

ONDERBOUWING

OPKOOPBESCHERMING

in opdracht van de gemeente
Woudenberg



AANLEIDING

Huidige situatie in Woudenberg

Vanwege het grote woningtekort staat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in Woudenberg onder druk. Het is daarbij belangrijk oog te hebben voor mensen met middeninkomens en starters. Door schaarste en sterke prijsstijgingen is het voor deze groep steeds lastiger om een woning te kopen in Woudenberg. Schaarste komt onder andere door concurrentie van kopers die niet zelf in de woning gaan wonen, maar deze verhuren. Daarnaast krijgen woningen die in de verhuur gaan een hogere beleggingswaarde door het rendement dat behaald kan worden. Hoger dan dat kopers die zelf in een woning willen gaan wonen kunnen financieren. De gemeente kan in de eigen huisvestingsverordening bepalen dat voor goedkope en middeldure koopwoningen in bepaalde gebieden van de gemeente de opkoopbescherming van toepassing is om ze zo te beschermen tegen opkoop door beleggers. Het verplicht een koper van een bestaande woning er ook zelf in moet gaan wonen.

Centrale vraag en onderzoeksoptzet

Voor het invoeren van de opkoopbescherming moet worden onderbouwd:

• *In welk(e) gebied(en) van de gemeente er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning én dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden.*

Hiervoor kijken we naar de particuliere huursector in Woudenberg en geven we antwoord op de vragen:

- Hoeveel particuliere verhuur is er?
- Wat kenmerkt de particuliere huurvoorraad?
- Wat is de ontwikkeling van particuliere verhuur van de afgelopen jaren?
- In welke buurten wordt er veel opgekocht door beleggers?

Vervolgens kijken we aan de hand van NVM-cijfers of er sprake is van schaarste, wat de effecten hiervan zijn op de betaalbaarheid van koopwoningen en wat de gevolgen zijn voor koopstarters.

Conclusie: Verdringing en schaarste op de woningmarkt in Woudenberg

Koopstarters hebben moeite met het vinden van een woning in Woudenberg. Vooral als zij moeten concurreren met beleggers. We zien dat investeerders vooral woningen opkopen in het goedkope segment wat de kans voor starters verslechtert. Hoewel het om een gering aantal woningen gaat, is dit een onwenselijke situatie in een verhitte woningmarkt, mede gelet op de specifieke woonbehoefte in Woudenberg. Uit het woonbehoefteonderzoek Woudenberg (2022) blijkt dat Woudenberg vooral een groot tekort heeft aan goedkope koopwoningen. Woningen die worden opgekocht voor verhuur worden onttrokken uit een segment waar juist behoefte aan is. Hierdoor ontstaan er in Woudenberg onrechtvaardige en onevenwichtige schaarste problemen die worden versterkt door de aankoop van investeerders. Om deze reden voert Woudenberg de opkoopbescherming in voor woningen met een WOZ-waarde tot de geldende NHG-grens (€ 405.000 in 2023) in de buurten: De Grift, Het Groene Woud, Het Zeeland, Laanzicht, Nico Bergsteijn en Nieuwoord.

I

PARTICULIERE VERHUUR



SAMENSTELLING VAN DE WONINGVOORRAAD

Particuliere verhuur voornamelijk in kleinere en goedkopere woningen

In onderstaande schema's zien we de samenstelling van de woningvoorraad en de gemiddelde WOZ-waarde per sector. De verdeling naar eigendom en woningtype zijn gebaseerd op gegevens uit de BAG, gemeentelijke WOZ en het voorraadbestand van corporaties. Hierbij is ervan uitgegaan dat een woning particulier wordt verhuurd als de eigenaar anders is dan de bewoner. Hierbij ontstaat enige ruis, maar heeft verder geen invloed op de onderbouwing. Wel geeft het inzichtelijk welke type woning veel voorkomt per sector en wat de gemiddelde WOZ-waarde is per sector.

Het Kadaster beschikt ook over eigendomscijfers. Deze cijfers zijn over het algemeen nauwkeuriger, maar laten geen verdeling naar woningtypen en de gemiddelde WOZ-waarde zien in de huidige voorraad. Voor de overige analyses maken we wel gebruik van de cijfers van het Kadaster. Volgens onderstaand schema bestaat de woningvoorraad van Woudenberg voornamelijk uit tussen- en hoekwoningen. Vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen komen in mindere mate voor. De gemiddelde WOZ-waarde is het hoogst voor deze type woningen en vallen voornamelijk in de

koopsector. De gemiddelde WOZ-waarde is het laagst voor appartementen en vallen grotendeels in de sociale huursector. De particuliere huursector bestaat voornamelijk uit appartementen en tussenwoningen. Deze type woningen hebben gemiddeld de laagste WOZ-waarde. Goedkope woningen zijn aantrekkelijk bij beleggers omdat het verwachte rendement hoger is. Maar opvallend genoeg worden er ook veel vrijstaande woningen verhuurd door particulieren, terwijl dit duurdere woningen zijn.

	Koop	Particuliere verhuur	Sociale huur	TOTAAL	Gemiddelde WOZ-waarde
Appartement	224	239	453	916	€ 262.081
Hoekwoning	745	95	197	1037	€ 363.159
Tussenwoning	1256	189	431	1876	€ 327.890
2-onder-1-kapwoning	673	95	3	771	€ 459.804
Vrijstaande woning	648	123		771	€ 649.948
TOTAAL	3546	741	1084	5371	€ 389.317

	GEMIDDELDE WOZ-WAARDE
Koop	€ 437.775
Particuliere verhuur	€ 332.912
Sociale huur	€ 269.970
GEMIDDELD	€ 389.317

▲ De gemiddelde WOZ-waarde per sector. Bron: BAG/WOZ gemeente Woudenberg (peildatum: 1 januari 2021)

▣ Verdeling van de woningvoorraad naar eigendom. Bron: BAG/WOZ gemeente Woudenberg



HOEVEEL PARTICULIERE VERHUUR IS ER?

