gemeente
Barneveld

Raadsmemo Opkoopbescherming Barneveld

Datum:	16 juni 2022
Onderwerp:	Opkoopbescherming Barneveld
Ter attentie van:	De raad
Afzender:	College van Burgemeester en Wethouders
Portefeuillehouder:	B. Wijnne
Mail behandelaar	m.stevens@barneveld.nl *Telefoonnummer* 829

Samenvatting
De wet 'Opkoopbescherming en mogelijkheden verruiming tijdelijke verhuur' is begin 2022 ingegaan. Gemeente Barneveld heeft onderzocht in hoeverre dit wenselijk is voor onze gemeente. Het aantal omzettingen van bestaande koopwoningen naar (vrije sector) huurwoningen is in 2021 drastisch gedaald en kende in 2020 een specifiek piek. Om die reden hebben relatief veel gemeenten in de regio Foodvalley (en Amersfoort) besloten deze wet nog niet voor hun gemeente in te voeren en het beeld van de ontwikkelingen in 2022 af te wachten. Het advies is om dit ook in Barneveld te doen.

Doel
Het doel is om de raad te informeren over de situatie in Barneveld m.b.t. het opkopen van koopwoningen ten behoeve van verhuur in relatie tot de mogelijkheid om de wet Opkoopbescherming in te zetten.

Inhoud memo
Op 1 januari 2022 is een nieuw onderdeel van de Huisvestingswet in werking getreden, de tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming (artikel 41). Hierdoor wordt het voor gemeenten mogelijk om het verhuren van koopwoningen in specifieke gebieden (en dus niet generiek) vergunningplichtig te maken. Het wordt daarmee 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.

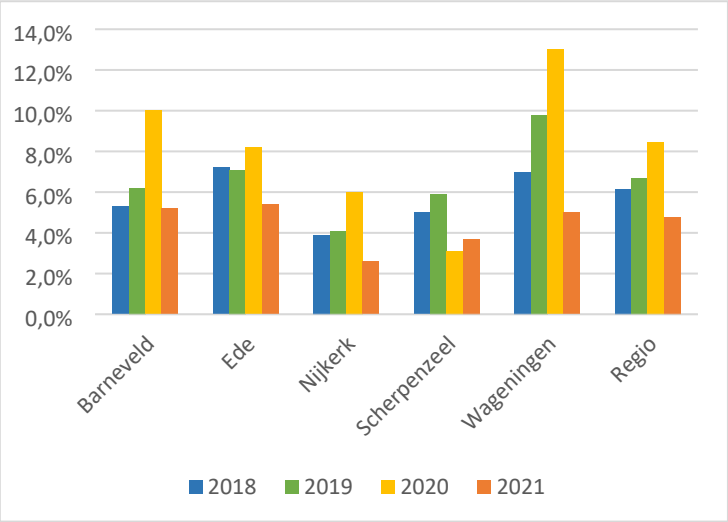
De algemene regeling geldt voor de komende vijf jaar. Na die vijf jaar zal de verantwoordelijk minister een verslag over de noodzaak en relevantie van de maatregelen in het licht van de economische situatie geven. Als noodzaak of relevantie onvoldoende wordt aangetoond, zal de regeling weer komen te vervallen

Met de opkoopbescherming hebben gemeenten de mogelijkheid er op te sturen dat goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar blijven als koopwoningen in buurten waar er schaarste is aan deze woningen of wanneer de leefbaarheid in de betreffende buurten wordt aangetast door de opkoop van deze woningen voor de

verhuur. Barneveld heeft zich net als veel andere gemeenten georiënteerd op de wenselijkheid en de mogelijkheden om binnen de gemeente een opkoopbescherming in te stellen. Daartoe is eigen analyse geweest alsook een analyse vanuit provincie Gelderland gemaakt.

Uit de volgende afbeelding blijkt dat in de Gelderse regiogemeenten van Foodvalley vooral in 2020 het aandeel dat verkocht is aan investeerders wat hoger lag, maar dat in 2021 dit aandeel (en absolute aantal) weer fors is gedaald. Voor alle regiogemeenten samen onder het niveau van 5% van alle transacties. Het aantal dalingen wordt verklaard door de verhuurdersheffing die sinds 2021 door (particuliere) investeerders moet worden betaald. Een andere verklaring vormt de sterke prijsstijging in de (bestaande) koopsector, waardoor het minder lucratief is om deze te verwerven en om te zetten naar huur (lager rendement).

