

DATUM 20 februari 2025

PROJECTNUMMER 858.109

OPDRACHTGEVER Gemeente Valkenswaard

Notitie bevindingen analyses ten behoeve van Huisvestingsverordening Valkenswaard

De Huisvestingwet heeft als uitgangspunt de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt als dat noodzakelijk is voor het algemeen belang. Hiermee wordt met name het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte bedoeld. De Huisvestingswet schrijft nadrukkelijk voor dat bepaalde onderdelen van een huisvestingsverordening alleen mogen worden ingevoerd als de noodzaak daarvoor goed is onderbouwd aan de hand van recent uitgevoerd onderzoek. Om een goed onderbouwde keuze te kunnen maken over het wel of niet opnemen van verschillende onderdelen in een huisvestingsverordening, is het uitvoeren van nieuw onderzoek dus randvoorwaardelijk.

Gemeenten moeten kunnen onderbouwen dat er in een bepaald gebied sprake is van schaarste waardoor onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden. De mate van schaarste kan van plaats tot plaats, en zelfs per buurt, verschillen. Per gebied zal dus een eigen afweging van de wenselijkheid van maatregelen moeten worden gemaakt. Omdat recent woningmarkt- of schaarsteonderzoek voor de gemeente Valkenswaard nog niet beschikbaar was, zijn er enkele woningmarktanalyses uitgevoerd. In deze notitie gaan we voor de segmenten sociale huur en koop na of er sprake is van schaarste en in hoeverre dit leidt tot onrechtvaardige effecten.

1.1 Schaarste sociale huursector

Huidige situatie

In de gemeente Valkenswaard staan zo'n 15.000 woningen. Van de totale woningvoorraad is 28% (4.256 woningen) in bezit van een woningcorporatie, 13% (1.884 woningen) is een particuliere huurwoning en 59% (8.889 woningen) een koopwoning.

In de gemeente Valkenswaard zijn twee woningcorporaties actief. De grootste is Woningbelang. Zij bezitten zo'n 85% van alle corporatiewoningen. Daarnaast is Woonbedrijf in gemeente Valkenswaard gevestigd. Zij bezitten zo'n 15% van alle corporatiewoningen.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

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

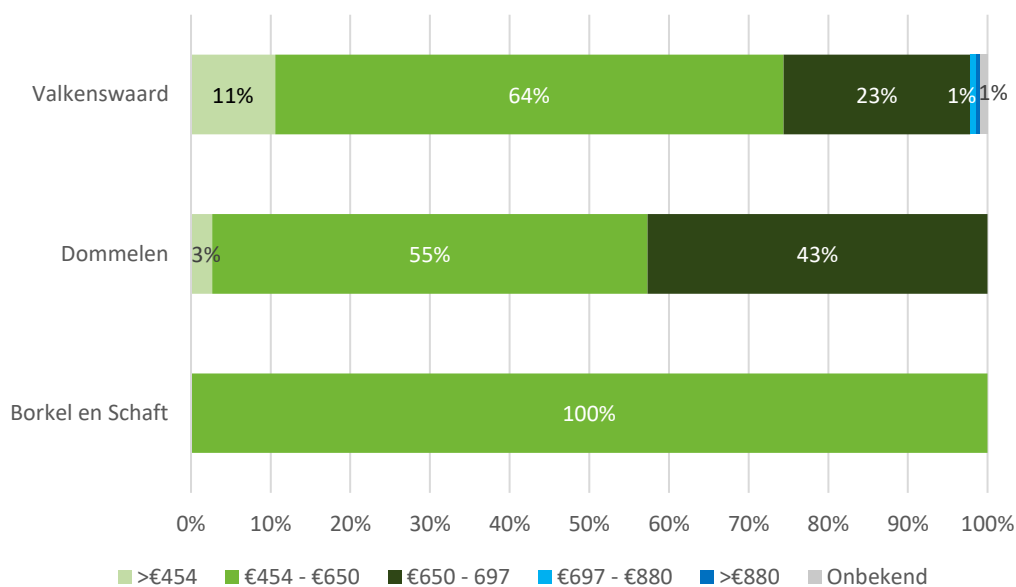
Tabel 0.1: Gemeente Valkenswaard. Corporatiewoningen naar kern en type (2024).

Kern	Totaal woningen	Aantal corporatiewoningen	EGW	MGW
Valkenswaard	15.515	3.103	1.798 (58%)	1.305 (42%)
Dommelen ¹	4.119	1.126	992 (88%)	134 (12%)
Borkel en Schaft	395	27	27 (100%)	0 (0%)
Totaal gemeente	15.029	4.256	2.817 (66%)	1.439 (34%)

Bron: WOZ-registratie gemeente Valkenswaard.

In totaal staan er in de gemeente Valkenswaard 4.256 corporatiewoningen. Het grootste deel van deze woningen staat in Valkenswaard en Dommelen. In Borkel en Schaft staan slechts 27 woningen. Er zit weinig variatie in de woningen in Borkel en Schaft. Alle 27 woningen zijn eengezinswoningen en vallen in het prijssegment onder de eerste aftoppingsgrens. In Dommelen staan naast eengezinswoningen ook wat meergezinswoningen (12%). En naast woningen onder de eerste aftoppingsgrens staan er in Dommelen ook woningen tot de tweede aftoppingsgrens. In Valkenswaard ziet de corporatievoorraad er anders uit. Er zijn daar veel meer meergezinswoningen (42%). Ook zijn er in Valkenswaard een aantal woningen boven de tweede aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (zo'n 40).

Figuur 0.1: Gemeente Valkenswaard. Prijsklassen corporatiewoningen naar kern (2022).



Bron: Lokale Monitor Wonen.

Om de schaarste aan betaalbare woningen te begrijpen, is het belangrijk om naast de totale woningvoorraad ook het vrijkomend aanbod te analyseren. Dit biedt een completer beeld van de dynamiek op de woningmarkt. Als aanbod nauwelijks vrijkomt, blijven (bestaande) woningen namelijk effectief onbereikbaar voor nieuwe huurders of kopers.

¹ CBS-wijk = Kloosterakkers en Dommelen.

De onderstaande tabel laat het vrijkomend aanbod naar jaar en naar kern zien. Het betreft cijfers exclusief nieuwbouw. Woonbedrijf heeft in 2023 bijvoorbeeld 36 nieuwbouwwoningen verhuurd, deze cijfers zijn hier niet in meegenomen.

Tabel 0.2: Gemeente Valkenswaard. Vrijkomende corporatiewoningen per jaar, per kern.

Kern	2019	2020	2021	2022	2023
Valkenswaard	215	170	200	195	190
Dommelen	60	45	50	60	60
Borkel en Schaft	<5	0	<5	0	<5

Bron: Lokale Monitor Wonen, WOZ-registratie en verhuurgegevens Woonbedrijf en Woningbelang.

De mutatiegraad geeft aan welk percentage van de totale sociale huurvoorraad van huurder wisselt (en dus weer beschikbaar komt). Doorgaans geldt: hoe lager de mutatiegraad hoe krappere de woningmarkt. Een lage mutatiegraad duidt er dus op dat woningzoekenden minder makkelijk een woning vinden. Een vergelijking van het jaarlijkse aanbod met het totaal aantal woningen per kern laat zien dat de mutatiegraad in de kern Valkenswaard het hoogst is. Daar wisselen corporatiewoningen vaker van huurder dan in Dommelen. In Borkel en Schaft staan weinig corporatiewoningen, waardoor er ook jaren zijn dat er geen één woning opnieuw verhuurd werd. Dat was zo in 2020 en 2022.

Tabel 0.3: Gemeente Valkenswaard. Mutatiegraad corporatiewoningen per jaar, per kern.

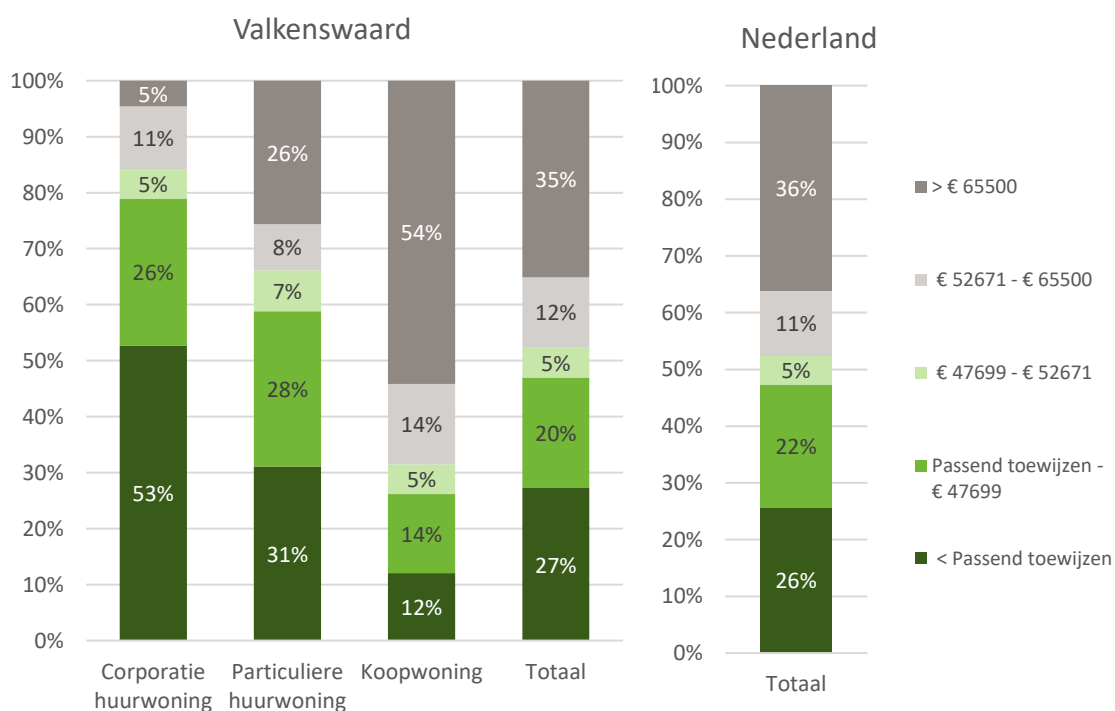
Kern	2019	2020	2021	2022	2023
Valkenswaard	6,8%	5,3%	6,3%	6,1%	5,9%
Dommelen	5,3%	4,0%	4,4%	5,3%	5,3%
Borkel en Schaft	4,0%	0,0%	4,0%	0,0%	4,0%

Bron: Lokale Monitor Wonen, WOZ-registratie en verhuurgegevens Woonbedrijf en Woningbelang.

