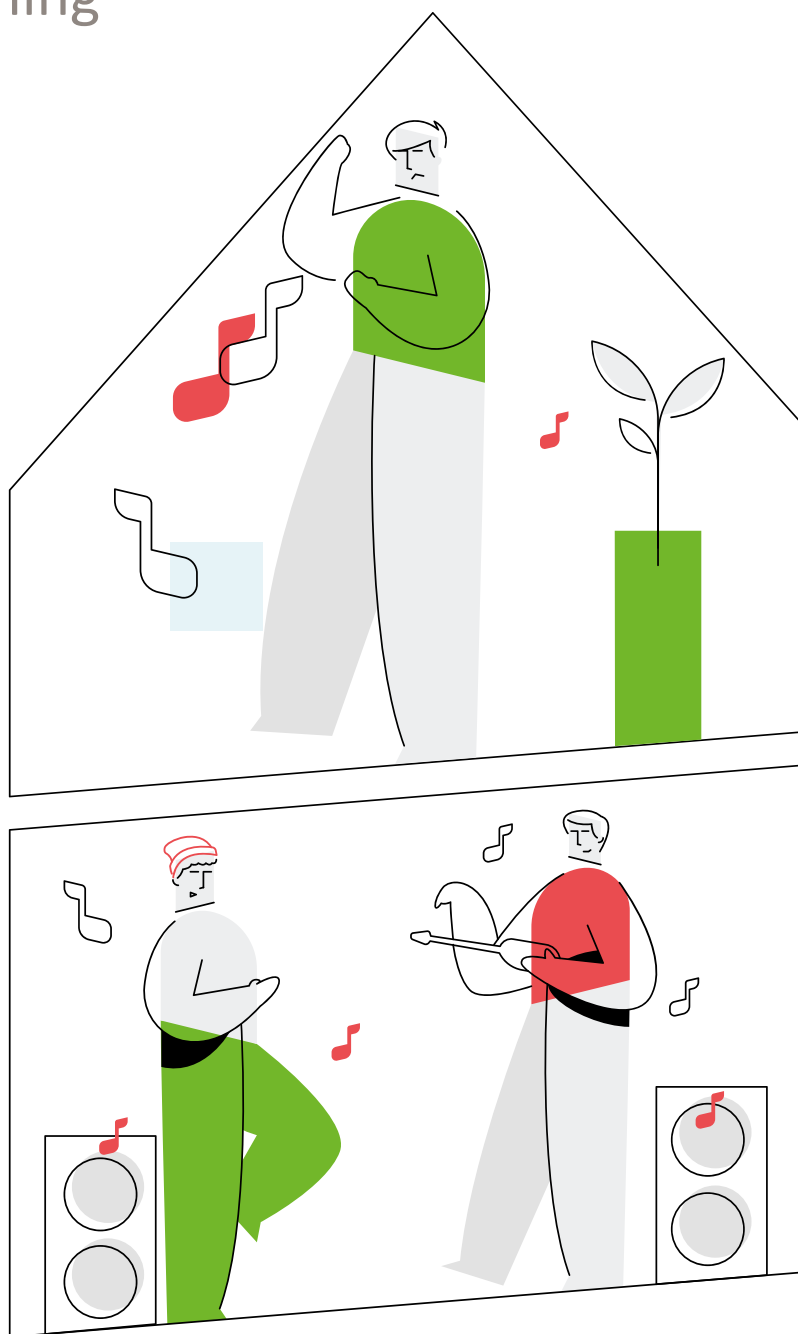


Schaarste-onderzoek en onderzoek opkoopbescherming



Gemeente Katwijk

27 juli 2022

Definitief

Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	27 juli 2022
TITEL	Schaarste-onderzoek en onderzoek opkoopbescherming
OPDRACHTGEVER	Gemeente Katwijk
AUTEUR(S)	Valentine Reijers Jeroen Lijzenga
PROJECTNUMMER	537.108
STATUS	Definitief

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	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Vraagstelling	4
1.3	Wijkindeling	4
2	Huidige situatie koopmarkt	6
2.1	Koopwoningvoorraad per wijk	6
2.2	Koopwoningvoorraad bekeken vanuit de opkoopbescherming	7
3	Beschikbaarheid in de koopsector	10
3.1	Marktdruk	10
3.2	Verhuisbewegingen in koopsector	14
3.3	Mogelijkheden woningzoekenden	16
3.4	Toekomstige behoefte	16
3.5	Conclusies	17
4	Opkoopbescherming	18
4.1	Voordelen, kanttekeningen en aandachtspunten	19
4.2	Bepalen van de relevante prijsklassen – koopwoningvoorraad	20
4.3	Verkopen naar prijsklassen	21
4.4	Verkopen aan particuliere investeerders en koopstarters	23
4.5	Onderbouwing leefbaarheidsproblemen	27
4.6	Samenvattende conclusies en advies	29
	Bijlage 1: Aandeel verkochte woningen aan investeerders en koopstarters per wijk	32

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt in Katwijk, net als op de meeste andere plekken in Nederland, verder opgelopen. Het aantal woningzoekenden is groter dan het aanbod. In de koopsector leidt dit tot stijgende prijzen en een teruglopend aanbod, waardoor jongere huishoudens, (koop)starters en huishoudens met een middeninkomen steeds moeilijker kunnen kopen. Ook ondervinden kopers in toenemende mate concurrentie van woningzoekenden uit omliggende regio's. Op de woonruimteverdeling in de sociale huursector wordt gestuurd via de regionale huisvestingsverordening. De gemeente Katwijk wil met een lokale huisvestingsverordening sturen op het tegengaan van negatieve effecten van schaarste in de koopwoningvoorraad. Daarvoor is breed inzicht nodig in de schaarste aan koopwoningen in de gemeente. Op voorhand overweegt de gemeente alle mogelijkheden die de huisvestingsverordening biedt in te zetten als er sprake is van schaarste en van negatieve effecten van schaarste. Dit wil de gemeente doen door het vergunningplichtig stellen van het onttrekken en samenvoegen van woonruimte, het splitsten van woningen en het verhuren van kamers in woningen. Daarnaast overweegt Katwijk opkoopbescherming in te stellen en toeristische verhuur in de reguliere woningvoorraad te beperken.

Om gebruik te maken van de mogelijkheden die de huisvestingsverordening biedt, is het nodig om aan te tonen dat er een noodzaak is om te sturen op de beschikbaarheid van goedkope en betaalbare woningen. Daarvoor moet sprake zijn van schaarste aan deze woningen en moet deze schaarste onevenwichtige en onrechtvaardige effecten hebben.

1.2 Vraagstelling

De volgende onderzoeksvragen staan centraal in het onderzoek:

- Breng in beeld of er binnen de gemeente sprake is van schaarste in de koopsector zoals bedoeld in de Huisvestingswet en zo ja, op welke plaatsen en in welke segmenten (prijssegment, woningtype, woninggrootte) die schaarste zich voordoet. Breng in beeld of sprake is van verdringing van groepen woningzoekenden als gevolg van woningschaarste, specifiek (koop)starters en huishoudens met een middeninkomen.
- Breng in beeld of het instellen van opkoopbescherming gerechtvaardigd is, op welke plaatsen en voor welke woningmarktsegmenten. Betrek daarbij zowel de schaarste aan goedkope en betaalbare koopwoningen als eventuele leefbaarheidsproblemen die voortkomen uit de opkoop van woningen door beleggers. Geef een advies over het inzetten van opkoopbescherming in (delen van) de gemeente op basis van een afweging van de voordelen en de mogelijke nadelen van zo'n regeling.

1.3 Wijkindeling

Voor het onderbouwen van opkoopbescherming moet schaarste zo goed mogelijk op wijk- of buurtniveau aangetoond worden. In dit onderzoek hanteren we daarom de volgende wijkindeling:

Figuur 1.1: Gemeente Katwijk. CBS-wijkindeling

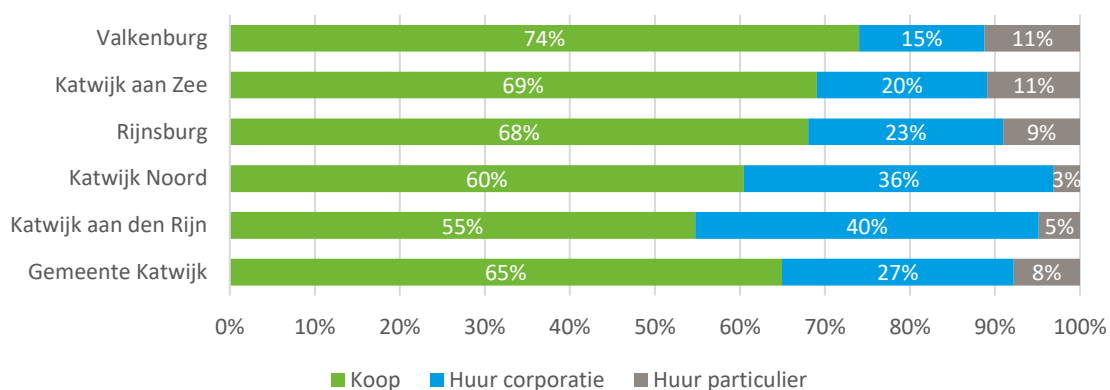


2 Huidige situatie koopmarkt

In dit hoofdstuk brengen we de huidige woningvoorraad in de wijken in de gemeente in beeld. We zoomen in op de koopvoorraad, de marktdruk in de koopvoorraad en de mogelijkheden die kopers hebben op de Katwijkse woningmarkt.

2.1 Koopwoningvoorraad per wijk

Figuur 2.1: Gemeente Katwijk. Complete woningvoorraad naar eigendomssituatie per wijk.

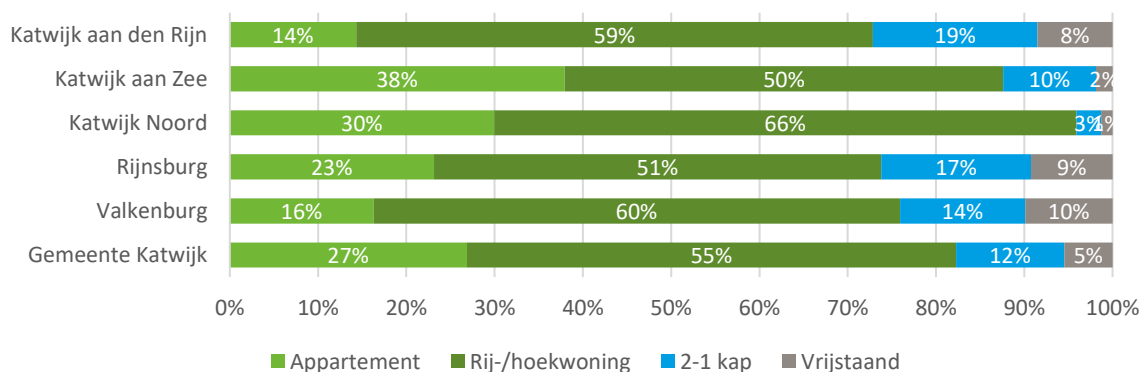


Bron: WOZ-gegevens gemeente Katwijk, peildatum 1 januari 2021.

Landelijke gebied Katwijk en 't Heen laten we buiten beschouwing omdat het om hele kleine aantallen gaat wat betreft koopwoningen (30 en 4 koopwoningen).

- Twee derde van de woningen in Katwijk zijn koopwoningen.
- In alle wijken is het aandeel koopwoningen minstens de helft.
- In de wijk Valkenburg is de totale huurvoorraad in verhouding vergeleken met de andere wijken het kleinst. Deze wijk kent naast de wijk Katwijk aan Zee het grootste aandeel particuliere huur.

Figuur 2.2: Gemeente Katwijk. Koopwoningvoorraad naar woningtype per wijk.

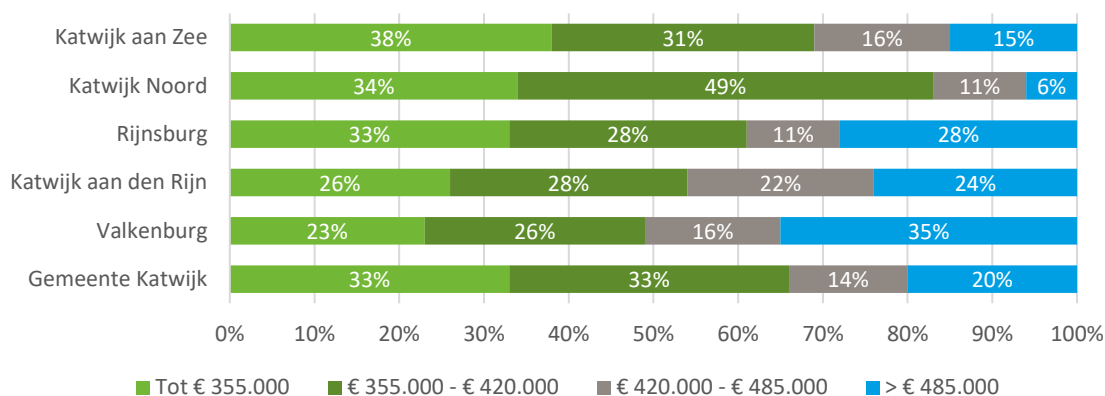


Bron: WOZ-gegevens gemeente Katwijk, peildatum 1 januari 2021.

De koopwoningvoorraad in de gemeente Katwijk bestaat voornamelijk uit rij-/ hoekwoningen (55%). In Katwijk Noord, Valkenburg en Katwijk aan den Rijn staan in verhouding de meeste rij-/ hoekwoningen. In

Katwijk aan Zee en Katwijk Noord is het aandeel appartementen groter dan gemiddeld (38% en 30%). In Katwijk aan den Rijn staat vergeleken met de andere wijken het grootste aandeel aan 2-1 kapwoningen (19%). In de wijken Valkenburg, Katwijk aan den Rijn en Rijnsburg staat in verhouding het grootste aandeel aan vrijstaande woningen.

