



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Schaarste-onderzoek Hilversum

Onderbouwing bij Opkoopbescherming



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RAPPORT

Schaarste-onderzoek Hilversum

Onderbouwing bij Opkoopbescherming

Opdrachtgever



Contactpersoon

Rozemarijn de Heer; r.deheer@hilversum.nl

Projectnummer

P45480

Datum

7 juni 2023

Auteurs

Arend Jonkman; arend.jonkman@rigo.nl; 06 1954 72 67

Elin Nieland

Sander ten hove

Dorien Frinking

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Opkoopbescherming	2
3	Nut en noodzaak	4
3.1	Conclusies vorig rapport	4
3.2	Recente ontwikkelingen	4
4	Verhouding alle segmenten	7
4.1	De woningvoorraad	7
4.2	Dynamiek vraag en aanbod	8
4.2.1	Woningtypen	10
4.2.2	Prijsklassen	11
4.2.3	De slaagkans	12
4.2.4	Spanning op de woningmarkt	13
5	Sociale en particuliere huur als alternatief?	15
5.1	Sociale huur	15
5.1.1	Toegang en toewijzing	15
5.1.2	Schaarste	16
5.1.3	Effecten van schaarste	18
5.2	Particuliere huur	21
5.2.1	Toegang en toewijzing	21
5.2.2	Huurprijsontwikkeling	22
5.2.3	Actueel aanbod	22
5.2.4	Effecten van schaarste	25
6	Schaarste van koopwoningen	27
6.1	Actuele druk op de koopsector	27
6.2	Schaarste op wijkniveau	28

6.2.1	Toegang	29
6.2.2	Prijsontwikkeling	30
6.2.3	Actueel aanbod	32
6.2.4	Effecten van schaarste	35
7	Conclusie	37
7.1	Nut en noodzaak van opkoopbescherming	37
7.2	Woningtekort en spanning op de woningmarkt	37
7.3	Sociale huur als alternatief	38
7.4	Particuliere huur als alternatief	38
7.5	Schaarste en verdringingseffecten in de koopsector	39
	Bijlage 1: Actueel aanbod huurwoningen (tabellen)	40
	Bijlage 2: Transactieprijsontwikkeling koopwoningen	42
	Bijlage 3: Actueel aanbod koopwoningen	43
	Totale aanbod	43
	Wijkniveau	44
	Bijlage 4: Actueel aanbod koopwoningen (tabellen)	45

1 Inleiding

De gemeente Hilversum is voornemens het instrument van opkoopbescherming in te voeren. Dit moet koopstarters meer kansen bieden om een woning in het betaalbare koopsegment te bemachtigen. Om dit instrument in te kunnen zetten, is een gedegen onderbouwing nodig, waarbij de grondslag (bij wet) gelegen moet zijn in schaarste en/of leefbaarheid. In dit rapport wordt schaarste geanalyseerd om te kijken voor welke gebieden en tot welke prijsgrens opkoopbescherming ingevoerd kan worden.

Opkoopbescherming betekent dat voor een bepaald koopsegment in bepaalde delen van een gemeente een vergunning nodig is om de woning te mogen verhuren. In een eerdere rapportage zijn nut en noodzaak van het instrument gemotiveerd voor de Gooi en Vechtstreek. In deze rapportage bouwen we daarop voort. Eerst wordt de motivering van nut en noodzaak geactualiseerd met cijfers voor 2022. Daarna volgt een verdiepende analyse van schaarste in de gemeente Hilversum op wijkniveau en wordt onderzocht welk deel van de woningvoorraad als schaars gedefinieerd kan worden, en beschermd kan worden tegen opkoop.

Deze analyse van schaarste en effecten van schaarste op de Hilversumse woningmarkt vindt plaats in een context van een landelijk woningtekort van zo'n 315.000 woningen. Ook in de regio van Hilversum is er een aanzienlijk tekort aan woningen. Het woningtekort voor de CO-ROP-regio Het Gooi en Vechtstreek is voor 2022 door de Primosprognose van ABF Research geschat op 3.890 woningen, wat neerkomt op 3,2 procent van de woningvoorraad. Ook omliggende gebieden hebben te maken met een vergelijkbaar of nog groter woningtekort. Er is daarmee behoefte aan meer woningen. In de analyses die volgen kijken we naar de schaarste in verschillende sub-markten en wat de effecten van deze schaarste zijn.

Leeswijzer

Eerst zal in hoofdstuk 2 dieper worden ingegaan op het instrument opkoopbescherming. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 teruggekeken op de eerdere onderbouwing van nut en noodzaak van het instrument en wordt deze geactualiseerd met recente gegevens van het Kadaster.

In hoofdstuk 4 worden vraag en aanbod voor verschillende woningsegmenten (koop, particuliere huur en sociale huur), woningtypen en prijssklassen onderzocht op basis van de woningmarktenquête Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (Wimra). Daarbij wordt de slaagkans voor verschillende typen woningen in kaart gebracht en wordt de spanning (verschil tussen vraag en aanbod) onderzocht.

In hoofdstuk 5 wordt een inschatting gemaakt van de mate van schaarste in de gemeente Hilversum in de sociale huur- en particuliere huursector, om de woningmarkt als geheel te kunnen beschouwen. Samen met hoofdstuk 4 beantwoordt dat hoofdstuk de vraag in hoeverre de sociale en particuliere huursectoren een alternatief vormen voor huishoudens die een (betaalbare) koopwoning als woonwens hebben. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 dieper ingegaan op schaarste in de koopsector en de effecten daarvan, op wijkniveau.

In hoofdstuk 7 volgt een conclusie met daarin de beantwoording van de onderzoeksvraag (zie hoofdstuk 2).

2 Opkoopbescherming

Sinds 1 januari 2022 kunnen gemeenten een stelsel van opkoopbescherming invoeren. Doel hiervan is om woningzoekenden, in het bijzonder koopstarters en middeninkomens, meer kans te geven op een betaalbare koopwoning of om extra druk op de leefbaarheid als gevolg van de opkoop van woningen voor verhuur te beperken.

Als in (een deel van) een gemeente een opkoopbescherming geldt, is het verboden voor kopers om de desbetreffende goedkope of middeldure woningen zonder vergunning te verhuren binnen een periode van vier jaar na de leveringsdatum¹. De opkoopbescherming heeft de vorm van een vergunningstelsel onder de Huisvestingswet 2014.

In drie gevallen zijn burgemeester en wethouders bij wet verplicht om ook bij een opkoopbescherming toch een verhuurvergunning te verlenen. Het gaat om woonruimten die:

1. aan naaste familie worden verhuurd;
2. tijdelijk worden verhuurd in afwachting van het moment waarop de koper de woning zelf zal betrekken; of,
3. onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand.

De gemeenteraad kan in de verordening daarnaast zelf extra uitzonderingsgevallen aanwijzen waarbij een vergunning mag worden verleend.

De gemeenteraad kan een opkoopbescherming voor (een) nader te bepalen gebied(en) invoeren. Om de maatregel in te voeren moet de gemeente echter vaststellen en juridisch houdbaar onderbouwen in de huisvestingsverordening:

1. in welk(e) gebied(en) van de gemeente er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning én dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden, of;
2. dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in het (de) betreffende gebied(en).

Onderzoeksvraag

De onderzoeksvraag die we ter onderbouwing van de inzet van de opkoopbescherming beantwoorden is de volgende:

Welk deel van de koopwoningvoorraad (qua woningprijs/WOZ-waarde en gebieden) in de gemeente Hilversum zou onder de wet opkoopbescherming kunnen vallen?

Voor het beantwoorden van deze vraag kijken we naar drie aspecten:

1. Is de inzet van de opkoopbescherming nuttig en noodzakelijk?
2. In welke mate en in welke wijken is sprake van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen?
3. In welke mate is er sprake van negatieve effecten van schaarste van goedkope en middeldure koopwoningen op wijkniveau?

¹ Als aankoopdatum geldt de datum van inschrijving van de akte van levering in de openbare registers.

De opkoopbescherming heeft betrekking op goedkope en middeldure koopwoningen. Toch bekijken we in het onderzoek schaarste en de potentiële negatieve effecten de woningmarkt als geheel. Dat doen we om vast te stellen in hoeverre huishoudens aangewezen zijn op dit koopsegment. En in hoeverre de sociale huursector en particuliere huursector een alternatief vormen voor woningzoekenden. We onderzoeken de schaarste en de mogelijkheden voor verschillende inkomensgroepen.

De laagste inkomensgroepen komen voor een groot deel in aanmerking voor een sociale huurwoningen. De hoogste inkomens hebben meer mogelijkheden tot hun beschikking om een woning te vinden. De middeninkomens zullen het meeste aangewezen zijn op betaalbare particuliere huur- en koopwoningen. In het kader hieronder zijn de gehanteerde inkomensgroepen gedefinieerd.

Inkomensgroepen

In de analyses maken we een onderscheid tussen een aantal inkomensgroepen (prijsspeil 2023):

Primaire doelgroep: huishoudens die qua inkomen en vermogen in aanmerking komen voor huurtoeslag en voor een corporatiewoning. De inkomensgrens ligt op €34.575 voor meerpersoonshuishoudens, voor eenpersoonshuishouden ligt de grens op €25.475. Voor huishoudens ouder dan 65 liggen deze bedragen iets lager.

Secundaire doelgroep: overige eenpersoonshuishoudens met een jaarinkomen tot €44.035 en meerpersoonshuishoudens tot €48.625. Zij hebben geen recht op huurtoeslag, maar wel op een corporatiewoning.

Tussengroep: huishoudens met een jaarinkomen vanaf de bovengrens van de secundaire doelgroep tot €53.500.

Lage middeninkomens: huishoudens met een jaarinkomen vanaf de bovengrens van de secundaire doelgroep tot €53.500.

Midden-middeninkomens (tot 1,5 keer modaal): huishoudens met een jaarinkomen van €53.500 tot €60.000.

Hoge middeninkomens (tot 2 keer modaal): huishoudens met een jaarinkomen van €60.000 tot €80.000.

Hoge inkomens: huishoudens met een jaarinkomen van meer dan 2 keer modaal (€80.000).

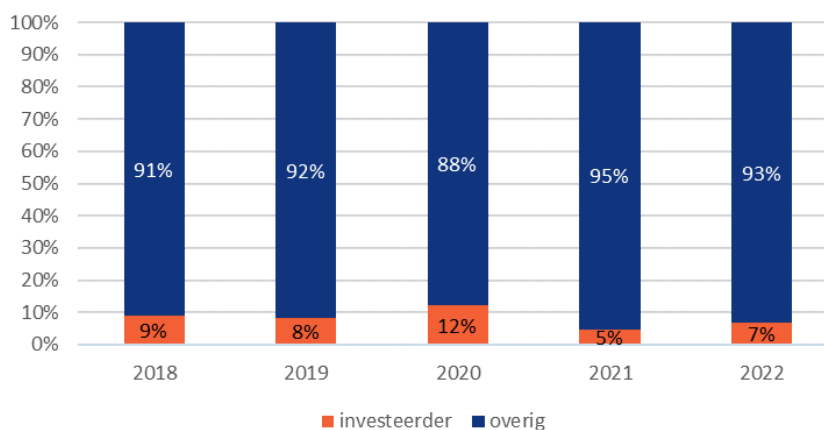
3 Nut en noodzaak

Om de opkoopbescherming als instrument in te kunnen zetten moet nut en noodzaak van de maatregel worden aangetoond. Hiervoor heeft RIGO in 2022 een analyse uitgevoerd van investeerders op de woningmarkt in de regio Gooi en Vechtstreek. Uit deze analyse kwam naar voren dat in een aantal wijken in Hilversum het aantal opgekochte woningen door investeerders op de woningmarkt hoger ligt dan in de regio. Vanuit deze analyse is nut en noodzaak aangetoond, en zou de implementatie van opkoopbescherming overwogen kunnen worden in deze gebieden. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies voor Hilversum uit het rapport voor Gooi en Vechtstreek kort herhaald en aangevuld met nieuwe gegevens voor 2022.

3.1 Conclusies vorig rapport

In de analyse voor Gooi en Vechtstreek werd de omvang en spreiding van investeerders op de woningmarkt tussen 2018 en 2021 in regionaal verband onderzocht. Uit de analyse bleek dat in vergelijking met andere delen van de regio in de gemeente Hilversum veel woningen worden opgekocht. Tussen 2018 en 2021 werden in de gemeente ruim 400 woningen opgekocht, goed voor ongeveer 9 procent van het totaal aantal transacties gedurende dezelfde periode. In Figuur 1 is het aandeel opgekochte woningen door investeerders voor de gemeente Hilversum weergegeven. Uit deze figuur blijkt dat ook in 2022 een vergelijkbaar aandeel woningen is opgekocht door investeerders. Na een sterke afname in het aandeel opgekochte woningen van 2020 naar 2021 (van 12 naar 5 procent), is het aandeel in 2022 weer iets toegenomen (7 procent).

Figuur 1 Aandeel door investeerders opgekochte woningen tussen 2018 en 2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.



3.2 Recente ontwikkelingen

Met de eerdere analyse werd aangetoond dat het aantal opgekochte woningen door investeerders voornamelijk in drie wijken relatief hoog is, namelijk in Centrum, Zuid en Oost. Om te kijken of er nog steeds sprake is van nut en noodzaak, zijn de transacties van 2022 ook geanalyseerd en toegevoegd aan de eerdere bevindingen.

Tabel 1 geeft weer het aantal transacties van eigenaar-bewoners naar investeerders naar prijsklassen, weergegeven (procentueel) ten opzichte van het totaal aantal transacties. De linkerhelft van de tabel is voor de periode 2018-2021 en vat een deel van de uitkomsten voor Hilversum samen uit het rapport voor Gooi en Vechtstreek. De rechterhelft van de tabel geeft het absolute en relatieve aantal transacties weer van eigenaar-bewoners naar investeerders (ten opzichte van het totaal aantal transacties) voor 2022.

In 2022 zijn relatief iets minder woningen opgekocht dan gemiddeld over de voorgaande drie jaren. Van de woningen met een transactieprij tot de NHG-grens² is in 2022 11 procent opgekocht, 2 procentpunt minder dan de voorgaande periode. Van de woningen met een transactieprij boven de NHG-grens werd, net als in de periode tussen 2018 en 2021, 3 procent opgekocht in 2022. In het kader van de opkoopbescherming zijn de opkopen van woningen met een transactieprij tot de NHG-grens het meest relevant, omdat duurdere woningen voor de meeste lagere- en middeninkomens niet te betalen zijn.

In 2022 zijn in totaal 69 woningen opgekocht, waarvan 47 woningen een transactieprij tot de NHG-grens hadden. Ook in 2022 zijn de meeste woningen opgekocht in de wijken Centrum, Zuid en Oost. Absoluut gezien ligt het aantal opgekochte woningen in deze wijken iets lager dan het jaarlijkse gemiddelde uit de voorgaande periode, echter blijft het aandeel opgekochte woningen, met name tot de NHG-grens, in deze wijken relatief en absoluut het hoogst.

Tabel 1 Aantal en aandeel transacties van eigenaar-bewoners aan investeerders t.o.v. alle transacties naar prijsklassen. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.

	2018-2021				2022			
	Tot NHG		Vanaf NHG		Tot NHG		Vanaf NHG	
Wijken	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Centrum	71	18%	20	5%	11	17%	3	3%
Hilversumse Meent	4	13%	2	2%	-	-	1	3%
Landelijk gebied	-	-	1	4%	-	-	2	29%
Noordoost	32	8%	10	3%	4	6%	2	2%
Noordwest	13	17%	15	3%	1	5%	2	2%
Oost	56	10%	15	2%	8	10%	4	2%
Zuid	85	15%	24	3%	16	15%	4	2%
Zuidoost	21	12%	10	2%	4	7%	3	4%
Zuidwest	20	9%	2	1%	3	7%	1	2%
Hilversum	302	13%	99	3%	47	11%	22	3%

De cijfers voor 2022 laten een lichte afname zien van het aantal en aandeel opkopen door investeerders. Van de woningen tot de NHG-grens wordt echter nog steeds 11 procent van de woningen opgekocht door investeerders. Kijkend naar buurten worden ook in 2022 absoluut gezien de meeste woningen opgekocht in de wijken Centrum, Oost en Zuid. Ook met deze aanvullingen ten opzichte van het eerdere rapport voor de regio Gooi en Vechtstreek, blijft de conclusie uit dat rapport overeind dat in nut en noodzaak over de wijken Centrum,

²

De hoogte van de NHG-grens verschilt van jaar tot jaar. De NHG-grenzen in deze periode waren: €265.000 (2018), €290.000 (2019), €310.000 (2020), €325.000 (2021) en €355.000 (2022).

Oost en Zuid staan. In de overige buurten is het absolute aantal opkopen door investeerders lager dan in de drie genoemde wijken. Het aandeel van de woningen met een transactieprijs tot de NHG-grens opgekocht door investeerders was in Hilversumse Meent, Noordwest en Zuidoost wel bovengemiddeld hoog. In Hilversumse Meent is in 2022 echter geen enkele woning opgekocht. In Noordwest en Zuidoost was dit respectievelijk 1 en 4 woningen (5 en 7 procent).

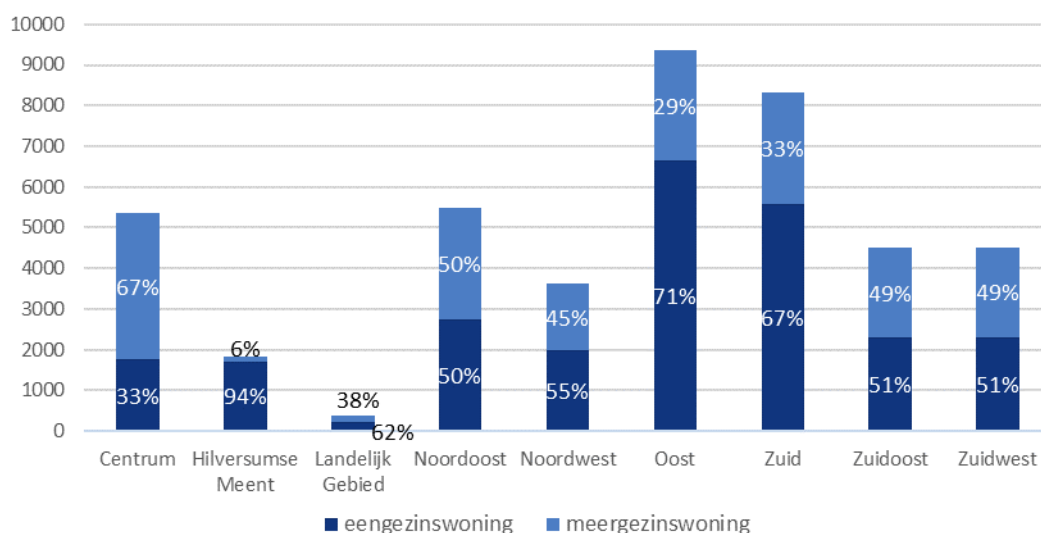
4 Verhouding alle segmenten

De verhoudingen tussen vraag en aanbod worden in dit hoofdstuk voor verschillende woningsegmenten in kaart gebracht. Daarvoor gebruiken we gegevens over de huidige woon-situatie en woonwensen van huishoudens in Hilversum uit de enquête Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2021 (WiMRA 2021). We beschrijven in 4.1 allereerst de samenstelling van de woningvoorraad, in woningtypen en gemiddelde transactieprices, om een beeld te krijgen van de woningvoorraad in Hilversum verschillende wijken. Hiermee kunnen de resultaten uit de latere analyses in context worden geplaatst.

