



Verkenning opkoopbescherming

Inhoud

1. Conclusies
2. Schaarste op de woningmarkt
3. Ontwikkeling particuliere verhuur
4. Aantal en ligging goedkope en middeldure koopwoningen
5. Mutatiegraad in de koopsector
6. De leefbaarheid
7. Onderbouwing wijken en prijssegmenten

Door de krapte op de woningmarkt is het een toenemend probleem voor starters en woningzoekenden om een goedkope of middeldure woning te vinden. De krapte wordt nog versterkt wanneer particuliere verhuurders woningen opkopen. Om hier in te kunnen sturen heeft het Rijk per 1-1-2022 een regeling opkoopbescherming voor bestaande woningen gemaakt. De gemeente Sliedrecht heeft het Onderzoekcentrum Drechtsteden gevraagd informatie te geven over de situatie op de Sliedrechtse woningmarkt waarmee een afweging gemaakt kan worden over de invoering van de regeling. Deze factsheet geeft input voor die afweging.

Uit landelijke cijfers blijkt dat particuliere verhuurders de afgelopen jaren relatief veel woningen opgekocht hebben. Door de lage rente levert investeren in beleggingen (vastgoed) veel meer op dan sparen. Bovendien is er na de woningcrisis (2007) een herstel van de woningmarkt opgetreden en is er sprake van forse prijsstijgingen van zowel huur- als koopwoningen (ook deels aangedreven door de lage rente). Het rendement op vastgoedinvesteringen is hoog. In 2020 was er nog een extra impuls voor het aankopen van vastgoed, omdat per 1-1-2021 de overdrachtsbelasting voor kopers die de woning niet zelf gaan bewonen, omhoog is gegaan van 2 naar 8 procent. Het was een maatregel om in de toekomst de woningzoekenden op de koopmarkt te beschermen, maar had in 2020 dus eenmalig een mogelijk omgekeerd effect. We zullen daarom de ontwikkeling van de particuliere huursector in 2020 met ook een terugblik naar 1-1-2016, het jaar van de regionale woonvisie analyseren.

De opkoopbeschermingsregeling kan van toepassing worden verklaard voor bepaalde (kwetsbare) wijken qua **leefbaarheid** of bepaalde prijssegmenten binnen de gemeente wanneer sprake is van **schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen** of een kwetsbare leefbaarheid van de buurt. Deze keuze van **(prijs)segmenten en/of wijken** zal onderbouwd moeten worden door data. Zoals in welke buurten/wijken bevinden zich koopwoningen in de goedkope/middeldure segmenten en in welke buurten/wijken is de mutatiegraad hoog geweest? Via de Leefbaarometer is ook inzicht te krijgen in buurten en wijken met een relatief mindere leefbaarheid.

Toelichting bronnen en definities

De informatie in deze factsheet komt uit vier bronnen: de woningmarktanalyse Drechtsteden en factsheet Sliedrecht, informatie over mutaties in de koopsector van GBD, de landelijke Leefbaarometer en het WOZ-bestand van 1-1-2021, waarin gegevens over het aantal en kenmerken van woningen (zoals eigenaar, gebruiker, woningtype en WOZ-waarde per 1-1-2020) zijn opgenomen. De cijfers uit dit WOZ bestand kunnen iets afwijken van andere bronnen zoals BAG, CBS of corporatie.

Veel gemeenten kozen de NHG grens tot welke de regeling geldig is. Het gaat om de taxatiewaarde van het pand. Die is € 355.000 in 2022 en € 310.000 in 2020. In het WOZ-bestand is de WOZ waarde opgenomen per 1-1-2020. De WOZ-waarde van € 300.000 euro per 1-1-2020 is een goede voorspeller voor woningen die in 2022 tot aan de NHG grens verkocht kunnen worden. Dit gaat er van uit dat bijkomende kosten door de kopers grotendeels uit eigen middelen worden gefinancierd.

De buurten met weinig woningen (minder dan 30), zoals bedrijventerreinen en Sliedrecht Noord zijn wel opgenomen in de bijlagetabellen, maar niet op de kaarten, omdat kleine aantallen daar tot grote percentageverschillen leiden. Dat zou een vertekend beeld geven.

1 Conclusies

Aan de hand van vijf criteria zijn 4 wijken en 33 buurten in Sliedrecht geanalyseerd. Het gaat om informatie over:

- a) schaarste op de woningmarkt;
- b) ontwikkeling van de particuliere huursector;
- c) het aantal en de ligging van goedkope en middeldure koopwoningen staan;
- d) de mutatiegraad in de koopsector;
- e) de leefbaarheid.

