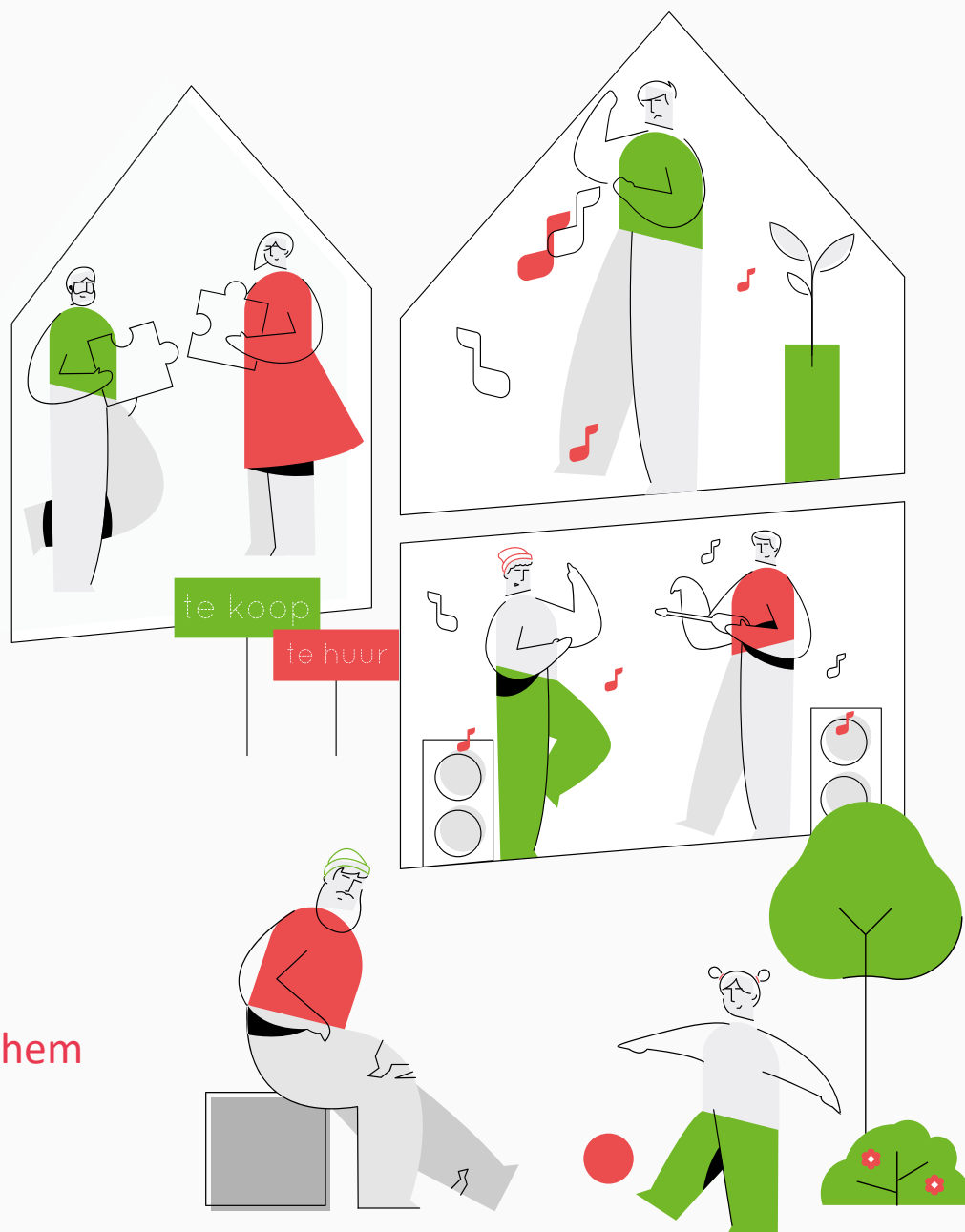


Onderzoek effectiviteit opkoopbescherming



Gemeente Arnhem

26 juli 2024

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	26 juli 2024
TITEL	Onderzoek effectiviteit opkoopbescherming
OPDRACHTGEVER	Gemeente Arnhem
AUTEUR(S)	Jeroen Lijzenga Harrie Wilhelm Teun van Schendel
PROJECTNUMMER	202.137/G
STATUS	

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

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

Inhoud

1	Samenvatting en conclusies	4
1.1	Samenvatting	4
1.2	Conclusies	5
2	Aanleiding	6
2.1	Vraagstelling	6
2.2	Kanttekening: opkoopbescherming niet de enige maatregel	6
2.3	Geen nieuwe gebiedsafbakening	7
3	Analyse effectiviteit opkoopbescherming	8
3.1	Aanpak	8
3.2	De ontwikkeling van de verkopen in de wijken met opkoopbescherming samen	8
3.3	Ontwikkeling van de verkopen in de wijken met opkoopbescherming afzonderlijk	10
3.4	Terug(ver)koop	16
4	Herijking prijsgrenzen	17
	Bijlagen	19

1 Samenvatting en conclusies

1.1 Samenvatting

Vraagstelling

In februari 2022 is in Arnhem in 20 van de 24 wijken¹ opkoopbescherming ingevoerd. Deze maatregel moet voorkomen dat betaalbare koopwoningen voor de verhuur worden opgekocht door beleggers, waardoor koopstarters en huishoudens met een middeninkomen minder mogelijkheden hebben om een woning te kopen. Nu de regeling twee jaar van kracht is, heeft de gemeente de effectiviteit ervan laten onderzoeken. Kernvragen in het onderzoek zijn:

- a. Zorgt de opkoopbescherming er daadwerkelijk voor dat minder woningen door beleggers worden gekocht en koopstarters en huishoudens met een middeninkomen meer kans maken op het kopen van een woning?
- b. Is dit in de hele stad het geval?
- c. Is er aanleiding om de in 2020 in de Huisvestingsverordening opgenomen prijsgrenzen te herijken? Hoe kan een eventueel voorstel daarvoor worden onderbouwd?

Het onderzoek bestrijkt de periode 2019 tot en met 2023.

Bevindingen

1. Het aantal verkochte woningen in de 20 wijken met opkoopbescherming tezamen is in de onderzoeksperiode met bijna een kwart gedaald. De daling is ingezet in het jaar 2021.
2. Het aantal aankopen in de wijken met opkoopbescherming door investeerders² die niet in de aangekochte woning zijn gaan wonen, is op stedelijk niveau vanaf het jaar 2021 direct drastisch gedaald van rond 500 naar bijna rond 80 in 2023. De particuliere investeerders met meer dan twee woningen lijken zich vrijwel geheel te hebben teruggetrokken uit de aankopen. In 2023 zien we vrijwel alleen nog aankopen als tweede woning (een aankoop door een koper die elders al in een koopwoning woont en totaal dus twee woningen bezit en niet in de gekochte woning gaat wonen), hetgeen te maken zal hebben met de uitzondering op de regels voor onder andere familieleden.
3. Het aantal bedrijfsmatige aankopen van woningen in de wijken met opkoopbescherming heeft in de onderzoeksperiode geen rol gespeeld.
4. Het vraagstuk van de aankoop van woningen voor de verhuur spitst zich kwantitatief vooral toe op de wijken Presikhaaf en Malburgen en wat de tweede woningen betreft ook op de wijk Velperweg e.o.
5. Het aandeel koopstarters in de wijken met opkoopbescherming is vanaf 2020 gestegen en wel van 30% (= 665) in 2020 naar 48% (=770) in 2023, vooral door het feit dat in die periode het totaal aantal verkochte woningen is gedaald. De kansen voor koopstarters lijken vooral bepaald door de herstructureringsnieuwbouw in Presikhaaf en Malburgen en niet zozeer door de opkoopbescherming.
6. Het aandeel kopende middengroepen in de wijken met opkoopbescherming lijkt relatief constant en vertoont evenmin een relatie met de opkoopbescherming. Ook hier lijkt de nieuwbouw een belangrijke factor. Disclaimer: de beschikbare gegevens laten geen onderscheid toe tussen middengroepen en hogere inkomensgroepen.

¹ Alle Arnhemse CBS-wijken behalve Alteveer/Cranevelt, Burgemeesterswijk/Hoogkamp, Schaarsbergen en Klingelbeek e.o.

² Natuurlijke personen.

7. Het aantal terugverkoop door particuliere investeerders in de wijken met opkoopbescherming is verhoudingsgewijs beperkt, op stedelijk niveau van zo'n 110 tot 170 woningen per jaar in de onderzoeksperiode.
8. Als prijsgrenzen voor de opkoopbescherming zijn destijds in 2023 met de laatste actualisatie voor goedkoop € 245.000 en voor middelduur € 355.000 vastgesteld. Houden we rekening met de prijsstijgingen sindsdien, dan worden de grenzen € 301.000 (af te ronden op € 300.000) en € 434.000 (af te ronden op € 435.000, toevalligerwijze gelijk aan de NHG-grens 2024).

