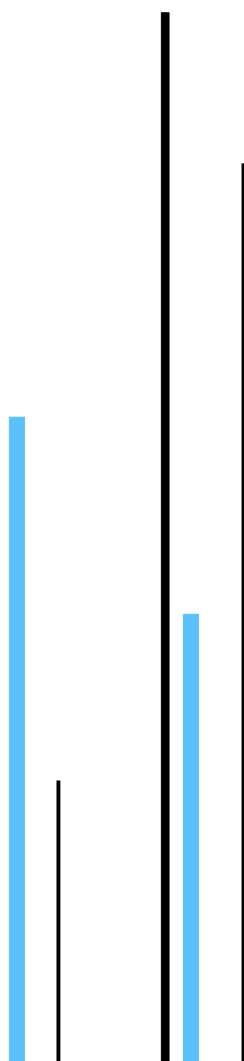


Buy to let in Den Haag

Onderzoek naar omvang en kenmerken in
het kader van opkoopbescherming



Buy to let in Den Haag

Onderzoek naar omvang en kenmerken in het kader van opkoopbescherming

Uitgevoerd in opdracht van Gemeente Den Haag - Dienst Stedelijke Ontwikkeling

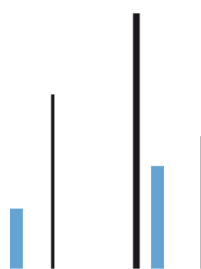
Michael Stuart-Fox, Tom Kleinepier en Berry Blijie

29 oktober 2021 | r2021-0062MS | 21218-WON

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

Copyright ABF Research 2021

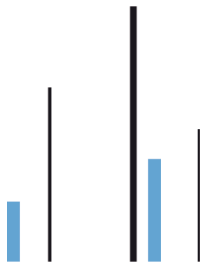
De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.



Inhoudsopgave

1	Inleiding en leeswijzer.....	7
2	Data en methodiek.....	9
2.1	Gebruikte data.....	9
2.2	Definities en operationalisatie.....	9
2.3	Voorbeelden praktijksituaties.....	13
2.4	Aandachtspunten bij gebruik van cijfers	14
3	Kenmerken woningen	17
3.1	Aantallen overgangen en transacties per jaar	17
3.2	Woningtype, oppervlakte en omvang verhuurder	20
3.3	WOZ-waarden en transactieprijzen	23
3.4	Ouder-kindrelatie tussen eigenaar en bewoner	27
4	Overgangen en transacties per wijk	28
4.1	Aantallen buy to let en keep to let per wijk	28
4.2	Aantallen transacties per wijk	28
4.3	Transacties naar WOZ-waarden	32
5	Kenmerken huishoudens.....	37
5.1	Leeftijd en samenstelling huishouden.....	37
5.2	Vorige woonlocatie en inkomen.....	39

1



Inleiding en leeswijzer

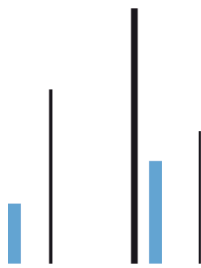
Vanaf 2022 krijgen gemeenten de bevoegdheid om in de huisvestingsverordening een opkoopbescherming in te voeren. Gemeenten kunnen bepaalde wijken aanwijzen waar een verbod komt te gelden op de aankoop van goedkope en middeldure koopwoningen voor verhuur (buy to let). Op enkele (verplichte) uitzonderingen na, wordt de voorraad goedkope en middeldure koopwoningen hiermee 'beschermd' tegen omzetting naar huurwoningen. In bepaalde wijken kan dit gewenst zijn met oog op de schaarste aan goedkope en middeldure koop en/of de leefbaarheid. Gemeenten moeten wel onderbouwen dat er sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen en dat de opkoopbescherming een noodzakelijk en geschikt instrument is om die schaarste te bestrijden. Om te kunnen bepalen of er in Den Haag noodzaak is voor het invoeren van een opkoopbescherming wil de gemeente meer inzicht in de omvang en samenstelling van het fenomeen buy to let. Ook wil de gemeente inzicht in de verschillen tussen wijken en de prijsklassen op de koopwoningmarkt waar de concurrentie tussen beleggers en starters het grootst is. Deze inzichten kan de gemeente eventueel als input gebruiken bij het opstellen van de onderbouwing van de opkoopbescherming. In dit rapport beschrijven we de uitkomsten van analyses op CBS-microdata naar buy to let in Den Haag. De uitkomsten gaan in op de bovengenoemde aspecten van buy to let en kunnen dus worden gebruikt ter onderbouwing van de opkoopbescherming.

Leeswijzer

Het rapport is als volgt opgebouwd.

- In hoofdstuk 2 ('Data en methodiek') lichten we toe welke brondata we hebben gebruikt en welke definities we hebben gehanteerd. Ook benoemen we welke kanttekeningen er gelden bij de gebruikte data.
- Hoofdstuk 3 ('Kenmerken woningen') gaat in op de kenmerken van woningen die een overgang van eigendomsstatus hebben doorgemaakt en/of waarbij een transactie heeft plaatsgevonden. In dit hoofdstuk geven we inzicht in de (kwalitatieve) samenstelling van de verschillende stromen, waaronder buy-to-let.
- In hoofdstuk 4 ('Overgangen en transacties per wijk') zijn de uitkomsten per wijk en stadsdeel opgenomen.
- Hoofdstuk 5 ('Kenmerken huishoudens') beschrijft de kenmerken van huishoudens die in woningen wonen waarbij een transactie is geweest. In dit hoofdstuk geven we inzicht in de samenstelling van huishoudens in woningen die zijn gekocht door starters, doorstromers en buy-to-let-verhuurders.

2



Data en methodiek

2.1 Gebruikte data

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de CBS-microdata. We hebben gebruikgemaakt van verschillende microdatabestanden met registergegevens op het niveau van woningen, huishoudens en personen. Voor de jaren 2012 t/m 2020 zijn de volgende kenmerken uit de microbestanden afkomstig:

- Woningvoorraad o.b.v. BAG: kenmerken woningen (oppervlakte, woningtype)
- Eigendom van woningvoorraad: typering eigendom (koop, corporatiehuur, overige huur) door CBS o.b.v. WOZ-registratie (t/m verslagjaar 2018) en Basisregistratie Kadaster (vanaf verslagjaar 2019)
- WOZ-registratie: WOZ-waarde van woningen
- Huishoudens o.b.v. BRP: kenmerken huishoudens (samenstelling, leeftijd en vorige woonlocatie huishoudens)
- Belastingdienst: besteedbare huishoudinkomens

Op basis van deze microbestanden zijn twee onderzoeksbestanden samengesteld: een bestand met de woningvoorraad en een bestand met de huishoudens in die woningen. Deze bestanden bevatten alle woningen en huishoudens die in de periode 1-1-2012 tot en met 1-1-2021 bestaan.

Naast deze microdata is gebruikgemaakt van het door de gemeente Den Haag (DPZ / Belastingzaken) aangeleverde bestand met woningtransacties. Dit betreft de transacties zoals geregistreerd door het Kadaster. Dit bestand is na controle geïmporteerd door CBS en gekoppeld aan het onderzoeksbestand. Alle transacties konden worden gekoppeld aan een woning: het koppelpercentage was 100%. Uit het transactiebestand zijn in het onderzoek de volgende kenmerken gebruikt:

- Datum transactie: datum dat de leveringsakte van een woning is ingeschreven bij het Kadaster
- Koopsom: transactieprijs

2.2 Definities en operationalisatie

In dit onderzoek worden twee verschillende invalshoeken gebruikt: de invalshoek van **overgangen** en de invalshoek van **transacties**. Met een overgang wordt bedoeld: een overgang (verandering) in de eigendomsstatus van woningen. In dit onderzoek betekent dat altijd: een overgang van de eigendomsstatus “overige huur” (alle huurwoningen niet van corporaties) naar “koop”. Met een transactie wordt bedoeld: een door het Kadaster geregistreerde woningtransactie. De totale aantallen transacties waar we in de analyses mee werken, is (nagenoeg) gelijk aan het aantal dat Kadaster en CBS publiceren.

Definities

Er worden in totaal vier soorten **overgangen** onderscheiden:

- Buy to let: van koop naar overige huur waarbij een transactie heeft plaatsgevonden

- Keep to let: van koop naar overige huur waarbij geen transactie heeft plaatsgevonden
- Van overige huur naar koop met transactie
- Van overige huur naar koop zonder transactie

Overall waar in dit rapport wordt gesproken van “huur” wordt bedoeld: huurwoningen niet in eigendom van woningcorporaties. In onderstaande tabel spreken we voor de volledigheid nog van “overige huur” (de term die CBS gebruikt voor huurwoningen niet in eigendom van corporaties), maar in de uitkomsten zelf (hoofdstuk 3 en verder) hebben we het meestal gewoon over “huur”.

In de volgende tabel is aangegeven welke definities we precies hanteren van de vier soorten **overgangen**.

Tabel 2-1: Definities van categorieën die bij de overgangen worden onderscheiden

Begrip	Definitie	Aandachtspunten
Buy to let	<p>Een woning die:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) op twee peilmomenten (1 januari en 1 januari jaar erna) tot de woningvoorraad behoort, 2) een verandering van type eigendom van ‘koop’ (1 januari) naar ‘overige huur’ (1 januari jaar erna) heeft doorgemaakt, 3) waarbij tussen de peilmomenten een Kadaster-transactie heeft plaatsgevonden¹, 4) niet wordt bewoond door de eigenaar² én 5) waarvan de eigenaar niet is overleden. <ul style="list-style-type: none"> • Dit laatste criterium is voor de uitkomsten t/m 1-1-2018 extra toegepast. Bij de uitkomsten vanaf 1-1-2019 was dat niet meer nodig omdat CBS bij het maken van de eigendomsstatistiek vanaf verslagjaar 2019 zelf al corrigeert voor overleden eigenaren³. • Voor de overgangen per begin 2018 (dus de overgangen die gedurende 2017 hebben plaatsgevonden) zijn een deel van de overgangen buiten beschouwing gelaten omdat ze niet plausibel worden geacht: woningen waarbij er een Kadaster-transactie is geweest maar geen verandering van eigenaar⁴ en de woning op 1-1-2019 weer een koopwoning was. Bij deze woningen lijkt het erop alsof de typering ‘overige huur’ per 1-1-2018 niet klopt en er 	<p>Het criterium van “minimaal bewoond door 1 persoon” zoals gehanteerd in het onderzoek in 2019 wordt niet gehanteerd. De cijfers wijzen uit dat bij deze woningen (na een overgang van type eigendom) relatief vaak een Kadaster-transactie heeft plaatsgevonden. Dat maakt de kans dat er daadwerkelijk een verandering van type eigendom (en specifiek buy to let) is geweest, groter. Ook qua andere woningkenmerken is er geen reden om onbewoonde</p>

¹ De datum van de kooptransacties van Kadaster is het moment van de overdracht van de woning in de registraties van het Kadaster. In een enkel geval kan het voorkomen dat er sprake is van een overgang van eigendomsstatus volgens CBS (bijv. van koop naar overige huur) en de bijbehorende transactie pas na 1 januari door Kadaster wordt geregistreerd. In zo'n geval wordt ten onrechte geen transactie waargenomen, waardoor de woning ten onrechte als keep to let wordt bestempeld.

² Door dit criterium wordt slechts een heel klein aantal woningen niet als buy to let beschouwd. Woningen die zijn getypeerd als overige huurwoningen, zouden namelijk überhaupt niet door de eigenaar bewoond mogen zijn.

³ Vanaf de cijfers 2019 wordt een woning als koopwoning getypeerd als de officiële partner (via huwelijk of geregistreerd partnerschap) van de overleden eigenaar in de woning woont. Dit geldt zowel voor de woningen waar de officiële partner als mede-eigenaar staat geregistreerd als de woningen waarbij dat niet het geval is.

