nieuwbouwprojecten) (Lennartz, Schilder, & van der Staak, 2019).

2. Onderzoeksopzet

2.1 Onderzoeksvragen

Dit onderzoek dient als achtergrond bij de afwegingen over de toepassing/invoering van opkoopbescherming. De opkoopbescherming is bedoeld om de positie van koopstarters relatief aan die van investeerders te versterken, en leefbaarheid te waarborgen. Om te bepalen of een opkoopbescherming noodzakelijk is, moet allereerst worden bepaald hoe groot de rol van investeerders momenteel is. Centraal in dit onderzoek staat daarom de vraag:

- Hoe groot is het aandeel buy-to-let investeerders op de Haarlemse koopwoningmarkt, en hoe ontwikkelt dat aandeel zich?

Op de woningmarkt is locatie van grote invloed op de woningwaarde en het koopgedrag. De opkoopbescherming kan dan ook voor specifieke gebieden worden ingevoerd. Als zodanig is het nodig om niet alleen naar de Haarlemse koopwoningmarkt als geheel te kijken, maar ook het ruimtelijke patroon hierbinnen en de verschillen tussen wijken te onderzoeken. De eerste deelvraag van dit onderzoek is daarom:

- In welke wijken zijn buy-to-let investeerders in Haarlem vooral actief?

Veelal wordt in het publieke debat aangenomen dat het door de komst van investeerders moeilijker wordt voor koopstarters om een woning te kopen. Het is nuttig om te proberen te achterhalen in hoeverre dit in Haarlem ook het geval is. De tweede deelvraag is daarom:

- In hoeverre concurreren buy-to-let investeerders in Haarlem met koopstarters?

Naast verdringingseffect en schaarste, kan ook leefbaarheid worden aangevoerd als argument voor de invoering van een opkoopbescherming. De gedachte hierbij is dat wanneer veel woningen in een wijk worden opgekocht door beleggers, de sociale cohesie en het buurtgevoel verminderen, bijvoorbeeld omdat er een groter verloop van bewoners is. De derde deelvraag is zodoende:

- Is er in Haarlem een verband tussen leefbaarheid en opkoop door beleggers?

2.2 Gebruikte bronnen

Het onderzoek is uitgevoerd met gebruikmaking van twee bronnen. De eerste betreft het woningvoorraadbestand van Haarlem. Dit bestand is vrij toegankelijk via de website Haarlem in Cijfers, en wordt door de afdeling Data, Informatie, en Analyse opgesteld. De gegevens uit dit bestand zijn afkomstig van het WOZ-bestand dat wordt opgesteld door Cocensus. In het woningvoorraadbestand is per wijk te zien wat de verdeling is in de woningvoorraad per type eigenaar (particuliere belegger, eigenaar-bewoner, en corporatie). Ook andere relevante gegevens, zoals de gemiddelde WOZ-waardes per wijk en de gemiddelde woonduur van bewoners per wijk, zijn afkomstig van Haarlem in Cijfers.

Het tweede bestand betreft een overzicht van de transacties van koopwoningen in Haarlem. De data is afkomstig van het Kadaster. Het betreft geaggregeerde gegevens, d.w.z. de transacties zijn steeds in groepen en categorieën ingedeeld, en niet op zichzelf te raadplegen. De gegevens gaan over woningen die worden verkocht door een eigenaar-bewoner. Dit worden in het vervolg van dit rapport koopwoningen genoemd. Het gaat dus (tenzij anders vermeld) niet om woningen die worden verkocht door een verhuurder, zoals corporatiewoningen of particuliere huurwoningen. Reden om te focussen op koopwoningen is dat dit de woningen zijn waar de opkoopbescherming potentieel betrekking op heeft. Woningen die al verhuurd worden kunnen niet onder de opkoopbescherming vallen. De in dit onderzoek geanalyseerde woningen overlappen grotendeels met de woningen die potentieel voor een opkoopbescherming in aanmerking komen. Een uitzondering hierop vormen nieuwbouwwoningen. In de dataset worden deze woningen, wanneer ze direct na oplevering door een belegger worden opgekocht, niet aangemerkt als de aankoop van een koopwoning. In de opkoopbescherming kunnen deze woningen echter wel worden aangewezen. Het gaat dan alléén om woningen die direct na oplevering door een belegger worden gekocht, woningen die minimaal 6 maanden verhuurd zijn geweest vallen niet onder de opkoopbescherming. Een categorie investeerders die wél in de dataset is opgenomen, maar niet onder de opkoopbescherming valt, zijn de zogenaamde woningflippers. Dit zijn investeerders die een woning kopen, deze opknappen, en korte tijd later met winst doorverkopen. In de Kadastergegevens wordt geen onderscheid gemaakt tussen deze investeerders en de investeerders die kopen voor de verhuur.

De gegevens zijn ingedeeld in 3 tijdvakken: 2009 t/m 2013, 2014 t/m 2017, en 2018 t/m 2020. Dit maakt analyse van trends door de jaren heen mogelijk. De tijdvakken verschillen van elkaar wat betreft het algehele beeld van de economie en woningmarkt: het eerste tijdvak waren (uitlopers van) de crisisjaren, waarin weinig woningen werden verkocht. Het laatste tijdvak is tijdens een periode van hoogconjunctuur, gekenmerkt door hoge woningprijzen en veel aankopen. Het middelste tijdvak zit hier tussenin. Met deze gegevens is te zien hoe de aankopen van verschillende groepen (bijv. investeerders of koopstarters) op de woningmarkt zich door de jaren heen hebben ontwikkeld.

Het Kadaster controleert na de transactie van een woning een aantal keer op verschillende momenten wie er op het adres woonachtig is. Op die manier kan worden bepaald of een woning door een eigenaar-bewoner wordt bewoond. Ook kan het Kadaster inzien welke woningen iemand in bezit heeft. Op die manier wordt bepaald of iemand slechts één woning heeft en daar ook in woont (= eigenaar-bewoner), of meerdere woningen (= investeerder, corporatie, of overig). Ook kan het Kadaster inzien of een partij een BV, NV, corporatie, of andere rechtspersoon is, of niet. Zo kan verder onderscheid worden gemaakt tussen typen verhuurders en kunnen de investeerders worden onderscheiden van de corporaties en overige partijen die woningen bezitten, zoals kerkgemeenten. Bij de investeerders wordt een verder onderscheid gemaakt op basis van het aantal woningen dat men na aankoop van de desbetreffende woning in de portefeuille heeft. Zo kunnen grote, middelgrote, en kleine investeerders van elkaar onderscheiden worden.

In de transactiegegevens is op die manier onderscheid gemaakt tussen de volgende typen kopers van woningen:

- *Eigenaar bewoner – doorstromer*: iemand die een woning koopt en daar zelf in gaat wonen, en al eerder een koopwoning in bezit heeft gehad. Hij/zij heeft slechts één woning in bezit.
- *Eigenaar bewoner – koopstarter*: iemand die een woning koopt en daar zelf in gaat wonen, en voor het eerst een woning koopt. Hij/zij heeft slechts één woning in bezit.
- *Particuliere investeerder*: een natuurlijk persoon die 3 of meer woningen bezit waarvan 1 door hem/haarzelf bewoond, dus 2 minimaal beleggingswoningen.

- *Bedrijfsmatige investeerder*: een niet-natuurlijk persoon (bijv. een NV of BV) die minimaal 1 beleggingswoning bezit
- *Tweede woning-koper*: persoon die na de aankoop twee woningen bezit. Dit is een diffuse categorie, waarbinnen een aantal groepen vallen. Ten eerste zijn er mensen die voor zichzelf een tweede woning kopen, bijvoorbeeld omdat ze een deel van de tijd in een andere stad wonen, of als vakantiewoning. Een tweede groep in deze categorie zijn mensen die voor hun kind een huis kopen. Wanneer het huis op de naam van de ouder staat, geldt het voor hen als een tweede woning. Een derde groep zijn investeerders die slechts één beleggingswoning hebben. Ze wonen dus in 1 woning, en verhuren de andere. Omdat het kadaster hoofdzakelijk uitgaat van het aantal woningen dat iemand bezit bij het bepalen van de categorieën, kan deze groep niet als aparte groep investeerders worden aangeduid. Ten vierde zijn er mensen die bezig zijn te verhuizen, en tijdelijk twee woningen op hun naam hebben staan. Dit is echter een kleine groep die ook snel weer oplost, omdat het in de huidige markt meestal niet lang duurt om een woning te verkopen. Tenslotte is er nog een klein aandeel 'administratieve' tweede woningen. Dit gebeurt wanneer twee appartementen worden samengevoegd tot één. Het duurt dan vaak een tijdje voordat dit ook in de registers is opgenomen. Gedurende die periode lijkt het dus alsof iemand twee woningen bezit, terwijl dat niet het geval is. Het Kadaster vermoedt dat een aanzienlijk aandeel van de groep Tweede Woning in feite investeerders zijn, met 1 beleggingswoning en 1 woning waar ze zelf in wonen. We weten echter niet precies hoe groot het aandeel investeerders binnen de categorie is. Daarom is gekozen om deze categorie te beschouwen als een restcategorie. We beschouwen ze in de rest van het onderzoek dus noch als eigenaar-bewoners, noch als investeerders.
- *Woningcorporaties*
- *Overig*: hier vallen kopers in die niet aan een categorie zijn te koppelen, bijvoorbeeld omdat er kadastrale gegevens ontbreken. Daarnaast zitten in deze categorie ook overige partijen die woningen kopen, te denken valt hier aan een kerkgemeente die een pastorale woning koopt.

3. Buy-to-let in Haarlem

In dit hoofdstuk wordt de situatie rondom buy-to-let in Haarlem uiteengezet. Hierbij dienen de eerder genoemde onderzoeksvragen als leidraad.

3.1 Hoe groot is buy-to-let op de Haarlemse koopwoningmarkt?

Aandeel investeerders in transacties koopwoningen neemt toe

In tabel 2 staan zowel de aandelen als de absolute aantallen woningen die de verschillende typen kopers hebben gekocht in de 3 tijdvakken.