1.2 Conclusies

- Gelet op de tijdlijn in onze analyses lijkt het erop dat primair de verhoging van de overdrachtsbelasting vanaf 2021 en nogmaals vanaf 2023 voor eigenaren die niet in hun woning gaan wonen de oorzaak is geweest voor de daling van de aankopen door particuliere investeerders (inclusief kopers van tweede woningen).
- Mogelijk heeft de invoering van de opkoopbescherming in Arnhem in 2022 nog een extra zetje gegeven, maar dat is niet goed te onderscheiden.
- De geconstateerde toename van aankopen door koopstarters is vanuit woningmarktoverwegingen positief te waarderen, maar wij zien geen duidelijk verband met de invoering van de opkoopbescherming. Dat laatste geldt ook voor de doorstromers vanuit een koopwoning.
- Als de gemeente de opkoopbescherming in de komende jaren wenst te handhaven, is een aanpassing van de prijsgrens voor goedkope woningen aan te bevelen van € 245.000 naar € 300.000 en op grond van de prijsstijgingen voor middeldure woningen van € 355.000 naar € 435.000. De opkoopbescherming is in het leven geroepen om de positie van koopstarters en huishoudens met een middeninkomen op de woningmarkt te beschermen. Een woning met een prijs van € 435.000 is bij de huidige rentestand en leenmogelijkheden niet bereikbaar voor een huishouden met een middeninkomen. Overwogen kan worden voor de prijsgrens voor de middeldure woningen aan te sluiten bij de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 390.000.

2 Aanleiding

2.1 Vraagstelling

In februari 2022 is in Arnhem in 20 van de 24 wijken³ opkoopbescherming ingevoerd. Deze maatregel moet voorkomen dat betaalbare koopwoningen voor de verhuur worden opgekocht door beleggers, waardoor koopstarters en huishoudens met een middeninkomen minder mogelijkheden hebben om een woning te kopen. Nu de regeling twee jaar van kracht is, heeft de gemeente de effectiviteit ervan laten onderzoeken. Kernvragen in het onderzoek zijn:

1. Zorgt de opkoopbescherming er daadwerkelijk voor dat minder woningen door beleggers worden gekocht en koopstarters en huishoudens met een middeninkomen meer kans maken op het kopen van een woning?
2. Is dit in de hele stad het geval?
3. Is er aanleiding om de in 2020 in de Huisvestingsverordening opgenomen prijsgrenzen te herijken? Hoe kan een eventueel voorstel daarvoor worden onderbouwd?

2.2 Kanttekening: opkoopbescherming niet de enige maatregel

Arnhem heeft opkoopbescherming ingevoerd, maar er zijn van Rijkswege meer maatregelen getroffen om het voor beleggers minder aantrekkelijk te maken te investeren in woningen voor de verhuur:

- Vanaf 2021 steeg de overdrachtsbelasting voor kopers die niet zelf in een woning gaan wonen van 2% naar 8%. Inmiddels is dat gestegen naar 14,5%.
- Eind 2021 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de gehanteerde vermogensrendementheffing in box 3 strijdig was met het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens. Voor de vastgoedbelegger betekende dit dat vanaf 2023 de heffing over het (fictief) rendement, in ieder geval in 2023 en 2024, hoger ligt dan het werkelijk rendement van veel vastgoedbeleggers. Met hogere belastingheffing in box 3 tot gevolg dan wanneer uitgegaan zou zijn van het feitelijk rendement. Dit heeft ertoe geleid dat veel vastgoedbeleggers hun portefeuille kritisch zijn gaan beoordelen en investeringen hebben afgestoten.
- Tenslotte is onlangs de Wet Betaalbare Huur door het parlement aangenomen. Die betekent dat de huurprijs van woningen met een WWS-puntenaantal tot en met 186 punten gereguleerd wordt. Dit houdt in dat verhuurders die nu een hogere huur vragen dan de maximale huur op basis van het WWS, deze moeten verlagen. Deze maatregel heeft (mogelijk) al zijn schaduw vooruitgeworpen op het gedrag van investeerders: minder aankopen en meer verkopen.

Omdat in een relatief korte tijd meerdere maatregelen zijn getroffen en aangekondigd, is het lastig een één-op-één-verband aan te tonen tussen ontwikkelingen in het aantal en het aandeel door beleggers gekochte betaalbare koopwoningen en de opkoopbescherming in Arnhem. We hebben via de tijdlijn geprobeerd dit verband zo scherp mogelijk in beeld te krijgen.

³ Alle Arnhemse CBS-wijken behalve Alteveer/Cranevelt, Burgemeesterswijk/Hoogkamp, Schaarsbergen en Klingelbeek e.o.

2.3 Geen nieuwe gebiedsafbakening

De opkoopbescherming is ingesteld in 20 wijken. Deze gebiedsafbakening staat niet ter discussie. Een nieuw voorstel voor de wijken waar de opkoopbescherming moet gelden is geen onderdeel van de onderzoeksopdracht.

3 Analyse effectiviteit opkoopbescherming

3.1 Aanpak

De analyse van de effectiviteit van de opkoopbescherming hebben we gebaseerd op de volgende bronnen:

- Het Kadaster voor de verkopen per wijk in de onderzochte jaren 2019 tot en met 2023.
- NVM-gegevens voor verkoopinformatie naar woningtype per wijk in de onderzochte jaren 2019 tot en met 2023.
- WOZ-gegevens voor de huidige woningwaarde ten behoeve van de evaluatie van de prijsgrenzen die gelden bij de opkoopregeling.

De Kadasterinformatie hebben we ingedeeld in:

- Aankopen als tweede woning van een koper die elders al in een koopwoning woont en totaal dus twee woningen bezit en niet in de gekochte woning gaat wonen.
- Bedrijfsmatige aankopen, dat wil zeggen aankopen door een rechtspersoon (BV, CV, NV, BR en VF).
- Aankopen door particuliere investeerders: natuurlijke personen die meer dan twee woningen bezitten en niet in deze woningen wonen.
- Aankopen door koopstarters: personen die voor het eerst een woning hebben gekocht en in deze woning zijn gaan wonen. Deze aankopen zijn onderscheiden om na te gaan in hoeverre de opkoopbescherming heeft geleid tot meer kansen voor koopstarters.
- Aankopen door doorstromers vanuit een koopwoning: personen die uit een koopwoning verhuisd zijn naar een volgende koopwoning en daar ook daadwerkelijk in zijn gaan wonen. We veronderstellen dat deze aankopen voor een groot deel door huishoudens met middeninkomens zijn gedaan. Exacte informatie hebben we daar niet over.

3.2 De ontwikkeling van de verkopen in de wijken met opkoopbescherming samen

Totaal aantal verkopen 2019 tot en met 2023

Het totaal aantal verkopen in de Arnhemse wijken met opkoopbescherming is in de onderzochte periode met bijna een kwart teruggelopen. Uitgedrukt in een indexcijfer met als basisjaar 2019 (2019 = 100), is dit indexcijfer gedaald tot 77 in 2023.

Tabel 3.1: Gemeente Arnhem. Totaal aantal verkochte woningen 2019 tot en met 2023 totaal en naar prijsklasse (x 1.000) in de wijken met opkoopbescherming

Jaar	Aantal verkopen (index 2019 = 100)							
	Totaal	Index	waarvan < € 355	Index	waarvan € 355 - 390	Index	waarvan > € 390	Index
2019	2.031	100	1.768	100	91	100	212	100
2020	2.131	105	1.733	98	108	119	380	179
2021	2.023	99	1.419	80	130	144	496	234
2022	1.765	87	1.077	61	166	182	550	259
2023	1.558	77	1.000	57	130	143	453	214

Bron: Kadaster.

Naar prijsklassen gezien is het aantal verkopen alleen sterk gedaald bij de woningen die onder € 355.000 zijn verkocht. In eerste instantie denk je dan aan het effect van de prijsstijgingen op de woningmarkt. De daling onder de € 355.000 gaat immers gepaard met een stijging in de hogere prijsklassen, met name boven de € 390.000. De prijsstijgingen kunnen de daling in het aantal verkopen niet alleen verklaren. Zeker omdat het opvallend is dat de daling inzet vanaf 2021, het jaar dat de overdrachtsbelasting voor kopers die niet zelf in de woning gaan wonen, is verhoogd van 2% naar 8%. In 2023 is de overdrachtsbelasting nogmaals verhoogd, met 2,4% naar 10,4%. Voor een nadere analyse splitsen we de verkopen uit naar type kopers.

