

OPKOOPBESCHERMING
EEMSDelta

TE KOOP

AANLEIDING

Van krimp naar groei en verdringing

Ondanks dat Eemsdelta de afgelopen jaren nog kromp in aantal inwoners, wijzen alle signalen erop dat Eemsdelta de komende jaren weer kan groeien. Steeds meer mensen willen in de gemeente Eemsdelta blijven of komen wonen. Waar de woningmarkt lang ontspannen was, is er nu krapte op de woningmarkt. Als gevolg stijgen de kooprijzen in de gemeente Eemsdelta snel. Hierdoor staat de betaalbaarheid onder druk. Dit maakt het voor starters lastiger om toe te treden op de koopmarkt, vooral als zij moeten concurreren met beleggers. Particuliere investeerders zijn vaak in staat om meer op woningen te bieden. Dit maakt het voor 'reguliere kopers' moeilijk om er tussen te komen. De lokale woonvraag kan hierdoor zijn weg niet vinden. Ook de overdruk in andere gemeenten speelt een rol in verdringing.

Leefbaarheidsproblematiek

Er is een 'tussenmarkt' ontstaan met een eigen rol en doelgroepen. In de gemeente Eemsdelta zijn relatief veel woningen in particuliere verhuur. De groep die zo

huurt, is divers: tijdelijke werknemers en anderen die om diverse redenen via gangbare wegen niets kunnen of willen vinden, zoals sommige jongeren, mensen met problemen of mensen in een verhuizing. Het aanbod ontstond ook door de (toen) lage kooprijzen, lage rente en de kans om woningen gunstig te verhuren. Soms ontstaan er problemen zoals onveilig wonen, overlast en verloedering. Vooral wanneer een woning slechts als beleggingsobject voor de korte termijn wordt gezien is er een risico. Daarnaast verhuizen huurders sneller en binden zich minder aan een buurt. Hierdoor vermindert de sociale cohesie. Kortom kan door een toename van particuliere huur de leefbaarheid in gebieden onder druk komen te staan.

Om de toenemende trend van het opkopen en verhuren van woningen een halt toe te roepen, is op 1 januari 2022 de Tijdelijke Regeling Opkoopbescherming aan de Huisvestingswet toegevoegd. Hierdoor wordt het voor gemeenten mogelijk om het verhuren van koopwoningen in specifieke gebieden

vergunningsplichtig te maken. Het wordt daarmee in aangewezen gebieden verboden om zonder vergunning een koopwoning te verhuren in de eerste vier jaar na de aankoop van de woning. Er zijn echter de nodige voorwaarden aan de Opkoopbescherming verbonden. Belangrijkste daarbij is dat nut en noodzaak van de maatregel moeten worden aangetoond. Dat kan zijn het voorkomen van woningschaarste of het voorkomen van negatieve gevolgen voor de leefbaarheid.

De gemeente Eemsdelta overweegt om de opkoopbescherming in te voeren, mits er duidelijke gronden zijn om hiertoe over te gaan. Daarom moet er eerst een analyse worden gemaakt van de woningschaarste in de gemeente en de relatie met het opkopen en verhuren van woningen. In deze rapportage presenteren we de onderzoeksresultaten en geven we aan of er noodzaak is voor de opkoopbescherming.

CONCLUSIE

Onderzoeksvragen

- In welk(e) gebied(en) van de gemeente er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning én dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden, en/of;
- dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in het (de) betreffende gebied(en).

Conclusie: Verdringing en schaarste op de woningmarkt in Eemsdelta

In Eemsdelta staat de woningmarkt onder druk. Het beschikbare koopaanbod is fors afgenomen en de prijzen zijn gestegen. Hierdoor hebben middeninkomens moeite met het vinden van een woning in Eemsdelta. Vooral als zij moeten concurreren met beleggers. In 2022 was 1 op de 8 koper een

belegger. Landelijk is gemiddeld 1 op de 18 koper een belegger in 2022. We zien dat beleggers zich vooral richten op woningen in het goedkope segment. Juist deze woningen zijn ook geschikt voor starters en middeninkomens. Woningen die worden opgekocht voor verhuur worden onttrokken uit een segment waar juist behoefte aan is. Dit verslechtert de kans voor starters om toe te treden op de koopmarkt.

Daarnaast staat in een aantal gebieden de leefbaarheid onder druk. Uit het particuliere verhuuronderzoek (2021) blijkt dat dit mede komt door het hoge aandeel particuliere verhuur.

De schaarste is echter gemeentebreed. Om deze reden voert Eemsdelta de opkoopbescherming in voor alle woningen met een WOZ-waarde tot de gemiddelde WOZ-grens van € 216.250. Hiermee beschermen we de inkomensgroepen die nu onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning.

KADER:

Eemsdelta kan weer groeien

De verwachting is dat Eemsdelta de komende tien jaar met zo'n 600 huishoudens kan groeien (middenscenario), mits er ook zoveel woningen gebouwd kunnen worden.

Stijgende vraag, productie blijft achter

De druk op de woningmarkt in Eemsdelta neemt toe. Echter blijkt voldoen aan de vraag moeilijk. Deels komt dat door de grote versterkingsoperatie, deels omdat we de afgelopen jaren weinig plannen voor toevoeging maakten. Daarnaast zorgt het personeelstekort in de bouw, de hoge bouwkosten en het tekort aan bouwmaterialen dat de productie achter blijft.

Eemsdelta wil versnellen

In de woonvisie Eemsdelta 2022-2032 geeft de gemeente de noodzaak aan om tempo te maken en extra plannen voor woningbouw tot ontwikkeling te brengen. Er wordt ruimte gemaakt om in de woonvraag te voorzien met voldoende locaties voor woningbouw. Plannen die al in uitvoering of

voorbereiding zijn krijgen de prioriteit om snel af te ronden. Op plekken waar weinig plannen zijn zoekt de gemeente naar extra mogelijkheden / versnelling. Ook heeft de gemeente de ambitie uitgesproken om te investeren in hulpmiddelen voor mensen om stappen te zetten en mensen de ruimte en de vrijheid te geven bij het maken van plannen. De gemeente zet alles op alles om aan de vraag te voldoen. Echter is het woningtekort niet vandaag of morgen opgelost. Hierdoor blijft er de komende jaren naar alle verwachting nog schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen ondanks het feit dat er volop woningen worden bijgebouwd.

CLUSTER	NIEUW	SLOOP	NETTO TOTAAL	NETTO CORPORATIES
Appingedam	++++	---	100-150	Ca. -30
Delfzijl	+++	---	0	Ca. -200
Farmsum	+	-	Ca. 20	0
Spijk	+	-	Ca. 25	Ca. -5
Wagenborgen	++	0	Ca. 40	Ca. 30
Dorpen noord van Delfzijl				
- Godlinze	+	-	Ca. -5	Ca. -5
- Holwierde	++	0	Ca. 25	0
- Losdorp	0	-	Ca. -5	Ca. -5
Dorpen zuid van Delfzijl				
- Termunterzijl	+	0	Ca. 5	Ca. 5
Loppersum	++	--	Ca. 30	Ca. -25
Middelstum	++	--	Ca. -10	Ca. -15
Dorpen rond Loppersum				
- 't Zandt	++	--	Ca. -10	0
- Zeerijp	0	-	Ca. 0	Ca. 0
Dorpen rond Middelstum				
- Stedum	++	-	Ca. 35	0
- Westeremden	+	0	Ca. 5	0
EEMSDelta	RUIM 3.000	BIJNA 3.000	CA. 300	CA. -250

▲ Plannen voor nieuwbouw en sloop, resulterend in een saldo. Bron: inventarisatie plannen in Eemsdelta, aangevuld met plannen van de corporaties (2021).

The background features a dark blue-grey field. On the left, there are two vertical bars: a light grey one on the far left and a medium grey one next to it. In the top right and bottom right corners, there are light grey triangles pointing towards the center.

