



***rapport
notitie***

Opkoopbescherming in Gouda?

**Onderzoek naar de activiteiten van particuliere investeerders
in Gouda**

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Samenvatting	3
1 Inleiding	4
1.1 <i>Waarom is de opkoopbescherming mogelijk gemaakt?</i>	4
1.2 <i>Wat is de opkoopbescherming?</i>	4
1.3 <i>Particuliere huur als onderdeel van de woningmarkt</i>	4
1.4 <i>Landelijke ontwikkelingen met betrekking tot buy-to-let</i>	5
1.4.1 <i>Kopen om te verhuren; Onderzoek door het Kadaster naar veranderingen in eigendomsverhoudingen op de woningmarkt (2019)</i>	6
1.4.2 <i>Buy-to-let verdringt starter van de koopwoningmarkt</i>	6
1.4.3 <i>Keep-to-let: iets meer woningen vastgehouden als belegging</i>	6
1.4.4 <i>Onderzoek koopstarters; verschillende typen koopstarters door de jaren heen (2021)</i>	7
1.5 <i>Afwegingen voor een (gedeeltelijke) invoering van de opkoopbescherming</i>	8
2 Onderzoeksopzet	8
2.1 <i>Onderzoeksvragen</i>	8
2.2 <i>Gebruikte bronnen en afwegingen</i>	9
3 De Goudse woningvoorraad	10
3.1 <i>Ontwikkeling Goudse particuliere huurvoorraad</i>	10
3.2 <i>Ontwikkeling Goudse koopvoorraad</i>	12
3.3 <i>Goedkopere voorraad particuliere huur en koop</i>	13
3.4 <i>Particuliere verhuurders beter in beeld</i>	14
3.5 <i>Mutaties in de Goudse woningvoorraad</i>	16
3.6 <i>Mutaties in de goedkopere voorraad</i>	19
3.7 <i>Jonge kopers</i>	20
3.8 <i>Invloed op de leefbaarheid</i>	23
4 Toepassing van de opkoopbescherming in Gouda	23

Samenvatting

De particuliere huurvoorraad in Gouda is de hardst gestegen eigendomsvorm in de afgelopen jaren, zowel in absolute als in relatieve zin. Dit beeld is niet anders dan het landelijke beeld.

De toename van de particuliere huurvoorraad is in absolute aantallen gelijkmatig verdeeld tussen enerzijds natuurlijke personen die woningen verhuren en anderzijds bedrijfsmatige investeerders. Procentueel gezien is de toename bij natuurlijke personen veel groter, omdat deze groep een kleiner deel uitmaakt van de particuliere huurvoorraad. Het is voornamelijk deze categorie waarbij buy-to-let een rol speelt in de uitbreiding van het aantal particuliere huurwoningen. Bij bedrijfsmatige investeerders wordt een zeer beperkt aantal woningen van eigenaar-bewoners overgekocht.

De aankoop van investeerders van koopwoningen ligt in de periode 2017-2021 jaarlijks gemiddeld op circa 40 woningen. Eventuele 'tweede woningen' worden hierbij niet meegerekend.

De toename van particuliere huur is het sterkst in de Binnenstad. Dit is deels een gevolg van de inzet op Wonen boven winkels. Daar zijn particuliere huurwoningen aan de voorraad toegevoegd, waar deze eerder nog geen woning waren. Dit is niet te herleiden tot buy-to-let.

Buy-to-lettransacties, waarbij een woning van een eigenaar-bewoner naar particuliere verhuur overgaat, heeft in de afgelopen jaren ook in de Binnenstad plaatsgevonden. Ook in De Korte Akkeren, Noord en Kort Haarlem is sprake van meerdere transacties die als buy-to-let kunnen worden aangemerkt. De meeste van deze transacties vinden plaats bij woningen die een wozaarde hebben tot € 200.000. Inmiddels verschuiven de activiteiten ook naar de hogere prijssegmenten, ten gevolge van de algehele prijsstijgingen in de woningvoorraad.

Ongeveer de helft van de buy-to-letwoningen betreft woningen die kleiner zijn dan 70m². Er is geen patroon te ontdekken in welke mate de woninggrootte toe- of afneemt. De helft van de woningen betreft appartementen/(portiek)flats. Ongeveer een kwart betreft beneden-/bovenwoningen en een kwart betreft rijwoningen.

Op basis van de gegevens van de Goudse woningvoorraad zijn de ontwikkelingen op het gebied van buy-to-let inzichtelijk gemaakt. Het is aannemelijk dat dit onderzoek een voorzichtige inschatting is van het aantal buy-to-lettransacties. Natuurlijke personen die zelf op 1 adres wonen en 1 andere woning hebben aangekocht om deze te verhuren, zijn buiten beschouwing gebleven. Ook bewoners die naar een nieuwe woning verhuizen en hun achtergelaten woning niet verkopen maar verhuren (keep-to-let) zijn in dit onderzoek niet meegenomen.

Eén van de redenen die ten grondslag ligt aan de onderbouwing van de noodzaak tot invoering van de opkoopbescherming is de concurrentie van investeerders ten opzichte van koopstarters en middeninkomens. In Gouda is een zelfde beeld zichtbaar als landelijk, namelijk dat jonge kopers wel in toenemende mate onderdeel uitmaken van de groep die een woning koopt. Zowel het aantal jonge woningkopers (< 35 jaar) als het aandeel jonge woningkopers ten opzichte van het totaal aantal woningaankopen is toegenomen. Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat de aangekochte woningen in steeds hogere prijssegmenten liggen. Landelijk onderzoek naar koopstarters laat ook zien dat deze groep steeds minder vaak bestaat uit alleenstarters en vaak uit combi-starters (waarbij één van beide al eerder een woning heeft gekocht). Met een modaal huishoudeninkomen is in G44-gemeenten gezamenlijk nog ongeveer een kwart van de woningen bereikbaar. Het vraagt daarmee een hoog inkomen of veel geluk om van het weinige aantal vrijkomende woningen in het lagere segment er één te bemachtigen.

De afgelopen jaren zijn er meerdere meldingen binnengekomen over overlast die ontstaat door verhuurders die een woning aan meerdere huurders verhuren. Het gaat hierbij vaak om tijdelijke bewoners die beperkt contact hebben met de buurt. Op basis van deze meldingen wordt een integraal handhavingsteam ingezet om na te gaan of er sprake is van illegale verhuring. Een deel

van de woningen die als buy-to-let wordt gezien komt voor op deze lijst. Problematische panden bevinden zich door de gehele stad en zijn niet per definitie gebonden aan een bepaald woningtype.

1 Inleiding

1.1 Waarom is de opkoopbescherming mogelijk gemaakt?

In toenemende mate blijkt het voor starters lastiger toe te treden tot de woningmarkt. Dit geldt voor de huursector, maar ook zeker voor de koopsector. Er is sprake van krapte. Stijgende woningprijzen, verminderd aanbod van betaalbare koopwoningen en meer buy-to-letactiviteiten zijn er debet aan dat koopstarters en middeninkomens steeds meer moeite ondervinden om toe te treden tot de woningmarkt. Nadat eerder al een verhoging van de overdrachtsbelasting werd ingevoerd voor particuliere investeerders en een verlaging van deze belasting voor koopstarters, heeft een wetswijziging het nu ook mogelijk gemaakt om een opkoopbescherming in te voeren.

1.2 Wat is de opkoopbescherming?

Met de opkoopbescherming kunnen gemeenten ervoor zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar blijven als koopwoningen in buurten waarin er schaarste is aan dat soort woningen of wanneer de leefbaarheid in de betreffende buurt wordt aangetast door de opkoop van deze woningen voor de verhuur. Het instrument heeft daarmee twee doelen. De eerste is meer kansen te bieden aan woningkopers anders dan beleggers op een koopwoning. Onder andere starters en middeninkomens worden hiermee enigszins geholpen. De tweede is het behouden of verbeteren van de leefbaarheid van de wijk.

De maatregel kan worden ingevoerd indien de gemeente in de huisvestingsverordening vaststelt en onderbouwt in welke gebieden schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen door onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden én dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden óf dat de inzet van de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in het betreffende gebied.

De opkoopbescherming geldt overigens uitsluitend voor koopwoningen die na invoering van de opkoopbescherming worden aangekocht en bij aankoop in verhuurde staat waren voor een periode van minder dan zes maanden. Bovendien zijn er situaties waarbij opkoop niet per definitie ongewenst is. Als er verhuur plaatsvindt aan eerste- en tweedegraads bloed- en aanverwanten, als de verhuur van woningen onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand of als er sprake is van tijdelijke verhuur van de woning indien de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond en kan aantonen dat de verhuur voor maximaal 12 maanden is (maar geen toeristische verhuur), kan een verhuurder een vergunning aanvragen bij de gemeente.

Aan de Huisvestingswet is nu een nieuw hoofdstuk toegevoegd, met als titel 'Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming' die per 1 januari 2022 in werking treedt. Deze opkoopbescherming betreft feitelijk een verhuurverbod voor de duur van vier jaar na aankoop van een woning. In deze nieuwe regeling staat het nieuwe artikel 41 centraal, waarin het kort gezegd verboden wordt om zonder vergunning een woning in gebruik te geven (verhuren) in de eerste vier jaar volgend op het in eigendom verkrijgen van de woning. Het verbod om een woning te verhuren vervalt dus automatisch vier jaar na aankoop van de woning, waarbij het moment van notariële levering van de woning als startdatum geldt.

