Onderbouwing Opkoopbescherming

Analyse beleggers op de Arnhemse woningmarkt.

Inhoud

1. **Inleiding** 3
2. **Onderzoeksopzet** 4
3. **Algemene bevindingen en Conclusie van het onderzoek** 7
4. **Data en bevindingen: Buy-to-Let in Arnhem** 11
5. **Data en bevindingen: Leefbaarheid in Arnhem** 18

1. Inleiding

In het gehele land zien we al een aantal jaren dat steeds meer (koop)woningen worden gekocht door particuliere investeerders. Deze woningen worden vervolgens verhuurd als beleggingsobject, waardoor deze niet meer beschikbaar zijn als koopwoning. Dit fenomeen wordt ook wel 'buy-to-let' genoemd. Omdat investeerders zich steeds meer op dezelfde koopwoningmarkt begeven als koopstarters en doorstromers, ontstaat een prijsopdrijvend effect. In buurten waar veel koopwoningen worden opgekocht door beleggers kan hierdoor schaarste aan goedkope of middeldure koopwoningen ontstaan, wat kan leiden tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor woningzoekenden met een behoefte aan een betaalbare koopwoning. Deze effecten worden versterkt door de hoge huren en vaak hoge huurverhogingen in de vrije huursector: Woningzoekenden hebben daardoor ook weinig mogelijkheden om een alternatieve, betaalbare, huurwoning te vinden. Koopstarters, maar ook doorstromers, worden zo verdrongen van de woningmarkt door investeerders.

Naast schaarste, kan verhuur van woningen ook leiden tot leefbaarheidsproblemen in wijken. In de toelichting op de Huisvestingswet is opgenomen dat koopeigenaren vaak een grotere binding hebben met hun omgeving, wat een gunstig effect heeft op de leefbaarheid in buurten en wijken. Wij zien dat verhuur van koopwoningen vaak een negatief effect op het woongenot en het leefklimaat in een galerij, straat of buurt, omdat particuliere verhuurders in sommige gevallen woningen slecht onderhouden. Dit beeld wordt bevestigd door de TLO's in de wijken. Veel investeerders die woningen verhuren voegen weinig toe aan een woning en verhuren de woningen in veel gevallen enkel met het doel om inkomsten te genereren.

Doordat particuliere investeerders steeds actiever zijn geworden op de koopwoningmarkt en vanwege de negatieve effecten die dit met zich meebrengt, wordt het binnenkort voor gemeenten mogelijk om een opkoopbescherming in te voeren. De opkoopbescherming is een nieuwe regeling uit de Huisvestingswet die per 1 januari 2022 in werking treedt. De landelijke regeling geldt in beginsel voor vijf jaar. Na vijf jaar zal besloten worden of de regeling zal worden verlengd. Gemeenten kunnen door de regeling in hun lokale huisvestingsverordening bepalen dat goedkope en middeldure koopwoningen in bepaalde gebieden van de stad voor vier jaar niet meer verhuurd mogen worden. Woningen die in verhuurde staat worden gekocht, mogen wel verhuurd blijven worden. Het verbod en de bijbehorende vergunningsplicht gelden niet voor woningen die zijn aangekocht vóór het ingaan van de opkoopbescherming. De regeling is daardoor geen 'verhuurverbod', omdat hij niet verbiedt dat woningeigenaren die al in het bezit waren van een woning deze kunnen verhuren.

Ook in Arnhem worden we op onze woningmarkt geconfronteerd met de geschetste situaties van verdringing, schaarste en leefbaarheidsproblematiek. Hierdoor heeft het college in juli van dit jaar aangegeven een plan voor de opkoopbescherming op te zullen stellen. Gelijktijdig werd het college per motie opgeroepen om zo snel mogelijk de opkoopbescherming in te voeren. Vanwege deze wens van het college en de gemeenteraad, is onderzocht hoe we de opkoopbescherming kunnen invoeren. Gelet op de mogelijkheden en beperkingen die de regeling biedt stellen we voor om de opkoopbescherming toe te passen op een groot gebied in Arnhem.

Onderzoek naar het gedrag van investeerders en het effect op schaarste en leefbaarheid, toont namelijk aan dat bovengenoemde problemen zich in Arnhem in hoge mate voordoen. De regeling zal enkel *niet* gelden in wijken die voor het overgrote deel een duurdere woningvoorraad kennen en waar de leefbaarheid zeer goed is; de facto wordt de opkoopbescherming bijna stadsbreed van toepassing op alle goedkope en middeldure woningen.

2. Onderzoeksopzet

Reikwijdte onderzoek

Krachtens de Huisvestingswet zijn voor het instellen van een opkoopbescherming twee criteria van toepassing:

Artikel 40

1. *In afwijking van het bepaalde in artikel 2 maakt de gemeenteraad van zijn bevoegdheden op grond van dit hoofdstuk slechts gebruik indien zij dat noodzakelijk en geschikt acht voor het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving."*

Een opkoopbescherming kan dus op gemeentelijkniveau ingesteld worden op basis van schaarste of leefbaarheid. In de het gewijzigd amendement nr.28, dagtekening 8 maart 2021, van Dik-Faber over de opkoopbescherming wordt gesteld dat opkoopbescherming kan worden ingesteld indien er onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden in een gemeente. In de wet en de toelichting op de wet wordt hierbij uitdrukkelijk aangegeven dat het bij deze effecten gaat om schaarste effecten die ontstaan in het goedkope en middeldure koopsegment, door opkopen van beleggers. Alsmede negatieve effecten op leefbaarheid.

Ons onderzoek is dus, kijkende naar artikel 40 van de Huisvestingwet, gestoeld op het onderzoeken en constateren van schaarste en de leefbaarheidssituatie in Arnhemse wijken.

Definitie goedkope en middeldure woningen

Voor de opkoopbescherming dient elke gemeente op basis van WOZ-gegevens te bepalen wat 'goedkope' en 'middeldure' woningen zijn. Alleen voor deze woningen kan namelijk de opkoopbescherming gelden. In de wet is opgenomen dat dure woningen zijn uitgesloten van de opkoopbescherming. Voor Arnhem gelden de volgende grenzen:

1. Goedkope koopwoningen zijn woningen met een WOZ-waarde tot € 200.000 euro.
2. Middeldure koopwoningen zijn woningen met een WOZ-waarde tot en met € 325.000 euro (peildatum 1-1-2020).

Om voor Arnhem geschikte WOZ-grenzen te bepalen hebben we gekeken naar de verdeling van de WOZ-waarden van alle koopwoningen binnen de gemeente. We gaan er hierbij vanuit dat woningen óf goedkoop óf middelduur óf duur zijn en dat woningen over deze categorieën redelijk gelijkmatig zijn verdeeld. Bovengenoemde grenzen zijn tot stand gekomen omdat in Arnhem 70% van de ongeveer 33.000 koopwoningen een WOZ-waarde heeft tot € 325.000 en de helft daarvan een WOZ-waarde tot € 200.000. Het college wil graag koopwoningen tot deze grenzen beschermen.

Prijscategorie koopwoningen	Aantal koopwoningen in prijscategorie	Gemiddelde waarde per categorie in euro's	Percentage prijscategorie
Waarde <200	11520	163.565	34,73
Waarde 200-325	12667	248.249	38,19
Waarde >325	8983	471.922	27,08

We bestempelen daarmee ongeveer 30% van de woningvoorraad als 'duur'. Gelet op WOZ-waardestijgingen zal het komende jaar het aantal woningen in laatstgenoemde categorie wat toenemen. Over de categorieën heen, zal de verdeling gelijkmatig verdeeld blijven. De bedragen

zullen na invoering van de regeling jaarlijks worden geïndexeerd, met de gemiddelde stijging van WOZ-waarden. Dát de grens van € 200.000 en de NHG-grens (prijspeil 2021) vaker worden gebruikt in discussies en plannen over ‘sociale’ of ‘betaalbare’ woningen, komt de duidelijkheid van de regeling ten goede.