⁴ In de microdata is per woning niet enkel het type eigendom (koop, corporatiehuur en overige huur) bekend, maar ook een geanonimiseerde eigenaarscode. Door deze codes van jaar op jaar met elkaar te vergelijken, is bepaald of de eigenaar van de woning is veranderd of niet.

	nooit een overgang is geweest. Deze woningen tellen dus niet mee als buy to let.	woningen niet mee te nemen.
Keep to let	<p>Gelijke definitie als bij buy to let, met als verschil:</p> <ol style="list-style-type: none"> tussen de peilmomenten heeft <i>geen</i> Kadaster-transactie plaatsgevonden Voor de overgangen per begin 2018 (dus de overgangen die gedurende 2017 hebben plaatsgevonden) zijn een deel van de overgangen buiten beschouwing gelaten omdat ze niet plausibel worden geacht: woningen waarbij er geen Kadaster-transactie is geweest maar wel een verandering van eigenaar en de woning op 1-1-2019 weer een koopwoning was. Bij deze woningen lijkt het erop alsof de typering 'overige huur' per 1-1-2018 niet klopt en er nooit een overgang is geweest. Deze woningen tellen dus niet mee als keep to let. 	<p>Idem: criterium van bewoning is niet toegepast.</p> <p>Merk op: in de data is niet te zien of de woning daadwerkelijk wordt verhuurd. Het CBS heeft de woning weliswaar getypeerd (ingedeeld) als 'huurwoning' maar dat betekent niet per definitie dat er daadwerkelijk sprake is van verhuur.</p>
Van overige huur naar koop met transactie	<ol style="list-style-type: none"> Op twee peilmomenten (1 januari en 1 januari jaar erna) tot de woningvoorraad behoort, een verandering van type eigendom van 'overige huur' (1 januari) naar 'koop' (1 januari jaar erna) heeft doorgemaakt, waarbij tussen de peilmomenten een Kadaster-transactie heeft plaatsgevonden. 	
Van overige huur naar koop zonder transactie	Idem als boven maar bij criterium 3: waarbij tussen de peilmomenten van Kadaster <i>geen</i> transactie heeft plaatsgevonden.	

Bij de uitkomsten ten aanzien van **transacties** wordt onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën.

- Starter: woningen gekocht door eigenaar-bewoner jonger dan 35 jaar
- Doorstromer: woningen gekocht door eigenaar-bewoner van 35 jaar of ouder
- Buy to let: idem als bovenstaand
- Transactie binnen overige huur: woningen waarbij binnen de overige huursector een transactie plaatsvindt

In de volgende tabel is aangegeven welke definities we precies hanteren van de vier soorten **transacties**.

Tabel 2-2: Definities van categorieën die bij de transacties worden onderscheiden

Begrip	Definitie	Aandachtspunten
Starter	Woning gekocht door eigenaar-bewoner ⁵ (natuurlijk persoon) die op het moment van de woningaankoop (datum transactie Kadaster) jonger is dan 35 jaar. Het maakt niet uit welke eigendomsstatus (huur of koop) de woning vóór de transactie had. Een deel van de woningen gekocht door starters was een overige huurwoning en valt daarmee, bij de invalshoek van overgangen, in de categorie "Van overige huur naar koop met transactie". Er wordt ook niet gekeken naar of de eigenaar eerder al een koopwoning bezat of niet.	De definitie sluit aan bij de definitie van 'starter' gehanteerd bij de startersvrijstelling van de overdrachtsbelasting. De definitie wijkt wel af de gebruikelijke Kadaster-definitie van koopstarter.
Doorstromers	Woning gekocht door eigenaar-bewoner (natuurlijk persoon) die op het moment van de woningaankoop (datum transactie Kadaster) 35 jaar of ouder is. Het maakt niet uit welke eigendomsstatus (huur of koop) de woning vóór de transactie had. Een deel van de woningen gekocht door doorstromers was een overige huurwoning en valt daarmee, bij de invalshoek van overgangen, in de categorie "Van overige huur naar koop met transactie". Er wordt ook niet gekeken naar of de eigenaar eerder al een koopwoning bezat of niet.	Idem.
Buy to let	Idem als bovenstaande tabel, dus dezelfde definitie als bij de overgangen .	
Transactie binnen overige huur	Woning gekocht door een verhuurder (natuurlijk persoon of rechtspersoon, niet zijnde een woningcorporatie) van een andere verhuurder. Bij deze categorie woningen heeft dus wel een transactie plaatsgevonden, maar is de eigendomsstatus "overige huur" niet veranderd.	

Bij zowel de overgangen als transacties geldt: of een woning behoort tot één van de onderscheiden categorieën wordt alleen bepaald door twee opeenvolgende peildata (op 1 januari) met elkaar te vergelijken. Wat er in de jaren daarna met die woningen 'gebeurt' qua eigendomsstatus (huur of koop) of transacties, maakt niet uit. Bijvoorbeeld: bij woningen die tussen 1-1-2018 en 1-1-2019 na een transactie overgaan van koop naar huur (dus BTL-woningen), kan het zo zijn dat de eigendomsstatus op 1-1-2020 weer 'koop' is. Die woning telt per 1-1-2019 gewoon mee als BTL-woning.

Prijsklassen

In dit rapport worden verschillende prijsklassen in de koopsector onderscheiden. Afhankelijk van de tabel, worden WOZ-waarden of transactiepreizen (koopsommen) soms ingedeeld in onderstaande prijsklassen.

⁵ In de microdata is van elke woning slechts één eigenaar bekend. In het geval dat een woning eigendom is van meerdere eigenaren, is enkel de hoofdeigenaar bekend. Op basis van de leeftijd van die persoon (op datum transactie) wordt bepaald of een woning in de categorie "Starter" of in de categorie "Doorstromer" valt.

- Goedkope koop: koopwoningen tot en met € 198.500 (prijspeil 2020, uit Haagse Woonagenda).
- Middeldure koop: koopwoningen tussen € 198.500 en € 310.000 (NHG-grens) (prijspeil 2020, uit Haagse Woonagenda).
- Koop tot € 400.000: grens vrijstelling overdrachtsbelasting voor starters (grens geldig in 2021 maar hier gebruikt in combinatie met bovenstaande grenzen die prijspeil 2020 zijn).
- Koop vanaf € 400.000: idem

In andere tabellen wordt een andere indeling in kooprijsklassen gebruikt. Die prijsgrenzen hebben geen beleidsmatige betekenis.

2.3 Voorbeelden praktijksituaties

Bovenstaande definities zijn nogal technisch en abstract van aard. In deze paragraaf geven we per 'stroom' een aantal praktijkvoorbeelden zodat duidelijker wordt wat voor soort situaties bij een bepaalde stroom horen. De praktijkvoorbeelden geven geen uitputtend overzicht.

Overgangen

Buy to let

- Een kleine particuliere belegger (natuurlijk persoon) koopt een woning van een eigenaar-bewoner om vervolgens tegen markthuur te verhuren
- Een bedrijfsmatige belegger (BV) koopt een woning van een eigenaar-bewoner om vervolgens om te zetten naar kamers en tegen markthuur te verhuren
- Een paar koopt een woning van een eigenaar-bewoner om vervolgens tegen een 'familieprijs' te verhuren aan hun studerende kind

Keep to let

- Een paar gaat scheiden: de ene ex-partner blijft in de voormalige woning wonen waar de andere ex-partner eigenaar van is en blijft
- Een paar gaat samenwonen: de voormalige woning van een van de partners blijft in eigendom van die partner en wordt verhuurd
- Een persoon gaat voor een paar jaar naar het buitenland en houdt de eigen woning aan om te verhuren
- Een paar is al verhuisd maar lukt het niet om de vorige woning (tegen de gewenste voorwaarden/prijs) te verkopen, daarom kiezen ze voor tijdelijke verhuur

Van huur naar koop met transactie

- Een kleine particuliere belegger wil af van zijn huurwoning en verkoopt de woning aan de zittende huurder/bewoner die daarmee eigenaar-bewoner wordt
- Een bedrijfsmatige investeerder wil de huurwoningportefeuille afbouwen en verkoopt de woning aan een 'reguliere' koper (bijvoorbeeld een starter of doorstromer) die er zelf gaat wonen (en dus eigenaar-bewoner wordt)

Van huur naar koop zonder transactie

- Een persoon komt terug uit het buitenland en gaat weer in de eigen woning wonen die een paar jaar tijdelijk was verhuurd

Transacties

Starter

- Een stel van 33 (vrouw) en 36 jaar (man) koopt een woning. De vrouw is de eigenaar van de woning. Omdat zij 33 jaar is, valt deze transactie in de categorie “Starter”. In de statistieken over huishoudens (hoofdstuk 5), valt het huishouden overigens in de categorie ‘35 jaar en ouder’ omdat de referentiepersoon van het huishouden (de man) in die leeftijdsklasse valt.

Doorstromer

- Een stel van 34 (vrouw) en 37 (man) kopen samen een woning. De man wordt de hoofdeigenaar van de woning. Daarom valt deze transactie in de categorie “Doorstromer”.

Buy to let

- Zie hierboven

Transactie binnen (overige) huur

- Een klein bedrijf (BV) verkoopt de huurwoningportefeuille aan een kleine particuliere belegger (natuurlijk persoon) die de woningen in de verhuur houdt
- Een kleine particuliere belegger koopt een verhuurde woning van een andere particulier (natuurlijk persoon) die de woning blijft verhuren

2.4 Aandachtspunten bij gebruik van cijfers

Er zijn enkele aandachtspunten bij het gebruik van de cijfers, met name bij vergelijkingen tussen jaren.

Correctie op cijfers 1-1-2018

Zoals hierboven in de tabel al is vermeld, is er voor de cijfers die gaan over de overgangen per 1-1-2018 (dus overgang tussen 1-1-2017 en 1-1-2018) een correctie toegepast. Dit leidt tot lagere aantallen overgangen dan zonder correctie het geval zou zijn geweest.

Trendbreuk in de data (eigendomsstatus) tussen 1-1-2018 en 1-1-2019

Het CBS is voor de cijfers vanaf 1-1-2019 overgestapt van de WOZ-registratie naar de Basisregistratie Kadaster voor het bepalen van het type eigendom per woning. Daarom is het bij eigendomsstatusovergangen tussen begin 2018 en begin 2019 niet duidelijk in hoeverre deze het gevolg zijn van deze trendbreuk of een ‘echte’ overgang zijn. De aantallen en kenmerken van de overgangen van koop naar overige huur (buy to let en keep to let) per begin 2019 lijken wel bruikbaar te zijn. In dit rapport worden deze cijfers gewoon gepresenteerd. De aantallen omgekeerde overgangen, dus van overige huur naar koop (zowel met als zonder transactie) per 1-1-2019, zijn niet bruikbaar.

Woningen van Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuidwest (WOM)

In het onderzoek uit 2019 werden enkele buurten met veel woningen van de WOM buiten beschouwing gelaten. Nader uitzoekwerk leert dat dat niet nodig is. In dit onderzoek zijn alle buurten en woningen in de voorraad gewoon meegenomen. De stroom “van koop naar overige huur” (buy to let) komt niet voor bij WOM-woningen. De omgekeerde stroom, “van overige huur (want zo worden de WOM-woningen door CBS getypeerd) naar koop” kan wel voorkomen bij WOM-woningen. In een select aantal buurten⁶ geldt dus dat bij die aantallen WOM-woningen kunnen zitten.

Cijfers niet direct vergelijkbaar met Kadaster-cijfers

De cijfers uit het onderzoek zijn niet direct vergelijkbaar met cijfers van het Kadaster over buy to let. Er zijn meerdere verschillen in methodiek. Het Kadaster heeft in de loop de jaren verschillende onderzoeken en cijfers gepubliceerd over buy to let en keep to let. Bij de vergelijking van de uitkomsten van dit onderzoek met cijfers van het Kadaster (of andere bronnen) kunnen er verschillen optreden in:

- Definitie van buy to let:
 - Inclusief of exclusief tweede woningen⁷
 - Inclusief of exclusief rechtspersonen (bedrijfsmatige investeerders/verhuurders).
- De noemer van de berekening van het aandeel buy to let ten opzichte van het totaal aantal verkopen (dus welke verkopen en aankopen worden meegenomen):
 - Enkel woningen verkocht door eigenaren-bewoners of het totaal van verkochte woningen, dus door eigenaren-bewoners én andere eigenaren (verhuurders)
 - Enkel woningen die als losse aankopen worden gekocht ('Funda-markt') of ook de aankopen/woningen die samen met andere woningen worden gekocht ('bulkaankopen')

Daarnaast zijn er nog andere kleinere verschillen tussen dit onderzoek en cijfers van Kadaster:

- Definitie woning: een door het Kadaster geregistreerde transactie telt in dit onderzoek pas mee (bij één van de categorieën: (1) buy to let, (2) van huur naar koop met transactie of (3) transactie zonder overgang) als de woning waar de transactie betrekking op heeft, op twee opeenvolgende 1 januari-peilmomenten tot de woningvoorraad behoort zoals CBS die afbakt op basis van de BAG. Bij het Kadaster speelt dit criterium geen rol in de uitkomsten.