a. Schaarste op de woningmarkt

Uit de Woningmarktanalyse Drechtsteden blijkt dat er schaarste is in alle kooprijsegmenten. Er is een aanbodtekort met name aan eengezins-koopwoningen en deels ook koopappartementen.¹

b. Ontwikkeling particuliere huursector

Kijkend naar de periode vanaf 1-1-2016 zien we dat het aantal particuliere huurwoningen in Sliedrecht gelijk is gebleven. In vergelijking met 1-1-2020 was er een lichte toename van het aantal particuliere huurwoningen van 1.032 naar 1.072 (+40 oftewel 3,9%). In vijf buurten was er een toename van 5 of meer woningen: Baanhoek-West, De Weren, Baanhoek-Oost, Buitenuitbreiding-West en Vogelbuurt-Noord. Maar er is in deze buurten geen sprake geweest van (grootschalig) opkopen door commerciële beleggers. Bovendien is een klein deel van de voorraad, namelijk 114 woningen in bezit van (kleine) beleggers. De meeste particuliere huurwoningen zijn of in bezit van natuurlijke personen of het gaat om niet-commerciële verhuurders en zorgwoningen.

c. Aantal en ligging van goedkope en middeldure koopwoningen (dit is de voorraad tot NHG grens)

Om ervoor te zorgen dat er voldoende goedkope en middeldure woningen in de koopsector voor woningzoekenden beschikbaar blijven, zou de gehele gemeente tot beschermd gebied kunnen worden verklaard. Het gaat dan om 4.844 goedkope en middeldure koopwoningen met een verwacht jaarlijks aanbod van ongeveer 260 woningen.² Een variant hierop is dat de regeling alleen van toepassing wordt verklaard op buurten waar een relatief groot aandeel is aan goedkope en middeldure woningen (die ook het meest kwetsbaar zijn voor opkopen). Er kan dan echter sprake zijn een waterbedeffect in het betrekkelijk gering aantal buurten die niet onder de regeling vallen.

d. De mutatiegraad in de koopsector

Gemiddeld is 5,3% van de koopwoningen in 2020 van eigenaar verwisseld. De mutatiegraad is hoger bij appartementen en lager voor eengezinswoningen. Behoudens enkele buurten waar minder dan 50 woningen staan is in 9 buurten de mutatiegraad duidelijk hoger dan gemiddeld (hoger dan 8,1%). In deze buurten zal het effect van de regeling opkoopbescherming het grootst zijn.

e. De leefbaarheid

Twee buurten in Sliedrecht kennen een "zwakke" en twee buurten een "voldoende"leefbaarheid. Andere buurten zijn "ruim voldoende", "goed" tot "uitstekend". Belangrijk om de leefbaarheid in alle wijken tenminste ruim voldoende te krijgen en te houden. De verwachting is dat de regeling opkoopbescherming een positieve bijdrage zal hebben op de leefbaarheid.

Het toepassingsgebied

Schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen (met name eengezinswoningen) is aangetoond in de Woningmarktanalyse. Het invoeren van de regeling opkoopbescherming zorgt ervoor dat de kansen van starters en doorstromers om een goedkope of middeldure koopwoning te vinden in de komende 5 jaar in ieder geval niet verminderen. Leefbaarheid is minder een argument: qua leefbaarheid zijn drie buurten voldoende (het laagst voor buurten in Sliedrecht). Ook blijkt in de afgelopen jaren geen sprake te zijn geweest van (grootschalig) opkopen door beleggers. Er is in de koopsector geen cluster van buurten die eruit springen qua mutatiegraad én prijs van de voorraad. Als de regeling wordt ingevoerd, dan zou de invoering voor geheel Sliedrecht het meest voor de hand liggen.

¹ zo blijkt uit de Woningmarktanalyse Drechtsteden, p 27 en factsheet Sliedrecht, p 3

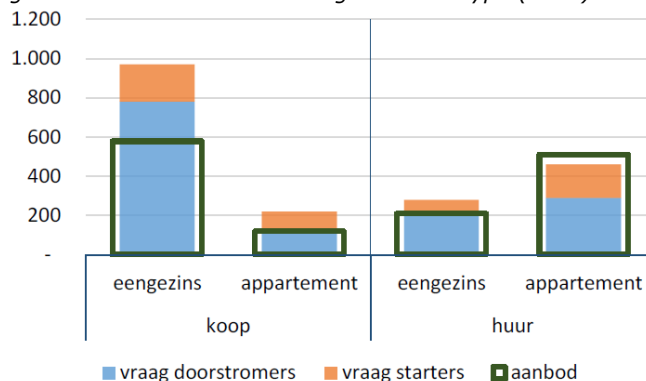
² Gebaseerd op het aantal verkochte woningen van 5,3% in 2020

2 Schaarste op de woningmarkt

Er zijn op 1-1-2021 in Sliedrecht 6.132 koopwoningen. Het aandeel koopwoningen ligt in Sliedrecht op 56%. Het aandeel koopwoningen in Sliedrecht is vergelijkbaar aan het Nederlands gemiddelde. Uit de Woningmarktanalyse Drechtsteden blijkt dat er schaarste is in alle koopprijssegmenten. Er is een aanbodtekort met name aan eengezins-koopwoningen³