Concentratie van particuliere verhuur

Onderstaand schema laat per buurt de verdeling van de woningvoorraad zien naar type eigenaar volgens het Kadaster. Er is onderscheid gemaakt naar de particuliere voorraad en de sociale voorraad. Daarnaast wordt er door het Kadaster onderscheid gemaakt tussen investeerder en tweede woning. Een investeerder bezit drie of meer woningen. Voor tweede woningen geldt dat een eigenaar een tweede woning bezit en hier zelf niet in woont. Het is aannemelijk dat deze tweede woningen worden gebruikt om te

verhuren. Ook omdat volgens het CBS (2021) 370 woningen particulier worden verhuurd. Tel je de tweede woningen op bij investeerders, dan kom je uit op 304 woningen die worden verhuurd. Dit ligt meer in lijn met de cijfers van het CBS. We nemen tweede woningen hier mee als particuliere verhuur. Het aandeel particuliere verhuur op de particuliere voorraad bedraagt 7 procent. In de kleinere buurten komt relatief veel particuliere verhuur voor. Kijkend naar absolute aantallen dan is er veel particuliere verhuur in

de buurten De Grift, Laanzicht, Nico Bergsteijn en Het Groene Woud. Concentratie van particuliere verhuur is onwenselijk vanwege verschillende redenen. Ten eerste kan het de leefbaarheid onder druk zetten. In Woudenberg blijkt hier geen sprake van te zijn. Ten tweede ontstaat schaarste aan goedkope of middeldure koopwoningen in buurten waar veel koopwoningen worden opgekocht. Dit maakt het voor koopstarters en mensen met een middeninkomen lastig om toe te treden tot de koopwoningmarkt.

Buurten	Particuliere voorraad			Overig		TOTAAL	Aandeel particuliere verhuur op de particuliere voorraad
	Eigenaar-bewoner	Investeerder	Tweede woning	Sociale huur + overig			
Bedrijventerrein	19	3	1	4	27	17%	
De Grift	588	56	17	233	894	11%	
Den Treek-Henschoten	55	17	6	10	88	29%	
Geerestein	40	8	6	5	59	26%	
Het Groene Woud	471	29	3	68	571	6%	
Het Zeeland	365	4	5	156	530	2%	
Laanzicht	908	27	16	247	1198	5%	
Nico Bergsteijn	597	19	22	377	1015	6%	
Nieuwoord	479	15	8	127	629	5%	
Voskuilen	61	5	4	6	76	13%	
Rumelaar-Lambalgen	128	9	14	4	155	15%	
Woudenberg-Oost	124	3	7	3	137	7%	
WOUDENBERG	3836	195	109	1240	5380	7%	

▲ Verdeling woningvoorraad naar type eigenaar. Bron: Kadaster 2021



OPKOOP DOOR BELEGGER

Aandeel opkoop betaalbare koop gestegen

In onderstaand schema zien we het aantal transacties verkocht door eigenaar-bewoners in de prijsklasse tot en met €355.000 (NHG-grens 2022) naar type koper. Het kabinet hanteert de NHG-grens als grens voor betaalbare koopwoningen. Onder investeerders worden zowel particuliere als bedrijfsmatige verhuurders verstaan. Tweede woningen zijn woningen in bezit van een particulier die in totaal twee woningen bezit en zelf niet in de woning woont. Volgens het Kadaster zijn dit woningen die een ouder koopt voor een studerend kind, die wordt gebruikt als vakantieadres of particulier worden verhuurd.

Woudenberg staat niet bekend om toerisme in de reguliere woningvoorraad en de gemeente kent ook geen signalen dat er woningen leeg staan. Daarnaast is het onwaarschijnlijk dat ouderen hier een woning kopen voor hun (studerende) kinderen. Er is geen treinstation in Woudenberg aanwezig. De reisduur naar de dichtstbijzijnde universiteit bedraagt iets minder dan één uur met het OV. In veel onderzoeken¹ worden tweede woningen ingedeeld bij particuliere verhuur en deze keuze is volgens het Kadaster te verdedigen. In onderstaand schema zijn tweede woningen meegenomen in het aandeel particuliere verhuur.

Toename opkoop tot de NHG-grens

Tot 2018 bleef het aandeel opkoop tot €355.000 constant. Vanaf 2018 neemt het aandeel opkoop toe met 2021 als uitzondering. In dat jaar werd de overdrachtsbelasting voor investeerders ingevoerd. We zien dat het aantal verkochte goedkope woningen afneemt en het aandeel woningen dat opgekocht wordt door beleggers toeneemt tot 42% in het eerste halfjaar van 2022. Toen werden er echter maar 12 woningen onder € 355.000 verkocht. Dat beperkt de keuzevrijheid voor starters en middeninkomens: 10% van de verkochte woningen werd opgekocht. Deze goedkope en middeldure koopwoningen bleven dus niet behouden in het koopsegment.

	2012 - 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022(t/m juni)	TOTAAL
Investeerders	21	5	8	6	10	7	1	3	61
Tweede woningen	8	5	3	2	4	4	4	2	32
Overige kopers	314	114	117	90	88	90	61	7	881
Transacties totaal	343	124	128	98	102	101	66	12	974
AANDEEL PARTICULIERE VERHUUR TOTAAL	8%	8%	9%	8%	14%	11%	8%	42%	10%

▲ Aantal transacties verkocht door eigenaar bewoners in de prijsklasse tot en met €355.000. Bron: Kadaster 2022



¹ Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt (Kadaster, 2019)

OPKOOP DOOR BELEGGER

Beleggers in Woudenberg kopen goedkope appartementen en tussenwoningen op

De schema's rechts laten het aantal transacties door beleggers zien in Woudenberg van de afgelopen 10 jaar. Er is onderscheid gemaakt naar woningtype en koopsomklasse. Vanaf 2012 kochten beleggers overwegend appartementen, tussenwoningen en in mindere mate vrijstaande woningen, hoekwoningen en 2-onder-1-kapwoningen opgekocht. Bijna al deze woningen liggen in de prijsklasse tot 400.000 euro waarvan het leeuwendeel in de prijsklasse tot 300.000 valt. Deze cijfers bevestigen het beeld dat beleggers zich voornamelijk richten op appartementen en tussenwoningen in het goedkope segment.

