



Inhoud

1. Conclusies
2. Schaarste op de woningmarkt
3. Ontwikkeling particulier huursector
4. Aantal en ligging goedkope en middeldure koopwoningen
5. Mutatiegraad in de koopsector
6. De leefbaarheid
7. Onderbouwing toepassingsgebied

Verkenning opkoopbescherming

Door de krapte op de woningmarkt is het een toenemend probleem voor starters en woningzoekenden om een goedkope of middeldure koop of huurwoning te vinden. Om hier in te kunnen sturen heeft het Rijk per 1 januari 2022 een regeling opkoopbescherming mogelijk gemaakt. De gemeente Zwijndrecht heeft het Onderzoekcentrum Drechtsteden gevraagd informatie te geven over de situatie op de woningmarkt van Zwijndrecht waarmee een afweging gemaakt kan worden over de invoering van de regeling. Deze factsheet geeft input voor die afweging.

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 een wijk. 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?

In deze factsheet geven we antwoord op de volgende vragen:

1. In hoeverre is er in Zwijndrecht sprake van schaarste in de koopsector?
2. In hoeverre zijn woningen opgekocht en is de particuliere huursector toegenomen?
3. In welke wijken bevinden zich goedkope en middeldure koopwoningen?
4. En welke wijken zijn kwetsbaar voor opkopen door een hoge mutatiegraad of leefbaarheid?
5. Wat zijn redenen voor Zwijndrecht om de opkoopregeling in te voeren en wat is dan het optimale prijssegment en/of wijken?

Uit landelijke cijfers blijkt dat particuliere verhuurders de afgelopen jaren relatief veel woningen opgekocht hebben, die ze vervolgens tegen hoge huurbedragen verhuren.¹ Terwijl de woningmarkt voor starters en doorstromers steeds meer onder druk staat. Er is landelijk schaarste aan aantal beschikbare koopwoningen voor starters en doorstromers met laag of midden inkomen. 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 kijken daarom ook naar de samenstelling en ontwikkeling van de particuliere huursector in 2020 met ook een terugblik naar 1-1-2016, het jaar van de regionale woonvisie.

Voor het bepalen van prijssegmenten en/of wijken waarvoor de regeling gaat gelden onderzoeken we het aantal goedkope en middeldure koopwoningen en de mutatiegraad per buurt. Naast schaarste kan ook de leefbaarheid een (extra) reden zijn om de opkoopbescherming in (een deel van) Zwijndrecht in te voeren.

Toelichting bronnen en definities

De informatie in deze factsheet komt uit vier bronnen: de woningmarktanalyse Drechtsteden en factsheet Zwijndrecht, 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.

¹ 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.

1 Conclusies

Aan de hand van vijf criteria zijn de zeven wijken en 55 buurten² in Zwijndrecht 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.

Schaarste op de woningmarkt

Uit de Woningmarktanalyse Drechtsteden blijkt dat er schaarste is in alle koopprijssegmenten. Er is een aanbodtekort met name aan eengezins-koopwoningen en deels ook koopappartementen.³ Met het invoeren van de opkoopbeschermingsregeling blijft dit schaarse aanbod aan goedkope en middeldure koopwoningen in de toekomst behouden voor de doelgroep starters en doorstromers met laag of midden inkomen.

Ontwikkeling bezit investeerders en overige huursector

Het aandeel woningen van kleine en grote investeerders nam per saldo met 70 toe van 3,4% per 1-1-2018 naar 3,7% per 1-1-2022. Er zijn in deze periode in Zwijndrecht 160 woningen door kleine investeerders aangekocht, waarvan 63 in Kort Ambacht en 39 in Noord. Het ging hierbij vooral om goedkope woningen (appartementen). In Kort Ambacht nam het aandeel woningen in bezit van investeerders in 4 jaar tijd het meest toe van 5,8% naar 7,7%.

Ontwikkeling aangrenzende gemeenten

Begin 2022 is de opkoopregeling ingevoerd in (delen van) Rotterdam en Dordrecht. Andere omliggende gemeenten zijn voornemens om de opkoopregeling in te voeren. Daarom is het aannemelijk dat beleggers gaan uitwijken naar gemeenten, zoals Zwijndrecht met een relatief goedkope woningvoorraad waar de regeling niet is ingevoerd (waterbedeffect).

Aantal en ligging van goedkope en middeldure koopwoningen (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 8.750 goedkope en middeldure koopwoningen met een verwacht jaarlijks aanbod van 525 woningen.⁴ Onderzocht zijn mogelijkheden waarbij de regeling alleen van toepassing wordt verklaard op wijken waar een groot aandeel is aan goedkope en middeldure woningen (die ook het meest kwetsbaar zijn voor opkopen). Of alleen op de goedkope voorraad met een WOZ waarde tot 287.500 euro (prijsspeil 1-1-2021). Dit laatste beschermt niet de eengezinswoningen waar juist schaarste aan is.