Verkopen uitgesplitst naar typen kopers

Het aantal aankopen door bedrijven (N.V.'s, B.V.'s en dergelijke) stelt in aantal weinig voor en is in de hele onderzoeksperiode laag gebleven. Heel anders ligt het bij de kopers van tweede woningen en de particuliere investeerders. Hier zijn de aankopen na 2020 aanzienlijk gedaald en - zeker bij de particuliere investeerders - bijna op het nulpunt aangekomen in 2023. Zie figuur 3.1.

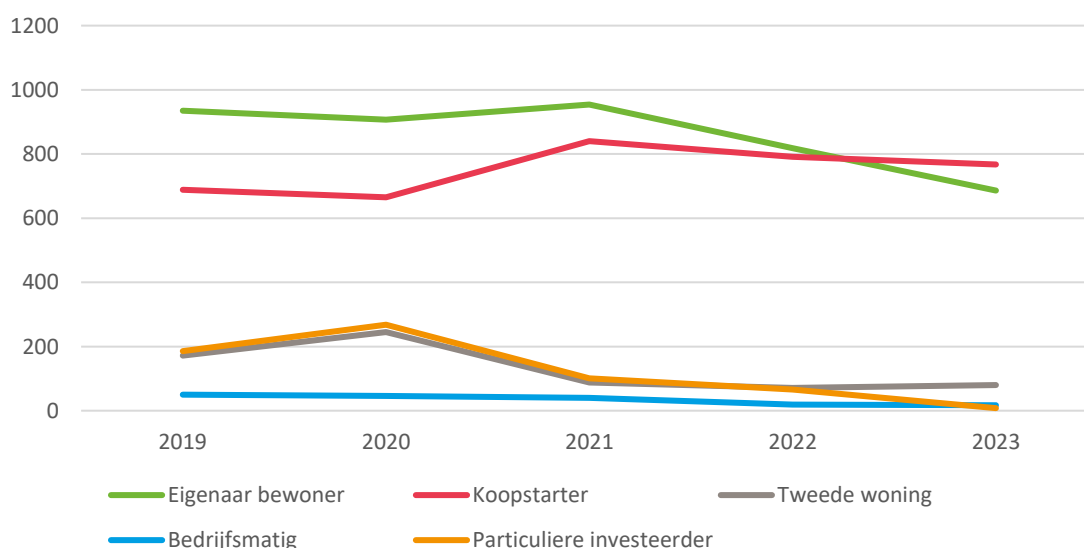
Het lijkt erop dat de verhoging van de overdrachtsbelasting in 2021 voor een flinke daling heeft gezorgd in de aankopen door personen die niet in de aangekochte woning(en) zijn gaan wonen. Het is mogelijk dat de in 2022 ingevoerde opkoopbescherming vanaf dat jaar en de aangepaste box 3-regeling vanaf 2023 ook aan deze neergaande trend hebben bijgedragen, maar dat kunnen we niet onderscheiden.

Dat het aantal aankopen als tweede woning niet helemaal naar nul is gezakt, heeft mogelijk te maken met de ontheffingen die voor de verhuur van dit soort woningen verleend kunnen worden, onder andere ten behoeve van de verhuur aan bepaalde familieleden.

Verder blijkt dat in 2021 het aantal verkopen aan koopstarters en doorstromers vanuit een koopwoning is gestegen, maar daarna weer gedaald.

Cijfermatig zien we dus niet dat de afname van de aankopen door particuliere investeerders (inclusief tweede woningen) direct heeft geleid tot een toename van aankopen door starters en doorstromers vanuit een koopwoning, met uitzondering wellicht van het jaar 2021.

Figuur 3.1: Gemeente Arnhem, **aantal** woningverkopen 2019 tot en met 2023 in de wijken met opkoopbescherming naar verschillende soorten kopers

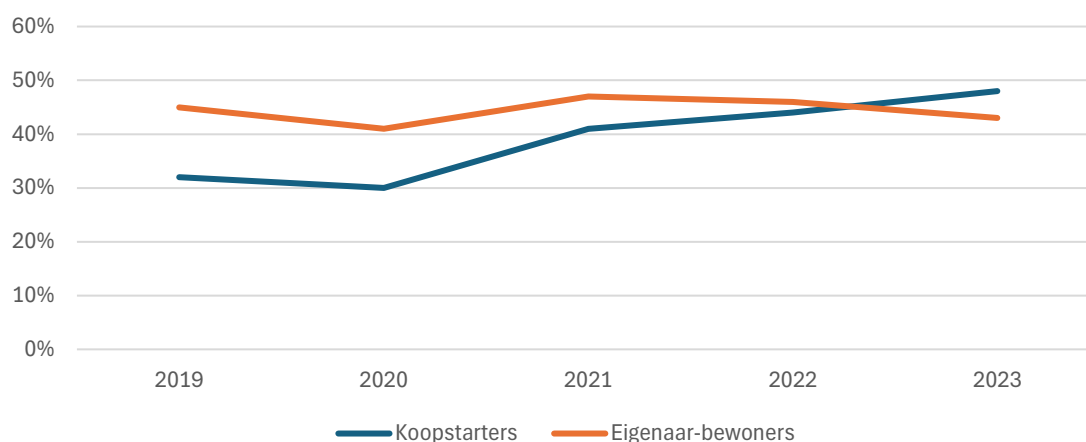


Bron: Kadaster.

Uiteraard spelen op de koopmarkt ook diverse andere factoren een rol, zoals de economische vooruitzichten, de inkomensontwikkeling, de financieringsmogelijkheden en het aanbod elders.

We kunnen het beeld van de aankopen door koopstarters en de doorstromers vanuit een koopwoning nog aanscherpen, door deze te relateren aan het totaal aantal verkopen.

Figuur 3.2: Gemeente Arnhem, **aandeel** woningverkopen 2019 tot en met 2023 aan koopstarters en doorstromers vanuit een koopwoning in de wijken met opkoopbescherming



Bron: Kadaster.

Omdat het totaal aantal verkopen in de wijken met opkoopbescherming in de onderzoeksperiode aanzienlijk is gedaald, blijkt dat de verkopen aan koopstarters verhoudingsgewijs zijn gestegen van 32% in 2019 naar 48% in 2023, terwijl dat van de doorstromers vanuit een koopwoning ongeveer gelijk bleef (rond 45%).

Deze positieve ontwikkeling voor de koopstarters heeft statistisch dus niets te maken met de opkoopbescherming, maar door het teruggelopen aanbod door woningmarktomstandigheden.

3.3 Ontwikkeling van de verkopen in de wijken met opkoopbescherming afzonderlijk

We hebben een nadere analyse voor alle wijken met opkoopbescherming afzonderlijk gemaakt om te zien in hoeverre er verschillen met de stedelijke trends zijn. We presenteren de gegevens in absolute aantallen en in het aandeel van alle verkopen in de wijk.

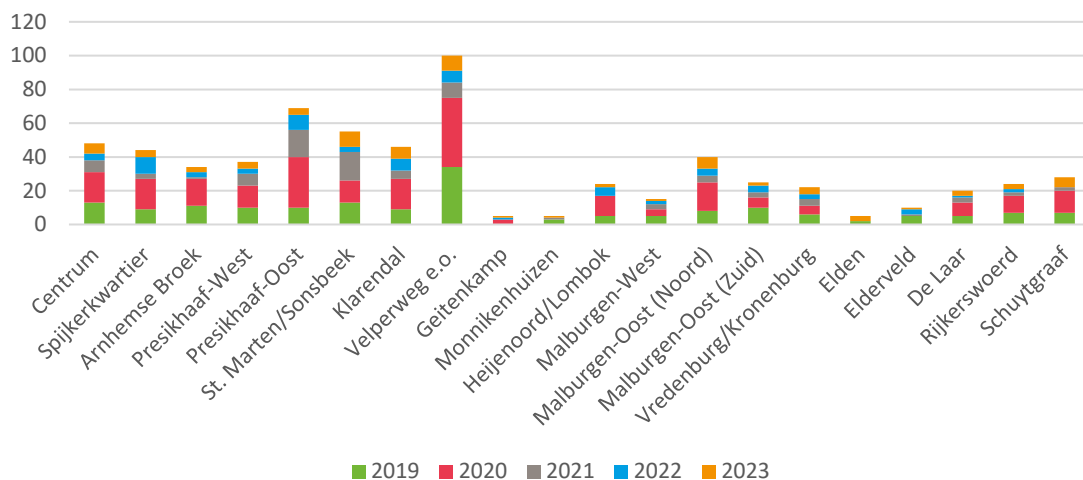
Aankoop van tweede woningen

Aantallen

We zien dat in de gehele periode de wijk Presikhaaf (Oost + West), Velperweg e.o. en Malburgen (Oost + West) wat betreft **het aantal aankopen** van tweede woningen een stuk uitsteken boven de andere wijken. In de Geitenkamp, Monnikenhuizen, Elden en Elderveld komt de aankoop van tweede woningen vrijwel niet voor.