1.3 Particuliere huur als onderdeel van de woningmarkt

De woningvoorraad wordt doorgaans opgedeeld in drie vormen. Ten eerste gaat het om corporatiewoningen, waarbij de verhuurder een toegelaten instelling betreft. De bewoner is een huurder. Ten tweede gaat het om particuliere verhuur, waarin een particuliere verhuurder of institutionele investeerder de woning aan een huurder verhuurt. Ten derde is er sprake van koopwoningen, waar de eigenaar en bewoner dezelfde zijn. Deze worden aangeduid als eigenaar-bewoner.

De woningvoorraad wordt bepaald op basis van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Voor de bepaling van het eigendom wordt gebruik gemaakt van de Basisregistratie Kadaster (BRK) en de Basisregistratie personen (BRP). Voor de bepaling of de eigenaar een woningcorporatie is wordt gebruik gemaakt van gegevens afkomstig van de Autoriteit woningcorporaties (AW). Met deze methodiek kan worden teruggekeken tot 2012.

Tabel 1: Eigendomsverhouding in Gouda en Nederland

	Jaar	Gouda	Nederland
Corporatiehuur	2012	33%	31%
	2021	30%	29%
Particuliere huur	2012	12%	12%
	2021	15%	14%
Koop	2012	55%	57%
	2021	55%	57%

Bron: CBS Statline, 2021.

Het afgelopen decennium is sprake van een toename van het aandeel particuliere huurwoningen in de woningvoorraad. De oorzaak hiervoor ligt onder andere in een combinatie van de lage rente, het gunstige economische klimaat, het beleid van liberalisering en flexibilisering in de huurmarkt. De toename van particuliere huur is zowel in aantallen als in percentages van de totale woningvoorraad meetbaar. In Gouda zijn er sinds januari 2012 circa 1.350 particuliere huurwoningen bijgekomen tot 1 januari 2021. Bij de koopsector is sprake van kleine veranderingen, die procentueel gezien achter de komma gebeuren. Qua aantallen gaat het wel om een toename van ruim 1.800 woningen. Voor de corporatiesector geldt dat de voorraad met circa 100 woningen is afgenomen, wat ook tot een procentuele afname heeft geleid.

De bewegingen in de Goudse woningvoorraad zijn vergelijkbaar met het landelijke beeld. Ook landelijk is het aandeel corporatiewoningen afgenomen, terwijl de koopsector in aandeel gelijk is gebleven en de particuliere huursector is gegroeid.

Binnen de particuliere verhuur is sprake van twee typen verhuurders. Ten eerste zijn er de kleine particuliere investeerders. Deze bevinden zich nauwelijks in het domein van nieuwbouwwoningen, maar richten zich voornamelijk op bestaande woningen. Het gaat hierbij soms om woningen die voor de aankoop nog niet verhuurd werden, en die als losse woning (i.t.t. een portefeuille met meerdere woningen) worden gekocht. Deze strategie is aantrekkelijk omdat er sprake is van een betrouwbaar direct rendement in de vorm van huurinkomsten, en er relatief weinig kapitaal voor nodig is. Het gaat voor een groot deel om dit type verhuurders waar buy-to-let aan de orde is. Dit gaat soms gepaard met het splitsen van één pand in meerdere woningen. Het kan zowel gaan om natuurlijke personen die een aantal woningen verhuren, als om bedrijfsmatige investeerders.

Ten tweede zijn er grotere investeerders. Het zijn met name de institutionele beleggers, die vooral woningen aan hun portefeuille toevoegen via het financieren van nieuwbouw. Omdat zij een lange termijnstrategie hanteren maakt het minder uit dat het nieuwbouwproject niet direct rendeert. Ook beschikken zij over het kapitaal en de expertise die nodig zijn voor nieuwbouwprojecten. Deze woningen worden na verloop van tijd verkocht om de gemiddelde leeftijd van woningen in de portefeuille jong te houden, wat weer nuttig is m.b.t. onderhoudskosten. Woningen aankopen van eigenaar-bewoners doen ze veel minder¹.

1.4 Landelijke ontwikkelingen met betrekking tot buy-to-let

Buy-to-let is een verschijnsel dat in Nederland lange tijd nauwelijks aandacht heeft gegenereerd. De afgelopen jaren is dit veranderd, vooral omdat er steeds meer sprake is van dit fenomeen. Een aantal onderzoeken dat hier meer inzicht in geeft staat in de volgende paragrafen kort samengevat.

¹ [Kadaster \(2019\), Kopen om te verhuren.](#)

1.4.1 Kopen om te verhuren; Onderzoek door het Kadaster naar veranderingen in eigendomsverhoudingen op de woningmarkt (2019)

De Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) heeft in 2019 het Kadaster opdracht gegeven om duidelijkheid te scheppen over de vraag in hoeverre er sprake is van een toenemend aantal investeerders dat woningen koopt voor de verhuur. De centrale vraag was hierbij “Zijn in Nederland tussen 2009 en 2018 daadwerkelijk steeds meer woningen gekocht voor de verhuur?” Deze studie over de Nederlandse woningvoorraad beziën over een lange periode toont aan dat circa 500.000 van de 7 miljoen woningen in deze periode een veranderde eigendomssituatie hebben ondergaan. Het grootste deel van deze veranderingen betreft corporatiewoningen die richting de koopsector zijn gegaan. Woningen die voorheen een koopwoning waren en nu een andere status hebben, betreffen vooral tweede woningen en particuliere verhuur. De particuliere huurwoningen die daarvoor een koopwoning waren zijn in de periode 2013-2018 met ruim 26.000 woningen toegenomen, daarvoor was de opkomst van de particuliere huursector redelijk stabiel. Het zijn vooral de grote steden en studentensteden waar een (sterke) toename van particuliere huur is geconstateerd. Er is in toenemende mate sprake van dat het koopwoningen zijn die worden gekocht door particulieren met de intentie om de woning te verhuren.

1.4.2 Buy-to-let verdringt starter van de koopwoningmarkt

Conijn, Schilder en Meertens (2019) concluderen dat buy-to-let de starter van de koopwoningmarkt verdringt. Dat dit aan de orde is, wordt aan een aantal oorzaken geweten. Tijdens de afgelopen woningmarktcrisis zijn de prijzen van koopwoningen sterk gedaald, terwijl de huren juist zijn gestegen. Daarnaast is het woningtekort opgelopen en hebben de koopstarters te maken met aangescherpte hypotheekregels. Ook de lage hypotheekrente vormt een stimulans voor buy-to-let, omdat daarmee een eventuele financiering van de aankoop daardoor relatief goedkoop is. Het sterk gestegen huurniveau heeft ertoe geleid dat de beleggingswaarde fors is toegenomen. Hiermee zijn de mogelijkheden voor de belegger toegenomen, waar de hypotheekmogelijkheden voor de koopstarter juist begrensd zijn. Een vergelijking tussen de beleggingswaarde en de maximale hypotheek geeft inzicht in de concurrentiepositie van de koopstarter. De auteurs constateren dat deze – in Amsterdam – sterk in het nadeel van de koopstarter uitvallen. Vanwege de negatieve effecten pleitten de auteurs voor het overwegen van de invoering van de zelfwoonplicht om koopstarters te beschermen.

1.4.3 Keep-to-let: iets meer woningen vastgehouden als belegging

Het Kadaster heeft in 2021 twee ontwikkelingen in beeld gebracht die verband houden met dit thema: buy-to-let en keep-to-let. Deze tweede ontwikkeling betreft de situatie dat bij het verhuizen naar een volgende koopwoning een particulier de vorige woning in bezit houdt als mogelijk verhuur- of beleggingsobject. Deze situatie is niet per definitie een verhuur- of beleggingsoverweging. Er kan bijvoorbeeld ook sprake van zijn dat na een scheiding één van de ex-partners de woning voor de ander blijft financieren en geen huur vraagt. In de periode 2009-2012 was er voornamelijk sprake van dat iemand een woning kocht, zonder de oude woning te kunnen verkopen waardoor er tijdelijk sprake was van twee woningen. Keep-to-let gebeurt weliswaar in toenemende mate binnen de huidige woningmarktomstandigheden, in dit onderzoek wordt hierop niet ingesprongen. In de praktijk zal er namelijk vaak sprake zijn dat het een ‘tweede woning’ betreft. In paragraaf 2.2 staat vermeld waarom deze categorie niet is onderzocht.

Figuur 1: Ontwikkelingen buy-to-let en keep-to-let landelijk



Bron: Kadaster (2021)

De ontwikkeling van buy-to-let is het afgelopen decennium sterker toegenomen. In 2009 ging landelijk 3% van de verkochte koopwoningen naar een belegger, tegenover 6,5% in 2019.

1.4.4 Onderzoek koopstarters; verschillende typen koopstarters door de jaren heen (2021)

Eén van de grondslagen waarop de opkoopbescherming is opgezet, is de wens om concurrentie van investeerders met koopstarters en middeninkomens te verminderen. In dat kader is het ook van belang om in ogenschouw te nemen wie ‘de koopstarter’ is. Deze groep is in de loop der jaren veranderd, zoals blijkt uit het onderzoek van het Kadaster. Het komt steeds minder vaak voor dat iemand alleen een woning koopt (een alleenstarter). De sterkste stijging vindt plaats in de groep starters die samen met een doorstromer (zogenoemde combistarters) een woning kopen. De gemiddelde leeftijd van de koopstarter stijgt, het aandeel jongere koopstarters neemt af. Bovendien is er niet per definitie sprake van een bepaald woningtype waarvoor de starter opteert.

Het Kadaster² hanteert de volgende definitie voor een koopstarter en doorstromer: “Iemand die voor het eerst een koopwoning koopt, ongeacht of die dit doet vanuit een huurwoning of bijvoorbeeld het ouderlijk huis. Een doorstromer is iemand die een woning koopt, en al eerder een koopwoning op naam heeft gehad. Heeft iemand bijvoorbeeld een koopwoning gehad, deze verkocht en een tijd een woning gehuurd, om vervolgens weer een woning te kopen, dan blijft deze persoon een doorstromer.” In de afgelopen jaren is er steeds vaker sprake van dat een koopstarter een woning koopt samen met een doorstromer. Dit is zeer waarschijnlijk toe te wijzen aan de sterke prijsstijgingen de afgelopen jaren.

