

RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2022-050

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 29 juni 2022
Zaaknummer Z/21/407927 /ADV/22/1102618
Onderwerp Woonplicht
Portefeuillehouder A. van Orden

Contactpersoon Liseth Aries
E-mail l.aries@zevenaar.nl
Telefoon 0316-595111

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

In maart 2022 hebben wij u bericht over de motie Woonplicht (briefnummer: Z/21/407927 /ADV/21/1068819). In die brief is aangegeven dat zodra de data door het kadaster wordt geleverd, de kwantitatieve data kan worden geduid. En vervolgens op basis daarvan en op basis van de informatie die is verstrekt door het juridische adviesbureau, een weloverwogen advies ten aanzien van opkoopbescherming kan worden opgesteld. Dat uitgewerkte advies wordt in deze brief aangegeven.

Kernboodschap

Op basis van de verkregen informatie en de door het kadaster verstrekte gegevens, kan geconcludeerd worden dat het invoeren van opkoopbescherming, op dit moment voor de gemeente Zevenaar niet van toegevoegde waarde is dan wel juridisch niet toepasbaar. Wij gaan dat verder in deze brief uitleggen.

Context

- ☐ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- ☐ Collegeprogramma
- x Motie/amendement/toezegging
- ☐ Anders, namelijk

Inhoudelijke boodschap

In de gemeenteraadsbijeenkomst van 20 oktober jl. is er de motie Woonplicht aangenomen. Daarin heeft u het college het volgende verzocht:

- De raad te informeren of het juridisch mogelijk en anderszins wenselijk is:
 - bij verkoop van woningen in de gemeente Zevenaar woonplicht in te voeren;
 - invoering van een eventuele woonplicht te koppelen aan een:
 - duur *(bv. evaluatie na 5 jaar of koppelen aan de richtlijnen voor woningbouw van Zevenaar (januari 2020) uitgevoerd door Companen waarin is aangegeven dat de groei er in 2030 uit is);*
 - maximumbedrag *(b.v. zodat er geen barrière wordt opgeworpen voor doorstroming);*
 - of het bij doorverkoop van incidentele woningen die gerealiseerd zijn door investeerders een zelfbewoningplicht op te leggen;
 - voor beantwoording van deze motie aan de raad van Zevenaar contact op te nemen met gemeenten die met dezelfde problematiek worstelen (bv, Arnhem, Zwolle, Almelo, Nijmegen, Deventer, Ede, Zeewolde, Amsterdam, Noordoostpolder etc.
 - zich te verstaan met de VNG inzake deze problematiek;
 - voor 1 januari 2022 te onderzoeken en de raad te laten weten wat de uitkomsten zijn van haar bevinden en de raad te adviseren of binnen de juridische mogelijkheden, het wenselijk is tot invoering van een woonplicht te komen.

Inleiding

Zoals in de brief van maart jl. aangegeven, de druk op de woningmarkt is groot en steeds meer mensen hebben moeite met het vinden van een betaalbare koopwoning. Opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht (eventueel in combinatie met anti-speculatiebeding) zijn verschillende “tools” die gemeenten kunnen inzetten om woningen beschikbaar te houden voor de juiste doelgroep (o.a. starters) en hierdoor de doelgroep te ondersteunen in het vinden van een geschikte en betaalbare koopwoning.

De zelfbewoningsplicht kan worden ingezet bij nieuwbouw woningen. Dit is een instrument in het verkoopcontract waarin is opgenomen dat de koper verplicht voor een bepaalde tijd in het te kopen object moet wonen, uitzonderingen daargelaten. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen twee partijen. Doel is om particulieren meer kans te geven bij het aanschaffen van een woning ten opzichte van beleggers. In de motie gaat het vooral om de opkoopbescherming (woonplicht), daarom gaan wij in deze brief alleen in op de opkoopbescherming van de bestaande woningen.

