

Onderzoek regeling opkoopbescherming



Gemeente Venlo

6 september 2022

Eindrapport

Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	6 september 2022
TITEL	Onderzoek regeling opkoopbescherming
OPDRACHTGEVER	Gemeente Venlo
AUTEUR(S)	Mattijs Letteboer Davy van Beers
PROJECTNUMMER	983.112/G
STATUS	Eindrapport

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Vraagstelling	5
1.3	Wijkindeling	5
2	Samenvattende conclusies	7
2.1	Advisering opkoopbescherming	7
2.2	Wijken voor de opkoopbescherming	8
2.3	Grensbepaling WOZ-waarde opkoopbescherming	11
3	Gemeentelijke woningmarkttrends	12
3.1	Druk op de koopmarkt	12
3.2	Verkoop aan investeerders	15
3.3	Internationale werknemers	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.4	Grensbepaling WOZ-waarde opkoopbescherming	17
4	Schaarste-onderzoek	19
4.1	Samenvattende conclusies	19
4.2	Bepalen van de relevante prijsklassen	23
4.3	Woningvoorraad per wijk	24
4.4	Druk op de koopmarkt	27
4.5	Verkopen aan investeerders	28
5	Leefbaarheidsonderzoek	31
5.1	Samenvattende conclusies	31
5.2	Ondersteunende analyse leefbaarheidstrends	35
5.3	Mutatiegraden in de particuliere huursector	35
5.4	Leefbaarheidscijfers	36
5.5	Woningvoorraad	39
5.6	Internationale werknemers	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
	Bijlagen	41

1 Inleiding

Op 1 januari 2022 is een nieuw onderdeel van de Huisvestingswet in werking getreden, de tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming (artikel 41). Hierdoor is 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 aankoop van de woning. Na deze vier jaar vervalt het verhuurverbod van de woning en kan de eigenaar de woning verhuren.

De tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming geldt de komende vijf jaar (tot 2026). Na die vijf jaar vindt een evaluatie plaats door de rijksoverheid. Indien de noodzaak of relevantie van de opkoopbescherming in de economische situatie van dat moment dan onvoldoende wordt bewezen, vervalt de maatregel. Is dat het geval, dat gelden de gemeentelijk maatregelen nog twee jaar. Indien de opkoopbescherming niet vervalt, wordt iedere vijf jaar een nieuwe evaluatie uitgevoerd.

1.1 Aanleiding

De gemeente maakt zich zorgen dat in een aantal buurten de leefbaarheid onder druk komt te staan door het opkopen van (betaalbare) woningen voor de verhuur. De gemeente ontvangt signalen dat betaalbare woningen door particuliere investeerders worden gekocht om woningen voor veel geld te verhuren, en ook door uitzendbureaus die de woningen gebruiken voor de tijdelijke huisvesting van internationale werknemers. Op deze wijze zouden woningen aan het betaalbare koopaanbod worden onttrokken voor jongeren en (koop)starters die graag een start in hun woon- en gezinscarrière willen maken. Ook vreest de gemeente dat er ook andere negatieve gevolgen van de verhuur van opgekochte koopwoningen op de leefbaarheid spelen, zoals minder sociale betrokkenheid en binding bij de – sociale – omgeving, slecht woningonderhoud, woonoverlast en illegale (over-)bewoning.

Met de opkoopbescherming hebben gemeenten de mogelijkheid er op te sturen dat goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar blijven als koopwoningen in buurten waar schaarste versterkt wordt door het fenomeen van opkopen voor verhuur, dan wel wanneer de leefbaarheid in de betreffende buurten wordt aangetast door de opkoop van deze woningen voor de verhuur¹. Venlo oriënteert zich op de wenselijkheid en de mogelijkheden om binnen de gemeente een opkoopbescherming in te stellen.

De 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 en kijken ook naar de mogelijkheden om dit integraal voor hun hele grondgebied te doen. 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 Venlo om te kijken naar de opkoopbescherming in de eigen gemeenten en haar buurgemeenten. In het onderzoek worden ook de trends in gemeente Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venray meegenomen. In bijlage 1 bij dit rapport is een toelichting opgenomen van de wettelijke regeling rond de opkoopbescherming.

¹ Zie verder bijlage 1 voor een toelichting op Artikel 41 op de Huisvestingswet die de mogelijkheden van de opkoopbescherming behandelt en kadert.

1.2 Vraagstelling

In dit onderzoek naar de wenselijkheid en de mogelijkheden om opkoopbescherming in te stellen in Venlo staan de volgende onderzoeksvragen centraal:

- Onderzoek of sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen. Ga daarbij na of die schaarste generiek is of zich toespitst op specifieke woningtypen en/of specifieke wijken. Geef daarbij aan of de mate van schaarste aanleiding geeft om een opkoopbescherming te overwegen.
- Onderzoek in welke mate het opkopen van woningen door beleggers voor komt in de gemeente en in specifieke wijken en of dit al leidt tot onevenwichtige of onrechtvaardige effecten op de beschikbaarheid van goedkope en middeldure koopwoningen voor woningzoekenden.
- Onderzoek of er een relatie is aan te tonen tussen het opkopen van woningen door beleggers voor de leefbaarheid in bepaalde gebieden, specifiek in gebieden waar de leefbaarheid al kwetsbaar is.
- Onderzoek of er ook in de gemeenten Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venray sprake is van schaarste en in hoeverre daar sprake is van het opkopen van woningen door beleggers.
- Geef op basis van het onderzoek aan of er aantoonbare onevenwichtige of onrechtvaardige effecten voor (koop)starters zijn en of er negatieve effecten kunnen worden aangetoond als gevolg van het opkopen van huurwoningen.
- Geef op basis van dit onderzoek advies over de vraag of het zinvol is te gaan werken met een opkoopbescherming binnen de gemeente en waar deze (met welke onderbouwing) kan worden toegepast.

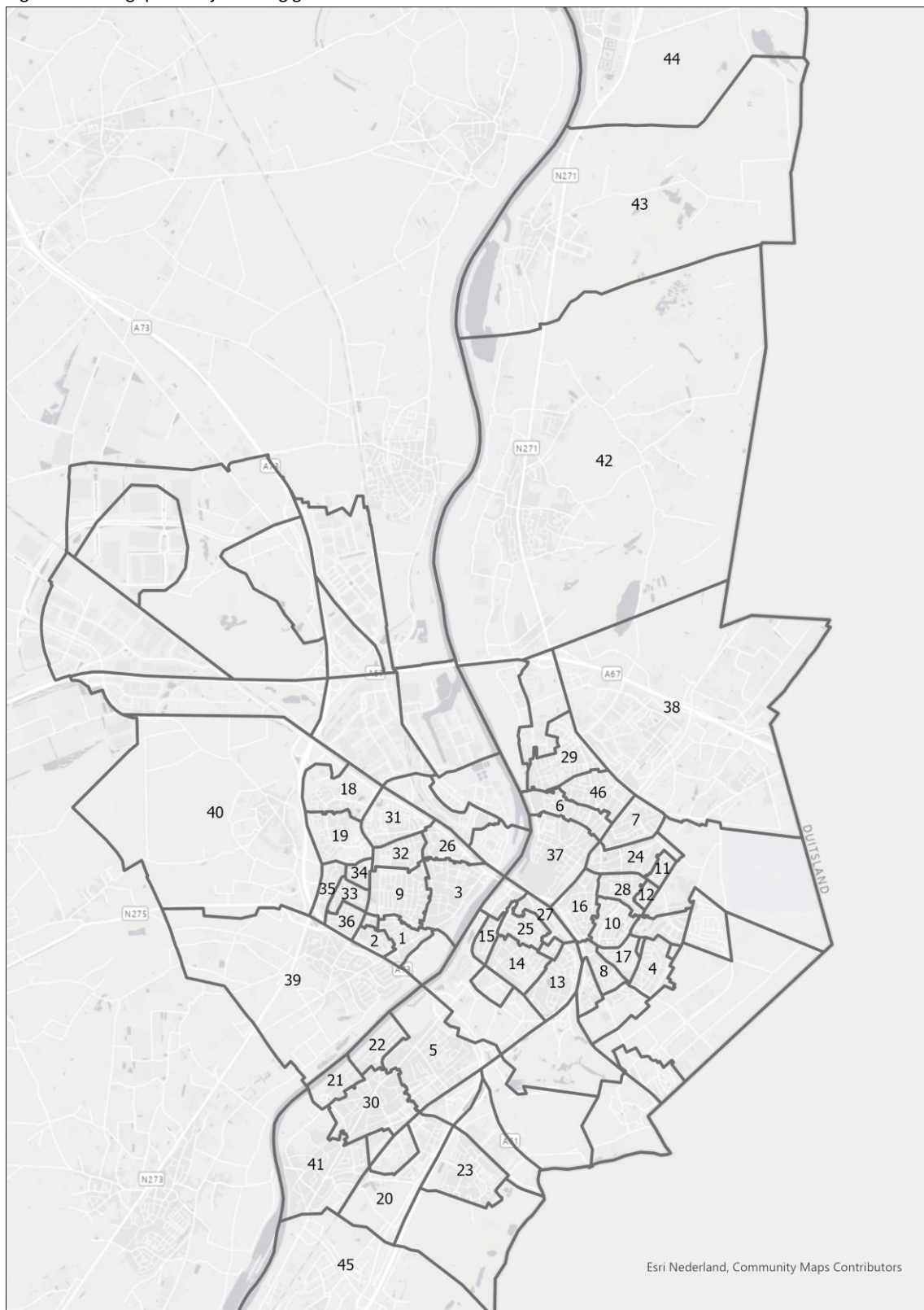
1.3 Wijkindeling

Voor dit onderzoek en het invoeren van de opkoopbescherming is onderstaande wijkindeling gehanteerd. Op basis van CBS wijk- en buurtindeling is een selectie gemaakt van wijken en buurten, die relevant zijn voor dit schaarste-onderzoek. Ontbrekende wijken en buurten zijn niet meegenomen door onder andere de geringe omvang of er spelen geen leefbaarheidsproblemen en/of er is geen sprake van opkopen door investeerders. Op de volgende pagina zijn de wijken gepresenteerd op kaart. In bijlage 2 staat een overzicht van de wijken met bijhorende CBS wijk- of buurtcode.

Tabel 1.1: Aangepaste wijkindeling gemeente Venlo

Nr.	Wijk	Aantal woningen	Nr.	Wijk	Aantal woningen
1	Annakamp-Oost	219	24	Rijnbeek	543
2	Annakamp-West	211	25	Sinselveld	478
3	Blerick-Centrum	1.035	26	Smeliënkamp	358
4	Bloemenbuurt	193	27	Spoorsingel	134
5	Bosserhof	1.100	28	Stalberg-West	458
6	Craneveld	461	29	't Zand	478
7	De Tichelarij	431	30	Tegelen-Centrum	1.037
8	Dr. Poelsplein e.o.	139	31	Vastenavondkamp-Noord	373
9	Hazenkamp	533	32	Vastenavondkamp-Zuid	493
10	Groeneveld	526	33	Vossener-Centrum	320
11	Groenstraat-Noord	175	34	Vossener-Noord	255
12	Groenstraat-Zuid	169	35	Vossener-West	335
13	Hagerbroek	824	36	Vossener-Zuid	302
14	Hagerhof-Oost	314	37	Wijk 11 Venlo-Centrum	1.019
15	Hagerhof-West	295	38	Wijk 16 Het Ven	891
16	Hogekamp	818	39	Wijk 26 Hout-Blerick	1.013
17	Jezuitenbuurt	240	40	Wijk 27 Boekend	280
18	Klingerberg-Noord	462	41	Wijk 35 Steyl	998
19	Klingerberg-Zuid	576	42	Wijk 41 Velden	1.711
20	Lage Heide	374	43	Wijk 43 Lomm	331
21	Maasveld I	259	44	Wijk 44 Arcen	820
22	Maasveld II	467	45	Wijk 51 Belfeld	1.500
23	Op de Heide	1.047	46	Withuis	621

Figuur 1.1: Aangepaste wijkindeling gemeente Venlo



2 Samenvattende conclusies

2.1 Advisering opkoopbescherming

Companen heeft onderzoek gedaan naar de ontwikkelingen op de lokale woningmarkt en het fenomeen van opkopen om vast te stellen in hoeverre er sprake is van (oplopende) schaarste voor koopstarters veroorzaakt door het opkopen van woningen door beleggers. De conclusie is dat in Venlo sprake is van een sterk afnemend aanbod dat betaalbaar en bereikbaar is voor koopstarters. De kloof tussen wat starters kunnen financieren en de marktprijzen wordt groter. Het aandeel woningen dat gekocht wordt door beleggers is in Venlo relatief hoog ten opzichte van omliggende gemeenten.

Het aanbod van betaalbare woningen in Venlo was traditioneel vrij hoog waardoor starters goede kans van slagen hadden op de woningmarkt. Op gemeentelijk niveau lijken koopstarters als groep nog altijd wel te slagen. Maar daar zijn wel belangrijke kanttekeningen bij te plaatsen. Naast het feit dat starters dieper in de buidel tasten en tot het uiterste van hun mogelijkheden moeten gaan, is de groep starters dat koopt ook minder breed samengesteld; het kopen op één inkomen of twee bescheiden inkomens gaat niet meer. Starters die kunnen kopen zijn vaker stellen op wat latere leeftijd en verder op hun arbeids- en levenscarrière. Lagere inkomens en alleenstaanden kunnen niet meer kopen. Gelet op de beperkte alternatieven op de woningmarkt is dat geen (volkshuisvestelijk) gewenste en rechtvaardige ontwikkeling.

Het voor starters bereikbare koopaanbod in Venlo bevindt zich voor een belangrijk deel in een aantal wijken met een eenzijdig en goedkope woningvoorraad. Juist in deze wijken is het aandeel woningen dat wordt opgekocht door beleggers hoog. Omdat het betaalbare aanbod hier snel kleiner wordt en in andere wijken het betaalbare aanbod opdroogt, is er sprake van een proces van residualisering: je kunt alleen nog maar de minst aantrekkelijke woningen kopen in de eenzijdigere wijken. In een aantal van de wijken van Venlo neemt het toch al hoge aandeel buy-to-let (10% tot 32% per buurt) verder toe. De verhoging van de overdrachtsbelasting bij woningaankopen die de overheid in 2021 instelde, heeft geleid tot een daling van de opkopen in 2021 (en een piek van aankopen in het najaar van 2020). Of die maatregel een blijvend effect heeft op het terugdringen van het opkopen door beleggers is nog niet goed meetbaar.