In de gemeenten waarin reeds een voorstel is opgesteld voor de opkoopbescherming, wordt voor het bepalen van de WOZ-grenzen veelal gekeken naar het WOZ-bedrag waaronder 60% van de koopwoningvoorraad valt. Met ons bandbreedte van 70% zitten we hier boven. Hierdoor houden we rekening met de WOZ-waardestijging voor dit jaar. Dat kan nodig zijn, omdat gelet op de tijd waarin we u dit voorstel doen en het voorstel opstelden, we ons (net als andere gemeenten) enkel konden baseren op WOZ-data uit 2021, met peildatum 1-1-2020.

Uit de beantwoording van Kamervragen van de VVD op 3 december (kenmerk: 2021Z19702) 2021 blijkt dat de NHG-grens eventueel een maatstaaf kan zijn voor het vaststellen van het goedkope en middeldure segment. Hoewel de NHG-grens volgens de minister een passende grens kán bieden, bepaald de wet dat de lokale WOZ-waarden en de verdeling daarvan leidend moeten zijn.

Gelet op de aankoopsommen van woningen door zowel beleggers als koopstarters blijkt dat schaarste en verdringing ook met name bestaat bij woningen in deze categorie. In een onderzoek dat is verricht door de provincie Gelderland wordt ook geconcludeerd dat ‘koopstarters en investeerders’ beide veelal goedkopere woningen kopen. Behalve de Arnhemse WOZ-waardeverdeling leiden deze data tot de conclusie dat de effecten die wettelijk aangetoond moeten worden, zich vooral voortdoen in het goedkope en middeldure segment, tot 325.000 euro.

Kwantitatieve gegevens
Voor het onderzoek naar beleggers op de Arnhemse woningmarkt hebben wij gebruikt gemaakt van drie bronnen:

- Ten eerste hebben wij een onderzoek laten uitvoeren, in oktober en december 2021, door het Kadaster naar woningaankopen door beleggers in de gemeente Arnhem. In overleg met het Kadaster hebben wij voor beleggers de volgende definitie vastgesteld:” *Natuurlijke personen met drie of meer woningen, en niet-natuurlijke personen met een of meer woningen, die niet in de categorie overig (kerken, overige stichtingen, gemeenten, etc) vallen".*

  Voor het onderzoek heeft het Kadaster in november en december 2021 onderzocht welke wijken in de periode 2016-2020 woningen zijn gekocht door starters, doorstromers en beleggers. Aanvullend is in kaart gebracht wat de gemiddelde koopprijs is van de woningen in de wijken. Deze resultaten hebben een dataset opgeleverd met aankopen door starters, doorstromers en beleggers. Over enkele jaren vóór 2016 hebben we ook geput uit gegevens van een provinciaal onderzoek dat is uitgevoerd door het Kadaster over gedragingen van beleggers.

  Aan de hand van de dataset van het Kadaster hebben wij de ontwikkelingen van de Arnhemse woningmarkt in kaart gebracht. De dataset van Het Kadaster is volledig anoniem, voor de gemeente is het niet inzichtelijke welke (rechts)persoon een woning heeft gekocht in een wijk.

- Ten tweede hebben wij gebruik gemaakt van gemeentelijke, kwantitatieve, data van “Arnhem in cijfers”. Arnhem in Cijfers is een online en publiek beschikbare bron van

cijfermatig onderzoek naar leefstandaarden. Deze cijfers geven ons inzicht in de leefbaarheid in de wijken.

- Ten derde is gebruik gemaakt van de landelijke Leefbarometer van het Rijk. In de Leefbarometer wordt getoetst wat de leefbaarheidssituatie in de wijken is. Dit wordt uitgedrukt in categorieën van zwak tot en met uitstekend. De Leefbarometer is een landelijke tool en daarom geschikt om een landelijke regeling te onderbouwen. Voor de argumentatie van de leefbaarheid in de wijken zijn geijkte en beproefde methodieken nodig om een gedegen conclusie te kunnen trekken. De Leefbarometer is een kwantitatieve tool afkomstig van Het Rijk en voldoet aan deze eisen.

  We zijn ervan op de hoogte dat sommige indicatoren uit de Leefbarometer controversieel zijn. Uit een reactie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken op 30 april 2021, gericht aan de Eerste Kamer, blijkt dat het ministerie verbetering belooft en de Leefbarometer zal herijken.

3. Algemene bevindingen en Conclusie van het onderzoek

De gemeenteraad kan een opkoopbescherming voor in de Huisvestingsverordening aangewezen gebied(en) invoeren. In de toelichting op het voorstel moet worden uiteengezet:

- In welk(e) gebied(en) van de gemeente er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning én dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden, en/of;
- dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in het (de) betreffende gebied(en).

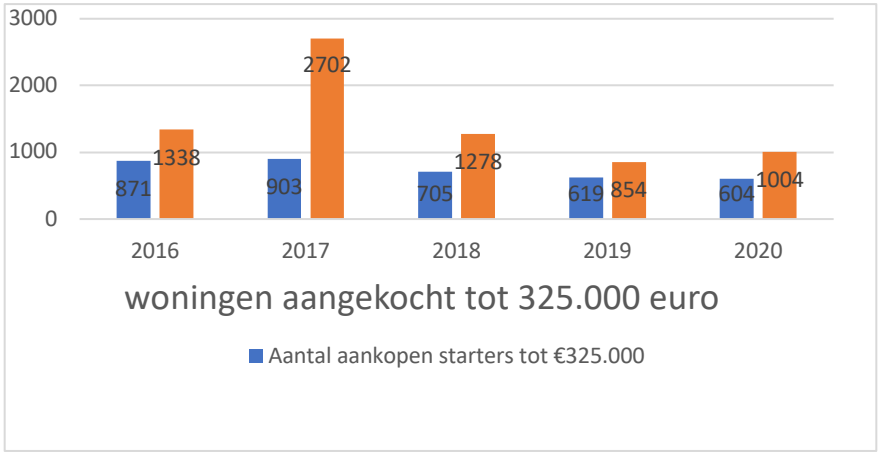
1. Conclusie: Verdringing en schaarste op de Arnhemse Woningmarkt

De woningmarkt van Arnhem staat onder druk. Dit wordt in belangrijke mate veroorzaakt omdat de bevolking van Arnhem groeit. Deze groei is de afgelopen jaren in een stroomversnelling gekomen vanwege het feit dat de binnenlandse migratie naar Arnhem behoorlijk is toegenomen. Arnhem groeit hierdoor harder dan andere Nederlandse gemeenten. Dat betekent dat meer woningen nodig zijn. Op dit moment is er echter krapte op onze woningmarkt: De vraag is groter dan het aanbod. Dit zorgt ervoor dat de druk op de huursector groeit, het aantal transacties in alle categorieën koopwoningen daalt en de gemiddelde koopsom van koopwoningen verder blijft doorstijgen.

We zien in toenemende mate dat investeerders zich op de Arnhemse woningmarkt begeven en dat dit kansen verslechtert voor andere woningzoekenden. Investeerders kopen in groten getale woningen op in Arnhem, om deze vervolgens te verhuren. Dit is een onwenselijke situatie, mede gelet op de specifieke Arnhemse woonbehoefte: Uit het regionale woonbehoefteonderzoek dat we hebben uitgevoerd in 2019 blijkt dat Arnhem vooral een groot tekort kent aan goedkope en middeldure koopwoningen (zie ondergaande afbeelding). Het woonbehoefteonderzoek laat slechts een zeer bescheiden aanvullende behoefte zien aan toevoegingen in het middenhuur- en duurdere huursegment. Daarnaast toont Kences al enkele jaren op rij aan dat de kamerhuurmarkt voor studentenhuisvesting in Arnhem kwantitatief in evenwicht is. Omdat de vraag zich in Arnhem voornamelijk richt op koopwoningen, worden woningzoekenden al snel van onze woningmarkt verdrongen door investeerders die woningen opkopen voor de verhuur. Doordat woningen worden onttrokken uit een segment waar een overgrote behoefte aan bestaat en worden toegevoegd aan een segment dat verzadigd is, ontstaan in Arnhem onrechtvaardige en onevenwichtige schaarste problemen die worden veroorzaakt door de aankopen van investeerders.



