

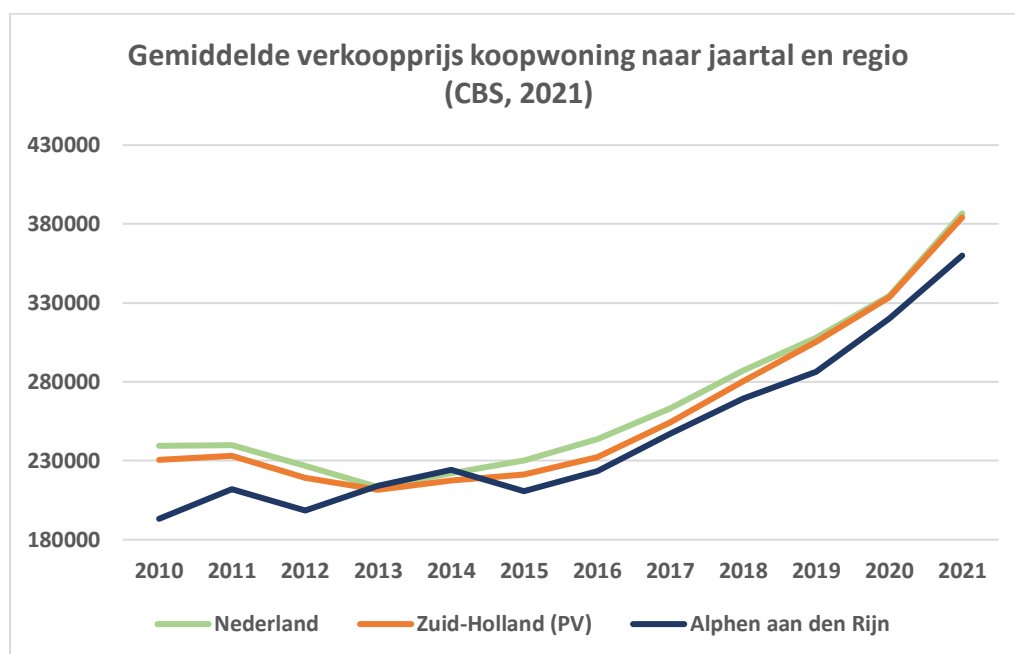
Onderzoek woningschaarste Alphen aan den Rijn

Om het opkopen en verhuren van koopwoningen vergunningplichtig te maken, moet er sprake zijn woningschaarste van goedkope en/of middeldure woningen. Er is sprake van woningschaarste als de vraag groter is dan het beschikbare aanbod. Er kan sprake zijn van een verschil op korte en lange termijn. Daarnaast is de schaarste meestal niet evenredig over een gemeente verdeeld, maar zit er verschil tussen kernen, wijken en/of de buurten. De opkoopbescherming is een regulering van het eigendomsrecht. Een regulering van het eigendomsrecht is slechts toelaatbaar indien dat gerechtvaardigd is. Een goede onderbouwing op gebiedsniveau is een vereiste om opkoopbescherming in te voeren.

1.1 Actuele schaarste op de Alphense woningmarkt

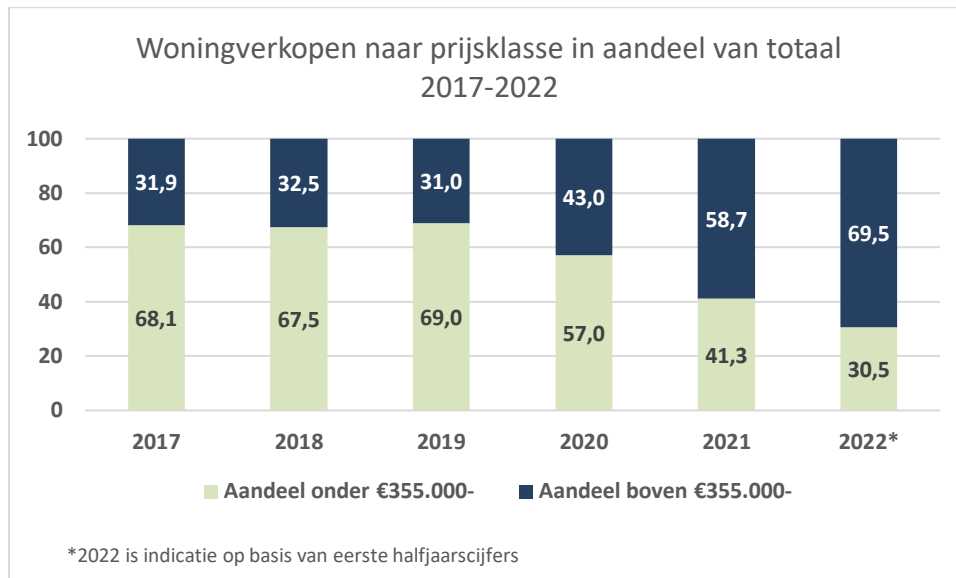
De afgelopen jaren is de druk op de koopwoningmarkt in Alphen aan den Rijn, net als elders in het land toegenomen. In de afgelopen vijf jaar is de gemiddelde transactieprijs in Alphen aan den Rijn met 37,9% gestegen naar €360.000 in 2021. De gemiddelde transactieprijs ligt iets lager dan gemiddeld in Nederland, maar de stijging over de afgelopen jaren was wel vergelijkbaar (36,9%).