Op basis van ons onderzoek stellen we in elk geval vast dat er in de gemeente Venlo sprake is van een onrechtvaardige residualisering van het koopaanbod voor (alleenstaande) koopstarters met bescheiden inkomens, die versterkt wordt door het blijvend hoge aandeel van woningaankopen door beleggers. Omdat de trends van opkopen, schaarste en residualisering zich in een aantal goed aanwijsbare buurten en wijken voordoet, achten wij het opzetten van een regeling voor opkoopbescherming goed verdedigbaar. Met de uitgevoerde analyses is een inzet in specifieke wijken vanuit oogpunt van onrechtvaardige schaarste te onderbouwen.

Met de uitgevoerde analyses op buurtniveau hebben we bovendien kunnen vaststellen welke wijken een kwetsbare woningvoorraad (goedkope koopwoningen) hebben en aantrekkelijk zijn voor investeerders. Met als gevolg een ongewenste afname van betaalbare woningen voor koopstarters. Dit zijn wijken waar woningmarktprijzen relatief nog laag zijn, de leefbaarheid onder druk staat en waar op dit moment al veel internationale werknemers wonen. Gemeente Venlo wil graag in kwetsbare gebieden het opkopen van woningen voorkomen. Enerzijds om de instroomkansen van starters op peil te houden en anderzijds om de leefbaarheid van de buurt niet onder druk te zetten. Het invoeren van een opkoopbescherming zou om deze redenen kunnen, zij het dat de gemeente dan kiest voor een 'proactieve' inzet. Een

onderbouwing kan dan verantwoord worden volgens de wetmatigheden van de woningmarkt waarin investeerders hun aandacht verleggen naar alternatieve mogelijkheden.

In de volgende paragraaf werken we achtereenvolgens uit welke wijken wij aandragen voor bescherming voor de opkoopbescherming en vanuit welke motivering. In paragraaf 2.3 lichten we ons advies toe.

2.2 Wijken voor de opkoopbescherming

Op basis van het schaarste-, leefbaarheidsonderzoek en gesprekken met medewerkers van de gemeente Venlo (stadsdeelmanagers, projectmanagers, beleidsadviseurs veiligheid en wonen, juridische adviseur en planologen) adviseren wij om de opkoopbescherming in te voeren voor de volgende wijken:

Tabel 2.1: Wijken voor de opkoopbescherming

	Wijk	Kwetsbare buurt opkopen		Schaarste	Opkoopbescherming invoeren op basis van:
		Leefbaarheid	Internationale werknemers	Totaal score	
Top 11 – schaarste wijken					
1.	Rijnbeek	X		X	schaarste
2.	Craneveld			X	schaarste
3.	Wijk 11 Venlo-Centrum	X	X	X	schaarste
4.	Dr. Poelsplein e.o.	X		X	schaarste
5.	Sinselveld			X	schaarste
6.	Vastenavondkamp-Noord	X	X	X	schaarste
7.	Hagerhof-Oost			X	schaarste
8.	Hagerhof-West	X		X	schaarste
9.	Hogekamp	X		X	schaarste
10.	Stalberg-West			X	schaarste
11.	Vossener-Noord		X	X	schaarste
Wijken met kwetsbare basis opkopen en leefbaarheid					
	Vastenavondkamp-Zuid	X	X		<i>Structuur woningvoorraad & leefbaarheid</i>
	Klingerberg-Zuid	X	X		<i>Structuur woningvoorraad & leefbaarheid</i>
	Op de Heide	X	X		<i>Structuur woningvoorraad & leefbaarheid</i>
	Lage Heide	X	X		<i>Structuur woningvoorraad & leefbaarheid</i>
Aandachtswijken gemeente Venlo					
	Vossener-Centrum		X		<i>Aandachtswijk & Structuur woningvoorraad</i>
	Vossener-West		X	[x]	<i>Aandachtswijk & Structuur woningvoorraad</i>
	Vossener-Zuid		X		<i>Aandachtswijk & Structuur woningvoorraad</i>

Wijken die slecht scoren op thema leefbaarheid en schaarste

Deze wijken worden zowel in de analyse als door de gemeente gezien als aandachtswijken als het gaat om de leefbaarheid. Daarnaast zien we uit de analyse dat schaarste speelt in deze wijken en dat starters dus minder kans maken op een woning.

De opkoopbescherming kan uitkomst bieden om koopstarters een betere kans te geven op de woningmarkt en kan de leefbaarheid verbeteren. Deze wijken worden onderdeel van ons voorstel om op te nemen binnen de opkoopbescherming.

- Rijnbeek
- Wijk 11 Venlo-Centrum
- Dr. Poelsplein e.o.
- Vastenavondkamp-Noord
- Hagerhof-West
- Hogekamp

Wijken die wel slecht score op schaarste, maar niet op leefbaarheid

In deze wijken zien we schaarste op de (goedkope) woningmarkt. Hierdoor hebben koopstarters minder kans op het kopen van een woning. In deze wijken komen leefbaarheidsproblemen niet via de gebruikte indicatoren aan het licht. De schaarste heeft dan ook meer te maken met een populairder wordende wijk. Het schaarser worden van woonmogelijkheden voor starters in deze wijken kan de gemeente als onwenselijk beschouwen; een onrechtvaardige residualisering in minder aantrekkelijke woonplekken.

De opkoopbescherming kan dus uitkomst bieden om koopstarters een betere kans te geven op een gewenste woonplek binnen de gemeente. Deze wijken worden onderdeel van ons voorstel om op te nemen binnen de opkoopbescherming.

- Craneveld
- Sinselveld
- Hagerhof-Oost
- Stalberg-West
- Vossener-Noord

Wijken die wel slecht scoren op leefbaarheid, maar niet direct op schaarste:

Blerick:

- Vastenavondkamp-Zuid
 - In Vastenavondkamp-Zuid zien we op dit moment geen probleem op het gebied van schaarste. In de wijk zien we wel een sterke afname van het aantal transacties van de goedkope koop. **De voorraadsamenstelling van Vastenavondkamp-Zuid is wel kwetsbaar.** Ongeveer 74% van de woningen zijn koopwoningen, waarvan 64% goedkope koopwoningen zijn. In de wijk spelen ook **leefbaarheidsproblemen** op basis van de wijkanalyse en dit wordt ook bevestigd door de medewerkers van de gemeente Venlo. De kans bestaat dat Vastenavondkamp-Zuid een **overloopegebied** wordt van Vastenavondkamp-Noord, waar veel woningen al opgekocht zijn door investeerders. Dit gaat dan vooral door het opkopen van investeerders die internationale werknemers huisvesten. Op dit moment zien we al een grote concentratie (geregistreerde) internationale werknemers in Vastenavondkamp-Zuid (en ook in Noord). Door de kwetsbare voorraadsamenstelling van Vastenavondkamp-Zuid bestaat de kans dat investeerders zich ‘verplaatsen’ van Vastenavondkamp-Noord naar Zuid.
- Klingerberg-Zuid
 - Voor Klingerberg-Zuid geldt hetzelfde verhaal als Vastenavondkamp-Zuid. **In Klingerberg-Zuid is de voorraadsamenstelling ook kwetsbaar.** Ongeveer de helft van de woningen zijn koopwoningen, daarvan is 85% een goedkope koopwoning. Ook in Klingerberg-Zuid spelen **leefbaarheidsproblemen** op basis van de wijkanalyse. Door de kwetsbare voorraadsamenstelling van Klingerberg-Zuid bestaat de kans dat investeerders zich ‘verplaatsen’ van Vastenavondkamp-Noord naar Klingerberg-Zuid.

De opkoopbescherming kan in bovenstaande wijken ingevoerd worden om de kwetsbare woningvoorraad te beschermen en de leefbaarheidsproblemen aan te pakken. Het invoeren van de opkoopbescherming op basis van de kwetsbare woningvoorraad en leefbaarheid is preventief. Gemeente Venlo geeft aan graag liever aan de voorkant wat meer (preventief) in te regelen en daarmee te onderbouwen, dan strikt te onderbouwen vanuit de statistieken. Daarom worden deze wijken ook onderdeel van ons voorstel om mee te nemen binnen de opkoopbescherming.

Tegelen:

In Op de Heide en Lage Heide zien we op dit moment ook nog geen probleem op het gebied van schaarste. In beide wijken zien we wel een sterke afname van het aantal transacties van de goedkope koop en een **kwetsbare woningvoorraad**. In de wijken zien we op dit moment wel **leefbaarheidsproblemen** op basis van de wijkanalyse en een concentratie van internationale werknemers. De wijken in Tegelen liggen niet in de buurt van wijken waar opkoopbescherming ingevoerd kan worden op basis van schaarste.

Buurt specifiek:

- Op de Heide
 - Op dit moment zien we Op de Heide niet terug in de schaarste-analyse. Echter is er wel sprake van verkoop aan investeerders, 8% van het totaal aantal verkopen (door eigenaar-bewoners) wordt verkocht aan investeerders. Verder zien we in Op de Heide een relatief hoog percentage particuliere huur (13%). Door de samenstelling van de woningvoorraad is de wijk ook aantrekkelijk voor (andere) investeerders en dus ook kwetsbaar. In Op de Heide is ongeveer 64% van de woningen een koopwoning, daarvan is bijna driekwart een goedkope koopwoning.
- Lage Heide
 - Net als Op de Heide zien we Lage Heide ook niet terug in de schaarste-analyse. In Lage Heide zien we weinig verkoop aan investeerders en is de voorraadsamenstelling minder kwetsbaar voor investeerders dan Op de Heide. Echter bestaat wel de kans dat Lage Heide een overloopgebied wordt van Op de Heide, ongeveer de helft van de koopvoorraad is goedkoop en dus aantrekkelijk voor investeerders.

De opkoopbescherming kan in bovenstaande wijken ingevoerd worden op basis van de samenstelling van de kwetsbare woningvoorraad (groot aandeel goedkope koop) en op basis van leefbaarheidsproblemen op basis van de wijkanalyse. Daarnaast worden Op de Heide al relatief veel woningen verkocht aan investeerders en is het aandeel particulier huur relatief hoog. Gemeente Venlo geeft aan graag liever aan de voorkant wat meer (preventief) in te regelen en daarmee te onderbouwen, dan strikt te onderbouwen vanuit de statistieken. Daarom worden deze buurten ook onderdeel van ons voorstel om mee te nemen binnen de opkoopbescherming.

Wijken die niet slecht scoren op zowel schaarste als leefbaarheid

Vossener (Centrum, West en Zuid):

Deze drie buurten in Vossener komen niet naar voren in de analyse rondom schaarste en leefbaarheid. Gemeente Venlo heeft de buurten naar aanleiding van de eigen Wijkenmonitor wel bestempeld als **Aandachtswijken**, omwille van een matige leefbaarheid. Ook is de **voorraadsamenstelling kwetsbaar**. Een groot gedeelte van de woningen zijn koopwoningen, maar een groot gedeelte daarvan zijn goedkope koopwoningen (behalve in Zuid). Vanuit het onderzoek zien we in Vossener-West belangrijke signalen van opkopen en een slechtere positie van koopstarters in de wijk. In alle buurten van Vossener zien we bovendien een relatief hoge concentratie van internationale werknemers. Door de nabijheid van Vastenavondkamp en Klingerberg die onderdeel worden van de opkoopbescherming en de kwetsbaarheid van de woningvoorraad kunnen de buurten van de wijk Vossener preventief worden

meegenomen in de opkoopbescherming. Gemeente Venlo geeft aan graag liever aan de voorkant wat meer (preventief) in te regelen en daarmee te onderbouwen, dan strikt te onderbouwen vanuit de statistieken. Daarom worden deze buurten ook onderdeel van ons voorstel om mee te nemen binnen de opkoopbescherming.

2.3 Grensbepaling WOZ-waarde opkoopbescherming

Volgens de wet rondom de opkoopbescherming moet het gaan om schaarste aan 'goedkope en middeldure koopwoningen'. De wet geeft geen vaststaande grenzen aan voor wat goedkoop dan wel middelduur is ten opzichte van een categorie dure woningen die niet door de opkoopregeling beschermd kan worden. Vaak wordt door gemeenten ook de NHG-grens als logische grens gezien voor middeldure koopwoningen voor koopstarters. Dit is echter sterk afhankelijk van de prijsniveaus op de lokale woningmarkt. Een praktische indeling van de woningvoorraad is te kijken naar de grenzen waarbij de koopvoorraad wordt ingedeeld in drie gelijke delen voor goedkope, middeldure en dure koopwoningen. De (afgeronde) grensbedragen in de WOZ-waarde die in de gemeente Venlo zorgen voor die gelijke groepen ('tertielen') zijn: € 222.000 en € 306.000 (prijspeil 2022). Ook voor Venlo hebben we dit gedaan.

Uit het onderzoek blijkt dat het fenomeen van opkopen zich vooral voordoet in het goedkope prijssegment (tot € 222.000 naar het prijspeil van 2022). Tegelijkertijd zien we dat het aandeel opgekochte woningen in het middeldure segment (tot € 306.000) toeneemt.

In het goedkope segment gaat het in meerderheid om appartementen, in het middeldure koopsegment gaat het vooral om grondgebonden woningen. Om beide segmenten voor koopstarters te behouden en te beschermen tegen opkopen stellen wij voor om een opkoopbescherming in te regelen op het prijsniveau tot aan € 306.000.

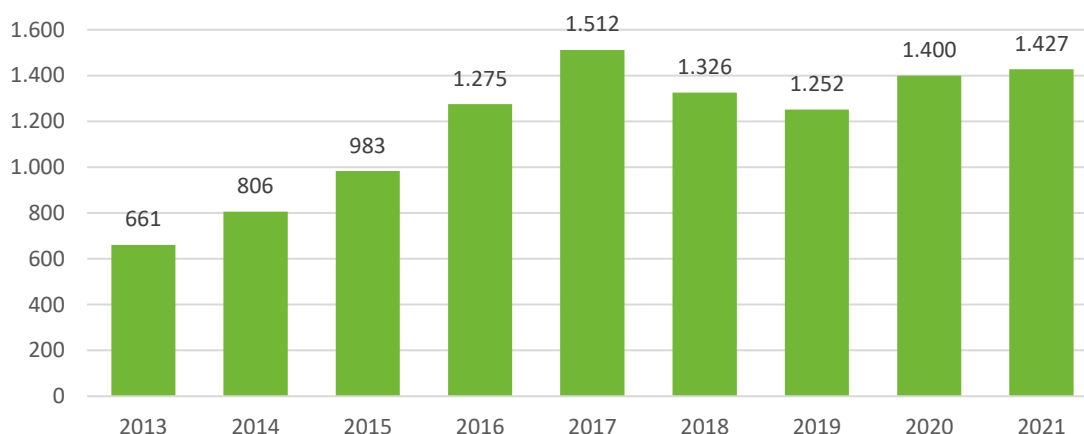
Bij toekomstige indexaties van de prijsgrens voor opkoopbescherming is een vrij eenvoudige methode om de grens aan te laten sluiten met de grens waarbij twee derde van de koopvoorraad zich bevindt, om de omvang van beschermde woningen op een vergelijkbaar niveau te houden. Als uit de praktijk blijkt dat het opkopen zich nog steeds voor blijft doen (in een hoger prijssegment of in andere gebieden), dan kan de gemeente er voor kiezen om de prijs- of gebiedsgrenzen te verruimen.