4.1 De woningvoorraad

In 2022 bestond de woningvoorraad in Hilversum uit 43.620 woningen. In Hilversum bestaat 58 procent van de woningvoorraad uit eengezinswoningen en 42 procent uit appartementen³. In Figuur 2 staan de verhoudingen per wijk weergegeven. In Centrum bestaat een opvallend groot deel van de voorraad uit meergezinswoningen (67 procent), in de wijken Zuid (67 procent), Oost (71 procent) en Hilversumse Meent (94 procent) is juist een bovengemiddeld aandeel eengezinswoningen te vinden. In de andere wijken, Noordwest, Zuidoost, Noordoost en Landelijk Gebied zijn de verhoudingen relatief gelijk aan elkaar. De laatste wijk, Landelijk Gebied, heeft het laagste aantal woningen en wordt in onderstaande analyse buiten beschouwing gelaten. In absolute zin staan in Centrum de meeste meergezinswoningen (circa 3.580), terwijl in Oost (6.850) en Zuid (5.590) de meeste eengezinswoningen te vinden zijn.

Figuur 2 Samenstelling woningvoorraad naar woningtype⁴, 2022. Bron: CBS, 2022; bewerking RIGO, 2023.

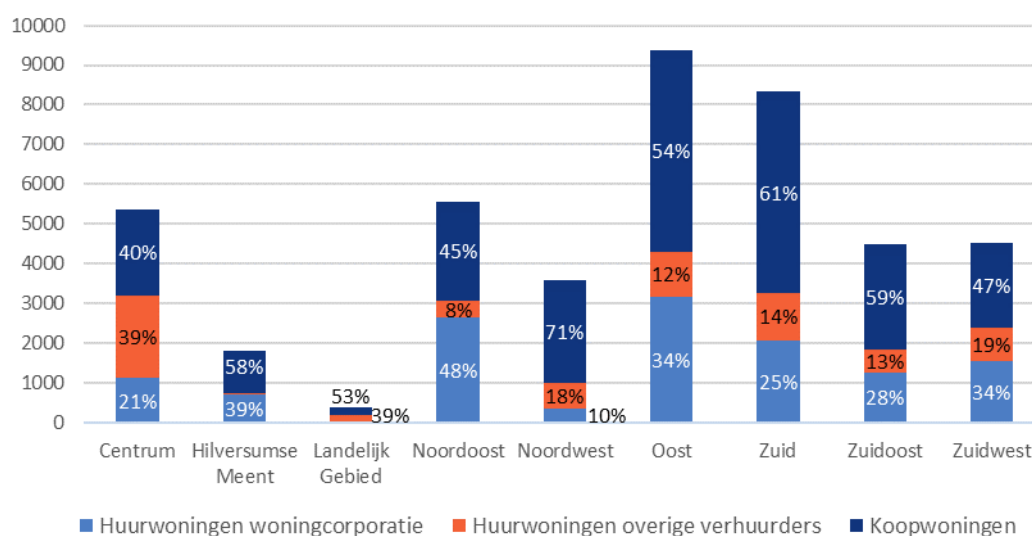


³ Zie: <https://hilversum.incijfers.nl/dashboard/wonen>.

⁴ Meergezinswoningen zijn appartementen.

In Hilversum wordt 28,5 procent van de woningen verhuurd door woningcorporaties, 14,5 procent van de woningen wordt verhuurd door particuliere verhuurders en 52,3 procent van de voorraad bestaat uit koopwoningen. Op wijkniveau zijn grote verschillen waarneembaar (Figuur 3). In Noordoost bestaat het grootste aandeel van de woningen uit woningen verhuurd door woningcorporaties (48 procent). Het grootste aantal door corporaties verhuurde woningen staat in Oost, dit zijn afgerond 3.180 woningen. In Centrum zijn zowel absoluut (39 procent) als relatief de meeste particuliere-verhuurwoningen te vinden (zo'n 2.080). In Noordwest is het grootste aandeel koopwoningen te vinden (71 procent), terwijl het grootste aantal koopwoningen in Oost (5.056) en Zuid (5.085) staan.⁵

Figuur 3 Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, 2022. Bron: CBS, 2022; bewerking RIGO, 2023.



4.2 Dynamiek vraag en aanbod

In deze paragraaf worden vraag en aanbod in beeld gebracht op basis van gedrag en opgegeven woonvoorkeuren van huishoudens volgens WiMRA 2021. WiMRA 2021 is door ruim 50.000 inwoners uit 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) ingevuld en bevat gedetailleerde informatie over de woonsituatie en de wensen en behoeften op het gebied van wonen. Het biedt een schat aan gegevens over de kenmerken van huishoudens in de verschillende woonsegmenten, de woonwensen van huishoudens alsmede hun gerealiseerd verhuisgedrag.

Om op basis van de enquêteresultaten een reconstructie te maken van de Hilversumse woningmarkt en de verhouding tussen vraag en aanbod vast te kunnen stellen, is naast de enquêteresultaten uit WiMRA 2021 informatie over starters en vestigers van buiten de MRA nodig. Onderzoek, Informatie & Statistiek (OIS) van de gemeente Amsterdam heeft voor de subregio's in de MRA, waaronder Gooi en Vechtstreek, de vraag door starters en door binnenlandse en buitenlandse vestigers geschat. Deze vraag hebben wij op basis van trends uit het verleden vertaald naar het niveau van gemeenten. Op basis van deze reconstructie onderzoeken we de vraag van huishoudens met een verhuishwens in Hilversum, het potentieel

⁵ CBS (2022), Kerncijfers wijken en buurten.

vrijkomende aanbod wanneer deze huishoudens zouden weten te verhuizen en de daadwerkelijk betrokken woningen in de tweeënhalf jaar voorafgaand aan het onderzoek om inzicht te krijgen in de vraag-aanbodverhoudingen. Zie het blauwe kader voor een toelichting op de analyse.

De hier gepresenteerde aantallen en analyses dienen vooral om een beeld te geven van de verhoudingen tussen vraag en aanbod op de lokale woningmarkt. Doordat de reconstructie is gebaseerd op een enquête en aanvullende gegevens over onder meer starters zijn geschat, moeten de aantallen als indicatief beschouwd worden.

WiMRA-analyse

Op basis van de door woningzoekenden gevraagde woningen en uit de voorraad aangeboden woningen, kan een indruk worden verkregen van de schaarste per segment. Onder **aanbod** verstaan we hier de woningen die vrij zouden komen indien woningzoekende doorstromers ook daadwerkelijk verhuizen. Omdat doorstromers ook een (andere) woning vragen, zijn vraag en aanbod door doorstromers kwantitatief aan elkaar gelijk. Doordat woningzoekenden vaak een ander soort woning zoeken dan zij al hebben, geldt dat niet per segment en ook niet als rekening wordt gehouden met de gewenste gemeente van vestiging.

Veel doorstromers zoeken iets anders dan ze aanbieden. Sommige doorstromers uit de MRA zoeken in een andere gemeente binnen de MRA en sommige hebben aangegeven uit de MRA te willen vertrekken. Hier is rekening mee gehouden. De vraag van doorstromers is hier inclusief woningzoekenden uit andere delen van de MRA, en exclusief de woningzoekenden die willen vertrekken.

De **vraag** van doorstromers is echter niet de volledige vraag, maar omdat WiMRA uitsluitend onder zittende huishoudens binnen de MRA is gehouden, ontbreekt inzicht in de vraag van starters en van buiten de MRA (uit de rest van Nederland en het buitenland). Voor een compleet beeld is dit inzicht wel noodzakelijk. De vraag van starters en van vestigers uit binnen- en buitenland is daarom geschat met behulp van het Woononderzoek Nederland (WoON2018). Deze schatting is uitgevoerd door OIS van de gemeente Amsterdam voor Gooi en Vechtstreek en vertaald naar de gemeente Hilversum door RIGO.

Bij de hierboven beschreven vraag-aanbod analyse moeten wel **twee kanttekeningen** worden geplaatst. Ten eerste zijn niet alle vormen van vraag en aanbod met een enquête goed te meten. Denk aan vraag als gevolg van scheiding of aanbod door overlijden. Ten tweede is het aanbod pas echt aanbod als er daadwerkelijk wordt doorgestroomd. In de praktijk komt veel gewenste doorstroming niet tot stand. Het kan dus voorkomen dat er in theorie overschotten in een bepaald segment zijn (meer aanbieders dan vragers), maar in de praktijk niet.

Behalve naar gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen kijken we in de analyse dan ook naar de daadwerkelijk **recent betrokken woningen** in de tweeënhalf jaar voorafgaand aan het onderzoek. Deze aantallen liggen over de hele linie een stuk lager dan het theoretische aanbod door als gevolg van doorstroming; er zijn meer mensen die willen verhuizen dan het daadwerkelijk doen. Dat kwantitatieve verschil komt doordat niet alle verhuisplannen even hard zijn, maar ook omdat het aanbod niet goed aansluit op de vraag. Het daadwerkelijk betrokken aanbod weerspiegelt niet alleen de door doorstroming vrijgekomen woningen, maar ook andere vormen van aanbod in de afgelopen jaren, waaronder aanbod

door overlijden en aanbod door nieuwbouw. Ook andere vormen van aanbod in de afgelopen jaren, waaronder aanbod door overlijden en aanbod door nieuwbouw.

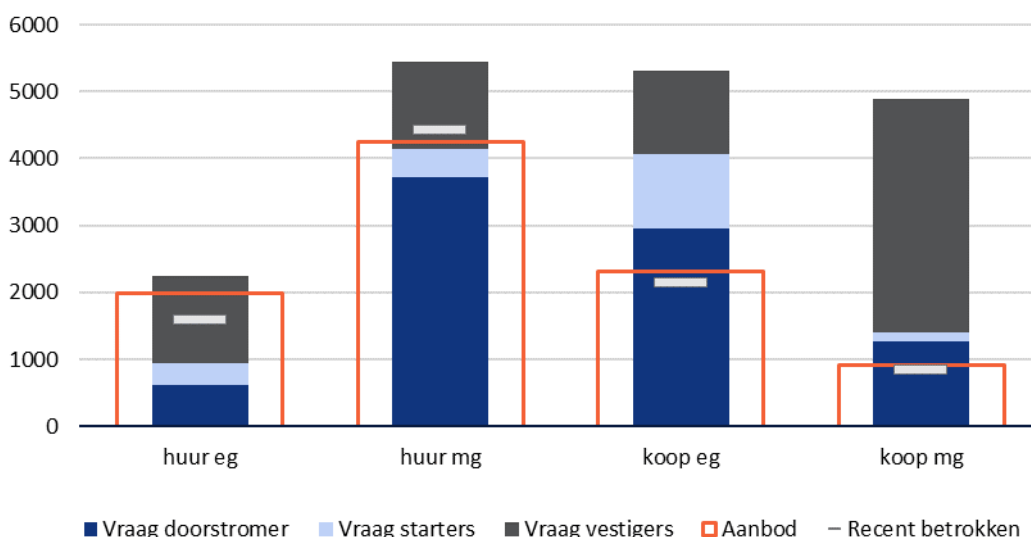
4.2.1 Woningtypen

In Figuur 4 is te zien dat de vraag in de koopsector veel hoger is dan het aanbod (dat is het potentiële aanbod van woningen dat door doorstromers achtergelaten wordt). In de huursector is de vraag ook groter dan het aanbod, maar hier zijn de verschillen kleiner. In de praktijk komt veel van het potentiële aanbod echter niet vrij, omdat woningzoekenden niet doorstromen. En ze stromen niet door omdat er te weinig aanbod is in koopsector, waar huurders mogelijk graag naartoe zouden willen verhuizen.

Het aanbodtekort aan eengezinskoopwoningen hangt samen met het feit dat bestaande bewoners van deze woningen in veel gevallen geen verhuisplannen hebben; zij bieden dus ook geen woning aan, terwijl er wel veel doorstromers uit de huursector en starters naar een eengezinskoopwoning op zoek zijn.

Ook als in plaats van naar het aanbod (vrij komende woningen door doorstroming) gekeken wordt naar de recent betrokken woningen – dus de verhuizingen over de tweeënhalf jaar voor de enquête – is er een aanzienlijke vraagoverschot zichtbaar. Vooral voor eengezins-huurwoningen neemt het verschil tussen vraag en aanbod toe. Het daadwerkelijk aantal verhuuringen in de afgelopen tweeënhalf jaar was kleiner dan het aantal woningen dat vrij zal komen als huurders van eengezinskoopwoningen hun verhuishwensen in de komende periode waar weten te maken.

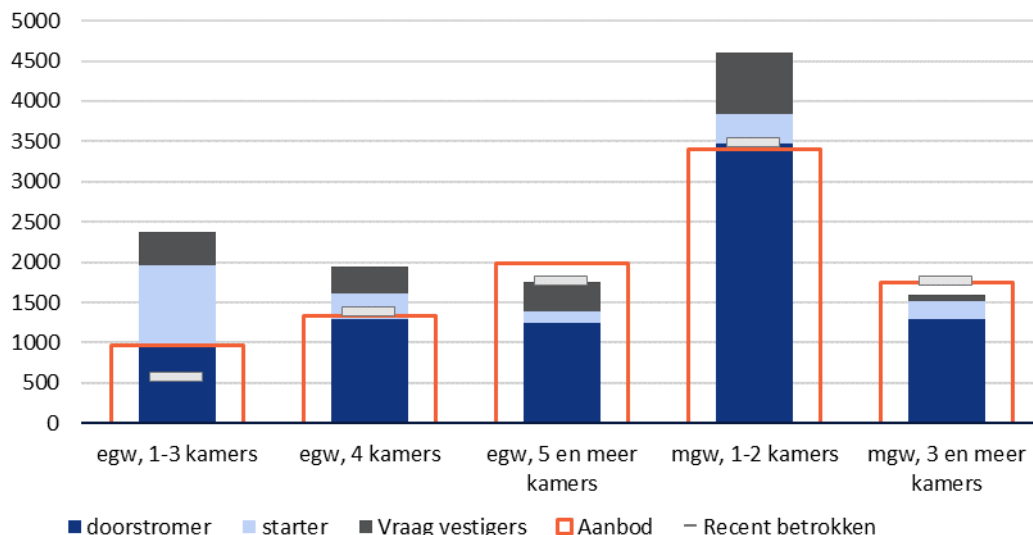
Figuur 4 Vraag en aanbod naar eigendom en woningtype, 2021. Bron: CBS, Lokale Monitor Wonen, WiMRA 2021; bewerking RIGO.



Er is de meeste vraag naar kleine appartementen van 1 of 2 kamers (Figuur 5). Ondanks dat het aanbod grotendeels uit deze appartementen bestaat, is de vraag naar deze woningen nog groter. Ook voor kleinere eengezinswoningen (tot en met 4 kamers) is de vraag groter dan het aanbod. Het grootste verschil tussen vraag en aanbod is te zien in de eengezinswoningen met 1 tot 3 kamers. Ook het lage aantal recent betrokken woningen toont aan dat de

krapte hier het grootst is. Huishoudens die groter willen wonen hebben zowel qua eengezinswoningen (5 en meer kamers) als appartementen (3 en meer kamers) genoeg aanbod.

Figuur 5 Vraag en aanbod naar woningtype en kamertal, 2021. Bron: CBS, Lokale Monitor Wonen, WoON 2021; bewerking RIGO.

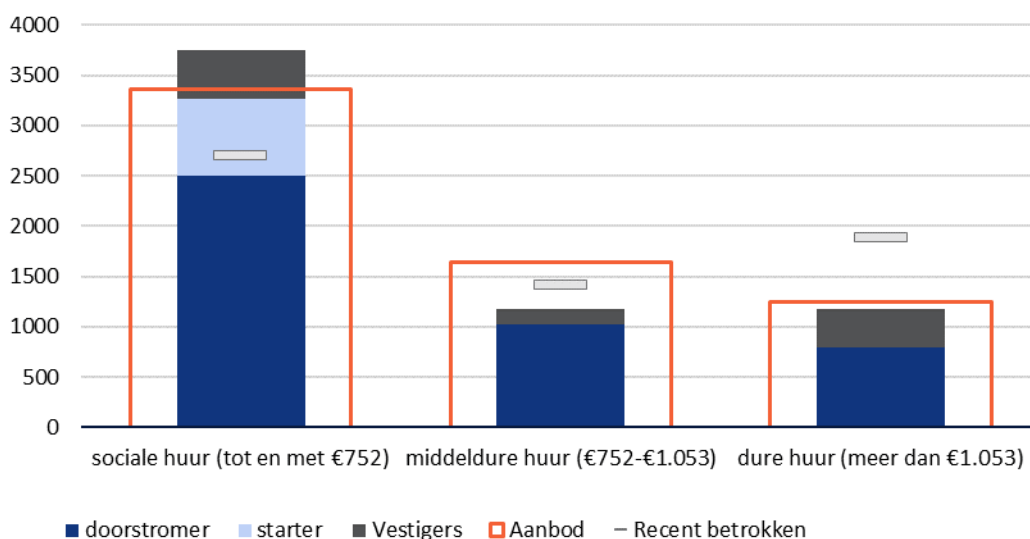


4.2.2 Prijsklassen

In Figuur 6 zijn vraag en aanbod in de huursector naar prijsklasse te zien. Er is een tekort aan huurwoningen tot de liberalisatiegrens (tot €752). Met name voor starters is dit een probleem, aangezien zij het voornamelijk van woningen in deze prijsklasse moeten hebben.

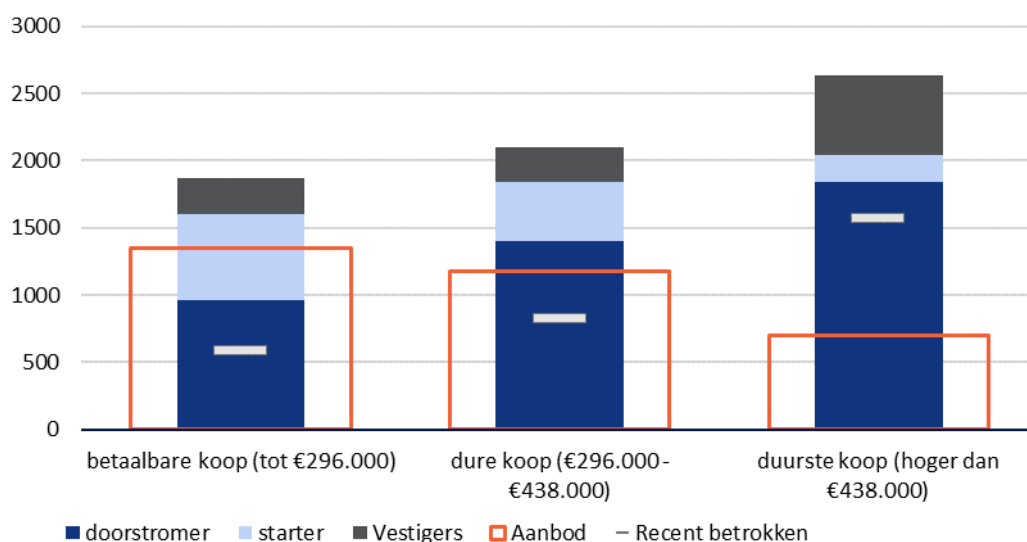
Van de vrijesectorwoningen is zowel in het prijssegment tot €1.053 als daarboven een overschot te zien. Wel zien we dat het aantal recent betrokken woningen hier hoger ligt dan de vraag. Ervan uitgaande dat vraag en aanbod de afgelopen jaren niet sterk is veranderd, laat dit zien dat het tekort in de sociale huur en betaalbare koop leidt tot de noodzaak om duurder te gaan huren. Daarnaast laten de recent betrokken woningen ook de tekorten in de koopsector zien (zie Figuur 7). Huishoudens die meer dan €763 aan maandlasten kunnen besteden zullen in veel gevallen namelijk liever kopen. In de praktijk is er toch ook vraag naar huurwoningen in de vrije sector. Voor mensen die snel een woning zoeken of zich nog niet willen binden aan een koopwoning is huren een optie. Ook de aangescherpte financieringseisen spelen een rol. Niet iedereen die €763 of meer aan huur kan betalen kan ook een hypotheek krijgen. En gezien het aanbodtekort aan koopwoningen zijn in de praktijk ook meer mensen langer aangewezen op de huursector dan je op grond van verhuishwensen zou verwachten. De vrije huursector vult met andere woorden een gat in de markt.