Bovenstaande verschillen betekenen dat vergelijkingen met Kadaster-cijfers of andere data met voorzichtigheid moet gebeuren. In paragraaf 3.1 wordt hier verder op ingegaan.

Meerdere overgangen per jaar worden niet waargenomen

Het is mogelijk dat een woning meerdere overgangen of transacties per jaar doormaakt: bijvoorbeeld van koop naar huur en van huur naar koop. In het onderzoek vergelijken we (zoals hierboven in de tabel al

⁶ Buurt 33-87: Venen, Oorden en Raden, buurt 34-88: Morgenstond-West, buurt 36-20: Moerwijk-Oost en buurt 36-37: Moerwijk-West

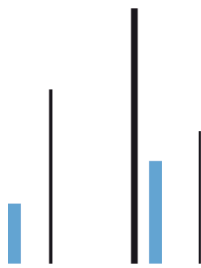
⁷ In sommige publicaties beschouwt Kadaster natuurlijke personen met in totaal twee woningen (1 voor verhuur en 1 woning waar men zelf in woont) als particuliere investeerders/verhuurders en dus als buy to let en in andere publicaties niet. De categorie 'tweede woningen' is namelijk een diverse en lastige categorie, waar 'echte tweede woningen' tussen zitten waar eigenaren zelf in wonen (pied-à-terre), maar ook woningen die wel degelijk verhuurd zijn. Het kunnen ook bouwkundig samengevoegde woningen zijn die (nog) niet juridisch zijn samengevoegd.

vermeld) telkens 1 januari van het ene jaar met 1 januari van het daaropvolgende jaar. Als het type eigendom op beide peildata gelijk is maar er in de tussentijd twee overgangen hebben plaatsgevonden, dan is dat in de data niet zichtbaar. Voorbeeld: als binnen één jaar een voormalige koopwoning na de overgang naar buy to let weer wordt verkocht en de volgende eigenaar is ook de bewoner, dan valt deze woning buiten de aantallen buy to let zoals hier gepresenteerd. Naar verwachting zal dit niet vaak voorkomen.

Algemene 'ruis' in de registerdata

Zoals in paragraaf 2.1 al werd benoemd zijn de gebruikte microdata en transactiegegevens afkomstig uit verschillende registers, waaronder de Basisregistratie Personen (BRP), de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), het WOZ-register, Kadaster en Belastingdienst (inkomens). Alle vormen van "ruis" in die registers (onjuiste gegevens) komen ook terecht in de gebruikte microdatabestanden en kunnen een rol spelen in de uitkomsten. Voor dit onderzoek zijn met name onjuiste inschrijvingen op adressen in de BRP relevant.

3



Kenmerken woningen

In dit hoofdstuk gaan we in op de kenmerken van woningen die een overgang hebben gemaakt van koop naar overige huur en andersom. Ook kijken we naar woningkenmerken vanuit de invalshoek van de transacties. Zowel bij de overgangen als de transacties maken we daarbij onderscheid naar de categorieën die in het vorige hoofdstuk zijn gedefinieerd. We starten in de eerste paragraaf met de totale aantallen overgangen en transacties per jaar (3.1). Vervolgens komen uitsplitsingen naar woningtype, oppervlakte en omvang van de verhuurder aan bod (3.2). Daarna kijken we naar de WOZ-waarden en transactieprijs (koopsommen) van woningen die een overgang hebben gemaakt (3.3). Tot slot kijken we naar ouder-kindrelaties tussen eigenaar en bewoner.

Alle uitkomsten in dit hoofdstuk zijn op het niveau van woningen. In alle tabellen hebben de aantallen dus betrekking op aantallen woningen. Als bij een woning in één jaar meerdere transacties zijn geweest, telt die woning in de tabellen maar één keer mee. Dat is direct de belangrijkste reden dat de totale aantallen transacties die in tabellen staan, lager liggen dan aantallen die Kadaster zelf publiceert¹. Die aantallen zijn immers op transactie- en niet op woningniveau. Tenzij anders aangegeven gaan de tabellen over zowel over bewoonde als (tijdelijk) leegstaande woningen. Bij de tabellen die gaan over meerdere jaren, waarin meerdere jaren bij elkaar zijn opgeteld, geldt dat de aantallen per jaar simpelweg bij elkaar zijn opgeteld. Woningen waarbij in meerdere jaren een overgang plaatsvindt, komen dan ook meerdere keren in de cijfers/aantallen voor.

3.1 Aantallen overgangen en transacties per jaar

Het aantal buy to let is in de loop der jaren toegenomen, van zo'n 360 per jaar in de eerste jaren tot ca. 900 in de laatste jaren. Het aantal keep to let fluctueert minder. Het aantal overgangen van huur naar koop met transactie neemt ook toe in de loop der jaren. Het aantal van dergelijke overgangen zonder transactie ligt hoger. In bijna elk jaar zijn er meer woningen die van koop naar huur gaan dan andersom. Per saldo groeide de huurvoorraad dus als gevolg van eigendomsstatusovergangen (Tabel 3-1).

¹ Een andere (minder belangrijke) verklaring is dat een transactie in dit rapport pas meetelt als de woning op twee 1 januari-peilmomenten tot de door CBS afgebakende woningvoorraad behoort.

Tabel 3-1: Aantal overgangen* per jaar, bron: CBS-microdata, bewerking ABF

	Buy to let	Keep to let	Totaal van koop naar overige huur	Van overige huur naar koop met transactie	Van overige huur naar koop zonder transactie	Totaal van overige huur naar koop
Per 1-1-2013	360	2.270	2.630	580	1.550	2.130
Per 1-1-2014	360	2.460	2.820	470	1.550	2.020
Per 1-1-2015	460	2.290	2.750	650	1.690	2.340
Per 1-1-2016	640	2.440	3.090	820	1.760	2.580
Per 1-1-2017	850	1.980	2.840	1.100	1.790	2.900
Per 1-1-2018	1.090	1.920	3.010	1.160	1.970	3.140
Per 1-1-2019	840	2.510	3.350			
Per 1-1-2020	940	2.140	3.090	970	1.490	2.460
Totaal	5.550	18.030	23.570			

*Oranje markering: aantallen na correctie (zie hoofdstuk 2). Grijs markering: aantallen weggelaten vanwege trendbreuk in statistiek (zie hoofdstuk 2). In navolgende tabellen worden deze kleurmarkeringen niet meer weergegeven.

In onderstaande tabel is het aandeel van buy to let en de stroom van huur naar koop met transactie op het totaal aantal woningen met een transactie² weergegeven. Het aandeel van buy to let neemt toe van 10% van het totaal tot 14% in het transactiejaar 2019.

Tabel 3-2: Aantal door Kadaster geregistreerde woningtransacties naar type, 1-1-2013 t/m 1-1-2020; bron: CBS-microdata en Kadaster, bewerking ABF

	Jaar transactie	Buy to let	Van overige huur naar koop met transactie	Transactie zonder overgang	Totaal aantal transacties
Per 1-1-2013	2012	360	580	2.790	3.730
Per 1-1-2014	2013	360	470	2.650	3.470
Per 1-1-2015	2014	460	650	3.650	4.760
Per 1-1-2016	2015	640	820	4.300	5.770
Per 1-1-2017	2016	850	1.100	4.960	6.920
Per 1-1-2018	2017	1.090	1.160	5.260	7.510
Per 1-1-2019	2018	840			7.370
Per 1-1-2020	2019	940	970	4.590	6.500
Totaal		5.540		28.200	46.030

	Jaar transactie	Buy to let	Van overige huur naar koop met transactie	Transactie zonder overgang	Totaal aantal transacties
Per 1-1-2013	2012	10%	16%	75%	100%
Per 1-1-2014	2013	10%	14%	76%	100%
Per 1-1-2015	2014	10%	14%	77%	100%
Per 1-1-2016	2015	11%	14%	75%	100%
Per 1-1-2017	2016	12%	16%	72%	100%
Per 1-1-2018	2017	15%	15%	70%	100%
Per 1-1-2019	2018	11%			100%
Per 1-1-2020	2019	14%	15%	71%	100%

² De totale aantallen transacties

Het aandeel van buy to let valt hoger uit als de aantallen worden uitgedrukt als percentage van het totaal aantal woningen verkocht door eigenaren-bewoners. De noemer van de berekening is dan dus anders: niet meer alle woningen met een transactie, maar enkel de woningen met een transactie die zijn verkocht door eigenaren-bewoners. Een deel van de transacties betreft immers woningen aangeboden en verkocht door verhuurders (oftewel eigenaren anders dan eigenaren-bewoners). In Tabel 3-3 is te zien dat het aantal door eigenaren-bewoners verkochte woningen een kwart lager ligt dan het totaal aantal transacties. Met andere woorden: ongeveer een kwart van het totaal aantal transacties betreft woningen verkocht door verhuurders. Deze woningen worden soms verkocht aan andere verhuurders en soms aan eigenaren-bewoners. Wanneer de door verhuurders verkochte woningen bij de berekening van het aandeel buy to let buiten beschouwing blijven, is dat aandeel hoger. Dat is te zien aan de twee linker kolommen in het onderste deel van de tabel. Het aandeel buy to let komt de laatste jaren dan uit op bijna 20%. In de jaren rond 2013 was dat nog ca. 13%.

Ter vergelijking is in de tabel ook een kolom 'Kadaster' opgenomen met buy to let³ als aandeel van alle door eigenaren-bewoners verkochte woningen in de G4-steden. Hierbij zijn tweede woningen niet meegenomen. In de kolommen links daarvan die betrekking hebben op Den Haag, zijn tweede woningen wel meegenomen. Zoals in het vorige hoofdstuk vermeld, maken tweede woningen gewoon deel uit van de definitie buy to let (als verder aan alle criteria is voldaan). Omdat tweede woningen bij de Kadaster-kolom niet zijn meegenomen, valt het aandeel buy to let daar lager uit. Wel is in die kolom ook duidelijk de toename van buy to let in de loop der jaren te zien. Ook een vergelijking op wijkniveau (niet opgenomen in dit rapport) laat zien dat de wijken die in dit onderzoek naar voren komen als wijken waar buy to let relatief veel voorkomt, ook de wijken zijn die in Kadaster-onderzoek naar boven komen⁴.

³ Kadaster hanteert zelf vaak de term "aankopen door particuliere beleggers" waarbij particuliere beleggers natuurlijke personen of rechtspersonen zijn die (na de transactie) minimaal drie woningen hebben, waarvan eventueel één waarin zelf wordt gewoond.

⁴ Zie de interactieve online kaart bij het onderzoek "Kopen om te verhuren" van de RLI, uitgevoerd door Kadaster en te raadplegen via <https://www.rli.nl/publicaties/2019/publicatie/kopen-om-te-verhuren>.

