

Schaarsteonderzoek Gulpen-Witterm

Stec Groep aan Gemeente Gulpen-Witterm

13 december 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Onze aanpak	3
1.3 Leeswijzer	4
2. Conclusies en advies	5
2.1 Overall in gemeente woningschaarste in goedkope huur- en koopsegment	5
2.2 Schaarste koopsegment: in alle kernen tot € 390.000	6
2.3 Zet opkoopbescherming niet in, komt weinig voor en nu al onaantrekkelijke marktomstandigheden voor investeerders	6
2.4 Weeg voor voorrang eigen inwoners voordelen en nadelen tegen elkaar af en zoek afstemming in de regio	6
2.5 Zet registratieplicht in voor toeristische verhuur	7
3. Analyse schaarste	8
3.1 Te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen in Gulpen-Wittern	8
3.2 Woningdruk is hoog in het betaalbare koopsegment	13
3.3 Druk op sociale huurwoningmarkt neemt toe	15
4. Toetsing instrumenten	17
4.1 Opkoopbescherming	17
4.2 Lokale toewijzing	18
4.3 Toeristische verhuur reguliere woningen	21
Bijlage A: Analyses op kernniveau	22
A1. Inkomensgroepen per kern	22
A2. Koopprijssegmenten per kern	22
A3. Huurprijsklassen per kern	23
A4. Passende woningvoorraad per kern	23
A5. Aanbod en verkochte woningen per kern	24

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Gulpen-Wittern onderzoekt de mogelijkheden die ze heeft om betaalbare woningen beter beschikbaar te maken en betaalbaar te houden. Dit kan onder meer door als gemeente woningmarktinstrumenten in te zetten via een huisvestingsverordening. Op deze wijze kunnen bijvoorbeeld instrumenten worden ingezet, zoals een opkoopbescherming (het tegengaan van het opkopen van betaalbare woningen door investeerders), het voorrang geven bij de toewijzing van betaalbare (nieuwbouw)woningen aan personen met een maatschappelijke binding of het reguleren van toeristische verhuur van reguliere woningen.

Schaarste is een voorwaarde om deze instrumenten mee in te stellen. Dit betekent dat aangetoond moet worden dat er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige schaarste-effecten op de woningmarkt. Ook moet (onderbouwd) besloten worden voor welke gebieden in de gemeente en voor welke prijssegmenten dit en andere instrumenten van toepassing kunnen zijn.

Om deze reden wenst de gemeente te beschikken over een onderzoek naar de woningschaarste in de gemeente Gulpen-Wittern. Deze kan – uiteraard afhankelijk van de uitkomsten – de onderbouwing vormen van de opkoopbescherming, het verlenen van voorrang aan personen met een maatschappelijke binding en een regeling toeristische verhuur. Dit onderzoek geeft de gemeente Gulpen-Wittern antwoord op de volgende vragen:

- Is er op dit moment schaarste op de woningmarkt in de gemeente Gulpen-Wittern? En zo ja, hoe ziet deze schaarste eruit, zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief (woningtypen en prijssegmenten)?
- Zijn er verschillen in de mate van schaarste tussen de verschillende kernen? En betekent dit dat er tussen deze kernen een verschil in prijsgrens is tot waar deze schaarste zich voordoet?
- Op basis van bovenstaande: welke doelgroepen ervaren op dit moment krapte op de woningmarkt? (zoals koopstarters en middeninkomens).
- Wat is de huidige invloed van het opkopen van woningen, de toewijzing van woningen en toeristische verhuur van woningen op de woningmarkt en kan een regeling daarom bijdragen aan het terugdringen van schaarste (voor bepaalde doelgroepen)?

1.2 Onze aanpak

In dit rapport is allereerst onderzocht of schaarste in de gemeente Gulpen-Wittern aanwezig is op gemeentee- en kernniveau. Dit onderzoek bevat een grondige analyse van de huidige inkomensverdeling, woningvoorraad, marktdynamiek en demografische ontwikkelingen binnen de gemeente en haar kernen. Hiervoor is gebruik gemaakt van microdatagegevens van het CBS. Zo kunnen uitkomsten op kernniveau verkregen worden. Daarbij wordt ook regelmatig de vergelijking gemaakt met regionale en landelijke cijfers.

Op basis van actuele marktgegevens wordt vervolgens geanalyseerd in welke prijsklassen er aantoonbaar sprake is van deze schaarste. Indien er sprake is van schaarste in de gemeente Gulpen-Wittern dan kan dit onderzoek dienen als grondslag voor het opnemen van aanvullende regels in de huisvestingsverordening voor desbetreffende prijssegmenten.

Op basis van transactiegegevens van het Kadaster, verhuisbewegingen in CBS Microdata en cijfers over leegstand (leegstandsmonitor CBS) en geregistreeerde toeristische verhuur (gemeente Gulpen-Wittern) is vervolgens de eventuele effectiviteit van de instrumenten onderzocht.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de belangrijkste conclusies die voortkomen uit de onderzoeksresultaten. De volledige analyse wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 gaan we in op de effectiviteit van instrumenten die kunnen bijdragen aan het terugdringen van eventuele schaarste.

Verschil tussen schaarsteonderzoek en woningbehoefteonderzoek

In dit onderzoek brengen we de huidige mate van schaarste aan woningen in de gemeente Gulpen-Wittern in beeld. De huidige woningmarkt is daarmee bepalend in ons oordeel. Daarmee verschilt dit onderzoek van een woningbehoefteonderzoek. In een dergelijk onderzoek wordt juist stil gestaan bij de verwachte demografische ontwikkelingen en het gevolg daarvan op de vraag naar woningen.

In volkshuisvestingsbeleid (zoals een volkshuisvestingsprogramma) zijn beiden van belang. Een onderzoek naar schaarste kan een onderbouwing geven om de bestaande woningvoorraad beter toe te wijzen aan doelgroepen. Oftewel het beschikbaar houden van betaalbare woningen. Een woningbehoefteonderzoek is met name bedoeld om via nieuwbouw de juiste woningen toe te voegen. Ook wel het toevoegen van betaalbare woningen. Beiden kunnen ertoe leiden dat de toekomstige schaarste aan betaalbare woningen afneemt.

2. Conclusies en advies

In dit hoofdstuk vatten we de belangrijkste conclusies van ons schaarsteonderzoek samen. Deze vertalen we vervolgens naar enkele aanbevelingen voor beleid.

2.1 Overal in gemeente woningschaarste in goedkope huur- en koopsegment

De woningmarktdynamiek in de gemeente Gulpen-Witterm duidt op woningschaarste in het goedkope huur- en koopsegment. Dit blijkt uit de beperkte passende woningvoorraad voor lage inkomens¹, sterk gestegen transactieprizen op de koopwoningmarkt en toegenomen wachttijd en aantal reacties op de sociale huurwoningmarkt. De combinatie van deze bevindingen zorgt ervoor dat huishoudens met een laag- of middeninkomen moeilijk de woningmarkt kunnen betreden of kunnen doorstromen naar een voor hen passende woning. In onderstaand overzicht geven we per aspect een taxatie van de mate van schaarste door middel van een stoplicht. Een rood stoplicht duidt erop dat dit specifieke aspect een grote bijdrage levert aan woningschaarste in de gemeente Gulpen-Witterm.

Tabel 1: Conclusies woningschaarste gemeente Gulpen-Witterm

Aspect	Bevindingen	Taxatie schaarste
Passende woningvoorraad (3.1)	- De groep lage inkomens is in de gemeente Gulpen-Witterm (48%) vergelijkbaar met Nederland als geheel (49%). - De bestaande woningvoorraad sluit onvoldoende aan op de mogelijkheden voor lage- en middeninkomens. Rekening houdend met passende huurprijzen en WOZ-waarden voor deze doelgroep, zijn er onvoldoende woningen voor huishoudens met een laag inkomen. Dit zorgt ook voor de nodige concurrentie op woningen voor middeninkomens. De passende woningvoorraad voor lage inkomens is 60% van de omvang van deze inkomensgroep. Dit komt door recente woningmarktontwikkelingen (zie hieronder). Met name startende huishoudens en doorstromers vanuit de huurwoningmarkt hebben hier last van.	
Dynamiek koopwoningmarkt (3.2)	- Slechts 25% van de woningvoorraad had in 2024 een WOZ-waarde tot € 280.000 ten opzichte van 61% in 2020. 74% van de huidig te koop staande woningen heeft een vraagprijs hoger dan € 390.000. 51% inclusief de afgelopen jaar verkochte woningen. De verdeling naar prijssegmenten in het huidige aanbod is vergelijkbaar met Nederland als geheel. - De gemiddelde transactieprijs in de gehele gemeente lag in 2023 op € 354.800. Dit is een stijging van 40% ten opzichte van 2018. - De woningprijzen stijgen in 2024 weer hard door ten opzichte van 2023.	
Dynamiek sociale huurwoningmarkt (3.3)	De wachttijd en zoektijd van huurwoningen zijn in de periode 2020-2023 sterk toegenomen. Zo is de wachttijd met meer dan een jaar opgelopen van 32 maanden naar 47 maanden en de zoektijd van 14 maanden naar 26 maanden.	

¹ Tot inkomensgrens sociale huur. In dit onderzoek op basis van inkomensgrenzen in 2024: Tot € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en tot € 52.672 voor meerpersoonshuishoudens.

- Het aantal reacties per woning is sterk toegenomen. Gemiddeld is dit toegenomen van 45 reacties in 2020 naar 88 reacties in 2023.

Bron: Stec Groep (2024).

2.2 Schaarste koopsegment: in alle kernen tot € 390.000

Op basis van de analyses blijkt dat woningschaarste aangetoond kan worden in het goedkope koopsegment. Vervolgens is het echter ook van belang te bepalen tot welke prijsgrens deze schaarste aanwezig is. Hiervoor maken we onderscheid tussen de kernen en dan wel op basis van dezelfde indicatoren als die we in de vorige tabel schetsten. Met name de dynamiek op de koopwoningmarkt is hiervoor een goede indicator.

Geen differentiatie tussen kernen nodig

Op basis van de woningmarktanalyses schatten we in dat in alle kernen op dit moment schaarste is tot € 390.000. De verhouding tussen het huidig aanbod en het aantal verkochte woningen toont ons dat het aanbod in alle kernen zeer snel verkocht wordt, waardoor het aantal woningen waaruit huishoudens kunnen kiezen tot de betaalbaarheidsgrens zeer beperkt is. Er bestaan wel kleine verschillen tussen de kernen hierin, maar we zien dat in alle kernen de voorraad tot € 390.000 ook zeer snel afneemt. Dat zien we al als we onderscheid maken naar de huidige WOZ-waarden, maar die situatie is door de recente kooprijfstijgingen nog nijpender.

