E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de datum van deze brief en ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
22-11-2021		T. Thissen	9536

Onderwerp

Stand van zaken onderzoek naar beleidsinstrumenten voor regulering woningmarkt.

Geachte raadsleden,

In deze brief wordt ingegaan op de inspanningen die het college tot dusver heeft gedaan om te onderzoeken welke beleidsinstrumenten er zijn voor regulering op de woningmarkt, wat de voor- en nadelen zijn van instrumenten en met welke grondslag ze kunnen worden ingezet. Twee zaken zijn hierbij van belang.

1. *Bureau Companen heeft een notitie gemaakt over mogelijk inzetbare instrumenten, deze vindt u in bijlage 2. Er staat juli op het document maar deze is op ons verzoek nog tweemaal aangepast, de definitieve versie hebben wij op 12-11-2021 ontvangen.*
2. *Via het Kadaster hebben we transactiedata voor gemeente Oss opgevraagd over periode 2018-Q2 2021, samenvattende tabellen vindt u in bijlage 1.*

Wat is de aanleiding voor deze informatie?

Eerder dit jaar hebben we n.a.v. raadsvragen over instrumenten (bijv. zelfbewoningsplicht) aangekondigd dat we in de breedte willen kijken naar welke instrumenten inzetbaar zijn en als vervolgvraag welke instrumenten in Osse context zinvol kunnen zijn. Bureau Companen heeft voor ons een notitie gemaakt met een overzicht van diverse instrumenten met daarbij de voor- en nadelen per instrument. Naast de mogelijkheden willen we ook weten in hoeverre er in Oss aanleiding is tot het instellen van bepaalde instrumenten. Daarom hebben we het Kadaster benaderd en met deze informatiebrief schetsen we de huidige stand van zaken.

Wat is de kernboodschap?

De positie van koopstarters is ondanks de krappe markt stabiel (28%-30% van het totaal over de periode 2018-Q2 2021) en we zien geen grote schommelingen in het aandeel van investeerders, ook niet op wijkniveau. Op de totale woningvoorraad is het aandeel van investeerders stabiel, gemiddeld 5,2% van het aantal woningen. Voor veel van de door Companen benoemde beleidsinstrumenten geldt dat we er al op inzetten. Vanuit de Woonvisie sturen we bij nieuwe ontwikkelingen op percentages sociale en middeldure huur, en woningen in het goedkope en middeldure koopsegment tot de NHG grens. In bestemmingsplannen en anterieure overeenkomsten nemen we specifieke bepalingen en percentages op t.b.v. prijssegmenten en koppelen we daaraan ook een zelfbewoningsplicht. We kijken nog verder naar het instrument huisvestingsverordening en de mogelijkheden van de nieuwe wet opkoopbescherming die naar verwachting begin 2022 in werking treedt.

<u>Inzet van instrumenten op wijkniveau wordt nog verder onderzocht</u>
Er ligt een relatie met de Bestuursopdracht Arbeidsmigratie. Vanuit die opdracht kijken we op welke wijze we met een huisvestingsverordening een middel hebben om te kunnen sturen dat er geen clustering van opgekochte en verkamerde panden in een klein deel van een buurt ontstaat. In dat onderzoek bekijken we ook welke rol de nieuwe wet Opkoopbescherming daarbij kan spelen, welke voorbereidende stappen we moeten zetten om gebruik te kunnen maken van deze instrumenten en wat dit betekent voor de ambtelijke organisatie op gebied van bijvoorbeeld vergunningverlening en handhaving.

Wat is het vervolg?

We breiden onze dataset via het Kadaster vanaf nu 2 keer per jaar uit zodat we langjarig kunnen monitoren of de koopstarter bijvoorbeeld nog steeds in dezelfde mate toegang heeft tot de woningmarkt en hoe de transactieprijzen zich ontwikkelen. We nemen deze informatie voortaan op in de Raadsinformatiebrief voortgang woningbouw. Voor het onderzoek naar de Huisvestingsverordening en Opkoopbescherming geldt dat we er begin 2022 op terugkomen via de opinie- en adviescommissie.

Hoogachtend,



Mr. J.H.T. van Orsouw
Wethouder Wonen stedelijk gebied c.a.

Volgvel	Ons kenmerk
3	

Samenvatting (=korte inhoud)
In deze brief wordt ingegaan op de stand van zaken van het onderzoek naar mogelijk in te zetten beleidsinstrumenten voor regulering op de woningmarkt. Een tweetal onderzoeken zijn daarbij van belang (Companen, Kadaster) en de resultaten zijn als bijlage toegevoegd.