Figuur 1.1: Gemeente Alphen aan den Rijn. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs koopwoningen 2010–2021 (vergeleken met landelijk en provinciaal gemiddelde).



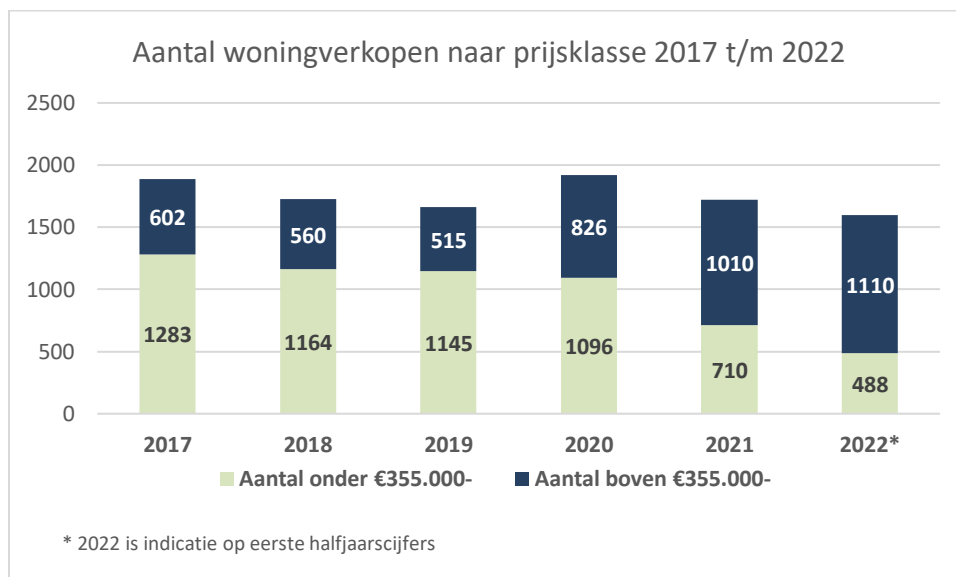
Bron: CBS 2021

Een tweede invalshoek is om te kijken naar het aandeel van woningen dat valt onder de huidige NHG-grens van €355.000,-. Waar in 2017 nog bijna 70% van de woningtransacties onder de € 355.000,- uitkwam, valt inmiddels slechts 30% van de transacties uit in deze categorie.



Figuur 1. Woningverkopten naar prijsklasse in periode 2017-2022 (Kadaster, 2022)

