

Eindrapport

Onderbouwing kamerverhuur en opkoopbescherming

Eindrapport

Onderbouwing kamerverhuur en opkoopbescherming

Opdrachtgever

Gemeente Tilburg

Contactpersoon

Katrien van Gils

Datum

07-06-2022

Auteurs

Johan van Iersel, In.Fact.Research

Marlies van der Vlugt, In.Fact.Research

Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding.....	3
1.1 Dit rapport.....	3
1.2 Het kader	3
1.3 Kamerverhuur en opkoopbescherming	4
1.4 Leeswijzer	6
2 De situatie op gemeentelijk niveau.....	7
2.1 Schaarste	7
2.2 Leefbaarheid.....	21
2.3 Concluderend.....	22
3 Ontwikkelingen binnen de gemeente	23
3.1 Stand van zaken.....	23
3.2 Schaarste	28
3.3 Leefbaarheid.....	32
3.4 Concluderend.....	37

Samenvatting

Essentiële instrumenten

In dit onderzoek is aangetoond dat zowel het kamerverhuurbeleid (het woonruimtevoorraadbeheer) als de opkoopbescherming essentieel zijn om grip te behouden op de bestaande voorraad. Zonder deze instrumenten bestaat het gevaar dat het (beschikbare) aanbod in de goedkope en middeldure segmenten afneemt. Daardoor zouden starters en lage en middeninkomens het nog moeilijker kunnen krijgen om een woning te vinden. Ook zijn de instrumenten essentieel voor het voorkomen van nieuwe problemen op het vlak van de leefbaarheid, die in grote delen van de stad al onder druk staat.

Schaarste

Voor beide instrumenten geldt dat de schaarste een doorslaggevend instrument is bij de juridische onderbouwing. Bij het woonruimtevoorraadbeleid hoort schaarste bij de huidige wet zelfs het hoofdargument te zijn. Dat er in Tilburg sprake is van schaarste is in dit onderzoek onomstotelijk vastgesteld. Deze schaarste concentreert zich in een aantal segmenten (waaronder het goedkope en middeldure segment), maar door een gebrek aan doorstroming manifesteert de schaarste zich over de gehele breedte. Uiteraard zijn het met name de groepen met een zwakkere marktpositie, zoals (koop)starters en lage en middeninkomens, die hier last van hebben.

Het woonruimtevoorraadbeleid kan op basis van schaarste voor de gehele gemeente worden ingevoegd, de opkoopbescherming moet gebiedsgericht worden uitgewerkt/onderbouwd. Dat is lastig, want schaarste is niet plaats/locatie-gebonden en heeft betrekking op een lokale woningmarkt. Binnen een lokale woningmarkt kan schaarste op buurniveau wel leiden tot verdringingseffecten waardoor bepaalde groepen (zoals middeninkomens en starters) in specifieke buurten niet meer aan de bak komen. Dit bijvoorbeeld omdat er minder woningen beschikbaar zijn (omdat deze belanden in de kamerverhuur of worden opgekocht door investeerders) of omdat de woningen door prijsstijgingen buiten hun bereik raken. Dit soort verdringingseffecten op buurniveau zijn in de stad Tilburg niet uit te sluiten, maar moeilijk hard te maken. Daardoor is het binnen Tilburg lastig om op basis van het schaarsteargument specifieke gebieden aan te wijzen waar de opkoopbescherming zou moeten gelden.

De kleine kernen – Berkel-Enschot, Udenhout en Biezenmortel – vormen daarop een uitzondering. Deze kernen kennen een hechte gemeenschap en in bepaalde mate is er sprake van eigen lokale woningmarkt. De woningwaarden in de kernen liggen over het algemeen hoog en het woningaanbod in het goedkope en middensegment is beperkt van omvang. Dat maakt dat het voor lokale jongeren in deze kernen erg lastig zo niet onmogelijk is om in de ‘eigen’ kern te blijven wonen. De mogelijkheden die er zijn, moeten via de opkoopbescherming beperkt worden.

Leefbaarheid

Leefbaarheidsproblemen zijn in tegenstelling tot schaarste wel sterk plaats/locatie-gebonden. De gemeentelijke scores zijn hier vooral de optelsom van de problemen die spelen op lagere schaalniveaus. Uit deze optelsom blijkt dat er in Tilburg alle noodzaak aanwezig is voor een gedegen voorraadbeleid. Tilburg staat hoog in de lijstjes van Nederlandse gemeenten met leefbaarheidsproblemen.

Voor de opkoopbescherming geldt dat deze gebiedsgericht moet worden uitgewerkt. De resultaten van dit onderzoek laten zien dat dit ook niet onlogisch is. Er is een duidelijke samenhang tussen het aantal opkopen door investeerders in buurten en (a) de ontwikkeling van de leefbaarheid (overlast en veiligheid), (b) de kans op overbewoning en (c) onrechtmatige bewoning en gebruik. Gegeven deze samenhang is het logisch en wenselijk de opkoopbescherming in te voeren voor die gebieden waar de leefbaarheid als gevolg van 'overlast en veiligheid' onder druk staat. Dat is in grote delen van de stad het geval, maar delen van de Reeshof en de Blaak vallen grotendeels buiten het beoogde werkingsgebied van de opkoopbescherming.

Van de in de periode 2018 t/m het eerste kwartaal van 2021 verkochte woningen met een prijs onder de NHG grens, was 75% gelegen binnen het beoogde werkingsgebied. In de afgelopen periode vond 85% van de opkopen door particulieren plaats in het beoogde werkingsgebied. Het overgrote deel van de aankopen wordt bij deze selectie dus vergunning plichtig.

Voorkomen en genezen

Het woonruimtevoorraadbeheer (het kamerverhuurbeleid) en de opkoopbescherming zijn in Tilburg essentiële instrumenten om grip te houden op de woningvoorraad. Beseft moet echter worden dat de inzet van deze twee instrumenten alleen niet voldoende is om de problemen in de stad aan te pakken. Het zijn vooral instrumenten die verdere problemen voorkomen, maar bestaande problemen in de stad/gemeente kunnen er niet mee worden aangepakt. Er wordt veilig gesteld dat er aanbod voor starters en lage en middeninkomens behouden blijft, maar er worden via de instrumenten geen woningen voor deze groepen toegevoegd. De schaarste wordt er dus niet mee opgelost. Er wordt voorkomen dat er nieuwe leefbaarheidsproblemen (als gevolg van bijvoorbeeld overbewoning en conflicterende leefstijlen) ontstaan, maar de bestaande probleemsituaties kunnen met de instrumenten niet worden aangepakt. Het zijn in andere woorden belangrijke instrumenten om verdere problemen te voorkomen, maar het aanpakken van bestaande problemen vraagt nadrukkelijk om een bredere strategie. Ten slotte is het belangrijk om aan te geven dat een vergunningsplicht niet gelijk is aan een verbod. In bepaalde situaties wordt opkopen en kamerverhuur wel toegestaan.

1 Inleiding

1.1 Dit rapport

Dit onderzoeksrapport dient als onderbouwing van de in 2022 herziene huisvestingsverordening van gemeente Tilburg. Hierbij ligt de focus specifiek op de instrumenten kamerverhuur/omzetvergunningen en de opkoopbescherming. Daarbij geldt dat de onderbouwing van de schaarste ook relevant is voor bijvoorbeeld het beleid rondom toeristische verhuur en – in de toekomst - het met voorkeur verdelen van de nieuwbouwwoningen (met een koopprijs beneden de grenzen van de Nationale Hypotheek Garantie).¹

1.2 Het kader

De stedelijke samenleving

De bestaande woningvoorraad en de wijze van bewoning daarvan verdient in een stad als Tilburg veel aandacht. In grote delen van de stad staat de leefbaarheid onder druk. Er zijn veel meldingen van overlast en niet zelden botsen leefstijlen met elkaar en ontstaat daardoor wroefel tussen bureu en buurtgenoten. Kwetsbare inwoners hebben vaak moeite de woonlasten te dragen, meer kansrijke groepen verlaten de stad, soms noodgedwongen omdat het beschikbare aanbod ontbreekt.

De problemen in de bestaande voorraad zijn in zekere zin te zien als een veelkoppig monster. Er is dan ook niet één oplossing noch één partij die verantwoordelijk is. De problemen vergen een integrale aanpak van de corporaties, gemeente, politie, zorg- en welzijnsinstanties en niet in de laatste plaats de inwoners zelf. Als iedereen zich netjes gedraagt en rekening houdt met de bureu, zouden de problemen een stuk minder groot zijn.

Lang niet alle genoemde problemen zijn direct te relateren aan de woningvoorraad, laat staan te beïnvloeden met de opkoopbescherming en het kamerverhuurbeleid. Crimineel en asociaal gedrag kunnen met goede woningen vermoedelijk niet worden voorkomen. Toch zijn er wel degelijk relaties. Een goede geluidsisolatie maakt de kans kleiner dat bureu zich aan elkaar ergeren. Een goede verhuurder, spreekt de huurder aan op ongewenst gedrag en verwijst door naar zorginstellingen indien nodig geacht.

Daarnaast is er uiteraard een samenhang tussen de samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad. Deze zorgt er voor dat ook door hierop te sturen, problemen/conflictsituaties worden voorkomen. Daarnaast kan er door te sturen in de samenstelling

¹ Dit wordt vermoedelijk in 2023 mogelijk, voor een deel van de nieuwbouw. Het idee is dat daarmee specifieke beroepsgroepen (denk aan leraren, politieagenten of verpleegkundigen) aan de stad kunnen worden gebonden. Er waren op het moment dat dit rapport werd opgesteld geen specifieke bronnen beschikbaar over de huidige instroom in de Tilburgse nieuwbouw noch over mogelijke problemen die sleutelberoepen ervaren bij het vinden van een woning in Tilburg.

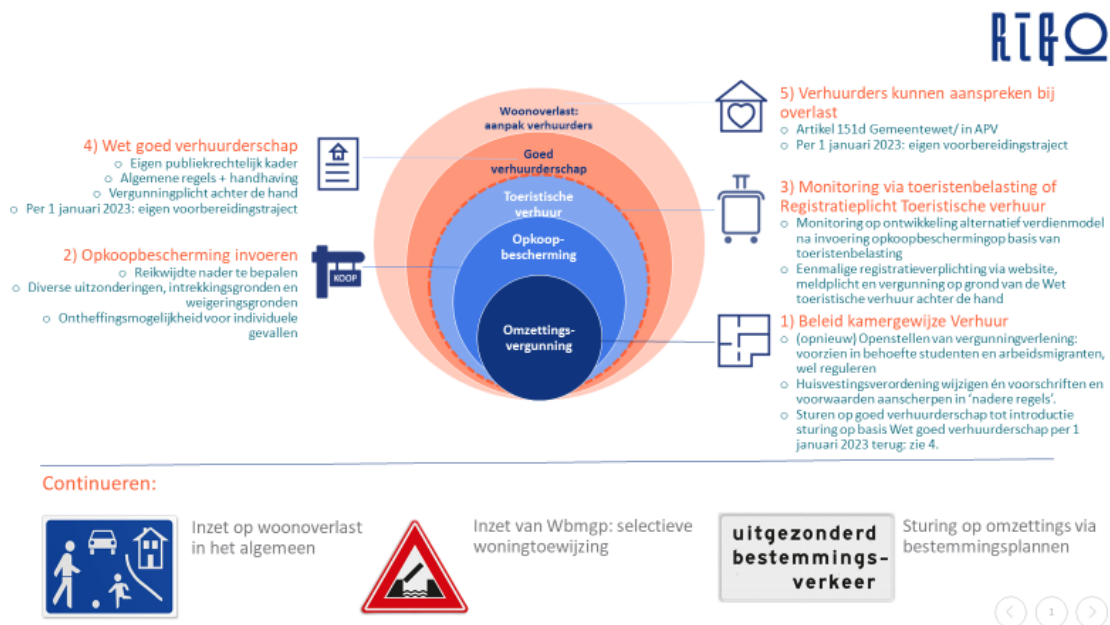
van de voorraad ervoor worden gezorgd dat bepaalde bevolkingsgroepen een plek wordt geboden in de stad.

De gemeentelijke gereedschapskist

De gemeentelijke gereedschapskist om de problemen in de bestaande voorraad aan te pakken is met meerdere instrumenten gevuld. In figuur 1 staan de verschillende in Tilburg in te zetten instrumenten schematisch weergegeven. In het schema is reeds voorgesorteerd op de Wet goed verhuurderschap, die naar huidige inzichten per 1 januari van volgend jaar in werking zal treden. Hetzelfde geldt voor de herziening van Artikel 151d van de Gemeentewet. Beide bieden de gemeente nieuwe handvatten om overlast en slecht verhuurderschap aan te pakken.

Ook is in het schema een registratieplicht voor toeristische verhuur opgenomen. Het gaat hier om lichte sturing van de toeristische verhuur (via de huisvestingsverordening). Mocht de toeristische verhuur worden benut om andere regelingen te ontwijken, kan hier alsnog worden opgeschaald.

figuur 1 Instrumenten Tilburgse gereedschapskist om problemen in de bestaande voorraad aan te pakken



1.3 Kamerverhuur en opkoopbescherming

Door criteria te stellen aan bepaalde veranderingen in de voorraad, kunnen bestaande probleemsituaties niet worden opgelost maar wél nieuwe probleemsituaties voorkomen worden. Ook kan via deze weg voorkomen worden dat er schaars woningaanbod verloren gaat voor groepen die het sowieso al lastig hebben op de woningmarkt.

Dit onderzoeksrapport focust op twee instrumenten die de gemeente gaat inzetten om problemen te voorkomen:

- Omzetvergunningen/ kamerverhuurbeleid;
- Opkoopbescherming.

Voor beide instrumenten wordt in dit rapport aangetoond dat de inzet in Tilburg te rechtvaardigen is. De wijze waarop de instrumenten in juridische zin onderbouwd moet worden, wordt bepaald door de wetgever. Grofweg moet hiervoor worden aangetoond:

- Dat er sprake is van schaarste in bepaalde segmenten, waardoor groepen als starters en de lagere middeninkomens moeilijk aan een woning kunnen komen.
- Dat er leefbaarheidsproblemen zijn, die (deels) kunnen worden voorkomen door te sturen op de kamerverhuur en het opkopen door particuliere verhuurders.

Voor het juridisch onderbouwen van het kamerverhuurbeleid/ de omzetvergunningen is het onderbouwen van de schaarste de primaire grondslag. Leefbaarheid mag alleen als secundair argument worden aangedragen.² Bij de opkoopbescherming kunnen beide argumenten als primaire grondslag worden gebruikt. De wetgever heeft aangegeven dat een opkoopbescherming gebiedsgericht moet worden toegepast.³ Bij de omzetvergunningen ontbreekt deze eis, deze kan ook stedelijk worden ingevoerd (mits goed onderbouwd uiteraard).

De opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd voor de bestaande koopwoningen in het lage en middeldure prijssegment. De grens van middelduur moet/mag volgens de wetgever door de gemeente zelf worden onderbouwd/gekozen. De gemeente Tilburg heeft besloten aan te sluiten op de grens van de Nationale Hypotheek Garantie. Deze grens wordt jaarlijks vastgesteld aan de hand van een samen met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het ministerie van Financiën ontwikkelde methodiek.

Van belang is te vermelden dat de opkoopbescherming alleen van toepassing is bij bestaande koopwoningen (die worden verkocht door een eigenaar bewoner). Ook bij de nieuwbouw komt het dat beoogde koopwoningen in de particuliere verhuurder belanden. Het is onder voorwaarden mogelijk bij nieuwbouw een zelfbewoningsplicht in te voeren. Dit instrumentarium blijft in deze studie buiten beschouwing.

² Naar verwachting zal de wetgeving op dit punt worden aangepast en zal ook leefbaarheid als primaire grondslag worden toegevoegd. In dit document gaan we echter uit van de huidige wetgeving.