In het tijdvak 2015-2020 was de gemiddelde alleen-starter 31 jaar en kocht deze een woning voor € 197.000. De samen-starter kocht deze voor € 259.000, de combi-starter en de doorstromer zijn gemiddeld ouder en kopen een woning voor gemiddeld € 311.000 respectievelijk € 316.000.

Ondanks de krappe markt met oplopende woningprijzen stijgt ook het aantal door koopstarters gekochte woningen. Dit gebeurt dus echter relatief gezien minder vaak alleen. Steeds vaker koopt

² Kadaster (2021), Onderzoek koopstarters, verschillende typen koopstarters door de jaren heen.

een starter een woning met een andere starter of een doorstromer (ook wel combi-starter genoemd).

In dit onderzoek is op basis van de beschikbare gegevens gekozen voor een onderscheid in leeftijd bij de aankoop van een woning. Onder een koopstarter wordt in dit onderzoek verstaan 'iemand die jonger dan 35 jaar is.' Ter duiding is ook de groep van 35- tot 40-jarigen opgenomen waar dat relevant is, aangezien ook deze groep bestaat uit koopstarters.

1.5 Afwegingen voor een (gedeeltelijke) invoering van de opkoopbescherming

De wet geeft gemeenten de bevoegdheid om in de huisvestingsverordening bepaalde gebieden of buurten aan te wijzen waarin de in de verordening aangewezen categorieën van woonruimte na aankoop niet mogen worden verhuurd zonder vergunning.

Het is de bedoeling dat gemeenten de opkoopbescherming daar invoeren waar dat noodzakelijk is vanuit het oogpunt van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of vanwege de leefbaarheid. De gemeente moet kunnen aantonen in welke mate sprake is van schaarste en/of leefbaarheidsproblematiek door de opkoop van de woningen. Wanneer een gemeente niet of onvoldoende kan onderbouwen dat invoering in een gebied – dat kan de gehele stad zijn of bepaalde gedeelten - noodzakelijk is, loop zij het risico dat de rechter de verordening (gedeeltelijk) onverbindend verklaart.

De wet die de opkoopbescherming mogelijk maakt is ingegaan per 1 januari 2022. Meerdere gemeenten zetten stappen om invoering in 2022 mogelijk te maken. Enkele voorlopers hebben dit al concreet verwerkt. In Rotterdam en Den Haag is de NHG-grens van € 355.000 gehanteerd. In Rotterdam is dat voor een aantal wijken toegepast waar de particuliere huurvoorraad sterk vertegenwoordigd is of sterk is toegenomen. In Den Haag is de bescherming voor de gehele stad. Met de grens wordt circa 80% van de bestaande koopwoningen beschermd tegen buy-to-let. In Haarlem is de grens gehanteerd die voortkomt uit een nota die aangeeft wat de goedkope en middeldure categorie betreft, waarmee de grens op € 389.000 is bepaald. In Amsterdam is het uitgangspunt geweest dat 60% van de woningen die in eigendom is van eigenaar-bewoners beschermd zou moeten worden. Dit heeft geleid tot een grenshantering van € 512.000. Beide Noord-Hollandse gemeenten hanteren de opkoopbescherming voor de gehele stad.

2 Onderzoeksopzet

2.1 Onderzoeksvragen

Met de opkoopbescherming kunnen gemeenten ervoor zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar blijven als koopwoningen in buurten waarin er schaarste is aan dat soort woningen of wanneer de leefbaarheid in de betreffende buurt wordt aangetast door de opkoop van deze woningen voor de verhuur. Het instrument heeft daarmee twee doelen. De eerste is meer kansen te bieden aan woningkopers anders dan beleggers op een koopwoning. Onder andere starters en middeninkomens worden hiermee enigszins geholpen. De tweede is het behouden of verbeteren van de leefbaarheid van de wijk.

De maatregel kan worden ingevoerd indien de gemeente in de huisvestingsverordening vaststelt en onderbouwt in welke gebieden schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen door onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden én dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden óf dat de inzet van de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in het betreffende gebied.

Dit onderzoek dient ter onderbouwing van de afwegingen over de toepassing dan wel invoering van de opkoopbescherming. Centraal in dit onderzoek staat daarom de vraag:

Hoe groot is het aandeel buy-to-let investeerders op de Goudse koopwoningmarkt, en hoe ontwikkelt dat aandeel zich?

Het is niet alleen relevant hoe groot het aandeel buy-to-let investeerders is, maar ook in welke mate er sprake is van concurrentie met koopstarters. Als de concurrentie voornamelijk afspeelt binnen een bepaalde prijscategorie of woningtype, kan dat ten koste gaan van deze groep. De opkoopbescherming kan voor een bepaalde prijscategorie gelden, maar ook voor specifieke woningtypen. Twee verdiepende vragen luiden daarom:

Binnen welke prijscategorieën en welke woningtypen vinden buy-to-letactiviteiten plaats? En in welke mate is dit aan de orde?

In hoeverre leiden de buy-to-letactiviteiten tot concurrentie met koopstarters en middeninkomens?

Aanvullend op de algemene ontwikkelingen speelt ook de locatie een rol voor woningen. De opkoopbescherming kan namelijk voor specifieke gebieden worden ingevoerd. De verschillen tussen de wijken worden daarom ook in beeld gebracht. Daarin krijgt ook het thema leefbaarheid aandacht:

In welke wijken of gebieden is sprake van opkoop van woningen en in welke mate is er sprake van leefbaarheidsproblematiek?

2.2 Gebruikte bronnen en afwegingen

Het onderzoek is gebaseerd op het woningvoorraadbestand van Gouda en transactiegegevens van het Kadaster. Deze gegevens worden geaggregeerd weergegeven en zijn daarmee niet herleidbaar tot een persoon of woning.

De gegevens hebben betrekking op woningen die particulier worden verhuurd, waar deze eerder een eigenaar-bewoner hadden. Woningen die eerder al werden verhuurd door een (andere) particuliere verhuurder worden niet in beeld gebracht, tenzij daar een specifieke reden aan ten grondslag ligt. Woningen die al verhuurd worden kunnen immers niet onder de opkoopbescherming vallen. Ook nieuwbouwwoningen die na oplevering door een belegger worden gekocht, worden niet aangemerkt als de aankoop van een bestaande woning.

Tweede woningen: Een categorie die in deze rapportage niet wordt uitgelicht, maar mogelijk wel van belang zou kunnen zijn in het kader van buy-to-let is de eigenaar van 2 woningen. Deze groep bestaat gedeeltelijk uit investeerders, maar ook uit mensen die tijdelijk 2 woningen op hun naam hebben, bijvoorbeeld als zij (op het punt staan te) verhuizen. Een tweede woning kan een woning zijn die wordt verhuurd, het kan een woning zijn die een ouder koopt voor een studerend kind, het kan een woning zijn die tijdelijk nog in het bezit is van een persoon die gaat verhuizen en het kan ook een 'administratieve' tweede woning zijn (als twee woningen zijn samengetrokken tot één woning zonder dat dit in de data staat vermeld).

Restrictie van woningeigenaars buiten de stad: Omdat gebruik is gemaakt van een Gouds bestand, zijn gegevens van woningeigenaren of verhuurders van buiten de gemeente met minder dan 3 woningen in Gouda niet in beeld als particuliere verhuurders.

Voorheen eigenaar-bewoner onbekend/leegstand: deze categorie bestaat voornamelijk uit woningen die voorheen nog niet bestonden, maar waar het bouwjaar van het pand een ouder pand aanduidt. Het gaat hierbij voornamelijk om woningen die gesplitst zijn. Het is een categorie die niet (per definitie) tot buy-to-let wordt gerekend, als het pand ervoor geen woonfunctie had.

Investeerders verhandelen onderling ook woningen. Mogelijk zijn dit voor een deel woningen die in korte tijd worden opgeknapt en met winst doorverkocht. Soms kan dit ook een gevolg zijn van een naamswijziging, waardoor er sprake is van een administratieve wijziging terwijl de verhuurder niet daadwerkelijk wijzigt. En in de meeste gevallen is hierbij sprake van een strategische aankoop om de portefeuille te verversen. Deze transacties worden in dit onderzoek niet opgenomen, omdat het