In de onderzoeksperiode heeft het aantal aankopen van tweede woningen in 2020 (rood) een “hoogtepunt” gekend. Daarna is sprake van een sterke afname. Die tendens zien we in alle wijken.

Figuur 3.3: Gemeente Arnhem: **aantal** aankopen van tweede woningen in de wijken met opkoopbescherming 2019 tot en met 2023



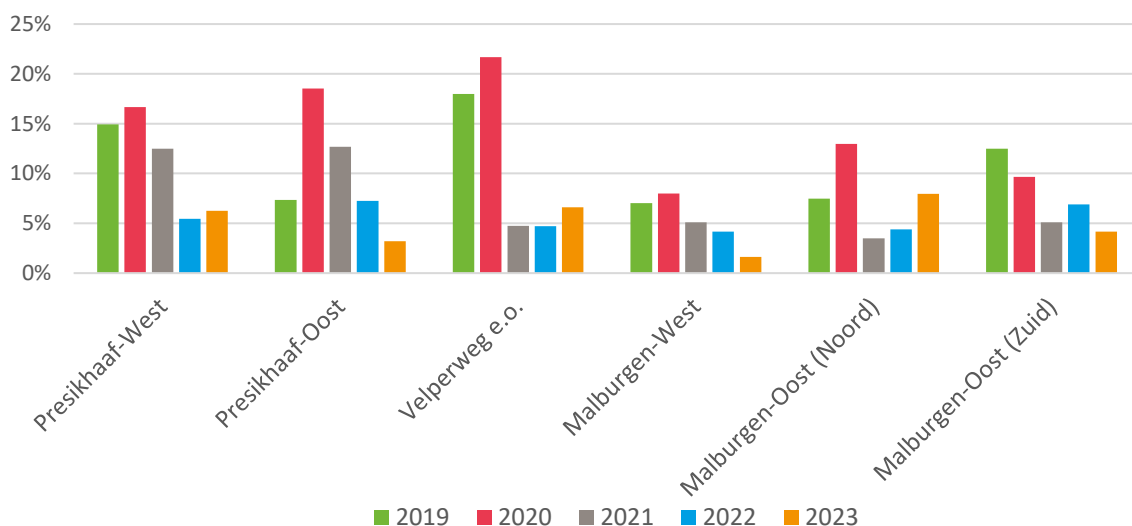
Bron: Kadaster.

Aandelen

Het is zinvol om verder te kijken naar het **aandeel** van de verkochte tweede woningen in alle vérkopen. Daarbij richten we ons in het bijzonder op de wijken met de meeste tweede woningaankopen: Presikhaaf, Malburgen en Velperweg e.o. Het beeld voor alle wijken met opkoopbescherming is opgenomen in bijlage 1.

In de drie geselecteerde wijken zien we in 2019 en met name in 2020 een “hoogtepunt” in het aandeel als tweede woning aangekochte woningen. Daarna volgt een flinke afname. Dit komt overeen met het stedelijk beeld en grosso modo ook met de overige wijken.

Figuur 3.4: Gemeente Arnhem, **aandeel** aangekochte tweede woningen in het totaal aantal verkochte woningen in Presikhaaf, Velperweg e.o. en Malburgen 2019 tot en met 2023



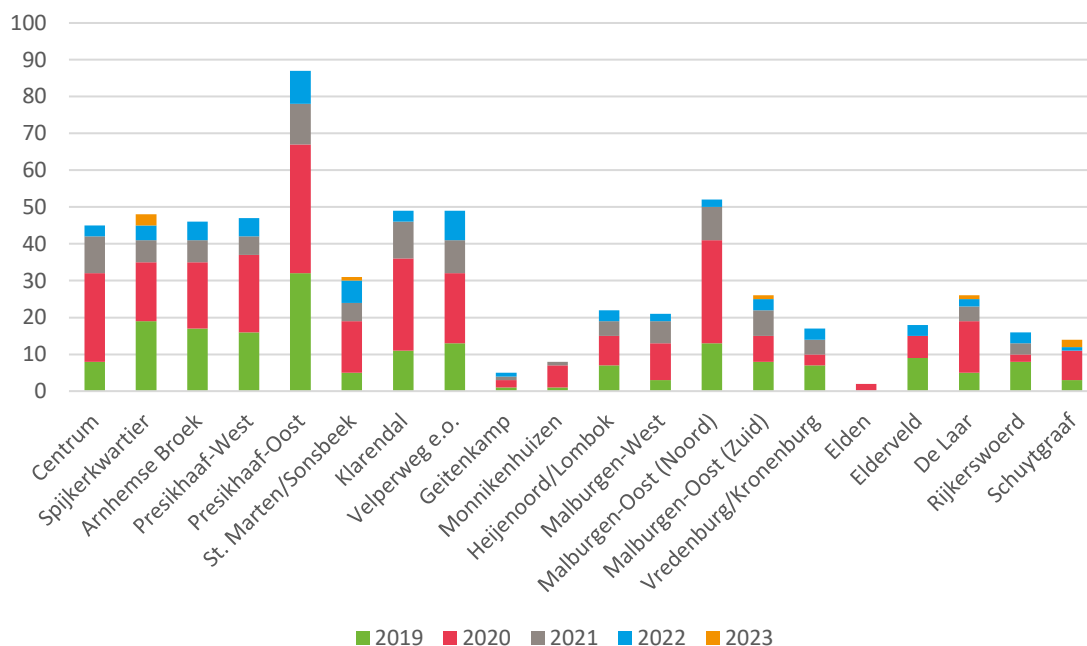
Bron: Kadaster.

Aankoop van woningen door particuliere investeerders⁴

Aantallen

Presikhaaf (Oost + West) steekt hier met kop en schouders uit boven de andere wijken met zo'n 130 opgekochte woningen in de onderzoeksperiode. Op de tweede plaats komt Malburgen (Oost + West) met ca 85 opgekochte woningen. Voorts springen het Centrum, het Spijkerviertel, Arnhemse Broek, Presikhaaf-West, Klarendal en Velperweg e.o. in Noord en Malburgen-Oost in Zuid eruit met rond de 50 woningen. Aan de kleuren is te zien dat ook hier 2020 het "topjaar" was (rood) en dat daarna een sterke daling te zien is met vrijwel nihil in 2023 (oranje). Zie figuur 3.5.

Figuur 3.5: Gemeente Arnhem, **aantal** door particuliere investeerders aangekochte woningen in de wijken met opkoopbescherming 2019 tot en met 2023



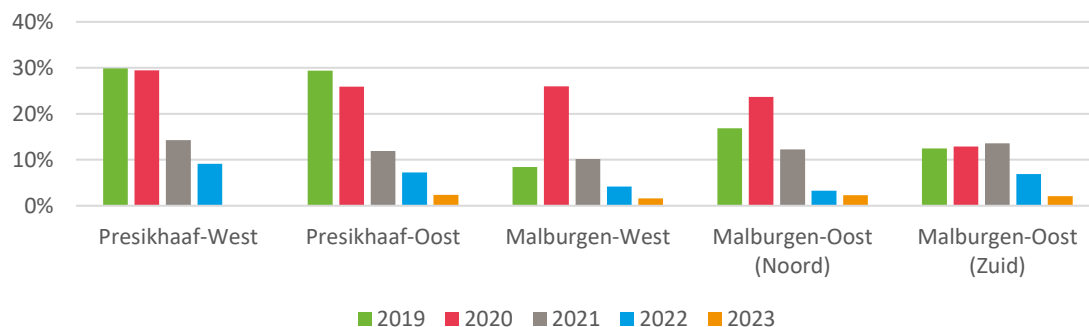
Bron: Kadaster.

Aandelen

Gelet op de aantallen door particuliere investeerders opgekochte woningen in Presikhaaf en Malburgen gaan we nader in op het aandeel in alle verkochte woningen in deze wijken. Het overzicht van de aandelen in alle wijken met opkoopbescherming staat in bijlage 2.

⁴ Inclusief bedrijfsmatig aangekocht; betreft zoals eerder gezegd een zeer beperkt aantal.

Figuur 3.6: Gemeente Arnhem, **aandeel** door particuliere investeerders gekochte woningen in het totaal aantal verkochte woningen in Presikhaaf en Malburgen 2019 tot en met 2023



Bron: Kadaster.