Figuur 2.3: Gemeente Katwijk. Koopwoningvoorraad naar prijsklasse, per wijk, 2022



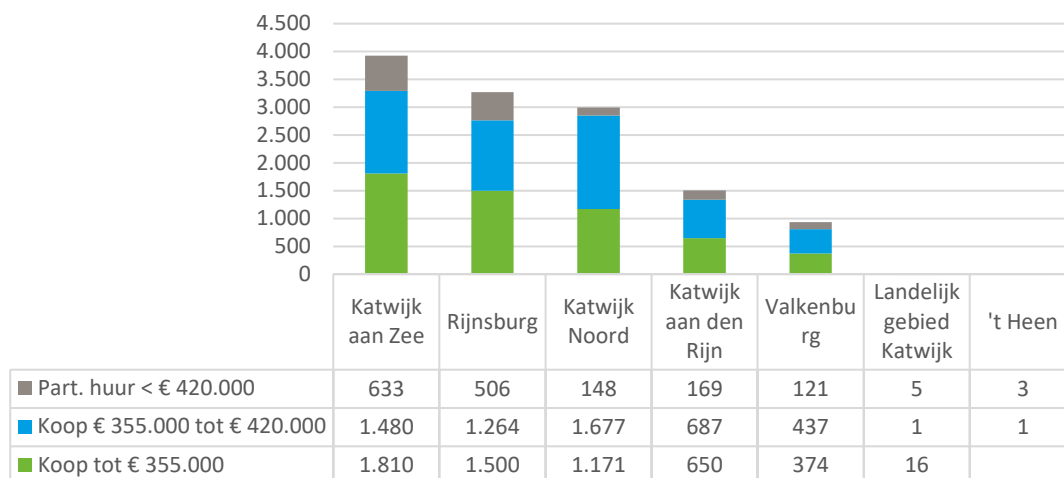
Bron: WOZ-gegevens gemeente Katwijk, peildatum 1 januari 2021.

De samenstelling van de woningvoorraad verschilt sterk per wijk. Wijken met relatief veel koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 355.000 zijn: Katwijk aan Zee en Katwijk Noord. In de wijk Katwijk Noord staan relatief gezien veel koopwoningen met een WOZ-waarde tussen € 355.000 - € 420.000 (lage middeldure koopwoningen). Relatief gezien staat er in de wijken Katwijk aan den Rijn, Katwijk aan Zee en Valkenburg het grootste aandeel aan hoge middeldure koopwoningen (€ 420.000 - € 485.000) vergeleken met de overige wijken. De prijscategorieën die we hanteren zijn gebaseerd op de verdeling van de prijzen in de koopvoorraad. We hanteren prijscategorieën tot € 355.000 (goedkope koop), € 355.000 - € 420.000 (middeldure koop), € 420.00 - € 485.000 (dure koop laag) en € 485.000+ (dure koop hoog).

2.2 Koopwoningvoorraad bekeken vanuit de opkoopbescherming

Onderstaande figuur laat het *aantal* goedkope, lage middeldure en hoge middeldure en dure koopwoningen samen per wijk zien. De meeste goedkope koopwoningen zijn te vinden in Katwijk aan Zee, Rijnsburg en Katwijk Noord. De meeste lage middeldure koopwoningen zijn te vinden in de wijken Katwijk Noord, Katwijk aan Zee en Rijnsburg. In de wijken Katwijk aan Zee en Rijnsburg staan naar verhouding veel particuliere huurwoningen met een WOZ-waarde tot € 420.000, wat er op duidt dat investeerders in deze wijken zich richten op middeldure woningen. Dat kan een reden zijn om opkoopbescherming voor deze wijk te overwegen, als aan de criteria voor het instellen hiervan wordt voldaan.

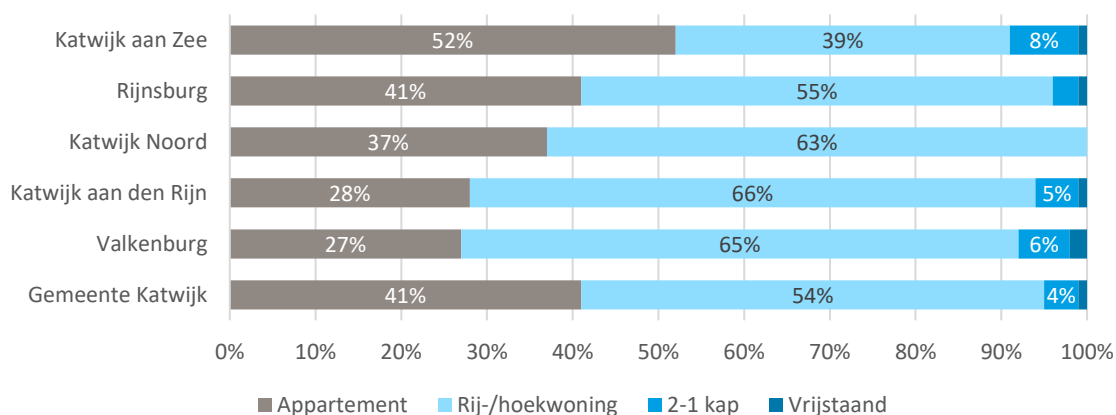
Figuur 2.4: Gemeente Katwijk. Aantal woningen met WOZ-waarde tot € 420.000, naar koop en particuliere huur per wijk, 2022



Bron: WOZ-gegevens gemeente Katwijk, peildatum 1 januari 2021.

Een onderverdeling naar woningtypen laat zien dat de goedkope en lage middeldure koop- en huurwoningen in alle wijken voornamelijk bestaan uit rij-/hoekwoningen met uitzondering van Katwijk aan Zee. In Katwijk aan Zee staan voornamelijk appartementen met een WOZ-waarde tot € 420.000. In de wijken Katwijk aan Zee, Valkenburg en Katwijk aan den Rijn staan relatief gezien meer dan gemiddeld 2-1 kapwoningen met een WOZ-waarde tot € 420.000. In Katwijk Noord staan alleen appartementen en rij-/hoekwoningen als er wordt ingezoomd op de woningen met een WOZ-waarde tot € 420.000.

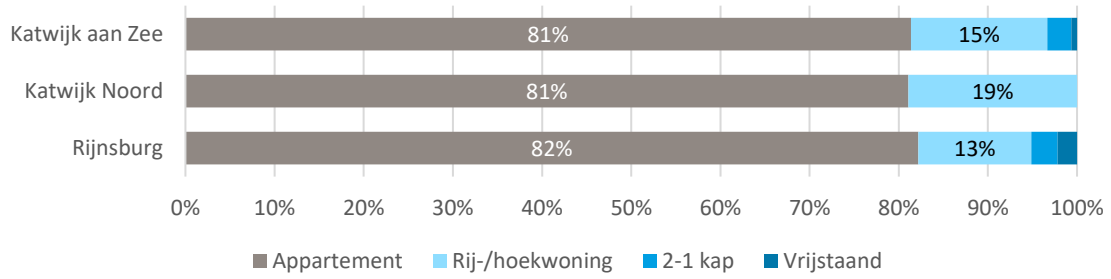
Figuur 2.5: Gemeente Katwijk. Koopvoorraad en particuliere huurvoorraad met WOZ-waarde < € 420.000 naar woningtype, 2022



Bron: WOZ-gegevens gemeente Katwijk, peildatum 1 januari 2021.

Uit bovenstaande figuur komt naar voren dat in de wijken Katwijk aan Zee, Rijnsburg en Katwijk Noord het grootste of een groot aandeel staat aan appartementen met een WOZ-waarde tot € 420.000. Binnen deze drie wijken zoomen we in op de particuliere huur met een WOZ-waarde tot € 420.000 en zien dat het grootste aandeel bestaat uit appartementen (81/82%). In de wijken Katwijk aan Zee en Rijnsburg staat nog een klein aandeel aan particulier verhuurde 2-1 kapwoningen en vrijstaande woningen. Het gaat hier echter om kleine aantallen.

Figuur 2.6: Gemeente Katwijk. Particuliere huurvoorraad met WOZ-waarde < € 420.000 (prijspeil 1 januari 2021) naar woningtype, 2022.



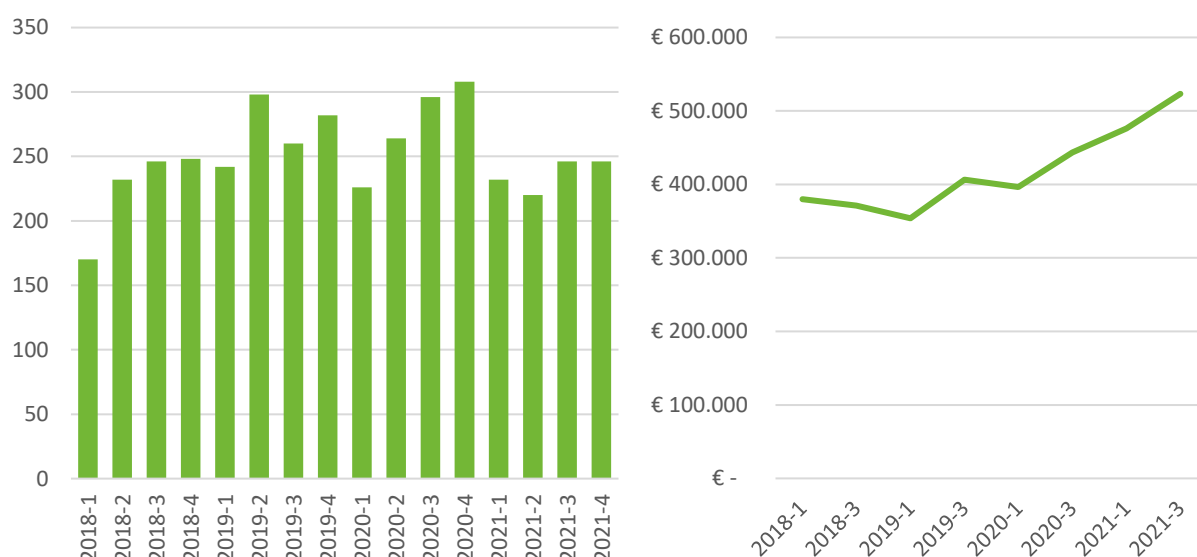
Bron: WOZ-gegevens gemeente Katwijk, peildatum 1 januari 2021.

3 Beschikbaarheid in de koopsector

3.1 Marktdruk

Het aantal transacties is sinds 2018 licht toegenomen in de gemeente Katwijk. Daarnaast zien we dat de gemiddelde transactieprijs in de periode 2018 – 2021 is toegenomen. In 2018 kostte een gemiddelde koopwoning zo’n € 410.000. In 2021 werd een koopwoning in de gemeente Katwijk gemiddeld verkocht voor bijna € 550.000. De gemiddelde transactieprijs nam in de afgelopen 3 jaar dus met 34% toe.

Figuur 3.1: Gemeente Katwijk. Ontwikkeling aantal transacties (links) en gemiddelde transactieprijs (rechts) per kwartaal, periode 2018 - 2021



Bron: NVM, 2022.

Als we de verschillende woningtypen met elkaar vergelijken valt op dat de prijzen van hoekwoningen het sterkst zijn gestegen in de periode 2018 – 2021. De gemiddelde transactieprijs van een hoekwoning lag in 2021 ruim 45% hoger dan in 2018. De gemiddelde prijs van tussenwoningen (+40%) en 2-1 kapwoningen (+40%) is ook fors toegenomen.

Tabel 3.1: Gemeente Katwijk. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs per woningtype, 2018 - 2021

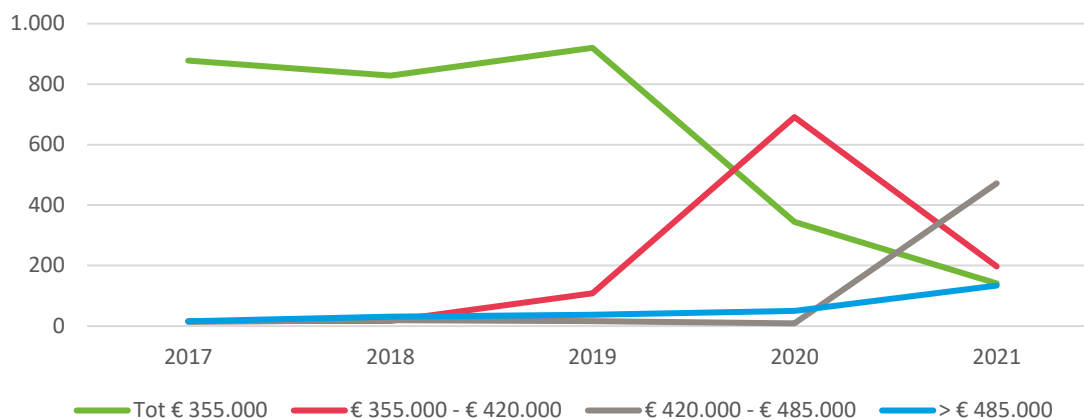
	2018	2019	2020	2021	2018 - 2021
Appartement	€247.000	€260.000	€285.000	€332.000	+34%
Tussenwoning	€327.000	€346.000	€380.000	€457.000	+40%
Hoekwoning	€343.000	€363.000	€403.000	€499.000	+45%
2-1 kap	€455.000	€483.000	€450.000	€639.000	+40%
Vrijstaand	€675.000	€554.000	€645.000	€819.000	+21%
Totaal	€409.000	€401.000	€442.000	€549.000	+34%

Bron: NVM, 2022.

Doordat het aanbod in de gemeente de afgelopen jaren zo veel duurder is geworden, is het aantal goedkope en lage middeldure woningen dat op de markt kwam sterk afgenomen. Onderstaande figuur laat de ontwikkeling van het *aantal* goedkope en laag middeldure woningen en hoog middeldure en dure

woningen zien. In 2018 t/m 2020 was er voor woningzoekenden nog redelijk ruime keuze aan goedkope en laag middeldure koopwoningen. In 2020 zijn er bijna 500 woningen met een prijs tot € 420.000 verkocht. Anno 2021 waren dit nog slechts 222 woningen, wat neerkomt op een afname van 54%. Het aantal transacties in de prijscategorie daarboven, tussen € 420.000 en € 485.000 nam juist sterk toe. Het omklappunt voor de schaarstevoorraad ligt bij ongeveer € 420.000 in Katwijk.

Figuur 3.2: Gemeente Katwijk. Totaal aantal transacties woningen binnen vier prijsklassen, periode 2017 - 2021



Bron: NVM, 2022.

Tabel 3.2: Gemeente Katwijk. Ontwikkeling aantal transacties per woningtype, 2018 - 2021

	2018	2019	2020	2021	2018 - 2021
Appartement	157	224	231	187	+19%
Tussenwoning	154	162	177	148	-4%
Hoekwoning	69	88	80	79	+14%
2- 1 kap	45	45	46	40	-11%
Vrijstaand	23	22	13	18	-22%
Totaal	448	541	547	472	+5%

Bron: NVM, 2022.