Starters concurreren met beleggers

Volgens het Kadaster (Onderzoek koopstarters, 2021) kopen starters vooral in het goedkope en

middensegment. Hiervan is ongeveer 80% een appartement of tussenwoning. Alleen-starters kopen voornamelijk appartementen. Samen-starters kopen overwegend tussenwoningen. Beleggers en koopstarters vissen dus uit dezelfde vijver. Beleggers hebben vaak meer koopkracht dan een koopstarter. Dit maakt het voor koopstarters lastiger om aan een woning te komen.

In een ontspannen situatie op de woningmarkt leidt dit niet snel tot problemen. Starters hebben dan immers meer te kiezen vanwege een ruimer aanbod aan goedkope woningen. Maar staat de woningmarkt onder druk en is er sprake van schaarste aan goedkope koopwoningen, dan treden er onevenwichtige en onrechtvaardige effecten op. Opkoop van beleggers is dan minder wenselijk omdat koopstarters hierdoor geen kans maken op een betaalbare koopwoning.

Woningtype	2012-2021
Appartementen	43%
Tussenwoningen	33%
Hoekwoningen	5%
2-onder-1-kapwoningen	6%
Vrijstaand	10%
Overige	2%
TOTAAL	100%

▲ Transacties beleggers naar woningtype. Bron: Kadaster 2021

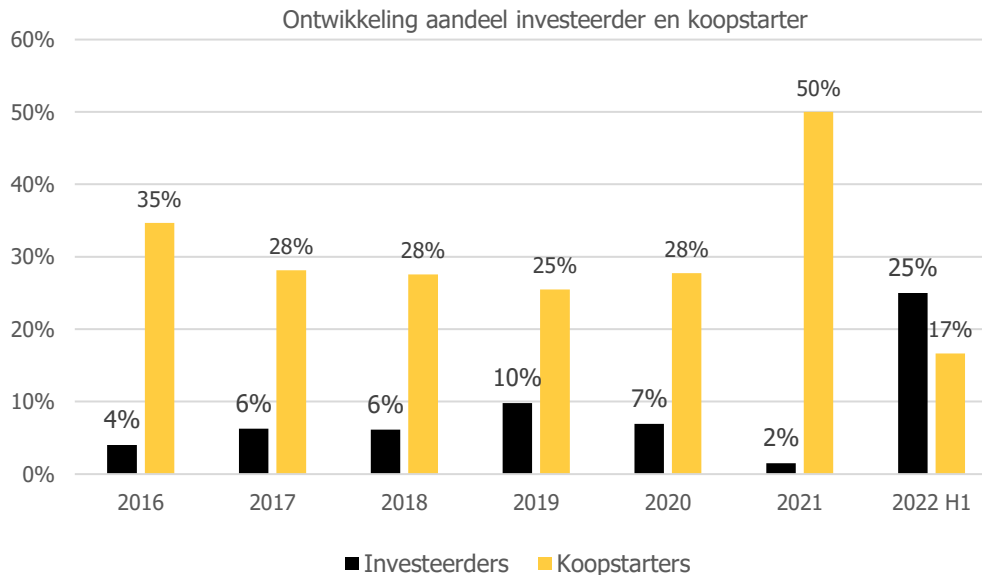
Koopsomklasse	2012-2021
tot €200.000,-	39%
€200.000,- tot €300.000,-	34%
€300.000,- tot €350.000,-	9%
€350.000,- tot €400.000,-	8%
€400.000,- tot €450.000,-	1%
€450.000,- tot €500.000,-	2%
€500.000,- tot €600.000,-	0%
€600.000,- of meer	8%
TOTAAL	100%

▲ Transacties beleggers naar koopsomklasse. Bron: Kadaster 2021

OPKOOP DOOR BELEGGERS

Starters concurreren met investeerders

Het grafiek rechts laat de ontwikkeling zien van hoeveel woningen tot € 355.000 er procentueel zijn gekocht van eigenaar bewoners door een investeerder of koopstart. In de periode van 2016 tot 2020 zien we een toename in opkoop door investeerders en een afname in koopstarters. In 2020 stagneerde de opkoop. In 2021 zien we de gewenste effecten van de verhoging van de overdrachtsbelasting voor investeerders om starters te helpen op de woningmarkt terug: Het aandeel investeerders is laag en de helft van de woningen werd gekocht door een koopstart. In het eerste halfjaar van 2022 zien we dat door de druk op de woningmarkt er slechts 12 woningen onder de NHG-grens zijn verkocht. Een kwart van deze woningen werd opgekocht door investeerders. Slechts twee koopstarters kochten een woning in deze periode. Schaarste aan goedkope woningen en de concurrentie tussen koopstarters en investeerders neemt toe.



▲ Ontwikkeling aandeel investeerder en koopstart op aantal transacties verkocht door eigenaar bewoners in de prijsklasse tot en met €355.000. Bron: Kadaster 2022

OPKOOP DOOR BELEGGER

Concurrentie investeerder en koopstarter

Het schema rechts laat per buurt zien hoeveel woningen (tot € 355.000) vanaf 2012 t/m juni 2022 zijn verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders, particulieren met een andere woning en koopstarters. Uit de cijfers blijkt dat koopstarters en investeerders vaak actief zijn in dezelfde buurten en dus met elkaar concurreren.

Conclusie

Uit de cijfers blijkt dat particuliere verhuur vooral bestaat uit goedkope appartementen en tussenwoningen. Woningen die ook interessant zijn voor koopstarters of middeninkomens. Het aantal transacties van goedkope woningen (tot € 355.000) neemt af. Er is een trend te zien dat het aantal opkoop door investeerders toeneemt en het aantal koopstarters afneemt tot deze prijsgrens. Hierdoor kan er schaarste ontstaan in het goedkopere koopsegment. In het volgende hoofdstuk gaan we hier op in.