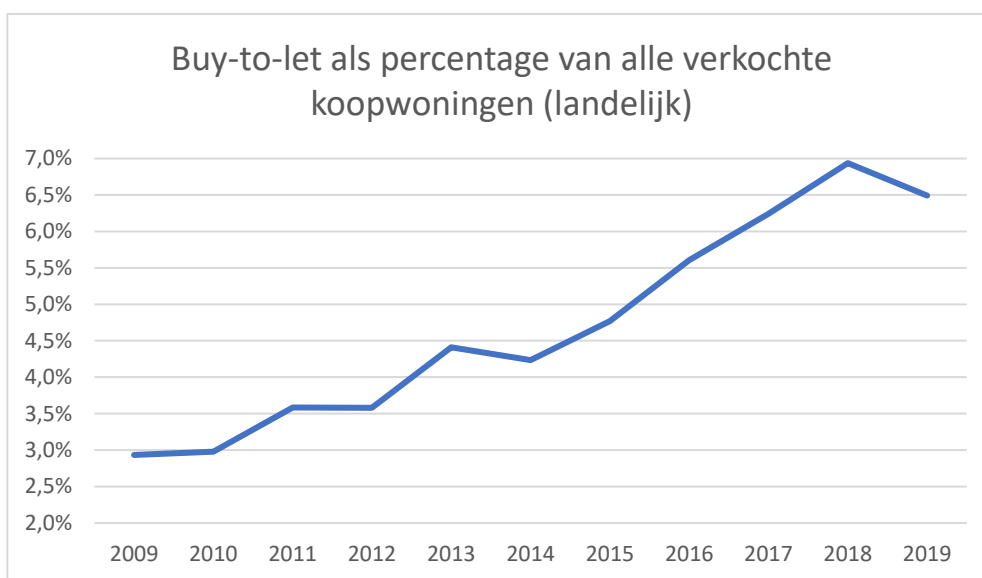
Type aankoper	Aandeel				Absoluut aantal per jaar		
	2009 t/m 2013	2014 t/m 2017	2018 t/m 2020	Vershil laatste t.o.v. eerste tijdvak (procentpunt)	2009 t/m 2013	2014 t/m 2017	2018 t/m 2020
Eigenaar bewoner	48,9%	51,1%	48,7%	0	520	955	916
Eigenaar bewoner - koopstarter	40,8%	36,0%	32,1%	-9	433	674	604
Tweede woning	4,9%	5,3%	7,2%	+2	52	99	135
Woningcorporatie	0,5%	1,0%	1,0%	0	5	19	20
Overig/onbekend	0,8%	1,0%	0,8%	0	8	19	14
Bedrijfsmatige investeerder t/m 4 woningen ¹	1,0%	1,2%	2,4%	+1	10	22	45
Bedrijfsmatige investeerder 5-9 woningen	0,2%	0,3%	0,7%	+1	2	5	13
Bedrijfsmatige investeerder 10- 99 woningen	0,8%	0,4%	0,3%	-1	8	7	5
Bedrijfsmatige investeerder 100+ woningen	0,0%	0,0%	0,0%	0	0	0	1
Particuliere investeerder t/m 4 woningen	1,2%	2,3%	4,2%	+3	13	43	79
Particuliere investeerder 5-9 woningen	0,6%	0,9%	1,7%	+1	6	17	32
Particuliere investeerder 10-99 woningen	0,4%	0,6%	0,8%	+1	4	11	15
Particuliere investeerder 100+ woningen	0,0%	0,0%	0,0%	0	0	0	1
Totaal investeerders	4,2%	5,7%	10,1%	6	43	105	191
Totaal aantal transacties					1062	1871	1880

Tabel 2. Aankopen van door eigenaar-bewoners verkochte koopwoningen in Haarlem

¹ Bij de investeerders wordt een verder onderscheid gemaakt op basis van het aantal woningen dat men ná aankoop van de desbetreffende woning in de portefeuille heeft. Zo kunnen grote, middelgrote, en kleine investeerders van elkaar onderscheiden worden.

De aandelen in tabel 2 hebben betrekking op het percentage van alle in dat tijdvak verkochte koopwoningen dat door de desbetreffende groep in dat tijdvak is gekocht. De aantallen gaan over de *jaarlijkse* aantallen door koopwoningen dat deze groep in dat tijdvak kocht.

In de periode 2018 t/m 2020 werd 10,1% van de door eigenaar-bewoners verkochte koopwoningen door investeerders aangekocht. Dit percentage is hoger dan in de twee tijdvakken hiervoor, 2009 t/m 2013 en 2014 t/m 2017. Toen was dit aandeel respectievelijk 4,2% en 5,7%. De groei van het aandeel investeerders in Haarlemse transacties komt overeen met het landelijke beeld. Volgens het Kadaster ging in 2009 landelijk 3% van de verkochte koopwoningen naar een belegger, tegenover 6.5% in 2019 (Wisman, 2021). Deze groei is in de figuur hieronder afgebeeld. In Haarlem is deze groei sterker. Dit is ook conform het beeld uit onderzoek over andere steden, waaruit blijkt dat buy-to-let bovengemiddeld vaak in steden plaatsvindt² (Hans et al, 2019; van der Hars & de Vries, 2019).



Figuur 1. Ontwikkeling percentage buy-to-let aankopen als aandeel in alle verkochte koopwoningen, in heel Nederland. Bron: Wisman, 2021, p. 5, bewerking auteur

De grootste groei zien we in Haarlem in de groep investeerders met een kleine woningportefeuille. Bij de particuliere investeerders met maximaal 4 woningen is het aandeel gegroeid van 1% in het eerste tijdvak naar 4% in het laatste tijdvak. Bij de bedrijfsmatige investeerders in die categorie van 1 naar 2%. Bij de grotere verhuurders is het beeld diffuus: bedrijfsmatige investeerders met 10-100 woningen zijn iets minder gaan kopen, particuliere investeerders van die grote juist iets meer. De allergrootste investeerders met >100 woningen kopen nauwelijks woningen van eigenaar-bewoners, zij zijn meer gericht op de financiering van nieuwbouw.

Groei aandeel tweede woningen

Een aparte categorie in bovenstaande tabellen vormen de tweede woningen. Binnen deze categorie vallen verschillende typen kopers samen. In het hoofdstuk Onderzoekopzet, paragraaf Gegevens wordt uitgebreid ingegaan op de samenstelling van deze categorie, en hoe er in dit rapport mee wordt omgegaan. In deze categorie vallen verschillende typen aankopers, waaronder investeerders en eigenaar-bewoners. Het Kadaster vermoedt dat een aanzienlijk deel van deze categorie uit investeerders bestaat. In die context kan de groei van deze categorie worden

² Via <https://www.rli.nl/publicaties/2019/publicatie/kopen-om-te-verhuren>, en klikken op 'interactieve kaart' is voor 2017 het percentage buy-to-let beleggers in aankopen voor heel Nederland per wijk te zien.

geïnterpreteerd als een extra groei bovenop de groei van het aandeel investeerders. Het is echter moeilijk om met zekerheid te bewijzen dat het in deze categorie vooral om investeerders gaat, daarom worden ze in dit rapport niet behandeld als onderdeel van de groep investeerders.

Sterke toename in absolute aantallen gekochte woningen door investeerders

Niet alleen relatief aan de andere groepen kopers, maar ook in absolute zin is het aantal woningen dat investeerders kopen toegenomen. In het eerste tijdvak was dit over alle categorieën investeerders gemiddeld 43 woningen per jaar. In het tweede tijdvak was dit 105, en in het laatste 191 per jaar. Als we kijken naar het 2018 t/m 2020 t.o.v. 2014 t/m 2017, valt op dat investeerders bijna twee keer zoveel zijn gaan kopen. Koopstarters en doorstromers zijn juist minder gaan kopen.

Ontwikkelingen in de woningvoorraad - particuliere huur neemt toe

De veranderende aandelen in de aankopen van woningen, resulteren erin dat de eigendomsverhoudingen in de woningvoorraad veranderen. Dit is in de tabel hieronder zichtbaar. Duidelijk is hierin te zien dat het aandeel woningen dat in bezit is van een particuliere verhuurder (= investeerder) de afgelopen jaren in Haarlem is gegroeid. In absolute zin zijn ze de snelst groeiende van de 3 groepen, het aantal woningen dat ze in bezit hebben groeit met gemiddeld 295 per jaar. Dit is echter slechts deels te verklaren door het toenemende aantal koopwoningen dat investeerders kopen. Een andere belangrijke bron van woningen voor investeerders andere toevoegingen, zoals nieuwbouw, woningsplitsing, en transformatie.

	Aandeel			Aantal		
	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2009-2013	2014-2017	2018-2020
Eigenaar-bewoners	52,6%	51,4%	52,9%	37330	37763	39829
Particuliere verhuurders	15,1%	17,2%	18,0%	10700	12635	13553
Corporaties	32,4%	31,4%	29,0%	22994	23122	21848

Tabel 3. Bestaande woningvoorraad per eigendomstype en tijdvak in Haarlem

3.2 Verkopen van huurwoningen aan eigenaar-bewoners

Naast de verkoop van eigenaar-bewoners aan investeerders, zijn er nog andere verkooprichtingen op de koopwoningmarkt. Grof genomen zijn er 4 typen transacties van bestaande woningen:

- Van koop naar koop (eigenaar-bewoners verkopen aan elkaar)
- Van koop naar huur (belegger koopt van eigenaar-bewoner, buy-to-let)
- Van huur naar huur (investeerders onderling of corporaties verkopen huurwoningen aan elkaar)
- Van huur naar koop (belegger of corporatie verkoopt aan eigenaar-bewoner, uitponden)

In deze paragraaf wordt ingegaan op deze andere typen transacties, omdat deze helpen de cijfers over verkopen door eigenaar-bewoners aan beleggers in een bredere context te plaatsen. Specifiek wordt hierbij gekeken naar de tegengestelde richting als waar het hiervoor steeds over ging, dus verkopen van investeerders aan eigenaar-bewoners. Hiervoor zijn gegevens opgevraagd bij het Kadaster over aan- en verkopen door alle typen eigenaars in het laatste tijdvak (2018-2020). Dit is zichtbaar in de tabel hieronder.

		Gekocht door:							
		Eigenaar-bewoner (doorstromer)	Eigenaar-bewoner (koopstarter)	Tweede woning	Kleine belegger (<10 woningen)	Middel-grote belegger (10-100 woningen)	Grote belegger (>100 woningen)	Corporatie	Totaal
Verkocht door:	Eigenaar-bewoner	2749	1812	405	507	61	4	59	5597
	Tweede woning	277	230	97	95	16	0	0	715
	Kleine belegger (<10 woningen)	183	130	57	250	71	7	0	698
	Middelgrote beleggger (10-100 woningen)	51	28	25	91	221	12	0	428
	Grote belegger (>100 woningen)	26	19	6	19	29	6	59	164
	Corporatie	107	95	23	6	1	3	71	306
	Totaal	3116	2084	613	873	383	32	189	

Tabel 4. Gekochte en verkochte woningen per type eigenaar in het laatste tijdvak (2018 t/m 2020)

Een aantal zaken valt hieraan op.

- Ten eerste is er duidelijk ook een transactiestroom waarneembaar is van investeerders naar eigenaar-bewoners. In totaal kochten investeerders in dit tijdvak 572 woningen van eigenaar-bewoners. Andersom verkochten ze er 473 aan eigenaar-bewoners. Per jaar zijn dit respectievelijk 191 en 146 woningen. Het kan hier gaan om woningflippen (woningen in korte tijd opknapen en met winst doorverkopen), of om bestaande huurwoningen die worden uitgepond.
- Ten tweede is er een verschil waarneembaar tussen typen investeerders. De kleinere investeerders kopen aanzienlijk meer koopwoningen van eigenaar-bewoners dan ze een hen verkopen (507 tegenover 313). De grote kopen juist veel minder van dan ze verkopen aan eigenaar-bewoners (4 tegenover 45). De middelgrote verkopen iets meer dan ze verkopen (79 tegenover 61). Dit komt overeen met de landelijke cijfers. De waarschijnlijke verklaring hiervoor zit in de verschillende strategieën die de investeerdersgroepen erop na houden om hun portefeuille uit te breiden. Kleine investeerders kopen vooral bestaande woningen. Het financieren van nieuwbouwprojecten is voor hen vaak te kapitaalintensief,

en kost teveel tijd voordat het rendeert, in tegenstelling tot een buy-to-let woning, die vrijwel direct verhuurd kan worden. Grotere investeerders, met name de institutionele beleggers, voegen vooral woningen aan hun portefeuille toe via het financieren van nieuwbouw. Omdat zij een lange termijnstrategie hanteren maakt het minder uit dat het nieuwbouwproject niet direct rendeert. Ook beschikken zij over het kapitaal en de expertise die nodig zijn voor nieuwbouwprojecten. Deze woningen worden na verloop van tijd verkocht om de gemiddelde leeftijd van woningen in de portefeuille jong te houden, wat weer nuttig is m.b.t. onderhoudskosten. Woningen aankopen doen ze veel minder (van der Harst en de Vries, 2019).