Per 1 januari 2022 is er voor gemeenten meer mogelijkheden ten aanzien van bestaande woningen, doordat het mogelijk wordt om een opkoopbescherming in te voeren. Opkoopbescherming maakt het voor gemeenten mogelijk om bepaalde buurten aan te wijzen waarbinnen woningen in het goedkope en middeldure segment na verkoop niet mogen worden verhuurd voor een bepaalde periode. Voordat een gemeente deze maatregel voor een buurt kan invoeren moet er wel aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- De gemeente moet vooraf bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen (prijsklasse);
- De gemeente moet kunnen aantonen dat het opkopen van woningen leidt tot zoveel schaarste dat starters nauwelijks kans maken op een woning. Dat kan ook per wijk worden aangegeven.
- Of dat de leefbaarheid van de wijk erdoor onder druk komt te staan.

Ook hier zijn er uitzonderingen. Bijvoorbeeld als het gaat om verhuur aan familie of tijdelijke verhuur.



De opkoopbescherming geldt vooralsnog voor vijf jaar en daarna vindt een evaluatie plaats naar de noodzaak en relevantie van deze maatregel in de economische situatie van dat moment. Het is dus een geschikt instrument voor buurten/wijken waar schaarste is aan goedkope of middeldure koopwoningen of voor buurten waar de leefbaarheid onder druk staat doordat woningen worden opgekocht voor verhuur.

Wat gedaan?

Ten aanzien van de juridische mogelijkheden heeft gemeente Zevenaar zich laten informeren door een adviesbureau. Om te kunnen bepalen of het invoeren van opkoopbescherming mogelijk en wenselijk is, is er data over de woningmarkt in gemeente Zevenaar opgevraagd bij het kadaster. Ook is er meerdere malen contact geweest met andere gemeenten in de regio over dit onderwerp.

Conclusie/ Antwoord:

Op basis van de verkregen informatie en de door het kadaster verstrekte gegevens, kan geconcludeerd worden dat het invoeren van opkoopbescherming, op dit moment voor de gemeente Zevenaar **niet van toegevoegde waarde is dan wel juridisch niet toepasbaar**.

Omdat:

- Het aandeel van investeerders op de totale woningmarkt is beperkt, slechts minimaal toegenomen en zit zelfs onder het gemiddeld in de provincie Gelderland.
- Ook is het deel van alle transacties dat bestaat uit investeerders in de afgelopen 4 jaar beperkt en is er geen sprake van een duidelijke stijgende trend.
- Daarnaast lijkt het aandeel van starters in diezelfde transacties eerder toe te nemen dan af te nemen.
- Ook de data ten aanzien van leeftijd, prijsklasse en woningtype wijst er niet op dat starters of andere doelgroepen veel lastiger aan een huis komen door toedoen van grote getale investeerders, of op het feit dat ze zich op hetzelfde deel van de woningmarkt richten.

Naast dat het invoeren van opkoopbescherming op dit moment niet zinvol lijkt, is het juridisch ook niet mogelijk het in te voeren.

Sinds 1 januari 2022 is de "Wet opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur" in werking getreden. De wet voegt een hoofdstuk 7 toe aan de Huisvestingswet 2014; "Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming". Hiermee is het voor gemeenten mogelijk gemaakt om het in gebruik geven van een woning te verbieden, doormiddel van een vergunningstelsel waarbij verhuur wel is toegestaan.

Artikel 41 van de Huisvestingswet 2014 geeft de bevoegdheid aan de gemeenteraad om in de Huisvestingsverordening op te nemen dat het verboden is een aangewezen categorie van woonruimten in een in de huisvestingsverordening aangewezen gebied, te verhuren aan een derde. Dit geldt voor de eerste vier jaar tenzij de eigenaar/verhuurder beschikt over een vergunning. Er is dus geen sprake van een verbod om woningen op te kopen, maar het maakt het voor beleggers onmogelijk om de woning de eerste vier jaar na aankoop te verhuren.

Op grond van artikel 40 Huisvestingswet 2014 mag een gemeenteraad bovengenoemde bevoegdheid alleen gebruiken 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 omgeving.

