

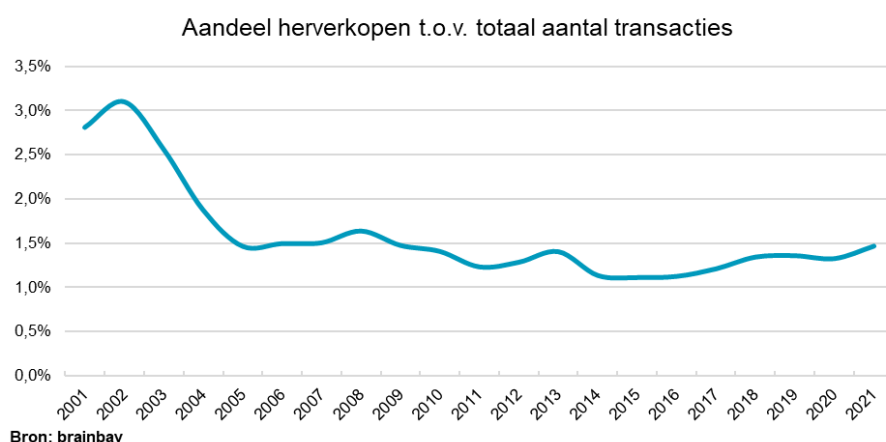


Geflipte huizen, een studie naar het herverkopen van woningen

brainbay, februari 2022

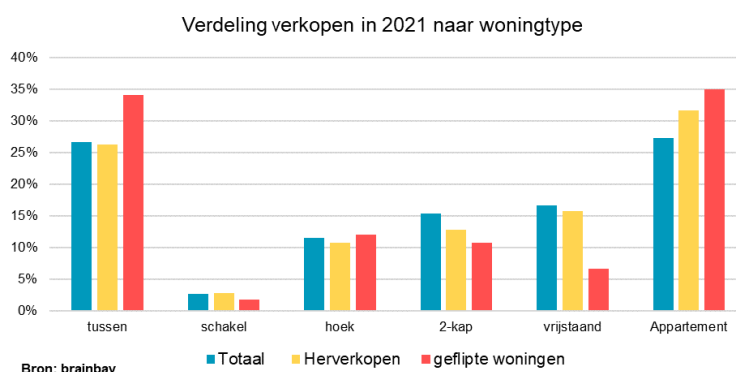
In Nederland worden op jaarbasis duizenden woningen gekocht en binnen een jaar weer doorverkocht. In totaal gaat het om 1 tot 1,5% van alle woningtransacties. Er kunnen verschillende redenen zijn om een net gekocht huis zo snel weer door te verkopen. De woonomgeving of de woning zelf kan toch tegenvallen, of bepaalde niet bekende gebreken vertonen. Het kan ook te maken hebben met persoonlijke omstandigheden, zoals een scheiding, ziekte of overlijden, of bijvoorbeeld het vinden van een nieuwe baan. Daarnaast worden veel woningen gekocht om opgeknapt of verbouwd te worden om daarna met winst weer doorverkocht te worden, het zogenaamde flippen. En dat flippen kan veel geld opleveren. In 2021 geflippte woningen werden gemiddeld voor 111 duizend euro méér verkocht dan het aankoopbedrag, een waardestijging van 36% in minder dan een jaar tijd¹.

Uit een door brainbay uitgevoerde analyse op ruim 3,2 miljoen woningtransacties sinds 2001² blijkt dat het bij bijna 50 duizend verkochte woningen een herverkoop betreft. Deze woningen hebben een verkoopdatum die minder dan 365 dagen na de vorige verkoopdatum (van dezelfde woning) ligt. In 2021 gaat om bijna 2 duizend herverkopen, ofwel 1,5% van alle in dat jaar verkochte woningen. Het hoogste percentage in meer dan 10 jaar tijd.



Ruim een kwart van de herverkopen een 'geflippte' woning

Bij niet alle herverkochte woningen is ook daadwerkelijk sprake van flippen, dus het aankopen en opknappen met als doel een hogere winst. Naar schatting gaat het om maximaal de helft van de herverkopen waarbij sprake is van flippen. In deze analyse is de definitie van flippen wat strenger gesteld en gaat het in 2021 om 28% van de herverkopen (zie kader voor nadere uitleg).



¹ Hierbij is geen rekening gehouden met de kosten van renovatie of verbouwing. Wel is gecorrigeerd voor de gemiddelde prijsstijging in de markt

² Afkomstig uit de database van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs o.g.

