

Onderzoek naar de effectiviteit en mogelijkheden van het verhogen van de kooprijsgrens naar het niveau van Texel.

Kooprijsgrens Huisvestingsverordening Texel

Texel heeft door Adviesbureau Stec Groep het belang van het instellen van een Huisvestingsverordening laten onderzoeken. In het onderzoek is gekeken naar de woningvoorraad, de dynamiek in de markt en de kooprijsgrens op de andere eilanden. Aanbevelingen uit het rapport zijn:

- **Stel een huisvestingsverordening op.** De geconstateerde marktdruk in het lage- en middensegment in combinatie met het relatief kleine aandeel van de woningvoorraad dat theoretisch bereikbaar is voor lage- en middeninkomens en de instroom van buiten Texel geven hier voldoende aanleiding toe.
- **Zet hierbij in ieder geval in op sturing in het sociale huursegment en het koopsegment tot circa €250.000.** Dit is het segment waarin lage- en middeninkomens actief zijn op de woningmarkt en waarbinnen het risico het grootst is dat verdringing door instroom van buitenaf leidt tot het niet goed kunnen vervullen van de woonwensen van huishoudens op Texel zelf. De hoge marktdynamiek in dit segmenten onderschrijft dit.
- **Overweeg (hogere) prijsgrens in het koopsegment van circa € 450.000, ter voorkoming van prijsopdrijvend effect door huisvestingvergunningstelsel.** Doel van de huisvestingsverordening is het evenwichtig en rechtvaardig toedelen van de woningvoorraad. Wanneer de prijsgrens te laag ligt wordt dit effect mogelijk niet bereikt: potentiële kopers van buiten Texel stellen hun betalingsbereidheid naar boven bij en kunnen zo alsnog een woning kopen die niet onder het vergunningstelsel valt. De nu toch al relatief hoge marktdynamiek in het segment tussen circa € 250.000 en € 450.000 zou hierdoor verder stijgen. Een dergelijk prijsopdrijvend effect is gesignaleerd op Terschelling en is daar aanleiding geweest om voor een relatief omvangrijk deel van de koopmarkt het huisvestingvergunningstelsel te hanteren.
- **Verken woningbehoefte nader (samen met woningcorporatie Woontij) om te bepalen of toevoeging betaalbare woningen nodig is.** De hoge marktdynamiek in de betaalbare segmenten is een indicatie dat vergroting van de betaalbare voorraad mogelijk wenselijk is. Vergroting van de betaalbare segmenten kan een permanentere oplossing bieden voor verdringing op de markt dan een huisvestingsverordening. Houd er hierbij wel rekening mee dat:
 - Betaalbare nieuwbouw koopwoningen doorgaans relatief snel in marktwaaarde stijgen. Vergroting van het betaalbare koopsegment door middel van nieuwbouw heeft hierdoor vaak (deels) maar een tijdelijk effect.
 - Nieuwbouw in het betaalbare segment in een situatie zónder huisvestingsvergunning mogelijk leidt tot het extra aantrekken van huishoudens van buiten Texel. In dat geval leidt nieuwbouw maar beperkt tot het vergroten van kansen voor Texelse huishoudens op de woningmarkt.

Om te zorgen dat de schaarse woningvoorraad op Texel bij voorrang terecht komt bij mensen met een economische en/of maatschappelijke binding aan Texel is in 2019 aan de gemeenteraad van Texel voorgesteld om een Huisvestingsverordening vast te stellen met een kooprijsgrens van € 450.000,- en een huurprijsgrens van € 720,41 (de huurliberalisatiegrens).

Amendement

De gemeenteraad heeft, bij amendement, de kooprijsgrens vastgesteld op € 600.000. Redenen: Uit verschillende (niet nader genoemde) onderzoeken blijkt dat ook in het middensegment krapte is. De raad denkt dat de voorgestelde kooprijsgrens in het middensegment prijsopdrijvend werkt, wat onwenselijk is.