Nu is geconstateerd dat niet kan worden aangetoond dat investeerders mede veroorzaker zijn van de schaarste voor doelgroepen zoals starters. Ook tonen de cijfers aan dat er geen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten ontstaan voor de woningzoekende (zoals starters en personen met een

middeninkomen). Daardoor is het juridisch niet mogelijk een dergelijk vergunningstelsel als genoemd in hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 2014 op te nemen in de Zevenaarse huisvestingsverordening. Het invoeren van het vergunningstelsel kan immers alleen als de gemeenteraad dat noodzakelijk en geschikt acht voor het bestrijden van schaarste of voor het behoud van de leefbaarheid van de omgeving.

Door het nu niet invoeren van de opkoopbescherming kan het risico zijn dat er een "waterbedeffect" gaat ontstaan doordat andere gemeenten in de regio het wel gaat toepassen (o.a. Arnhem en Nijmegen). Wij houden de vinger aan de pols en houden de ontwikkelingen in de gaten. Ook zullen wij volgend jaar (2023) opnieuw cijfers opvragen bij het kadaster om te constateren of er wijzigingen hebben plaats gevonden en of de conclusie dan hetzelfde blijft.

Voor meer informatie verwijs verwijzen wij u naar de bijlage bij deze brief. In bijlage wordt de door het kadaster verstrekte data kort uiteengezet en geïnterpreteerd waarop wij mede het advies hebben gebaseerd.

Communicatie en vervolgproces

Communicatie naar buiten

De raad wordt via deze raadsinformatiebrief geïnformeerd over de motie Woonplicht.

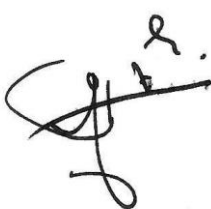
Vervolgproces

Zoals aangegeven houden wij de vinger aan de pols en houden wij de ontwikkelingen in de gaten. Ook zullen wij volgend jaar (2023) opnieuw cijfers opvragen bij het kadaster om te constateren of er wijzigingen hebben plaats gevonden en of de conclusie dan hetzelfde blijft. Wij zullen u daarover terzijde tijd over informeren.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,



Danielle Jansen
secretaris



Lucien van Riswijk
burgemeester



Bijlage 1: Interpretatie gegevens kadaster t.a.v. opkoopbescherming

Juridisch advies

Nysingh advocaten en notarissen heeft een juridisch adviesrapport geschreven over de juridische mogelijkheden ten aanzien van o.a. opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht. Wat betreft opkoopbescherming moet een gemeente kunnen aantonen dat er schaarste is aan goedkope en middeldure woningen of kunnen aantonen dat de leefbaarheid van een bepaalde buurt wordt aangetast door de opkoop van woningen in dit segment.

Ook wordt in het advies benadrukt dat opkoopbescherming geen verbod voor beleggers betreft om koopwoningen op te kopen, maar het alleen voor beleggers onmogelijk maakt om de woning de eerste vier jaar na aankoop te verhuren. Het geldt ook enkel voor koopwoningen die na de invoering van opkoopbescherming, in de betreffende buurt worden aangekocht en woningen die in verhuurde staat waren voor een periode van minder dan zes maanden op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.

Het is mogelijk om een woning die onder opkoopbescherming is verkocht te verhuren als daarvoor een vergunning is aangevraagd. De gemeenteraad bepaalt in de huisvestingsverordening voor welke vormen van het in gebruik geven van een in die verordening aangewezen woonruimte een vergunning wordt verleend. Gemeenten zijn verplicht een vergunning af te geven voor:

- verhuur aan eerste- en tweedegraads bloed- en aanverwanten. Denk aan ouders die voor hun studerende kinderen een woning kopen;
- verhuur van woningen die onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand;
- tijdelijke verhuur van de woning indien de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond en kan aantonen dat de verhuur slechts voor maximaal 12 maanden is. Een desbetreffende vergunning kan niet worden gebruikt voor toeristisch verhuur.