Staafdiagram 1: Arnhemse woonbehoefte; waarbij de grijze en lichtgroene staven de koopwoningbehoefte aangeven, en de blauwe staven de beperkte lokale behoefte in de vrije sectorhuur. Zie voor verdere context over de woonbehoefte, mismatches, en de opgaven voor Arnhem het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling.



Staafdiagram 2: aantal woningen gekocht tot 325.000 euro per categorie.

Bovenstaande diagram toont het aantal woningen dat de afgelopen vijf jaar in het middeldure en goedkope segment door starters en beleggers is gekocht. In voorliggend onderzoek wordt deze periode uitgelicht, omdat het voor de wettelijke onderbouwing relevant is dat actuele schaarste onderbouwd kan worden.

Over bovenstaande data weten we dat deze aantallen aankopen door beleggers 'hoog' zijn te noemen en de aantallen aankopen door starters relatief 'laag' zijn. Deze kwalificaties kunnen we hanteren omdat aanvullende onderzoeksgegevens laten zien dat de actuele schaarste in twee opzichten hoog is; zowel tijd-gerelateerd als relatief ten opzichte van andere gemeenten. Onderzoek van de Provincie Gelderland over één-woningaankopen binnen de provincie, toont aan dat over de afgelopen 10 jaar het aandeel woningen gekocht door investeerders binnen de provincie het hardst is toegenomen in de gemeente Arnhem (+7 procentpunten)[1]. Gelijktijdig is het aandeel woningen gekocht door koopstarters in onze gemeente het hardste afgenomen. Hierdoor voldoet Arnhem bij uitstek aan de wettelijke vereiste om de opkoopbescherming in te voeren.



Staafdiagram 3: aandeel beleggers en koopstarters provincie.

[1]Het Kadaster in opdracht van de provincie Gelderland

Ook in nationaal opzicht zien we dat beleggers zich relatief vaak begeven op de Arnhemse woningmarkt. Uit gegevens van het Kadaster blijkt dat in 2020 in Arnhem 27,6% van de verkochte woningen gekocht werd door particuliere investeerders. In veel gevallen kopen investeerders en/of verhuurders 'beleggingsobjecten' van elkaar. Als we deze verkopen van particuliere investeerders onderling niet meetellen, blijkt alsnog dat in 2020 14,7% van de in Arnhem door eigenaar-bewoners verkochte woningen gekocht werd door een particuliere investeerder. Kijkende naar de algehele woningvoorraad per 1-1-2021 dan blijkt dat in Arnhem 14,2% van de totale woningvoorraad in bezit is van een investeerder. In de G40 is dit gemiddeld 10%. Arnhem staat hiermee landelijk op plek 6 voor wat betreft het aandeel woningen in bezit van investeerders.

De afgelopen maanden hebben we op basis van gegevens van Het Kadaster verder ingezoomd op woningaankopen van de afgelopen vijf jaar om te bekijken in welke gebieden effecten van schaarste zichtbaar zijn. Eén wettelijke vereiste is namelijk dat de opkoopbescherming gebiedsgericht moet worden onderbouwd. De Data hierover is terug te vinden in hoofdstuk 4. Uit deze gegevens blijkt dat beleggers in het overgrote deel van de stad goedkope en middeldure woningen opkopen, met uitschieters in Centrum, Kronenburg/Vredenburg en Schuytgraaf. Als we verder inzoomen op de gemiddelde koopsommen van de woningen die worden aangekocht, dan blijkt dat enkel in een viertal wijken voornamelijk dure woningen worden gekocht. Dat betekent dat het in twintig wijken voornamelijk goedkope en middeldure koopwoningen zijn die worden opgekocht door particuliere investeerders en hierdoor effecten van schaarste aantoonbaar zijn.

Over het bovenstaande is het nuttig om als verklarende factor te weten dat we overzichten hebben ontvangen van álle woningaankopen die door beleggers zijn gedaan. Op die wijze konden we het beste de gedragingen van deze groep op de woningmarkt onderzoeken. In sommige gevallen betreffen dit ook aankopen van nieuwbouwwoningen. Hierbij doet zich de situatie voor dat vooral bij de wijken Schuytgraaf en Kronenburg de afgelopen jaren veel woningen zijn ontwikkeld, waarbij van tevoren de mogelijkheid is toegestaan om deze te benutten als beleggershuurwoningen. Veel van deze nieuwbouwwoningen waren bedoeld waren voor dit segment en zijn dan ook na oplevering aangekocht door beleggende partijen om te verhuren. Hoewel de gemeente instemde met deze aankopen, is ook door deze transacties het aandeel woningen in handen van beleggers toegenomen ten opzichte van het aantal woningen in bezit van bewoners-eigenaren (en corporaties). De cijfers zijn dan ook relevant voor een onderzoek over schaarste en verdringing.

Op basis van de gegevens in hoofdstuk 4, doen actuele schaarste-effecten zich voor in 20 wijken. Op deze wijken zal de opkoopbescherming dan ook van toepassing zijn: Arnhemse Broek, Centrum, De Laar, Elderveld, Elden, Geitenkamp, Heijenoord/Lombok, Klarendal, Malburgen-Oost (Noord), Malburgen-Oost (Zuid), Malburgen-West, Monnikenhuizen, Presikhaaf-Oost, Presikhaaf-West, Rijkerswoerd, Schuytgraaf, Spijkerkwartier, St. Marten/Sonsbeek-Zuid, Velperweg e.o., Vredenburg/Kronenburg.

2. Conclusie: Leefbaarheid

Hoewel schaarsteproblemen in Arnhem voldoende onderbouwing bieden voor invoering van de opkoopbescherming, kent Arnhem in een aantal wijken de nodige leefbaarheidsproblemen. In de wet die de opkoopbescherming mogelijk maakt, is omschreven dat overwegingen vanuit leefbaarheid ook ten grondslag mogen liggen aan het invoeren van de opkoopbescherming. Naast het zorgen voor voldoende woningen, is het namelijk ook belangrijk dat buurten leefbaar zijn. In de toelichting op de wet is opgenomen dat koopwoningeigenaren veelal een grotere binding hebben met de buurt en dat dit de leefbaarheid van de betreffende buurt verbetert. Particuliere

investeerders en hun vaak tijdelijke huurders hebben in veel gevallen weinig tot geen duurzame verbinding met hun omgeving.

Voor een aantal wijken in Arnhem-Oost kennen we binnen de gemeente een speciale 'Arnhem-Oost aanpak'. Het gaat hierbij om de wijken Klarendal, Geitenkamp, Presikhaaf-West, Malburgen en het Arnhemse Broek. In deze wijken is sprake van sociale problemen zoals armoede en taalachterstand, veelal in combinatie met overlast en criminaliteit in de wijk. De Arnhem-Oost aanpak is onderdeel van de 'Woondeal regio Arnhem-Nijmegen'. In deze woondeal hebben we met de provincie Gelderland en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties afspraken gemaakt over een brede vernieuwingsaanpak voor Arnhem-Oost. Vanuit het Volkshuisvestingfonds van de rijksoverheid hebben we voor deze wijken een flinke bijdrage gehad om investeringen te kunnen doen in de leefbaarheid en de duurzaamheid van deze wijken. Dit fonds is specifiek in het leven geroepen omwille van de kwetsbaarheid van deze wijken.