- Ten derde: in absolute zin verkopen de kleine investeerders het meest van alle investeerders aan eigenaar-bewoners. Dit zijn deels investeerders die bezig zijn hun portefeuille te verkleinen en daarom woningen willen afstoten. Ook zullen hier woningflippers bij zitten, en investeerders die door middel van het splitsen van bestaande panden woningen toevoegen. Uit eerder onderzoek is bekend dat relatief weinig kleine particuliere investeerders weinig van plan zijn hun gehele portefeuille te verkopen, omdat ze niet weten waar ze het geld anders zouden moeten beleggen (Lennartz, Schilder, & van der Staak, 2019). Wel kunnen ze beslissen om de portefeuille om strategische redenen in te laten krimpen.
- Corporaties verkopen aanzienlijk meer woningen dan ze kopen. Vooral aan eigenaar-bewoners, en aan andere corporaties, nauwelijks aan investeerders. Dit strookt met het landelijke beeld van de verkopen door corporaties (Kadaster, 2021). Opvallend is dat naast de verkochte woningen, corporaties ook juist 59 woningen van investeerders hebben aangekocht.
- Investeerders verhandelen onderling veel woningen. Zo kochten kleine investeerders 250 woningen van elkaar. Het is moeilijk te zeggen om wat voor woningen het hier gaat. Mogelijk zijn dit voor een deel woningen die in korte tijd worden opgeknapt en met winst doorverkocht.
- Eigenaar-bewoners hebben meer woningen verkocht dan aangekocht. Per jaar is het verschil tussen ver- en aankoop bij deze groep was in 2018 t/, 2020 378, oftewel 93 woningen per jaar.

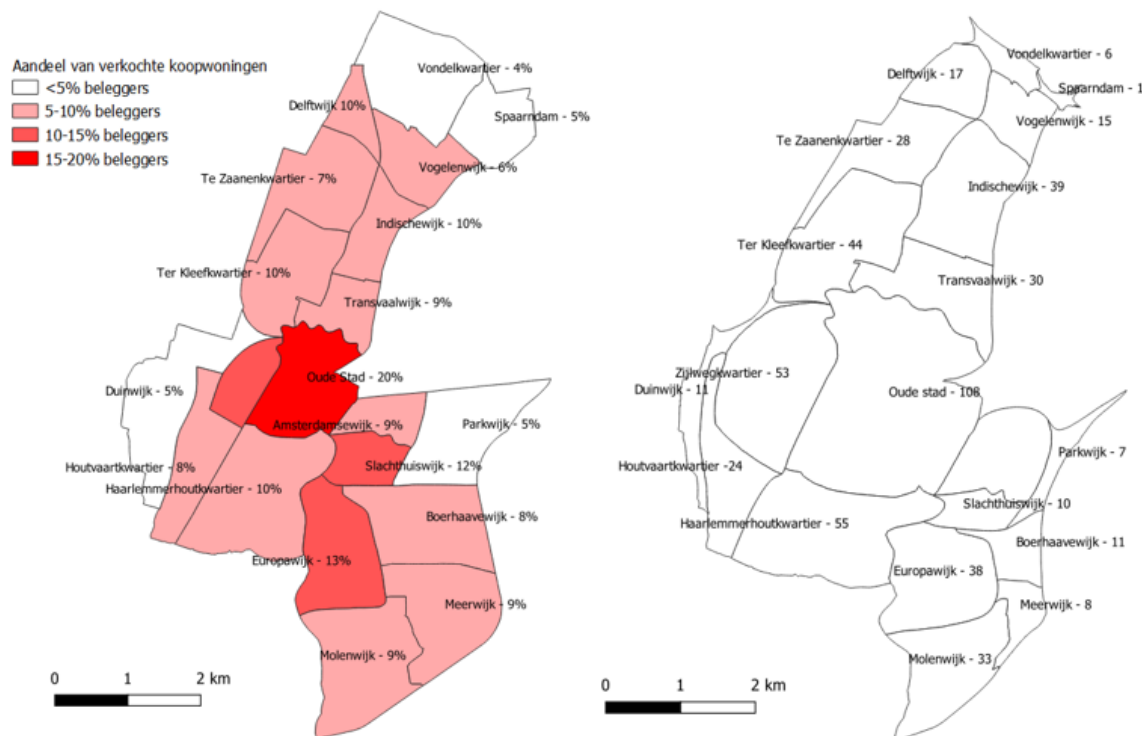
3.3 In welke wijken zijn buy-to-let investeerders in Haarlem vooral actief?

Het aandeel investeerders in de aankopen van koopwoningen verschilt sterk per wijk. Hieronder is per wijk dit aandeel in de 3 tijdvakken te zien. Het aandeel is veruit het hoogst in de Oude Stad. Wat verder opvalt is dat in een aantal wijken in het eerste tijdvak nauwelijks woningen door investeerders werden gekocht, en in het laatste tijdvak rond de 10%. Alleen in Parkwijk is het aandeel afgenomen.

	2009-2013	2014-2017	2018-2020
Oude Stad	8%	13%	20%
Zijlwegkwartier	5%	6%	14%
Europawijk	6%	6%	13%
Slachthuiswijk	4%	4%	12%
Indischewijk	4%	5%	10%
Haarlemmerhoutkwartier	5%	7%	10%
Delftwijk	1%	4%	10%
Ter Kleefkwartier	2%	5%	10%
Amsterdamsewijk	3%	6%	9%
Meerwijk	2%	3%	9%
Transvaalwijk	5%	7%	9%
Molenwijk	3%	2%	9%
Boerhaavewijk	4%	3%	8%
Houtvaartkwartier	4%	3%	8%
Te Zaanenkwartier	2%	3%	7%
Vogelenwijk	3%	5%	6%
Waarder- en Veerpolder	3%	1%	6%
Parkwijk	7%	1%	5%
Spaarndam	0%	3%	5%
Duinwijk	3%	5%	5%
Vondelkwartier	3%	5%	4%

Tabel 5. Aandeel investeerders in transacties koopwoningen per wijk

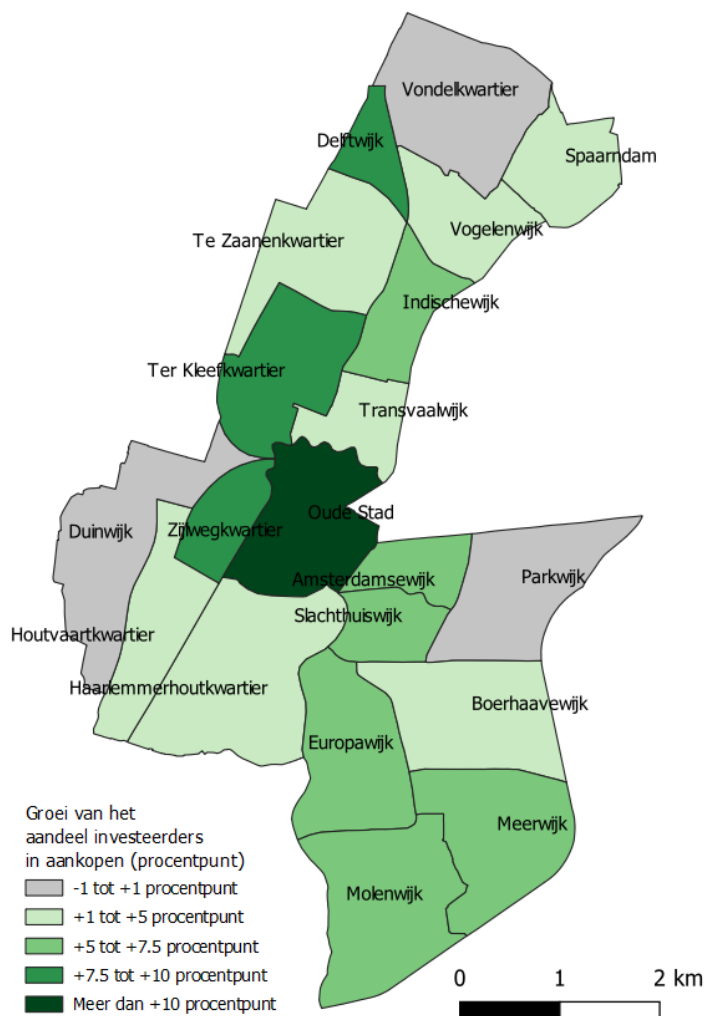
In de figuren hieronder is op de kaart te zien wat het percentage investeerders in de aankopen per wijk was (links), en het absolute aantal (rechts, hierbij zijn de wijken groter of kleiner gemaakt op basis van het aantal investeerders). Investeerders zijn niet op één type wijk gericht. Zowel tussen de centraal gelegen vooroorlogse wijken, als in nieuwere wijken verder van het centrum, bijvoorbeeld in Schalkwijk, bevinden zich wijken waar veel investeerders actief zijn. Wel lijkt het erop dat ze gemiddeld genomen iets vaker kopen in wijken in en rondom het centrum.



Figuur 2. Aandeel (links) en aantal (rechts) investeerders in het tijdvak 2018 t/m 2020. In de kaart rechts zijn de wijken met meer investeerders groter gemaakt en de wijken met minder investeerders kleiner

Wat verder opvalt is dat er een significant verband is tussen de ontwikkeling van woningwaardes en de aankopen door beleggers: de WOZ-waardes zijn de afgelopen 5 jaar in de wijken waar beleggers relatief veel kopen sneller dan gemiddeld gegroeid. Dit zou een prijsopdrijvend effect kunnen betekenen, maar die causaliteit is moeilijk te bewijzen (zie voor een verdieping hierover Hans et al., 2019).

Niet overal is het aandeel investeerders even sterk gegroeid. In figuur 3 is per wijk het verschil in procentpunt te zien tussen het aandeel investeerders in het eerste en het laatste tijdvak. Hierbij springt wederom de Oude Stad eruit, hier is het aandeel investeerders het meest gegroeid.



Figuur 3. Ontwikkeling van het aandeel investeerders in de aankopen van koopwoningen, 2018-2020 t.o.v. 2009-2013

Centrum laat ander beeld zien dan de rest bij de ontwikkeling van de voorraad

De ontwikkeling van de woningvoorraad kan ook ruimtelijk worden geanalyseerd. Dit is gedaan in een eerder onderzoek door ECDW, voor het gehele onderzoek, zie bijlage 1. Wat hierbij vooral opvalt is dat het centrum afwijkt van de rest van Haarlem in de ontwikkeling die de eigendomsverhoudingen doormaken. In heel Haarlem is te zien dat het aandeel corporatiewoningen afneemt en het aandeel particuliere huur toeneemt. Twee dingen zijn afwijkend in het centrum. Ten eerste is particuliere huur er veel sterker toegenomen dan in de rest van de stad: 9 procentpunt. Ten tweede is het aandeel koopwoningen in de voorraad er afgenomen. In de rest van de stad is dit aandeel toegenomen of ongeveer gelijk gebleven. De grote hoeveelheid aankopen door investeerders in het centrum worden dus weerspiegeld in de ontwikkeling van de eigendomsverhoudingen.