2.3 Zet opkoopbescherming niet in, komt weinig voor en nu al onaantrekkelijke marktomstandigheden voor investeerders

We hebben op basis van gegevens van het Kadaster geanalyseerd hoeveel woningen in de periode 2022-2024 H1 zijn opgekocht (paragraaf 4.1) door investeerders. Dit betekent dat woningen zijn gekocht door personen/bedrijven die hier zelf niet in zijn gaan wonen. Uit deze cijfers blijkt dat 7% van de woningen met een transactieprijs tot € 300.000 is opgekocht door investeerders en 4% van de woningen met een transactieprijs tot € 390.000. Dat is daarmee slechts een zeer beperkt deel van alle transacties. Verder zien we dat de marktomstandigheden voor particuliere verhuurders de afgelopen paar jaar ongunstiger zijn geworden. Denk hierbij aan de Wet betaalbare huur die ertoe heeft geleid dat een deel van de particuliere verhuurders nu juist haar woning verkoopt. Ook de gestegen rente en de verhoogde belasting die particuliere verhuurders moeten betalen heeft het opkopen van woningen minder aantrekkelijk gemaakt.

We adviseren op basis daarvan nu geen opkoopbescherming in te voeren. Wel is het zinvol om ontwikkelingen hierin te blijven monitoren. Indien de markt voor particuliere verhuurders immers weer gunstiger wordt, kan invoering van een opkoopbescherming ervoor zorgen dat betaalbare koopwoningen niet van de koopwoningmarkt worden onttrokken. Dit is echter dus nu nog niet het geval.

2.4 Weeg voor voorrang eigen inwoners voordelen en nadelen tegen elkaar af en zoek afstemming in de regio

Op basis van een analyse van verhuisbewegingen in de gemeente Gulpen-Wittem zien we dat zowel betaalbare koopwoningen als sociale huurwoningen al voor een groot deel worden verkocht/verhuurd aan eigen inwoners en dat dan vooral meer dan bij duurdere koopwoningen.

Wij adviseren op basis van de cijfers het volgende:

- **Niet invoeren voor sociale huur:** op dit moment wordt al meer dan 50% verhuurd aan eigen inwoners. Corporaties zien er ook al op toe dat dit gebeurt. Invoering van deze regeling zal waarschijnlijk enkel leiden tot meer regeldruk. We adviseren daarom geen voorrangsregeling voor sociale huur in te voeren. Blijf wel monitoren of de 50% verhuringen aan eigen inwoners gehaald blijft worden.
- **Wel invoeren voor betaalbare nieuwbouwoop:** op dit moment wordt van de betaalbare koopwoningen iets minder dan 50% van de woningen verkocht aan huishoudens met een lokale binding. Over

nieuwbouw zijn de cijfers helaas te gering om hier uitspraken over te doen. Op basis van die cijfers schatten we in dat een voorrangsregeling voor eigen inwoners een positief effect kan hebben op het aantal woningen dat verkocht wordt aan huishoudens met een lokale binding. Niet alleen dient op minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen voorrang voor eigen inwoners te gelden, ook voor de overige 50% komen zij in aanmerking. Het aandeel kan dus nog hoger uitvallen. We adviseren als bovengrens de prijsgrens van de door ons onderzochte schaarste te gebruiken. Dat is op dit moment de betaalbaarheidsgrens van € 390.000. Indexeer deze jaarlijks op basis van de verschuiving van de betaalbaarheidsgrens (volgend jaar € 405.000).

Weeg voor uw keuze ook het volgende af:

- **Regionale afstemming:** welke keuze u ook maakt, we adviseren u dit in ieder geval af te stemmen met de regio. Voorrang verlenen aan eigen inwoners kan er namelijk voor zorgen dat huishoudens in omliggende gemeenten een woning zoeken en daardoor de druk op die woningmarkten vergroot wordt.
- **Medewerking van lokale bevolking:** deze voorrangsregeling kan ervoor zorgen dat de lokale bevolking welwillender staat tegenover nieuwbouwplannen in hun directe omgeving. Immers biedt deze regeling de zekerheid dat minimaal de helft van de woningen met voorrang bij inwoners uit hun eigen gemeente landen. Dat is nu niet het geval.
- **Regeldruk:** deze regeling zorgt wel voor meer regeldruk bij de gemeente (toezien op voorrang bij nieuwbouwprojecten) en corporaties (toewijzingsbeleid). Daarnaast zijn er ook al veel andere urgente doelgroepen die voorrang krijgen op een sociale huurwoning via de urgentieverordening. Weeg dus af of het belang van het verlenen van voorrang aan eigen inwoners hier tegenop weegt, rekening houdend met het feit dat al veel woningen verkocht/verhuurd worden aan eigen inwoners.

2.5 Zet registratieplicht in voor toeristische verhuur

Toeristische verhuur is een vorm van woningonttrekking die vaak vergunning vrij is. In toenemende mate gebruiken gemeenten echter de huisvestingsverordening om uit te hand gelopen Airbnb-verhuur tegen te gaan. Ook in een toeristisch gebied als waar Gulpen-Wittem ligt, kan dit een optie zijn. Op dit moment is er echter nog onvoldoende zicht op het aantal verhuringen van reguliere woningen.

We raden daarom aan om in eerste instantie enkel over te gaan tot een registratieplicht via de huisvestingsverordening. Wanneer dit wordt opgenomen in de huisvestingsverordening, dient een registratienummer bij elke advertentie op verhuurplatforms zoals Airbnb, Booking.com of Expedia vermeld te worden. Dit geeft meer zicht op de adressen die verhuurd worden aan toeristen.

Wanneer hier door middel van de registratieplicht meer zicht op is, kan de gemeente overgaan tot verder gaande maatregelen. Dit kan bijvoorbeeld een meldplicht zijn in combinatie met een nachtcriterium. Dan mag een woonruimte enkel een maximaal aantal nachten per jaar verhuurd worden. Dit maakt het kopen van woningen voor toeristische verhuur minder aantrekkelijk waardoor de druk op de woningmarkt verminderd kan worden. Ga hier echter alleen toe over wanneer de mogelijke effectiviteit beter te bepalen is. Enkel dan is het namelijk gerechtvaardigd een dergelijk zwaar middel in te voeren.

3. Analyse schaarste

In dit hoofdstuk staat de uitwerking van de meest relevante woningschaarste-indicatoren. Dit zijn onder andere:

- Het aantal huishoudens per inkomensgroep en hun huur- en koopmogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad.
- De recente marktdynamiek op de koopwoningmarkt van Gulpen-Wittern.
- De recente dynamiek op de sociale huurwoningmarkt van Gulpen-Wittern.

De analyses in dit hoofdstuk worden op gemeenteniveau gepresenteerd en regelmatig vergeleken met regionale, provinciale en landelijke cijfers. Wel worden verschillen binnen de gemeente benoemd. Deze uitkomsten zijn in te zien in bijlage A.

3.1 Te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen in Gulpen-Wittern

Bepaling inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels sociale huurwoningen

De inkomensgrenzen in dit woningbehoefteonderzoek zijn gekozen op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Deze regels zijn per 1 januari 2022 aangepast en vervolgens geïndexeerd. In onderstaand overzicht zijn de inkomensgrenzen per 1 januari 2024 gegeven. Wanneer we werken met historische gegevens indexeren we dit terug naar de situatie van toen, maar wel op basis van hoe nu de grenzen bepaald worden.

- **Lage inkomens met passend toewijzen (primaire doelgroep sociale huur):** bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Voor **eenpersoonshuishoudens** geldt een inkomensgrens van € 27.725 en voor **meerpersoonshuishoudens** een inkomensgrens van € 37.625. De inkomensgrens voor ouderen ligt iets lager (€ 27.225 / € 36.675).
- **Lage inkomens zonder passend toewijzen (secundaire doelgroep sociale huur):** ook deze huishoudensgroep behoort tot de doelgroep van de sociale huur. In principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep (lage inkomens). 7,5% mag dus vrij worden toegewezen. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen en dus 85% aan de doelgroep. **Eenpersoonshuishoudens** in de doelgroep van sociale huur mogen maximaal een inkomen van € 47.699 hebben en **meerpersoonshuishoudens** een inkomen van maximaal € 52.671. Voor deze doelgroep geldt dat ze niet een passende woning voor huurtoeslag toegewezen hoeven te krijgen.
- **Middeninkomens:** we hanteren in dit onderzoek voor middeninkomens een maximaal inkomen van € 66.000 per huishouden. Dit is in 2024 gelijk aan een huishoudensinkomen van ongeveer 1,5 keer modaal.
- **Hoge inkomens:** alle huishoudens die meer dan 1,5x modaal verdienen. Dit zijn huishoudens met een inkomen van € 66.000 of hoger in 2024.

Circa 63% van de huishoudens in de gemeente Gulpen-Wittern heeft een laag- of middeninkomen

Onderstaande tabel geeft de omvang van inkomensgroepen voor de gemeente Gulpen-Wittern weer. Deze is afgezet tegen de omvang van deze groepen in Nederland. We zien dat in totaal 48% van de huishoudens in de gemeente Gulpen-Wittern een laag inkomen heeft (zonder en met passend toewijzen). Dit is de doelgroep van sociale huurwoningen. Dit is iets minder dan het landelijke aandeel. Verder zien we dat circa 15% van de huishoudens tot de middeninkomens behoren. 37% van de huishoudens heeft daarmee dus een hoog inkomen. Dat is vergelijkbaar met het landelijke aandeel. Op kernniveau zien we dat het aandeel huishoudens met een laag inkomen het hoogst is in de kern Gulpen (54%). In Eys wonen juist relatief de minste huishoudens met een laag inkomen (39%). Zie hiervoor bijlage A1.

Tabel 2: Huishoudens naar inkomensgroepen in de gemeente Gulpen-Wittern

Inkomensgroep	Gemeente Gulpen-Wittern	Nederland
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 36.675)	1.750 (27%)	2.268.570 (29%)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 27.725 / € 36.675 tot € 47.699 / € 52.671)	1.390 (21%)	1.561.025 (20%)
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)	970 (15%)	1.189.775 (15%)
Hoge inkomens (Meer dan € 66.000)	2.420 (37%)	2.906.890 (37%)
Totaal	6.530* (100%)	7.926.260 (100%)

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen. *Van 165 huishoudens is het huishoudensinkomen onbekend.

Hypotheekmogelijkheden per inkomensgroep

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de hypotheekmogelijkheden voor een meerpersoonshuishouden per rentecategorie.