Meer tussenwoningen en appartementen, vaker in de grote steden

Vergeleken met alle verkochte woningen in 2021, zijn herverkochte en geflipte woningen vaker tussenwoningen en appartementen en minder vaak tweekappers en vrijstaande woningen. En bij de appartementen zijn het dan specifiek vaker de beneden- en bovenwoningen, en veel minder vaak de galerijflats. Dat heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat appartementen en tussenwoningen de meer courante woningtypen zijn. Ze zijn gemiddeld kleiner en goedkoper dan tweekappers en vrijstaande woningen, de kosten voor renovatie zullen gemiddeld lager liggen, ze kunnen sneller weer doorverkocht worden en ze liggen in de meest populaire woongebieden. Het flippen van woningen vindt het vaakst plaats in de 4 grote steden. Bijna een kwart van alle geflipte huizen zijn hier verkocht.

Woonplaats	Aandeel geflipte woningen in 2021
Den Haag	10,3%
Amsterdam	4,9%
Rotterdam	3,8%
Utrecht	3,6%
Haarlem	3,4%
Amstelveen	2,4%
Breda	2,4%
Almere	2,3%
Hilversum	2,3%
Voorburg	2,1%
Eindhoven	2,1%

Bron: brainbay

Woningen na herverkoop flink duurder

Van de 2 duizend woningen die in 2021 zijn herverkocht, is onderzocht in hoeverre deze in woningkenmerken en prijs zijn aangepast. Qua grootte is er weinig verschil tussen de eerste en tweede verkoop. De gemiddelde woninggrootte blijft zo'n 120 meter, met 4,6 kamers. Voor driekwart van de woningen geldt dat ze niet in oppervlakte zijn toegenomen, een kwart van de woningen is echter wel groter geworden, bijvoorbeeld na een verbouwing/uitbreiding van de woning. Voor deze woningen geldt dat ze gemiddeld 13 meter groter zijn geworden, en gemiddeld anderhalve kamer erbij hebben gekregen. Bij het overgrote deel betreft de uitbreiding 1 kamer, ruim een kwart van de woningen heeft bij de tweede verkoop 2 kamers of meer erbij gekregen.

De kwaliteit van de woning³ ligt bij de tweede verkoop flink hoger (zie kader voor meer uitleg over de brainbay woningkwaliteitsscore). Gemiddeld zijn woningen dus niet groter geworden, maar wel verbeterd. Dat is terug te zien in de vraag- en verkoopprijzen. Bij de eerste verkoop ligt de gemiddelde transactieprij op 363 duizend euro, bij de tweede verkoop ruim 71 duizend euro hoger, op 435 duizend euro. Gemiddeld over alle herverkopen bedraagt het transactieprijverschil tussen eerste en tweede verkoop 25%.

	M ² Woon- oppervlakte	Bruto Inhoud	Aantal Kamers	Woning Kwaliteit Score	Laatste Vraagkoopprijs*	Transactieprij*	Transactieprij per m ² *	Verkooptijd in dagen
1e verkoop	119	440	4,6	3,4	€ 361.128	€ 363.374	€ 3.097	72
2e verkoop	120	446	4,6	4,4	€ 417.518	€ 434.543	€ 3.698	42

* De prijzen zijn niet gecorrigeerd voor de waardestijging in de markt in de periode tussen 1e en 2e verkoop.

³ De woningkwaliteitsscore van brainbay is een zo betrouwbaar en objectief mogelijke beoordeling van de kwaliteit van een huis, op een schaal van 1 tot 6.

De herverkochte woningen blijken dus erg populair. Niet alleen brengen ze veel meer op, er wordt gemiddeld ook veel meer boven de vraagprijs geboden. Bij de eerste verkoop wordt gemiddeld 2 duizend euro meer geboden dan de vraagprijs, bij de tweede verkoop gemiddeld 17 duizend euro meer. Ook worden ze de tweede keer veel sneller verkocht, binnen 42 dagen ofwel een maand sneller dan bij de eerste verkoop.

Prijsverschillen na correctie marktontwikkeling

Gemiddeld zit er ruim zeven maanden tussen de eerste en de tweede verkoop. In de huidige markt stijgen de transactiepreisen van woningen flink. In één jaar tijd stijgen de prijzen gemiddeld met wel 20%. Daarom moeten de hiervoor genoemde prijsstijgingen gecorrigeerd worden voor de prijsontwikkelingen in de totale markt (zie kader voor meer uitleg).