De mutatiegraad in de koopsector

Gemiddeld is 5,9% van de koopwoningen in 2020 en 6,0% in 2021 van eigenaar verwisseld. De mutatiegraad is hoger bij appartementen en lager voor eengezinswoningen. In Kort Ambacht zijn relatief veel woningen verkocht. In Heer Oudelands Ambacht is de mutatiegraad relatief laag.

De leefbaarheid

Drie buurten in Zwijndrecht kennen een "onvoldoende" leefbaarheid en acht buurten in Zwijndrecht een "zwakke" leefbaarheid. Het betreft met name buurten in Kort Ambacht en Noord. Andere buurten zijn "voldoende", "ruim voldoende", "goed" tot "uitstekend". De verwachting is dat de regeling opkoopbescherming een positieve bijdrage zal hebben op de leefbaarheid (zie ook kaart 4 Combinaitekaart op pagina 9)

Het toepassingsgebied

Bij het aanwijzen van het toepassingsgebied voor de regeling kan men naast een grens voor goedkope en middeldure koopwoningen (de NHG-grens) ook gebieden (wijken bijvoorbeeld) aanwijzen waar de regeling gaat gelden. Op basis van de combinatiekaart zouden Kort Ambacht en Noord daarvoor in aanmerking kunnen komen. Om een mogelijk waterbedeffect te voorkomen ligt het meer voor de hand om de regeling voor geheel Zwijndrecht te laten gelden.

² Vanwege het gering aan koopwoningen zijn verspreide bebouwing, landelijk gebied en 21 buurten (landelijk en industriegebied) met minder dan 50 koopwoningen buiten de analyse gebleven

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

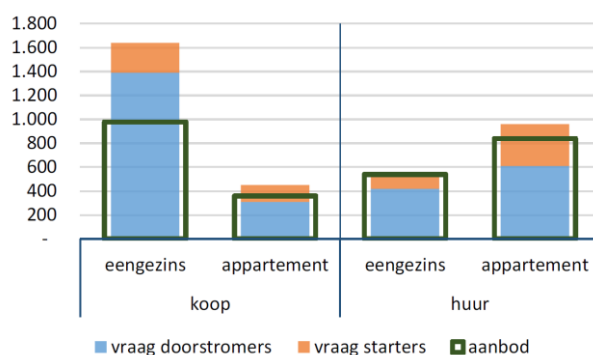
⁴ Gebaseerd op het aantal verkochte woningen van 5,9% in 2020 en 6,0 in 2021

2 Schaarste op de woningmarkt

Er zijn in Zwijndrecht 11.357 koopwoningen. Het aandeel koopwoningen ligt in Zwijndrecht op 55%. Het aandeel koopwoningen in Zwijndrecht is iets lager dan het Nederlands gemiddelde. Uit de Woningmarktanalyse Drechtsteden blijkt dat er schaarste is in alle koopprijssegmenten. Er is een aanbodtekort met name aan eengezins-koopwoningen⁵

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.⁶

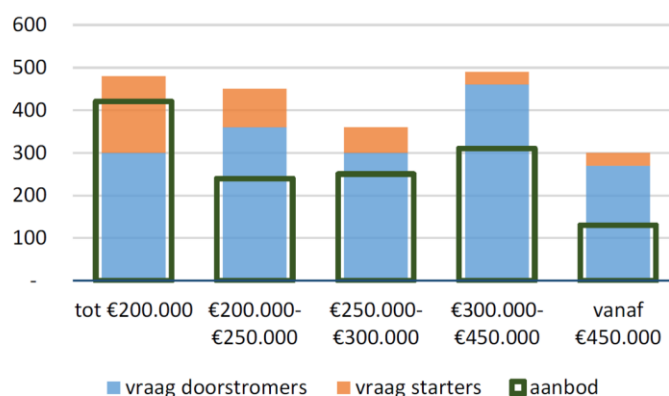
Figuur 1: actuele fricties naar eigendom en type (2020)



Bron, Woningmarktanalyse Drechtsteden, Factsheet Zwijndrecht, p 3

In de koopsector is er een aanbodtekort in alle prijsklassen.⁷

Figuur 2: actuele fricties koopwoningen naar prijs (2020)



Bron, Woningmarktanalyse Drechtsteden Factsheet Zwijndrecht, p 3

⁵ zo blijkt uit de Woningmarktanalyse Drechtsteden, p 27 en factsheet Zwijndrecht, p 3.

⁶ Zie Woningmarktanalyse Drechtsteden, p 27

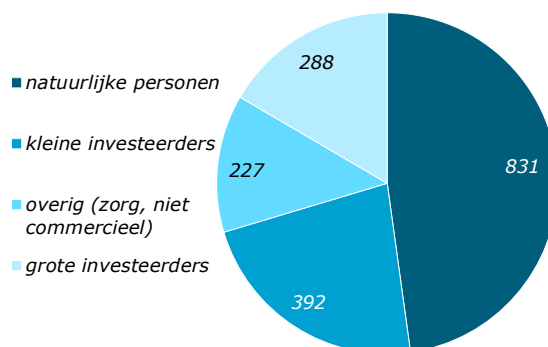
⁷ Het gaat om de door eigenaars geschatte verkoopprijzen in 2018, geïndexeerd met de prijsindex koopwoningen naar prijspeil 2020.

