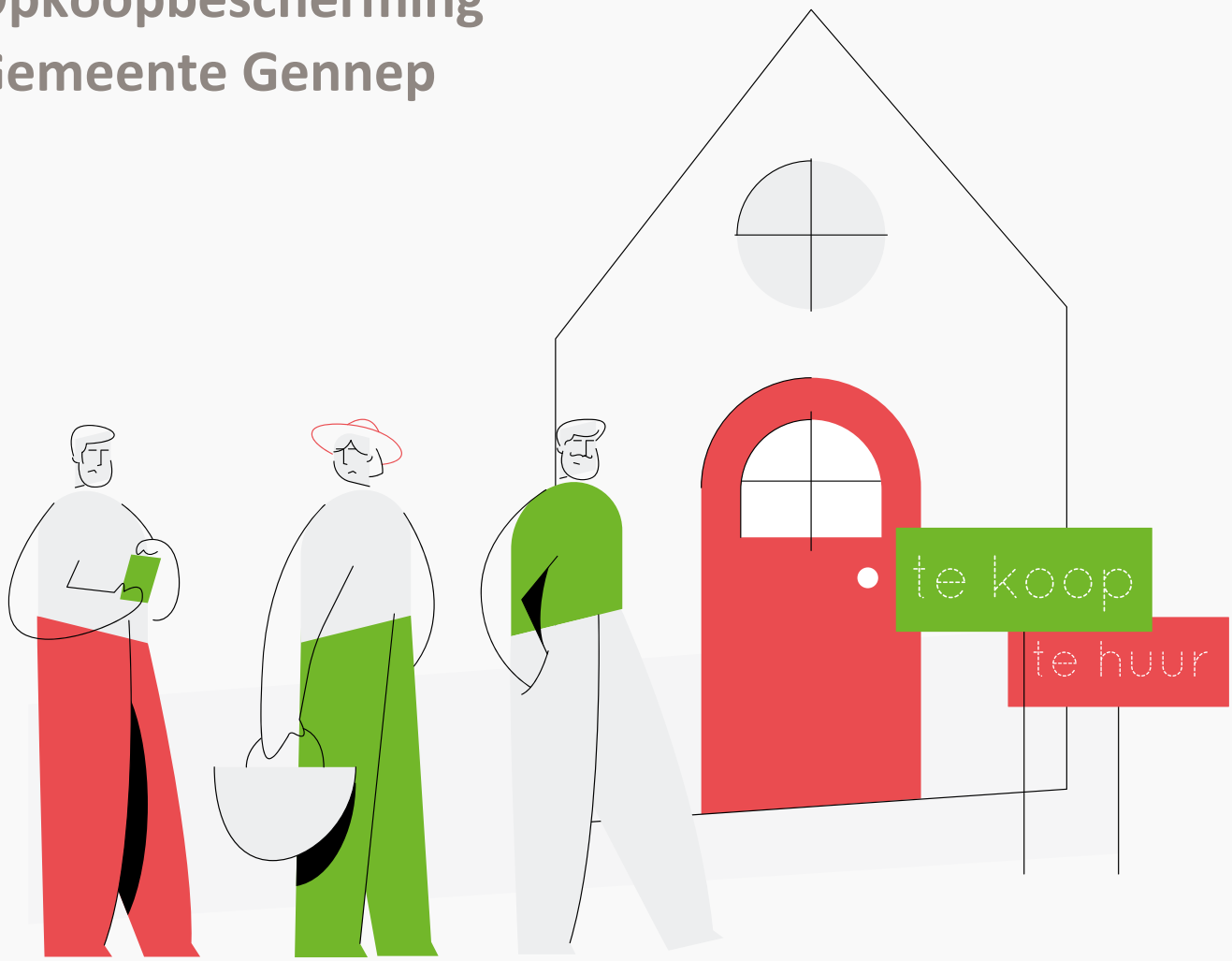
Onderzoek mogelijkheden Opkoopbescherming Gemeente Gennep



Companen

9 mei 2022

Definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	9 mei 2022
TITEL	Onderzoek mogelijkheden Opkoopbescherming Gemeente Gennep
AUTEUR(S)	Pim Tiggeloven
PROJECTNUMMER	907.101
STATUS	Definitief

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

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

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Inhoud

1	**Inleiding**	**4**
1.1	Aanleiding	4
1.2	Vraagstelling	4
1.3	Leeswijzer	5
2	**Mogelijkheden van de Opkoopbescherming**	**6**
2.1	Onderdeel van de Huisvestingsverordening	6
2.2	Voorwaarden bij de Opkoopbescherming	7
2.3	Verschil met zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw	8
3	**Woningschaarste in Gennep**	**9**
3.1	Actuele marktontwikkelingen in Gennep	9
3.2	Woningschaarste op lange termijn	11
3.3	Conclusies	12
4	**Opkopen en verhuren in Gennep**	**13**
4.1	Aantal transacties in het kader van opkopen en verhuren	13
4.2	Kenmerken van opgekochte /verhuurde woningen	14
4.3	Samenstelling van de woningvoorraad per buurt	15
4.4	Conclusies	17
5	**Conclusie**	**18**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. Ook in de Gemeente Gennep is dit zichtbaar geworden. In 2017 lag de gemiddelde transactieprijs voor een koopwoning in de gemeente op €246.900, vijf jaar later (2021) was dat gestegen naar €333.700; een stijging van 35%. Het totale aanbod op de koopwoningmarkt nam af, terwijl er nog steeds heel veel woningzoekenden zijn. De stijgende woningprijzen hangen voor een belangrijk deel samen met de lage rentestand. Dit leidt niet alleen tot grotere bestedingsruimte bij kopers, maar zorgt er ook voor dat de koopwoningmarkt steeds interessanter is geworden voor beleggers. Steeds vaker worden woningen opgekocht om vervolgens verhuurd te worden. Dit zorgt niet alleen voor verder oplopende koopwoningprijzen, maar ook voor een afnemend woningaanbod voor kopers die zelf de woning willen bewonen.
Om de toenemende trend van het opkopen en verhuren van woningen een halt toe te roepen, is op 1 januari 2022 de Tijdelijke Regeling Opkoopbescherming aan de Huisvestingswet toegevoegd. Hierdoor wordt het voor gemeenten mogelijk om het verhuren van koopwoningen in specifieke gebieden vergunningsplichtig te maken. Het wordt daarmee in aangewezen gebieden verboden om zonder vergunning een koopwoning te verhuren in de eerste vier jaar na de aankoop van de woning. Er zijn echter de nodige voorwaarden aan de Opkoopbescherming verbonden. Belangrijkste daarbij is dat nut en noodzaak van de maatregel moeten worden aangetoond. Dat kan zijn het voorkomen van woningschaarste of het voorkomen van negatieve gevolgen voor de leefbaarheid. Bovendien kan de opkoopbescherming niet zomaar voor de hele gemeente geïntroduceerd worden. De regeling moet nadrukkelijk gericht zijn op die wijken / buurten waar het opkopen en verhuren met name speelt.
De Gemeente Gennep overweegt om de opkoopbescherming in te voeren, mits er duidelijke gronden zijn om hiertoe over te gaan. Daarom moet er eerst een analyse worden gemaakt van de woningschaarste in de gemeente en de relatie met het opkopen en verhuren van woningen. In deze rapportage presenteren we de onderzoeksresultaten en geven we aan of er noodzaak is voor de opkoopbescherming.