Buurt	Transacties	Investeerders	Tweede woningen	Totale opkoop (investeerder + tweede woning)	koopstarter
Bedrijventerrein	1	0%	0%	0%	0%
De Grift	173	6%	4%	10%	38%
Den Treek-Henschoten	1	0%	0%	0%	0%
Geerestein	1	0%	0%	0%	0%
Het Groene Woud	73	32%	1%	33%	10%
Het Zeeland	91	5%	0%	5%	25%
Laanzicht	275	3%	4%	7%	37%
Nico Bergsteijn	215	3%	6%	9%	28%
Nieuwoord	123	5%	2%	7%	33%
Voskuilen	16	0%	0%	0%	25%
Rumelaar-Lambalgen	2	0%	0%	0%	0%
Woudenberg-Oost	3	0%	0%	0%	33%

▲ Aantal transacties verkocht door eigenaar bewoners in de prijsklasse tot en met €355.000 per buurt naar type koper in de periode 2012 t/m juni 2022. Voor + tweede woningen geldt de opkoop door investeerders + het aandeel tweede woningen zoals gedefinieerd door het kadaster als 'woningen in bezit van een particulier die in totaal twee woningen bezit en zelf niet in de woning woont'. Bron: Kadaster 2022



II

SCHAARSTE-ANALYSE



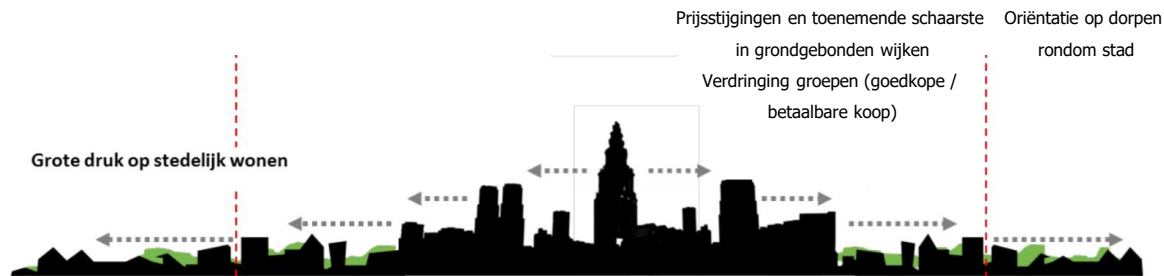
SCHAARSTE IN WOUDENBERG

Vraagdruk waaiert uit naar buiten de stad

In de woningmarktonderzoeken voor de Regio Groningen-Assen (2017, 2020) werd al beschreven hoe de grote vraag naar (centrum-)stedelijk wonen zich uitsmeert over de rest van de stad en de dorpen daaromheen, als gevolg van de krapte op de markt. Onderstaande afbeelding vat dit samen: doordat veel mensen in de stad willen wonen, worden woningen daar schaarser, stijgt de prijs en schuift het aanbod aan betaalbaar, grondgebonden wonen steeds verder op naar de randen van de stad en de dorpen daaromheen. Dat leidt daar ook tot schaarste, enzovoorts. Dit uitwaaiert-effect is te merken in Woudenberg. De aanhoudende krapte op de woningmarkt in de gemeente Utrecht en stijgende huurprijzen maakt het aantrekkelijker om in Woudenberg een woning te zoeken. Dit geldt ook voor investeerders. Er zijn verschillende signalen dat ook in Woudenberg de krapte op de woningmarkt toeneemt.

Steeds meer krapte op de koopmarkt

Uit verkoopinformatie van de NVM zijn signalen te herleiden die iets zeggen over de krapte op de koopmarkt in Woudenberg. We kijken naar de verkooptijd, het aanbod, het aantal transacties, de transactiepreizen, en het aantal woningen waaruit een koper kan kiezen ('krapte-indicator'). We hebben de ontwikkelingen gemeten tussen 2018 en 2021.



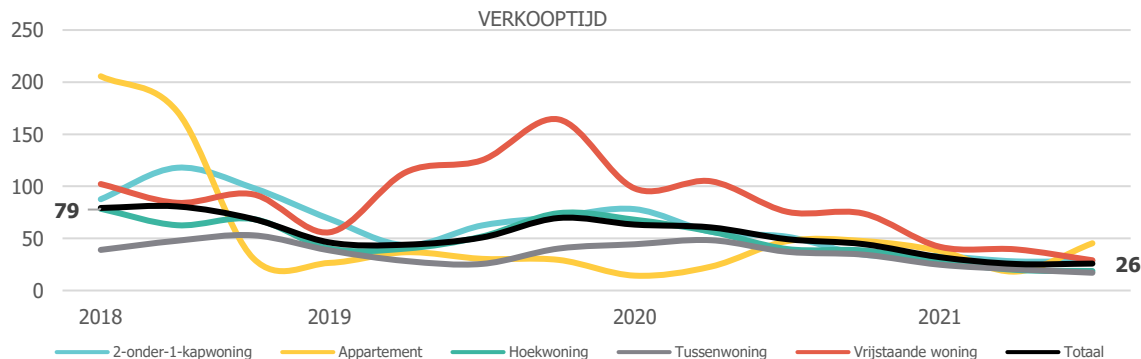
Bron: woningmarktonderzoek Regio Groningen-Assen (2020) - bewerkt

NVM-CIJFERS

Koopwoningen snel verkocht

De ontwikkeling van de verkooptijd laat zien dat koopwoningen gewild zijn in Woudenberg. In begin 2018 was de gemiddelde verkooptijd van een koopwoning 79 dagen, nu zijn woningen gemiddeld binnen een maand verkocht. Vooral de verkooptijd van appartementen werd veel korter: in 2018 was de gemiddelde verkooptijd van appartementen iets korter dan een half jaar, in 2021 is dit ongeveer 5 weken.

We zien dat de verkooptijd van het betaalbare aanbod nog verder is teruggelopen; tussenwoningen en hoekwoningen werden in 2018 al binnen enkele maanden verkocht, in 2021 zijn deze type woningen binnen 3 weken uit de markt. Alleen de minder betaalbare woningen zijn niet binnen een maand verkocht.