I

DE WONINGVOORRAAD

SAMENSTELLING VAN DE WONINGVOORRAAD

De woningvoorraad

In dit hoofdstuk gaan we in op de samenstelling van de woningvoorraad. We kijken daarbij in het bijzonder naar de kenmerken van particuliere verhuur, waar het zich concentreert en de ontwikkeling van de afgelopen jaren. Het Kadaster definieert naast particuliere verhuur ook tweede woningen. Dit zijn woningen van een eigenaar met twee woningen, maar waar niemand staat ingeschreven. Uit een leegstandsonderzoek (2021) van de gemeente bleek dat ongeveer de helft van deze woningen wordt bewoond en dus onder particuliere verhuur valt.

Particuliere huur voornamelijk in goedkope rijwoningen en appartementen

Meer dan twee derde van de particuliere huurvoorraad bestaat uit rijwoningen of appartementen. Dit zijn voornamelijk kleinere woningen. Deze woningen zijn betaalbaar en lucratief om te verhuren vanwege het hoge rendement. Dat beleggers zich richten op het goedkopere segment zien we terug in de gemiddelde WOZ-waarde per eigendom. De gemiddelde WOZ-waarde van particuliere verhuur ligt ver onder dat van koopwoningen en is bijna gelijk aan de WOZ-waarde van sociale huurwoningen.

Starters concurreren met beleggers

Naast beleggers zijn ook koopstarters geïnteresseerd in deze type woning. Volgens het onderzoek naar koopstarters door het Kadaster (2021) kopen starters vooral in het goedkope segment waarvan 80 procent Van de koopstarter een appartement of rijwoning koopt. Beleggers en koopstarters richten zich dus beide op hetzelfde type woning. In tijde van schaarste aan goedkope woningen gaat dit ten koste van koopstarters omdat beleggers vaak meer koopkracht hebben waardoor starters geen kans hebben om toe te treden op de koopmarkt.

Woningtype	Koop	Particuliere verhuur	Sociale huur	Tweede woning	Totaal	Gemiddelde WOZ-waarde
Rijwoning	3677	423	3294	96	7490	€ 172.005
Tweeonder1kap	2493	103	1028	57	3681	€ 207.721
Vrijstaande woning	6881	197	16	190	7284	€ 295.040
Appartement	1353	405	2844	89	4691	€ 165.304
TOTAAL	14404	1128	7182	432	23146	€ 216.254

▲ Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom en type woning. Bron: Kadaster & WOZ (2022).

Eigendom	Gemiddelde van WOZ-waarde
Koop	€ 249.615
Particuliere huur	€ 162.353
Tweede woning	€ 206.692
Sociale huur	€ 161.224
TOTAAL	€ 216.254

WAARDE VAN DE WONINGVOORRAAD

Veel particuliere verhuur in het goedkopere segment

In de tabellen hiernaast zien we de verdeling naar eigendom per WOZ-waardecategorie. We gebruiken hierbij de vastgestelde waardegrensen uit het woningmarktonderzoek Eemsdelta (2021). Het eerste tabel laat zien welk aandeel per soort eigenaar in een waardecategorie valt.

In het tabel rechtsboven zien we dat meer dan de helft van alle woningen een WOZ-waarde heeft tot €200.000. 70 procent van de particuliere verhuurvoorraad valt in de twee laagste WOZ-waardecategorieën tot €150.000 en ongeveer de helft van de tweede woningen. Dit zijn de woningen die waarschijnlijk worden verhuurd. Dit bevestigt het beeld dat particuliere verhuur zich vooral richt op goedkope woningen.

	< €100.000	€ 100. - €150.000	€ 150. - €200.000	€ 200. - €250.000	€ 250. - €300.000	€ 300. - €400.000	> €400.000
Koop	6%	24%	23%	16%	15%	3%	12%
Particuliere verhuur	36%	34%	7%	2%	2%	12%	5%
Tweede woning	22%	32%	16%	8%	7%	6%	9%
Sociale huur	44%	28%	9%	6%	2%	9%	1%
TOTAAL	20%	26%	18%	12%	11%	6%	8%

▲ Verdeling naar eigendom per WOZ-waardecategorie. Bron: Kadaster (2021) & WOZ (2022).

	< €100.000	€ 100. - €150.000	€ 150. - €200.000	€ 200. - €250.000	€ 250. - €300.000	€ 300. - €400.000	> €400.000
Koop	20%	58%	80%	82%	90%	36%	92%
Particuliere verhuur	9%	6%	2%	1%	1%	11%	3%
Tweede woning	2%	2%	2%	1%	1%	2%	2%
Sociale huur	69%	34%	16%	16%	7%	51%	3%

▲ Verdeling per WOZ-waardecategorie naar eigendom. Bron: Kadaster (2021) & WOZ (2022)

ONTWIKKELING VAN EIGENDOM

Particuliere verhuur toegenomen

In de tabellen tonen we het bezit van woningen over de afgelopen vijf jaar volgens het CBS. Tot 2020 bleef het aantal woningen met een paar schommelingen over de jaren redelijk constant. Het laatste jaar is er een toename van het aantal woningen te zien. Als we kijken naar het eigendom zien we dat het aantal koopwoningen afnam. Ook het aantal woningen in de sociale huursector nam af. We zien uitsluitend een toename van particuliere verhuur. Het aandeel van de particuliere verhuursector nam op de totale voorraad met 3 procent toe. Vanaf 2016 gaat het om een toename van 600 woningen tot 2021. Dat is een groei van bijna 40 procent over deze periode.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Koop	13.453	13.426	13.417	13.502	13.403	13.388
Particuliere verhuur	1.672	1.792	1.967	2.030	2.094	2.308
Sociale huur	7.402	7.271	7.376	7.320	7.333	7.387
Onbekend	275	274	94	0	0	0
TOTAAL	22.802	22.763	22.853	22.852	22.830	23.083

▲ Ontwikkeling van het aantal woningen in Eemsdelta naar eigendom. Bron: CBS (2021).

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Koop	59%	59%	59%	59%	58%	58%
Particuliere verhuur	7%	8%	9%	9%	9%	10%
Sociale huur	32%	32%	32%	32%	32%	32%
Onbekend	1%	1%	0%	0%	0%	0%
TOTAAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%

▲ Ontwikkeling van het aandeel woningen in Eemsdelta naar eigendom. Bron: CBS (2021).

EIGENDOM VAN DE WONINGVOORRAAD

Concentratie particuliere

In de tabel tonen we het eigendom per wijk, onderverdeeld naar de steden Appingedam, Delfzijl en het buitengebied. Daarnaast tonen we het aandeel particuliere verhuur en tweede woningen op de particuliere voorraad. Met rood is gemarkeerd in welke wijken bovengemiddeld veel particuliere verhuur of tweede woningen voorkomt.

Er is vooral een concentratie van particuliere verhuur te zien in de centrum wijken van Appingedam en Delfzijl. In absolute aantallen is er ook veel particuliere verhuur in Appingedam-Oost en relatief veel in het Buitengebied Noord-Appingedam. Kijken we naar Delfzijl dan zien we grote verschillen tussen wijken. Verhuur concentreert zich hier met name in Farmsum, Tuikwerd en West. In het buitengebied komt relatief weinig particuliere verhuur voor waarbij het buitengebied Noord-Loppersum de uitzondering is.

WIJK	Particuliere voorraad			Sociale huur	Eindtotaal	Aandeel op de particuliere voorraad	
	Koop	Particuliere verhuur	Tweede woning			Particuliere verhuur	Tweede woning
APPINGEDAM	3166	249	73	2601	6089	7%	2%
Appingedam-Centrum	759	126	32	815	1732	14%	3%
Appingedam-Oost	1292	105	25	1417	2839	7%	2%
Appingedam-West	1002	7	9	369	1387	1%	1%
Buitengebied Noord-Appingedam	74	10	4	0	88	11%	5%
Buitengebied Zuid-Appingedam	39	1	3	0	43	2%	7%
DELFIJL	6401	636	209	3166	10412	9%	3%
Buitengebied Noord-Bierum	1495	45	49	188	1777	3%	3%
Delfzijl-Centrum	223	147	31	242	643	37%	8%
Farmsum	776	105	32	226	1139	12%	4%
Fivelzigt	570	11	1	54	636	2%	0%
Noord	1318	47	25	1689	3079	3%	2%
Tuikwerd	674	115	14	403	1206	14%	2%
West	1345	166	57	364	1932	11%	4%
BUITENGEBIED	4834	242	150	1415	6641	5%	3%
Buitengebied Noord-Loppersum	1112	107	26	465	1710	9%	2%
Buitengebied Noord-Middelstum	848	35	25	380	1288	4%	3%
Buitengebied Noord-Stedum	584	8	16	140	748	1%	3%
Buitengebied Noord-'t Zandt	711	26	30	143	910	3%	4%
Buitengebied Zuid-Termunten	1579	66	53	287	1985	4%	3%
EEMSDelta	14401	1127	432	7182	23142	7%	3%

▲ Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom per wijk en het aandeel particuliere verhuur en tweede woningen op de particuliere woningvoorraad. Hier vallen sociale huurwoningen niet onder. Bron: Kadaster (2021).