Tabel 3-3: Aantal door Kadaster geregistreeerde woningtransacties naar type, 1-1-2013 t/m 1-1-2020; bron: CBS-microdata en Kadaster, bewerking ABF

	Jaar transactie	Buy to let	Totaal woningen verkocht door eigenaren-bewoners	Totaal aantal transacties
Per 1-1-2013	2012	360	2.810	3.730
Per 1-1-2014	2013	360	2.640	3.470
Per 1-1-2015	2014	460	3.590	4.760
Per 1-1-2016	2015	640	4.460	5.770
Per 1-1-2017	2016	850	5.260	6.920
Per 1-1-2018	2017	1.090	5.650	7.510
Per 1-1-2019	2018	840	4.760	7.370
Per 1-1-2020	2019	940	5.090	6.500

	Jaar transactie	Buy to let als % van totaal transacties	Buy to let als % van woningen verkocht door eigenaren-bewoners	Buy to let - Kadaster (G4) (% van woningen verkocht door eigenaren-bewoners)
Per 1-1-2013	2012	10%	13%	
Per 1-1-2014	2013	10%	14%	
Per 1-1-2015	2014	10%	13%	
Per 1-1-2016	2015	11%	14%	11%
Per 1-1-2017	2016	12%	16%	13%
Per 1-1-2018	2017	15%	19%	15%
Per 1-1-2019	2018	11%	18%	16%
Per 1-1-2020	2019	14%	19%	15%

3.2 Woningtype, oppervlakte en omvang verhuurder

In deze paragraaf gaan we in op het woningtype, de oppervlakte en de omvang van de huurportefeuille van de verhuurder. We kijken daarbij telkens eerst naar de overgangen en daarna naar de transacties. De aantallen van alle jaren zijn bij elkaar opgeteld. De tabellen gaan in deze paragraaf dus telkens over de acht jaren als geheel.

90% van de buy-to-let-woningen (BTL) zijn meergezinswoningen. Dat is een duidelijk hoger aandeel dan bij de andere overgangen en de Haagse woningvoorraad als geheel (Tabel 3-4).

Tabel 3-4: Samenstelling overgangen naar woningtype, 1-1-2013 t/m 1-1-2020; bron: CBS-microdata, bewerking ABF

	Eengezins	Meergezins	Totaal
Buy to let	10%	90%	100%
Keep to let	17%	83%	100%
Totaal van koop naar overige huur	15%	85%	100%
Van overige huur naar koop met transactie	19%	81%	100%
Van overige huur naar koop zonder transactie	21%	79%	100%
Totaal van overige huur naar koop	20%	80%	100%
Totale woningvoorraad 2020 (geen overgang)	22%	74%	100%

Koopstarters kopen vaker eengezinswoningen dan BTL-beleggers: zo'n 20% versus 10%. Doorstromers zijn, zoals mag worden verwacht, vaker actief in het segment eengezinswoningen. Transacties binnen de huursector betreffen bijna uitsluitend meergezinswoningen (Tabel 3-5).

Tabel 3-5: Woningen met transactie per jaar, naar type eigenaar en woningtype, 1-1-2017 t/m 1-1-2020; bron: CBS-microdata, bewerking ABF

Peildatum	Jaar transactie		Eengezins	Meergezins	Totaal %	Totaal aantal
1-1-2017	2016	Starter	20%	80%	100%	2.180
		Doorstromer	33%	67%	100%	3.320
		Buy to let	10%	90%	100%	850
		Transactie binnen huursector	6%	94%	100%	450
1-1-2018	2017	Starter	21%	79%	100%	1.910
		Doorstromer	35%	65%	100%	3.250
		Buy to let	8%	92%	100%	1.090
		Transactie binnen huursector	10%	90%	100%	590
1-1-2019	2018	Starter	21%	79%	100%	2.080
		Doorstromer	33%	67%	100%	3.870
		Buy to let	9%	91%	100%	840
		Transactie binnen huursector	6%	94%	100%	520
1-1-2020	2019	Starter	22%	78%	100%	1.770
		Doorstromer	34%	66%	100%	3.340
		Buy to let	10%	90%	100%	940
		Transactie binnen huursector	6%	94%	100%	340

Ruim 30% van de BTL-woningen heeft een oppervlakte van minder dan 70 m² en 36% valt in de categorie 70 tot en met 89 m². BTL-woningen zijn daarmee duidelijk bovengemiddeld vaak relatief kleine woningen (Tabel 3-6).

Tabel 3-6: Samenstelling overgangen naar woningoppervlakte, 1-1-2013 t/m 1-1-2020; bron: CBS-microdata, bewerking ABF

	< 50 m ²	50 - 69 m ²	70 - 89 m ²	90 - 119 m ²	120 - 149 m ²	150 - 199 m ²	>200 m ²	Totaal
Buy to let	4%	27%	36%	18%	7%	4%	3%	100%
Keep to let	4%	22%	30%	20%	11%	7%	6%	100%
Totaal van koop naar overige huur	4%	23%	32%	20%	10%	6%	5%	100%
Van overige huur naar koop met transactie	2%	16%	28%	26%	14%	8%	6%	100%
Van overige huur naar koop zonder transactie	3%	18%	27%	23%	13%	8%	7%	100%
Totaal van overige huur naar koop	3%	17%	28%	24%	13%	8%	7%	100%
Voorraad 2020 (geen overgang)	10%	23%	26%	21%	10%	6%	4%	100%

Starters en BTL-beleggers kopen allebei relatief vaak kleine woningen. BTL-kopers zijn nog wat vaker dan starters actief in het segment tot 70 m², hoewel dat verschil in de loop der jaren wel kleiner is geworden (Tabel 3-7).

Tabel 3-7: Woningen met transactie per jaar, naar type eigenaar en oppervlakte, 1-1-2017 t/m 1-1-2020; bron: CBS-microdata, bewerking ABF

Peildatum	Jaar transactie		< 50 m²	50 - 69 m²	70 - 89 m²	90 - 119 m²	120 - 149 m²	> 150 m²	Totaal aantal
1-1-2017	2016	Starter	2%	20%	35%	26%	11%	6%	2.180
		Doorstromer	1%	10%	23%	26%	19%	21%	3.320
		Buy to let	5%	29%	38%	14%	6%	9%	850
		Transactie binnen huursector	6%	31%	35%	16%	6%	6%	450
1-1-2018	2017	Starter	2%	21%	34%	26%	11%	5%	1.910
		Doorstromer	1%	11%	21%	26%	19%	22%	3.250
		Buy to let	4%	31%	33%	18%	6%	7%	1.090
		Transactie binnen huursector	4%	33%	34%	16%	7%	6%	590
1-1-2019	2018	Starter	2%	21%	33%	24%	13%	7%	2.080
		Doorstromer	1%	9%	21%	27%	19%	22%	3.870
		Buy to let	3%	24%	39%	20%	7%	7%	840
		Transactie binnen huursector	4%	27%	38%	16%	8%	7%	520
1-1-2020	2019	Starter	2%	22%	31%	25%	14%	6%	1.770
		Doorstromer	1%	10%	21%	27%	20%	21%	3.340
		Buy to let	3%	23%	39%	20%	9%	6%	940
		Transactie binnen huursector	5%	29%	35%	16%	6%	8%	340

BTL-woningen zijn in 27% van de gevallen eigendom van een rechtspersoon (zoals een bedrijf / BV). Bij ruim 70% is de eigenaar dus een natuurlijk persoon. Bij ruim 30% van de BTL-woningen bezit de eigenaar (natuurlijk persoon) in totaal slechts één huurwoning (namelijk die BTL-woning). Bij 13% van de BTL-woningen bezit de eigenaar in totaal twee huurwoningen. Bijna 10% van de BTL-woningen is in bezit van natuurlijke personen die 10 of meer woningen bezitten (Tabel 3-8).

Tabel 3-8: Samenstelling overgangen naar omvang huurportefeuille eigenaar*, 1-1-2013 t/m 1-1-2020; bron: CBS-microdata, bewerking ABF

	1 woning	2 woningen	3 woningen	4 - 9 woningen	10 - 29 woningen	30+ woningen	Rechts-persoon	Totaal
Buy to let	31%	13%	7%	13%	7%	2%	27%	100%
Keep to let	69%	9%	3%	3%	1%	1%	14%	100%
Totaal van koop naar overige huur	59%	10%	4%	6%	3%	1%	17%	100%

*Alle woningen in de categorieën anders dan "Rechtspersoon" zijn eigendom van natuurlijke personen.

3.3 WOZ-waarden en transactieprijsen

In deze paragraaf kijken we naar de WOZ-waarden en transactieprijsen van woningen waarbij een overgang en/of transactie heeft plaatsgevonden. De WOZ-waarde heeft telkens betrekking op peildatum 1 januari direct volgend op het jaar waarin de transactie heeft plaatsgevonden. De waardepeildatum is bij WOZ-gegevens altijd t-1, dus het voorafgaande jaar. Een voorbeeld: van een woning waarvan de transactie op 5 oktober 2019 heeft plaatsgevonden, wordt in de tabel de WOZ-waarde van 1 januari 2020 gebruikt. De waardepeildatum van die WOZ-waarde is 1 januari 2019. Kortom: bij het interpreteren van de tabellen in het rapport die gaan over WOZ-data, moet rekening worden gehouden met het feit dat de WOZ-waarden achterlopen op de marktontwikkelingen. Voor alle jaren is dezelfde indeling in WOZ-waardeklassen gebruikt. Tenzij anders aangegeven zijn de WOZ-waarden niet geïndexeerd. Door het herstel van de koopwoningmarkt sinds medio 2013 zijn de kooprijzen en (met vertraging) WOZ-waarden gestegen. Dat betekent dat het aandeel transacties (bij BTL maar ook bij starters en doorstromers) in de laagste WOZ-klassen in de loop der jaren per definitie afneemt: niet omdat BTL-beleggers en andere kopers andere soort woningen kopen, maar simpelweg omdat het algehele prijsniveau op de (koop)woningmarkt is gestegen.

Van een klein aantal woningen is de WOZ-waarde onbekend. Daarom zijn de totalen (laatste kolom) in de tabellen met WOZ-waarden soms iets lager dan in de andere tabellen in dit hoofdstuk.

15% van de BTL-woningen had na de transactie – ergens in de transactiejaren 2012 t/m 2019 – een WOZ-waarde van € 100.000 of minder en 33% een WOZ-waarde tussen € 100.000 en €150.000. Bij keep to let of woningen die van huur naar koop gaan, zijn die aandelen kleiner (Tabel 3-9).

Tabel 3-9: Samenstelling overgangen naar WOZ-waarde (nominale bedragen*), 1-1-2013 t/m 1-1-2020; bron: CBS-microdata, bewerking ABF

	tot € 100.000 - € 100.000 - € 150.000 - € 200.000 - € 250.000 - € 350.000 - € 450.000 of meer							Totaal
Buy to let	15%	33%	19%	11%	10%	4%	7%	100%
Keep to let	13%	27%	18%	11%	13%	6%	11%	100%
Totaal van koop naar overige huur	14%	29%	18%	11%	12%	6%	10%	100%
Van overige huur naar koop met transactie	7%	25%	18%	14%	16%	7%	12%	100%
Van overige huur naar koop zonder transactie	11%	24%	17%	13%	15%	7%	13%	100%
Totaal van overige huur naar koop	10%	25%	17%	13%	15%	7%	13%	100%
Voorraad 2020 (geen overgang)	7%	22%	20%	14%	18%	8%	11%	100%

*De WOZ-waarden van eerdere jaren dan het meest recente jaar zijn niet geïndexeerd naar prijspeil 2020.

De woningen die door BTL-beleggers worden gekocht zijn goedkoper dan woningen die door starters worden gekocht. Van de woningen die gedurende 2019 zijn gekocht door BTL-beleggers, heeft 19% op 1-1-2020 een WOZ-waarde van minder dan € 150.000. Ruim 30% valt in de prijsklasse daarboven: tussen € 150.000 en € 200.000. Bij koopstarters zijn die percentages duidelijk lager: 14% respectievelijk 23% (Tabel 3-10).