Na de correctie voor prijsstijgingen in de markt blijft iets minder dan de helft van de eerder genoemde prijsverschillen over. Er zit nog ruim 32 duizend euro prijsverschil tussen eerste verkoop en de tweede (gecorrigeerde) verkoop. In percentages gaat het om 11% prijsverschil. Dit geldt dus als gemiddelde over alle herverkopen, inclusief het deel geflipte huizen. Er is geen rekening gehouden met gemaakte kosten voor renovatie of verbouwing.

Transactieprijs 1 ^e verkoop	Transactieprijs 1 ^e verkoop na marktcorrectie	Transactieprijs 2 ^e verkoop	Transactieprijs verschil voor marktcorrectie	Transactieprijs verschil % voor marktcorrectie	Transactieprijs verschil na marktcorrectie*	Transactieprijs verschil % na marktcorrectie*
€ 363.374	€ 402.489	€ 434.543	€ 71.453	25%	€ 32.054	11%

** De transactiepreisen zijn gecorrigeerd voor de marktontwikkelingen: de transactieprijs van de eerste verkoop wordt gecorrigeerd voor de prijsontwikkeling van het marktsegment waarin de betreffende woning valt. De tweede verkoopprijs wordt vergeleken met deze gecorrigeerde eerste transactieprijs.*

Geflipte woningen verbouwd, uitgebreid en sterk verbeterd

Zoals eerder vermeld is het prijsverschil tussen de eerste en de tweede verkoop van alle herverkochte woningen 11%. Ook weten we dat ruim een kwart van de herverkopen het flippen van woningen betreft, dus met als doel winst maken. Daarom is ook specifiek voor de geflipte woningen gekeken naar de woningkenmerken prijsverschillen tussen eerste en tweede verkoop. En dan blijkt dat de verschillen alleen maar groter worden.

Gemiddeld zijn de woningen bij de tweede verkoop 6 meter groter. De helft van de woningen is niet groter geworden, de andere helft is zodanig verbouwd dat er 17 meter extra woonoppervlakte is toegevoegd. Ook is er bij deze woningen zo'n 1,5 kamer extra bijgekomen.

Uiteraard is de kwaliteit van de geflipte woningen substantieel toegenomen. Logisch, want dat is de voorwaarde in deze analyse om van een herverkochte woning tot een geflipte woning te komen. De kwaliteit van de woningen die in eerste instantie zijn aangekocht ligt gemiddeld een stuk lager dan voor de herverkochte woningen als totaal: 1,9 (matig) versus 3,4 (voldoende tot goed) op een schaal van 1 tot 6. Dat maakt deze woningen dan ook ideaal om te renoveren. Ze zijn gemiddeld iets kleiner en hebben een veel lagere transactieprijs. De geflipte woningen zijn aangekocht voor gemiddeld 292 duizend euro, de totale groep herverkochte woningen voor 361 duizend euro.

	M ² Woon-oppervlakte	Bruto Inhoud	Aantal Kamers	Woning Kwaliteit Score	Laatste Vraagkoopprijs*	Transactieprijs*	Transactieprijs per m ² *	Verkooptijd in dagen
Eerste verkoop	105	380	4,4	1,9	€ 291.535	€ 292.259	€ 2.901	61
Tweede verkoop	111	399	4,6	5,2	€ 421.572	€ 444.359	€ 4.123	33

Geflipte woningen 36% in waarde gestegen

Ook hier geldt dat prijsverschillen tussen eerste en tweede verkoop nog gecorrigeerd moeten worden voor de prijsontwikkeling in de markt. De periode tussen eerste en tweede verkoop bedraagt 226 dagen. Het kost kopers dus zo'n 7,5 maand om na aankoop de woning grondig te renoveren of verbouwen en opnieuw te verkopen. Dat levert een prijsverschil, na marktcorrectie, op van 111 duizend euro ofwel 36%. Uiteraard moeten de kosten van verbouwing, maar ook de kosten van het tweede verkoopproces, hier nog van afgetrokken worden. Het gaat niet om een nettowinst.