WONINGTYPE	2018	2021	Δ 2018-2021
2-onder-1-kapwoning	97	26	-73%
Appartement	163	39	-76%
Hoekwoning	71	21	-71%
Tussenwoning	42	19	-54%
Vrijstaande woning	97	34	-65%
TOTAAL	76	26	-65%

▲ □ Ontwikkeling van de verkooptijd bij NVM-makelaars tussen 2018 – 2021. De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de verkoopdatum. Hierbij is de datum van de volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend. Bron: NVM (2022).

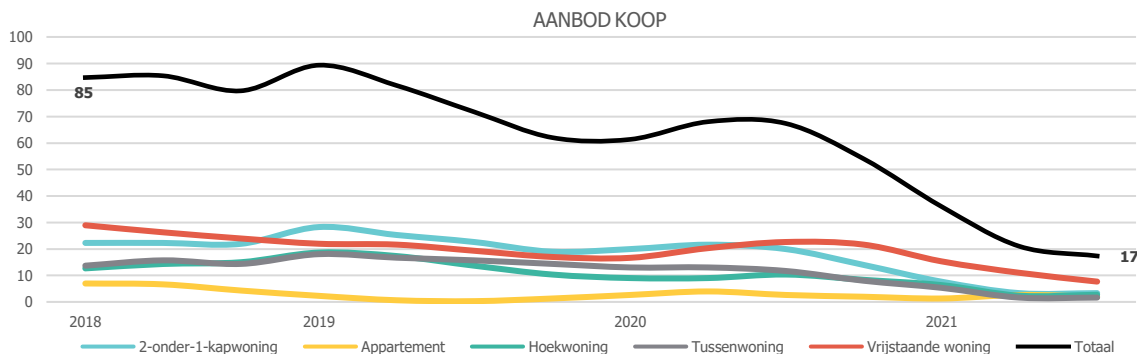
NVM-CIJFERS

Het aanbod droogt op

Als gevolg van de kortere verkooptijd droogt het aanbod van koopwoningen op. Het aantal beschikbare koopwoningen is sinds het eerste kwartaal van 2018 met 78% teruggelopen, van 85 naar minder dan 20 in het laatste kwartaal van 2021. Het huidige aanbod bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. Voor de andere woningtypen geldt dat er weinig valt te kiezen.

Hoewel de koopvoorraad in Woudenberg voor de helft bestaat uit tussenwoningen is de schaarste voor dit type woning het grootst. Dit aanbod liep in drie jaar tijd met maar liefst 90% terug. Waarschijnlijk omdat deze woningen nog relatief betaalbaar waren en hierdoor erg gewild.

WONINGTYPE	2018	2021	Δ 2018-2021
2-onder-1-kapwoning	94	13	-86%
Appartement	26	8	-69%
Hoekwoning	54	10	-81%
Tussenwoning	61	6	-90%
Vrijstaande woning	108	39	-64%
TOTAAL	343	76	-78%



▲ □ Ontwikkeling van het aanbod bij NVM-makelaars tussen 2018 – 2021. Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien. Bron: NVM (2022).

NVM-CIJFERS

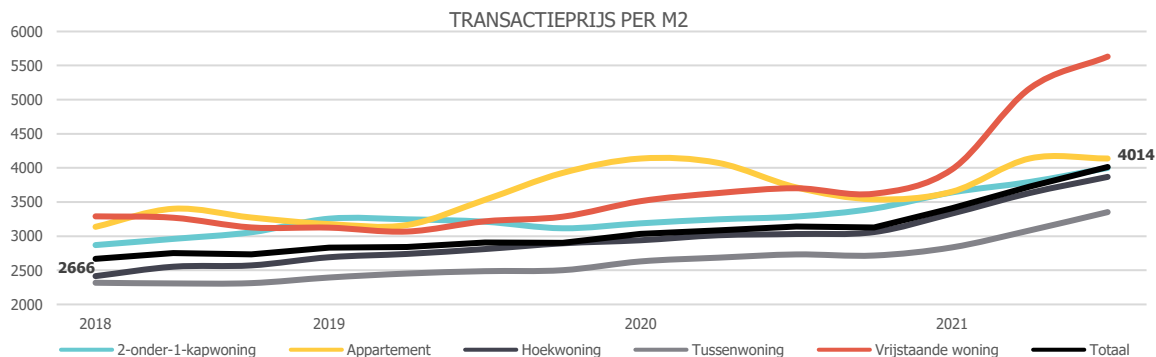
Minder keuze, dus hogere verkoopprijzen

Afgelopen drie jaar zijn de verkoopprijzen fors gestegen. In de tabellen hieronder staan de ontwikkelingen per type woning. Opvallend is dat het aantal transacties tot 2021 vrij stabiel bleef, maar dat de transactieprijs geleidelijk steeg. De prijsstijgingen zijn een direct gevolg van opdrogend aanbod; de vraag is groter dan het aanbod. De schaarste heeft invloed op de betaalbaarheid van woningen.

De transactieprijs in Woudenberg is vanaf 2018 met gemiddeld 41% gestegen. Met name vrijstaande woningen stegen aanzienlijk in prijs. Dit geldt ook voor hoek- en tussenwoningen waarvan de vierkantemeterprijs eerst nog relatief laag was. De schaarste in het goedkope segment is hiermee toegenomen.

WONINGTYPE	2018	2021	Δ 2018-2021
2-onder-1-kapwoning	2932	3913	33%
Appartement	3174	3940	24%
Hoekwoning	2495	3674	47%
Tussenwoning	2298	3203	39%
Vrijstaande woning	3262	5088	56%
TOTAAL	2690	3792	41%

▲ □ De vraagprijs per m2 toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen. Bron: NVM (2022).



NVM-CIJFERS

Krapte toegenomen in Woudenberg

De NVM werkt met een krapte-indicator. Die geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft en wordt berekend als het aanbod aan het begin van een kwartaal gedeeld door het aantal transacties gedurende het kwartaal. Volgens de NVM is er bij een krapte-indicator tussen de 5 en 10 sprake van een evenwichtige markt. Wanneer de krapte-indicator onder de 5 komt, is er sprake van een verkopersmarkt en dus schaarste.