Tabel 3-10: Woningen met transactie naar WOZ-waarde* (nominale bedragen) en type eigenaar, 1-1-2017 t/m 1-1-2020; bron: CBS-microdata, bewerking ABF**

Peildatum	Jaar transactie		tot € 100.000	€ 100.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 200.000	€ 200.000 - € 250.000	€ 250.000 - € 350.000	€ 350.000 - € 450.000	€ 450.000 of meer	Totaal aantal
1-1-2017	2016	Starter	8%	36%	22%	14%	13%	4%	2%	2.180
		Doorstromer	4%	19%	17%	14%	19%	10%	16%	3.320
		Buy to let	23%	39%	15%	6%	7%	3%	6%	850
		Transactie binnen huursector	28%	35%	13%	8%	7%	4%	5%	450
1-1-2018	2017	Starter	5%	35%	23%	15%	15%	4%	3%	1.910
		Doorstromer	3%	17%	16%	14%	21%	10%	20%	3.240
		Buy to let	15%	37%	19%	11%	8%	5%	6%	1.090
		Transactie binnen huursector	19%	35%	16%	12%	8%	4%	6%	590
1-1-2019	2018	Starter	2%	23%	25%	14%	21%	9%	6%	2.060
		Doorstromer	1%	9%	15%	13%	24%	14%	24%	3.820
		Buy to let	3%	36%	22%	14%	13%	4%	8%	840
		Transactie binnen huursector	4%	40%	20%	12%	12%	6%	7%	510
1-1-2020	2019	Starter	14%		23%	19%	25%	11%	8%	1.760
		Doorstromer	6%		13%	12%	25%	17%	27%	3.340
		Buy to let	19%		31%	19%	16%	7%	8%	940
		Transactie binnen huursector	30%		25%	15%	14%	6%	9%	340

*Let op: voor het transactiejaar 2019 (onderste deel tabel) zijn de klassen < € 100.000 en € 100.000 – 150.000 samengevoegd vanwege te lage aantallen woningen in de klasse < € 100.000.

**De WOZ-waarden van eerdere jaren dan het meest recente jaar zijn niet geïndexeerd naar prijspeil 2020.

In onderstaande tabel is een andere indeling in prijsklassen opgenomen, namelijk de indeling met beleidsmatige grenzen (Tabel 3-11).

Tabel 3-11: Woningen met transactie naar WOZ-waarde (nominale bedragen*) en type eigenaar, 1-1-2017 t/m 1-1-2020; bron: CBS-microdata, bewerking ABF

Peildatum	Jaar transactie		tot € 198.500	€ 198.500 - € 310.000	€ 310.000 - € 400.000	€ 400.000 of meer	Totaal aantal
1-1-2017	2016	Starter	1.440	530	130	80	2.180
		Doorstromer	1.340	930	390	670	3.320
		Buy to let	660	100	30	60	850
		Transactie binnen huursector	340	60	20	30	450
1-1-2018	2017	Starter	1.180	490	140	90	1.910
		Doorstromer	1.140	910	420	770	3.240
		Buy to let	770	180	50	90	1.090
		Transactie binnen huursector	410	100	30	50	590
1-1-2019	2018	Starter	1.030	610	240	180	2.060
		Doorstromer	950	1.110	640	1.120	3.820
		Buy to let	510	200	60	70	840
		Transactie binnen huursector	330	110	40	50	510
1-1-2020	2019	Starter	630	620	300	210	1.760
		Doorstromer	630	940	620	1.150	3.340
		Buy to let	470	280	80	110	940
		Transactie binnen huursector	180	90	30	40	340

*De WOZ-waarden van eerdere jaren dan het meest recente jaar zijn niet geïndexeerd naar prijspeil 2020.

Behalve de WOZ-waarde is ook de transactieprijs (koopsom) relevant. In het geval dat er meerdere transacties in één jaar zijn geweest, wordt de koopsom behorende bij de laatste transactie gebruikt. BTL-transacties vallen veel vaker in de prijsklasse van goedkope koop (tot € 198.500) dan woningen die van overige huur naar koop gaan of transacties waarbij er geen overgang in eigendomsstatus plaatsvindt (Tabel 3-12).

Tabel 3-12: Samenstelling overgangen naar transactieprijs (nominale bedragen*, grenzen prijsklassen jaar 2020), 1-1-2013 t/m 1-1-2020; bron: CBS-microdata en Kadaster, bewerking ABF

		tot € 198.500	€ 198.500 - € 310.000	€ 310.000 - 400.000	€ 400.000 of meer	Totaal
1-1-2013	Buy to let	66%	19%	7%	9%	100%
	Van overige huur naar koop	62%	18%	8%	12%	100%
	Transactie zonder overgang	61%	21%	8%	10%	100%
1-1-2014	Buy to let	70%	16%	5%	9%	100%
	Van overige huur naar koop	60%	21%	8%	11%	100%
	Transactie zonder overgang	58%	23%	7%	12%	100%
1-1-2015	Buy to let	75%	11%	5%	9%	100%
	Van overige huur naar koop	50%	26%	9%	15%	100%
	Transactie zonder overgang	56%	23%	8%	13%	100%
1-1-2016	Buy to let	76%	14%	4%	6%	100%
	Van overige huur naar koop	49%	25%	10%	16%	100%
	Transactie zonder overgang	52%	25%	10%	13%	100%
1-1-2017	Buy to let	74%	13%	4%	9%	100%
	Van overige huur naar koop	46%	26%	13%	15%	100%
	Transactie zonder overgang	49%	25%	11%	16%	100%
1-1-2018	Buy to let	65%	19%	6%	10%	100%
	Van overige huur naar koop	43%	28%	9%	20%	100%
	Transactie zonder overgang	40%	28%	13%	19%	100%
1-1-2019	Buy to let	53%	28%	9%	11%	100%
	Van overige huur naar koop	26%	29%	16%	29%	100%
	Transactie zonder overgang	29%	29%	16%	25%	100%
1-1-2020	Buy to let	42%	36%	9%	13%	100%
	Van overige huur naar koop	24%	32%	15%	29%	100%
	Transactie zonder overgang	20%	31%	20%	30%	100%

*De transactiepreizen van eerdere jaren dan het meest recente jaar zijn niet geïndexeerd naar prijspeil 2020.

BTL-beleggers kopen hun woningen vaker in het laagste prijssegment dan starters. Van alle BTL-transacties die gedurende 2019 plaatsvonden, had 42% een koopsom tot € 198.500. Bij starters was dat 27% (Tabel 3-13).

Tabel 3-13: Woningen met transactie naar transactieprijs* en type eigenaar (na transactie), 1-1-2017 t/m 1-1-2020; bron: CBS-microdata, bewerking ABF

Peildatum	Jaar transactie		tot € 198.500	€ 198.500 - € 310.000	€ 310.000 - € 400.000	€ 400.000 of meer	Totaal %	Totaal aantal
1-1-2017	2016	Starter	61%	26%	8%	5%	100%	2.180
		Doorstromer	37%	26%	14%	23%	100%	3.320
		Buy to let	74%	13%	4%	9%	100%	850
		Transactie binnen huursector	74%	13%	5%	8%	100%	450
1-1-2018	2017	Starter	54%	30%	10%	7%	100%	1.910
		Doorstromer	29%	28%	15%	28%	100%	3.250
		Buy to let	65%	19%	6%	10%	100%	1.090
		Transactie binnen huursector	64%	21%	5%	9%	100%	590
1-1-2019	2018	Starter	39%	34%	15%	13%	100%	2.080
		Doorstromer	18%	27%	18%	36%	100%	3.870
		Buy to let	53%	28%	9%	11%	100%	840
		Transactie binnen huursector	57%	23%	9%	11%	100%	520
1-1-2020	2019	Starter	27%	38%	20%	15%	100%	1.770
		Doorstromer	14%	27%	19%	40%	100%	3.340
		Buy to let	42%	36%	9%	13%	100%	940
		Transactie binnen huursector	50%	28%	10%	12%	100%	340

*De transactiepreizen van eerdere jaren dan het meest recente jaar zijn niet geïndexeerd naar prijspeil 2020.

In onderstaande tabel staan dezelfde uitkomsten, maar dan weergegeven in aantallen in plaats van percentages (Tabel 3-14).

Tabel 3-14: Woningen met transactie naar transactieprijs* en type eigenaar (na transactie), 1-1-2017 t/m 1-1-2020; bron: CBS-microdata, bewerking ABF

Peildatum	Jaar transactie		tot € 198.500	€ 198.500 - € 310.000	€ 310.000 - € 400.000	€ 400.000 of meer	Totaal aantal
1-1-2017	2016	Starter	1.330	560	170	120	2.180
		Doorstromer	1.220	870	470	770	3.320
		Buy to let	630	110	40	80	850
		Transactie binnen huursector	330	60	20	40	450
1-1-2018	2017	Starter	1.030	560	190	130	1.910
		Doorstromer	930	920	480	920	3.250
		Buy to let	710	210	60	110	1.090
		Transactie binnen huursector	380	120	30	60	590
1-1-2019	2018	Starter	810	700	310	260	2.080
		Doorstromer	710	1.060	710	1.380	3.870
		Buy to let	440	230	70	90	840
		Transactie binnen huursector	290	120	50	60	520
1-1-2020	2019	Starter	490	670	350	260	1.770
		Doorstromer	470	900	650	1.330	3.340
		Buy to let	400	340	90	120	940
		Transactie binnen huursector	170	100	30	40	340

*De transactiepreizen van eerdere jaren dan het meest recente jaar zijn niet geïndexeerd naar prijspeil 2020.

3.4 Ouder-kindrelatie tussen eigenaar en bewoner

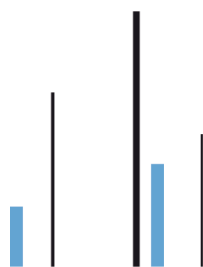
Een verplichte uitzonderingsgrond in het kader van de opkoopbescherming betreft woningen verhuurd aan eerste- en tweedegraads bloed- en aanverwanten. Om globaal inzicht te geven in hoe vaak dit voor zou kunnen komen, is in onderstaande tabel aangegeven bij hoeveel BTL-woningen er sprake is van een ouder-kindrelatie tussen eigenaar en bewoner/huurder. Een woning valt in de categorie “Wel relatie” als de (hoofd)eigenaar van de woning de moeder of vader is van iemand die op dat adres staat ingeschreven in de BRP. In het geval van een paar, wordt dus gekeken naar de ouder(s) van beide personen. De tabel heeft enkel betrekking op bewoonde woningen: de jaarlijkse aantallen buy to let liggen daarom lager dan in de eerdere tabellen.

In elk van de onderscheiden jaren is bij ruim 10% van de (bewoonde) BTL-woningen sprake van een ouder-kindrelatie tussen eigenaar en bewoner. Het gaat dan gemiddeld om zo'n 70 BTL-woningen per jaar (Tabel 3-15). Omdat de tabel geen inzicht geeft in alle mogelijke eerste- en tweedegraads relaties en de tabel alleen gaat over reeds bewoonde woningen, zijn de aantallen een onderschatting van het totaal aantal BTL-woningen waar een vergunning voor zou kunnen worden aangevraagd.

Tabel 3-15: Bewoonde woningen met transactie per jaar naar geen/wel ouder-kindrelatie tussen eigenaar en bewoner; 1-1-2017 t/m 1-1-2020; bron: CBS-microdata, bewerking ABF

Peildatum	Jaar transactie		Geen relatie	Wel relatie	Geen relatie	Wel relatie	Totaal
1-1-2017	2016	Buy to let	89%	11%	520	70	590
		Transactie binnen huursector	89%	11%	260	30	290
1-1-2018	2017	Buy to let	89%	11%	680	80	760
		Transactie binnen huursector	93%	7%	440	30	470
1-1-2019	2018	Buy to let	89%	11%	500	60	560
		Transactie binnen huursector	89%	11%	300	40	330
1-1-2020	2019	Buy to let	89%	11%	560	70	640
		Transactie binnen huursector	93%	7%	220	20	230

4



Overgangen en transacties per wijk

In dit hoofdstuk bekijken we de overgangen en transacties per stadsdeel en per wijk.

4.1 Aantallen buy to let en keep to let per wijk

In de totale periode van acht jaar (1-1-2013 t/m 1-1-2020) is het absolute aantal BTL-overgangen het grootst geweest in de volgende tien wijken: Laakkwartier en Spoorwijk, Rustenburg en Oostbroek, Bezuidenhout, Leyenburg, Valkenboskwartier, Mariahoeve en Marlot, Scheveningen, Bomen- en Bloemenbuurt, Benoordenhout en Waldeck (Tabel 4-1).

