

DATUM 15 april 2022

PROJECTNUMMER 994.103

OPDRACHTGEVER Gemeente Valkenburg aan de Geul

Onderzoek opkoopbescherming gemeente Valkenburg aan de Geul – eerste verkenningen

De huidige woningmarkt staat onder druk. Prijsstijgingen in de koopsector zorgen ervoor dat het goedkope en middeldure koopsegment ontoegankelijk dreigt te worden. In de huursector staat het middenhuursegment onder druk. Veel woningen met een middenhuur schuiven al snel door naar het dure segment. Startende huishoudens en woningzoekenden met een middeninkomen hebben het hierdoor vandaag de dag vaak lastig. Steeds meer gemeenten stellen zich dan ook de vraag welke instrumenten ingezet kunnen worden om het goedkope en middeldure koopsegment toegankelijk te houden. Een van de instrumenten is de opkoopbescherming.

Het is met de opkoopbescherming voor gemeenten mogelijk om het verhuren van koopwoningen in specifieke gebieden vergunningsplichtig te maken. Het is dan in aangewezen gebieden verboden om zonder vergunning een koopwoning te verhuren in de eerste vier jaar na aankoop van de woning. Na deze vier jaar vervalt het verhuurverbod. Om opkoopbescherming in te kunnen stellen, heeft een gemeente een huisvestingsverordening nodig. Een huisvestingsverordening biedt meer mogelijkheden om te sturen op de beschikbaarheid van schaarse segmenten op de woningmarkt.

De opkoopbescherming is een vergaande maatregel, die het eigendomsrecht beperkt. De opkoopbescherming kan ook neveneffecten hebben. Het kan leiden tot lagere verkoopprijzen, door minder potentiële kopers. De noodzaak om opkoopbescherming in te stellen moet daarom terdege worden onderbouwd.

Relevante prijsklassen

Het begrip goedkope en middeldure koop verschilt per gemeente. Gemeenten hebben zelf goed zicht op hun lokale situatie. De opkoopbescherming bevat daarom geen opgelegde WOZ-waardegrens. Bij het invoeren van een opkoopbescherming dienen gemeenten zelf een relevante WOZ-waardegrens aan te wijzen en te onderbouwen voor koopwoningen in het goedkope en middeldure segment. De Woonvisie van de gemeente Valkenburg aan de Geul bevat geen specifieke prijsgrenzen voor de goedkope en middeldure koop.

Wat is, gelet op de samenstelling van de woningvoorraad, een logische afbakening van de goedkope en middeldure koopvoorraad? De spreiding van de WOZ-waarden binnen de

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

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

bestaande woningvoorraad geeft handvatten voor het bepalen van de grenzen tussen het goedkope en het middeldure koopsegment en tussen het middeldure en het dure koopsegment.

Tabel 1: Koopwoningvoorraad naar prijsklassen, 2022

| Omvang van de koopwoningvoorraad | WOZ-waarde |
|----------------------------------|-------------------------|
| 1/3 van de voorraad | Tot € 265.000 |
| 1/3 van de voorraad | € 265.000 tot € 355.000 |
| 1/3 van de voorraad | > € 355.000 |

Bron: Gemeente Valkenburg aan de Geul, 2022

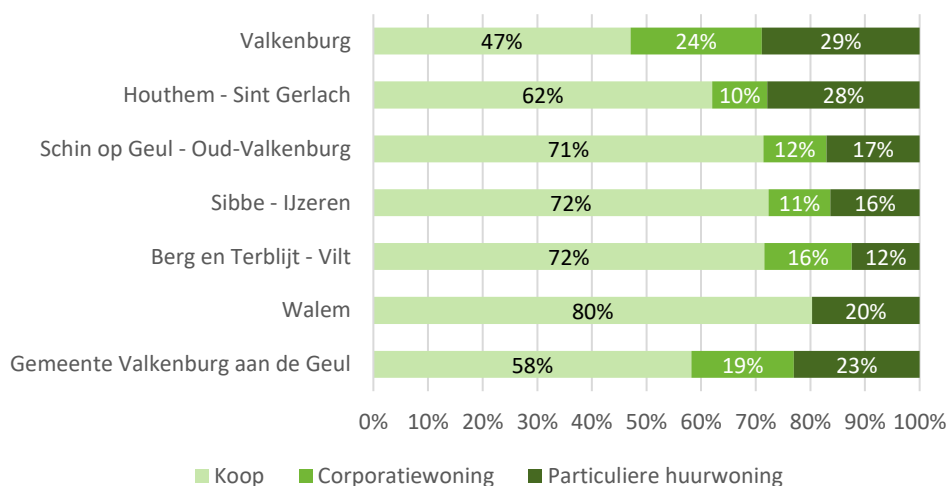
Afbakening goedkope en middeldure koopwoningvoorraad