ONTWIKKELING PARTICULIERE VERHUUR

Grote verschillen tussen wijken in ontwikkeling particuliere verhuur

In de tabel rechts zien we de ontwikkeling van koop en particuliere verhuur per wijk. Indien het totaal aantal woningen constant bleef of kromp, maar tegelijkertijd het aantal koopwoningen daalde en particuliere verhuur toenam, is er sprake van opkoop door beleggers. Woningen die eigendom zijn van de bewoner worden in deze wijken opgekocht door beleggers en onttrokken van de koopmarkt.

In Appingedam zien we dit in Appingedam-Oost. Hier is het aantal particuliere verhuur vervierdubbeld in 5 jaar. Binnen Delfzijl zien we een verdubbeling in de wijk West, maar ook in Tuikwerd, Delfzijl-centrum en Noord is er opkoop door beleggers. In het buitengebied kopen beleggers woningen in Buitengebied Noord-t Zandt.

WIJK	2016			2021			Δ 2016-2021		
	Koop	Particuliere verhuur	Woningen totaal	Koop	Particuliere verhuur	Woningen totaal	Koop	Particuliere verhuur	Woningen totaal
APPINGEDAM	2894	409	5962	2835	601	6022	-2%	47%	1%
Appingedam-Centrum	569	263	1460	673	314	1682	18%	19%	15%
Appingedam-Oost	1144	86	2860	1090	261	2838	-5%	204%	-1%
Appingedam-West	904	27	1330	998	13	1373	10%	-52%	3%
Buitengebied Noord-Appingedam	240	26	269	47	10	86	-81%	-61%	-68%
Buitengebied Zuid-Appingedam	36	7	43	27	3	43	-25%	-56%	0%
DELFIJL	6091	919	10282	5892	1232	10286	-3%	34%	0%
Buitengebied Noord-Bierum	1385	165	1765	1390	120	1788	0%	-27%	1%
Delfzijl-Centrum	224	165	658	206	212	624	-8%	29%	-5%
Farmsum	778	122	1111	762	152	1139	-2%	24%	3%
Fivelzigt	564	19	634	569	12	636	1%	-38%	0%
Noord	1172	180	3005	1116	223	2964	-5%	24%	-1%
Tuikwerd	710	96	1203	652	139	1207	-8%	45%	0%
West	1258	172	1906	1197	374	1928	-5%	118%	1%
BUITENGEBIED	4425	407	6553	4522	530	6770	2%	30%	3%
Buitengebied Noord-Loppersum	982	78	1627	1071	161	1779	9%	107%	9%
Buitengebied Noord-Middelstum	709	88	1247	735	101	1312	4%	14%	5%
Buitengebied Noord-Stedum	558	42	739	570	34	744	2%	-19%	1%
Buitengebied Noord-t Zandt	690	76	954	664	97	947	-4%	28%	-1%
Buitengebied Zuid-Termunten	1486	123	1986	1483	138	1988	0%	12%	0%
EEMSDDELTA	13410	1735	22802	13248	2363	23080	-1%	36%	1%

▲ Ontwikkeling van de woningvoorraad naar eigendom per wijk. Bron: CBS (2021).

II

SCHAARSTE

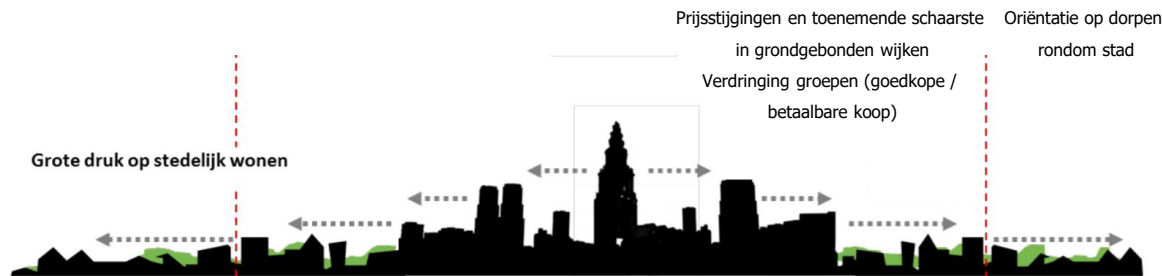
SCHAARSTE IN EEMSDelta

Vraagdruk waaiert uit naar buiten de stad

In de woningmarktonderzoeken voor de Regio Groningen-Assen (2017, 2020) werd al beschreven hoe de grote vraag naar (centrum-)stedelijk wonen zich uitsmeert over de rest van de stad en de dorpen daaromheen, als gevolg van de krapte op de markt. Onderstaande afbeelding vat dit samen: doordat veel mensen in de stad willen wonen, worden woningen daar schaarser, stijgt de prijs en schuift het aanbod aan betaalbaar, grondgebonden wonen steeds verder op naar de randen van de stad en de dorpen daaromheen. Dat leidt daar ook tot schaarste, enzovoorts. Dit uitwaaiert-effect is te merken in Eemsdelta. De aanhoudende krapte op de woningmarkt in de gemeente Groningen en stijgende huurprijzen maakt het aantrekkelijker om in Eemsdelta een woning te zoeken. Er zijn verschillende signalen dat ook in Eemsdelta de krapte op de woningmarkt toeneemt.

Steeds meer krapte op de koopmarkt

Uit verkoopinformatie van de NVM zijn signalen te herleiden die iets zeggen over de krapte op de koopmarkt in Eemsdelta. We kijken naar de verkooptijd, het aanbod, het aantal transacties, de transactiepreisen, en het aantal woningen waaruit een koper kan kiezen ('keuze-indicator'). We hebben de ontwikkelingen gemeten tussen 2017 en medio 2021 en laten de actuele cijfers zien.



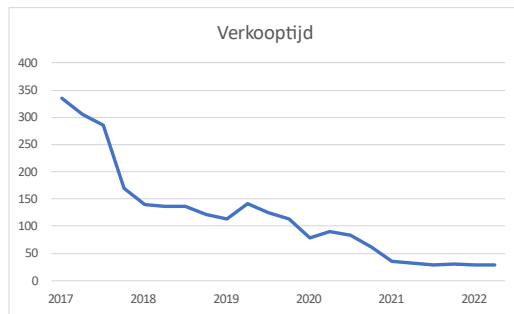
Bron: woningmarktonderzoek Regio Groningen-Assen (2020) - bewerkt

NVM-CIJFERS

Het aanbod droogt op

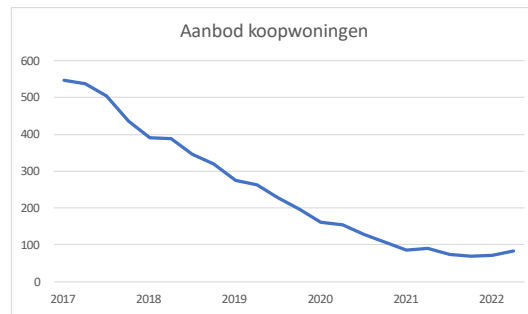
De woningmarkt in Eemsdelta staat onder druk. De verkooptijd werd veel korter. In 2017 duurde het gemiddeld 34 weken voordat een woning was verkocht, nu zijn woningen vaak binnen een maand verkocht. Vooral de verkooptijd van tussenwoningen werd veel korter: in 2017 was de verkooptijd nog zo'n 460 dagen, momenteel is dit gemiddeld rond de 4 weken.