Figuur 6 Vraag en aanbod huurwoningen naar huurprijsklasse, 2021. Bron: CBS, Lokale Monitor Wonen, WoON 2021; bewerking RIGO.



In Figuur 7 zijn vraag en aanbod in de koopsector nader gespecificeerd naar prijsklassen. Het blijkt dan dat er in alle prijsklassen meer vragers dan aanbieders zijn. De grootste vraag gaat uit naar woningen in de hoogste prijsklasse vanaf €438.000, terwijl het aanbod hier het kleinst is. Deze vraag bestaat voornamelijk uit doorstromers, terwijl de vraag van starters zich met name concentreert in de betaalbare koop.

Figuur 7 Vraag en aanbod koopwoningen naar koopprijsklasse, 2021. Bron: CBS, Lokale Monitor Wonen, WoON 2021; bewerking RIGO.



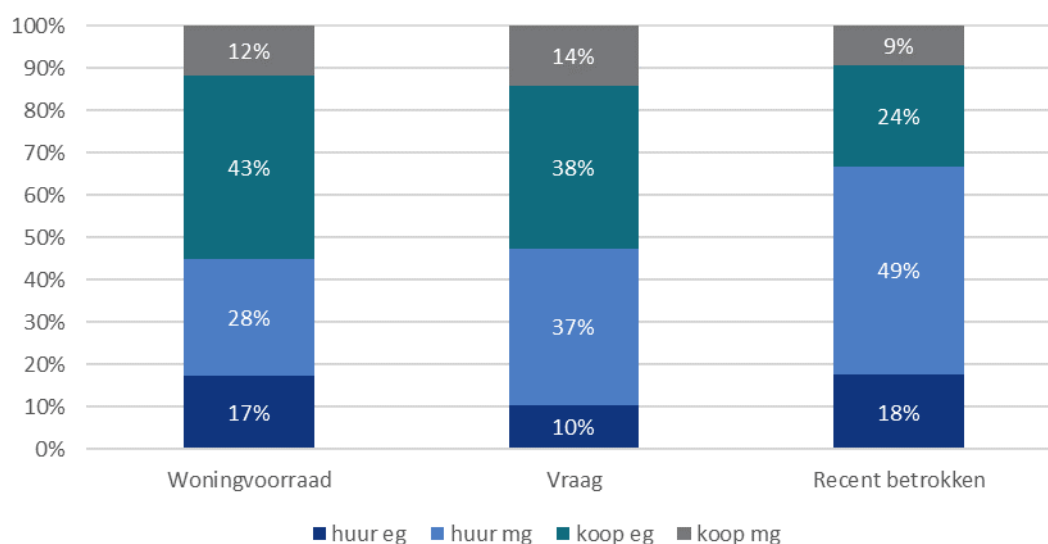
4.2.3 De slaagkans

De balans van gevraagde (woonwensen) en aangeboden woningen biedt een indicatie van de krapte op de woningmarkt per segment. Een alternatieve indicator van eventuele knelpunten is het verschil tussen gewenste en (in het recente verleden) gerealiseerde

verhuizingen: de slaagkans. Als er een frictie optreedt – tekorten en overschotten – dan verwachten we een hogere slaagkans in segmenten met een overschot en een lagere in segmenten met een tekort.

In Figuur 8 is dit weergegeven naar type en eigendom. Ter referentie is ook de samenstelling van de voorraad vermeld. Het blijkt dat de woonwensen enigszins afwijken van de voorraad. Naar appartementen lijkt wel een grotere vraag te bestaan dan het aanbod kan bieden. Met name huurappartementen zijn oververtegenwoordigd in de vraag. De vraag naar huureengezinswoningen is juist weer een stuk lager dan het aandeel van de woningvoorraad. Huurappartementen wisselen over het algemeen wel sneller van bewoner, waardoor de doorstroming hoger is. Dit is ook terug te zien in het hoge aandeel in de recent betrokken woningen. Bijna de helft van de huishoudens die recent verhuisd zijn gingen namelijk in een huurappartement wonen. Bij de eengezinskoopwoningen is het tegenovergestelde te zien. Ondanks dat er veel eengezinskoopwoningen in de voorraad zitten, zijn deze woningen ondervertegenwoordigd in de recent betrokken woningen. Dit impliceert dat het relatief moeilijker is om aan een (andere) eengezinskoopwoning te komen en relatief gemakkelijker om een (ander) huurappartement te bemachtigen.

Figuur 8 *Gevraagde versus recent betrokken woningen naar type en eigendom, 2021. Bron: CBS, Lokale Monitor Wonen, WoON 2021; bewerking RIGO.*



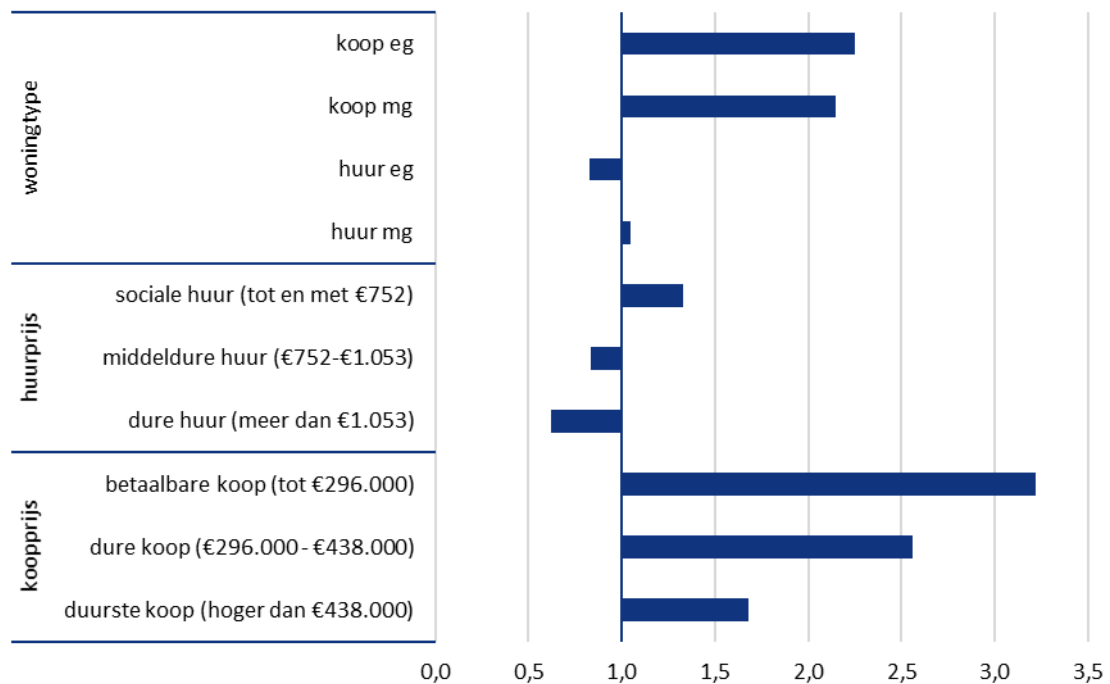
4.2.4 Spanning op de woningmarkt

In welke segmenten is nu de discrepantie tussen vraag en aanbod het grootst? Om hier iets over te kunnen zeggen, berekenen we de verhouding tussen gevraagde en betrokken woningen. Een verhouding boven de 1 betekent meer vraag dan in realiteit recent betrokken, dus krapte op de markt. Een verhouding onder de 1 betekent meer woningen recent betrokken dan dat er vraag is naar dit type woning, dus voldoende aanwezig op de markt. De uitkomst is weergegeven in Figuur 9.

We zien vooral spanning in de koopsector; koopwoningen worden ruim twee keer vaker gevraagd dan betrokken. Daarnaast is er spanning te zien in alle koopprijsklassen, maar met name bij koopwoningen tot de €296.000 (betaalbare koop) en €438.000.

In de huur is het beeld gevarieerder. Huurwoningen tot de liberalisatiegrens worden vaker gevraagd dan betrokken, maar voor de duurdere huurwoningen is dit niet het geval; er is geen sprake van schaarste. Hier past echter opnieuw de kanttekening dat waar de koopmarkt krap is, huishoudens in de praktijk vaak aangewezen zijn op de vrije huur. Er is niet altijd een uitgesproken wens voor midden- of dure huur, maar het vult wel een gat in de markt.

Figuur 9 Verhouding tussen gevraagde en recent betrokken woningen. Bron: CBS, Lokale Monitor Wonen, WoON 2021; bewerking RIGO.



5 Sociale en particuliere huur als alternatief?

Om te kijken hoe toegankelijk de Hilversumse huursector is, zijn zes inkomensgroepen geconstrueerd ter indicatie van hun huurmogelijkheden (zie onderstaand tekstvak). De eerste twee groepen zijn gebaseerd op het maximale jaarinkomen voor toegang tot een corporatiewoning, voor respectievelijk éénpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. Groep C betreft de inkomensgrens voor middeldure huur in Hilversum. Groepen D, E en F komen overeen met 1,5, 1,75 en 2 keer een modaal inkomen. De grens voor *middeldure huur plus* binnen de gemeente Hilversum ligt voor eenpersoonshuishoudens iets onder 1,75 keer modaal (€66.052) en voor tweepersoonshuishoudens iets boven die grens (€72.938).

Indicatieve inkomensgroepen (prijspeil 2023)

Groep A: €44.035; bovengrens sociale huur (secundaire doelgroep) eenpersoonshuishouden

Groep B: €48.625; bovengrens sociale huur (secundaire doelgroep) meerpersoonshuishoudens

Groep C: €53.500; bovengrens lage middeninkomens

Groep D: €60.000; bovengrens middeninkomens tot 1,5 keer modaal

Groep E: €70.000; bovengrens middeninkomens tot 1,75 keer modaal

Groep F: €80.000; bovengrens hoge middeninkomens tot 2 keer modaal

5.1 Sociale huur

De sociale huursector biedt betaalbare huisvesting voor vele huurders, maar niet iedereen heeft toegang tot dit segment. Ook onder lagere- en middeninkomens voldoen niet alle huishoudens aan de voorwaarden en zijn er huishoudens met een zeer lage slaagkans. Deze huishoudens kunnen dan zijn aangewezen op de particuliere huur- en koopmarkt. Er kan dan sprake zijn van schaarste en verdringing van groepen. Om inzichtelijk te maken voor welke huishoudens en in welke mate dit geldt en wie dus ook baat kunnen hebben bij opkoopbescherming, wordt er met WoningNet-data uit de jaren 2020-2022 de volgende vraag behandeld: *Wie hebben geen toegang tot sociale huisvesting in Hilversum?*

5.1.1 Toegang en toewijzing

De toegankelijkheid van de sociale huursector wordt bepaald door toegangs-/toewijzingsregels en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen (schaarste). Sociale huurwoningen zijn toegankelijk voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot €44.035 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot €48.625 (prijspeil 2023). Minimaal 85 procent van vrijkomende huurwoningen moet aan huishoudens onder deze grenzen worden toegewezen. De overige maximaal 15 procent van de woningen kan op basis van afspraken met lokale partijen worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen. De toegang tot de sociale huursector is dus zeer beperkt voor huishoudens met een inkomen boven deze grenzen.

De sociale huurwoningen in Hilversum worden voornamelijk toegewezen op basis van wachttijd, maar deels ook door middel van een lotingsmodel. In Tabel 2 is te zien hoe de toewijzingen plaatsvinden. Het grootste aantal toewijzingen wordt door middel van het

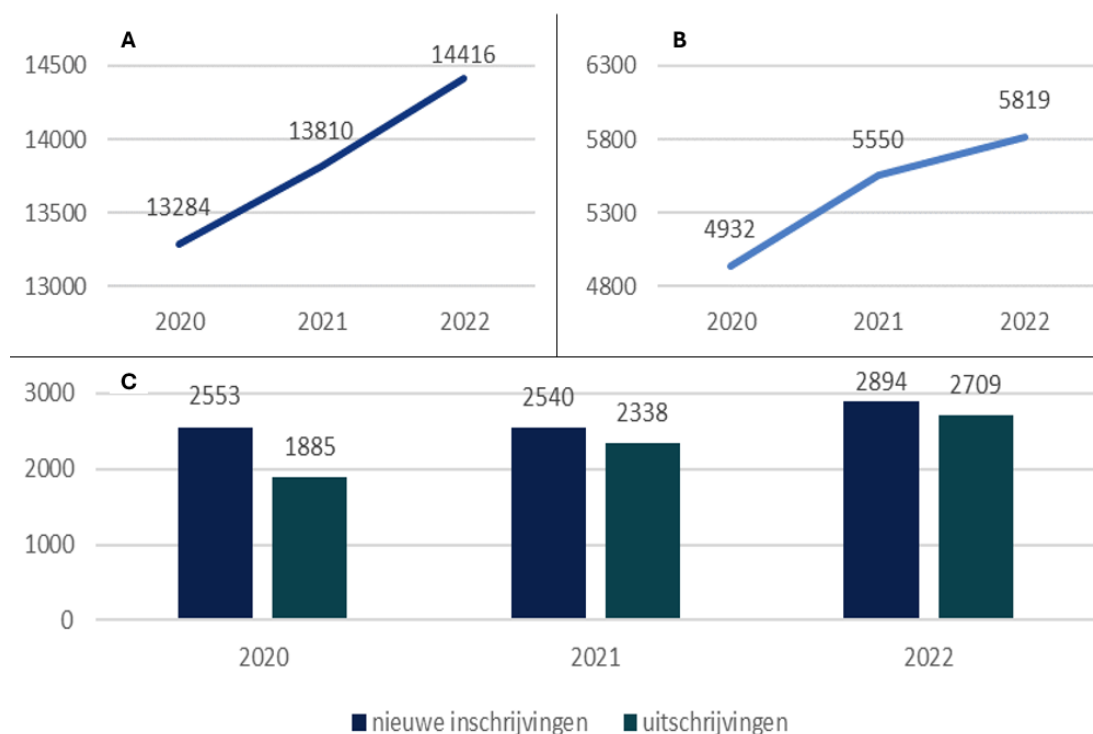
aanbodmodel gedaan. Het aantal toewijzingen met directe bemiddelingen is in 2022 ten opzichte van 2020 bijna verdubbeld. In totaal is het aantal toewijzingen eerst gedaald van 744 in 2020 naar 701 in 2021, en vervolgens gestegen naar 827 in 2022.

Tabel 2 Aantal toewijzingen naar toewijzingsmodel. Bron: Woningnet, 2022, bewerking RIGO.

	2020	2021	2022
Aanbodmodel	592	536	610
Lotingmodel	90	52	103
Directe bemiddeling	62	113	114
totaal	744	701	827

Deze toewijzingen worden verdeeld onder de ingeschrevenen bij WoningNet. In Figuur 10 is te zien dat zowel het aantal inschrijvingen als het aantal actief woningzoekenden is gestegen in de periode tussen 2020 en 2022. Ook het aantal uitschrijvingen is gestegen, maar er zijn jaarlijks nog steeds meer nieuwe inschrijvingen dan uitschrijvingen.

Figuur 10 A) Aantal ingeschrevenen aan het einde van het jaar, B) aantal actief woningzoekenden, en C) nieuwe inschrijvingen en aantal uitschrijvingen in 2020-2022. Bron: WoningNet, 2022, bewerking RIGO.



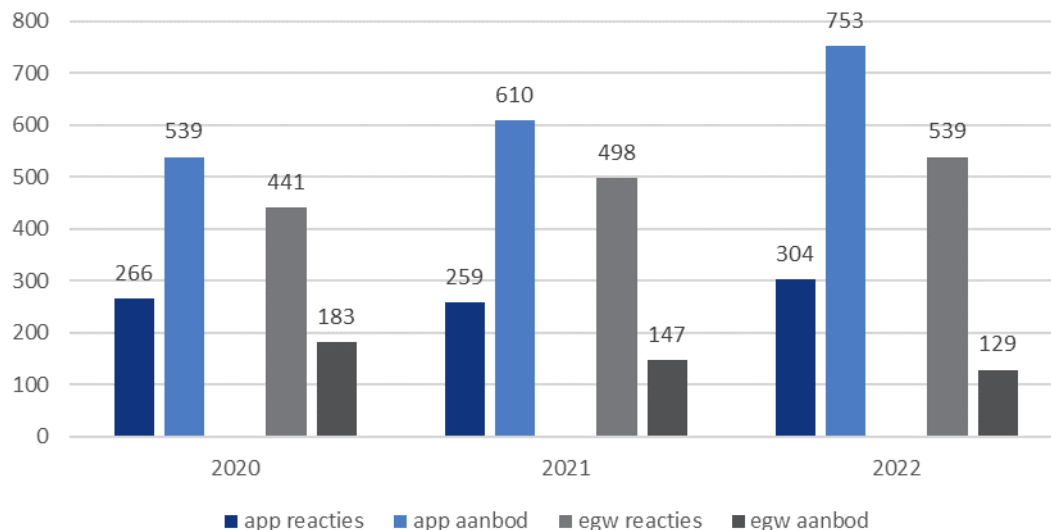
5.1.2 Schaarste

Het aantal gepubliceerde eenheden is van 722 in 2020 gestegen naar 882 in 2022. Het gemiddeld aantal reacties per woning is in dezelfde periode gestegen van 311 naar 350. Het aantal appartementen in het aanbod in 2022 is met 214 gestegen ten opzichte van 2020, tegelijkertijd is het aanbod van eengezinswoningen afgenomen met 54.

Als we kijken naar de hoeveelheid reacties per woningtype is te zien dat het aantal reacties op eengezinswoningen het hoogste liggen en ook gestegen zijn van gemiddeld 441 tot 539 per woning (zie Figuur 11). Het aanbod van appartementen is groter dan van

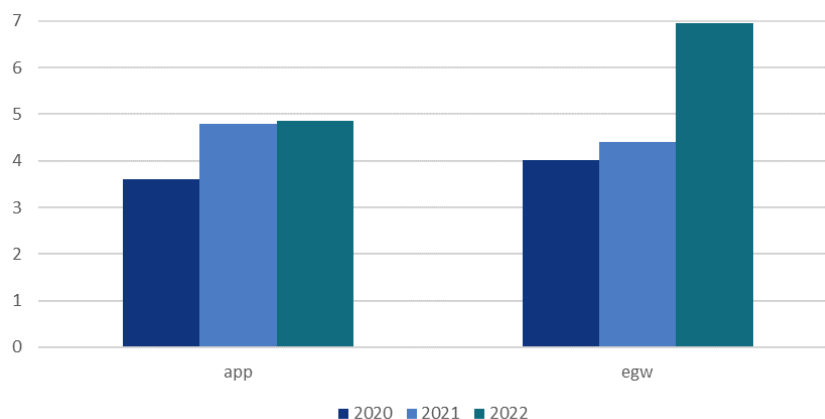
eengezinswoningen. Het gemiddeld aantal reacties voor appartementen ligt lager dan voor koopwoningen, maar is ook gestegen van 266 naar 304 reacties tussen 2020 en 2022. Het gemiddelde aantal reacties per woning ligt in Hilversum iets boven het regionale gemiddelde.