3 Gemeentelijke woningmarkttrends

3.1 Druk op de koopmarkt

Sinds 2013 is het aantal verkooptransacties flink gestegen. Van 661 transacties in 2013 naar 1.427 transacties in 2021; dit is een stijging van 116%. De piek van het aantal transacties lag in 2017 met 1.512 transacties. Sindsdien is het aantal transacties teruggelopen en schommelt het tussen de 1.252 en 1.427 transacties.

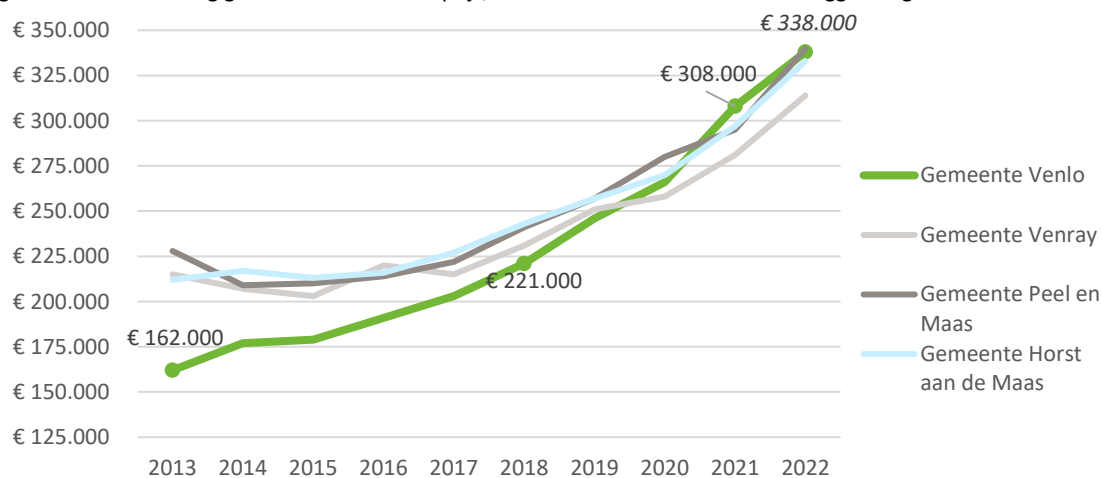
Figuur 3.1: Ontwikkeling aantal transacties



Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2022.

Naast de lichte afname van het aantal transacties sinds 2017 neemt de gemiddelde transactieprijs in de gemeente Venlo de laatste jaren flink toe. In 2018 was de gemiddelde transactieprijs ca € 221.000. Daarna is de gemiddelde transactieprijs flink gestegen naar € 308.000 in 2021. In de periode 2018 - 2021 is de gemiddelde transactieprijs gestegen met 39%. De stijging van de verkoopprijzen verloopt bovendien sneller dan in de omliggende gemeenten. Waar de gemiddelde huizenprijs in 2013 nog ver onder de prijs van omliggende gemeenten lag, ligt die er in 2021 en het eerste kwartaal van 2022 inmiddels boven (zie figuur 3.2).

Figuur 3.2: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs, 2013 - 2021 Venlo en andere omliggende gemeenten



Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2022.

Als we sec kijken naar de stijging van de huizenprijzen in Venlo in de laatste paar jaren en die vergelijken met de regio dan zien we dat die hoger is dan de stijging in de regio Noord-Limburg als geheel, en ook hoger dan de gemiddelde stijging in de provincie Limburg en die in Nederland. Alleen in de buurgemeenten Horst aan de Maas en Peel en Maas is de stijging van de laatste jaren sneller gegaan dan in Venlo (zien Tabel 3.1).

Tabel 3.1: Stijging gemiddelde transactieprijs, 2018 - 2021

	% stijging gemiddelde transactieprijs 2018 - 2021
Gemeente Venlo	+39%
Gemeente Venray	+25%
Gemeente Peel en Maas	+49%
Gemeente Horst aan de Maas	+57%
Noord-Limburg	+35%
Provincie Limburg	+34%
Nederland	+37%

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2022.

Prijzontwikkeling Venlo per woningtype

Als we de verschillende woningtypen met elkaar vergelijken zien we dat de prijzen van alle soorten woningen sterk zijn gestegen. De grootste stijging van de prijzen zijn van de appartementen (+38%).

Tabel 3.2: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs per woningtype, 2018 - 2021

	2018	2019	2020	2021	2018 - 2021
Rij-/hoekwoning	€ 204.000	€ 224.000	€ 241.000	€ 276.000	+35%
2 [^] 1-kapwoning	€ 241.000	€ 273.000	€ 297.000	€ 325.000	+35%
Vrijstaand	€ 395.000	€ 437.000	€ 470.000	€ 536.000	+26%
Appartement	€ 167.000	€ 181.000	€ 192.000	€ 230.000	+38%
Totaal	€ 221.000	€ 246.000	€ 266.000	€ 308.000	+39%

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2022.

In de afgelopen jaren is het aantal transacties voor vrijstaande woningen flink gestegen, met 35%. Ook de verkopen van rij-/hoekwoningen is de afgelopen jaren gestegen. Het aantal transacties van 2[^]1-kapwoningen en appartementen is gedaald.

Ontwikkeling aantal woningtransacties Venlo per woningtype

Tabel 3.3: Ontwikkeling aantal transacties per woningtype, 2018 - 2021

	2018	2019	2020	2021	2018 - 2021
Rij-/hoekwoning	766	758	813	870	+14%
2 [^] 1-kapwoning	139	116	126	130	-6%
Vrijstaand	143	145	187	193	+35%
Appartement	278	233	274	234	-16%
Totaal	1.326	1.252	1.400	1.427	+8%

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2022.

Marktindicatoren

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 tabel laat de krapte-indicator zien per woningtype in de gemeente Venlo. De krapte-indicator in Venlo ligt tussen de 1,7 en 3,0. Een potentiële koper kan in de huidige markt gemiddeld dus uit ongeveer 2 à 3 woningen kiezen. De meeste geschikte woningen voor starters, rij-/hoekwoningen en appartementen, hebben de laagste krapte-indicatoren. Starters hebben dus weinig keusmogelijkheid bij het zoeken van een woning.

Tabel 3.4: Marktindicatoren per woningtype, april 2021 - april 2022

	Krapte-indicator	% boven vraagprijs verkocht	Transactieprijs t.o.v. vraagprijs
Tussenwoning	2,0	77%	€ 15.920
Hoekwoning	1,8	74%	€ 16.050
2-1 kapwoning	2,9	73%	€ 19.572
Vrijstaand	3,0	50%	€ 5.628
Appartement < 80m ²	1,7	89%	€ 20.282
Appartement > 80m ²	2,1	72%	€ 16.017

Bron: NVM, 2022.

Naast de keuzemogelijkheden van kopers, wordt ook het aandeel woningen dat boven de vraagprijs wordt verkocht vaak als indicator voor krapte gebruikt. Dit betekent dat er wordt overboden. Het blijkt dat in Venlo alle woningtypen in de meerderheid van de gevallen boven de vraagprijs werden verkocht. Verder valt op dat de druk op kleinere appartementen iets groter lijkt dan op de grotere appartementen in de gemeente (minder keuze, vaker boven vraagprijs verkocht).

Aanbod goedkope en middeldure koopwoningen

Koopstarters hebben meestal een beperkte polsstok als het gaat om het kunnen financieren van een koopwoning. Omdat zij niet kunnen profiteren van eventuele overwaarde op een te verkopen woning en vaak ook geen groot spaarkapitaal hebben kunnen opbouwen, zijn veel starters afhankelijk van een hypotheeklening of van financiering door ouders of andere bronnen. In de praktijk komt het er op neer dat de meeste starters een koopwoning en de benodigde investeringen moeten financieren met hun eigen leenmogelijkheden. Inkomen is dan bepalend.

De meeste koopstarters kunnen dan ook alleen maar goedkope en middeldure woningen financieren. In het kader is opgenomen wat een aantal referentiegroepen van koopstarters kan financieren op inkomen).

Kader: Leencapaciteit koopstarters			
Huidige woonsituatie	Profielen doelgroep en referentie inkomen		Prijsbereik koopsector (op inkomen)
Thuiswonende starter/jonge huurder	Single 25 jaar, werkend	€ 20.000	< € 75.000 (hypotheek)
	Single 30 jaar	€ 33.000	< € 162.000 (hypotheek)
		€ 40.756*	< € 200.000 (hypotheek)
Huurders	Samenwoners, jong stel, twee-verdiener	€ 45.014	< € 221.000
		€ 56.000	< € 275.000
		€ 65.000	< € 344.000

* inkomensgrens sociale huur bij woningcorporaties.
Bron: Rabobank 1^e kwartaal 2022.

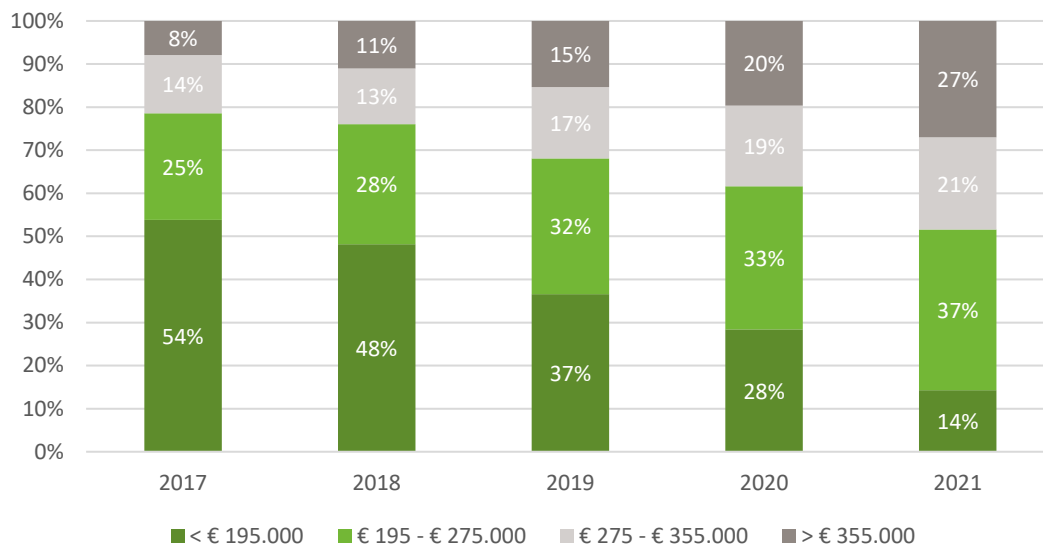
De praktijk in veel Nederlandse gemeenten is dat een toenemend aandeel van het woningaanbod te duur is geworden voor koopstarters. Ook in Venlo is sprake van forse prijsstijgingen. Als we de prijsniveaus van de verkochte woningen in de gemeente per jaar op een rij zetten, valt het volgende op:

- Het aantal woningen met een transactieprijs tot € 275.000 is afgenomen van 79% in 2017 naar 51% in 2021.
- Het aandeel koopwoningen onder € 195.000 was in 2017 nog ongeveer de helft (54%), maar is in 2021 flink teruggelopen naar een aandeel van 14%. Het segment dat op één inkomen vaak nog wel te financieren is is dus zeer beperkt.

- Het aandeel van de duurdere segmenten neemt toe. In 2019 had 22% van de verkochte woningen een prijs van meer dan € 300.000. In 2021 is dit opgelopen tot bijna de helft van de transacties (48%).

Dit beeld zien we ook in de buurgemeenten (Venray, Peel en Maas en Horst aan de Maas).

Figuur 3.3: Samenstelling van de verkochte woningen naar prijsklassen, 2017 - 2021



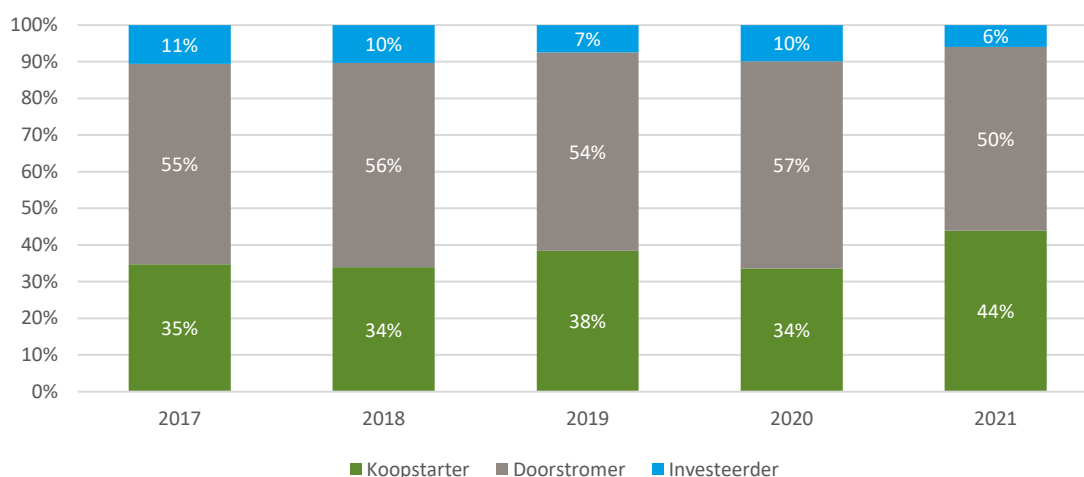
Bron: Kadaster, 2022.

3.2 Verkoop aan investeerders

De afgelopen vijf jaar was het aandeel van de woningen dat verkocht werd aan investeerders² in de gemeente Venlo gemiddeld rond de 9%. Op landelijk gebied zien we grote verschillen in de verkoop aan investeerders per regio. Het is dus niet realistisch om het percentage in Venlo te vergelijken met landelijke cijfers, maar wel met lokale cijfers. Het aandeel verkopen aan investeerders in Venlo ligt hoger dan de buurgemeenten: Venray (5%), Peel en Maas (4%) en Horst aan de Maas (5%).

² Het Kadaster ziet personen die drie woningen of meer bezitten als investeerders. Mensen die twee woningen bezitten worden niet meegeteld, aangezien dit een diffuse groep betreft. Het gaat daarbij ook om bijvoorbeeld ouders die voor hun kind een woning hebben gekocht, mensen die een tweede (vakantie)woning hebben, of mensen die al een woning gekocht hebben voordat de oude woning verkocht is. Verder ziet het Kadaster een woning in bezit van een rechtspersoon als (bedrijfsmatige) investeerder.