Het gevolg daarvan is dat het aanbod opdroogt. Het aantal beschikbare koopwoningen is sinds het eerste kwartaal van 2017 met 85% teruggelopen, van 550 naar minder dan honderd in het tweede kwartaal van 2022. Het huidige aanbod bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. Voor de andere woningtypen geldt dat er weinig valt te kiezen. De schaarste is het grootst voor hoekwoningen.



WONINGTYPE	2017	2021	Δ 2017-2021	2022 Kwartaal 1	2022 Kwartaal 2
tussenwoning	464	28	-94%	33	28
hoekwoning	218	29	-87%	26	17
2-onder-1-kap	101	25	-75%	24	23
vrijstaand	164	38	-77%	31	28
appartement	241	37	-85%	26	66
TOTAAL	238	32	-87%	29	28

▲ Ontwikkeling van de verkooptijd bij NVM-makelaars tussen 2017 – 2021 en de actuele verkooptijd per woningtype. Bron: NVM (2022).



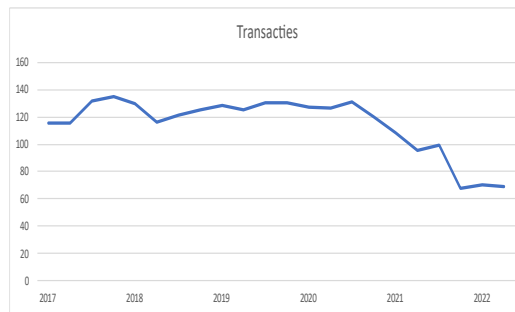
WONINGTYPE	2017	2021	Δ 2017-2021	2022 Kwartaal 1	2022 Kwartaal 2
tussenwoning	266	32	-88%	10	10
hoekwoning	154	17	-89%	1	4
2-onder-1-kap	343	39	-89%	9	6
vrijstaand	1053	191	-82%	42	51
appartement	208	39	-81%	7	10
TOTAAL	2024	318	-84%	69	82

▲ Ontwikkeling van het aanbod (te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal) van koopwoningen bij NVM-makelaars tussen 2017 – 2021 en het actuele aanbod per woningtype. Bron: NVM (2022).

NVM-CIJFERS

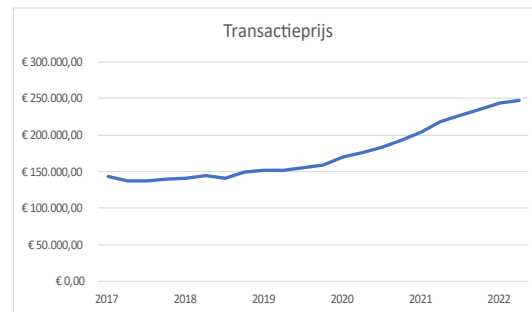
Minder keuze, dus hogere verkoopprijzen

De figuren rechts laten zien hoe het aantal transacties en de transactieprijs zich ontwikkelden. In de tabellen eronder staan de ontwikkelingen per type woning. Opvallend is dat het aantal transacties tot 2021 vrij stabiel bleef, maar dat de transactieprijs geleidelijk steeg. De prijsstijgingen zijn een direct gevolg van opdrogend aanbod; de vraag is groter dan het aanbod. De schaarste heeft invloed op de betaalbaarheid van woningen. Koopwoningen in Eemsdelta zijn vanaf 2017 gemiddeld 58% duurder geworden. Een gemiddelde koopwoning werd in 2017 verkocht voor € 146.000, in 2021 was dat € 232.000. Waar woningen eerst nog betaalbaar waren is er momenteel weinig onder de € 200.000 te vinden. Bij tussenwoningen steeg de prijs het hardst. In vijf jaar tijd zien we daar bijna een verdubbeling van de transactieprijs. Deze woningen zijn/waren juist aantrekkelijk als starterswoning vanwege de betaalbaarheid.



WONINGTYPE	2017	2021	Δ 2017-2021	2022 Kwartaal 1	2022 Kwartaal 2
tussenwoning	67	52	-22%	4	10
hoekwoning	53	36	-32%	5	6
2-onder-1-kap	94	82	-13%	19	16
vrijstaand	243	168	-31%	36	34
appartement	52	42	-18%	6	4
TOTAAL	509	380	-25%	70	70

▲ Ontwikkeling van het aantal transacties bij NVM-makelaars tussen 2017 – 2021 en de actuele transacties per woningtype. Bron: NVM (2022).



WONINGTYPE	2017	2021	Δ 2017-2021	2022 Kwartaal 1	2022 Kwartaal 2
tussenwoning	100	175	75%	188	191
hoekwoning	122	178	46%	180	212
2-onder-1-kap	150	220	48%	230	246
vrijstaand	200	296	48%	263	277
appartement	168	272	62%	258	200
TOTAAL	146	232	58%	244	248

▲ Ontwikkeling van de transactieprijs (de mediane verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen) bij NVM-makelaars tussen 2017 en 2021 en toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen bij NVM-makelaars tussen 2017 – 2021 en de actuele transactieprijs per woningtype.

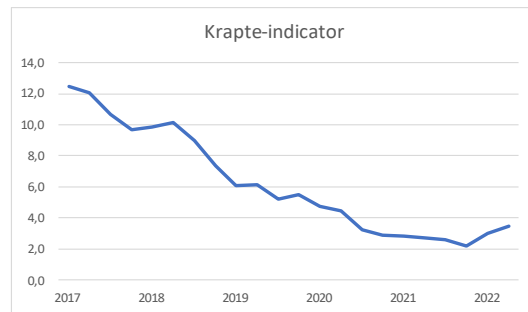
NVM-CIJFERS

Krapte toegenomen

De NVM werkt met een krapte-indicator. Die geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft en wordt berekend als het aanbod aan het begin van een kwartaal gedeeld door het aantal transacties gedurende het kwartaal. Volgens de NVM is er bij een krapte-indicator tussen de 5 en 10 sprake van een evenwichtige markt. Wanneer de krapte-indicator onder de 5 komt is er sprake van een verkopersmarkt en dus schaarste.

Het Marktoverzicht voor de regio Delfzijl en omgeving (NVM) uit kwartaal 2 van 2022 laat zien dat de krapte-indicatoren van 11 in 2017 is teruggelopen naar minder dan 3 in 2021. Al sinds 2019 is er sprake van een verkopersmarkt, met een krapte-indicator van minder dan 5. Ook hieruit blijkt duidelijk dat er sprake is van structurele en toenemende schaarste op de woningmarkt.

Niet-vrijstaande grondgebonden woningen zijn in 2021 het meeste schaarse. Ook voor appartementen en vrijstaande woningen valt er weinig te kiezen en is er sprake van krapte. Dit zet de betaalbaarheid onder druk waardoor goedkope woningen nog schaarser worden.



WONINGTYPE	2017	2021	Δ 2017-2021	2022 Kwartaal 1	2022 Kwartaal 2
tussenwoning	11	2,3	-80%	7,5	3,3
hoekwoning	9	1,7	-82%	0,6	2
2-onder-1-kap	11	2,2	-80%	1,4	1,2
vrijstaand	14	3,9	-72%	3,5	4,5
appartement	10	2,9	-72%	3,5	7,5
TOTAAL	11	2,6	-77%	3	3,5

▲ Ontwikkeling van de krapte-indicator bij NVM-makelaars tussen 2017 – 2021 en het actuele aanbod per woningtype. Bron: NVM (2022).

WAARDEONTWIKKELING PER WIJK

Snelle waardestijging in goedkopere wijken

De vierkantemeterwaarde van woningen zegt doorgaans veel over de gewildheid van een bepaalde woning op een bepaalde plek. Immers, hoe gewilder of hoe schaarser een woning of plek is, hoe meer men bereid is ervoor te betalen. Het schema rechts laat de vierkantemeterwaarden in de gemeente Eemsdelta zien, gemeten op twee momenten: in 2018 (ontspannen woningmarkt) en in 2022 (extreme schaarste). De vierkantemeterwaarden zijn berekend o.b.v. WOZ-waarden. Doordat de woningmarkt in de gemeente Eemsdelta erg krap is, worden vrijwel alle woningen boven de vraagprijs verkocht. Volgens NVM cijfers van 2022 werd er gemiddeld 9 procent boven de vraagprijs geboden. De vierkantemeterprijzen van woningen liggen in werkelijkheid dus hoger.