1.2 Vraagstelling

De hoofdvraag die in deze rapportage wordt beantwoord luidt als volgt:

Is er sprake van zodanige schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen in de gemeente Gennep dat de Opkoopbescherming gerechtvaardigd is om in te voeren?

Daarbij stellen we ook de volgende subvragen:

- Is de woningschaarste generiek of spitst de schaarste zich toe op specifieke woningtypen en/of specifieke wijken?
- In welke mate komt het voor dat beleggers woningen opkopen en verhuren in de gemeente en leidt dit al tot onevenwichtige of onrechtvaardige effecten op de beschikbaarheid van goedkope en middeldure koopwoningen voor woningzoekenden?

1.3 Leeswijzer

Het rapport is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de belangrijkste voorwaarden en aandachtspunten van de Opkoopbescherming
- Hoofdstuk 3 gaat in op de aanwezigheid van woningschaarste in de gemeente, zowel nu als op de lange termijn.
- Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de mate waarin het opkopen en verhuren in de gemeente nu voor komt.
- Hoofdstuk 5 geeft de conclusies weer.

2 Mogelijkheden van de Opkoopbescherming

Vanaf 1 januari 2022 wordt het mogelijk om het opkopen van bestaande woningen vergunningsplichtig te maken. Hiermee is het niet meer zonder meer mogelijk voor particuliere verhuurders om woningen aan te kopen en te verhuren. Het betreft een zwaar juridisch instrument, want daarmee wordt het eigendomsrecht enigszins beperkt. Vandaar dat er ook verschillende voorwaarden gelden om zo'n vergunningplicht in te kunnen voeren.

2.1 Onderdeel van de Huisvestingsverordening

De vergunningsplicht voor het opkopen en verhuren van woningen wordt als maatregel toegevoegd aan de Huisvestingswet. Uitgangspunt van deze wet is dat iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, het recht heeft om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit recht kan alleen beperkt worden als dit noodzakelijk is voor het algemeen belang in de samenleving. Dit belang is meestal het tegengaan van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte en/of het tegengaan van negatieve effecten op de leefbaarheid in buurten. Door het opstellen van een huisvestingsverordening kan een gemeente sturing geven aan de woonruimteverdeling en samenstelling van de woningvoorraad. Sinds de invoering van de Huisvestingswet (1-1-2015) was het al mogelijk om als gemeente regels te stellen ten aanzien van de woonruimteverdeling, urgenties en de samenstelling van de woningvoorraad. Waar de eerste twee thema's alleen betrekking hebben op de huursector (zowel sociaal als particulier), kunnen regels ten aanzien van de woningvoorraadsamenstelling ook betrekking hebben op de koopsector.

Thema	Betrekking op:	Geldig vanaf:
1. Regels t.a.v. woonruimteverdeling	Sociale huur en vrije sector huur*	1-1-2015
2. Regels t.a.v. urgentieregeling	Sociale huur en vrije sector huur	1-1-2015
3. Regels t.a.v. woningvoorraadsamenstelling		
• Splitsen, samenvoegen, onttrekken, omzetten	Sociale huur, vrije sector huur, koop	1-1-2015
• Toeristische verhuur	Sociale huur, vrije sector huur, koop	1-1-2021
• Opkopen en verhuren	Koop	1-1-2022

De huisvestingsverordening werkt als een cafetariamodel. Dit houdt in dat een gemeente niet per se alle onderdelen (woonruimteverdeling, urgentieregeling, woningvoorraadsamenstelling) in haar eigen Huisvestingsverordening hoeft op te nemen, maar zelf kan bepalen voor welke thema's meer sturing nodig wordt geacht.
In de basis zal het onderdeel van de opkoopbescherming structureel deel uit gaan maken van de Huisvestingswet. Wel zal de verantwoordelijk minister elke vijf jaar 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, kan de regeling komen te vervallen.

Voorwaarden huisvestingsverordening

Een gemeente kan een huisvestingsverordening niet zomaar opstellen. Eerst zal moeten worden aangetoond dat er sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte (huur en/of koop; afhankelijk van de thema's waarover regels worden opgenomen). Daarnaast zal een gemeente in overleg moeten treden met de belangrijke betrokken partners. Daarbij moet ook gedacht worden aan regiogemeenten. Voor de regels ten aanzien van de sociale huur (met name woonruimteverdeling en urgentiecategorieën) is overleg met de woningcorporaties onontbeerlijk.
Verder is een huisvestingsverordening in aanvang slechts voor vier jaar van kracht. In de tussentijd moet de gemeente samen met betrokken partners aan de slag gaan om de schaarste aan woonruimte weg te werken. Na vier jaar moet de huisvestingsverordening worden geëvalueerd. Alleen als dan nog steeds

sprake is van schaarste aan woonruimte kan de huisvestingsverordening opnieuw voor vier jaar verlegd worden.

2.2 Voorwaarden bij de Opkoopbescherming

Dat een gemeente het thema opkopen en verhuren van woningen in een huisvestingsverordening kan opnemen, betekent niet dat er een algeheel verbod van het opkopen van woningen van kracht wordt. Wel kan een gemeente voor het opkopen en verhuren van woningen in bepaalde (daartoe aangewezen gebieden) en voor bepaalde prijscategorieën een vergunningsplicht instellen. De woningeigenaar zal vervolgens een vergunning moeten aanvragen voor de verhuur van de woning, waarna de gemeente toetst of deze aanvraag voldoet aan de randvoorwaarden die de gemeente in de huisvestingsverordening heeft opgenomen (en dus een vergunning verleend kan worden).

Situaties waarin een vergunning verleend moet worden

Er zijn drie situaties waarin de gemeente volgens de Huisvestingswet een vergunning voor verhuur moet verlenen. Het gaat om de volgende situaties:

1. De verhuur is gericht aan een of meerdere familieleden, in de eerste of tweede graad[1].
2. Het gaat om kortdurende verhuur (maximaal 12 maanden) doordat de eigenaar van de woning elders is gaan wonen en de woning nog niet verkocht heeft. In deze situatie moet de eigenaar eerst minimaal 12 maanden zelf in de woning gewoond hebben[2].
3. De te verhuren woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

Daarnaast kan de gemeente zelf nog aanvullende situaties in de huisvestingsverordening opnemen waarin een vergunning verleend wordt.