Het aanbodtekort aan eengezins-koopwoningen hangt samen met het feit dat bestaande bewoners van deze woningen geen verhuisplannen hebben; zij bieden dus niet aan, terwijl er wel veel doorstromers uit andere segmenten alsook starters naar een eengezins-koopwoning op zoek zijn. Eengezins-koopwoningen worden overwegend bewoond door huishoudens van middelbare leeftijd. Wellicht dat zij op den duur te verleiden zijn om de stap naar een appartement te maken. In dat geval zou het aanbod aan eengezinswoningen uit de voorraad toenemen (alsmede de vraag naar appartementen). Op de lange termijn gaan deze woningen ook vrijkomen door overlijden. Momenteel is er echter onvoldoende aanbod eengezins-koopwoningen uit de voorraad te verwachten om aan de vraag te voldoen. In figuren 1 en 2 is te zien dat de vraag van doorstromers en van starters in de koopsector het aanbod overtreft.⁴

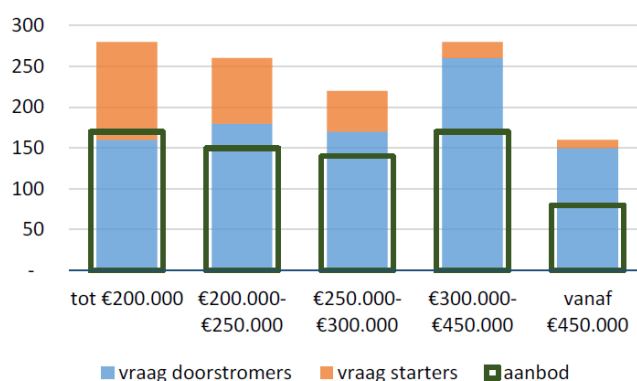
Figuur 1: actuele fricties naar eigendom en type (2020)



Bron, Woningmarktanalyse Drechtsteden, Factsheet Sliedrecht, p 3

In de koopsector is er een aanbodtekort in alle prijsklassen.⁵

Figuur 2: actuele fricties koopwoningen naar prijs (2020)



Bron, Woningmarktanalyse Drechtsteden Factsheet Sliedrecht, p 3

³ zo blijkt uit de Woningmarktanalyse Drechtsteden, p 27 en factsheet Sliedrecht, p 3.

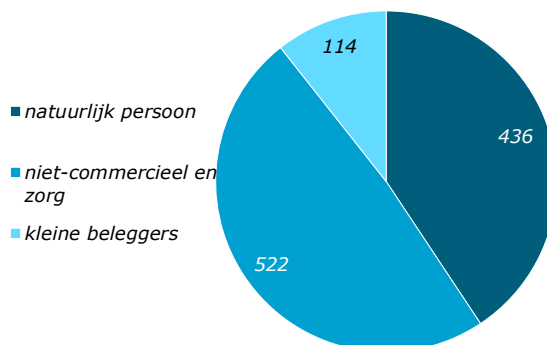
⁴ Zie Woningmarktanalyse Drechtsteden, p 27

⁵ Het gaat om de door eigenaars geschatte verkoopprijzen in 2018, geïndexeerd met de prijsindex koopwoningen naar prijspeil 2020.

3 Ontwikkelingen particuliere verhuur

In het WOZ bestand zijn alle woningen waar niet de eigenaar de gebruiker is en die niet in bezit zijn van de corporatie (Tablis Wonen) als particuliere huurwoning aangemerkt. Dat zijn zeker niet alleen woningen van commerciële beleggers. Op 1-1-2021 telde Sliedrecht 1.072 particuliere huurwoningen. Het gaat dan voor 49% om niet-commerciële verhuurders, zoals zorginstellingen, twee landelijk toegelaten corporaties of gemeente⁶, 40% betreft natuurlijke personen en 114 woningen (11%) zijn van kleine beleggers⁷

Figuur 3: Samenstelling particuliere huurvoorraad per 1-1-2021

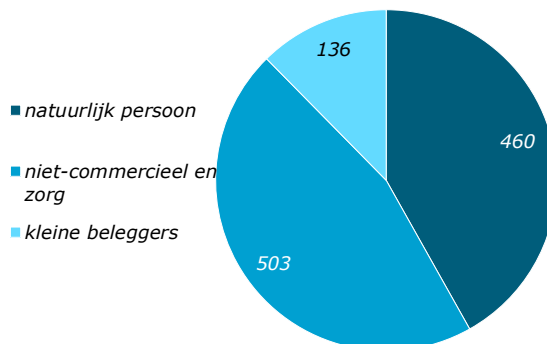


Toelichting: een kleine belegger heeft 3 tot maximaal 24 woningen in bezit

Kijkend naar de periode vanaf 1-1-2016 zien we dat het aantal particuliere huurwoningen gelijk is gebleven. Het aantal particuliere huurwoningen was per 1-1-2016 1.099, nu 1.072 een afname van 2,5%. Het aantal woningen van kleine beleggers (3-24 woningen) nam bijvoorbeeld met 22 af.

Het aandeel particuliere huurwoningen is in deze periode afgenomen van 10,4% per 1-1-2016 naar 9,9 per 1-1-2021.⁸⁹ Samenvattend blijkt in Sliedrecht het aantal en aandeel woningen in handen van (kleine) beleggers gering.

Figuur 4: Samenstelling particuliere huurvoorraad per 1-1-2016



In vergelijking met 1-1-2020 was er een lichte toename van het aantal particuliere huurwoningen van 1.032 naar 1.072 (+40 oftewel 3.9%).