Figuur 3.4: Verkopen aan koopstarters, doorstromers en investeerders, 2017 - 2021



Bron: Kadaster, 2022.

Niet in alle wijken werden woningen aangekocht door investeerders. In sommige wijken kochten investeerders helemaal geen woningen, terwijl in een paar wijken juist veel woningen door investeerders werden gekocht. Op gemeentelijk niveau zien we lichte afname van de verkoop aan investeerders, maar in sommige wijken is het aandeel verkoop aan investeerder wel (heel) hoog. In de volgende wijken werden tussen 2017 en 2021 relatief het vaakst woningen opgekocht door investeerders (top 5):

- Rijnbeek (29% opgekocht door investeerders)
- Hagerhof-West (29%)
- Vastenavondkamp-Noord (26%)
- Dr. Poelsplein e.o. (19%)
- Venlo-Centrum (18%)

In paragraaf 4.4 is een verdere specificatie te vinden van de analyse van verkoop aan investeerder op wijkniveau.

3.3 Internationale werknemers

De afgelopen jaren is het aantal geregistreerde Internationale werknemers in Noord-Limburg flink toegenomen. Dit geldt voor alle gemeenten in de regio. In de gemeente Venlo waren in 2010 ongeveer 1.615 wonende internationale werknemers, in 2020 is dit toegenomen tot 4.000. Dit is stijging van 148% in de afgelopen 10 jaar.

Tabel 3.5: Aantal wonende Internationale werknemers 2010 - 2020, per gemeente

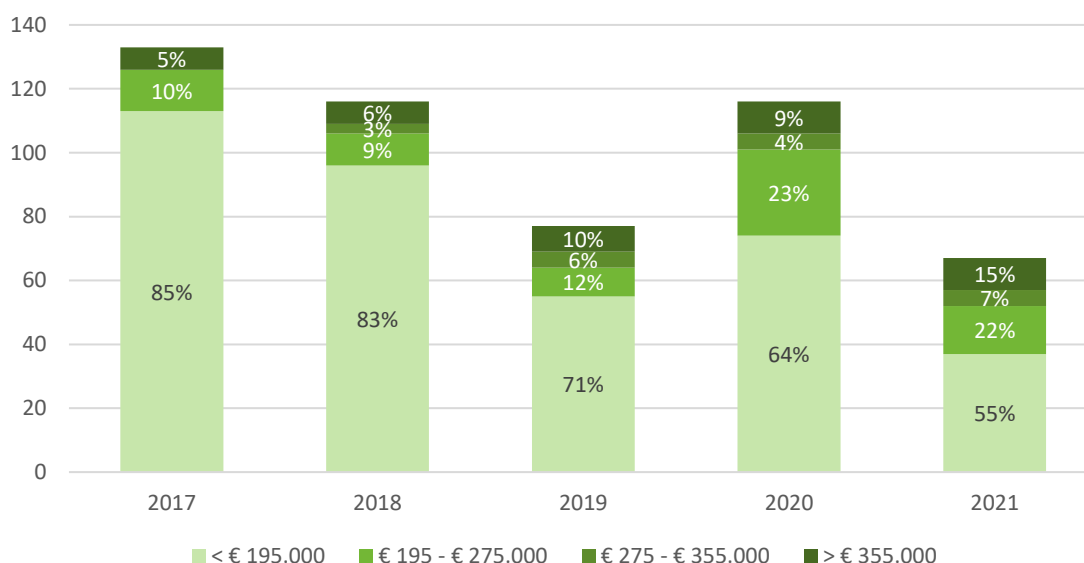
Gemeente	Aantal Internationale werknemers 2010	Aantal Internationale werknemers 2020	Indexcijfer 2020
Venlo	1.615	4.000	2,48
Beesel	105	185	1,76
Bergen (L.)	85	155	1,82
Gennep	90	170	1,89
Horst aan de Maas	520	1.565	3,01
Mook en Middelaar	20	45	2,25
Peel en Maas	315	1.185	3,76
Venray	550	1.445	2,63
Noord-Limburg	3.300	8.750	2,65

Bron: Decisio 2022, bewerking Companen.

3.4 Grensbepaling WOZ-waarde opkoopbescherming

In onderstaande figuur staat het aantal verkochte woningen aan investeerders in absolute getallen, procentueel uitgesplitst naar prijsklassen. Gemiddeld over de jaren zien we dat driekwart (74%) van de verkochte woningen aan investeerders een goedkope woning betreft (met een WOZ-waarde lager dan € 195.000 in 2020). Een toenemend aandeel wordt echter opgekocht in de categorie middelduur (tot € 275.000 in 2020). Duurdere woningen worden relatief weinig woningen verkocht aan investeerders.

Figuur 3.5: Aantal verkochte woningen aan investeerders, uitgesplitst naar prijsklassen, 2017 - 2021*



* Prijsgrenzen op basis van WOZ-grenzen 2020 (zie tabel 3.7 voor de indexatie naar 2022).
Bron: Kadaster, 2022.

In onderstaande tabel staan de op dit moment (31 mei 2022) te koop staande woningen op Funda. De prijsklassen zijn herijkt aan de WOZ-waarde van 2022 (zie tabel 2.3). In de laagste prijsklassen staan weinig woningen te koop. De meeste woningen staan te koop in de prijsklassen tussen € 222.000 en € 306.000.

Tabel 3.6: Te koop staande woningen op Funda

Type woning	< € 222.000	€ 222.000 tot € 306.000	€ 306.000 tot € 355.000	> € 355.000
Grondgebonden woningen	7	65	23	71
Appartementen	16	19	3	11

Bron: Funda, 31 mei 2022 .

Binnen de prijsklasse tot € 306.000 worden de meeste woningen verkocht aan investeerders. Om woningen te beschermen en starters meer kans te bieden is het noodzakelijk om de grens niet te leggen op alleen de goedkoopste woningen in Venlo. Tot de prijsklasse € 195.000 staan weinig woningen te koop en hierdoor bescherm je maar een klein deel van de koopvoorraad.

Tabel 3.7: Koopvoorraad naar prijsklassen, 2020 en 2022

Omvang van de koopwoning-voorraad	Benaming	WOZ-waarde 2020	WOZ-waarde 2022
1/3 van de voorraad	Goedkoop	< € 195.000	< € 222.000
1/3 van de voorraad	Middelduur	€ 195.000 tot € 275.000	€ 222.000 tot € 306.000
1/3 van de voorraad	Duur	> € 275.000	> € 306.000

Bron: Gemeente Venlo, 2022.

4 Schaarste-onderzoek

4.1 Samenvattende conclusies

Rangschikking wijken op basis van schaarste-onderzoek

Op basis van het schaarste-onderzoek komen de volgende 11 wijken naar voren (sommige wijken staan op basis van de score op dezelfde plaats):

Plaats	Wijk
1	Rijnbeek
2	Craneveld
"	Wijk 11 Venlo-Centrum
4	Dr Poelsplein e.o.
5	Sinselveld
6	Vastenavondkamp-Noord
7	Hagerhof-Oost
"	Hagerhof-West
"	Hogekamp
"	Stalberg-West
"	Vossener-Noord

Score-matrix schaarste-onderzoek

Om te bepalen in welke wijken schaarste speelt, zijn zeven indicatoren opgesteld om tot een score te komen. Per indicator wordt tussen de 10 en 20 punten toegekend, met een totaal van 100 punten.

1. Ontwikkeling particuliere huur (2016 - 2020)

- 20 punten: meer dan 2% stijging particuliere huur en meer dan 2% afname koopvoorraad
- 10 punten: toename tot 2% particuliere huur

2. Lage beschikbaarheid goedkope koop

- 10 punten: minder dan 20% van de totale koopvoorraad in het goedkope segment

3. Afname aandeel goedkope koop

- 15 punten: meer dan 5% afname goedkoop koop (2018 - 2022)

4. Afname transacties goedkope koop (2017 - 2021)

- 15 punten: Afname van meer dan 50% aandeel transacties onder de € 195.000

5. Opkoop investeerders

- 20 punten: meer dan 18,0% van de verkochte woningen aan investeerders
- 10 punten: 10,0 - 18,0% van de verkochte woningen aan investeerders

6. Trend aandeel verkopen aan investeerders

- 10 punten: toename verkoop aan investeerders (2020 - 2021 vergeleken met 2017 - 2019)

7. Trend aandeel verkopen aan koopstarters

- 10 punten: afname verkoop aan koopstarters (2020 - 2021 vergeleken met 2017 - 2019)

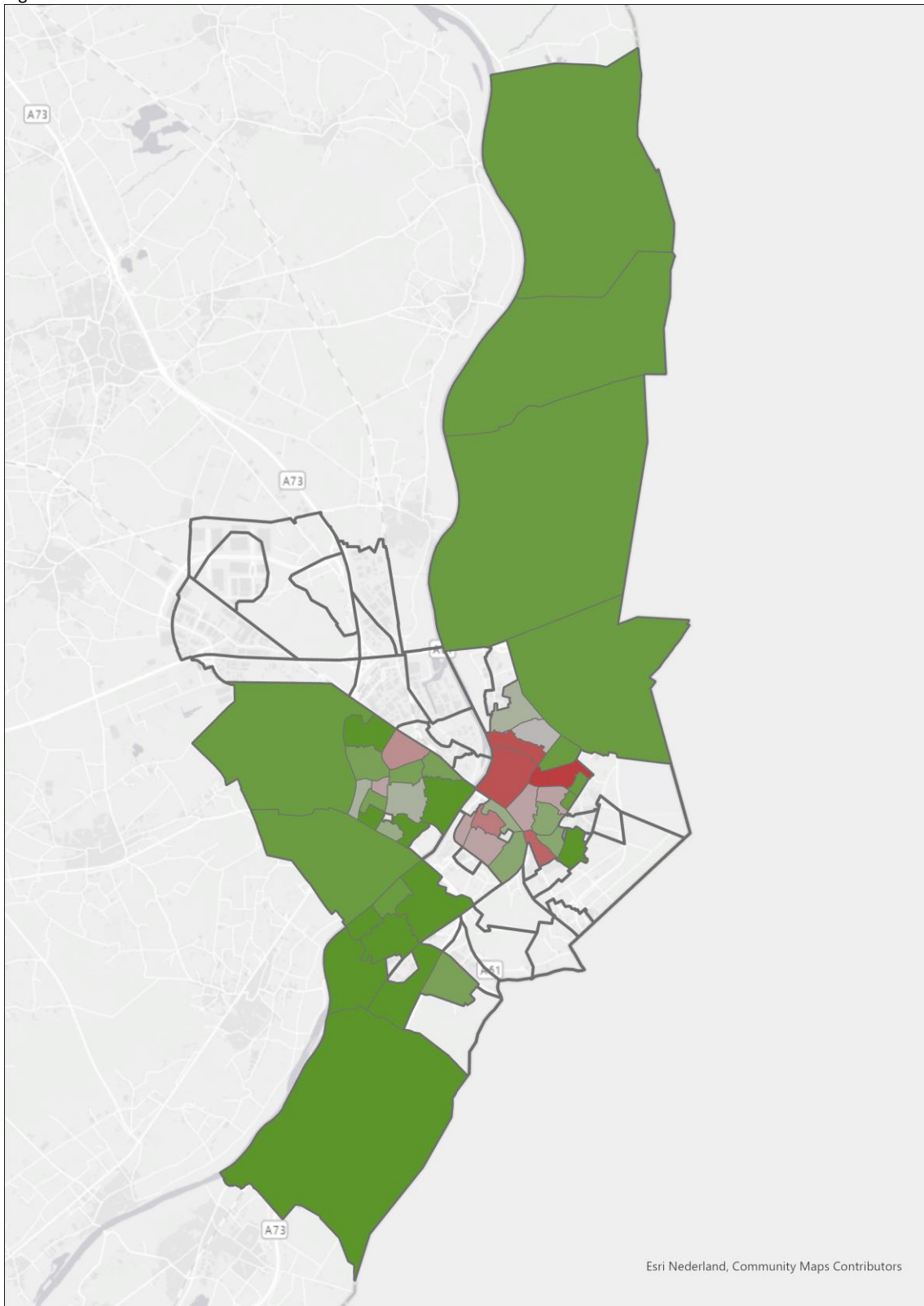
Bovenstaande indicatoren leidt tot de volgende toekenning van punten aan de wijken in de gemeente Venlo:

Tabel 4.1: Score-matrix schaarste-onderzoek

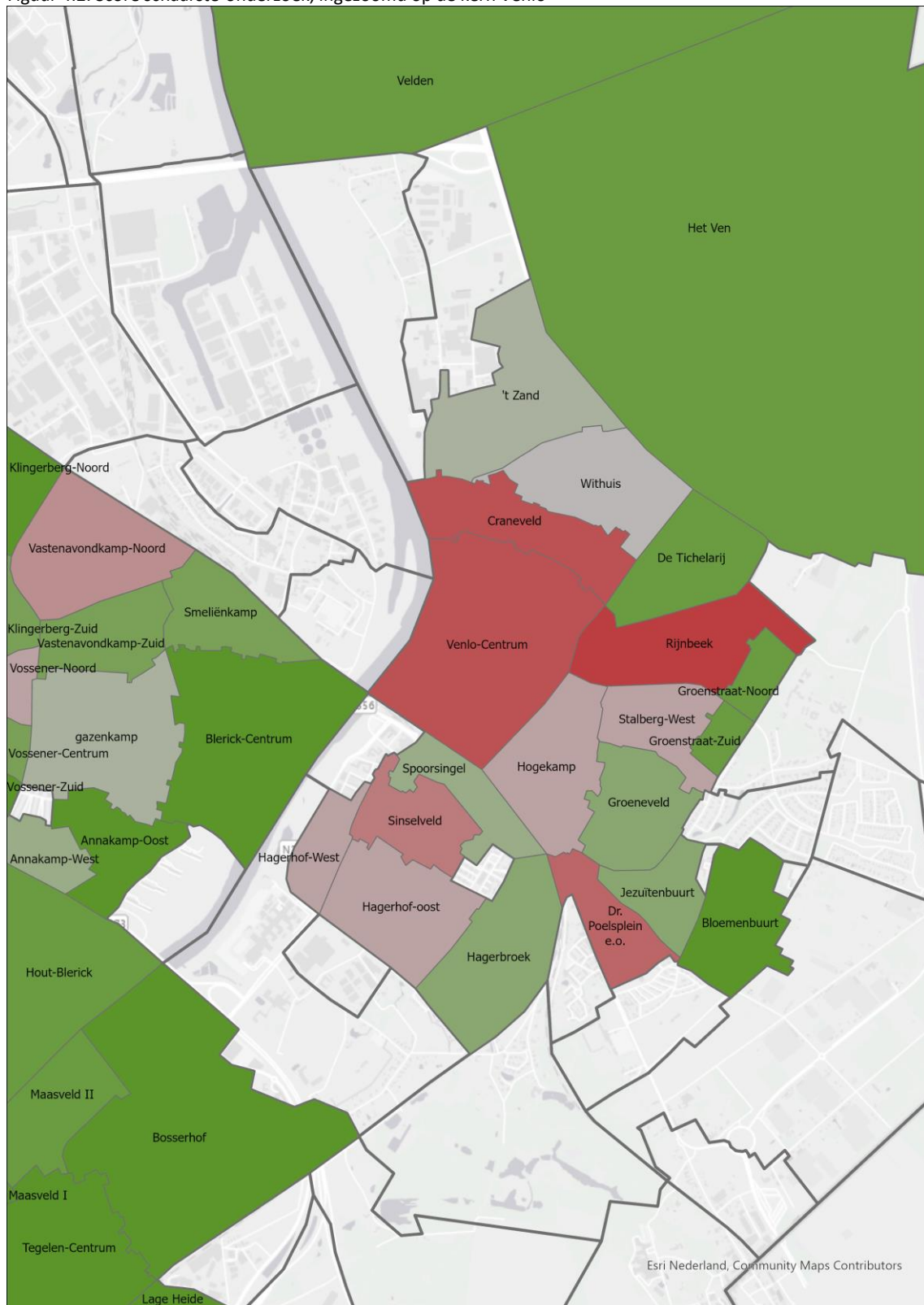
Wijk	1	2	3	4	5	6	7	Score (max=100)
Annakamp-Oost								0
Annakamp-West			15	15				30
Blerick-Centrum								0
Bloemenbuurt								0
Bosserhof								0
CRANEVELD - #2	20		15		10	10	10	65
De Tichelarij		10						10
DR. POELSPLEIN E.O. - #4	10		15	15	20			60
Hazenkamp	10			15	10			35
Groeneveld		10	15					25
Groenstraat-Noord		10						10
Groenstraat-Zuid		10						10
Hagerbroek		10	15					25
HAGERHOF-OOST - #7	10			15	10	10		45
HAGERHOF-WEST - #7				15	20	10		45
HOGEKAMP - #7	20	10	15					45
Jezuïtenbuurt		10	15					25
Klingerberg-Noord								0
Klingerberg-Zuid				15				15
Lage Heide								0
Maasveld I								0
Maasveld II		10						10
Op de Heide				15				15
RIJNBEEK - #1	20		15	15	20			70
SINSELVELD - #5	20		15		10	10		55
Smeliënkamp				15				15
Spoorsingel			15	15				30
STALBERG-WEST - #7		10	15		10		10	45
't Zand			15		10	10		35
Tegelen-Centrum								0
VASTENAVONDKAMP-NOORD - #6	10				20	10	10	50
Vastenavondkamp-Zuid				15				15
Vossener-Centrum				15				15
VOSSENER-NOORD - #7				15	10	10	10	45
Vossener-West				15	10		10	35
Vossener-Zuid								0
WIJK 11 VENLO-CENTRUM - #2	20		15		20			65
Wijk 16 Het Ven		10						10
Wijk 26 Hout-Blerick		10						10
Wijk 27 Boekend		10						10
Wijk 35 Steyl								0
Wijk 41 Velden		10						10
Wijk 43 Lomm		10						10
Wijk 44 Arcen		10						10
Wijk 51 Belfeld								0
Withuis			15	15	10			40

Op de volgende pagina's zijn de scores van de wijken gepresenteerd op kaart.

Figuur 4.1: Score schaarste-onderzoek



Figuur 4.2: Score schaarste-onderzoek, ingezoomd op de kern Venlo

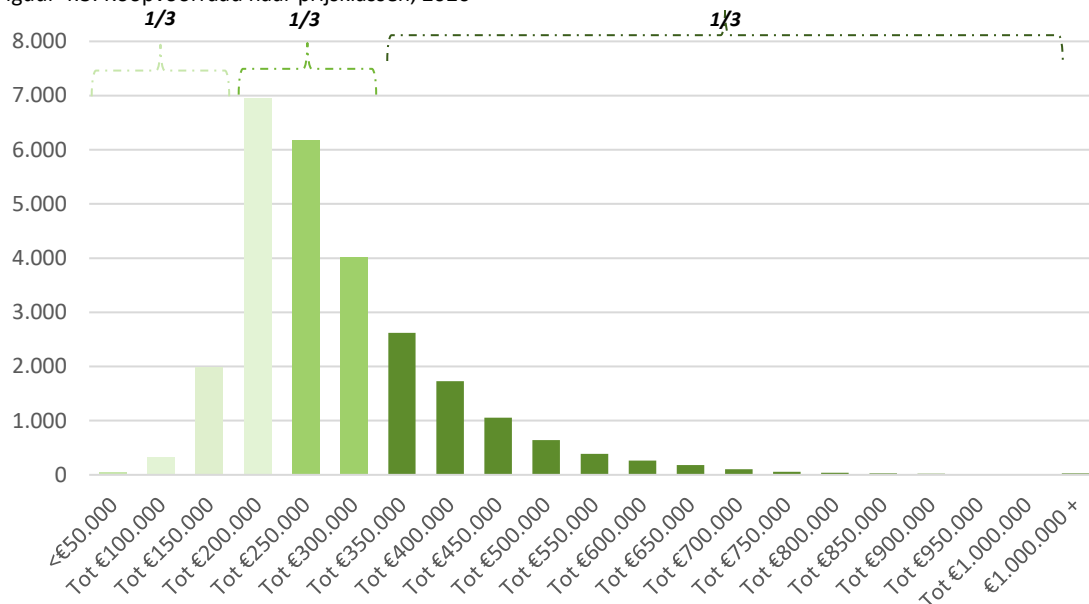


4.2 Bepalen van de relevante prijsklassen

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 woningvoorraad, een logische afbakening van de goedkope en middeldure koopvoorraad? En hoe verhoudt zich dit tot de prijsgrenzen uit de Woonvisie en doelgroepenverordening? 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 het middeldure koopsegment en tussen het middeldure en het dure koopsegment.

Figuur 4.3: Koopvoorraad naar prijsklassen, 2020



Omvang van de koopwoningvoorraad	Benaming	WOZ-waarde
1/3 van de voorraad	Goedkoop	< € 195.000
1/3 van de voorraad	Middelduur	€ 195.000 tot € 275.000
1/3 van de voorraad	Duur	> € 275.000

Bron: Gemeente Venlo, 2020.

Voor de analyses in dit onderzoek is gebruik gemaakt van de WOZ-waarden van 2020. Voor het invoeren van de opkoopbescherming worden de WOZ-waarden van 2020 herijkt met de WOZ-waarden van 2022. Op basis van de WOZ-waarden van 2022 ziet de verdeling van de koopwoningvoorraad er als volgt uit:

Tabel 4.2: Koopvoorraad naar prijsklassen, 2022

Omvang van de koopwoningvoorraad	Benaming	WOZ-waarde
1/3 van de voorraad	Goedkoop	< € 222.000
1/3 van de voorraad	Middelduur	€ 222.000 tot € 306.000
1/3 van de voorraad	Duur	> € 306.000

Bron: Gemeente Venlo, 2022.

4.3 Woningvoorraad per wijk

Vanwege het feit dat de opkoopbescherming alleen kan worden ingevoerd in gebieden waar grote schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen, dient de schaarste zo goed mogelijk op wijkniveau te worden aangetoond. We kijken daarom eerst naar de samenstelling van de woningvoorraad in de wijken. In welke wijken staan veel goedkope en middeldure koopwoningen? En in welke wijken zou het invoeren van een opkoopbescherming van weinig toegevoegde waarde zijn omdat deze woningen er maar beperkt aanwezig zijn?

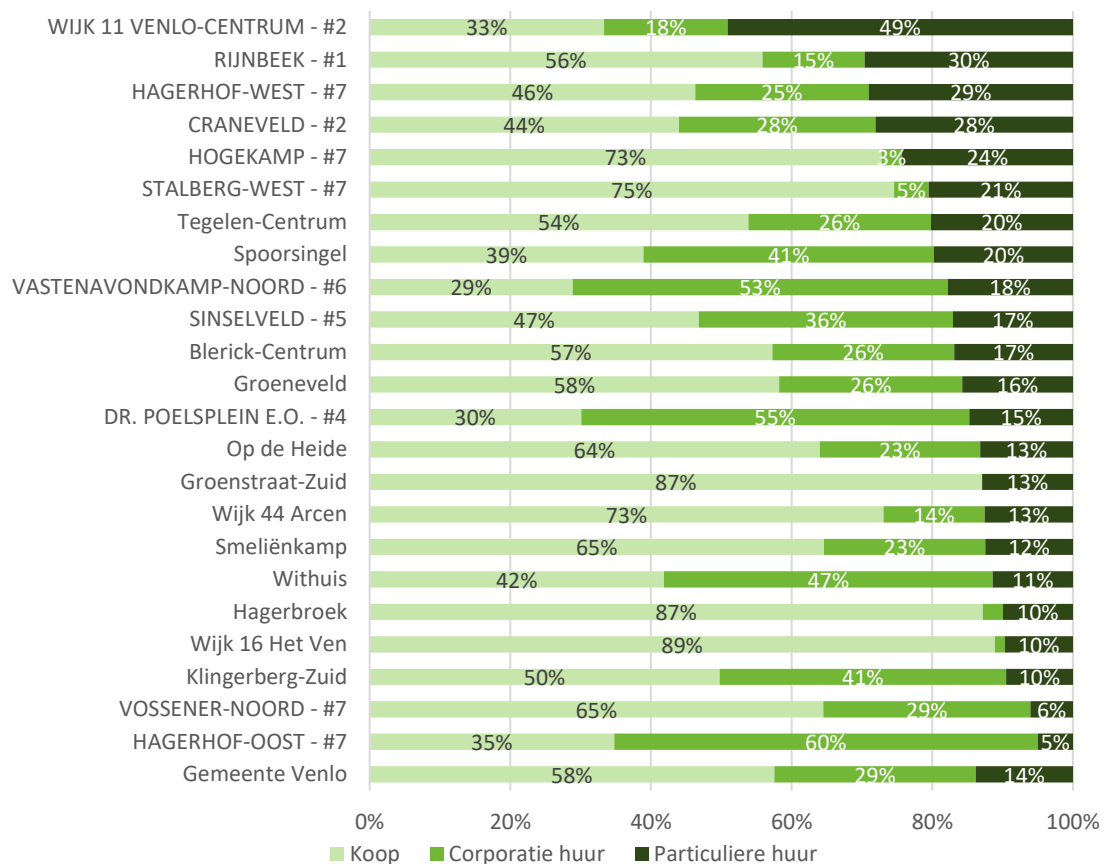
Uitleg interpretatie figuren hoofdstuk 4

In onderstaande figuren staan niet alle 46 wijken van de gemeente Venlo. In elke figuur staat in de titel welke wijken worden getoond. De top 11 wijken uit de schaarste-analyse staan in alle onderstaande figuren. Deze zijn allen te herkennen doordat ze geschreven zijn in hoofdletters en de plaats (#) in de top 11 erbij staat. Verder worden de wijken getoond die scoren op de desbetreffende indicator.

Aandeel particuliere huurvoorraad

Verder zijn er nog een aantal wijken waar het aandeel particuliere huur hoog te noemen is (> 20%). Dit zijn Rijnbeek, Hagerhof-West, Craneveld, Hogekamp en Stalberg-West (zie figuur 4.4). Vaak zijn het wijken waar ook het aandeel particuliere huurwoningen toeneemt (zie tabel 4.3).

Figuur 4.4: Woningvoorraad naar eigendom, per wijk (> 10% particulier huur + top 11 wijken), gesorteerd op aandeel particuliere huur, 2022



Bron: Gemeente Venlo (2022).

Ontwikkeling particuliere huur

In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de koopvoorraad en de particuliere huur in beeld gebracht. In totaal is de particuliere huurvoorraad in de gemeente Venlo gestegen met 1%, dit geldt ook voor de koopvoorraad in de gemeente. Sommige wijken springen er boven uit met een grote stijging van de particuliere huurvoorraad, dit gaat meestal gepaard met daling van het aandeel koopwoningen. De grootste stijging van de particuliere huurvoorraad is in de wijken Craneveld en Rijnbeek. In Craneveld is in de periode 2016 - 2020 het aandeel particuliere huur toegenomen met 6-procentpunt. In Rijnbeek is dit 4-procentpunt.

Tabel 4.3: Ontwikkeling particuliere huur en koopvoorraad, per wijk (wijken met een stijging van de particuliere huurvoorraad + top 11 wijken), 2016 - 2020

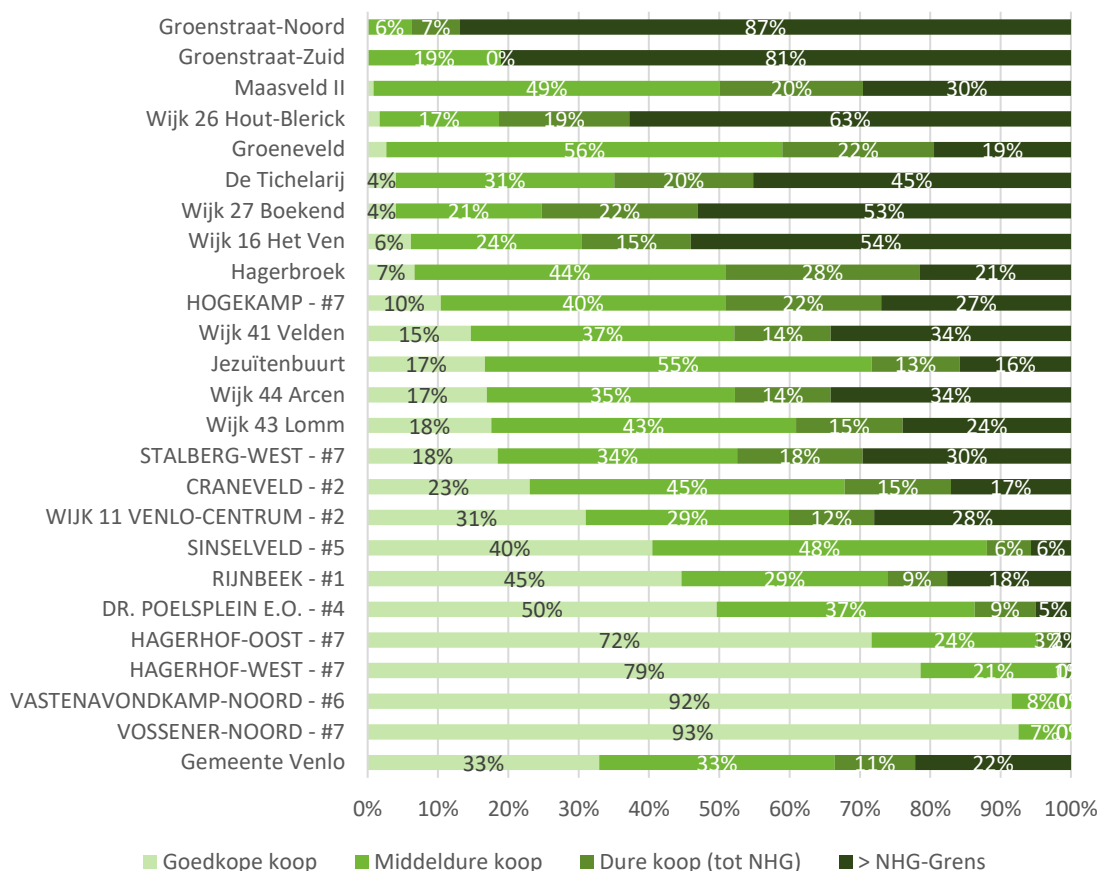
Wijk	Ontwikkeling particuliere huur	Ontwikkeling koop
CRANEVELD - #2	+6%	-3%
RIJNBEEK - #1	+4%	-5%
HOGEKAMP - #7	+3%	-2%
SINSELVELD - #5	+3%	-1%
DR. POELSPLEIN E.O. - #4	+2%	0%
Hazenkamp	+2%	0%
VASTENAVONDKAMP-NOORD - #6	+2%	-2%
WIJK 11 VENLO-CENTRUM - #2	+2%	-3%
HAGERHOF-OOST - #7	+1%	-1%
STALBERG-WEST - #7	0%	+1%
VOSENER-NOORD - #7	-2%	+2%
HAGERHOF-WEST - #7	-3%	+3%
Gemeente Venlo	+1%	+1%

Bron: CBS Statline, 2022.

