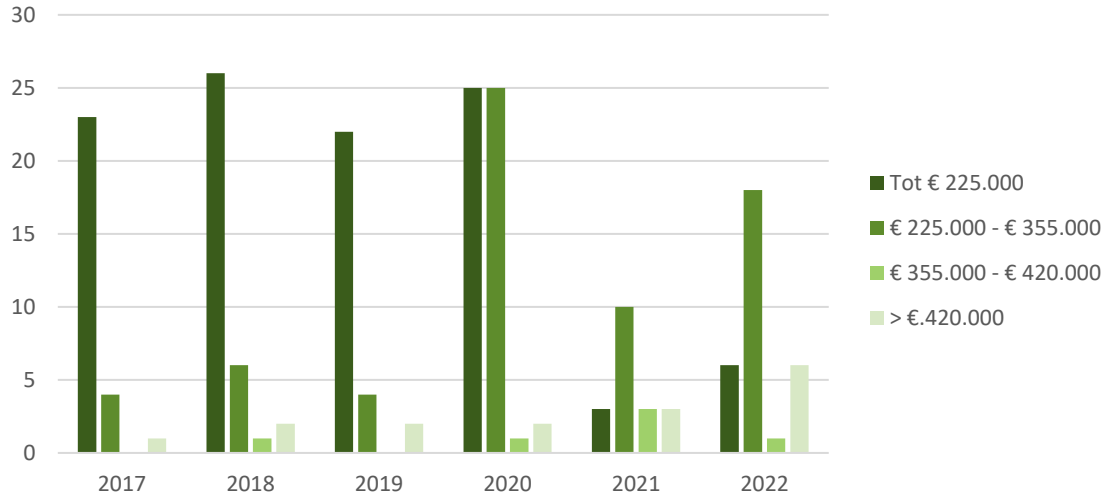
COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	31 juli 2023
PROJECTNUMMER	512.104
OPDRACHTGEVER	Gemeente Gorinchem

Actualisatie kerncijfers opkoopbescherming

In 2022 heeft Companen in opdracht van de gemeente Gorinchem onderzoek gedaan naar de schaarste aan goedkope en betaalbare koopwoningen in (delen van) de gemeente en de rol van beleggers daarin. In dat onderzoek werd vastgesteld dat in enkele wijken sprake was van relatief veel aankopen door beleggers, met gevolgen voor de mogelijkheden van koopstarters op de woningmarkt. In 2021 nam de activiteit van beleggers echter aanmerkelijk af. Dit riep de vraag op of het in Gorinchem nodig is om te sturen op het tegengaan van het aankopen van teveel woningen door beleggers. In deze notitie worden de cijfers uit het schaarste-onderzoek aangevuld met de gegevens over het jaar 2022 om een actueel beeld te geven van de ontwikkelingen sinds het uitbrengen van het schaarste-onderzoek.

Figuur 1: Gemeente Gorinchem. Aan beleggers verkochte woningen naar prijsklasse (aantallen), 2017 - 2022



Bron: Kadaster

- In 2020 nam het aantal woningen dat in Gorinchem aan beleggers werd verkocht aanmerkelijk toe ten opzichte van de jaren daarvoor.
- De verklaring daarvoor is de verhoging per 1 januari 2021 van de overdrachtsbelasting voor woningen die niet door de eigenaar zelf bewoond gaan worden. Deze maatregel heeft ervoor gezorgd dat beleggers de aankoop van woningen naar voren hebben gehaald, om onder het oude belastingregime te kopen.