⁶ Met name Service Residentie Drechtstreek (ouderenzorg), Mooiland, Woonzorg (landelijke corporaties) met betaalbare woningen en Tablis (duurder bezit) en gemeente

⁷ Een kleine belegger heeft 3-24 woningen in bezit; een grote belegger, die vaak ook bovenlokaal opereert, meer dan 25 woningen

⁸ Bij een deel van de voorraad (246 woningen) in de particuliere huursector is er geen gebruiker bekend, bijvoorbeeld omdat de woning in verkoop is, verbouwd wordt of om andere redenen. Omdat er wel een eigenaar bekend is, is dat op zich minder relevant. Wel geeft het aan dat in de praktijk geen 1.072, maar 826 particuliere huurwoningen ook formeel verhuurd zijn. Het CBS berekent de leegstand in de totale voorraad op 485 woningen. In 2016 waren 295 woningen leeg. De afname van de particuliere huursector wordt daardoor verklaard

⁹ In Nederland nam het aandeel particuliere huurwoningen toe van 13,1% naar 13,9% <https://datawonen.nl/dashboard/dashboard/huursector/>

We hebben een overzicht gemaakt van de ontwikkeling tussen 1-1-2020 en 1-1-2021 van de particuliere huurvoorraad per buurt. In vijf buurten was er een toename van 5 of meer woningen: Baanhoek-West, De Weren, Baanhoek-Oost, Buitenuitbreiding-West en Vogelbuurt-Noord. Er is in geen van deze buurten (en wijk West) sprake geweest van opkopen door commerciële grote of kleine beleggers.

Tabel 1 Ontwikkeling particuliere huurwoningvoorraad per wijk

wijk	wijknaam	1-1-2020	1-1-2021	toename	percentage
01	West	162	179	17	10,5%
02	Centrum	411	429	18	4,4%
03	Oost	433	438	5	0,1%
04	Noord	26	26	0	0
	Sliedrecht	1.032	1.072	40	3,9%

Toelichting: in de bijlage vindt u de cijfers per buurt

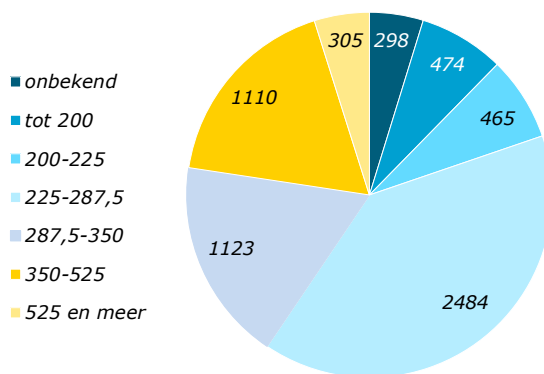
4 Aantal en ligging goedkope en middeldure koopwoningen

De voorraad koopwoningen bestaat voor 77% uit woningen tot de NHG grens.

Gemeenten dienen voor de invoering van de regeling opkoopbescherming te bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Een aantal gemeenten (waaronder Dordrecht) hanteert hierbij de NHG-grens. Wanneer een woning wordt verkocht met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) krijgt de geldverstrekker de zekerheid dat de hypotheekschuld wordt terugbetaald. In situaties waarin de hypotheek (tijdelijk) niet kan worden voldaan neemt NHG de restschuld over. De geldverstrekker zal dan een lagere rente berekenen. Tot de NHG-grens behoren tot de goedkope en middeldure koopwoningen. De NHG grens¹⁰ is 355.000 euro in 2022.

Figuur 5 laat de opbouw van de woningvoorraad in Sliedrecht per 1-1-2022 naar verschillende prijssegmenten zien. Ongeveer 77% van de woningen (in aantal 4.844) heeft een WOZ-waarde tot de NHG grens.¹¹

Figuur 5 WOZ waardes van koopwoningen per 1-1-2022 (peildatum 1-1-2021) *1000 euro



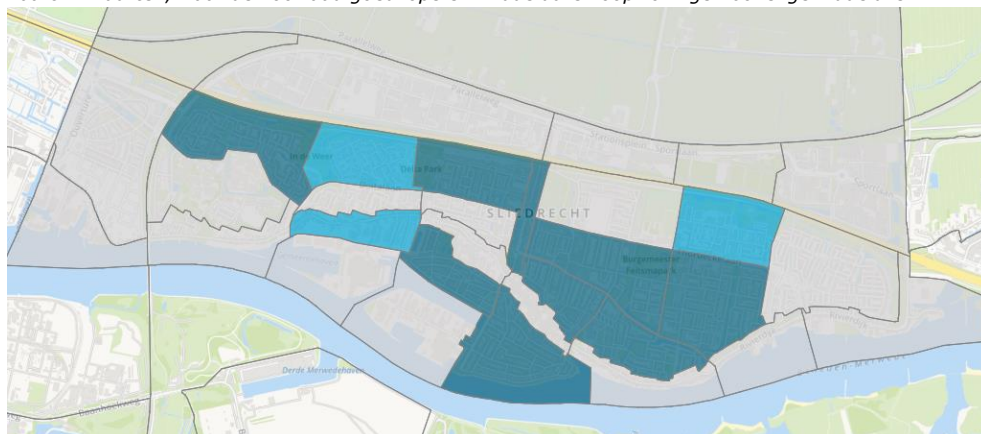
Toelichting: de kleuren blauw zijn goedkope en middeldure koopwoningen tot de NHG-grens

Op kaart 1 en tabel 2 is te zien welke buurten/wijken een bovengemiddeld aantal goedkope en middeldure woningen hebben met een waarde tot aan de NHG-grens. In de bijlage, tabel 4 zijn de absolute aantallen woningen per buurt opgenomen.