³ Terwijl dit volgens 'de letter' het geval, kiezen steden als Rotterdam en Amsterdam ervoor het instrument stadsbreed in te voeren. Daarmee lopen deze steden een bepaald risico, want het is maar de vraag hoe de rechter hierover (en over de onderbouwing van de keuze) zal oordelen.

1.4 Leeswijzer

Aan het begin van dit rapport is een managementsamenvatting opgenomen met de belangrijkste bevindingen. Bij het bespreken van de onderzoeksresultaten in het vervolg van dit rapport is gekozen voor een indeling waarbij eerst gefocust wordt op de ontwikkelingen op gemeentelijk niveau (hoofdstuk 2) en vervolgens wordt afgedaald naar de wijken en buurten (hoofdstuk 3).

Via deze ordening kan het beste worden onderbouwd waarom de instrumenten al dan niet gebiedsgericht worden ingezet. Zowel in het hoofdstuk over de stedelijke ontwikkelingen als in het hoofdstuk over de ontwikkelingen binnen de stad worden de beide grondslagen (schaarste en leefbaarheid) besproken. Daarbij zijn er wel accentverschillen: Schaarste is vooral een fenomeen dat vooral speelt op het stedelijke niveau, terwijl leefbaarheid vooral gaat over de directe woonomgeving van de inwoners en dus een sterke gebiedsgerichte component kent.

2 De situatie op gemeentelijk niveau

In dit hoofdstuk wordt de schaarste op gemeentelijk niveau aangetoond en worden de leefbaarheidsproblemen op gemeentelijk niveau besproken.

2.1 Schaarste

Gemeente Tilburg doet er alles aan om de schaarste te bestrijden en het woningtekort op te lossen. In ieder geval tot het moment dat het tekort is opgelost, is het zaak de onevenredige en onevenwichtige effecten van schaarste te bestrijden. Dit betekent onder andere dat de bestaande woningvoorraad moet worden beschermd, zodat de kansen voor de woningzoekenden (huurders en kopers) niet te veel worden beperkt. Een vergunningsplicht voor zowel het opkopen van koopwoningen ten behoeve van de verhuur als het omzetten van woningen ten behoeve van de kamerverhuur zijn hierbij belangrijke instrumenten.

In deze paragraaf wordt de schaarste in Tilburg onderbouwd. Daarbij komen achtereenvolgens aan de orde:

- Het actuele tekort;
- De vraagaanbodverhoudingen;
- Schaarste in de koopsector;
- Schaarste in de particuliere huursector;
- Schaarste in de sociale huursector;
- De verwachte ontwikkeling van de schaarste in de toekomst.

Vervolgens worden conclusies getrokken ten aanzien van de schaarste in Tilburg en de mate waarin deze zich manifesteert in de verschillende segmenten.

Actueel tekort

Volgens de provincie Noord-Brabant bedroeg het woningtekort in de gemeente Tilburg omstreeks 2020 circa 1.500 woningen. Dit tekort belemmert thuis of op kamers wonende jongeren om een start te maken op de woningmarkt en zorgt ervoor dat niet iedereen die in Tilburg wil wonen er ook kan wonen.

Gemeente Tilburg doet er veel aan om het tekort in te lopen. Zeker in de afgelopen periode was men daarin succesvol: in 2015 bedroeg het tekort nog circa 1.900 woningen. Alle analyses in dit rapport tonen echter aan dat het tekort hardnekkig is en niet eenvoudig weg te werken.

De afgelopen periode is de (frictie)leegstand op de woningmarkt afgenomen. In 2015 werd 95,5% van de totale woningvoorraad bewoond, in 2020 is dit aandeel toegenomen tot 96,9% (bron: CBS). Dit betekent dat in 2020 slechts 3,1% van de woningen leeg stond. Daarbij is leegstand als gevolg van sloop of herstructurering inbegrepen. Het aandeel woningen dat leeg stond als gevolg van (of: ten behoeve van) verhuizingen was dus nog

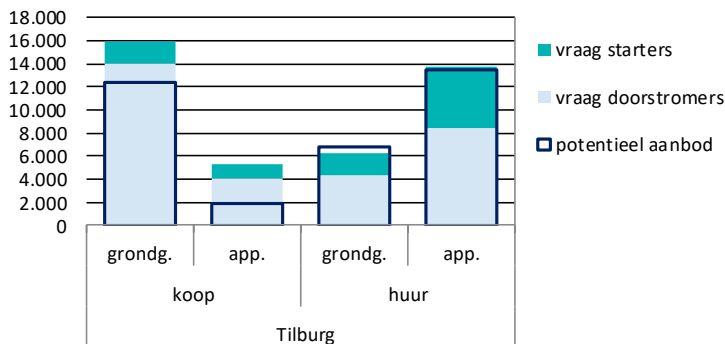
lager. De doorstroming op de woningmarkt is hierdoor verder bemoeilijkt. Door deze beperkte doorstroommogelijkheden werkt het actuele woningtekort meer dan voorheen door in alle marktsegmenten en woongebieden.

Vraagaanbodverhoudingen

In het ‘Woningmarktonderzoek Tilburg 2019’ is een beeld geschetst van de theoretische tekorten en overschotten, op basis van woonwensen in het WoON 2018. In deze benadering wordt geen rekening gehouden met het feit dat er vele barrières op de woningmarkt zijn, waardoor mensen hun wensen niet kunnen realiseren. Mede om deze reden spreken we over theoretische vraagaanbodverhoudingen.

De analyses laten zien dat er uitgaande van woonwensen vrijwel over de gehele breedte tekorten zijn (zie ook figuur 2). De belangrijkste tekorten manifesteren zich in de koopsector. Het gaat zowel om grondgebonden woningen als appartementen. Uitgesplitst naar prijsklasse manifesteren de belangrijkste tekorten zich in het segment beneden de twee ton en het segment boven de drie ton (figuur 3). Voor het goedkoopste segment (tot twee ton) geldt dat de vraag voor een belangrijk deel afkomstig is van (koop)starters. Vaak kunnen starters nog niet (veel) meer betalen en bieden de woningen in dit segment de enige kans op eigen woningbezit. In dit prijssegment nieuwbouw realiseren, is met de hedendaagse bouw- en grondkosten haast onmogelijk. Het beschermen van de woningen in de bestaande voorraad is om deze reden van extra groot belang. Hetzelfde geldt voor het segment tussen de twee en drie ton. In theorie is het tekort hier beperkt, maar in de praktijk is er ook hier schaarste. Dit omdat mensen met een voorkeur voor een ander segment naar dit segment moeten uitwijken (meer daarover in deel 4).

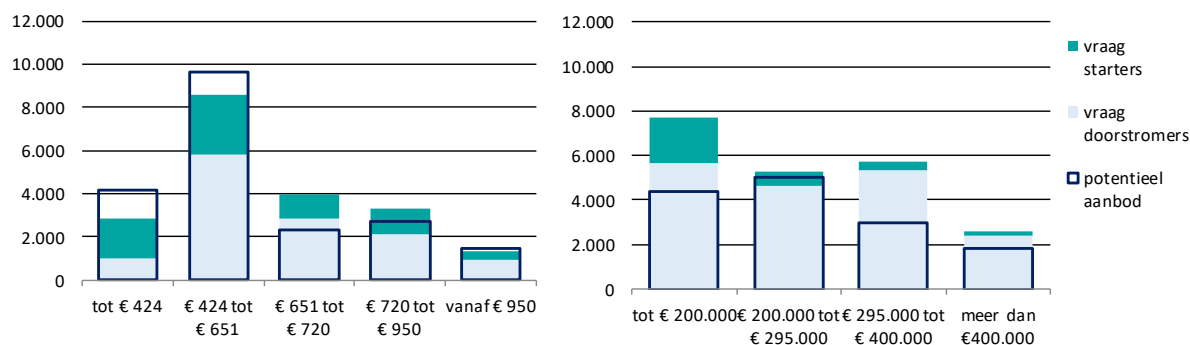
figuur 2 Potentiele vraagaanbodverhoudingen in Tilburg, 2019 (potentieel aanbod is het aanbod dat vrijkomt als iedereen met een verhuiscwens verhuist)



Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Tilburg 2019, J. van Iersel en M. van der Vlugt (2019)

De vraag naar koopwoningen is deels afkomstig van huurders die willen gaan kopen. Als zij er allemaal in zouden slagen, dan zou in de huursector (overall) een evenwichts-situatie ontstaan. Echter, omdat dat in de praktijk – mede door de schaarste – niet mogelijk is, is er ook in de huursector sprake van schaarste.

figuur 3 Potentiele vraagaanbodverhoudingen in Tilburg naar prijsklasse, in de huursector (links) en de koopsector (rechts)



Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Tilburg 2019, J. van Iersel en M. van der Vlugt (2019)

Binnen de huursector geldt dat er tekorten zijn in het middeldure huursegment tussen € 720 en € 950 (figuur 3). Uitgaande van de woonwensen gaat het hier niet om grote aantallen, maar in de praktijk zal de druk op dit segment groter zijn als gevolg van recente prijsstijgingen in de particuliere huursector in 2018 en 2019, waardoor het beschikbare aanbod in dit segment is afgenomen

Kijkend naar de woninggrootte, dan blijken er in de huursector met name tekorten aan driekamerwoningen (circa 50m2 tot 85m2, tabel 1). De vraag in de huursector gaat voor bijna de helft (43%) naar deze woningen uit, terwijl het aanbod beperkt is (28%). Bij de kleinere huurwoningen geldt dat de vraag kleiner is dan het theoretische aanbod. Dat is mede het gevolg van de ontwikkelingen in de voorraad: het aantal kleine woningen tot 50 m2 is sterk toegenomen (figuur 4).

tabel 1 Potentieel aanbod van verhuisgeneigde huurders (doorstromers) en totale vraag naar huur (doorstromers en starters) naar woninggrootte (GBO) en aantal kamers

oppervlakte	aanbod	vraag	kamers	aanbod	vraag
< 35 m2	11%	9%	1 kamers	15%	2%
35-50 m2	12%	8%	2 kamers	19%	19%
50-65 m2	11%	24%	3 kamers	28%	43%
65-85 m2	24%	25%	4 kamers	25%	22%
85-100 m2	17%	9%	5 of meer kamers	13%	13%
> 100 m2	24%	25%	totaal	100%	100%
totaal	100%	100%			

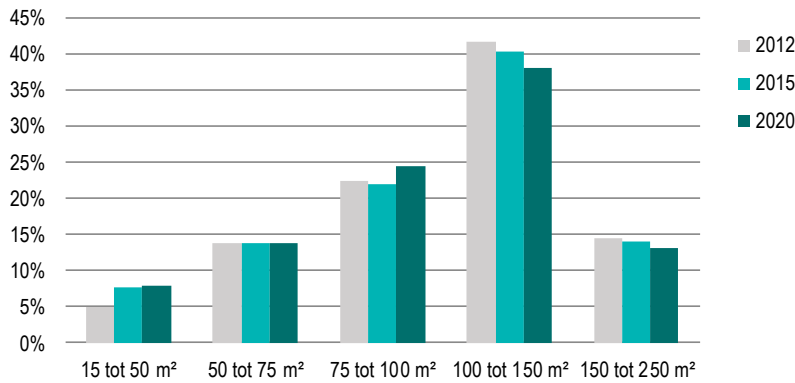
Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Tilburg 2019, J. van Iersel en M. van der Vlugt (2019)

Conclusie van de analyse van de woonwensen is dat er met zekerheid grote tekorten zijn in de segmenten:

- grondgebonden koopwoningen en koopappartementen;
- koopwoningen in het segment tot twee ton en in het segment vanaf drie ton;
- huurwoningen met een huurprijs tussen € 651 en € 720 en tussen € 720 en € 950;

- driekamer huurwoningen, met name appartementen, of toegankelijke (voor ouderen geschikte) grondgebonden huurwoningen.

figuur 4 Ontwikkeling van de totale woningvoorraad in de gemeente Tilburg naar oppervlakte in 2012 tot 2020



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Zelfs bij een optimale doorstroming waarbij iedereen zijn of haar wens kan realiseren, blijft er schaarste bestaan aan deze woningen. Nu wijken woningzoekenden af van hun eerste keuze en gaan in andere segmenten zoeken. In het vervolg van deze paragraaf wordt duidelijk gemaakt dat door het gebrek aan doorstromingsmogelijkheden er hierdoor schaarste ontstaat in vrijwel alle segmenten. Daardoor wordt het veel woningzoekenden (huurders of kopers) lastig zo niet onmogelijk om een passende woning te bemachtigen.

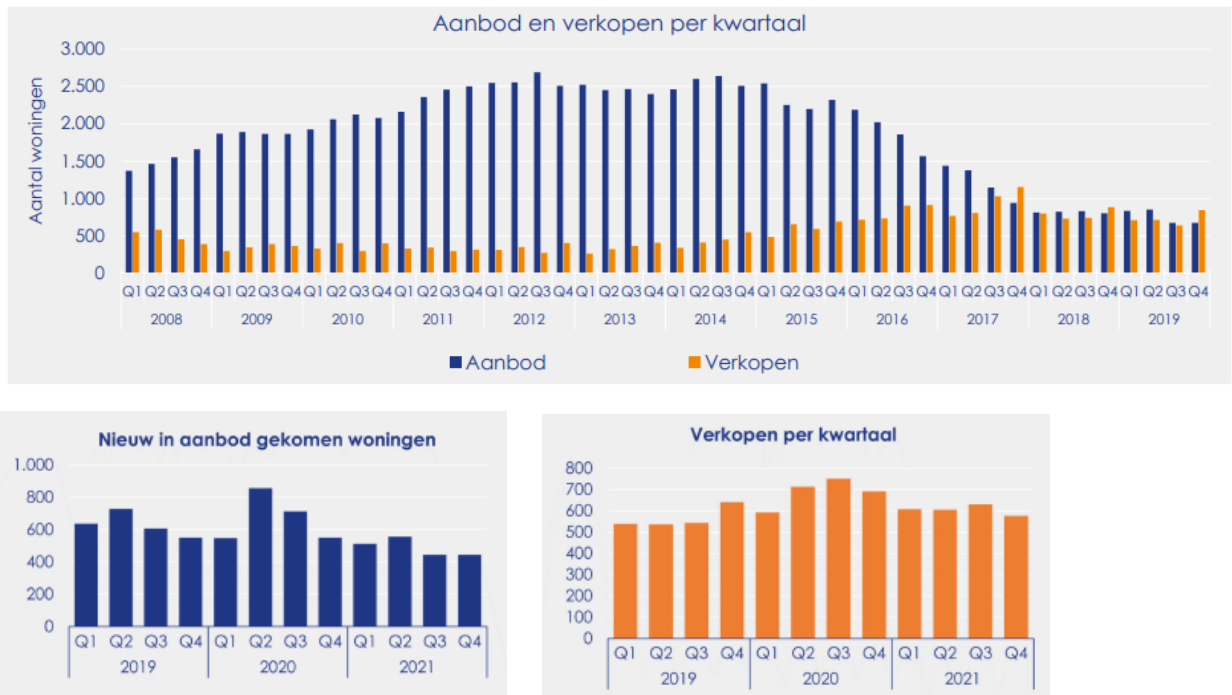
Schaarste in de koopsector

Binnen de koopsector is de spanning op de markt in de afgelopen twee jaar in de volle breedte toegenomen. Dit blijkt onder meer uit cijfers van HRS Wonen/ Dynamis en de NVM.

HRS Wonen publiceert samen met Dynamis elk kwartaal ‘Spreekende Cijfers Woningmarkten’. In de periode 2015 tot 2017 liep het aanbod aan koopwoningen in de gemeente Tilburg sterk terug, terwijl het aantal woningen dat verkocht werd toenam (figuur 5). In de jaren 2018 en 2019 bleef het aantal woningen dat van eigenaar wisselde op peil (een lichte afname ten opzichte van 2017), terwijl het aanbod gering bleef. Ook in 2020 en 2021 bleef het aanbod gering. Mede vanwege dit beperkte aanbod nam de prijs van verkochte woningen in de afgelopen jaren sterk toe.