Aandeel goedkope koop

De samenstelling van de woningvoorraad verschilt sterk per wijk. Wijken met relatief weinig goedkope koopwoningen zijn: Groenstraat-Noord, Groenstraat-Zuid, Maasveld II, Hout-Blerick en Groeneveld. In deze wijken hebben starters weinig kans op een koopwoning, dit komt voornamelijk door het type wijk: de geliefdere wijken met grotere woningen. In paragraaf 5.3 gaan we in op de wijken met een hoog aandeel goedkope woningen. Dit zijn meer de kwetsbare wijken van de gemeente Venlo.

Figuur 4.5: Koopwoningvoorraad naar prijsklassen, per wijk (< 20% goedkope koop + top 11 wijken), 2022



Bron: Gemeente Venlo (2022).

Ontwikkeling goedkope koop

In de volgende tabel staan de wijken gesorteerd op de grootste afname van het aandeel goedkope koopwoningen. In de wijk Dr. Poelsplein e.o. is 30% van de woningvoorraad een koopwoning. In 2018 was het aandeel goedkope woningen in de koopsector 69%. In 2022 is dit aandeel gedaald naar 50%, een daling van ongeveer 20%. Dit betekent dat de wijk meer gewild is geworden en dat de WOZ-waarde flink is gestegen in de afgelopen jaren. In Vastenavondkamp-Noord is het een ander verhaal: het aandeel goedkope koopwoningen is de afgelopen jaren licht gestegen. Dit betekent dat de vraag naar woningen in deze wijk achter blijft in vergelijking met andere wijken in de gemeente Venlo.

Tabel 4.4: Ontwikkeling goedkope woningvoorraad, per wijk (afname goedkope koop > 5% + top 11 wijken)

Wijk	Aandeel totale koopvoorraad 2022	Aandeel goedkope koop 2018	Aandeel goedkope koop 2022	Afname goedkope koop 2018 - 2022
DR. POELSPLEIN E.O. - #4	30%	69%	50%	-20%
't Zand	36%	47%	34%	-13%
RIJNBEEK - #1	56%	57%	45%	-13%
Jezuïtenbuurt	53%	27%	17%	-11%
Annakamp-West	67%	79%	69%	-10%
CRANEVELD - #2	44%	31%	23%	-8%
Spoorsingel	39%	49%	41%	-8%
SINSELVELD - #5	47%	49%	40%	-8%
Groeneveld	58%	11%	3%	-8%
WIJK 11 VENLO-CENTRUM - #2	33%	39%	31%	-8%
Hagerbroek	87%	14%	7%	-7%
Withuis	42%	68%	61%	-7%
STALBERG-WEST - #7	75%	25%	18%	-7%
HOGEKAMP - #7	73%	16%	10%	-6%
Wijk 41 Velden	75%	20%	15%	-6%
HAGERHOF-OOST - #7	35%	75%	72%	-3%
VOSSENER-NOORD - #7	87%	95%	93%	-2%
HAGERHOF-WEST - #7	46%	78%	79%	+1%
VASTENAVONDKAMP-NOORD - #6	29%	90%	92%	+2%
Gemeente Venlo	58%	33%	33%	0%

Bron: Gemeente Venlo (2022).

4.4 Druk op de koopmarkt

Sinds 2013 is het aantal verkooptransacties flink gestegen. Van 661 transacties in 2013 naar 1.427 transacties in 2021, dit is een stijging van 116%. De piek van het aantal transacties lag in 2017 met 1.512 transacties. Sindsdien is het aantal transacties teruggelopen en schommelt het tussen de 1.252 en 1.427 transacties.

Naast de lichte afname van het aantal transacties sinds 2017 neemt de gemiddelde transactieprijis in de gemeente Venlo de laatste jaren flink toe. In 2018 was de gemiddelde transactieprijis circa € 221.000. Daarna is de gemiddelde transactieprijis flink gestegen naar € 308.000 in 2021. In de periode 2018 - 2021 is de gemiddelde transactieprijis gestegen met 39%.

Ontwikkeling transacties goedkope koop

De laatste jaren is de gemiddelde transactieprijs flink gestegen, daardoor daalt logischerwijs het aandeel transacties onder de € 195.000. In 2017 was ongeveer de helft van het aantal transacties in de gemeente Venlo onder de € 195.000. In 2022 is dit aandeel gedaald tot 14%, een daling van 39%. In sommige wijken is deze afname sterker, het gaat dan voornamelijk over de wijken: Annakamp-West, Hagerhof-Oost, Vossener-Noord en Dr. Poelsplein e.o.

Tabel 4.5: Ontwikkeling aantal transacties onder de € 195.000, per wijk (afname > 50% + top 11 wijken)

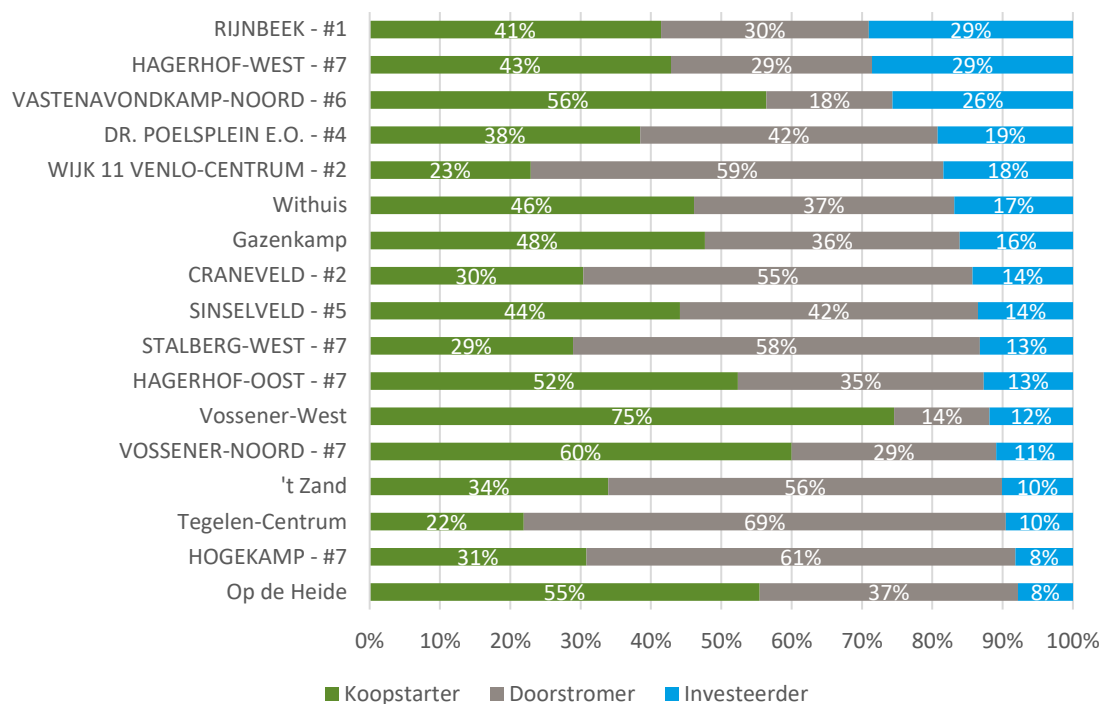
Wijk	Totaal aantal transacties (2017 - 2021)	Aandeel transacties < € 195.000 (2017)	Aandeel transacties < € 195.000 (2022)	Afname transacties < € 195.000 2017 - 2022
Annakamp-West	55	100%	6%	-94%
HAGERHOF-OOST - #7	69	100%	10%	-90%
VOSSENER-NOORD - #7	56	100%	10%	-90%
DR. POELSPLEIN E.O. - #4	57	86%	0%	-86%
Vastenavondkamp-Zuid	142	86%	10%	-76%
Klingerberg-Zuid	154	93%	23%	-70%
Vossener-Centrum	68	100%	31%	-69%
Smeliënkamp	100	65%	0%	-65%
Vossener-West	62	100%	36%	-64%
Spoorsingel	33	60%	0%	-60%
Hazenkamp	155	91%	32%	-59%
HAGERHOF-WEST - #7	71	93%	36%	-56%
Op de Heide	260	89%	33%	-56%
Withuis	173	77%	22%	-55%
RIJNBEEK - #1	211	89%	37%	-52%
SINSELVELD - #5	118	57%	12%	-46%
STALBERG-WEST - #7	125	59%	15%	-44%
WIJK 11 VENLO-CENTRUM - #2	319	61%	17%	-44%
CRANEVELD - #2	120	54%	20%	-34%
VASTENAVONDKAMP-NOORD - #6	162	100%	81%	-19%
HOGEKAMP - #7	174	22%	3%	-18%
Gemeente Venlo	6.022	54%	14%	-39%

Bron: Kadaster (2022).

4.5 Verkopen aan investeerders

In de periode 2017 - 2021 is het aandeel van de woningen dat verkocht werd aan investeerders in de gemeente Venlo ongeveer 9%. In sommige wijken ligt dit percentage veel hoger, tot een aandeel van 29%. In Rijnbeek zijn 29% van alle transacties verkopen aan investeerders. Ook in de wijken Hagerhof-West (29%) en Vastenavondkamp-Noord (26%) ligt het aandeel verkopen aan investeerders hoog.

Figuur 4.6: Aantal verkopen aan koopstarters, doorstromers en investeerders in de periode 2017 - 2021, per wijk (> 10% verkocht aan investeerders + top 11 wijken)



Bron: Kadaster, 2022.

Trend opkopen door investeerders

In de wijken waar veel woningen worden gekocht door investeerders (meer dan 10%) is de trend van opkopen door investeerders geanalyseerd. Dit is gedaan door het aandeel verkopen aan investeerders in de periode 2017 - 2019 en 2020 - 2021 met elkaar te vergelijken. In Sinselveld zien we de grootste stijging van het aandeel verkopen aan investeerders. In de periode 2017 - 2019 werd 11% verkocht aan investeerders. In de periode 2020 - 2021 steeg dit aandeel naar 17%, een stijging van 7%.

Tabel 4.6: Ontwikkeling aantal verkochte woningen aan investeerders per wijk (> 10% verkoop aan investeerders en toename verkoop aan investeerders + top 11 wijken), 2017 - 2021

Wijk	2017 - 2019	2020 - 2021	Ontwikkeling 2020 - 2021 t.o.v. 2017 - 2019
SINSELVELD - #5	11%	17%	+7%
VOSSENER-NOORD - #7	9%	14%	+5%
CRANEVELD - #2	13%	18%	+5%
HAGERHOF-WEST - #7	27%	32%	+5%
HOGEKAMP - #7	7%	10%	+3%
VASTENAVONDKAMP-NOORD - #6	25%	27%	+2%
Het Zand	9%	11%	+2%
HAGERHOF-OOST - #7	12%	13%	+1%
WIJK 11 VENLO-CENTRUM - #2	18%	19%	0%
STALBERG-WEST - #7	13%	13%	0%
Withuis	18%	16%	-2%
Hazenkamp	18%	13%	-5%
DR. POELSPLEIN E.O. - #4	22%	15%	-7%
Vossener-West	15%	5%	-10%
RIJNBEEK - #1	34%	20%	-14%

Bron: Kadaster, 2022.

Trend verkoop aan koopstarters

In de wijken waar veel woningen worden gekocht door investeerders (meer dan 10%) is de trend van verkopen aan koopstarters geanalyseerd. Dit is gedaan door het aandeel verkopen aan koopstarters in de periode 2017 - 2019 en 2020 - 2021 met elkaar te vergelijken. In Vossener-Noord zien we de grootste daling van het aandeel verkopen aan koopstarters. In de periode 2017 - 2019 werd 65% verkocht aan koopstarters. In de periode 2020 - 2021 daalde dit aandeel naar 52%, een stijging van 12%.

Tabel 4.7: Ontwikkeling van het aandeel verkochte woningen aan koopstarters, per wijk (> 10% verkoop aan investeerders en afname verkoop aan koopstarters + top 11 wijken), 2017 - 2021

Wijk	2017 - 2019	2020 - 2021	Ontwikkeling 2020 - 2021 t.o.v. 2017 - 2019
VOSSENER-NOORD - #7	65%	52%	-12%
STALBERG-WEST - #7	33%	24%	-9%
CRANEVELD - #2	33%	25%	-8%
Vossener-West	77%	70%	-7%
VASTENAVONDKAMP-NOORD - #6	59%	53%	-6%
WIJK 11 VENLO-CENTRUM - #2	22%	24%	2%
HOGEKAMP - #7	40%	43%	3%
SINSELVELD - #5	42%	48%	6%
HAGERHOF-WEST - #7	39%	50%	11%
HAGERHOF-OOST - #7	45%	60%	15%
RIJNBEEK - #1	35%	51%	16%
DR. POELSPLEIN E.O. - #4	31%	50%	19%

Bron: Kadaster, 2022.