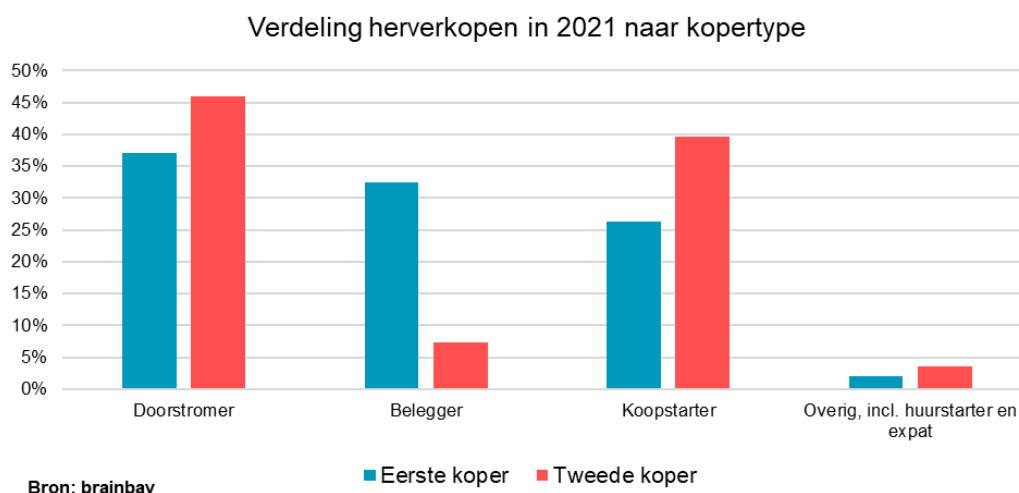
Transactieprijis 1 ^e verkoop	Transactieprijis 1 ^e verkoop na marktcorrectie	Transactieprijis 2 ^e verkoop	Transactieprijis verschil voor marktcorrectie	Transactieprijis verschil % voor marktcorrectie	Transactieprijis verschil na marktcorrectie*	Transactieprijis verschil % na marktcorrectie*
€ 291.000	€ 331.000	€ 442.000	€ 151.000	54%	€ 111.000	36%

** De transactieprijzen zijn gecorrigeerd voor de marktonwikkelingen: de transactieprijis van de eerste verkoop wordt gecorrigeerd voor de prijsontwikkeling van het marktsegment waarin de betreffende woning valt. De tweede verkoopprijis wordt vergeleken met deze gecorrigeerde eerste transactieprijis.*

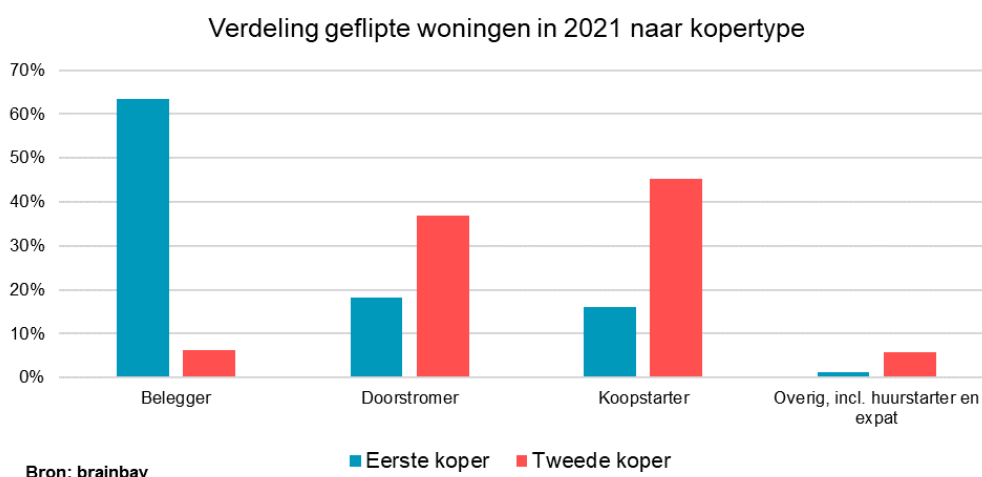
Interessant zou zijn om inzicht te hebben in de verbouwingskosten die gemaakt zijn. Helaas zijn die er niet. Ook uitgaan van gemiddelde kosten is erg risicovol. De vraag is heel erg welke maatregelen en verbouwing hebben plaatsgevonden. Voor sommige geflipte woningen geldt bijvoorbeeld dat een verbouwing niet beperkt blijft tot een nieuwe keuken, badkamer of een nieuwe 'look', maar dat ze ook op het gebied van verduurzaming flink zijn opgeknapt.

Beleggers zeer sterk actief in het flippen van woningen

Tot slot is het interessant om te zien wie de kopers zijn van deze woningen die binnen een jaar weer worden doorverkocht. Zoals te verwachten zitten daar veel (particuliere) beleggers bij, een derde van alle 1^e kopers. Dat gaat voornamelijk ten koste van de koopstarters. Van de herverkochte woningen is nog maar 7% van de kopers een belegger, en worden de woningen veel vaker gekocht door koopstarters en doorstromers.