Bijlage 1: tabellen Kadasterdata

We kunnen op verzoek de hele dataset ter beschikking stellen, maar voor de leesbaarheid zijn er een aantal tabellen samengesteld waaruit de trends zijn af te leiden. De definities van het Kadaster zijn als volgt:

Type eigendom	**Beschrijving**
Eigenaar-bewoner	Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) om hierin te wonen. Eigenaar-bewoners kunnen worden getypeerd als: - Koopstarter: is een particulier die voor het eerst in de registratie van het Kadaster voorkomt als eigenaar – i.e. een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin te gaan wonen. *Bij meerdere verkrijgers moeten beide voor het eerst een woning op hun naam krijgen.* - Doorstromer: een particulier die al eerder een andere woning in het bezit heeft gehad. Dit geldt ook als de periode van eigendom niet aansluitend is, bijvoorbeeld wanneer men tussen eigendom van koopwoningen een periode een woning heeft gehuurd. - Onbekend: van sommige eigenaar bewoners is het onbekend of zij al eerder een woning in bezit gehad hebben.
Tweede woning*	Woning in het bezit van een particulier (NP) die in totaal twee woningen bezit en zelf niet in de verkregen woning gaat wonen. Bij transacties wordt de check op wonen een dag, een maand, een half jaar en een jaar na verkrijging uitgevoerd. Als de verkrijger op enig moment (alsnog) in de woning is gaan wonen, verandert de indicatie in eigenaar-bewoner. Tweede woningen betreffen een diffuse categorie. Een tweede woning kan een woning zijn die wordt verhuurd, het kan een woning zijn die een ouder koopt voor een studerend kind, het kan een woning zijn die tijdelijk nog in het bezit is van een persoon die gaat verhuizen en het kan ook een 'administratieve' tweede woning zijn (als twee woningen zijn samengetrokken tot één woning zonder dat dit in de data staat vermeld).
Bedrijfsmatige institutionele investeerder	Woning in het bezit van een rechtspersoon (niet natuurlijk persoon, NNP) met één van de volgende kenmerken: - Staat op lijst met institutionele investeerders; - Is een pensioenfonds; - Heeft na transactie meer dan 500 woningen in bezit.
Bedrijfsmatige investeerder**	Woning in het bezit van een rechtspersoon (NNP) met na transactie minder dan 500 woningen. In het geval waar een woning wordt gekocht door een bedrijf maar waar het bedrijf na transactie slechts één woning in bezit heeft hoeft het niet te gaan om een verhuurde woning. Het kan hier ook gaan om een bedrijfswoning, i.e. een woning gekocht om een bedrijf in te vestigen.
Particuliere investeerder	Woning in het bezit van een particulier (NP) met meer dan twee woningen, die niet in deze woningen woont. Bij transacties wordt de check op wonen een dag, een maand, een half jaar en een jaar na verkrijging uitgevoerd. Als de verkrijger op enig moment in de woning is gaan wonen verandert de indicatie in eigenaar-bewoner.

Woningcorporatie	Woning in bezit van een woningcorporatie.
Overig	Woning in bezit van onder meer kerken, overige stichtingen en gemeenten.
Onbekend	In sommige gevallen is het niet mogelijk om het type koper/verkoper/eigenaar vast te stellen. Dit komt met name voor bij nieuwbouw/appartementen. Het is dan niet altijd mogelijk om het kadastrale perceel - waarvan de eigenaar bekend is - met 100% zekerheid te koppelen aan de woning.

Transacties naar prijsklasse

Hieronder is zichtbaar dat het aandeel van goedkope woningen op het totaal is afgenomen. Dat is geen verrassing gezien de prijsontwikkeling van de laatste jaren. In 2018 was meer dan 20% van de transacties een woning tot € 180.000, in 2021 is dat nog 4%.

Periode	Prijsklasse (*1.000)					
	tm 180	180-250	250-280	280-310	vanaf 310	Totaal
2018-1	24%	35%	11%	6%	25%	100%
2018-2	20%	33%	11%	8%	28%	100%
2019-1	14%	32%	13%	8%	33%	100%
2019-2	12%	37%	11%	9%	32%	100%
2020-1	11%	29%	12%	13%	35%	100%
2020-2	7%	29%	15%	10%	39%	100%
2021-1	4%	17%	16%	14%	48%	100%

Hierna is op jaarniveau samengevat hoe de ontwikkeling loopt. In 2018 is nog meer dan de helft van de transacties tot € 250.000, in 2019 nog 47%, 2020 38% en in 2021 is dat 22%.

Transacties naar prijsklasse per jaarschijf

	tm 180 dzd	180 tm 250 dzd	250 tm 280 dzd	280 tm 310 dzd	vanaf 310 dzd	Totaal
2018	263	409	130	83	313	1198
2019	153	407	135	101	384	1180
2020	120	409	187	157	517	1390
2018	22%	34%	11%	7%	26%	100%
2019	13%	34%	11%	9%	33%	100%
2020	9%	29%	13%	11%	37%	100%

Het aandeel vanaf 310.000 neemt toe, in 2021 bijna de helft. Daarom programmeren we bij nieuwe locaties vooral op sociaal/goedkoop en middelduur.