Koop				Particuliere huur			
	2009 t/m 2013	2014 t/m 2017	2018 t/m 2020		2009 t/m 2013	2014 t/m 2017	2018 t/m 2020
Centrum	50%	46%	45%	Centrum	36%	40%	43%
Zuidwest	67%	65%	67%	Zuidwest	17%	19%	20%
Oost	34%	36%	37%	Oost	12%	13%	13%
Noord	64%	61%	63%	Noord	13%	16%	15%
Schalkwijk	35%	35%	37%	Schalkwijk	8%	9%	12%

Tabel 6. Ontwikkeling woningvoorraad per eigendomsvorm en per stadsdeel

3.4 In hoeverre concurreren investeerders in Haarlem met koopstarters?

Aandeel koopstarters daalt

In de periode 2018-2020 ging 32% van de koopwoningen naar zgn. koopstarters. Dit was minder dan in 2009-2013 en 2014-2017, toen deze aandelen respectievelijk op 41% en 36% lagen. De meeste andere categorieën zijn redelijk gelijk gebleven. De twee categorieën kopers die in aandeel zijn toegenomen, zijn investeerders, en mensen die een tweede woning kopen (voor meer informatie over deze categorie, zie hoofdstuk 2).

Wat opvalt aan de cijfers, is het aandeel doorstromers (mensen die een koopwoning verlaten), sinds 2009 redelijk stabiel is, op rond de 50% van de aankopen. Dit is te verklaren: in tegenstelling tot koopstarters heeft deze groep vaak overwaarde van een vorige woning in te zetten, waardoor ze meer kunnen betalen. Ook zijn deze mensen gemiddeld ouder en hebben ze dus een hoger inkomen. Bij stijgende huizenprijzen is het dus te verwachten dat deze groep zich kan handhaven, terwijl het voor koopstarters moeilijker wordt. Ten opzichte van het eerste tijdvak is er geen sprake van een absolute afname van het aantal koopstarters. In 2009-2013 kochten koopstarters per jaar nog 433 koopwoningen. In 2018-2020 was dit 604 per jaar. Koopstarters zijn dus niet minder gaan kopen, de rest is vooral veel meer gaan kopen.

Investeerders en koopstarters per wijk

Op wijkniveau is er een negatief verband tussen de ontwikkeling van beide groepen. In wijken waar het aandeel investeerders in de aankopen sterker is gegroeid, is het aandeel koopstarters in de aankopen sterker gedaald.

De Oude Stad springt eruit wat betreft het aandeel koopstarters. Dat is hier bijna gehalveerd: 39% in 2009-2013 en 21% in 2018-2020. Het aandeel investeerders is in diezelfde tijd gestegen van 8% naar 20%. In absolute zin is het aantal jaarlijks door investeerders gekochte woningen in dit gebied verviervoudigd. Ook is het aandeel investeerders hier al het hoogst van heel Haarlem, en waren er om te beginnen al minder koopwoningen beschikbaar, omdat er hier veel huurwoningen in de voorraad zitten. Dit alles doet vermoeden dat het door de komst van investeerders moeilijker is geworden voor starters om in deze wijk een huis te kopen. Dit is echter niet op basis van bovenstaande cijfers te concluderen. Een andere wijk die eruit springt is Delftwijk. In 2009 t/m 2013 kochten koopstarters hier nog 58% van de vrijkomende koopwoningen, in 2018 t/m 2020 was dit nog slechts 28%. Deze afname komt slechts deels op het conto van investeerders, ook doorstromers zijn hier aanzienlijk meer gaan kopen.

Hieronder staan de percentages koopstarters en investeerders per wijk in het derde tijdvak (2018 t/m 2020).

Wijk	Aandeel koopstarters	Aandeel investeerders
Oude Stad	21%	20%
Haarlemmerhoutkwartier	20%	10%
Zijlwegkwartier	38%	14%
Ter Kleefkwartier	27%	10%
Indischewijk	42%	10%
Europawijk	45%	13%
Molenwijk	35%	9%
Transvaalwijk	47%	9%
Amsterdamsewijk	47%	9%
Te Zaanenkwartier	29%	7%
Houtvaartkwartier	28%	8%

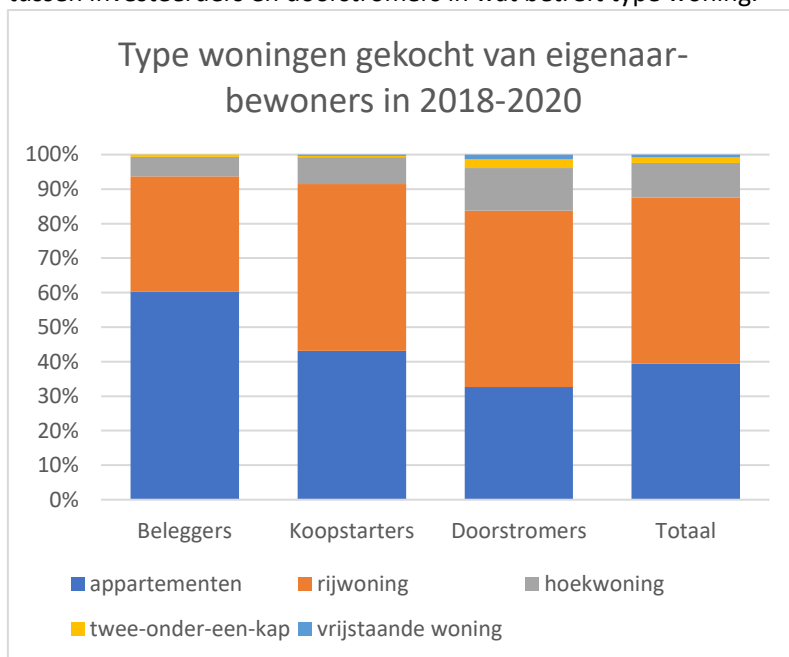
Delftwijk	28%	10%
Vogelenwijk	41%	6%
Boerhaavewijk	43%	8%
Duinwijk	15%	5%
Slachthuiswijk	34%	12%
Meerwijk	25%	9%
Parkwijk	29%	5%
Vondelkwartier	39%	4%
Waarder- en Veerpolder	29%	6%
Spaarndam	21%	5%

Tabel 7. Aandeel koopstarters en investeerders per wijk (2018 t/m 2020)

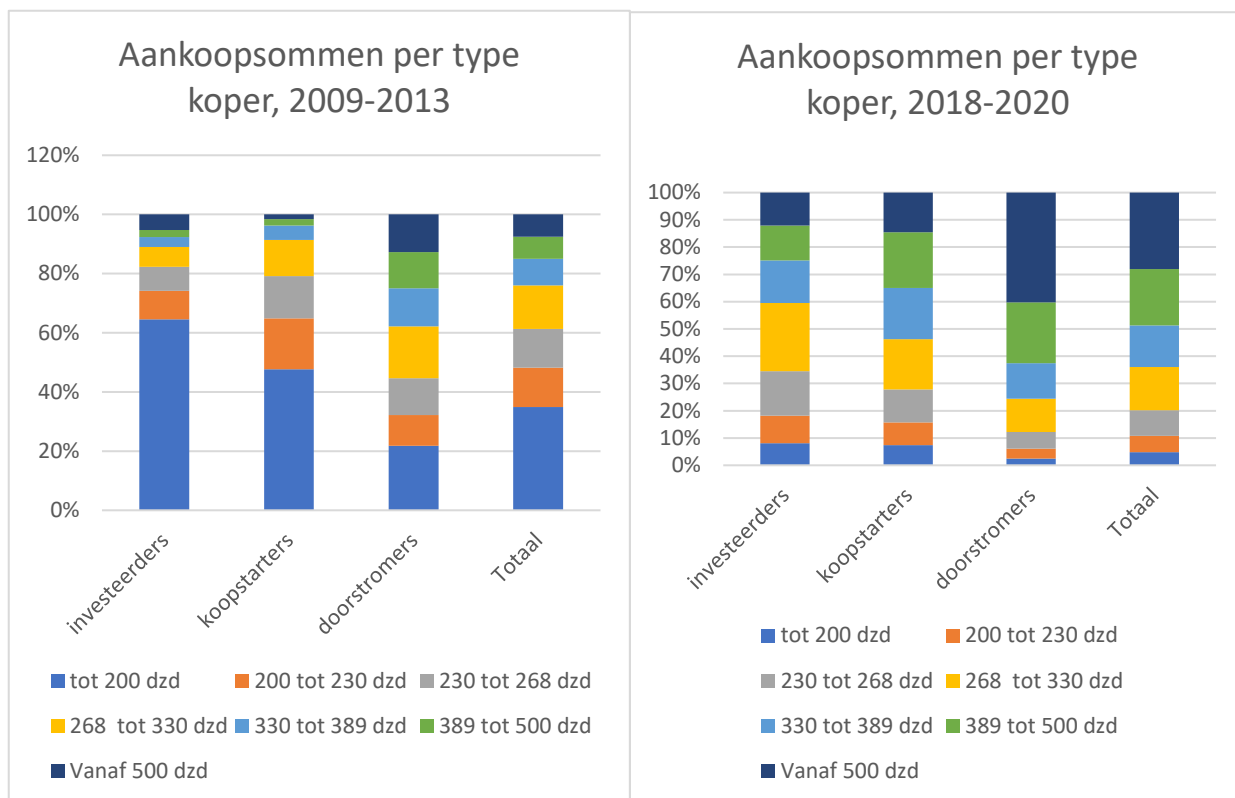
Investeerders en koopstarters kopen grotendeels dezelfde typen woningen

Naast het type buurt waarin beide groepen geïnteresseerd zijn, hebben we ook cijfers over het soort huis dat ze kopen. Ook hierbij richten ze zich vaak op hetzelfde deel van de markt. Hieronder is dit te zien voor het woningtype. Investeerders kopen bovengemiddeld vaak appartementen. Dit past ook bij het ruimtelijke patroon, namelijk dat ze vooral aankopen in de centraal gelegen buurten. 17% van de in 2018-2020 verkochte appartementen ging naar investeerders.