Gemeenten mogen daarnaast zelf ook extra uitzonderingsgevallen aanwijzen die passend zijn bij de problematiek en de samenstelling van de buurt waar opkoopbescherming wordt ingevoerd. Gemeenten moeten in dat geval wel onderbouwen waarom die uitzonderingsgevallen noodzakelijk zijn en verantwoorden hoe het doel van opkoopbescherming nog steeds wordt behaald.

De regeling omtrent opkoopbescherming geldt in beginsel voor een periode van drie jaar en zal daarna worden geëvalueerd.

Aandeel van investeerders in de totale woningvoorraad

Het in beeld hebben van het aandeel van investeerders in de totale woningmarkt is relevant omdat het inzichtelijk maakt hoe groot het aandeel van investeerders is ten opzichte van eigenaar bewoners en hoe zich dat verhoudt tot andere gemeenten. De definitie van investeerders die wordt gebruikt is: "een particulier met 2 of meer woningen, die niet in één van deze woningen woont of een rechtspersoon (BV, CV, NV, BR en VF) in het bezit van woningen.

Het aandeel van particuliere investeerders in gemeente Zevenaar blijkt, zoals valt af te lezen in tabel 1, de afgelopen 5 jaar te zijn toegenomen van 5% naar 6%. Het gemiddelde aandeel van investeerders in gemeenten in provincie Gelderland steeg van 6% naar 7%. Op basis daarvan kun je concluderen dat de trend in gemeente Zevenaar aansluit op de regionale trend en dat het aandeel van investeerders nog iets kleiner is dan gemiddeld. Landelijk zijn er gemeenten waarbij het aandeel van investeerders in de

woningmarkt veel groter is. Dit percentage ligt in sommige grotere gemeenten, zoals Diemen, Amsterdam en Groningen, zelfs tussen de 18% en 25% (Kadaster, 2021). In de grotere gemeenten in provincie Gelderland is het aandeel in bezit van investeerders ook het hoogst. In gemeente Arnhem, Nijmegen en Wageningen ligt het percentage tussen de 10% en 14% (Bron: Hans, 2021).

Als je kijkt naar de verschillende dorpen en de stad Zevenaar, is er eigenlijk alleen in het geval van Tolkamer een opvallende toename in het aandeel van investeerders. In Tolkamer steeg het aandeel van investeerders tussen 2021 en 2022 namelijk van 7% naar 11%. Toch blijkt uit tabel 2, waarin het aandeel van investeerders in de transacties op de woningmarkt af te lezen is, niet dat er in Tolkamer veel meer door investeerders is gekocht. Dat wil zeggen dat de toename in Tolkamer niet veroorzaakt is door buy-to-let aankopen. Ook hebben investeerders niet veel nieuwbouwwoningen ontwikkeld waardoor die potentiële verklaring ook niet op gaat. Naar alle waarschijnlijkheid heeft de plotselinge toename te maken met een correctie/splitsing in de BAG registratie en dus niet met een daadwerkelijke toename in het aandeel van investeerders. Op landelijk niveau zijn er wijken in Amsterdam, Alkmaar en Tilburg waar het aandeel van investeerders in de woningvoorraad varieert van 51% tot 81%. Ondanks dat dit wijken in grotere steden zijn, laat dit wel zien dat een aandeel van rond de 10% zoals in Tolkamer relatief gezien zeker niet hoog is. In de stad Zevenaar stijgt het aandeel van investeerders, net zoals het gemiddelde in provincie Gelderland, van 6% naar 7%. Het aandeel van 7% is relatief gezien nog steeds laag en het feit dat het niet eens bovengemiddeld is in provincie Gelderland laat ook zien dat het geen zorgwekkende stijging is (Hans, 2021).