Huidige bewoning

De huidige woonsituatie per inkomensgroep geeft een eerste beeld van de druk op de sociale huursector in de gemeente Valkenswaard. In hoeverre worden corporatiewoningen bewoond door de doelgroep die hier de meeste behoefte aan heeft qua inkomen? Daarbij gaat het met name om de eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 52.671. Aan deze doelgroep dient door corporaties jaarlijks tenminste 92,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen te worden toegewezen. Voor de resterende 7,5% van de toewijzingen geldt geen inkomensgrens. Dit percentage mag worden verhoogd naar maximaal 15%. Corporaties kunnen deze toewijzingsruimte gebruiken om huishoudens met een hoger inkomen (> € 52.671) een huis aan te bieden. Een mix van verschillende inkomensgroepen in sociale huurwoningen kan positief bijdragen aan de leefbaarheid in kernen. Het komt uiteraard ook voor dat huishoudens met een hoger inkomen in een corporatiewoning wonen omdat hun inkomen is gestegen en ze niet meer tot de doelgroep behoren. Als een huishouden met een midden of hoog inkomen in een sociale huurwoning woont, spreken we in beginsel van goedkope scheefheid.

Figuur 0.2: Gemeente Valkenswaard. Inkomensklassen naar eigendom woning, 2023.



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2024.

Op gemeenteniveau zien we dat 79% van de sociale huurvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een inkomen tot € 47.699. De inkomensgroep boven de € 47.699 heeft nog beperkt toegang tot de sociale huursector. Rekenen we deze groep tot de zogenaamde scheefwoners, dan ligt het percentage goedkope scheefheid in de gemeente Valkenswaard op 21%. Meerpersoonshuishoudens met een inkomen tussen € 47.699 en € 52.671 behoren tot de corporatiedoelgroep. Als alleen de inkomensgroep boven de € 52.671 tot de goedkope scheefwoners wordt gerekend, ligt het scheefheidspercentage in de gemeente op 16%.

Een deel van de sociale huur doelgroep woont in een particuliere huurwoning of een koopwoning. De particuliere huursector in de gemeente Valkenswaard is kleiner dan de sociale huursector en de koopsector, ongeveer 13% van de woningvoorraad. Een groot gedeelte daarvan wordt bewoond door inkomensgroepen tot € 47.699 (59%), de corporatiedoelgroep. In de koopsector is het aandeel huishoudens met een inkomen tot € 47.699 kleiner, ongeveer 26%.

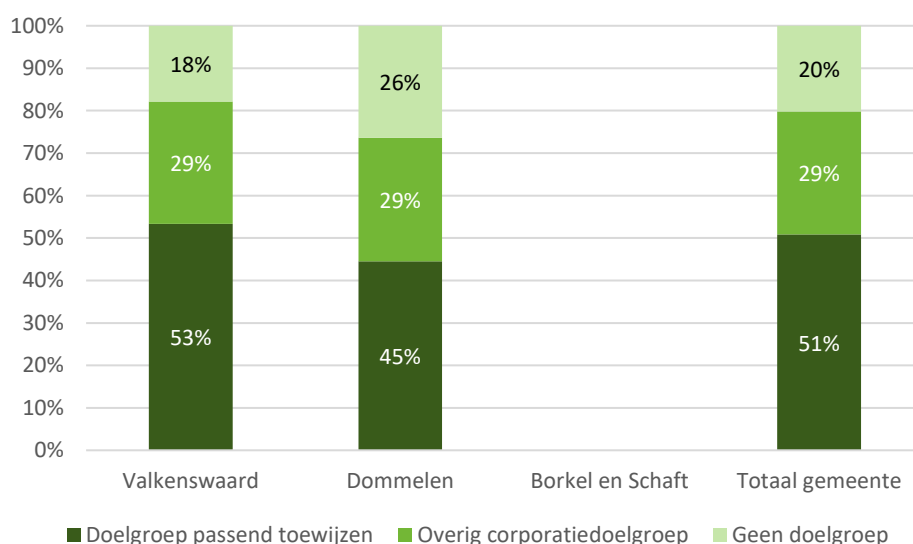
Dat een relatief groot deel van de huishoudens met een laag inkomen in de particuliere voorraad woont, hoeft niet te duiden op een groot knelpunt. Dit kan namelijk samenhangen met een relatief goedkope koopvoorraad (waardoor deze woningen ook betaalbaar zijn voor lage inkomens) of door ouderen die in een koopwoning wonen en door pensionering tot de lage inkomensgroep zijn gaan behoren (maar ondertussen wel vermogen hebben en wellicht een groot deel van de hypotheek hebben afbetaald).

Mensen die snel een woning nodig hebben, vinden vaak makkelijker een particuliere huurwoning dan een corporatiewoning. Het kan daarom ook zijn dat mensen met een laag inkomen in een te dure particuliere huurwoning wonen omdat zij met spoed een (andere) woning nodig hadden. Er is echter geen goed inzicht in de huurprijsniveaus in de particuliere huursector.

Verschillen tussen deelgebieden

Onderstaand figuur laat zien hoe de corporatievoorraad in de gemeente wordt bewoond. Voor Borkel en Schaft is door de beperkte omvang deze informatie niet beschikbaar. In de gemeente wordt in totaal dus bijna 80% van de sociale huurwoningen bewoond door een huishouden dat tot de primaire corporatiedoelgroep behoort (inkomen tot € 47.699). In Dommelen is dit wat lager. Daar wordt meer dan een kwart van de corporatiewoningen bewoond door een huishouden dat qua inkomen niet (meer) tot de corporatiedoelgroep behoort.

Figuur 0.3: Gemeente Valkenswaard. Bewoning sociale huurvoorraad.

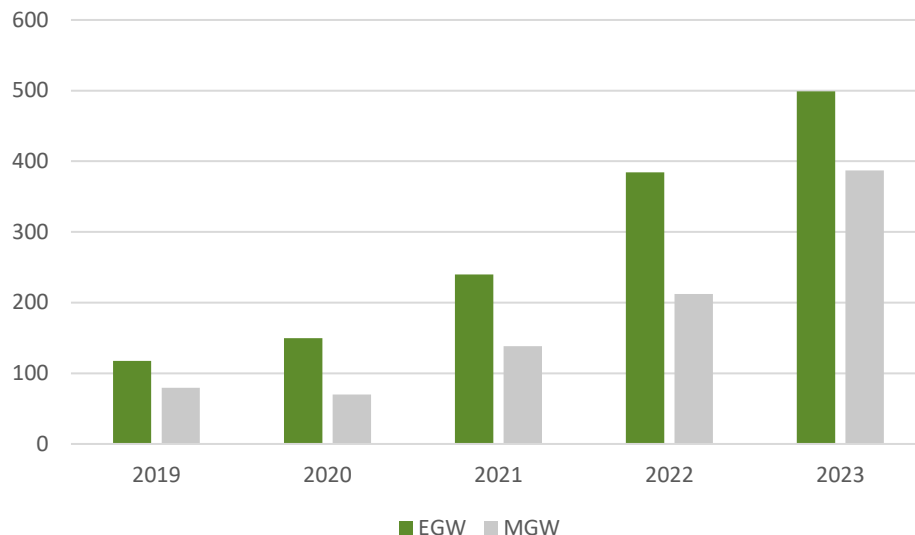


Bron: Lokale Monitor Wonen, bewerkingen Companen.

Verhuurresultaten

In deze paragraaf bekijken we de feitelijke verhuurresultaten over de afgelopen jaren om een beter beeld te krijgen van de druk in de sociale huursector.

Figuur 0.4: Gemeente Valkenswaard. Aantal reacties per corporatiewoning naar type.



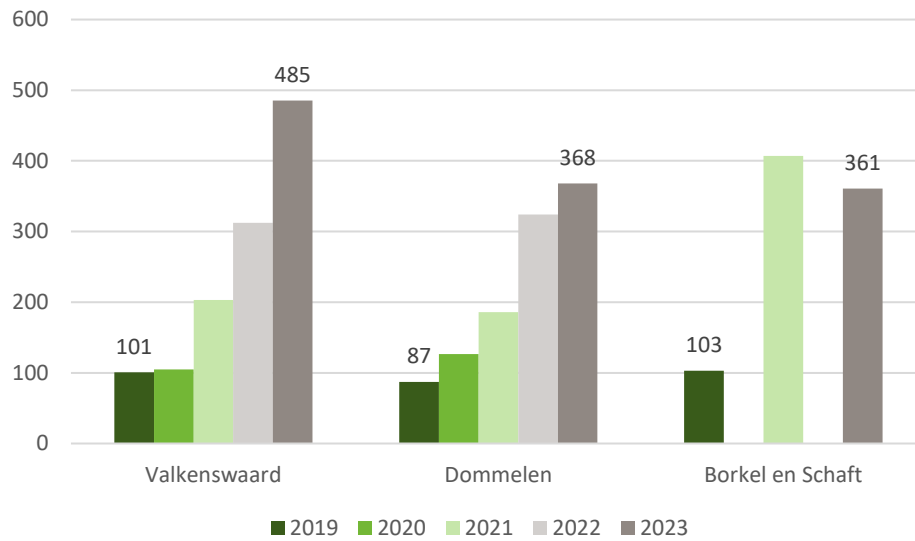
Bron: verhuurgegevens Woningbelang en Woonbedrijf.

Tussen 2019 en 2023 is het aantal reacties per woning flink gestegen². In 2019 waren er gemiddeld 117 reacties per toewijzing van een grondgebonden woning en 80 per toewijzing van een appartement. In 2023 is dit gestegen naar gemiddeld 499 reacties voor een grondgebonden woning en 387 voor een appartement. Het valt op dat het aantal reacties op eengezinswoningen hoger is dan op meergezinswoningen.

Onderstaand figuur geeft inzicht in de situatie per kern. Voor alle gebieden geldt dat het aantal reacties per vrijkomende woning de afgelopen jaren flink is gestegen. De stijging van het aantal reacties was in de kern Valkenswaard groter dan in de andere kernen, maar ook daar was sprake van een flinke toename.

² Woningbelang en Woonbedrijf zijn in 2021 toegetreden tot Wooniezie. Dit heeft invloed op de stijging van het aantal reacties per woning.

Figuur 0.5: Gemeente Valkenswaard. Aantal reacties per toegewezen corporatiewoning per Kern.