Van oudsher zijn de wijken Appingedam-West en Zuid-Appingedam het meest gewild en (daardoor) het

duurst. De afgelopen jaren zijn de woningwaarden in de hele gemeente gestegen. In de voorheen goedkopere wijken zijn de vierkantemeterprijzen met minimaal de helft toegenomen in vier jaar tijd.

WIJK	2018	2022	Δ 2018-2022
APPINGEDAM			
Appingedam-Centrum	€ 1296	€ 2.122	64%
Appingedam-Oost	€ 1097	€ 1.692	54%
Appingedam-West	€ 1306	€ 2.156	65%
Buitengebied Noord-Appingedam	€ 1146	€ 1.995	74%
Buitengebied Zuid-Appingedam	€ 1412	€ 2.064	46%
DELFIJL			
Buitengebied Noord-Bierum	€ 938	€ 1.497	60%
Delfzijl-Centrum	€ 1222	€ 2.229	82%
Farmsum	€ 1096	€ 1.784	63%
Fivelzigt	€ 1071	€ 1.767	65%
Noord	€ 977	€ 1.656	69%
Tuikwerd	€ 916	€ 1.598	74%
West	€ 1034	€ 1.778	72%
BUITENGEBOED			
Buitengebied Noord-Loppersum	€ 1156	€ 1.824	58%
Buitengebied Noord-Middelstum	€ 1156	€ 1.800	56%
Buitengebied Noord-Stedum	€ 1085	€ 1.640	51%
Buitengebied Noord-'t Zandt	€ 1074	€ 1.592	48%
Buitengebied Zuid-Termunten	€ 958	€ 1.497	56%
EEMSDDELTA	€ 1077	€ 1.752	63%

▲ Ontwikkeling van de vierkantemeterprijs per wijk. Bron: WOZ-registraties gemeenten (via Dataland) (2018, 2022)

BETAALBAARHEID

Bestaand startersaanbod erg schaars

Door de stijgende woningprijzen hebben koop-starters steeds meer moeite met het vinden van een betaalbare koopwoning in Eemsdelta. Onder koop-starters verstaan we mensen die aan het begin van hun wooncarrière staan en een koopwoning zoeken. Dat zij moeilijk een betaalbare woning kunnen vinden, komt deels doordat koopwoningen hier relatief groot (en dus duurder) zijn, maar is vooral het gevolg van meer concurrentie en (dus) steeds hogere prijzen. Het schema op de volgende pagina laat per wijk zien hoe groot de koopvoorraad is die je kunt kopen met een bruto jaarinkomen van € 30.000, € 40.000 en € 50.000. Daarmee ben je aangewezen op het goedkopere starterssegment, bijvoorbeeld als je alleen een woning wilt kopen of als jong koppel.

Als je € 30.000 bruto per jaar verdient, kun je volgens de normen eind 2022 (op basis van Hypotheek)

ongeveer € 125.000 lenen. Verdien je € 40.000 bruto per jaar, dan hoort daar een hypotheekbedrag van € 170.000 bij. Bij een bruto inkomen van € 50.000 kan je € 210.000 lenen.

In 2021 is er nog wel wat te kiezen voor starters, vooral als je bruto € 40.000 per jaar verdient. In één jaar tijd zien we de koopvoorraad wat je kunt kopen per inkomensgroep enorm kleiner worden. In 2022 is er voor iemand met een inkomen van € 30.000 bijna geen keuze. Verdien je € 50.000 euro bruto per jaar is er in theorie nog wel wat te kiezen. De markt is echter zo krap dat er nauwelijks beschikbaar aanbod is. In de rechterkolom staat hoeveel woningen tot € 170.000 er op dit moment te koop staan op Funda. In Delfzijl valt nog wat te kiezen, maar ook daar is de concurrentie groot. In andere kernen is überhaupt weinig aanbod. In het prijssegment daarboven is ook weinig aanbod:

verhoog je het zoekcriterium tot € 210.000 vraagprijs (leencapaciteit bij een bruto jaarinkomen van € 50.000), dan is het totale aanbod 35 woningen in heel Eemsdelta. Hieruit blijkt hoe weinig mogelijkheden er zijn voor starters en middeninkomens. Overigens wordt er in de huidige markt veel overboden en liggen de daadwerkelijke verkoopprijzen nog een stuk hoger.

KANS OP EEN BETAALBARE KOOPWONING

WIJK	BIJ BRUTO JAARINKOMEN IN 2022 VAN:			BIJ BRUTO JAARINKOMEN IN 2021 VAN:			ACTUEEL AANBOD OP FUNDA	
	€ 30.000	€ 40.000	€ 50.000	€ 30.000	€ 40.000	€ 50.000	€ 170.000	€ 210.000
APPINGEDAM							1	6
Appingedam-Centrum	15%	28%	43%	22%	44%	60%	1	2
Appingedam-Oost	13%	21%	49%	20%	50%	63%	0	3
Appingedam-West	0%	2%	15%	3%	22%	40%	0	1
Buitengebied Noord-Appingedam	3%	3%	5%	4%	7%	16%	0	0
Buitengebied Zuid-Appingedam	0%	3%	8%	0%	13%	26%	0	0
DELFIJL							10	25
Buitengebied Noord-Bierum	1%	14%	36%	15%	47%	70%	2	4
Delfzijl-Centrum	11%	37%	55%	43%	81%	92%	2	5
Farmsum	6%	32%	55%	32%	62%	71%	2	4
Fivelzigt	0%	2%	20%	1%	25%	58%	0	1
Noord	9%	19%	58%	32%	69%	78%	0	3
Tuikwerd	3%	32%	52%	35%	62%	77%	0	3
West	3%	23%	53%	22%	60%	79%	4	5
BUITENGEBIED							2	4
Buitengebied Noord-Loppersum	2%	5%	16%	4%	17%	41%	0	0
Buitengebied Noord-Middelstum	2%	9%	20%	5%	23%	47%	1	1
Buitengebied Noord-Stedum	3%	14%	30%	9%	31%	57%	1	1
Buitengebied Noord-'t Zandt	4%	15%	33%	17%	41%	61%	0	0
Buitengebied Zuid-Termonden	3%	18%	41%	18%	47%	72%	0	2
EEMSDelta	5%	17%	39%	18%	45%	64%	13	35

▲ Beschikbaar koopaanbod per wijk o.b.v. inkomen en de maximale hypotheek. Bron: WOZ-registratie gemeente Eemsdelta via Dataland (2022), Funda (peildatum: november 2022).

KOOPSTARTERS OP DE KOOPMARKT

Eemsdelta populair onder beleggers

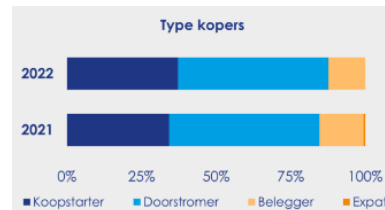
Cijfers van marktonderzoeker Dynamis laten zien dat in 2022 circa 1 op de 8 kopers in Eemsdelta een investeerder is. Ter vergelijking: in gemeente Groningen is dit circa 1 op de 10 kopers. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 18 kopers. In datzelfde jaar was 36% van de kopers een starter. Dat is iets onder het landelijk gemiddelde waar gemiddeld 39% van de kopers een starter was.

Starters concurreren met beleggers

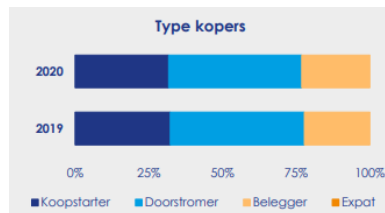
Als we kijken naar het aandeel koopstarter en belegger de afgelopen twee jaar zien we dat starters concurreren met beleggers. In jaren dat het aandeel beleggers is toegenomen is er een afname van het aandeel koopstarters te zien. Voor de jaren 2020 en 2019 zijn alleen de cijfers van de voormalige gemeenten Appingedam en Delfzijl bekend. Ook hier zien we dat starters concurreren met beleggers.