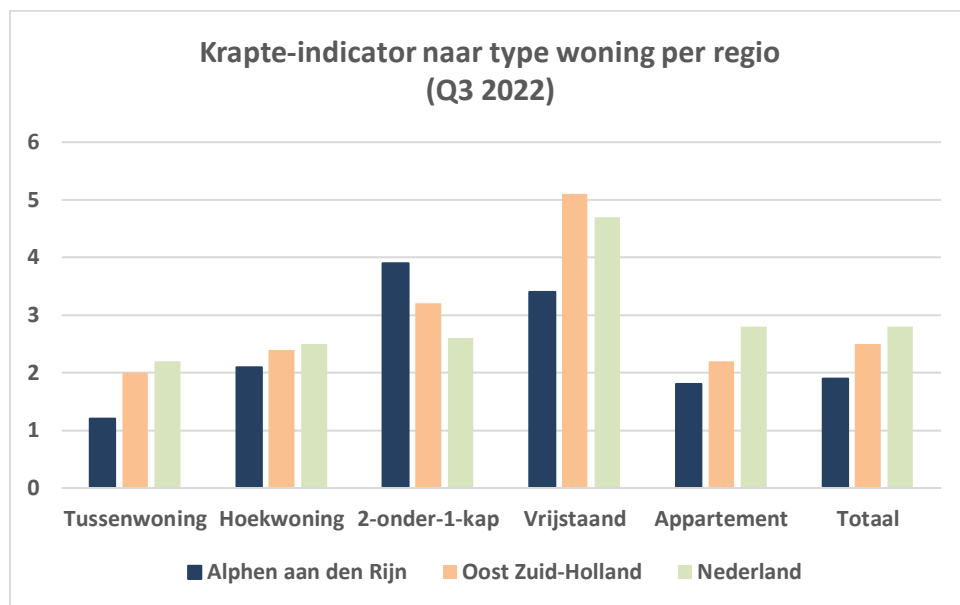
Ook het absolute aantal woningen dat verkocht wordt in de categorie tot € 355.000,- is zienderogen afgenomen. Het aanbod in deze categorie is sinds 2017 met meer dan 60% afgenomen. Tegelijkertijd is het algehele aanbod sinds 2017 met circa 15% afgenomen.



Figuur 2. Aantal verkopen naar prijscategorie per jaar (Kadaster, 2022)

Een andere indicator van de druk op de koopwoningmarkt is de krapte-indicator. Dit is een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Gemiddeld heeft een woningzoekende in Alphen aan den Rijn keuze uit slechts 1,9 aangeboden woning. Landelijk ligt dit aantal op 2,8 woning. Ook voor de afzonderlijke woningtypologieën geldt dat het aantal keuzemogelijkheden in Alphen aan den Rijn overwegend kleiner is dan gemiddeld in Nederland. Juist in de woningtypes in de lagere prijsklasse – tussenwoningen en appartementen – is hier sprake van.

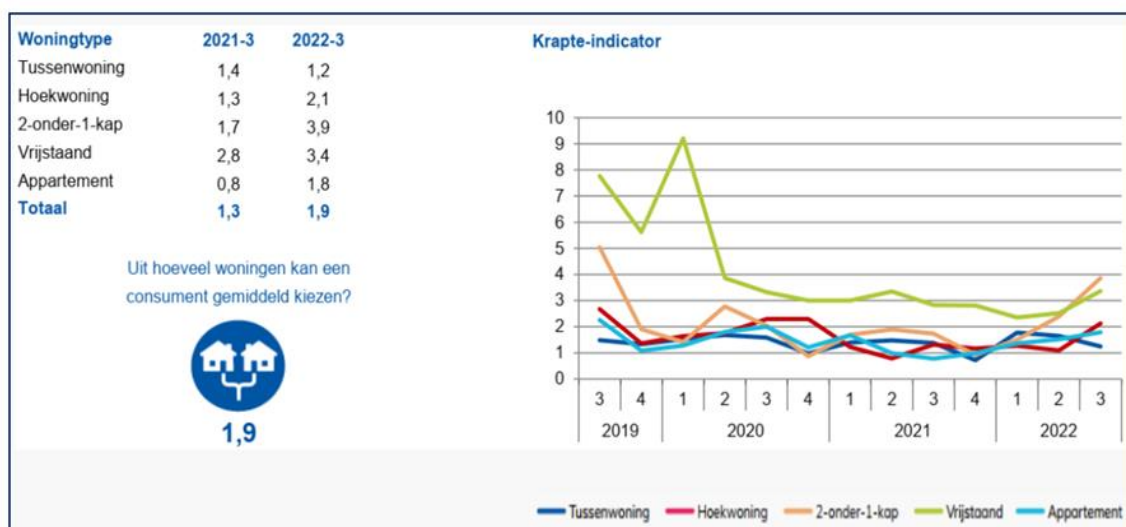
Figuur 1.2: Gemeente Alphen aan den Rijn. Krapte-indicator; verhouding tussen aantal woningzoekenden en aangeboden woning per kwartaal (Q3 2022)



Bron: NVM

Ten opzichte van 2021 is in 2022 een lichte stijging van het aanbod van woningen zichtbaar.