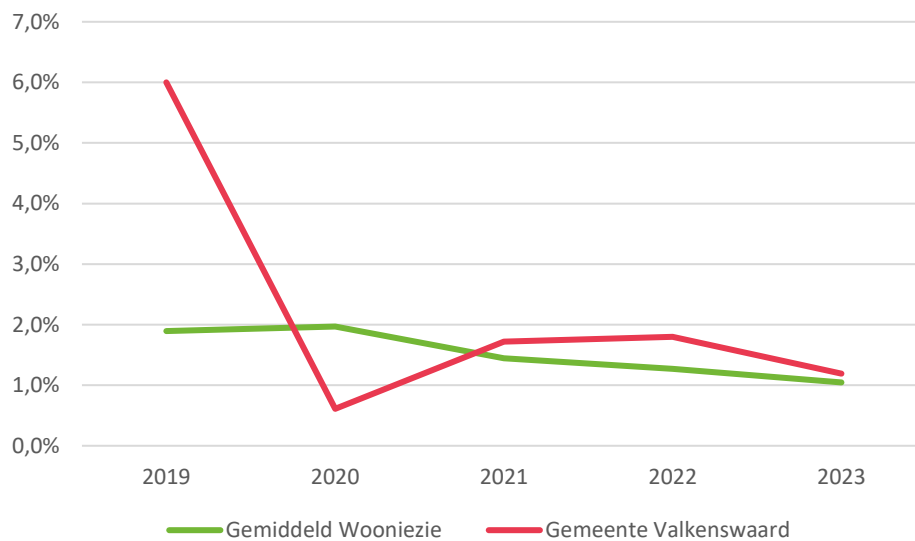


Bron: verhuurgegevens Woningbelang en Woonbedrijf.

Slaagkansen

De slaagkans geeft aan hoe groot de kans jaarlijks is dat een actief woningzoekende ook daadwerkelijk een woning krijgt toegewezen. Deze slaagkans wordt berekend door het aantal toewijzingen te delen door het aantal actief woningzoekenden. Onderstaand figuur geeft de slaagkansen in Valkenswaard weer³.

Figuur 0.6: Gemeente Valkenswaard. Slaagkansen sociale huur, 2019-2023.



Bron: verhuurgegevens Wooniezie.

³ Woonbedrijf en Woningbelang zijn beide pas in 2021 toegetreden tot Wooniezie. De cijfers voor 2019 en 2020 zijn daarom minder betrouwbaar. Daarnaast is de manier van registratie binnen de regio verschillend. De cijfers uit de regio zijn daarom lastig te vergelijken met de cijfers voor Valkenswaard.

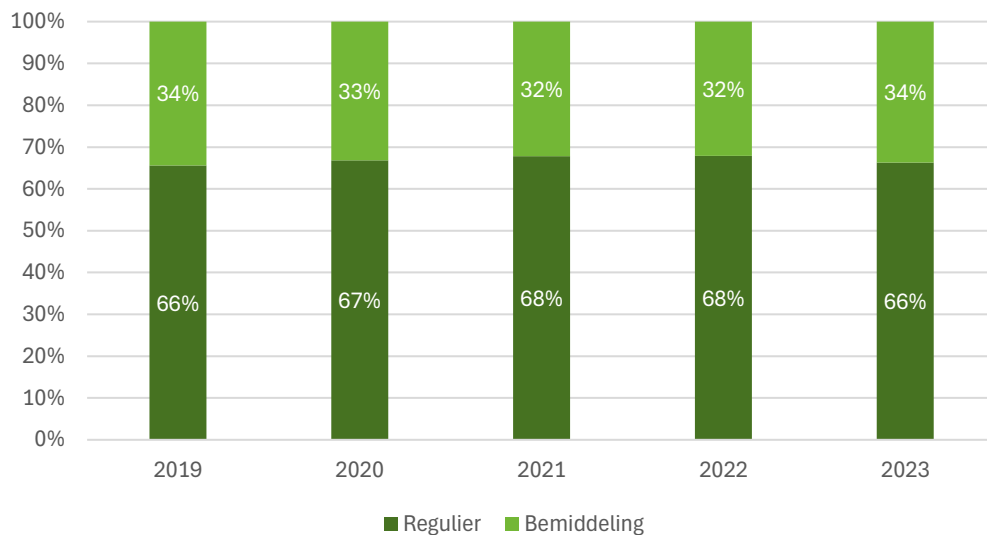
Woonbedrijf en Woningbelang zijn beide pas in 2021 toegetreden tot Wooniezie. De cijfers voor 2019 en 2020 zijn daarom minder betrouwbaar. Vanaf 2021 is te zien dat zowel de slaagkans in de Wooniezie regio als in de gemeente Valkenswaard laag is.

De slaagkans van regulier woningzoekenden wordt onder andere beïnvloed door het aantal vrijkomende woningen dat met voorrang of urgentie verhuurd wordt. Wanneer een woning met voorrang wordt toegewezen is de woning namelijk niet meer beschikbaar voor een regulier woningzoekenden. Het aantal urgentiecategorieën heeft daarom een directe verbinding met de slaagkansen van regulier woningzoekenden.

Voorrang en bemiddeling

Naast regulier woningzoekenden heeft de sociale huursector te maken met een groep urgent woningzoekenden. Spoedzoekers of urgenten hebben snel een woning nodig omdat zij zich in acute situaties bevinden waarbij hun woonsituatie onhoudbaar is of onmiddellijke verhuizing noodzakelijk is. Het gaat om een uiteenlopende groep, van bijvoorbeeld iemand die na een scheiding dakloos dreigt te raken, tot vluchtelingen met verblijfsstatus⁴. In onderstaand figuur is te zien hoeveel procent van de vrijkomende woningen jaarlijks aan deze groep woningzoekenden wordt toegewezen. Dit percentage is de afgelopen jaren ongeveer gelijk gebleven.

Figuur 0.7: Gemeente Valkenswaard. Woningverhuringen onderscheid regulier en bemiddeling, 2019-2023.



Bron: verhuurgegevens woningbelang en Woonbedrijf.

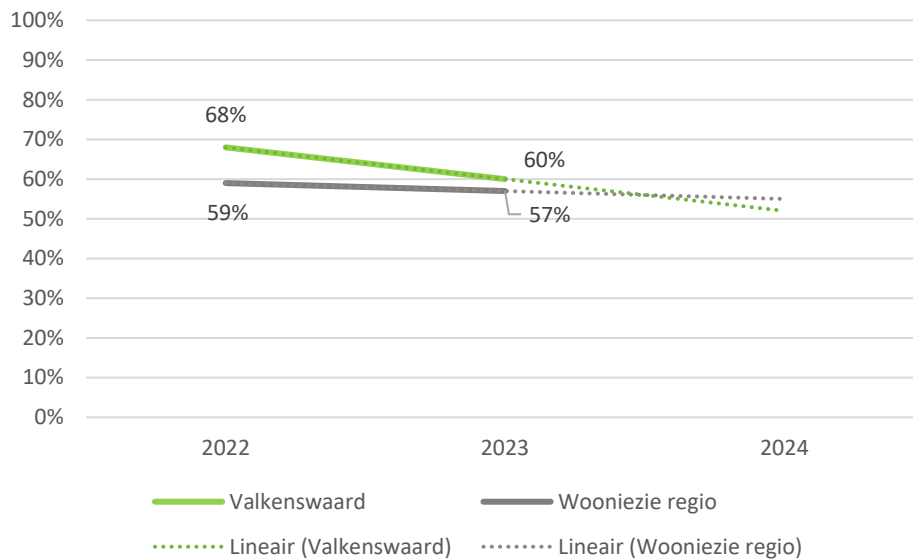
Verhuisbewegingen

De herkomst van nieuwe bewoners van corporatiewoningen geeft een goed beeld van de concurrentiepositie van lokaal woningzoekenden. In de gemeente Valkenswaard komt het grootste deel van de nieuwe huurders uit de gemeente Valkenswaard zelf. Het aandeel verhuringen aan inwoners van de gemeente Valkenswaard is ook hoger dan gemiddeld in de Wooniezie-regio. Wel is te zien dat het aandeel verhuringen aan inwoners van de gemeente Valkenswaard tussen 2022 en 2023 met 8%-punt is gedaald. Dit percentage is nog wel hoger dan

⁴ Bij Woningbelang komen hiervoor in aanmerking: maatschappelijk urgenten, herstructureringsurgenten, medisch urgenten, statushouders, woningruilers, plan DOOR, bijzondere verzoeken.

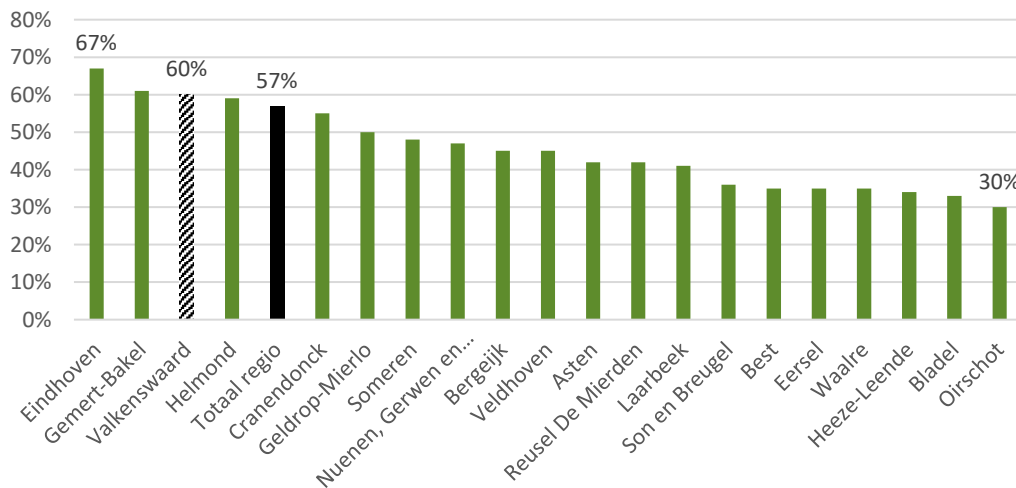
de maximale 50% die met voorrang toegewezen kan worden aan lokaal woningzoekenden via de huisvestingsverordening.

Figuur 0.8: Gemeente Valkenswaard. Verhuringen aan inwoners uit gemeente Valkenswaard, 2022-2023.



Bron: verhuurgegevens Wooniezie.

Een vergelijking met het verhuurpercentage aan eigen inwoners in de overige gemeente uit de Wooniezie-regio laat zien dat de gemeente Valkenswaard hoog scoort. Enkel in Eindhoven en Gemert-Bakel worden meer woningen betrokken door inwoners uit de eigen gemeente.