Gericht op goedkope en/of middeldure koopwoningen

Het is niet toegestaan om de vergunningsplicht voor de totale koopwoningvoorraad in te voeren. Zo'n vergunningsplicht kan alleen worden ingesteld ten aanzien van de goedkope- en middeldure koopwoningvoorraad. Het is aan de gemeenten zelf om aan te geven wat de (lokale) definitie is ten aanzien van deze begrippen, omdat er in den lande grote verschillen zijn in de prijsopbouw van de woningvoorraad. Dit maakt het wel des te belangrijker om als gemeente tot een deugdelijke onderbouwing te komen van de wijze waarop de begrippen 'goedkoop' en 'middelduur' zijn gedefinieerd. Bijvoorbeeld door te refereren aan definities uit vigerende beleidsvisies (zoals de Woonvisie) of door een afbakening te maken op basis van een analyse van recente woningtransacties.
In 2020 heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar de toekomstige woningbouwopgave in de gemeente Gennep. Hierbij zijn woningen tot €175.000 gedefinieerd als 'goedkoop' en woningen tot €400.000 als middelduur. Bij de verdere analyses in deze rapportage nemen we deze definitie over.

Alleen inzetten op die plekken waar het noodzakelijk is

Daarnaast kan de vergunningsplicht alleen van toepassing zijn op plekken waar een duidelijke noodzaak is. Daarbij gaat het in de eerste plaats om plekken waar een duidelijke schaarste is aan goedkope en/of middeldure koopwoningen, waardoor nadelige effecten zoals verdringing van bepaalde doelgroepen is ontstaan. Ook hier geldt dat het aan de gemeente zelf is om hier een goede onderbouwing bij te geven.
Naast woningschaarste kunnen negatieve gevolgen voor de leefbaarheid in de woonomgeving ook de onderbouwing geven om tot een vergunningsplicht voor het opkopen en verhuren van woningen geven. Dit is in de praktijk echter complex. Het is weliswaar mogelijk om diverse indicatoren voor de staat van de leefbaarheid in een buurt inzichtelijk te maken, toch is het lastig om een directe causale relatie te leggen

[1] 1e graad: partner, ouders (ook adoptie- en stiefouders), schoonouders, kinderen (ook adoptie- en stiefkinderen), schoondochters- en zonen. 2e graad: broers en zussen, kleinkinderen, grootouders, schoonzussen en zwagers, stiefbroers- en zussen.

[2] Daarnaast is het ook de bedoeling dat na de verhuurperiode de eigenaar opnieuw zelf de woning gaat bewonen (hoewel niet expliciet gemaakt, lijkt het dus niet de bedoeling om meerdere keren tijdelijke verhuur mogelijk te maken)

tussen enerzijds het opkopen en verhuren van woningen en negatieve effecten voor de leefbaarheid anderzijds. Sommige belanghebbenden kunnen dit in de toekomst aangrijpen om de door de gemeente gestelde regels te bestrijden.
Daar komt bij dat uit een eerste analyse geen grote leefbaarheidsproblemen in de gemeente spelen die mogelijk het gevolg zijn van het veelvuldig opkopen en verhuren van woningen. Daarom gaat dit onderzoek vooral in op de eventuele aanwezigheid van woningschaarste.

Opkoopbescherming vier jaar geldig

Op het moment dat de gemeente een aanvraag voor een verhuurvergunning heeft afgewezen, is het voor de woningeigenaar gedurende vier jaar niet toegestaan om de woning te verhuren. Na deze vier jaar komt het verbod op verhuur te vervallen en mag de woning vanaf dat moment dus wel aan iedereen verhuurd worden. Wordt de woning in de tussentijd verkocht aan een andere eigenaar, dan geldt opnieuw een verhuurverbod voor vier jaar.

2.3 Verschil met zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw

Tot op heden was het al mogelijk om een zelfbewoningsplicht op te leggen aan woningeigenaren daar waar het nieuwbouw betrof. In dat geval moet de gemeente deze verplichting opnemen in het koopcontract. Er zitten enkele verschillen tussen deze bestaande zelfbewoningsplicht en de Opkoopbescherming die recent is toegevoegd aan de huisvestingsverordening.

- De zelfbewoningsplicht in koopcontracten heeft alleen betrekking op nieuwbouwwoningen, terwijl de vergunningplicht via een huisvestingsverordening voor alle woningen (zowel nieuwbouw als bestaand) van toepassing kan zijn.
- Voor de zelfbewoningsplicht hoeft de gemeente geen nadere onderbouwing van schaarste en/of leefbaarheid op gemeente-, wijk- of buurtniveau te geven. Bij de huisvestingsverordening is dat uiteraard wel aan de orde.
- In principe is het mogelijk om de zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw eeuwigdurend te maken, terwijl de vergunningplicht voor verhuur (Opkoopbescherming) voor maximaal vier jaar geldt. Wel is het zo dat de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw moet voldoen aan de beginselen van redelijkheid, proportionaliteit en doeltreffendheid. Dat maakt dat veel gemeenten de zelfbewoningsplicht toch meestal een tijdelijk karakter meegeven.
- Een zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw kan door de gemeente alleen worden opgelegd als het gemeentelijke gronden betreft. Betreft het gronden van private partijen, dan kan alleen een zelfbewoningsplicht worden opgenomen in een anterieure overeenkomst, op basis van wederzijdse instemming (dus van zowel de gemeente als ontwikkelende partij).

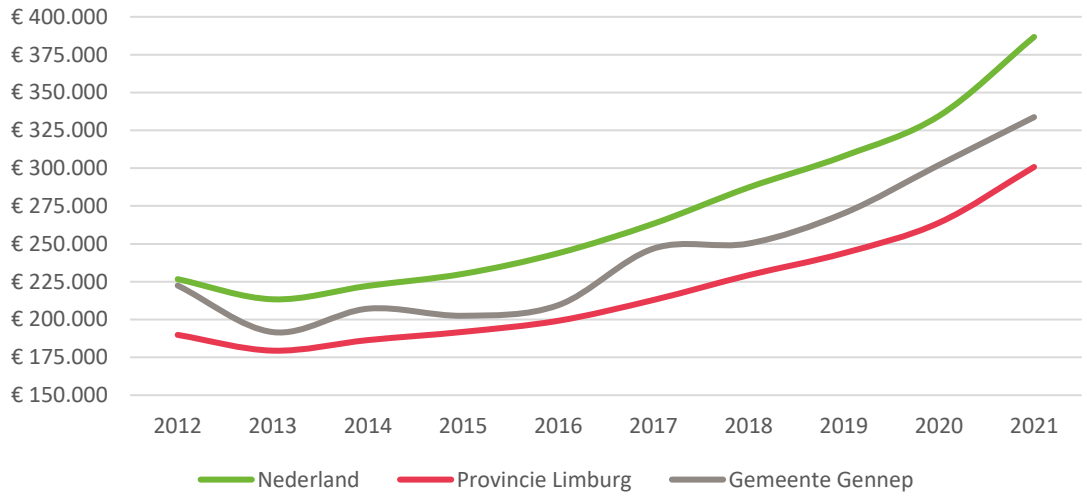
3 Woningschaarste in Gennep

Om het opkopen en verhuren van koopwoningen vergunningplichtig te maken, moet er sprake zijn van woningschaarste van goedkope en/of middeldure woningen. Er is sprake van woningschaarste als de vraag groter is dan het beschikbare aanbod. Er kan sprake zijn van een verschil op korte en lange termijn. Daarnaast is de schaarste meestal niet evenredig over een gemeente verdeeld, maar zit er verschil tussen de buurten. In dit hoofdstuk kijken we in hoeverre er sprake is van woningschaarste in Gennep en voor welke wijken dit met name geldt.