Het aantal kooptransacties in Katwijk is toegenomen van 448 in 2018 tot 472 in 2021. Het totaal aantal kooptransacties is met 5% toegenomen in de periode 2018 – 2021. Echter fluctueert het aantal transacties door de tijd en kunnen we daarom niet zonder meer spreken van een trend. De toename in het totaal aantal kooptransacties komt door de toename in de transacties van appartementen (+19%) en hoekwoningen (14%). De transacties van de overige woningtypen is in de periode 2018 – 2021 juist afgenomen. Het aantal transacties van vrijstaande woningen en 2-1 kapwoningen daalde in de aangegeven periode het sterkst, namelijk met 22% en 11%.

Krapte-indicatoren

Om de krapte op de woningmarkt in cijfers uit te kunnen drukken werkt de NVM met een zogeheten krapte-indicator. Deze indicator geeft aan uit hoeveel woningen een potentiële koper keuze heeft. Volgens de NVM moet voor een gezonde woningmarkt de krapte-indicator ergens rond 6 à 7 uitkomen. Onderstaande figuur laat de ontwikkeling van de krapte-indicator in de gemeente Katwijk zien. Waar de krapte-indicator begin 2018 voor Katwijk nog op 4,5 uitkwam (een redelijk gezonde koopmarkt), is deze inmiddels afgenomen tot 0,8. Een potentiële koper kan in de huidige markt gemiddeld dus nog maar uit minder dan één woning kiezen. Hierbij moet worden opgemerkt dat de krapte-indicator op een lager schaalniveau flink kan fluctueren, afhankelijk van het woningaanbod op een bepaald moment. De dalende

tendens van de krapte-indicator is een algemeen beeld. Ook op landelijk niveau doet deze ontwikkeling zich nu voor.

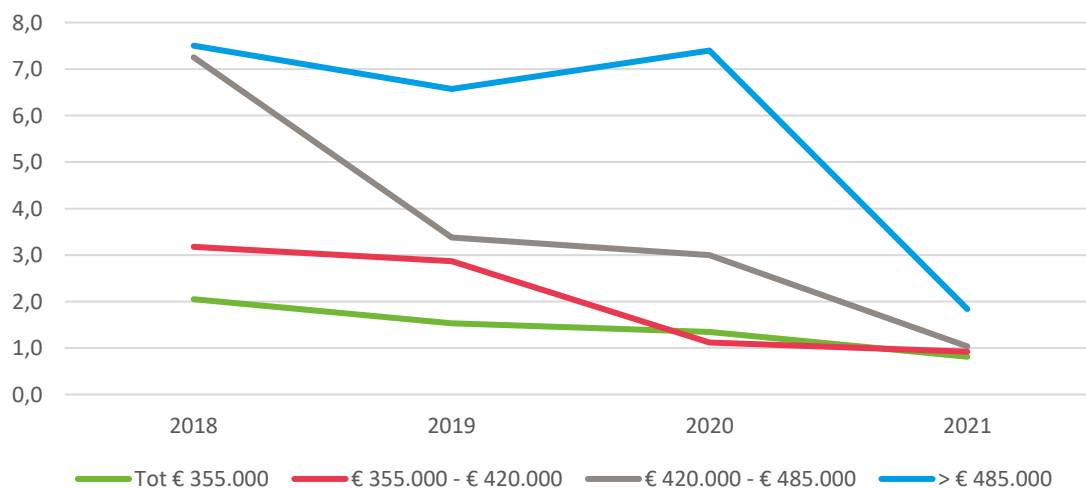
Figuur 3.3: Gemeente Katwijk. Ontwikkeling van de krapte-indicator per kwartaal, periode 2018 - 2021



Bron: NVM, 2022.

In alle woningsegmenten hadden kopers in Katwijk het afgelopen jaar historisch weinig keuze. Kopers van appartementen en tussenwoningen hadden in de gemeente de minste keuze. Kopers van vrijstaande woningen hadden gemiddeld iets meer keuze, maar ook hier was er sprake van krapte.

Figuur 3.4: Gemeente Katwijk. Ontwikkeling gemiddelde krapte-indicator naar prijsklasse, periode 2018 – 2021



Bron: NVM, 2022.

Als we naar de ontwikkeling van de gemiddelde krapte-indicator naar prijsklassen kijken, is er binnen alle prijsklassen sprake van een afnemende keuze. De keuze binnen de prijsklasse € 485.000 en meer is in de loop van de tijd het hardst afgenomen. Het betreft in dit prijssegment echter naar verhouding weinig

woningen. De krapte-indicator van woningen binnen de prijsklasse tot € 355.000 was in 2018 al heel laag maar is naar 2021 toe nog verder gedaald.

Tabel 3.3: Gemeente Katwijk. Gemiddelde krapte-indicator, aandeel woningen dat boven de vraagprijs werd verkocht en gemiddelde transactieprijs per m2 2021, per woningtype, 2021

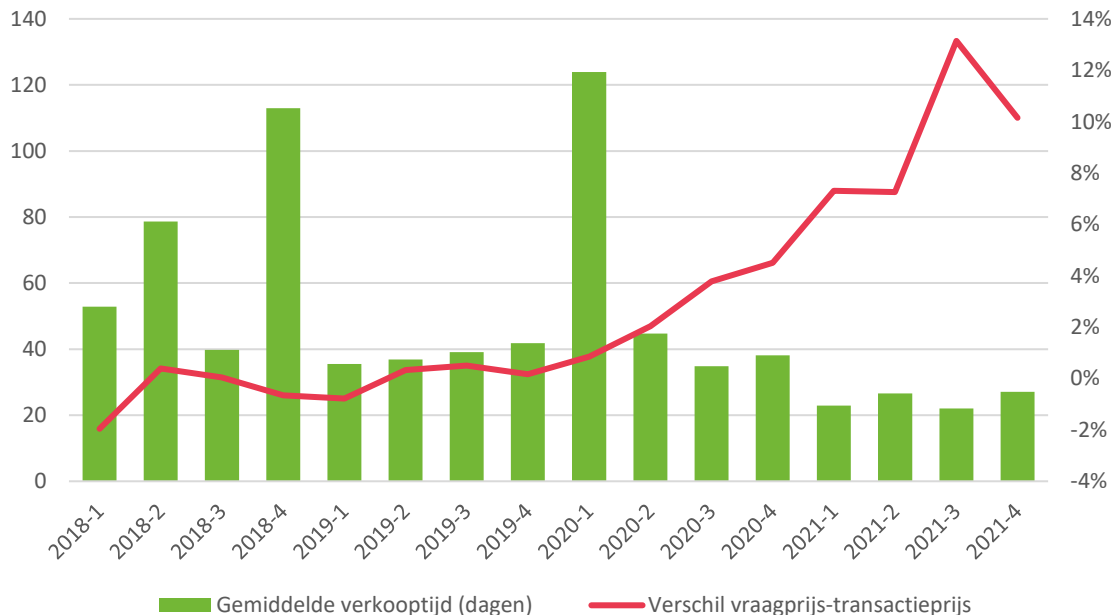
	Krapte-indicator (keuze per koper)	Percentage woningen dat boven vraagprijs is verkocht	Transactieprijs per m2
Appartement	0,8	88%	€ 3.888
Tussenwoning	0,9	89%	€ 3.691
Hoekwoning	1,1	86%	€ 3.688
2- 1 kap	1,3	91%	€ 4.143
Vrijstaand	3,1	59%	€ 4.598
Totaal	1,4	82%	€ 4.001

Bron: NVM, 2022.

Naast de keuzemogelijkheden van kopers, wordt ook het percentage woningen dat boven de vraagprijs wordt verkocht vaak als indicator voor krapte gebruikt. Dit betekent dat er wordt overboden. Het blijkt dat in Katwijk alle woningtypen in de meerderheid van de gevallen boven de vraagprijs werden verkocht.

Op totaalniveau zien we dat er in Katwijk steeds meer overboden wordt, met een dipje tussen het derde en vierde kwartaal van 2021. In 2021 lag in Katwijk de transactieprijs gemiddeld zo'n 9% boven de vraagprijs. In 2018 lag de transactieprijs gemiddeld gezien nog onder de vraagprijs.

Figuur 3.5: Gemeente Katwijk. Ontwikkeling gemiddelde verkooptijd en verschil vraagprijs – transactieprijs.



Bron: NVM, 2022.

Een andere indicator voor de druk op de woningmarkt is de gemiddelde verkooptijd. Hierbij geldt doorgaans: hoe korter de gemiddelde verkooptijd, hoe groter de vraag/druk. Bovenstaande figuur toont hoe de gemiddelde verkooptijd in Katwijk sinds 2018 is afgenomen. Dit is een duidelijk teken van een

toenemende druk op de koopmarkt. In de volgende tabel is de ontwikkeling van de verkooptijd uitgesplitst naar woningtypen.

Tabel 3.4: Gemeente Katwijk. Ontwikkeling gemiddelde verkooptijd (in dagen) per woningtype, 2018 - 2021

	2018	2019	2020	2021	2018 - 2021
Appartement	23	26	21	23	0 (0%)
Tussenwoning	25	27	22	22	-3 (-12%)
Hoekwoning	35	33	25	21	-14 (-40%)
2- 1 kap	67	59	27	24	-43 (-64%)
Vrijstaand	237	54	242	36	-201 (-85%)

Bron: NVM, 2022.

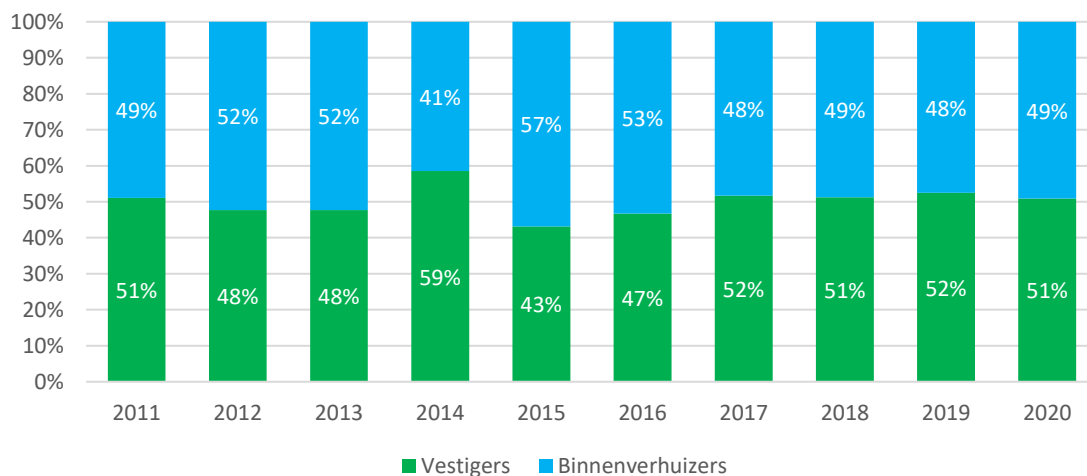
In 2021 was de gemiddelde verkooptijd voor alle woningtypen erg kort. Een gemiddelde woning werd in 2021 al in 21 tot 36 dagen verkocht. Hoekwoningen werden het snelst verkocht en vrijstaande woningen juist het minst snel. Er is sprake van schaarste in de koopsector.

3.2 Verhuisbewegingen in koopsector

Het aantal huishoudens dat vanuit andere gemeenten is verhuisd naar de gemeente Katwijk kan ervoor zorgen dat de kans van lokale woningzoekenden afneemt. Als dat het geval is, kan dat een argument zijn om meer te gaan sturen op de samenstelling van de woningvoorraad.

Van alle woningen (koop, sociale en particuliere huur) die in de afgelopen jaren in de gemeente vrijkwamen, werd gemiddelde gezien ongeveer 50% betrokken door vestigers van buitenaf en ongeveer 50% door inwoners van de gemeente zelf. Uit onderstaande figuur kom naar voren dat in 2014 het aandeel vestigers een stuk hoger lag vergeleken met de andere jaren. Het jaar daarop is het aandeel binnenverhuizers een stuk hoger (57%) vergeleken met de andere jaren. Vanaf 2017 is er weer in meerdere mate een balans tussen het aandeel vestigers en binnenverhuizers.

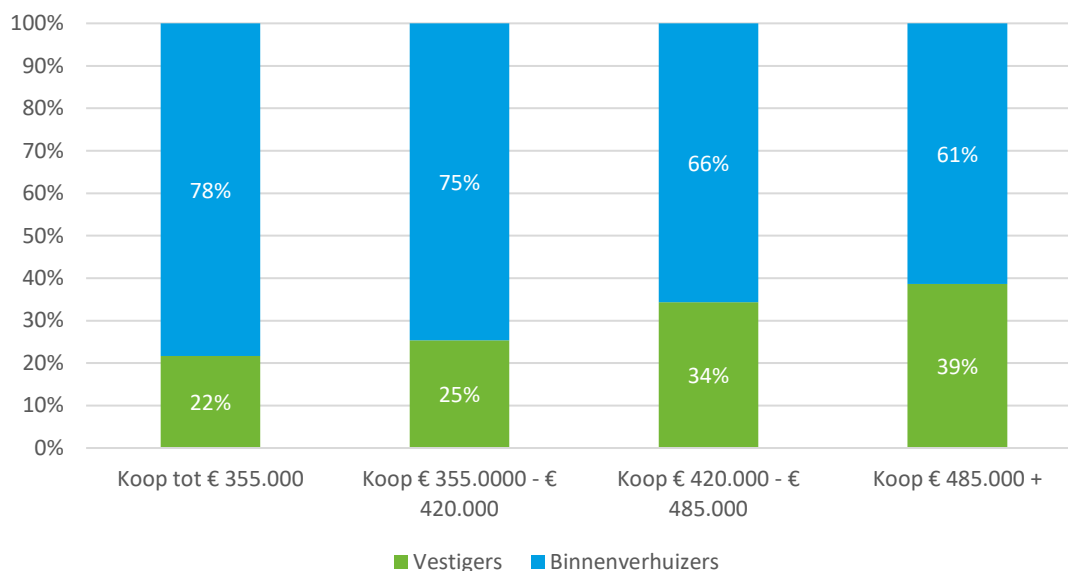
Figuur 3.6: Aandeel van woningen betrokken door mensen uit de eigen gemeente (binnenverhuizers) en andere gemeenten (vestigers), 2011 - 2020



Bron: CBS Statline, 2022

In de koopsector is het aandeel woningen dat naar inwoners uit de gemeente Katwijk gaat een stuk hoger dan het aandeel woningen dat naar inwoners uit andere gemeenten gaat. Uit de onderstaande figuur komt naar voren dat het aandeel woningen dat naar binnenverhuizers gaat afneemt naarmate de koopprijs toeneemt. Het aandeel vestigers groeit van 22% in koopwoningen tot € 355.000 tot 38% in koopwoningen van € 485.000+.