De NVM publiceerde tot halverwege 2020 cijfers op het niveau van de regio Tilburg, bestaande uit de gemeenten Tilburg, Goirle, Hilvarenbeek, Oirschot en Oisterwijk. Uit deze cijfers bleek dat het aantal transacties in de regio in de periode eind 2017 tot begin 2020 is afgenomen. De prijs per vierkante meter is met € 360 toegenomen, van € 2.112 per m2 in 2017 tot € 2.442 per m2 begin 2020 (tabel 2).

figuur 5 Aangeboden woningen en verkochte woningen in gemeente Tilburg



Bron: Spreekende Cijfers Woningmarkten Midden- en Noordoost-Brabant, Dynamis en HRS Wonen

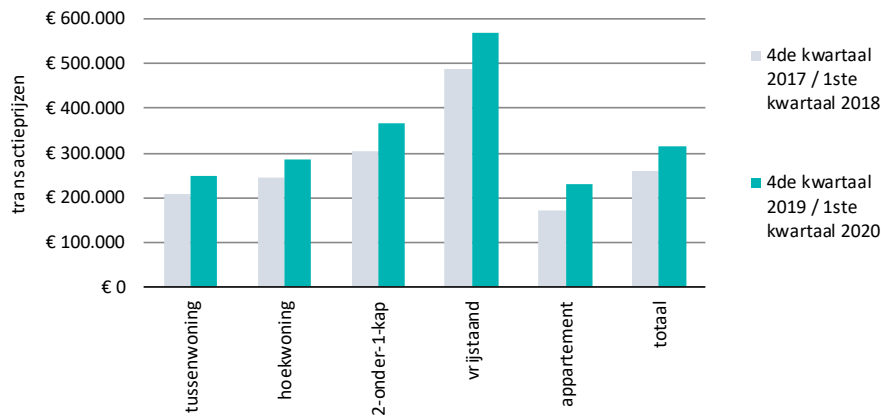
De transactieprijs per woning is bijgevolg ook toegenomen. In figuur 6 is te zien dat dit bij alle woningtypen het geval is. Kijkend naar het totaal aantal verkochte woningen in de regio lag de gemiddelde transactieprijs begin 2020 € 57.000 hoger dan begin 2018. Een toename van maar liefst 22%. Bij appartementen lag deze relatieve toename zelfs op 34%. In 2018 lag de gemiddelde transactieprijs voor een appartement op gemiddeld € 172.000, begin 2020 ging het om € 231.000. De gemiddelde transactieprijs van verkochte woningen lag daardoor begin 2020 voor geen enkel woningtype meer onder de twee ton (op basis van de indeling van de NVM).

tabel 2 Kenmerken van verkochte woningen in de NVM-regio Tilburg, voortschrijdend halfjaar

	4de kwartaal 2017 / 1ste kwartaal 2018	4de kwartaal 2019 / 1ste kwartaal 2020
aantal transacties	1.527	1.303
verkooptijd in dagen	44	39
prijs per m2	€ 2.112	€ 2.442

Bron: NVM, bewerking In.Fact.Research

figuur 6 Transactiepreizen van verkochte woningen in de NVM-regio Tilburg



Bron: NVM, bewerking In.Fact.Research

Cijfers over de jaren 2020 en 2021 zijn bij de NVM beschikbaar voor COROP-regio Midden-Noord-Brabant (tabel 3). Uit deze cijfers blijkt dat de druk op woningmarkt alleen maar verder is toegenomen.

tabel 3 Kenmerken van verkochte woningen in COROP-regio Midden-Noord-Brabant

	2020 3e kwartaal	2021 3e kwartaal
aantal transacties	1.255	847
verkooptijd in dagen	25	22
prijs per m2	€ 2.935	€ 3.263

Bron: NVM, bewerking In.Fact.Research

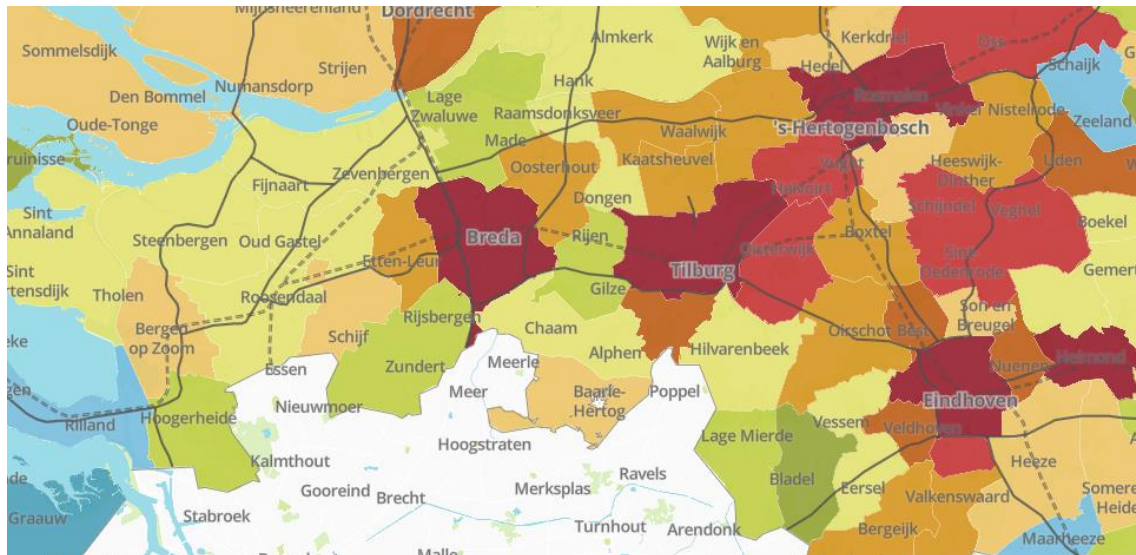
BPD heeft in maart 2022 de landelijke Hittekaart 2022 gepubliceerd, die de druk op de woningmarkt aangeeft (zie ook figuur 7). BPD baseert zich hierbij op het aantal woningtransacties, koopsommen van 2021 en de huishoudensontwikkeling tot 2030. Volgens BPD is de druk op de markt ongekend hoog, met name in de Randstad, het midden van het land en in de Brabantse steden. In de ranking van meest overspannen woningmarkten staat gemeente Tilburg op plaats 22 van de 352 gemeenten.

De prijsstijgingen in de koopsector zijn deels een gevolg van een toegenomen koopkracht van de inwoners van Tilburg en deels van de lage rentestand. Deze kunnen de prijsstijgingen echter niet voldoende/volledig verklaren en ook schaarste speelt een duidelijke rol. Dat de prijsstijgingen over de gehele breedte plaatsvinden, leidt tot de conclusie dat er in de volle breedte sprake is van schaarste.

De schaarste aan woningen in de goedkope prijssegmenten neemt door de prijsstijgingen toe. Woningzoekenden worden daardoor gedwongen om in duurdere segmenten te gaan zoeken. Daardoor is er ook schaarste in het segment tussen de twee en drie ton,

terwijl men dat puur kijkend naar de woonwensen (figuur 3) niet direct zou verwachten. Er zijn twee specifieke groepen die door de tekorten in de segmenten tot twee en drie ton in de problemen komen: de (lage) middeninkomens en (koop)starters.

figuur 7 Uitsnede uit de Hittekaart 2022 van BPD



Bron: BPD

Middeninkomens hebben – door de regels van passend toewijzen – geen toegang tot de sociale huursector en dus is koop voor hen (naast particuliere verhuur) de enige optie. Uit de studie ‘Woningmarktonderzoek Tilburg 2019’ blijkt dat de meerderheid van de middeninkomens⁴ een koopwoning tot maximaal twee ton kan financieren (volgens gangbare normen). Als men deze normen wat oprekt valt het segment tussen de twee en drie ton binnen bereik, maar meer kan deze groep niet financieren. Voor (koop)starters geldt veelal hetzelfde. Voor deze groepen is het dus niet alleen van belang het segment tot twee ton te beschermen, maar ook het segment daarboven.

Schaarste in de particuliere huursector

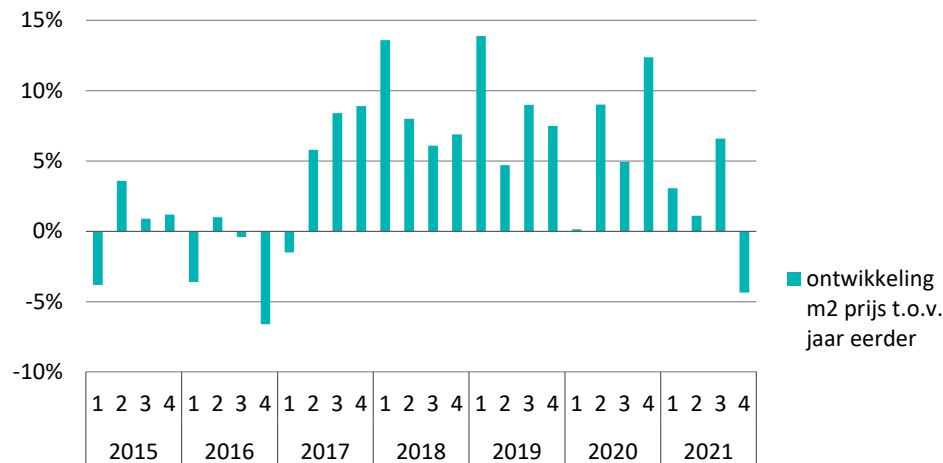
Sinds begin 2017 is de m2 prijs van vrijgekomen vrije sector huurwoningen van particuliere verhuurders flink toegenomen. Dit blijkt mede uit de Huurmonitor van Pararius. In bijna elk kwartaal nam de huurprijs toe ten opzichte van het voorgaande jaar (figuur 8).

De gemiddelde huurprijs per m2 nam toe van € 11,30 in het derde kwartaal van 2018 tot € 13,80 in het derde kwartaal van 2021 (figuur 9). Dit komt neer op een prijsstijging

⁴ Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 38.035 en € 57.053, prijspeil 2019.

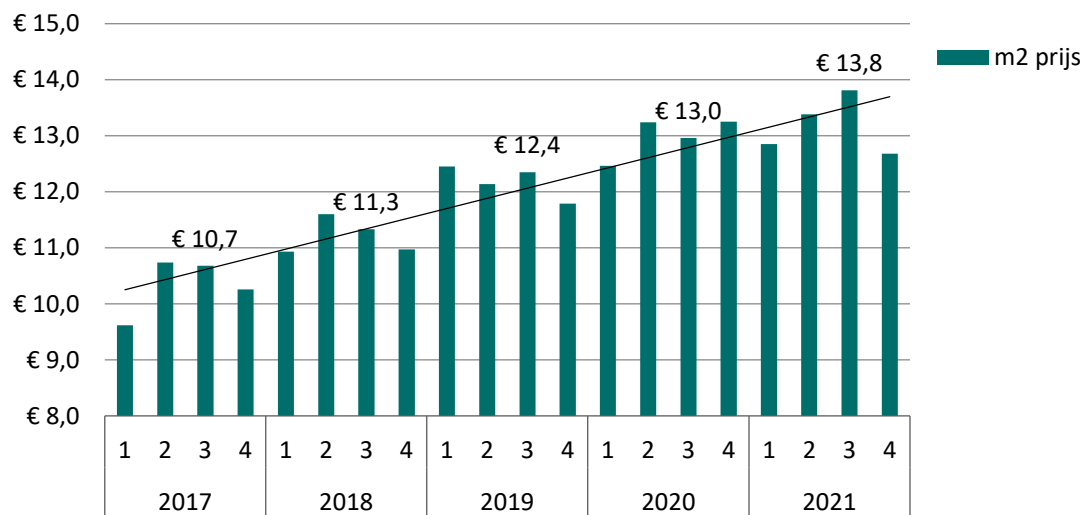
van 22% in drie jaar tijd (gemiddeld bijna 7,5% per jaar; de inflatie bedroeg in deze periode rond de 1,5% tot 2% per jaar). De cijfers hebben betrekking op alle huurwoningen die vrij kwamen voor nieuwe huurders, dus zowel kaal, gestoffeerd als gemeubileerd. Hoewel de samenstelling van de vrijgekomen huurwoningen van jaar op jaar zal verschillen, maken de cijfers duidelijk dat de prijsstijging in de afgelopen drie jaar flink boven inflatie lag.

figuur 8 Ontwikkeling m2 prijs t.o.v. een jaar eerder van vrijgekomen vrije sector huurwoningen in gemeente Tilburg, per kwartaal per jaar



Bron: Pararius Huurmonitor Q4 2021, bewerking In.Fact.Research

figuur 9 Gemiddelde huurprijs per m2 per maand van vrijgekomen vrije sector huurwoningen in de gemeente Tilburg



Bron: Pararius Huurmonitor Q4 2021, bewerking In.Fact.Research

In tabel 4 is de prijsstijging weergegeven voor verschillende woninggrootten. Een huurwoning van 65 m2 is in de afgelopen drie jaar € 165 duurder geworden en een woning van 85m2 € 210 duurder. Vooral voor spoedzoekers en middeninkomens is het daardoor lastiger geworden een betaalbare particuliere huurwoning te bemachtigen die aan hun (kwalitatieve) wensen voldoet. Uit de studie ‘Woningmarktonderzoek Tilburg 2019’ blijkt dat bijna 90% van de lage middeninkomens⁵ met een verhuishwens niet meer dan € 700 euro aan huur kan betalen. Bij de hoge middeninkomens⁶ ligt dit aandeel rond de 54%.

tabel 4 Ontwikkeling huurprijs per maand van vrijgekomen vrije sector huurwoningen in gemeente Tilburg bij drie verschillende woninggroottes in het derde kwartaal van 2018 en 2021

	40 m2	65 m2	85 m2	100 m2
3e kw 2018	€ 455	€ 735	€ 965	€ 1.135
3e kw 2021	€ 550	€ 900	€ 1.175	€ 1.380
ontwikkeling	€ 95	€ 165	€ 210	€ 245

Bron: Pararius Huurmonitor Q4 2019, bewerking In.Fact.Research

Voor de particuliere huurmarkt geldt net als voor de koopsector dat de prijsstijgingen getuigen van schaarste. Deze schaarste heeft betrekking op alle deelsegmenten.

Schaarste in het corporatiebezit

De sociale huursector van de woningcorporaties in Tilburg is in de afgelopen drie jaar in aantal vrij stabiel gebleven. De prijsontwikkeling in de voorraad wordt beleidsmatige gestuurd en zegt daarom weinig over de druk die bestaat op dit segment. Cijfers over woningzoekenden en toewijzingen van sociale huurwoningen van Woning in Zicht bieden meer inzicht op dit vlak. In februari 2022 is het ‘Jaarverslag 2021 gemeente Tilburg’ gepubliceerd.

Woning in Zicht concludeert dat in 2021 in Tilburg er meer woningen zijn verhuurd dan in voorgaande jaren, mede als gevolg van de verhuring van nieuwbouwwoningen. Uit tabel 5 blijkt echter dat de gemiddelde zoektijd hierdoor niet is afgenomen. Deze is verder opgelopen tot gemiddeld ruim 1,5 jaar. Ook het gemiddeld aantal weigeringen bleef laag. Dit kan betekenen dat woningzoekenden minder kritisch zijn en vanwege de druk op de woningmarkt sneller een woning accepteren.

⁵ Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 38.035 en € 42.436, prijspeil 2019.

⁶ Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 42.436 en € 57.053, prijspeil 2019.

tabel 5 Aantal verhuringen van de drie grootste corporaties in de gemeente Tilburg en zoektijd, slaagkans en weigeringen van woningzoekenden

	aantal verhuringen	gemiddelde zoektijd	slaa g kans	gemiddeld aantal weigeringen
2017	2.311	1,33	15,88%	1,9
2018	2.286	1,06	11,95%	1,9
2019	2.119	1,14	8,97%	1,8
2020	2.067	1,29	7,73%	2,3
2021	2.520	1,55	9,20%	3,0

Bron: Woning in Zicht, jaarverslag 2019 gemeente Tilburg

De afname van het aantal verhuringen is een indicator dat als gevolg van de prijsstijgingen in de koop- en de particuliere huursector de uitstroom uit de sociale huursector moeilijker is geworden. Door deze uitstroom komen er immers woningen beschikbaar. Het is een goed voorbeeld van hoe de schaarste in het ene segment, zorgt voor schaarste in het andere segment.