Tabel 1: Aandeel investeerders in totale woningvoorraad per kern

Aandeel investeerders (in totale woningvoorraad)						
Wijk	Code	jan-18	jan-19	jan-20	jan-21	jan-22
Zevenaar	WK029900	6%	6%	6%	7%	7%
Babberich	WK029901	3%	3%	3%	3%	3%
Angerlo	WK029902	2%	2%	2%	2%	2%
Giesbeek	WK029903	5%	5%	5%	6%	6%
Lathum	WK029904	2%	2%	1%	1%	1%
Rijnstrangen	WK029905	5%	5%	5%	5%	3%
Pannerden	WK029906	2%	3%	3%	3%	3%
Aerdt	WK029907	1%	1%	1%	1%	1%
Herwen	WK029908	1%	0%	0%	0%	0%
Lobith	WK029909	1%	1%	1%	1%	2%
Tolkamer	WK029910	7%	7%	7%	7%	11%
Spijk	WK029911	3%	3%	4%	2%	2%
Gemeente Zevenaar		5%	5%	5%	5%	6%

Aandeel in aankooptransacties

Naast het aandeel van investeerders in de totale woningmarkt is ook het aandeel in de aankooptransactie relevant. Dat maakt bijvoorbeeld inzichtelijk of een groter aandeel van investeerders in de transacties van een bepaald jaar, zorgt voor een moeilijker situatie voor andere groepen zoals starters. De definitie van starter die gehanteerd wordt is: "een particulier die voor het eerst in de registratie van het kadaster voorkomt als eigenaar, of met andere woorden; een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin te gaan wonen". Bij meerdere verkrijgers van de woning moeten beide voor het eerst een woning op hun naam krijgen om het label starter te krijgen. Ook kan het aandeel dat investeerders vooralsnog in bezit hebben relatief laag zijn maar wel snel groeien. En dat kun je met name zien in het aandeel van investeerders in transacties in de afgelopen jaren.



In tabel 2 is het aandeel dat investeerders hadden in het totale aantal transacties op de woningmarkt per kern en per jaar af te lezen. Hieruit kun je opmaken dat er een aantal uitschieters zijn waarbij investeerders meer dan 10% van het totale aantal transacties voor hun rekening namen. Toch is er in de meeste gevallen niet echt een duidelijke stijgende trend te ontdekken omdat het aandeel erg fluctueert en niet duidelijk groter of kleiner wordt. In Herwen lijkt wel sprake te zijn van een duidelijk stijgende trend wat betreft het aandeel van investeerders. Echter is het wel goed om in acht te nemen dat het in Herwen in alle vier de jaren gaat om minder dan 20 transacties waardoor een of twee uitschieters al snel een vertekent beeld van de werkelijkheid kunnen geven. Over het algemeen en dat geldt ook voor 2021 blijft het aandeel van investeerders in de transacties onder de 10% en dat is relatief gezien geen groot aandeel (Kadaster, 2021).

Tabel 2: Aandeel van investeerders in het totaal van transacties per kern

Plaats/jaar	Zevenaar	Babberich	Angerlo	Giesbeek	Lathum	Rijnstrangen	Pannerden	Aerd	Herwen	Lobith	Tolkamer	Spijk
2018	6,00%	0,00%	0,00%	9,09%	0,00%	0,00%	13,89%	18,18%	0,00%	2,70%	0,00%	0,00%
2019	7,92%	0,00%	0,00%	7,89%	0,00%	0,00%	17,86%	0,00%	9,09%	12,82%	5,00%	0,00%
2020	9,49%	4,00%	14,29%	12,50%	0,00%	0,00%	8,33%	0,00%	11,11%	7,50%	5,36%	0,00%
2021	5,23%	5,88%	0,00%	9,09%	0,00%	0,00%	0,00%	7,69%	14,29%	4,55%	2,13%	9,09%