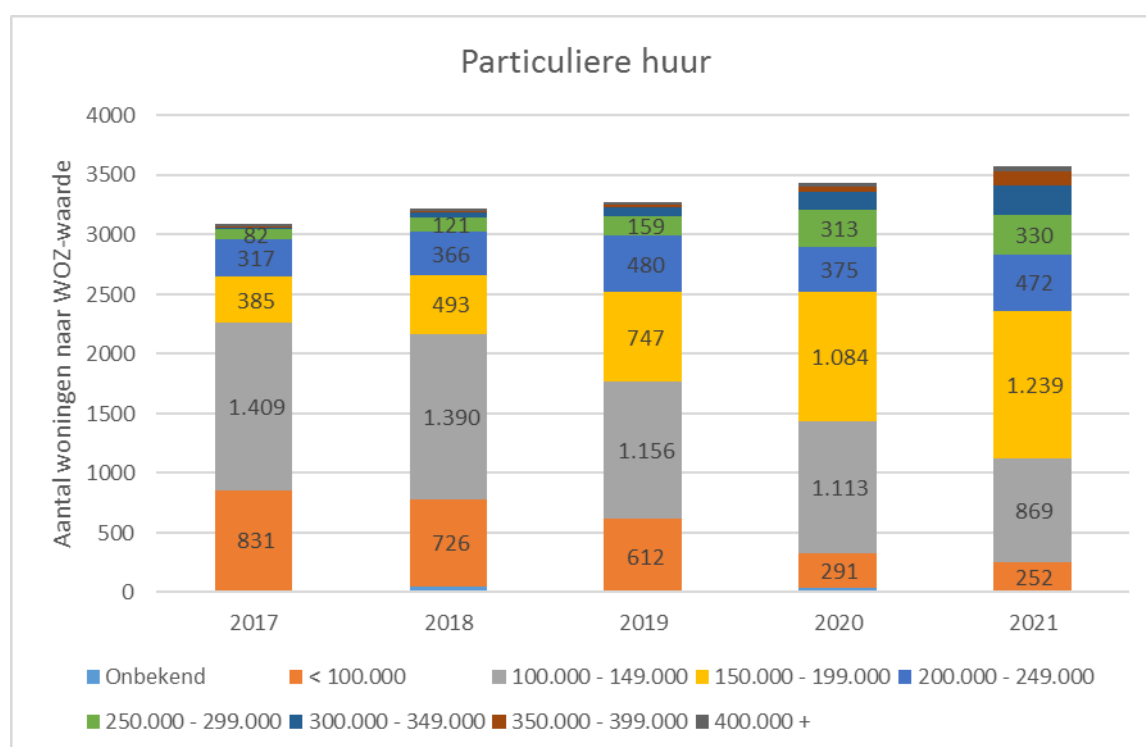
geen onttrekking is van de koopvoorraad. Het valt daarmee buiten de kaders voor de opkoopbescherming.

3 De Goudse woningvoorraad

3.1 Ontwikkeling Goudse particuliere huurvoorraad

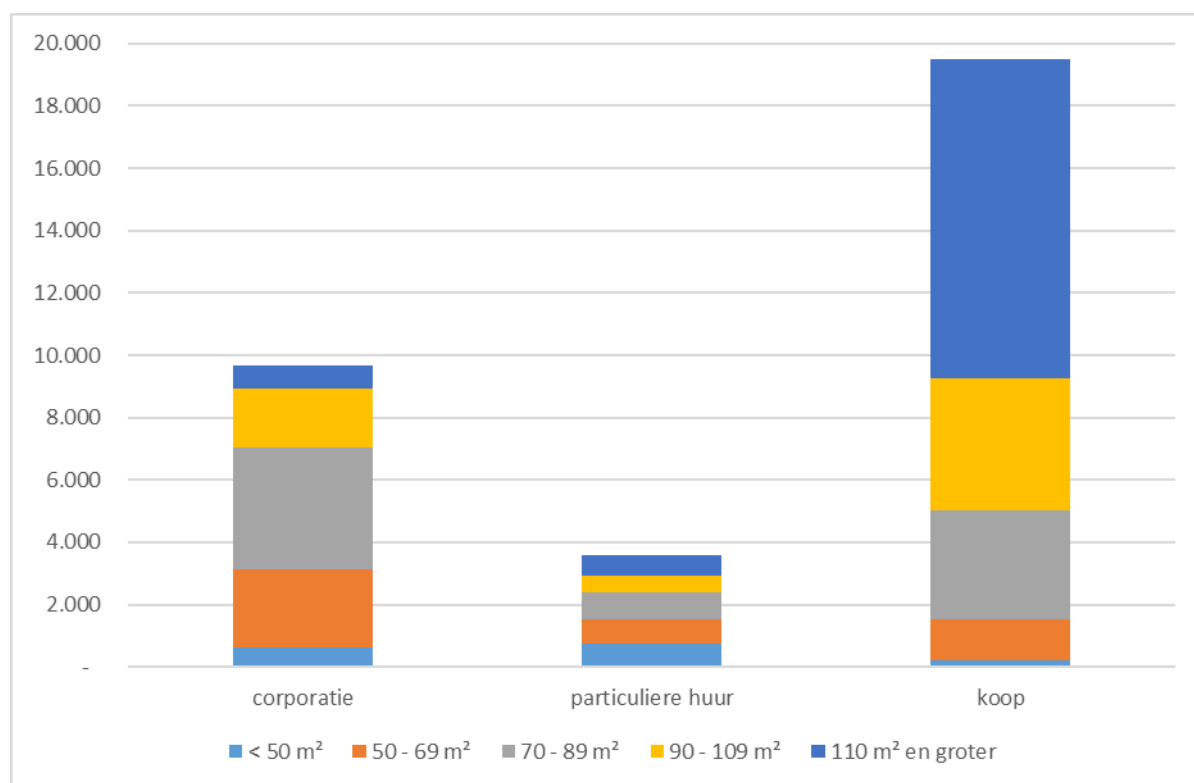
De Goudse particuliere huurvoorraad beslaat 15% van de totale woningvoorraad. Op peilmoment september 2021 komt dat uit op circa 3.500 woningen. Dat is een toename van ongeveer 500 woningen ten opzichte van 2017. Net zoals in de gehele woningvoorraad is er sprake van een toename van duurdere woningen, gebaseerd op de WOZ-waarde. In 2017 bestond circa driekwart van de particuliere huurvoorraad uit woningen met een WOZ-waarde onder de € 150.000. In 2021 is dat aandeel geslonken tot ongeveer een derde.

Figuur 2: Ontwikkeling particuliere huurvoorraad 2017-2021



Bron: WOZ-bestand gemeente Gouda

Figuur 3: Woninggrootte per eigendomsvorm



Tabel 2: Opbouw particuliere huurvoorraad naar woninggrootte en woningtypologie

Woninggrootte	Aandeel	Woningtypologie	Aandeel
< 50 m²	20%	2-onder-1-kapwoning/ vrijstaand	1%
50 - 69 m²	22%	Beneden-/ bovenwoning	12%
70 - 89 m²	25%	Hoek- of tussenwoning (rijwoning)	19%
90 - 109 m²	15%	Appartement/ flat	67%
110 m² en groter	18%		
Totaal particuliere huur	100%	Totaal particuliere huur	100%

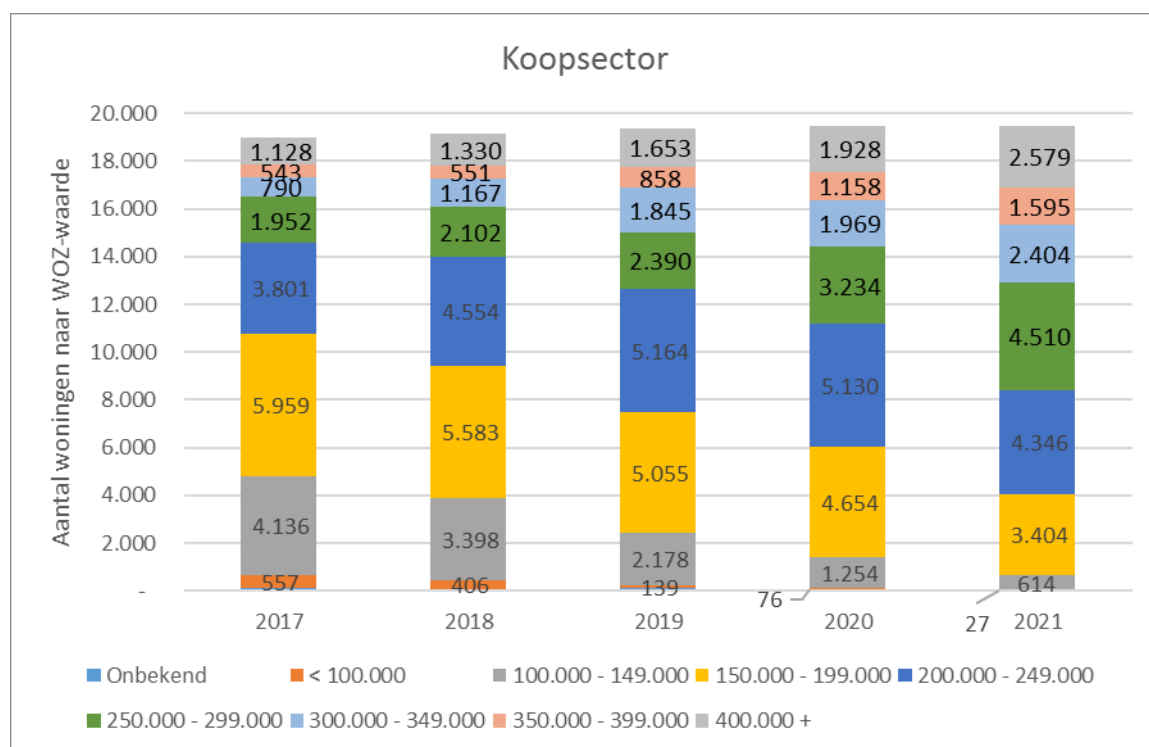
De particuliere huurvoorraad is divers en redelijk gelijkmatig verdeeld over de woninggroottecategorieën. Ten opzichte van de andere eigendomsvormen is de kleinste categorie (< 50m²) sterker vertegenwoordigd.

Qua woningtypologie geldt dat veruit de meeste particuliere huurwoningen appartementen/ flats betreft. Rijwoningen beslaan ongeveer een vijfde van de particuliere voorraad, beneden-/bovenwoningen en vrijstaande woningen maken een beperkt deel uit van de particuliere huurvoorraad.