Evaluatie

De verordening is in juli 2019 vastgesteld. Voorgesteld is na 2 tot 3 jaar te evalueren. Dan wordt onder andere bekeken of de wachttijden voor een huurwoning korter zijn geworden en de prijzen op de koopmarkt niet nog verder exorbitant zijn gestegen.

Een merkbaar effect tot op heden zijn verzoeken tot verhoging van de WOZ waarde. Dit in verband met de vruchteloze aanbidding (niet aan het eiland gebonden woningzoekenden kunnen een huisvestingsvergunning krijgen als de voldaan is aan de vruchteloze aanbidding. Daarbij speelt de WOZ waarde een rol). Op dit moment zijn nog geen verdere effecten bekend en onderzocht.

Koopprijsgrens Terschelling

Of een koopprijsgrens van € 600.000 op Texel effectief is kan dus nog niet beoordeeld worden. Daarom is gekeken naar eigen data (zie bijlage). Uit analyse van WOZ waarden en verkoopgegevens (zie bijlage) is voor Terschelling het volgende geconcludeerd:

- Bij gelijkblijvend uitgangspunt – ca. 70% van de woningen onder de koopprijsgrens - is er geen aanleiding tot verdere verhoging van de koopprijsgrens

Bij de vaststelling van de koopprijsgrens in de Huisvestingsverordening is uitgegaan van de WOZ waarden van de koopwoningen op Terschelling. Circa 70 % van de woningen is onder de werking van de verordening gebracht. Op basis van de voorlopige WOZ waarden 2021 valt 70 % van de woningen in een prijscategorie tot €450.000. Door prijsindexatie ligt de koopprijsgrens in 2021 inmiddels op €471.000. -> meer dan 70 % van de koopwoningen valt onder de huidige koopprijsgrens.

- Bij indexatie van de koopprijsgrens op basis van recentere prijsindexgegevens wordt de koopprijsgrens € 511.000 en valt ca 80-82% van de koopwoningen onder de koopprijsgrens

Op advies van de makelaars was de indexatie van de koopprijsgrens gebaseerd op de prijsontwikkeling van 2 jaar ervoor (de koopprijsgrens 2021 is gebaseerd op prijsontwikkeling in 2019). De prijsontwikkeling op Terschelling houdt echter gelijke tred met de ontwikkeling elders. Dit pleit voor indexatie op basis van de meest recente gegevens. In 2021 zou dit een koopprijsgrens betekenen van € 511.000.

- Verkooprijzen en vraagrijzen stijgen

Het aandeel verkochte woningen met een WOZ waarde boven € 400.000 stijgt (van 32,4% naar 40,6% in 3 jaar)

Ook de vraagrijzen stijgen. Deze worden opgedreven door eerdere verkoop van een vergelijkbare woning. (Trend lijkt te zijn: woningen worden eerst te duur aangeboden. Als woningen niet binnen een paar maanden verkocht worden dan daalt de verkoopprijs met circa de helft van het te hoge bedrag. Maar in veel gevallen wordt de woning verkocht voor de te hoge prijs. Bij de volgende verkoop leidt dit tot een nog hogere vraagprijs).

- Hogere prijzen is met name een gevolg van marktwerking, nauwelijks prijsopdrijving door de koopprijsgrens

In een enkel geval is duidelijk dat de koopprijsgrens leidt tot prijsopdrijving. Omdat de stijging in de verkoopprijs en woningwaarde ook een landelijke trend is, zijn de stijgende prijzen voornamelijk een gevolg van marktwerking.

De eilander makelaars zijn van mening dat de hoge prijzen een probleem is dat niet alleen op Terschelling speelt, maar landelijk. Er is een grote vraag naar woningen, er is te weinig aanbod, te weinig nieuwbouw en woningzoekenden kunnen niet uitwijken naar andere gemeenten. Dit leidt tot absurde biedingen.