5 Leefbaarheidsonderzoek

5.1 Samenvattende conclusies

Score-matrix leefbaarheidsonderzoek

Om te bepalen in welke wijken leefbaarheidsproblemen spelen, zijn zes indicatoren opgesteld om tot een score te komen. Per indicator wordt tussen de 5 en 10 punten toegekend, met een totaal van 50 punten.

1. Kwetsbare voorraadopbouw

- 10 punten: meer dan 20% particuliere huur en/of minder dan 33% koop

2. Hoog aandeel goedkope koop en toenemende goedkope voorraad

- 10 punten: 40% of meer aandeel goedkope koop en toenemende goedkope koopvoorraad

3. Overlastmeldingen in 2021

- 10 punten: meer dan 4 overlastmeldingen
- 5 punten: 1 tot 4 overlastmeldingen

4. Leefbaarheid (selectie relevante indicatoren Wijkanalyse gemeente Venlo 2020)

- 10 punten: Op basis van: score op woonomgeving (sociale overlast, rapportcijfer veiligheid, onveilig voelen), samenleven (rapportcijfer leefbaarheid, betrokkenheid buurtgenoten) en bewoners

5. Leefbaarheidsontwikkeling (selectie relevante indicatoren Wijkanalyse gemeente Venlo 2020)

- Bij een positieve leefbaarheidsontwikkeling ten opzichte van 2017/2018: -5 punten, alleen bij wijken met een score bij 4.

6. Hoge mutatiegraad

- 10 punten: Gemeentelijk gemiddelde 20,8%, boven 29% = hoge mutatiegraad

Internationale werknemers

Naast bovenstaande punten is ook gekeken naar het aandeel Internationale werknemers in de wijken. Gemiddeld in de gemeente is 6% van de bevolking een internationale medewerker. In bepaalde delen van de gemeente conceneren internationale werknemers zich. Het gaat om de volgende wijken in de gemeente Venlo:

- Smeliënkamp (9%)
- Vastenavondkamp-Noord (9%)
- Vastenavondkamp-Zuid (9%)
- Venlo-Centrum (9%)
- Vossener-Centrum (7%)
- Vossener-Noord (7%)
- Vossener-West (7%)
- Vossener-Zuid (7%)
- Klingerberg-Noord (7%)
- Klingerberg-Zuid (7%)
- Lage Heide (5%)
- Op de Heide (5%)

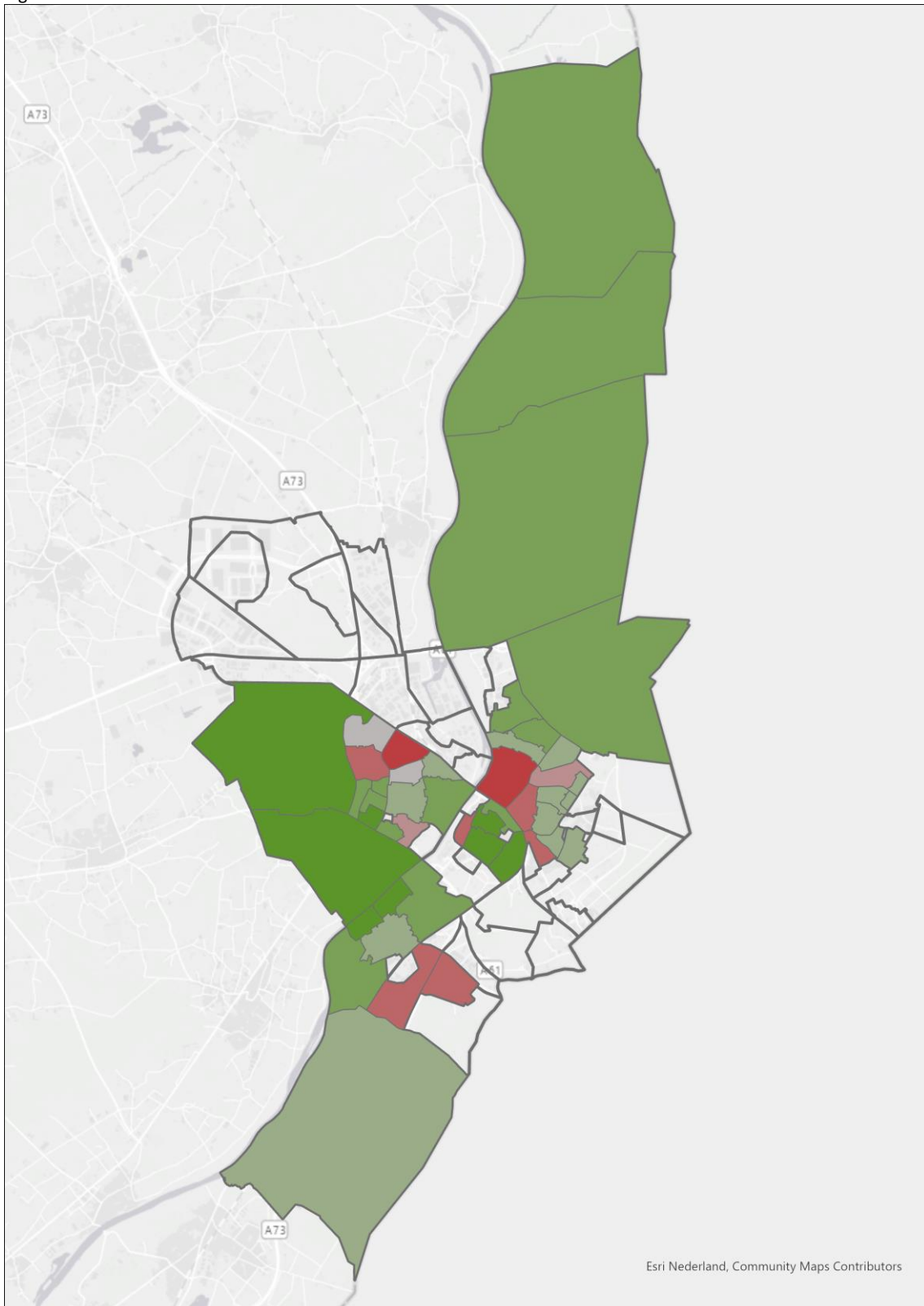
Deze gegevens zijn alleen bekend op CBS wijkniveau. Te gehanteerde wijkindeling in dit onderzoek is op een lager schaalniveau. Het kan zo zijn dat binnen een bepaalde wijk de internationale werknemers zich concentreren in delen binnen de wijk. Dit betekent dat in sommige wijken in de gemeente het aandeel hoger ligt dan de gepresenteerde getallen.

Tabel 5.1: Score-matrix leefbaarheidsonderzoek

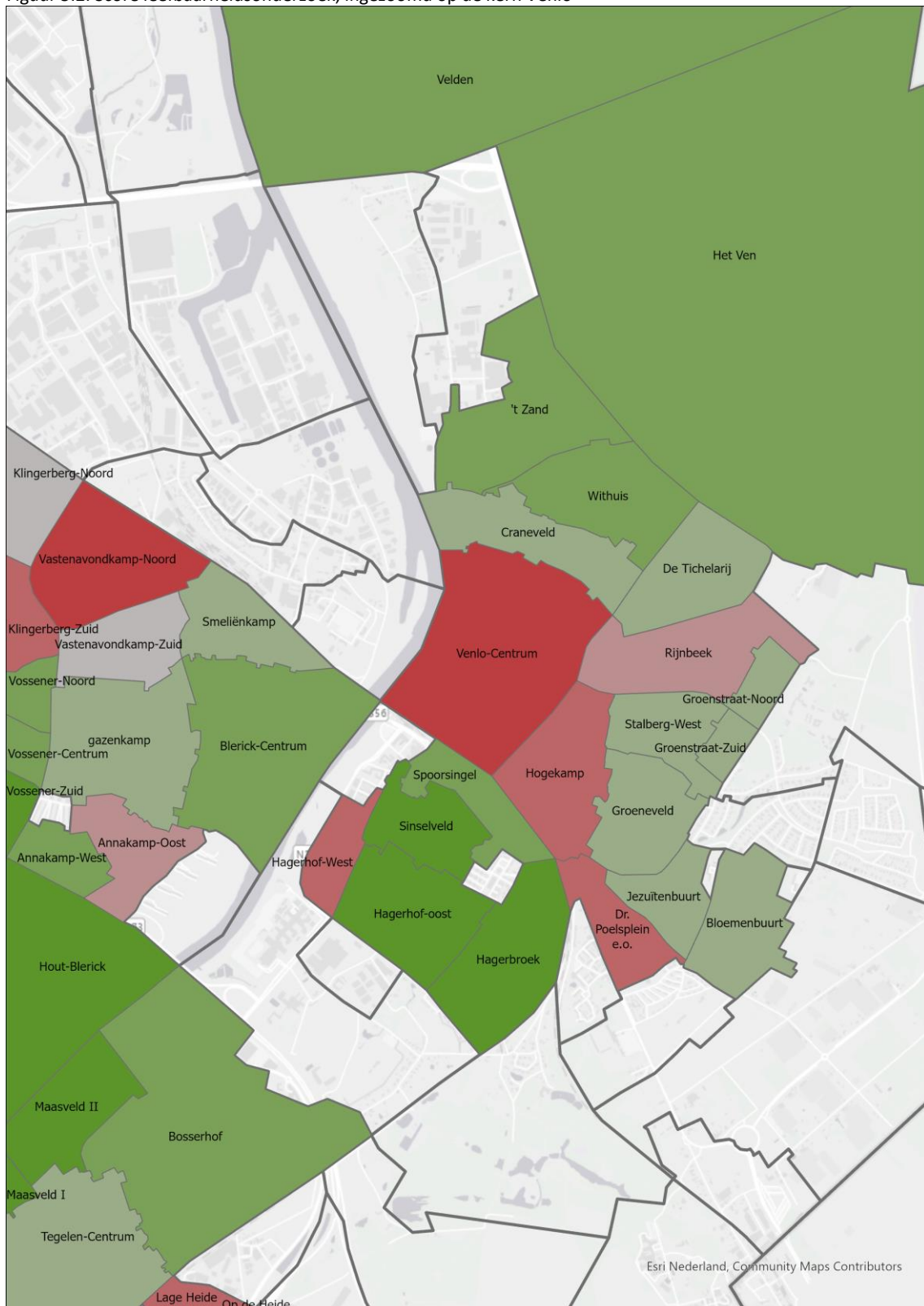
Wijk/ buurt	1	2	3	4	5	6	Score (max=50)
Annakamp-Oost		10	10				20
Annakamp-West			5				5
Blerick-Centrum			5				5
Bloemenbuurt				10			10
Bosserhof			5				5
CRANEVELD - #2	10						10
De Tichelarij						10	10
DR. POELSPLEIN E.O. - #4	10		5	10			25
Hazenkamp			10				10
Groeneveld						10	10
Groenstraat-Noord						10	10
Groenstraat-Zuid						10	10
Hagerbroek							0
HAGERHOF-OOST - #7							0
HAGERHOF-WEST - #7	10	10	5				25
HOGEKAMP - #7	10		5			10	25
Jezuïtenbuurt				10			10
Klingerberg-Noord			5	10			15
Klingerberg-Zuid		10	5	10			25
Lage Heide		10	5	10			25
Maasveld I							0
Maasveld II							0
Op de Heide		10	5	10			25
RIJNBEEK - #1	10					10	20
SINSELVELD - #5							0
Smeliënkamp				10			10
Spoorsingel			5				5
STALBERG-WEST - #7						10	10
't Zand			5				5
Tegelen-Centrum			10				10
VASTENAVONDKAMP-NOORD - #6	10	10	5	10			35
Vastenavondkamp-Zuid			5	10			15
Vossener-Centrum			5				5
VOSSENER-NOORD - #7			5				5
Vossener-West			5				5
Vossener-Zuid							0
WIJK 11 VENLO-CENTRUM - #2	10		10	10	-5	10	35
Wijk 16 Het Ven			5				5
Wijk 26 Hout-Blerick							0
Wijk 27 Boekend							0
Wijk 35 Steyl			5				5
Wijk 41 Velden			5				5
Wijk 43 Lomm			5				5
Wijk 44 Arcen			5				5
Wijk 51 Belfeld			10				10
Withuis			5				5

Op de volgende pagina's zijn de scores van de wijken gepresenteerd op kaart.

Figuur 5.1: Score leefbaarheidsonderzoek



Figuur 5.2: Score leefbaarheidsonderzoek, ingezoomd op de kern Venlo



5.2 Ondersteunende analyse leefbaarheidstrends

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 het wetsvoorstel 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 van het wetsvoorstel en in de handreiking van de VNG voor de regeling toeristische verhuur 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. Hiervoor gebruiken we wijkanalyse 2020 van de gemeente Venlo.

5.3 Mutatiegraden in de particuliere huursector

De gemiddelde mutatiegraad van de particuliere huurvoorraad is in de hele gemeente Venlo hoog. Bij een 'gewone' woningcorporatie is een mutatiegraad van zo'n 6% à 7% gebruikelijk. In de particuliere huursector is de gemiddelde mutatiegraad hoger. Gemiddeld in Nederland is de mutatiegraad in de particuliere huursector 20,3%.

Tabel 5.2: Gemeente Venlo. 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	Gem. brutohuur part. huurwoning
Venlo-Centrum	1.465	48%	29,4%	€ 153.900	98 m ²	€ 714
Venlo-Zuid	610	8%	20,3%	€ 174.700	113 m ²	€ 806
Venlo-Oost-Noord	805	9%	23,9%	€ 163.200	98 m ²	€ 773
Venlo-Noord	490	6%	37,5%	€ 156.300	94 m ²	€ 709
Venlo-Oost-Zuid	100	2%	x	x	162 m ²	€ 925
Het Ven	30	1%	x	x	x	x
Blerick-Midden	280	7%	x	€ 182.800	133 m ²	€ 799
Blerick-Noord	245	4%	21,0%	€ 109.000	84 m ²	€ 645
Blerick-Zuid	0	0%	x	x	x	x
Vossener	35	1%	x	x	x	x
Klingerberg	105	3%	x	€ 145.900	96 m ²	€ 767
Hout-Blerick	25	1%	x	x	x	x
Boekend	0	0%	x	x	x	x
Trade-Port	15	3%	x	x	x	x
Tegelen-Centrum	385	8%	21,2%	€ 175.900	125 m ²	€ 778
Op de Hei	220	3%	13,4%	€ 157.200	118 m ²	€ 784
Steyl	90	2%	x	x	x	x
Velden	140	4%	x	€ 268.800	153 m ²	€ 959
Lomm	10	0%	x	x	x	x
Arcen	75	5%	x	x	x	x
Belfeld	40	1%	x	x	x	x
Gemeente Venlo	5.165	11%	20,8	€ 174.600	116 m²	€ 775

Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

Veel van de particuliere huurwoningen in de gemeente Venlo liggen in de wijk Venlo-Centrum. Bijna de helft van de woningen in Venlo-Centrum worden particulier verhuurd en kennen ook een hoge mutatiegraad. De hoogste mutatiegraad is te vinden in de wijk Venlo-Noord, waar ongeveer 6% van de woningvoorraad particulier verhuurd wordt.