Van de zelfstandige koopwoningvoorraad had 1/3 op 1 januari 2022 een WOZ- waarde **tot € 265.000**. Dit is een logische grens voor de afbakening van het goedkope segment. Ruim 2/3 van de zelfstandige woningvoorraad had daarnaast een WOZ-waarde **tot € 355.000**. Dit is een logische afbakening voor het middeldure segment. De grens van € 355.000 valt samen met de NHG-grens.

Woningvoorraad per wijk

Vanwege het feit dat de opkoopbescherming alleen kan worden ingevoerd in gebieden waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen, dient de schaarste zo goed mogelijk op wijkniveau te worden aangetoond. We kijken daarom eerst naar de samenstelling van de woningvoorraad in de wijken. In welke wijken staan veel goedkope en middeldure koopwoningen? En in welke wijken zou het invoeren van een opkoopbescherming van weinig toegevoegde waarde zijn omdat deze woningen er maar beperkt aanwezig zijn?

Figuur 1: Woningvoorraad naar eigendom, per wijk



Bron: Gemeente Valkenburg aan de Geul, 2022

- Er zijn in de gemeente Valkenburg aan de Geul relatief veel particuliere huurwoningen. Deze liggen meer dan gemiddeld in de CBS-wijken Valkenburg en Houthem – Sint

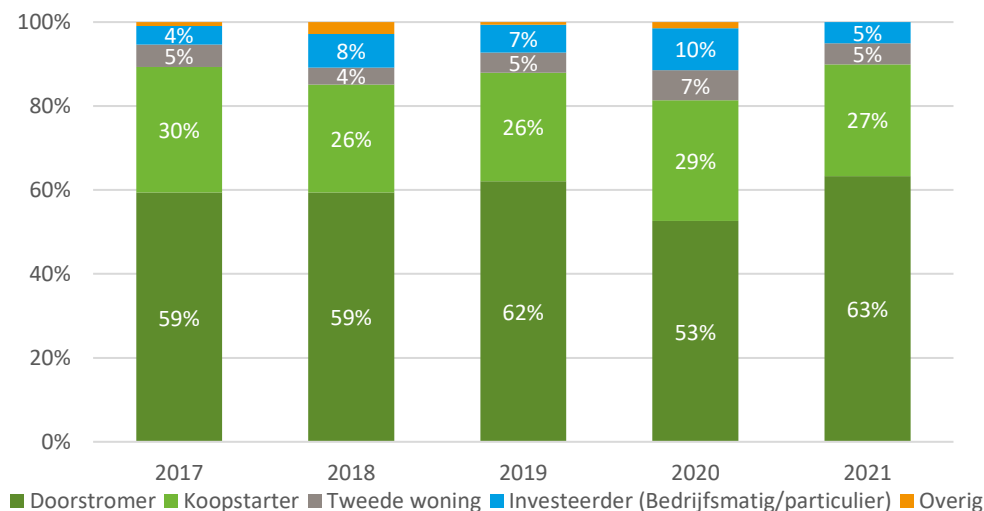
Gerlach. Het aandeel particuliere huurvoorraad is in die wijken respectievelijk 29% en 28%.

- In wijk Valkenburg is ook het aandeel corporatiewoningen relatief hoog: 24% van de woningvoorraad. Het aandeel koopwoningen is in de wijk Valkenburg daarom lager dan gemiddeld: 47%.
- Het aandeel koopwoningen is in de wijk Walem het hoogste; 80%. In de andere wijken is het aandeel koopwoningen lager.