Figuur 11 Aanbod en gemiddeld reacties naar woningtype. Bron: WoningNet, 2022, bewerking RIGO.



De weigeringsgraad, het aantal huurders dat de woning aangeboden krijgt maar niet accepteert, lag voor eengezinswoningen vooral in 2022 aanzienlijk hoger dan die voor appartementen (zie Figuur 12). In 2022 werd een eengezinswoning gemiddeld gezien bijna 7 keer geweigerd voordat deze werd geaccepteerd. Huurders die in aanmerking komen voor een gewilde eengezinswoning hebben vaak veel wachttijd opgebouwd en kijken kritisch naar de aangeboden woning voor zij hun wachttijd verzilveren. Het aandeel doorstromers (met dus een langere wachttijd) is in de toewijzingen toegenomen naar 63 procent, terwijl dit in de actieve woningzoekenden 55 procent is. Dit benadrukt het belang van inschrijftijd.

Figuur 12 Weigeringsgraad in 2020-2022. Bron: WoningNet, 2022, bewerking RIGO.



Zoals te zien in Tabel 3, worden verreweg de meeste woningen in de gemeente Hilversum aan huishoudens uit Hilversum toegewezen (71 procent van alle verhuuringen in 2022). Verder volgens komt 10 procent van buiten de regio en 7 procent uit Gooise Meren.

Tabel 3 Aantal verhuringen naar herkomstgemeente woningzoekende in 2022. Bron: Woning-Net, bewerking RIGO.

	Aantal	Percentage
Hilversum	590	71%
Buiten de regio	83	10%
Gooise Meren	59	7%
Huizen	41	5%
Wijdmeren	40	5%
Blaricum	8	1%
Laren	6	1%
totaal	827	100%

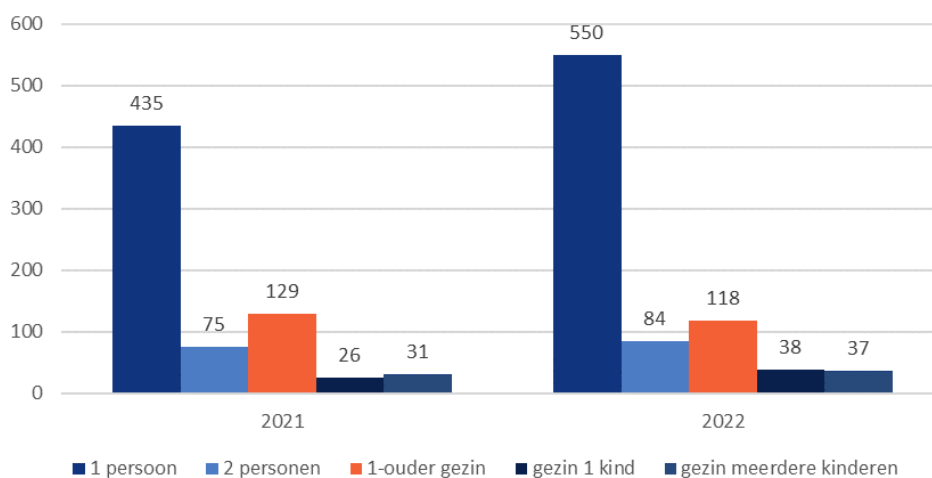
5.1.3 Effecten van schaarste

Wie heeft er last van deze schaarste? In deze paragraaf wordt ingegaan op naar wie de toewijzingen doorgaans gaan en wie er minder kans maken op de sociale huurmarkt in Hilversum.

De mensen die een woning zoeken zijn voornamelijk de actief woningzoekenden. De leeftijds- en inkomensopbouw van de actief woningzoekenden is door de jaren heen hetzelfde gebleven. De grootste groep (42 tot 44 procent) is 23 tot 34 jaar. Een laag inkomen (55 tot 56 procent) komt het meeste voor onder actief woningzoekenden, gevolgd door een midden-laag inkomen (21 procent). Er zijn iets meer doorstromers (53-55 procent) dan starters (44-46 procent) actief zoekend in de gemeente Hilversum.

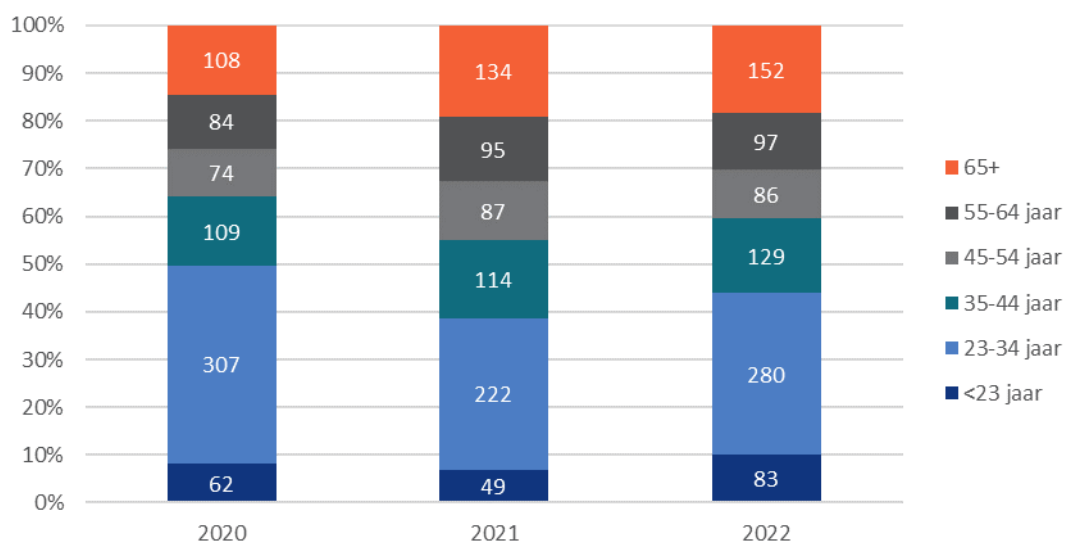
Degenen die de woningen krijgen zijn te vinden bij de toewijzingen. Ook bij de toewijzingen is de primaire doelgroep het grootst. Dit is onder te verdelen in mensen met een laag inkomen (60 procent van de toewijzingen in 2022) en met een midden-laag inkomen (21 procent in 2022). Figuur 13 laat zien dat de meeste woningen worden toegewezen aan eenpersoonshuishoudens.

Figuur 13 Aantal toewijzingen naar huishoudensamenstelling. Bron: WoningNet, 2022, bewerking RIGO.



De meeste toewijzingen zijn voor de leeftijdscategorie 23 tot 34 jaar (34 procent in 2022, zie Figuur 14). Zowel absoluut als relatief is dit echter afgenomen ten opzichte van 2020, terwijl de toewijzingen in alle andere groepen zijn gestegen, voornamelijk in de groep 65-plussers.

Figuur 14 Aantal toewijzingen naar leeftijdscategorie. Bron: WoningNet, 2022, bewerking RIGO.



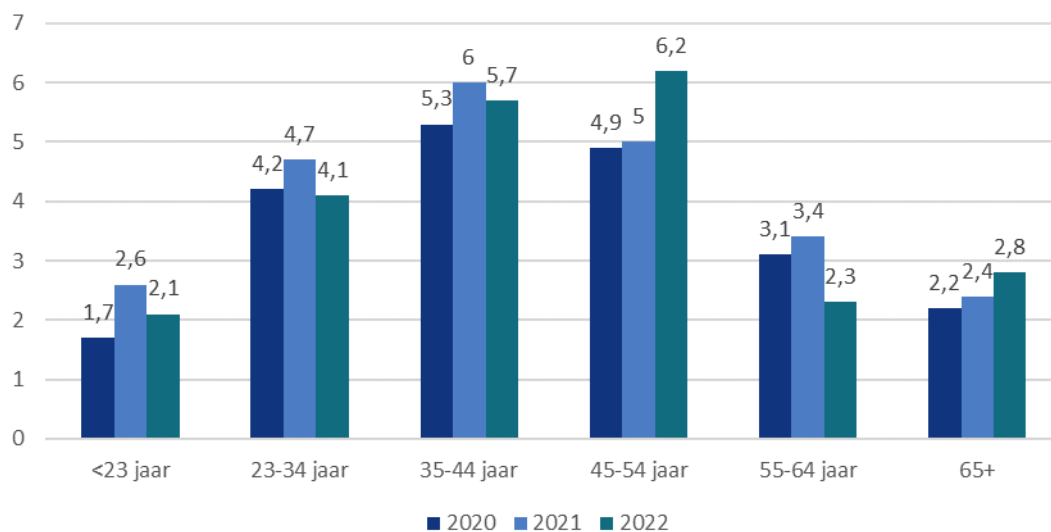
Zoals te zien in Tabel 4 is de krapte in 2022 gedaald ten opzichte van 2021, zowel gemiddeld als voor elk van de leeftijdsklassen. De krapte wordt berekend door het aantal actief woningzoekenden te delen door het aantal toewijzingen per groep. Dit is te verklaren door een toename in het aantal toewijzingen en een kleinere toename in het aantal actief woningzoekenden in 2022. Vooral voor de groep onder 23 jaar is de krapte afgenomen, al is het in 2022 nog steeds op 8,3 woningzoekenden per toewijzing. Dit zou kunnen komen door de toename in gepubliceerde eenheden met voorrang voor huurders onder de 23 jaar (deze steeg van 7 eenheden in 2020 tot 29 woningen in 2022). Eenzelfde regeling met voorrang voor 55-plussers groeide van 169 naar 290 naar in 2021 en daalde in 2022 naar 225 gepubliceerde eenheden, dit zou kunnen verklaren waarom voor deze groepen de krapte constant relatief laag is gebleven. Alleen voor de groepen 23 tot en met 34 jaar en 35 tot en met 44 jaar is het krapteniveau in 2022 nog boven het niveau in 2020. De krapte is het hoogst in de groepen tot 23 jaar en 23 tot en met 34 jaar.

Tabel 4 Krapte index: actief woningzoekenden gedeeld door aantal toewijzingen naar leeftijdsklasse. Bron: WoningNet, bewerking RIGO.

	2020	2021	2022
<23 jaar	8,9	12,7	8,3
23-34 jaar	7,1	10,5	8,8
35-44 jaar	7,6	8,7	7,9
45-54 jaar	8,0	7,8	7,5
55-64 jaar	4,6	4,6	4,6
65>	3,8	3,7	3,6
Totaal	6,6	7,9	7,0

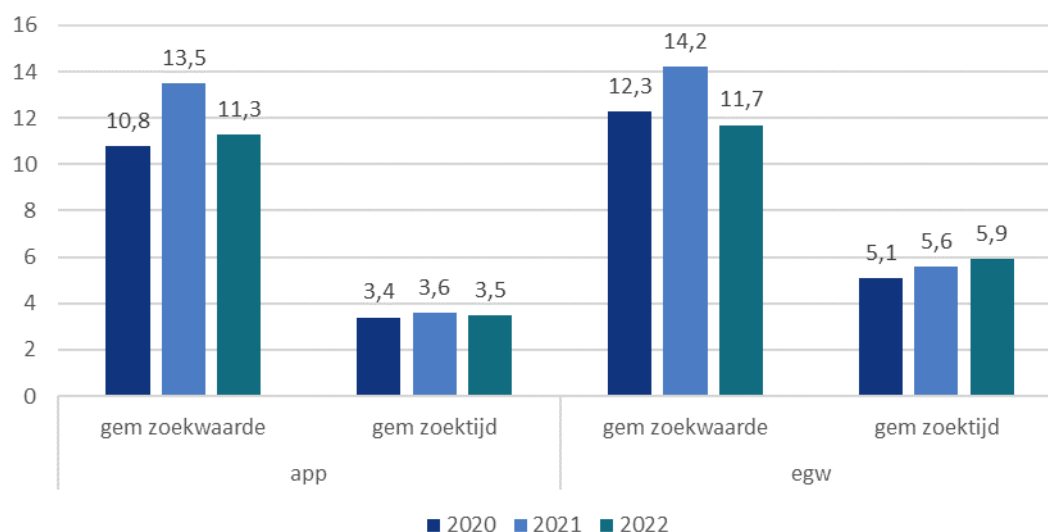
De zoektijd was in 2022 gemiddeld 4 jaar vanaf de eerste reactiedatum van een kandidaat tot de publicatiedatum van de woning die is toegewezen. In Figuur 15 is te zien dat de zoektijd in 2022 het hoogste was voor de leeftijdsgroep 45 tot en met 54 jaar. De zoektijd voor deze groep is in vergelijking met de jaren ervoor toegenomen. Waar de zoektijd voor 65-plussers met 2,8 jaar een van de lagere is, is de zoekwaarde bij deze groep verreweg het hoogst (22,4 jaar). De zoekwaarde is de tijd van de inschrijving tot de publicatiedatum van de woning die is toegewezen. Deze is langer dan de zoektijd als mensen inschrijftijd opbouwen voordat ze gaan reageren of als ze doorstromen. Doorstromers uit de sociale huur behouden 75 procent van hun oude zoekwaarde die op hun inschrijftijd meetelt.

Figuur 15 Gemiddelde zoektijd naar leeftijdsklassen. Bron: WoningNet, 2022, bewerking RIGO.



Zoals te zien in Figuur 16 is de gemiddelde zoekwaarde afgenomen voor zowel appartementen als eengezinswoningen. De gemiddelde zoektijd en de zoekwaarde is lager voor appartementen, dit sluit aan bij het grotere aanbod ten opzichte van het aantal reacties voor appartementen.

Figuur 16 Gemiddelde zoektijd en zoekwaarde naar woningtype. Bron: WoningNet, 2022, bewerking RIGO.



5.2 Particuliere huur

Naast de sociale huursector biedt ook de particuliere huursector mogelijkheden voor huishoudens die geen woning willen of kunnen kopen. Om inzichtelijk te maken welke kansen diverse inkomensgroepen hebben op de particuliere huurmarkt, richt deze paragraaf zich op toegang en toewijzing, de huurprijsontwikkeling en het actuele aanbod huurwoningen in de gemeente Hilversum. Daarmee schetsen we een beeld van in hoeverre lagere- en middeninkomens passende huisvesting zouden kunnen vinden op de sociale huurmarkt.

5.2.1 Toegang en toewijzing

In de particuliere huursector worden vaak ook inkomenseisen gesteld aan woningzoekenden. Daarbij gaat het, in tegenstelling tot de sociale huursector, voornamelijk om een vereist minimaal inkomen. Hiermee proberen verhuurders zich tegen betalingsproblemen te verzekeren. Een veel gebruikte eis van verhuurders is dat het bruto maandinkomen van een nieuwe huurder minimaal vier keer de huurprijs moet zijn. Ook nog strengere normen komen voor. Bij zeer dure huurwoningen is de inkomenseis soms lager. In deze analyse gaan we uit van de meest voorkomende norm van vier keer de huurprijs.

In Tabel 5 is te zien wat de inkomensgroepen, zoals beschreven aan het begin van dit hoofdstuk, grofweg maximaal kunnen huren met een inkomensnorm van vier keer de (bruto)huur. Zo is een huishouden met een inkomen van anderhalf keer modaal (groep D) in staat om een woning van maximaal €1.250 per maand te huren. In praktijk kan de financiële bereikbaarheid van woningzoekenden in de particuliere huursector kleiner zijn. Vaak komen er nog servicekosten bovenop de huurprijs. Daarnaast geldt dat er ook strengere inkomenseisen kunnen worden gesteld; zo zal een norm van 4,5 keer het bruto het aantal potentiële woningen voor zoekenden terugdringen.

Tabel 5 Maximaal bereikbare huurprijs in de particuliere huursector volgens gangbare inkomensnorm van 4 keer de huur, prijspeil 2023.

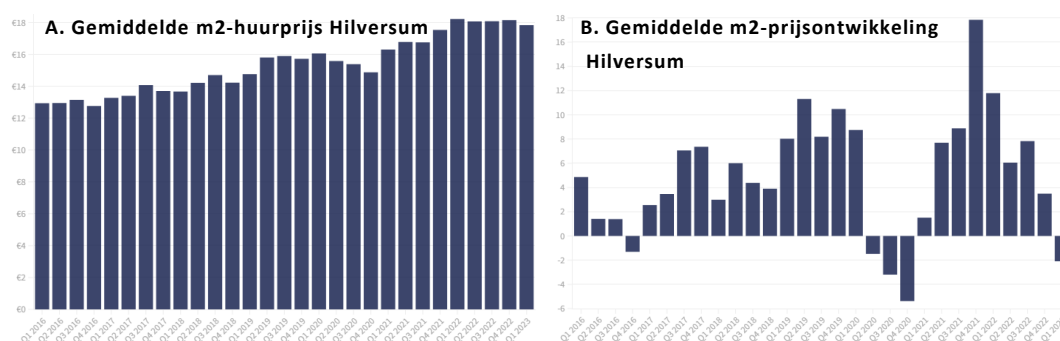
Groep	Jaarinkomen	Maandinkomen	Bovengrens huur
A	€44.035	€3.650	€915
B	€48.625	€3.750	€940
C	€53.500	€4.400	€1.100
D	€60.000	€5.000	€1.250
E	€70.000	€5.850	€1.460
F	€80.000	€6.650	€1.665

5.2.2 Huurprijsontwikkeling

De verhuurderswebsite Pararius brengt eens per kwartaal een huurmonitor uit. In de monitor voor het eerste kwartaal van 2023 wordt ook Hilversum vermeld.⁶ In Hilversum is de gemiddelde vierkantemeterprijs toegenomen van €13 in het eerste kwartaal van 2016 naar €18 in het eerste kwartaal van 2023.

Zoals te zien in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** is de gemiddelde huurprijs per vierkante meter in Hilversum in het eerste kwartaal van 2023 gedaald. Het gaat om een daling van 2,1 procent (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.b**), van €18,22 in het eerste kwartaal van 2022 naar €17,84 in het eerste kwartaal van 2023. Met deze huurprijs per vierkante meter ligt Hilversum wel boven het landelijk gemiddelde van €16,85. Toch blijkt uit **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.a** dat deze prijsontwikkeling geen sterke daling is; daarentegen lijkt het erop dat de sterke prijsontwikkeling per vierkante meter van de afgelopen jaren eerder afzwakt en dat prijzen stabiliseren.

Figuur 17 Gemiddelde huurprijs per vierkante meter (A) en gemiddelde prijsontwikkeling per vierkante meter (B) voor Hilversum. Bron: Pararius, 2023.