Ook als je kijkt naar het aandeel van starters in het totaal van transacties in tabel 3, dan lijkt er geen sprake te zijn van een negatieve trend voor het aandeel van starters. In veel wijken groeit het percentage van starters in het totaal van transacties, in andere fluctueert het behoorlijk maar er is niet direct een verband zichtbaar tussen een toenemend aandeel van investeerders en een afnemend aandeel van starters in het totaal van transacties. Als er wel een zichtbaar verband zou zijn dan zou je verwachten dat wijken waarin het aandeel van investeerders in aankooptransacties toeneemt, het aandeel in transacties van starters zou af nemen en dat is niet geval. Natuurlijk zijn er andere variabelen dan het aandeel van investeerders die het aandeel van starters kunnen verklaren waardoor het te kort door de bocht is om een verband uit te sluiten. Toch lijkt het er op basis van deze tabellen op dat beide variabelen elkaar nauwelijks beïnvloeden.

Tabel 3: Aandeel van starters in het totaal van transacties per kern

Plaats/jaar	Zevenaar	Babberich	Angerlo	Giesbeek	Lathum	Rijnstrangen	Pannerden	Aerd	Herwen	Lobith	Tolkamer	Spijk
2018	31,00%	14,00%	17,00%	18,00%	25,00%	0,00%	19,00%	18,00%	25,00%	24,00%	22,00%	56,00%
2019	32,00%	5,00%	15,00%	29,00%	0,00%	0,00%	21,00%	20,00%	27,00%	31,00%	38,00%	40,00%
2020	27,00%	28,00%	14,00%	6,00%	0,00%	0,00%	25,00%	0,00%	33,00%	35,00%	21,00%	29,00%
2021	40,00%	18,00%	40,00%	30,00%	14,00%	0,00%	45,00%	15,00%	29,00%	55,00%	43,00%	55,00%

Leeftijd

Data op basis van leeftijd is ook interessant om mee te nemen omdat opkoopbescherming primair bedoeld is om woningen beschikbaar te houden voor de juiste doelgroep, zoals starterswoningen voor starters.

Als je kijkt naar de aankooptransacties van bestaande koopwoningen op basis van leeftijd, dan blijkt daaruit niet dat het aandeel van de leeftijdsgroepen 18 t/m 24 jaar en 25 t/m 34 jaar in het totaal van transacties kleiner wordt. Met andere woorden, er lijkt geen sprake te zijn van een trend waarbij jongere mensen/ starters door investeerders verdreven worden van de woningmarkt en geen kans meer hebben op het aankopen van een huis. Als je bijvoorbeeld kijkt naar de situatie in de kern Zevenaar in tabel 4, dan is het aandeel van de leeftijdscategorie 18 t/m 24 in het totaal van transacties geslonken van 8% in 2018 naar 6% in 2021. Daarentegen is het aandeel van de leeftijdscategorie 25 t/m 34 gestegen van 32% naar 42%.

Ook in de op 1 na grootste kern van de gemeente (Lobith), zien we geen duidelijke trend. In het geval van Lobith is het aandeel van de categorie 18 t/m 24 gestegen van 3% in 2018 naar 14% in 2021 en voor de categorie 25 t/m 34 steeg het zelfs van 35% naar 59%. Ook uit de data t.a.v. de andere kernen, die te vinden zijn in de bijlage, is geen duidelijke trend te zien wat betreft kansen op de woningmarkt op basis van leeftijd.

Tabel 4: Aankooptransacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar bewoners, per kern, naar leeftijd, 2018-2021

		18 t/m 24	25 t/m 34	35 t/m 44	45 t/m 54	55 t/m 64	65+
Zevenaar	2018	8%	32%	25%	18%	11%	5%
Zevenaar	2019	9%	36%	21%	16%	9%	9%
Zevenaar	2020	3%	34%	20%	24%	12%	8%
Zevenaar	2021	6%	42%	21%	15%	8%	8%
Lobith	2018	3%	35%	22%	27%	8%	5%
Lobith	2019	13%	32%	13%	18%	18%	5%
Lobith	2020	8%	23%	25%	18%	13%	15%
Lobith	2021	14%	59%	0%	5%	18%	5%

Prijsklasse woningen

Het kadaster heeft ook data verstrekt over het aandeel dat verschillende type kopers hadden in de aankoop van woningen in verschillende prijsklassen. Dat is relevant om mee te nemen omdat het inzicht biedt in welke prijsklasse starters en investeerders zich voornamelijk richten. Daardoor wordt dus ook duidelijker of investeerders met starters concurreren voor woningen in dezelfde prijsklasse.