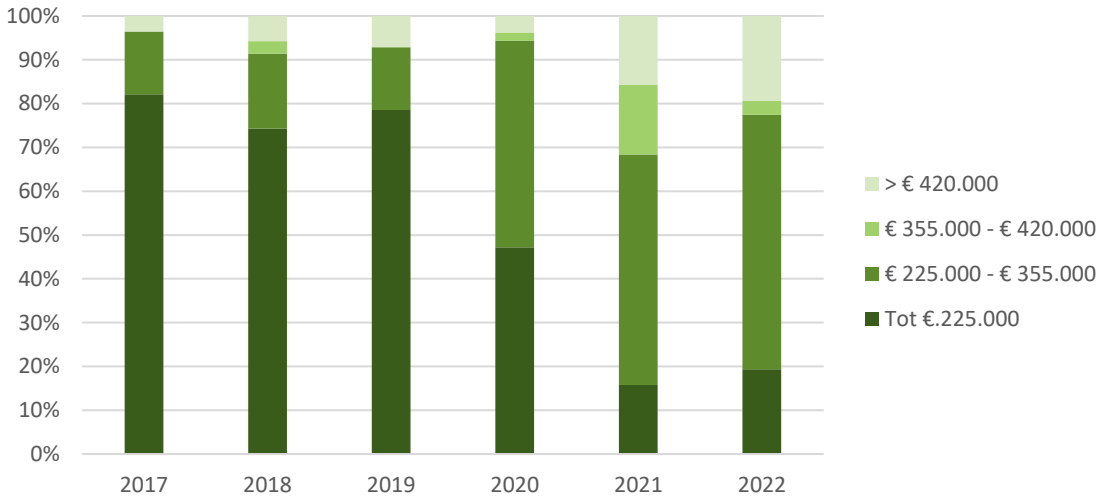
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

- Dit had tot gevolg dat in 2021 veel minder woningen door beleggers werden gekocht. Het was de vraag of dit een eenmalig effect was van het naar voren halen van investeringen, of een bestendig effect.
- Uit de verkoopgegevens over 2022 blijkt dat in Gorinchem het kopen van woningen door beleggers weer flink is toegenomen. Het effect lijkt daarmee in Gorinchem geen bestendig effect geweest te zijn.

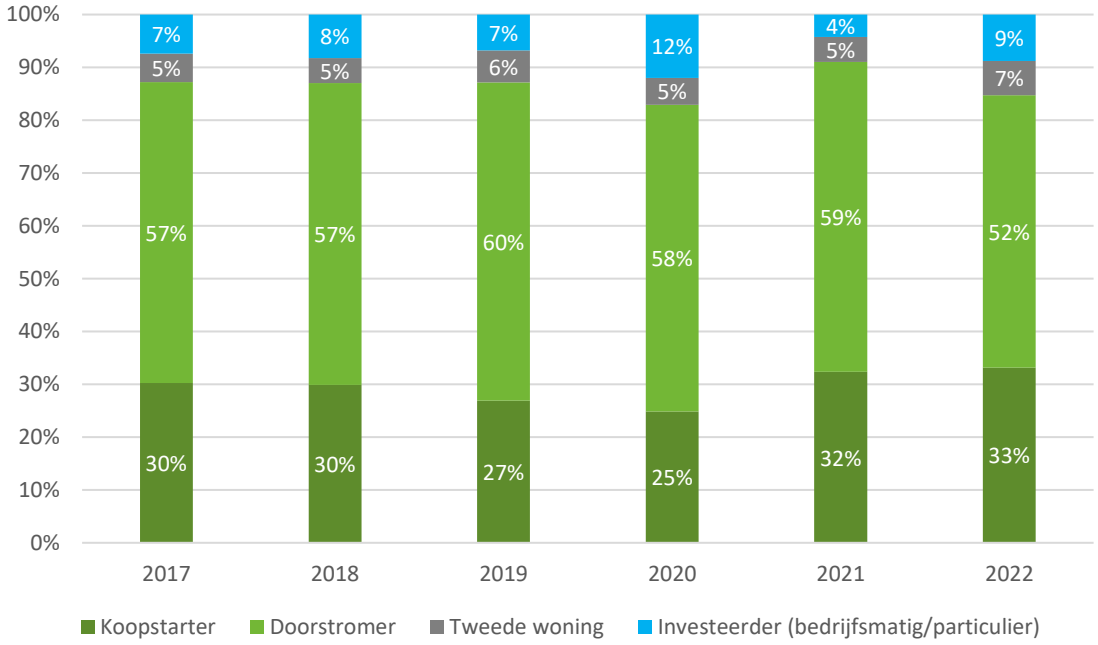
Figuur 2: Gemeente Gorinchem. Aan beleggers verkochte woningen naar prijsklasse (aandelen), 2017 - 2022



Bron: Kadaster

- Vanaf 2020 is het aandeel aan beleggers verkochte woningen in het goedkoopste segment tot € 225.000 snel afgenomen. In 2020 viel nog bijna 80% van de aan beleggers verkochte woningen in dat segment, in 2022 was dit afgenomen naar 19%.
- Er werden juist meer woningen in het middeldure segment (€ 225 – € 355.000) gekocht door beleggers. Ook schoof een deel van de aankopen op naar het duurdere segment (vanaf € 355.000).
- In 2022 had nog steeds ruim driekwart van de door beleggers gekochte woningen een koopprijs in het goedkope en middeldure segment.