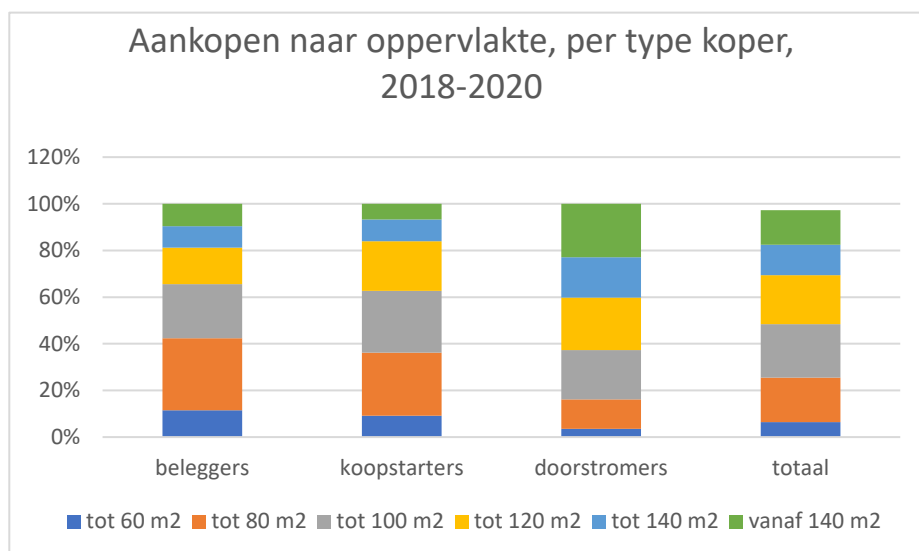
Doorstromers kopen vaker vrijstaande, twee-onder-een-kap, en hoekwoningen. Koopstarters zitten tussen investeerders en doorstromers in wat betreft type woning.



Figuur 4. Type woningen gekocht door eigenaar-bewoners in 2018-2020



Figuur 5. Aankoopssommen per type koper, 2009-2013 (links) en 2018-2020 (rechts)



Figuur 6. Aankopen van koopwoningen naar oppervlakte per type koper, 2018-2020

De prijzen van de aangekochte woningen onderstrepen dit beeld. De doorstromers zijn van de 3 groepen het meest actief in het duurdere segment, en de investeerders het minst. De koopstarters zitten hier tussenin. Zowel investeerders (60%) als koopstarters (46%) kochten in de periode 2018 t/m 2020 het grootste deel van hun woningen in het segment tot €330.000. Van alle woningen die in dit segment werden verkocht, ging 45% naar een koopstarter, en 18% naar een investeerder.

Qua oppervlakte zitten investeerders en koopstarters ook veelal in dezelfde categorie, terwijl doorstromers zich meer richten op de grotere woningen. 42% van de woningen die investeerders

kochten was kleiner dan 80m², bij de koopstarters was dit 38%, over alle kopers gemiddeld was het 26%. Doorstromers kopen slechts 17% van hun woningen in dit segment.

Wat opvalt, is dat investeerders de afgelopen 10 jaar richting starters zijn opgeschoven wat betreft de prijs die ze betalen. Beide groepen zijn meer gaan betalen vanwege de sterk gestegen huizenprijzen. De stijging van de bedragen die investeerders betalen in 2018-2020 t.o.v. 2009-2013 is echter groter dan die stijging bij de koopstarters. Het verschil tussen het type woning dat beide groepen kopen wordt dus steeds kleiner, en daarmee is het mogelijk dat beide groepen meer met elkaar zijn gaan concurreren.

Beeld strookt met landelijke data

Dit laatste punt komt overeen met een onderzoek van het Kadaster naar dit onderwerp (Hans et al., 2019). De verklaring die hiervoor wordt gegeven door de onderzoekers, is de schaarste op de woningmarkt. Voorheen hadden koopstarters meer keuze, en konden de meer vermogende koopstarters ook woningen in de iets hogere marktsegmenten kopen. Investeerders kochten vooral goedkope woningen, vanwege de goede rendementen in dat segment. In de huidige markt zijn steeds meer, ook meer vermogende, koopstarters aangewezen op het onderste deel van de markt. Investeerders kopen hier ook nog steeds de meeste van hun woningen. Daardoor vissen ze meer dan voorheen in dezelfde vijver.

Op basis van de bovenstaande informatie is het aannemelijk dat investeerders en koopstarters deels in dezelfde woningen geïnteresseerd zijn en dus met elkaar concurreren. Wel kopen koopstarters gemiddeld nog altijd iets duurdere en grotere woningen, waardoor bovenstaande slechts voor een deel van hen opgaat. Koopstarters zijn geen homogene groep. Er zijn verschillende typen te onderscheiden, bijvoorbeeld koopstarters die alleen een woning kopen en koopstarters die als stel kopen, of zelfs stellen waarbij één van de twee al een koopwoning verlaat. Het kadaster heeft onderzoek gedaan naar deze verschillende typen (Plegt, 2021). Hierin wordt aangetoond dat jongere koopstarters die alleen kopen, aanzienlijk minder besteden dan oudere koopstarters die samen kopen. Ook neemt het aandeel van deze eerste groep in de aankopen af. Het is aannemelijk dat juist die eerste groep meer concurreert met investeerders, aangezien ze net als investeerders vooral gericht is op goedkopere woningen. Er zijn steeds minder van deze woningen beschikbaar door de hogere prijzen, dus het is ook logisch dat het aandeel van deze groep afneemt. De aanwezigheid van investeerders helpt hier in ieder geval niet bij.

3.5 Buy-to-let en leefbaarheid

De opkoopbescherming kan, naast schaarste, ook worden ingevoerd met leefbaarheid als argument. Reden hiervoor is dat er situaties denkbaar zijn waarin het opkopen van woningen zorgt voor een verminderde leefbaarheid, bijvoorbeeld als gevolg van verminderde sociale cohesie door een hoger verloop van bewoners. Er is daarom ook gekeken naar leefbaarheidscijfers in relatie tot de aankoop van woningen door investeerders en het percentage particuliere huur in buurten.

Er is een verband tussen buurtverloedering en leefbaarheid het aandeel koopwoningen, maar niet met particuliere huurwoningen

Eerder is door afdeling ECDW onderzoek gedaan naar het verband tussen leefbaarheid en verschillende wijk-kenmerken. Voor de gehele tabel met statistische verbanden, zie bijlage 2. In dit onderzoek wordt uit dit onderzoek geput. In Haarlem is op wijkniveau informatie beschikbaar over hoe bewoners de leefbaarheid ervaren. Dit is gevat in twee cijfers die door bewoners in enquêtes wordt gegeven aan de wijk. Het eerste cijfer gaat over zogenaamde buurtverloedering, bijvoorbeeld door vandalisme of afval op straat. Hierbij duidt een hoger cijfer een hogere ervaren mate van buurtverloedering aan. Het tweede cijfers is het 'rapportcijfer prettig om te wonen'. Dit is een cijfer afkomstig uit de veiligheidsmonitor van het CBS (CBS, 2019). Bewoners wordt hier gevraagd hoe prettig ze de wijk vinden om te wonen op een schaal van 1 tot 10.

Wijk	Buurt-verloedering (10 = slechtst)	Prettig om te wonen (10 = best)	% Koop- woningen	% Particuliere huur-woningen	% Aankopen door investeerders	Gemiddelde woonduur op het huidige adres (jaar)
Amsterdamsewijk	5,3	7	43%	15%	9%	12
Boerhaavewijk	5,5	6,6	38%	14%	8%	15
Delftwijk	5,7	7,1	37%	6%	10%	12
Duinwijk	1,2	8,4	71%	17%	5%	11
Europawijk	5,2	6,8	36%	16%	13%	12
Haarlemmerhoutkwartier	4,2	7,9	64%	20%	10%	13
Houtvaartkwartier	3,3	8	68%	17%	8%	12
Indischewijk	3,6	7,4	65%	14%	10%	10
Meerwijk	5,5	6,2	20%	11%	9%	13
Molenwijk	4,9	7,4	55%	7%	9%	8
Oude Stad	4,4	8	45%	43%	20%	13
Parkwijk	4,7	7	38%	15%	5%	11
Slachthuiswijk	5,6	6,7	24%	7%	12%	13
Spaarndam	2,3	8,2	56%	19%	5%	11
Te Zaanenkwartier	3,9	8	75%	14%	7%	9
Ter Kleefkwartier	3,1	8,2	71%	18%	10%	10
Transvaalwijk	5,2	7,4	56%	26%	9%	9
Vogelenwijk	4,3	7,6	76%	10%	6%	12
Vondelkwartier	4,5	7,4	54%	6%	4%	7
Waarder- en Veerpolder	5,5	7,5	55%	19%	6%	10
Zijlwegkwartier	3,2	8,1	66%	23%	14%	9

Tabel 8. Mate van buurtverloedering, rapportcijfer prettig wonen, percentage koop- en particuliere huurwoningen, aandeel aankopen door investeerders, gemiddelde woonduur op huidige adres (bron: Haarlem in Cijfers, 2021; CBS, 2019)

Deze cijfers kunnen in verband worden gebracht met de verdeling van de woningvoorraad. In bovenstaande tabel staan diverse van deze gegevens per wijk gecombineerd. Hierbij valt op dat bewoners wijken met meer koopwoningen in enquêtes een slechtere score geven aan de mate van buurtverloedering. Voor 'prettig om te wonen' geven ze juist een beter cijfer. Op basis hiervan kan gesteld worden dat wijken met meer koopwoningen een hogere mate van leefbaarheid kennen. Het is niet te zeggen of het hier gaat om een causaal verband. Eenzelfde verband is er niet gevonden voor het percentage particuliere huurwoningen: er is geen significante correlatie tussen het aandeel particuliere huurwoningen en de mate van leefbaarheid. Dit verband is er ook niet voor het aandeel aankopen door investeerders.

De Oude Stad en het Zijlwegkwartier, de 2 wijken met de grootste rol voor beleggers, scoren gemiddeld op buurtverloedering en bovengemiddeld op 'prettig om te wonen'. De Slachthuiswijk en Europawijk springen eruit als wijken met een hoge mate van buurverloedering en een lage score voor prettig om te wonen, en veel aankopen door beleggers. Dit zijn dus wijken die opvallen wat betreft leefbaarheid en woningbeleggers. Wel is er in die wijken de voorraad (nog) weinig particuliere verhuur.

Wijken met meer particuliere verhuur kennen een groter verloop

Er is een groot aantal redenen te bedenken voor het verband tussen koopwoningen en leefbaarheid aan te wijzen, waarvan niet allen even relevant zijn voor dit onderzoek. Een factor die zou kunnen meespelen is het feit dat huurders gemiddeld korter in een woning blijven dan woningbezitters. Dit zorgt voor een hoger verloop van mensen in de wijk, en daarmee mogelijk een lagere sociale cohesie. Er is in bovenstaande tabel sprake van een significante correlatie tussen de gemiddelde woonduur op een adres en het percentage particuliere wijk in de voorraad. Bij een hoger percentage particuliere huurwoningen is de gemiddelde woonduur korter. Het omgekeerde geldt voor het percentage koopwoningen en de gemiddelde woonduur. Ook is er een significant verband tussen de woonduur en de scores voor prettig om te wonen en buurtverloedering. Wijken met een kortere woonduur scoren op beiden slechter. De Transvaalwijk en het Zijlwegkwartier vallen op door een hoog percentage particuliere verhuur in de voorraad (het hoogst na de Oude Stad) en een lage gemiddelde woonduur (laagste na Molenwijk en Vondelkwartier).