Ingezoomd op alleen de geflipte woningen is het beeld nog schever. Bijna twee op de drie kopers van woningen die snel na een verbouwing worden doorverkocht zijn beleggers. Het gaat hier voornamelijk om particuliere beleggers, niet om de grote institutionele beleggers. Koopstarters komen in de aankoop van deze woningen nauwelijks voor. Opvallend is dat bij de verkoop van de geflipte woningen, de starters juist de grootste groep aankopers vormen. Men wil geen ‘opknapper’ kopen, of dat lukt niet omdat er geen verbouwbudget is of ze er wellicht niet tussen kunnen komen. Maar bij herverkoop, wanneer het werk gedaan is en de woning flink in prijs is gestegen, lukt het wel om een woning te bemachtigen. Wellicht moeten er meer mogelijkheden komen voor starters om bij aankoop van een woning een verbouwbudget mee te financieren. Of zijn de mogelijkheden er wel maar ontbreekt voldoende kennis.



Voor beleggers is per 1 januari 2020 de overdrachtsbelasting verhoogd van 2% naar 8%. De verwachting zou zijn dat dit een dempend effect zou hebben op het aandeel beleggers, maar daar zien we niets van terug. Een reden zou kunnen zijn dat wanneer een pand binnen 6 maanden wordt doorverkocht er geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. We zien echter geen substantiële verschillen in de periode tussen eerste en tweede verkoop bij beleggers versus starters en doorstromers. De periode is bij alle groepen gemiddeld langer dan een half jaar. Zo’n 39% van de beleggers weet de woning wel binnen een half jaar door te verkopen, gemiddeld in 146 dagen. Voor deze groep geldt dat men geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

Het bepalen van herverkoop, flippen en waardeinstijgingen

Een herverkoop wordt gedefinieerd als woningtransactie waarbij exact hetzelfde (BAG-)adres maximaal 365 dagen eerder ook al is verkocht, en waarbij de beide transactiepreizen niet aan elkaar gelijk zijn. Deze laatste voorwaarde wordt gebruikt om te voorkomen dat dezelfde transactie die dubbel in de database voorkomt als herverkoop wordt meegenomen. Gemiddeld zitten er 215 dagen tussen het eerste en tweede verkoopmoment.

Het bepalen of er sprake is van flippen is wat ingewikkelder. Hiervoor is gekeken of en in hoeverre sprake is van woningverbetering. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de door brainbay ontwikkelde **woningkwaliteitsscore** van een woning. Dit is een zo betrouwbaar en objectief mogelijke beoordeling van de kwaliteit van een huis, op een schaal van 1 (slecht) tot 6 (uitstekend). Het is een combinatie van beeldherkenning van de aanbiedingsfoto's, analyse van de aanbestedingstekst, het energielabel van de woning en de beoordeling van de makelaar. Wanneer de kwaliteitsscore van een woning minimaal 2 stappen omhoog is gegaan, is in deze analyse sprake van een geflipte woning.