5.2.3 Actueel aanbod

Op 22 maart 2023 stonden 42 woningen te huur op Pararius.nl en 43 op Funda.nl. Het aantal aangeboden woningen was andere meetmomenten bijna gelijk. Op 2 april stonden er respectievelijk 42 en 43 woningen te huur aangeboden op Pararius en Funda, en op 17 april 46 en 41 woningen op beide websites. Bijna de helft van het aanbod op Pararius stond op deze momenten ook aangeboden op Funda. Naast het aanbod beschikbare woningen stonden op Funda ook 10 advertenties voor nieuwbouwwoningen in de wijken Oost en Noordwest. Deze

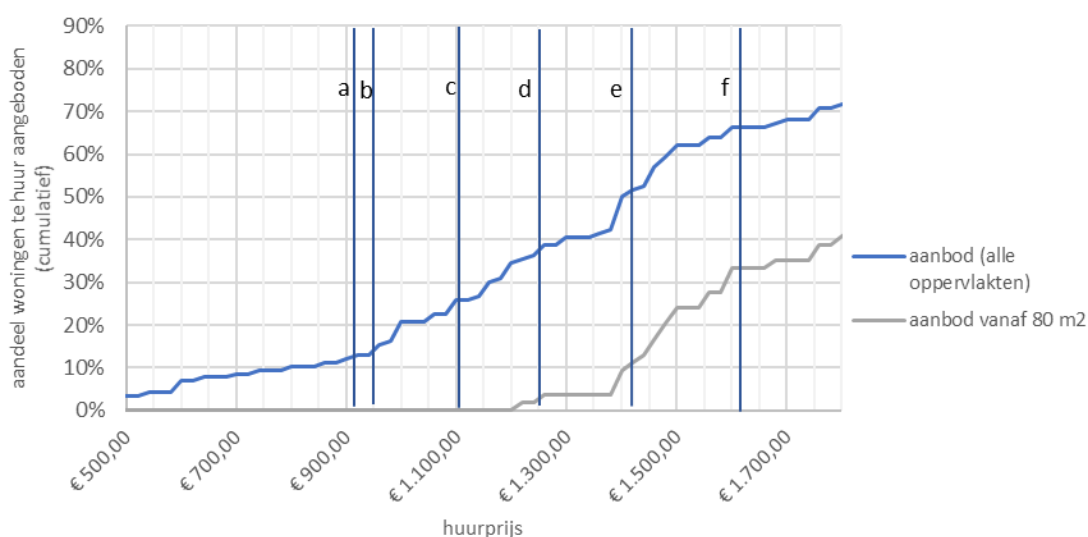
⁶ Pararius (2023) Huurmonitor Q1 2023: Huurprijs stijgt in grote steden door schaarser huuraanbod.

nieuwbouwwoningen waren op het moment van de analyse niet beschikbaar, en om voor deze woningen in aanmerking te komen dienen woningzoekenden zich in te schrijven bij de betreffende makelaar. Deze woningen zijn daarom niet meegenomen in onderstaande analyse.⁷

In de onderstaande grafieken is het aanbod huurwoningen dat op Funda en Pararius stond in de periode maart-april 2023 weergegeven. Alle woningen die in die periode op één van deze websites aangeboden werden, zijn meegenomen in de analyse. In totaal zijn er gedurende de periode 116 unieke woningen gemeten. In de wijk Landelijk Gebied stonden gedurende de periode twee woningen te huur aangeboden, met een huurprijs hoger dan €3.000. In de wijk Hilversumse Meent stonden gedurende deze periode geen woningen te huur aangeboden. Beide wijken zijn in onderstaande grafieken buiten beschouwing gelaten.

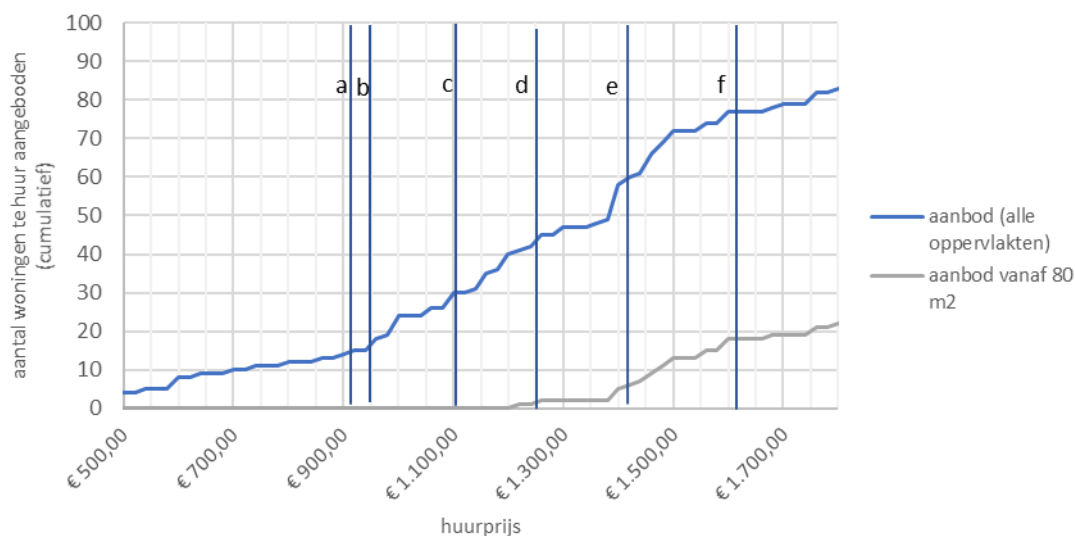
In Figuur 18 is het totaal gemeten aanbod huurwoningen cumulatief naar de huurprijs weergegeven voor de gemeente Hilversum. De inkomensgroepen zijn hier ook apart in aangegeven. Uit deze grafiek blijkt dat van er een relatief klein aanbod betaalbare huurwoningen is. Minder dan 40 procent van het totale aanbod is toegankelijk voor de inkomensgroep D (huurprijs tot €1.250), voor lagere inkomensgroepen ligt dit aandeel aanzienlijk lager. Uit de grafiek blijkt ook dat er weinig grote huurwoningen toegankelijk zijn voor lagere inkomensgroepen. Slechts 33 procent van de huurwoningen met een oppervlak groter dan 80 vierkante meter heeft een huurprijs van €1.665 (inkomensgroep F) of lager. Echter laat de grafiek duidelijk zien dat deze grotere woningen niet toegankelijk zijn voor de inkomensgroepen A, B en C, en nauwelijks voor inkomensgroep D (slechts 4 procent). In Figuur 19 is dezelfde grafiek weergegeven, maar dan met absolute aantallen. Deze grafiek komt grotendeels overeen met Figuur 18. Echter laat Figuur 19 duidelijk zien dat het aantal woningen met een oppervlak groter dan 80 vierkante meter erg weinig is, voor de hoogste inkomensgroep F zijn minder dan 20 woningen met een groter oppervlak beschikbaar.

Figuur 18 Betaalbaarheid actueel huuraanbod (percentueel) in Hilversum voor verschillende inkomensgrenzen. Bron: Pararius en Funda, maart-april 2023; bewerking RIGO.



⁷ Het werkelijk aantal woningen dat aangeboden stond op Funda op de meetmomenten was lager dan het aantal advertenties, mede te verklaren doordat er een aantal parkeerplaatsen te huur aangeboden stond.

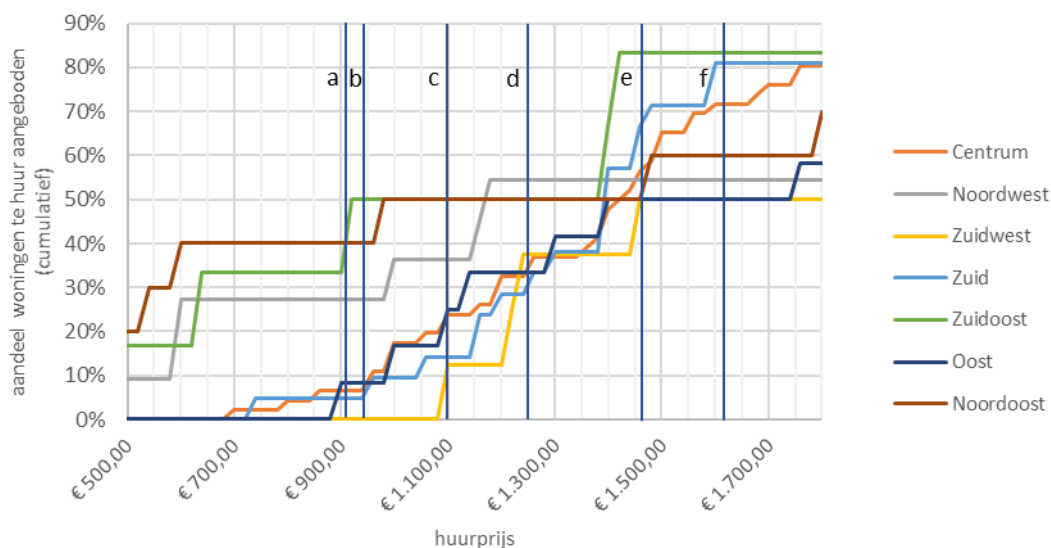
Figuur 19 Betaalbaarheid actueel huuraanbod (absoluut) in Hilversum voor verschillende inkomensgrenzen. Bron: Pararius en Funda, maart-april 2023; bewerking RIGO, 2023.



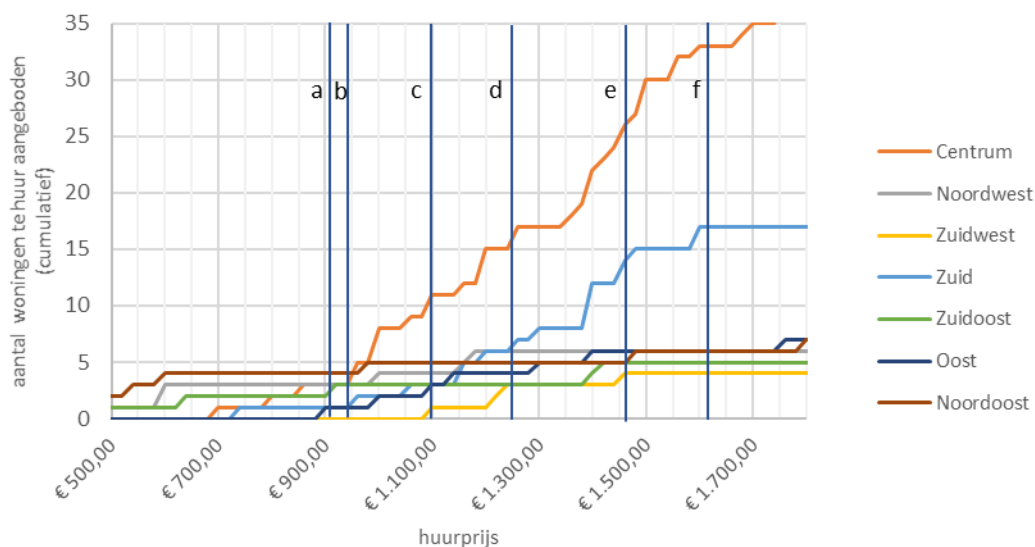
In Figuur 20 (percentueel) en Figuur 21 (absoluut) is het aanbod huurwoningen weergegeven op wijkniveau. Met name in Noordoost en Zuidoost is het aanbod relatief betaalbaar: zo kan inkomensgroep B zo'n 40 tot 50 procent van het aanbod betalen. Voor inkomensgroep C is er een groter relatief aanbod betaalbaar, in de wijk Noordwest 36 procent, de wijk Oost 25 procent en in het Centrum 24 procent. Voor de inkomensgroep E (tot €70.000) is relatief het merendeel van het aanbod betaalbaar.

In Figuur 21 zien we om hoeveel (betaalbaar) aanbod het in de praktijk per wijk gaat. In het centrum wordt in absolute zin het grootste aantal woningen aangeboden dat betaalbaar is voor de geschetste inkomensgroepen. Ook in Zuid (en in mindere mate Noordoost, Oost, Noordwest, Zuidoost en Zuidwest) is wat betaalbaar aanbod beschikbaar. Het gaat echter niet om grote aantallen en zeker voor inkomensgroep A en B is in iedere wijk maar een handjevol woningen betaalbaar.

Figuur 20 Betaalbaarheid actueel huuraanbod (percentueel) op wijkniveau voor verschillende inkomensgrenzen. Bron: Pararius en Funda, maart-april 2023; bewerking RIGO, 2023.



Figuur 21 Betaalbaarheid actueel huuraanbod (absoluut) op wijkniveau voor verschillende inkomensgrenzen. Bron: Pararius en Funda, maart-april 2023; bewerking RIGO, 2023.



5.2.4 Effecten van schaarste

Hoewel Figuur 20 en Figuur 21 het beeld geven dat in Hilversum een relatief groot aandeel huurwoningen toegankelijk is voor de inkomensgroepen D (€60.000 per jaar), E (€70.000 per jaar) en F (€80.000 per jaar), blijkt uit een nadere analyse dat het werkelijk aantal beschikbare woningen alsnog lager ligt. Zo blijkt bijvoorbeeld dat zelfs voor inkomensgroep F slechts 33 procent van het aanbod huurwoningen groter is dan 80 vierkante meter. De meeste woningen die te huur aangeboden stonden waren appartementen (zie ook **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). Woningen met een huurprijs lager dan €900 betroffen meestal studio's of seniorenwoningen. Daarnaast werd een deel van de huurwoningen aangeboden voor een tijdelijke huurperiode (tot maximaal 24 maanden) en werden al dan niet gemeubileerd opgeleverd.

Tabel 6 Actuele aanbod huurwoningen naar oppervlakte. Bron: Funda en Pararius, maart-april 2023; bewerking RIGO, 2023.

Huurwoningen	Aantal woningen	Gemiddelde huurprijs	Gemiddelde prijs/m2
Appartementen	84	€1.266,36	€21,21
Tot 40 m2	15	€706,80	€31,69
Tussen 40-80 m2	44	€1.221,07	€20,72
Tussen 80-120 m2	20	€1.539,75	€15,82
Groter dan 120 m2	5	€2.250,00	€15,72
Eengezinswoningen	32	€2.410,78	€18,98
Tussen 40-80 m2	4	€1.287,50	€19,71
Tussen 80-120 m2	13	€1.994,23	€19,61
Groter dan 120 m2	15	€3.071,33	€18,23
Totaal	116	€1.582,06	€20,60

In **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** is het geanalyseerde aanbod huurwoningen naar oppervlakte en type woning weergegeven. Uit deze tabel blijkt dat de gemiddelde vierkante meterprijs die door Pararius is vastgesteld voor het eerste kwartaal van 2023 (zoals beschreven in 5.2.1) lager is dan het geanalyseerde actuele aanbod op Pararius en Funda. Voor het actuele aanbod was de gemiddelde prijs per vierkante meter €20,60 (voor appartementen €21,21 en voor eengezinswoningen €18,98, zie bijlage 1).

Uit de analyse blijkt dat er een beperkt aanbod betaalbare huurwoningen is in Hilversum. In sommige wijken ligt het aanbod huurwoningen iets hoger, maar de keuze blijft beperkt voor de lagere inkomensgroepen. Op gemeentelijk schaalniveau is er een zeer gering aanbod aan betaalbare huurwoningen. Daarmee vormt de particuliere huursector slechts in beperkte mate een passend alternatief voor huishoudens met maximaal een middeninkomen, zeker voor lagere inkomens en grotere huishoudens.

6 Schaarste van koopwoningen

Na analyse van de schaarste in de sociale en particulier huursector en in welke mate deze segmenten voor verschillende groepen en betaalbaar en toegankelijk alternatief bieden, kijken we in dit deel naar de koopsector. Om het instrument van opkoopbescherming in te kunnen zetten als gemeente is een onderbouwing op basis van schaarste en effecten van schaarste op gebiedsniveau nodig. Daarvoor kijken we vooral naar verdringing die plaatsvindt en ertoe leidt dat groepen onvoldoende kansen hebben op het vinden van een betaalbare woning.

We beantwoorden in dit hoofdstuk de volgende vragen voor de gemeente Hilversum:

- In welke mate is er schaarste in de koopsector?
- In welke mate is er schaarste in de koopsector op wijkniveau?
- In welke mate ervaren lagere- en middeninkomens de effecten van schaarste?

Allereerst bekijken we enkele algemene indicatoren voor de spanning op de koopmarkt. Daarna kijken we voor de gemeente en per wijk naar de schaarste op basis van de volgende indicatoren: de samenstelling van de woningvoorraad, het actuele aanbod en de vraag naar woningen. Tenslotte worden de effecten van schaarste bekeken aan de hand van de toegankelijkheid van de koopsector voor lagere- en middeninkomens. Daarbij kijken we ook naar de toegankelijkheid van verschillende type woningen, omdat de behoefte verschilt tussen bijvoorbeeld een eenpersoonshuishouden en een gezin.

6.1 Actuele druk op de koopsector

Allereerst schetsen we een beeld van de actuele staat van de koopwoningmarkt aan de hand van een aantal indicatoren. Daarmee onderzoeken we de actuele druk op de koopsector. De NVM publiceert elk kwartaal de ontwikkelingen in de koopwoningmarkt. In Figuur 22 zijn een aantal indicatoren van het NVM verzameld voor de regio Gooi en Vechtstreek, waar Hilversum onderdeel van is. De cijfers voor Hilversum kunnen afwijken van de cijfers voor de regio, maar de zichtbare trends zullen vergelijkbaar zijn, omdat die overeenkomen met landelijke ontwikkelingen.

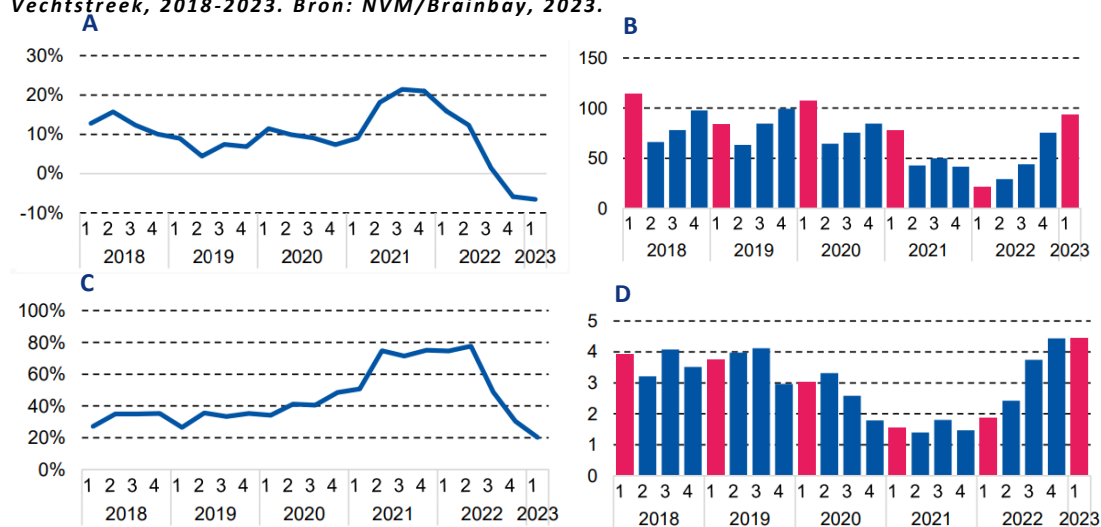
De indicatoren laten allemaal een trend van hoge (en soms toenemende) druk in de koopsector zien van 2018 tot en met 2021. Daarna volgt een omslagpunt met een afname van de marktdruk. De gemiddelde transactieprijs (A) is sinds 2017 toegenomen, met de grootste stijgingen in 2021. Recentelijk zijn de transactieprizen minder sterk gestegen ten opzichte van het jaar ervoor en daalt de gemiddelde jaar-op-jaarprijs zelfs sinds het vierde kwartaal van 2022. In het eerste kwartaal van 2023 was de daling gemiddeld -6,6 procent. De daling verschilt sterk naar type woning. Voor appartementen was de afname beperkt met -1,5 procent. Tussenwoningen daalden het sterkst in prijs met -13,4 procent.