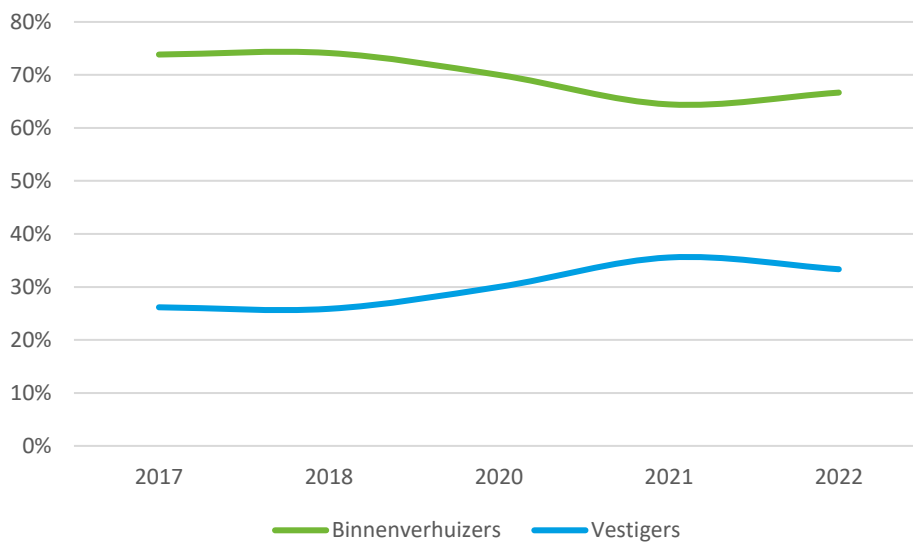
Bron: verhuurgegevens Wooniezie.

Verhuisbewegingen 2017-2022

Woonbedrijf en Woningbelang zijn vanaf 2021 pas toegetreden tot Wooniezie. Van voor deze periode zijn er geen cijfers beschikbaar over de toewijzing van sociale huurwoningen aan mensen uit de eigen gemeente. Om toch een langjarig beeld te schetsen van de mate waarin woningzoekenden binnen de eigen gemeente blijven wonen, maken we gebruik van CBS-Microdata. Hierbij zoomen we in op de groep 'vestigers' in de gemeente Valkenswaard. Dit zijn huishoudens die zich van buiten de gemeente in Valkenswaard hebben gevestigd.

In onderstaand figuur is te zien dat het aandeel sociale huurwoningen dat door vestigers wordt betrokken, tussen 2017 en 2022 de afgelopen jaren iets gestegen is. In 2022 ging het om 33% van de sociale huurwoningen, terwijl dit in 2017 nog 26% was.

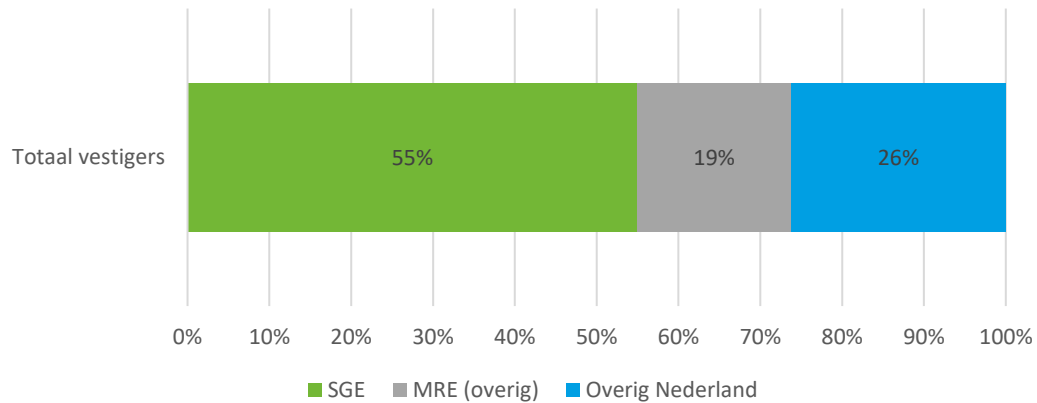
Figuur 0.9: Gemeente Valkenswaard. Aandeel verhueringen aan vestigers, 2017-2022.



Bron: Microdata.

Er zijn dus steeds meer huishoudens van buiten de gemeente Valkenswaard die zich in de gemeente Valkenswaard vestigen. Onderstaand figuur laat zien waar deze huishoudens vandaan komen. Meer dan de helft van de vestigers komt uit het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Gemeente Valkenswaard is zelf geen onderdeel van het SGE, maar grenst hier wel aan. Ook komt nog 19% van de vestigers uit het overige deel van de Metropool Regio Eindhoven (MRE). Ongeveer een kwart van de vestigers komt van buiten het SGE en de MRE.

Figuur 0.10: Gemeente Valkenswaard. Herkomst van vestigers in een sociale huurwoningen, 2017-2022.



Bron: CBS Microdata.

Tussenconclusie

De afgelopen jaren is de druk op de sociale huursector in de gemeente Valkenswaard flink toegenomen. Het aantal reacties per vrijkomende woning is hoog. Met name voor de eengezinswoningen. De slaagkansen zijn wat hoger dan in de Wooniezie-regio, maar wel erg laag. We kunnen spreken van schaarste in de sociale huursector in de gemeente Valkenswaard. Met de huisvestingsverordening is het mogelijk om bij schaarste maximaal 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan inwoners met lokale binding en sociaaleconomische binding. Op dit moment wordt al meer dan 50% van de vrijkomende woningen toegewezen aan inwoners uit de eigen gemeente. Het is dus niet mogelijk om met een huisvestingsverordening te sturen op méér toewijzingen aan inwoners uit de eigen gemeente dan zonder sturing al gebeurt.

Zoekgedrag van woningzoekenden

Op dit moment (stand per november 2024) staan er 9.500 woningzoekenden met Valkenswaard als woonplaats ingeschreven bij Wooniezie. Er wordt hierbij geen onderscheid gemaakt naar specifieke kernen binnen de gemeente Valkenswaard. Niet alle 9.500 ingeschrevenen zoeken op dit moment een woning, bijvoorbeeld omdat men al een woning heeft of nu niet meer in aanmerking komt voor een corporatiewoning. We kijken daarom ook naar het aantal actief woningzoekenden dat tussen november 2023 en november 2024 minimaal 1x heeft gereageerd op een advertentie voor een huurwoning. In de gemeente Valkenswaard zijn dit bijna 1.200 personen. Dit wil niet direct zeggen dat er ook behoefte is aan 1.200 extra woningen. Er zijn bijvoorbeeld ook woningzoekenden uit Valkenswaard die buiten de gemeente een woning zoeken of personen die beide ingeschreven staan en op woningen reageren, maar samen willen wonen in één woning.

Uit de beschikbare gegevens blijkt dat woningzoekenden uit Valkenswaard de afgelopen jaren meer op het aanbod in Eindhoven zijn gaan reageren. Dit wijst mogelijk op een verschuiving in de focus van woningzoekenden uit Valkenswaard, waarbij Eindhoven een steeds aantrekkelijker optie lijkt te worden. Onderstaand overzicht van de reacties van woningzoekenden uit Valkenswaard biedt verdere inzichten in deze trend.

Tabel 0.4: Reacties van woningzoekenden uit Valkenswaard, naar gemeenten in de regio.

	2022	2023	2024
Valkenswaard	60%	65%	53%
Eindhoven	11%	9%	24%
Helmond	8%	7%	3%
Veldhoven	6%	4%	2%
Bergeijk	3%	3%	3%
Laarbeek	3%	0%	5%
Best	1%	0%	5%
Cranendonck	1%	2%	1%
Waalre	1%	0%	1%
Someren	0%	1%	0%
Heeze-Leende	1%	1%	0%
Geldrop-Mierlo	0%	2%	2%
Eersel	2%	1%	0%
Nuenen	3%	1%	0%
Gemert-Bakel	1%	1%	0%
Bladel	0%	1%	0%
Reusel - De Mierden	0%	1%	0%
Oirschot	0%	0%	0%
Asten	0%	0%	0%
Aalst-Waalre	0%	0%	0%
Son en Breugel	0%	0%	0%

Tussenconclusie

Op basis van de beschikbare gegevens kan niet direct geconcludeerd worden dat er sprake is van verdringing van woningzoekenden uit Valkenswaard. Verdringing betekent dat woningzoekenden worden weggeduwd uit hun voorkeursgebied door een tekort aan beschikbaar aanbod, concurrentie van andere groepen, of stijgende prijzen. Er is een stijging van het aandeel reacties in Eindhoven te zien door woningzoekenden uit Valkenswaard, maar dit kan verschillende oorzaken hebben. De oorzaak (bijvoorbeeld gebrek aan passend aanbod, prijs, of persoonlijke voorkeuren) is niet te achterhalen.

1.2 Schaarste koopsector

Huidige situatie

In de gemeente Valkenswaard staan bijna 9.000 koopwoningen. Dat is bijna 50% van de totale woningvoorraad. Onderstaande tabel toont het aantal koopwoningen per kern.

Figuur 0.11: Gemeente Valkenswaard. Aantal koopwoningen per kern, 2024.

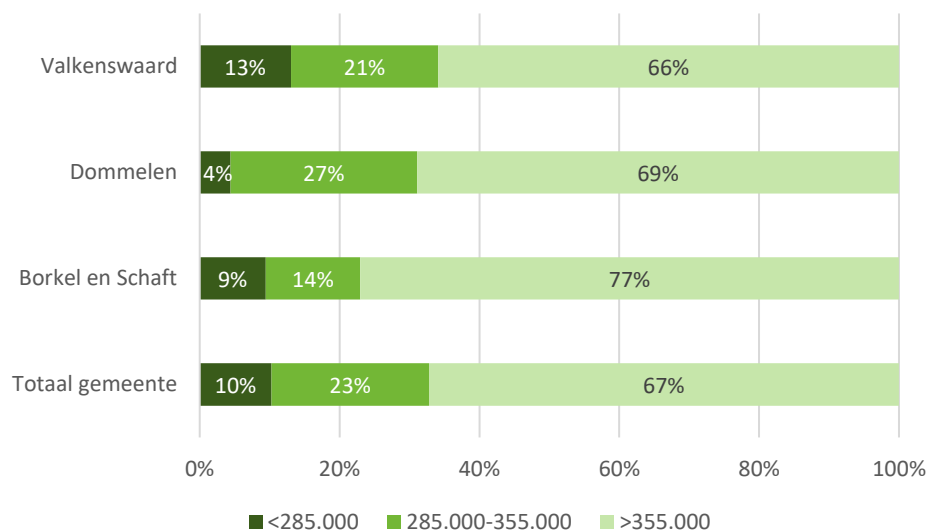
Kern	Totaal woningen	Aantal koopwoningen
Valkenswaard	10.515	5.849
Dommelen	4.119	2.719
Borkel en Schaft	395	321
Totaal gemeente		8.889

Bron: WOZ-registratie gemeente Valkenswaard.