¹⁰ De NHG grens betreft in de periode 1-1-2022 tot en met 31-12-2002 € 355.000 euro marktwaarde en geldt in het jaar waarin de overdracht plaatsvindt. Deze wordt jaarlijks aangepast.

¹¹ Het betreft gegevens per 1-1-2022, gebaseerd op de waarde van 1-1-2021. De NHG grens lag in 2020 op € 310.000 en in 2021 op € 325.000.

Kaart 1: Buurten, waar de voorraad goedkope en middeldure koopwoningen bovengemiddeld is



Toelichting: lichtblauw=voorraad goedkope of middeldure koopwoningen bovengemiddeld
Donkerblauw= voorraad goedkope én middeldure koopwoningen zijn bovengemiddeld

Tabel 2 geeft de voorraad koopwoningen in Sliedrecht naar twee prijsklassen.

Tabel 2 Voorraad koopwoningen naar twee prijsklassen

wijk	wijknaam	totaal aantal koop	aantal tot 287.500	aantal tot 350.000	aandeel tot 287.500	aandeel tot 350.000
01	West	1839	989	1409	54%	77%
02	Centrum	2402	1667	1993	69%	83%
03	Oost	1970	1038	1404	53%	71%
04	Noord	48	27	38	56%	79%
	Sliedrecht	6259	3721	4844	59%	77%

In 11 buurten is het aandeel goedkope woningen (met een WOZ waarde tot 250.000), respectievelijk goedkope en middeldure woningen (met een WOZ waarde vergelijkbaar aan de NHG grens) hoger dan gemiddeld.

Bij het aanwijzen van het toepassingsgebied voor de regeling kan men naast een grens voor goedkope en middeldure koopwoningen (de NHG-grens) ervoor kiezen gebieden (buurten of wijken bijvoorbeeld) aan te wijzen waar de regeling gaat gelden. Als we kijken naar de woningvoorraad in Sliedrecht zien we beperkte verschillen tussen buurten als het gaat om de WOZ waarden. In 5 buurten is het aandeel goedkope en middeldure woningen lager dan tweederde. In de meeste buurten is het aandeel woningen die behoren tot het goedkope en middeldure segment hoger.

Bij het afbakenen van de regeling tot een beperkt aantal buurten of wijken is de kans reëel dat investeerders zich zullen richten op het bezit dat beschikbaar komt in de gebieden waar de regeling niet van toepassing is (waterbedeffect). Op basis van de kaart is een gemeentebrede toepassing plausibel. In dat geval vallen 4.844 (ongeveer 77% van de voorraad) koopwoningen onder de regeling (alle goedkope en middeldure koopwoningen met marktwaarde tot NHG-grens). Een variant kan zijn dat de regeling van toepassing wordt verklaard op de gehele goedkope voorraad koopwoningen (met een WOZ waarde van 287.500 euro (peildatum 1-1-2021). Dan zou het gaan om 59% van de voorraad koopwoningen. Dit ligt niet voor de hand omdat er vooral een aanbodtekort is aan eengezinswoningen (paragraaf 2) en deze vaak in de categorie middelduur vallen.

Conclusie: om ervoor te zorgen dat er voldoende goedkope en middeldure woningen in de koopsector voor woningzoekenden beschikbaar blijven, zou de gehele gemeente tot beschermd gebied kunnen worden verklaard. Het gaat dan om 4.844 goedkope en middeldure koopwoningen met een verwacht jaarlijks aanbod van ongeveer 260 woningen.¹² Een variant hierop is dat de regeling alleen van toepassing wordt verklaard op buurten waar een relatief groot aandeel is aan goedkope en middeldure woningen (die ook het meest kwetsbaar zijn voor opkopen). Er kan dan sprake zijn een waterbedeffect in het betrekkelijk gering aantal buurten die niet onder de regeling vallen.

¹² Gebaseerd op het aantal verkochte woningen van 5,3% in 2020

5 Mutatiegraad in de koopsector

Het jaarlijks aanbod van woningen qua prijsklasse komt in grote lijnen overeen met de voorraad. De mutatiegraad van goedkope en middeldure woningen is wel iets hoger dan die van duurdere woningen. Zo behoren de meeste appartementen in de bestaande voorraad tot de goedkope voorraad. En daar is de mutatiegraad relatief hoog (zie tabel 3 en 4).