Hypotheekrente	Modaal (€ 44.000)	Modaal en half modaal (€ 44.000 + € 22.000)	2x modaal (€ 44.000 + € 44.000)
1%	€ 205.000	€ 325.000	€ 479.000
2%	€ 188.000	€ 298.000	€ 436.000
3%	€ 183.000	€ 294.000	€ 426.000
4%	€ 177.000	€ 276.000	€ 407.000
5%	€ 171.000	€ 272.000	€ 390.000

Bepaling betaalbare woningvoorraad op basis van huurprijzen en WOZ-waarden

Om te beoordelen voor welke inkomensgroepen het aanbod in de gemeente Gulpen-Wittern mogelijk beperkt is, is eerst de betaalbare prijscategorieën in de huur en koop vastgesteld. Er wordt wat betreft koopwoningen met de WOZ-waarde van 2024 gerekend (peildatum: 1 januari 2023). In de huidige markt overstijgen de transactieprizen deze waarden wel geregeld. Op de lange termijn (in bijvoorbeeld een meer ontspannen markt) geeft deze WOZ-waarde echter een redelijke indicatie voor de passende koopwoningvoorraad. Verderop in dit hoofdstuk wordt de invloed van de huidige woningmarkt op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen behandeld.

Voor **lage inkomens met passend toewijzen** zonder eigen middelen (anders dan voor de kosten koper) zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 155.000 betaalbaar en heeft deze doelgroep recht op toewijzing van een sociale huurwoning tot de aftoppingsgrens (€ 647,19 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 693,60 voor meerpersoonshuishoudens).

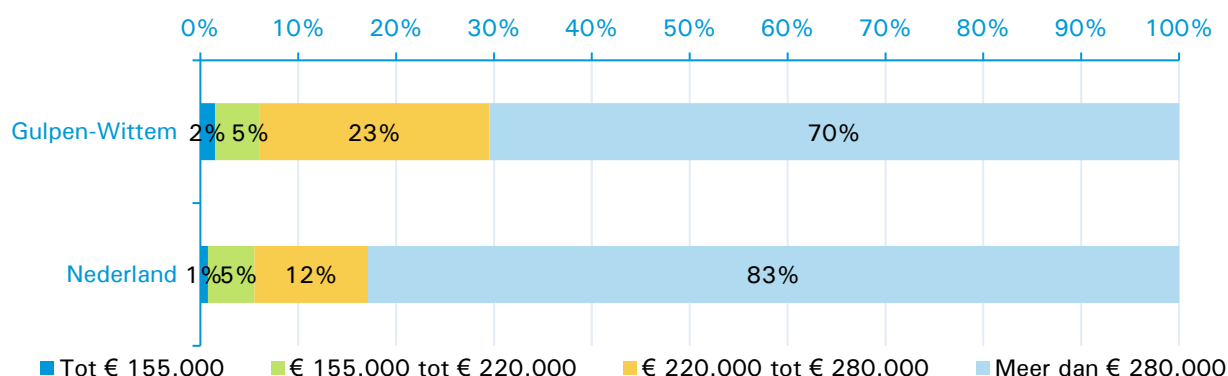
Voor **lage inkomens zonder passend toewijzen** zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 220.000 bereikbaar op basis van hypotheekmogelijkheden en kunnen zij op basis van toewijzingsregels van sociale huurwoningen een woning uit het hoogste sociale huursegment van de aftoppingsgrens (€ 647,19 / € 693,60) tot de liberalisatiegrens (€ 808,06) toegewezen krijgen.

Voor **middeninkomens** met een inkomen tot maximaal € 66.000 zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 280.000 bereikbaar en kunnen zij via de Wet betaalbare huur middenhuurwoningen toegewezen krijgen vanaf de liberalisatiegrens (€ 808,60) tot de middenhuurgrens (€ 1.157,95).

70% koopwoningvoorraad niet bereikbaar voor startende middeninkomens zonder eigen vermogen

We hebben op basis van bovenstaande kooprijsgrenzen een indeling gemaakt van de woningvoorraad van de gemeente Gulpen-Wittem. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van de WOZ-waarden uit 2024 (peildatum 1 januari 2023). Daaruit blijkt dat slechts 2% van de woningvoorraad bereikbaar is voor startende huishoudens met een laag inkomen behorend tot de primaire doelgroep van de sociale huur zonder eigen vermogen. Ook voor de huishoudens behorend tot de secundaire doelgroep is dit aandeel zeer beperkt (7%). Huishoudens met een middeninkomen hebben al wat meer mogelijkheden op de koopwoningmarkt. In totaal is 30% van de woningmarkt voor hen bereikbaar. In vergelijking met Nederland zien we dat met name de mogelijkheden voor middeninkomens in Gulpen-Wittem groter zijn op de koopwoningmarkt. Landelijk is namelijk slechts 18% van de woningmarkt bereikbaar voor hen. Op kernniveau zien we in de gemeente Gulpen-Wittem ook grote verschillen. In Wijlre (34%) en Wittem (33%) zijn de mogelijkheden voor middeninkomens op de koopwoningmarkt het grootst. En in Slenaken het laagst (23%). Zie hiervoor bijlage A2.

Figuur 1: Koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen in de gemeente Gulpen-Wittem, 2022

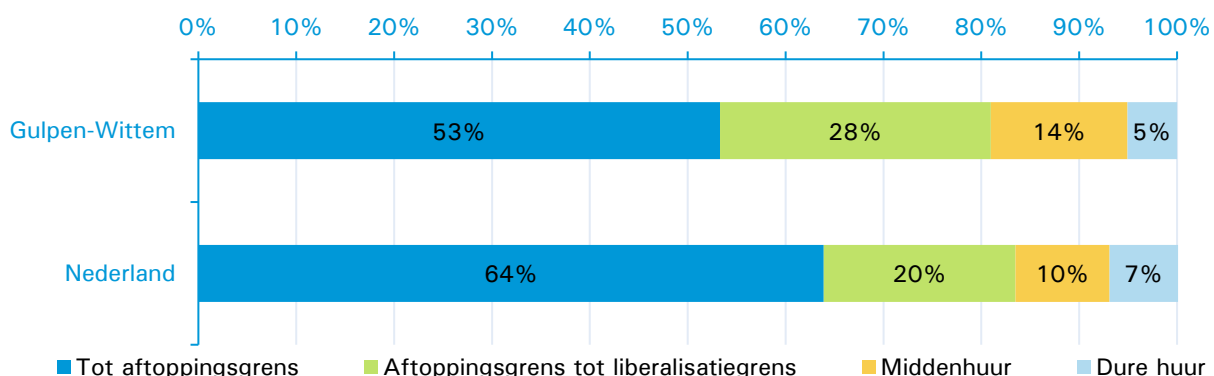


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). WOZ-waarde 2024. Bewerking Stec Groep (2024).

Relatief groot deel van huurwoningvoorraad is een middenhuurwoning

Op basis van bepaalde en ingeschatte huurprijzen door het CBS is een indeling van de huurwoningvoorraad van de gemeente Gulpen-Wittem gemaakt. Daaruit blijkt dat 52% van de huurwoningen wordt verhuurd tot de aftoppingsgrens. Dat is beduidend minder dan landelijk (64%). Daarentegen zijn er in Gulpen-Wittem juist relatief veel huurwoningen in de prijscategorieën aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens (28%) en middenhuur (14%) ten opzichte van het landelijke aandeel. Landelijk gezien zijn er wel meer dure huurwoningen. Onderscheid makend naar de kernen zien we dat het aandeel huurwoningen tot de aftoppingsgrens met name laag is in Wijlre (44%). Zie hiervoor bijlage A3.

Figuur 2: Huurwoningvoorraad naar huurprijsklassen in de gemeente Gulpen-Wittem, 2022



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Passende woningvoorraad voor lage inkomens slechts 60% van omvang inkomensgroepen

Onderstaande tabel bevat betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep en geeft een indicatie van de omvang van de woningvoorraad per prijsklasse. Hieruit blijkt dat een relatief klein deel van de woningvoorraad bereikbaar is voor huishoudens met een laag inkomen. Voor de groep met een laag inkomen (3.140 huishoudens) zijn in totaal circa 1.895 woningen passend op basis van de huurprijs of WOZ-waarde (60%). Voor huishoudens met een middeninkomen lijkt de voorraad vervolgens relatief groot. We zien echter dat zij door de krappe voorraad voor huishoudens met een laag inkomen ook van deze doelgroep concurrentie hebben. Immers woont elk huishouden op dit moment ergens. Daarnaast zien we dat door stijgende koopwoningprijzen de woningvoorraad voor deze doelgroep nu ook snel afneemt. Hier staan we in de volgende paragraaf verder bij stil. Onderscheid makend naar de kernen zien we dat met name in Epen (43%) en Slenaken (21%) de voorraad voor de huishoudens met een laag inkomen zeer beperkt is. Zie hiervoor bijlage A4.

Tabel 3: Betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep en omvang woningvoorraad naar prijsklasse in de gemeente Gulpen-Wittem

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop*	Aantal huish.	Passende huurwoningen	Passende koopwoningen	Aandeel passend
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 36.675)	Koop: > € 155.000 Huur: < aftoppingsgrens	1.750	1.050	75	64%
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 27.725 / € 36.675 tot € 47.699 / € 52.671)	Koop: € 155.000 - € 220.000 Huur: aftoppings- tot liberalisatiegrens	1.390	545	225	55%
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)	Koop: € 220.000 - € 280.000 Huur: liberalisatie- tot middenhuurgrens	970	275	1.155	147%
Hoge inkomens (Meer dan € 66.000)	Koop: > € 280.000 Huur: > middenhuurgrens	2.420	100	3.475	148%
Totaal		6.530	1.970	4.930	106%*

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *Van een deel van de huishoudens is het inkomen onbekend, daarnaast staat een deel van de woningen leeg.

Huishoudens met laag inkomen veelvuldig in bezit van koopwoning, met name oudere doelgroep

De mate waarin krapte ontstaat in het betaalbare segment is sterk afhankelijk van de mate waarin bijvoorbeeld huishoudens met een laag inkomen al in een koopwoning wonen. Zij nemen dan immers de (over)waarde op hun woning mee als zij een volgende stap op de woningmarkt willen zetten. Vaak kunnen zij hierdoor naar een ander woningsegment zoeken dan starters of doorstromers vanuit de huurwoningmarkt met een vergelijkbaar inkomen.

In totaal zien we dat circa 50% van de huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning woont. Een groot deel van hen heeft de afgelopen jaren waarschijnlijk geprofiteerd van de stijging van de koopwoningprijzen en zal bij verkoop van hun huidige woning van overwaarde gebruik kunnen maken. In heel Nederland ligt dit percentage beduidend lager (31%). Dit komt waarschijnlijk doordat in de gemeente Gulpen-Wittem de koopwoningvoorraad voor langere tijd al relatief groot is geweest.