De druk op de koopwoningmarkt kan ook worden afgelezen aan de looptijd van aanbod in dagen (B). Hoe korter een woning te koop staat, hoe hoger de druk op de woningmarkt. Een korte verkooptijd betekent namelijk dat er veel gegadigden zijn voor een woning die onder druk staan snel een goed bod uit te brengen om een woning te kunnen kopen. De looptijd is sinds 2018 sterk afgenomen tot het laagste punt in het eerste kwartaal van 2022. Sindsdien loopt de looptijd gestaag op tot 93 dagen in het eerste kwartaal van 2023. Ook de looptijd verschilt sterk tussen typen woningen. De looptijd is het kortst voor tussenwoningen (56 dagen). Voor hoekwoningen en appartementen is de looptijd iets hoger (respectievelijk 74 en

76 dagen). Vrijstaande woningen hebben de langste looptijd (158 dagen). Woningen worden ook boven of onder de vraagprijs verkocht (C). Als veel woningen boven de vraagprijs verkocht worden is dat een teken van een krappe markt. Tussen het tweede kwartaal van 2021 en het tweede kwartaal van 2022 waren transacties voor een prijs boven de vraagprijs het meest gangbaar (bijna 80 procent van de transacties). Daarna is dit snel omgeslagen. In het eerste kwartaal van 2023 zijn nog maar 20 procent van de verkochte woningen voor een prijs boven de vraagprijs verkocht.

Tenslotte berekent het NVM ook een krapte-indicator voor de koopwoningmarkt (D). De krapte-indicator van NVM biedt een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. De indicator wordt berekend door het aanbod aan het begin van een kwartaal te delen door het aantal transacties gedurende het kwartaal. Een krapte-indicator boven vijf betekent een evenwichtige markt. Wanneer deze onder de vijf zakt, dan is er sprake van een zogenaamde verkopersmarkt: dan is de concurrentie tussen kopers hoog. Sinds de tweede helft van 2018 ligt de krapte-indicator in Hilversum onder vijf, dus meer concurrentie tussen en minder mogelijkheden voor kopers. Vooral in de periode van half 2020 tot half 2022 was de krapte groot met waarden onder de 2. In 2022 is de markt weer iets ruimer geworden, met een waarde die is toegenomen tot 4,4. De koopmarkt is dus nog steeds net onder het niveau van een evenwichtige markt.

Figuur 22 A) Transactieprijsontwikkeling, B) looptijd te koop staande woningen in dagen, C) het percentage woningen boven de vraagprijs verkocht en D) krapte-indicator in de Gooi en Vechtstreek, 2018-2023. Bron: NVM/Brainbay, 2023.



6.2 Schaarste op wijkniveau

In hoeverre is het actuele koopaanbod in Hilversum betaalbaar voor verschillende (mid-den)inkomensgroepen? In deze paragraaf analyseren we het actuele aanbod op Funda en Pararius in de periode maart-april 2023. Op drie verschillende momenten zijn de gegevens van deze websites geanalyseerd, namelijk op 22 maart, 2 april en 17 april. Er stonden op dat moment gemiddeld 395 woningen te koop in Hilversum op Funda, en gemiddeld 67 woningen te koop in Hilversum op Pararius.

6.2.1 Toegang

Toegang tot de koopsector hangt voornamelijk af van de mogelijkheid om de aanschaf van een woning te financieren met een hypotheek. Of een huishouden een hypotheek kan krijgen en de hoogte van de hypotheek hangt voornamelijk af van het inkomen en het type arbeidscontract. Daarnaast heeft de hypotheekrente invloed op de maximale hypotheek.

We onderzoeken de toegang tot de koopsector in Hilversum voor de inkomensgrenzen die staan weergegeven in Tabel 7. Deze inkomensgroepen zijn nader toegelicht in paragraaf 5.2.1. Voor verschillende inkomensniveaus wordt gekeken wat zij potentieel kunnen financieren, gegeven actuele hypotheekrentes. We gaan in deze analyse uit van een hypotheekrente van 4,2 procent. Tabel 7 in onderstaand tekstvak maakt daarnaast onderscheid tussen de maximale financiering zonder en met inbreng van eigen geld (12 procent).⁸ Zo maken we onderscheid tussen starters en doorstromers. Onderstaande analyses zijn primair gericht op de betaalbaarheid voor starters die de volledige prijs financieren met een hypotheek en eigen geld gebruiken voor de transactiekosten en eventuele investeringen in de woning. In de bijlage staan vergelijkbare figuren weergegeven waarbij uitgegaan wordt van inbreng van 12 procent eigen geld, waardoor iets meer woningen binnen bereik van verschillende inkomensgroepen komen.

We gaan in deze analyse uit van de betaalbaarheid van de **vraagprijs** van de aangeboden woningen. Deze hoeft niet gelijk te zijn aan de uiteindelijke transactieprijs, zie het aandeel transacties boven de vraagprijs in Figuur 22. Ook komen er in werkelijkheid nog kosten koper bij.

Indicatieve inkomensgroepen (prijspeil 2023)

Tabel 7 Maximaal bereikbare transactieprijs in de koopsector volgens actuele rentestand (4,2 procent), NHG 10 jaar rentevast.

Groep	Jaarinkomen	Max. hypotheek	Max. Hypotheek + 12% eigen geld
A	€ 44.035	€ 183.000	€ 208.000
B	€ 48.625	€ 202.000	€ 230.000
C	€ 53.500	€ 222.000	€ 252.000
D	€ 60.000	€ 264.000	€ 300.000
E	€ 70.000	€ 326.000	€ 370.000
F	€ 80.000	€ 386.000	€ 439.000

⁸ Onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) op basis van WoON2018 laat zien dat de loan-to-value voor jongere koopstarters de honderd procent benadert. Het eigen geld dat een jongere koopstarter meebrengt wordt dan voornamelijk besteed aan de bijkomende kosten. Belastingvrije schenkingen aan koopstarters voor de koop van een huis kunnen de afgelopen jaren hebben gezorgd voor een lagere loan-to-value. Met de afschaffing van deze schenking zal de loan-to-value eerder toenemen dan afnemen. Voor starters kunnen we daarom uitgaan van een loan-to-value van honderd procent. Dat betekent dat het eigen geld dat ingebracht wordt besteed wordt aan de transactiekosten en dat de volledige koopprijs met een hypotheek wordt bekostigd. Voor doorstromers gaan we uit van een gemiddelde loan-to-value over de laatste jaren van 88 procent. De afgelopen jaren nam de loan-to-value, door snelle prijsstijgingen en grotere overwaarde op de vorige woning, verder af. Met de afkoeling van de woningmarkt is het aannemelijk dat de loan-to-value weer iets stijgt.

Vertaling prijsgrenzen naar WOZ-waardegrenzen

Voor de Opkoopberscherming wordt doorgaans een WOZ-grens bepaald en niet een grens van de transactiewaarde. Dat is een objectievere maat, die bijvoorbeeld niet wordt beïnvloedt door een koper die meer of minder dan de marktprijs biedt. Als op basis van een schaarste-analyse kijkend naar transactieprijzen een grens voor regulering wordt ingesteld, is het dus zinvol om na te gaan met welke WOZ-waarden de financieringsgrenzen in bovenstaande tabel corresponderen. We kunnen dit als volgt berekenen. De WOZ-waarde gaat uit van de waarde van de woning op 1 januari van het vorige jaar. We kijken dus terug naar de start van 2022. Om op de corresponderende WOZ-waarden uit te komen, verrekenen we de prijsontwikkeling die in de tussentijd heeft plaatsgevonden.

De prijsindex in het Coropgebied Gooi en Vechtstreek lag op 184,6 punten in 2021Q4 (correspondeert het best met de peildatum WOZ van 1 januari 2022) en op 181,1 punten in 2023Q1 (zie Tabel 8). Het in deze paragraaf beschreven aanbod werd aangeboden in het eerste kwartaal van 2023.

Dit betekent dat de WOZ met peildatum 1 januari 2022 dus net iets hoger (3,5 punten) ligt dan de prijsgrenzen die in deze analyse aan bod komen. Wanneer de transactieprijzen vertaald worden naar een WOZ-grens is een kleine correctie nodig van -1,9 procent ($((181,1 - 184,6) / 184,6)$). Deze correctie is erg klein, waardoor gesteld kan worden dat een actuele transactieprijzen grofweg overeenkomen met de WOZ.

Tabel 8 Prijsindex verkoopprijzen per kwartaal, Coropgebied Gooi en Vechtstreek. Bron: CBS; bewerking RIGO.

Jaar	Kwartaal	Prijsindex verkoopprijs (2015 = 100)
2021	Q1	156,4
	Q2	163,4
	Q3	173,4
	Q4	184,6
2022	Q1	189,2
	Q2	195
	Q3	196,8
	Q4	190,2
2023	Q1	181,1

6.2.2 Prijsontwikkeling

In Hilversum zijn de prijzen voor koopwoningen in de periode 2018-2022 sterk gestegen. Tabel 9 laat de gemiddelde prijs per vierkante meter en prijsontwikkeling zien van alle koopwoningen op wijkniveau. Voor heel Hilversum is de gemiddelde prijs per vierkante meter tussen 2018-2022 gestegen met bijna 50 procent. De minst sterke prijsontwikkeling heeft plaatsgevonden in het Landelijk Gebied (19 procent). De gemiddelde prijs schommelt ook sterk van jaar tot jaar. Dat is te verklaren door het lage aantal transacties in deze wijk.

De overige wijken hebben een veel sterkere gemiddelde prijsontwikkeling per vierkante meter. Zuidoost staat met een stijging van 38 procent onderaan (na Landelijk Gebied), Zuidwest staat met 59 procent bovenaan. Het Centrum zit met 45 procent nét onder het Hilversumse gemiddelde qua prijsontwikkeling per vierkante meter, de overige wijken zitten er met een stijging van ruim 50 procent boven het gemiddelde. In iedere wijk (op Landelijk Gebied na)

is de prijs per vierkant meter in 2022 ruim €1.000 hoger dan in 2018. In 2018 waren er nog meerdere wijken waar de gemiddelde vierkante meterprijs onder €3.000 lag, in 2022 was in iedere wijk de gemiddelde vierkante meterprijs boven €4.000. Zoals besproken in deel 6.1 is er halverwege 2022 een kantelpunt zichtbaar in de transactieprijsontwikkeling. In de regio Gooi en Vechtstreek steeg de gemiddelde transactieprijs halverwege 2022 minder sterk, en is zelfs een dalende trend zichtbaar sinds het vierde kwartaal van 2022. In Tabel 9 is deze dalende trend voor Hilversum nog niet zichtbaar. Dit komt omdat er voor heel 2022 nog sprake is van een stijging ten opzichte van 2021, terwijl de prijzen aan het eind van 2022 al wel daalden.

Tabel 9 Gemiddelde prijs en prijsontwikkeling per vierkante meter voor koopwoningen in de periode 2018-2022. Bron: Kadaster, 2023; bewerking RIGO, 2023.

Wijken	2018	2019	2020	2021	2022	% 2018-2022	% 2021-2022
Centrum	€3.156	€3.306	€3.500	€4.216	€4.577	45%	9%
Hilversumse Meent	€2.631	€2.938	€3.031	€3.629	€4.117	56%	13%
Landelijk gebied	€4.521	€3.295	€4.400	€4.698	€5.388	19%	15%
Noordoost	€2.915	€3.096	€3.307	€3.758	€4.435	52%	18%
Noordwest	€3.678	€3.937	€4.298	€4.958	€5.581	52%	13%
Oost	€2.815	€2.982	€3.393	€3.844	€4.274	52%	11%
Zuid	€3.121	€3.260	€3.546	€4.180	€4.726	51%	13%
Zuidoost	€3.510	€3.729	€3.761	€4.426	€4.840	38%	9%
Zuidwest	€2.682	€2.945	€3.224	€3.634	€4.259	59%	17%
Hilversum	€3.094	€3.276	€3.555	€4.110	€4.613	49%	12%

Als we kijken naar de transactieprijsontwikkeling per woningtype blijkt dat de gemiddelde prijs voor zowel eengezinswoningen als appartementen gestegen is in heel Hilversum (wederom uitgezonderd Landelijk gebied). De tabellen van de gemiddelde transactieprijs per wijk in de periode 2018-2022 staan in bijlage 2. In de periode van 2018-2022 is de gemiddelde transactieprijs van eengezinswoningen in heel Hilversum gestegen met 52 procent, voor appartementen is deze stijging 41 procent.

Op wijkniveau zijn er duidelijkere verschillen in prijsontwikkeling zichtbaar. De prijsontwikkeling van appartementen is met 3 procent het kleinst in Zuidoost, waar de prijs is gestegen van €286.381 in 2018 naar €293.800 in 2022. Echter is Zuidoost ook de enige wijk waar de transactieprijs voor appartementen in 2022 lager lag dan het jaar ervoor.⁹ In alle andere wijken is de transactieprijs van appartementen sterker gestegen, zowel in de periode 2018-2022 als tussen 2021-2022. Appartementen zijn in het Centrum met 43 procent gestegen in transactieprijs. De gemiddelde transactiepreizen van appartementen in de wijken Noordoost,

⁹ Tabel 9 duidelijk zien dat in Zuidoost de gemiddelde prijs per vierkante meter veel sterker is gestegen dan de transactieprijsontwikkeling van appartementen in deze wijk. Dit is te verklaren doordat in Tabel 9 de gemiddelde prijs voor alle woningtypen is meegenomen. De tabel met de gemiddelde transactieprijs van eengezinswoningen (in bijlage 2) laat dan ook voor de wijk Zuidoost een prijsontwikkeling zien van 50 procent tussen 2018 en 2022, met een gemiddelde transactieprijs van €1.072.404 van eengezinswoningen in 2022.

Noordwest en Zuid zijn met ongeveer 50 procent gestegen. De sterkste prijsstijgingen van appartementen waren in Zuidwest (63 procent) en Oost (72 procent).

Voor eengezinswoningen is op wijkniveau nog sterkere transactieprijsontwikkeling zichtbaar. Na een sterke uitschieter in de Hilversumse Meent (74 procent), ligt in alle wijken de transactieprijsontwikkeling van eengezinswoningen tussen 2018-2022 rond een stijging van 50 procent. Deze trend is ook zichtbaar in de prijsontwikkeling tussen 2021 en 2022. In 2021 waren er nog vier wijken – Centrum, Hilversumse Meent, Oost en Zuidwest – met een gemiddelde transactieprijs lager dan €500.000, in 2022 was er nog maar één wijk (Oost) met een transactieprijs onder €500.000. Dit laat ook de sterke prijsontwikkeling zien ten opzichte van 2018, toen waren er nog vijf wijken (Centrum, Hilversumse Meent, Noordoost, Oost, Zuidwest) met een gemiddelde transactieprijs lager dan €400.000 voor eengezinswoningen.

6.2.3 Actueel aanbod

Voor het in kaart brengen van het actuele aanbod koopwoningen is het aanbod van de websites Funda en Pararius op drie verschillende momenten geanalyseerd, namelijk op 22 maart, 2 april en 17 april 2023. Op 22 maart stonden er 394 woningen te koop aangeboden op Funda en 71 woningen op Pararius, op 2 april respectievelijk 400 woningen en 66 woningen, op 17 april stonden op deze websites 391 woningen en 63 woningen te koop aangeboden.

In de onderstaande grafieken is het aanbod koopwoningen dat op Funda en Pararius stond in de periode maart-april 2023 weergegeven. Alle woningen die in die periode op één van deze websites aangeboden werden, zijn meegenomen in de analyse. Bijna het volledige aanbod koopwoningen dat op Pararius stond, werd ook aangeboden op Funda. In totaal zijn er gedurende deze periode 458 unieke woningen gemeten.¹⁰ In de wijk Landelijk Gebied stonden in deze periode twee woningen te koop aangeboden met een vraagprijs hoger dan €600.000. Deze wijk blijft daarom buiten beschouwing in de onderstaande grafieken.

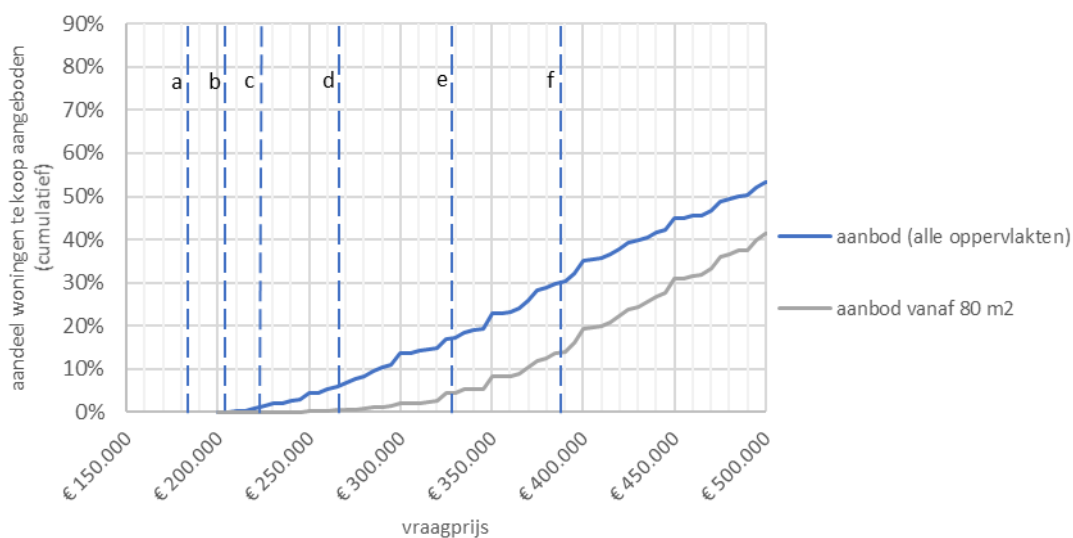
In de onderstaande figuren is het actuele aanbod koopwoningen weergegeven, met daarin de grenzen van de verschillende inkomensgroepen. Bij deze grenzen is de maximale hypotheek gehanteerd, en is uitgegaan van woningkopers die de woning zónder eigen geld aanschaffen (zie het tekstvak in 6.2 voor de gehanteerde grenzen). In bijlage 3 zijn dezelfde grafieken weergegeven met de inkomensgrenzen mét 12 procent eigen geld.

Het actuele aanbod koopwoningen voor Hilversum is weergegeven in Figuur 23 (percentueel) en Figuur 24 (absoluut). Deze grafieken geven het cumulatieve aanbod woningen weer, samen met de vraagprijs en inkomensgrenzen (zonder eigen geld). Uit deze grafiek blijkt dat voor de hoogste inkomensgroep F (twee keer modaal; €80.000) ongeveer 30 procent van het totale aanbod potentieel betaalbaar is. Het aandeel woningen met een vloeroppervlak van meer dan 80 vierkante meter is echter veel lager; slechts 14 procent van het woningaanbod groter dan 80 vierkante meter is beschikbaar voor inkomensgroep F. Voor de inkomensgroep E ligt het aandeel betaalbare woningen al veel lager, 17 procent van het totale aanbod en 4

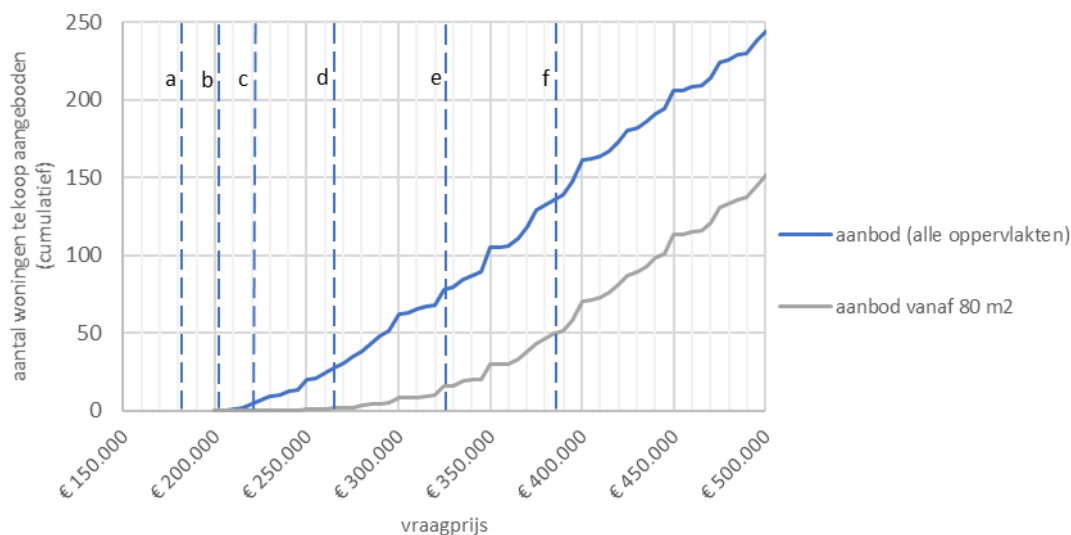
¹⁰ Het werkelijke aantal koopwoningen dat aangeboden wordt op Funda ligt lager dan het aantal woningen dat volgens de website beschikbaar is. Per meetmoment gaf Funda een indicatie van 400+ koopwoningen in Hilversum, terwijl het aantal advertenties enkele tientallen lager lag. Ook stonden op Funda diverse advertenties dubbel en waren sommige advertenties voor bouwpercelen, bergingen en parkeerplaatsen. In de analyse zijn alle dubbele advertenties en niet woningen buiten beschouwing gelaten.

procent van het aanbod woningen met een oppervlak groter dan 80 vierkante meter. Voor de overige inkomensgroepen is minder dan 5 procent van het totale woningaanbod betaalbaar, voor de inkomensgroepen A en B zijn er zelfs geen woningen beschikbaar.