Tabel 3 Kenmerken voorraad koopwoningen

categorie	mutaties in 2020	voorraad	mutatiegraad
eengezins (inclusief 2 [^] 1 kap/vrijstaand)	268	5206	5,1
appartement	54	866	6,2
totaal	322	6.072	5,3

Bron: Kadaster

Exclusief 60 woningen waar type/waarde niet bekend is

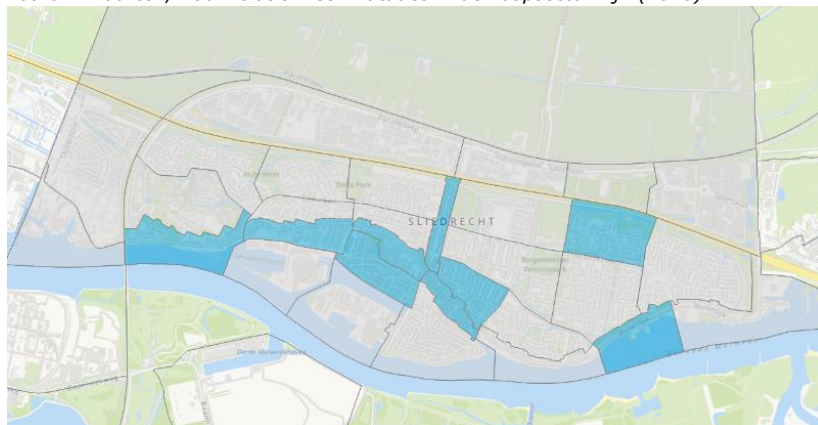
Tabel 4 Verkochte woningen 2020 per buurt (mutatiegraad)

wijk	wijknaam	aantal verkocht tot NHG grens in 2020	totaal verkocht	aantal koopwoningen	mutatiegraad
01	West	86	109	1768	6,2%
02	Centrum	127	150	2356	6,4%
03	Oost	73	111	1960	5,7%
04	Noord	2	2	48	
	Sliedrecht	288	372	6.132	6,1%

Bron: GBD, inclusief 49 overige transacties waaronder familie-aankopen, verkopen aan huurder, verkoop aan overheidsorgaan e.d.

Behoudens enkele buurten waar minder dan 50 woningen staan is in 9 buurten de mutatiegraad duidelijk hoger dan gemiddeld (hoger dan 8,1%), zie kaart 2. In deze buurten zal het effect van de regeling opkoopbescherming het grootst zijn.

Kaart 2: Buurten, waar relatief veel mutaties in de koopsector zijn (2020)

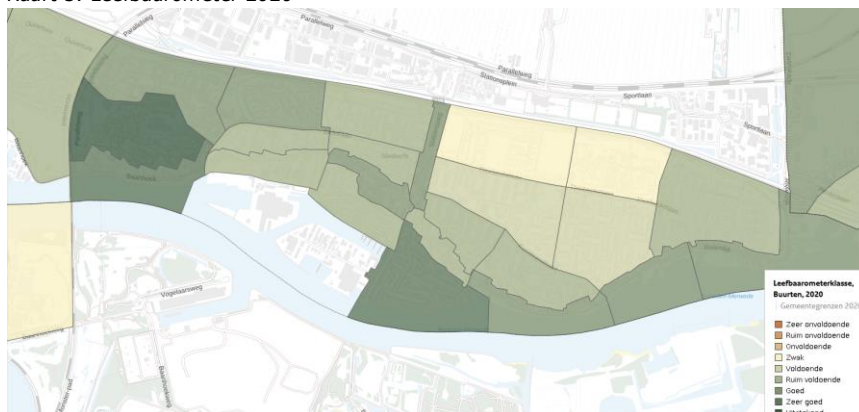


Toelichting: lichtblauw=buurt waar het aantal mutaties 2 procentpunt hoger dan gemiddeld is (boven 8,1%)

6. De leefbaarheid

Met de Leefbaarometer wordt al sinds 2007 de leefbaarheidsontwikkeling in alle woonbuurten in Nederland gemeten. De positieve trend die in de afgelopen jaren te zien was, zet – gemiddeld genomen - ook de laatste jaren door. Twee buurten in Sliedrecht kennen een "zwakke" en twee buurten een "voldoende" leefbaarheid. Andere buurten zijn "ruim voldoende", "goed" tot "uitstekend". Zie kaart 3 (hierna). De Leefbaarometer is in maart 2022 uitgebracht en is gebaseerd op cijfers over 2020.

Kaart 3: Leefbaarometer 2020



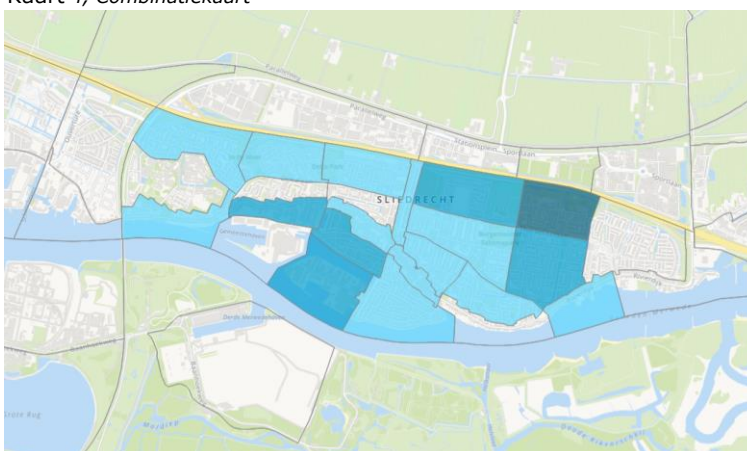
7. Onderbouwing wijken en prijssegmenten