In de doelgroepenverordening 2023 specificeert de gemeente Valkenswaard de maximale grens voor een sociale koopwoning en een betaalbare koopwoning. De hoogte van de koopprijs van een sociale koopwoning bedraagt maximaal €285.000 v.o.n. Voor een betaalbare koopwoning hanteren zij een koopprijs van ten hoogste €355.000. Zij sluiten hiermee aan bij de in maart 2023 gemaakte Woondeal-afspraken. Deze prijzen worden jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de indexering voor prijsgrenzen koop zoals vastgesteld in de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven. In deze notitie sluiten we aan bij deze koopprijsgrenzen.

De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in de gemeente Valkenswaard is hoog. De WOZ-waarde van 67% van de woningen in de gemeente is hoger dan de betaalbaarheidsgrens in 2023. Met name in Borkel en Schaft staan veel dure woningen (77%). In Dommelen valt vooral op dat maar 4% van de woningen een WOZ-waarde lager dan €285.000 heeft.

Figuur 0.12: Gemeente Valkenswaard. Koopwoningvoorraad naar WOZ-prijsklassen, naar kern, 2024.



Bron: WOZ-registratie gemeente Valkenswaard.

Er staan veel dure koopwoningen in de gemeente Valkenswaard. Dat in Borkel en Schaft de meeste dure woningen staan ligt in lijn met het feit dat er veel vrijstaande woningen staan. Dit is over het algemeen het duurste woningtype. In Valkenswaard en Dommelen staan vooral veel rij-/hoekwoningen en 2-1 kapwoningen.

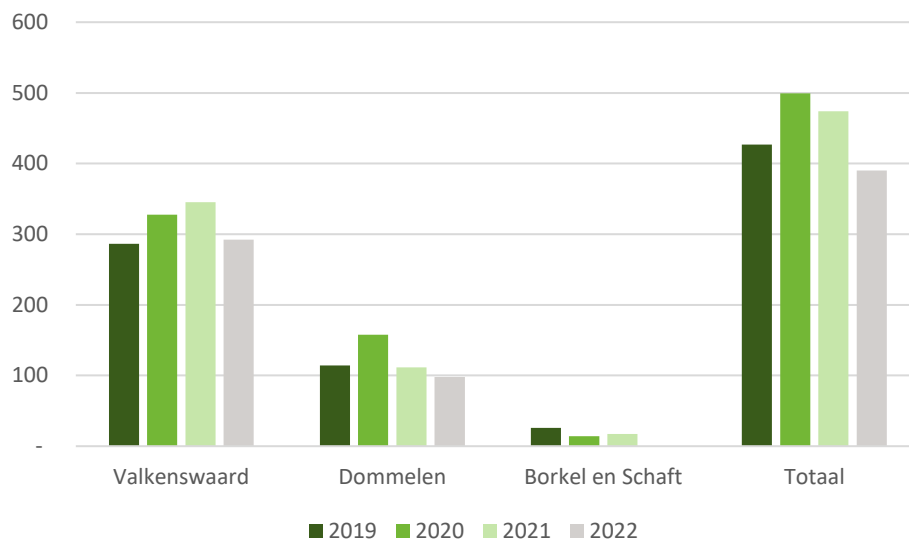
Figuur 0.13: Gemeente Valkenswaard. Koopvoorraad naar woningtype.

Woningtype	Valkenswaard	Dommelen	Borkel en Schaft
Appartement	1.014 (17%)	8 (0%)	8 (2%)
Rij-/hoekwoning	1.749 (30%)	1.199 (44%)	39 (12%)
2-1 kap	1.899 (32%)	1.081 (40%)	82 (26%)
Vrijstaand	1.187 (20%)	431 (16%)	192 (60%)
Totaal koopwoningen	5.849 (100%)	2.719 (100%)	321 (100%)

Bron: WOZ-registratie gemeente Valkenswaard.

Om de kansen van woningzoekenden in te schatten is het interessant om te kijken naar het aantal vrijkomende woningen per jaar. In overeenstemming met het aantal woningen, zien we dat de meeste woningen vrijkomen in Valkenswaard, daarna in Dommelen en dat de minste woningen vrijkomen in Borkel en Schaft. Het totaal aantal woningen dat vrijkomt laat zien dat er tussen 2019 en 2020 nog een stijging was van het aantal vrijkomende woningen, maar dat het aantal daarna is afgenomen.

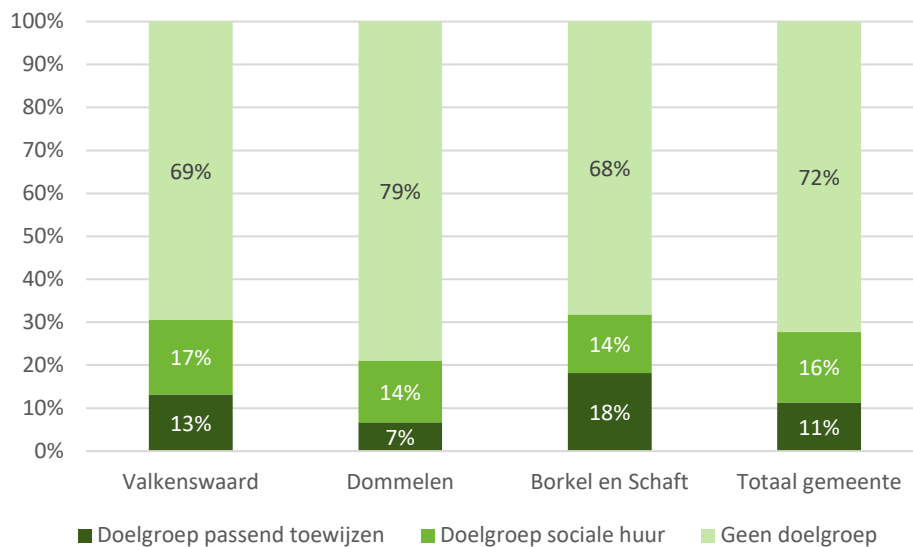
Figuur 0.14: Gemeente Valkenswaard. Vrijkomende koopwoningen per jaar, 2019-2022.



Bron: WOZ-registratie gemeente Valkenswaard en Lokale Monitor Wonen.

Onderstaand figuur toont hoe de koopwoningvoorraad wordt bewoond. Ondanks een lager inkomen woont in de gemeente Valkenswaard toch 27% van de huishoudens die tot de corporatiedoelgroep behoort in een koopwoning. Met name in Borkel en Schaft is dit percentage hoog (32%).

Figuur 0.15: Gemeente Valkenswaard. Bewoning koopwoningvoorraad.

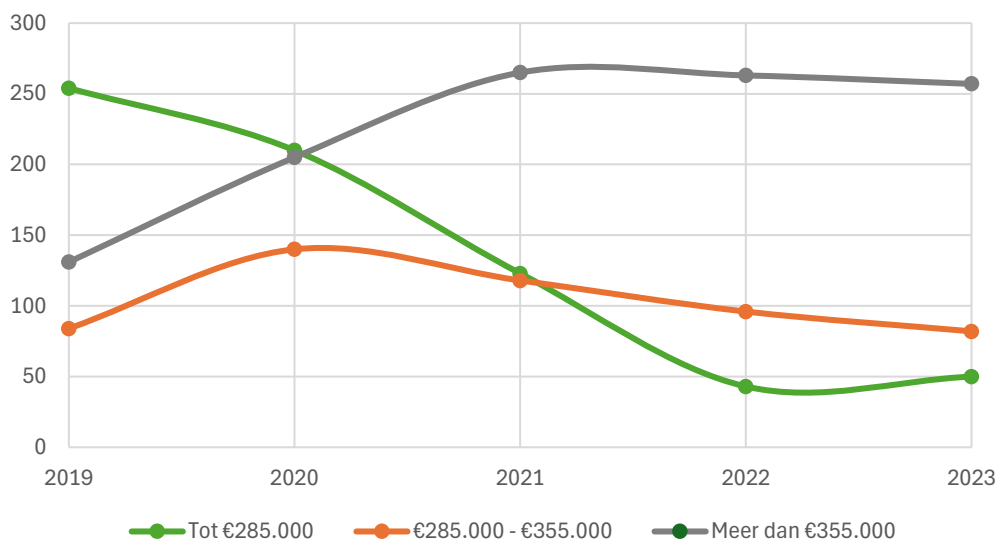


Bron: Lokale Monitor Wonen, bewerkingen Companen.

Druk op de koopmarkt

De koopsom van bestaande koopwoningen is de afgelopen jaren, net zoals de landelijke trend, flink gestegen in de gemeente Valkenswaard. Met name tussen 2019 en 2021 is het aantal verkochte woningen onder de €285.000 gedaald en het aantal verkochte woningen duurder dan €355.000 gestegen. Vanaf 2022 worden er nog maar weinig woningen onder de €285.000 verkocht. In 2019 waren dit er nog 250, maar sinds 2022 zijn dit er minder dan 50 per jaar. Dit laat zien dat door de prijsstijgingen in de koopsector het goedkoopste koopsegment vrijwel is opgedroogd. Veel van de woningen die enkele jaren geleden in het goedkope segment verkocht werden, vallen nu in het middensegment.