In de data van het kadaster wordt onderscheid gemaakt tussen de prijsklassen tot 250k, 250k tot 325k, 325k tot 400k, 400k tot 500k en vanaf 500k. Opkoopbescherming richt zich enkel op woningen in het goedkope en middeldure segment, maar gemeenten mogen zelf bepalen wat binnen hun gemeente qua prijs daaronder wordt verstaan. Meestal kijken gemeenten naar de gemiddelde huizenprijs en dus wordt de NHG-grens vaak als uitgangspunt genomen om te bepalen wat wordt gezien als het goedkope en middeldure segment. In 2021 bedroeg de NHG grens 325.000 euro waardoor we er in deze analyse vanuit gaan dat in gemeente Zevenaar de twee eerstgenoemde prijscategorieën worden gezien als het goedkope en middeldure segment.

In de grootste kern van gemeente Zevenaar, de stad Zevenaar, is het aandeel van starters in de transacties in het goedkope en middeldure segment gestegen van 32% in 2018 naar 38% in 2021. Ook het aandeel van investeerders in dit prijssegment steeg van 0,4% in 2018 naar 1,2% in 2021. Het aandeel van doorstromers daalt in dezelfde periode flink van 53% naar 32%. Dat heeft vooral te maken met het feit dat deze groep vaker huizen in duurdere prijsklassen kocht. Ook in de relatief grotere kernen Lobith, Tolkamer en Giesbeek neemt het aandeel van starters in dit prijssegment toe en het aandeel van doorstromers flink af. Het aandeel van investeerders blijft in deze kernen echter nagenoeg gelijk, respectievelijk 0%, 0% en 2%. Op basis van de data kan de conclusie getrokken worden dat starters en investeerders in gemeente Zevenaar zich niet per definitie richten op woningen in hetzelfde prijssegment. Dat maakt dat je dus niet kunt stellen dat investeerders starters verdringen op de woningmarkt in het goedkope en middeldure prijssegment.



Woningtype

Naast prijsklasse is door het kadaster een overzicht geleverd van de aankooptransacties van bestaande woningen tussen 2018 en 2021, maar ditmaal uitgesplitst naar woningtype. De verschillende woningtypen zijn: appartementen, rijwoningen, hoekwoningen, twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen. Uit die data blijkt logischerwijs dat starters op de koopmarkt relatief vaker rijwoningen kopen. Als investeerders dezelfde focus hebben qua woningtype dan zou dit kunnen betekenen dat zij voornamelijk met starters concurreren. De data laat echter zien dat de focus van investeerders tussen 2018 en 2021 vrij evenwichtig is verdeeld over de woningtypen. Enkel het woningtype appartement, lijkt minder aantrekkelijk voor investeerders maar dat zou ook verklaard kunnen worden door het feit dat er van dat type woning er simpelweg minder zijn. Je kunt dus de conclusie trekken dat starters en investeerders zich niet perse op hetzelfde type woningen richten.

Bronnenlijst

Kadaster. (2021). *Woningmarkt 3^e kwartaal 2021: nog nooit zo'n hoge prijsstijging per kwartaal en minder investeerders in eerste halfjaar*. Geraadpleegd op 16 maart 2022, van <https://www.omgevingsweb.nl/wp-content/uploads/po-assets/598079.pdf>.

Hans, L. (2021). *Investeerders en starters in provincie Gelderland*. Kadaster. Geraadpleegd op 16 maart 2022, van <https://docplayer.nl/224319550-Investeerders-en-starters-in-de-provincie-gelderland.html>.