Figuur 1: Aankooptransacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders, per gemeente 2018-2021



Bron: Kadaster 2022

Tabel 1 en 2: absolute en relatieve aantallen transacties van bestaande koopwoningen aan investeerders

in absolute aantallen	2018	2019	2020	2021
Barneveld	34	44	78	37
Ede	110	113	134	78
Nijkerk	19	20	31	13
Scherpenzeel	6	8	5	5
Wageningen	25	33	42	14
Regio	194	218	290	147
Totaal transacties	3149	3258	3426	3079
Bron: Kadaster 2022				

	2018	2019	2020	2021
Barneveld	5,3%	6,2%	10,0%	5,2%
Ede	7,2%	7,1%	8,2%	5,4%
Nijkerk	3,9%	4,1%	6,0%	2,6%
Scherpenzeel	5,0%	5,9%	3,1%	3,7%
Wageningen	7,0%	9,8%	13,0%	5,0%
Regio	6,2%	6,7%	8,5%	4,8%

Bron: Kadaster 2022

Wanneer we dit vervolgens afzetten tegen alle transacties in deze jaren dan zien we dat voor Barneveld vooral het aantal transacties in 2020 dat bedrijfsmatig aan investeerders is verkocht relatief hoog was, namelijk 7,3% (in absolute zin ging het om 57 transacties), naast 2,7% aan particuliere investeerders. Samen de genoemde10% in tabel 2.
De 57 transacties hadden in belangrijke mate te maken met verkoop van bezit van een ontwikkelaar in onze gemeente (en die als eigenaar te boek stond van deze woningen) in De Burgt (postcode 3772) aan een investeerder, die deze woningen vervolgens opnieuw (of nog steeds) verhuurt. Wanneer we hiervoor zouden corrigeren dan zou het aandeel ongeveer weer op 3% uitkomen.

De positie van koopstarters is niet verslechterd in deze periode, hun marktaandeel is zelfs toegenomen.

Tabel 3: Aankooptransacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners, per wijk, naar type koper, 2018-2021

Periode	Gemeente	Type verkrijger								
		eigenaar-bewoner			Investeerder					
jaar	naam	doorstromer	koopstarter	Tweede woning	bedrijfs matig	particulier	Woning-corporatie	Overig / onbekend	Totaal	Totaal abs.
2018	Barneveld	64,9%	23,0%	3,6%	2,2%	3,1%	2,5%	0,8%	100,0%	643
2018	Ede	60,1%	24,8%	4,6%	1,9%	5,3%	2,5%	0,8%	100,0%	1537
2018	Nijkerk	71,4%	20,0%	0,4%	1,6%	2,2%	3,3%	1,0%	100,0%	489
2018	Scherpenzeel	60,3%	30,6%	2,5%	1,7%	3,3%	0,8%	0,8%	100,0%	121
2018	Wageningen	52,9%	27,0%	12,0%	1,7%	5,3%	0,3%	0,8%	100,0%	359
2019	Barneveld	65,3%	23,1%	3,8%	3,1%	3,1%	1,0%	0,6%	100,0%	707
2019	Ede	61,5%	23,9%	4,0%	2,9%	4,2%	2,8%	0,6%	100,0%	1589
2019	Nijkerk	67,6%	20,8%	4,1%	1,8%	2,2%	1,6%	1,8%	100,0%	490
2019	Scherpenzeel	64,0%	25,0%	2,9%	1,5%	4,4%	1,5%	0,7%	100,0%	136
2019	Wageningen	50,6%	28,3%	10,1%	2,1%	7,7%	0,0%	1,2%	100,0%	336
2020	Barneveld	57,4%	25,6%	3,7%	7,3%	2,7%	2,3%	1,0%	100,0%	782
2020	Ede	59,2%	24,3%	5,2%	3,6%	4,6%	2,1%	1,2%	100,0%	1644
2020	Nijkerk	67,8%	20,6%	3,3%	3,1%	2,9%	1,6%	0,8%	100,0%	515
2020	Scherpenzeel	61,7%	27,2%	3,1%	0,0%	3,1%	1,9%	3,1%	100,0%	162
2020	Wageningen	50,2%	21,4%	14,9%	4,0%	9,0%	0,0%	0,6%	100,0%	323
2021	Barneveld	62,8%	27,6%	3,1%	3,5%	1,7%	0,6%	0,8%	100,0%	717
2021	Ede	56,6%	32,0%	4,1%	2,3%	3,1%	1,7%	0,1%	100,0%	1438
2021	Nijkerk	66,3%	27,4%	2,6%	1,6%	1,0%	0,8%	0,4%	100,0%	508
2021	Scherpenzeel	59,3%	32,6%	4,4%	2,2%	1,5%	0,0%	0,0%	100,0%	135
2021	Wageningen	45,2%	41,6%	8,2%	2,8%	2,1%	0,0%	0,0%	100,0%	281

Bron: Kadaster 2022

De prijsontwikkeling van de verkochte woningen laat zien dat het in gemeente Barneveld veelal om woningen gaat die we tot zomer 2021 als categorie ‘duur’ betitelden.