Conclusie: Verdringing van koopstarters

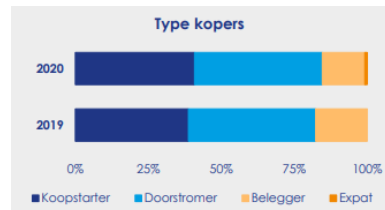
De NVM-cijfers laten zien dat het aanbod voor koopwoningen schaars is in Eemsdelta veroorzaakt door de korte verkooptijd. Voornamelijk kleinere woningen zoals rijwoningen en tweekappers blijken schaars. In het eerste halfjaar van 2022 werden er van dit type woning maar 40 aangeboden. Dit zet de betaalbaarheid van woningen onder druk waardoor het betaalbare aanbod verder afneemt. Hierdoor is het voor bepaalde inkomensgroepen lastiger om toe te treden tot de koopmarkt. Daarbij komt het feit dat er veel beleggers actief zijn in de gemeente. Hierdoor maken starters en middeninkomens onvoldoende kans op een betaalbare koopwoning. In de hele gemeente blijken goedkope woningen schaars en is er bijna geen keuzemogelijkheid.



Eemsdelta



Appingedam



Delfzijl

▲ Herkomst van kopers van woningen. Bron: Dynamis / Sprekende Cijfers Research Wonen (2022, Q4).

III

LEEFBAARHEID

LEEFBAARHEID

Samenhang leefbaarheid en particuliere huur

Het schema rechts komt uit het onderzoek particuliere huur in de provincie Groningen. Het laat zien dat er samenhang bestaat tussen het aandeel particuliere huurwoningen in een buurt, de gemiddelde score op leefbaarheid volgens de Leefbaarometer en de ontwikkeling van de leefbaarheid door de jaren heen (2012-2018). Hoe hoger het aandeel particuliere huur in een buurt is, hoe lager het oordeel op leefbaarheid en hoe negatiever de ontwikkeling ervan was. Dat ondersteunt onze stelling dat buurten in een negatieve spiraal terecht kunnen komen, waarbij de toename van particuliere huur *een schakel vormt in* het ontstaan van leefbaarheids-problemen, maar niet per se de oorzaak ervan hoeft te zijn. Doordat wij de precieze adressen van particuliere huurwoningen kennen én doordat de Leefbaarometer op een nauwkeurigheid van 100 bij 100 meter meet wat het oordeel over leefbaarheid is, kun je stellen dat de leefbaarheid in de directe

omgeving van particuliere huurwoningen gemiddeld lager scoort naarmate er meer particuliere huurwoningen in een buurt staan.

Leefbaarheid en de opkoopbescherming

De opkoopbescherming zorgt ervoor dat er meer koopwoningen behouden blijft in het koopsegment. Eigenaren die zelf hun woning bewonen hebben vaak een betere binding met de buurt en voelen zich meer verantwoordelijk voor hun leefomgeving. Zo draagt de opkoopbescherming bij aan het verbeteren of behouden van de leefbaarheid in de betreffende buurt. De opkoopbescherming invoeren op basis van leefbaarheid is mogelijk mits goed onderbouwd. We gaan in dit hoofdstuk verder in op de situatie rondom leefbaarheid in Eemsdelta. We maken hierbij gebruik van de Leefbaarometer (2018) en resultaten van de inwonersenquête Eemsdelta (2021).

AANDEEL PH	LEEFBAARHEID	
	SCORE 2018	ONTWIKKELING 2012-2018
< 1%	6,5	4,3
1 - 2%	6,4	4,4
2 - 4%	6,1	4,4
4 - 6%	6,0	4,3
6 - 8%	5,8	4,1
8 - 10%	5,7	4,1
10 - 12,5%	5,6	3,9
12,5 - 15%	5,7	4,0
15 - 20%	5,5	3,7
> 20%	5,5	3,8

▲ Samenhang tussen het oordeel over leefbaarheid volgens de Leefbaarometer (stand 2018), de ontwikkeling van de leefbaarheid tussen 2012 en 2018 en het aandeel particuliere huur in een buurt, in verschillende gradaties. De stand in 2018 is gemeten op een schaal van 1 tot 9, waarbij 1 = zeer onvoldoende, 5 = voldoende en 9 = uitstekend. De ontwikkeling tussen 2012 en 2018 is gemeten op een schaal van 1 tot 7, waarbij 1 = achteruitgang, 4 = stabiel en 7 = vooruitgang. N.B.: Een verschil van enkele tienden lijkt klein, maar is in dit model merkbaar groot. Bron: Leefbaarometer (2012, 2018).

LEEFBAARHEID

De leefbaarometer

Met behulp van de Leefbaarometer kan de leefbaarheid in bewoonde wijken en buurten gemonitord worden.

De Leefbaarometer laat zien hoe de situatie van de leefbaarheid is in negen categorieën van zeer onvoldoende tot en met uitstekend. Daarnaast hoe de leefbaarheid zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Dit wordt uitgedrukt in zeven categorieën van grote achteruitgang tot vooruitgang.

Leefbaarheid	Score	Ontwikkeling	Score
Uitstekend	9	Grote vooruitgang	3
Zeer goed	8	Vooruitgang	2
Goed	7	Mogelijke vooruitgang	1
Ruim voldoende	6	Geen ontwikkeling	0
Voldoende	5	Mogelijke achteruitgang	-1
Zwak	4	Achteruitgang	-2
Onvoldoende	3	Grote achteruitgang	-3
Ruim onvoldoende	2		
Zeer onvoldoende	1		

Leefbaarheidsproblematiek in een aantal wijken

Uit het tabel blijkt dat de leefbaarheid in een aantal wijken achtergesteld is ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde:

- Appingedam-Oost
- Delfzijl-Centrum
- Farmsum
- Noord
- Tuikwerd

Daarnaast gaat in een aantal wijken de leefbaarheid mogelijk achteruit en komt de toekomstige leefbaarheid in geding:

- Appingedam-Oost
- Appingedam-West
- Delfzijl-Centrum
- Farmsum

Leefbaarometer 2018		
	Leefbaarheid	Ontwikkeling
Appingedam-Centrum	6,3	0,02
Appingedam-Oost	5,3	-0,18
Appingedam-West	6,5	-0,08
Buitengebied Noord-Appingedam	6,7	0,00
Buitengebied Noord-Bierum	6,3	0,09
Buitengebied Noord-Loppersum	7,3	0,21
Buitengebied Noord-Middelstum	6,9	0,55
Buitengebied Noord-Stedum	7,3	1,75
Buitengebied Noord-'t Zandt	6,9	0,58
Buitengebied Zuid-Termunten	6,2	0,27
Delfzijl-Centrum	5,1	-0,51
Farmsum	5,8	-0,90
Fivelzigt	6,4	0,08
Noord	4,7	0,16
Tuikwerd	5,1	0,07
West	6,4	0,01
EEMSDelta	6,0	0,07

LEEFBAARHEID

Inwonersenquête Eemsdelta

In 2021 is er gemeentebreed een inwonersenquête gedeeld. Deze is door ruim 2300 inwoners van Eemsdelta ingevuld. De verzamelde data wordt door de gemeente Eemsdelta ingezet om nieuwe gebiedskompassen te bouwen. Deze bestaat uit ruim zestig indicatoren, waaronder indicatoren op het gebied van leefbaarheid, sociale cohesie, overlast en wonen. Voor deze indicatoren in een gebied wordt berekend hoeveel deze afwijkt van het gemeentelijk gemiddelde. Om de situatie rondom leefbaarheid in cijfers uit te drukken hebben we de resultaten van verschillende enquêtevragen samengevoegd die betrekking of invloed hebben op de leefbaarheid:

- De tevredenheid van de woonomgeving;
- Contact, omgang en saamhorigheid met de burens;
- Woonduur in de buurt;
- Verbondenheid met de woonstreek.

Daarnaast hebben we overlast meegenomen die bestaat uit de indicatoren:

- Mate van overlast van slecht onderhouden tuinen en/of woningen;
- Mate van overlast van luidruchtige burens.

Deze indicatoren zijn niet één op één te linken met particuliere verhuur, maar uit onderzoek blijkt dat op plekken met veel verhuur over het algemeen meer overlast is.