Verkopen aan investeerders

In 2017 zijn weinig woningen verkocht aan particuliere/bedrijfsmatige investeerders¹ (4%), de meeste woningen (bijna 90%) zijn verkocht aan koopstarters en doorstromers. Doorstromers hadden een groot aandeel binnen de groep kopers; bijna 60% van de verkochte woningen in 2017 ging naar een doorstromers. Het aandeel van de woningen dat werd verkocht aan investeerders steeg in 2018 en 2019 naar 8% respectievelijk 9%. Het jaar erop steeg dit aandeel naar 10% van het aantal totaal verkochte woningen. Het aandeel van de woningen die werd gekocht door koopstarters daalde in de periode 2018 - 2020. In 2021 liep het aandeel van investeerders weer terug naar 5%, onder het niveau van 2018 en 2019. De stijging in 2020 is (deels) te verklaren door de invoering van de hogere overdrachtsbelasting voor woningeigenaren die niet zelf in de woning gaan wonen² in 2021. Dit heeft gezorgd voor het naar voren halen van gewenste investeringen door kopers die van plan zijn woningen te verhuren.

Figuur 2: Verkopen aan koopstarters, doorstromers en investeerders, 2017-2021



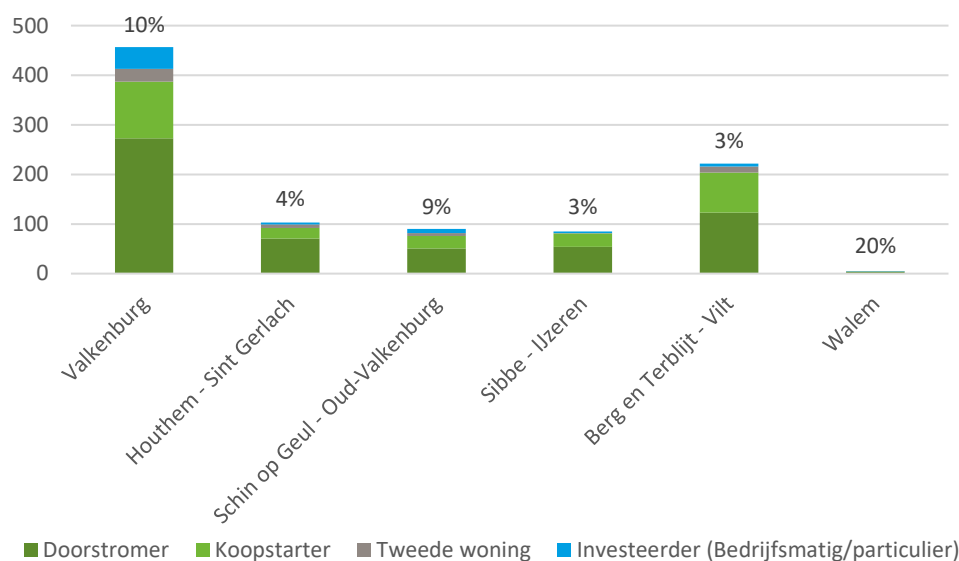
Bron: Kadaster, 2022

¹ Het Kadaster ziet natuurlijke personen die drie woningen of meer bezitten als investeerders. Personen die twee woningen bezitten worden niet meegeteld, aangezien dit een diffuse groep betreft. Het gaat daarbij ook om bijvoorbeeld ouders die voor hun kind een woning hebben gekocht, mensen die een tweede (vakantie)woning hebben, of mensen die al een woning gekocht hebben voordat de oude woning verkocht is.

² Sinds 1 januari 2021 geldt voor woningeigenaren die zelf de woning niet gaan bewonen een percentage van 8% overdrachtsbelasting over de aanschafprijs. Voor woningeigenaren die wel in de koopwoning gaan wonen is dit percentage 2%.

Niet in alle wijken werden woningen aangekocht door investeerders. In sommige wijken kochten particuliere investeerders bijna geen woningen, terwijl in een paar buurten juist relatief veel woningen door particuliere investeerders werden gekocht. Wijk Walem valt voornamelijk op door het relatief hoge aandeel verkochte woningen aan investeerders (20%). Echter, het gaat maar over één verkochte woning aan investeerders in deze wijk. In de periode 2017-2021 zijn in de wijk Walem 5 woningen verkocht. Verder vallen de wijken Valkenburg en Schin op Geul – Oud-Valkenburg op, circa 10% van de verkochte woningen zijn verkocht aan investeerders.