Figuur 3.7: Gemeente Katwijk. Aandeel verkochte koopwoningen naar (geïndexeerde) prijsklassen aan binnenverhuizers en vestigers (2009 – 2020).



Bron: CBS Microdata, 2022.

Vestigers komen vaak uit de gemeenten Leiden en Noordwijk. We kijken hier naar personen en niet naar huishoudens.

Tabel 3.5: Gemeente Katwijk. Herkomst gemeente vestigers naar aantallen en aandelen, per periode, 2010 - 2020

Gemeente	2010 – 2013		2014 – 2016		2017 - 2020	
	Aantal	%	aantal	%	aantal	%
Leiden	890	28%	910	28%	1.260	27%
Noordwijk	580	18%	625	20%	690	15%
Teylingen	300	9%	260	8%	265	7%
Oegstgeest	265	8%	420	13%	540	12%
Den Haag	180	6%	280	6%	320	6%
Voorschoten	135	4%	80	2%	105	2%
Lisse	110	3%	45	1%	70	1%
Leiderdorp	85	3%	80	2%	130	3%
Amsterdam	75	2%	85	3%	150	3%
Alphen aan den Rijn	25	1%	65	2%	160	3%
Overig Nederland	515	16%	455	14%	990	21%
Totaal	3.160	100%	3.205	100%	4.680	100%

Bron: CBS Microdata 2022.

3.3 Mogelijkheden woningzoekenden

Om de mogelijkheden voor woningzoekenden te achterhalen hebben we gekeken welk bruto jaarinkomen van een tweepersoonshuishouden/gezinnen (tweeverdieners) minimaal nodig is om een hypotheek te kunnen krijgen voor de verschillende woningtypen die we in dit onderzoek onderscheiden. Om het bruto jaarinkomen te bepalen zijn we uitgegaan van de gemiddelde transactieprijs van de verschillende woningtypen. Met behulp van een online rekentool van de ING hebben we een beeld kunnen vormen van welk bruto jaarinkomen nodig is. De tool berekend de maximale hypotheek waarbij uit wordt gegaan van een rente van 3,36% en een 10-jarige annuïtaire hypotheek.

Figuur 3.8: Gemeente Katwijk. Minimaal benodigde bruto jaarinkomen voor een hypotheek voor de verschillende woningtypen.

Woningtype	Gemiddelde transactieprijs (2021)	Minimale benodigde bruto jaarinkomen tweepersoonshuishouden*
Appartement	€ 332.000	€ 68.000
Tussenwoning	€ 457.000	€ 88.000
Hoekwoning	€ 499.000	€ 96.500
2-1 kap	€ 639.000	€ 119.000
Vrijstaand	€ 819.000	€ 152.500

Bron: NVM, Online rekentool ING

*voor deze berekening zijn we uitgegaan van een tweepersoonshuishouden waarbij de twee personen werken. Eén persoon verdient ongeveer 60% en de andere persoon circa 40% van het totale bruto huishoudensjaarinkomen.

Het modaal inkomen ligt in 2022 op € 38.000 per jaar. Dit bedrag is bruto en inclusief vakantiegeld. In 2021 lag het modale inkomen lager met € 36.500 per jaar. Wanneer we naar bovenstaande tabel kijken, zien we dat 'Jan Modaal' die de eerste stap zet op de koopwoningmarkt niet genoeg verdient om een hypotheek af te sluiten voor een appartement, laat staan voor een rijwoning of een 2-1 kapwoning.

We hebben gekeken naar de woningen die op het moment in de gemeente Katwijk te koop staan via Funda.nl. Er zijn op het moment alleen appartementen die binnen de prijscategorie van € 355.000 vallen. De andere woningtype vallen voornamelijk binnen de vraagprijsklasse van € 485.000. De mediaan ligt ook voor alle woningtypen binnen de prijscategorie waar de meeste te koop staande woningen binnen vallen.

Figuur 3.9: Te koop staande woning per woningtype (vraagprijs). Funda geraadpleegd op 13-6-2022

Woningtype	Tot € 355.000	€ 355.000 - € 420.000	€ 420.000 - € 485.000	€ 485.000+	Mediaan Q1 2021
Appartement	18	9	2	3	€ 340.000
Tussenwoning	1	1	3	15	€ 490.000
Hoekwoning	1	2	6	12	€ 492.000
2-1 kap	0	0	4	10	€ 575.000
Vrijstaand	0	0	0	8	€ 750.000
Totaal	20	12	15	48	€ 490.000

Bron: NVM en Funda.nl, 2022.

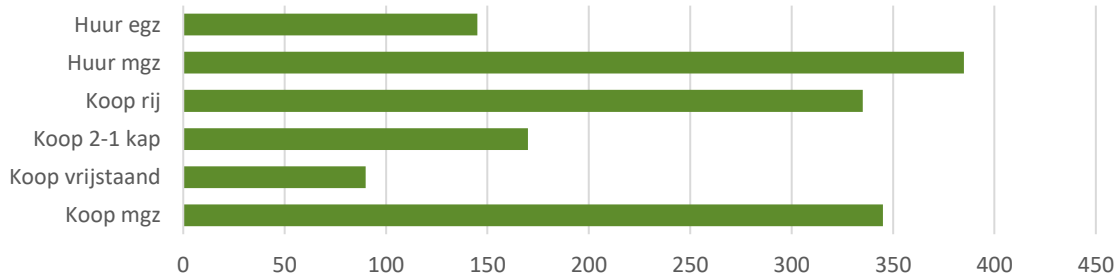
3.4 Toekomstige behoefte

Uit het woningmarktonderzoek voor de gemeente Katwijk (2019) komt naar voren dat er voor de periode 2019 – 2025 behoefte is aan alle woningtypen die worden onderscheiden. Zie hiervoor onderstaande

figuur. Ook komt in de figuur naar voren dat er de meeste behoefte is aan koopappartementen en kooprijwoningen. Dit zijn ook het type woningen waar wij in dit onderzoek van zien dat er bijna geen keuze in is. Dit blijkt onder andere uit de zeer lage krapte-indicator van 0,8 voor appartementen en 0,9 voor rijwoningen. Er is schaarste aan met name rijwoningen en appartementen in de koopsector en onderstaande figuur bevestigt dit beeld dat er een grote behoefte is aan koopappartementen en kooprijwoningen.

Daarnaast komt in onderstaande figuur naar voren dat er een grote vraag is naar huurappartementen.

Figuur 3.10: Gemeente Katwijk. Saldo van vraag en aanbod, 2019-2025



Bronnen: Woononderzoek Katwijk, 27 augustus 2019.

3.5 Conclusies

- We zien dat de transactieprizen in de koopsector in de gemeente Katwijk flink zijn gestegen en dat geldt eigenlijk voor alle woningtypen.
- De krapte-indicator is erg laag. Mensen die op zoek zijn naar een koopwoning in Katwijk hebben erg weinig keuze. Van ieder woningtype in de koopsector is de krapte-indicator erg laag. Echter hebben potentiële kopers de minste keuze als zij op zoek zijn naar een appartement en tussenwoning/rijwoning. Bij deze woningen is de verhouding tussen het aantal potentiële kopers en het aantal woningen dat op de markt komt het minst gunstig.
- De verkooptijd is in de loop van de tijd sterk afgenomen. Dit gegeven in combinatie met het gegeven dat alle woningtypen in de meerderheid van de gevallen boven de vraagprijs werden verkocht, is een sterk teken van krapte.
- Een huishouden heeft in Katwijk een inkomen van meer dan anderhalf keer modaal nodig om een woning te kunnen kopen.
- Uit het woningmarktonderzoek voor de gemeente Katwijk uit 2019 komt naar voren dat de grootste extra vraag uitgaat naar rijwoningen en appartementen in de koopsector. Dit zijn de woningtypen waarvoor op dit moment de markt het krapst is.
- Het aantal woningen in de prijsklassen tot € 420.000 is de laatste jaren sterk afgenomen. In de prijsklassen daarboven nam het aantal transacties juist toe. De grens van ongeveer € 420.000 markeert het schaarse prijssegment op de woningmarkt in Katwijk. Als Katwijk wil sturen op het beschermen van goedkope en middeldure koopwoningen, is dit de logische grens.
- Katwijk kent in de koopsector met name rijwoningen en appartementen in het goedkope en middeldure prijssegment. Tweekappers en vrijstaande woningen bevinden zich vaak in het dure segment. Als de gemeente een afbakening naar woningtype wil maken, gaat het om rijwoningen en appartementen.

4 Opkoopbescherming

Het instellen van opkoopbescherming vraagt een gedegen onderbouwing. Het is een vergaande maatregel die het eigendomsrecht beperkt. Er zijn in gebieden waar de opkoopbescherming van kracht is minder potentiële kopers, wat kan leiden tot een lagere verkoopprijs. Een gevolg van de maatregel kan zijn dat beleggers zich gaan verplaatsen naar gebieden waar de opkoopbescherming niet geldt. De grotere steden in het land bereiden zich voor op het instellen van opkoopbescherming of hebben dit al gedaan. Het is niet ondenkbaar dat beleggers hierna hun kansen elders zullen zoeken, in andere regio's waar de vraag naar woonruimte hoog is. Dit is een extra reden voor Katwijk om te kijken naar de ontwikkeling van het opkopen van goedkope en middeldure koopwoningen door investeerders en het mogelijk instellen van opkoopbescherming.

Toelichting artikel 41 Huisvestingswet; tijdelijke regeling opkoopbescherming

De opkoopbescherming geldt voor maximaal vier jaar, waarna het eventuele verbod op verhuur automatisch vervalt. Een aantal aandachtspunten bij dit artikel zijn:

- Het verhuurverbod kan alleen gelden voor goedkope en middeldure koopwoningen. Het is aan de gemeente zelf om dit te onderbouwen aan de hand van WOZ-waarden (aangezien prijsstelling in elke gemeente anders is).
- Er moet worden onderbouwd dat er (a) sprake is onevenwichtige of onrechtvaardige effecten voor bepaalde doelgroepen als gevolg van schaarste en/of (b) er als gevolg van het opkopen negatieve effecten zijn voor de leefbaarheid.
 - Het is dus niet per se noodzakelijk om schaarste aan te tonen in alle segmenten waarvoor de opkoopbescherming zou gaan gelden, mits de causale relatie tussen opkopen en negatieve effecten voor de leefbaarheid kan worden aangetoond.
 - Uit de VNG handreiking met betrekking tot toeristische verhuur wordt al duidelijk dat het zeer lastig is om die causale relatie aan te tonen en dat rechters hier zeer kritisch naar kijken. Kwalitatieve onderbouwing lijkt in ieder geval al zeer lastig, maar ook een onderbouwing op basis van cijfers is geen garantie voor succes, zo blijkt uit jurisprudentie. Daarmee lijkt het in de praktijk toch erg belangrijk om schaarste aan te kunnen tonen. Wat mogelijk wel kan helpen is het aantonen van een zeer hoge mutatiegraad in de particuliere huur (> 10%) in combinatie met geregistreerde overlastsituaties.
 - Voor het aantonen van schaarste wordt een aantal belangrijke indicatoren genoemd: is er meer vraag dan aanbod (hoe is de verhouding tussen woningzoekenden en beschikbaar koopwoningaanbod?). Ook prijsstijgingen (zowel in de koop als particuliere huur) worden in de toelichting bij het wetsvoorstel genoemd. Andere optie is de ontwikkeling van het aantal goedkope en middeldure koopwoningen in de loop der jaren.
- De gemeente kan zelf in de huisvestingsverordening mogelijkheden voor ontheffing benoemen. Daarnaast zijn er in ieder geval drie situaties waarin de verhuurvergunning altijd verleend moet worden:
 - verhuur is aan familie in de eerste of tweede graad;
 - kortdurende verhuur (maximaal 12 maanden) als gevolg van verblijf nieuwe eigenaar elders (en nieuwe eigenaar moet eerst minimaal 12 maanden zelf in de woning gewoond hebben);
 - woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
- Zoals ook voor andere onderdelen van de Huisvestingswet geldt, moet deze maatregel ingezet worden op die plekken waar het ook echt noodzakelijk is. Met name omdat een opkoopbescherming

een verstrekende beperking van het eigendomsrecht is. Het is dus niet mogelijk om de opkoopbescherming (zonder specifieke onderbouwing) voor de hele gemeente in te voeren.

- De algemene regeling geldt voor de komende vijf jaar. Na die vijf jaar zal de verantwoordelijk minister een verslag over de noodzaak en relevantie van de maatregelen in het licht van de economische situatie geven. Als noodzaak of relevantie onvoldoende wordt aangetoond, zal de regeling weer komen te vervallen.

De werkwijze die we in dit onderzoek hanteren sluit aan bij de aandachtspunten die in het stuk hierboven worden benoemd.

4.1 Voordelen, kanttekeningen en aandachtspunten

Voordelen opkoopbescherming

- Mensen die op zoek zijn naar een koopwoning in een gebied waar de opkoopbescherming is ingevoerd, hebben meer kans om een woning te kunnen kopen omdat vrijkomend aanbod niet wordt opgekocht voor verhuur door beleggers.
- Als een belegger een gekochte woning met een verhuurvergunning mag verhuren, heeft de gemeente de bevoegdheid om eisen te stellen in het kader van goed verhuurderschap. Als de verhuurder zich niet aan die eisen houdt, kan dat grond zijn om de verhuurvergunning in te trekken. Hiermee heeft de gemeente meer grip op het tegengaan van zaken als discriminatie op de woningmarkt, eerlijke huurprijzen, goed contact met huurders en tijdig onderhoud van woonruimten.

Kanttekeningen

- Mogelijk zullen beleggers zich verplaatsen naar buurten (of woningtypen) waar de opkoopbescherming niet geldt. Dit hoeft geen probleem te zijn. Daar waar deze verschuiving leidt tot schaarste aan betaalbare en middeldure koopwoningen waardoor er onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden of leidt tot leefbaarheidsproblematiek, kan in die buurt ook de opkoopbescherming worden ingevoerd.
- Mensen die hun koopwoning willen verkopen in een gebied waar de opkoopbescherming geldt, hebben mogelijk minder potentiële kopers, wat kan leiden tot een langere verkooptijd of een lagere verkoopprijs. Aangezien opkoopbescherming alleen kan worden ingevoerd in gebieden waar grote schaarste aan betaalbare en middeldure koopwoningen is, is het niet de verwachting dat de vraag naar deze woningen dusdanig afneemt dat dit tot al te grote prijsschokken leidt.
- In gebieden waar de opkoopbescherming is ingevoerd, zullen er veel minder nieuwe omzettingen van koop naar huur plaatsvinden. Het effect is dat het aanbod aan huurwoningen met een middenhuur of dure huur lager zal zijn dan zonder de opkoopbescherming. Dit heeft een negatief effect op de slaagkansen van huishoudens die zich richten op deze huursegmenten.