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 (Trivire, Woonkracht10, Woningstichting Heerjansdam) als particuliere huurwoning aangemerkt. Dat zijn zeker niet alleen woningen van commerciële investeerders. Op 1-1-2022 telde Zwijndrecht 1.759 particuliere huurwoningen⁸. Dat zijn er 53 meer dan per 1-1-2020.

Het gaat hierbij voor 48% om natuurlijke personen en 13% een zorginstelling of landelijk toegelaten corporatie⁹, 680 woningen zijn in handen van kleine investeerders¹⁰ of grote investeerders (2021).

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

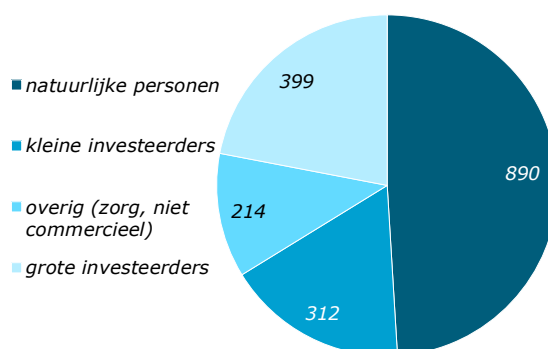


Toelichting: een kleine investeerder heeft 3 tot maximaal 24 woningen in bezit

Kijkend naar de periode vanaf 1-1-2016 zien we dat het aantal particuliere huurwoningen iets is afgenomen (-3,0%).

Het aandeel particuliere huurwoningen is in deze periode afgenomen van 9,0% per 1-1-2016 naar 8,5% per 1-1-2021.¹¹¹² Samenvattend waren er in 2016 711 woningen in Zwijndrecht van grote of kleine investeerders en per 1-1-2021 680.

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



⁸ De analyses in het rapport zijn gemaakt met het WOZ-bestand 2021. Cijfers zijn daarna vergeleken en waar mogelijk aangevuld met het bestand 2022. Die vergelijking geeft aan dat het aantal particuliere huurwoningen 1759 is en dat de verdeling (met aangepaste waardegrenzen) van goedkope koopwoningen en goedkope en middeldure koopwoningen niet veel veranderd is

⁹ Met name Mooiland, van wie het bezit inmiddels overgenomen is door Woonkracht10, Nebo en Swinhove

¹⁰ Een kleine investeerder heeft 3-24 woningen in bezit; een grote investeerder, die vaak ook bovenlokaal opereert, meer dan 25 woningen

¹¹ Bij een deel van de voorraad (627 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 1.738, maar 1.111 particuliere huurwoningen ook formeel verhuurd zijn. Het CBS berekent de leegstand in de totale voorraad op 674 woningen. In 2016 waren 602 woningen leeg, min of meer vergelijkbaar aan 2021

¹² In Nederland nam het aandeel particuliere huurwoningen toe van 13,1% naar 13,9% <https://datawonen.nl/dashboard/dashboard/huursector/>

In vergelijking met 1-1-2020 was er een lichte toename van het aantal particuliere huurwoningen van 1.706 naar 1.759 (+32 in 2020 en 21 in 2021 oftewel 3,1%). In de afgelopen 4 jaar zijn 160 woningen door (kleine) investeerders aangekocht, per saldo was er een toename van

We hebben een overzicht gemaakt van de ontwikkeling tussen 1-1-2020 en 1-1-2021 van de particuliere huurvoorraad per wijk. In Centrum, Noord en Kort Ambacht was er een procentuele toename van 3% of meer. In Centrum gaat het om nieuwe koopwoningen die nog geen bewoner hadden. In Kort Ambacht betreft het buurt Bloemenbuurt Begonia-Crocus (6420513), waar galerijflats staan. In Kort Ambacht en Noord neemt het aantal woningen in handen van kleine beleggers het meest toe (zie tabel 1b).