Onderscheid makend naar huishoudenstypen valt op dat alleenstaanden tot 35 jaar met een laag inkomen relatief vaak in een sociale huurwoning wonen. Slechts 24% van hen woont in een koopwoning. Ook de doelgroep alleenstaanden tussen de 35 en 55 jaar woont relatief vaak in een sociale huurwoning. Oudere doelgroepen, zowel alleenstaanden als stellen, wonen dan weer vaker in een koopwoning. Dit komt doordat zij mogelijk de koopwoningmarkt hebben betreden toen deze voor hen nog wel betaalbaar was. Met name voor starters op de woningmarkt of gewenste doorstromers vanuit de huurwoningmarkt is de stap naar de koopwoningmarkt met een laag inkomen nu moeilijk te maken.

Tabel 4: Woonsituatie huishoudens met laag inkomen (met en zonder passend toewijzen) per huishoudenstype in de gemeente Gulpen-Wittem

Huishoudenstype	Aantal huishoudens	Koop (%)	Sociale huur (%)	Vrijesector-huur (%)
Alleenstaand tot 35 jaar	160	24%	76%	0%
Alleenstaand 35 tot 55 jaar	240	36%	60%	4%
Alleenstaand 55 tot 75 jaar	575	43%	54%	3%
Alleenstaand 75 jaar of ouder	600	43%	48%	10%
Stel zonder kinderen tot 35 jaar	30	0%	100%	0%
Stel zonder kinderen 35 tot 55 jaar	30	100%	0%	0%
Stel zonder kinderen 55 tot 75 jaar	480	76%	24%	0%
Stel zonder kinderen 75 jaar of ouder	395	62%	32%	6%
Eenouder	235	45%	55%	0%
Stel met kinderen	235	62%	31%	7%
Totaal	2.980*	50%	44%	6%

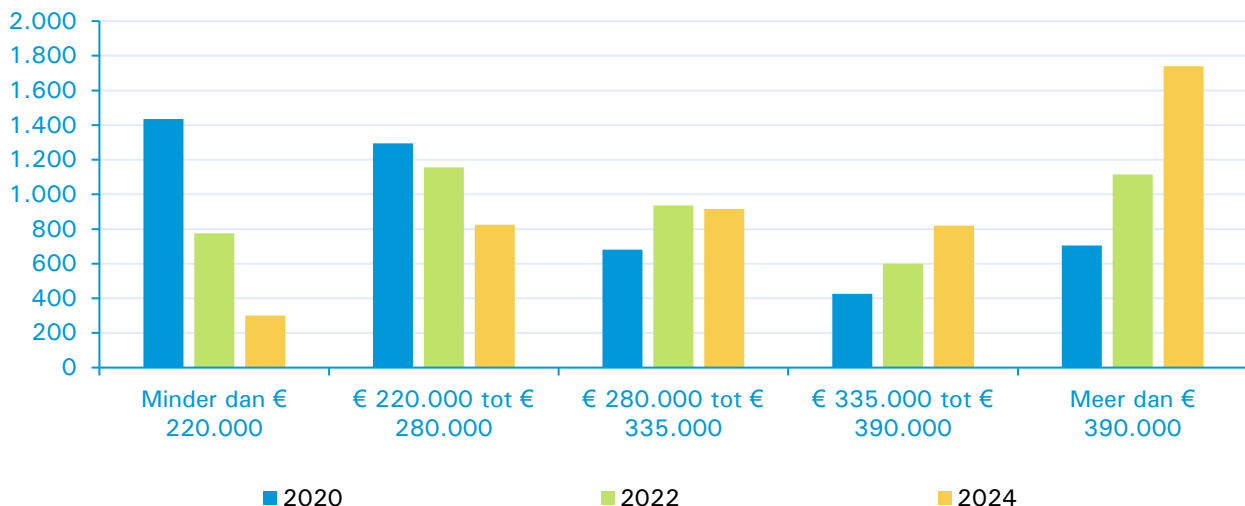
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *Niet van alle huishoudens is zowel samenstelling, inkomen als woonsituatie bekend.

3.2 Woningdruk is hoog in het betaalbare koopsegment

WOZ-waarde koopwoningen in paar jaar tijd sterk toegenomen

We hebben de koopwoningmarkt van Gulpen-Wittem verder onderzocht. Dat start met een analyse van de WOZ-waardeontwikkeling. We nemen daarvoor meer prijssegmenten mee dan in de analyse in combinatie met de inkomensgroepen. Ook voor een deel van de huishoudens met een hoger inkomen kan de woningmarkt immers krap zijn. Wanneer we de WOZ-waardeontwikkeling in de periode 2020-2024 in omvang van prijscategorieën in beeld brengen vallen een aantal zaken op. Zo zien we dat in 2020 het segment tot € 220.000 nog sterk aanwezig was in de gemeente Gulpen-Wittem. 32% van de woningvoorraad had toen een dergelijke WOZ-waarde tegenover 7% in 2024. Ook het segment tussen de € 220.000 en € 280.000 is afgenomen. Van 29% in 2020 naar 18% in 2024. De overige prijssegmenten zijn in omvang toegenomen. Met name doordat woningen uit goedkopere prijssegmenten zijn opgeschoven. Vooral het segment duurder dan € 390.000 is hierdoor sterk toegenomen. In 2020 bedroeg dit segment nog 16% van de voorraad, in 2024 is dit 38%.

Figuur 3: Ontwikkeling van de WOZ-waarden van koopwoningen in de gemeente Gulpen-Wittem, 2020-2024



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022).

Geen woningen te koop tot € 220.000, ook tot € 390.000 is aanbod beperkt

De WOZ-waarde is bepaald aan de hand van de marktwaarde van woningen op 1 januari 2023. Inmiddels hebben nieuwe prijsontwikkelingen zich voorgedaan. Om die reden brengen we ook het huidige aanbod en de verkochte woningen van het afgelopen jaar in beeld op basis van Funda. Daaruit blijkt dat op dit moment vooral woningen duurder dan € 390.000 te koop staan. Slechts 26% van de te koop staande woningen is goedkoper dan € 390.000. Van de verkochte woningen in het afgelopen jaar is dit aandeel duidelijk lager. Dit komt doordat de woningprijzen het afgelopen jaar nog verder gestegen zijn en doordat betaalbaardere woningen sneller verkocht worden, wanneer ze op Funda geplaatst worden. In totaal heeft 51% van het woningaanbod in het afgelopen jaar een vraagprijs gehad van meer dan € 390.000 en was in totaal 33% goedkoper dan € 335.000. De woningmarkt van Gulpen-Wittem was daarmee iets betaalbaarder dan gemiddeld in Nederland, maar de verschillen zijn klein. Op kernniveau zien we dat met name in de kernen Gulpen (36%), Eys (32%) en Slenaken (33%) is het aanbod tot € 390.000 relatief beperkt geweest. Zie hiervoor bijlage A5.

Tabel 5: Aanbod en verkochte woningen in de gemeente Gulpen-Wittern, november 2023 – november 2024

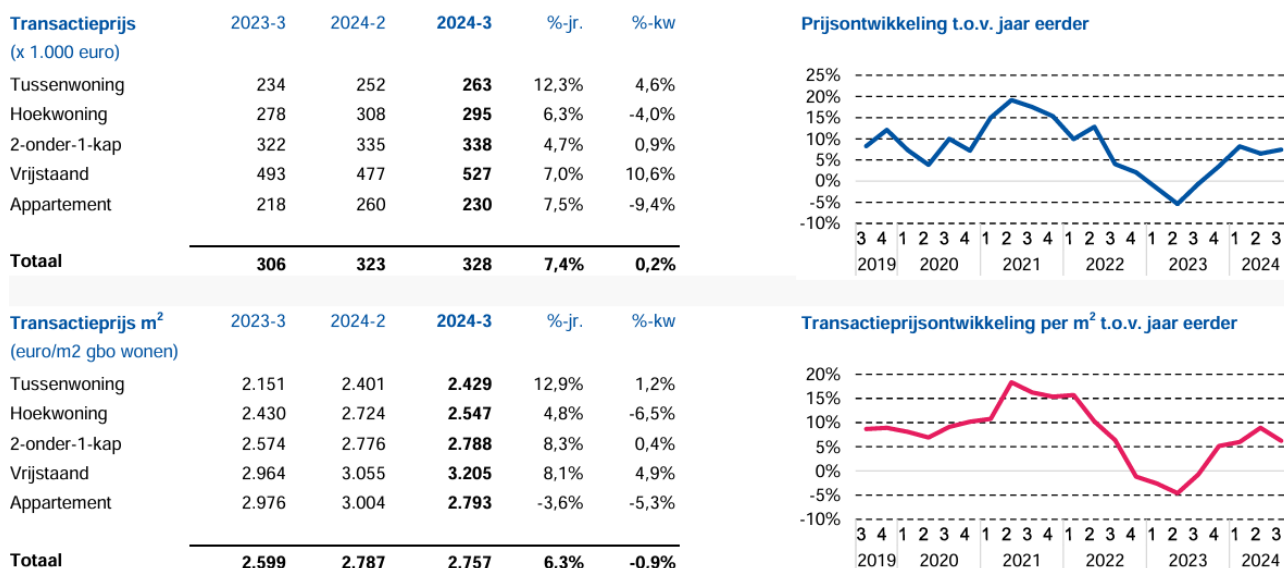
Prijsklassen	Te koop november '24	%	Verkocht afgelopen jaar	%	Totaal te koop/ verkocht	% Aandeel te koop / verkocht(%)	
						Gulpen-Wittern	Nederland
Tot € 220K	0	0%	4	4%	4	3%	5%
€ 220K - € 280K	7	17%	19	18%	26	18%	11%
€ 280K - € 335K	3	7%	16	15%	19	13%	13%
€ 335K - € 390K	1	2%	22	21%	23	16%	14%
Meer dan € 390K	31	74%	44	42%	75	51%	57%
Totaal	42	100%	105	100%	147	100%	100%

Bron: Funda.nl (november 2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Hoge gemiddelde transactiepreizen en snelle verkooptijd van woningen

Uit NVM-gegevens (3^e kwartaal 2024) op COROP-niveau (Zuid-Limburg) zien we dat de preizen ten opzichte van een jaar terug weer sterk gestegen zijn. Dat duidt er dus op dat de WOZ-waarden inmiddels alweer achterhaald zijn ten opzichte van de huidige preizen. Zo zijn de preizen in de COROP-regio Zuid-Limburg in het derde kwartaal van 2024 6,3% hoger per vierkante meter dan een jaar eerder.