3.1 Actuele marktontwikkelingen in Gennep

De afgelopen jaren is de druk op de koopwoningmarkt in Gennep, net als elders in het land toegenomen. In de afgelopen vijf jaar is de gemiddelde transactieprijs in Gennep met 35% gestegen naar €333.700 in 2021. Die stijging is lager dan het landelijke (+47%) en provinciale beeld (+41%). De gemiddelde transactieprijs ligt ook lager dan gemiddeld in Nederland, maar wel hoger dan gemiddeld in Limburg.

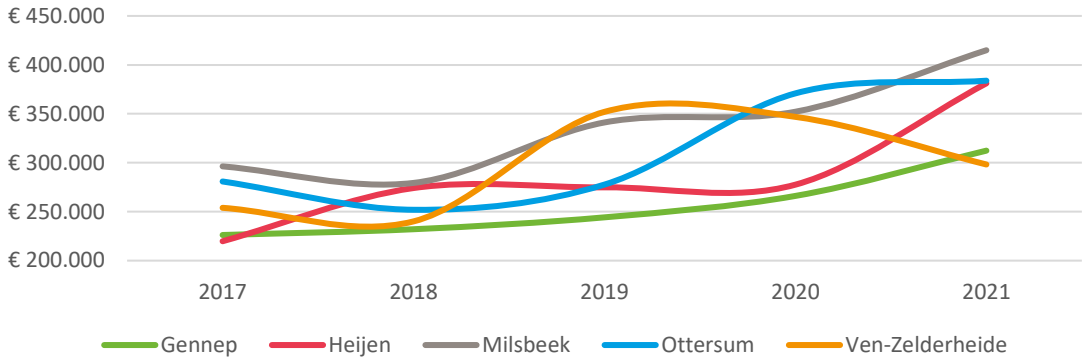
Figuur 3.1: Gemeente Gennep. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs koopwoningen 2012-2021 (vergeleken met landelijk en provinciaal gemiddelde).



Bron: CBS (2022)

De transactieprijzen waren de afgelopen jaren het hoogst in Milsbeek en Ottersum. Verder valt op dat de prijzen in Heijen vooral het laatste jaar fors zijn gestegen. Vooral door dat laatste jaar was de gemiddelde prijsstijging (+73% in de afgelopen vijf jaar) hier het hoogst van de hele gemeente. In Gennep en Ven-Zelderheide ligt de gemiddelde prijs juist lager dan gemiddeld. In het geval van Gennep geldt daarbij ook dat hier een groter aantal kleinere woningen (rij- en hoekwoningen, appartementen) is dan in sommige andere kernen van de gemeente.
Ook zit er wat verschil in de marktdruk per woningtype, gelet op de prijsstijgingen per segment. De markt voor 2-onder-1 kap woningen en appartementen is veel krapper dan voor vrijstaande woningen.

Figuur 3.2: Gemeente Gennep. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs koopwoningen 2017-2021 per kern.



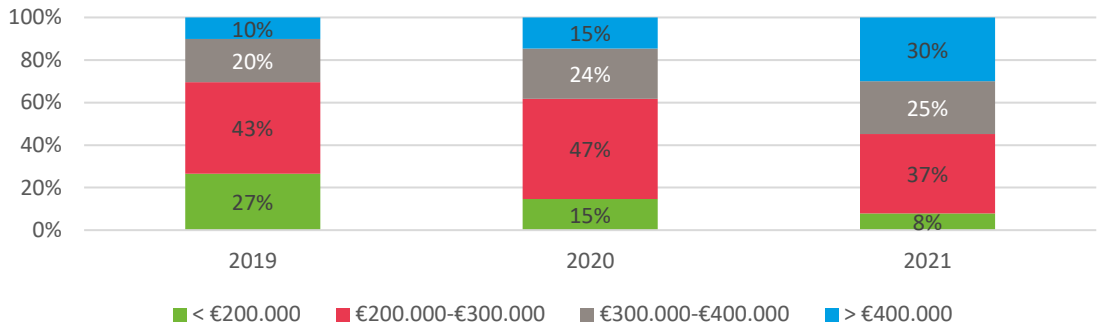
Bron: Woningmarktcijfers.nl (2022)

Het aantal aangeboden koopwoningen nam de afgelopen vijf jaar af; van 254 woningen in 2017 naar 217 in 2021 (-15%). In Ottersum (-18%) en Milsbeek (-20%) nam dat aanbod aan koopwoningen nog iets sterker af[3]. In Heijen (-6%) en Gennep (-12%) was die afname juist wat lager.

Aanbod naar prijsklasse

In 2019 werd 90% van de koopwoningen in de gemeente verkocht in het segment tot €400.000. In 2021 was dat afgenomen naar 70%. Vooral het aantal transacties in het goedkoopste prijssegment (< €200.000) is sterk afgenomen.

Figuur 3.3: Gemeente Gennep. Ontwikkeling koopwoningaanbod naar prijsklasse (2019-2021)



Bron: Woningmarktcijfers.nl (2022)

Actief woningzoekenden versus beschikbaar aanbod

De NVM heeft een krapte-indicator uitgewerkt om de druk op de koopwoningmarkt te meten. Dit is de verhouding tussen het beschikbare woningaanbod en het aantal actief woningzoekenden per kwartaal. Komt dit cijfer onder de 5, dan is er sprake van een verkopersmarkt. Bij een score tussen de 5 en 10 is de markt in evenwicht.
De krapte-indicator ligt op gemeenteniveau op 6,9. Daarmee is de markt -conform de norm van de NVM- in evenwicht. Wel zijn er wat verschillen tussen de kernen. De markt lijkt in Heijen krapper dan in Ottersum

[3] In Ven-Zelderheide was de afname van het koopaanbod het grootst (-27%), maar dat percentage wordt wat vertekend doordat het aantal transacties hier aanzienlijk lager ligt dan in de andere kernen (11 transacties in 2021).