De verwachting is dat als gevolg van de coronacrisis en de Oekraïne crisis de druk op de sociale huursector verder zal toenemen. Beide werken door in de economie, waardoor de koopkracht van inwoners (met name de lagere en middeninkomens) onder druk komen te staan. Daarnaast zal er de komende periode een groot aantal vluchtelingen moeten worden gehuisvest. Minister De Jonge heeft stevige ambities waar het gaat om het toevoegen van nieuwbouw. Het realiseren van deze ambities is echt lastig, vanwege de stikstofproblematiek, PFAS, de krappe arbeidsmarkt, maar bijvoorbeeld ook de houtmarkt (veel hout komt uit Rusland en Oekraïne). Kortom: de markt voor sociale huurwoningen is krap en dat zal de komende tijd ondanks alle inspanningen, ook van de gemeente Tilburg, vermoedelijk zo blijven.

De analyses in dit deel maken duidelijk hoe de algehele schaarste doorwerkt in de sociale huursector. Voordeel van de sociale huursector is dat deze via meerdere wegen te beschermen is. De corporaties en gemeente stellen samen een covenant op, om de (gedeelde) opgaven aan te pakken. Bij andere marktsegmenten ontbreekt dit sturingsinstrument en is een vergunningsplicht erg belangrijk.

Einde van de schaarste is niet in zicht

Volgens de provincie Noord-Brabant bedroeg het woningtekort in de gemeente Tilburg omstreeks 2020 circa 1.500 woningen. Het kan zijn dat het tekort sindsdien licht is ingelopen, maar uit de analyses in deze notitie blijkt dat het tekort zeker nog niet is opgelost. Dit zal vermoedelijk in het komende decennium ook niet het geval zijn.

Op basis van de provinciale prognose 2020 van de provincie Noord-Brabant neemt het aantal huishoudens in de periode 2020 tot 2030 toe met ruim 13.000 huishoudens (tabel 6). Om deze huishoudensgroei te accommoderen én om het huidige woningtekort weg te werken, zijn er in de periode 2020 tot 2030 bijna 14.000 woningen benodigd. Dit is een

flinke opgave en ondanks het feit dat de gemeente Tilburg er alles aan zal doen, is het zeker in de huidige context geen zekerheid dat deze gerealiseerd kan worden.

tabel 6 Prognose huishoudens en benodigde woningvoorraad in de gemeente Tilburg

	2020	2020-2030	2030-2040
huishoudens	109.245	13.230	9.760
woningvoorraad	100.420	13.965	10.495

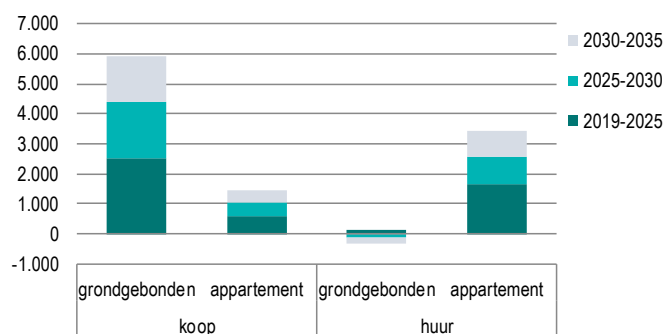
Bron: prognose provincie Noord-Brabant 2020

Toenemende behoefte in elk segment

In het woningmarktonderzoek uit 2019 is nog gewerkt met de provinciale prognose uit 2017. Deze liet voor Tilburg een minder sterke groei zien dan de nieuwe prognose. Hieronder bespreken we eerst de resultaten van de behoefteraming zoals opgenomen in het woningmarktonderzoek. Vervolgens staan we kort stil bij de effecten van de nieuwe demografische prognose op deze raming.

Het woningmarktonderzoek maakt duidelijk dat de toename van de woningbehoefte zich manifesteert in de volle breedte van de woningmarkt: er is op korte termijn geen ontspanning in specifieke segmenten te verwachten. Met name de behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe, en aan koop- en huurappartementen (figuur 10). Voor grondgebonden huurwoningen geldt dat de markt op langere termijn mogelijk ontspant, maar de toekomst is meer onzeker dan ooit. Als gevolg van de corona (en economische) crisis zal de behoefte aan huurwoningen op korte termijn vermoedelijk groter zijn dan geraamd in 2019. Daar komen nu de gevolgen van de oorlog in Oekraïne nog bij (te huisvesten vluchtelingen, stijgende energieprijzen, dalende koopkracht etc.).

figuur 10 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2019 tot 2035 op basis van de provinciale prognose 2017 en de economische basisvariant

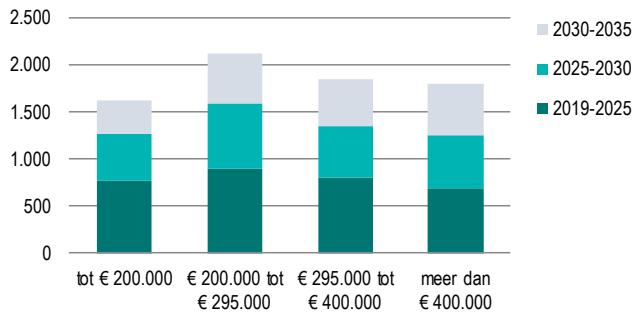


Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Tilburg 2019, J. van Iersel en M. van der Vlugt (2019)

Voor de behoefte aan koopwoningen geldt dat deze zich in elk prijssegment manifesteert (figuur 11), maar ook hier geldt dat de corona-crisis de behoefte beïnvloed en mogelijk meer verschuift naar goedkope en middeldure koop. Er blijft wel vooral behoefte bestaan aan ruime woningen (5 of meer kamers), en ook voor appartementen geldt dat deze doorgaans minimaal drie kamers moeten hebben.

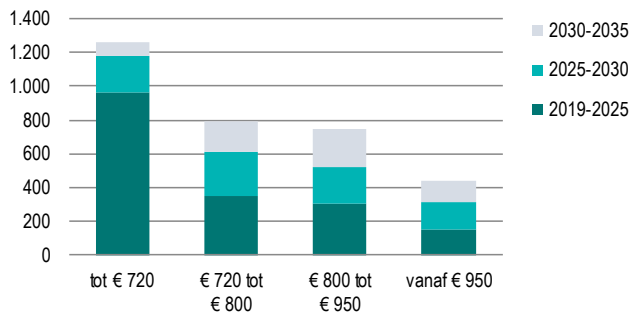
Binnen de huursector neemt de behoefte aan sociale huurwoningen tot € 720 toe, net als de behoefte aan middeldure huurwoningen (figuur 12). Deze woningen hebben bij voorkeur minimaal drie kamers en een oppervlakte van meer dan 65 m² (figuur 13). Hoewel de behoefte dus verschuift naar (kleinere) appartementen is ‘klein’ nog altijd een woning met bij voorkeur drie kamers.

figuur 11 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar prijsklassen in 2019 tot 2035 op basis van de provinciale prognose 2017 en de economische basisvariant



Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Tilburg 2019, J. van Iersel en M. van der Vlugt (2019)

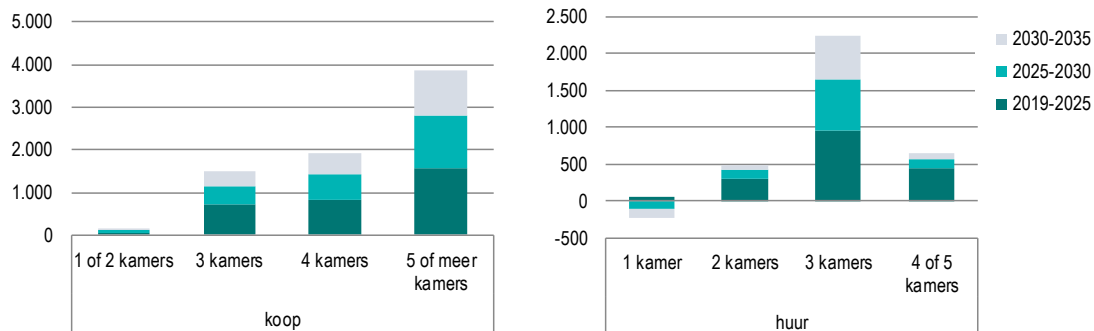
figuur 12 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar huurprijs in 2019 tot 2035 op basis van de provinciale prognose 2017 en de economische basisvariant



Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Tilburg 2019, J. van Iersel en M. van der Vlugt (2019)

De provincie heeft in het najaar van 2020 een nieuwe provinciale bevolkingsprognose gepubliceerd, die hoger ligt dan die uit 2017. In de notitie ‘Update toekomstverkenning gemeente Tilburg’ (In.Fact.Research, 2020) zijn de belangrijkste consequenties van deze nieuwe prognose in beeld gebracht. Voor het woonbeleid en het strategisch voorraadbeleid is het naar mening van In.Fact.Research het beste om uit te gaan van de doorrekeningen uit 2017, met de kanttekening dat de (uitbreidings)behoefte naar de huidige inzichten vermoedelijk 15% tot 30% hoger uitvalt. Met onzekerheden van deze orde van grootte zal in het beleid rekening moeten worden gehouden. In tabel 7 staat dit advies nader uitgesplitst naar voorraadsegment (uitgaande van 30% extra groei).

figuur 13 Ontwikkeling behoefte aan koop- en huurwoningen naar aantal kamers in 2019 tot 2035 op basis van de provinciale prognose 2017 en de economische basisvariant



Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Tilburg 2019, J. van Iersel en M. van der Vlucht (2019)

tabel 7 De woningbehoefte volgens de adviesvariant afgezet tegen de provinciale prognoses uit 2017 en 2020 (economisch basisscenario)

	2019	2019-2025			2019-2030			
		p2017	advies IFR	p2020	p2017	advies IFR	p2020	
koop	grondgebonden	43.490	2.520	2.830	3.190	4.420	5.000	6.050
	appartement	5.340	610	720	840	1.040	1.210	1.500
huur	grondgebonden	18.730	110	430	820	0	450	1.250
	appartement	27.500	1.640	2.290	3.080	2.590	3.540	5.240
onzelfstandig		12.450	310	490	700	110	390	900
totaal		107.500	5.210	6.770	8.640	8.160	10.610	14.950

Bron: In.Fact.Research

De woningbehoefte neemt dus in de volle breedte toe. Als de voorraad zich niet met de trend mee ontwikkelt, leidt dat tot een oplopende schaarste. De afgelopen periode is het in Tilburg redelijk goed gelukt het totaal aantal woningen parallel aan het aantal huishoudens te laten toenemen. Voor de komende periode zijn er echter veel onzekerheden, zoals het landelijk beleid inzake stikstof en PFAS, de pandemie en de oorlog in Oekraïne. Het is geen zekerheid dat het aantal woningen in het komende decennium mee zal (kunnen) groeien met de behoefte, waardoor er een kans is dat de schaarste (overall en in specifieke segmenten) zal toenemen.

Opkopen door particulieren

Het vergunningstelsel voor de kamerverhuur is al enkele jaren in werking. Daarmee wordt voorkomen dat bestaande koopwoningen worden onttrokken aan de reguliere woningmarkt. Deze woningen blijven daardoor beschikbaar voor starters en lagere en middeninkomens. Met het introduceren van de opkoopbescherming wordt meer aanbod voor deze groepen 'veilig gesteld'.

Gemiddeld per jaar worden er in Tilburg circa 250 koopwoningen opgekocht door investeerders (waarvan gemiddeld 220 met een koopprijs onder de grens van de Nationale Hypotheek Garantie). Het gaat hier om 9% van het totaal aantal verkopen door eigenaar bewoners. Dit aandeel is tot eind 2020 in de tijd ongeveer constant geweest (tabel 8). De

wijziging van de overdrachtsbelasting zorgde voor hoge aantallen eind 2020 en lage aantallen begin 2021. Het is onzeker of deze daling structureel is of dat op termijn het aantal aankopen door investeerders weer gaat toenemen.

tabel 8 Aantal en aandeel verkopen door eigenaar-bewoners aan investeerders

		aantal opkopen door investeerders	aandeel van verkopen door eigenaar-bewoners
2018	1e halfjaar	136	11%
	2e halfjaar	116	9%
2019	1e halfjaar	102	8%
	2e halfjaar	139	10%
2020	1e halfjaar	129	10%
	2e halfjaar	216	14%
2021	1e halfjaar	57	4%

Bron: Kadaster, bewerking In.Fact.Research

Conclusie schaarste

Ondanks de inspanningen om het woningtekort in te lopen, is er in Tilburg nog altijd sprake van een algehele schaarste aan woningen. In de komende jaren blijft de woningbehoefte toenemen. Uitbreidingsnieuwbouw blijft van belang en er wordt veel aan gedaan de productie naar een hoger niveau te tillen. De gemeente hanteert bij jaar woonbeleid dat bij projecten van meer dan 50 woningen minimaal 20% sociale en 10% middelduur wordt gerealiseerd en er wordt gezocht naar manieren om vooral meer in het goedkope en middensegment te bouwen. Het tekort is met al deze inspanningen echter niet binnen voorzienbare termijn weggewerkt en de bestaande voorraad zal beschermd moeten worden.

De schaarste concentreert zich in specifieke segmenten, maar is door het gebrek aan doorstroommogelijkheden in de praktijk over de gehele breedte voel- en zichtbaar. Segmenten waar de schaarste zich met name concentreert zijn: goedkope en middeldure koopwoningen, middeldure huurwoningen, en – door het gebrek aan doorstroommogelijkheden – goedkope huurwoningen. Het gaat hierbij vooral om woningen die minimaal drie kamers tellen. Dit deel van de voorraad speelt een essentiële rol bij de huisvesting van de lage en middeninkomens. Zonder vergunningstelsel bestaat het gevaar dat het segment in de bestaande voorraad afneemt (bijvoorbeeld door omzettingen naar (kamer)verhuur) waardoor de huisvesting van de lage en middeninkomens (verder) in de knel kan komen.

Ook voor de duurdere segmenten is een vergunningstelsel voor omzettingen essentieel. De schaarste in deze segmenten beperkt de doorstroming, waardoor de schaarste in de goedkopere segmenten wordt versterkt (ook hogere inkomens blijven daar wonen, omdat men niet door kan stromen). Daarnaast zorgt de schaarste – in de volle breedte – voor een prijsopdrijvend effect, waardoor de schaarste in de goedkopere segmenten

groter wordt. Alleen door een goede bescherming van de gehele voorraad, kunnen dat soort negatieve effecten worden beheerst.

Vanwege de algehele schaarste aan woningen is een vergunningsplicht voor woonruimte-voorraadbeheer en de opkoopbescherming in de huisvestingsverordening van de gemeente Tilburg noodzakelijk. Als de bestaande woningvoorraad niet wordt beschermd met een vergunningstelsel, kunnen de kansen voor gewone woningzoekenden (kopers en huurders) verder onder druk komen te staan.