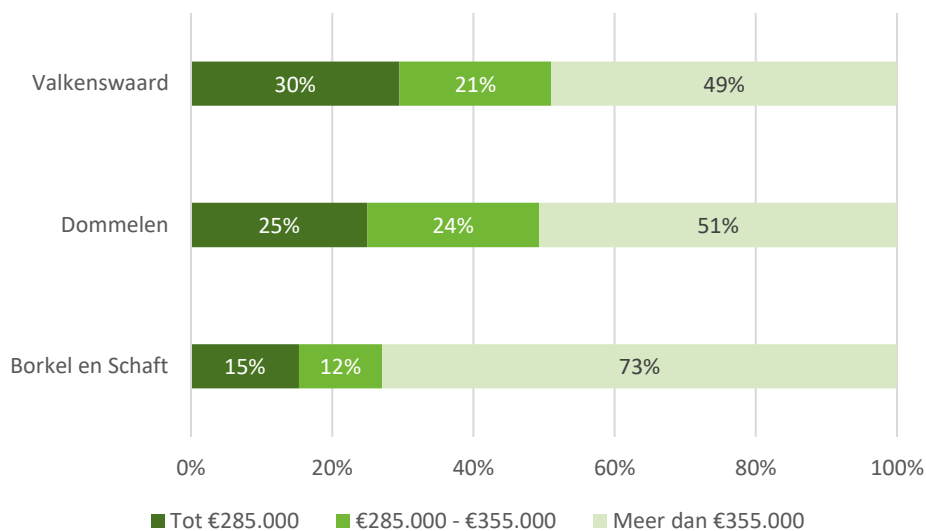
Figuur 0.16: Gemeente Valkenswaard. Ontwikkeling aantal verkopen per prijsklasse.



Bron: Kadaster.

In Valkenswaard en Dommelen is ongeveer hetzelfde beeld te zien. Zo'n 50% van de woningen wordt hier verkocht boven de betaalbaarheidsgrens. In Borkel en Schaft is dit percentage een stuk hoger. Daar wordt bijna driekwart van de woningen verkocht boven de betaalbaarheidsgrens. In Dommelen en Borkel en Schaft gaat dit veel om eengezinswoningen. Respectievelijk 99% en 92%. In de kern Valkenswaard gaat het veel minder vaak om een eengezinswoning (74%) en vaker om een appartement (26%).

Figuur 0.17: Gemeente Valkenswaard. Transacties naar prijsklasse, per kern (2019-2024H1).



Bron: Kadaster.

De prijzen van koopwoningen in de gemeente Valkenswaard zijn de afgelopen jaren flink gestegen. We vergelijken dit in onderstaande tabel met de provinciale en landelijke stijging van koopwoningprijzen. Uit deze vergelijking blijkt dat de prijzen voor koophuizen in de gemeente iets minder hard stijgen dan in gemiddeld in de provincie en landelijk.

Figuur 0.18: Gemeente Valkenswaard. Prijsstijging koopwoningen 2023 t.o.v. 2015.

Gebied	Prijsstijging 2023 t.o.v. 2015
Gemeente Valkenswaard	+69%
Provincie Noord-Brabant	+78%
Nederland	+81%

Bron: CBS Statline.

Mogelijkheden op dit moment

Voor huishoudens die nog geen woning bezitten en er wel een willen kopen is de sterke prijsstijging niet gunstig. De mediane prijs van een woning in Valkenswaard is €445.000. Voor het kopen van zo'n woning is een bruto huishoudinkomen van circa €90.000 per jaar nodig. Dat is meer dan twee keer het modaal inkomen. In onderstaande tabel staat een overzicht van het jaarinkomen dat nodig is om verschillende woningtypen (uitgaande van de gemiddelde verkoopwaarde) te kunnen kopen in de regio Zuidoost-Noord-Brabant. Het benodigde jaarinkomen voor de mediane transactieprijs van een appartement is het goedkoopst. Hiervoor is echter een bruto jaarinkomen nodig van €78.000. Dat is een stuk hoger dan het maximaal inkomen om tot de sociale huur

doelgroep te behoren. Een groot deel van deze mensen is daardoor aangewezen op particuliere huur.

Tabel 0.5: Zuidoost-Noord-Brabant. Benodigde jaarinkomen per woningtype, Q3 2024.

Woningtype	Mediane transactieprijs 2023	Benodigde jaarinkomen
Tussenwoning	€ 448.000	€ 90.000
Hoekwoning	€ 489.000	€ 97.000
2-1 kapwoning	€ 520.000	€ 104.000
Vrijstaand	€ 748.000	€ 145.000
Appartement	€ 378.000	€ 78.000
Gemiddelde verkoopprijs woningen Valkenswaard 2023	€ 445.000	€ 90.000

Bron: NVM en Rabobank Hypotheken, 2024.

Dat de prijzen voor koopwoningen veelal boven de betaalbaarheidsgrenzen liggen is ook zichtbaar in het aanbod op Funda. In onderstaande tabel is dit aanbod opgenomen. Van de 102 te koop staande woningen zijn er 78 (76%) duurder dan de betaalbaarheidsgrens. Het aandeel te koop staande woningen boven de €355.000 is daarmee nog hoger dan het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde van €355.000 of hoger. De dure woningen staan daarmee relatief vaker te koop dan woningen onder de betaalbaarheidsgrens.

Tabel 0.6: Gemeente Valkenswaard. Te koop staande woningen naar vraagprijs, (incl. "in onderhandeling"), november 2024.

Kern	Woningtype	<285.000	285.000-355.000	>355.000	Totaal
Valkenswaard	Eengezinswoning	2	3	38	43
	Meergezinswoning	8	10	13	31
Dommelen	Eengezinswoning	0	0	20	20
	Meergezinswoning	0	0	0	0
Borkel en Schaft	Eengezinswoning	0	1	7	8
	Meergezinswoning	0	0	0	0
Totaal		10	14	78	102

Bron: Funda.

Tussenconclusie

Er is sprake van schaarste aan goedkope en betaalbare koopwoningen in de gemeente Valkenswaard. Met name het segment van goedkope woningen, met een koopprijs tot €285.000 is nagenoeg opgedroogd. Met name in Borkel en Schaft is het aanbod betaalbare woningen erg klein. Woningzoekenden die op zoek zijn naar een betaalbare woning hebben daar erg weinig keuze.

Verkopen aan investeerders

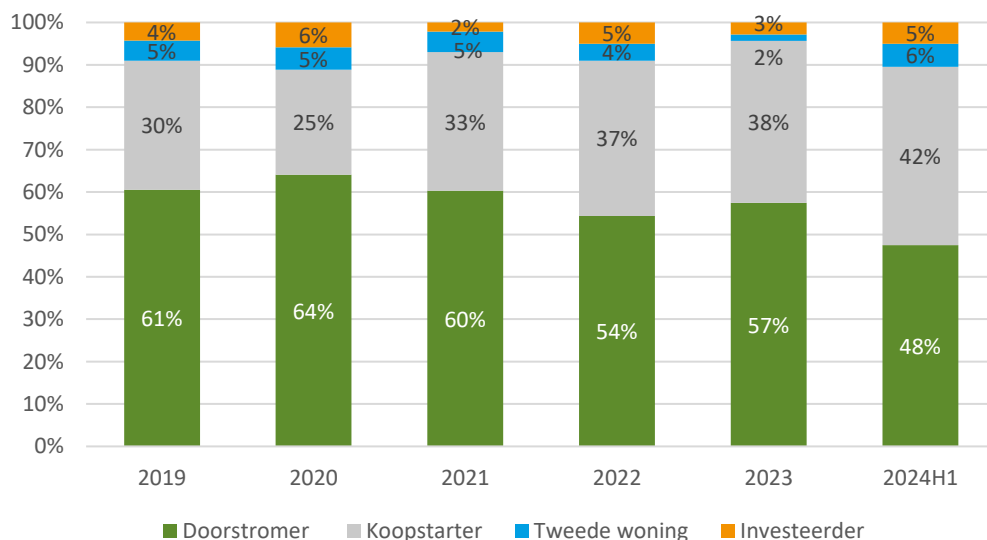
In de periode 2019-2023 zijn er in de gemeente Valkenswaard naar verhouding weinig woningen verkocht aan particuliere/bedrijfsmatige investeerders⁵, het ging om maximaal 6% van de

⁵ Het Kadaster ziet natuurlijke personen die drie woningen of meer bezitten als investeerders. Personen 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.

verkopen per jaar. Tussen 2020 en 2021 nam het aandeel af. Dit ligt in lijn met landelijke ontwikkelingen. Door strengere regelgeving (verhoging overdrachtsbelasting) en stijgende hypotheekrente is het onaantrekkelijker geworden voor investeerders om woningen aan te kopen. Bovendien zorgen belastingvoordelen voor starters voor meer concurrentie.

Het valt op dat het percentage aankopen door investeerders in Valkenswaard in de eerste helft van 2024 weer iets is toegenomen tot 5%.

Figuur 0.19: Gemeente Valkenswaard. Verkopen aan koopstarters, doorstromers en investeerders, 2019-2024H1.



Bron: Kadaster, 2024.

Wanneer we naar het aantal verkochte woningen aan investeerders kijken, zien we dat dit flink schommelt per jaar. In 2023 halveerde het aantal verkochte woningen aan investeerders. In de eerste helft van 2024 zien we juist dat er al bijna evenveel koopwoningen zijn verkocht aan investeerders dan in heel 2023.

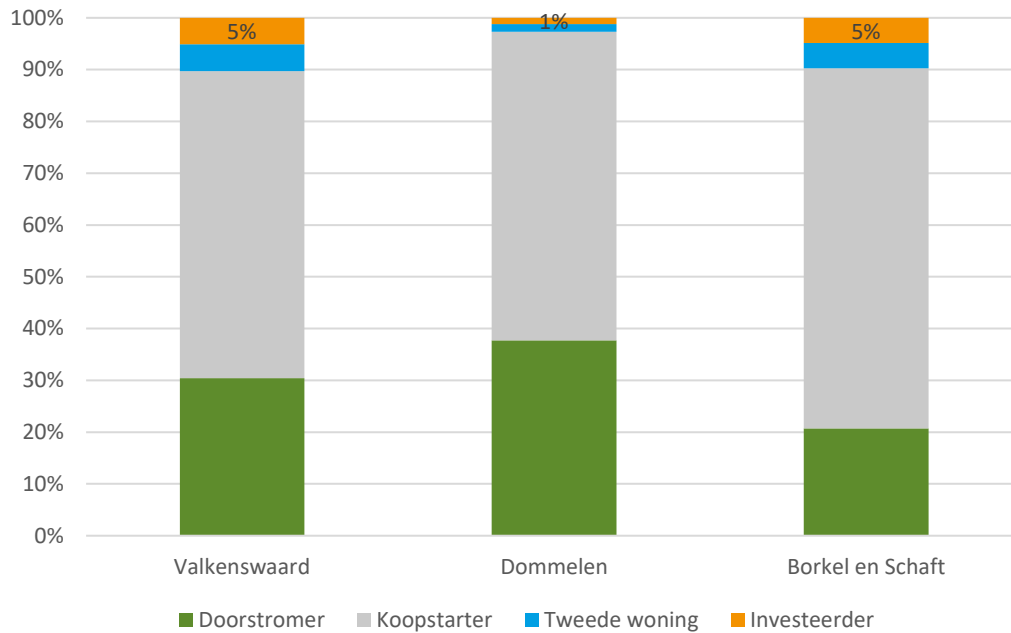
Tabel 0.7: Gemeente Valkenswaard. Aantal verkochte woningen aan particuliere investeerders.