Tabel 3.1: Gemeente Gennep. Verhouding tussen woningzoekenden en woningaanbod (naar kern en woningtype)

Kern	Krapte-indicator	Woningtype	Krapte-indicator
Gennep	6,6	Rijwoning	7,0
Heijen	5,1	Hoekwoning	8,0
Milsbeek	6,9	2-onder-1 kap	4,6
Ottersum	16,0	Vrijstaand	12,0
Ven-Zelderheide	6,0	Appartement	6,0
Gemeente	6,9	Gemeente	6,9

Bron: NVM (2022)

3.2 Woningschaarste op lange termijn

In 2020 is er nader onderzoek gedaan naar de toekomstige woningbehoefte in de gemeente Gennep. Hierbij is in eerste instantie gekeken naar de eerstkomende vijf jaar (2020-2025) als basis voor de woningbouwopgave, maar er is ook een doorkijk gemaakt voor de periode daarna, op basis van verwachte demografische trends.
Uit het onderzoek komt naar voren dat er vooral in de periode tot en met 2030 nog een uitbreidingsopgave zal zijn (gemiddeld 75 woningen per jaar). Na 2030 zal als gevolg van de vergrijzing er geen grote kwantitatieve uitbreidingsopgave spelen, maar kunnen er wel nog kwalitatieve opgaven in sommige segmenten spelen.
Op basis van het woningmarktonderzoek zal meer dan de helft van de woningbehoefte gericht zijn op het goedkope- en middeldure koopsegment (totaal 45 woningen; 58% van de totale jaarlijkse opgave). Deze vraag zit met name bij eengezinswoningen.

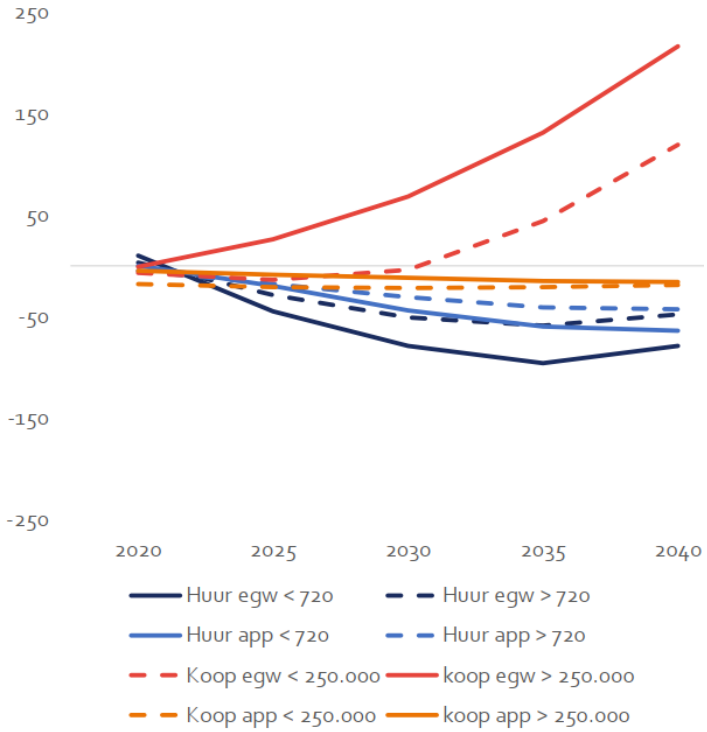
Tabel 3.2: Gemeente Gennep. Woningbouwopgave per jaar naar segment (2020-2025)

	Woningtype	Prijsklasse	Aantal woningen	% totaal
Huur	Totaal	Totaal	+28	36%
Koop	Eengezinswoning	< €175.000	+3	4%
		€175.000 - €250.000	+11	14%
		€250.000 - €400.000	+24	31%
		> €400.000	+3	4%
	Appartement	< €175.000	+2	3%
		€175.000 - €250.000	+2	3%
		€250.000 - €400.000	+3	4%
		> €400.000	0	0%
Totaal	Totaal	Totaal	+77	100%

Bron: Sprinco Woningmarktonderzoek (2020)

Voor de lange termijn komt uit het onderzoek een andere opgave naar voren. Als gevolg van de verwachte demografische trends (vergrijzing, verhuizingen, afname van het aantal huishoudens na 2030), zal op termijn het huidig aanbod aan eengezinskoopwoningen volstaan. Er dreigt zelfs een overschot. Op termijn zal er vooral nog een uitbreidingsopgave liggen in het huursegment.

Figuur 3.4: Gemeente Gennep. Mismatch per woningmarktsegment 2020-2040.



Bron: Sprinco Woningmarktonderzoek (2020)

3.3 Conclusies

De afgelopen jaren is de druk op de koopwoningmarkt in de gemeente Gennep toegenomen. Prijzen zijn gestegen en het aanbod is afgenomen. Maar de prijsstijging is in Gennep minder had gegaan dan gemiddeld in Limburg en landelijk. De markt voor 2-onder-1 kapwoningen en appartementen is in de gemeente krapper dan voor vrijstaande woningen.
Een andere indicator voor de situatie op de woningmarkt het aantal woningen waaruit woningzoekenden kunnen kiezen. Dit cijfer ligt in de gemeente op 6,9. Een teken dat de markt nog redelijk in evenwicht is (komt dit cijfer onder de 5, dan is er sprake van een zeer gespannen woningmarkt).
De komende jaren (2020-2025) is er nog steeds behoefte aan uitbreiding van het aanbod aan koopwoningen, maar op de langere termijn (na 2025) zal de koopwoningmarkt in Gennep als gevolg van vergrijzing meer en meer ontspannen en is er vooral nog een uitbreidingsopgave in de huursector.
Op basis van deze trends kunnen we concluderen dat de markt voor koopwoningen in de gemeente de afgelopen jaren meer gespannen is geworden, maar dat deze krapte beduidend minder is dan gemiddeld in Nederland. Bovendien lijkt het in de gemeente Gennep een tijdelijke situatie (zeker voor de koopsector), gelet op de demografische trends in de komende vijf tot tien jaar.

4 Opkopen en verhuren in Gennep

Op basis van Kadastergegevens is het mogelijk om het aantal transacties in beeld te brengen waarbij woningen worden aangekocht om er niet zelf in te gaan wonen (wat doorgaans betekent dat woningen verhuurd worden).

4.1 Aantal transacties in het kader van opkopen en verhuren

In de periode 2017-2021 zijn bijna 1.100 koopwoningen door een eigenaar-bewoner in de gemeente Gennep verkocht. Daarvan werden er 59 (5,4% van het totaal) verkocht aan een investeerder met als doel om de woning te verhuren. Ter referentie; gemiddeld lag dit aandeel in de G44[4] op ruim 8%.
Het overgrote deel werd verkocht aan een koper die zelf de woning is betrokken (90,4%). Dat aandeel wordt nog wat hoger als we ook de particulieren die een tweede woning kochten, meerekenen[5] (4,2%).

Tabel 4.1: Gemeente Gennep. Verkochte koopwoningen naar type koper 2017-2021.

	2017	2018	2019	2020	2021	2017-2021	%
Eigenaar-bewoner (starter)	63	48	64	42	60	277	25,3%
Eigenaar-bewoner (doorstromer)	165	148	125	138	138	714	65,1%
Tweede woning	14	2	7	14	9	46	4,2%
Particuliere investeerder	7	5	9	11	6	38	3,5%
Bedrijfsmatige investeerder	5	3	2	7	4	21	2,9%
Totaal	254	206	207	212	217	1.096	100%

Bron: kadaster (2022).