Aandachtspunten

- Duur van de maatregel: de wettelijke grondslag voor deze maatregel vervalt vijf jaar nadat deze in werking is getreden. Binnen vijf jaar na inwerkingtreding van de wet wordt er een evaluatie uitgevoerd naar de noodzaak en de relevantie van de maatregel door deze in de economische situatie van dat moment te plaatsen. Op basis van die evaluatie kunnen de maatregelen eventueel worden voortgezet. De opkoopbescherming geldt **voor de aangewezen woningen** echter voor een periode van **vier jaar**. De verhuurvergunning geldt dus slechts tot maximaal vier jaar na de aankoop van de woning en de woning kan in de tussentijd alleen **met** een vergunning verhuurd worden.

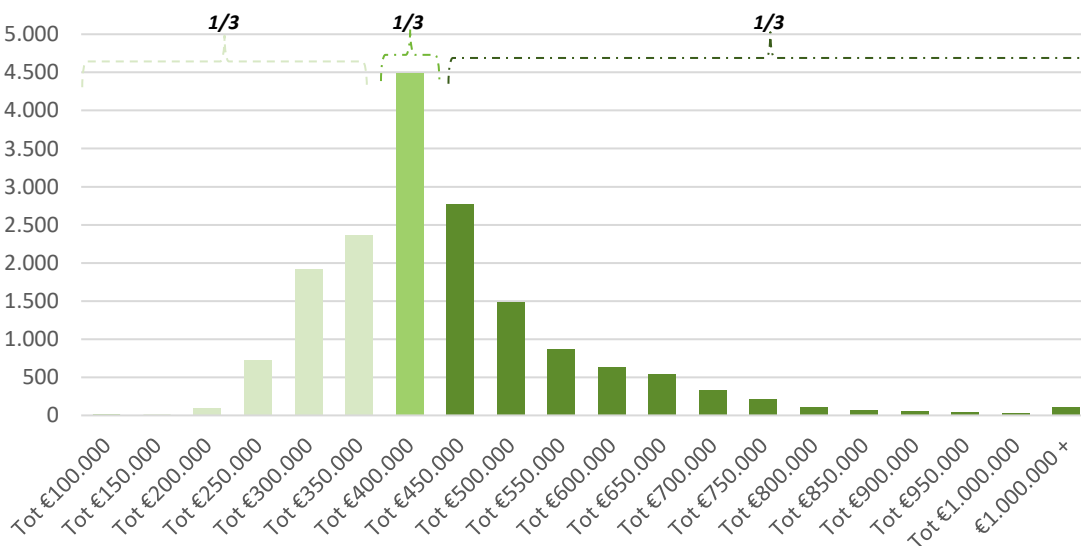
- Als de eigenaar al in het bezit was van de woning voor de invoering van de opkoopbescherming is de opkoopbescherming niet van toepassing. En ook als de woning minstens zes maanden in verhuurde staat was, voorafgaand aan de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar, is de opkoopbescherming niet van toepassing op de woning.
- Het invoeren van de opkoopbescherming vraagt capaciteit van de gemeente voor de uitvoering en handhaving van de maatregel. In het wetsvoorstel kan op basis van een aantal hypothesen een inschatting worden teruggelezen van de regeldruk van de opkoopbescherming.

4.2 Bepalen van de relevante prijsklassen – koopwoningvoorraad

Het begrip goedkope en middeldure koop verschilt per gemeente. Gemeenten hebben zelf goed zicht op hun lokale situatie. Het huidige wetsvoorstel bevat daarom geen opgelegde WOZ-waardegrens. Bij het invoeren van een opkoopbescherming dienen gemeenten zelf een relevante WOZ-waardegrens aan te wijzen en te onderbouwen voor koopwoningen in het goedkope en middeldure segment.

Wat is, gelet op de samenstelling van de koopwoningvoorraad, een logische afbakening van de goedkope en middeldure koopvoorraad? In onderstaand figuur kijken we naar de spreiding van WOZ-waarden binnen de koopwoningvoorraad. De spreiding van de WOZ-waarden binnen de bestaande woningvoorraad geeft handvatten voor het bepalen van de grenzen tussen het goedkope en middeldure koopsegment en tussen het middeldure en het dure koopsegment.

Figuur 4.1: Gemeente Katwijk. Koopwoningvoorraad naar prijsklassen, peildatum 1 januari 2021



Omvang van de koopwoningvoorraad	WOZ-waarde
1/3 van de voorraad	< € 356.000
1/3 van de voorraad	€ 356.000 tot € 422.000
1/3 van de voorraad	> € 422.000

Bron: WOZ-gegevens gemeente Katwijk, peildatum 1 januari 2021.

Afbakening goedkope en middeldure koopwoningvoorraad

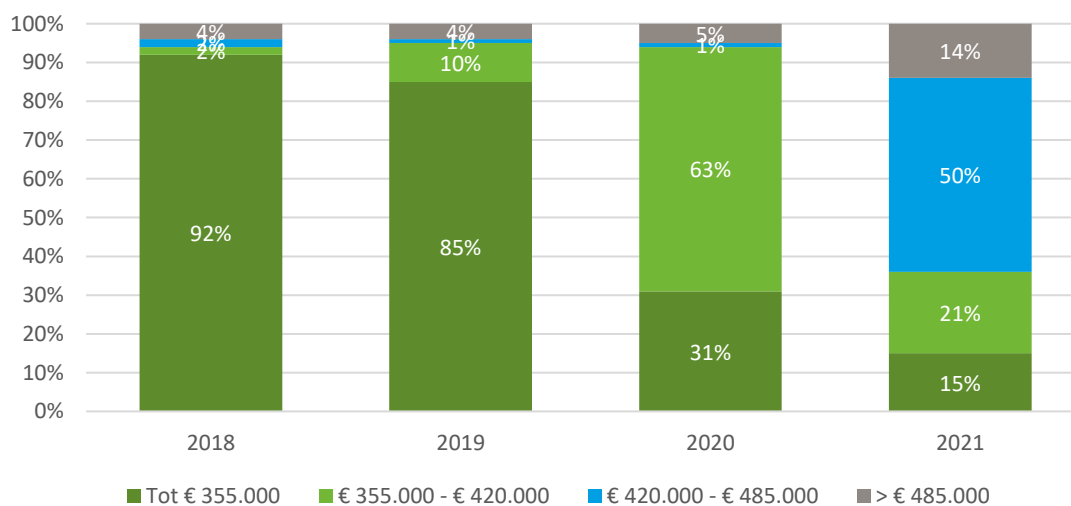
Van de zelfstandige koopwoningvoorraad had 1/3 op 1 januari 2021 een WOZ- waarde tot € 356.000. Dit is een logische grens voor de afbakening van het goedkope segment. We ronden het bedrag af naar **€ 355.000**. Dit bedrag is gelijk aan de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NGH). Per 1 januari 2022 is dit € 355.000. Ruim 2/3 van de zelfstandige woningvoorraad had daarnaast een WOZ-waarde tot **€ 422.000**. Deze waarde ronden we af naar € 420.000. Binnen de categorie middeldure koop maken we voor dit onderzoek nog onderscheid tussen de categorie lage middeldure koop en hoge middeldure koop. De WOZ-waarde van lage middeldure koopwoningen valt binnen **€ 355.000 en € 420.000**. De WOZ-waarde van hoge middeldure koopwoningen valt binnen **€ 420.000 en € 485.000**. Voor dure koop hanteren we de grens van **€ 485.000 en hoger**.

4.3 Verkopen naar prijsklassen

De toegenomen druk op de koopmarkt heeft ook in de gemeente Katwijk voor prijsstijgingen gezorgd. Als we de prijsniveaus van de verkochte woningen in de gemeente in de afgelopen jaren op een rij zetten, blijkt:

- Het aandeel goedkope koopwoningen (tot € 355.000) op de verkochte voorraad is afgenomen van 92% in 2018 naar 15% in 2021.
- Het aandeel lage middeldure koop is tussen 2018 en 2020 gestegen van 2% naar 63%. In 2021 blijft er nog maar 21% van de 63% in 2020. Een groot aandeel van de lage middeldure koopwoningen verschuiven in 2021 naar de hoge middeldure koopwoningen.
- Het aandeel hoge middeldure koopwoningen neemt in het jaar 2021 pas echt een plek in binnen de verdeling in prijscategorieën (50%).
- Het aandeel verkochte dure koopwoningen (€ 485.000+) is sterk gestegen tussen 2020 en 2021 (van 5% naar 14%). Absoluut gezien gaat het om 50 woningen in 2020 en 134 woningen in 2021.

Figuur 4.2: Gemeente Katwijk. Samenstelling van de verkochte woningen naar prijsklassen 2018 – 2021.

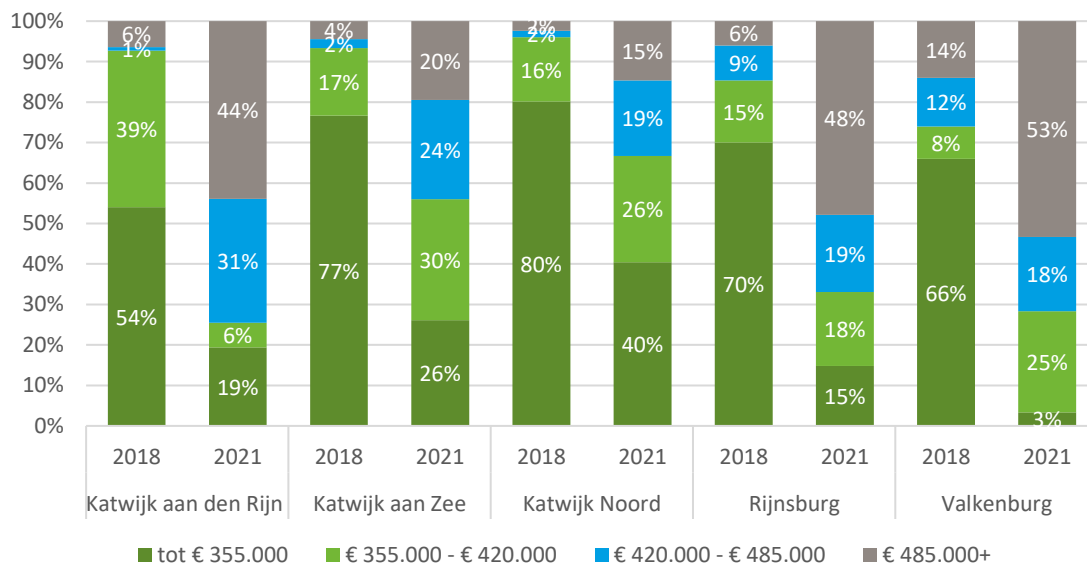


Bron: NVM, 2022.

Door de lage hypotheekrente is de leencapaciteit toegenomen en zijn mensen in staat geweest hogere prijzen te betalen. In de huidige krappe markt heeft dat geleid tot deze prijsstijgingen.

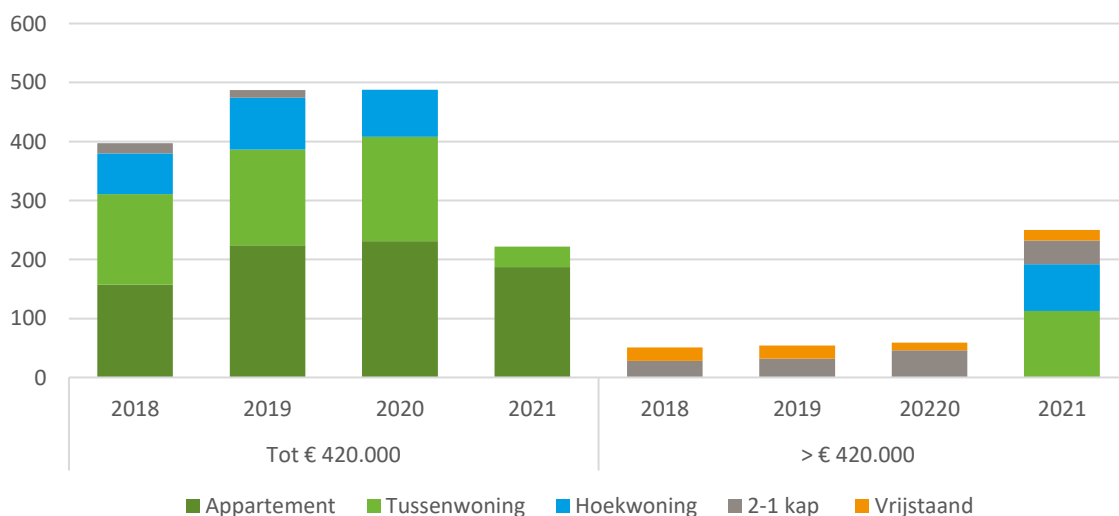
In figuur 4.3 wordt de samenstelling van alle verkochte woningen naar prijsklassen per wijk in het jaar 2018 en 2021 weergegeven. In alle wijken is een flinke afname te zien van het aandeel goedkope koopwoningen (tot € 355.000) en juist een toename van het aandeel dure koopwoningen (€ 485.000+). Valkenburg kent de grootste afname in het aandeel goedkope koopwoningen. In 2018 viel 66% van de woningen in deze klasse en in 2021 nog maar 3%. In de wijk Katwijk aan den Rijn komt duidelijk naar voren dat er een verschuiving van woningen heeft plaatsgevonden van de prijscategorie lage middeldure koop naar hoge middeldure koop en dure koop. In de andere wijken is het aandeel aan lage middeldure koop juist toegenomen tussen 2021 en 2021. De wijk Rijnsburg kent de grootste groei in het aandeel verkochte dure koopwoningen in de periode 2018 – 2021.

Figuur 4.3: Gemeente Katwijk. Samenstelling van de verkochte woningen naar prijsklassen, uitgesplitst naar wijken (2018 – 2021).



Bron: NVM, 2022.

Figuur 4.4: Gemeente Katwijk. Ontwikkeling van het aantal verkochte woningen tot € 420.000 en vanaf € 420.000, uitgesplitst naar woningtype, 2018 – 2021



Bron: NVM, 2022.