	Valkenswaard	Dommelen	Borkel en Schaft	Totaal
2019	17	1	2	20
2020	27	4	1	32
2021	8	2	1	11
2022	20	0	0	20
2023	11	0	0	11
2024H1	10	0	0	10

Bron: Kadaster.

Niet in alle kernen werd een even groot aandeel woningen aangekocht door investeerders. Het opkopen van woningen door investeerders vindt vooral plaats in Valkenswaard en Borkel en Schaft. Daar is in de periode 2019-2023 zo'n 5% van de woningen gekocht door investeerders. In Dommelen is dat slechts 1%.

Figuur 0.20: Gemeente Valkenswaard. Gemiddeld aantal jaarlijkse verkopen aan koopstarters, doorstromers en investeerders, 2019-2023, per kern.



Bron: Kadaster.

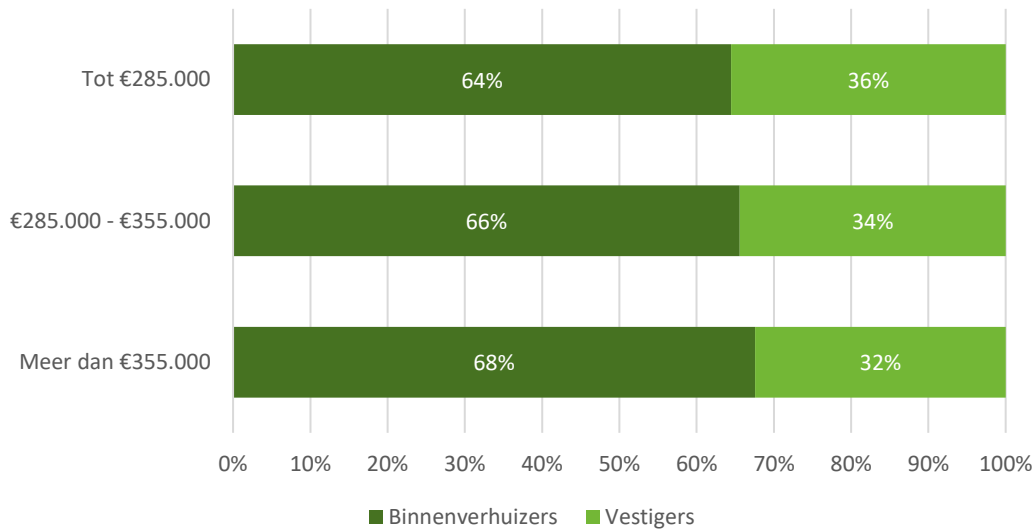
Tussenconclusie

Een beperkt deel van de koopwoningen in de gemeente Valkenswaard is de afgelopen jaren gekocht door investeerder met het oogmerk de woningen te verhuren. Het aandeel gekochte woningen door koopstarters is jaarlijks veel hoger. Er is daarmee geen sprake van verdringing van koopstarters door investeerders in de gemeente Valkenswaard.

Verhuisbewegingen

In de koopsector ligt het aandeel woningen dat naar inwoners uit de eigen gemeente gaat ongeveer gelijk als in de sociale huur. In totaal komt ruim twee derde van de kopers van een woning uit de eigen gemeente. In onderstaande figuur geven we weer hoeveel procent van de woningen gekocht wordt door vestigers en aan binnenverhuizers. Hierbij zijn er kleine verschillen te zien tussen de segmenten. Vestigers betrekken iets vaker een goedkope koopwoning dan een duurdere woning.

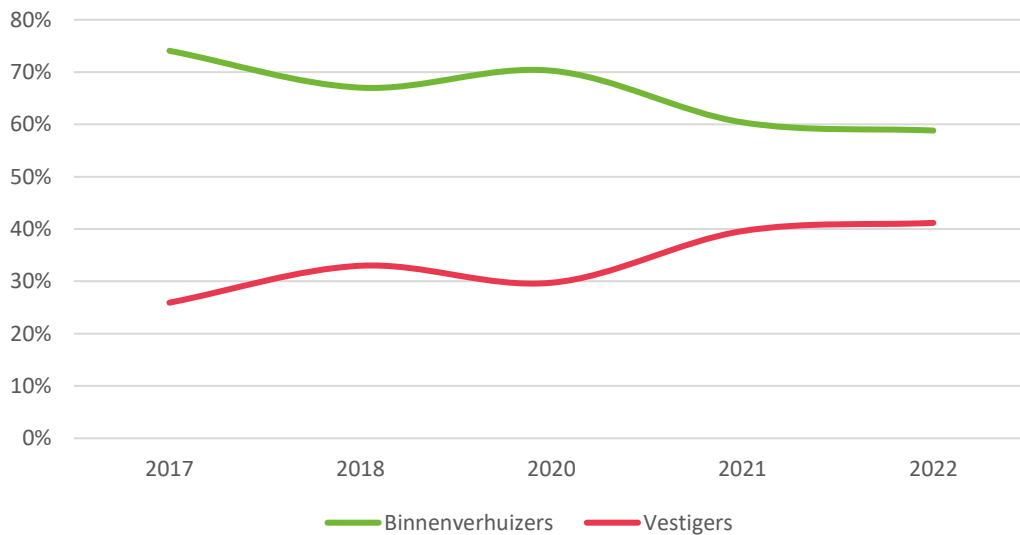
Figuur 0.21: Gemeente Valkenswaard. Aandeel verkochte koopwoningen aan vestigers en binnenverhuizers, 2017-2022, naar prijsklasse.



Bron: Microdata, 2024.

Wanneer we dit in onderstaande grafiek uitsplitsen per jaar, is duidelijk te zien dat het aantal verkochte woningen aan vestigers toeneemt. Waar in 2017 nog 74% van de koopwoningen gekocht werd door een binnenverhuizer is dat percentage in 2023 afgenomen naar 59%.

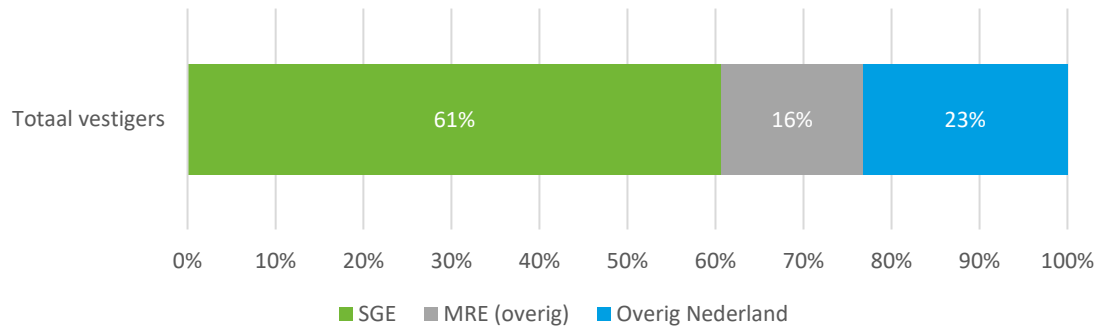
Figuur 0.22: Gemeente Valkenswaard. Aandeel verkochte koopwoningen aan vestigers en binnenverhuizers 2017-2022.



Bron: Kadaster.

Er zijn dus steeds meer huishoudens die in Valkenswaard komen wonen vanuit elders in het land. Onderstaande grafiek geeft de herkomst weer. Het grootste deel van de vestigers komt het SGE en nog eens 16% komt uit het overige deel van de MRE. Slechts 23% van de huishoudens die zich in gemeente Valkenswaard vestigt komt van verder weg, uit overig Nederland.

Figuur 0.23: Gemeente Valkenswaard. Herkomst vestigers van koopwoningen, 2017-2022.



Bron: Microdata.

Tussenconclusie

De koopwoningmarkt in Valkenswaard verandert: het aandeel woningen dat naar binnenverhuizers gaat neemt af, terwijl steeds meer woningen worden gekocht door huishoudens van buiten de gemeente. De instroom van vestigers komt vooral uit de directe regio (SGE), met een (lichte) voorkeur voor betaalbare koopwoningen. Dit kan erop wijzen dat de kansen voor lokale woningzoekenden afnemen en dat er mogelijk sprake is van verdringing door instroom vanuit de regio.

1.3 Toekomstige behoefte

Om ook de vraag te beantwoorden of er in de toekomst sprake zal zijn van schaarste gaat deze paragraaf in op de vraag of de huidige druk een structureel karakter kent. Daarvoor brengen we de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen en (betaalbare) koopwoningen in beeld. Inzicht in de toekomstige behoefte geeft geen direct beeld van eventuele toekomstige schaarste (en verdringing). Dat is pas aan de orde als er in de komende jaren niet in gelijke mate wordt gebouwd om in deze behoefte te voorzien. We maken daarom ook een vergelijking met de woningbouwplannen die bekend zijn.

Huishoudensontwikkeling

Het in beeld brengen van de kwantitatieve woningbehoefte begint bij de (lokale) huishoudensontwikkeling volgens prognoses omdat deze ontwikkeling de basis vormt voor doorrekeningen over het aantal woningen dat nodig is in een bepaald gebied. De huishoudensontwikkeling geeft inzicht in de groei of krimp van het aantal huishoudens, inclusief hun samenstelling (bijvoorbeeld alleenstaanden, gezinnen, ouderen), en is daarmee een directe indicator van de vraag naar woningen. We vergelijken hier twee huishoudensprognoses voor de gemeente Valkenswaard: de provinciale huishoudensprognose uit 2023 en Primos uit 2024.

Tabel 0.8: Gemeente Valkenswaard. Huishoudensontwikkeling 2025 - 2040 volgens verschillende prognoses.

	2025-2030	2030-2040	Totaal 2025-2040
Provinciale prognose (2023)	+155	+65	+220
Primos (2024)	+410	+540	+950

Bron: Provincie Noord-Brabant (2023), Primos (2024).

De provinciale prognose voor de huishoudensontwikkeling in Valkenswaard wijkt tot 2030 aanzienlijk af van de meest recente Primos-prognose. Waar de provincie uitkomt op een toename van slechts 155 huishoudens tussen 2025 en 2030, voorspelt Primos een groei van 410 huishoudens. Dit verschil wordt op de lange termijn nog groter: tussen 2030 en 2040 voorspelt Primos een groei van 540 huishoudens, terwijl de provinciale prognose slechts een groei van 65 huishoudens verwacht.