1. Het advies is om qua prijssegmenten uit te gaan van goedkope en middeldure woningen met een taxatiewaarde tot NHG grens. Met behulp van het WOZ-bestand kunnen we inschatten dat het in Sliedrecht om 77% van de voorraad gaat. De totale voorraad goedkope en middeldure koopwoningen (met waarde equivalent tot de NHG-grens in 2022) betreft 4.844 koopwoningen (ongeveer 77%).
2. Bij het aanwijzen van het toepassingsgebied voor de regeling kan men naast een grens voor goedkope en middeldure koopwoningen (de NHG-grens) ook gebieden (buurten of wijken bijvoorbeeld) aanwijzen waar de regeling gaat gelden.

In kaart 4 is een combinatie gemaakt van drie indicatoren: het aandeel goedkope en/of middeldure koopwoningen is in deze buurten bovengemiddeld, de mutatiegraad is in deze buurten hoog en qua leefbaarheid zijn deze buurten relatief wat minder (voldoende). Omdat er geen sprake is van toename van de particuliere huursector en het aantal woningen van (kleine of grote commerciële beleggers) beperkt is, is dit niet als indicator meegenomen. Waar het aantal particuliere huurwoningen toenam was er namelijk geen sprake van opkopen door commerciële beleggers.

Bij deze kaart valt nu alleen Vogelbuurt Noord op die voldoet aan alle drie de indicatoren. Als de regeling wordt ingevoerd, dan zou de invoering voor geheel Sliedrecht het meest voor de hand liggen.

Kaart 4, Combinatiekaart



Toelichting: lichtblauw=buurt waar één van de drie indicatoren hoog is
Middenblauw= buurt waar twee van de drie indicatoren hoog zijn
Donkerblauw= buurt waar alle drie de indicatoren hoog zijn.



Het OCD streeft naar hoge kwaliteit van de informatie in deze factsheet. Heeft u nog suggesties of aanvullingen, laat het ons dan weten.



drs. J.M.A. Schalk + Kees Klootwijk
maart 2022

Postbus 619
3300 AP Dordrecht
(078) 770 39 05

ocd@drechtsteden.nl
www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl

Bijlagen

Achtergrond van de regeling opkoopbescherming

Het Rijk heeft de opkoopbescherming per 1-1-2022 ingevoerd

om woningzoekenden, waaronder starters en middeninkomens, op de woningmarkt meer kans te geven op een middeldure koopwoning, kan een gemeente ervoor kiezen een opkoopbescherming in te voeren. Dit kan in buurten waar **schaarste** is aan goedkope en middeldure koopwoningen of wanneer de **leefbaarheid** van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur. De gemeente moet vooraf bepalen **welke woningen in het goedkope en middeldure segment** vallen.

In drie uitzonderingsgevallen moet een gemeente, ondanks de ingevoerde opkoopbescherming, toch een vergunning voor verhuur verlenen, dit geldt bij woningen die aan familie worden verhuurd, onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand of tijdelijk worden verhuurd. Voor de tijdelijke verhuur geldt de voorwaarde dat de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond. Daarnaast kunnen gemeenten zelf extra uitzonderingsgevallen vaststellen die passend zijn bij de problematiek en samenstelling van de buurt.

Deze landelijke opkoopbescherming geldt voorsnog voor vijf jaar.

Bron: <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/opkoopbescherming>

Tabel 1 Ontwikkeling particuliere huurwoningvoorraad per buurt

buurt	buurtnaam	1-1-2020	1-1-2021	toename	percentage
6100101	Baanhoek-West	43	50	7	16,3%
6100102	Baanhoek-Bedrijven	7	9	2	28,6%
6100103	De Weren	38	44	6	15,8%
6100104	Benedenveer	4	3	-1	-25,0%
6100105	Baanhoek-Oost	22	27	5	22,7%
6100106	Prickwaert & Weresteijn	27	24	-3	-11,1%
6100107	De Hoven	2	1	-1	-50,0%
6100108	Molendijk	19	21	2	10,5%
6100201	Rivierenbuurt-Noord	15	16	1	6,7%
6100202	Rivierenbuurt-Zuid	82	84	2	2,4%
6100203	Kerkbuurt-West	29	33	4	13,8%
6100204	Buitenuitbreiding-West	18	26	8	44,4%
6100205	Bedrijventerrein Kerkerak	3	3	0	0,0%
6100206	Stationsweg	22	14	-8	-36,4%
6100207	Staatsliedenbuurt	7	9	2	28,6%
6100208	Winklerplein-Noord	36	35	-1	-2,8%
6100209	Winklerplein-Zuid	104	106	2	1,9%
6100210	Kerkbuurt-Oost	42	46	4	9,5%
6100211	Buitenuitbreiding-Oost	53	57	4	7,5%
6100301	Vogelbuurt-Noord	196	207	11	5,6%
6100302	Vogelbuurt-Zuid	121	112	-9	-7,4%
6100303	Middenveer	18	20	2	11,1%
6100304	Rivierdijk-West	17	17	0	0,0%
6100305	De Grienden	54	52	-2	-3,7%
6100306	Rivierdijk-Midden	17	19	2	11,8%
6100307	Rivierdijk-Oost	10	11	1	10,0%
6100401	Het Buitengebied	1	1	0	0,0%
6100403	Bedrijventerrein Nijverwaard	24	24	0	0,0%
6100404	Bedrijventerrein Stationspark	1	1	0	0,0%
	Sliedrecht	1.032	1.072	40	3,9%