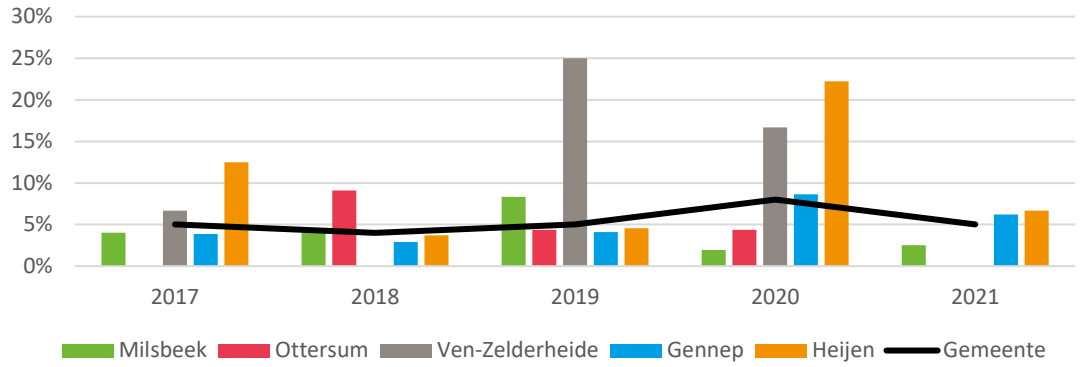
Jaarlijks werden ongeveer 10 tot 12 woningen verkocht aan beleggers. In 2020 was er een uitschieter (18 transacties aan beleggers). Dit heeft waarschijnlijk te maken met de invoering van de hogere overdrachtsbelasting voor woningeigenaren die niet zelf in de woning gaan wonen[6] die voor het volgende jaar (2021) gepland stond. Verder valt op dat het grootste deel van de aankopen om te verhuren werd gedaan door particuliere beleggers; 38 transacties, tegenover 21 transacties door bedrijfsmatige investeerders.

Opkopen en verhuren per kern

In de meeste kernen ligt het aandeel transacties waarbij woningen worden aangekocht en vervolgens verhuurd, redelijk dicht bij het gemeentelijke gemiddelde (5,4%). Vooral in Heijen lag het gemiddelde over 2017-2021 wat hoger; 10%. Dit komt vooral door de hoge uitschieter in 2020 toen 22% van de woningen werd opgekocht en verhuurd. Ven-Zelderheide vertoont in sommige jaren ook uitschieters, maar dat wordt vooral veroorzaakt door een klein aantal transacties.
Met name in Ottersum lag het aandeel transacties in het kader van opkopen en verhuren wat lager (3%) dan gemiddeld in de gemeente.

[4] G44 zijn de 44 grootste gemeenten van Nederland. Exacte cijfers voor heel Nederland zijn niet bekend.
[5] In de huidige verhitte woningmarkt komt het veelvuldig voor dat doorstromers eerst een woning kopen, alvorens zij hun huidige woning verkopen. De verwachting is dat een groot deel van de kopers van een 2e woning uit dit type kopers bestaat. In de praktijk zullen zij na enige tijd weer over een woning beschikken, als zij hun huidige woning verkocht hebben. Echter valt niet uit te sluiten dat er onder de kopers van een 2e woning ook kleine particuliere beleggers bevinden.
[6] 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%.

Figuur 4.1: Gemeente Gennep. Aandeel verkochte woningen aan investeerders (particulier of bedrijfsmatig) naar kern en jaar (2017-2021).

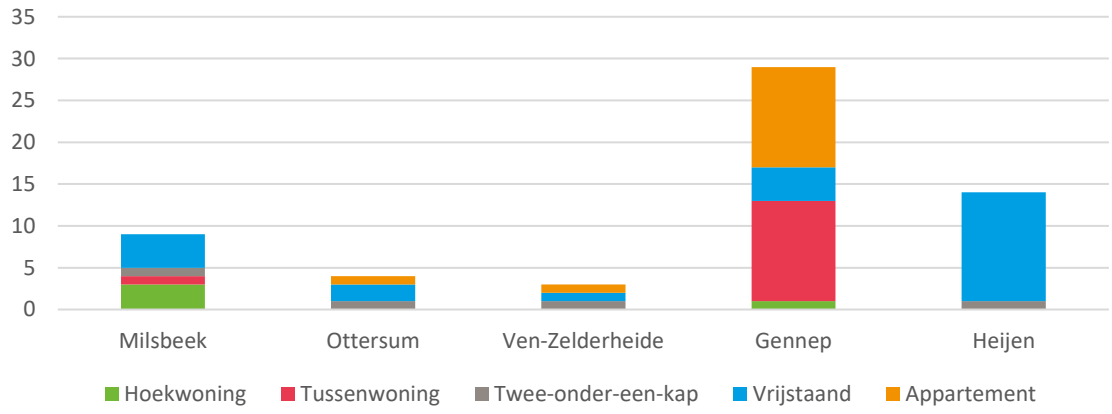


Bron: Kadaster (2022).

4.2 Kenmerken van opgekochte /verhuurde woningen

Woningen die de afgelopen jaren zijn opgekocht en vervolgens werden verhuurd, waren met name vrijstaande woningen (41%) op enige afstand gevolgd door appartementen (24%) en rijwoningen (22%). Het type woning dat wordt opgekocht en verhuurd verschilt echter per kern. In Gennep gaat het met name om rijwoningen en appartementen, terwijl in de kleinere kernen vooral vrijstaande woningen worden opgekocht om vervolgens te worden verhuurd.

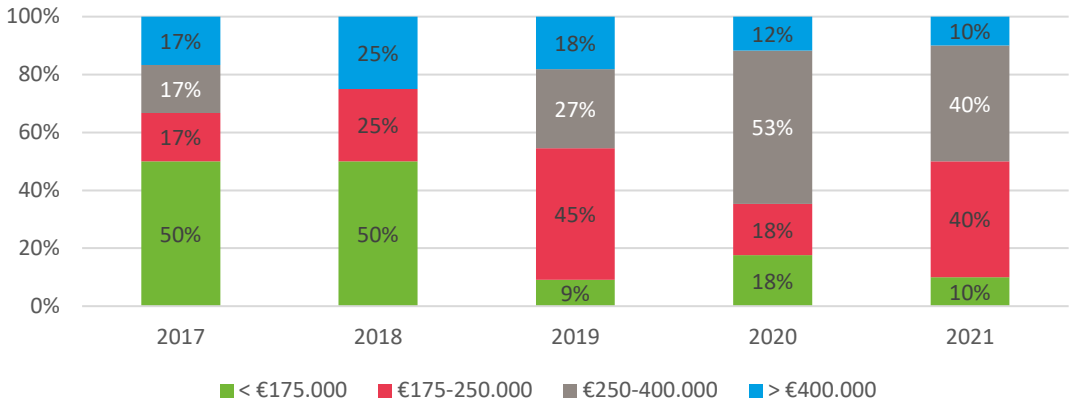
Figuur 4.2: Gemeente Gennep. Verkochte woningen aan investeerders (particulier of bedrijfsmatig) naar woning-type en kern (2017-2021).