Het verschil tussen beide prognoses is te verklaren door het recenter karakter van Primos. Deze prognose houdt rekening met actuelere trends, zoals ontwikkelingen in migratie en verhuizingen. De prognose van de provincie Noord-Brabant is daarentegen vaak conservatiever en maakt behoudende aannames over binnenlandse migratie. Dit resulteert in relatief lage groeiverwachtingen, terwijl Valkenswaard de afgelopen jaren juist een positief binnenlands migratiesaldo heeft laten zien.

Hoewel de Primos-prognose door de actuele trendanalyses een realistischer uitgangspunt lijkt te bieden, tonen de verschillen tussen beide prognoses aan hoe lastig het is om de toekomstige woningbehoefte nauwkeurig te voorspellen. Onzekerheden in migratiepatronen, economische ontwikkelingen en beleidsmaatregelen kunnen de werkelijke groei beïnvloeden. Het blijft daarom van belang om prognoses regelmatig te actualiseren en flexibel te blijven in de woningbouwplanning.

Woningtekort

De druk op de woningmarkt is groot. De afgelopen jaren is hard ingezet op het versnellen van de woningbouw in Valkenswaard en in de MRE-regio. Toch is nog sprake van een aanzienlijk woningtekort. Bij een woningtekort van zo'n 2% is sprake van een gezonde woningmarktdruk. Maar op dit moment is in de regio sprake van een aanmerkelijk hoger tekort. Dat betekent dat er een extra opgave is om het woningtekort terug te brengen naar een acceptabel niveau. Als we rekening houden met het inlopen van het huidige woningtekort tot 2,0% in 2030 dan moeten er in de gemeente Valkenswaard 440 méér woningen worden toegevoegd dan het aantal dat nodig is om te voorzien in de huishoudensgroei.

Kwantitatieve woningbehoefte

Als we rekening houden met de huishoudensgroei en het inlopen van het huidige woningtekort, dan zijn er in de periode tot en met 2030 in Valkenswaard +595 tot +850 extra woningen nodig.

Het is belangrijk om te vermelden dat hierbij **geen** rekening is gehouden met de doorwerking van het 'convenant Rijk en regio investeringen in ondernemingsklimaat microchipsector' (ook wel operatie Beethoven genoemd).

Tabel 0.9: Gemeente Valkenswaard. Kwantitatieve woningbehoefte 2025-2030.

	Huishoudensgroei 2025-2030	Inlopen woningtekort	Totale woningbehoefte t/m 2030
Provinciale prognose (2023)	+155	+440	+595
Primos (2024)	+410	+440	+850

Met de regionale woondeal Zuidoost-Brabant heeft de gemeente Valkenswaard afspraken gemaakt over het realiseren van woningen in de periode tot en met 2030. Het doel van woondeal is om op regionaal niveau concrete doelen en maatregelen vast te stellen, zodat er sneller en beter

kan worden ingespeeld op de woningnood in de regio. In de woondeal is afgesproken dat Valkenswaard in de periode 2022 tot en met 2030 in totaal +1.010 woningen oplevert. Tot nu toe zijn er 385 woningen hiervan opgeleverd (stand per 1 november 2024, bron CBS). Dit betekent dat er nog 625 woningen moeten worden opgeleverd.

Kwalitatieve woningbehoefte

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streeft de gemeente Valkenswaard er samen met de regio naar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn. Deze twee derde is onderverdeeld naar minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen. Het minimum voor 30% sociale huur en twee derde betaalbaar in de nieuwbouwpoging geldt voor elke gemeente, de verdeling tussen middenhuur en betaalbare koop kan per gemeente verschillend zijn. Als we de afspraken over betaalbare woningbouw vertalen naar de meest recente behoeftecijfers volgens Primos, betekent dit de volgende betaalbaarheidsopgave in de periode 2025 t/m 2030:

- Sociale huur (30%): 255 woningen
- Middenhuur (16%): 135 woningen
- Betaalbare koop (20%): 170 woningen
- Vrij invulbaar: 290 woningen

Vergelijking met planvoorraad

Op dit moment zijn er plannen voor de realisatie van 1.008 woningen. Zelfs wanneer we een planuitval van 30% meenemen, zijn er voldoende plannen om te voldoen aan de huidige woondeal-opgave. Echter, om ook te voldoen aan de meest recente prognose volgens Primos (inclusief een correctie voor planuitval) zijn er nog circa 100 extra woningbouwplannen nodig.

Opvallend is dat een groot deel van de bestaande plannen als 'zachte plannen' wordt bestempeld, wat betekent dat ze nog onzeker zijn. Dit geldt met name voor de plannen gericht op sociale huurwoningen. Om in de toekomstige behoefte te kunnen voorzien, is het van belang dat deze plannen de komende tijd concreter worden uitgewerkt en gerealiseerd.

Tabel 0.10: Gemeente Valkenswaard. Woningbouwplannen naar eigendom en betaalbaarheid.

	Hard		Zacht		Totaal	
Sociale huur	68	17%	239	39%	307	30%
Middenhuur	54	14%	45	7%	99	10%
Betalbare koop	133	34%	211	34%	344	34%
Vrij invulbaar	140	35%	118	19%	258	26%
Totaal	395	100%	613	100%	1.008	100%

Bron: Woningbouwprogramma 2024-2027 (versie 3 juli 2024).

Tussenconclusie

De meest actuele prognoses laten zien dat de woningbehoefte in Valkenswaard tot 2030 waarschijnlijk hoger ligt dan de resterende woondeal-opgave. Hoewel er voldoende plannen zijn om aan de woondeal te voldoen, zijn er nog circa 100 extra plannen nodig om ook aan de Primos-behoefte te voldoen. Veel plannen, vooral voor sociale huurwoningen, zijn nog onzeker en moeten concreter worden gemaakt om in de groeiende vraag naar betaalbare woningen te voorzien.

1.4 Conclusies en bevindingen

Sociale huur

- Er is sprake van **schaarste** in de sociale huursector. De druk op de sociale huursector in Valkenswaard is de afgelopen jaren flink toegenomen. Het aantal reacties per vrijkomende woning is hoog, vooral voor eengezinswoningen. Tegelijkertijd neemt de slaagkans van 'regulier' woningzoekenden af. De kansen voor woningzoekenden neemt de komende jaren waarschijnlijk verder af als gevolg van meer toewijzingen aan aandachtsgroepen en urgent woningzoekenden.
- Met de huisvestingsverordening is het mogelijk om bij schaarste maximaal 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan inwoners met lokale binding en sociaaleconomische binding. Op dit moment wordt **al meer dan 50%** van de vrijkomende woningen toegewezen aan inwoners uit de eigen gemeente. Het is dus niet mogelijk om met een huisvestingsverordening te sturen op méér toewijzingen aan inwoners uit de eigen gemeente dan zonder sturing al gebeurt.
- Er is **geen expliciet bewijs voor verdringing** van woningzoekenden uit Valkenswaard. De veranderingen in zoekgedrag van woningzoekenden moeten verder onderzocht worden om verdringing vast te stellen.
- Met name in Borkel en Schaft staan weinig sociale huurwoningen. Er komen hierdoor weinig sociale huurwoningen beschikbaar voor woningzoekenden met een sterke binding aan deze kernen.
- De meest actuele prognoses laten een hogere woningbehoefte zien dan de resterende woondeal-opgave. Er zijn voldoende plannen om aan de woondeal te voldoen, maar 100 extra plannen zijn nodig om aan de hogere behoefte te voldoen. Veel plannen voor sociale huurwoningen zijn nog onzeker en moeten concreter worden gemaakt, anders zal de schaarste aan sociale huurwoningen de komende jaren verder toenemen. Wel zijn er plannen aanwezig om in Borkel en Schaft sociale huurwoningen toe te voegen.
- **Advies:**
 - Niet invoeren huisvestingsverordening voor toewijzing lokale binding in de sociale huursector; 50% toewijzing aan eigen inwoners wordt nu al behaald.
 - Ter overweging: voor kernen Borkel en Schaft wel werken met lokale binding, omdat er hier weinig woningen vrijkomen. Maar: waarschijnlijk zorgt nieuwbouw hier al voor afname van de schaarste.
 - Aandeel woningtoewijzingen aan eigen inwoners blijven monitoren; als dit <50% komt opnieuw afweging maken.

Betaalbare (nieuwbouw) koop

- Er is **schaarste** aan goedkope en betaalbare koopwoningen in Valkenswaard, vooral woningen tot €285.000 staan weinig in de gemeente. Als gevolg van prijsstijgingen en toegenomen druk is het aanbod tot deze prijs in de gemeente is nagenoeg opgedroogd.
- Het aandeel koopwoningen dat wordt gekocht door binnenverhuizers neemt af. Steeds meer woningen worden gekocht door huishoudens van buiten de gemeente. Dit kan wijzen op een afname van kansen voor lokale woningzoekenden en **mogelijke verdringing** door regionale instroom.
- **Advies:**
 - Wel invoeren van huisvestingsverordening voor betaalbare nieuwboukoopwoningen, met voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke binding. Hierin opnemen dat:
 - a) Woonruimte door de ontwikkelaar aangeboden moet worden met vermelding welke woonruimten in aanmerking komen voor woningzoekenden met maatschappelijke binding
 - b) Nieuwe bewoners een huisvestingsvergunning moeten aanvragen bij de gemeente
 - c) Eisen stellen dat ontwikkelaars aan bekendmaking van het aanbod incl. mededeling dat inwoners met maatschappelijke binding voorrang krijgen
 - d) Vruchteloze aanbieding: wanneer na 8 weken geen kandidaat gevonden.

Opkoopbescherming

- Er is geen sprake van verdringing van koopstarters door investeerders, aangezien het aandeel woningen gekocht door investeerders beperkt is.
- **Advies:**
 - Niet invoeren opkoopbescherming. Strengere landelijke regelgeving (verhoging overdrachtsbelasting) en stijgende hypotheekrente hebben het voor investeerders al onaantrekkelijker gemaakt om woningen aan te kopen.
 - Blijf verkopen aan investeerders wel periodiek monitoren. Als het aantal verkopen onverhoopt toeneemt tot het landelijk gemiddelde niveau van vóór het verhogen van de overdrachtsbelasting (ca. 12% per jaar), toch overgaan op invoering opkoopbescherming.