Transacties naar leeftijdsklasse

De leeftijdsgroep tot 35 jaar heeft in Oss een aandeel van gemiddeld 40% op het totaal aantal transacties, er is geen dalende trend zichtbaar.

Periode	Leeftijd						
	18-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65 +	Totaal
2018-1	6%	33%	23%	19%	11%	9%	100%
2018-2	4%	34%	25%	17%	10%	9%	100%
2019-1	5%	31%	26%	16%	11%	11%	100%
2019-2	4%	32%	25%	21%	11%	7%	100%
2020-1	6%	36%	21%	18%	9%	9%	100%
2020-2	6%	29%	26%	18%	13%	8%	100%
2021-1	6%	42%	18%	17%	12%	5%	100%

Transacties naar type verkrijger

Koopstarters in Oss hebben een gelijkblijvend aandeel van gemiddeld circa 28-30%.

Periode	Type verkrijger							
	Eigenaar - doorstromer	Eigenaar - koopstarter	2e woning	Investeerder bedrijfsmatig	Investeerder, particulier	Corporatie	Overig	Totaal
2018-1	58%	28%	4%	1%	5%	1%	3%	100%
2018-2	62%	26%	4%	2%	4%	1%	2%	100%
2019-1	58%	29%	4%	2%	4%	1%	2%	100%
2019-2	62%	26%	5%	2%	4%	0%	1%	100%
2020-1	59%	29%	5%	1%	4%	0%	2%	100%
2020-2	55%	28%	5%	3%	7%	1%	1%	100%
2021-1	58%	33%	4%	1%	2%	0%	1%	100%

Het aandeel van investeerders op het totaal aantal transacties blijft voor de bedrijfsmatige investeerders klein met gemiddeld 2%. Bij particuliere investeerders is het aandeel gemiddeld 4-5% en zien we een beweging eind 2020 en begin 2021, dat heeft vermoedelijk te maken met de verandering in de overdrachtsbelasting. Daarom zijn er eind 2020 veel particuliere investeerders naar de notaris gegaan, en begin 2021 juist veel starters i.v.m. het belasting voor- of nadeel.

Met behulp van de data kunnen we ook inzoomen op wijkniveau. Als we dan specifiek kijken naar bijvoorbeeld Ruwaard, Schadewijk, Centrum en Geffen dan zien we het volgende beeld.

Schadewijk

Periode	Type verkrijger							
	Eigenaar - doorstromer	Eigenaar - koopstarter	2e woning	Investeerder bedrijfsmatig	Investeerder, particulier	Corporatie	Overig	Totaal
2018	50%	35%	6%	2%	6%	1%	1%	100%
2019	50%	35%	4%	2%	6%	4%	0%	100%
2020	51%	32%	7%	1%	6%	3%	1%	100%

Ruwaard

Periode	Type verkrijger							
	Eigenaar - doorstromer	Eigenaar - koopstarter	2e woning	Investeerder bedrijfsmatig	Investeerder, particulier	Corporatie	Overig	Totaal
2018	39%	44%	6%	5%	5%	0%	1%	100%
2019	56%	28%	6%	3%	7%	0%	0%	100%
2020	43%	43%	2%	3%	7%	0%	2%	100%

Centrum Oss

Periode	Type verkrijger							
	Eigenaar - doorstromer	Eigenaar - koopstarter	2e woning	Investeerder bedrijfsmatig	Investeerder, particulier	Corporatie	Overig	Totaal
2018	52%	25%	7%	0%	16%	0%	0%	100%
2019	52%	28%	11%	0%	9%	0%	0%	100%
2020	48%	19%	12%	3%	16%	0%	2%	100%

Geffen

Periode	Type verkrijger							
	Eigenaar - doorstromer	Eigenaar - koopstarter	2e woning	Investeerder bedrijfsmatig	Investeerder, particulier	Corporatie	Overig	Totaal
2018	62%	21%	7%	3%	7%	0%	1%	100%
2019	55%	34%	6%	0%	0%	0%	6%	100%
2020	69%	23%	3%	0%	3%	0%	2%	100%

- In Ruwaard en Schadewijk zien we relatief veel starters, dat komt waarschijnlijk omdat WOZ waardes daar gemiddeld lager liggen. Waarschijnlijk om die reden is het

aandeel investeerders in deze wijken ook iets hoger dan gemeentebreed, maar het zijn geen grote afwijkingen, hooguit 2-3% op een beperkt aantal transacties.

- In het centrum zien we minder starters en relatief veel particuliere investeerders en tweede woningen. Dit komt onder meer doordat er gebruik wordt gemaakt van onze stimuleringsregeling ‘wonen in het centrum’.
- In een van de grotere dorpen Geffen is het beeld: meer transacties door doorstromers en iets minder starters in verhouding. Kanttekening is dat het gaat om jaarlijks circa 60 transacties, een aandeel van 7% particuliere investeerders in 2018 gaat dan om 4 huizen.

Bijlage 2: onderzoek Companen

Companen onderzoek toegevoegd als PDF.