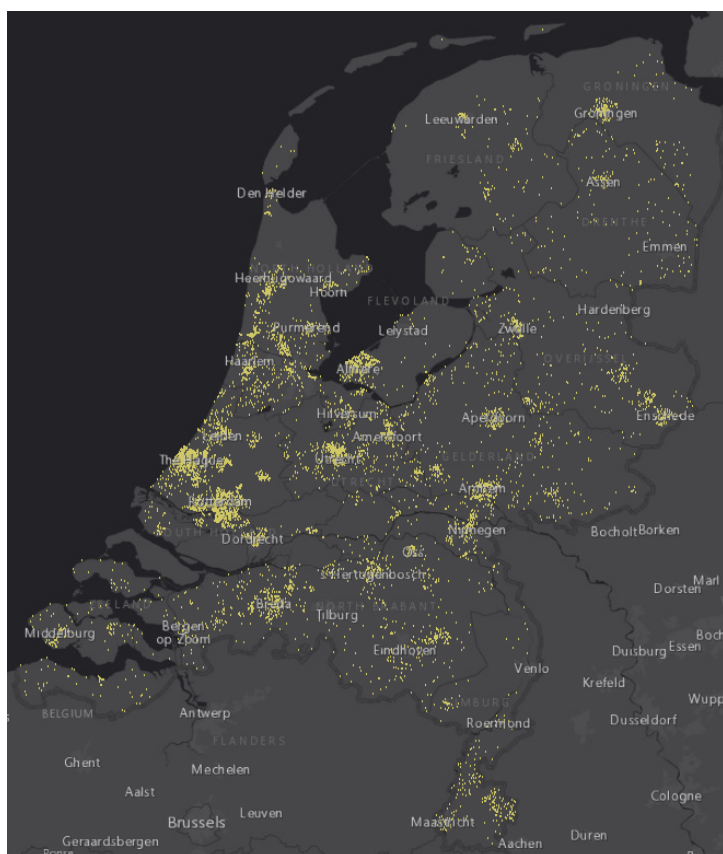
Om vervolgens te bepalen of sprake is van een waardeinstijging als gevolg van woningverbetering, worden de transactiepreizen van beide verkoopmomenten vergeleken. Het gaat vrijwel altijd om een hogere verkoopprijs bij het tweede verkoopmoment. Dat is logisch, want de woningmarktprijzen vertonen in de huidige markt ook een sterk stijgende trend. Daarom wordt voor de prijsontwikkeling in de markt gecorrigeerd. Van elke woning wordt de prijsontwikkeling van het marktsegment waartoe de woning behoort, berekend tussen eerste en tweede verkoopmoment. Wat overblijft aan prijsstijging tussen verkoopmoment een en twee, wordt toegeschreven aan de kwaliteitsverbetering van de woning.

Overzicht van herverkopen per provincie

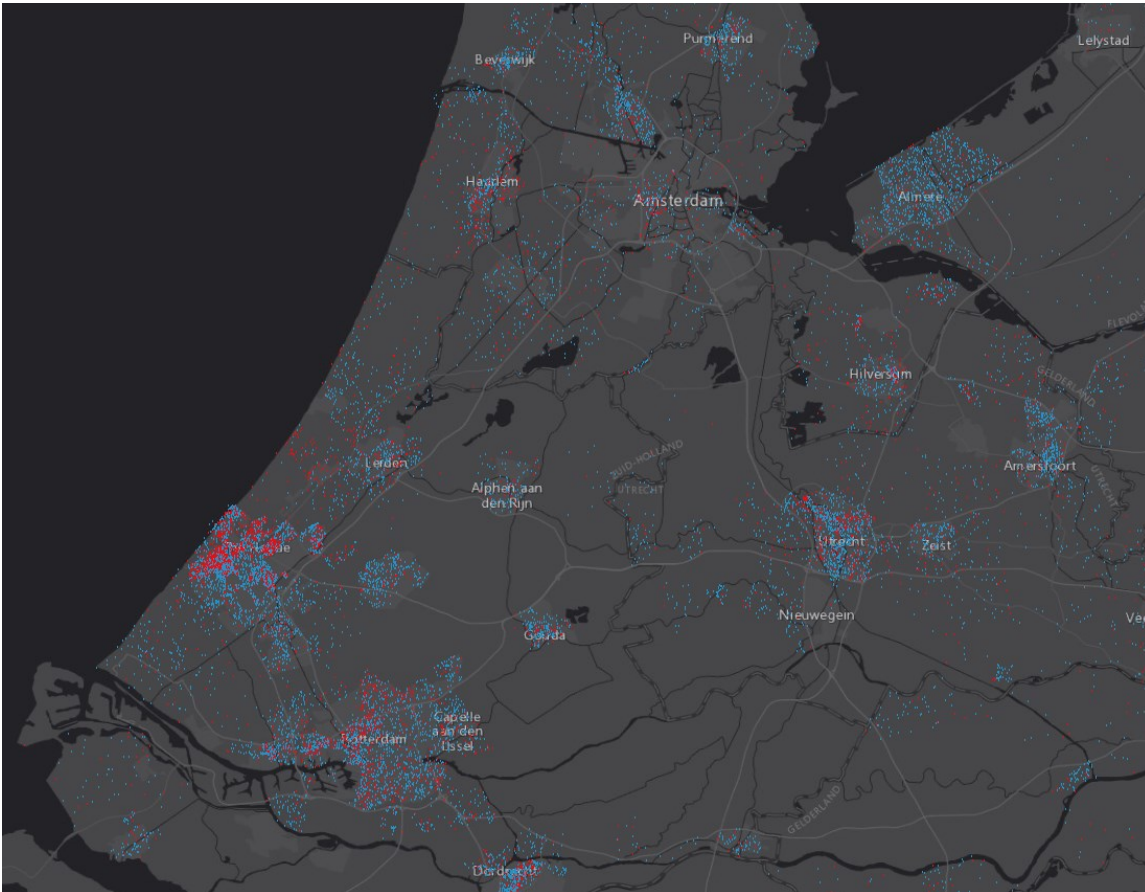