Naast kwantitatieve ook kwalitatieve informatie over leefbaarheid: meldingen uit de wijkraden

Naast bovenstaande getalsmatige informatie zijn er de afgelopen tijd ook diverse meldingen binnengekomen via de wijkraden over leefbaarheid die een relatie hebben met buy tot let. Dit betreft meldingen in onder andere de Oude Stad en het Haarlemmerhoutkwartier. Bewoners klagen bijvoorbeeld over beleggers die een groot aandeel van de woningen in een straat aankopen voor (short-stay) verhuur. Hierdoor wonen er steeds andere mensen op een adres en vermindert het buurtgevoel in de straat. Een andere klacht betreft de verhuur aan arbeidsmigranten. Ook deze verblijven steeds maar kort op het adres en kennen een zeer hoog verloop. Hierbij wordt ook geklaagd over de gebrekkige communicatie met de verhuurder. Er zijn ook veel verhuurders die zich niet met dit soort praktijken bezighouden en een goede reputatie hebben. Dit soort incidenten laat echter wel zien dat buy-to-let in bepaalde gevallen kan leiden tot verminderde leefbaarheid. In 2020 is er door bewoners een petitie gestart tegen de opkoop door investeerders. Deze is ruim 1100 keer ondertekend (Geist, 2020). Daarnaast zijn er ook via diverse VvE's vragen bij de gemeente binnengekomen om iets te doen aan de aankopen door investeerders.

3.6 Overzichtstabel wijkgegevens

In tabel 10 is een overzicht opgenomen van (bijna) alle in dit rapport besproken gegevens per wijk. Hierin zijn wijken met een bovengemiddeld aandeel beleggers in de aankopen van koopwoningen (>10%) of een bovengemiddeld aandeel particuliere verhuur in de woningvoorraad (>18%) blauw gemaakt.

	2009 t/m 2013	2018 t/m 2020	2009 t/m 2013	2018 t/m 2020	2018-2020 tov 2009- 2013	2018 t/m 2020	2018 t/m 2020	2018 t/m 2020	2018 t/m 2020	2019	2019	2021
Wijk	Aandeel koop- starters (in aan- kopen)	Aandeel koop- starters (in aan- kopen)	Aandeel invest- eerdere (in aan- kopen)	Aandeel investeer- ders (in aankopen)	Groei aandeel investeerders (procent- punt)	Aantal aankopen koop- starters per jaar	Aantal aankopen investeer- ders per jaar	% Koop- woningen (voor- raad)	% Parti- culiere huur- woningen (voorraad)	Buurt- ver- loeding (10 = slechtst)	Prettig om te wonen (10 = best)	Gemid- delde woon- duur (jaar)
Amsterdamsewijk	50%	47%	3%	9%	6	47	9	43%	15%	5,3	7	12
Boerhaavewijk	53%	43%	4%	8%	5	19	4	38%	14%	5,5	6,6	15
Delftwijk	57%	28%	1%	10%	9	16	6	37%	6%	5,7	7,1	12
Duinwijk	28%	15%	3%	5%	1	12	4	71%	17%	1,2	8,4	11
Europawijk	56%	45%	6%	13%	7	45	13	36%	16%	5,2	6,8	12
Haarlemmer- houtkwartier	21%	20%	5%	10%	5	37	18	64%	20%	4,2	7,9	13
Houtvaartkwartier	34%	28%	4%	8%	4	29	8	68%	17%	3,3	8	12
Indischewijk	49%	42%	4%	10%	7	53	13	65%	14%	3,6	7,4	10
Meerwijk	48%	25%	2%	9%	7	7	3	20%	11%	5,5	6,2	13
Molenwijk	52%	35%	3%	9%	6	42	11	55%	7%	4,9	7,4	8
Oude Stad	39%	21%	8%	20%	12	38	36	45%	43%	4,4	8	13
Parkwijk	43%	29%	7%	5%	-1	12	2	38%	15%	4,7	7	11
Slachthuiswijk	45%	34%	4%	12%	7	10	3	24%	7%	5,6	6,7	13
Spaarndam	14%	21%	0%	5%	5	1	0	56%	19%	2,3	8,2	11
Te Zaanenkwartier	36%	29%	2%	7%	5	37	9	75%	14%	3,9	8	9
Ter Kleefkwartier	28%	27%	2%	10%	8	40	15	71%	18%	3,1	8,2	10
Transvaalwijk	55%	47%	5%	9%	4	52	10	56%	26%	5,2	7,4	9
Vogelenwijk	46%	41%	3%	6%	3	33	5	76%	10%	4,3	7,6	12
Vondelkwartier	35%	39%	3%	4%	1	19	2	54%	6%	4,5	7,4	7
Waarder- en Veerpolder	37%	29%	3%	6%	3	5	1	55%	19%	5,5	7,5	10
Zijlwegkwartier	43%	38%	5%	14%	9	47	18	66%	23%	3,2	8,1	9

Tabel 9. Overzicht wijkgegevens uit dit rapport

4. Bronvermelding

- Beckerman, S. (2021). Beleggers op de woningmarkt. Kamervragen gesteld aan minister Ollongren, Ingezonden 29 juli 2021, code 2021Z14048
- Bosch, A. (2020). "Kopen om te verhuren is slecht en zou verboden moeten worden" De Volkskrant. Geraadpleegd via <https://www.volkskrant.nl/columns-opinie/kopen-om-te-verhuren-is-slecht-en-zou-verboden-moeten-worden~b870ebef/>
- CBS (2019). Veiligheidsmonitor. <https://www.cbs.nl/nl-nl/publicatie/2020/10/veiligheidsmonitor-2019> Geraadpleegd op 17-09-2021
- CBS (2019). Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio. Geraadpleegd via: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?ts=1548325268819>
- Conijn, J., Meertens, M., Schilder, F. (2019). Buy-to-let verdringt starter van de woningmarkt. Amsterdam School of Real Estate, onderzoekspaper 2019-03, juli 2019
- de Vries, P. (2019). Particuliere verhuurders. Aan- en verkopen en het behaalde huurrendement. Presentatie op het wooncongres 2019, 04-04-2019, geraadpleegd op 27-08-2021 via <http://docplayer.nl/144090092-Particuliere-verhuurders.html>
- Henk Geist, 2020. "Haarlems echtpaar start petitie tegen huisjesmelkers". Haarlems Dagblad. Geraadpleegd op 17-09-2021 via https://www.haarlemsdagblad.nl/cnt/dmf20200220_75949349
- Hans, L., van der Harst, F., Tillema, M., de Vries, P., Francke, M. (2019) Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt. Onderzoek naar mogelijke prijseffecten
- Haarlem in Cijfers (2021). Voorraad woningen naar eigendom, wijkindeling. https://haarlem.incijfers.nl/databank?cat_open_code=cgdhajcSmdXLhf Geraadpleegd op 17-09-2021
- Kromhout, S., Mulder, R. (2017). *Particuliere verhuur in Haarlem. Ontwikkelingen in de voorraad en het aanbod*. Onderzoeksrapport van RIGO in opdracht van gemeente Haarlem
- Kadaster. (2021). Verkopen woningcorporaties: alle data op een rij. Bericht op de website van het kadaster, geraadpleegd via <https://www.kadaster.nl/-/verkop-woningcorporaties-alle-data-op-rij> op 30-08-2021.
- Van der Hars, f., de Vries, P. (2019). Kopen om te verhuren. Onderzoek naar veranderingen in eigendomsverhoudingen op de woningmarkt. Onderzoeksrapport van het Kadaster in opdracht van de Raad voor Leefomgeving en Infrastructuur
- Hans, L., de Plegt, M., de Vries, P. (2020). Buy-to-let in Maastricht, Rotterdam en Utrecht Omvang, dynamiek en de verhouding met koopstarters. Onderzoeksrapport van het Kadaster
- Kullberg, J. en M. Ras (2020). Wonen. In: De sociale staat van Nederland: 2020. Geraadpleegd op 26-08-2021 via <https://digitaal.scp.nl/ssn2020/wonen>.
- Lennartz, C., Schilder, F. en van der Staak, M. (2019) Particuliere verhuurders op de Nederlandse woningmarkt. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving
- Sarah de Koff, 2021. "Geef starters een eerlijke kans op de woningmarkt". NRC. Geraadpleegd op 26-08-2021 via <https://www.nrc.nl/nieuws/2021/02/26/geef-starters-een-eerlijke-kans-op-de-woningmarkt-a4033456>
- [Plegt, M. \(2021\). Onderzoek koopstarters. Verschillende typen koopstarters door de jaren heen. Onderzoeksrapport van het Kadaster.](#)
- Vlak, A., M. van Middelkoop, F. Schilder en M. Eskinasi (2017). Perspectieven voor het middensegment van de huurwoningmarkt: Verkenning van maatregelen ter bevordering van het aanbod. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- de Voogt, S. (2019) "'Koopstarters' in Amsterdam leggen het af tegen beleggers" NRC. Geraadpleegd via <https://www.nrc.nl/nieuws/2019/07/17/koopstarters-in-amsterdam-leggen-het-af-tegen-beleggers-a3967476>

Wind, B., C. Dewilde en J. Doling (2019) Secondary property ownership in Europe: contributing to asset-based welfare strategies and the 'really big trade-off' *International Journal of Housing Policy* (2019): 1-28.

Wind, B. (2018). De opkomst van private verhuur in Nederland. *Beleid en Maatschappij* (2018): 3

Wisman, H. (2021). Keep-to-let. Iets meer woningen vastgehouden als belegging. Onderzoeksrapport van het Kadaster.

Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,
14 september 2021

Tekst: Maarten Hogeweij

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

[haarlem.nl](https://www.haarlem.nl)

5. Bijlage 1. Onderzoeksrapport
"Koopstarters in WiMRA en ontwikkeling
koopsector met statistische gegevens"



**Gemeente
Haarlem**

Koopstarters in WiMRA en ontwikkeling koopsector met statistische gegevens en

3 september 2021
Jan Kersloot - ECDW

Inhoud

1.	Inleiding en inhoud	32
2.	WOZ-waarde van de woningen van koopstarters	33
3.	Ruimtelijke spreiding koopstarters over de stadsdelen	34

Samenvatting

Koopstarters wonen vaker in goedkope(re) koopwoningen dan alle bewoners in koopwoningen. Ze wonen relatief vaker in Schalkwijk en in Noord en minder vaak in het Centrum en in Zuid-West. Die verschillen tussen de stadsdelen kunnen worden verklaard door de prijsopbouw van de voorraad koopwoningen in de beschouwing te betrekken. Schalkwijk is het goedkoopst en Noord is goedkoper dan het Centrum en Zuid-West.

Het Centrum neemt een bijzondere positie in. Hier zijn relatief veel particuliere huurwoningen in de vrije sector (25% van de voorraad) terwijl het om 8% gemiddeld gaat in Haarlem. Ook Zuid-West heeft een aandeel (net) boven het gemiddelde (9%) terwijl de overige stadsdelen een positie onder het gemiddelde hebben. Een dure koopwoningenvoorraad gaat dus samen met meer particuliere vrije sector huurwoningen, ook minder koopstarters dus, en vice versa.

Ook in een ander opzicht wijkt het Centrum af. Het beeld van een structurele groei van de koopsector in de periode 2005-2021 komt namelijk in alle stadsdelen naar voren maar niet in het Centrum. In het Centrum blijkt het aantal koopwoningen door de tijd heen min of meer constant te zijn gebleven (gemiddeld 3.560 woningen in de periode 2005-2021).