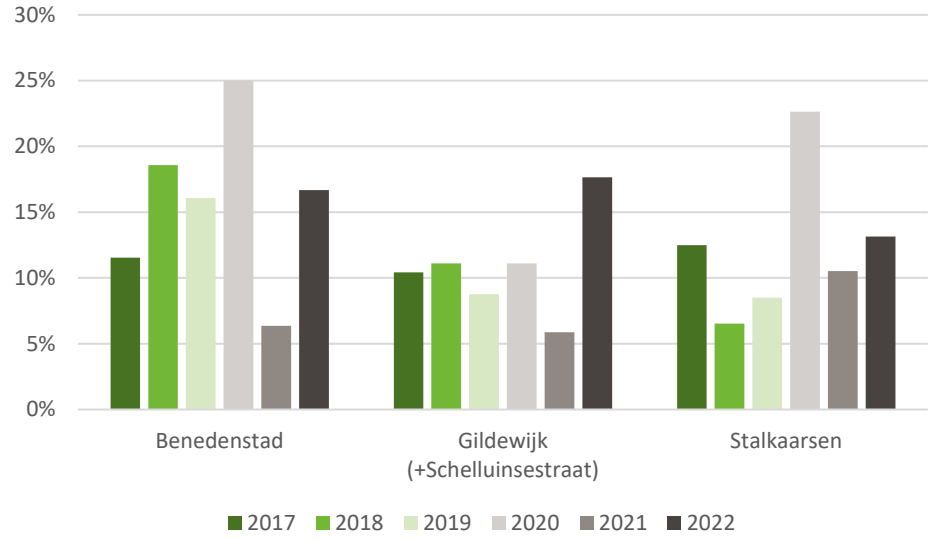
Figuur 3: Gemeente Gorinchem. Verkopen aan koopstarters, doorstromers en investeerders, 2017 - 2022



Bron: Kadaster

- In 2022 werd 9% van de verkochte woningen in Gorinchem gekocht door een belegger. Dat is een grote toename ten opzichte van 2021 (4%), maar nog onder het niveau van 2020 (12%).
- Het aandeel door koopstarters gekochte woningen lag in 2022 ongeveer op hetzelfde niveau als in 2021 en hoger dan in 2020, het jaar dat beleggers (in het recente verleden) het meest actief waren op de koopmarkt in Gorinchem.
- Met name het aandeel door doorstromers gekochte woningen nam in 2022 af ten opzichte van de jaren ervoor.

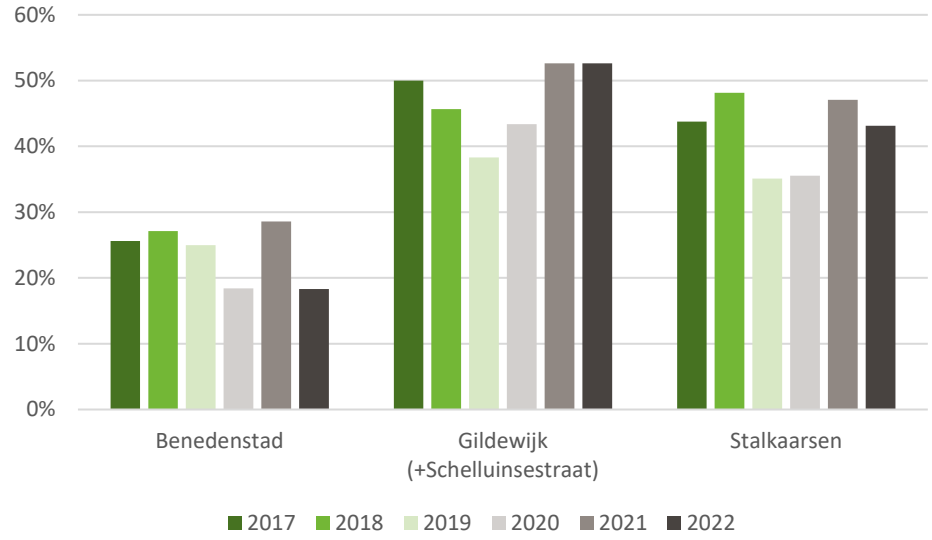
Figuur 4: Gemeente Gorinchem. Ontwikkeling van het aandeel verkochte woningen aan investeerders per wijk, 2017 - 2021