Provincienaam	Aandeel herverkocht t.o.v. NL totaal	% geflipt t.o.v. aantal herverkopen	Transactieprijis 1 ^e verkoop	Transactieprijis 1 ^e verkoop na marktcorrectie	Transactieprijis 2 ^e verkoop	Transactieprijis verschil na marktcorrectie*	Transactieprijis verschil % na marktcorrectie*
Groningen	4%	13%	€ 230.634	€ 269.099	€ 285.708	€ 15.055	9%
Friesland	4%	13%	€ 277.895	€ 313.857	€ 316.313	€ 4.032	9%
Drenthe	4%	9%	€ 286.332	€ 325.041	€ 328.429	€ 8.257	5%
Overijssel	6%	25%	€ 294.943	€ 320.139	€ 351.729	€ 24.115	12%
Flevoland	3%	31%	€ 327.278	€ 366.685	€ 399.340	€ 25.513	10%
Gelderland	10%	12%	€ 351.435	€ 394.492	€ 399.008	€ 4.524	4%
Utrecht	7%	29%	€ 415.932	€ 461.129	€ 493.704	€ 32.876	10%
Noord-Holland	17%	35%	€ 501.622	€ 548.852	€ 605.773	€ 48.958	12%
Zuid-Holland	23%	37%	€ 362.965	€ 397.378	€ 446.224	€ 43.724	15%
Zeeland	3%	11%	€ 310.037	€ 347.836	€ 347.518	€ 4.134	7%
Noord-Brabant	14%	29%	€ 348.440	€ 388.346	€ 418.760	€ 31.649	13%
Limburg	6%	21%	€ 269.902	€ 301.774	€ 316.525	€ 14.638	12%