Tabel 4-1: Aantal overgangen per wijk naar type, 1-1-2013 t/m 1-1-2020; bron: CBS-microdata, bewerking ABF

	1-1-2013 t/m 1-1-2020			1-1-2013 t/m 1-1-2020	
	Buy to let	Keep to let		Buy to let	Keep to let
Wijk 01 Oostduinen	0	0	Wijk 22 Zeeheldenkwartier	110	480
Wijk 02 Belgisch Park	110	490	Wijk 23 Willemspark	20	170
Wijk 03 Westbroekpark en Duttendel	40	110	Wijk 24 Haagse Bos	10	50
Wijk 04 Benoordenhout	220	900	Wijk 25 Mariahoeve en Marlot	270	570
Wijk 05 Archipelbuurt	100	520	Wijk 26 Bezuidenhout	410	1.020
Wijk 06 Van Stolkpark en Scheveningse Bos	10	50	Wijk 27 Stationsbuurt	50	240
Wijk 07 Scheveningen	260	1.110	Wijk 28 Centrum	190	920
Wijk 08 Duindorp	50	100	Wijk 29 Schildersbuurt	100	490
Wijk 09 Geuzen- en Statenkwartier	200	920	Wijk 30 Transvaalkwartier	90	540
Wijk 10 Zorgvliet	0	20	Wijk 31 Rustenburg en Oostbroek	470	1.160
Wijk 11 Duinoord	90	480	Wijk 32 Leyenburg	330	540
Wijk 12 Bomen- en Bloemenbuurt	240	640	Wijk 33 Bouwlust en Vrederust	140	400
Wijk 13 Vogelwijk	30	130	Wijk 34 Morgenstond	110	260
Wijk 14 Bohemen en Meer en Bos	100	270	Wijk 35 Zuiderpark	0	0
Wijk 15 Kijkduin en Ockenburgh	0	60	Wijk 36 Moerwijk	130	330
Wijk 16 Kraayenstein en Vroondaal	40	100	Wijk 37 Groente- en Fruitmarkt	20	140
Wijk 17 Loosduinen	100	260	Wijk 38 Laakkwartier en Spoorwijk	590	1.590
Wijk 18 Waldeck	210	430	Wijk 39 Binckhorst	0	0
Wijk 19 Vruchtenbuurt	150	360	Wijk 40 Wateringse Veld	60	270
Wijk 20 Valkenboskwartier	300	890	Wijk 41 Hoornwijk	0	0
Wijk 21 Regentessekwartier	90	460			

4.2 Aantallen transacties per wijk

In onderstaande tabel is voor de afzonderlijke transactie jaren 2018 en 2019 per wijk achtereenvolgens aangegeven: het aantal BTL-woningen, het totaal aantal door eigenaren-bewoners verkochte woningen¹ en het aandeel van BTL in die verkopen. Dat aandeel op gemeenteniveau is 18% en 19% in de twee jaren. Het aandeel BTL is in de twee meest recente jaren het hoogst in de volgende wijken (van hoog naar laag):

¹ Dus niet alle woningtransacties, maar enkel de woningen die zijn verkocht door eigenaren-bewoners.

Laakkwartier en Spoorwijk, Rustenburg en Oostbroek, Moerwijk, Schildersbuurt, Mariahoeve en Marlot, Bezuidenhout en Transvaalkwartier (Tabel 4-2). Cellen in de tabel die leeg zijn, bevatten eigenlijk een aantal tussen 0 en 9 woningen. Vanwege CBS-regels zijn deze lage aantallen niet weergegeven.

Tabel 4-2: Aantal door Kadaster geregistreerde woningtransacties van woningen verkocht door eigenaren-bewoners, naar wijk, 1-1-2019 en 1-1-2020; bron: CBS-microdata, bewerking ABF

	1-1-2019 (2018)			1-1-2020 (2019)		
	Buy to let	Totaal	%buy to let	Buy to let	Totaal	%buy to let
Wijk 01 Oostduinen						
Wijk 02 Belgisch Park	18	112	16%	21	107	20%
Wijk 03 Westbroekpark en Duttendel						
Wijk 04 Benoordenhout	27	219	12%	24	227	11%
Wijk 05 Archipelbuurt	13	74	18%	10	62	16%
Wijk 06 Van Stolkpark en Scheveningse Bo						
Wijk 07 Scheveningen	34	198	17%	48	239	20%
Wijk 08 Duindorp						
Wijk 09 Geuzen- en Statenkwartier	24	192	13%	44	195	23%
Wijk 10 Zorgvliet						
Wijk 11 Duinoord	11	99	11%	18	124	15%
Wijk 12 Bomen- en Bloemenbuurt	28	205	14%	40	247	16%
Wijk 13 Vogelwijk						
Wijk 14 Bohemen en Meer en Bos	24	90	27%	15	78	19%
Wijk 15 Kijkduin en Ockenburgh						
Wijk 16 Kraayenstein en Vroondaal						
Wijk 17 Loosduinen	11	170	6%	16	172	9%
Wijk 18 Waldeck	34	190	18%	35	213	16%
Wijk 19 Vruchtenbuurt	24	177	14%	24	200	12%
Wijk 20 Valkenboskwartier	52	262	20%	44	258	17%
Wijk 21 Regentessekwartier	16	104	15%	15	102	15%
Wijk 22 Zeeheldenkwartier	14	94	15%	13	82	16%
Wijk 23 Willemspark						
Wijk 24 Haagse Bos						
Wijk 25 Mariahoeve en Marlot	48	155	31%	44	181	24%
Wijk 26 Bezuidenhout	58	238	24%	59	239	25%
Wijk 27 Stationsbuurt						
Wijk 28 Centrum	30	113	27%	23	111	21%
Wijk 29 Schildersbuurt	16	72	22%	22	63	35%
Wijk 30 Transvaalkwartier	13	56	23%	16	65	25%
Wijk 31 Rustenburg en Oostbroek	78	225	35%	91	245	37%
Wijk 32 Leyenburg	53	262	20%	71	267	27%
Wijk 33 Bouwlust en Vrederust	15	140	11%	17	140	12%
Wijk 34 Morgenstond	19	104	18%	18	121	15%
Wijk 35 Zuiderpark						
Wijk 36 Moerwijk	20	69	29%	32	93	34%
Wijk 37 Groente- en Fruitmarkt						
Wijk 38 Laakkwartier en Spoorwijk	92	243	38%	111	282	39%
Wijk 39 Binckhorst						
Wijk 40 Wateringse Veld	12	193	6%	12	224	5%
Wijk 41 Hoorwijk						
Wijk 42 Ypenburg	10	198	5%	12	229	5%
Wijk 42 Forepark						
Wijk 44 Leidschenveen						
Totaal	841	4.759	18%	942	5.088	19%

In onderstaande tabel is voor de afzonderlijke transactie jaren 2018 en 2019 per wijk achtereenvolgens aangegeven: het aantal door starters, doorstromers en BTL-beleggers gekochte woningen (Tabel 4-3). Het gaat daarbij om alle transacties, dus niet (zoals in de vorige tabel) enkel de door eigenaren-bewoners verkochte woningen. Het absolute aantal BTL-transacties was, gemiddeld in transactie jaren 2018 en 2019 samen, het hoogst in de volgende wijken: Laakkwartier en Spoorwijk, Rustenburg en Oostbroek, Leyenburg, Bezuidenhout, Valkenboskwartier en Mariahoeve en Marlot. Cellen in de tabel die leeg zijn, bevatten eigenlijk een aantal tussen 0 en 9 woningen. Vanwege CBS-regels zijn deze lage aantallen niet weergegeven.

In de tabel is onder meer te zien dat het aantal door starters gekochte woningen in 2019 lager ligt dan in 2018. Doordat het totaal aantal transacties ook is gedaald is het aandeel door starters gekochte woningen slechts heel licht gedaald (van 28% naar 27%). Het aantal en aandeel BTL-aankopen is gestegen (van 11% naar 14% van alle transacties²). In Tabel 3-10 en Tabel 3-13 is het totaal aantal transacties per categorie weergegeven voor vier jaren (transactie jaren 2016 t/m 2019).

Uit de tabel blijkt ook dat in wijken met relatief veel aankopen door starters ook relatief veel BTL-aankopen plaatsvinden.

² Dit is dus berekend ten opzichte van het totaal aantal transacties, inclusief woningen verkocht door verhuurders.

Tabel 4-3: Aantal door Kadaster geregistreerde woningtransacties van alle verkochte woningen, naar wijk en type eigenaar, 1-1-2019 en 1-1-2020; bron: CBS-microdata, bewerking ABF

	1-1-2019 (2018)			1-1-2020 (2019)		
	Starter	Doorstromer	Buy to let	Starter	Doorstromer	Buy to let
Wijk 01 Oostduinen						
Wijk 02 Belgisch Park	25	142	18	20	95	21
Wijk 03 Westbroekpark en Duttendel		34			30	
Wijk 04 Benoordenhout	41	228	27	35	209	24
Wijk 05 Archipelbuurt	10	97	13	17	64	10
Wijk 06 Van Stolkpark en Scheveningse Bo						
Wijk 07 Scheveningen	90	177	34	63	191	48
Wijk 08 Duindorp	25	25		17	30	
Wijk 09 Geuzen- en Statenkwartier	38	210	24	40	162	44
Wijk 10 Zorgvliet		23				
Wijk 11 Duinoord	43	141	11	41	93	18
Wijk 12 Bomen- en Bloemenbuurt	80	197	28	93	171	40
Wijk 13 Vogelwijk		76			67	
Wijk 14 Bohemen en Meer en Bos	23	82	24	12	63	15
Wijk 15 Kijkduin en Ockenburgh		24			17	
Wijk 16 Kraayenstein en Vroondaal	20	65		22	55	
Wijk 17 Loosduinen	68	121	11	63	114	16
Wijk 18 Waldeck	53	176	34	61	156	35
Wijk 19 Vruchtenbuurt	80	143	24	79	124	24
Wijk 20 Valkenboskwartier	155	158	52	146	123	44
Wijk 21 Regentessekwartier	66	64	16	45	69	15
Wijk 22 Zeeheldenkwartier	37	83	14	31	58	13
Wijk 23 Willemspark	10	39			19	
Wijk 24 Haagse Bos		14				
Wijk 25 Mariahoeve en Marlot	77	109	48	59	117	44
Wijk 26 Bezuidenhout	149	157	58	109	113	59
Wijk 27 Stationsbuurt	20	30		17	17	
Wijk 28 Centrum	63	98	30	46	92	23
Wijk 29 Schildersbuurt	47	40	16	32	31	22
Wijk 30 Transvaalkwartier	40	28	13	27	35	16
Wijk 31 Rustenburg en Oostbroek	124	91	78	110	93	91
Wijk 32 Leyenburg	164	144	53	117	119	71
Wijk 33 Bouwlust en Vrederust	88	86	15	62	80	17
Wijk 34 Morgenstond	57	75	19	50	71	18
Wijk 35 Zuiderpark						
Wijk 36 Moerwijk	35	34	20	35	36	32
Wijk 37 Groente- en Fruitmarkt	16	10			13	
Wijk 38 Laakkwartier en Spoorwijk	112	117	92	98	108	111
Wijk 39 Binckhorst						
Wijk 40 Wateringse Veld	72	170	12	57	170	12
Wijk 41 Hoorwijk						
Wijk 42 Ypenburg	75	194	10	71	175	12
Wijk 42 Forepark						
Wijk 44 Leidschenvveen	62	157		65	136	
Totaal	2.078	3.865	841	1.770	3.344	942

4.3 Transacties naar WOZ-waarden

In onderstaande tabel is per stadsdeel voor de vier meest recente beschikbare jaren het aantal transacties per WOZ-waardeklasse (op 1 januari na transactie) weergegeven. Hierbij moet bedacht worden dat de waardepeildata van de WOZ-waarden telkens één jaar eerder zijn (t-1). Er zijn duidelijk verschillen tussen de stadsdelen als het gaat om de verdeling van transacties, waaronder BTL-transacties, naar WOZ-klassen. In stadsdelen Laak en Escamp had in transactiejaar 2019 ruim 80% van de BTL-transacties per 1-1-2020 een WOZ-waarde van minder dan € 198.500. In de stadsdelen Scheveningen en Segbroek was dat aandeel met 17% respectievelijk 26% aanmerkelijk lager. Het aandeel BTL-transacties in 2019 met een WOZ-waarde van € 310.000 of meer, was het hoogst in Scheveningen (46%) en het laagst in Escamp (6%) en Laak³. Deze percentages staan niet in de tabel zelf, maar zijn te berekenen op basis van de aantallen. Cellen in de tabel die leeg zijn, bevatten eigenlijk een aantal tussen 0 en 9 woningen. Vanwege CBS-regels zijn deze lage aantallen niet weergegeven.