Na 2020 zijn de aankopen **door** particuliere investeerders in Presikhaaf en Malburgen aanmerkelijk gedaald tot een zeer klein aandeel in 2023. De jaren 2021 en 2022 zijn daarbij te zien als overgangsjaren. Deze tendens is in vrijwel alle wijken te zien.

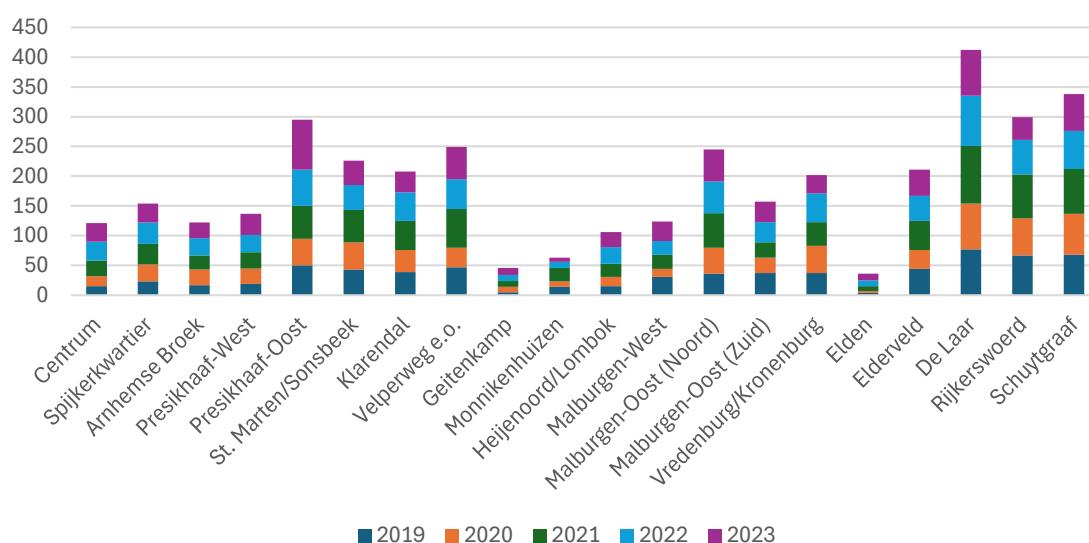
De aankoop door koopstarters

Aantallen

De meeste verkopen aan koopstarters in de onderzoeksperiode hebben plaatsgevonden in de nieuwere wijken in Arnhem-Zuid, met name in De Laar, Rijkerswoerd en Schuytgraaf. Dat zijn niet de wijken waar veel particuliere investeringen hebben plaatsgevonden. Deze laten we in de analyse dan verder ook buiten beschouwing. Zie voor een totaaloverzicht bijlage 3.

De verkopen zijn in de meeste wijken tamelijk gelijkmatig over de jaren gespreid. Dat geldt grosso modo ook voor wijken in Noord waar meer dan in Zuid particuliere investeringen hebben plaatsgevonden of tweede woningen zijn aangekocht. Ook hieruit is af te leiden dat er cijfermatig in de tijd geen direct verband bestaat tussen de vermindering van de aankopen door particuliere investeringen en de groei van de aankopen door starters.

Figuur 3.7: Gemeente Arnhem, **aantal** door koopstarters aangekochte woningen in wijken met opkoopbescherming 2019 tot en met 2023



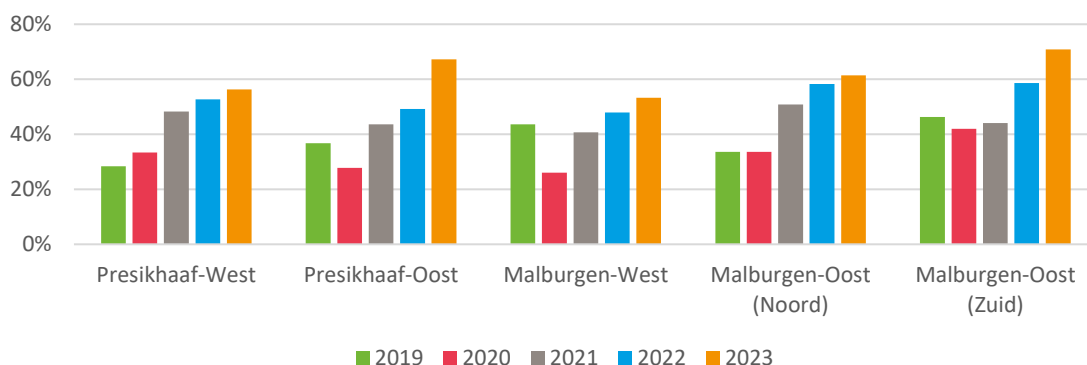
Bron: Kadaster.

Aandelen

In de meeste wijken zien we een toename van het aandeel aan koopstarters verkochte woningen. Zie bijlage 3. De verschillen, die we in aantallen zien tussen de nieuwere wijken in Zuid en de overige wijken, met name in Noord, zijn grotendeels verdwenen. In de meeste wijken stijgt het percentage in 2023 naar tegen of boven de 50% van alle verkopen. In de meeste wijken stijgt het percentage aankopen door starters na 2020, niet alleen in wijken waar het aandeel particuliere aankopen na 2020 sterk is afgenomen. Dit bevestigt dat ook verhoudingsgewijs geen direct verband in de tijd te zien is tussen aankopen door starters en de vermindering van aankopen door particuliere investeerders annex aankopen van tweede woningen.

Omdat qua aantallen ook hier weer Presikhaaf (Oost + West) en Malburgen (Oost + West) de boventoon voeren gaan we hier nader op in.

Figuur 3.8: Gemeente Arnhem, **aandeel** door koopstarters gekochte woningen in het totaal aantal gekochte woningen in Presikhaaf en Malburgen 2019 tot en met 2023



Bron: Kadaster.

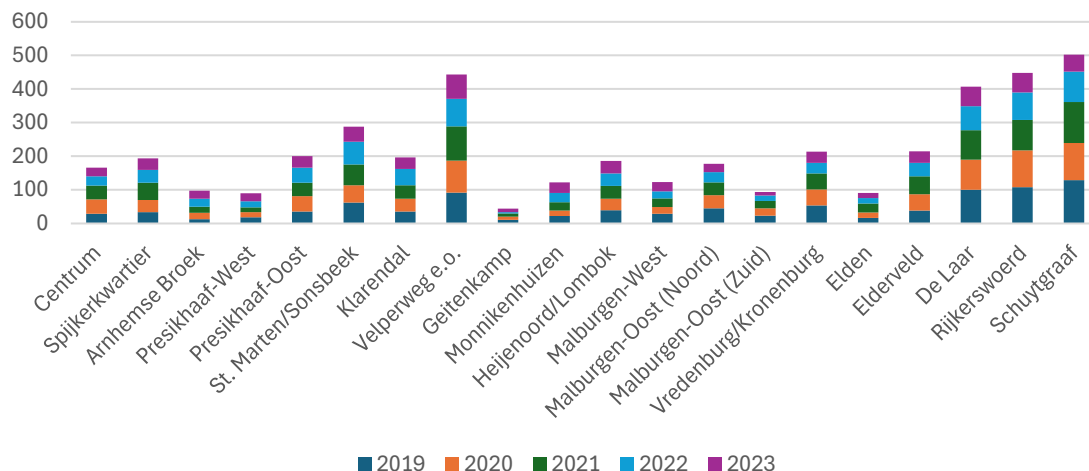
In alle getoonde (deel)wijken zien we grosso modo dezelfde toename. Omdat dit wijken zijn waar in het kader van de herstructurering ook veel nieuwe woningen (onder andere voor starters) zijn gerealiseerd, is het logisch dat deze doelgroep een relatief groot aandeel van de verkochte woningen in bezit heeft gekregen. De schommelingen in de jaren kunnen dan ook te maken hebben met de fluctuaties van de opgeleverde nieuwe woningen.

De aankoop door doorstromers binnen de koopsector

Aantallen

De meeste aan doorstromers uit een koopwoning verkochte woningen staan uiteraard in de wijken met relatief veel koopwoningen: de nieuwere wijken in Zuid, en in Noord Velperweg e.o. Verder vallen geherstructureerde wijken Malburgen en Presikhaaf op, waar relatief veel koopwoningen zijn toegevoegd. Zie voor een totaaloverzicht bijlage 4.