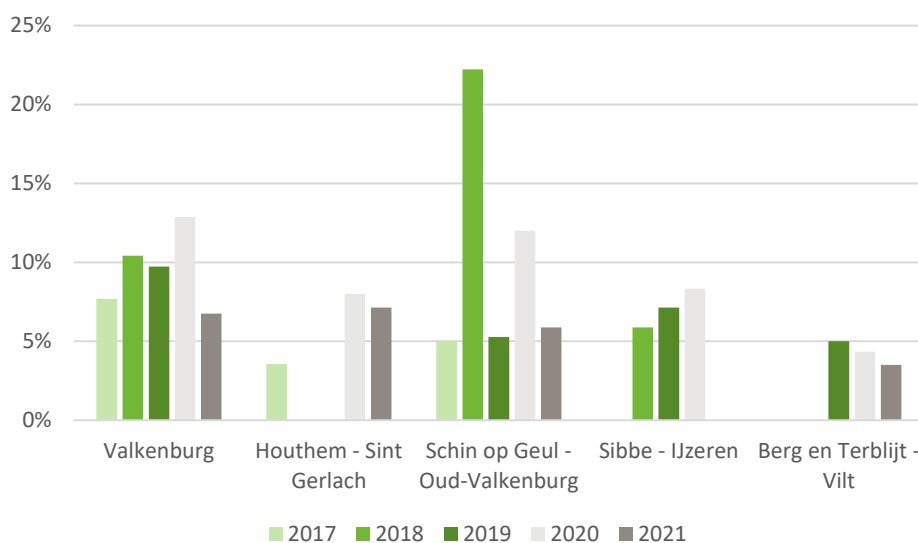
Figuur 3: Aantal verkopen aan koopstarters, doorstromers en investeerders, per wijk, 2017-2021



Bron: Kadaster, 2022

In de wijk Valkenburg ligt het aandeel opgekochte woningen door investeerders tussen de 7% en 13% in de afgelopen vijf jaar. In totaal betrof het 43 woningen. In de wijk Schin op Geul – Oud-Valkenburg valt de piek op in 2018, echter gaat het in dat jaar om slechts twee verkochte woningen aan investeerders.

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

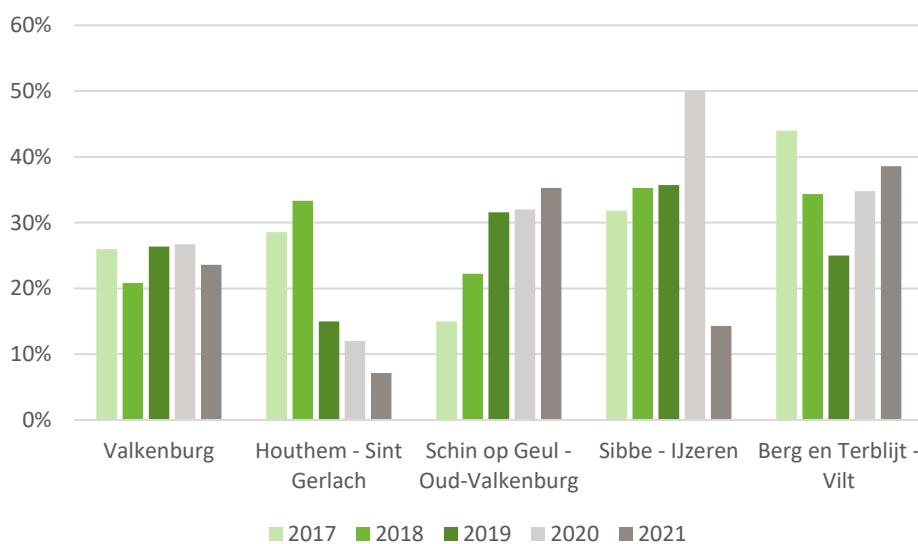


* Wijk Walem ontbreekt door beperkt aantal transacties

Bron: Kadaster, 2022

Het aandeel aan koopstarters verkochte woningen fluctueert over de tijd en per buurt. Over het algemeen blijft het aandeel verkochte woningen aan koopstarters redelijk stabiel. In de meeste jaren wordt in elke wijk ongeveer tussen een kwart en een derde van de verkochte woningen verkocht aan een koopstarter.