In het Arnhemse plan voor de Arnhem-Oost aanpak is de leefbaarheidssituatie in deze wijken grondig uitgewerkt. Het gaat hierbij in alle gevallen om wijken die laag scoren op de 'leefbarometer'. In dit plan wordt net als in de wet die de opkoopbescherming mogelijk maakt aangegeven dat we in deze wijken in toenemende mate zien dat woningen worden opgekocht door investeerders en dat dit niet ten goede komt aan een prettig leefklimaat. Omdat het onwenselijk is dat de investeringen in de leefbaarheid te niet worden gedaan door het opkopen van woningen in deze wijken, wordt de opkoopbescherming in deze wijken gebruikt om de leefbaarheid niet verder aan te tasten. In deze wijken is de situatie zo precair, dat behalve de opkoopbescherming ook wordt ingezet op een 'inpondingsaanpak' om overlast en malafide verhuur aan te pakken. Hierdoor is het mogelijk om over te gaan tot het opkopen van een woning, opknappen, renoveren, verduurzamen en weer op de markt brengen

Behalve de Arnhem-Oost wijken zien we in meer buurten en wijken dat het opkopen van woningen om deze te verhuren leidt tot leefbaarheidsproblemen. In het centrum en de wijken daaromheen, maar ook in Arnhem-Zuid zijn woningen de afgelopen jaren steeds vaker opgekocht voor tijdelijke verhuur. Op deze adressen wonen bijvoorbeeld arbeidsmigranten die steeds maar kortstondig in een woning wonen en verder geen relatie opbouwen of onderhouden met andere wijkbewoners. We zien bij een aantal wijken dat deze (nog) geen lage of zeer lage score kennen op de landelijke leefbarometer, maar dat uit gemeentelijke (geënquêteerde) data over leefbaarheid blijkt dat in deze wijken wordt verwacht dat het woonklimaat de komende jaren verslechtert. Voor die wijken nemen we naast de schaarsteargumenten ook leefbaarheidsargumenten op in ons definitieve voorstel.

Op basis van de gegevens in hoofdstuk 5 over leefbaarheid, kan voor een aantal wijken op basis van data over leefbaarheid onderbouwd worden om de opkoopbescherming in te voeren. Die wijken zijn: Klarendal, Geitenkamp, Presikhaaf-West, Presikhaaf-Oost, Arnhemse broek, Malburgen-Oost (Noord), Malburgen-Oost (Zuid), Malburgen-West en Elderveld.

In deze wijken kan de opkoopbescherming ook ingesteld worden op basis van schaarste. De leefbaarheidsselectie is aanvullend en een bevestiging van de necessiteit van een opkoopbescherming in de wijk(en).

4. Data en bevindingen: Buy-to-Let in Arnhem

In dit hoofdstuk volgt een uiteenzetting van kengetalen van de Arnhemse woningmarkt in relatie tot starters, doorstromers en beleggers.

4.1 Schaarste: verhoudingen beleggers, koopstarters en doorstromers

Op onderstaande tabel op is over de jaren heen weergeven hoeveel woningen zijn opgekocht door particuliere investeerders. Door het aantal aankopen van beleggers af te zetten tegen het aantal aankopen door starters en doorstromers kunnen wij schaarstevorming vaststellen. Wijken waar veel beleggers actief zijn en woningen kopen krijgen te kampen met schaarstevorming voor starters en doorstromers. Staafdiagram 2 (in bovengaand hoofdstuk) heeft al reeds globaal schaarste vorming aangetoond voor starters.

Om schaarste per wijk vast te kunnen heeft het Kadaster onderzocht hoeveel woningen gekocht zijn door beleggers, starters en doorstromers in Arnhemse wijken. Tabel 1 bestaat uit een totaaloverzicht van het aantal aangekochte woningen door starters, doorstromer en belegger in het middeldure en goedkope segment. De tabel toont het totaaloverzicht in procenten, de rijen tellen op tot 100%. Het betreft hier een totaaloverzicht van de tijdsperiode 2016-2020.

	Aantal aankopen starters tot €325.000		**Aantal aankopen doorstromers tot €325.000**		**Aantal aankopen NP > 3 woningen tot €325.000**		**Aantal aankopen NNP tot €325.000**	
Vredenburg/Kronenburg	178	10%	201	12%	33	2%	1333	76%
Schuytgraaf	393	23%	562	33%	51	3%	720	42%
Centrum	90	7%	127	10%	308	25%	708	57%
Rijkerswoerd	322	34%	393	41%	42	4%	204	21%
De Laar	389	41%	345	36%	40	4%	184	19%
Velperweg e.o.	183	24%	194	26%	131	17%	252	33%
Malburgen-Oost (Noord)	218	29%	161	21%	120	16%	260	34%
Klarendal	251	34%	203	28%	137	19%	140	19%
Presikhaaf-Oost	242	35%	189	27%	207	30%	56	8%
Presikhaaf-West	145	23%	96	15%	107	17%	276	44%
St. Marten/Sonsbeek	227	37%	194	32%	85	14%	101	17%
Spijkerkwartier	140	23%	110	18%	225	37%	128	21%
Malburgen-West	121	26%	146	31%	65	14%	139	30%
Malburgen-Oost (Zuid)	188	41%	114	25%	45	10%	110	24%
Elderveld	182	44%	203	49%	25	6%	8	2%
Arnhemse Broek	129	32%	82	21%	109	27%	79	20%
Heijenoord/Lombok	99	26%	139	36%	92	24%	58	15%
Monnikenhuizen	64	17%	69	19%	19	5%	220	59%
Burgemeesterswijk/Hoogkamp	65	21%	118	38%	98	31%	32	10%
Geitenkamp	47	19%	52	21%	17	7%	135	54%
Elden	37	24%	90	59%	21	14%	4	3%
Alteveer/Cranevelt	36	36%	44	44%	17	17%	2	2%
Klingelbeek e.o.	8	11%	57	77%	6	8%	3	4%
Schaarsbergen	8	14%	26	45%	4	7%	20	34%
totaal aantal	3762		3915		2004		5172	

Tabel 1: totaaloverzicht in aantallen (periode 2016-2020) aankopen starters, doorstromers en beleggers.

Uit tabel 1 valt het op dat beleggers in de wijken een groot aandeel van het aantal woningen tot 325.000 opkopen. Beleggers kopen in het segment tot 325.000 euro tot 82% van de beschikbare woningen op (Vredenburg/Kronenburg) in het goedkope en middeldure segment. In de Arnhem-Oost wijken wordt tussen de 34% en de 61% van de beschikbare woningen opgekocht door beleggers. Geitenkamp is traditioneel een wijk met veel corporatiebezit, des te meer is het opvallend dat 61% van het beschikbare goedkope en middeldure segment aan koopwoningen naar beleggers gaat. Kijkende naar tabel 6 valt op dat het ook om hoge aantallen gaat per wijk. In de onderstaande wijken zijn opvallende aantallen woningen verkocht aan beleggers in het goedkope en middeldure segment.

- In Vredenburg/Kronenburg werden 1745 woningen verkocht waarvan 78% door beleggers is aangekocht (2% NP en 76% NNP).
- In Schuytgraaf werden 1726 woningen verkocht waarvan 45% door beleggers is aangekocht (waarvan 3% NP en 42% NNP).
  Zie over bovenstaande wijken de opmerking op pagina 10 over aankopen van nieuwbouwwoningen.
- In het centrum werden 1233 woningen verkocht waarvan 82% door beleggers is aangekocht, waarvan 25% NP en 57% NNP.

Het is evident dat starters en doorstromers concurreren met beleggers in het goedkope en middeldure segment in onze gemeente. Uit tabel 1 is te concluderen dat woningen in het goedkope en middeldure segment aangekocht worden als beleggingsobject. Zoals in de algemene bevindingen verwoord, trok ook de provincie Gelderland deze conclusie voor Arnhem. Binnen de provincie Gelderland zijn het afgelopen decennium zijn de effecten van verdringing het beste zichtbaar in Arnhem.

4.2 Totaalaantallen aankoppen door beleggers

Aan de hand van onderzoek van het Kadaster is inzichtelijk gemaakt in welke wijken starters, doorstromers en beleggers woningen kopen. Het onderzoek is uitgevoerd in de tijdsperiode van 2016 tot en met 2020. Zoals gesteld in hoofdstuk 1 is een belegger een natuurlijk of niet natuurlijk persoon met 3 of meer woningen aangekocht in één jaar.

De onderstaande tabel bestaat uit aantallen gekochte woningen door beleggers. In de linkerkolom staan de wijken. In de rijen naast elke wijk worden de aantallen vermeld per jaar. De wijken zijn in de tabel van hoog naar laag gesorteerd op het aantal verkochte woningen.