* De transactieprijzen zijn gecorrigeerd voor de marktontwikkelingen: de transactieprijis van de eerste verkoop wordt gecorrigeerd voor de prijsontwikkeling van het marktsegment waarin de betreffende woning valt. De tweede verkoopprijs wordt vergeleken met deze gecorrigeerde eerste transactieprijis. Beide getallen kunnen niet altijd van elkaar afgetrokken worden, omdat de gecorrigeerde transactieprijis niet in alle gevallen bekend is.

Overzicht van alle herverkopen vanaf 2001



Overzicht van alle herverkopen vanaf 2001, tot (blauw) en vanaf (rood) 50.000 euro prijsstoeiname



Voor de gemeenten met 10 of meer herverkopen in 2021:

Gemeentenaam	Aandeel herverkocht t.o.v. NL totaal	% geflipt t.o.v. aantal herverkopen	Transactieprijs 1 ^e verkoop	Transactieprijs 1 ^e verkoop na marktcorrectie	Transactieprijs 2 ^e verkoop	Transactieprijs verschil na marktcorrectie*	Transactieprijs verschil % na marktcorrectie*
's-Gravenhage	6,4%	48%	€ 360.572	€ 402.831	€ 470.964	€ 72.689	23%
Amsterdam	4,8%	32%	€ 604.349	€ 625.461	€ 695.812	€ 34.170	6%
Rotterdam	4,0%	29%	€ 394.852	€ 415.930	€ 456.458	€ 29.706	10%
Almere	1,8%	33%	€ 314.065	€ 353.222	€ 382.618	€ 29.396	11%
Utrecht	1,8%	53%	€ 386.503	€ 436.343	€ 516.283	€ 81.512	19%
Eindhoven	1,7%	33%	€ 330.139	€ 364.906	€ 408.299	€ 44.121	15%
Haarlem	1,4%	64%	€ 408.696	€ 468.179	€ 601.767	€ 133.589	26%
Breda	1,4%	52%	€ 396.315	€ 436.370	€ 530.768	€ 94.398	23%
Hilversum	1,3%	50%	€ 499.977	€ 575.654	€ 658.900	€ 83.246	28%
Amstelveen	1,2%	58%	€ 502.297	€ 529.957	€ 679.459	€ 142.957	29%
Emmen	1,1%	0%	€ 273.239	€ 301.105	€ 303.980	€ 10.566	3%
Apeldoorn	1,1%	23%	€ 314.710	€ 346.318	€ 374.400	€ 28.081	9%
Tilburg	1,1%	41%	€ 252.127	€ 288.864	€ 337.276	€ 48.412	23%
Groningen	1,1%	14%	€ 304.525	€ 355.526	€ 358.511	€ 5.256	4%
Leidschendam-Voorburg	1,0%	74%	€ 316.874	€ 369.263	€ 444.169	€ 74.906	23%
Sittard-Geleen	0,9%	0%	€ 378.818	€ 435.059	€ 391.307	-€ 33.087	-5%
Barneveld	0,9%	0%	€ 414.331	€ 432.063	€ 370.332	-€ 66.713	6%
Dordrecht	0,9%	47%	€ 310.106	€ 328.000	€ 365.004	€ 17.669	15%
Sudwest-Fryslan	0,9%	6%	€ 322.568	€ 355.529	€ 346.421	-€ 9.109	3%
Arnhem	0,8%	0%	€ 347.344	€ 376.667	€ 386.308	-€ 6.772	-1%
Venlo	0,8%	31%	€ 289.063	€ 317.938	€ 333.775	€ 15.838	9%
Leeuwarden	0,8%	27%	€ 231.200	€ 266.133	€ 307.958	€ 41.824	30%
Amersfoort	0,8%	0%	€ 386.531	€ 430.286	€ 426.159	€ 3.099	3%
Enschede	0,7%	29%	€ 219.554	€ 247.786	€ 269.607	€ 21.821	9%
Hengelo	0,7%	36%	€ 245.543	€ 274.000	€ 324.305	€ 50.305	27%
Ede	0,7%	43%	€ 332.441	€ 381.643	€ 419.540	€ 37.897	10%
Nijmegen	0,7%	21%	€ 313.819	€ 361.786	€ 384.471	€ 22.685	6%
Helmond	0,7%	57%	€ 237.207	€ 265.071	€ 330.803	€ 65.732	29%
Heerlen	0,7%	29%	€ 158.264	€ 184.077	€ 208.429	€ 26.154	18%
Oldambt	0,7%	7%	€ 184.973	€ 218.429	€ 232.910	€ 14.482	9%
Deventer	0,7%	15%	€ 372.115	€ 424.538	€ 433.988	€ 9.449	3%
's-Hertogenbosch	0,7%	15%	€ 302.697	€ 355.000	€ 353.535	€ 14.246	7%
Lelystad	0,7%	31%	€ 330.058	€ 391.077	€ 418.116	€ 27.040	10%
Nissewaard	0,7%	8%	€ 295.423	€ 331.769	€ 318.192	-€ 13.577	-1%
Haarlemmermeer	0,6%	50%	€ 501.676	€ 565.667	€ 614.547	€ 48.880	13%
Hoeksche Waard	0,6%	25%	€ 350.104	€ 387.182	€ 444.917	€ 50.000	20%
Purmerend	0,6%	27%	€ 301.674	€ 324.000	€ 345.676	€ 21.676	9%
Ridderkerk	0,6%	18%	€ 259.391	€ 289.364	€ 305.813	€ 16.450	6%
Terneuzen	0,6%	9%	€ 185.264	€ 224.556	€ 224.727	€ 12.889	9%
Stichtse Vecht	0,6%	27%	€ 462.867	€ 521.000	€ 558.564	€ 37.564	10%
Noardeast-Fryslan	0,6%	18%	€ 211.264	€ 243.091	€ 219.693	-€ 23.398	-6%
Assen	0,5%	10%	€ 240.939	€ 280.600	€ 287.100	€ 6.500	5%
Gouda	0,5%	30%	€ 314.505	€ 354.300	€ 382.340	€ 28.040	10%
Oss	0,5%	10%	€ 361.925	€ 404.600	€ 417.900	€ 13.300	9%
Maastricht	0,5%	40%	€ 242.175	€ 264.500	€ 375.150	€ 110.650	40%

* De transactiepreizen zijn gecorrigeerd voor de marktontwikkelingen: de transactieprijs van de eerste verkoop wordt gecorrigeerd voor de prijsontwikkeling van het marktsegment waarin de betreffende woning valt. De tweede verkoopprijs wordt vergeleken met deze gecorrigeerde eerste transactieprijs. Beide getallen kunnen niet altijd van elkaar afgetrokken worden, omdat de gecorrigeerde transactieprijs niet in alle gevallen bekend is.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen via e-mail op info@brainbay.nl of per telefoon op 030-8504500.