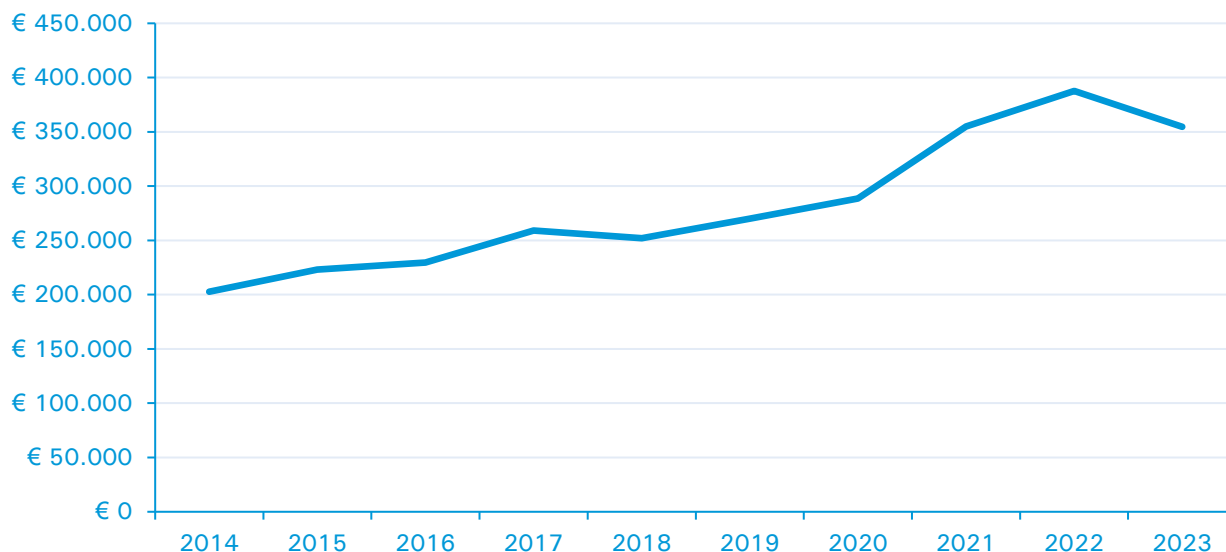
Figuur 4: NVM-marktontwikkelingen COROP-regio Zuid-Limburg, 2023 Q3 – 2024 Q3



Gemiddelde transactiepreiz met 40% gestegen in afgelopen vijf jaar

Op basis van cijfers van het CBS hebben we ook inzicht in de ontwikkeling van de gemiddelde transactiepreiz van bestaande koopwoningen in de gemeente Gulpen-Wittern. Dan wel voor de periode 2014-2023. Daaruit blijkt dat de gemiddelde transactiepreiz in de gemeente met 40% is gestegen in de periode 2018-2023. Wel zien we dat de preizen in 2023 licht daalden. Dat hangt samen met de opgelopen hypotheekrente in dat jaar. Daardoor namen de mogelijkheden van huishoudens op de woningmarkt dus niet toe. Inmiddels verwachten we op basis van NVM-marktcijfers dat de preizen ook in Gulpen-Wittern weer aan het stijgen zijn. Ook de aanbodcijfers van Funda in de gemeente Gulpen-Wittern geven daar aanleiding toe.

Figuur 5: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs gemeente Gulpen-Wittern, 2014-2023



Bron: CBS Microdata (cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

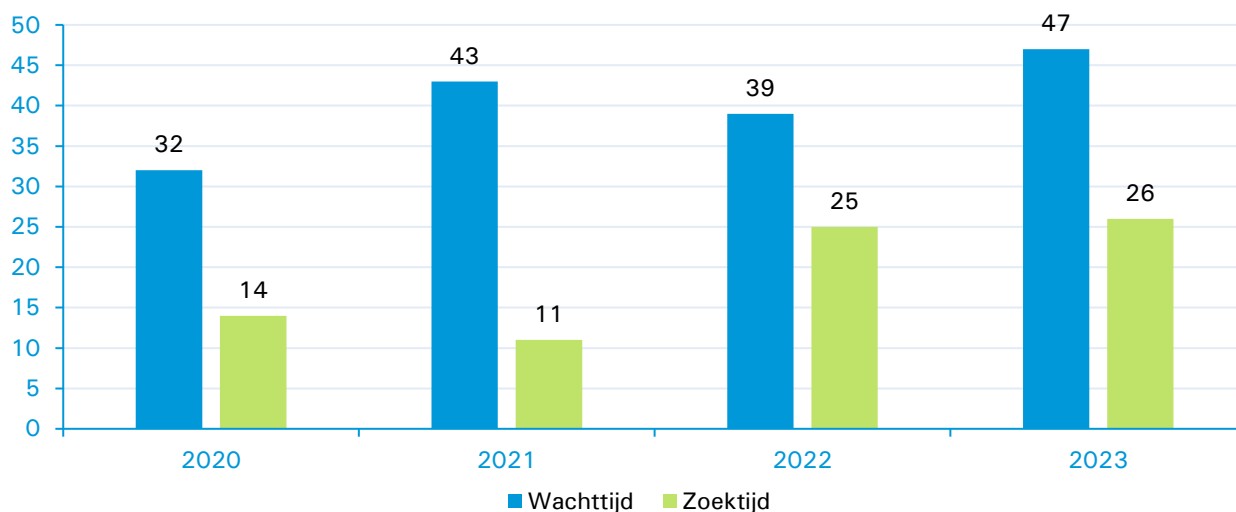
3.3 Druk op sociale huurwoningmarkt neemt toe

Woningmarktontwikkelingen vinden niet enkel plaats in het koopsegment. We zien dat ook in het sociale huursegment ontwikkelingen zich voordoen. Deze zijn mede ingegeven door de prijsstijging van koopwoningen. Zo zorgt de krapte in het betaalbare woningsegment ervoor dat startende huishoudens vaker zijn aangewezen op een huurwoning en dat ook huishoudens die al huurden minder makkelijk doorstromen naar een koopwoning. Hieronder benoemen we de ontwikkelingen op de sociale huurwoningmarkt op basis van gegevens van de corporaties Woonpunt, Maasvallei en Krijtland Wonen.

Wachttijd en zoektijd toegenomen in afgelopen vijf jaar

De tijd totdat huishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning is een goede indicator van de krapte in het sociale huursegment. Er valt hierbij onderscheid te maken in de wachttijd, de tijd van het moment van inschrijving bij de woningcorporatie tot het toegewezen krijgen van een woning, de zoektijd en de tijd van het moment van de eerste reactie op een woning tot het toegewezen krijgen van een woning. Voor beide geldt dat deze in de periode 2020-2023 is opgelopen bij de in de gemeente actieve corporaties (Krijtland Wonen, Maasvallei en Woonpunt). Zo is de wachttijd in de regio voor een sociale huurwoning opgelopen van ongeveer 32 maanden in 2020 naar 47 maanden in 2023. Oftewel een toename van 1 jaar en 3 maanden in 4 jaar tijd. De zoektijd is in dezelfde periode opgelopen van 14 maanden naar 26 maanden, oftewel een jaar extra.

Figuur 6: Wachtijd (links) en zoektijd (rechts) bij woningcorporaties in de gemeente Gulpen-Wittem, 2020*-2023

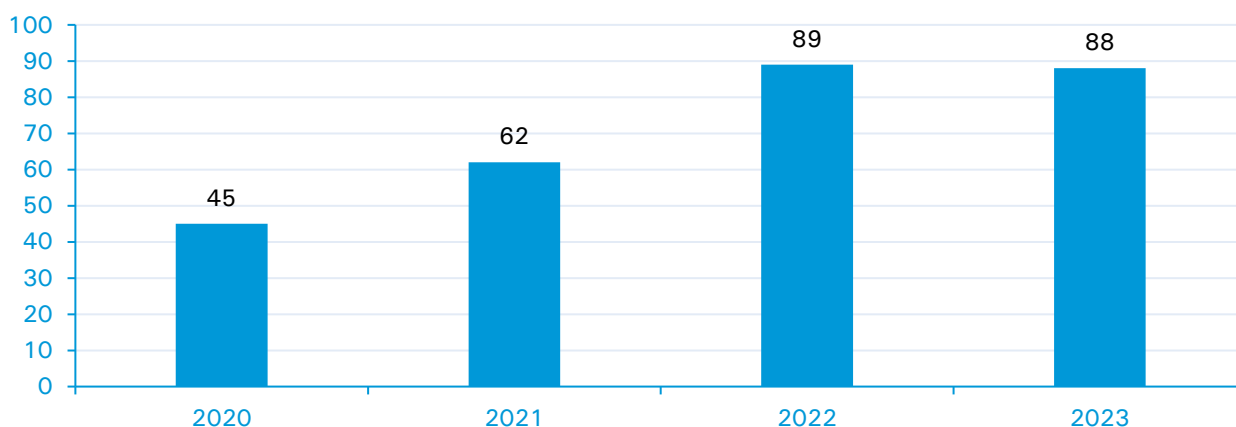


Bron: Gegevens Thuis in Limburg (2024, cijfers 2020-2023). Bewerking Stec Groep (2024). *Krijtland wonen is pas aangesloten op dit systeem sinds 2021.

Aantal reacties per woning bijna verdubbeld in 4 jaar tijd

We beschikken hiernaast ook over het aantal reacties dat op woningen wordt gegeven. We zien hierin een stijgende lijn terug sinds 2020. In 2020 was er sprake van gemiddeld 45 reacties van woningzoekenden op vrijkomend woningbezit. In 2023 is dit doorgestegen tot 88 reacties per woning. Dit betreft dus bijna een verdubbeling van het gemiddeld aantal reacties. Dit duidt op een sterkere vraag naar corporatiewoningen.

Figuur 7: Aantal reacties per vrijgekomen woning in bezit van woningcorporaties in de gemeente Gulpen-Wittem, 2020*-2023



Bron: Gegevens Thuis in Limburg (2024, cijfers 2020-2023). Bewerking Stec Groep (2024). *Krijtland wonen is pas aangesloten op dit systeem sinds 2021.