Figuur 3.9: Gemeente Arnhem, **aantal** door doorstromers vanuit een koopwoning aangekochte woningen in wijken met opkoopbescherming 2019 tot en met 2023

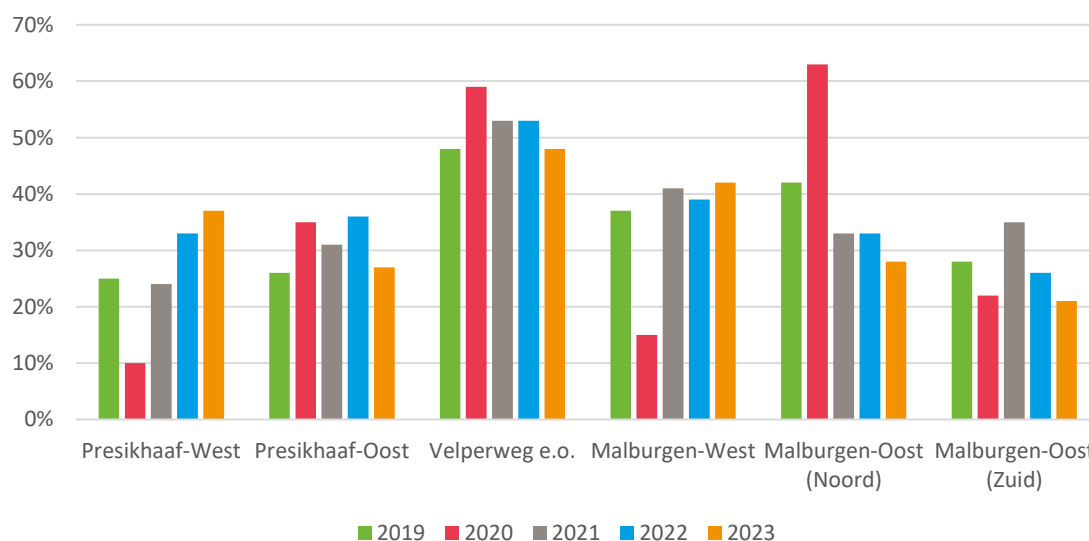


Bron: Kadaster.

Aandelen

De nadere analyse van de ontwikkeling in Presikhaaf, Malburgen en Velperweg e.o. levert het volgende beeld op.

Figuur 3.10: Gemeente Arnhem, **aandeel** door doorstromers vanuit een koopwoning gekochte woningen in het totaal aantal gekochte woningen in Presikhaaf, Velperweg e.o. en Malburgen 2019 tot en met 2023



Bron: Kadaster.

We zien hier een andere ontwikkeling dan bij de starters. Er is geen sprake van een opgaande lijn in de periode 2019 tot en met 2023. We ontdekken eerder een gelijkmatige ontwikkeling door de jaren met soms uitschieters naar boven of beneden. Die betreffen met name het jaar 2020 (rood).

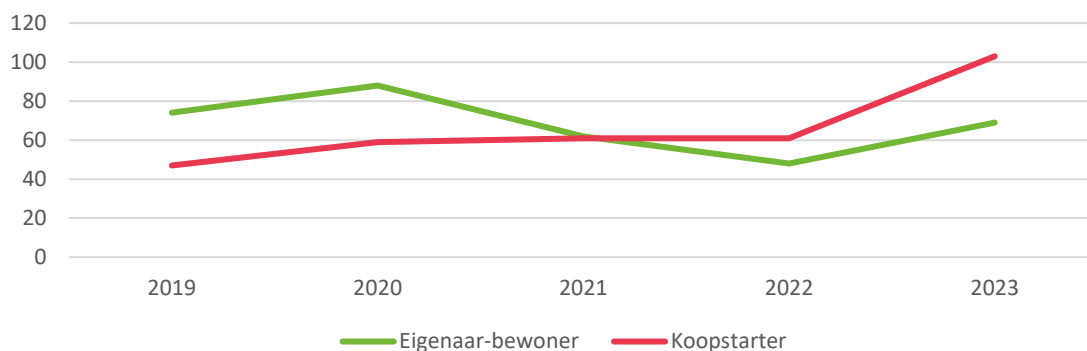
Er lijkt eerder een verband te zijn met de nieuwbouw in deze wijken dan met de opkoopbescherming. In Presikhaaf en Malburgen is dat helder vanwege de herstructurering. Voor de CBS-wijk Velperweg e.o. geldt dat in delen daarvan sowieso veel bestaande koopwoningen staan (Paasberg, Angerenstein, Plattenburg, Molenbeke) en het voormalige pand van de ING tot appartementen is getransformeerd.

Zoals eerder aangegeven gaat het hier om alle doorstromers vanuit een koopwoning, en niet alleen om de middengroepen. Deze kunnen wij hier niet uitsluiten. Het ligt voor de hand dat de cijfers over Malburgen en Presikhaaf voor een belangrijk deel middengroepen betreffen.

3.4 Terug(ver)koop

Investeerders verkopen woningen ook weer, ook aan koopstarters en doorstromers vanuit een koopwoning. Het aantal terugverkoop door particuliere investeerders aan deze kopersgroepen in de wijken met opkoopbescherming is verhoudingsgewijs beperkt, op stedelijk niveau van zo'n 110 tot 170 woningen per jaar in de onderzoeksperiode. Vóór het jaar 2021 betrof het meer doorstromers die al een koopwoning hadden dan starters. Daarna is dat omgekeerd. We zien vanaf 2020, toen de opkoopbescherming werd ingevoerd, wel een zekere stijging. Dit kan gaan om door investeerders afgestoten panden en daarmee een effect betreffen van de invoering van de opkoopbescherming in 2022.

Figuur 3.11: Gemeente Arnhem, **aantal** terugverkoop door particuliere investeerders aan koopstarters en doorstromers binnen de koopsector in wijken met opkoopbescherming



Bron: Kadaster.

De analyse per wijk laat zien dat het om zodanig kleine aantallen gaat, dat hieruit geen conclusies te trekken zijn.

4 Herijking prijsgrenzen

De opkoopbescherming kan enkel gelden voor de bestrijding van schaarste van goedkope en middeldure koopwoningen. Conform de wet is de gemeente vrij om op basis van de lokale situatie de gebieden aan te wijzen waar de bescherming geldt⁵ en wat de definities zijn van “goedkoop” en “middelduur”.

In de Wijziging Huisvestingsverordening 2020 van de gemeente Arnhem zijn de volgende definities vastgelegd voor de invoering van de opkoopbescherming in 2022:

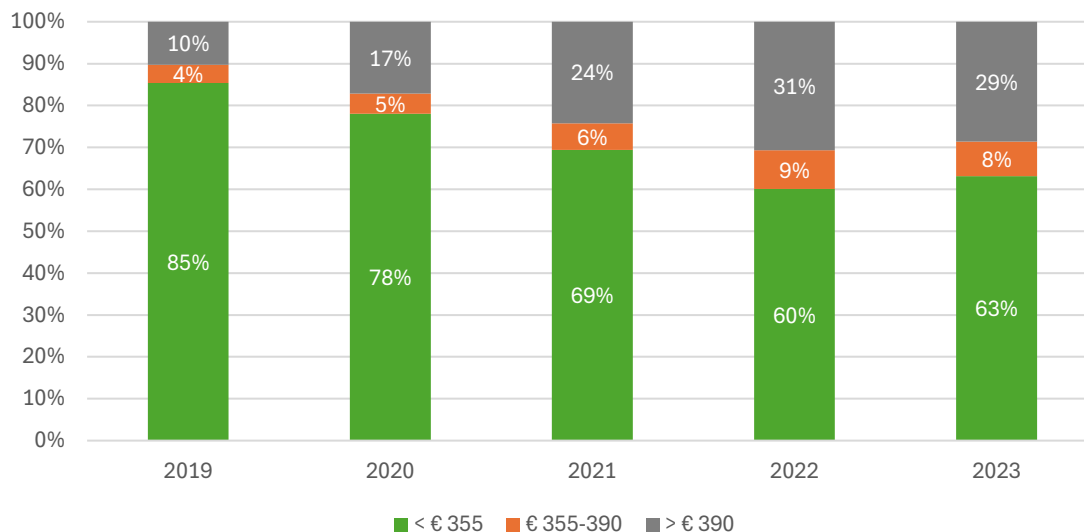
- Goedkope koopwoningen zijn woningen met een WOZ-waarde tot € 200.000.
- Middeldure koopwoningen zijn woningen met een WOZ-waarde tot € 325.000.

Voor de actualisatie van de opkoopbescherming in 2023 heeft de gemeente Arnhem de volgende grenzen vastgesteld:

- Goedkope koopwoningen zijn woningen met een WOZ-waarde tot € 245.000.
- Middeldure koopwoningen zijn woningen met een WOZ-waarde tot € 355.000.