Sprake van leefbaarheidsproblematiek en overlast

In het tabel rechts staat de gemiddelde afwijking per wijk ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde voor leefbaarheid en overlast. Een positief cijfer voor leefbaarheid houdt in dat de leefbaarheid in die wijk bovengemiddeld scoort. Voor overlast geldt dan dat er sprake is van meer overlast. De resultaten van de inwonersenquête schetsen hetzelfde beeld als die van de leefbaarometer.

Inwonersenquête 2021		
	Leefbaarheid	Overlast
Appingedam-Centrum	-0,22	-0,64
Appingedam-Oost	-0,46	1,3
Appingedam-West	0,78	-0,545
Buitengebied Noord-Appingedam	0,22	-1,96
Buitengebied Noord-Bierum	0,85	-0,71
Buitengebied Noord-Loppersum	0,61	-0,83
Buitengebied Noord-Middelstum	0,48	-0,48
Buitengebied Noord-Stedum	0,59	-0,03
Buitengebied Noord-'t Zandt	0,92	-0,77
Buitengebied Zuid-Termunten	0,53	0,02
Delfzijl-Centrum	-0,87	-0,395
Farmsum	-0,12	-0,39
Fivelzigt	0,32	-0,705
Noord	-0,91	1,27
Tuikwerd	-1,83	2,155
West	0,04	-0,225
EEMSDelta	0	0

IV

WERKINGSGEBIED

OPKOOPBESCHERMING

HET WERKINGSGEBIED – REIKWIJDTE

Goedkope en middeldure koopwoningen

De gemeente mag een opkoopbescherming invoeren voor goedkope en middeldure koopwoningen. De bovengrens voor middeldure koopwoningen wordt in deze huisvestingsverordening vastgelegd. De VNG noemt twee benaderingen voor het afbakenen van het goedkope en middeldure koopsegment. De eerste is gebaseerd op een normering op basis van inkomen en betaalbaarheid. De tweede manier is het in beeld brengen van de gemiddelde of mediane WOZ-waarden. We kijken naar beide benaderingen en kijken hoe die zich tot elkaar verhouden.

In de schema's rechts zie je de maximale hypotheek (Hypotheker, januari 2023) van verschillende inkomensgrenzen van de genoemde groepen. Uit de betaalbaarheidsanalyse bleek dat er voor deze groepen weinig keuze is als het gaat om het zoeken van een betaalbare koopwoning.

Inkomensgroepen	Bruto inkomen per jaar	Maximale hypotheek
Het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger Eemsdelta (CBS, 2021)	€ 30.000	€ 125.000
Modaal inkomen (2023)	€ 40.000	€ 160.000
Eenpersoonshuishoudens DAEB-grens (2023)	€ 44.035	€ 183.000
Meerpersoonshuishoudens DAE-grens (2023)	€ 48.625	€ 202.000
1,67 keer het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger Eemsdelta (CBS, 2021)	€ 50.000	€ 210.000
Twee keer het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger Eemsdelta (CBS, 2021)	€ 60.000	€ 260.000

HET WERKINGSGEBIED - PRIJSGRENS

De gemiddelde WOZ-waarde als prijsgrens

De mediane WOZ-waarde van de woningvoorraad in Eemsdelta is € 194.000. De gemiddelde WOZ-waarde van alle woningen in Eemsdelta is € 216.250. Het schema rechts laat zien hoeveel woningen er onder de gegeven WOZ-waarde vallen waarbij onderscheidt is gemaakt tussen de gehele woningvoorraad en enkel de koopwoningen.

Bij een prijsgrens tot de mediane WOZ-waarde valt 30 procent van de koopwoningen in Eemsdelta onder de opkoopbescherming. Bij een prijsgrens tot de gemiddelde WOZ-waarde wordt 42 procent van alle koopwoningen beschermd tegen opkoop.

We stellen de bovengrens van middeldure koopwoningen gelijk aan de gemiddelde WOZ-waarde van € 216.700. Daarmee beschermen we de eerder genoemde inkomensgroepen die nu onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning.

Reikwijdte	WOZ	Geschatte vraagprijs
Mediane WOZ-waarde	€ 194.000	€ 210.000
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 216.250	€ 250.000

▲ Mediane en gemiddelde WOZ-waarde. Bron: WOZ-registraties gemeenten (via Dataland) (2022)

Woningvoorraad	Mediane WOZ-waarde € 194.000	Gemiddelde WOZ-waarde € 216.250
Alle woningen	49%	58%
Koopwoningen	30%	42%

▲ Aandeel woningen beschermd onder de opkoopbescherming per WOZ-waardegrens. Bron: WOZ-registraties gemeenten (via Dataland) (2022)

HET WERKINGSGEBIED - GEBIEDSAANWIJZING

Aanwijzing van de gehele gemeente

Gemeenten mogen zelf gebieden aanwijzen waar de opkoopbescherming wordt ingevoerd. We kiezen ervoor om de opkoopbescherming gemeente breed in te voeren. We zien dat er sprake is van actuele schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen in de hele gemeente. Met het invoeren van de opkoopbescherming kunnen investeerders goedkope en middeldure woningen niet meer opkopen. Zo blijven deze woningen beschikbaar voor huishoudens die de woningen daadwerkelijk willen bewonen. Doordat de huizenprijzen van gebied tot gebied verschillen pakt de opkoopbescherming per gebied anders uit. De inbreuk op het eigendomsrecht blijft hierdoor beperkt.

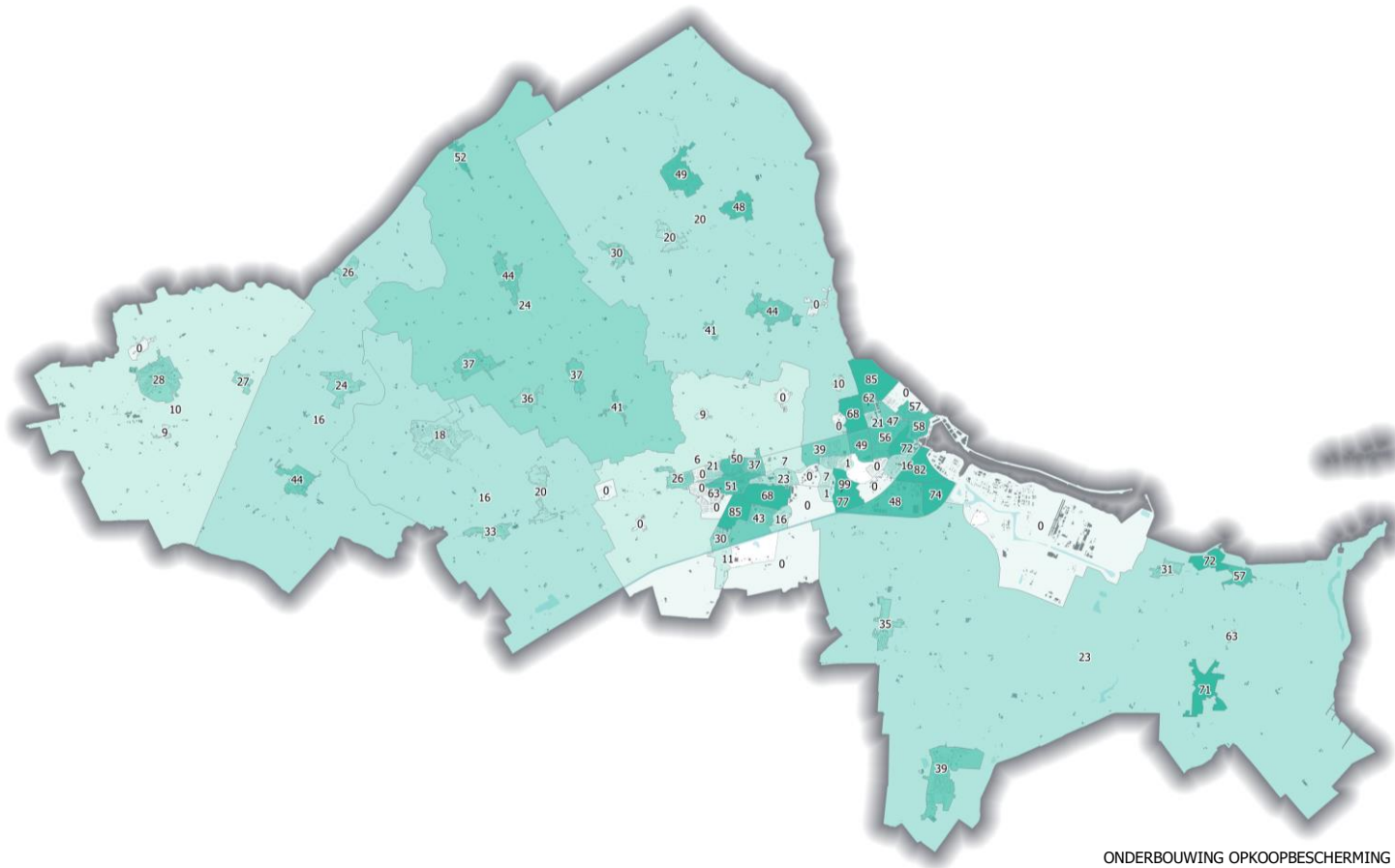
Het schema rechts laat per wijk zien hoeveel van de koopvoorraad onder de opkoopbescherming valt. Op de volgende pagina is op een kaart per buurt aangegeven welk deel van de koopvoorraad wordt beschermd door de opkoopbescherming.