Bron: Kadaster

- In het schaarste-onderzoek zijn drie wijken benoemd waar beleggers bovengemiddeld actief zijn in het kopen van woningen. Het betreft de wijken Benedenstad, Gildewijk en Stalkaarsen.
- In alle drie deze wijken is het aandeel door beleggers gekochte woningen in 2022 toegenomen ten opzichte van 2021.
- Het sterkste speelde dit in Benedenstad en Gildewijk. In Gildewijk was het aandeel door beleggers gekochte woningen in 2022 het hoogst van alle jaren in de periode 2017 tot en met 2022. In Stalkaarsen was het aandeel door beleggers gekochte woningen in 2022 niet veel hoger dan in 2021, maar in deze wijk was dit aandeel in 2021 hoger dan in de andere twee genoemde wijken.

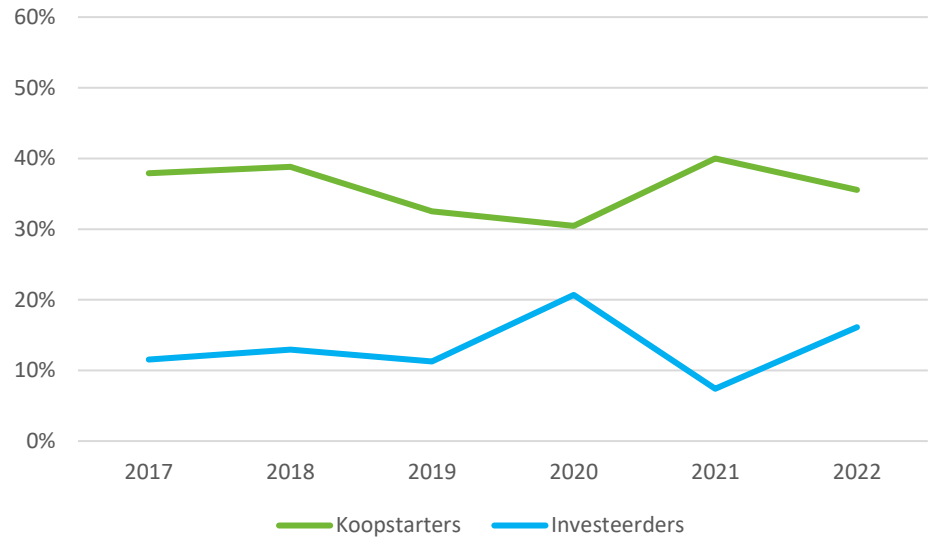
Figuur 5: Gemeente Gorinchem. Ontwikkeling van het aandeel verkochte woningen aan koopstarters, per wijk, 2017 - 2021



Bron: Kadaster

- In de wijk Benedenstad nam het aandeel door koopstarters gekochte woningen in 2022 aanmerkelijk af ten opzichte van de situatie in 2021.
- In de andere twee wijken was deze afname beperkt.

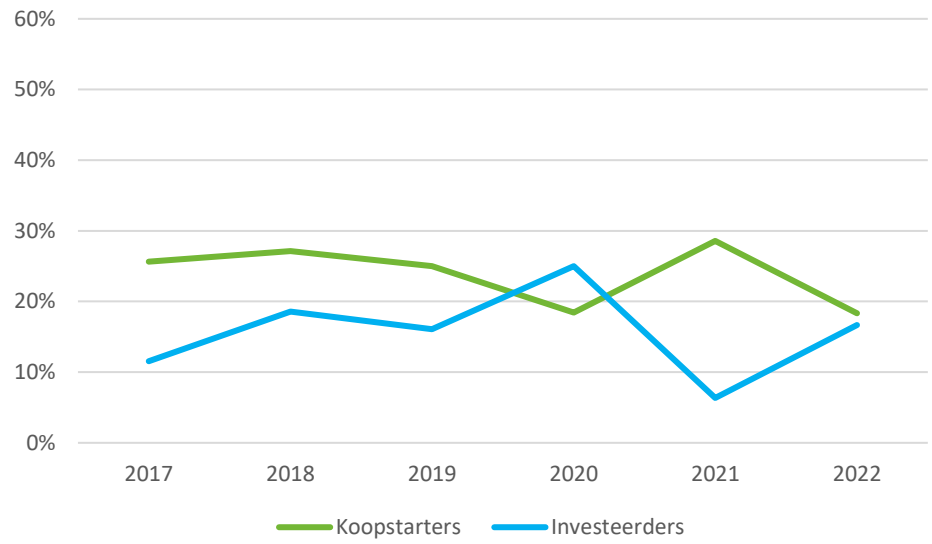
Figuur 6: Gemeente Gorinchem. Aandeel verkochte woningen aan investeerders ten opzichte van aandeel aan koopstarters verkochte woningen in Benedenstad, Gildewijk en Stalkaarsen, 2017 - 2021