Figuur 23 Betaalbaarheid actueel koopaanbod (percentueel) in Hilversum voor verschillende inkomensgrenzen (maximale hypotheek, zonder eigen geld). Bron: Pararius en Funda, maart-april 2023; bewerking RIGO, 2023.



Figuur 24 Betaalbaarheid actueel koopaanbod (absoluut) in Hilversum voor verschillende inkomensgrenzen (maximale hypotheek, zonder eigen geld). Bron: Pararius en Funda, maart-april 2023; bewerking RIGO, 2023.



Voor de inkomensgroepen met 12 procent eigen geld ligt het beschikbare aanbod koopwoningen wel hoger (te zien in bijlage 3). Voor inkomensgroep F (met 12 procent eigen geld) is 40 procent van het totale koopaanbod beschikbaar en 27 procent van het totale aanbod koopwoningen met een vloeroppervlak groter dan 80 vierkante meter. Voor inkomensgroep E is het beschikbare aandeel respectievelijk 26 procent en 10 procent van de koopwoningen, en voor inkomensgroep D respectievelijk 14 procent en 2 procent. Ook als de inkomensgrenzen met 12 procent eigen geld worden bekeken blijft het grootste deel van het koopaanbod ontoegankelijk voor lagere inkomensgroepen. Minder dan 5 procent van het totale

woonaanbod is echter beschikbaar voor de inkomensgroepen A, B en C, en er zijn geen woningen voor deze inkomensgroepen beschikbaar met een vloeroppervlak van 80 vierkante meter.

In Tabel 10 is het actuele koopwoningaanbod in Hilversum weergegeven, waarin onderscheid wordt gemaakt in type woning en prijsklasse. Het aanbod eengezinswoningen (321 woningen) is goed voor 70 procent van het totale aanbod woningen. Echter heeft de meerderheid van deze eengezinswoningen (216 woningen, 67 procent van alle eengezinswoningen) een vraagprijs hoger dan €450.000. Uit Tabel 10 blijkt dat van de 137 appartementen – in tegendeel tot de eengezinswoningen – de meeste woningen in een relatief betaalbare prijsklasse vallen. Het blijkt ook dat het gemiddelde oppervlak van deze appartementen relatief laag is (zie bijlage 4 voor een nadere uitsplitsing van het actuele aanbod van koopwoningen per wijk naar type, aantal kamers, oppervlakte en prijs).

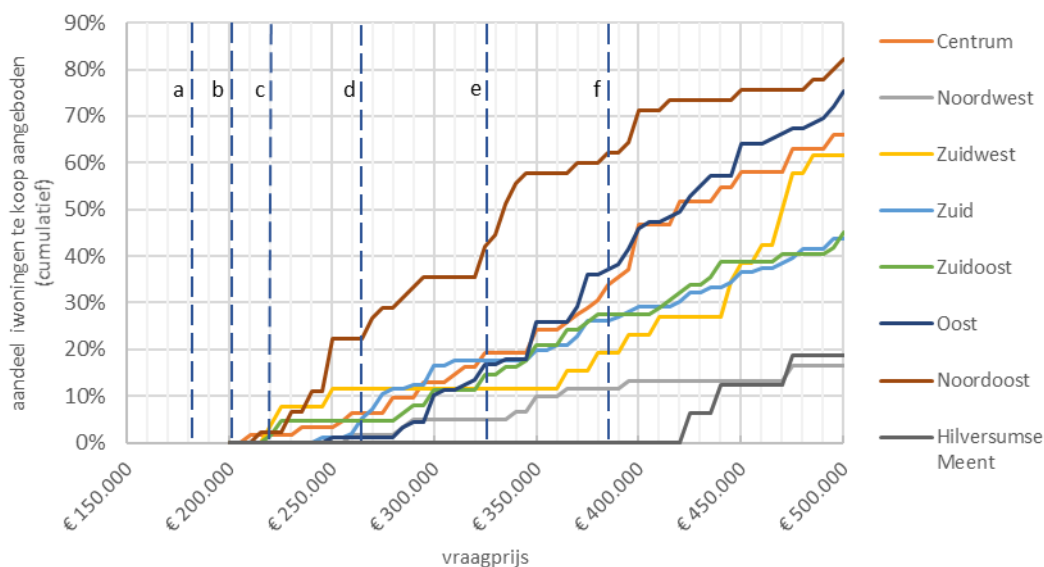
Tabel 10 Aanbod koopwoningen naar prijsklasse en type. Bron: Funda en Pararius, maart-april 2023; bewerking RIGO, 2023.

Vraagprijs	Aanbod appartementen			Aanbod eengezinswoningen		
	Aantal	Gemiddeld oppervlak (m2)	Gemiddelde prijs/m2	Aantal	Gemiddeld oppervlak (m2)	Gemiddelde prijs/m2
tot €220.000	4	41,3	€5.342,33			
€220.000-€300.000	47	65,6	€4.181,12	11	80,7	€3.683,26
€300.000-€380.000	31	81,2	€4.369,59	39	86,4	€4.186,55
€380.000-€450.000	19	93,3	€4.473,28	55	99,1	€4.348,84
vanaf €450.000	36	141,3	€4.961,64	216	168,8	€5.035,11
Eindtotaal	137	92,1	€4.503,29	321	143,8	€4.764,74

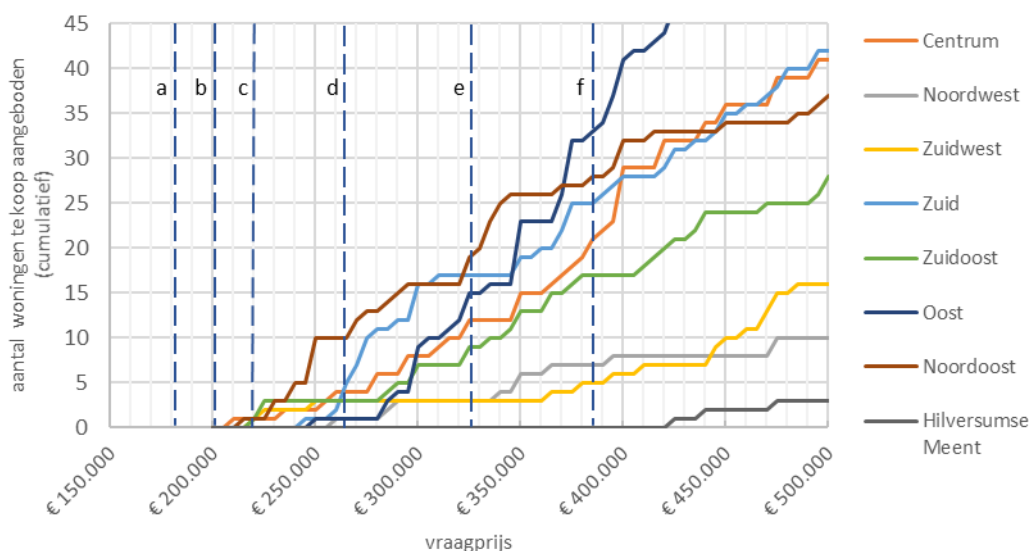
In Figuur 25 en Figuur 26 is het actuele aanbod koopwoningen per wijk weergegeven voor de verschillende inkomensgrenzen (zonder eigen geld). De wijk Noordoost heeft voor de meeste inkomensgroepen relatief de meeste betaalbare koopwoningen. Voor de inkomensgroepen D, E en F is dit respectievelijk 22 procent, 42 procent en 62 procent. Ook doen de wijken Oost en Centrum het goed voor de inkomensgroepen E (respectievelijk 29 en 27 procent) en F (respectievelijk 57 en 55 procent) en in mindere mate de wijken Zuidoost, Zuid en Zuidwest. Het relatieve aanbod koopwoningen kan makkelijk worden vergeleken met het absolute aanbod in Figuur 26. Absoluut gezien is het meest betaalbare aanbod te vinden in Oost, Noordoost, Centrum, Zuid.

Voor inkomensgroep D (anderhalf keer modaal; €60.000) waren in de wijk Oost en Noordoost respectievelijk 9 en 16 woningen betaalbaar. Voor inkomensgroep E (1,75 keer modaal; €70.000) waren dit in de wijken Noordoost 27 woningen (60%), Oost 26 woningen (29%), Zuid 22 woningen (23%), Centrum 17 woningen (27%) en in Zuidoost 15 woningen (24%). Voor de inkomensgroepen A en B (bovengrenzen sociale huur) en C (met als uitzondering de wijk Noordoost) zijn er echter nauwelijks betaalbare koopwoningen. De betaalbaarheid voor de inkomensgroepen met inbreng van eigen geld is weergegeven in de grafiek in bijlage 3.

Figuur 25 Betaalbaarheid actueel koopaanbod (percentueel) op wijkniveau voor verschillende inkomensgrenzen (maximale hypotheek, zonder eigen geld). Bron: Pararius en Funda, maart-april 2023; bewerking RIGO, 2023.



Figuur 26 Betaalbaarheid actueel koopaanbod (absoluut) op wijkniveau voor verschillende inkomensgrenzen (maximale hypotheek, zonder eigen geld). Bron: Funda en Pararius, maart-april 2023; bewerking RIGO, 2023.



6.2.4 Effecten van schaarste

Op basis van de betaalbaarheid van het actuele aanbod van koopwoningen voor verschillende inkomensgroepen kan geconcludeerd worden dat er sprake is van schaarste. Zelfs voor huishoudens met een inkomen van twee keer modaal is, zonder inbreng van eigen geld, slechts minder dan een derde van de koopwoningen financieel bereikbaar. Het betaalbare aanbod van woningen van minimaal 80 vierkante meter is nog aanzienlijk lager. Gezinnen, met behoefte aan een ruimere woning, hebben dus nog minder mogelijkheden. Tegelijkertijd concurreren lagere- en middeninkomens met huishoudens met een hoger inkomen. Deze concurrentie is aanzienlijk door de algehele woningtekorten. Doordat de woningmarkt

de laatste periode iets meer ontspannen is, is de concurrentie kleiner geworden. Er is echter nog steeds sprake van een enigszins gespannen markt.

Door prijsverschillen tussen Hilversumse wijken is het aandeel woningen dat per wijk betaalbaar is verschillend. Het grootste aandeel van de te koop staande woningen is potentieel betaalbaar voor de verschillende inkomensgroepen in Zuidoost. In absolute zin zijn meer woningen potentieel betaalbaar in Oost, Centrum en Zuid.

7 Conclusie

Op basis van dit onderzoek concluderen we dat een deel van de woningvoorraad in de gemeente Hilversum als schaars bestempeld kan worden. In dit rapport zijn de schaarste en mogelijke effecten van schaarste in beeld gebracht voor huishoudens met een lager- en middeninkomen. De sociale huursector en particuliere huursector vormen slechts ten dele een alternatief voor deze doelgroep. Hoge prijzen in de koopsector zorgen ervoor dat huishoudens met een lager- of middeninkomen slechts een zeer beperkt deel van de koopwoningen (potentieel) kunnen betalen. Ze hebben daarbij ook te maken met concurrentie van huishoudens met een hoger inkomen. Er is daarmee sprake van schaarste en verdringings-effecten als gevolg van schaarste voor huishoudens tot en met een middeninkomen. De positie van grotere huishoudens is nog slechter.

7.1 Nut en noodzaak van opkoopbescherming

In een eerder rapport voor de Gooi en Vechtstreek werd de omvang en spreiding van investeerders op de woningmarkt tussen 2018 en 2021 in regionaal verband onderzocht. Voor de gemeente Hilversum werd aangetoond dat het aantal opgekochte woningen door investeerders in drie wijken relatief hoog is, namelijk in Centrum, Zuid en Oost. In dit rapport zijn hier de opkopen door investeerders in 2022 aan toegevoegd. Het aantal opkopen is iets teruggelopen; voor woningen met een transactieprijs tot de NHG-grens van 13 procent over de periode 2018-2021 naar 11 procent in 2022. Verder is in 2022 zowel het aantal als het aandeel opkopen tot de NHG-grens het hoogst in de wijken Centrum, Zuid en Oost.

Naast de wijken Centrum, Zuid en Oost was het relatieve aandeel opkopen (percentage van het totaal aantal woningverkoop door particulieren) in de prijsklasse tot de NHG-grens in de wijken Noordwest en Zuidoost in de periode 2018-2021 nog hoger dan in Oost. In 2022 vallen de percentages lager uit met respectievelijk 6 en 7 procent. In deze wijken gaat het in absolute zin echter om beduidend minder woningen dan Oost. Het absolute aantal verkochte woningen was in de periode 2018-2021 in Noordoost met 32 hoger dan in Noordwest (8) en Zuidoost (12). In 2022 is het aandeel opkopen in Noordoost afgenomen van 8 naar 6 procent en gaat het in absolute zin om slechts 4 opgekochte woningen tot de NHG-grens.

Hieruit blijkt dat ook met de uitbreiding van de analyse met cijfers over 2022 sprake is van nut en noodzaak in de wijken Centrum, Zuid en Oost. In een aantal andere wijken is het beeld minder eenduidig. Het aandeel opgekochte woningen is in enkele wijken substantieel, maar het absolute aantal woningen dat met invoering van een opkoopbescherming zou zijn behouden voor de betaalbare koopsector is beperkt.

7.2 Woningtekort en spanning op de woningmarkt

Het woningtekort voor de COROP-regio Gooi en Vechtstreek is voor 2022 door de Primos-prognose van ABF Research geschat op 3.890 woningen, wat neerkomt op 3,2 procent van de woningvoorraad. Ook omliggende gebieden hebben te maken met een vergelijkbaar of nog groter woningtekort. Er is een aanzienlijke behoefte aan meer woningen.

Een analyse van vraag en aanbod op basis van de enquête Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (Wimra) laat een krapte zien voor zowel een- en meergezinswoningen in zowel de huur- als koopwoningen. De krapte is het grootste in de koopsector, waar vooral de vraag

van vestigers die naar Hilversum toe verhuizen groot is. Dit terwijl het aantal woningen dat vrij komt doordat huishoudens verhuizen beperkt is.

Onderscheid makend tussen verschillende prijsklassen toont dat de vraag naar middeldure en dure huurwoningen lager is dan het aanbod en het aantal huishoudens dat zo'n woning recent heeft betrokken. Hieruit blijkt dat een deel van de huishoudens een andere voorkeur heeft (meestal een koopwoning), maar uiteindelijk in de vrijesectorhuursector terecht komt. Het betreft een substitutievraag; een tweede keus.

7.3 Sociale huur als alternatief

De sociale huursector (verhuurd door woningcorporaties) is voor een deel van de middeninkomens niet toegankelijk door de maximale-inkomensgrens. Tegelijkertijd wordt voor huishoudens die wel aan de inkomenseisen voldoen de toegang tot de sociale huursector beperkt door de wijze waarop woningen verdeeld/toegewezen worden. De meeste woningen worden via een aanbodmodel toegewezen op basis van wachttijd (610 in 2022). Een kleiner deel wordt verdeeld/toegewezen op basis van loting (103 in 2022) en directe bemiddeling (114 in 2022).

De afgelopen jaren (2020 tot en met 2022) zijn zowel het aantal ingeschreven personen als het aantal actief zoekenden toegenomen. Het aantal verhuurde woningen is na een afname tussen 2020 en 2021 van 744 naar 701 in 2022 toegenomen tot 827. Een krapte-index op basis van het aantal actief woningzoekenden in een leeftijdsgroep gedeeld door het aantal toewijzingen in diezelfde groep, laat zien dat de krapte het grootst is voor de jongere leeftijdsgroepen (<23 en 23-34 jaar). Deze huishoudens hebben een relatief lage inschrijfduur.

De sociale huursector is daarmee slechts in beperkte mate een alternatief voor de koopsector. Veel middeninkomens hebben op basis van hun inkomen geen toegang tot de sector. Daarnaast zorgt de grote vraag en het beperkte aanbod voor grote concurrentie waar die vooral voor jongere huishoudens tot gevolg heeft dat de kansen beperkt zijn.

7.4 Particuliere huur als alternatief

De vraag en aanbod analyse liet zien dat het aanbod van middeldure en dure huurwoningen hoger is dan de vraag op basis van eerste woonwensen van huishoudens. In de praktijk vormt de particuliere huursector deels een alternatief voor de koopsector. Het gaat hierbij echter wel om substitutievraag; veel van deze huishoudens zouden eigenlijk willen verhuizen naar een koopwoning, maar slagen daar niet in.

Kijkend naar het actuele aanbod in de particuliere huur laat zien dat het aanbod via Pararius en Funda beperkt is. Het unieke aanbod op beide platforms in maart-april 2023 betrof 116 woningen. Dit is echter niet de volledige huurmarkt. Een deel van de huurwoningen wordt via andere platforms of via directe bemiddeling verhuurd. Deze woningen liggen deels in bereik van middeninkomens, als we uitgaan van de veelgebruikte inkomenseis van vier keer de maandhuur. Een huishouden dat net te veel verdient voor een sociale huurwoning kan iets meer dan 10 procent van het aanbod betalen. Pas als een huishouden meer €60.000 verdiend komen de eerste woningen van minimaal 80 vierkante meter binnen bereik.

De particuliere huursector vormt hiermee slechts in beperkte mate een alternatief voor middeninkomens. Voor de lagere middeninkomensgroepen zijn de mogelijkheden zeer beperkt. Ook voor grotere huishoudens die meer ruimte nodig hebben zijn er pas een beperkt aantal opties als het inkomen hoger is dan €60,000. De meeste huurwoningen zijn te vinden

in de wijken Centrum en Zuid. Dit zijn ook wijken waar het aantal opkopen door beleggers relatief hoog was.