De bepaling van deze grenzen heeft de gemeente gebaseerd op de verdeling van de WOZ-waarden van alle koopwoningen binnen de gemeente. Per 1 januari 2020 bleek dat in Arnhem 70% van de ongeveer 33.000 koopwoningen een WOZ-waarde had tot € 325.000 en de helft daarvan een WOZ-waarde tot € 200.000. Met die 70% hield de gemeente al rekening met de verwachte waardeverhoging in het jaar 2020 (peildatum 1 januari 2021). Dit betekent dat de verhouding tussen goedkoop, middelduur en duur per 1 januari 2020 afgerond op 1/3 - 1/3 - 1/3 kan worden gesteld.

Figuur 4.1: Gemeente Arnhem, Prijsontwikkeling verkochte woningen in wijken met opkoopbescherming 2019 tot en met 2023 (prijs categorieën x € 1.000)



Bron: WOZ-bestand Arnhem.

Sinds 1 januari 2020 heeft er zoals bekend een aanzienlijke stijging van huizenprijzen plaatsgevonden. De vraag is daarom ontstaan of een herijking van de prijsgrenzen zou moeten plaatsvinden. Daartoe hebben wij een analyse uitgevoerd op het WOZ-bestand van Arnhem per 1 januari 2023. Het blijkt dat toen 1/3 van de koopwoningen een WOZ-waarde had tot € 301.000 en 2/3 een waarde tot € 434.000.

⁵ Zie voetnoot 1.

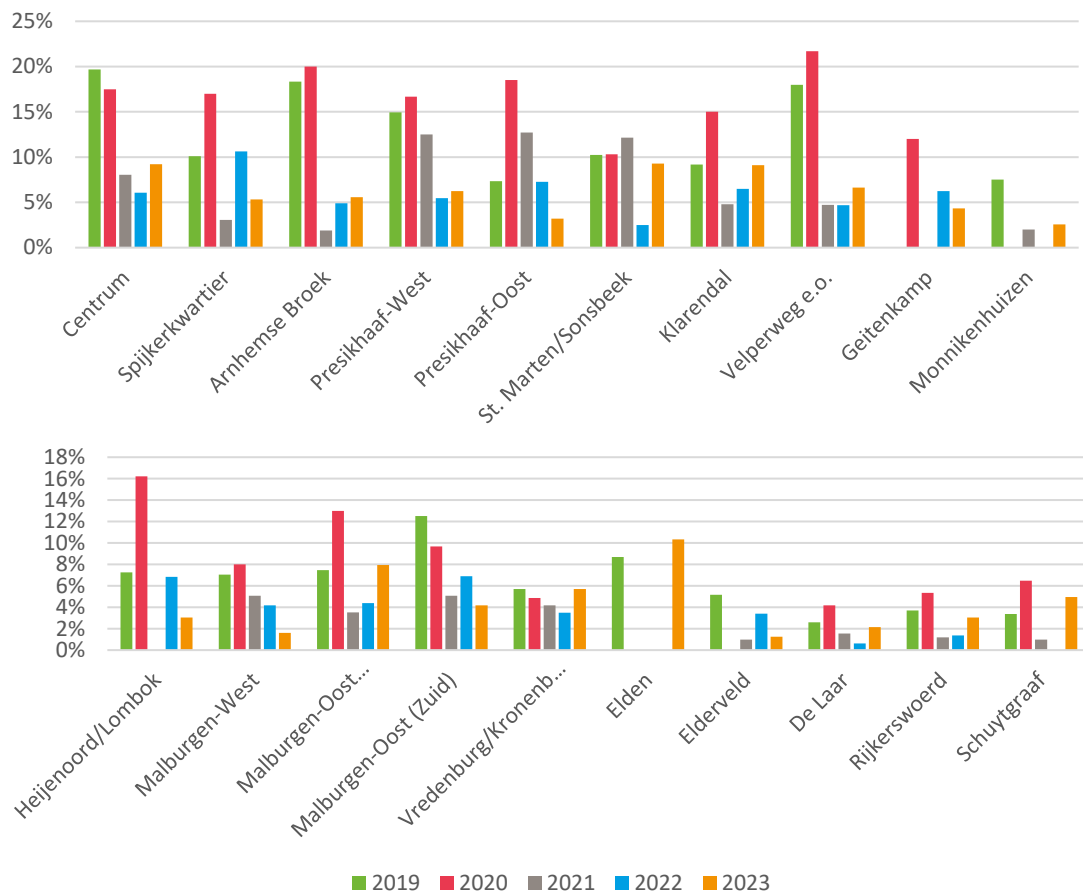
Indien de gemeente dezelfde definities van “goedkoop” en “betaalbaar” wil hanteren als in de huidige Huisvestingsverordening, zouden dus de volgende definities moeten gelden:

- Voor goedkope koopwoningen een WOZ-waarde van € 301.000, eventueel af te ronden naar € 300.000;
- Voor middeldure koopwoningen een WOZ-waarde tussen € 301.000 (eventueel € 300.000) en € 434.000, eventueel af te ronden naar € 435.000. Dat laatste is toevalligerwijze gelijk aan de NHG-grens 2024. De opkoopbescherming is in het leven geroepen om de positie van koopstarters en huishoudens met een middeninkomen op de woningmarkt te beschermen. Een woning met een prijs van € 435.000 is bij de huidige rentestand en leenmogelijkheden niet bereikbaar voor een huishouden met een middeninkomen. Overwogen kan worden voor de grens voor middeldure woningen aan te sluiten bij de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 390.000.

Bijlagen

B.1 Aandeel aangekochte tweede woningen per wijk met opkoopbescherming

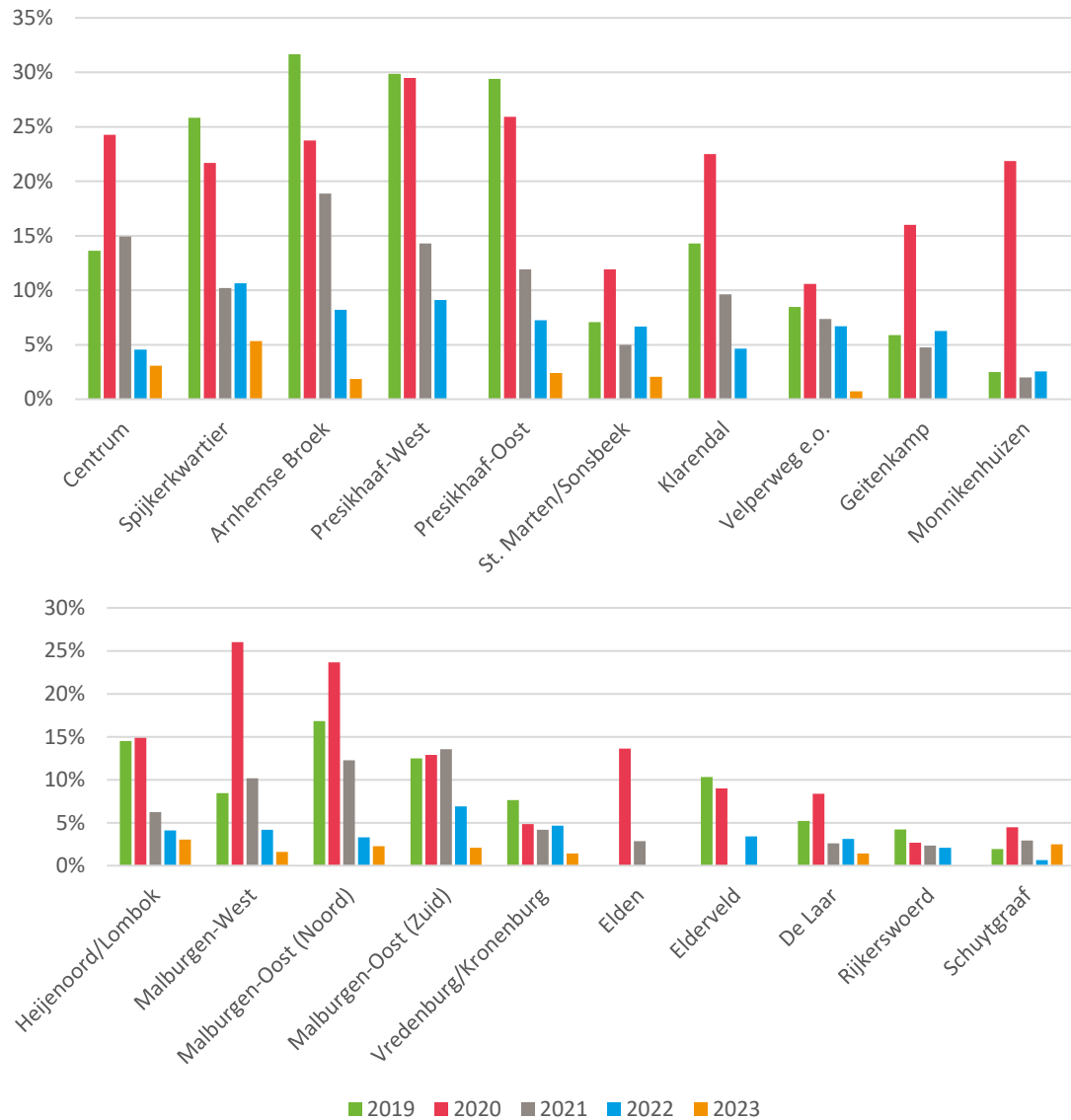
Gemeente Arnhem: **aandeel** aangekochte tweede woningen in het totaal aantal verkochte woningen per wijk met opkoopbescherming 2019 tot en met 2013



Bron: Kadaster.