3.2 Ontwikkeling Goudse koopvoorraad

De koopsector is de afgelopen jaren heel licht toegenomen in omvang. Binnen de koopsector is eveneens sprake van een waardestijging, gebaseerd op de WOZ-waarde. De gemiddelde waarde is er hoger en meer woningen bevinden zich in de hogere prijssegmenten. In 2017 had nog meer dan de helft van de woningen een WOZ-waarde lager dan € 200.000, in 2021 is dat goedkope aandeel geslonken tot circa 20%. De hogere prijssegmenten zijn sterk toegenomen in aantallen. Deze prijsontwikkeling is niet alleen in Gouda gaande. Een indicator hiervoor is de gemiddelde verkoopprijs. De gemiddelde verkoopprijs was in Nederland in 2015 nog € 230.000, in 2020 was dat toegenomen tot € 334.000. In Gouda is de gemiddelde verkoopprijs in deze periode toegenomen van € 192.000 naar € 279.000 (CBS gegevens).

Figuur 4: Ontwikkeling koopvoorraad 2017-2021



Bron: WOZ-bestand gemeente Gouda, peilmoment september 2021

Tabel 3: Opbouw koopvoorraad naar woninggrootte en woningtypologie

Woninggrootte	Aandeel	Woningtypologie	Aandeel
< 50 m ²	1%	2-onder-1-kapwoning/ vrijstaand	10%
50 - 69 m ²	7%	Beneden-/ bovenwoning	5%
70 - 89 m ²	18%	Hoek- of tussenwoning (rijwoning)	69%
90 - 109 m ²	22%	Appartement/ flat	16%
110 m ² en groter	53%		
Totaal koop	100%	Totaal koop	100%

In de koopsector zijn voornamelijk grote woningen. Het aandeel kleinere woningen is relatief beperkt.

3.3 Goedkopere voorraad particuliere huur en koop

In het kader van betaalbaarheid is het wenselijk ook het betaalbare deel van de voorraad in beeld te kunnen brengen, zodat duidelijk is welke invloed onttrekkingen aan de koopsector ten gunste van de particuliere huursector hebben op het deel waarvoor de meeste koopstarters zijn aangewezen.

In de particuliere huursector hebben circa 2.800 woningen een woz-waarde lager dan € 250.000. Vooral voor de appartementen/flats en beneden-/bovenwoningen geldt in de meeste gevallen (circa 90%) dat deze woningtypen tot de betaalbare klassen behoren. Voor rijwoningen geldt dat 'slechts' circa 40% tot dit betaalbare deel gerekend kan worden, de overige 60% heeft een woz-waarde hoger dan € 250.000.

In de koopsector is het aandeel koopwoningen met een woz-waarde lager dan € 250.000 beduidend minder aanwezig, namelijk 43% ten opzichte van de totale voorraad. Appartementen/flats en beneden-/bovenwoningen zijn met circa 70% vooral in het goedkopere segment te vinden (dat wil zeggen dat circa 30% van deze woningtypologieën een hogere woz-waarde hebben). Van de rijwoningen heeft 40% een woz-waarde lager dan € 250.000, ruim meer dan de helft heeft daarmee een hoge woz-waarde.

Tabel 4: Opbouw particuliere huur- en koopvoorraad naar woninggrootte en woningtypologie bij woningen met een woz-waarde < € 250.000

Woninggrootte	Aandeel	Woningtypologie	Aandeel
< 50 m ²	26%	2-onder-1-kapwoning/ vrijstaand	0%
50 - 69 m ²	27%	Beneden-/ bovenwoning	14%
70 - 89 m ²	27%	Hoek- of tussenwoning (rijwoning)	9%
90 - 109 m ²	14%	Appartement/ flat	77%
110 m ² en groter	5%		
Totaal particuliere huur met woz-waarde < € 250.000	100%	Totaal particuliere huur met woz-waarde < € 250.000	100%
Woninggrootte	Aandeel	Woningtypologie	Aandeel
< 50 m ²	2%	2-onder-1-kapwoning/ vrijstaand	2%
50 - 69 m ²	16%	Beneden-/ bovenwoning	7%
70 - 89 m ²	39%	Hoek- of tussenwoning (rijwoning)	64%
90 - 109 m ²	31%	Appartement/ flat	27%
110 m ² en groter	12%		
Totaal koop met woz-waarde < € 250.000	100%	Totaal koop met woz-waarde < € 250.000	100%

Bij particuliere huurwoningen geldt dat veruit de meeste woningen in het goedkopere segment vallen in de categorie tot 90m². Het gaat daarbij voornamelijk om appartementen/flats. Bij koopwoningen is het goedkopere segment veelal te vinden in het segment tussen 70 en 110 m² oppervlakte. Het betreft hier veelal rijwoningen.

3.4 Particuliere verhuurders beter in beeld

Particuliere verhuurders zijn er in alle soorten en maten. Een aantal bekende grote verhuurders betreft Zorgpartners Nederland, Vesteda, Bouwinvest en de stichting Bejaardenoorden en Verzorgingstehuizen. Ook behoren tot deze groep een aantal verhuurders van zorgwoningen.

Tabel 5: particuliere verhuurders naar rechtsvorm en omvang portefeuille

	Binnenstad	De Korte Akkeren	Bloemendaal	Plaswijck	Noord	Kort Haarlem	Goverwelle	Stolwijkersluis	Westergouwe	Totaal Gouda
3 t/m 9 woningen	282	65	20		55	77				519
10 t/m 19 woningen	103				25					130
20 t/m 49 woningen	20				19					41
50 t/m 99 woningen		64								64
Particuliere verhuur door natuurlijke personen	405	130	21		99	79				754
3 t/m 9 woningen	108	27	36	13		34	23			247
10 t/m 19 woningen	99	16		10		25	25			175
20 t/m 49 woningen	153		162	103	108	12	30		50	619
50 t/m 99 woningen	203		219	151	128	27	163			891
100 woningen of meer	208	60	439		152	47			71	977
Particuliere verhuur door bedrijfsmatige investeerder	771	104	856	277	393	145	241	<10	121	2.909
Totaal particuliere verhuur	1.176	234	877	282	492	224	249		124	3.663
<i>Aandeel binnen de stad</i>	<i>32%</i>	<i>6%</i>	<i>24%</i>	<i>8%</i>	<i>13%</i>	<i>6%</i>	<i>7%</i>		<i>3%</i>	<i>100%</i>

Bron: WOZ-bestand gemeente Gouda

N.B. Indien een cel minder dan 10 waarden bevat, wordt deze cel leeg weergegeven. Deze zijn wel in de totalen opgeteld.

Het grootste deel van de particuliere verhuur vindt plaats in de Binnenstad. De ontwikkeling van het aantal particuliere huurwoningen is hier het sterkst toegenomen. Ook in Bloemendaal is een belangrijk deel van de particuliere verhuur vertegenwoordigd. Er zijn in deze 2 wijken echter wel grote verschillen als het gaat om de type verhuurders. In de Binnenstad is net iets meer dan de helft een natuurlijk persoon met een aantal woningen. De meeste van deze natuurlijke personen hebben 3 woningen. In Noord en Kort Haarlem zijn zowel natuurlijke personen die verhuren als bedrijfsmatige verhuurders vertegenwoordigd.

In de overige wijken geldt dat er in beperkte mate sprake is van particuliere verhuur door natuurlijke personen. Daar is juist eerder sprake van particuliere verhuur door (grotere) bedrijfsmatige investeerders.

Tabel 6: Aantal woningen dat wordt verhuurd door natuurlijke personen

2015	415
2016	

2017	473
2018	519
2019	592
2020	636
2021	754

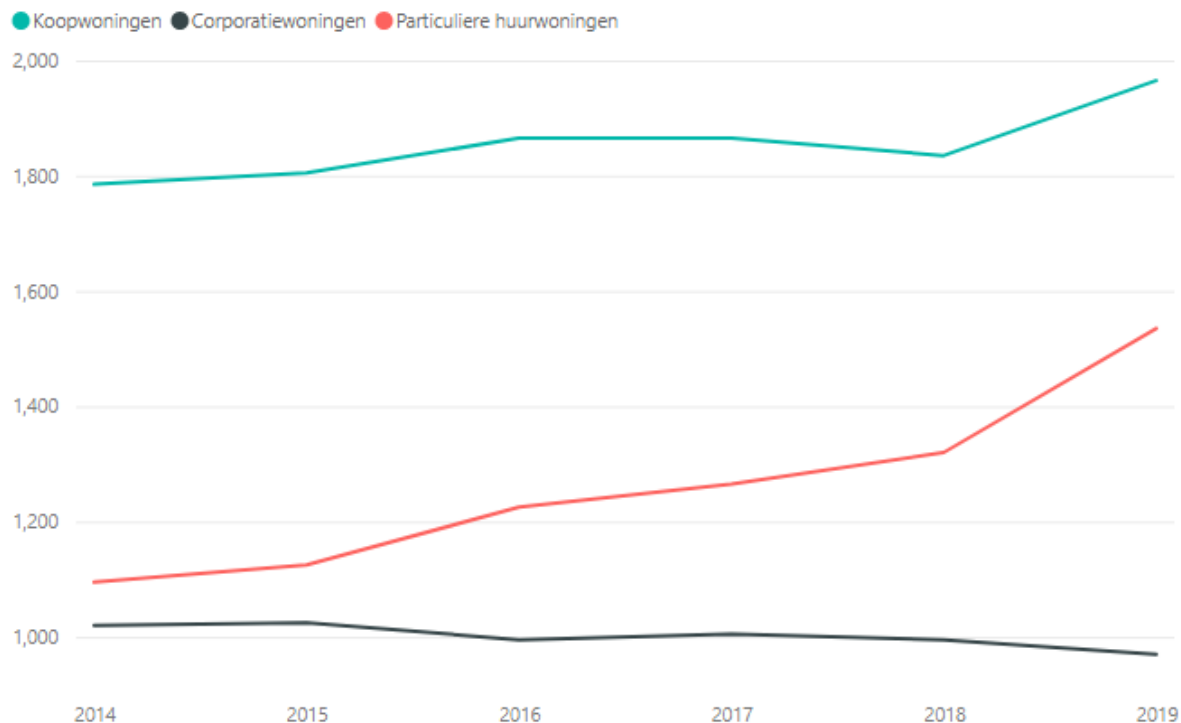
Sinds 2015 is het aantal woningen dat door natuurlijke personen wordt sterk toegenomen. De toename is meer dan 80%. Jaarlijks zijn dat gemiddeld circa 50 woningen. Het gaat hierbij deels om woningen die eerder tot de koopvoorraad behoorden, deels zijn dit ook nieuw gecreëerde woningen, bijvoorbeeld door het splitsen van panden in meerdere wooneenheden. Het gaat om circa 100 natuurlijke personen die 3 t/m 5 woningen verhuren. Daarnaast zijn er 35 natuurlijke personen die meer dan 5 woningen in Gouda verhuren.