7.5 **Schaarste en verdringingseffecten in de koopsector**

De koopsector is meer ontspannen geraakt sinds begin 2022. Transactieprijzen en het aandeel woningen verkocht boven de vraagprijs zijn afgenomen, terwijl de looptijd van te koop staande woningen is opgelopen. De krapte-indicator van het NVM is gestegen van onder 2 tot 4,4. Een krapte-indicator boven vijf betekent een evenwichtige markt. Deze ontspanning van de koopmarkt hoeft echter niet te betekenen dat het voor starters en andere huishoudens tot en met een middeninkomen eenvoudig(er) is geworden een passende koopwoning te bemachtigen.

Op drie momenten in maart en april 2023 stonden in totaal 395 unieke koopwoningen geadverteerd op Funda en 67 op Pararius. Een huishouden met een inkomen van twee keer modaal, wat we beschouwen als de bovengrens voor middeninkomens, kan potentieel zo'n dertig procent van de woningen betalen, ervan uitgaande dat zij honderd procent van de transactieprijs financieren met een hypotheek. Dat is vooral voor starters vaak het geval. Het aanbod van grotere woningen (minimaal 80 vierkante meter) binnen bereik is nog kleiner (ongeveer 26 procent). Voor een huishouden met een inkomen van 1,5 keer modaal neemt het aanbod in bereik al sterk af tot ongeveer 18 procent van de woningen, ongeacht de oppervlakte.

Het aantal en aandeel woningen binnen bereik van verschillende inkomensgroepen is zeer beperkt in alle wijken voor inkomens tot 1,5 keer modaal. In Noordoost is het grootste deel van het aanbod potentieel binnen bereik (ruim 40 procent). Dit betreft 18 woningen. Bij twee keer modaal gaat het om ruim 60 procent van het aanbod. In de wijken Centrum, Zuid en Oost is minder dan 40 procent van het aanbod binnen bereik van huishoudens met een inkomen van twee keer modaal.

Het betaalbare koopaanbod voor huishoudens tot twee keer modaal is hiermee beperkt. Er is schaarste van betaalbare koopwoningen in de hele gemeente, waarbij lagere inkomens ook te maken hebben met concurrentie van hogere inkomens en starters te maken hebben met de concurrentie van doorstromers. Ook in Centrum, Zuid en Oost is het betaalbare aanbod zeer beperkt en is er sprake van schaarste.

Bijlage 1: Actueel aanbod huurwoningen (tabellen)

Woningen (appartementen) te huur aangeboden naar oppervlakte. Bron: Pararius en Funda, maart-april 2023; bewerking RIGO.

Wijken	Aantal (appartementen)	Gemiddelde oppervlak (m2)	Gemiddeld aantal kamers	Gemiddelde huurprijs	Gemiddelde van prijs/m2
Centrum	39	73,9	2,5	€1.367,92	€20,62
<40 m2	4	31,8	2,0	€857,50	€29,49
40-80 m2	21	59,8	2,2	€1.302,33	€22,50
80-120 m2	11	99,5	2,7	€1.538,18	€15,60
>120 m2	3	134,7	3,7	€1.883,33	€14,10
Landelijk gebied	1	177,0	4,0	€3.500,00	€19,77
>120 m2	1	177,0	4,0	€3.500,00	€19,77
Noordoost	7	36,3	1,7	€878,57	€32,18
<40 m2	5	17,8	1,0	€576,00	€37,06
40-80 m2	1	70,0	3,0	€1.475,00	€21,07
80-120 m2	1	95,0	4,0	€1.795,00	€18,89
Noordwest	6	43,7	1,7	€808,33	€18,27
<40 m2	2	26,5	1,0	€681,00	€21,22
40-80 m2	4	52,3	2,0	€872,00	€16,80
Oost	5	52,0	2,0	€1.084,00	€22,01
<40 m2	1	33,0	2,0	€1.130,00	€34,24
40-80 m2	4	56,8	2,0	€1.072,50	€18,96
Zuid	17	75,4	2,8	€1.369,71	€18,93
<40 m2	1	30,0	2,0	€725,00	€24,17
40-80 m2	10	62,9	2,5	€1.247,00	€20,05
80-120 m2	5	99,2	3,4	€1.598,00	€16,12
>120 m2	1	127,0	3,0	€2.100,00	€16,54
Zuidoost	5	51,6	1,8	€962,00	€24,19
<40 m2	2	16,5	1,0	€537,50	€35,66
40-80 m2	2	68,0	2,0	€1.157,50	€16,85
80-120 m2	1	89,0	3,0	€1.420,00	€15,96
Zuidwest	4	74,3	3,0	€1.252,50	€17,53
40-80 m2	2	57,5	2,5	€1.170,00	€20,39
80-120 m2	2	91,0	3,5	€1.335,00	€14,67
Eindtotaal	84	67,5	2,4	€1.266,36	€21,21

Woningen (eengezinswoningen) te huur aangeboden naar oppervlakte. Bron: Pararius en Funda, maart-april 2023; bewerking RIGO.

Wijken	Aantal (eenge- zinswoni- gen)	Gemiddelde oppervlak (m2)	Gemiddeld aantal ka- mers	Gemiddelde huurprijs	Gemiddelde prijs/m2
Centrum	7	97,6	4,1	€1.850,00	€18,74
40-80 m2	1	60,0	3,0	€1.000,00	€16,67
80-120 m2	5	98,6	4,0	€1.860,00	€18,82
>120 m2	1	130,0	6,0	€2.650,00	€20,38
Landelijk gebied	1	177,0	5,0	€3.450,00	€19,49
>120 m2	1	177,0	5,0	€3.450,00	€19,49
Noordoost	3	140,7	5,3	€2.575,00	€18,52
80-120 m2	2	103,5	4,5	€1.887,50	€18,60
>120 m2	1	215,0	7,0	€3.950,00	€18,37
Noordwest	5	202,0	7,2	€4.120,00	€20,47
80-120 m2	1	120,0	5,0	€2.750,00	€21,22
>120 m2	4	222,5	7,8	€4.462,50	€20,28
Oost	7	111,3	4,4	€1.970,71	€17,98
40-80 m2	1	71,0	3,0	€1.400,00	€19,72
80-120 m2	2	97,5	5,0	€1.975,00	€20,19
>120 m2	4	128,3	4,5	€2.111,25	€16,44
Zuid	4	90,0	3,8	€1.718,75	€19,93
40-80 m2	2	66,0	3,0	€1.375,00	€21,23
80-120 m2	1	90,0	4,0	€1.900,00	€21,11
>120 m2	1	138,0	5,0	€2.225,00	€16,12
Zuidoost	1	135,0	7,0	€2.750,00	€20,37
>120 m2	1	135,0	7,0	€2.750,00	€20,37
Zuidwest	4	127,8	5,0	€2.250,00	€18,19
80-120 m2	2	105,5	5,0	€2.125,00	€20,46
>120 m2	2	150,0	5,0	€2.375,00	€15,91
Eindtotaal	32	127,4	5,0	€2.410,78	€18,98

Bijlage 2: Transactieprijsontwikkeling koopwoningen

Gemiddelde transactieprijs en transactieprijsontwikkeling van appartementen in de periode 2018-2022. Bron: Kadaster, 2023; bewerking RIGO.

Gemiddelde transactieprijs - appartementen						Prijsontwikkeling	
Wijken	APP 2018	APP 2019	APP 2020	APP 2021	APP 2022	2018-2022	2021-2022
Centrum	€267.002	€255.110	€321.095	€354.546	€381.673	43%	8%
Hilversumse Meent	-	€344.500	€292.667	-	-	-	-
Landelijk gebied	-	-	€552.700	-	-	-	-
Noordoost	€183.767	€194.898	€214.258	€259.156	€274.098	49%	6%
Noordwest	€368.124	€430.407	€450.800	€480.506	€548.703	49%	14%
Oost	€208.391	€231.277	€256.448	€300.317	€357.415	72%	19%
Zuid	€196.877	€217.418	€236.729	€275.642	€299.844	52%	9%
Zuidoost	€286.381	€283.927	€281.783	€331.376	€293.800	3%	-11%
Zuidwest	€181.265	€203.344	€227.973	€255.941	€296.127	63%	16%
Hilversum	€241.322	€252.975	€285.030	€320.009	€341.315	41%	7%

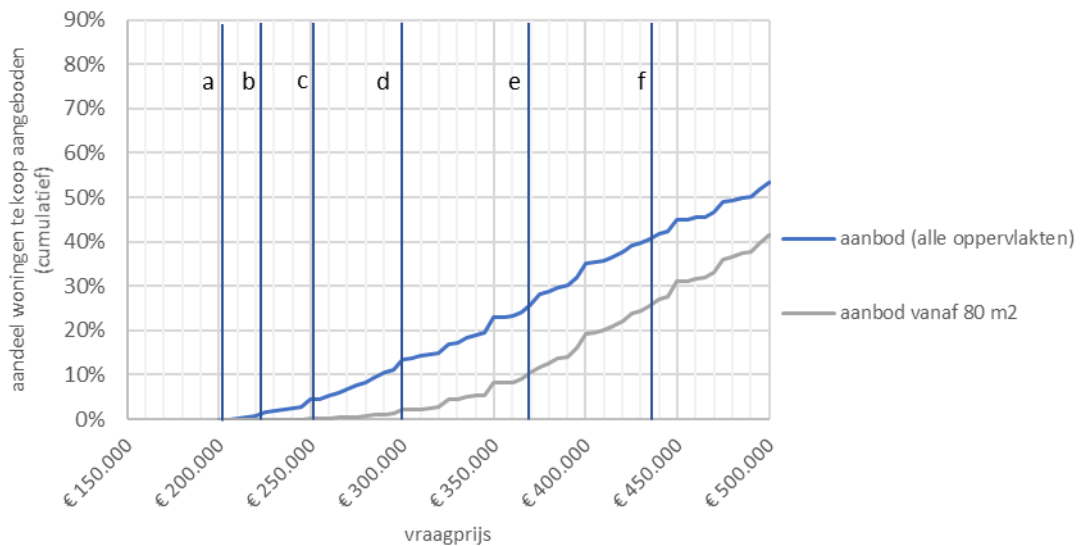
Gemiddelde transactieprijs en transactieprijsontwikkeling van eengezinswoningen in de periode 2018-2022. Bron: Kadaster, 2023; bewerking RIGO.

Gemiddelde transactieprijs - eengezinswoningen						prijsontwikkeling	
Wijken	2018	2019	2020	2021	2022	2018-2022	2021-2022
Centrum	€347.568	€337.405	€394.451	€458.163	€531.568	53%	16%
Hilversumse Meent	€358.471	€393.480	€395.621	€497.574	€622.605	74%	25%
Landelijk gebied	€1.501.000	€845.333	€866.250	€1.043.333	€1.255.167	-16%	20%
Noordoost	€392.128	€463.794	€435.846	€535.877	€587.116	50%	10%
Noordwest	€881.884	€968.167	€1.048.894	€1.214.513	€1.315.102	49%	8%
Oost	€307.113	€329.147	€364.485	€427.929	€474.051	54%	11%
Zuid	€413.061	€424.255	€469.117	€578.339	€649.950	57%	12%
Zuidoost	€715.454	€690.639	€763.521	€858.845	€1.072.404	50%	25%
Zuidwest	€370.225	€398.316	€422.810	€483.656	€541.165	46%	12%
Hilversum	€442.829	€474.935	€519.740	€610.286	€674.955	52%	11%

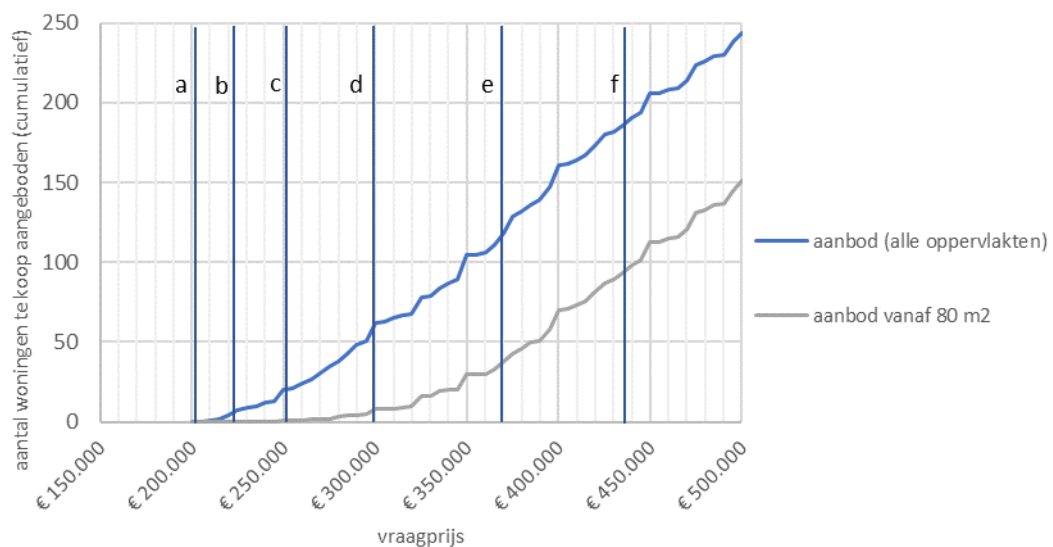
Bijlage 3: Actueel aanbod koopwoningen

Totale aanbod

Betaalbaarheid actueel koopaanbod (percentueel) in Hilversum voor verschillende inkomensgrenzen (maximale hypotheek, met 12 procent eigen geld). Bron: Pararius en Funda, maart-april 2023; bewerking RIGO, 2023.

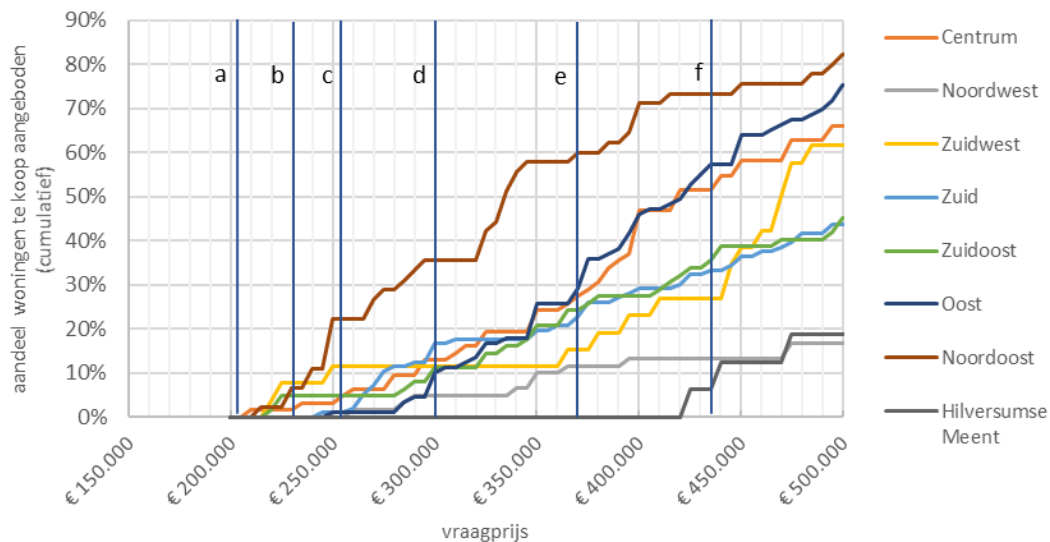


Betaalbaarheid actueel koopaanbod (absoluut) in Hilversum voor verschillende inkomensgrenzen (maximale hypotheek, met 12 procent eigen geld). Bron: Pararius en Funda, maart-april 2023; bewerking RIGO, 2023.

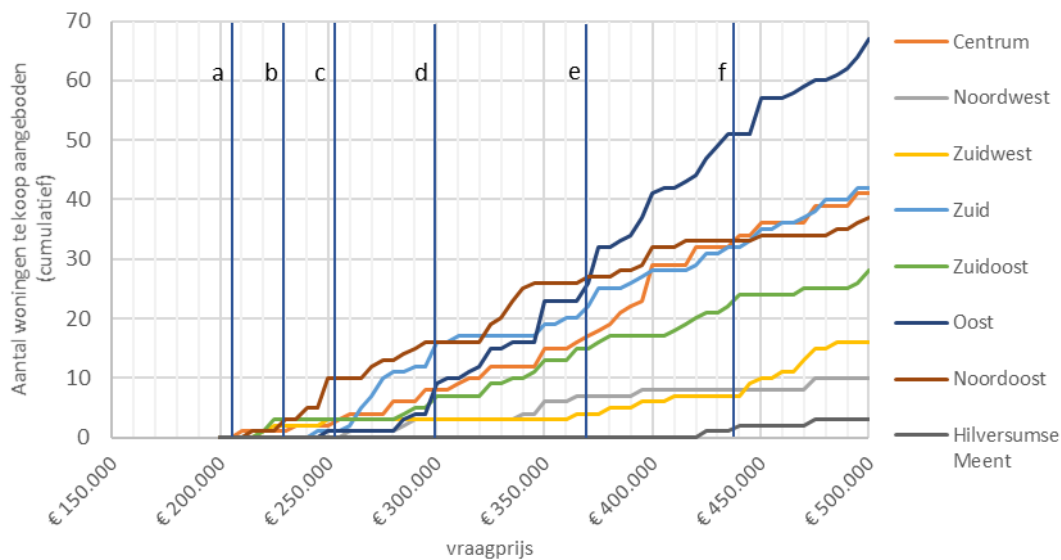


Wijkniveau

Betaalbaarheid actueel koopaanbod (percentueel) op wijkniveau voor verschillende inkomensgrenzen (incl. inbreng 12 procent eigen geld). Bron: Funda en Pararius, maart-april 2023; bewerking RIGO, 2023.



Betaalbaarheid actueel koopaanbod (absoluut) op wijkniveau voor verschillende inkomensgrenzen (incl. inbreng 12 procent eigen geld). Bron: Funda en Pararius, maart-april 2023; bewerking RIGO, 2023.



Bijlage 4: Actueel aanbod koopwoningen (tabellen)

Aanbod koopwoningen (appartementen). Bron: Funda en Pararius, maart-april 2023; bewerking RIGO.

Wijken	Aantal (apartementen)	Gemiddelde prijs	Gemiddeld aantal kamers	Gemiddelde prijs/m2	Gemiddeld oppervlak (m2)
Centrum	31	€418.758	2,4	€4.647	100,8
Landelijk gebied	1	€695.000	3,0	€5.840	119,0
Noordoost	26	€290.615	4,0	€4.165	72,0
Noordwest	25	€576.880	3,0	€5.074	112,4
Oost	7	€615.013	3,3	€4.856	125,4
Zuid	18	€290.972	3,3	€3.997	74,0
Zuidoost	25	€383.480	3,2	€4.400	88,9
Zuidwest	4	€265.000	3,5	€3.996	66,5
Hilversum	137	€407.621	3,2	€4.503	92,1

Aanbod koopwoningen (eengezinswoningen). Bron: Funda en Pararius, maart-april 2023; bewerking RIGO.

Wijken	Aantal (eengezinswoningen)	Gemiddelde prijs	Gemiddeld aantal kamers	Gemiddelde prijs/m2	Gemiddeld oppervlak (m2)
Centrum	31	€577.283	5,6	€4.411	133,4
Hilversumse Meent	16	€591.517	6,0	€4.339	144,7
Landelijk gebied	1	€1.185.000	6,0	€12.606	94,0
Noordoost	19	€532.528	4,3	€4.380	119,5
Noordwest	35	€1.543.257	6,3	€6.037	259,5
Oost	82	€439.506	4,5	€4.272	104,0
Zuid	78	€613.123	5,4	€4.843	126,7
Zuidoost	37	€1.020.973	6,7	€5.320	192,4
Zuidwest	22	€509.182	5,1	€4.101	124,5
Hilversum	321	€704.112,78	5,3	€4.765	143,8