Krapte-indicator

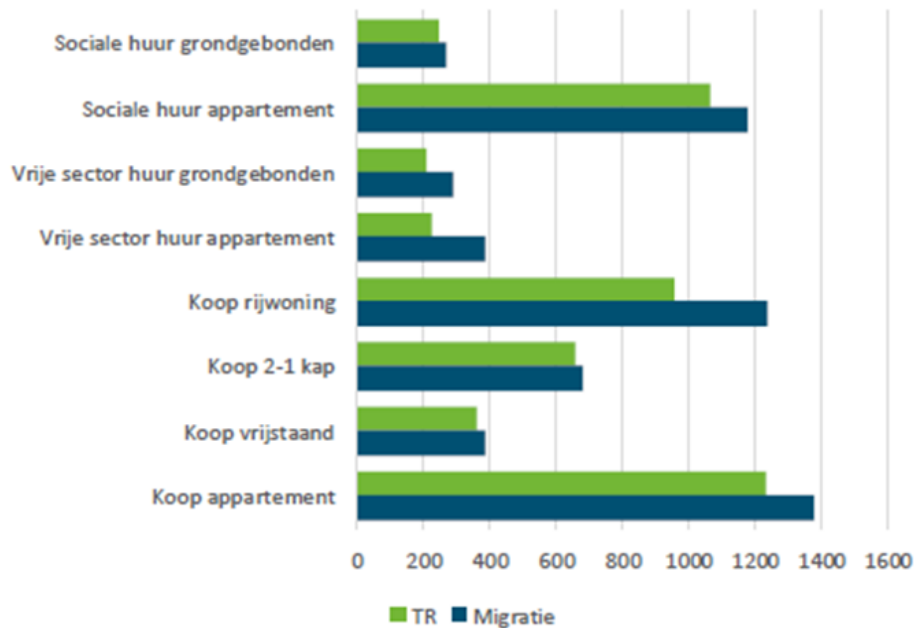


Bron: NVM

1.2 Woningschaarste op lange termijn

In 2020 heeft de Gemeente Alphen aan den Rijn onderzoek laten uitvoeren naar de woningbehoefte voor de periode 2019–2030, met een doorkijk naar 2040. De behoefte is bepaald aan de hand van demografische trends (geboorte, sterfte, migratie, huishoudensverdunding) en de woonwensen van doelgroepen.

Figuur 0.1: Gemeente Alphen aan den Rijn. Kwalitatieve woningbehoefte 2019-2030



Bron: CBS Microdata, GOT, Woningmarktsimulatie Companen, 2020

- Tot 2030 is de behoefte aan koopwoningen geraamd op een toevoeging van ruim 3.270 tot 3.690 woningen.
- Er is een aanzienlijk tekort aan koopappartementen. Deze vraag is in sterke mate afkomstig van jonge huishoudens en ‘jonge’ senioren. De eerste groep richt zich met name op dit segment vanuit het oogpunt van betaalbaarheid. De tweede groep met name vanuit gemak en comfort.
- Er blijft in de komende jaren toevoeging gewenst van rijwoningen in het koopsegment. Dit speelt in op de behoefte van tweepersoonshuishoudens die willen doorstromen naar een koopwoning en (jonge) gezinnen. Daarnaast is er in iets mindere mate behoefte aan toevoeging van grotere woningen als twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen.
- Er is een aanzienlijke vraag naar betaalbare koopwoningen. In totaal geeft circa 18% van de woningzoekenden aan op zoek te zijn naar een koopwoning tot €200.000. Vertalen we dit naar de gewenste toevoeging dan gaat het om circa 575 tot 650 woningen.