Totaal verkocht wijk	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
Vredenburg/Kronenburg	12	966	283	99	8	1368
Centrum	227	330	137	165	217	1076
Schuytgraaf	7	353	146	71	138	715
Velperweg e.o.	50	102	184	38	55	429
Spijkerkwartier	67	115	91	59	77	409
Presikhaaf-West	33	288	21	26	29	397
Malburgen-Oost (Noord)	211	26	79	28	38	382
Presikhaaf-Oost	99	78	51	56	46	330
Klarendal	57	46	36	38	112	289
De Laar	76	54	55	49	49	283
Rijkerswoerd	9	171	44	13	14	251
Monnikenhuizen	157	36	5	12	38	248
Malburgen-West	41	68	81	11	22	223

St. Marten/Sonsbeek	17	23	56	31	84	211
Arnhemse Broek	56	17	39	45	47	204
Burgemeesterswijk/Hoogkamp	42	27	29	60	38	196
Schaarsbergen	150	5	10	17	4	186
Heijenoord/Lombok	47	28	27	26	45	173
Malburgen-Oost (Zuid)	55	10	8	77	18	168
Geitenkamp	93	6	1	7	45	152
Alteveer/Cranevelt	4	11	11	4	4	34
Elderveld	4	2	7	10	10	33
Elden	7	14	4	1	4	30
Klingelbeek e.o.	5	8	4	6	5	28

Tabel 2: aankopen door beleggers uitgedrukt in aantallen per wijk

	2016	**2016**	**2017**	**2017**	**2018**	**2018**	**2019**	**2019**	**2020**	**2020**	**Totaal**
Totaal verkocht wijk NP/NNP	NP	NNP	NP	NNP	NP	NNP	NP	NNP	NP	NNP	
Vredenburg/Kronenburg	9	3	4	962	7	276	9	90	6	2	1368
centrum	69	158	44	286	59	78	31	134	136	81	1076
Schuytgraaf	7	0	13	340	10	136	14	57	16	122	715
Velperweg e.o.	28	22	48	54	26	158	26	12	43	12	429
Spijkerkwartier	35	32	83	32	67	24	31	28	45	32	409
Presikhaaf-West	15	18	23	265	21	0	22	4	26	3	397
Malburgen-Oost (Noord)	14	197	22	4	30	49	22	6	34	4	382
Presikhaaf-Oost	23	76	63	15	49	2	44	12	39	7	330
Klarendal	35	22	18	28	23	13	28	10	41	71	289
De Laar	2	74	5	49	14	41	7	25	16	33	266
Rijkerswoerd	5	4	12	159	4	40	13	0	11	3	251
Monnikenhuizen	6	151	3	33	5	0	7	5	7	31	248
Malburgen-West	6	35	10	58	27	54	8	3	14	8	223
St. Marten/Sonsbeek	9	8	15	8	25	31	17	14	26	58	211
Arnhemse Broek	14	42	14	3	24	15	27	18	36	11	204
Burgemeesterswijk/ Hoogkamp	37	5	24	3	19	10	39	21	34	4	196
Schaarsbergen	1	149	5	0	6	4	1	16	4	0	186
Heijenoord/Lombok	15	32	23	5	27	0	16	10	19	26	173
Malburgen-Oost (Zuid)	7	48	9	1	6	2	11	66	12	6	168
Geitenkamp	2	91	2	4	1	0	6	1	6	39	152
Alteveer/Cranevelt	4	0	8	3	11	0	4	0	4	0	34
Elderveld	3	1	1	1	4	3	9	1	8	2	33
Elden	6	1	14	0	2	2	1	0	3	1	30
Klingelbeek e.o.	3	2	5	3	3	1	6	0	2	3	28

Tabel 3: aankopen door NP en NNP uitgedrukt in aantallen per wijk

Uit bovenstaande tabellen komt naar voren dat in een tijdsperiode van 2016 tot en met 2020 in totaal 7815 woningen zijn aangekocht door beleggers in de Arnhemse wijken. Hierbij is uitgegaan van beleggers met >3 aankopen in één jaar. Tabel 3 toont de verdeling natuurlijke personen en niet natuurlijke personen.

Een belangrijke aanvulling is dat het aantal verkochten woningen aan beleggers in bepaalde wijken niet omvangrijk lijkt. Het is belangrijk om acht te nemen dat Malburgen-Oost (Zuid), en in mindere mate Malburgen-West, en Geitenkamp een relatief hoog corporatiebezit hebben. Numeriek gezien worden er dus minder woningen verkocht dan in bijvoorbeeld het centrum. Er komen minder woningen in deze wijken op de (particuliere)woningmarkt in de verkoop door de concentratie van corporatiewoningen in deze wijken. Als er gekeken wordt naar de wijk Heijenoord/Lombok dan valt het op dat in deze wijk cumulatief 1366 woningen heeft. In het tijdbestek van 4 jaar zijn er 173 woningen verkocht aan beleggers in Heijenoord/Lombok. Afgezet tegen het aantal woningen is een aanzienlijke hoeveelheid aan woningen in deze wijk naar beleggers gegaan. De wijk Elden is zeer kleine wijk dus de aantallen vallen logischerwijs lager uit dan de grotere wijken. In Elderveld(Noord) is het aantal verkochte woningen lager. Echter, doordat de data van het Kadaster slechts beleggers met >3 aankopen toont, toont het niet altijd de volledige (micro)data in een wijk als Elderveld(Noord). Blijkens informatie van de TLO uit de wijk is de aanwezigheid van buy-to-let constructie duidelijk voelbaar in de leefbaarheid en sentiment gevoelens van de inwoners.

4.3 Gemiddelde koopsom beleggerswoningen

Aan de hand van de dataset van het Kadaster is het gewogen gemiddelde van elke transactie berekend. De gemiddelde koopsom per wijk geeft inzichtelijk in welke prijscategorie beleggers woningen kopen. Het betreft hier het gemiddelde van alle aankopen door beleggers (ook woningen >325.000 euro worden meegenomen in het gemiddelde). Door een beeld te schetsen van de gehele markt is in kaart gebracht in welke categorie, gemiddeld genomen, beleggers woningen aankopen in de Arnhemse wijken.

Gemiddelde koopsom	2016	2017	2018	2019	2020
Vredenburg/Kronenburg	€ 225.166,67	€ 81.605,16	€ 94.440,42	€ 150.606,55	€ 179.562,50
Centrum	€ 79.808,79	€ 96.207,05	€ 194.057,82	€ 131.947,97	€ 208.110,03
Schuytgraaf	€ 144.623,00	€ 80.163,44	€ 78.442,53	€ 118.197,23	€ 199.399,99
Velperweg e.o.	€ 141.785,65	€ 205.497,07	€ 121.479,86	€ 257.786,45	€ 166.713,64
Spijkerkwartier	€ 270.331,16	€ 104.351,54	€ 209.988,52	€ 221.792,67	€ 283.495,27
Presikhaaf-West	€ 197.026,88	€ 176.118,82	€ 129.154,76	€ 147.999,52	€ 170.647,00
Malburgen-Oost (Noord)	€ 41.144,52	€ 112.403,85	€ 151.997,94	€ 60.135,06	€ 174.007,42
Presikhaaf-Oost	€ 672.206,33	€ 302.645,55	€ 126.627,45	€ 146.562,97	€ 163.075,13
Klarendal	€ 94.565,79	€ 63.407,61	€ 203.573,85	€ 186.408,80	€ 170.165,38
De Laar	€ 88.001,25	€ 123.914,72	€ 951.344,73	€ 148.757,77	€ 179.443,88
Rijkerswoerd	€ 199.111,11	€ 207.755,18	€ 167.597,50	€ 213.382,31	€ 253.835,71
Monnikenhuizen	€ 117.727,29	€ 23.944,86	€ 352.200,00	€ 255.732,50	€ 196.578,95
Malburgen-West	€ 265.872,27	€ 101.223,79	€ 63.305,89	€ 166.290,91	€ 164.775,76
St. Marten/Sonsbeek	€ 231.403,10	€ 159.938,26	€ 337.820,06	€ 222.860,07	€ 124.557,04
Arnhemse Broek	€ 162.047,92	€ 156.294,71	€ 192.614,76	€ 363.438,11	€ 192.765,96
Burgemeesterswijk/Hoogkamp	€ 239.259,64	€ 319.674,35	€ 344.501,38	€ 299.949,06	€ 535.161,03
Schaarsbergen	€ 395.020,10	€ 402.400,00	€ 332.500,00	€ 160.497,88	€ 817.500,00
Heijenoord/Lombok	€ 217.078,87	€ 171.927,46	€ 159.018,52	€ 241.685,96	€ 272.404,56
Malburgen-Oost (Zuid)	€ 187.174,09	€ 111.263,60	€ 132.375,00	€ 60.135,06	€ 206.840,15
Geitenkamp	€ 50.618,80	€ 159.166,67	€ 137.500,00	€ 208.321,43	€ 73.077,10
Alteveer/Cranevelt	€ 319.000,00	€ 389.256,99	€ 204.704,55	€ 204.704,55	€ 452.975,00
Elderveld	€ 117.250,00	€ 166.750,00	€ 185.479,71	€ 184.625,00	€ 201.200,00
Elden	€ 113.554,47	€ 143.387,50	€ 223.085,00	€ 388.000,00	€ 278.875,00
Klingelbeek e.o.	€ 358.916,00	€ 782.609,25	€ 1.159.500,00	€ 542.916,67	€ 1.159.500,00