Tabel 1a Ontwikkeling particuliere huurwoningvoorraad per wijk

wijk	wijknaam	1-1-2020	1-1-2021	toename	percentage
01	Walburg	407	409	2	0,5%
02	Centrum	159	173	14	8,8%
03	Noord	285	295	10	3,5%
04	Heer Oudelands Ambacht	243	235	-8	-3,3%
05	Kort Ambacht	305	332	27	8,9%
06	Nederhoven	203	195	-8	-3,9%
08	Heerjansdam	15	15	0	0,0%
	Zwijndrecht	1.706	1.738	32	1,9%

In de bijlage vindt u de cijfers per buurt

Tabel 1b Ontwikkeling bezit investeerders per wijk (in aandeel totale voorraad)

wijk	wijknaam	1-1-2018	1-1-2022	aandeel	toename	totaal aangekocht
01	Walburg	225	211	4,3	-0,5	19
02	Centrum	51	61	2,5	0,3	17
03	Noord	106	126	4,5	0,9	39
04	Heer Oudelands Ambacht	73	76	3,0	0,1	9
05	Kort Ambacht	198	249	7,7	1,9	63
06	Nederhoven	31	31	1,0	-0,1	6
08	Heerjansdam	5	56	0,3	0	5
	Zwijndrecht	696	766	3,7	0,3	158

Bron: Cijfers Kadaster, exclusief twee wijken met weinig woningen

De saldo toename is lager omdat er ook woningen van investeerders zijn verkocht

Investeerders: 1) Woning in het bezit van een particulier (NP) met meer dan twee woningen, die niet in één van deze woningen woont, OF 2) Woning in het bezit van een rechtspersoon (type BV, CV, NV, BR en VF).

4 Aantal en ligging goedkope en middeldure koopwoningen

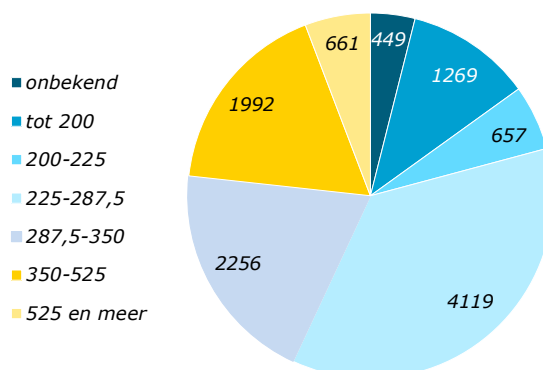
De voorraad koopwoningen bestaat voor 77% uit woningen tot de NHG grens (2021)

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 grens¹³ is 355.000 euro in 2022.

¹³ De NHG grens betreft in de periode 1-1-2022 tot en met 31-12-2022 € 355.000 euro marktwaarde en geldt in het jaar waarin de overdracht plaatsvindt. Deze wordt jaarlijks aangepast.

Figuur 5 laat de opbouw van de woningvoorraad in Zwijndrecht per 1-1-2022 naar verschillende prijssegmenten zien. Ongeveer 77% van de koopwoningen (in aantal 8.750) heeft een WOZ-waarde tot de NHG grens.¹⁴

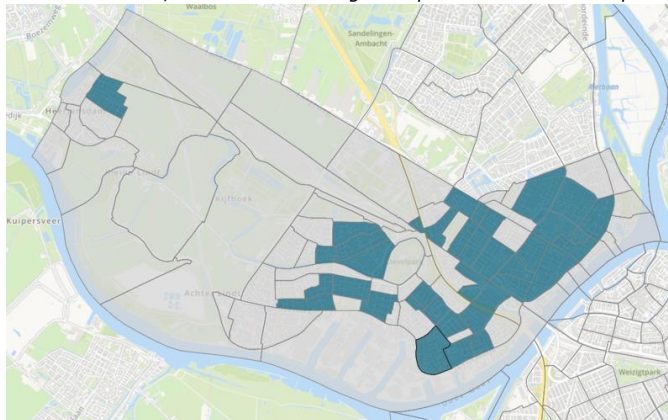
Figuur 5 WOZ waardes van koopwoningen per 1-1-2022 (peildatum 1-1-2021)



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

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

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



Toelichting: lichtblauw=voorraad goedkope en middeldure koopwoningen bovengemiddeld

Tabel 2 geeft de voorraad koopwoningen in Zwijndrecht 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	Walburg	2.174	972	1.502	45%	69%
02	Centrum	1.411	802	1.054	57%	75%
03	Noord	1.600	1.068	1.318	67%	82%
04	Heer Oudelands Ambacht	1.945	936	1.485	48%	76%
05	Kort Ambacht	1.723	1.428	1.594	83%	93%
06	Nederhoven	1.393	849	1.128	61%	81%
08	Heerjansdam	960	360	573	38%	55%
	Zwijndrecht	11.403	6.494	8.750	57%	77%

Exclusief verspreide bebouwing en landelijk gebied en woningen met waarde onbekend

¹⁴ Het betreft gegevens per 1-1-2022, gebaseerd op de waarde van 1-1-2021. De NHG grens ligt in 2022 op € 355.000 euro.

In 34 buurten is het aandeel 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 Zwijndrecht zien we beperkte verschillen tussen wijken als het gaat om de WOZ waarden. In 5 wijken is het aandeel goedkope en middeldure woningen vergelijkbaar of hoger dan het gemiddelde. Alleen in Walburg en Heerjansdam is het aandeel woningen die behoren tot het goedkope en middeldure segment lager.