Bron: Kadaster

- In de drie wijken Benedenstad, Gildewijk en Stalkaarsen samen, nam in 2022 het aandeel aan beleggers verkochte woningen flink toe ten opzichte van 2021.
- Tegelijk nam het aandeel door koopstarters gekochte woningen af.
- De ontwikkeling dat minder woningen werden gekocht door beleggers en meer door koopstarters, die in 2021 zichtbaar was, kenterde in 2022 weer in deze wijken.

Figuur 7: Gemeente Gorinchem. Aandeel verkochte woningen aan investeerders ten opzichte van aandeel aan koopstarters verkochte woningen in alleen Benedenstad, 2017 - 2021



Bron: Kadaster

- In de wijk Benedenstad was in 2022 het aandeel door beleggers gekochte woningen vrijwel even groot als het aandeel door koopstarters gekochte woningen. Het aandeel door koopstarters gekochte woningen nam aanmerkelijk af. Dit lijkt op de situatie in 2020, toen zelfs meer woningen werden gekocht door beleggers dan door koopstarters.
- Daarmee was in 2022 in Benedenstad weer sprake van het door beleggers verdringen van koopstarters op de koopmarkt.

Samenvattend

- In 2020 nam het aantal woningen dat in Gorinchem aan beleggers werd verkocht aanmerkelijk toe ten opzichte van de jaren daarvoor. De verklaring daarvoor is de verhoging per 1 januari 2021 van de overdrachtsbelasting voor woningen die niet door de eigenaar zelf bewoond gaan worden. Deze maatregel heeft ervoor gezorgd dat beleggers de aankoop van woningen naar voren hebben gehaald, om onder het oude belastingregime te kopen.
- Dit had tot gevolg dat in 2021 veel minder woningen door beleggers werden gekocht. Het was destijds de vraag of dit een eenmalig effect was van het naar voren halen van investeringen, of een bestendig effect. Uit de verkoopgegevens over 2022 blijkt dat in Gorinchem het kopen van woningen door beleggers weer flink is toegenomen. Het effect lijkt daarmee in Gorinchem geen bestendig effect geweest te zijn.
- In het schaarste-onderzoek zijn drie wijken benoemd waar beleggers bovengemiddeld actief zijn in het kopen van woningen. Het betreft de wijken Benedenstad, Gildewijk en Stalkaarsen.
- In alle drie deze wijken is het aandeel door beleggers gekochte woningen in 2022 toegenomen ten opzichte van 2021. Het aandeel woningen dat door koopstarters werd gekocht nam in deze wijken af, met name in Benedenstad.
- In Benedenstad was in 2022 het aandeel door beleggers gekochte woningen vrijwel even groot als het aandeel door koopstarters gekochte woningen. Daarmee was in 2022 in Benedenstad weer sprake van het door beleggers verdringen van koopstarters op de koopmarkt.

- Hierbij moet worden aangetekend dat de ontwikkeling in Gorinchem anders is dan de landelijke tendens. Landelijk was in 2022 het aantal door beleggers aangekochte woningen lager dan in 2021. De landelijke Kadastercijfers laten ook zien dat er in 2022 door beleggers meer woningen werden verkocht dan aangekocht. Voor Gorinchem is deze informatie niet voorhanden.
- Op basis van de gegevens over de aankoop van woningen door koopstarters en door beleggers in Gorinchem is in de drie genoemde wijken, het sterkst in de wijk Benedenstad, te rechtvaardigen dat het aankopen van goedkope en betaalbare woningen door beleggers wordt beperkt met het instellen van opkoopbescherming.