Wijk	Mediane WOZ-waarde € 194.000		Gemiddelde WOZ-waarde € 216.250	
	Alle woningen	Koopwoningen	Alle woningen	Koopwoningen
APPINGEDAM				
Appingedam-Centrum	58%	38%	65%	46%
Appingedam-Oost	53%	38%	60%	53%
Appingedam-West	26%	9%	36%	19%
Buitengebied Noord-Appingedam	13%	4%	14%	5%
Buitengebied Zuid-Appingedam	2%	3%	7%	8%
DELFIJL				
Buitengebied Noord-Bierum	36%	27%	47%	39%
Delfzijl-Centrum	55%	48%	70%	58%
Farmsum	57%	47%	66%	59%
Fivelzigt	22%	13%	30%	23%
Noord	70%	44%	81%	61%
Tuikwerd	69%	45%	76%	58%
West	52%	44%	61%	57%
BUITENGEBIED				
Buitengebied Noord-Loppersum	37%	11%	45%	20%
Buitengebied Noord-Middelstum	39%	15%	47%	24%
Buitengebied Noord-Stedum	39%	26%	46%	33%
Buitengebied Noord-'t Zandt	36%	25%	48%	37%
Buitengebied Zuid-Termunten	43%	32%	55%	46%
EEMSDelta	49%	30%	58%	42%

▲ Het aandeel woningen per wijk met een WOZ-waarde lager dan de mediane of het gemiddelde WOZ-waarde. Bron: WOZ-registratie gemeente Eemsdelta via Dataland (2022).

LEGENDA

- 0%
- minder dan 11%
- 11 tot 23%
- 23 tot 36%
- 36 tot 48%
- 48 tot 63%
- meer dan 63%



Buurtnaam	Beschermd	Buurtnaam	Beschermd	Buurtnaam	Beschermd
Tuikwerd (D)	99%	Opwierde Zuid (A)	43%	Buitengebied Noord-Stedum	16%
Bornholm (D)	85%	Krewerd	41%	Opwierde (A)	16%
Eendrachtbuurt (A)	85%	Oosterwijtwerd	41%	Fivelzigt (D)	12%
Farmsum (F)	82%	Fivelmonde (D)	39%	Laskwerd	11%
Vogelbuurt (D)	77%	Wagenborgen	39%	Uitwierde	10%
Oosterveld	74%	Leermens	37%	Buitengebied Noord-Middelstum	10%
Termunterzijl	72%	Oranjebuurt (A)	37%	Jukwerd	9%
Over de Gracht (D)	72%	Zeerijp	37%	Westerwijtwerd	9%
Woldendorp	71%	Eenum	36%	Rietkampen (D)	7%
Oogstbuurt (D)	70%	Meedhuizen	35%	Solwerd	7%
Zandplatenbuurt (D)	68%	Garrelsweer	33%	Buitengebied Noord-Appingedam	6%
Opwierde Noord (A)	68%	Borgsweer	31%	Kruidenoever (D)	1%
Baamsum	63%	Godlinze	30%	Dethmerseiland (D)	1%
Westerdraai (A)	63%	Woldweg (A)	30%	Oling (A)	0%
Landenbuurt (D)	62%	Middelstum	28%	Biessum	0%
Centrum-Delfzijl (D)	58%	Huizinge	27%	Buitengebied Zuid-Appingedam	0%
Termunten	57%	Garsthuizen	26%	Eelwerd (A)	0%
Polarisbuurt (D)	57%	Tjamsweer (A)	26%	Ekenstein (A)	0%
Scheepvaartbuurt (D)	56%	Buitengebied Noord-'t Zandt	24%	Garreweer	0%
Zijldijk	52%	Westeremden	24%	Hoflanden (A)	0%
Centrum-Appingedam (A)	51%	Buitengebied Zuid-Termunten	23%	Kwelderland (D)	0%
De Wierde (A)	50%	Farmsumerweg (A)	23%	Marsum	0%
Spijk	49%	Vrijheidsbuurt (A)	21%	Nansum	0%
Steenbakkersbuurt (D)	49%	Schrijversbuurt (D)	21%	Olingerveeden (A)	0%
Bierum	48%	Losdorp	20%	Oosterhorn	0%
Koveltemp (F)	48%	Buitengebied Noord-Bierum	20%	Sikkel (D)	0%
Vestingbuurt (D)	47%	Wirdum	20%	Toornwerd	0%
Stedum	44%	Loppersum	18%	Tuikwerderrak (D)	0%
Holwierde	44%	Doklanden (F)	16%	Vliethoven (D)	0%
't Zandt	44%	Buitengebied Noord-Loppersum	16%	Eindtotaal	42%

NOODZAKELIJK, GESCHIKT EN PROPORTIONEEL

Nut en noodzaak

Goedkope en middeldure woningen blijken schaars. Volgens NVM-cijfers valt er voor starters en middeninkomens weinig te kiezen. De gemeente zet zich in om versneld nieuwe woningen toe te voegen. Desondanks zal de schaarste voor goedkope en middeldure koopwoningen de komende jaren aanhouden. Zonder inzet van de opkoopbescherming kunnen goedkope woningen zonder meer worden opgekocht om vervolgens te verhuren. In Eemsdelta zijn veel beleggers actief die zich vooral richten op de goedkope rijwoningen en appartementen. Deze koopwoningen worden dan onttrokken aan de koopmarkt. Dit is ongewenst in de huidige situatie waarbij betaalbare woningen schaars blijken. Daarnaast is het invoeren van de opkoopbescherming noodzakelijk om de kwaliteit en leefbaarheid in gebieden te waarborgen of verbeteren. De invoering van de opkoopbescherming is dus noodzakelijk omwille van het algemeen belang dat met deze beperking wordt gediend.

Effectiviteit

Particuliere verhuur richt zich vooral op de goedkope woningvoorraad. Dit zijn tegelijk ook woningen die interessant zijn voor starters en middeninkomens om toe te treden op de koopmarkt. Met het invoeren van de opkoopbescherming kunnen investeerders goedkope en middeldure woningen niet meer opkopen. Zo blijven deze woningen beschikbaar voor huishoudens die de woningen daadwerkelijk willen bewonen. Ook hoeven starters en middeninkomens niet meer te concurreren met beleggers waardoor de kans groter is dat zij kunnen toetreden op de koopmarkt en eigen vermogen kunnen opbouwen.

Daarnaast is er in bepaalde gebieden sprake van leefbaarheidsproblematiek. Hier speelt volgens het particuliere huuronderzoek (provincie Groningen, 2021) het aandeel particuliere huur een rol in. Door het invoeren van de opkoopbescherming zullen er meer koopwoningen behouden blijven in het koopsegment. Dit bevordert of borgt het behoud van de leefbaarheid in de betreffende gebieden.

Proportionaliteit

De inzet van dit instrument richt zich om redenen van schaarste enkel op de woonruimtevoorraad met een WOZ-waarde tot € 216.250. Hiermee beschermen we alleen de inkomensgroepen die het nu lastig hebben en blijft de inbreuk op het vrij verkeer van diensten beperkt.