De krapte-indicator is van 5 in 2018 teruggelopen naar minder dan 2 in 2021. Al sinds 2019 is er sprake van een verkopersmarkt, met een krapte-indicator van minder dan 5. Ook hieruit blijkt duidelijk dat er sprake is van structurele en toenemende schaarste op de woningmarkt. Voor niet-vrijstaande grondgebonden woningen is in 2021 de schaarste het grootst. Voor vrijstaande woningen en appartementen is er meer

keuzevrijheid, maar ook hier is er sprake van krapte. Naast de krapte-indicator van het NVM brengt Dynamis elk kwartaal een rapport uit met bevindingen over de woningmarkt. Volgens dit rapport is er sprake van een zeer krappe woningmarkt (Spreekende Cijfers Woningmarkten, Q2 2022). Samengevat: vanaf 2018 werd de verkooptijd korter. Hierdoor droogde het aanbod op en hadden kopers weinig keuze waardoor de prijzen stegen.

WONINGTYPE	2018	2021	Δ 2018-2021
2-onder-1-kapwoning	7,8	1,3	-84%
Appartement	5,3	3,9	-26%
Hoekwoning	4,4	0,9	-81%
Tussenwoning	3,1	0,6	-81%
Vrijstaande woning	12,6	3,1	-76%
TOTAAL	5,4	1,4	-74%

Kans op betaalbare koopwoningen

De cijfers van het NVM laat zien dat er sprake is van krapte op de woningmarkt. Dit kan gevolgen hebben voor de betaalbaarheid waardoor er schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen. Dit kan nadelig zijn voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning. Hier gaan we nu dieper op in.



▲ Spreekende cijfers woningmarkt. Bron: Dynamis Research & Consultancy (Q2, 2022)
▣ De krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Deze wordt berekend als het aanbod aan het begin van een kwartaal gedeeld door het aantal transacties gedurende het kwartaal. Bron: NVM (2022).

WAARDEONTWIKKELING PER BUURT

Betaalbaarheid onder druk

De vierkantemeterwaarde van woningen zegt doorgaans veel over de gewildheid van een bepaalde woning op een bepaalde plek. Immers, hoe gewilder of hoe schaarser een woning of plek is, hoe meer men bereid is ervoor te betalen. Het schema rechts laat de vierkantemeterwaarden zien, gemeten op twee momenten: in 2018 (meer ontspannen woningmarkt) en in 2021 (extreme schaarste). De vierkantemeterwaarden zijn berekend o.b.v. WOZ-waarden. Doordat de woningmarkt erg krap is, worden vrijwel alle woningen boven de vraagprijs verkocht. Volgens NVM-cijfers van 2021 werd er gemiddeld 4 procent overboden. De vierkantemeterprijzen van woningen liggen in werkelijkheid dus hoger. In bijna alle buurten, op Woudenberg-Oost na, is de vierkantemeterwaarde gestegen. We zien dat het verschil tussen buurten kleiner wordt. Dit zet de betaalbaarheid in heel Woudenberg onder druk.

Ontwikkeling vierkantemeterwaarden			
BUURT	2018	2021	Δ 2018-2021
Bedrijventerrein	€ 3.154	€ 3.475	10%
De Grift	€ 2.514	€ 3.054	21%
Den Treek-Henschoten	€ 3.310	€ 3.838	16%
Geerestein	€ 2.774	€ 3.570	29%
Het Groene Woud	€ 2.352	€ 3.076	31%
Het Zeeland	€ 2.550	€ 3.257	28%
Laanzicht	€ 2.489	€ 3.087	24%
Nico Bergsteijn	€ 2.543	€ 3.251	28%
Nieuwoord	€ 2.460	€ 3.150	28%
Rumelaar-Lambalgen	€ 3.181	€ 3.969	25%
Voskuilen	€ 3.156	€ 4.015	27%
<u>Woudenberg-Oost</u>	€ 2.992	€ 2.743	-8%
WOUDENBERG	€ 2.541	€ 3.167	25%

▲ Bron: WOZ-registraties gemeenten (2018, 2021)

BETAALBAARHEID

Bestaand startersaanbod erg schaars

Koop-starters hebben steeds meer moeite met het vinden van een betaalbare koopwoning in Woudenberg. Onder koop-starters verstaan we mensen die aan het begin van hun wooncarrière staan en een koopwoning zoeken. Dat zij moeilijk een betaalbare woning kunnen vinden, komt deels doordat koopwoningen hier relatief groot (en dus duurder) zijn, maar is vooral het gevolg van meer concurrentie en (dus) steeds hogere prijzen.

Het schema hiernaast laat per buurt zien hoe groot de voorraad is die je kunt kopen met een bruto jaarinkomen van € 40.000, € 50.000 en € 60.000. Daarmee ben je aangewezen op het goedkopere starterssegment, bijvoorbeeld als je alleen of samen een woning wilt kopen.

Als je € 40.000 bruto per jaar verdient, kun je volgens de normen eind 2022 (op basis van Hypotheker)

ongeveer € 169.000 lenen. Verdien je € 50.000 bruto per jaar, dan hoort daar een hypotheekbedrag van € 211.000 bij. Als we naar het actuele aanbod op Funda kijken dan staat er niks te koop in die prijscategorie.

Het beschikbare aanbod (2 december 2022) op Funda begint in Woudenberg vanaf € 335.000. Met een bruto salaris van € 70.000 per jaar kun je dit bedrag lenen. Betaalbare koopwoningen zijn er dus niet.