Tabel 4-4: Transacties naar type eigenaar en WOZ-waarde (na transactie, nominale bedragen*), 1-1-2017 t/m 1-1-2020; bron: CBS-microdata, bewerking ABF

		1-1-2017 (transactiejaar 2016)			1-1-2018 (transactiejaar 2017)			1-1-2019 (transactiejaar 2018)			1-1-2020 (transactiejaar 2019)		
		tot € 198.500	€ 198.500 - € 310.000	Vanaf € 310.000	tot € 198.500	€ 198.500 - € 310.000	Vanaf € 310.000	tot € 198.500	€ 198.500 - € 310.000	Vanaf € 310.000	tot € 198.500	€ 198.500 - € 310.000	Vanaf € 310.000
1 Loosduinen	Starter	124	47	13	110	39		96	50	18	83	51	23
	Doorstromer	237	127	87	211	121	63	181	152	133	121	160	123
	Buy to let	51			61	14		53	15		37	30	10
								330	217	159			
2 Escamp	Starter	420	77	11	431	92	26	396	100	43	256	105	69
	Doorstromer	327	126	50	314	160	89	293	174	132	224	147	198
	Buy to let	213	11		224			171	16		202	23	15
								860	290	183			
3 Segbroek	Starter	289	100	32	180	109	37	170	131	83	79	180	110
	Doorstromer	221	143	159	154	157	179	138	219	273	46	202	303
	Buy to let	93	12	13	113	34	13	60	45	21	32	68	25
								368	395	377			
4 Scheveningen	Starter	114	65	47	81	55	44	70	74	79	33	61	90
	Doorstromer	137	184	288	97	140	294	72	197	474	44	156	416
	Buy to let	41	34	33	45	46	46	26	37	37	24	53	66
								168	308	590			
5 Centrum	Starter	140	61	46	109	49	25	97	81	52	57	67	61
	Doorstromer	121	80	169	108	63	177	86	96	235	58	90	179
	Buy to let	55	15	21	82	23	22	45	33	23	41	28	27
								228	210	310			
6 Laak	Starter	140			139	13		94	15		68	26	
	Doorstromer	94			98	16		95	20		71	30	
	Buy to let	95			108			87			92	17	
								276	40				
7 Haagse Hout	Starter	180	71	36	116	61	46	103	93	72	56	82	66
	Doorstromer	167	107	170	135	109	205	80	132	288	62	93	291
	Buy to let	111	10	15	130	43	37	63	45	27	41	58	29
								246	270	387			
8 Leidschenveen-Ypenburg	Starter	31	101	27	18	76	42		68	66		50	85
	Doorstromer	35	150	133	22	144	181		121	222		66	246
	Buy to let	0	0	0		12							

*De WOZ-waarden van eerdere jaren dan het meest recente jaar zijn niet geïndexeerd naar prijspeil 2020.

³ Het aantal BTL-transacties in 2019 in Laak in de WOZ-klasse vanaf € 310.000, was minder dan 10. Daarom is deze cel in de tabel weggelaten en kan het precieze percentage niet worden berekend.

Tabel 4-5: Transacties naar type eigenaar en WOZ-waarde (na transactie, WOZ 1-1-2019 geïndexeerd naar prijspeil 2020), 1-1-2019 en 1-1-2020 samen (transactiejaren 2018 en 2019 samen); bron: CBS-microdata, bewerking ABF

		1-1-2019 en 1-1-2020 samen (transactiejaren 2018 en 2019)					1-1-2019 en 1-1-2020 samen (transactiejaren 2018 en 2019)		
		tot € 198.500	€ 198.500 - € 310.000	Vanaf € 310.000			tot € 198.500	€ 198.500 - € 310.000	Vanaf € 310.000
Wijk 02 Belgisch Park	Starter		16	28	Wijk 22 Zeeheldenkwartier	Starter		25	35
	Doorstromer		71	152		Doorstromer		39	92
	Buy to let		18	20		Buy to let		14	11
Wijk 03 Westbroekpark en Duttendel	Starter				Wijk 23 Willemspark	Starter			10
	Doorstromer		17	45		Doorstromer			48
	Buy to let					Buy to let			
Wijk 04 Benoordenhout	Starter			65	Wijk 24 Haagse Bos	Starter			
	Doorstromer		43	384		Doorstromer			18
	Buy to let			40		Buy to let			
Wijk 05 Archipelbuurt	Starter		10	14	Wijk 25 Mariahoeve en Marlot	Starter	106	20	
	Doorstromer		26	125		Doorstromer	104	67	55
	Buy to let			15		Buy to let	72	16	
Wijk 06 Van Stolkpark en Scheveningse Bo	Starter				Wijk 26 Bezuidenhout	Starter	26	150	81
	Doorstromer			11		Doorstromer		100	157
	Buy to let					Buy to let	12	85	20
Wijk 07 Scheveningen	Starter	41	53	56	Wijk 27 Stationsbuurt	Starter	13		19
	Doorstromer	54	103	209		Doorstromer			34
	Buy to let	23	30	27		Buy to let			
Wijk 08 Duindorp	Starter	21	12		Wijk 28 Centrum	Starter	18	43	41
	Doorstromer	13	24	18		Doorstromer	14	45	131
	Buy to let					Buy to let	10	20	23
Wijk 09 Geuzen- en Statenkwartier	Starter	10	26	41	Wijk 29 Schildersbuurt	Starter	45	26	
	Doorstromer	13	55	303		Doorstromer	32	32	
	Buy to let		20	41		Buy to let	32		
Wijk 10 Zorgvliet	Starter				Wijk 30 Transvaalkwartier	Starter	47	17	
	Doorstromer			30		Doorstromer	40	20	
	Buy to let					Buy to let	25		
Wijk 11 Duinoord	Starter		18	57	Wijk 31 Rustenburg en Oostbroek	Starter	194	40	
	Doorstromer		43	181		Doorstromer	137	45	
	Buy to let		16	10		Buy to let	163		
Wijk 12 Bomen- en Bloemenbuurt	Starter	21	102	50	Wijk 32 Leyenburg	Starter	231	42	
	Doorstromer	18	187	159		Doorstromer	179	71	13
	Buy to let		46	15		Buy to let	105	16	
Wijk 13 Vogelwijk	Starter			12	Wijk 33 Bouwlust en Vrederust	Starter	97	35	18
	Doorstromer			133		Doorstromer	68	54	44
	Buy to let					Buy to let	27		
Wijk 14 Bohemen en Meer en Bos	Starter		16	12	Wijk 34 Morgenstond	Starter	69	30	
	Doorstromer	23	53	69		Doorstromer	58	41	47
	Buy to let	10	22			Buy to let	26		
Wijk 15 Kijkduin en Ockenburgh	Starter				Wijk 36 Moerwijk	Starter	40	20	
	Doorstromer			39		Doorstromer	35	21	14
	Buy to let					Buy to let	49		
Wijk 16 Kraayenstein en Vroondaal	Starter	34			Wijk 37 Groente- en Fruitmarkt	Starter		16	
	Doorstromer	47	21	51		Doorstromer	13		
	Buy to let	11				Buy to let			
Wijk 17 Loosduinen	Starter	66	38	27	Wijk 38 Laakkwartier en Spoorwijk	Starter	148	55	
	Doorstromer	72	88	73		Doorstromer	149	64	11
	Buy to let	20				Buy to let	174	26	
Wijk 18 Waldeck	Starter	59	46		Wijk 40 Wateringse Veld	Starter		29	100
	Doorstromer	110	150	72		Doorstromer		65	274
	Buy to let	37	26			Buy to let			19
Wijk 19 Vruchtenbuurt	Starter	24	80	54	Wijk 42 Ypenburg	Starter		69	77
	Doorstromer	24	102	139		Doorstromer		102	266
	Buy to let		26	13		Buy to let			12
Wijk 20 Valkenboskwartier	Starter	114	140	44	Wijk 44 Leidschenveen	Starter		25	101
	Doorstromer	58	120	102		Doorstromer		54	238
	Buy to let	52	36			Buy to let			
Wijk 21 Regentessekwartier	Starter	21	40	49	Totaal	Starter	1.481	1.268	1.070
	Doorstromer	10	33	87		Doorstromer	1.330	1.990	3.838
	Buy to let		13	10		Buy to let	910	509	355

In bovenstaande tabel (Tabel 4-5) is een vergelijkbare tabel opgenomen als de eerdere tabel op stadsdeelniveau, maar dan op wijkniveau. De aantallen transacties in transactiejaren 2018 en 2019 zijn hierbij bij elkaar opgeteld. Woningen waarbij in beide jaren een transactie plaatsvindt, komen twee keer in de cijfers/aantallen voor. De WOZ-waarden per 1-1-2019 (behorende bij de transacties van 2018) zijn, in tegenstelling tot eerdere tabellen met WOZ-gegevens, eerst geïndexeerd naar prijspeil 2020⁴ en vervolgens ingedeeld in de drie prijsklassen.

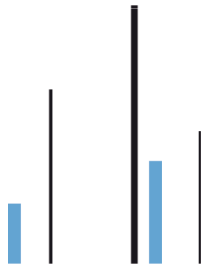
In onderstaande tabel (Tabel 4-6) is per wijk voor de transactiejaren 2018 en 2019 afzonderlijk achtereenvolgens weergegeven: aantal BTL-transacties met een WOZ-waarde tot € 310.000, het totaal aantal transacties met een WOZ-waarde tot € 310.000 en het aandeel van buy to let in dat totaal. Net als bij de vorige tabel zijn de WOZ-waarden per 1-1-2019 (behorende bij de transacties van 2018) geïndexeerd naar prijspeil 2020. De tabel laat zien in welke wijken het aandeel van buy to let binnen het totaal aantal verkopen met een WOZ-waarde tot € 310.000 hoog is. Gezien over beide jaren samen is dat aandeel het hoogst in (achtereenvolgens) de volgende wijken: Laakkwartier en Spoorwijk, Moerwijk, Rustenburg en Oostbroek, Bezuidenhout, Bohemen & Meer en Bos, Mariahoeve en Marlot, Schildersbuurt, Leyenburg en Geuzen- en Statenkwartier.

⁴ Dat is gebeurd op basis van de procentuele ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde in Den Haag tussen 1-1-2019 en 1-1-2020 (te weten 12,45%).