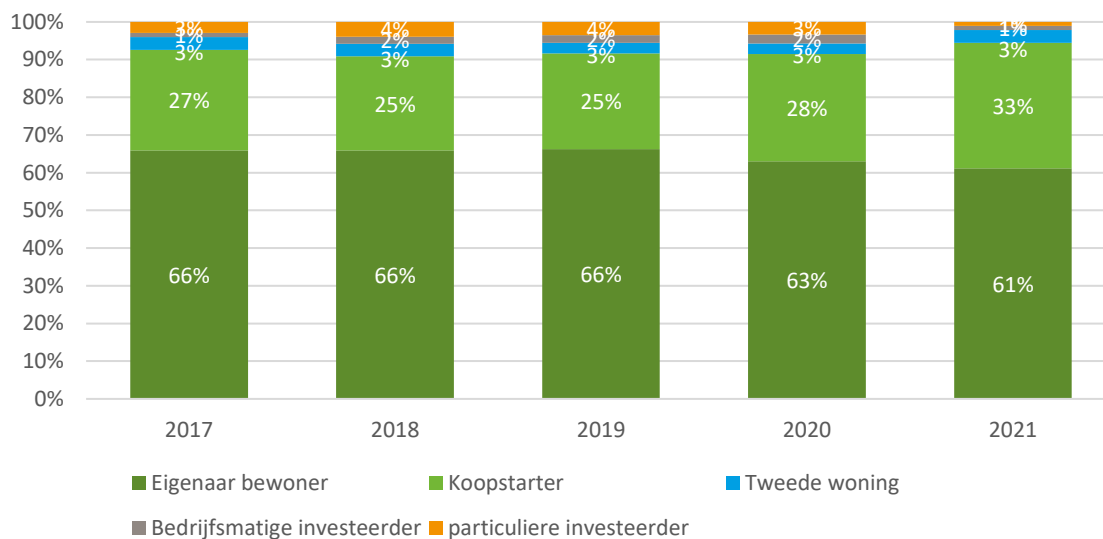
Het aanbod aan goedkope en lage middeldure koopwoningen bestaat in Katwijk voornamelijk uit appartementen en tussenwoningen. Van 2018 t/m 2020 bestond het aanbod nog voor een behoorlijk deel uit tussenwoningen. In 2021 bestaat dit aanbod voornamelijk uit appartementen en maar voor een klein deel uit tussenwoningen. In 2021 bestaat het goedkope en laag middeldure aanbod niet meer uit hoekwoningen en 2-1 kapwoningen wat in 2019 nog wel het geval was voor beide typen en in 2020 nog het geval was voor de hoekwoningen. Een groot deel van de tussenwoningen, alle hoekwoningen, 2-1 kapwoningen en vrijstaande woningen vallen in 2021 onder het hoge middeldure en dure aanbod.

4.4 Verkopen aan particuliere investeerders en koopstarters

De afgelopen vijf jaar is het aandeel van de woningen dat verkocht werd aan investeerders (bedrijfsmatige investeerders en particuliere investeerders samen) in de gemeente afgenomen van 4% in 2017 naar 2% in 2021. In de tussenliggende jaren lag het aandeel rond de 6%. De afname in 2021 doet zich op veel plaatsen voor en hangt samen met het verhogen van de omzet belasting naar 8% als de woning niet bestemd is voor eigen bewoning. Het aandeel woningen dat werd gekocht door koopstaters was in de periode 2017 tot en met 2021 tussen de 25% en de 28%. In 2021 nam dit aandeel toe tot 33%.

De tweede woningen zijn in relatie tot opkoopbescherming in principe niet relevant omdat met opkoopbescherming de verhuur van woningen vergunningplichtig kan worden gemaakt. Tweede woningen zijn voor eigen gebruik en worden in beginsel niet als reguliere particuliere huurwoningen verhuurd. In de praktijk zijn dit natuurlijk woningen die een deel van het jaar, als de eigenaar er zelf geen gebruik van maakt, toeristisch worden verhuurd via platforms als Airbnb. Het is echter ook mogelijk dat tweede woningen een deel van het jaar met een tijdelijk huurcontract wordt verhuurd. Sinds de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is het voor particuliere verhuurders mogelijk een woning te verhuren met een generiek tijdelijk huurcontract voor een periode van maximaal twee jaar. Een eigenaar van een tweede woning zou er voor kunnen kiezen de woning te verhuren voor de periode tot hij of zij de woning zelf weer wil gebruiken. Op basis van de beschikbare data kan niet worden vastgesteld of dit in Katwijk aan de orde is. Als dit het geval is, zou (een deel van) de tweede woningen tot de woningen van particuliere verhuurders gerekend moeten worden.

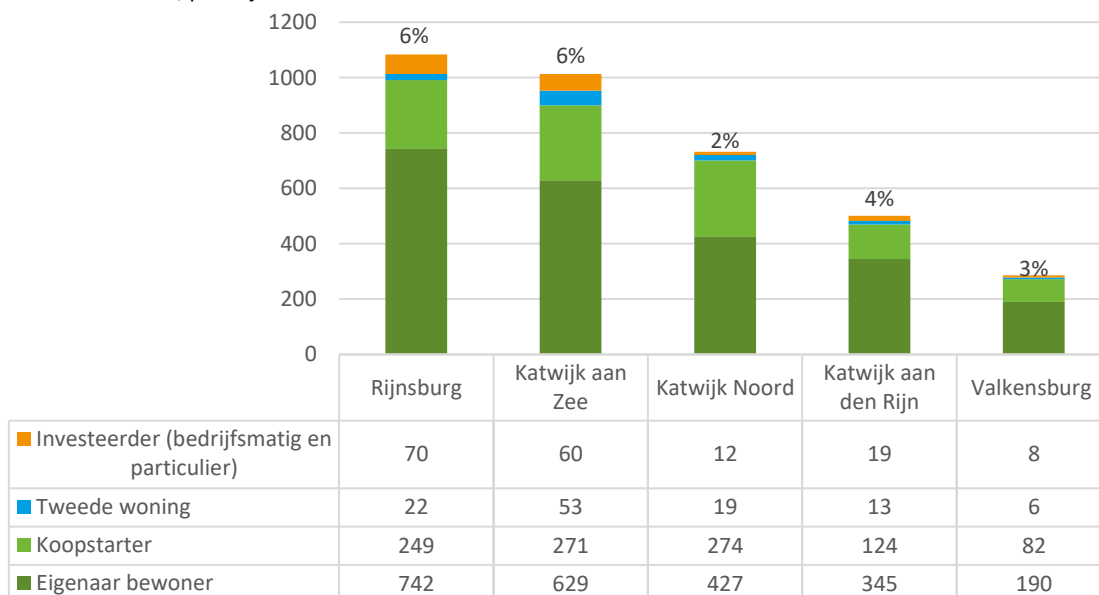
Figuur 4.5: Gemeente Katwijk. Type verkopen in aandelen, 2017 – 2021



Bron: Kadaster, 2022.

De wijken Rijnsburg en Katwijk aan Zee kennen naar verhouding het grootste aandeel verkochte woningen aan investeerders in de periode 2017 – 2021 (6%). In de wijk Rijnsburg gaat het in absolute zin om 70 koopwoningen en in de wijk Katwijk aan Zee gaat het om 60 verkochte woningen in deze periode. In de overige wijken ligt het aandeel lager tussen 2% tot 4% en gaat het in totaal om 39 verkochte woningen.

Figuur 4.6: Gemeente Katwijk. Aantal verkopen aan koopstarters, doorstromers en particuliere investeerder in de periode 2017 – 2021, per wijk

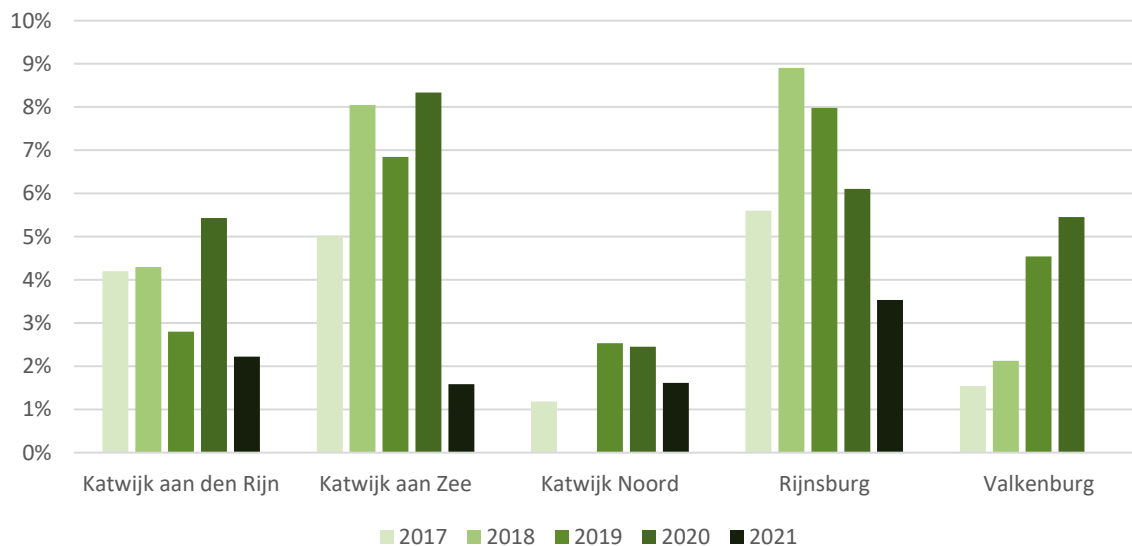


Bron: Kadaster, 2022.

In onderstaande figuur komt naar voren dat in de wijken Rijnsburg, Katwijk aan Zee en Katwijk aan den Rijn in aandelen in sommige jaren behoorlijk wat woningen zijn verkocht aan investeerders. Dit zijn woningen die koopstarters en huishoudens met een middeninkomen niet hebben kunnen kopen en die voorsnog zijn verdwenen uit de koopvoorraad. In Katwijk Noord was er in het jaar 2018 geen sprake van verkochte woningen aan investeerders. Voor Valkenburg geldt dat er in 2021 geen woningen werden

verkocht aan investeerders. In 2021 zien we met name in de wijken Katwijk aan den Rijn en Katwijk aan Zee een grote afname in aandeel verkochte woningen aan investeerders. Dit heeft zoals genoemd te maken met de verhoging van de overdrachtsbelasting voor investeerders van 2% in 2020 naar 8% vanaf 1 januari 2021. Deze stijging in overdrachtsbelasting maakt het een stuk minder aantrekkelijk voor investeerders om woningen te kopen. De daling van het aandeel woningen dat door investeerder werd gekocht deed zich ook landelijk voor. Of dit effect permanent is moet blijken.

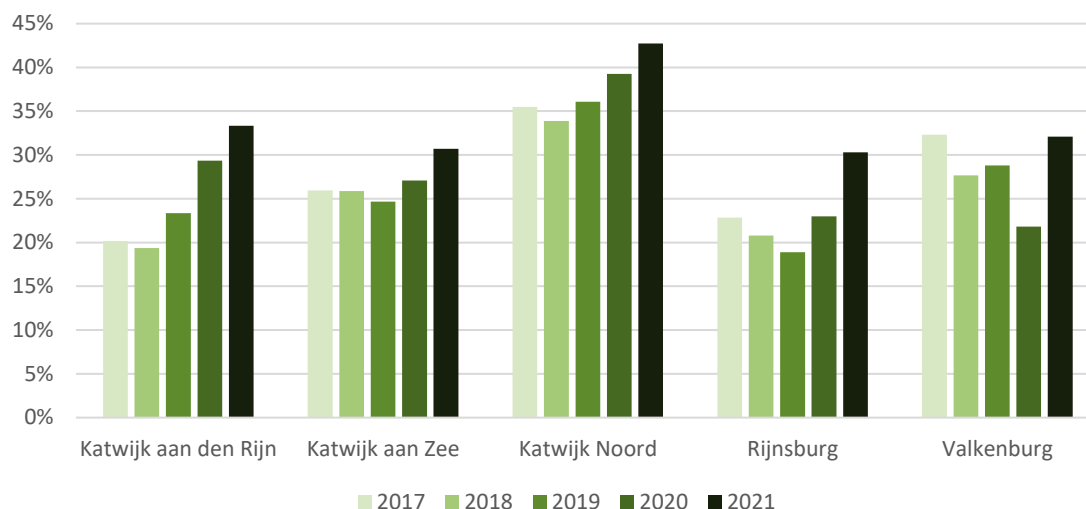
Figuur 4.7: Gemeente Katwijk. Ontwikkeling van het aandeel verkochte woningen aan bedrijfsmatige en particuliere investeerders per wijk, 2017 – 2021



Bron: Kadaster, 2022.

De ontwikkeling van het aandeel aan koopstarters verkochte woningen was het hoogst in Katwijk Noord, de wijk waar in verhouding de verkopen aan investeerders het laagst is. In alle wijken is het aandeel verkochte woningen aan koopstarters het hoogst in 2021, of op hetzelfde level als in 2017 (Valkenburg). Er valt in ieder geval voor alle wijken, met uitzondering van Valkenburg, een stijging te zien in het aandeel verkopen aan koopstarters over de periode 2018 t/m 2021.

Figuur 4.8: Gemeente Katwijk. Ontwikkeling van het aandeel verkochte woningen aan koopstarters van het totaal aantal verkochte woningen per wijk, 2017- 2021



Bron: Kadaster, 2022.

CBS-informatie over het aandeel particuliere huurwoningen op de totale woningvoorraad in Katwijk laat zien dat er door de jaren weinig ontwikkeling is in dit aandeel. Over de hele linie is de omvang van de particuliere huurwoningvoorraad iets toegenomen (van 7% in 2017 naar 8% in 2021). In Rijnsburg was de toename naar verhouding het grootst (van 5% in 2017 naar 8% in 2021).