Tabel 7: Aantal woningen dat wordt verhuurd door bedrijfsmatige particuliere verhuurders

2015	2.624
2016	2.851
2017	2.848
2018	2.722
2019	2.745
2020	2.910
2021 (september)	2.936

Het aantal woningen dat door bedrijfsmatige particuliere verhuurders wordt verhuurd is ook jaarlijks met circa 50 woningen toegenomen. Vanwege de grotere omvang is de toename in dit segment procentueel gezien veel kleiner.

Figuur 5: Ontwikkeling eigendomsvormen Binnenstad



Bron: Lokale Monitor Wonen, eigen bewerking

Het gebied waar de particuliere huurvoorraad het grootst is, is de Binnenstad. In figuur 5 is te zien dat deze toename sterk is ingezet sinds 2015. Het zijn veelal jongeren die hier een woonruimte vinden. Deze toename van het aantal particuliere huurwoningen komt mede voort uit de acties die zijn ingezet voor wonen boven winkels.

3.5 Mutaties in de Goudse woningvoorraad

In de voorgaande paragrafen is het beeld geschetst van de particuliere huur- en koopvoorraad. Deze ontwikkelingen worden weliswaar gedeeltelijk veroorzaakt door buy-to-let, maar zeker niet volledig.

De toename van de omvang van de particuliere huurvoorraad komt voort uit een aantal ontwikkelingen. Ten eerste is er sprake van nieuwbouw, waarbij beleggers de nieuwe woningen verhuren na afname van de ontwikkelaar. Ten tweede is er sprake van woningaankopen door investeerders. Ten derde is er sprake van nieuw gecreëerde woningen in de bestaande voorraad. Dit betekent in sommige gevallen dat een pand de bestemming wonen krijgt waar dat voorheen bijvoorbeeld een kantoorfunctie had. In andere gevallen komt dit voort uit het splitsen van woningen. Daarbij wordt één bestaande woning opgedeeld in meerdere wooneenheden. Deze ontwikkeling vindt voornamelijk in de Binnenstad plaats, in mindere mate in De Korte Akkeren (waar het grootste deel een transformatie van een voormalig verpleeghuis naar wooneenheden betreft) en Kort Haarlem.

Tabel 8: Mutaties op de koop- en particuliere huurmarkt

	2017	2018	2019	2020	2021 ³
Woning gekocht door eigenaar-bewoner	1.450	1.261	1.268	1.205	944
Van eigenaar-bewoner of natuurlijk persoon die verhuurt naar natuurlijk persoon die verhuurt	42	48	51	32	33
Van eigenaar-bewoner/ natuurlijke persoon die verhuurt naar particuliere verhuurder	< 5	< 5	< 5	< 5	< 5
Van particuliere verhuurder naar natuurlijk persoon die verhuurt	6	13	28	< 5	8
Voorheen eigenaar onbekend/ niet bestaand	26	19	18	15	84 ⁴
Aandeel woningen dat verandert van of in particuliere verhuur	5%	6%	7%	4%	12%

De afgelopen jaren is het aantal woningen dat van eigenaar-bewoner op eigenaar-bewoner gaat licht afgenomen. Hierbij is sprake van een mutatie waarbij wel de eigenaar verandert, maar er geen sprake is van eigendomsvormmutatie. Bij de andere categorieën uit tabel 8 is dat wel aan de orde. Daarin staat de wijziging van een koopwoning in een particuliere huurwoning centraal.

De belangrijkste beweging die hierin waarneembaar is, is die van een eigenaar-bewoner⁵ naar een natuurlijk persoon die de woning verhuurt. Het gaat hierbij om jaarlijks circa 40 woningen die aan de koopvoorraad worden onttrokken. Het aantal woningen van eigenaar-bewoners dat door bedrijfsmatige particuliere verhuurders wordt aangekocht betreft jaarlijks minder dan een handvol transacties. Het Kadaster stelt in een webinar⁶ over buy-to-let dat dit ook het landelijke beeld is; 90% van de kleine investeerders koopt een woning van een eigenaar-bewoner, terwijl dat voor grotere investeerders circa 35% betreft. Zij kopen vaker woningen van andere verhurende partijen.

³ Deze aantallen beslaan slechts een deel van het jaar. Voor 2021 is september het meetpunt.

⁴ Dit betreft voor een groot deel een complex dat voor tijdelijke verhuur is bestemd nadat het zorgvastgoed was. De verhuurder betreft een particuliere partij. Daarmee vertekent dit grote aantal enigszins, omdat het een andere vorm van nieuwe verhuur betreft dan de meeste andere initiatieven die in dit rijtje staan.

⁵ Omdat gebruik wordt gemaakt van historische gegevens, is niet altijd met zekerheid te stellen hoeveel woningen de vorige eigenaar-bewoner bezat op dat moment. Aangenomen wordt dat dit eigenaar-bewoners zijn die de woning voor eigen gebruik hadden.

⁶ Webinar 'Investeerders op de woningmarkt' op 9 december 2021.

De afgelopen jaren zijn er ook enkele transacties geweest waarbij een particuliere verhuurder een woning van de hand doet aan een natuurlijke persoon die verhuurt. Tot slot zijn er van 2017 tot en met 2020 jaarlijks ook circa 20 woningen toegevoegd die voorheen nog niet bestonden of waar sprake was van leegstand. Vaak gaat het hierbij om panden die in meerdere wooneenheden zijn opgedeeld.

Tabel 9: Buy-to-lettransacties (van een eigenaar-bewoner naar een natuurlijke persoon die verhuurt) per wijk en jaar

	2017	2018	2019	2020	2021	2017-2021
Binnenstad	18	25	11	7	9	70
De Korte Akkeren	6	10	10			31
Bloemendaal						5
Plaswijck						<5
Noord	5	8	16	7	6	42
Kort Haarlem	11	<5	9	8	13	45
Goverwelle						10
Totaal	42	48	51	32	33	203

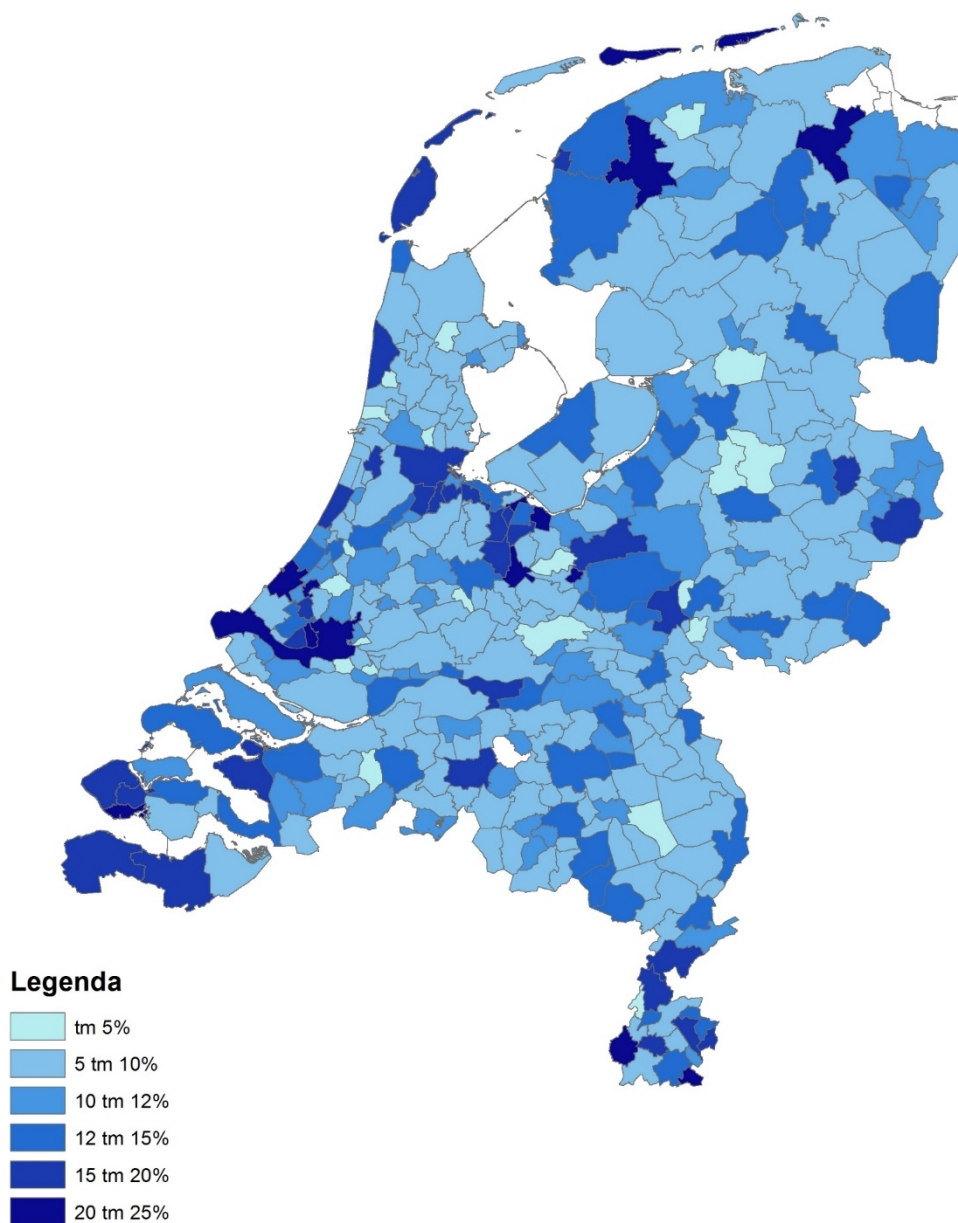
N.B. Indien er sprake is van minder dan 5 transacties zijn deze niet in de afzonderlijke jaren weergegeven. Deze zijn wel bij de totalen opgeteld.