1.3 Buy-to-Let transacties

1.3.1 Buy-to-Let in woningmarkt Alphen aan den Rijn: bescheiden aandeel

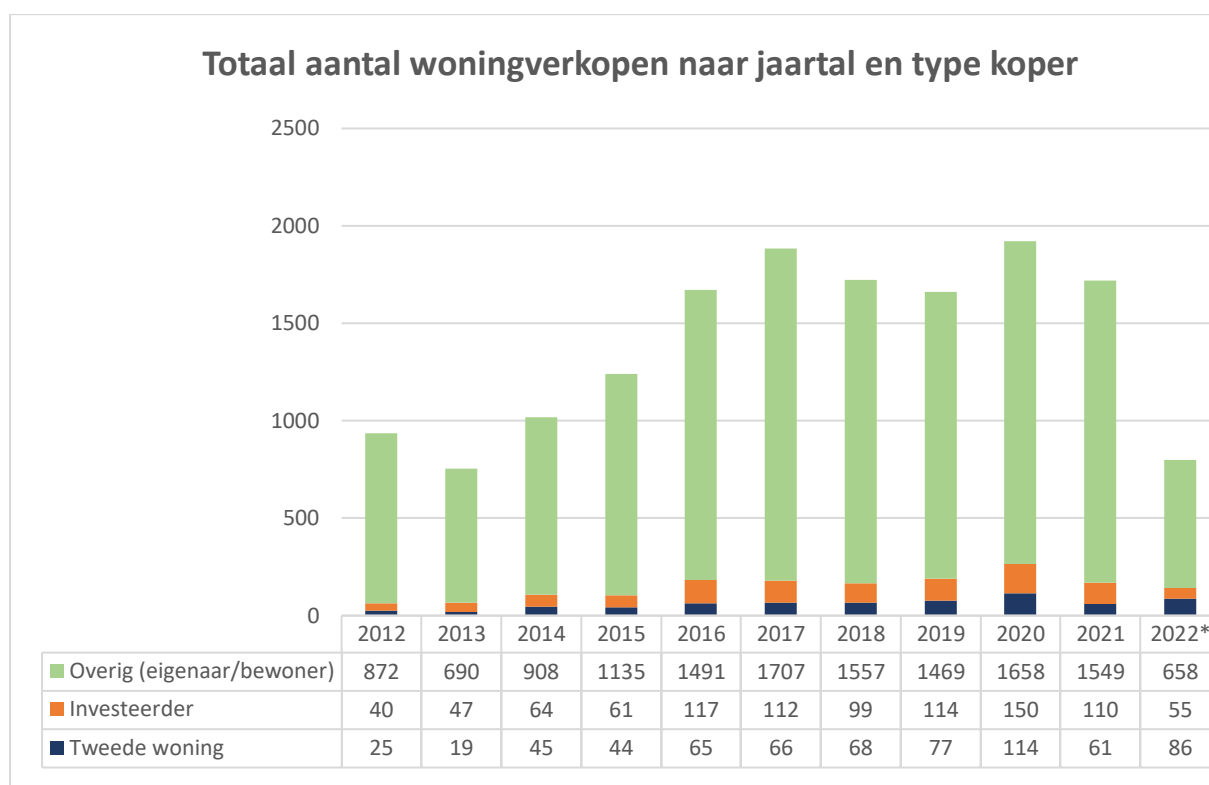
Op basis van Kadastergegevens is het mogelijk om het aantal transacties in beeld te brengen waarbij woningen worden aangekocht om er niet zelf te gaan wonen (wat doorgaans betekent dat woningen verhuurd worden); ook wel Buy-to-Let genoemd. In dit onderzoek wordt de definitie van het Kadaster gehanteerd als het gaat over investeerders: *De woning is in het bezit van een natuurlijk persoon (particulier) die 3 of meer woningen bezit en niet in de desbetreffende woning woont, of een niet natuurlijk persoon (bedrijfsmatig) met woningbezit.*

Een eigenaar van een tweede woning wordt in dit onderzoek niet gezien als een investeerder, aangezien dit een categorie is met zeer uiteenlopende motieven. Een eigenaar kan om verschillende redenen een tweede woning hebben. Eigenaren kunnen kort twee woningen in bezit hebben, omdat ze aan het verhuizen zijn of kunnen een woning hebben gekocht voor hun kinderen, of voor eigen gebruik. Wel wordt voor de volledigheid van het onderzoek, deze groep apart benoemd in de navolgende cijfers.

In de periode 2012 tot en met het tweede kwartaal van 2022 werden ruim 969 koopwoningen verkocht aan particuliere beleggers in de gemeente Alphen aan den Rijn. Daarnaast is het aannemelijk dat een deel van de particulieren die een tweede woning hebben gekocht (670 woningen), deze woning in de verhuur hebben gedaan.