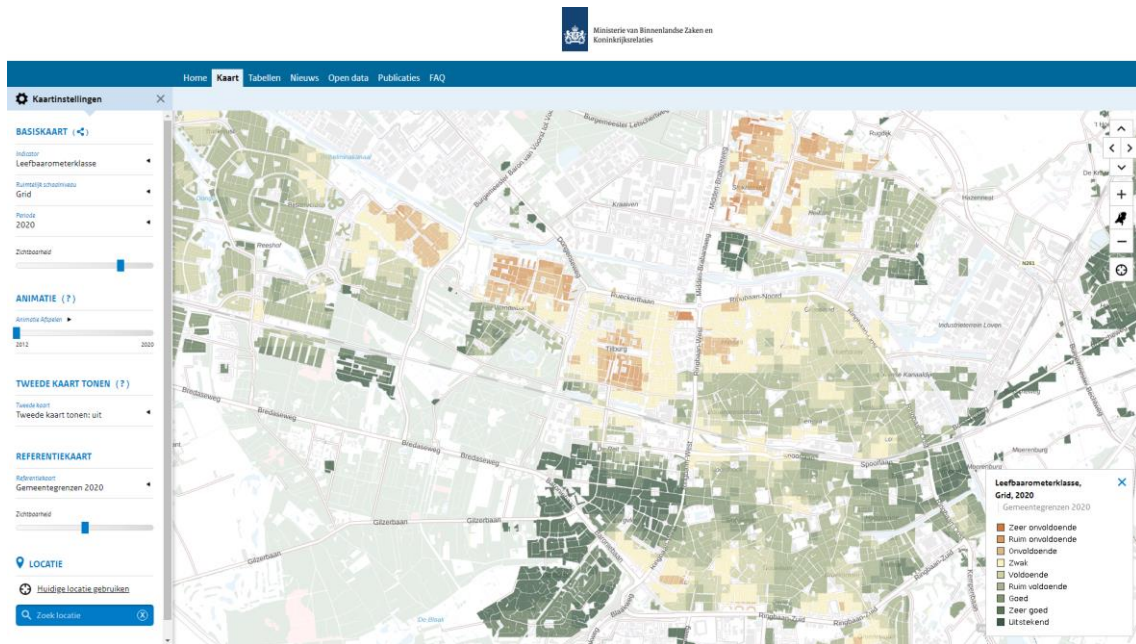
Een vergunningstelsel betekent nadrukkelijk niet dat gemeente Tilburg geen oog heeft voor tekorten aan andere vormen van verblijf, zoals kamerverhuur aan studenten of arbeidsmigranten. Het tegendeel is het geval, de gemeente wil vooral door middel van nieuwbouw en transformatie (bijvoorbeeld van kantoorgebouwen) ook deze tekorten aanpakken. Daarnaast is het introduceren van een vergunningstelsel niet gelijk aan een verbod, onder voorwaarden blijft kamerverhuur en opkopen ten behoeve van de verhuur mogelijk.

2.2 Leefbaarheid

Het is lange tijd bekend dat Tilburg een stad is met relatief veel leefbaarheidsproblemen. In de landelijke ranglijstjes van gemeenten met de meeste problemen, komt Tilburg vrijwel standaard voor. Uit de nieuwe Leefbaarometer blijkt dat Tilburg op Amsterdam, Rotterdam en Den Haag na in aantal de meeste woningen telt in gebieden met een zwakke of lagere leefbaarheid (ruim 29.000 woningen, zo'n 1.000 meer als Utrecht).

Zeker in Tilburg is dus een goed voorraadbeheer vanuit het oogpunt van de leefbaarheid in de stad van groot belang. De opkoopbescherming en de omzetvergunningen zijn belangrijke instrumenten in het voorraadbeheer. Voor de opkoopbescherming geldt dat expliciet zal moeten worden aangetoond waarom deze in bepaalde gebieden in de stad worden ingevoerd. Vanuit het oogpunt van schaarste geldt dat invoering in de gehele stad te rechtvaardigen zou zijn. Bij leefbaarheid is dat echter een wat lastiger verhaal. De verschillen in de leefbaarheid tussen woongebieden zijn immers groot, zo blijkt uit figuur 14.

figuur 14 Leefbaarheid in de gemeente Tilburg, 2020



Bron: Leefbaarometer 2020

2.3 Concluderend

De woningmarkt in Tilburg is (zeer) gespannen en door de schaarste komen (steeds meer) groepen in de knel. Het gaat dan met name om de lagere en middeninkomens en starters, maar iedereen die een woning zoekt heeft het lastig. De schaarste is (mede) aanleiding voor de gemeente om er via onder andere de huisvestingsverordening voor te zorgen dat er zo veel mogelijk woningen in met name het goedkope en middensegment behouden blijven. Binnen de huisvestingsverordening zijn de vergunningen voor kamerverhuur en de opkoopbescherming belangrijke instrumenten.

Ook vanuit het leefbaarheidsperspectief is er alle aanleiding om de grip op de bestaande voorraad te behouden/versterken. Tilburg kent ten opzichte van de landelijke schaal (zeer) veel leefbaarheidsproblemen. Terwijl de schaarste vooral op stedelijk niveau speelt, geldt dat de leefbaarheidsproblemen veel meer plaatsgebonden zijn. Meer daarover in het volgende hoofdstuk.

3 Ontwikkelingen binnen de gemeente

In het vorige hoofdstuk is de schaarste en de leefbaarheidsproblematiek op gemeentelijk niveau besproken. In dit hoofdstuk wordt gefocust op de situatie en ontwikkelingen in de verschillende woongebieden in de stad.

3.1 Stand van zaken

De wetgever staat het niet toe om uit voorzorg de instrumenten in te zetten, bijvoorbeeld om waterbedeefecten te voorkomen. Daarvoor grijpen de instrumenten te veel in andere (grond)rechten zoals vrijheid van kapitaal en eigendomsrecht. Er moet dan ook vaststaan dat er in het heden noodzaak is voor invoering van de instrumenten. Voordat wordt ingegaan op de schaarste en leefbaarheid in de stad, is het daarom van belang om te weten waar:

1. Particuliere verhuur en kamerverhuur momenteel plaatsvindt;
2. De goedkope en middeldure woningen (WOZ-waarde onder de NHG-grens) liggen;
3. Waar in het recente verleden koopwoningen werden opgekocht.

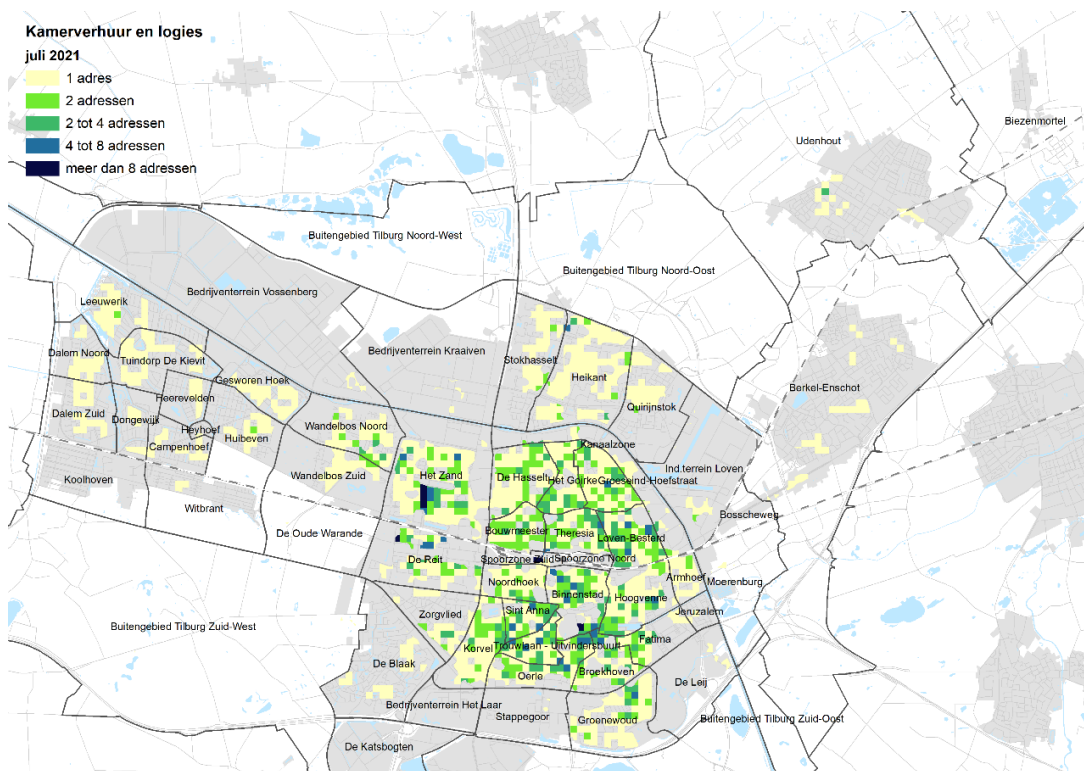
Kamerverhuur

Er zijn in Tilburg 2.933 adressen geregistreerd met kamerverhuur en logies (peildatum: 1 juli 2021). In figuur 15 staat de spreiding van deze panden weergegeven. In de Reeshof, Tilburg-Noord en de kleine kernen komt kamerverhuur weinig voor. In de rest van de stad is de kamerverhuur redelijk gespreid, mogelijk mede vanwege het afstandscriterium dat werd/wordt gehanteerd bij het toekennen van nieuwe vergunningen.

Particuliere verhuur

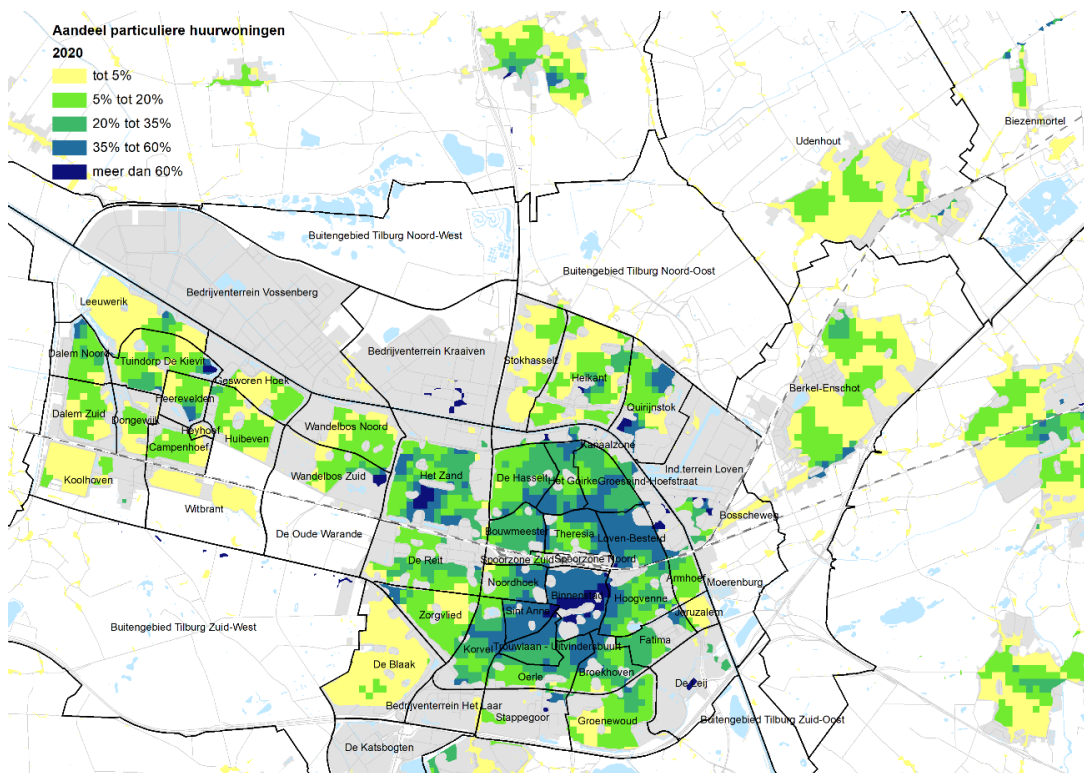
De particuliere huursector is in opkomst, maar zeker niet in de gehele stad prominent aanwezig. In figuur 16 is te zien in dat in de kleine kernen, de Blaak en grote delen van de Reeshof het aandeel particuliere huurwoningen niet boven de 20% uit komt. Met name in gebieden in en rond het centrum ligt het aandeel boven de 35% en soms zelfs boven de 60%.

figuur 15 Kamerverhuur en logies in Tilburg, 2021



Bron: gemeente Tilburg, bewerking In.Fact.Research

figuur 16 Aandeel particuliere huurwoningen in Tilburg



Bron: CBS-Microdata, bewerking In.Fact.Research

WOZ-waarden

De opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd voor het goedkope en midden-segment en dus niet voor de duurdere segmenten. Het is aan de Nederlandse gemeenten om te bepalen en onderbouwen waar men de grens van het middensegment wil leggen. Tilburg heeft er op dit punt voor gekozen aan te sluiten op de landelijke grens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG).

In figuur 17 is te zien in welke gebieden de gemiddelde WOZ-waarde onder of juist boven deze grens ligt. In Berkel-Enschot, Udenhout en De Blaak is er slechts een beperkt aantal gebieden die onder de invloedssfeer van de opkoopregeling vallen. De WOZ-waarden liggen hier (soms veel) hoger dan de NHG-grens. In grote delen van de stad is de waarde wel onder de NHG, de Reeshof neemt een soort tussenpositie in.

Uiteraard heeft de opkoopbescherming alleen effect op dat deel van de woningen die nu in het bezit zijn van eigenaar-bewoners. In figuur 18 is het aandeel koopwoningen in Tilburg weergegeven. In gebieden een hoog percentage koopwoningen ligt de WOZ-waarde vaak hoger dan in gebieden met een laag percentage koopwoningen. In gebieden met minder koopwoningen en dus een hoger aandeel huurwoningen, is de WOZ-waarde juist vaak lager. Het zijn met name deze gebieden die vanwege de NHG-grens door de opkoopbescherming kunnen worden beschermd. Daarmee kan de opkoopbescherming dus ook de diversiteit van het woningaanbod in deze gebieden beschermen, door ervoor te zorgen dat het beperkte aanbod aan koopwoningen niet verder af neemt.

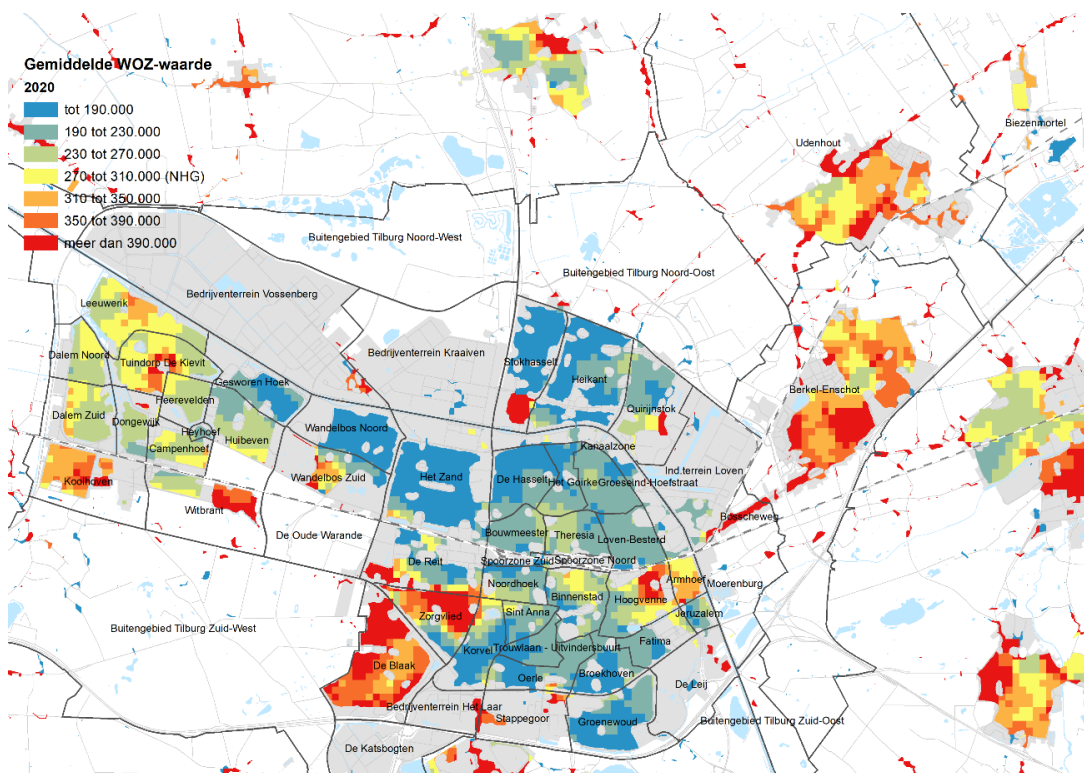
Opkopen door investeerders

In figuur 19 is aangegeven hoeveel woningen er in de verschillende wijken van Tilburg zijn opgekocht. Hierbij geldt dat enkele wijken zijn samengenomen, zoals Oerle en Stappegoor, hetgeen het kaartbeeld enigszins vertekend. Hoewel overal wel eens woning kan worden opgekocht voor de verhuur, geldt dat er een duidelijke concentratie is van verkopen in de bestaande stad. Met name wijken als Het Zand, De Reit, Groeseind-
Hoefstraat en Korvel waren de afgelopen jaren populair bij investeerders.