Tabel 4.1: Gemeente Katwijk. Ontwikkeling aandeel particuliere huurwoningen op de woningvoorraad per wijk, 2017 - 2021

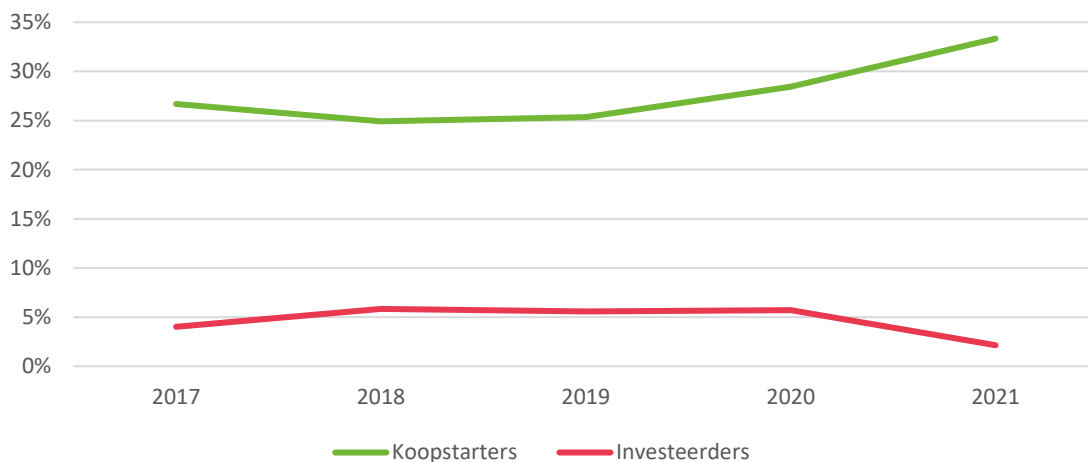
	2017	2018	2019	2020	2021
Katwijk Noord	4%	3%	3%	4%	3%
Katwijk aan den Rijn	6%	5%	5%	5%	5%
Katwijk aan Zee	13%	11%	12%	12%	12%
Rijnsburg	5%	6%	6%	6%	8%
Valkenburg	11%	12%	11%	10%	10%
Gemeente Katwijk	7%	7%	7%	7%	8%

Bron: CBS

Een vergelijking op gemeenteniveau van de verkopen aan investeerders ten opzichte van de verkopen aan koopstarters en doorstromers leert dat:

- Het aandeel verkochte woningen aan starters tussen 2017 en 2021 toenam met 8%-punt.
- Het aantal aan koopstarters verkochte woningen niet afnam. In 2017 werden 220 woningen aan koopstarters verkocht en in 2021 218 woningen.
- Het aandeel verkochte woningen aan investeerders in deze periode afnam met -2%-punt.
- Het aandeel verkochte woningen aan eigenaar-bewoners afnam met -5%-punt.
- In absolute aantallen gaat het om 33 woningen in 2017 en om 14 woningen in 2021 die werden verkocht aan investeerders (bedrijfsmatige en particuliere investeerders samen).

Figuur 4.9: Gemeente Katwijk. Aandeel verkochte woningen aan particuliere investeerders ten opzichte van aandeel aan koopstarters verkochte woningen, periode 2017 – 2021



Bron: Kadaster, 2022.

In onderstaande tabel wordt het aantal verkochte woningen aan investeerders en koopstarters per jaar weergegeven in de gemeente. In de bijlage 1 zijn tabellen met het aantal verkochte woningen aan investeerders en koopstarters per wijk opgenomen.

Tabel 4.2: Gemeente Katwijk. Aantal verkochte woningen aan investeerders en koopstarters per jaar, periode 2017 - 2021

Aantal verkochte woningen	2017	2018	2019	2020	2021
Investerders	33	37	44	41	14
Koopstarters	220	158	200	204	218
Totaal	253	195	244	245	232

Bron: Kadaster, 2022

4.5 Onderbouwing leefbaarheidsproblemen

Naast de effecten die de opkoop van woningen voor verhuur kan hebben op schaarste in de koopwoningvoorraad, kan deze opkoop ook zorgen voor een aantasting van de leefbaarheid in buurten. Daarom wordt in de Wet opkoopbescherming de mogelijkheid geboden om ook een huisvestingsverordening inzake opkoopbescherming vast te stellen indien dat noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de betreffende buurt, ongeacht of er schaarste is.

Uit jurisprudentie rond de Wet Toeristische verhuur blijkt dat een causaal verband tussen leefbaarheidsproblemen in een buurt en de verhuur van woningen lastig aantoonbaar is. Een onderbouwing die enkel gebaseerd is op leefbaarheidsproblemen zal hierdoor voor een opkoopbescherming waarschijnlijk ook ingewikkeld zijn. Wel kan het aantonen van leefbaarheidsproblemen in combinatie met het aantonen van schaarste ondersteunend zijn aan de onderbouwing van een opkoopbescherming. In de toelichting op het wetsvoorstel opkoopbescherming en in de handreiking van de VNG worden een aantal aanknopingspunten geboden:

- Een hoge mutatiegraad (> 10%) wordt gezien als mogelijk nadelig voor de sociale cohesie in een wijk.

- Cijfers met betrekking tot leefbaarheid/overlast op wijkniveau (zoals klachten, meldingen of enquêtes) kunnen iets zeggen over de ervaren leefbaarheidssituatie in een wijk. De Leefbaarometer is hiervoor een veel gebruikte en erkende bron.

Mutatiegraden in de particuliere huursector

De gemiddelde mutatiegraad in de gemeente Katwijk is 18%. Deze mutatiegraad ligt iets lager dan de landelijke mutatiegraad van 20%. Echter wanneer we inzoomen op de mutatiegraden van de wijken apart, zien we dat alle wijken, met uitzondering van Katwijk aan Zee, een hogere mutatiegraad kennen dan de gemeentelijke en landelijke mutatiegraad. In Katwijk Noord is de mutatiegraad binnen de particuliere huur het hoogst met 35%, met daaropvolgende Rijnsburg met een mutatiegraad van 26%. In de wijken Katwijk aan den Rijn en Valkenburg staan in verhouding met de andere wijken meer ruime particuliere huurwoningen. In de wijken Katwijk aan Zee en met name Katwijk Noord staan in verhouding met de andere wijken meer kleinere particuliere huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde ligt in deze wijken dan ook lager vergeleken met het gemeentelijk gemiddelde.

Tabel 4.3: Gemeente Katwijk. Kenmerken van de particuliere huurvoorraad per wijk, 2019

Wijk	Aantal part. huurwoningen	Aandeel v/d voorraad	Mutatiegraad	Gem. WOZ-waarde part. huurwoning	Gem. opp. Part. huurwoning
Katwijk Noord	165	3%	35%	€218.400	76 m2
Katwijk aan den Rijn	210	5%	25%	€285.900	107 m2
Katwijk aan Zee	870	12%	16%	€228.800	80 m2
Rijnsburg	395	6%	26%	€285.500	91 m2
Valkenburg	205	9%	22%	€357.700	123 m2
Gemeente Katwijk	1.845	7%	18%	€263.300	91 m2

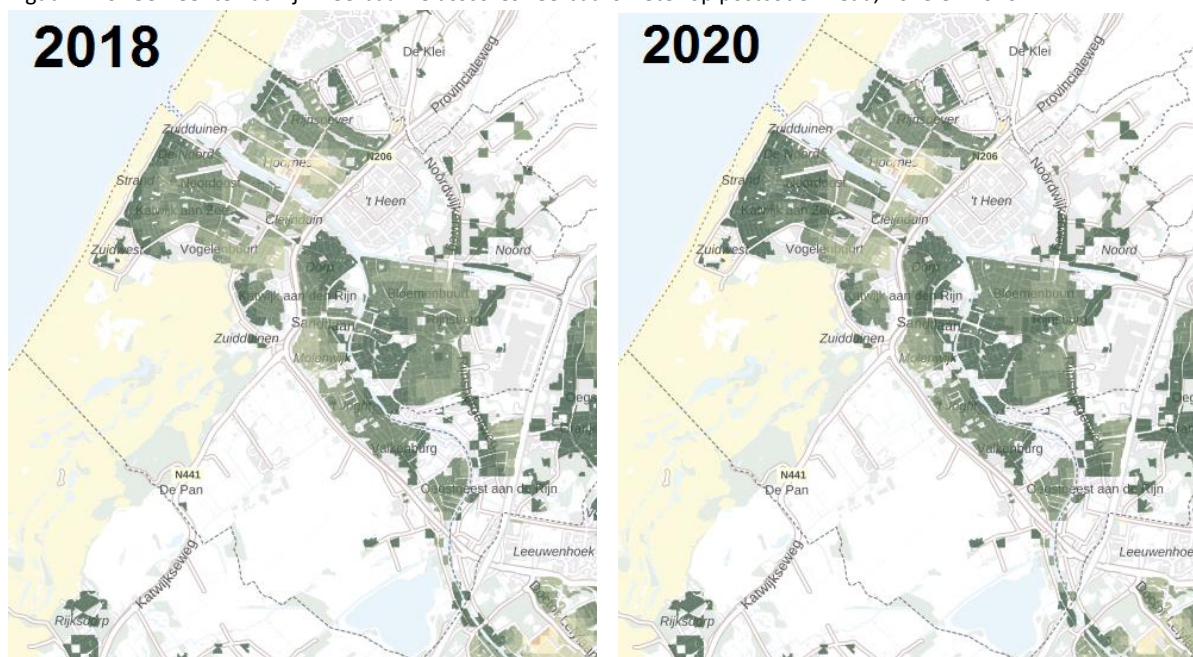
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022

In het kader van leefbaarheidsproblemen is vooral een combinatie van een relatief grote particuliere huurvoorraad én een hoge mutatiegraad nadelig voor de sociale cohesie in een wijk. In zo'n geval wisselt namelijk een aanzienlijk deel van de voorraad snel van bewoners, waardoor veel bewoners minder binding met de buurt/wijk ontwikkelen. In de bovenstaande tabel is te zien dat maar één wijk een lagere mutatiegraad heeft dan de gemiddelde mutatiegraad van 18%. Dat is de wijk Katwijk aan Zee. Deze wijk kent het grootste aandeel van de woningvoorraad dat bestaat uit particuliere huurwoningen (12%). De wijk Valkenburg heeft wel een hogere mutatiegraad dan gemiddeld en ook een groter aandeel aan particuliere huurwoningen dan gemiddeld. In deze wijk kan de leefbaarheid wellicht iets onder druk staan.

Leefbaarometer

De Leefbaarometer is een instrument dat sinds 2008 in opdracht van het ministerie van BZK wordt ontwikkeld. De Leefbaarometer geeft een score van de leefbaarheid zoals bewoners die ervaren, gebaseerd op allerlei feitelijke kenmerken van gebieden – zoals criminaliteit en overlastmeldingen, voorzieningen, die woningvoorraad en bevolkingssamenstelling. Sinds 2008 is er om de twee jaar een nieuwe meting gedaan, waardoor de ontwikkeling van de leefbaarheid op verschillende schaalniveaus te volgen is.

Figuur 4.10: Gemeente Katwijk. Leefbaarheidsscores Leefbaarometer op postcodeniveau, 2018 en 2020



Bron: Leefbaarometer 2022

Katwijk scoort volgens de Leefbaarometer goed op leefbaarheid. Echter is er in 2018 als in 2020 een gebied in Katwijk Noord dat zwak tot onvoldoende scoort (zie het licht gele gebied in Katwijk Noord). In de wijk Katwijk Noord zijn de afgelopen periode voornamelijk woningen gekocht door koopstarters en in mindere mate aan investeerders. Los van dit gebied in Katwijk Noord heeft de leefbaarheid tussen 2018 en 2020 zich positief ontwikkeld; er zijn meer donkergroene gebieden bijgekomen. De hogere mutatiegraad en percentage particuliere huurwoningen in de wijk Valkenburg lijken volgens de Leefbaarometer geen invloed te hebben op de leefbaarheidsscore van deze wijk. Ook voor deze wijk geldt dat er meer donkergroene gebieden bij zijn gekomen.

In de praktijk worden in enkele buurten in Katwijk aan Zee en enkele buurten in Rijsburg leefbaarheidsproblemen ervaren. Deze problemen zijn bekend bij de gemeente, maar er is geen statistische bron waarmee de problemen kunnen worden aangetoond.

Op basis van de bovenstaande analyse lijken leefbaarheidsproblemen voor de gemeente Katwijk, met de mogelijke uitzondering van delen van Katwijk Noord, geen argumenten te zijn om het invoeren van een opkoopbescherming te rechtvaardigen. De mutatiegraad ligt in bijna alle wijken weliswaar hoog, maar in de meeste wijken betreft de particuliere huursector een relatief klein gedeelte van de totale woningvoorraad. Katwijk scoort voor het grootste deel goed op leefbaarheid.

4.6 Samenvattende conclusies en advies

Schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen

De transactieprizen van koopwoningen zijn in de gemeente Katwijk in de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit heeft in de hele gemeente tot een toenemende schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen op de markt geleid.

Verdringing van koopstarters door het opkopen van goedkope en middeldure woningen door investeerders kan echter niet worden aangetoond. In de periode van 2017 – 2021 zien we dat het aandeel koopstarters dat een woning koopt in de gemeente Katwijk is toegenomen (van 27% naar 33%). Het aandeel investeerders dat woningen koopt in de gemeente Katwijk daalde van 4% in 2017 naar 2% in 2021.

Leefbaarheid

Er is de gemeente Katwijk op grond van de Leefbaarometer geen sprake van leefbaarheidsproblemen die het invoeren van een opkoopbescherming te rechtvaardigen. Alleen een deel van de wijk Katwijk Noord scoort zwak. Hier kunnen de leefbaarheidsproblemen ondersteunend zijn aan het invoeren van opkoopbescherming. De rest van de gemeente scoort goed en is er een verbetering te zien van de score in het jaar 2020 vergeleken met het jaar 2018.

Overzicht relevante criteria

In onderstaande tabel maken we inzichtelijk hoe de verschillende wijken precies scoren.