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 8.750 (ongeveer 77% van de voorraad) koopwoningen onder de regeling (alle goedkope en middeldure koopwoningen met WOZ waarde 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 57% 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 middeldure 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 8.750 goedkope en middeldure koopwoningen met een verwacht jaarlijks aanbod van ongeveer 525 woningen.¹⁵ 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.

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 hoger dan die van duurdere woningen. Met name is de mutatiegraad van appartementen hoog. 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 2021	Voorraad	mutatiegraad
eengezins (inclusief 2 ^e 1 kap/vrijstaand)	460	9011	5,1
appartement	227	2346	9,7
totaal	687	11357	6,0

Bron: Kadaster

Tabel 4 Verkochte woningen per wijk in 2020 (mutatiegraad)

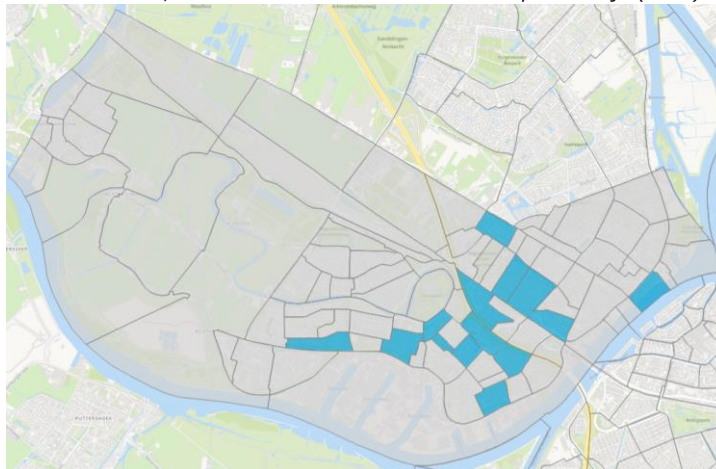
wijk	wijknaam	Aantal verkocht tot NHG grens in 2020	Aantal verkocht boven NHG grens	Totaal verkocht	Mutatiegraad
01	Walburg	74	43	117	5,4
02	Centrum	75	21	96	6,9
03	Noord	98	12	110	6,9
04	Heer Oudelands Ambacht	45	18	63	3,2
05	Kort Ambacht	138	7	145	8,3
06	Nederhoven	64	19	83	6,0
08	Heerjansdam	29	16	45	4,7
	Zwijndrecht	528	141	669	5,9

Bron: GBD, exclusief transacties in verspreide bebouwing

¹⁵ Gebaseerd op het aantal verkochte woningen van 5,9 in 2020 en 6,0% in 2021

Behoudens enkele buurten waar minder dan 50 woningen staan is diverse buurten de mutatiegraad duidelijk hoger dan gemiddeld (hoger dan 8,0%), 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)

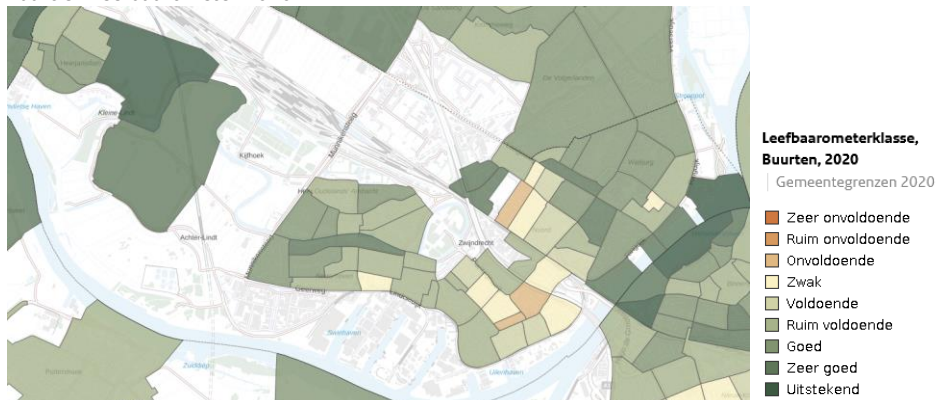


Toelichting: lichtblauw=buurt waar het aantal mutaties 2 procentpunt hoger dan gemiddeld is (boven 8,0%)

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. Drie buurten in Zwijndrecht kennen een onvoldoende leefbaarheid en acht buurten in Zwijndrecht een "zwakke" leefbaarheid. Het betreft met name buurten in Kort Ambacht en Noord.¹⁶ Andere buurten zijn "voldoende", "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



¹⁶ Sommige corporatiebuurten waaronder Kort Ambacht en Noord kennen een toename van overlast terwijl er al veel overlast was en een relatieve concentratie van kwetsbare bewoners (Bron: Circusvis, Onderzoek naar veerkracht van corporatiebuurten in de Drechtsteden)