Ontwikkeling particuliere sector < NHG

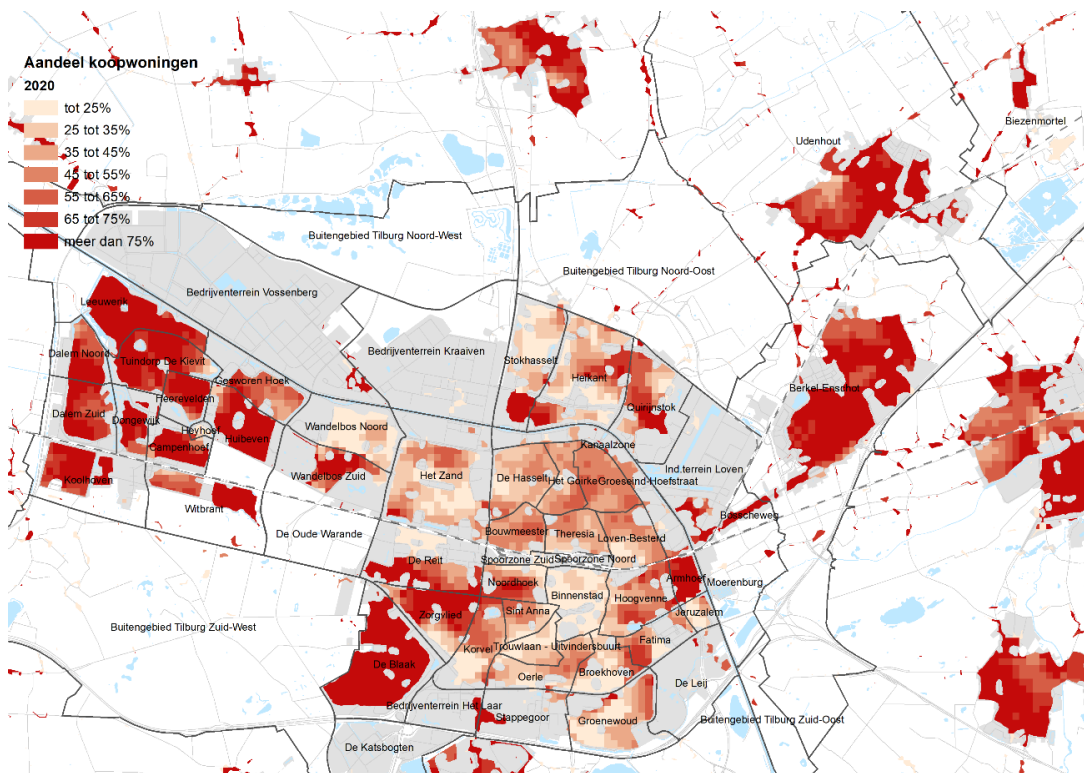
De Kadasterdata levert een beeld op wijkniveau, op basis van CBS-Microdata is een meer gedetailleerd beeld te geven over waar in de stad de particuliere huursector in opkomst is. In figuur 20 is de toename te zien van het aantal particuliere huurwoningen in gebieden met een gemiddelde WOZ-waarde beneden de NHG-grens. Aan deze toename kunnen verschillende oorzaken ten grondslag liggen, waarvan het opkopen van woningen er een is.

figuur 17 Gemiddelde WOZ-waarde per woning in Tilburg, 2020



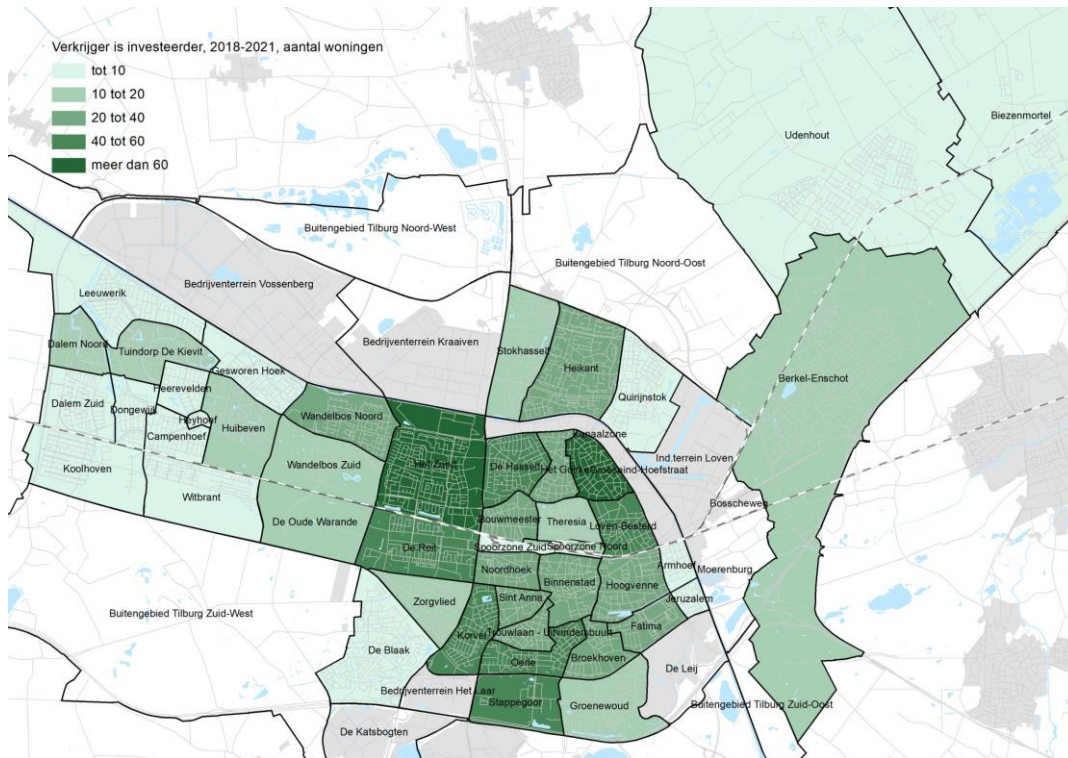
Bron: CBS-Microdata, bewerking In.Fact.Research

figuur 18 Aandeel koopwoningen in Tilburg



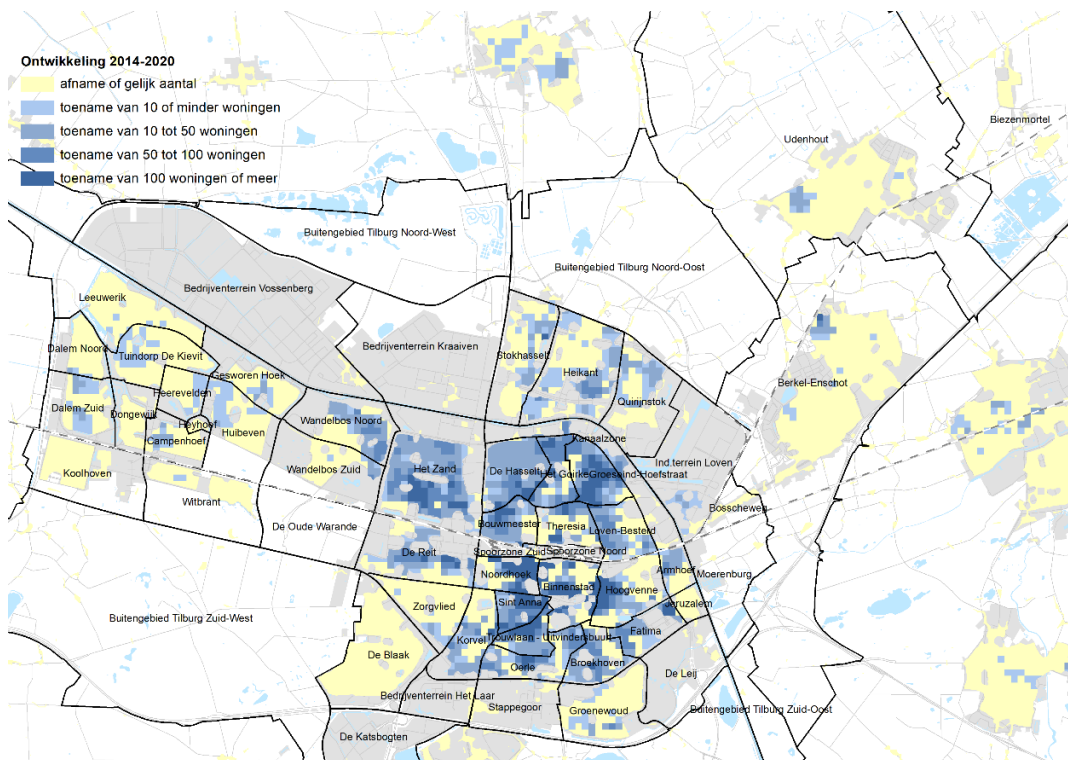
Bron: CBS-Microdata, bewerking In.Fact.Research

figuur 19 Aantal woningen dat verkocht is door eigenaar bewoners aan investeerders, 2018-2021



Bron: Kadaster, bewerking In.Fact.Research

figuur 20 De toename van het aantal particuliere huurwoningen in gebieden met een gemiddelde WOZ-waarde beneden de NHG-grens, 2014-2020



Bron: CBS-Microdata, bewerking In.Fact.Research

Tussenconclusie

Puur door te kijken naar de huidige stand van zaken inzake kamerverhuur en opkopen, ontstaat al een eerste beeld dat houvast kan bieden bij de gebiedsgerichte uitwerking van beleid. Zowel kamerverhuur als opkopen komen vooral voor in de stad en dan met name in dat deel van de stad dat is gebouwd voor 1980. In dit deel van de stad ligt het aandeel eigenwoningbezit relatief laag, de opkoopbescherming kan er (mede) voor zorgen dat het aanbod aan koopwoningen dat er is behouden blijft. Dat is vanuit het oogpunt van gemengde woonwijken (en een ongedeelde stad) gewenst.

3.2 Schaarste

Een stedelijk fenomeen

In het vorige hoofdstuk is aangetoond dat de schaarste zich concentreert in specifieke segmenten, maar is door het gebrek aan doorstroommogelijkheden in de praktijk over de gehele breedte voel- en zichtbaar. Dit geldt voor de verschillende voorraadsegmenten, maar ook voor de diverse woongebieden/buurtten die Tilburg rijk is.

Spreeken over ‘schaarste’ op het niveau van specifieke buurten is een lastig verhaal. Natuurlijk zijn er gebieden waar bijvoorbeeld jongeren weinig kans hebben een woning te bemachtigen. In villawijken is dat immers per definitie het geval. En ouderen kunnen (vanwege de toegankelijkheid van de woningen) bijvoorbeeld niet terecht in buurten met veel portiek-etagewoningen. Maar als er voor die jongeren en ouderen elders in de stad wel passende woonruimte is, is en blijft het lastig te spreken over schaarste.

Binnen de gemeentegrenzen van Tilburg liggen een drietal kleine kernen: Berkel-Enschot, Udenhout en Biezenmortel. Deze kernen kennen een hechte gemeenschap en vormen in bepaalde mate een eigen lokale woningmarkt. Eerder (in paragraaf 3.1) is aangegeven dat het aanbod in het goedkope en middensegment hier zeer beperkt is. De woningen die er wel zijn, zijn van groot belang voor de jongeren/koopstarters uit deze kernen. Omdat de kernen elk een eigen woningmarktgebied vormen, kan hier het schaarsteargument wel worden gebruikt om de opkoopbescherming gebiedsgericht in te voeren. Voor de stad geldt dat schaarste vooral een gemeentelijk (en in bepaalde opzichten regionaal) fenomeen is, dat lastig is toe te wijzen aan een selectie van wijken/gebieden.

Verdringing

Hoewel schaarste vooral een gemeentelijk/stadsbreed probleem is, geldt dat bepaalde problemen zich wel op gebiedsniveau kunnen manifesteren. Zo kan het zijn dat als gevolg van het opkopen van woningen en/of door kamerverhuur bepaalde groepen (zoals starters en lage en middeninkomens) uit de buurt worden verdreven. Dit omdat woningen voor hun neus worden weggekaapt of omdat door prijsstijgingen als gevolg van het opkopen de woningen in een buurt onbetaalbaar worden.

Voor wat betreft de (veronderstelde) verdringingseffecten als gevolg van het opkopen door particulieren, is het belangrijk oog te hebben voor het segment waarin de woning na de aankoop wordt weggezet:

- Als de nieuwe eigenaar de woning – al dan niet na wat verbeteringen – verhuurt in het duurdere segment (bijvoorbeeld aan expats) dan neemt het aantal hogere inkomens in een buurt toe. In buurten waar dit gebeurt, zal ook eerder kans zijn op verdringing als gevolg van toenemende woningprijzen.
- Als de nieuwe eigenaar de woning – al dan niet opgesplitst – verhuurt aan arbeidsmigranten of andere groepen met lagere inkomens, dan is het effect op de inkomensverdeling beperkt. In bepaalde gevallen kan het dan zo zijn dat de lage en middeninkomens worden verdrongen door nog lagere inkomens.

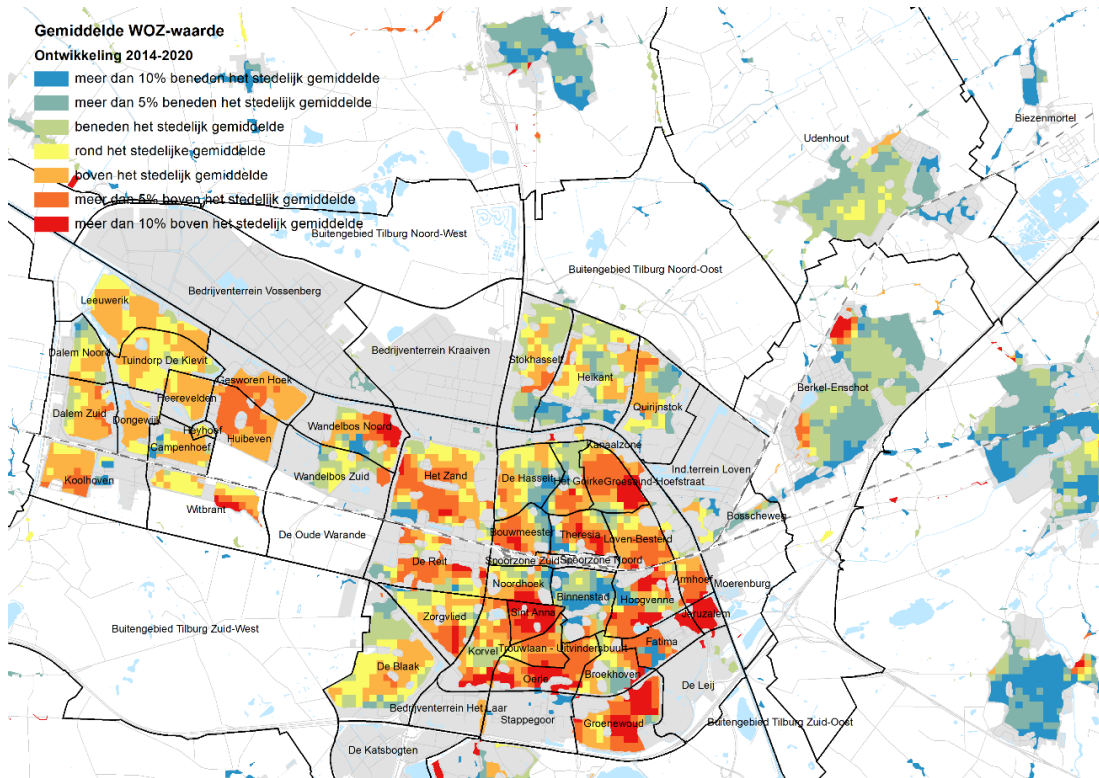
In steden als Amsterdam komt de eerste vorm op vrij grote schaal voor, waardoor het hier vermoedelijk in bepaalde gebieden goed mogelijk is het verdringen van lage en middeninkomens vast te stellen. In Tilburg komt dit vermoedelijk minder vaak voor en komt juist de tweede categorie vaker voor. Dat maakt het extra lastig om in Tilburg verdringingseffecten vast te stellen.