Bron: Kadaster (2022).

De woningen die zijn verkocht aan investeerders zitten met name in het goedkope/middeldure koopsegment. Iets meer dan de helft van de opgekochte woningen kende een transactieprijs van maximaal €250.000). Slechts 16% van de opgekochte woningen kende een transactieprijs van meer dan €400.000. In de loop der jaren neemt het aandeel opgekochte woningen in de goedkoopste prijsklasse (< €175.000) af ten faveure van het middeldure segment (€175.000-€400.000). Hierbij spelen de in het algemeen stijgende transactieprijzen waarschijnlijk een rol).

Figuur 4.3: Gemeente Gennep. Verkochte woningen aan investeerders (particulier of bedrijfsmatig) naar prijsklasse en jaar (2017-2021).



Bron: Kadaster (2022).

Ook hier zien we een verschil tussen opgekochte woningen in Gennep enerzijds en de overige kernen anderzijds. Opgekochte woningen in Gennep bevinden zich voor een belangrijk deel in de prijsklasse tot €250.000, terwijl in de andere kernen (en met name Heijen) ook een aanzienlijk deel boven de €400.000 door beleggers werd gekocht.

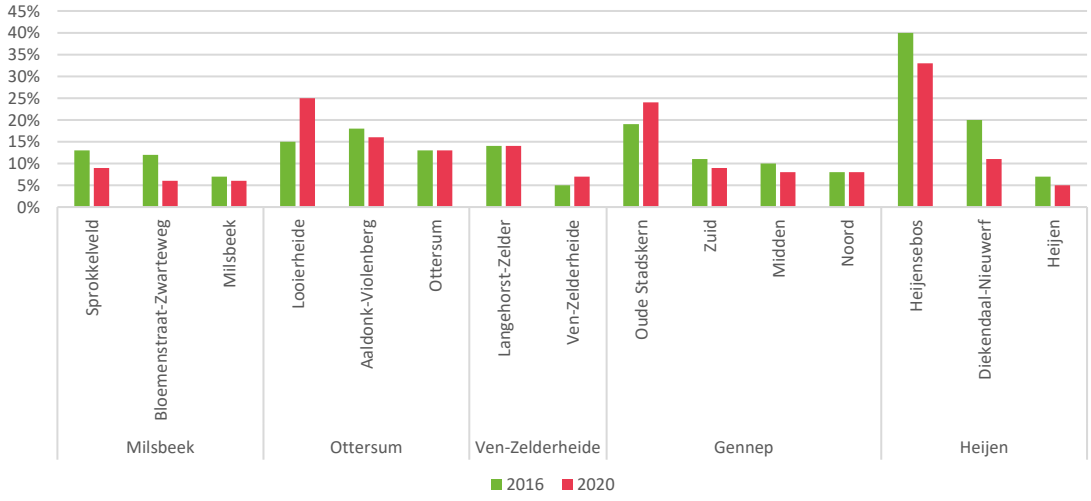
4.3 Samenstelling van de woningvoorraad per buurt

Een analyse van de totale woningvoorraad geeft inzicht in de mate waarop de woningvoorraadsamenstelling is veranderd in de afgelopen jaren. Dit is met name van belang om te zien in hoeverre er nog aanbod aan koopwoningen beschikbaar is in elke buurt.

In drie buurten toename particuliere huur

In de afgelopen vijf jaar is het aandeel particuliere huur in de gemeente afgenomen van 11% naar 9%. Ook in de meeste buurten was een afname te zien. In drie buurten was er wel sprake van een toename: in Looierheide (van 15% naar 25%), al is dit een buurt met een beperkt woningaantal (84 in 2020), de Oude Stadskern van Gennep (van 19% naar 24%) en Ven-Zelderheide (van 5% naar 7%).

Figuur 4.4: Gemeente Gennep: Aandeel woningen in bezit van particuliere verhuurders in 2016 en 2020.

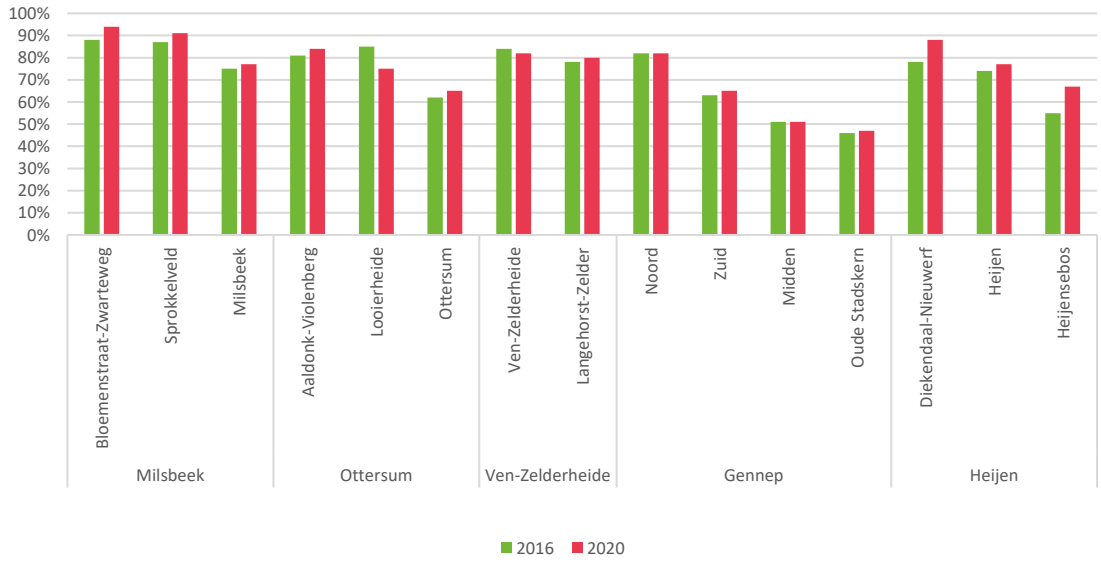


Bron: CBS (2022)

Beperkte gevolgen voor koopvoorraad

Het aandeel koopwoningen in de gemeente Gennep is in de afgelopen vijf jaar licht toegenomen; van 65% naar 66%. Overigens ligt dit percentage in de meeste buurten nog fors hoger. Vooral door het relatief hoge percentage huurwoningen in de kern Gennep komt het gemeentelijk gemiddelde op 66% uit. Met betrekking tot het opkopen en verhuren van woningen is het vooral interessant om de ontwikkeling te volgen in de drie buurten waar de afgelopen vijf jaar het aandeel particuliere huur toenam; Oude Stadskern van Gennep, Looierheide en Ven-Zelderheide. In de laatste twee buurten ging de toename van particuliere huur ten koste van de koopwoningvoorraad, maar er is nog steeds sprake voor een groot aandeel koopwoningen; 75% in Looierheide en 82% in Ven-Zelderheide. In de Oude Stadskern van Gennep ligt het percentage koop aanzienlijk lager (47%), al nam dit aandeel wel licht toe in de afgelopen jaren. De toename van het aandeel particuliere huur heeft in deze drie buurten dus wel enig effect gehad op de omvang van de koopvoorraad, maar lijkt niet dusdanig groot dat woningzoekenden in de koopsector in de knel dreigen te raken.