- Er is procentueel geen toename in de verkopen aan niet-eilanders.

In de periode 1/1/2019-1/8/2020 zijn 33 (van de 87) woningen verkocht aan niet-eilanders. Van deze 33 kopers woonden 18 al kort op het eiland (waaronder (ex) MIWB studenten), 15 vestigden zich bij aankoop op Terschelling. Waarschijnlijk zitten hier ook kopers bij met een maatschappelijke of economische binding.

Woningen staan gemiddeld langer dan de termijn van vruchteloze aanbieding (13 weken) te koop en er vinden verkopen aan niet-eilanders plaats. Bij de aanvragen huisvestingsvergunning wordt echter zeer zelden een beroep gedaan op de vruchteloze aanbieding en lokale makelaars geven aan dat er bij hun verkopen nooit sprake is van vruchteloze aanbieding.

- Veel koopwoningen zijn niet bereikbaar voor woningzoekenden met een laag of middeninkomen

De gemiddelde verkoopwaarde van woningen bevindt zich op een dusdanig hoog niveau dat een groot deel van de koopwoningen niet bereikbaar zijn voor mensen met een laag of midden inkomen. Dit verandert niet door een nog hogere kooprijsgrens.

Met de eilander makelaars is gesproken over aanpassing van de kooprijsgrens naar €600.000 of hoger. Naar de mening van de makelaars:

- Wordt van een hogere grens nauwelijks effect verwacht voor de eilander woningzoekenden.
- Worden hogere prijzen verwacht bij een hogere kooprijsgrens
- Leidt elke grens tot biedingen erboven
- Is de huidige kooprijsgrens met jaarlijkse indexatie afdoende.

De makelaars vragen zich af of er noodzaak tot verhoging is. Worden er te veel woningen verkocht aan niet maatschappelijk of economische gebonden boven de huidige kooprijsgrens en hoe erg is dat als die koper daadwerkelijk op het eiland gaat wonen en onderdeel uit gaat maken van de eilander samenleving? Bij een kooprijsgrens boven 1 miljoen komen er geen vestigers meer. Willen we dat?

Wettelijke mogelijkheden kooprijsgrens; Huisvestingswet 2014

- *Vrije vestiging*

Uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is; vrije vestiging. Ook niet aan het eiland gebonden woningzoekenden moeten de mogelijkheid hebben zich op het eiland te vestigen.

- *Goedkope woonruimte*

De Waddeneilanden hebben, als enige gemeenten in Nederland, de mogelijkheid gekregen om een huisvestingsvergunning te eisen voor goedkope koopwoningen (artikel 7 lid 2). Wat onder "goedkope woonruimte" valt is aan de gemeente. De term "goedkope woonruimte" is echter niet voor niets opgenomen in de wet. Er is dus een bovengrens.

Op basis van de WOZ waarden valt ca 75-77 % van de woningen onder de huidige kooprijsgrens van € 471.000.

Bij een grens van € 600.000 valt 91,6 % van de koopwoningen er onder. Bij deze grens is vrije vestiging nauwelijks mogelijk en is geen sprake van goedkope woonruimte.

Bijlage

1. Ca 70 % van de koopwoningen onder de huisvestingsvergunningplicht

WOZ waarde 2021	Aantal woningen	% van de totale koopwoningvoorraad	cumulatief
Totaal	1551		
< 150.000	54	3,5	3,5
150.000-200.000	75	4,8	8,3
200.000-250.000	138	8,9	17,2
250.000-300.000	235	15,1	32,3
300.000-350.000	239	15,4	47,7
350.000-400.000	180	11,6	59,3
400.000-450.000	169	10,9	70,2
450.000-500.000	149	9,6	79,8
500.000-550.000	123	7,9	87,7
550.000-600.000	59	3,8	91,5
>600.000	130	8,4	100