Prijsopdrijvende effecten

Een eigenaar die zijn woning verkoopt, gaat vrijwel altijd voor het hoogste bod met de meest gunstige voorwaarden. Investeerders kunnen vaak meer bieden dan bijvoorbeeld koopstarters en daarnaast hoeven zij vaak geen voorwaarden te stellen qua financiering. Daardoor vissen koopstarters en middeninkomens vaak naast het net, hetgeen gegeven de schaarste op de woningmarkt ongewenst is. Op geldt in principe voor elke individuele woning die door een investeerder gekocht, maar het effect wordt versterkt als de prijzen in buurten als geheel omhoog worden gedreven.

In figuur 21 is te zien dat in gebieden waar relatief veel woningen zijn opgekocht, de WOZ-waarde over de periode 2014-2020 relatief sterk is toegenomen. De opkopen zouden daarbij een rol hebben kunnen gespeeld, maar dat is niet met zekerheid te stellen. Het jaar 2014 markeert de start van het herstel van de Nederlandse koopwoningmarkt. Na een periode van onzekerheid gingen de woningprijzen vanaf dat jaar weer stijgen. Dit herstel betrof in eerste instantie de onderkant van de markt, in de latere jaren gingen de prijzen ook in de duurdere segmenten weer omhoog. In ander woorden: het was over het geheel gezien een periode van prijsnivellering. In figuur 17 is te zien dat deze nivellering overigens nog niet heeft geleid tot egaal beeld. In de gebieden waar veel is opgekocht, liggen de prijzen nog altijd relatief laag.

figuur 21 De ontwikkeling van de gemiddelde WZ-waarde in de periode 2014-2020



Bron: CBS-Microdata, bewerking In.Fact.Research

Verdringing lage en middeninkomens

Er zijn verschillende redenen voor de ontwikkeling van de verschillende inkomensgroepen in de stad. Mensen kunnen carrière maken of juist hun baan opgeven/verliezen en een stapje terug (moeten) doen. Zeker nu de vergrijzing is ingezet krijgen veel mensen met een inkomensdaling te maken omdat ze met pensioen gaan. Ten slotte kan het inkomensniveau in een buurt stijgen of dalen vanwege selectieve verhuizingen. Deze selectieve verhuizingen kunnen het gevolg zijn van veranderingen in de woningvoorraad, bijvoorbeeld als gevolg van het opkopen.

Het CBS bepaald inkomensgroepen op basis van de landelijke kwintiel-verdeling. De onderste 40% worden tot de lage inkomens gerekend, de volgende 40% tot de middeninkomens en de hoogste 20% tot de hoge inkomens. Uitgaande van het gestandaardiseerd besteedbare huishoudensinkomen lagen de grenzen in 2020 op € 25.700 en € 41.419.

Waar het gaat om de verdringing door opkopen in Tilburg volstaat de standaard driedeling niet helemaal. Het gaat hier om mogelijke verdringing in twee richtingen:

- Lagere middeninkomens krijgen geen kans en worden ‘verdrongen’ door de laagste inkomens (arbeidsmigranten en dergelijke);

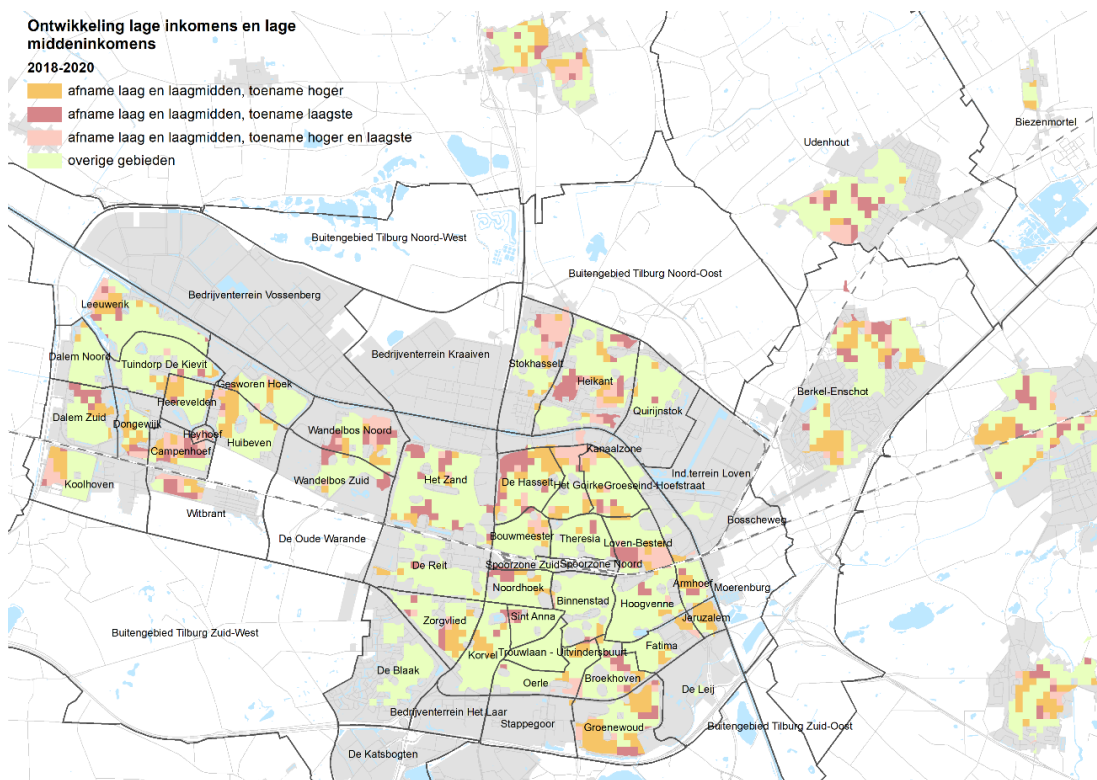
- Lagere middeninkomens krijgen geen kans en worden ‘verdrongen’ door hogere inkomens.

Bij deze theorie past de volgende indeling beter:

- De 20% laagste inkomens;
- De 40% lage inkomens en lage middeninkomens;
- De 40% hoge middeninkomens en hoge inkomens.

De theorie is vervolgens dat door de opkopen de middelste groep afneemt ten faveure van de twee uiterste groepen. In figuur 22 is te zien in hoeverre dit in de periode 2018-2020 in Tilburg het geval was. De figuur laat een zeer gevarieerd en diffuus beeld zien. In sommige gebieden kan er sprake zijn van verdringing, maar van een duidelijke samenhang tussen het aantal kopen en een afname van het aantal lage en lage middeninkomens lijkt geen sprake.

figuur 22 De ontwikkeling van het aantal lage en lage middeninkomens in Tilburg



Bron: CBS Microdata, bewerking In.Fact.Research

Conclusie

Er zijn enkele gebieden in Tilburg waar mogelijk sprake is van verdringing als gevolg van opkopen (en kamerverhuur). Er is echter geen sprake van een helder patroon en het is lastig om de mogelijke verdringing echt hard te maken. Omdat de schaarste bij de

omzetvergunningen volgens de wetgever het primaire argument moet zijn, is het hierdoor lastig dit vergunningenstelsel gebiedsgericht (voor slechts een beperkt aantal wijken) in te zetten. Op gemeentelijk niveau is de schaarste echter evident, dus stedelijke invoering van de omzetvergunningen ligt voor de hand. Voor de opkoopbescherming geldt dat deze ook kan worden onderbouwd vanuit het oogpunt van de leefbaarheid. In de volgende paragraaf gaan we daar nader op in.

3.3 Leefbaarheid

Op dit moment geldt dat de wetgever bij omzettingvergunningen/kamerverhuur leefbaarheid alleen als secundair argument accepteert. Het hoofdargument voor de invoering van het vergunningstelsel is de in het vorige deel aangetoonde schaarste. Voor de invoering van de opkoopbescherming geldt dat beide argumenten als hoofdargument kunnen worden gehanteerd.

Stand van leefbaarheid

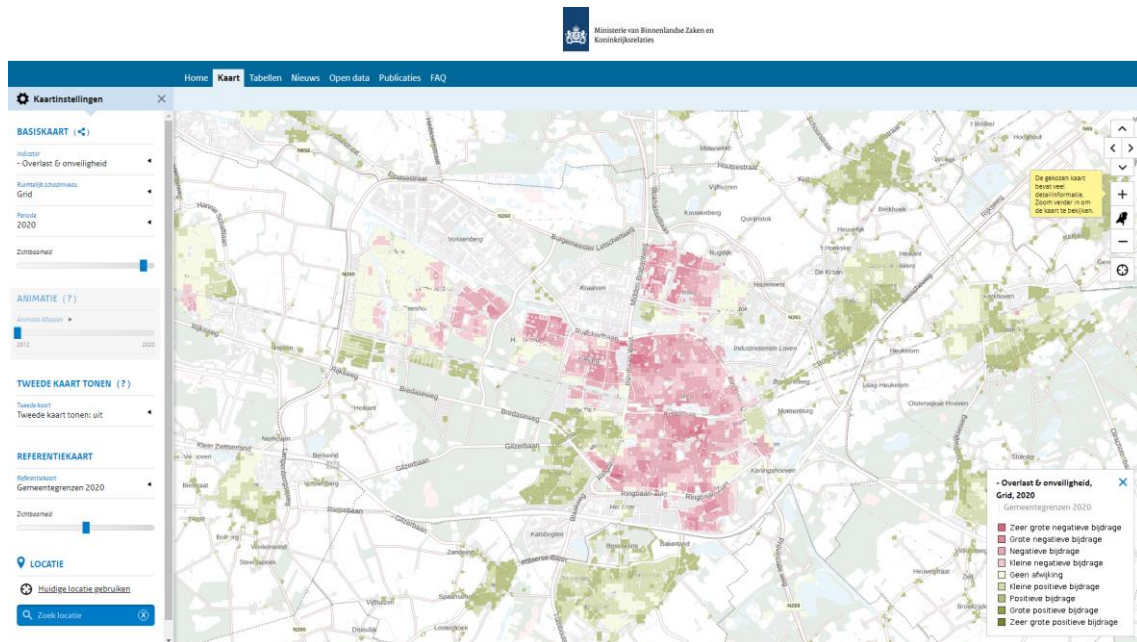
Leefbaarheid is een relatief begrip. Om de problemen in Tilburg duidelijk te maken is een landelijke referentie dan ook handig/ wenselijk. De Leefbaarometer biedt deze landelijke referentie. In figuur 14 zijn de eindscores van de Leefbaarometer 3.0 al aan de orde gekomen. De 3.0 versie van de Leefbaarometer is medio maart 2022 gedurende het opstellen van dit rapport beschikbaar gekomen. In dit onderzoek is om deze reden deels gewerkt met de 2.0 versie. Belangrijkste verschil tussen beide versies is dat in de 3.0-versie geen gegevens over de inwoners zijn gebruikt bij het voorspellen van de leefbaarheid.

De (veronderstelde) relatie tussen opkopen en kamerverhuur aan de ene kant en leefbaarheid aan de andere kant, bestaat er met name uit dat hierdoor de overlast toe kan nemen en de sociale samenhang in buurten minder wordt. In de Leefbaarometer zijn voor de twee dimensies 'overlast en veiligheid' en 'sociale samenhang' scores berekend die aangeven of deze dimensies in positieve of negatieve zin bijdragen aan de Leefbaarheid. Deze scores staan weergegeven in figuur 23 en figuur 24. In het vervolg van dit hoofdstuk focussen we vooral op de dimensie overlast en veiligheid, maar het is goed om te beseffen dat er in gebieden die op deze dimensie minder scoren ook vaak problemen zijn voor wat betreft de sociale samenhang.

Samenhang met kamerverhuur

In figuur 15 staat de spreiding van de huidige kamerverhuurpanden weergegeven. De afgelopen jaren zijn er door de vergunningstop geen panden zijn bijgekomen. Als de kaart met kamerverhuurpanden wordt gelegd naast de kaart met de leefbaarheid scores, dan lijkt er een bepaalde overlap te zijn tussen de gebieden met veel panden en de gebieden met een matige of slechte leefbaarheid. Tilburg-Noord is hierop overigens een uitzondering op, daar is de leefbaarheid matig maar komt kamerverhuur nauwelijks voor.

figuur 23 De scores op de dimensie ‘overlast & veiligheid’ uit de Leefbaarometer 3.0



figuur 24 De scores op de dimensie sociale samenhang



Voor het instellen van een vergunningstelsel voor kamerverhuur hoort schaarste het primaire argument te zijn. In het vorige hoofdstuk en in de vorige paragraaf is aangegeven dat schaarste vooral een stedelijk fenomeen is. Dat maakt dat het kamerverhuurbeleid op stedelijk niveau zal moeten worden vormgegeven. De leefbaarheid kan een aanleiding zijn om (op termijn) de criteria voor het al dan niet verlenen van de vergunning per gebied te laten variëren. Voorsnog wordt ervan uitgegaan dat het huidige stelsel met een afstandscriterium in stand wordt gehouden.

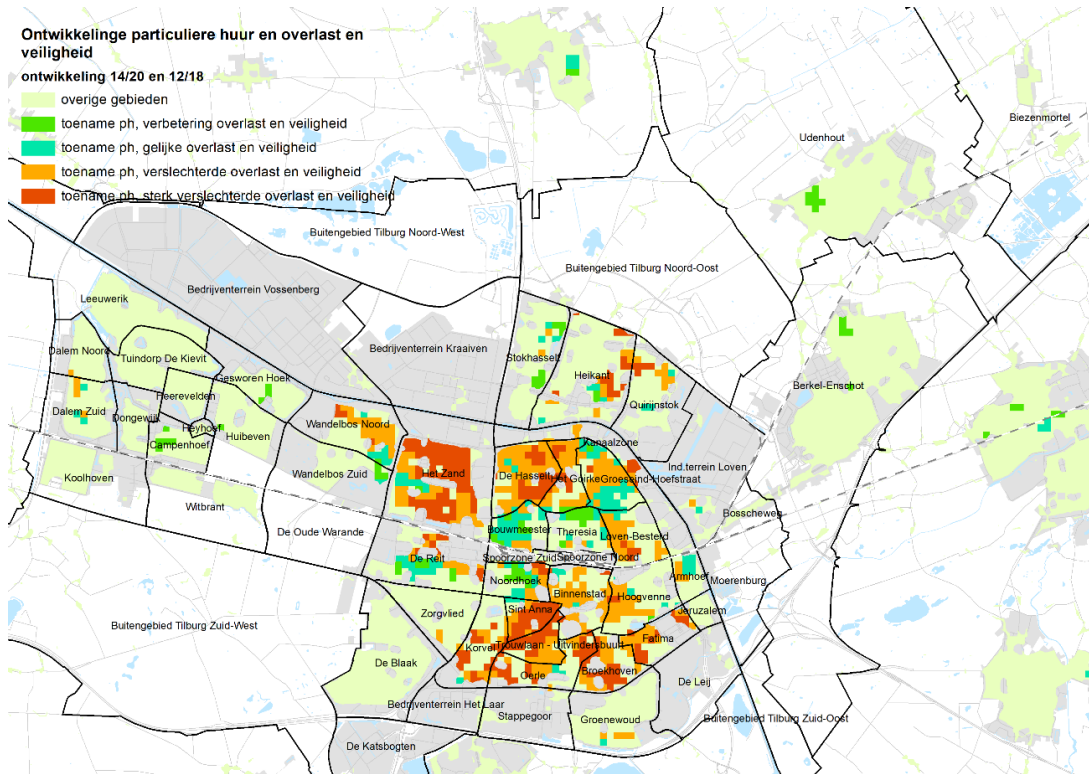
Samenhang met particuliere verhuur

In figuur 20 is aangegeven in welke gebieden in Tilburg het aantal particuliere huurwoningen in de periode 2014-2020 is toegenomen. De Leefbaarometer 2.0 biedt inzicht in de ontwikkeling van de dimensie overlast en veiligheid over de periode 2012-2018. Als beide bronnen worden gecombineerd, dan ontstaat inzicht de mate waarin de opmars van de particuliere sector is samengaan met verbetering of verslechtering van de overlast en veiligheid in woongebieden. In figuur 25 is te zien dat in veruit de meeste woongebieden in Tilburg de opmars van de particuliere huursector is samengegaan met een verslechtering van de leefbaarheid. Er zijn enkele uitzonderingen zoals de wijken Bouwmeester en Theresia, maar in de breedte is er sprake van een duidelijke samenhang.