B.2 Aandeel door particuliere investeerders aangekochte woningen per wijk met opkoopbescherming

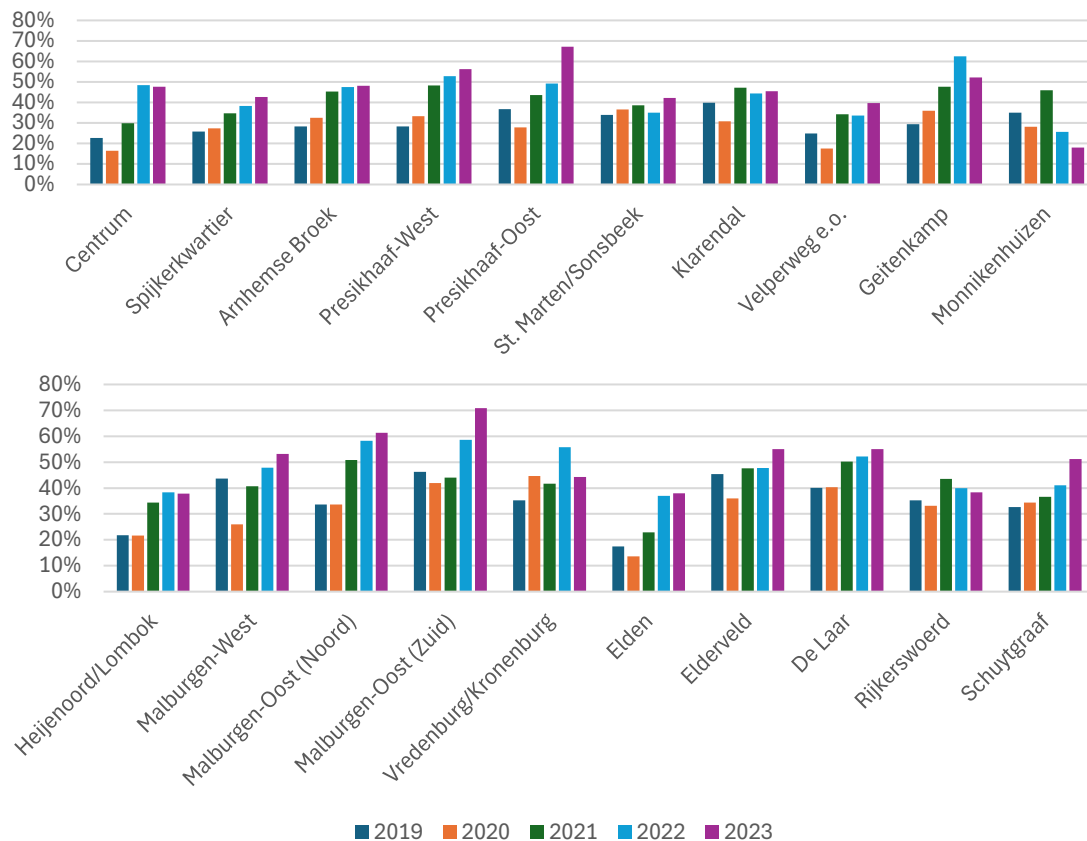
Gemeente Arnhem, **aandeel** door particuliere investeerders aangekochte woningen in de wijken met opkoopbescherming 2019 tot en met 2013



Bron: Kadaster.

B.3 Aandeel aan koopstarters verkochte woningen per wijk met opkoopbescherming

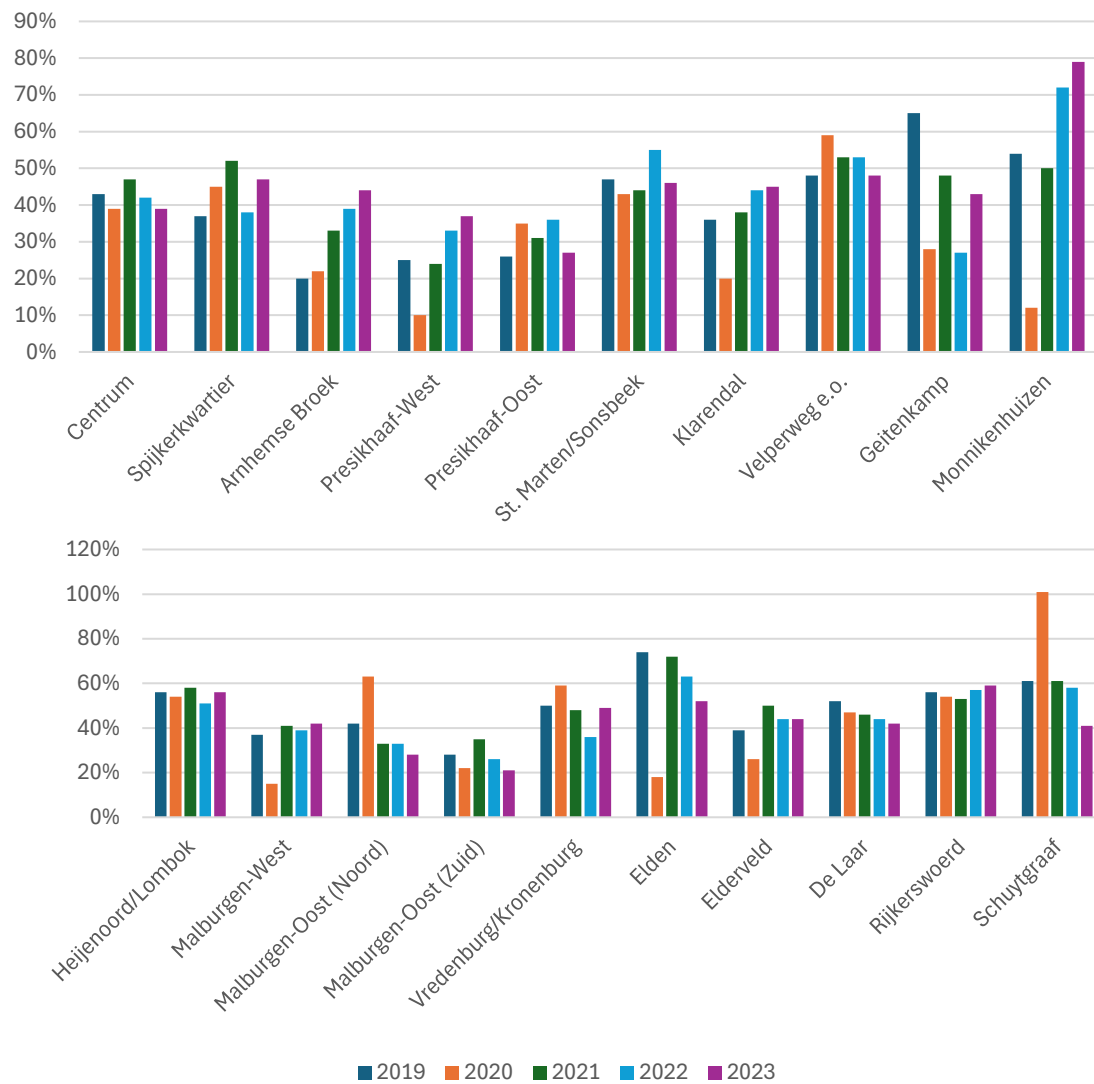
Gemeente Arnhem, **aandeel** aan koopstarters verkochte woningen in wijken met opkoopbescherming 2019 tot en met 2023



Bron: Kadaster.

B.4 Aandeel aan doorstromers vanuit een koopwoning verkochte woningen per wijk met opkoopbescherming

Gemeente Arnhem, **aandeel** aan doorstromers vanuit een koopwoning verkochte woningen in wijken met opkoopbescherming 2019 tot en met 2023



Bron: Kadaster.