Het aandeel buy-to-let in de gemeente Alphen aan den Rijn is gemiddeld, wat betekent dat het zeker voorkomt, maar niet in dezelfde mate als in steden als Rotterdam, Utrecht en Den Haag (bron: Kadaster 2021).

Er is sprake geweest van een (duidelijk) stijgende lijn. Werden er in de periode 2012 t/m 2016 nog gemiddeld 66 woningen per jaar verkocht in het kader van buy-to-let, in de periode 2017 t/m 2021 lag dat op gemiddeld 110 woningen per jaar. Wel moet hierbij worden aangegeven dat het totaal aantal woningverkoppen door de jaren heen flink is toegenomen.



*eerste half jaar 2022

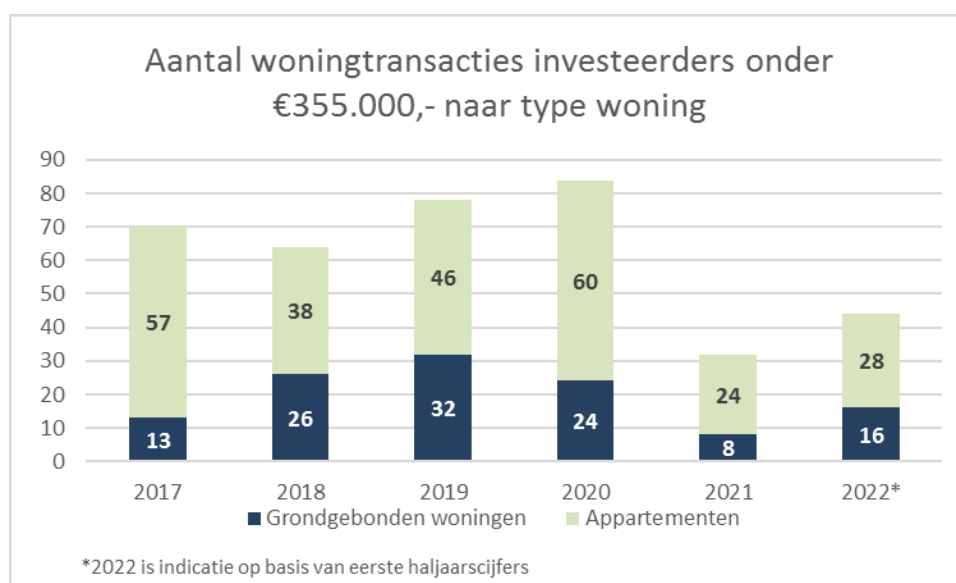
Wanneer we kijken naar de percentages Buy-to-let, dan zien we een jaarlijks percentage van gemiddeld 6% a 7% van het totaal aantal woningverkoppen in de periode tussen 2017 en 2021.

Jaartal	Totaal aantal woningtransacties	Buy-to-let woningtransacties (investeerder)	Aandeel Buy-to-let woningen t/m €355.000
2017	1885	112 (5,9%)	70 (3,7%)
2018	1724	99 (5,7%)	64 (3,7%)
2019	1660	114 (6,9%)	78 (4,7%)
2020	1922	150 (7,8%)	84 (4,4%)
2021	1720	110 (6,4%)	32 (1,9%)