Tabel 4: gemiddelde koopsom per wijk (beleggers) 2016-2020

Uit tabel 2 en 3 blijkt duidelijk dat beleggers in de gemeente Arnhem door de jaren heen woningen aankopen met gemiddelde koopsommen in de goedkope en middeldure categorie. Starters en doorstromers kopen in hetzelfde (prijs)segment als beleggers. Dit toont aan dat een starter en doorstromer in Arnhem in het goedkope en middeldure segment concurrentie heeft van beleggers.

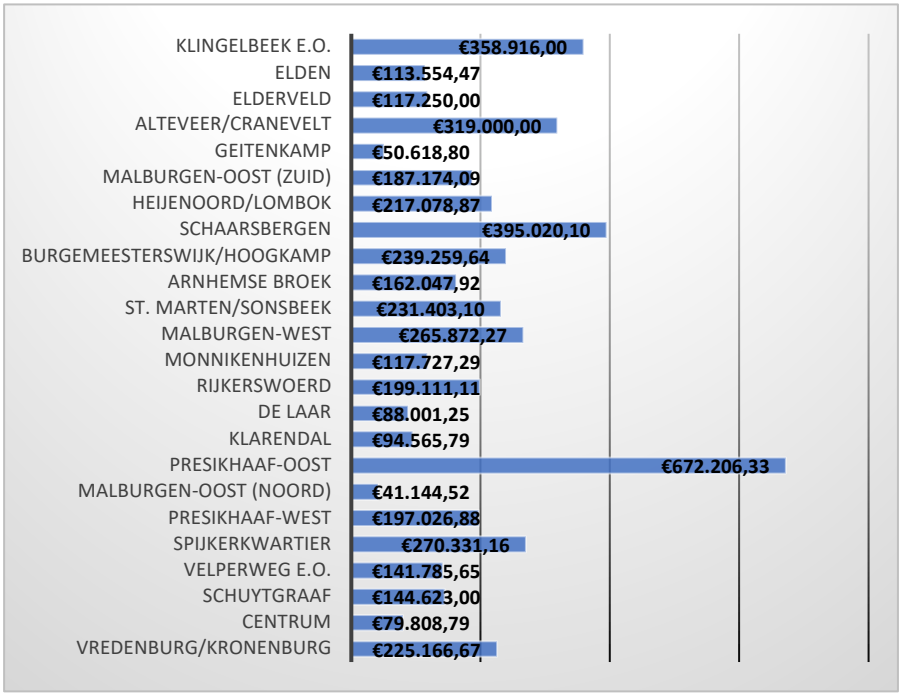
4.3 Trendontwikkelingen van de gemiddelde koopsom

Per jaar is onderzocht in welk segment beleggers woningen kopen en in welke wijken er woningen worden gekocht door beleggers. Door per wijk en jaartal te onderzoeken in welke wijken/segment beleggers woningen kopen kan een trend aangetoond worden. De gemiddelde aankoopprijs van beleggers in de dataset is inclusief woningen boven de 325.000 euro. Door te werken met een gemiddelde over de gehele (verkoop)breedte wordt inzichtelijk in welke wijken de beleggers actief zijn en of dit in de goedkope of middeldure categorie is.

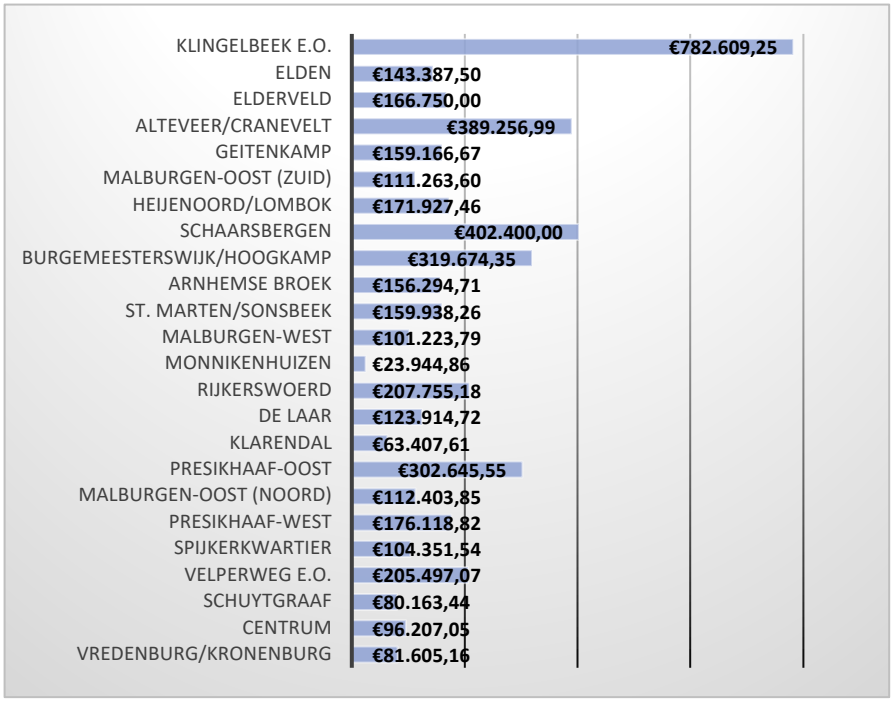
Indien bijvoorbeeld in het jaar 2016 de gemiddelde koopsom door beleggers 500.000 euro is dan kun concluderen dat beleggers in deze wijk niet, aantoonbaar, actief zijn in het goedkope en middeldure segment. Kopen beleggers, gemiddeld gezien, woningen in een wijk onder de 325.000 euro dan concurreren beleggers in de wijk met starters en doorstromers. Door inzichtelijk te maken wat het gemiddelde aankoopgedrag van beleggers door de jaren heen is kan weloverwogen besluit gemaakt worden per wijk. Daarbij is het voor de gemeente significant om te achterhalen welke wijken voor beleggers populair zijn door de jaren heen.