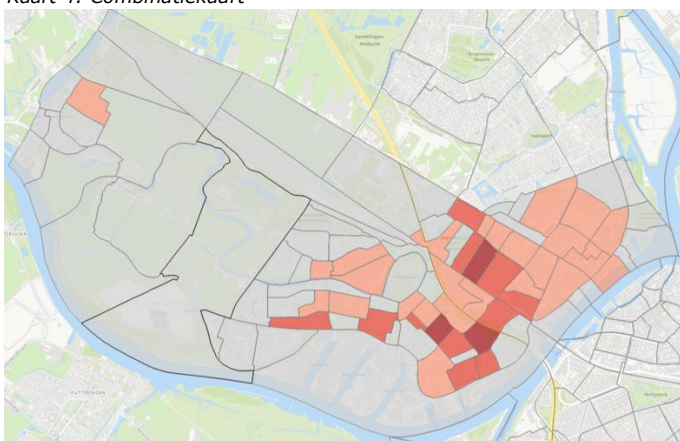
7. Onderbouwing wijken en prijssegmenten

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 Zwijndrecht om 77% van de voorraad gaat. De totale voorraad goedkope en middeldure koopwoningen (met waarde equivalent tot de NHG-grens in 2022) betreft 8.750 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 (onvoldoende of zwak). Omdat er tussen 2016 en 2022 geen sprake is van toename van de particuliere huursector en het aantal woningen van (kleine of grote commerciële beleggers) niet heel groot is, is dit niet als indicator meegenomen.

Het valt op dat veel buurten een kleur hebben omdat ze tenminste op één van de criteria hoger dan gemiddeld scoren of in geval van leefbaarheid een onvoldoende of zwakke leefbaarheid hebben. Een toepassing van de regeling voor geheel Zwijndrecht ligt op basis van deze informatie het meest voor de hand.

Kaart 4: Combinatiekaart



*Toelichting: oranje=buurt waar één van de drie indicatoren hoog is
Lichtrood= buurt waar twee van de drie indicatoren hoog is
Donkerrood= 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
juni 2022

Postbus 619
3300 AP Dordrecht
(078) 770 39 05

ocd@rechtsteden.nl
www.onderzoekcentrumrechtsteden.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 vooralsnog 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
6420101	Slagveld en omgeving	82	85	3	3,7%
6420102	Veerplein- Oostkeetshaven	21	18	-3	-14,3%
6420104	Balkengat	11	8	-3	-27,3%
6420107	Staatsliedenbuurt-Noord	51	44	-7	-13,7%
6420108	Europesebuurt	107	118	11	10,3%
6420109	Staatsliedenbuurt-Zuid	5	7	2	40,0%
6420111	Winkelcentrum Walburg	9	8	-1	-11,1%
6420112	De Were en omgeving	92	88	-4	-4,3%
6420113	Lievershil en omgeving	4	5	1	25,0%
6420114	Eem- en Zonnestein	18	19	1	5,6%
6420115	Swanendrift - zuid	5	7	2	40,0%
6420201	Veerplein - De Werf	32	34	2	6,3%
6420202	Eureza	3	12	9	300,0%
6420203	Westkeetshaven	18	15	-3	-16,7%
6420205	Corridor - oost	1	1	0	0,0%
6420206	Voormalig Veilingterrein	25	30	5	20,0%
6420207	Burgemeester Doornplein en omgeving	15	14	-1	-6,7%
6420208	Prins Bernhardstraat en omgeving	18	20	2	11,1%
6420209	Julianadorp	47	47	0	0,0%
6420301	Industriegebied Develpoort	1	3	2	200,0%
6420302	Corridor - west	26	28	2	7,7%
6420303	Schildersbuurt	47	50	3	6,4%
6420304	Sterrenbeeldbuurt	7	8	1	14,3%
6420305	Planetenbuurt	18	18	0	0,0%
6420307	Officiersvliet - Oost	8	8	0	0,0%
6420308	Officiersvliet - West	10	8	-2	-20,0%
6420310	Pilotenbuurt	80	82	2	2,5%
6420311	Langeraarstraat en omgeving	2	2	0	0,0%
6420312	Hoveniersplein - Griend	39	37	-2	-5,1%
6420313	Prinsessenbuurt	46	50	4	8,7%
6420402	Componistenbuurt - zuid	15	10	-5	-33,3%
6420403	Componistenbuurt - midden	76	77	1	1,3%
6420404	Componistenbuurt - noord	90	90	0	0,0%
6420405	Oudeland - Meubelmaker	42	43	1	2,4%
6420406	Klarinetsingel en omgeving	5	7	2	40,0%
6420407	Sonate en omgeving	1	1	0	0,0%
6420408	De As	13	6	-7	-53,8%
6420410	Industriegebied Molenvliet	1	1	0	0,0%
6420503	Swinhove-De Lus	7	6	-1	-14,3%
6420504	Kolonienbuurt	16	19	3	18,8%
6420506	Dichtersbuurt-midden	9	10	1	11,1%
6420507	Dichtersbuurt-west	28	30	2	7,1%
6420508	Verzetsheldenbuurt	34	35	1	2,9%
6420510	Zeeheldenbuurt	35	35	0	0,0%
6420511	Bloemenbuurt Madelief-Zonnebloem	42	48	6	14,3%
6420512	Bloemenbuurt Dahlia-Geranium	51	55	4	7,8%
6420513	Bloemenbuurt Begonia-Crocus	24	34	10	41,7%
6420514	Bloemenbuurt Hyacinth-Lobelia	58	58	0	0,0%
6420515	Bloemenbuurt Akelei	1	2	1	100,0%
6420601	IJsvogelplein		1	1	
6420602	Vogelbuurt-oost	80	74	-6	-7,5%
6420604	Vogelbuurt-west	12	9	-3	-25,0%
6420606	Moermond-zuid	6	11	5	83,3%
6420607	Boshuizen-Rechteren	8	4	-4	-50,0%
6420608	Assumburg-Lunenburg	16	14	-2	-12,5%
6420609	Hilverbeek en omgeving	74	76	2	2,7%
6420610	Develzijde Nederhoven	7	6	-1	-14,3%
6420801	Molenweg-west	7	7	0	0,0%
6420802	Dorp-noordoost	20	17	-3	-15,0%
6420803	Dorp-zuidoost	33	32	-1	-3,0%
6420804	Dorp-zuid	7	5	-2	-28,6%
	Zwijndrecht	1706	1738	32	1,9%