Tabel 4-6: Transacties naar type eigenaar en WOZ-waarde (na transactie, WOZ 1-1-2019 geïndexeerd naar prijspeil 2020), 1-1-2019 en 1-1-2020 (transactiejaar 2018 en 2019); bron: CBS-microdata, bewerking ABF

	Verkopen tot € 310.000 (WOZ)			Verkopen tot € 310.000 (WOZ)		
	1-1-2019 (transactiejaar 2018)			1-1-2020 (transactiejaar 2019)		
	Buy to let	Totaal	% buy to let	Buy to let	Totaal	% buy to let
Wijk 01 Oostduinen						
Wijk 02 Belgisch Park	10	72	14%		57	
Wijk 03 Westbroekpark en Duttendel		13			16	
Wijk 04 Benoordenhout		43			39	
Wijk 05 Archipelbuurt		34			27	
Wijk 06 Van Stolkpark en Scheveningse Bo						
Wijk 07 Scheveningen	21	155	14%	32	184	17%
Wijk 08 Duindorp		44			39	
Wijk 09 Geuzen- en Statenkwartier	10	74	14%	17	72	24%
Wijk 10 Zorgvliet						
Wijk 11 Duinoord		64		11	46	24%
Wijk 12 Bomen- en Bloemenbuurt	25	209	12%	28	203	14%
Wijk 13 Vogelwijk						
Wijk 14 Bohemen en Meer en Bos	18	74	24%	14	66	21%
Wijk 15 Kijkduin en Ockenburgh						
Wijk 16 Kraayenstein en Vroondaal		61			58	
Wijk 17 Loosduinen		145		14	150	9%
Wijk 18 Waldeck	31	233	13%	32	217	15%
Wijk 19 Vruchtenbuurt	16	149	11%	19	134	14%
Wijk 20 Valkenboskwartier	45	306	15%	43	261	16%
Wijk 21 Regentessekwartier	11	85	13%	10	56	18%
Wijk 22 Zeeheldenkwartier		58			43	
Wijk 23 Willemspark		14			12	
Wijk 24 Haagse Bos						
Wijk 25 Mariahoeve en Marlot	45	222	20%	43	194	22%
Wijk 26 Bezuidenhout	50	231	22%	47	198	24%
Wijk 27 Stationsbuurt		35			26	
Wijk 28 Centrum	17	102	17%	13	84	15%
Wijk 29 Schildersbuurt	16	107	15%	22	92	24%
Wijk 30 Transvaalkwartier	13	94	14%	15	85	18%
Wijk 31 Rustenburg en Oostbroek	78	343	23%	91	321	28%
Wijk 32 Leyenburg	51	371	14%	70	317	22%
Wijk 33 Bouwlust en Vrederust	15	169	9%	16	126	13%
Wijk 34 Morgenstond	17	132	13%	15	108	14%
Wijk 35 Zuiderpark						
Wijk 36 Moerwijk	20	92	22%	31	105	30%
Wijk 37 Groente- en Fruitmarkt		31			25	
Wijk 38 Laakkwartier en Spoorwijk	91	386	24%	109	370	29%
Wijk 39 Binckhorst						
Wijk 40 Wateringse Veld		52			48	
Wijk 41 Hoornwijk						
Wijk 42 Ypenburg		96			90	
Wijk 42 Forepark						
Wijk 44 Leidschenveen		45			42	
Totaal	666	4.359	15%	753	3.923	19%

5



Kenmerken huishoudens

Waar in de hoofdstukken 3 en 4 de focus lag op woningkenmerken, kijken we in dit hoofdstuk naar de kenmerken van huishoudens die na een transactie in de woningen wonen. We kijken eerst naar de leeftijd en samenstelling van huishoudens (5.1). Daarna gaan we in op de vorige woonlocatie en het huishoudinkomen (5.2).

In de voorgaande hoofdstukken waren de uitkomsten op woningniveau en hadden ze betrekking op zowel bewoonde als leegstaande woningen. In dit hoofdstuk zijn alle uitkomsten op huishoudensniveau en gaan de uitkomsten per definitie over bewoonde woningen. Door deze twee verschillen kunnen de totale aantallen starters, doorstromers en buy to let verschillen van de totalen in de voorgaande hoofdstukken. In de vorige hoofdstukken tellen woningen die zijn verdeeld in meerdere (onzelfstandige) kamers mee als één woning¹. In dit hoofdstuk tellen die woningen, indien er meerdere huishoudens op het adres zijn ingeschreven, mee als meerdere huishoudens.

Alle kenmerken van huishoudens hebben betrekking op de situatie op 1 januari direct na de transactie. De inkomens gaan over het jaar na het jaar waarin de transactie heeft plaatsgevonden.

5.1 Leeftijd en samenstelling huishouden

BTL-huurders zijn relatief jong. Ruim één op de drie (35%) huishoudens die in die een BTL-woning hebben betrokken, is 24 jaar of jonger. Sinds transactiejaar 2016 is dat aandeel duidelijk gestegen. De trend is dus dat (nieuwe) BTL-woningen steeds vaker door jonge huishoudens worden bewoond. Ongeveer één op de drie BTL-huurders (33%) heeft een leeftijd tussen 25 en 34 jaar. Acht op de tien starters is tussen 25 en 34 jaar oud (Tabel 5-1).

¹ Deze in (onzelfstandige) kamers verdeelde woningen tellen in de CBS-statistieken immers ook mee als één woning.

Tabel 5-1: Huishoudens in woning met transactie, naar type eigenaar en leeftijd huishouden; 1-1-2017 t/m 1-1-2020; bron: CBS-microdata, bewerking ABF

Peildatum	Jaar transactie		<= 24 jaar	25 - 34 jaar	35 - 44 jaar	45 - 54 jaar	55 jaar of ouder	Totaal %	Totaal aantal
1-1-2017	2016	Starter	9%	83%	6%	1%	1%	100%	2.110
		Doorstromer	1%	3%	47%	25%	23%	100%	2.870
		Buy to let (huurder)	22%	36%	21%	11%	10%	100%	690
		Transactie binnen huursector (huurder)	22%	40%	19%	11%	8%	100%	340
1-1-2018	2017	Starter	10%	81%	7%	2%	1%	100%	1.850
		Doorstromer	2%	3%	43%	29%	22%	100%	2.800
		Buy to let (huurder)	27%	35%	19%	10%	9%	100%	920
		Transactie binnen huursector (huurder)	20%	38%	20%	12%	9%	100%	570
1-1-2019	2018	Starter	11%	79%	8%	2%	1%	100%	1.810
		Doorstromer	2%	4%	44%	29%	22%	100%	2.820
		Buy to let (huurder)	30%	27%	19%	13%	10%	100%	710
		Transactie binnen huursector (huurder)	32%	33%	17%	11%	7%	100%	430
1-1-2020	2019	Starter	10%	80%	7%	1%	1%	100%	1.730
		Doorstromer	2%	3%	45%	27%	23%	100%	2.900
		Buy to let (huurder)	35%	33%	17%	8%	7%	100%	910
		Transactie binnen huursector (huurder)*							

*Vanwege te kleine aantallen is de verdeling naar leeftijd niet bekend

Zo'n 60% van de huurders in (nieuwe) BTL-woningen is een eenpersoonshuishouden en een kwart is een paar. Gezinnen en eenoudergezinnen komen relatief weinig voor onder BTL-huurders. Onder starters is het aandeel paren en gezinnen duidelijk groter (Tabel 5-2).

Tabel 5-2: Huishoudens in woning met transactie, naar type eigenaar en samenstelling; 1-1-2017 t/m 1-1-2020; bron: CBS-microdata, bewerking ABF

Peildatum	Jaar transactie		Alleenstaand	Paar zonder kinderen	Gezin	Eenouder-gezin	Totaal %	Totaal aantal
1-1-2017	2016	Starter	38%	38%	21%	3%	100%	2.110
		Doorstromer	31%	23%	37%	9%	100%	2.870
		Buy to let (huurder)	54%	25%	13%	9%	100%	690
		Transactie binnen huursector (huurder)	59%	23%	10%	8%	100%	340
1-1-2018	2017	Starter	41%	37%	20%	3%	100%	1.850
		Doorstromer	31%	23%	37%	9%	100%	2.800
		Buy to let (huurder)	54%	30%	11%	6%	100%	920
		Transactie binnen huursector (huurder)	53%	27%	14%	6%	100%	570
1-1-2019	2018	Starter	40%	37%	20%	3%	100%	1.810
		Doorstromer	31%	23%	36%	9%	100%	2.820
		Buy to let (huurder)	60%	25%	11%	4%	100%	710
		Transactie binnen huursector (huurder)	60%	26%	11%	4%	100%	430
1-1-2020	2019	Starter	42%	37%	18%	3%	100%	1.730
		Doorstromer	31%	22%	38%	9%	100%	2.900
		Buy to let (huurder)	64%	23%	9%	5%	100%	910
		Transactie binnen huursector (huurder)	68%	21%	7%	4%	100%	350

5.2 Vorige woonlocatie en inkomen

De woonlocatie op 1 januari vóór de transactie is bij BTL-huurders relatief vaak het buitenland. Van de woningen waarbij gedurende 2019 de overgang/transactie naar BTL heeft plaatsgevonden, lag van 34% van de huishoudens/huurders² de vorige woonlocatie in het buitenland. Dit kunnen bijvoorbeeld arbeidsmigranten, expats of internationale studenten zijn. Bij de starters en doorstromers was dat aandeel 7% á 8% (Tabel 5-3). Merk op: het gaat hier om de vorige woonlocatie van het huishouden, niet om de nationaliteit of migratieachtergrond/herkomst van de huishoudens.

Tabel 5-3: Huishoudens in woning met transactie, naar type eigenaar en vorige woonlocatie huishouden*; 1-1-2017 t/m 1-1-2020; bron: CBS-microdata, bewerking ABF

Peildatum	Jaar transactie		Den Haag	Regio Haaglanden	Overige gemeente in Nederland	Buitenland	Totaal %	Totaal aantal
1-1-2016	2016	Starter	69%	12%	16%	4%	100%	2.110
		Doorstromer	71%	10%	13%	5%	100%	2.870
		Buy to let (huurder)	52%	9%	15%	24%	100%	690
		Transactie binnen huursector (huurder)	56%	6%	16%	22%	100%	340
1-1-2017	2017	Starter	68%	10%	17%	6%	100%	1.850
		Doorstromer	68%	9%	15%	8%	100%	2.800
		Buy to let (huurder)	50%	8%	15%	28%	100%	920
		Transactie binnen huursector (huurder)	61%	7%	12%	20%	100%	570
1-1-2018	2018	Starter	67%	10%	17%	6%	100%	1.810
		Doorstromer	69%	9%	14%	8%	100%	2.820
		Buy to let (huurder)	44%	6%	16%	34%	100%	710
		Transactie binnen huursector (huurder)	47%	5%	14%	34%	100%	430
1-1-2019	2019	Starter	66%	10%	17%	7%	100%	1.730
		Doorstromer	69%	9%	15%	8%	100%	2.900
		Buy to let (huurder)	44%	5%	17%	34%	100%	910
		Transactie binnen huursector (huurder)	39%	7%	16%	38%	100%	350

*Vorige woonlocatie van referentiepersoon van huishouden

Huurders van BTL-woningen hebben relatief vaak (zo'n 38%) een besteedbaar huishoudinkomen in het laagste inkomenskwintiel (de 20% laagste inkomens) (Tabel 5-4). Bij starters is het aandeel huishoudens in het derde kwintiel en hoger groter. Wat hier een rol speelt, is dat een deel van de BTL-woningen in kamers is opgedeeld. Kamerbewoners – waaronder bijvoorbeeld arbeidsmigranten of studenten – hebben relatief vaak een laag inkomen. Bovendien zijn BTL-huurders duidelijk vaker eenpersoonshuishoudens (en dus alleenverdieners) dan starters, die vaker een paar (mogelijk tweeverdiener) zijn.

² Er is gekeken naar de (vorige) woonlocatie van de referentiepersoon van het huishouden. Bij paren (met en zonder kinderen) kan die locatie anders zijn voor de partner van de referentiepersoon.

Tabel 5-4: Huishoudens in woning met transactie, naar type eigenaar en besteedbaar in kwintielen*; 1-1-2017 t/m 1-1-2020; bron: CBS-microdata, bewerking ABF

Peildatum	Jaar transactie		Onbekend	< € 21.854	€ 21.854 - € 31.546	€ 31.546 - € 44.556	€ 44.556 - € 62.356	> € 62.356	Totaal %	Totaal aantal
1-1-2017	2016	Starter	1%	7%	14%	30%	27%	21%	100%	2.110
		Doorstromer	1%	8%	8%	21%	24%	37%	100%	2.870
		Buy to let (huurder)	9%	38%	16%	18%	10%	9%	100%	690
		Transactie binnen huursector (huurder)	11%	38%	20%	16%	11%	4%	100%	340
1-1-2018	2017	Starter	1%	8%	14%	29%	26%	22%	100%	1.850
		Doorstromer	2%	9%	8%	20%	21%	39%	100%	2.800
		Buy to let (huurder)	9%	35%	19%	15%	14%	8%	100%	920
		Transactie binnen huursector (huurder)	9%	31%	17%	16%	15%	11%	100%	570
1-1-2019	2018	Starter	2%	11%	15%	26%	23%	23%	100%	1.810
		Doorstromer	2%	9%	9%	21%	23%	36%	100%	2.820
		Buy to let (huurder)	16%	38%	18%	11%	10%	7%	100%	710
		Transactie binnen huursector (huurder)	16%	40%	13%	18%	7%	6%	100%	430

**De weergegeven inkomensgrenzen hebben betrekking op inkomensjaar 2019. Voor de eerdere twee jaren in de tabel zijn lagere (geïndexeerde) grenzen gehanteerd.*