2016: aankopen beleggers, gemiddelde koopsom

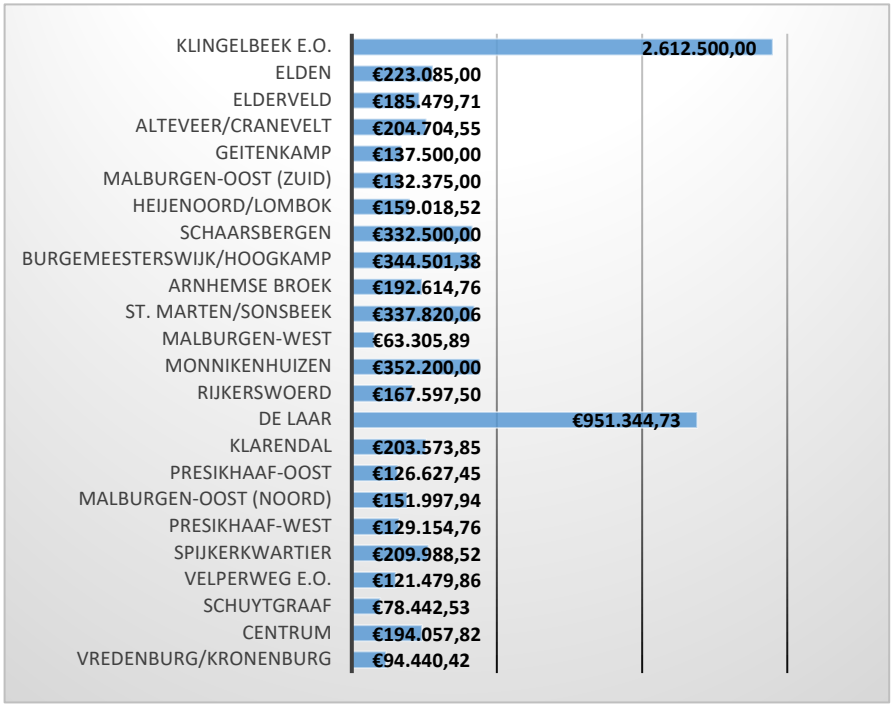
Gemiddelde aankoopbedrag woning beleggers 2016 per wijk. De uitschieter in Presikhaaf-oost is te verklaren door een complexgewijze aankoop door een niet natuurlijk persoon.



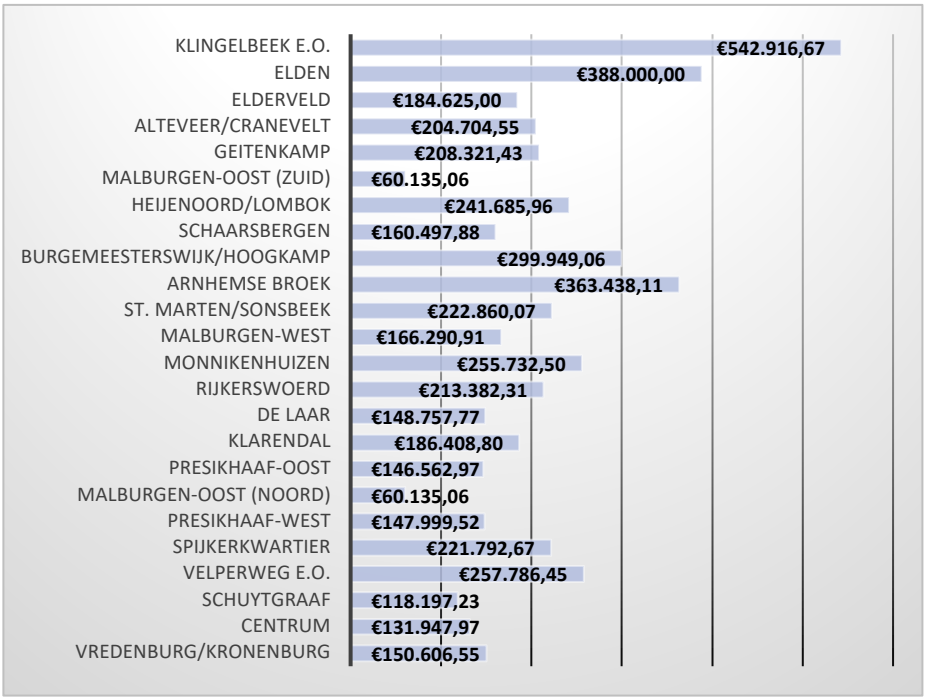
2017 aankopen beleggers: gemiddelde koopsom



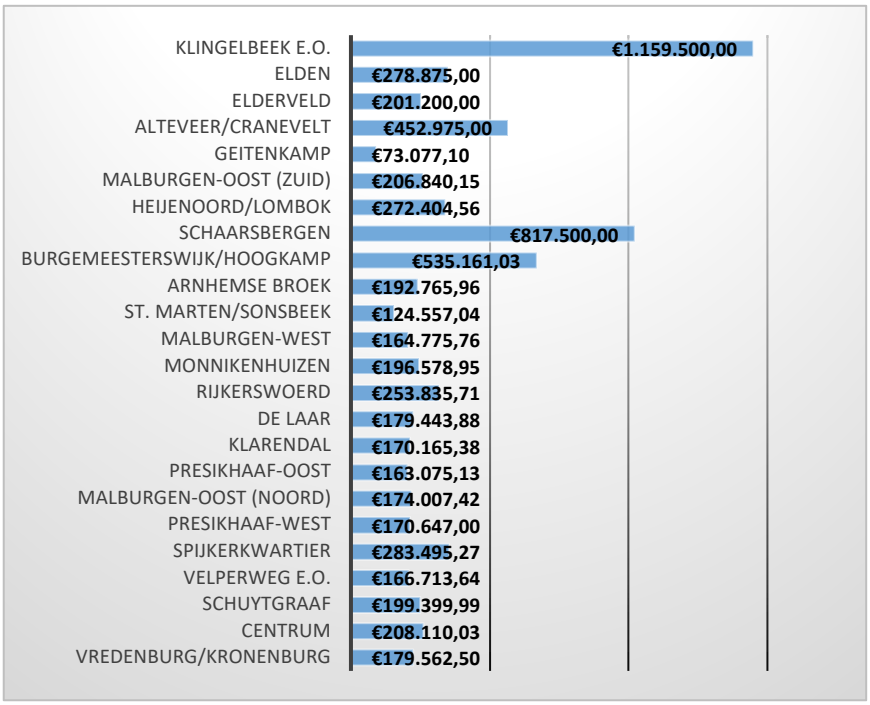
2018 aankopen beleggers, gemiddelde koopsom



2019 aankopen beleggers, gemiddelde koopsom



2020 aankopen beleggers, gemiddelde koopsom



5. Data en bevindingen: Leefbaarheid in Arnhem

Ook overwegingen uit leefbaarheid mogen aangedragen worden als argument voor de invoering van de opkoopbescherming. Arnhem kent al vele inspanningen om de leefbaarheid te vergroten. Hierin wordt nader ingegaan in hoofdstuk 3. Voorliggend hoofdstuk geeft de data weer om de onderbouwingen van de conclusies te staven.

In de toelichting op de wet is een belangrijke onderliggende assumptie opgenomen die ten grondslag ligt aan leefbaarheidsargumenten, namelijk dat koopwoningeigenaren veelal een grotere binding hebben met de buurt en dat dit de leefbaarheid van de betreffende buurt verbetert. Dat komt volgens het onderzoek dat wordt aangehaald in de wet omdat investeerders en hun vaak tijdelijke huurders in veel gevallen weinig tot geen duurzame verbinding met hun omgeving hebben[2].

Leefbaarheid data

We hebben gebruik gemaakt van gemeentelijke, kwantitatieve, data van “Arnhem in cijfers”. Arnhem in cijfers is een online en publiek inzichtelijke verzamellocatie van cijfermatig onderzoek naar leef standaarden. Uit deze dataset hebben wij drie categorieën geselecteerd:

- Cijfer sociale cohesie in de wijk;
- Cijfer leefbaarheid eigen wijk;
- Voortgang/achteruitgang leefbaarheid in procenten.

Aanvullend hebben wij gebruik gemaakt van de landelijk Leefbarometer van Het Ministerie van Binnenlandse zaken. In de leefbarometer wordt getoetst wat de leefbaarheidssituatie in de wijken is. Dit wordt uitgedrukt in categorieën van zwak tot en met uitstekend. “Arnhem in cijfers” gaat uit van numerieke cijfers van 1-10. De beschikbare data is de meest recente dat van de landelijke Leefbarometer en Arnhem in Cijfers.

Als je beide datasets combineert krijg je inzicht in de ontwikkeling van de leefbaarheid in de Arnhemse wijken. Leefbaarheidsontwikkeling in de wijken is proces van meerdere jaren.