1.3.2 Buy-to-Let in markt tot €355.000,-

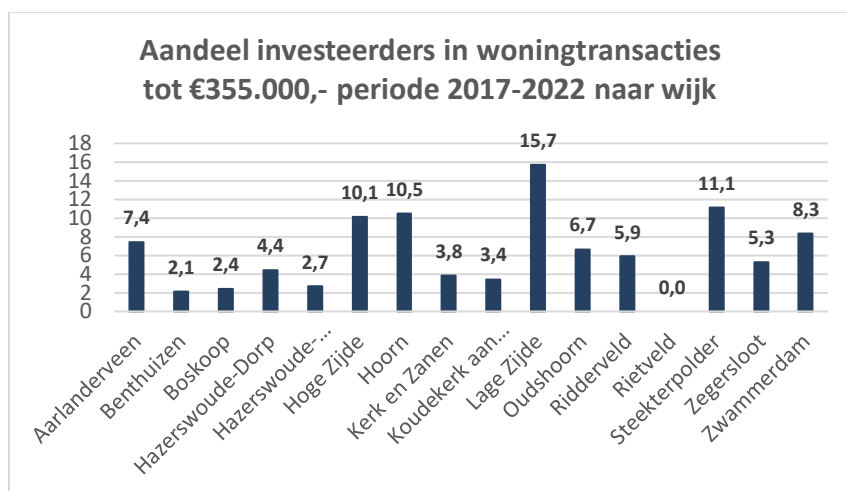
Zoomen we in op het aandeel Buy-to-let op het totaal aantal woningtransacties t/m €355.000,- (de betaalbare koopwoningvoorraad), dan zien we een percentage van gemiddeld 6%. Vanaf het jaar 2021 is een daling in het aandeel Buy-to-let zichtbaar ten opzichte van het jaar 2020. Dit is zeer waarschijnlijk een gevolg van de verhoogde overdrachtsbelasting voor investeerders die per 1 januari 2021 gewijzigd is van 2% naar 8%. Per 2023 is de overdrachtsbelasting verhoogd naar 10,4%. Daarnaast komt er door de stijging van de vermogensrendementbelasting meer belasting op woningbezit en huurinkomsten. Het rendement van een buy-to-let investering zal hierdoor verder gaan dalen en daarmee de interesse hierin.

Jaartal	Totaal aantal woningtransacties t/m €355.000	Buy-to-let woningtransacties (investeerders) t/m €355.000
2017	1283	70 (5,5%)
2018	1164	64 (5,5%)
2019	1145	78 (6,8%)
2020	1096	84 (7,7%)
2021	710	32 (4,5%)

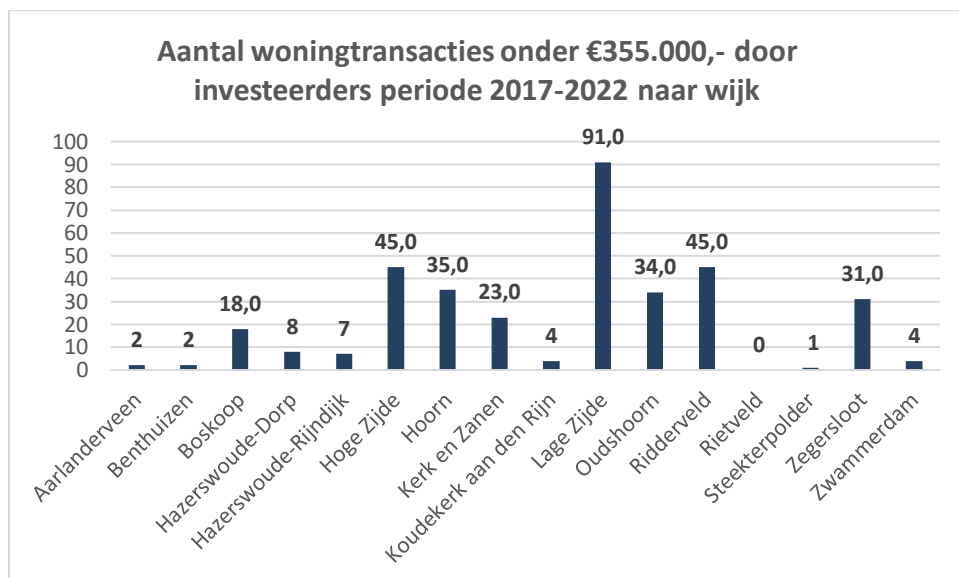


1.3.3 Buy-to-Let naar wijk

Bij het inzoomen op wijkniveau is het aandeel van investeerders in de woningtransacties tot €355.00,- vooral zichtbaar in de centrum-stedelijke wijken. Ook hier geldt dat het aandeel beperkt is in vergelijking met steden als Maastricht, Den Haag en Utrecht, waar soms sprake was van 30% tot 40% buy-to-let per wijk.