2. Ontwikkelingen WOZ waarden en koopprijsgrens

-WOZ waarden

woz waarde 2019

woz waarde 2020

woz waarde 2021(voorlopig)

	aantallen	% van totale koopwoningvoorraad	aantallen	% van totale koopwoningvoorraad		% van totale koopwoning voorraad
TOTAAL	1599		1585		1551	
< 150.000	74	4,6%	74	4,6%	54	3,5%
150,000-200,000	115	7,2%	90	5,6%	75	4,8%
200,000-250,000	207	12,9%	196	12,3%	138	8,9%
250,000-300,000	252	15,8%	239	14,8%	235	15,1%
300,000-350,000	204	12,8%	214	13,6%	239	15,4%
350,000-400,000	225	14,1%	228	14,4%	180	11,6%
400,000-450,000	142	8,9%	138	8,7%	169	10,9%
450,000-500,000	146	9,1%	149	9,4%	149	9,6%
500,000-550,000	87	5,4%	97	6,4%	123	7,9%
550,000-600,000	48	3,0%	51	3,4%	59	3,8%
600,000 >	96	6,0%	109	6,8%	130	8,4%

- Koopprijsgrens

jaar	koopprijsgrens
2017	373.000
2018	393.000
2019	421.000
2020	450.000
2021	471.000

3. Verkoopgegevens

	2018	2019 tot 8/2020
Aantal verkopen	58	87
Gemiddelde verschil vraagprijs-verkoopprijs	€ 22.000	€ 20.000
Gemiddeld aantal dagen te koop staand	155	125
Gemiddelde WOZ waarde voor verkoop	€ 295.000	€ 340.000
Gemiddelde WOZ waarde na verkoop	€ 343.000	€ 385.000
Aantal verkochte woningen met vraagprijs > €400.000	7	13
Verkoop aan eilanders	33 (57 %)	54 (62%)
Verkoop aan niet-eilanders	25 (43%)	33 (38%) *

*van de 33 woonden 18 al kort op het eiland (waaronder (ex) MIWB studenten), 15 vestigden zich bij aankoop op Terschelling (mogelijk zitten hier ook kopers bij met een maatschappelijke of economische binding)

- **Verkopen boven de koopprijsgrens, WOZ waarde onder de koopprijsgrens.**

1/1/2020-1/8/2020 betreft het 3 woningen;

koopsom	woz waarde	koper
535.000	424.000	koper woonachtig op Terschelling
485.500	366.000	koper woonachtig op Terschelling
499.000	353.000	koper woonachtig op Terschelling

- **Bouwplan Segesta Kaap West**

Deze woningen worden te koop aangeboden met een vraagprijs vanaf € 455.000. Deze prijs is duidelijk afgestemd op de toen geldende koopprijsgrens.

4. Landelijke normen

- Een starter met een modaal inkomen (€ 36.500) kan, op basis van de NHG criteria, met een reguliere hypotheek maximaal een woning van € 170.000 kopen.
- De grens voor een sociale koopwoning en voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) ligt in 2021 op €325.000. Landelijk wordt een sociale koopwoning als een goedkope woning aangemerkt.

5. Indexatie op basis van recenter prijsindexcijfer

De koopprijsgrens is recent op de volgende wijze geïndexeerd :

Koopprijsgrens 2021 = koopprijsgrens 2020 x PIC Bestaande koopwoningen NL dec 2019

PIC Bestaande koopwoningen NL jan 2019

Koopprijsgrens 2021 = € 450.000 x 134,8/128,8 = € 470.962,73 afgerond € 471.000.

Als indexatie plaatsvindt op basis van een recenter PIC dan wordt de koopprijsgrens 2021:

Koopprijsgrens 2021 = koopprijsgrens 2020 x PIC Bestaande koopwoningen NL okt 2020

PIC Bestaande koopwoningen NL jan 2019

Koopprijsgrens 2021 = € 450.000 x 146,3/128,8 = € 511.141,30 afgerond € 511.000