In periode 2017-2021 zijn er circa 200 woningen uit de koopvoorraad onttrokken. Het grootste deel van deze woningen ligt in de Binnenstad. Van de 70 woningen die daar zijn aangemerkt als buy-to-lettransactie, is zichtbaar dat dit voornamelijk in 2017-2019 plaatsvond. De laatste 2 jaar is dit aantal minder geworden. Ook in De Korte Akkeren vonden transacties voornamelijk in die periode plaats, later is dit minder geworden (minder dan 5 per jaar, daarom niet weergegeven). In Bloemendaal, Plaswijck, Stolkijkersluis en Westergouwe vindt niet of nauwelijks buy-to-let plaats. In Goverwelle vindt jaarlijks een zeer beperkt aantal transacties plaats. In Noord en Kort Haarlem is niet zozeer sprake van een toe- of afname. Jaarlijks wordt er in min of meerdere mate een aantal woningen omgezet in de particuliere huurvoorraad.

Op basis van de gegevens uit het Goudse bestand komt naar voren dat 4 tot 7% van de transacties in de koopsector een vorm van buy-to-let is. Het Kadaster heeft in het webinar 'Investerders op de woningmarkt' ook in beeld gebracht wat het aandeel buy-to-let per gemeente is geweest in de afgelopen jaren. Dit aandeel ligt beduidend hoger dan in voorgaande cijfers naar voren komt. Hiervoor is een aantal oorzaken aan te wijzen. Ten eerste kan buy-to-let ook een 'tweede woning' betreffen. Omdat dit een categorie is die ook tijdelijke effecten kan laten zien, is deze niet opgenomen in dit overzicht. Het is wel goed mogelijk dat deze groep de afgelopen jaren groter is geworden. Een tweede verklaring ligt erin dat dit onderzoek zich alleen op Goudse gegevens baseert. Iemand die één of meerdere woningen buiten Gouda heeft en in Gouda 1 of 2 woningen, komt daarmee niet in de data voor.

Figuur 6: Buy-to-let maakt in Gouda 10 – 12 % van de transacties uit

Aandeel buy-to-let in transacties per gemeente (2018-2020)



Bron: webinar Kadaster over buy-to-let

3.6 Mutaties in de goedkopere voorraad

In 3.5 staan de mutaties opgenomen vanuit de koopvoorraad naar particuliere verhuur door een natuurlijk persoon. Een nadere blik op de categorie 'van eigenaar-bewoner of natuurlijk persoon die verhuurt naar natuurlijk persoon die verhuurt' laat zien dat dit woningen zijn die grotendeels in de goedkopere voorraad staan.

Tabel 10: Aandeel woningen met een WOZ-waarde lager dan € 200.000 'van eigenaar-bewoner of natuurlijk persoon die verhuurt naar een natuurlijk persoon die verhuurt'

2017	2018	2019	2020	2021
95%	90%	86%	88%	64%

In de afgelopen jaren zijn de woningen die vanuit de koopsector naar de particuliere huursector zijn verschoven in veruit de meeste gevallen woningen met een woz-waarde van minder dan € 200.000. In 2021 is het aandeel lager geworden, omdat de aangekochte woningen voor een groter deel in de categorie tot € 250.000 vallen.

Tabel 11: Aandeel ten opzichte van alle aangekochte woningen (incl. eigenaar-bewoners)

2017	2018	2019	2020	2021
4%	5%	6%	5%	7%

Als de buy-to-letbewegingen binnen de goedkope voorraad met een woz-waarde tot € 200.000 worden beschouwd, is zichtbaar dat jaarlijks circa 5% van de goedkope koopvoorraad wordt onttrokken en terecht komt in de particuliere huursector. Daar vindt concurrentie plaats met de jonge koopstarter, die is aangewezen op goedkope koopwoningen.

3.7 Jonge kopers

Het aantal mutaties in de bestaande koopwoningen neemt de afgelopen jaren af. In 2017 werden nog ruim 1.400 woningen aangekocht door eigenaar-bewoners (die niet meer dan 2 woningen bezitten), in 2020 was dat aantal afgenomen tot circa 1.200 mutaties⁷.

In 2017 was het beeld nog voornamelijk dat huizenkopers jonger dan 35 jaar sterk vertegenwoordigd waren in de goedkopere prijscategorieën. In 2021 is dat beeld onveranderd, ondanks de kleinere aantallen verkochte woningen. In de duurdere prijssegmenten is zichtbaar dat deze jonge huizenkopers een groter deel uitmaken van de kopers. Waar in 2017 nog 8% van de nieuwe eigenaar-bewoners een woning kocht met een WOZ-waarde van € 250.000 tot € 299.000, is dat in 2021 toegenomen tot bijna de helft (46%). Deze toename is ook zichtbaar in de hogere prijssegmenten.

Ondanks de druk op de woningmarkt, slaagt een groeiende groep jonge kopers (< 35 jaar) erin een woning te kopen in Gouda. De afgelopen jaren is het aantal nieuwe jonge eigenaar-bewoners namelijk toegenomen. Daarvoor moeten zijn wel dieper in de buidel tasten. In 2017 had 88% van de woningen een woz-waarde lager dan € 200.000, in 2021 gold dat nog maar voor 39% van de aankopen (zie figuur 8 verderop). Niet alleen qua aantallen is er sprake van een toename van jonge woningkopers, ook procentueel gezien maakt deze groep een steeds groter deel uit van de woningkopers. Het gaat hierbij, gezien de hogere prijzen, vaak om jonge tweeverdieners met een hoger inkomen.

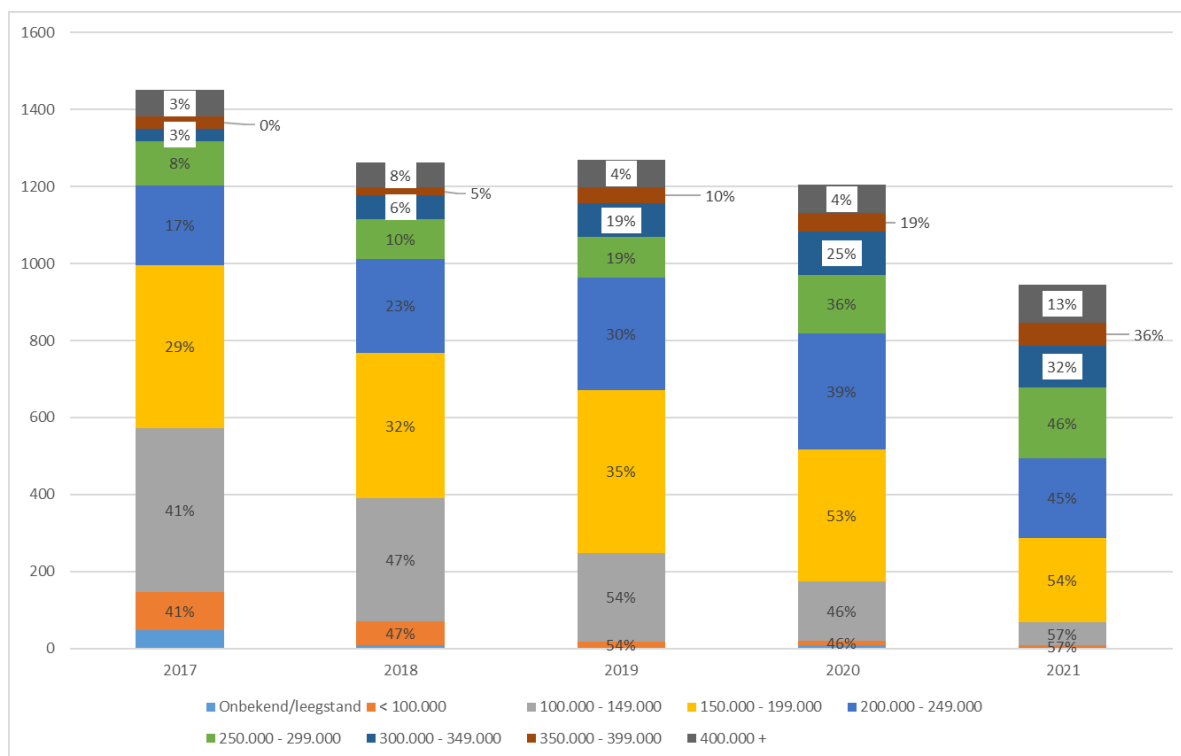
Tabel 12: Aantal en aandeel jonge kopers bij mutaties tussen eigenaar-bewoners

Jaar	Aantal < 35 jaar bij wijziging eigenaar	Aandeel < 35 jaar bij wijziging eigenaar
2017	395	27%
2018	379	30%
2019	410	32%