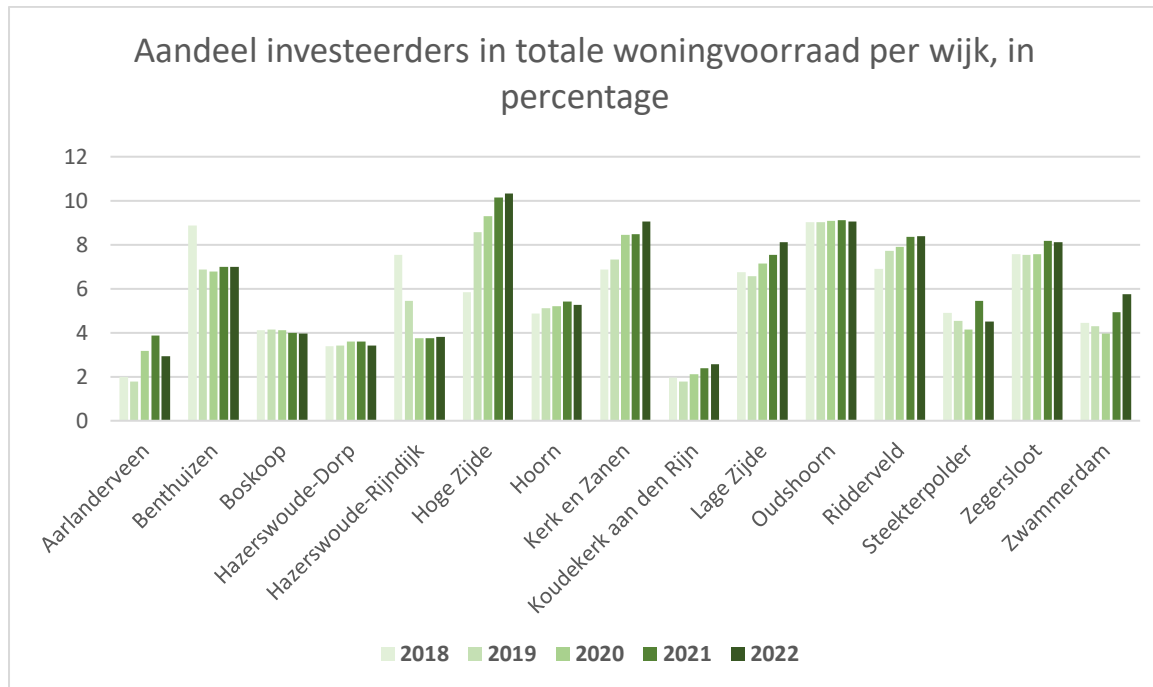


De meeste woningtransacties onder €355.000,- zijn zichtbaar in de wijk Lage Zijde. Gemiddeld genomen zijn dit ongeveer 16 woningen per jaar. In 2021 werden er 6 woningen verkocht in de wijk Lage Zijde, een forse afname ten opzichte van de jaren daarvoor.



1.3.4 Aandeel investeerders in totale woningvoorraad per wijk

Over de afgelopen 5 jaar is het percentage aandeel van investeerders in de totale woningvoorraad in de meeste wijken stabiel gebleven. In een aantal centrum stedelijke wijken is een lichte verhoging zichtbaar van 1% tot 2%.



1.5 Conclusie

De transactieprijzen van koopwoningen zijn in de gemeente Alphen aan den Rijn in de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit heeft in de hele gemeente tot een toenemende schaarste aan betaalbare koopwoningen op de markt geleid. Verdringing van koopstarters door het opkopen van betaalbare woningen door investeerders is echter beperkt. Het aandeel van investeerders (Buy-to-let) in de woningtransacties tot €355.00,- is de laatste jaren flink gedaald. Door verschillende (financiële) maatregelen van het Rijk is de verwachting dat deze ontwikkeling zich voortzet. Investeerders spelen op de woningmarkt in Alphen aan den Rijn een beperkte rol, het aanbod dat zij bieden speelt in op de behoefte aan middeldure woningen. Het betreft een flexibele schil voor mensen die niet in de sociale huur of koopmarkt terecht kunnen. Het lage aandeel woningen dat aan investeerders verkocht wordt, roept de vraag op of de invoering opkoopbescherming gerechtvaardigd is. Opkoopbescherming is een beperking van het eigendomsrecht. Een regulering van het eigendomsrecht is slechts toelaatbaar indien dat gerechtvaardigd is. De beperkte aantallen opgekochte woningen door investeerders zorgen voor een beperkte mate van verdringing. Gezien het bescheiden aandeel woningen Buy-to-let, en de geringe marktverstoring die ervan uitgaat, kan er geen rechtvaardiging gevonden worden om in het eigendomsrecht te

treden. Het nu invoeren van opkoopbescherming als instrument wordt niet proportioneel geacht.