Toelichting: exclusief buurten met weinig woningen

Tabel 2 Voorraad koopwoningen naar twee prijsklassen

buurt	buurtnaam	totaal aantal koop	aantal tot 287.500	aantal tot 350.000	aandeel tot 287.500	Aandeel tot 350.000
6420101	Slagveld en omgeving	279	190	219	68%	78%
6420102	Veerplein- Oostkeetshaven	110	23	26	21%	24%
6420104	Balkengat	130	25	25	19%	19%
6420107	Staatsliedenbuurt-Noord	293	158	217	54%	74%
6420108	Europesebuurt	398	181	298	45%	75%
6420109	Staatsliedenbuurt-Zuid	182	125	159	69%	87%
6420111	Winkelcentrum Walburg	75	68	70	91%	93%
6420112	De Were en omgeving	391	143	305	37%	78%
6420113	Lievershil en omgeving	92	8	62	9%	67%
6420114	Eem- en Zonnestein	100	18	76	18%	76%
6420115	Swanendrift - zuid	124	33	45	27%	36%
6420201	Veerplein - De Werf	122	33	82	27%	67%
6420202	Eureza	54	8	8	15%	15%
6420203	Westkeetshaven	241	44	103	18%	43%
6420205	Corridor - oost	28	26	27	93%	96%
6420206	Voormalig Veilingterrein	199	158	183	79%	92%
6420207	Burgemeester Doornplein en omgeving	165	133	146	81%	88%
6420208	Prins Bernhardstraat en omgeving	292	201	255	69%	87%
6420209	Julianadorp	310	199	250	64%	81%
6420302	Corridor - west	178	162	169	91%	95%
6420303	Schildersbuurt	256	206	224	80%	88%
6420304	Sterrenbeeldbuurt	98	78	89	80%	91%
6420305	Planetenbuurt	94	40	88	43%	94%
6420307	Officiersvliet - Oost	151	86	120	57%	79%
6420308	Officiersvliet - West	77	27	38	35%	49%
6420310	Pilotenbuurt	267	215	247	81%	93%
6420311	Langeraarstraat en omgeving	20	17	19	85%	95%
6420312	Hoveniersplein - Griend	187	136	172	73%	92%
6420313	Prinsessenbuurt	269	99	150	37%	56%
6420402	Componistenbuurt - zuid	345	256	310	74%	90%
6420403	Componistenbuurt - midden	431	334	406	77%	94%
6420404	Componistenbuurt - noord	309	156	240	50%	78%
6420405	Oudeland - Meubelmaker	128	55	95	43%	74%
6420406	Klarinetsingel en omgeving	325	83	209	26%	64%
6420407	Sonate en omgeving	112	41	87	37%	78%
6420408	De As	294	11	138	4%	47%
6420504	Kolonienbuurt	52	51	52	98%	100%
6420506	Dichtersbuurt-midden	103	100	102	97%	99%
6420507	Dichtersbuurt-west	205	176	182	86%	89%
6420508	Verzetsheldenbuurt	320	236	305	74%	95%
6420510	Zeeheldenbuurt	229	172	225	75%	98%
6420511	Bloemenbuurt Madelif- Zonnebloem	228	228	228	100%	100%
6420512	Bloemenbuurt Dahlia- Geranium	244	229	244	94%	100%
6420513	Bloemenbuurt Begonia- Crocus	139	139	139	100%	100%
6420514	Bloemenbuurt Hyacinth- Lobelia	162	82	102	51%	63%
6420602	Vogelbuurt-oost	177	161	172	91%	97%
6420604	Vogelbuurt-west	206	133	164	65%	80%
6420606	Moermond-zuid	194	186	193	96%	99%
6420607	Boshuizen-Rechteren	154	117	152	76%	99%
6420608	Assumburg-Lunenburg	235	50	165	21%	70%
6420609	Hilverbeek en omgeving	320	153	226	48%	71%
6420610	Develzijde Nederhoven	76	18	25	24%	33%
6420801	Molenweg-west	52	22	25	42%	48%
6420802	Dorp-noordoost	284	113	218	40%	77%
6420803	Dorp-zuidoost	330	180	224	55%	68%
6420804	Dorp-zuid	247	43	102	17%	41%
	Zwijndrecht	11403	6494	8750	57%	77%