4. Toetsing instrumenten

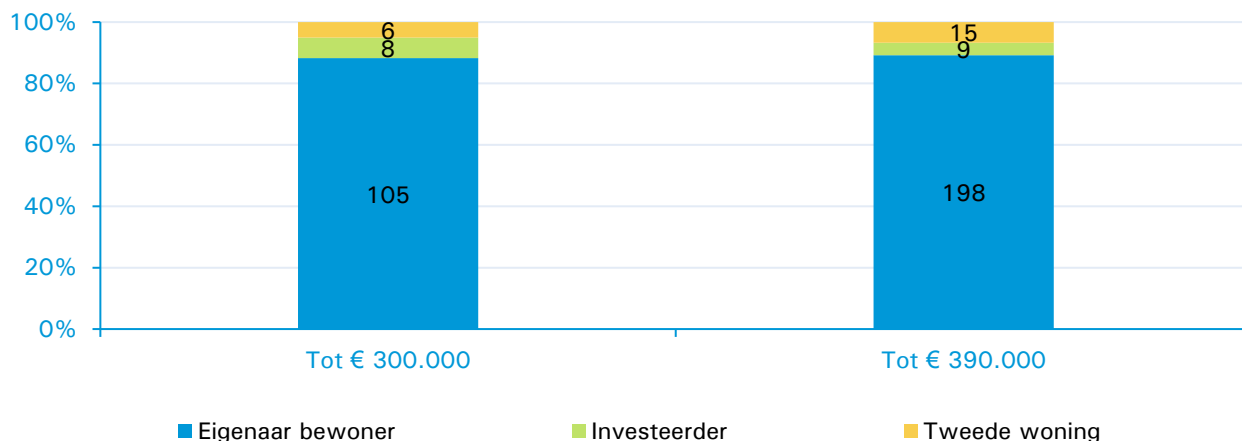
In een huisvestingsverordening met een onderbouwing vanuit woningschaarste kan de gemeente Gulpen-Wittem diverse instrumenten opnemen. Belangrijk is te weten of de instrumenten die de gemeente voor ogen heeft, de opkoopbescherming, het verlenen van voorrang aan eigen inwoners en een regeling toeristische verhuur, ook het gewenste effect kunnen hebben. We toetsen daarom deze instrumenten op hun effectiviteit.

4.1 Opkoopbescherming

7% van verkochte woningen onder de € 300.000 gekocht door investeerder

Om een goed beeld te kunnen schetsen van het aantal opgekochte woningen vergelijken we woningen die zijn gekocht door eigenaar-bewoners met andere kopers. Dat kunnen zowel investeerders als tweede woningbezitters zijn. We maken deze vergelijking voor de jaren 2022 t/m de eerste helft van 2024. We maken daarbij onderscheid in woningen die verkocht zijn onder de € 300.000 en woningen die boven die prijs verkocht zijn. In totaal zijn er in de periode 2022 t/m de eerste helft van 2024 119 woningen verkocht onder de € 300.000. Daarvan zijn er 105 gekocht door een eigenaar-bewoner, 8 door een investeerder en 6 door tweede woningbezitters. Dit betekent dat in totaal 7% van de verkochte betaalbare woningen is opgekocht door investeerders. Van de woningen die duurder waren dan € 300.000 zijn er in dezelfde periode 247 verkocht. Daarvan zijn 210 woningen gekocht door een eigenaar-bewoner, 19 door een investeerder en 18 door tweede woningbezitters. Dit betekent dat van deze woningen 9% is opgekocht door investeerders. Er zijn kleine verschillen tussen de kernen. De aantallen zijn echter zeer klein, waardoor één opgekochte woning meer of minder het aandeel sterk beïnvloedt.

Figuur 8: Aandeel opgekochte woningen in de gemeente Gulpen-Wittem, 2022-2024 H1



Bron: Kadaster (2024, cijfers 2022-2024 H1). Bewerking Stec Groep (2024).

Aandeel woningen in bezit van investeerders licht afgenomen sinds 2020

De gegevens van het Kadaster geven ons ook de mogelijkheid om in beeld te brengen welk aandeel van de totale woningvoorraad op dit moment in handen is van investeerders. We zien dat dit aandeel ten opzichte van 1 januari 2020 is afgenomen. Toen was 7,4% van de woningvoorraad in handen van investeerders. Op 1 juli 2024 is dit 7,2%. Het hoogste aandeel woningen dat in bezit is van investeerders is te zien in de kern Gulpen (9,4%). In deze kern is het aandeel woningen in bezit van investeerders wel toegenomen, maar dan voornamelijk door nieuwbouw.

4.2 Lokale toewijzing

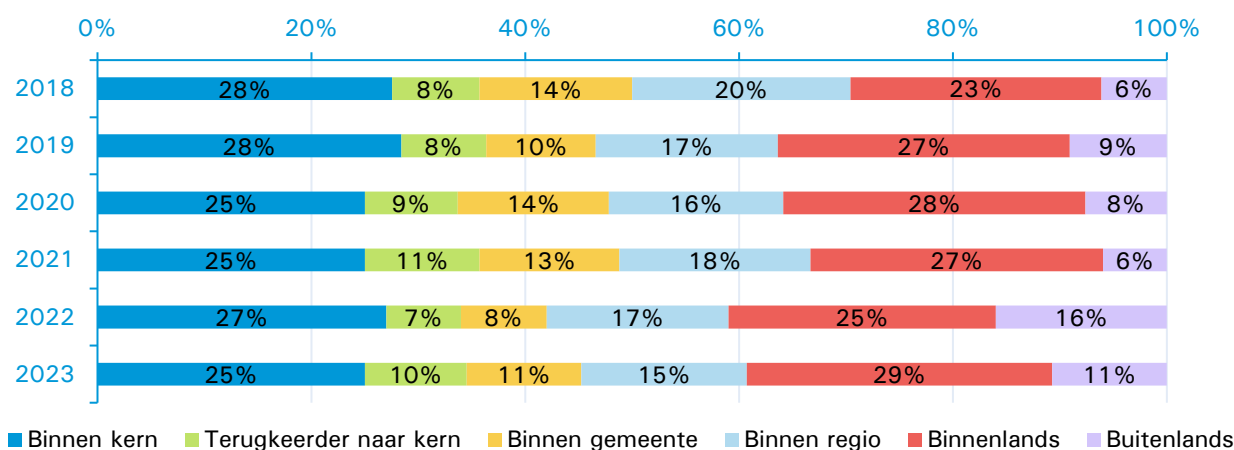
Op basis van CBS Microdata hebben we in beeld gebracht waarvandaan huishoudens de afgelopen jaren richting vrijkomende woningen in de gemeente Gulpen-Wittern zijn verhuisd. Dit is relevant om een inschatting te kunnen maken van de effectiviteit van het verlenen van voorrang aan eigen inwoners. Als veel woningen nu immers al verkocht of verhuurd worden aan eigen inwoners, dan is het effect van een dergelijke maatregel minder groot. Deze maatregel kan ingezet worden voor het sociale huursegment en betaalbare nieuwbouw-koopwoningen. Aangezien nieuwbouw zeer beperkt plaats heeft gevonden, gebruiken we alle verhuizingen naar koopwoningen om hier een uitspraak over te doen. Om de verhuisbewegingen naar herkomst in te delen, maken we gebruik van de volgende indeling voor de verhuizingen:

- Binnen kern: referentiepersoon van het huishouden woonde voor verhuizing al in dezelfde kern
- Terugkeerder naar kern: referentiepersoon van het huishouden heeft al eerder in dezelfde kern heeft gewoond. Deze huishoudens hebben dus al een binding met de kern.
- Binnen gemeente: referentiepersoon van het huishouden woonde voor verhuizing al in de gemeente Gulpen-Wittern.
- Binnen regio: referentiepersoon van het huishouden woonde voor verhuizing al in de regio Maastricht Heuvelland.
- Binnenlands: referentiepersoon van het huishouden woonde voor verhuizing in een andere gemeente van Nederland.
- Buitenlands: referentiepersoon van het huishouden woonde voor verhuizing in het buitenland.

46% van verhuizingen richting Gulpen-Wittern woonde al in de gemeente of keerde terug naar kern

De gegevens over verhuizingen tonen ons dat in de periode 2019-2023 46% van de verhuizingen plaatsvond door huishoudens waarvan de referentiepersoon voor de verhuizing ook al in de gemeente woonde of terugkeerde van buiten de gemeente naar een kern waar diegene eerder al gewoond heeft. Dit aandeel is vergelijkbaar door de jaren heen. 28% van de verhuizingen vindt binnen de eigen kern plaats. Dat is ruim meer dan verhuizingen vanuit andere kernen in dezelfde gemeente. Er lijkt daarmee een sterke binding te zijn met de kern waar men al woont.

Figuur 9: Inkomende verhuizingen per jaar in de gemeente Gulpen-Wittern, 2018-2023

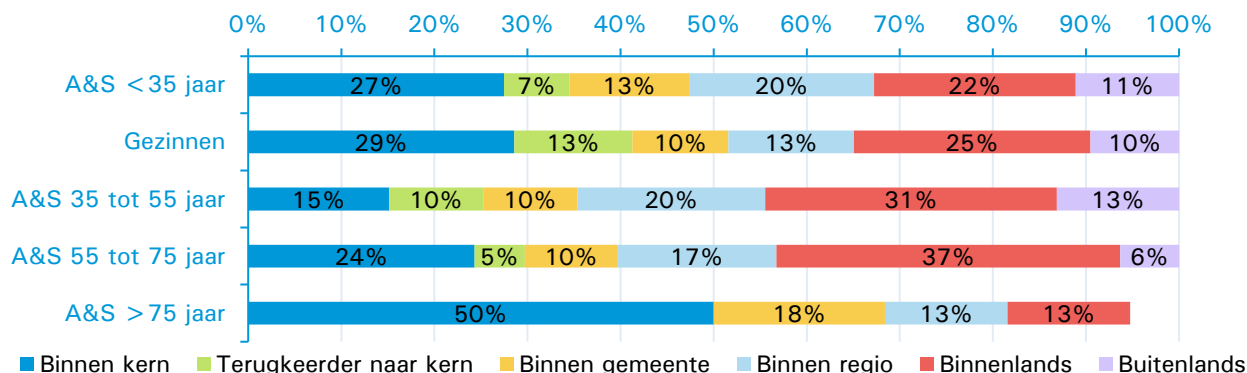


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023).

Met name alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 75 jaar afkomstig van elders

Onderscheid makend naar doelgroepen zien we dat jongeren, gezinnen en (met name) ouderen relatief vaak afkomstig zijn uit de eigen kern of gemeente of hiernaartoe terugkeren. Bij ouderen is dat aandeel zelfs 70%. Alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar komen het minst vaak uit de eigen gemeente of kern terug (35%). Van 55 tot 75-jarigen komt het grootste aandeel uit een gemeente buiten de eigen regio, zonder dat ze eerder in de kern hebben gewoond (37%).