BUURT	BIJ BRUTO JAARINKOMEN VAN:			ACTUEEL AANBOD OP FUNDA	
	€ 40.000	€ 50.000	€ 60.000	€ 169.000	€ 211.000
Bedrijventerrein	0%	0%	0%	0	0
De Grift	7%	8%	14%	0	0
Den Treek-Henschoten	0%	2%	7%	0	0
Geerestein	5%	10%	10%	0	0
Het Groene Woud	2%	5%	8%	0	0
Het Zeeland	0%	0%	4%	0	0
Laanzicht	1%	2%	6%	0	0
Nico Bergsteijn	11%	14%	19%	0	0
Nieuwoord	1%	1%	4%	0	0
Rumelaar-Lambalgen	1%	1%	6%	0	0
Voskuilen	2%	4%	6%	0	0
Woudenberg-Oost	18%	23%	27%	0	0
WOUDENBERG	4%	6%	10%	0	0

▲ Bron: WOZ-registraties gemeenten (Peildatum WOZ: 2021) & beschikbaar aanbod op Funda (Peildatum 2 december 2022)



III

**WERKINGSGBIED &
REIKWIJDTE**



DE REIKWIJDTE

Definitie goedkope en middeldure woningen

Gemeenten bepalen zelf binnen of tot welke WOZ-waarde koopwoningen in het goedkope en middeldure segment vallen. De WOZ-waarde wordt gebruikt om op een objectieve manier te kunnen bepalen welke woningen wel en niet onder de opkoopbescherming vallen. De WOZ-waarden van 2023 zijn nog niet bekend. Deze hebben we geschat aan de hand van de gemiddelde WOZ-waardestijging van de afgelopen vijf jaar. Een reikwijdte die hoger ligt dan de NHG-prijsgrens brengt juridische risico's met zich mee: in eerdere rechterlijke uitspraken over de huisvestingswet heeft de rechter namelijk de NHG-grens als maximale prijsgrens aangewezen. Het kabinet gebruikt de NHG-grens als grens voor betaalbaarheid voor onder andere de nieuwbouwpoging. We zien dat er steeds minder woningen onder de NHG-grens worden verkocht en opkoop vooral tot deze prijsklasse voorkomt. We kiezen ervoor om de WOZ-waardegrens tot de

geldende NHG-grens te laten gelden. Zo blijven deze woningen behouden in het goedkope en middeldure koopsegment voor koopstarters en middeninkomens. In 2023 schatten we dat 45% van de koopvoorraad onder de opkoopbescherming valt als de NHG-grens van dat jaar (€ 405.000) wordt aangehouden.

	WOZ-NHG-2022	WOZ-NHG-2023
jaar	€ 355.000	€ 405.000
2022	40%	53%
2023	27%	45%

WOZ-NHG-2023	
BUURT	€ 405.000
Bedrijventerrein	6%
De Grift	55%
Den Treek-Henschoten	4%
Geerestein	0%
Het Groene Woud	36%
Het Zeeland	28%
Laanzicht	60%
Nico Bergsteijn	54%
Nieuwoord	45%
Rumelaar-Lambalgen	5%
Voskuilen	3%
Woudenberg-Oost	25%
WOUDENBERG	45%

▲ Percentage koopwoningen per buurt dat onder de opkoopbescherming valt. Bron: WOZ-registraties gemeenten (Peildatum: 2021)

☐ Percentage koopwoningen per waardegrens dat onder de opkoopbescherming valt. Bron: WOZ-registraties gemeenten (Peildatum: 2021)



HET WERKINGSGEBIED

De aangewezen gebieden

Er kunnen slechts gebieden aangewezen worden waar het noodzakelijk is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope koopwoningen te mitigeren. Met de huidige krapte op de woningmarkt en schaarste aan goedkope koopwoningen is het niet gewenst dat investeerders woningen opkopen voor verhuur. In buurten waar zowel koopstarters als investeerders goedkope woningen kopen voeren we de opkoopbescherming in. Deze buurten zijn rood gemarkeerd in het schema rechts. Zo hoeven starters en middeninkomens niet te concurreren met investeerders. In deze buurten is al niks te koop voor personen of huishoudens met een bruto salaris van € 70.000 per jaar. Dit is bijna twee keer modaal (modaal inkomen 2022: 38.000 euro bruto). Zo blijven de goedkope en middeldure koopwoningen in het koopsegment behouden voor kopers die er zelf willen wonen.

Buurt	Investeerders	+ Tweede woningen	Totale opkoop (investeerder + tweede woning)	koopstarter
Bedrijventerrein	0%	0%	0%	0%
De Grift	6%	4%	10%	38%
Den Treek-Henschoten	0%	0%	0%	0%
Geerestein	0%	0%	0%	0%
Het Groene Woud	32%	1%	33%	10%
Het Zeeland	5%	5%	5%	25%
Laanzicht	3%	4%	7%	37%
Nico Bergsteijn	3%	6%	9%	28%
Nieuwoord	5%	2%	7%	33%
Voskuilen	0%	0%	0%	25%
Rumelaar-Lambalgen	0%	0%	0%	0%
Woudenberg-Oost	0%	0%	0%	33%

▲ Aantal transacties verkocht door eigenaar bewoners in de prijsklasse tot en met €355.000 per buurt naar type koper in de periode 2012 t/m juni 2022. Voor + tweede woningen geldt de opkoop door investeerders + het aandeel tweede woningen zoals gedefinieerd door het kadaster als 'woningen in bezit van een particulier die in totaal twee woningen bezit en zelf niet in de woning woont'. Bron: Kadaster 2022

IV BIJLAGE

INFORMATIE BEDOELT OM INTERN TE DELEN



DE OPKOOPBESCHERMING

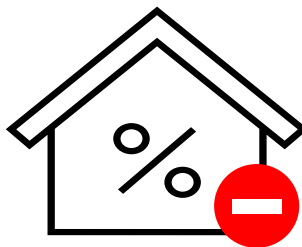
De Wet opkoopbescherming

De wet maakt het mogelijk om in een gebied een opkoopbescherming in te voeren. De opkoopbescherming moet ervoor zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen ook in de bestaande bouw behouden blijven en niet worden opgekocht door beleggers voor de verhuur. Hiermee blijven woningen beschikbaar voor (koop)starters en middeninkomens. Koper moet een woning dus zelf gaan bewonen en mag het gedurende een termijn van 4 jaar niet verhuren. De woning kan in die periode alleen met een vergunning verhuurd worden. Dit geldt uitsluitend voor koopwoningen die:

- A. na invoering van de opkoopbescherming worden aangekocht vrij van gebruik en huur, of
- B. bij aankoop in verhuurde staat waren voor een periode van minder dan zes maanden, of
- C. werden verhuurd met een vergunning daarvoor.