De overlast kan verschillende oorzaken hebben. Een daarvan is dat er te veel mensen te dicht op elkaar wonen. Als dit op woningniveau het geval is spreekt men over overbewoning. In het Bouwbesluit is aangegeven dat er sprake is van overbewoning indien een woning wordt bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte. Het woonoppervlak wordt in Nederland bijgehouden in het Basisbestand Adressen en Gebouwen (BAG). De BAG-oppervlakte bestaat uit de som van de *gebruiksoppervlakte wonen* en de *gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte*. Op basis van deze oppervlakten is berekend hoeveel panden er zijn waar de bewoners gemiddeld minder dan 15 m² ter beschikking hebben. Dit biedt een indicatie van de kans op overbewoning. Het exact bepalen van overbewoning is lastig, omdat het exacte gebruiksoppervlak niet bekend is en omdat niet iedereen zich laat inschrijven. Dat laatste speelt met name een rol bij huisvesting van arbeidsmigranten. In figuur 26 is aangegeven in hoeverre de toename van de particuliere huursector in Tilburg is samengegaan met een toename van de kans op overbewoning. De samenhang is iets minder sterk dan bij overlast, maar ook hier geldt dat in de meeste gevallen de opkomst van de particuliere huursector samengaat met een toename van de kans op overbewoning.

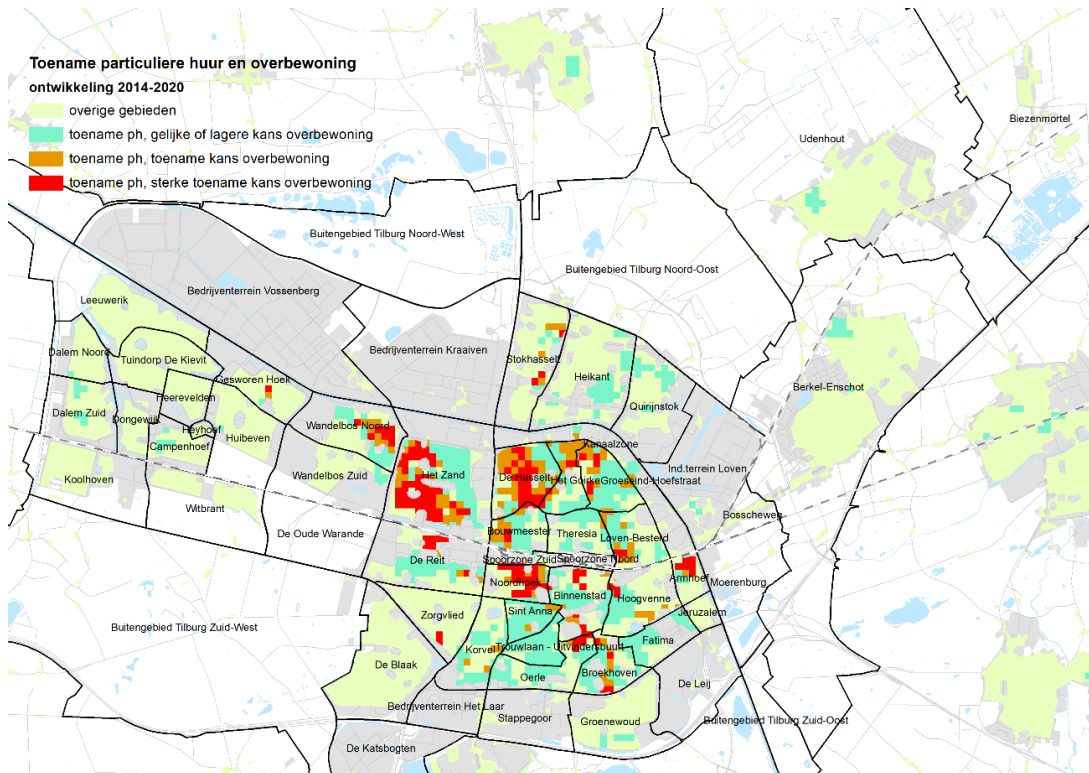
Overbewoning is een voorbeeld van onrechtmatige bewoning. In de studie 'Analyse Goed Verhuurderschap, Gemeente Tilburg, December 2020' is een inventarisatie opgenomen van (mogelijke) problemen bij verhuur. Naast indicatoren voor 'onrechtmatige bewoning' zijn daarbij ook signalen voor 'onrechtmatig gebruik' (denk aan hennepsteelt) en 'onregelmatigheden bij verhuur' in beeld gebracht. Uit deze studie blijkt in de eerste plaats dat de problemen groot zijn en zich met name concentreren in de particuliere huursector (in het corporatiebezit en de koopsector zijn aanmerkelijk minder signalen gevonden). Voor wat betreft de ruimtelijke spreiding van de problemen, geldt dat er een flinke overlap is met die gebieden waar de particuliere sector de afgelopen periode in opkomst was (zie ook figuur 27).

figuur 25 Ontwikkeling particuliere huur en overlast en veiligheid



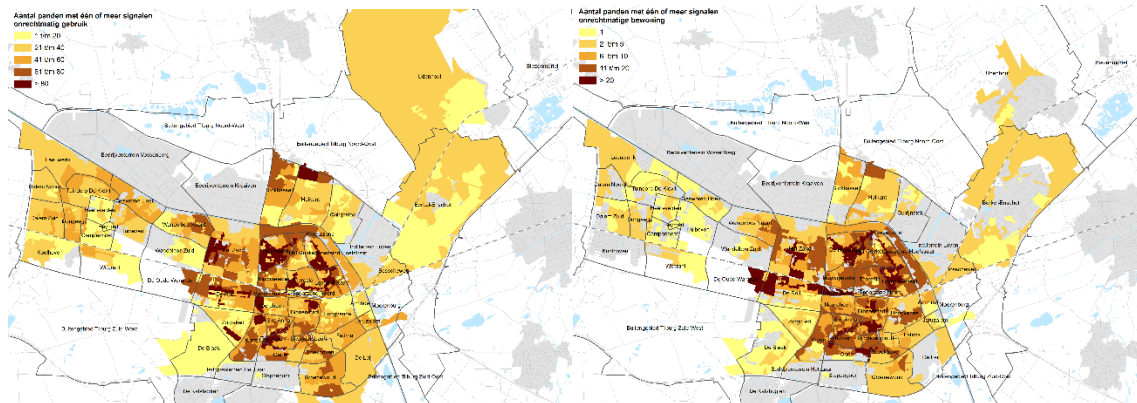
Bron: CBS Microdata, Leefbaarometer, bewerking In.Fact.Research

figuur 26 Ontwikkeling particuliere huur en de kans op overbewoning



Bron: CBS Microdata, bewerking In.Fact.Research

figuur 27 Het aantal panden met een of meer signalen voor ‘onrechtmatig gebruik’ (links) en ‘onrechtmatige bewoning’ (rechts) in Tilburg (5-ppc, 2020)



Bron: Gemeente Tilburg, bewerking In.Fact.Research

Tussenconclusie leefbaarheid

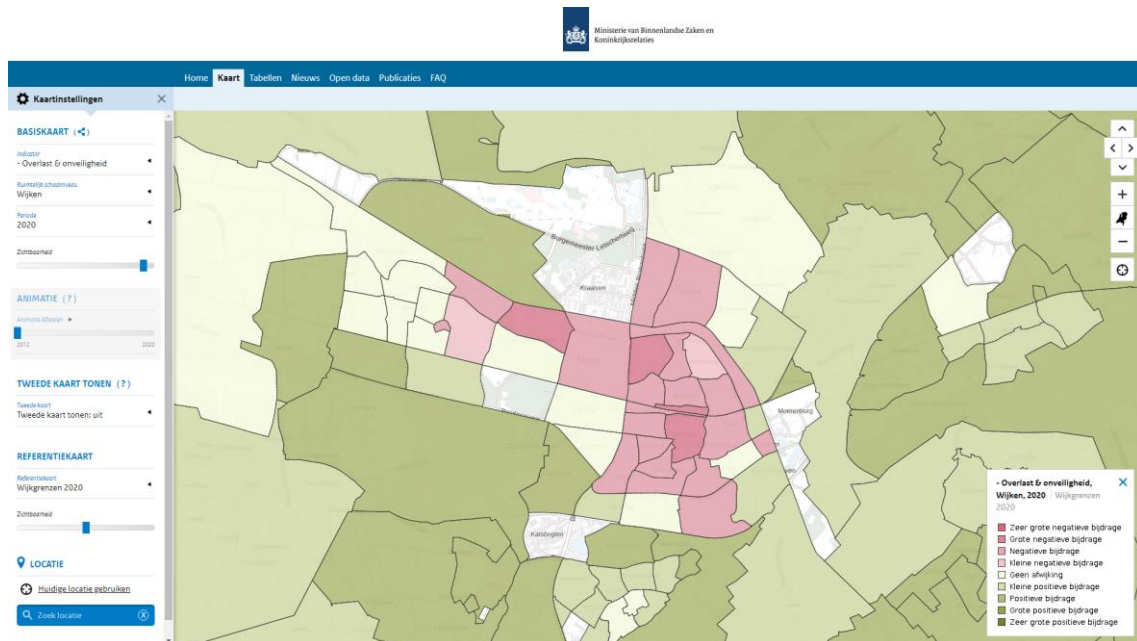
Overall is er sprake van een duidelijke samenhang tussen de toename van de particuliere verhuur (in het goedkope en middeldure segment) en een verslechtering van de leefbaarheid op het vlak van overlast en veiligheid. Ook blijkt in veel gebieden met een toename van de particuliere verhuur de kans op overbewoning toe te nemen. Daarnaast zijn er in deze gebieden veel signalen voor ‘onrechtmatig gebruik’ en ‘onrechtmatige bewoning’. Deze conclusies maken dat naast schaarste op gemeentelijk niveau, leefbaarheid een belangrijk argument is voor het invoeren van de opkoopbescherming.

Gebiedsgerichte uitwerking

De wetgever heeft aangegeven dat de opkoopbescherming gebiedsgericht moet worden vormgegeven. Vanuit het oogpunt van schaarste is een gebiedsgerichte uitwerking binnen de stad lastig te onderbouwen. De inhoudelijke analyses inzake leefbaarheid geven wel aanleiding om – naast de kleine kernen – een gebieden in Tilburg aan te wijzen waar de opkoopbescherming kan worden ingevuld.

In het vorige hoofdstuk is al aangegeven dat de leefbaarheid Tilburg in de breedte onder druk staat. Nieuwe probleemsituaties (overlast, conflicterende leefstijlen) moeten daardoor koste wat het kost worden voorkomen. En exact op dat front kan de opkoopbescherming (en het vergunningsstelsel inzake kamerverhuur) een bijdrage leveren. Het ligt dan ook voor de hand de opkoopbescherming in te voeren in die gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat als gevolg van overlast en onveiligheid. Het gaat hier om de rood gekleurde wijken in figuur 28. Voor de wijken Fatima en De Reijnders geldt dat de gemiddelde score weinig zorgwekkend is, maar dat er binnen de wijken grote gebieden zijn waar de leefbaarheid wel onder druk staat (zie ook figuur 23). Vandaar dat het lovenswaardig is om ook in deze wijken de opkoopbescherming in te voeren.

figuur 28 De gebieden in Tilburg waar de leefbaarheid als gevolg van ‘overlast en onveiligheid’ onder druk staat



Opgemerkt moet worden dat het bij de scores in de Leefbaarometer niet alleen gaat om overlast door buren en buurtgenoten, ook bijvoorbeeld parkeer- en geluidsoverlast spelen een rol. Waar het hier echter om gaat is, dat er geen nieuwe overlast ontstaat (welke vorm dan ook) en om verdere problemen in de leefbaarheid te beperken.

Van de in de periode 2018 t/m het eerste kwartaal van 2021 verkochte woningen met een prijs onder de NHG grens, was 75% gelegen binnen het beoogde werkingsgebied. In de afgelopen periode vond 85% van de opkopen door particulieren plaats in het beoogde werkingsgebied. Het overgrote deel van de aankopen wordt bij deze selectie dus vergunning plichtig.

3.4 Concluderend

Het is evident dat als een middeldure woning wordt opgekocht door een investeerder, deze niet door een starter of middeninkomen kan worden gekocht en betrokken. Daardoor worden de kansen van starters en middeninkomens op een koopwoning verder verlaagd, terwijl deze door de schaarste toch al laag zijn.

Op gebiedsniveau zou dit proces kunnen leiden tot verdringing van met name de lage middeninkomens. Er is hier echter geen helder/eenduidig patroon zichtbaar en het is lastig om de mogelijke verdringing hard te maken. Omdat de schaarste bij de omzetvergunningen volgens de wetgever (vooralsnog) het primaire argument moet zijn, is het hierdoor lastig dit vergunningenstelsel gebiedsgericht voor een beperkt aantal wijken in te zetten. Dit instrument zal dus op stedelijk niveau moeten worden ingezet en daarvoor is in het vorige hoofdstuk een stevige onderbouwing gegeven. Een stedelijk beleid betekent ook dat er overal gelijke criteria voor kamerverhuur gelden. Er worden dus

geen specifieke gebieden aangewezen waarvoor een verbod geldt en ook geen gebieden die vergunningsvrij zijn.

Voor de opkoopbescherming geldt dat een gebiedsgerichte uitwerking door de wetgever gevraagd wordt én voor de hand ligt. Overall is er sprake van een duidelijke samenhang tussen de toename van de particuliere verhuur (in het goedkope en middeldure segment) en een verslechtering van de leefbaarheid op het vlak van overlast en veiligheid. Ook blijkt in veel gebieden met een toename van de particuliere verhuur de kans op overbewoning toe te nemen. Ten slotte geldt dat er in de gebieden waar de particuliere huursector in opkomst is er relatief veel signalen zijn voor onrechtmatig gebruik en onrechtmatige bewoning.

De leefbaarheid in Tilburg staat in veel wijken al onder druk. Daarbij speelt overlast en onveiligheid een belangrijke rol. Het ligt om deze reden voor de hand de opkoopbescherming in te voeren in die gebieden waarbij de situatie rondom overlast en onveiligheid een negatieve bijdrage levert aan de totale leefbaarheid. Dit geldt voor een groot deel van bestaande stad, maar bijvoorbeeld niet voor de omliggende kernen (waar schaarste het enige argument is om de opkoopbescherming in te voeren) en De Blaak. In deze laatstgenoemde gebieden ligt het aandeel woningen met een waarde onder de NHG-grens ook veel lager, waardoor de opkoopbescherming daar sowieso minder betekenis zou hebben.