Tabel 4. Aankooptransacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners naar prijsklasse, 2018-2021

Periode	Gemeente	Koopsom			
jaar	naam	tot 250 dzd	250 dzd t/m 325 dzd	hoger dan 325 dzd	Totaal
2018	Barneveld	26,4%	30,4%	43,2%	100,0%
2018	Ede	51,4%	18,8%	29,9%	100,0%
2018	Nijkerk	29,7%	31,4%	38,9%	100,0%
2018	Scherpenzeel	32,5%	34,2%	33,3%	100,0%
2018	Wageningen	54,2%	17,3%	28,5%	100,0%
2019	Barneveld	16,8%	33,8%	49,4%	100,0%
2019	Ede	42,5%	22,4%	35,1%	100,0%
2019	Nijkerk	16,6%	35,5%	47,8%	100,0%
2019	Scherpenzeel	28,7%	38,2%	33,1%	100,0%
2019	Wageningen	38,3%	23,4%	38,3%	100,0%
2020	Barneveld	9,0%	35,4%	55,6%	100,0%
2020	Ede	30,2%	26,0%	43,9%	100,0%
2020	Nijkerk	7,0%	31,9%	61,1%	100,0%
2020	Scherpenzeel	13,7%	42,2%	44,1%	100,0%
2020	Wageningen	32,2%	22,9%	44,9%	100,0%
2021	Barneveld	2,7%	14,3%	83,0%	100,0%
2021	Ede	15,3%	25,1%	59,6%	100,0%
2021	Nijkerk	3,0%	20,9%	76,1%	100,0%
2021	Scherpenzeel	2,3%	21,1%	76,7%	100,0%
2021	Wageningen	18,9%	18,6%	62,5%	100,0%

Bron: Kadaster 2022

Per januari 2022 is ruim tweederde van de Barneveldse woningvoorraad in handen van eigenaren-bewoners en is het aandeel van investeerders 7%. Woningstichting Barneveld en Mooiland hebben 19% marktaandeel. Ten opzichte van 2018 is dit beeld nauwelijks gewijzigd.

Tabel 5. Verdeling woningvoorraad naar type eigenaar

Gemeente	jan-22				
	Eigenaar bewoner	Tweede woning	Investeerder	Woningcorporatie	Overig
Barneveld	67%	3%	7%	19%	5%
Ede	65%	2%	9%	19%	4%
Nijkerk	69%	2%	4%	19%	6%
Scherpenzeel	72%	2%	5%	17%	4%
Wageningen	41%	2%	11%	40%	6%
Provincie Gelderland	61%	2%	7%	26%	4%

Bron: Kadaster 2022

Op basis van deze informatie hebben met uitzondering van gemeente Wageningen de overige regiogemeenten in Foodvalley (alsook een groot aantal gemeenten in regio Amersfoort) besloten om de wet Opkoopbescherming nog niet in te voeren en de marktontwikkeling van 2022 af te wachten. Voor Barneveld komt daar bij dat het verhoogde aantal transacties in 2020 te maken had met verkoop van een eigenaar (ontwikkelaar) aan een investeerder.

Vervolg

Het voorstel is om in begin 2023 de balans van 2022 op te maken en op basis hiervan, in afstemming met de overige regiogemeenten, de wet al dan niet van toepassing te verklaren.

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelaar: Stevens, Mimi
Telefoonnummer: **829**

Voorstelnr. 2200
Barneveld, 16 juni 2022
Portefeuillehouder: B. Wijnne

☐ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 311

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **Memo Opkoopbescherming Barneveld**

Gevraagde beslissing:
1. Instemmen met bijgevoegde raadsmemo met betrekking tot Opkoopbescherming bestaande koopvoorraad.
2. Deze memo ter kennisname aan de raad aanbieden (via rubriek B).

1. Inleiding

De raad heeft met de komst van de wet ‘Opkoopbescherming en mogelijkheden verruiming tijdelijke verhuur’ per januari 2022 gevraagd om te onderzoeken in hoeverre het opkopen van koopwoningen door (particuliere) investeerders ten behoeve van verhuur (en daarmee onttrekking aan de woningvoorraad) in Barneveld speelt. En of we om die reden deze wet ook voor een deel van onze bestaande (goedkope en middeldure) koopwoningvoorraad moeten toepassen. In de bijgevoegde memo is een analyse gemaakt en op basis hiervan is het advies om dit begin 2023 (in navolging van een aantal regiogemeenten) opnieuw te bezien.

2. Bijlagen

Memo raad m.b.t. Opkoopbescherming Barneveld,16 juni 2022.