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



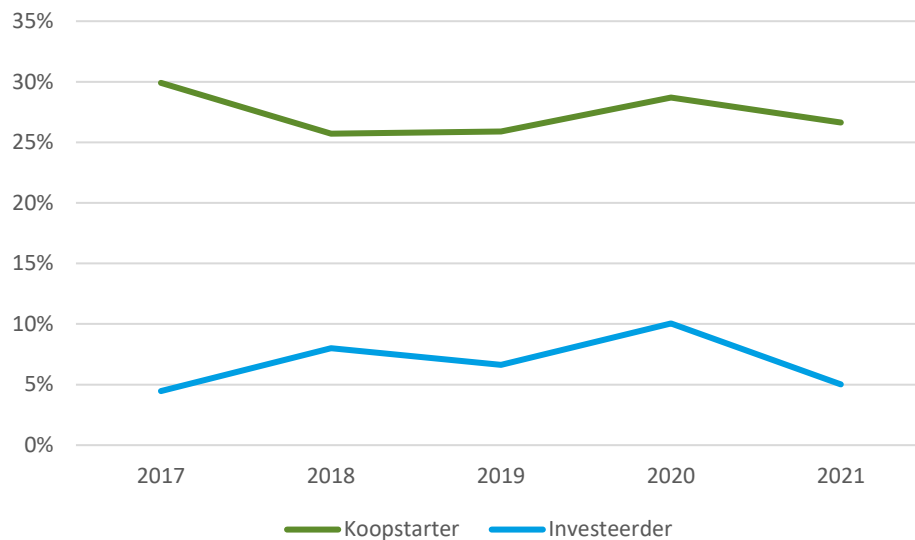
* Wijk Walem ontbreekt door beperkt aantal transacties

Bron: Kadaster, 2022

Als we op het niveau van de gemeente de verkopen aan investeerders afzetten tegen de verkopen aan koopstarters, blijkt dat de aandelen ongeveer gelijk blijven in de periode

2017-2021. Er lijkt enige samenhang tussen de verkoop aan investeerders en aan koopstarters, maar in geen enkel jaar is sprake geweest van verdringing van koopstarters.

Figuur 6: Aandeel verkochte woningen aan investeerders ten opzichte van aandeel aan koopstarters verkochte woningen, 2017-2021



Bron: Kadaster, 2022

Uitsplitsing verkochte woningen aan investeerders

De verkochte woningen aan investeerders zijn in de volgende tabellen uitgesplitst naar prijsklassen en woningtypen. Investeerders kopen het vaakst een woningen met een WOZ-waarde minder dan € 265.000. Echter valt het ook op dat investeerders relatief vaak een dure woningen opkopen (met een WOZ-waarde meer dan € 355.000).

Tabel 2: Aantal verkochte woning aan investeerders naar prijsklassen, 2017-2021

| | Goedkoop | Middelduur | Duur | Totaal |
|--------------------------------|-----------|------------|-----------|-----------|
| Valkenburg | 20 | 6 | 17 | 43 |
| Houtem – Sint Gerlach | 2 | 1 | 1 | 4 |
| Schin op Geul – Oud-Valkenburg | 4 | 1 | 3 | 8 |
| Sibbe – Ijzeren | 1 | 2 | 0 | 3 |
| Berg en Terblijt – Vilt | 3 | 1 | 2 | 6 |
| Walem | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Totaal | 30 | 12 | 23 | 65 |

Bron: Kadaster, 2022

Als we kijken naar de uitsplitsing naar woningtypen zien we dat meer appartementen dan grondgebonden woningen verkocht worden aan investeerders.

Tabel 3: Aantal verkochte woning aan investeerders naar woningtype, 2017-2021

| | Appartementen | Grondgebonden | Totaal |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| Valkenburg | 24 | 19 | 43 |
| Houtem – Sint Gerlach | 1 | 3 | 4 |
| Schin op Geul – Oud-Valkenburg | 3 | 5 | 8 |
| Sibbe – Ijzeren | 0 | 3 | 3 |
| Berg en Terblijt – Vilt | 3 | 3 | 6 |
| Walem | 0 | 1 | 1 |
| Totaal | 31 | 23 | 65 |

Bron: Kadaster, 2022

Conclusie

Het aandeel aan investeerders verkochte goedkope en middeldure koopwoningen is beperkt en in de tijd constant (afgezien van een 'tussensprintje' in 2020 in verband met het verhogen van de overdrachtsbelasting voor investeerders per 1 januari 2021). In de periode 2017 tot en met 2021 is geen sprake geweest van verdringing van koopstarters, ook niet in wijken waar meer woningen dan gemiddeld werden gekocht door investeerders. Er is op grond van deze eerste verkenning geen aanleiding om in de gemeente Valkenburg opkoopbescherming in te stellen.