Figuur 4.5: Gemeente Gennep. Aandeel koopwoningen per buurt in 2016 en 2020.



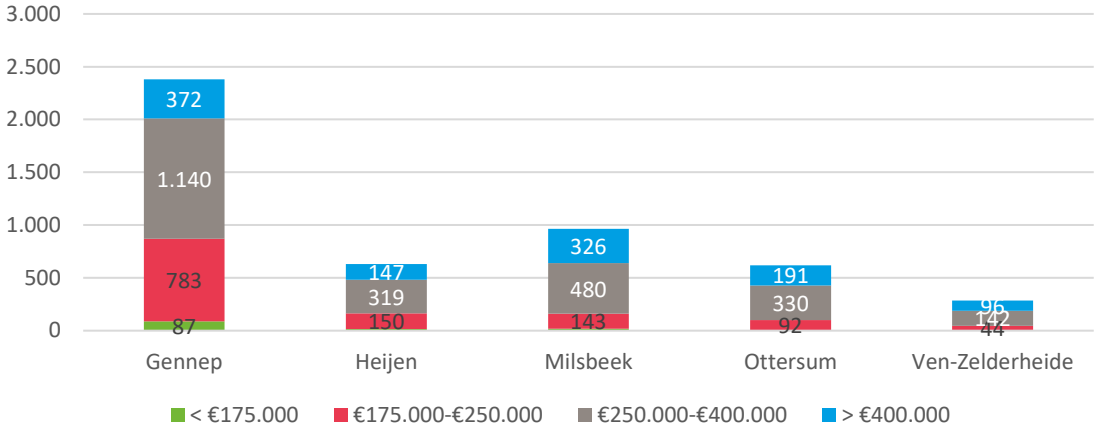
Bron: CBS (2022)

Huidige voorraad goedkope en middeldure koop

Hoewel prijzen de afgelopen jaren zijn gestegen, beschikt de gemeente Gennep nog over een relatief groot aantal goedkope en middeldure koopwoningen (3.750 woningen; 50% van de totale woningvoorraad). Het gaat daarbij vooral om middeldure koopwoningen (€175.000-€400.000), het aantal goedkope woningen (< €175.000) is met 127 woningen beperkt.

In absolute zin staan de meeste goedkope en middeldure koopwoningen in de kern Gennep (ruim 2.000 woningen), relatief gezien ligt het aandeel goedkope en middeldure koop in deze kern wel iets lager dan gemiddeld in de gemeente.

Figuur 4.6: Gemeente Gennep. Huidig aantal koopwoningen naar kern en woz-waarde.



Bron: Gemeente Gennep (peildatum: 1-4-2022)

4.4 Conclusies

In de afgelopen vijf jaar werden 59 koopwoningen in de gemeente Gennep opgekocht door investeerders. Dat is 5,4% van het totaal aantal verkochte woningen in deze periode. Dit ligt ruim onder het gemiddelde in de G44 (ruim 8%). In absolute zin werden de meeste woningen opgekocht en verhuurd in de kern Gennep (29), maar relatief gezien springt Heijen eruit; 10% van de woningen werd opgekocht en vervolgens verhuurd.

Woningen die worden opgekocht en vervolgens verhuurd zijn vaak vrijstaande woningen (vooral in de kleine kernen), terwijl het in de kern Gennep vooral om rijwoningen en appartementen gaat. De meeste woningen bevinden zich in het middeldure koopsegment (€175.000-€400.000).

Het opkopen van woningen door investeerders heeft tot nu toe geen grote gevolgen gehad voor de woningvoorraadsamenstelling in de gemeente. Het aandeel koopwoningen is zelfs licht toegenomen in de afgelopen jaren; van 65% naar 66%. In veel buurten ligt dit percentage zelfs nog veel hoger. Daar staat tegenover dat het aandeel particuliere huur juist iets afnam; van 11% naar 9%.

Verder beschikt de gemeente nog over een grote voorraad goedkope en middeldure woningen (ongeveer 50% van de woningvoorraad).

5 Conclusie

In de afgelopen vijf jaar werden 59 koopwoningen verkocht aan particuliere of bedrijfsmatige investeerders met als doel deze te gaan verhuren. Dat is 5,4% van het totaal aantal verkochte woningen in de gemeente. Daarmee ligt het percentage opgekochte en verhuurde woningen in Gennep lager dan het gemiddelde in de G44. Het opkopen en verhuren van woningen kwam het vaakst voor in de kern Gennep (29), gevolgd door Heijen (14). Waar opgekochte woningen in de kern Gennep vaak rijwoningen en appartementen in het goedkope en middeldure koopsegment betrof, werden in Heijen (maar ook in andere kleine kernen) veel vrijstaande woningen met dit motief gekocht.
De vraag is nu vooral of er een duidelijke onderbouwing kan gegeven worden voor nut en noodzaak van de opkoopbescherming. Dit is immers een belangrijke voorwaarde om de opkoopbescherming in te voeren. Die onderbouwing is er als er sprake is van een grote mate van schaarste aan goedkope en/of middeldure koopwoning of negatieve gevolgen voor de leefbaarheidssituatie. Bovendien kan de opkoopbescherming niet zomaar voor de hele gemeente geïntroduceerd worden. De regeling moet gericht zijn op die wijken / buurten waar het opkopen en verhuren met name speelt. Op basis van de cijfers in dit onderzoek is de juridische grondslag voor invoering van een opkoopbescherming in de gemeente Gennep onzeker. Dit kan leiden tot onzekerheid over de uitkomst in gerechtelijke procedures bij handhaving of vergunningverlening (in concrete gevallen).
Er was de afgelopen jaren sprake van een prijsstijging van koopwoningen in de gemeente, maar die lag duidelijk onder de landelijke en provinciale trend. Ook de krapte-indicator van de NVM (verhouding tussen woningaanbod en aantal actief woningzoekenden) wijst eerder op een markt in evenwicht dan een sterk oververhitte woningmarkt. Daarnaast kent de gemeente Gennep nog steeds een groot aandeel koopwoningen, dat in de afgelopen jaren -ondanks het opkopen en verhuren- nog iets is toegenomen; van 65% naar 66%. Zeker de kleinere kernen (Milsbeek, Ottersum, Ven-Zelderheide en Heijen) beschikken over een groot aandeel koopwoningen. Daarmee lijkt het opkopen en verhuren van koopwoningen niet tot onevenwichtige of onrechtvaardige effecten op de beschikbaarheid van goedkope en middeldure koopwoningen in de gemeente te hebben geleid.