1. Inleiding en inhoud

Met de Haarlemse gegevens van het WiMRA 2019, gebaseerd op 4.186 respondenten, kan de huidige woningmarktpositie in beeld worden gebracht: doorstromer, starter, binnenlandse vestiger of buitenlandse vestiger. Door de starters in koopwoningen te selecteren ontstaat een beeld van de in deze rapportage centraal staande koopstarters.

De woningmarktpositie koopstarter kan recent zijn verworven maar ook al enige tijd geleden: het gaat dus niet per definitie om een recente gebeurtenis maar om de positie op zichzelf, die men mogelijk al meerdere jaren heeft. Het blijkt dat de helft van de koopstarters na 2000 in de koopwoning is komen wonen, 27% na 2010. Door de huidige WOZ-waarde van alle koopstarters te gebruiken (peiljaar van het WiMRA is 2019) en niet het aankoopbedrag, worden deze woningen – die door de tijd heen zijn betrokken – meer met elkaar vergelijkbaar.

Het beeld van de koopstarters is gebaseerd op 245 respondenten. In gewogen aantallen betreft het 4.170 woningen (foutenmarge: 6%; iets ruimer dan de gebruikelijke 5% bij een 95% betrouwbaarheidsniveau).

Alle WiMRA-cijfers in dit rapport zijn ontleend aan een bestand dat is gewogen met de weegfactor om tot het aantal woningen in de populatie te kunnen komen (weegwon). In een bijlage zijn naast de WiMRA-cijfers ook nog statistische gegevens over de ontwikkeling van de koopsector opgenomen (bron: Feiten en cijfers van de gemeente Haarlem).

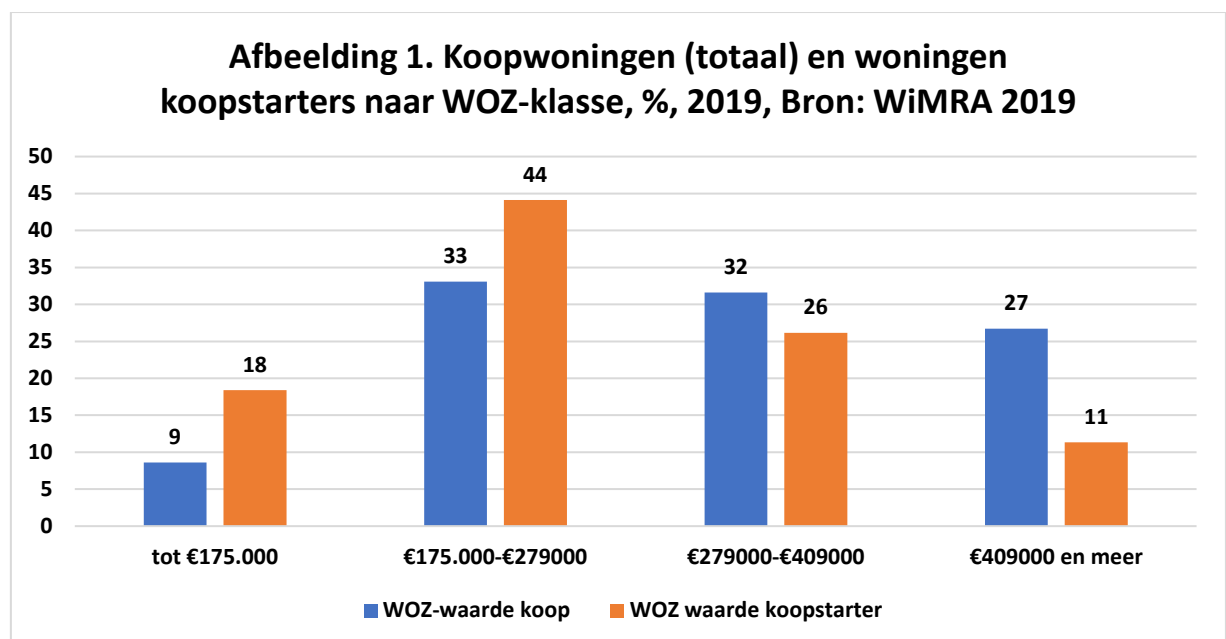
Achtereenvolgens wordt hieronder ingegaan op:

- WOZ-waarde van de woningen van koopstarters (2, p. 3);
- Ruimtelijke spreiding koopstarters over de stadsdelen (3, p. 3);
- WOZ-waarde koopwoningen per stadsdeel (4, p. 4);
- Aandeel vrije particuliere huursector in de voorraad per stadsdeel (5, p. 5).
- ontwikkeling koopsector (6, p. 6);
- Bijlage: cijfermateriaal ontwikkeling koopsector (p. 7).

2. WOZ-waarde van de woningen van koopstarters

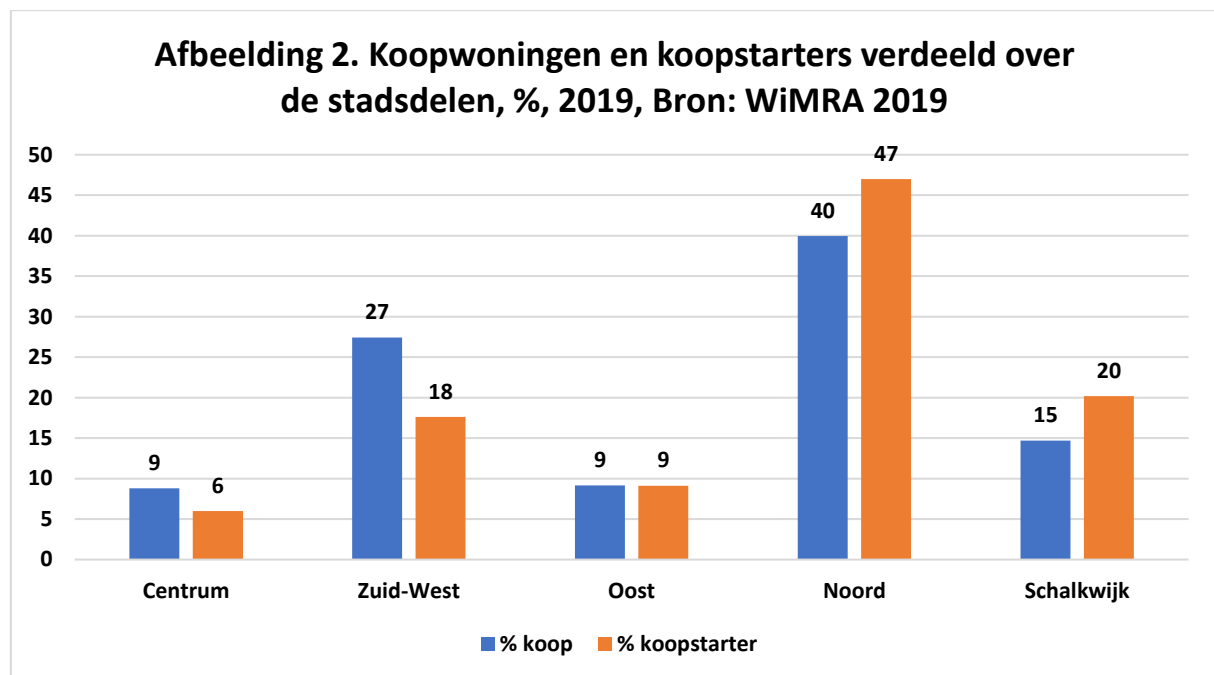
Koopstarters wonen (zoals te verwachten valt) vooral in goedkope woningen. 62% woont in een goedkope koopwoning met een WOZ-waarde tot 279.000 euro terwijl dat aandeel 42% is voor de hele koopsector. Ruim een kwart (26%) bewoont een middeldure koopwoning en dat is een lager aandeel dan alle koopwoningbezitters (32%). 'Slechts' 11% woont in een dure koopwoning vanaf 409.000 euro en voor alle bewoners in koopwoningen is dat 27%.

De gemiddelde WOZ-waarde voor de koopsector als geheel bedraagt 348.000 euro. Voor de woningen waar koopstarters in wonen is dit bedrag 266.000 euro.



3. Ruimtelijke spreiding koopstarters over de stadsdelen

In afbeelding 2 zijn de koopstarters, en ook alle koopwoningen, verdeeld over de stadsdelen. In Schalkwijk en in Noord blijken meer koopstarters te wonen dan het aandeel koopwoningen in deze stadsdelen doet vermoeden; in totaal woont 67% van de koopstarters in beide stadsdelen terwijl het aandeel van deze stadsdelen in de voorraad koopwoningen 55% is. Voor Centrum en Zuid-West geldt het omgekeerde en in Oost zijn beide percentages gelijk aan elkaar.



4. WOZ-waarde koopwoningen per stadsdeel

In afbeelding 3 is de opbouw van de koopsector naar WOZ-klassen weergegeven per stadsdeel. Ook het profiel van de koopstarters is afgebeeld.

Het profiel van de koopstarters lijkt nog het meest op het profiel van Schalkwijk en dat maakt het verklaarbaar dat het aandeel koopstarters hier relatief hoog is (zie ook afbeelding 2).

Schalkwijk kan veel aanbod bieden in de goedkope voorraad koopwoningen tot 279.000 euro.

Ruim driekwart van de voorraad koopwoningen (76%) is hier een goedkope koopwoning. 18% is middelduur en 6% is duur. Het aandeel woningen vanaf 279.000 euro is hier beperkt (24%).

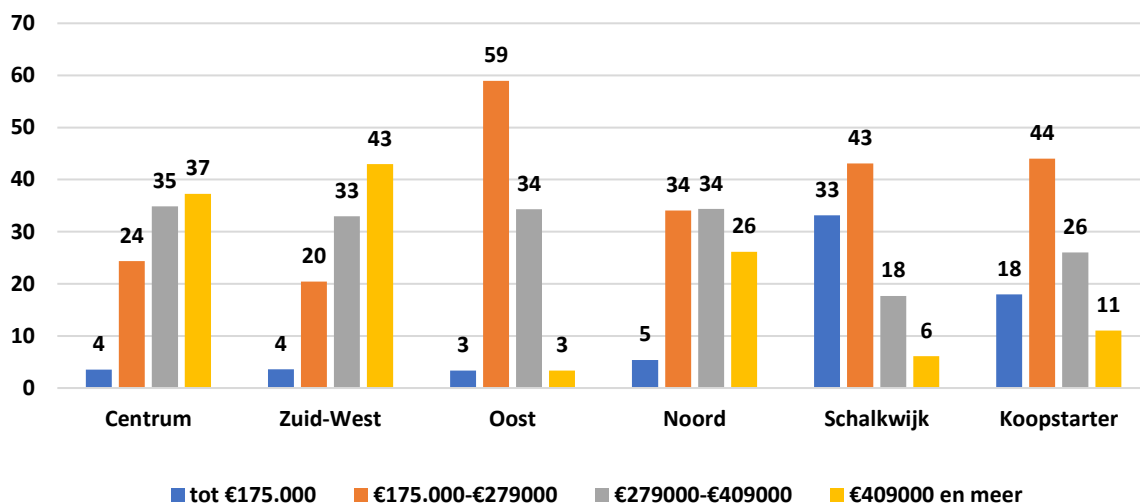
Het relatief hoge aandeel koopstarters in Noord is – ten opzichte van Centrum en Zuid-West – verklaarbaar door de grotere omvang van de goedkope voorraad koopwoningen tot 279.000 euro (39% van de koopwoningen is zo'n woning in Noord tegenover respectievelijk 28% en 24% in het Centrum en in Zuid-West). Centrum en Zuid-West vallen daarnaast op door de grotere omvang dure koopwoningen vanaf 409.000 euro (daarvan staan er hier relatief meer dan in Noord; zie afbeelding 3).