⁷ 2021 is tot september gemeten

2020	471	39%
2021 (tot september)	404	43%

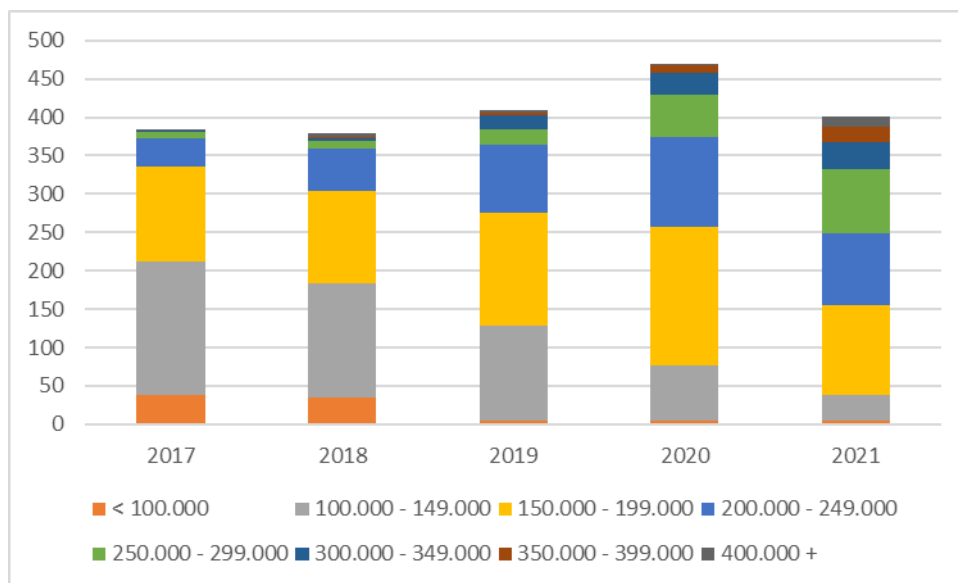
Figuur 7: Aantal mutaties eigenaar-bewoners naar WOZ-prijsklasse, gegevenslabels duiden percentage kopers jonger dan 35 jaar



Bron: WOZ-bestand gemeente Gouda

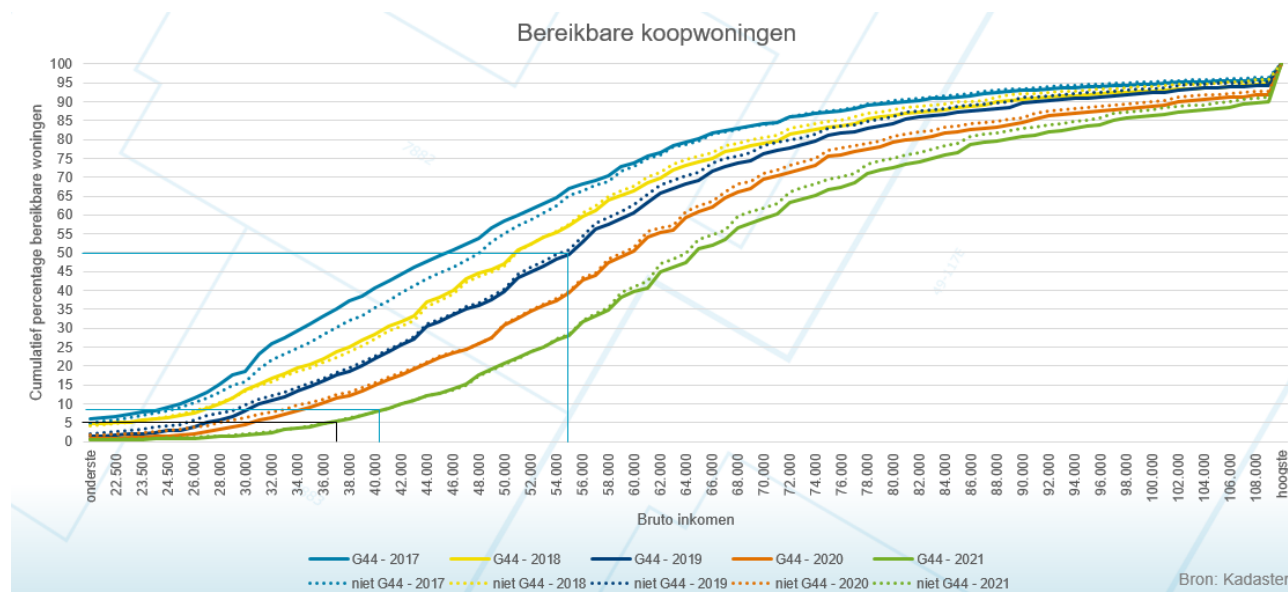
Figuur 7 laat zien dat het totaal aantal mutaties in de koopsector de afgelopen jaren licht is afgenomen. De afname van de goedkopere prijsklassen is eveneens duidelijk te zien. Wat de eerdere tabel over jonge woningkopers echter ook al liet zien, is dat zij een belangrijk deel (blijven) uitmaken van de transacties. In de categorieën tot en met een woz-waarde van € 299.000 maken zij minimaal (bijna) de helft uit van de kopers.

Figuur 8: Jonge woningkopers (< 35 jaar) naar woz-waarde nieuwe woning



Deze grafieken laten zien dat jonge woningkopers nog wel een weg weten te vinden in de woningmarkt. Wat het niet direct laat zien, is de verdrukking van koopstarters en middeninkomens die niet over een hoger inkomen beschikken. Dat laat figuur 9 van het Kadaster wel duidelijk zien.

Figuur 9: Bereikbare koopwoningen in de afgelopen jaren



Bron: Kadaster, uit presentatie opkoopbescherming voor G40

Figuur 9 laat zien hoeveel woningen in de G44-gemeenten, waartoe ook Gouda behoort, bereikbaar zijn met een bepaald inkomen. In 2018 was het bruto modale inkomen € 34.500. Met een dergelijk inkomen was ongeveer 20% van de koopwoningen te financieren met een hypotheek. In 2021 is het bruto modale inkomen gestegen tot € 37.000, maar is nog maar circa 5% van de koopwoningen te financieren.

Zoals eerder ook al is aangegeven, zijn starters – noodgedwongen – vaak geen alleenstarters meer. Met een modaal huishoudensinkomen van € 55.300 in 2019, opgebouwd uit twee inkomens,

kon in 2019 nog ongeveer de helft van de koopwoningen worden gekocht. Met hetzelfde inkomen is in 2021 nog maar ongeveer een kwart bereikbaar.

Als tot slot de inkomensgrens voor een sociale huurwoning tot grens wordt genomen, is zichtbaar dat iemand met een inkomen dat hier net boven uitkomt nog geen 10% van de koopwoningen kan betalen. Het tekent dat de koopsector zonder handelen voor een groot deel van de starters uit zicht raakt.

3.8 Invloed op de leefbaarheid

De afgelopen jaren zijn er meerdere meldingen geweest vanuit bewoners en Vereniging van Eigenaren over een achteruitgang van de leefbaarheid die te maken heeft met aangekochte woningen bestemd voor verhuur. In veel van die gevallen is er sprake van verhuur aan meerdere personen, soms van tijdelijke aard. Het kan leiden tot geluidsoverlast, geen binding met de buurt en sommige verhuurders laten zich maar moeilijk aanspreken op hun verantwoordelijkheid. Sommige van de mensen die een melding doen, geven aan meerdere malen contact te hebben gehad met de (tijdelijke) bewoners, zonder gewenst langdurig resultaat.

Op basis van deze meldingen wordt een integraal handhavingsteam ingezet om na te gaan of er sprake is van illegale verhuring. Een deel van de woningen die als buy-to-let wordt gezien komt voor op deze lijst. Problematische panden bevinden zich door de gehele stad en zijn niet per definitie gebonden aan een bepaald woningtype. Deze incidenten laat zien dat buy-to-let in bepaalde gevallen kan leiden tot verminderde leefbaarheid. Daar staat tegenover dat dit zeker niet voor alle gevallen geldt. Er zijn namelijk ook zeker verhuurders die goed verhuurderschap tonen, woningen opknappen en tegen een redelijke prijs verhuren.

4 Toepassing van de opkoopbescherming in Gouda

Aan de hand van deze rapportage is het voor de gemeente mogelijk te onderbouwen in welke gebieden schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen door onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden. Daarnaast komt uit de resultaten naar voren dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden en dat de inzet van de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in het betreffende gebied.

Invoering van de opkoopbescherming betekent niet dat het woonvraagstuk om schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen kan worden opgelost. Wel vormt het een onderdeel van de opgave om de woningvoorraad betaalbaar en beschikbaar te houden voor (toekomstige) Gouwenars. Daarnaast zet de gemeente in op het realiseren van een forse woningbouw de komende jaren, waarbij de inzet is dat deze nieuwbouw voor een belangrijk deel betaalbaar is. Daarbij wordt ook ingezet op langdurige betaalbaarheid in de vorm van gereguleerde sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. Ook worden startersleningen aangeboden om koopstarters extra kansen te bieden. Op deze manier grijpt de gemeente binnen de gemeentelijke mogelijkheden maximaal in voor een betaalbare voorraad.

Indien het college en de gemeenteraad van Gouda besluiten tot de invoering van de opkoopbescherming, dienen op basis van de onderbouwing in deze rapportages keuzes gemaakt te worden over een aantal thema's:

- Wordt er onderscheid gemaakt naar gebieden waar de opkoopbescherming wel en niet zal gelden?
- Welke prijsgrens wordt gehanteerd die aansluit op de bepaling welk deel van de voorraad als goedkoop en middelduur kunnen worden geclassificeerd?
- Worden er, afgezien van de wettelijk vereiste uitzonderingen, overige specifieke woningeigenschappen aangeduid waarvoor de opkoopbescherming zal gelden?