Wanneer de gemeente van de opkoopbescherming gebruik wil maken, moet het instrument worden opgenomen in de Huisvestingsverordening. Om deze maatregel in te voeren moet de gemeente vaststellen

en onderbouwen in de Huisvestingsverordening dat er sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen en dat hierdoor bepaalde groepen geen kans maken op een betaalbare koopwoning. Het begrip goedkoop en middelduur verschilt per gemeente. Een gemeente moet zelf op basis van hun lokale situatie onderbouwen tot welke WOZ-waarde in hun gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Ook is een onderbouwing op basis van leefbaarheidsproblematiek mogelijk om extra druk op de leefbaarheid als gevolg van de opkoop van woningen voor verhuur te beperken.



Uitzonderingsgevallen

De wet opkoopbescherming voorziet in uitzonderingen waarop een koopwoning binnen het werkingsgebied verhuurd mag worden. Het gaat om woonruimten die:

1. aan naaste familie worden verhuurd (bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad);
2. tijdelijk worden verhuurd (voor maximaal 12 maanden) in afwachting van het moment waarop de koper de woning zelf zal betrekken;
3. onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand.

Daarnaast hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om een ontheffing te verlenen. In bepaalde situaties kan het immers onredelijk zijn om verhuur te weigeren. Aan de ontheffing kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden. De wet opkoopbescherming geldt vooralsnog voor vijf jaar en vervalt op 1 januari 2025. Het is echter mogelijk dat de opkoopbescherming wordt verlengd. In de komende drie jaar vindt een evaluatie plaats naar de relevantie en noodzaak van deze maatregel in de economische situatie van dat moment.

HET WERKINGSGBIED

Waar geldt de opkoopbescherming?

Het is aan de gemeente om te bepalen waar de opkoopbescherming geldt en welke woningen er onder vallen. Dit kan op basis van het werkingsgebied en de reikwijdte.

Bij het werkingsgebied gaat het om een geografische afbakening. Gedacht kan worden aan een wijk, buurt of postcodegebied. Voor een relatief kleine gemeente als Woudenberg, met maar één wijk, is een afbakening op buurniveau het meest voor de hand liggend.

De opkoopbescherming richt zich alleen op het goedkope en middeldure segment. Dit is de reikwijdte van de opkoopbescherming. Gemeenten kiezen zelf de hoogte van deze prijsgrenzen en dienen dit te onderbouwen. De WOZ-waarde wordt gebruikt om op een objectieve manier te kunnen bepalen welke woningen wel en niet onder de opkoopbescherming vallen. Er is nog geen jurisprudentie bekend over de

opkoopbescherming. We weten wel hoe ruimer de reikwijdte of het werkingsgebied, hoe beter de onderbouwing dient te zijn.

Wat doen andere gemeenten?

Wel kunnen we kijken naar onderbouwingen van andere gemeenten en de gemaakte keuzes betreffende het werkingsgebied en de reikwijdte vergelijken.

Werkingsgebied

Aanwijzing van de gehele gemeente als werkingsgebied is mogelijk, mits dit juridisch overtuigend onderbouwd kan worden op basis van schaarste- of leefbaarheidsproblematiek. Van leefbaarheidsproblematiek is in Woudenberg geen sprake dus is een onderbouwing op basis van schaarste nodig. Slechts enkele gemeenten die de opkoopbescherming al invoerden lieten deze gelden voor de hele gemeente. De meeste gemeenten keken

op wijk- of buurniveau naar het aantal transacties van de afgelopen 5 jaar en welk aandeel de investeerders hadden in het opkopen van woningen. Daarnaast keken gemeenten naar het aandeel van de particuliere voorraad wat al in handen is van beleggers.

Reikwijdte

Veel gemeenten nemen de NHG-grens als richtlijn (gemeente Deventer). Bij gemeenten waarbij deze grens te hoog of te laag is laten ze ongeveer 60 procent van de gehele voorraad (gemeente Utrecht) of van de koopvoorraad (gemeente Groningen) onder de opkoopbescherming vallen. Er zijn ook gemeenten die hoger inzetten, met de gemeente Arnhem die 70% van de koopvoorraad beschermt voor opkoop. Een reikwijdte die hoger ligt dan de NHG-prijsgrens brengt juridische risico's met zich mee: in eerdere rechterlijke uitspraken over de huisvestingswet heeft de rechter namelijk de NHG-grens als maximale prijsgrens aangewezen.

jaar	WOZ-gem	WOZ-mediaan	WOZ-NHG-2022	WOZ-NHG-2023	WOZ-NHG-2022+20%	WOZ-NHG-2023+20%
	€ 389.318	€ 344.000	€ 355.000	€ 405.000	€ 426.000	€ 486.000
2022	49%	35%	40%	53%	58%	70%
2023	41%	22%	27%	45%	50%	62%

	WOZ-NHG-2023	+ 20%
BUURT	€ 405.000	€ 486.000
Bedrijventerrein	6%	12%
De Grift	55%	69%
Den Treek-Henschoten	4%	11%
Geerestein	0%	3%
Het Groene Woud	36%	60%
Het Zeeland	28%	33%
Laanzicht	60%	75%
Nico Bergsteijn	54%	79%
Nieuwoord	45%	67%
Rumelaar-Lambalgen	5%	9%
Voskuilen	3%	5%
Woudenberg-Oost	25%	53%
WOUDENBERG	45%	62%



PROJECTNAAM

Opkoopbescherming Woudenberg

OPDRACHTGEVER

Gemeente Woudenberg

PROJECTTEAM

Sjouke Stienstra

STATUS

Definitief

DATUM

2 december 2022

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