Oost heeft veel potentie door relatief veel goedkope koopwoningen in de WOZ-klasse 175.000 euro tot 279.000 euro (59%).

De beschikbare gegevens van koopstarters in Schalkwijk en Noord (respectievelijk 47 en 114 respondenten) bevestigen indicatief het beeld dat afbeelding 3 suggereert: in Schalkwijk stappen koopstarters goedkoper in dan in Noord. De gemiddelde WOZ-waarde van de 47 koopstarters in Schalkwijk is namelijk 171.000 euro en van de 114 koopstarters in Noord is dat 295.000 euro (gemiddelde Haarlem: 266.000 euro).

Bovenstaande beeld voor de koopsector is voor Centrum gebaseerd op 126 respondenten in WiMRA 2019 en dus meer indicatief (Schalkwijk: 434; Noord: 1.143; Oost: 310; Zuid-West: 732).

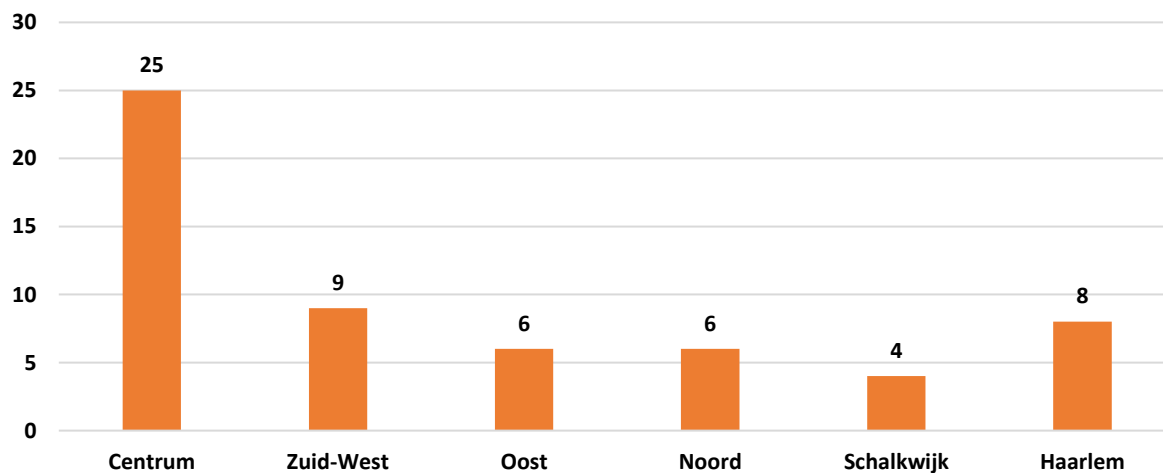
Afbeelding 3. WOZ-klassen koopsector per stadsdeel en segment van de koopstarters, %, 2019, Bron: WiMRA-2019



5. Vrije particuliere huursector (per stadsdeel)

8% van de Haarlemse voorraad betreft een vrije particuliere huurwoning. In Schalkwijk (4%), Noord (6%) en Oost (6%) is dat aandeel lager. Zuid-West (9%) scoort iets boven het gemiddelde en Centrum valt op door een hoog percentage: een kwart van de woningen betreft hier een vrije particuliere huurwoning (zie afbeelding 4).

Afbeelding 4. Aandeel van de vrije particuliere huursector in de voorraad per stadsdeel, %, 2019, bron: WiMRA 2019



Bovenstaande beeld is voor Centrum gebaseerd op 234 respondenten (Schalkwijk: 835; Noord: 1.537; Oost: 653; Zuid-West: 927). De foutenmarge in Centrum bedraagt 6%, iets ruimer dan de gebruikelijke 5% bij een 95% betrouwbaarheidsniveau.

6. Ontwikkeling koopsector (per staddeel)

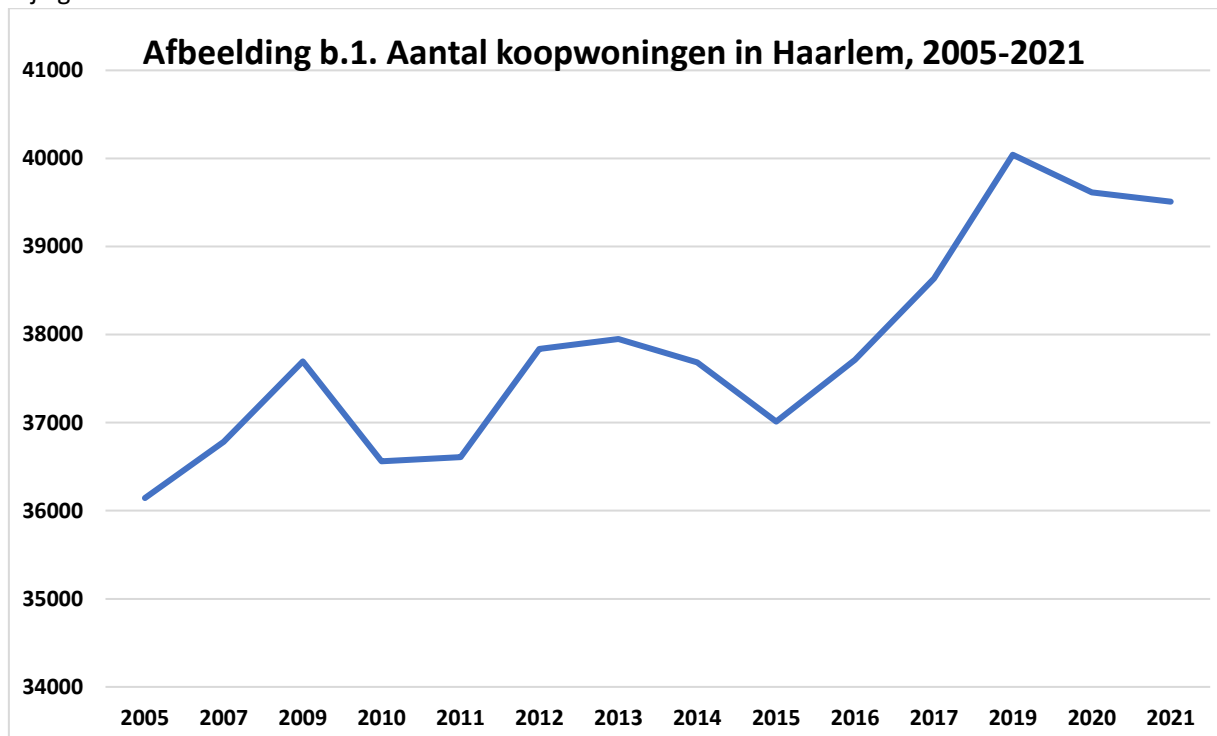
De Haarlemse koopsector laat een structurele groei zien na 2005. De groei was niet lineair, maar met golfbewegingen. Recent, in de periode 2019-2021, is een daling ingezet (-532). Gezien de historische golfbeweging is het lastig om die ontwikkeling te typeren als (het begin van) een neergaande trend (zie afbeelding b.1 in de bijlage).

Noord, Zuid-West en Schalkwijk laten het beeld zien dat ook zichtbaar is op het niveau van Haarlem, inclusief een lichte daling of afvlakking na 2019. In Oost is sprake van een doorgaande lineaire toename van de koopsector na 2005 (zie afbeelding b2 in de bijlage).

Het Centrum valt uit de toon. Opvallend is dat het aantal koopwoningen hier door de tijd heen min of meer constant is gebleven (gemiddeld 3.560 woningen in de periode 2005-2020). Hier zien we dus geen structurele groei van de koopsector (zie afbeelding b2 in de bijlage).

De totale voorraad is wel toegenomen in het Centrum in de periode 2005-2021 (+1.005). In theorie had het dus denkbaar geweest dat de koopsector zou zijn gegroeid in het Centrum van Haarlem.

Wanneer de koopwoningenvoorraad in het Centrum zou zijn gegroeid met het gemiddelde Haarlemse tempo (minus Centrum), dan zouden er in 2021 geen 3.511 koopwoningen in het Centrum zijn geweest maar 3.832 (+321).



Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,
3 september 2021

Tekst: Jan Kersloot

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

[haarlem.nl](https://www.haarlem.nl)

6. Bijlage 2. Tabel "Buurtverloedering en kenmerken van Haarlemse wijken"



**Gemeente
Haarlem**

Buurtverloedering en kenmerken van Haarlemse wijken

Statistische verbanden op wijkniveau

18 januari 2021

Jan Kersloot - ECDW

Prettig om te wonen [rapportcijfer] [2019]	Pearson Correlation	-,821**
	Sig. (2-tailed)	0
	N	21
Parkeergelegenheid [rapportcijfer] [2020]	Pearson Correlation	0,032
	Sig. (2-tailed)	0,892
	N	21
Openbare parkeerruimte [%] [2020]	Pearson Correlation	0,248
	Sig. (2-tailed)	0,279
	N	21
Kleine eengezinswoningen [%] [2020]	Pearson Correlation	-0,226
	Sig. (2-tailed)	0,325
	N	21
Kleine meergezinswoningen [%] [2020]	Pearson Correlation	-0,044
	Sig. (2-tailed)	0,849
	N	21
Betaalbaarheid woningen [rapportcijfer] [2020]	Pearson Correlation	,650**
	Sig. (2-tailed)	0,001
	N	21
Eengezinswoningen [%] [2020]	Pearson Correlation	-,625**
	Sig. (2-tailed)	0,002
	N	21
Flatwoningen [%] [2020]	Pearson Correlation	,554**
	Sig. (2-tailed)	0,009
	N	21
Beneden- en bovenwoningen [%] [2020]	Pearson Correlation	-0,002
	Sig. (2-tailed)	0,995
	N	21
Overige woningen [%] [2020]	Pearson Correlation	-0,08
	Sig. (2-tailed)	0,729
	N	21
Huurwoningen [%] [2020]	Pearson Correlation	,710**
	Sig. (2-tailed)	0
	N	21
Koopwoning [%] [2020]	Pearson Correlation	-,709**
	Sig. (2-tailed)	0
	N	21
Woningwaarde (WOZ) [€] [2020]	Pearson Correlation	-,676**
	Sig. (2-tailed)	0,001
	N	21
Particuliere huurwoningen [%] [2020]	Pearson Correlation	-0,262
	Sig. (2-tailed)	0,252
	N	21

Gemiddelde WOZ-waarde per m3 [€] [2020]	Pearson Correlation	-,645**
	Sig. (2-tailed)	0,002
	N	21
Woningen vooroorlogs [%] [2020]	Pearson Correlation	-,508*
	Sig. (2-tailed)	0,019
	N	21

** betekent: significant verband met buurtverloedering (rapportcijfer 2019)

Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,
18 januari 2021

Tekst: Jan Kersloot

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

[haarlem.nl](https://www.haarlem.nl)