Figuur 10: Inkomende verhuizingen per doelgroep in de gemeente Gulpen-Wittern, 2018-2023

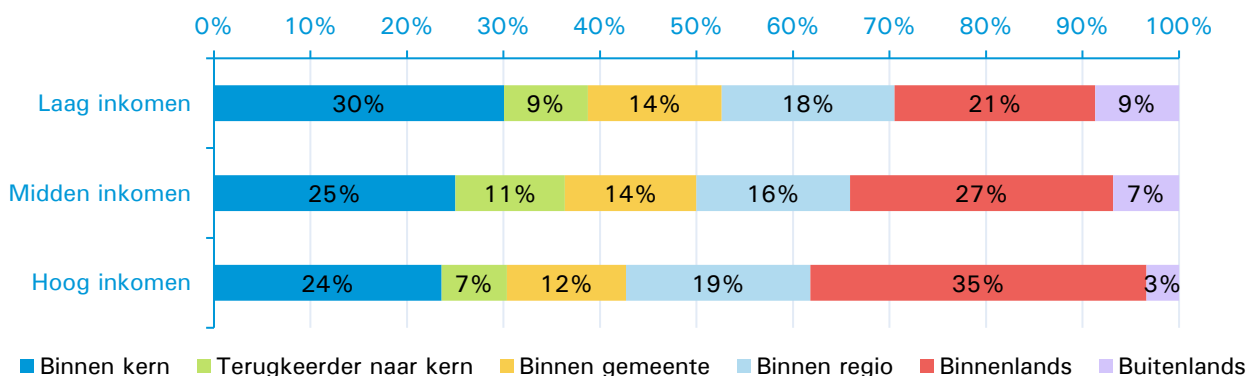


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023).

Huishoudens met een laag inkomen hebben vaker lokale binding

Onderscheid makend naar inkomensklassen zien we dat huishoudens met een laag inkomen vaker een binding hebben met de kern of gemeente dan huishoudens met een hoog inkomen. Van de huishoudens met een laag inkomen is 30% afkomstig uit de eigen kern, keert 9% terug naar de kern en is 14% afkomstig uit de eigen gemeente. Dat is in totaal 53% van alle verhuizingen van deze inkomensgroep. Bij huishoudens met een hoog inkomen is dit slechts 43%.

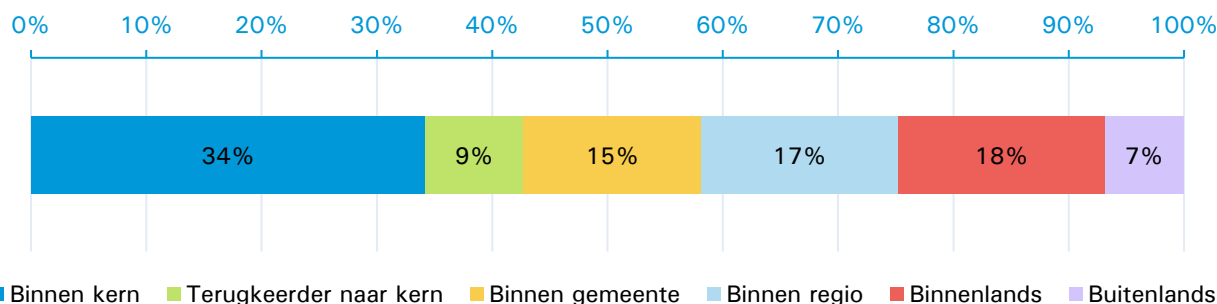
Figuur 11: Inkomende verhuizingen per inkomensgroep in de gemeente Gulpen-Wittern, 2018-2021



58% van sociale huursegment verhuurd aan lokaal gebonden verhuizer

Het inzetten van het verlenen van voorrang voor eigen inwoners kan enkel voor bepaalde woningcategorieën, zoals sociale huurwoningen. Om die reden hebben we verhuizingen ook specifiek naar dit woningtype in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat er relatief veel verhuizingen vanuit de eigen kern, gemeente of door terugkeerders plaatsvinden naar dit woningtype. In totaal is het aandeel van deze gezamenlijke verhuisstromen 58% van alle verhuizingen. Dat is dus duidelijk meer dan als we ook rekening houden met overige woningtypen.

Figuur 12: Inkomende verhuizingen naar sociale huurwoningen (zowel corporatie- als particulier bezit) in de gemeente Gulpen-Wittem, 2018-2023

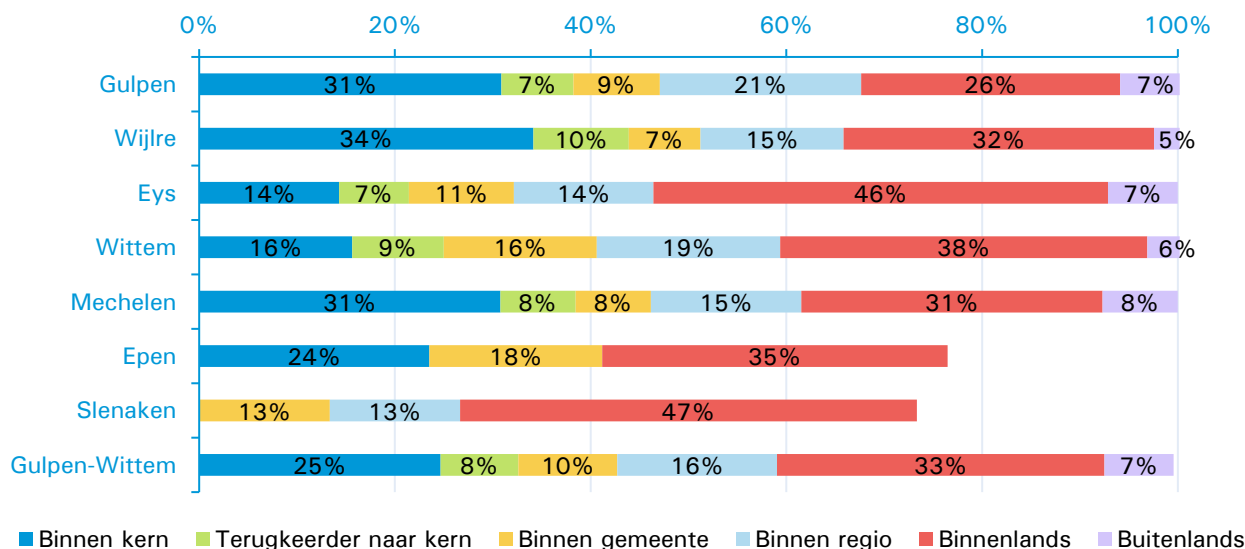


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023).

Koopsegment met name in Eys en Slenaken in trek bij buiten-gemeentelijke verhuizer

Voor het koopsegment hebben we allereerst in beeld gebracht welk deel van de verhuizingen per kern uit de eigen kern of gemeente komt en welk deel naar de kern terugkeert. Daaruit valt op dat het aandeel met een binding met de kern of gemeente met name hoog is geweest in Gulpen (46%) en Wijlre (50%). In de overige kernen ligt dit aandeel duidelijk onder de 50%. Met name naar Slenaken hebben weinig verhuizingen uit de eigen kern of gemeente plaatsgevonden (minimaal 18%).

Figuur 13: Inkomende verhuizingen naar koopwoningen in de gemeente Gulpen-Wittem per kern*, 2018-2023

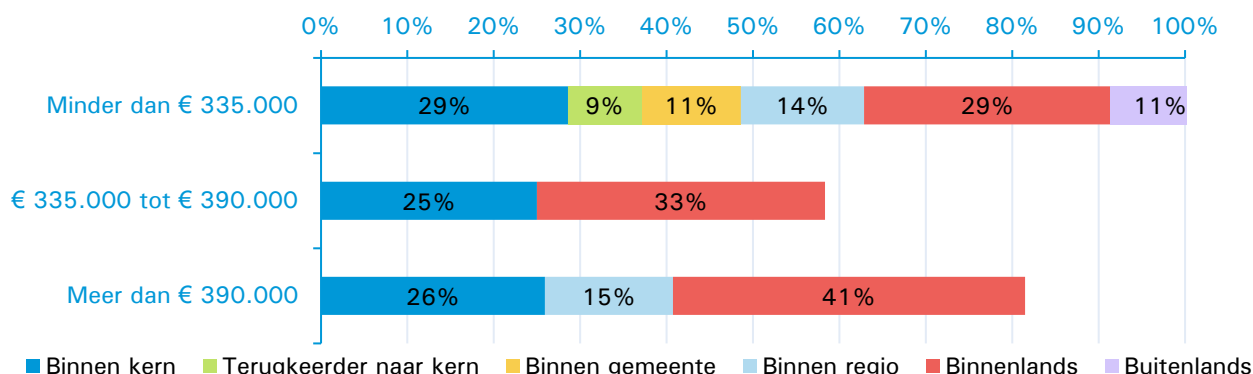


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). *Niet van elke kern telt het percentage op tot 100%. Dit komt doordat we enkel cases van meer dan 10 op kunnen nemen. In met name de kleine kernen hebben bepaalde typen verhuisbewegingen minder vaak opgetreden.

Betaalbare koopwoningen vaker verkocht aan huishoudens met lokale binding

We hebben het koopsegment opgedeeld naar WOZ-waarde. Enkel voor betaalbare woningen (waarvoor schaarste is aangetoond) kan immers deze regeling worden ingezet. We nemen daarbij enkel de verhuizingen naar koopwoningen in de jaren 2022 en 2023 mee. In die jaren liggen de prijzen nog relatief dichtbij de huidige prijzen. Hieruit valt op dat met name richting het betaalbaarste woningsegment (tot € 335.000) veel verhuizingen van huishoudens met een lokale binding plaatsvinden (48%). Dit is slechts 43% bij verhuizingen richting een woning met een prijs van € 335.000 tot € 390.000 en 38% bij woningen duurder dan € 390.000. Hieronder zijn verhuizingen naar type verhuizing weergegeven. Wanneer de omvang van een verhuisbeweging lager dan tien verhuizingen is, kunnen we deze niet weergeven.

Figuur 14: Inkomende verhuizingen naar koopwoningen in de gemeente Gulpen-Wittern naar prijssegment, 2022-2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). *Niet van elke kern telt het percentage op tot 100%. Dit komt doordat we enkel cases van meer dan 10 op kunnen nemen. In met name de kleine kernen hebben bepaalde typen verhuisbewegingen minder vaak opgetreden.

4.3 Toeristische verhuur reguliere woningen

Een derde mogelijk instrument dat de gemeente Gulpen-Wittern onderzoekt is het invoeren van een regeling rond de toeristische verhuur van woningen. In het kader van woningschaarste is dan met name het volledig gebruiken van woningen voor toeristische verhuur relevant.