Leefbaarheidssituatie leefbarometer + Arnhem in Cijfers	**2016** leefbarometer	**2018** leefbarometer	**2017** Kengetal sociale cohesie	**2019** Kengetal sociale cohesie	**2017** Rapportcijfer leefbaarheid eigen buurt	**2019** Rapportcijfer leefbaarheid eigen buurt
Vredenburg/Kronenburg	Ruim voldoende	Ruim voldoende	5,4	5,6	7	7,1
Centrum	Ruim voldoende	Ruim voldoende	4,7	4,6	6,8	7
Schuytgraaf	Goed	Goed	5,6	6	7,5	7,5
Velperweg e.o.	Zeer goed	Zeer goed	6,7	6,5	8	7,9
Spijkerkwartier	Ruim voldoende	Ruim voldoende	5,1	5	6,6	6,9
Presikhaaf-West	Zwak	Zwak	4,9	4,9	6,4	6,4
Malburgen-Oost (Noord)	Voldoende	Voldoende	5,1	5,2	6,7	6,7
Presikhaaf-Oost	Voldoende	Voldoende	5,4	5,2	6,9	7
Klarendal	Voldoende	Voldoende	5,6	6,1	6,9	7

[2] RIGO Research & Advies BV (2008): Van huur- naar koopwoning. Effecten van verkoop van huurwoningen.

De Laar	Ruim voldoende	Ruim voldoende	5,6	5,6	7	7,1
Rijkerswoerd	Ruim voldoende	Goed	5,7	5,7	7,2	7,3
Monnikenhuizen	Ruim voldoende	Goed	6,3	6,2	7,8	7,6
Malburgen-West	Zwak	Zwak	5,6	5,3	6,9	6,9
St. Marten/Sonsbeek	Goed	Goed	6	6,1	7,5	7,6
Arnhemse Broek	Zwak	Zwak	5,3	5,2	6,5	6,7
Burgemeesterswijk/Hoogkamp	Uitstekend	Uitstekend	6,8	6,9	8,4	8,4
Schaarsbergen	Uitstekend	Uitstekend	6,5	6,5	7,9	8,2
Heijenoord/Lombok	Zeer goed	Zeer goed	6,6	6,8	7,8	7,7
Malburgen-Oost (Zuid)	Zwak	Zwak	5,3	5,1	6,5	6,6
Geitenkamp	Zwak	Zwak	5,3	5,3	6,5	6,5
Alteveer/Cranevelt	Uitstekend	Uitstekend	6,8	7,1	8,1	8,2
Elderveld	Ruim voldoende	Ruim voldoende	5,9	5,7	7,1	7,2
Elden	Goed	Zeer goed	6,9	6,9	7,6	7,6
Klingelbeek e.o.	Uitstekend	Uitstekend	6,6	6,9	7,9	8,1

Tabel 5: Leefbaarheid Arnhemse wijken

Preselectie wijken leefbaarheid

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat in een aantal wijken de leefbaarheid onder druk staat:

- Presikhaaf-West
- Malburgen-West
- Arnhemse Broek
- Malburgen-Oost (Zuid)
- Geitenkamp

Daarbij is een aantal wijken de toekomstige leefbaarheid in het geding. Dit zijn wijken die nu nog op een voldoende staan maar in de toekomst mogelijk afglijden:

- Malburgen-Oost (Noord)
- Klarendal
- Presikhaaf-Oost

De prognose van wijken met leefbaarheidsrisico's is gebaseerd op tabel 9. Uit onderstaande tabel blijkt dat voor dezelfde wijken dezelfde risico's gelden als bovengenoemd.

Leefbaarheid 2019	% achteruitgang verwacht eigen buurt	% voortuitgang verwacht eigen buurt	% achteruitgang gezien eigen buurt	% vooruitgang gezien eigen buurt
Vredenburg/Kronenburg	26%	11%	30%	9%
Centrum	13%	38%	17%	28%
Schuytgraaf	21%	24%	19%	12%
Velperweg e.o.	12%	18%	16%	9%
Spijkerkwartier	13%	43%	16%	28%
Presikhaaf-West	25%	28%	28%	23%
Malburgen-Oost (Noord)	19%	25%	18%	12%

Presikhaaf-Oost	29%	20%	28%	19%
Klarendal	16%	35%	20%	19%
De Laar	33%	7%	33%	6%
Rijkerswoerd	29%	7%	30%	6%
Monnikenhuizen	18%	15%	18%	10%
Malburgen-West	20%	27%	20%	13%
St.Marten/Sonsbeek	9%	34%	11%	20%
Arnhemse Broek	22%	29%	23%	15%
Burgemeesterswijk/Hoogkamp	8%	17%	11%	7%
Schaarsbergen e.o.	10%	23%	20%	13%
Heijenoord/Lombok	12%	18%	14%	4%
Malburgen-Oost (Zuid)	30%	23%	32%	17%
Geitenkamp	36%	15%	41%	12%
Alteveer/Cranevelt	4%	20%	10%	13%
Elderveld	27%	8%	30%	3%
Elden	22%	22%	20%	14%
Klingelbeek e.o.	3%	36%	13%	23%

Tabel 6: prognose Leefbaarheid 2019

Uit signalen van het Team Leefomgeving in de wijk Elderveld blijkt dat de leefbaarheid in het geding is. Het Team Leefomgeving constateert dat de leefbaarheid achteruitgaat en dat inwoners zich minder “thuis” voelen in de wijk. Het Team Leefomgeving van de wijk Elderveld geeft te kennen dat ingrijpen nodig is om in de toekomst problemen te voorkomen. In Elderveld-Noord zijn in het verleden woningen aangekocht om te verkameren en te verhuren. Voor de wijk is het essentieel om het profiel van de wijk te beschermen en starters en doorstromers de mogelijkheid te geven om een huis te kopen. Volgens de kengetallen van sociale cohesie dreigt de wijk ook af te glijden. Uit tabel 8 blijkt 27% van de inwoners achteruitgang verwacht in de wijk. Aanvullend heeft 30% van de inwoners achteruitgang geconstateerd.

Combinatie leefbarometer en prognoses leefbaarheid

Als je de leefbaarheidscijfers combineert met de preselectie komen de volgende wijken naar voren (tabel 10).

Leefbaarheid 2019	% achteruitgang verwacht eigen buurt	% voortuitgang verwacht eigen buurt	% achteruitgang gezien eigen buurt	% vooruitgang gezien eigen buurt
Presikhaaf-West	25%	28%	28%	23%
Malburgen-Oost (Noord)	19%	25%	18%	12%
Presikhaaf-Oost	29%	20%	28%	19%
Klarendal	16%	35%	20%	19%
Malburgen-West	20%	27%	20%	13%
Arnhemse Broek	22%	29%	23%	15%
Malburgen-Oost (Zuid)	30%	23%	32%	17%
Geitenkamp	36%	15%	41%	12%

Tabel 7: Leefbaarheid en wijken die afglijden .

Conclusies Leefbaarheid

De Arnhem-Oost-Aanpakwijken komen evident naar voren in de Leefbarometer en de data van Arnhem in Cijfers. Dit is een bevestiging van de leefbaarheidssituatie in deze wijken. Aanvullend blijkt uit de cijfers dat Presikhaaf-Oost ook achteruitgaat.

Blijkens tabel 10 blijkt dat naast de wijken van de Arnhem Oost Aanpak de wijk Presikhaaf-Oost dreigt af te glijden. De verwachte achteruitgang is 29% wat bovengemiddeld hoog is voor de

gemeente Arnhem. Daarbij heeft 28% van de inwoners in de wijk daadwerkelijk achteruitgang gezien/geconstateerd. In Klarendal verwacht 35% van de inwoners dat de wijk vooruitgaat. Wat opvallend is dat toch 20% van de inwoners achteruitgang heeft gezien. Geitenkamp scoort in de leefbaarheidscijfers het minst gunstig van de Arnhemse wijken. 41% van de inwoners heeft achteruitgang gezien in de wijk. Geitenkamp is een wijk met relatief veel corporatiebezit (80%). Tevens dreigt Elderveld af te glijden. Dit wordt bevestigd door de data en signalen van het wijkteam.

Wijken met een hoge concentratie van beleggers hebben slechtere leefbaarheidscijfers. In wijken met, relatief gezien, veel sociale-economische problematiek en slechte leefbaarheidscijfer zijn de huisprijzen door de jaren heen lager. Blijkens de data kochten en kopen beleggers in deze wijken woningen in het goedkope en middensegment. Woningen worden bijvoorbeeld opgesplitst of kamergewijs verhuurd.