Toelichting: exclusief buurten met weinig woningen

Tabel 3 Verkochte woningen 2020 per buurt (mutatiegraad)

buurt	buurtnaam	Aantal verkocht tot NHG grens in 2020	Aantal verkocht boven NHG grens	Totaal verkocht	Mutatiegraad
6420101	Slagveld en omgeving	15	2	17	6,0
6420102	Veerplein- Oostkeetshaven	4	6	10	9,0
6420104	Balkengat		4	4	3,1
6420107	Staatsliedenbuurt-Noord	5	9	14	4,8
6420108	Europesebuurt	17	6	23	5,9
6420109	Staatsliedenbuurt-Zuid	9		9	4,9
6420111	Winkelcentrum Walburg	5		5	6,7
6420112	De Were en omgeving	14	3	17	4,6
6420113	Lievershil en omgeving	2	2	4	4,4
6420114	Eem- en Zonnestein	3	3	6	5,9
6420115	Swanendrift - zuid		8	8	6,5
6420201	Veerplein - De Werf	4	4	8	6,3
6420202	Eureza	1		1	2,7
6420203	Westkeetshaven	4	6	10	4,2
6420205	Corridor - oost	2		2	6,7
6420206	Voormalig Veilingterrein	27		27	13,4
6420207	Burg. Doornplein en omgeving	9	3	12	7,4
6420208	Prins Bernhardstraat e.o.	10	4	14	4,8
6420209	Julianadorp	18	4	22	7,2
6420301	Industriegebied Develpoort	1		1	25,0
6420302	Corridor - west	13	1	14	7,8
6420303	Schildersbuurt	20	3	23	9,3
6420304	Sterrenbeeldbuurt	8	1	9	9,3
6420305	Planetenbuurt	2	1	3	3,2
6420307	Officiersvliet - Oost	7		7	4,5
6420308	Officiersvliet - West	3	1	4	5,3
6420310	Pilotenbuurt	27	1	28	10,7
6420311	Langeraarstraat en omgeving				
6420312	Hoveniersplein - Griend	14		14	7,5
6420313	Prinsessenbuurt	3	4	7	2,6
6420402	Componistenbuurt - zuid	7		7	2,0
6420403	Componistenbuurt - midden	14		14	3,2
6420404	Componistenbuurt - noord	4	2	6	2,0
6420405	Oudeland - Meubelmaker	3	1	4	3,1
6420406	Klarinetsingel en omgeving	8	4	12	3,7
6420407	Sonate en omgeving	5		5	4,5
6420408	De As	4	11	15	5,1
6420410	Industriegebied Molenvliet				
6420503	Swinhove-De Lus	5		5	27,8
6420504	Kolonienbuurt	6		6	11,8
6420506	Dichtersbuurt-midden	7		7	6,8
6420507	Dichtersbuurt-west	24	2	26	12,4
6420508	Verzetsheldenbuurt	12	2	14	4,4
6420510	Zeeheldenbuurt	14	1	15	6,3
6420511	Bloemenbuurt Madelief-Zonnebloem	25		25	11,1
6420512	Bl buurt Dahlia-Geranium	17		17	6,9
6420513	Bloemenbuurt Begonia-Crocus	23		23	16,4
6420514	Bl buurt Hyacinth-Lobelia	5		5	3,1
6420515	Bloemenbuurt Akelei		2	2	8,0
6420601	IJsvogelplein				
6420602	Vogelbuurt-oost	17	1	18	10,8
6420604	Vogelbuurt-west	11	5	16	7,5
6420606	Moermond-zuid	18		18	9,3
6420607	Boshuizen-Rechteren	8		8	5,4
6420608	Assumburg-Lunenburg	4	2	6	2,5
6420609	Hilverbeek en omgeving	6	8	14	4,4
6420610	Develzijde Nederhoven		3	3	3,9
6420801	Molenweg-west	3		3	5,7
6420802	Dorp-noordoost	8	3	11	3,8
6420803	Dorp-zuidoost	14	6	20	6,0
6420804	Dorp-zuid	4	4	8	3,3
	Zwijndrecht	528	141	669	5,9

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