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 bewoner, waardoor veel bewoners minder binding met de buurt ontwikkelen. In de bovenstaande tabel is te zien dat de wijk Venlo-Centrum eruit springt; een groot aandeel particuliere huur (groter dan gemiddeld in de gemeente) én bovendien gemiddeld een hoge mutatiegraad.

5.4 Leefbaarheidscijfers

Op basis van de wijkanalyse 2020 van de gemeente Venlo zetten we verschillende cijfers over de leefbaarheid in de wijken van Venlo op een rij. In de wijkanalyse zijn zes thema's behandeld: bewoners, samenleven, actief, leren, welzijn en woonomgeving. Elk van deze thema's bestaat uit een aantal aspecten met achterliggende indicatoren. Een deel van deze thema's, aspecten en indicatoren zijn van belang voor dit onderzoek naar de invoering van de opkoopbescherming. Dat zijn de volgende punten:

- Thema **Woonomgeving**
 - Aspect Veiligheid
 - > **% veel sociale overlast:** Aandeel dat veel sociale overlast ervaart (een of meer vormen van sociale overlast: dronken mensen, hangjongeren, drugs etc.). De bron van deze data is de Veiligheidsmonitor.
 - > **Rapportcijfer veiligheid woonomgeving:** Oordeel van inwoners over veiligheid woonomgeving uitgedrukt in een rapportcijfer. De bron van deze data is ook de Veiligheidsmonitor.
 - > **% inwoners voelt zich vaak onveilig in de eigen buurt:** Aandeel inwoners dat zich vaak onveilig voelt in de eigen buurt. De bron van deze data is ook de Veiligheidsmonitor.
- Thema **Samenleven**
 - Aspect Binding buurt
 - > **Rapportcijfer leefbaarheid buurt:** Gemiddeld cijfer respondenten dat het prettig wonen vindt in de buurt. De bron van deze data is ook de Veiligheidsmonitor.
 - Aspect Omgaan met elkaar
 - > **% betrokkenheid buurtgenoten:** Aandeel mensen dat zich betrokken voelt bij de meeste of sommige mensen die in de directe buurt wonen. De bron van deze data is de Stadspeiling.
- Thema **Bewoners**

In de wijkanalyse zijn de 21 wijken (CBS-wijken³) in Venlo onderverdeeld in bovengemiddelde, gemiddelde en beneden gemiddelde wijken. Voor dit onderzoek bekijken we de vier beneden gemiddelde wijken: Venlo-Oost-Zuid, Blerick-Noord, Klingerberg en Tegelen-Op de Hei. Daarnaast bekijken we nog zes wijken die beneden gemiddeld scoren op twee thema's: Venlo-Centrum, Venlo-Zuid, Blerick-Midden, Blerick-Zuid en Vossener.

In onderstaande tabel zijn de relevante indicatoren van de wijkanalyse in beeld gebracht voor desbetreffende wijken. De indicatoren geven een beeld van de leefbaarheid op het huidige moment van de rapportage Wijkanalyse 2020. De tabel kan als volgt gelezen worden:

0 = gemiddelde score

- = score beneden het gemiddelde

-- = score ruim beneden het gemiddelde

Tabel 5.3: Indicatoren Wijkanalyse 2020, huidige situatie

	Thema Woonomgeving	% sociale overlast	Rapportcijfer veiligheid	% voelt zich onveilig	Thema Samenleven	Rapportcijfer leefbaarheid	% betrokkenheid buurtbewoners	Thema Bewoners
Venlo-Oost-Zuid	0	0	-	-	-	-	-	-
Blerick-Noord	-	--	--	--	-	--	-	-
Klingerberg	-	-	-	-	-	--	-	0
Tegelen-Op de Hei	-	-	-	-	0	-	-	0
Venlo-Centrum	-	--	-	-	-	-	-	0
Venlo-Zuid	0	-	-	0	0	-	-	-
Blerick-Midden	0	0	-	0	0	0	-	0
Blerick-Zuid	0	0	0	0	0	0	0	-
Vossener	0	0	-	0	0	-	-	0

Bron: Wijkanalyse 2020, gemeente Venlo.

³ Zie bijlage 1 voor welke buurten (indeling voor dit onderzoek) onder welke CBS-wijk vallen.

Uit bovenstaande tabel vallen de wijken op die in de wijkanalyse worden bestempeld als ‘beneden gemiddeld’. Deze wijken scoren op de relevante indicatoren (ruim) beneden het gemiddelde van de gemeente Venlo. Daarnaast valt ook de wijk Venlo-Centrum op in negatieve zin.

In onderstaande tabel wordt de huidige situatie vergeleken met de situatie van 2017 - 2018. Hiermee kan bekeken worden of de wijken zich gunstig (+), gemiddeld (0) of ongunstig (-) hebben ontwikkeld ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde.

Tabel 5.4: Indicatoren Wijkanalyse 2020, ontwikkeling ten opzichte van de situatie 2017 - 2018

	Thema Woonomgeving	% sociale overlast	Rapportcijfer veiligheid	% voelt zich onveilig	Thema Samenleven	Rapportcijfer leefbaarheid	% betrokkenheid buurtbewoners	Thema Bewoners
Venlo-Oost-Zuid	0	0	-	0	0	-	+	0
Blerick-Noord	0	-	-	-	0	+	-	0
Klingerberg	0	-	0	0	0	-	+	0
Tegelen-Op de Hei	0	+	0	0	0	-	-	0
Venlo-Centrum	0	0	+	+	0	0	0	+
Venlo-Zuid	+	+	+	+	+	+	-	-
Blerick-Midden	0	0	0	0	0	0	-	0
Blerick-Zuid	+	0	+	-	0	0	+	0
Vossener	0	+	+	+	0	+	+	0

Bron: Wijkanalyse 2020, gemeente Venlo.

In positieve zin valt hier wijk Venlo-Centrum op. De wijk is afgelopen jaren op de relevante indicatoren op vooruit gegaan. In de andere wijken zien we geen vooruitgang op de relevante indicatoren.

Overlastmeldingen

In onderstaande tabel staat het aantal overlastmeldingen per wijk in 2021. Het gaat dan om meldingen van (illegaal) kamerverhuur. Wijken met één of twee overlastmeldingen zijn niet genoteerd, door de kans op valse meldingen. De meeste meldingen van (illegaal) kamerverhuur is in de wijken Venlo-Centrum en Annakamp-Oost.

Tabel 5.5: Aantal overlastmeldingen (van kamerverhuur), per wijk (> 2 meldingen)

Wijk	Aantal overlastmeldingen
Wijk 11 Venlo-Centrum	10
Annakamp-Oost	9
Tegelen-Centrum	7
Hazenkamp	6
Wijk 51 Belfeld	5
Op de Heide	4
Vossener-Centrum	4
Vastenavondkamp-Noord	3
Lage Heide	3
Klingerberg-Noord	3
Vossener-West	3

Bron: Gemeente Venlo (2022).

5.5 Woningvoorraad

Kwetsbare woningvoorraadopbouw

In onderstaande tabel staan de wijken in de gemeente Venlo met een kwetsbare woningvoorraad. Daartoe rekenen wij de wijken met een hoog aandeel particuliere huur (meer dan 20%) of/ en wijken met een laag aandeel koopwoningen (minder dan 33%). In de wijken Venlo-Centrum, Rijnbeek, Hagerhof-West en Craneveld is een groot aandeel particuliere huur aanwezig. Dit kan gepaard gaan met hoge mutatiegraden, waardoor de sociale cohesie in de wijk laag kan zijn.

Tabel 5.6: Wijken met een kwetsbare voorraad (> 20% particuliere huur en/of < 33% koop)

Wijk	Koop	Corporatiehuur	Particuliere huur
Wijk 11 Venlo-Centrum	33%	18%	49%
Rijnbeek	56%	15%	30%
Hagerhof-West	46%	25%	29%
Craneveld	44%	28%	28%
Hogekamp	73%	3%	24%
Stalberg-West	75%	5%	21%
Tegelen-Centrum	54%	26%	20%
Spoorsingel	39%	41%	20%
Vastenavondkamp-Noord	29%	53%	18%
Dr. Poelsplein e.o.	30%	55%	15%

Bron: Gemeente Venlo (2022).

Hoog aandeel goedkope koop en toenemend

De wijken met een hoog aandeel goedkope koop zijn aantrekkelijk voor investeerders. Hierdoor hebben starters minder kans in deze wijken. In onderstaande tabel staan wijken met een hoog aandeel goedkope koop en waarbij het aandeel de afgelopen jaren is toegenomen.

Tabel 5.7: Ontwikkeling goedkope woningvoorraad, per wijk (goedkope koopvoorraad > 40% én toename goedkope koop > 1%)

Wijk	Aandeel goedkope koop 2018	Aandeel goedkope koop 2022	Toename goedkope koop 2018 - 2022
Op de Heide	72%	74%	+2%
Vastenavondkamp-Noord	90%	92%	+2%
Annakamp-Oost	40%	42%	+2%
Klingerberg-Zuid	84%	85%	+1%
Hagerhof-West	78%	79%	+1%
Lage heide	48%	49%	+1%

Bron: Gemeente Venlo (2022).

5.6 Internationale werknemers

Van alle inwoners in de gemeente Venlo is ongeveer 4% van de bevolking een internationale werknemer. In delen van de gemeenten ligt dit percentage hoger, die zijn te zien in onderstaande tabel. In de wijken Blerick-Noord en Venlo-Centrum zijn de grootste concentraties internationale werknemers te vinden in de gemeenten. Bijna 1 op de 10 inwoners zijn in die wijken een internationale werknemer.

Tabel 5.8: Aandeel internationale werknemers, per wijk (aandeel internationale werknemers > 4%)

Wijk	Inwoners 2020	Internationale werknemers* 2020	Aandeel internationale werknemers
Blerick-Noord	5.715	525	9%
Venlo-Centrum	5.085	455	9%
Vossener	3.780	265	7%
Klingerberg	3.890	265	7%
Op de Hei	5.485	300	5%
Gemeente Venlo	101.755	4.000	4%

* Wonende internationale werknemers dat geregistreerd staat in de BRP van de gemeente Venlo. In werkelijkheid gaat het waarschijnlijk om meer mensen.

Bron: Decisio 2022, bewerking Companen.

Bijlagen

Bijlage 1: 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 (1) sprake is onevenwichtige of onrechtvaardige effecten voor bepaalde doelgroepen als gevolg van schaarste en/of (2) 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 verstrekkende 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.

Bijlage 2: Overzicht wijk- en buurtindeling Venlo

Gebiedsindeling voor dit onderzoek	Soort regio	CBS wijk- of buurtcode	Valt onder wijk
Annakamp-Oost	Buurt	BU09832302	Wijk 23 Blerick-Zuid
Annakamp-West	Buurt	BU09832303	Wijk 23 Blerick-Zuid
Blerick-Centrum	Buurt	BU09832101	Wijk 21 Blerick-Midden
Bloemenbuurt	Buurt	BU09831505	Wijk 15 Venlo-Oost-Zuid
Bosserhof	Buurt	BU09833101	Wijk 31 Tegelen-Centrum
Craneveld	Buurt	BU09831401	Wijk 14 Venlo-Noord
De Tichelarij	Buurt	BU09831301	Wijk 13 Venlo-Oost-Noord
Dr. Poelsplein e.o.	Buurt	BU09831502	Wijk 15 Venlo-Oost-Zuid
Hazenkamp	Buurt	BU09832102	Wijk 21 Blerick-Midden
Groeneveld	Buurt	BU09831306	Wijk 13 Venlo-Oost-Noord
Groenstraat-Noord	Buurt	BU09831303	Wijk 13 Venlo-Oost-Noord
Groenstraat-Zuid	Buurt	BU09831304	Wijk 13 Venlo-Oost-Noord
Hagerbroek	Buurt	BU09831204	Wijk 12 Venlo-Zuid
Hagerhof-oost	Buurt	BU09831205	Wijk 12 Venlo-Zuid
Hagerhof-West	Buurt	BU09831206	Wijk 12 Venlo-Zuid
Hogekamp	Buurt	BU09831307	Wijk 13 Venlo-Oost-Noord
Jezuïtenbuurt	Buurt	BU09831503	Wijk 15 Venlo-Oost-Zuid
Klingerberg-Noord	Buurt	BU09832502	Wijk 25 Klingerberg
Klingerberg-Zuid	Buurt	BU09832501	Wijk 25 Klingerberg
Lage Heide	Buurt	BU09833201	Wijk 32 Op de Hei
Maasveld I	Buurt	BU09833104	Wijk 31 Tegelen-Centrum
Maasveld II	Buurt	BU09833105	Wijk 31 Tegelen-Centrum
Op de Heide	Buurt	BU09833204	Wijk 32 Op de Hei
Rijnbeek	Buurt	BU09831302	Wijk 13 Venlo-Oost-Noord
Sinselveld	Buurt	BU09831201	Wijk 12 Venlo-Zuid
Smeliënkamp	Buurt	BU09832201	Wijk 22 Blerick-Noord
Spoorsingel	Buurt	BU09831203	Wijk 12 Venlo-Zuid
Stalberg-West	Buurt	BU09831305	Wijk 13 Venlo-Oost-Noord
't Zand	Buurt	BU09831403	Wijk 14 Venlo-Noord
Tegelen-Centrum	Buurt	BU09833102	Wijk 31 Tegelen-Centrum
Vastenavondkamp-Noord	Buurt	BU09832202	Wijk 22 Blerick-Noord
Vastenavondkamp-Zuid	Buurt	BU09832203	Wijk 22 Blerick-Noord
Vossener-Centrum	Buurt	BU09832401	Wijk 24 Vossener
Vossener-Noord	Buurt	BU09832402	Wijk 24 Vossener
Vossener-West	Buurt	BU09832403	Wijk 24 Vossener
Vossener-Zuid	Buurt	BU09832404	Wijk 24 Vossener
Withuis	Buurt	BU09831402	Wijk 14 Venlo-Noord
Wijk 11 Venlo-Centrum	Wijk	WK098311	
Wijk 16 Het Ven	Wijk	WK098316	
Wijk 26 Hout-Blerick	Wijk	WK098326	
Wijk 27 Boekend	Wijk	WK098327	
Wijk 35 Steyl	Wijk	WK098335	
Wijk 41 Velden	Wijk	WK098341	
Wijk 43 Lomm	Wijk	WK098343	
Wijk 44 Arcen	Wijk	WK098344	
Wijk 51 Belfeld	Wijk	WK098351	