Tabel 4.4: Gemeente Katwijk. Relevante criteria voor instelling opkoopbescherming per wijk, 2022

	Aanbod van betaalbare en middeldure koopwoningen is afgenomen	Aandeel woningen dat wordt gekocht door beleggers is toegenomen	Aandeel woningen dat wordt gekocht door koopstarters is afgenomen	Er is sprake van een mutatiegraad in de particuliere huur van meer dan 10%	Er is sprake van een lage score op leefbaarheid
Katwijk Noord					
Katwijk aan den Rijn					
Katwijk aan Zee					
Rijnsburg					
Valkenburg					

Bron: Companen, 2022

Advies

De koopmarkt in Katwijk is krap en de prijzen van verkochte woningen stegen tussen 2018 en 2021 met zo'n 35%. Het aantal goedkope (tot € 355.000) en middeldure koopwoningen (€ 355.000 – € 420.000) dat op de markt komt is sterk afgenomen. Jaarlijks wordt een deel van deze woningen gekocht door investeerders met het oogmerk de woningen te verhuren. Dit doet zich in bepaalde wijken sterker voor dan in andere. Met name in de wijken Rijnsburg en Katwijk aan Zee is het aandeel woningen dat wordt gekocht door investeerders hoger dan elders in de gemeente. In delen van deze wijken worden leefbaarheidsproblemen ervaren in gebieden met particuliere huurwoningen en met toeristische verhuur. In de particuliere verhuur is de mutatiegraad (veel) hoger dan in andere delen van de woningvoorraad. Dat is in alle wijken in Katwijk aan de orde. Op grond van deze ontwikkelingen kan de gemeente overwegen opkoopbescherming in te stellen in de buurten waar dit speelt. Wat niet uit de beschikbare gegevens blijkt, is een toename van het aandeel en aantal goedkope en middeldure woningen dat wordt gekocht door investeerders en een afname van het aandeel en aantal woningen dat wordt gekocht door koopstarters. Het aantal woningen dat koopstarters jaarlijks kopen is aanmerkelijk hoger dan het aandeel

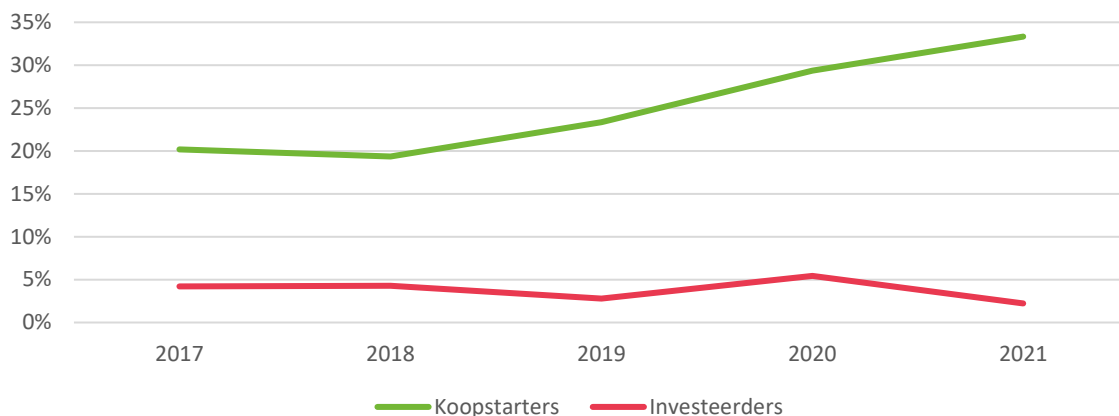
woningen dat investeerders kopen en de aandelen zijn behoorlijk constant. In die zin is verdringing als negatief effect van het opkopen van woningen door investeerders niet aangetoond. In 2021 was sprake van een afname van het aandeel door investeerders gekochte woningen, als reactie op de verhoging van de overdrachtsbelasting voor woningen die niet als eerste woonverblijf worden gebruikt. Of dit een ontwikkeling is die zich doorzet zal moeten blijken.

Een redenatie kan zijn dat in een schaarse markt elke woning die door de ene partij wordt gekocht een woning minder is die door de andere partij kan worden gekocht. En ook als een relatief klein deel van de goedkope en middeldure voorraad jaarlijks door investeerders wordt gekocht, draagt dat bij aan de afname van de koopvoorraad. Dat geldt ook voor tweede woningen. Ook dit zijn woningen die niet door koopstarters kunnen worden gekocht. Of deze ontwikkelingen kunnen meewegen voor de onderbouwing van opkoopbescherming zal moeten blijken als toetsing bij de rechter plaatsvindt. Er is op dit punt momenteel nog geen jurisprudentie.

Als de gemeente ervoor kiest om de opkoopbescherming in te voeren, is de vraag wat eventuele consequenties zijn als partijen in verweer komen tegen de ingevoerde maatregel en de onderbouwing bij de rechter geen stand houdt. Op dit moment is er zoals aangegeven nog geen jurisprudentie rond de opkoopbescherming en zijn exacte gevolgen nog onbekend. Op basis van jurisprudentie rond de Huisvestingsverordeningen van Rotterdam en Nijmegen zijn eventuele gevolgen wel te benoemen. In beide gemeenten is het niet verlenen van een vergunning voor het omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige woningen voor kamerverhuur door benadeelden aan de rechter voorgelegd. Uit de uitspraken in deze zaken blijkt dat rechtbanken strenge eisen stellen aan de onderbouwing van het verhuurverbod; delen van de Huisvestingsverordeningen werden onverbindend verklaard wegens onvoldoende onderbouwing. Daarnaast is een effect dat de rechtszaak ambtelijke capaciteit vraagt en draait de gemeente, als blijkt dat sprake was van onvoldoende onderbouwing, op voor de proceskosten van de eiser(s). Ook is het denkbaar dat de gemeente planschade moet vergoeden, hoewel er op dit punt nog geen jurisprudentie is.

Bijlage 1: Aandeel verkochte woningen aan investeerders en koopstarters per wijk

Figuur 1a: Katwijk aan den Rijn. Aandeel verkochte woningen aan particuliere investeerders ten opzichte van aandeel aan koopstarters verkochte woningen, periode 2017 – 2021.



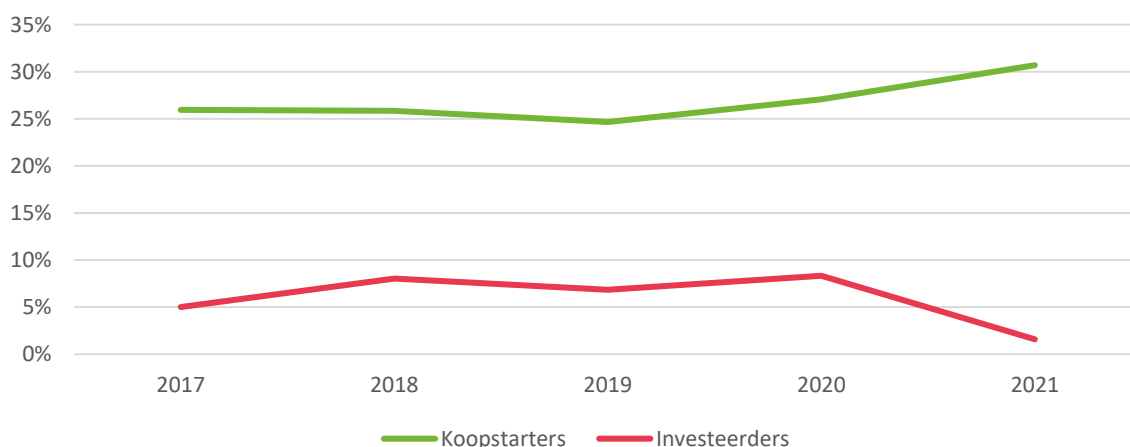
Bron: Kadaster, 2022

Tabel 1a: Katwijk aan den Rijn. Aantal verkochte woningen aan investeerder en koopstarters, periode 2017 – 2021.

Aantal verkochte woningen	2017	2018	2019	2020	2021
Investeerders	5	4	3	5	2
Koopstarters	24	18	25	27	30
Totaal	29	22	28	32	32

Bron: Kadaster, 2022

Figuur 1b: Katwijk aan Zee. Aandeel verkochte woningen aan particuliere investeerders ten opzichte van aandeel aan koopstarters verkochte woningen, periode 2017 – 2021.



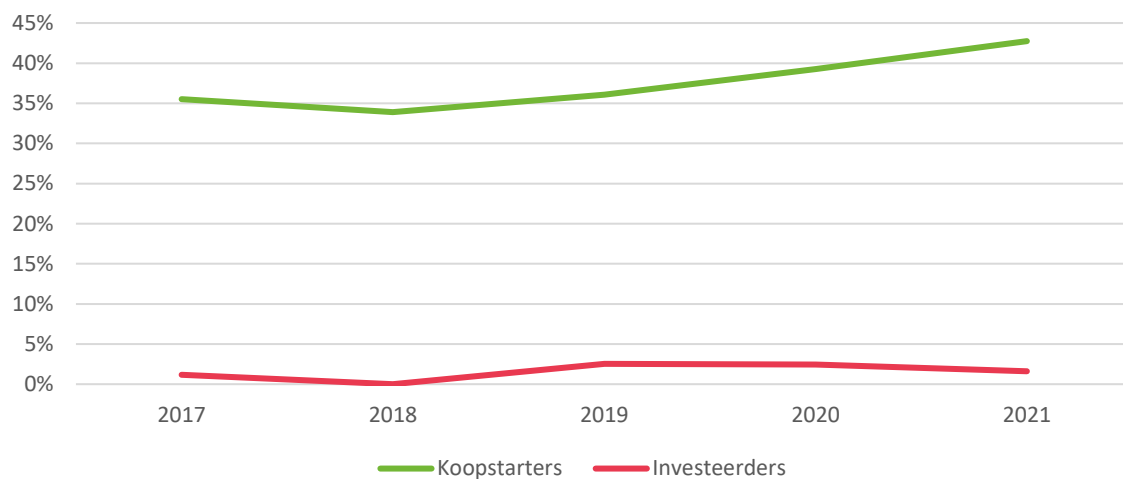
Bron: Kadaster, 2022

Tabel 1b: Katwijk aan Zee. Aantal verkochte woningen aan investeerder en koopstarters, periode 2017 – 2021.

Aantal verkochte woningen	2017	2018	2019	2020	2021
Investerders	12	14	15	16	3
Koopstarters	62	45	54	52	58
Totaal	74	59	69	68	61

Bron: Kadaster, 2022

Figuur 1c: Katwijk Noord. Aandeel verkochte woningen aan particuliere investeerders ten opzichte van aandeel aan koopstarters verkochte woningen, periode 2017 – 2021.



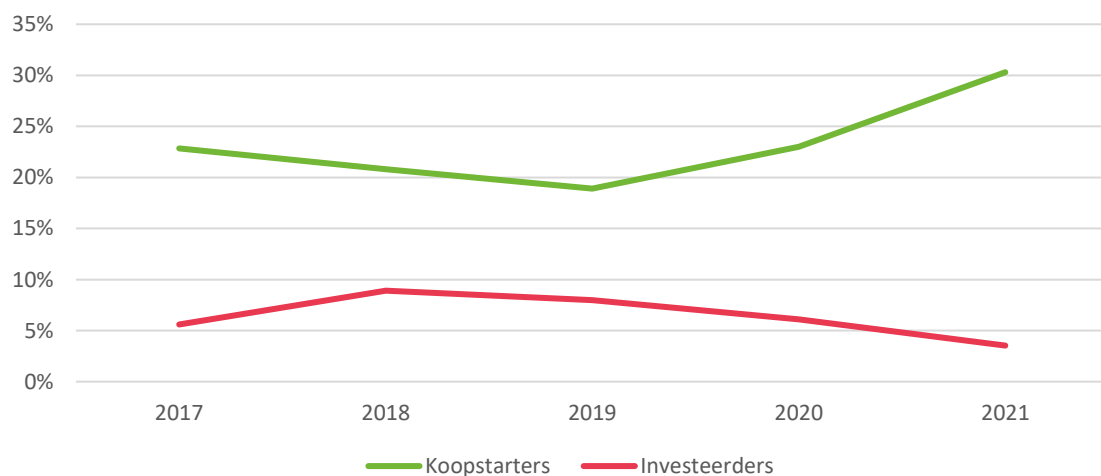
Bron: Kadaster, 2022

Tabel 1c: Katwijk Noord. Aantal verkochte woningen aan investeerder en koopstarters, periode 2017 – 2021.

Aantal verkochte woningen	2017	2018	2019	2020	2021
Investerders	2	0	4	4	2
Koopstarters	60	40	57	64	53
Totaal	62	40	61	68	55

Bron: Kadaster, 2022

Figuur 1d: Rijnsburg. Aandeel verkochte woningen aan particuliere investeerders ten opzichte van aandeel aan koopstarters verkochte woningen, periode 2017 – 2021.



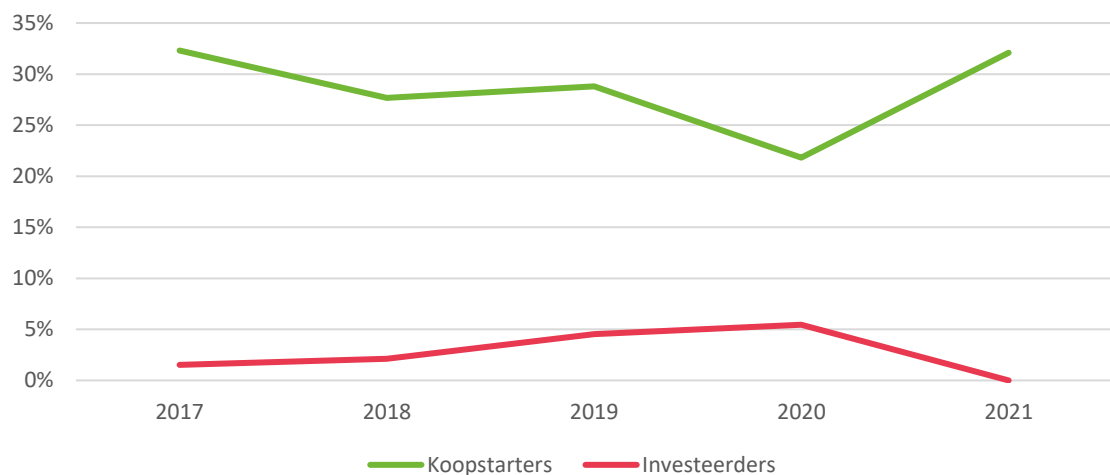
Bron: Kadaster, 2022

Tabel 1d: Rijnsburg. Aantal verkochte woningen aan investeerder en koopstarters, periode 2017 – 2021.

Aantal verkochte woningen	2017	2018	2019	2020	2021
Investeerders	13	18	19	13	7
Koopstarters	53	42	45	49	60
Totaal	66	60	64	62	67

Bron: Kadaster, 2022

Figuur 1e: Valkenburg. Aandeel verkochte woningen aan particuliere investeerders ten opzichte van aandeel aan koopstarters verkochte woningen, periode 2017 – 2021.



Bron: Kadaster, 2022

Tabel 1e: Valkenburg. Aantal verkochte woningen aan investeerder en koopstarters, periode 2017 – 2021.

Aantal verkochte woningen	2017	2018	2019	2020	2021
Investeerders	1	1	3	3	0
Koopstarters	21	13	19	12	17
Totaal	22	14	22	15	17

Bron: Kadaster, 2022