Tabel 2 Voorraad koopwoningen naar twee prijsklassen 1-1-2022

buurt	buurtnaam	totaal aantal koop	aantal tot 287.500	aantal tot 350.000	aandeel tot 287.500	aandeel tot 350.000
6100101	Baanhoek-West	582	174	394	30%	68%
6100102	Baanhoek-Bedrijven	52	33	38	63%	73%
6100103	De Weren	618	456	508	74%	82%
6100104	Benedenveer	37	6	17	16%	46%
6100105	Baanhoek-Oost	124	61	75	49%	60%
6100106	Prickwaert & Weresteijn	244	141	233	58%	95%
6100107	De Hoven	47	33	40	70%	85%
6100108	Molendijk	135	85	104	63%	77%
6100201	Rivierenbuurt-Noord	207	177	192	86%	93%
6100202	Rivierenbuurt-Zuid	195	39	103	20%	53%
6100203	Kerkbuurt-West	58	34	37	59%	64%
6100204	Buitenuitbreiding-West	261	196	226	75%	87%
6100205	Bedrijventerrein Kerkerak	3	3	3	100%	100%
6100206	Stationsweg	90	65	82	72%	91%
6100207	Staatsliedenbuurt	155	56	120	36%	77%
6100208	Winklerplein-Noord	361	337	351	93%	97%
6100209	Winklerplein-Zuid	259	235	252	91%	97%
6100210	Kerkbuurt-Oost	103	50	71	49%	69%
6100211	Buitenuitbreiding-Oost	709	474	555	67%	78%
6100301	Vogelbuurt-Noord	188	117	131	62%	70%
6100302	Vogelbuurt-Zuid	510	338	467	66%	92%
6100303	Middenveer	301	191	259	63%	86%
6100304	Rivierdijk-West	136	45	52	33%	38%
6100305	De Grienden	626	250	350	40%	56%
6100306	Rivierdijk-Midden	105	50	81	48%	77%
6100307	Rivierdijk-Oost	105	48	65	46%	62%
6100401	Het Buitengebied	7	2	3	29%	43%
6100403	Bedrijventerrein Nijverwaard	21	16	19	76%	90%
6100404	Bedrijventerrein Stationspark	18	9	16	50%	89%
		2	0	0	0%	0%
	Sliedrecht	6259	3721	4844	59%	77%

Tabel 3 Verkochte woningen 2020 per buurt (mutatiegraad)

buurt	buurtnaam	Aantal verkocht tot NHG grens in 2020	Totaal verkocht	Aantal woningen	Mutatiegraad
6100101	Baanhoek-West	25	36	559	6,4%
6100102	Baanhoek-Bedrijven	1	2	10	20,0%
6100103	De Weren	33	40	616	6,5%
6100104	Benedenveer			36	
6100105	Baanhoek-Oost	8	10	120	8,3%
6100106	Prickwaert & Weresteijn	8	8	245	3,3%
6100107	De Hoven	1	1	48	2,1%
6100108	Molendijk	10	12	134	9,0%
6100201	Rivierenbuurt-Noord	7	8	211	3,8%
6100202	Rivierenbuurt-Zuid		3	187	1,6%
6100203	Kerkbuurt-West	8	9	59	15,3%
6100204	Buitenuitbreiding-West	30	32	326	9,8%
6100205	Bedrijventerrein Kerkerak			0	
6100206	Stationsweg	8	9	99	9,1%
6100207	Staatsliedenbuurt	1	4	113	3,5%
6100208	Winklerplein-Noord	18	21	368	5,7%
6100209	Winklerplein-Zuid	24	24	272	8,8%
6100210	Kerkbuurt-Oost	7	10	82	12,2%
6100211	Buitenuitbreiding-Oost	24	29	639	4,5%
6100301	Vogelbuurt-Noord	15	19	185	10,3%
6100302	Vogelbuurt-Zuid	14	19	507	3,7%
6100303	Middenveer	12	17	289	5,9%
6100304	Rivierdijk-West	5	9	137	6,6%
6100305	De Grienden	19	31	630	4,9%
6100306	Rivierdijk-Midden	8	12	109	11,0%
6100307	Rivierdijk-Oost		4	103	3,9%
6100401	Het Buitengebied			8	
6100403	Bedrijventerrein Nijverwaard	2	2	20	10,0%
6100404	Bedrijventerrein Stationspark				
	Sliedrecht	288	372	6132	6,1%

Bron: GBD, inclusief 49 overige transacties waaronder familie-aankopen, verkopen aan huurder, verkoop aan overheidsorgaan e.d.