In totaal 273 adressen waar toeristenbelasting geïnd wordt, in ieder geval 96 adressen met enkel woonfunctie

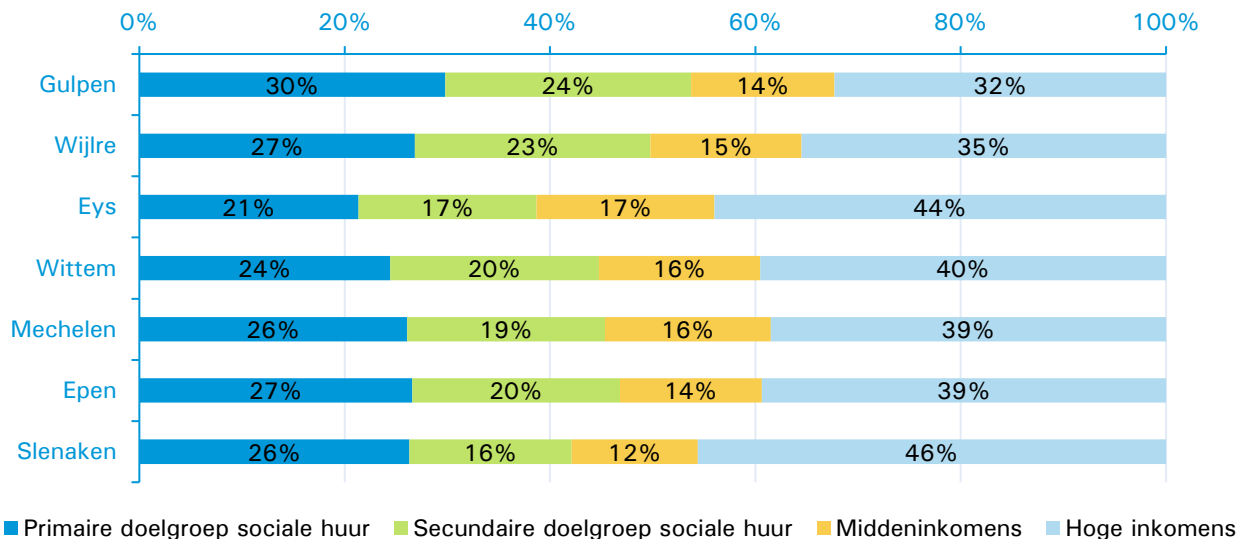
Van de gemeente Gulpen-Wittern hebben we een overzicht ontvangen met de adressen waar toeristenbelasting geïnd wordt. Dit betreft in totaal 273 verblijfsobjecten. Deze hebben niet allen een woonfunctie. Een deel van deze adressen is bijvoorbeeld als logiesfunctie omschreven in de BAG, dat zijn dus recreatiewoningen. We hebben in deze adressenlijst de adressen met enkel een woonfunctie gefilterd. Dat waren in totaal 96 adressen. De gemeente heeft daarbij wel als kanttekening meegegeven dat het adres waar de toeristenbelasting geïnd wordt niet altijd het adres is waar de toeristische verhuur plaatsvindt.

Aantal langdurig leegstaande woningen met energieverbruik zeer beperkt

Een andere indicator voor toeristische verhuur is het gebruiken van woningen voor toeristische verhuur waar niemand staat ingeschreven. Deze woningen staan dan ook wel administratief leeg. Om dit in beeld te brengen, hebben we gebruik gemaakt van de Leegstandsmonitor van het CBS. Hieruit blijkt dat in 2023 in totaal 150 woningen leegstonden. Daarvan is een deel frictieleegstand. Deze filteren we eruit door na te gaan of dezelfde woningen een jaar eerder ook leegstonden. Dat was in totaal voor 55 woningen het geval. Toeristische verhuur kan vervolgen enkel plaatsvinden als er ook energieverbruik op het adres plaatsvindt. Dit zien we terug op slechts 15 van deze adressen. Daarmee lijkt toeristische verhuur van woonruimten slechts zeer beperkt voor te komen in de gemeente Gulpen-Wittern.

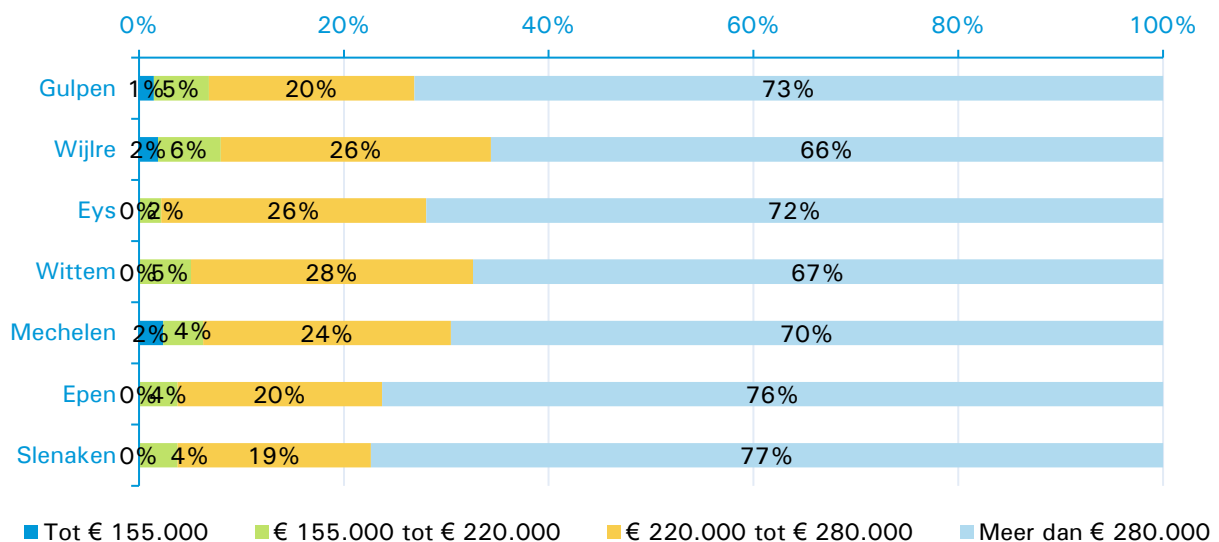
Bijlage A: Analyses op kernniveau

A1. Inkomensgroepen per kern



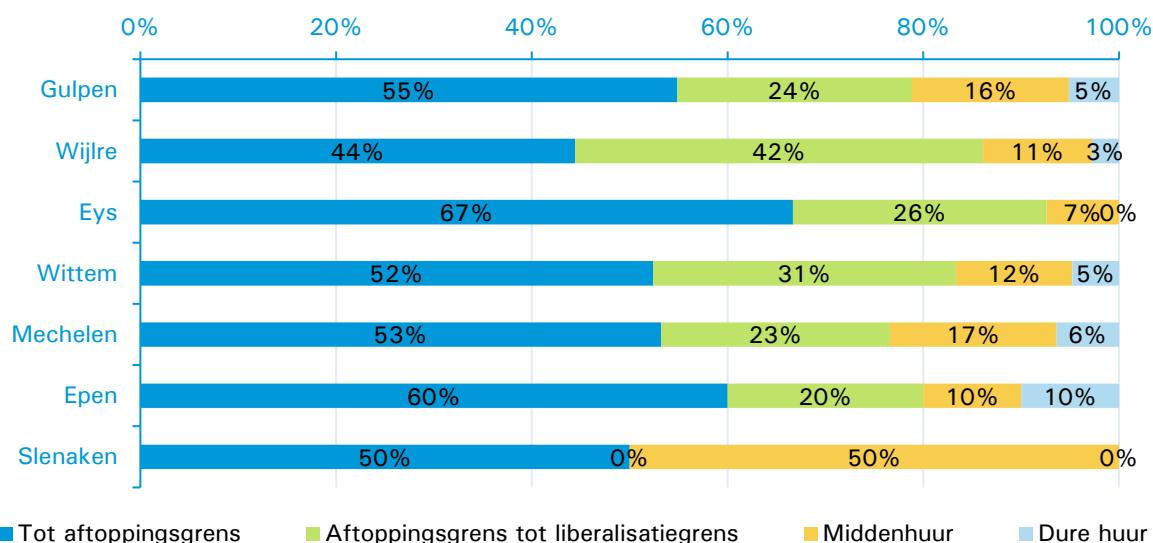
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

A2. Koopprijssegmenten per kern



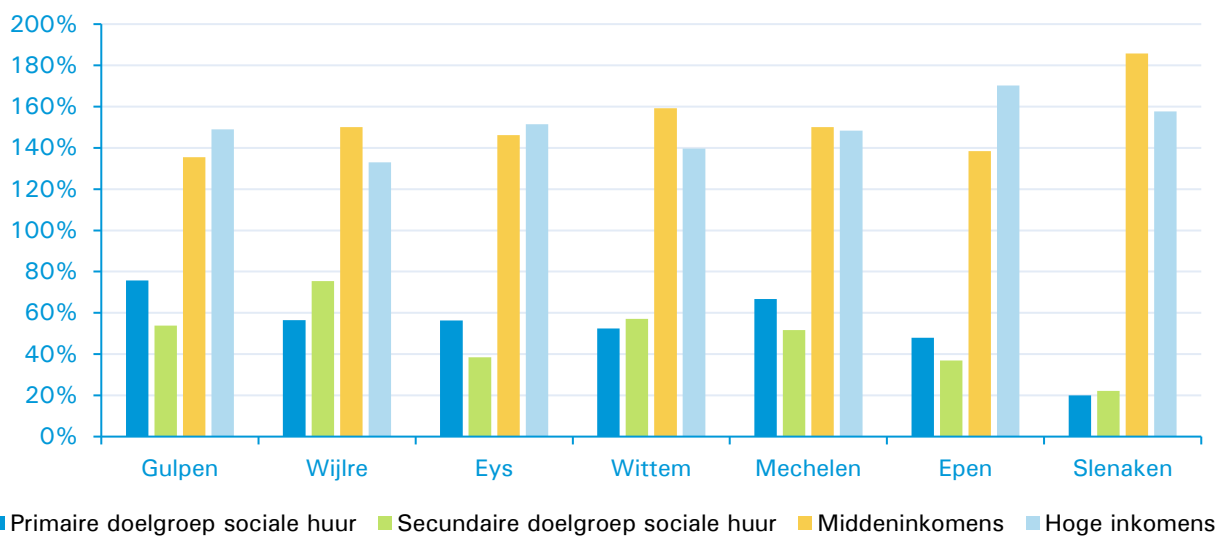
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). WOZ-waarde 2024. Bewerking Stec Groep (2024).

A3. Huurprijsklassen per kern



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

A4. Passende woningvoorraad per kern



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

A5. Aanbod en verkochte woningen per kern

Kern	Te koop / verkocht tot € 335.000	Te koop / verkocht tot € 390.000
Gulpen	31 %	36 %
Wijlre	39 %	61 %
Eys	11 %	32 %
Wittem	41 %	64 %
Mechelen	48 %	64 %
Epen	31 %	46 %
Slenaken	17 %	33 %
Gulpen-Wittem	33 %	49 %

Bron: Funda.nl (november 2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Colofon

Datum: 13 december 2024

Projectnummer: 24.166

Opdrachtgever: Stec Groep

Opdrachtnemer: Gemeente Gulpen-Wittern

Adviseur: Job Wevers

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl