

ONDERBOUWING

OPKOOPBESCHERMING

in opdracht van
Gemeente Emmen



AANLEIDING

Huidige situatie in Emmen

Door de prijsstijgingen en toenemende drukte op de woningmarkt wordt het voor starters in Emmen steeds lastiger om een eigen woning te kopen. Goedkoop aanbod voor starters blijkt schaars. Dit tekort wordt voor een deel veroorzaakt door beleggers die zich op de goedkopere koopmarkt begeven. Zij kunnen dusdanig veel geld bieden voor een dergelijke (eengezins-)woning, dat zij starters op de woningmarkt buitenspel zetten. Om de schaarste tegen te gaan is onze ambitie om 4.000 woningen toe te voegen tot 2030, waarvan ten minste 60% voor de koopsector. Echter is het woningtekort niet vandaag of morgen opgelost. Hierdoor blijft er de komende jaren naar alle verwachting nog schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen ondanks het feit dat er volop woningen worden bijgebouwd. Daarnaast staat de leefbaarheid in sommige wijken onder druk waarin de hoeveelheid goedkope huur een rol in speelt. Om starters te helpen en om de leefbaarheid in wijken te behouden of te bevorderen willen we de opkoopbescherming invoeren.

Centrale vraag en onderzoekopzet

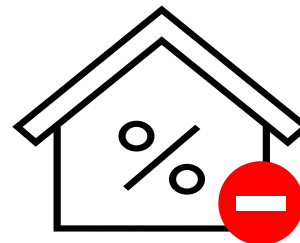
Voor het invoeren van de opkoopbescherming moet worden onderbouwd:

- *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.*
- *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).*

Om deze vraag te beantwoorden kijken we naar de eigenschappen van de particuliere huursector in Emmen, of er sprake is van schaarste aan goedkope woningen, welke rol opkoop door investeerders hierin speelt en in welke gebieden er sprake is van leefbaarheidsproblematiek in relatie tot het aandeel particuliere huur.

Conclusie: Verdringing en schaarste op de woningmarkt in Emmen

Op de Emmense woningmarkt zijn de gevolgen van beleggen in de woningmarkt goed merkbaar. In een aantal woonwijken in onze gemeente worden goedkopere woningen opgekocht door beleggers waardoor er onevenwichtige en negatieve effecten optreden voor koopstarters en middeninkomens. Daarnaast staat in sommige wijken de leefbaarheid onder druk waarin het aandeel particuliere huur een rol speelt. Op basis van schaarste en leefbaarheid wordt de opkoopbescherming ingevoerd in de wijken: **Emmermeer, Angelslo, Emmerhout en Bargeres.** De WOZ-prijsgrens stellen we vast op **€ 250.000.**



I

PARTICULIERE VERHUUR



SAMENSTELLING VAN DE WONINGVOORRAAD

De woningvoorraad

In dit hoofdstuk gaan we in op de samenstelling van de woningvoorraad. We kijken daarbij in het bijzonder naar de kenmerken van particuliere verhuur, waar het zich concentreert en de ontwikkeling van de afgelopen jaren. De verdeling naar eigendom en woningtype zijn gebaseerd op gegevens uit de BAG, gemeentelijke WOZ en het voorraadbestand van corporaties. Hierbij is ervan uitgegaan dat een woning particulier wordt verhuurd als de eigenaar anders is dan de bewoner.

Particuliere huur voornamelijk in goedkope rijwoningen en appartementen

Ongeveer de helft van de particuliere verhuurvoorraad bestaat uit rijwoningen (tussen- en hoekwoning) en appartementen. Deze woningtypen zijn vaak klein en goedkoop en hierdoor interessant voor investeerders vanwege het rendement. Wat opvalt is dat ook veel vrijstaande woningen een andere eigenaar hebben dan de bewoner terwijl deze woningen gemiddeld een hoge WOZ-waarde hebben.

Kijken we naar de gemiddelde WOZ-waarde per sector dan is deze gemiddeld het hoogst voor de koopsector en het laagst voor de sociale huursector. De gemiddelde WOZ-waarde van particuliere verhuur ligt ruim € 50.000 lager dan dat van koopwoningen. Dit doet vermoeden dat beleggers zich vooral richten op het goedkope segment.

	Koop	Particuliere verhuur	Sociale huur	TOTAAL	Gemiddelde WOZ-waarde
Tussenwoning	6155	1595	4572	12322	€ 157.813
Hoekwoning	2848	600	1779	5227	€ 162.359
2-onder-1-kap	6935	1047	1444	9426	€ 214.609
Vrijstaand	10560	1405	76	12041	€ 319.121
Appartement	1718	1756	5460	8934	€ 142.807
Eindtotaal	28216	6403	13331	47950	€ 207.184

	GEMIDDELDE WOZ-WAARDE
Koop	€ 248.581
Particuliere verhuur	€ 195.420
Sociale huur	€ 125.216
GEMIDDELD	€ 207.184

▲ De gemiddelde WOZ-waarde per sector. Bron: BAG/WOZ gemeente Emmen (peildatum: 1 januari 2022)

◀ Verdeling van de woningvoorraad naar eigendom. Bron: BAG/WOZ gemeente Emmen



WAARDE VAN DE WONINGVOORRAAD

Veel particuliere verhuur in het goedkopere segment

In de tabellen hiernaast zien we de verdeling naar eigendom per WOZ-waardecategorie. Het eerste tabel laat de verdeling naar eigendom per waardecategorie zien. Hier zien we dat meer dan de helft van alle woningen een WOZ-waarde heeft tot €200.000.

Het tweede tabel laat zien welk eigendom het meest is vertegenwoordigd per waardecategorie. Het duurdere segment bestaat vooral uit koopwoningen. In het goedkopere segment tot €150.000 vallen vooral sociale huurwoningen. Particuliere huurwoningen zien we in alle waardecategorieën ongeveer evenveel voorkomen, terwijl ongeveer driekwart van de particuliere verhuur een WOZ-waarde tot €250.000 heeft. Dit bevestigt het beeld dat particuliere verhuur zich vooral richt op goedkope woningen.

	< €100.000	€ 100. - €150.000	€ 150. - €200.000	€ 200. - €250.000	€ 250. - €300.000	€ 300. - €400.000	> €400.000
Koop	0%	12%	25%	21%	17%	17%	7%
Particuliere verhuur	10%	29%	23%	16%	9%	9%	4%
Sociale huur	22%	61%	12%	4%	0%	0%	0%
TOTAAL	8%	28%	21%	16%	11%	11%	5%

▲ Verdeling naar eigendom per WOZ-waardecategorie. Bron: WOZ (2022).

	< €100.000	€ 100. - €150.000	€ 150. - €200.000	€ 200. - €250.000	€ 250. - €300.000	€ 300. - €400.000	> €400.000
Koop	3%	25%	69%	79%	89%	90%	89%
Particuliere verhuur	17%	14%	15%	14%	11%	10%	11%
Sociale huur	80%	61%	16%	7%	1%	0%	0%
TOTAAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

▲ Verdeling per WOZ-waardecategorie naar eigendom. Bron: WOZ (2022)

HOEVEEL PARTICULIERE VERHUUR IS ER?

Concentratie particuliere verhuur

In de tabel tonen we het aandeel koop, particuliere verhuur en sociale huur en de gemiddelde WOZ-waarde per wijk. Met rood is gemarkeerd in welke wijken bovengemiddeld veel particuliere verhuur voorkomt en waar de gemiddelde WOZ-waarde het laagst is.

In de gemeente Emmen wordt 9 procent van de voorraad particulier verhuurd. We zien vooral veel particuliere verhuur in de stad Emmen en Nieuw-Schoonebeek. In de stad komt relatief veel particuliere verhuur voor in het centrum en in de wijken met de laagste gemiddelde WOZ-waarde van de gemeente; Emmermeer, Angelslo, Emmerhout en Bargeres. Hier staan veel woningen die interessant zijn voor beleggers. Ze zijn goedkoop en hebben hierdoor een hoog rendement.

WIJK	Woningvoorraad	Gemiddelde WOZ-waarde	Koop	Particuliere verhuur	Sociale huur
Wijk 01 Nieuw-Weerdinge	1.454	€ 195.492	68	6	26
Wijk 02 Roswinkel	364	€ 236.500	85	7	9
Wijk 03 Emmer-Compascuum	3.466	€ 199.250	70	6	23
Wijk 04 Barger-Compascuum	847	€ 194.581	74	9	17
Wijk 05 Nieuw-Dordrecht	832	€ 241.723	76	4	19
Wijk 06 Nieuw-Amsterdam	2.055	€ 228.688	70	5	25
Wijk 07 Erica	2.059	€ 237.420	73	7	20
Wijk 08 Klazienaveen	5.414	€ 207.515	63	7	30
Wijk 09 Zwartemeer	1.276	€ 192.528	72	4	24
Wijk 10 Schoonebeek	2.143	€ 225.951	73	5	21
Wijk 13 Veenoord	992	€ 192.850	56	4	40
Wijk 21 Nieuw-Schoonebeek	558	€ 245.226	77	12	11
Wijk 32 Weiteveen	656	€ 228.879	79	4	17
Wijk 40 Emmen-Centrum	2.883	€ 211.666	42	22	35
Wijk 41 Emmen-Centrum Oost	1.495	€ 267.471	61	6	33
Wijk 42 Emmermeer	3.291	€ 163.542	37	13	50
Wijk 43 Angelslo	3.796	€ 149.923	46	14	40
Wijk 44 Emmerhout	3.778	€ 162.094	47	10	43
Wijk 45 Emmerschans	479	€ 227.570	58	8	35
Wijk 46 Bargeres	4.442	€ 168.270	56	10	34
Wijk 47 Rietlanden	3.979	€ 235.231	76	12	12
Wijk 48 Parc Sandur	840	€ 307.503	88	12	0
Wijk 49 Delftlanden	554	€ 311.033	88	12	0
Wijk 50 Barger-Oosterveld	1.232	€ 263.556	81	7	12
Wijk 51 Kern Emmen Noord	544	€ 324.974	86	10	4
Wijk 52 Kern Emmen Zuid	557	€ 367.705	92	5	3
EMMEN	50.002	€ 207.184	62	9	28

▲ Het aandeel naar eigendom per wijk in procenten met de gemiddelde WOZ-waarde x1000. Bron: CBS kerncijfers (2022)



II

SCHAARSTE-ANALYSE



SCHAARSTE IN EMMEN

Vraagdruk waaiert uit naar goedkope gebieden

In de woningmarktonderzoeken voor de Regio Groningen-Assen (2017, 2020) werd al beschreven hoe de grote vraag naar (centrum-)stedelijk wonen zich uitsmeert over de rest van de stad en de dorpen daaromheen, als gevolg van de krapte op de markt. Onderstaande afbeelding vat dit samen: doordat veel mensen in de stad willen wonen, worden woningen daar schaarser, stijgt de prijs en schuift het aanbod aan betaalbaar, grondgebonden wonen steeds verder op naar de randen van de stad en de dorpen daaromheen. Op een landelijk schaalniveau zien we de vraagdruk uitwaaien vanuit de randstad naar omliggende gemeenten en steden, zoals Zwolle. Voor Emmen geldt een extra vraagdruk vanuit de regio Zwolle, Groningen en Assen. Daarnaast is er lange tijd niet voldoende huizen gebouwd waardoor de vraag het aanbod inhaalt. Dat leidt ook tot schaarste. Dit uitwaai-effect is te merken in Emmen. De aanhoudende krapte op de

woningmarkt en stijgende huurprijzen maakt het aantrekkelijker om in Emmen een woning te zoeken. Dit geldt ook voor investeerders. Er zijn verschillende signalen dat ook in Emmen de krapte op de woningmarkt toeneemt.

Steeds meer krapte op de koopmarkt

Uit verkoopinformatie van de NVM zijn signalen te herleiden die iets zeggen over de krapte op de koopmarkt in Emmen. We kijken naar de verkooptijd, het aanbod, het aantal transacties, de transactieprijs,

en het aantal woningen waaruit een koper kan kiezen ('krapte-indicator'). We hebben de ontwikkelingen gemeten tussen 2017 en 2021. Van deze jaren hebben we alle cijfers. Verder kijken we naar de actuele cijfers van het derde kwartaal in 2022. Daarnaast kijken we naar de ontwikkeling van de betaalbaarheid per wijk. Tot slot doen we een scan van het beschikbaar aanbod voor koopstarters en middeninkomens en kijken we hoeveel woningen er binnen hun financieel bereik vallen.

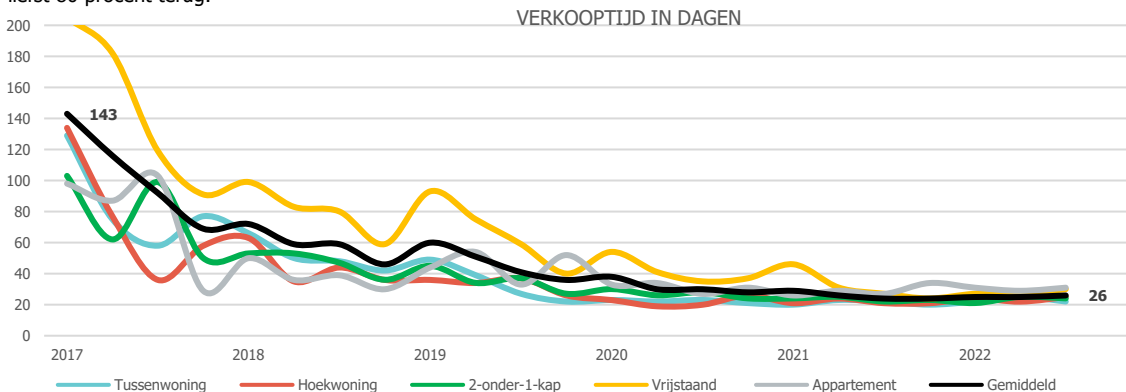


Bron: woningmarktonderzoek Regio Groningen-Assen (2020) - bewerkt

NVM-CIJFERS

Koopwoningen snel verkocht

Onderstaand figuur laat de ontwikkeling zien van de verkooptijd in dagen vanaf begin 2017 tot kwartaal 3 in 2022. De ontwikkeling van de verkooptijd laat zien dat koopwoningen gewild zijn in Emmen. Begin 2017 was de gemiddelde verkooptijd van een koopwoning 143 dagen, nu zijn woningen gemiddeld binnen 26 dagen verkocht. De verkooptijd liep in deze periode met maar liefst 80 procent terug.



In de tabel rechts vergelijken we de jaren 2017 met 2021. We zien dat vooral de verkooptijd van het betaalbare aanbod kort is; tussenwoningen en hoekwoningen werden in 2017 binnen enkele maanden verkocht, in 2021 zijn deze type woningen gemiddeld na 3 weken al uit de markt.

WONINGTYPE	2017	2021	Δ 2017-2021
Tussenwoning	85	21	-75%
Hoekwoning	76	22	-71%
2-onder-1-kap	79	24	-70%
Vrijstaand	149	32	-79%
Appartement	79	29	-63%
TOTAAL	105	26	-75%

▲ Ontwikkeling van de verkooptijd bij NVM-makelaars tussen 2017 – 2021.

◀ Ontwikkeling van de verkooptijd bij NVM-makelaars tussen 2017 – 2022 kwartaal 3.

De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de verkoopdatum. Hierbij is de datum van de volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend. Bron: NVM (2022).

NVM-CIJFERS

Het aanbod droogt op

Als gevolg van de kortere verkooptijd droogt het aanbod van koopwoningen op. Het aantal beschikbare koopwoningen is sinds het eerste kwartaal van 2017 met 87% teruggelopen, van 1430 naar minder dan 185 in het derde kwartaal van 2022. Het huidige aanbod bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. Voor de andere woningtypen geldt dat er weinig valt te kiezen.

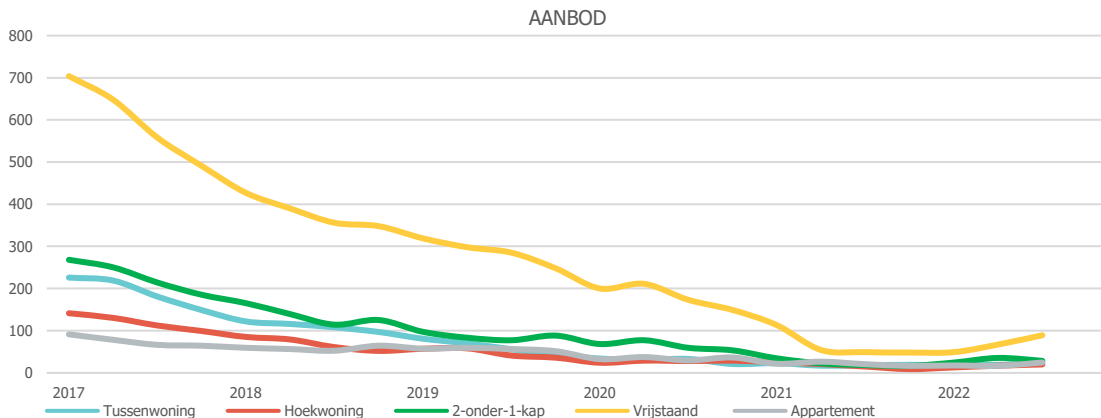
Hoewel de koopvoorraad in Emmen grotendeels bestaat uit tussenwoningen is de schaarste voor dit type woning het grootst. Dit aanbod liep in drie jaar tijd met maar liefst 90% terug. Waarschijnlijk omdat deze woningen nog relatief betaalbaar waren en hierdoor erg gewild.

WONINGTYPE	2017	2021	Δ 2017-2021
Tussenwoning	775	77	-90%
Hoekwoning	482	70	-85%
2-onder-1-kap	917	90	-90%
Vrijstaand	2401	264	-89%
Appartement	299	83	-72%
TOTAAL	4874	584	-88%

▲ Ontwikkeling van het aanbod bij NVM-makelaars tussen 2017 – 2021.

◀ Ontwikkeling van het aanbod bij NVM-makelaars tussen 2017 – 2022 kwartaal 3.

Het aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien. Bron: NVM (2022).

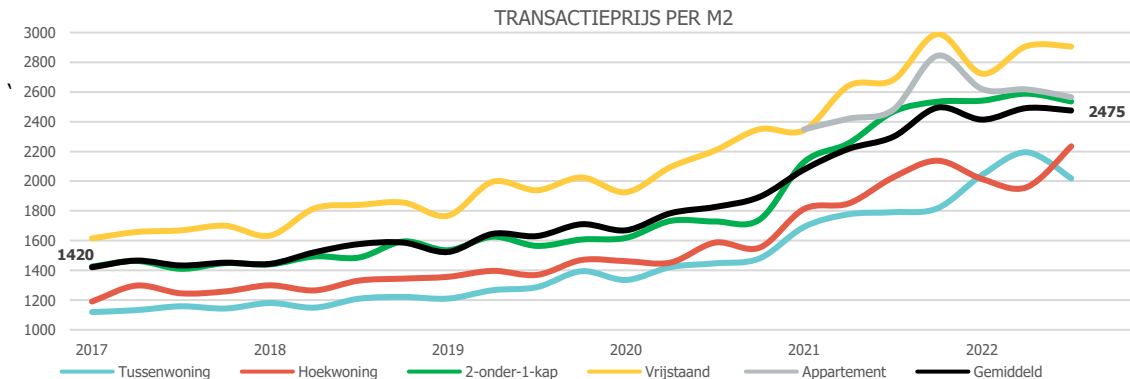


NVM-CIJFERS

Minder keuze, dus hogere verkoopprijzen

Afgelopen vijf jaar zijn de verkoopprijzen fors gestegen. In onderstaand figuur staat de ontwikkelingen per type woning vanaf 2017 tot kwartaal 3 in 2022. Voor appartementen is alleen de vierkantemeterprijs vanaf 2021 bekend. De gemiddelde transactieprijs in Emmen is vanaf begin 2017 tot eind 2022 met 74% gestegen. De vierkantemeterprijs van devoorheen goedkope tussen- en hoekwoningen zijn

in deze periode bijna verdubbeld. De prijsstijgingen zijn een direct gevolg van opdrogend aanbod; de vraag is groter dan het aanbod. Hierdoor staat de betaalbaarheid onder druk waardoor de schaarste in het goedkope segment de afgelopen jaren is toegenomen.



WONINGTYPE	2017	2021	Δ 2017-2021
Tussenwoning	€ 1.139	€ 1.771	55%
Hoekwoning	€ 1.249	€ 1.956	57%
2-onder-1-kap	€ 1.438	€ 2.346	63%
Vrijstaand	€ 1.661	€ 2.664	60%
Appartement	-	€ 2.523	-
TOTAAL	€ 1.442	€ 2.272	58%

▲ Ontwikkeling van de vraagprijs per m2 bij NVM-makelaars tussen 2017 – 2021.

◀ Ontwikkeling van de vraagprijs per m2 bij NVM-makelaars tussen 2017 – 2022 kwartaal 3.

De vraagprijs per m2 toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen. Bron: NVM (2022).



NVM-CIJFERS

Krapte toegenomen in Emmen

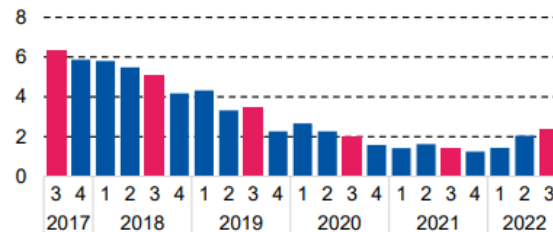
De NVM werkt met een krapte-indicator. Die geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft en wordt berekend als het aanbod aan het begin van een kwartaal gedeeld door het aantal transacties gedurende het kwartaal. Volgens de NVM is er bij een krapte-indicator tussen de 5 en 10 sprake van een evenwichtige markt. Wanneer de krapte-indicator onder de 5 komt, is er sprake van een verkopersmarkt en dus schaarste.

De krapte-indicator is van 6 in 2017 teruggelopen naar 2 in 2022. In Emmen is al vierenhalf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt, met een krapte-indicator van minder dan 5. Ook hieruit blijkt duidelijk dat er sprake is van structurele schaarste op de woningmarkt. Voor niet-vrijstaande grondgebonden woningen is de schaarste het grootst. Voor vrijstaande woningen en appartementen is er meer

keuzevrijheid, maar ook hier is er sprake van krapte. Naast de krapte-indicator van het NVM brengt Dynamis elk kwartaal een rapport uit met bevindingen over de woningmarkt. Volgens dit rapport is er sprake van een zeer krappe woningmarkt (Sprekende Cijfers Woningmarkten, Q2 2022). Samengevat: vanaf 2017 werd de verkooptijd korter. Hierdoor droogde het aanbod op en hadden kopers weinig keuze waardoor de prijzen stegen.

WONINGTYPE	2022
Tussenwoning	1,2
Hoekwoning	1,4
2-onder-1-kap	1,7
Vrijstaand	3,2
Appartement	2,3
TOTAAL	2,0

Krapte-indicator



▲ De Krapte-indicator. Bron: Marktverzicht gemeente Emmen, NVM (2022, Q3)

◄ De krapte-indicator. Bron: NVM (2022)

▼ Sprekende cijfers woningmarkt. Bron: Dynamis Research & Consultancy (Q3, 2022)



WAARDEONTWIKKELING PER WIJK

Snelle waardestijging in goedkopere wijken

De m2-waarde van woningen zegt doorgaans veel over de gewildheid van een bepaalde woning op een bepaalde plek. Immers, hoe gewilder of hoe schaarser een woning of plek is, hoe meer men bereid is ervoor te betalen. Het schema rechts laat de m2-waarden in de gemeente Emmen zien, gemeten op twee momenten: in 2018 (ontspannen woningmarkt) en in 2022 (extreme schaarste). De vierkantemeterwaarden zijn berekend o.b.v. WOZ-waarden. Doordat de woningmarkt in de gemeente Emmen erg krap is, worden vrijwel alle woningen boven de vraagprijs verkocht. Volgens NVM cijfers van 2022 werd er gemiddeld 9 procent boven de vraagprijs geboden. De vierkantemeterprijzen van woningen liggen in werkelijkheid dus hoger. De vierkantemeterprijs is in vier jaar tijd gemiddeld met 32% toegenomen en het verschil tussen wijken wordt kleiner. Dit zet de betaalbaarheid in heel Emmen onder druk.

Wijk	2018	2022	Δ 2018-2022
Wijk 01 Nieuw-Weerdinge	€ 1.200	€ 1.600	33%
Wijk 02 Roswinkel	€ 1.385	€ 1.636	18%
Wijk 03 Emmer-Compascuum	€ 1.334	€ 1.727	29%
Wijk 04 Barger-Compascuum	€ 1.256	€ 1.658	32%
Wijk 05 Nieuw-Dordrecht	€ 1.409	€ 1.779	26%
Wijk 06 Nieuw-Amsterdam	€ 1.378	€ 1.854	35%
Wijk 07 Erica	€ 1.503	€ 1.882	25%
Wijk 08 Klazienaveen	€ 1.335	€ 1.798	35%
Wijk 09 Zwartemeer	€ 1.235	€ 1.656	34%
Wijk 10 Schoonebeek	€ 1.360	€ 1.770	30%
Wijk 13 Veenoord	€ 1.428	€ 1.916	34%
Wijk 21 Nieuw-Schoonebeek	€ 1.375	€ 1.618	18%
Wijk 32 Weiteveen	€ 1.277	€ 1.675	31%
Wijk 40 Emmen-Centrum	€ 1.693	€ 2.413	43%
Wijk 41 Emmen-Centrum Oost	€ 1.626	€ 2.222	37%
Wijk 42 Emmermeer	€ 1.408	€ 1.879	33%
Wijk 43 Angelslo	€ 1.215	€ 1.631	34%
Wijk 44 Emmerhout	€ 1.288	€ 1.545	20%
Wijk 45 Emmerschans	€ 1.307	€ 1.937	48%
Wijk 46 Bargeres	€ 1.204	€ 1.624	35%
Wijk 47 Rietlanden	€ 1.510	€ 2.006	33%
Wijk 48 Parc Sandur	€ 1.663	€ 2.064	24%
Wijk 49 Delftlanden	€ 2.024	€ 2.131	5%
Wijk 50 Barger-Oosterveld	€ 1.532	€ 1.872	22%
Wijk 51 Kern Emmen Noord	€ 1.730	€ 1.976	14%
Wijk 52 Kern Emmen Zuid	€ 1.724	€ 2.134	24%
Wijk 53 Kern Emmen Industrieterreinen	€ 1.836	€ 2.186	19%
EMMEN	€ 1.384	€ 1.825	32%



BESCHIKBAARHEIDSANALYSE

Bestaand startersaanbod erg schaars

Koop-starters hebben steeds meer moeite met het vinden van een betaalbare koopwoning in Emmen. Onder koop-starters verstaan we mensen die aan het begin van hun wooncarrière staan en een koopwoning zoeken. Dat zij moeilijk een betaalbare woning kunnen vinden, is vooral het gevolg van meer concurrentie en (dus) steeds hogere prijzen. Het schema hiernaast laat per wijk zien hoe groot de voorraad is die je kunt kopen met een bruto jaarinkomen van € 30.000, € 40.000 en € 50.000. Daarmee ben je aangewezen op het goedkopere starterssegment, bijvoorbeeld als je alleen of samen een woning wilt kopen. In theorie is er dus nog wel wat te kiezen voor starters, vooral als je bruto € 40.000 per jaar verdient of meer. De markt is echter zo krap dat er nauwelijks beschikbaar aanbod is.

Als je € 40.000 bruto per jaar verdient, kun je volgens de normen begin 2023 (op basis van Hypotheker).

ongeveer € 168.000 lenen. In de rechterkolom staat hoeveel woningen tot € 168.000 er op dit moment te koop staan op Funda. In de hele gemeente staan slechts 5 woningen te koop tot deze prijsklasse in slechts twee wijken. In het prijssegment daarboven is ook weinig aanbod: verhoog je het zoekcriterium tot € 210.000 vraagprijs (leencapaciteit bij een bruto jaarinkomen van € 50.000), dan is het totale aanbod 29 woningen in heel Emmen. Deze woningen vindt je vooral in de goedkopere wijken in de stad Emmen en in Emmer-Compascuum. In de koopsomklasse tot € 250.000 (bruto inkomen van € 57.000) staan er slechts 56 woningen te koop in de hele gemeente.

Hieruit blijkt hoe weinig mogelijkheden er zijn voor middeninkomens. Overigens wordt er in de huidige markt veel overboden en liggen de daadwerkelijke verkoopprijzen nog een stuk hoger.

Wijk	BIJ BRUTO JAARINKOMEN VAN:			ACTUEEL AANBOD OP FUNDA	
	€ 30.000	€ 40.000	€ 50.000	€ 168.000	€ 210.000
Wijk 01 Nieuw-Weeringe	7%	24%	43%	0	2
Wijk 02 Roswinkel	4%	16%	37%	0	0
Wijk 03 Emmer-Compascuum	4%	25%	43%	1	6
Wijk 04 Barger-Compascuum	3%	34%	57%	0	0
Wijk 05 Nieuw-Dordrecht	1%	19%	32%	0	0
Wijk 06 Nieuw-Amsterdam	1%	16%	31%	0	0
Wijk 07 Erica	1%	11%	26%	0	1
Wijk 08 Klazienaveen	1%	21%	38%	0	3
Wijk 09 Zwartemeer	4%	27%	50%	0	0
Wijk 10 Schoonebeek	0%	19%	39%	0	1
Wijk 13 Veenoord	2%	14%	38%	0	0
Wijk 21 Nieuw-Schoonebeek	1%	12%	31%	0	0
Wijk 32 Weiteveen	2%	18%	33%	0	0
Wijk 40 Emmen-Centrum	2%	11%	25%	0	0
Wijk 41 Emmen-Centrum Oost	0%	4%	13%	0	0
Wijk 42 Emmermeer	8%	34%	51%	4	9
Wijk 43 Angelslo	9%	58%	75%	0	4
Wijk 44 Emmerhout	2%	48%	79%	0	2
Wijk 45 Emmerschans	0%	8%	19%	0	0
Wijk 46 Bargereres	0%	41%	71%	0	1
Wijk 47 Rietlanden	0%	5%	32%	0	0
Wijk 48 Parc Sandur	0%	0%	5%	0	0
Wijk 49 Delftlanden	0%	0%	4%	0	0
Wijk 50 Barger-Oosterveld	1%	12%	23%	0	0
Wijk 51 Kern Emmen Noord	0%	4%	13%	0	0
Wijk 52 Kern Emmen Zuid	0%	0%	8%	0	0
EMMEN	2%	22%	41%	5	29

▲ Bron: WOZ-registraties gemeenten (Peildatum WOZ: 2022) & beschikbaar aanbod op Funda (Peildatum 14 maart, 2023)



III

OPKOOP DOOR BELEGGER



OPKOOP DOOR BELEGGERS

Koopstarters concurreren met investeerders

De schema's rechts laten zien in welke prijsklasse de woningen vallen die investeerders en koopstarters kochten van eigenaar bewoners in de periode 2017 tot het eerste halfjaar van 2022. In deze periode kochten investeerders bijna 600 woningen op. Deze woningen vallen vooral in de laagste twee prijsklassen met een koopsom tot € 200.000.

Koopstarters kochten bijna 2.000 woningen op vanaf 2017. Net als investeerders kochten koopstarters vooral goedkope woningen alleen kochten zij vooral woningen in de prijsklassen € 150.000 tot € 200.000. Koopstarters en investeerders concurreren om dezelfde goedkope woningen. Eerder zagen we dat dit aanbod schaars is en er weinig valt te kiezen. Door opkoop blijven er minder koopwoningen in het goedkope segment behouden en is er kans op verdringing van koopstarters op de koopmarkt.

Type koper: Investeerder			
Segment	Prijsklassen	Transacties	%
Goedkoop	tot €150.000,-	359	62%
	€150.000,- tot €200.000,-	117	20%
	€200.000,- tot €250.000,-	40	7%
Middelduur	€250.000,- tot €300.000,-	22	4%
	€300.000,- tot €400.000,-	17	3%
Duur	€400.000,- of meer	23	4%
TOTAAL		578	100%

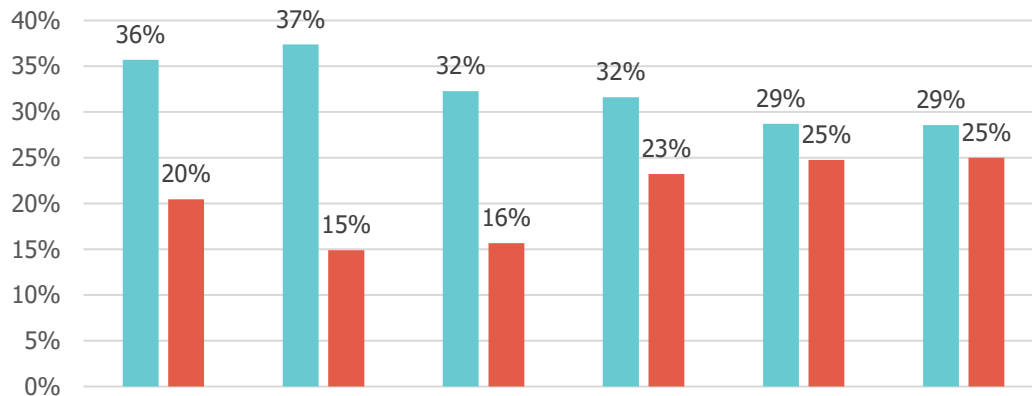
Type koper: Koopstarter			
Segment	Prijsklassen	Transacties	%
Goedkoop	tot €150.000,-	656	34%
	€150.000,- tot €200.000,-	731	38%
	€200.000,- tot €250.000,-	322	17%
Middelduur	€250.000,- tot €300.000,-	136	7%
	€300.000,- tot €400.000,-	76	4%
Duur	€400.000,- of meer	19	1%
TOTAAL		1.940	100%

OPKOOP DOOR BELEGGERS

Verdringing van koopstarters

Investeerder kopen vooral woningen tot een koopsom van € 150.000. Het grafiek rechts laat de ontwikkeling zien van hoeveel woningen tot € 150.000 er procentueel zijn gekocht van eigenaar bewoners per type koper. In 2017 (ontspannen woningmarkt) concurreren investeerders niet zozeer met koopstarters. Beide groepen komen in dat jaar aan bod. In 2018 en de jaren daarop zien we dat het aandeel investeerders toeneemt ten koste van de koopstarters. Vanaf 2021 werd een kwart van alle woningen tot de koopsom van € 150.000 opgekocht en maken starters minder kans op een koopwoningen. Dit verklaart waarom starters vooral woningen kopen in de prijsklasse van € 150.000 tot € 200.000. Door de prijsstijging zien we dat er bijna geen woningen onder de € 150.000 meer worden verkocht. De verdringing van koopstarters schuift hierdoor op en vindt plaats in de daarop volgende goedkope prijsklassen.

Ontwikkeling aandeel investeerder en koper tot € 150.000



	2017		2018		2019		2020		2021		2022H1	
Koopstarter	206	36%	183	37%	132	32%	98	32%	29	29%	8	29%
Investeerder	118	20%	73	15%	64	16%	72	23%	25	25%	7	25%
Overig	253	44%	234	48%	213	52%	140	45%	47	47%	13	46%
TOTAAL	577	100%	490	100%	409	100%	310	100%	101	100%	28	100%

■ Koopstarter ■ Investeerder

OPKOOP – PER WIJK

Opkoop vooral in de goedkope wijken

Het schema rechts laat per wijk zien welke type koper goedkope woningen tot € 250.000 kochten van eigenaar bewoners in de periode vanaf 2017 tot het eerste halfjaar van 2022. Gedurende deze vijf jaar werden er ongeveer 5500 goedkope woningen verkocht. Gemiddeld werd ongeveer een derde van de woningen verkocht aan een koopstarter en werd 14 procent onttrokken aan de koopmarkt. In een aantal wijken zien we dat er bovengemiddeld veel woningen zijn opgekocht. Deze wijken zijn met grijs gemarkeerd. Het gaat dan om de goedkopere wijken in Emmen: Emmen-Centrum, Emmermeer, Angelslo en Emmerhout. In deze wijken zien we ook relatief weinig koopstarters terwijl de woningprijzen hier gemiddeld laag zijn. In Nieuw-Dordrecht worden ook bovengemiddeld veel woningen opgekocht. Hier leidt dit echter niet tot negatieve effecten voor koopstarters.

Wijk	Gemiddelde WOZ-waarde	Transacties tot € 250.000	Koopstarter	Opkoop
Wijk 01 Nieuw-Weerdinge	€ 195.492	185	35%	11%
Wijk 02 Roswinkel	€ 236.500	42	21%	7%
Wijk 03 Emmer-Compascuum	€ 199.250	471	31%	10%
Wijk 04 Barger-Compascuum	€ 194.581	126	29%	13%
Wijk 05 Nieuw-Dordrecht	€ 241.723	81	32%	15%
Wijk 06 Nieuw-Amsterdam	€ 228.688	209	32%	7%
Wijk 07 Erica	€ 237.420	222	38%	9%
Wijk 08 Klazienaveen	€ 207.515	582	32%	12%
Wijk 09 Zwartemeer	€ 192.528	188	37%	7%
Wijk 10 Schoonebeek	€ 225.951	281	27%	6%
Wijk 13 Veenoord	€ 192.850	123	30%	11%
Wijk 21 Nieuw-Schoonebeek	€ 245.226	35	40%	14%
Wijk 32 Weiteveen	€ 228.879	57	21%	4%
Wijk 40 Emmen-Centrum	€ 211.666	192	10%	19%
Wijk 41 Emmen-Centrum Oost	€ 267.471	67	22%	9%
Wijk 42 Emmermeer	€ 163.542	329	26%	34%
Wijk 43 Angelslo	€ 149.923	507	25%	31%
Wijk 44 Emmerhout	€ 162.094	467	30%	20%
Wijk 45 Emmerschans	€ 227.570	28	14%	7%
Wijk 46 Barges	€ 168.270	581	40%	13%
Wijk 47 Rietlanden	€ 235.231	545	33%	9%
Wijk 48 Parc Sandur	€ 307.503	72	29%	4%
Wijk 49 Delftlanden	€ 311.033	38	45%	3%
Wijk 50 Barger-Oosterveld	€ 263.556	109	28%	6%
Wijk 51 Kern Emmen Noord	€ 324.974	24	21%	8%
Wijk 52 Kern Emmen Zuid	€ 367.705	25	16%	12%
EMMEN	€ 207.184	5.586	31%	14%

IV

LEEFBAARHEID



LEEFBAARHEID EN PARTICULIERE VERHUUR

Samenhang leefbaarheid en particuliere huur

Uit verschillende onderzoeken blijkt een samenhang te zijn tussen de hoeveelheid particuliere verhuur en leefbaarheid. Het onderzoek particuliere huur in de provincie Groningen (2021) laat zien dat hoe hoger het aandeel particuliere huur in een buurt is, hoe lager het oordeel op leefbaarheid en hoe negatiever de ontwikkeling ervan was. Uit het onderzoek Leefbaarheid in Nederland (2018) door RIGO blijkt dat in veel gebieden met corporatiewoningen of goedkope huur de leefbaarheid gemiddeld genomen minder gunstig is. Daarnaast draagt het eraan bij dat verschillen tussen 'goede' en 'slechte' wijken toenemen. Gebieden met veertig procent goedkope huur, maakten een relatief ongunstige ontwikkeling door. In de Woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' 2022-2030 staat dat Emmen streeft naar het verbeteren van de leefbaarheid in wijken. Het rapport van Platform 31 biedt handvaten hiervoor.

Platform 31 publiceerde in 2020 een rapport genaamd 'wijk in zicht'. Hierin gaan ze in op oorzaken van wijkverval. Hiermee bedoelen ze het afglijden van een wijk met een 'probleemwijk' als laatste stadium. Het rapport noemt de volgende factoren die leiden tot de achteruitgang van een buurt en tot verminderde leefbaarheid:

- afname van de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.
- afname van onderlinge binding, sociale cohesie, en controle.
- hogere verhuisgeneigdheid en selectieve verhuizing van groepen de wijk uit.
- uitstroom van 'sterke' groepen inwoners en instroom van 'zwakke' groepen inwoners.
- minder veiligheid en meer overlast.

Bovenstaande bevindingen nemen we mee in onze analyse en onderbouwing voor het bevorderen of behoud van leefbaarheid in Emmen.

Leefbaarheid en de opkoopbescherming

De opkoopbescherming zorgt ervoor dat er meer koopwoningen behouden blijven in het koopsegment. Eigenaren die zelf hun woning bewonen hebben vaak een betere binding met de buurt en voelen zich meer verantwoordelijk voor hun leefomgeving. Zo draagt de opkoopbescherming bij aan het verbeteren of behouden van de leefbaarheid in de betreffende buurt. De opkoopbescherming invoeren op basis van leefbaarheid is mogelijk mits goed onderbouwd aan de hand van objectieve en cijfermatige gegevens. We gaan in dit hoofdstuk verder in op de situatie rondom leefbaarheid in Emmen. We maken hierbij gebruik van de Leefbarometer (2018) en resultaten van de enquête wonen voor het woonbehoefteonderzoek Borger Odoorn, Coevorden en Emmen (2020).

LEEFBAARHEID – ENQUÊTE WONEN 2020

Enquête wonen

De gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen hebben gezamenlijk een woningmarktonderzoek laten uitvoeren door Springco (2020). Hierbij hebben ze ook onderzoek gedaan naar de woonwensen en woontevredenheid van de inwoners aan de hand van een enquête. Een aantal vragen hebben betrekking op leefbaarheid en komt overeen met de factoren die volgens het rapport van Platform 31 leiden tot de achteruitgang van een buurt en tot verminderde leefbaarheid, namelijk:

- **Woonomgeving:** Hoe tevreden bent u over uw huidige woonomgeving?
- **Veiligheid:** Hoe tevreden bent u over het veiligheidsgevoel in de buurt?
- **Verhuisgeneigdheid:** Wilt u binnen nu en 2 jaar verhuizen?
- **Ontwikkeling:** In welke mate is uw buurt de laatste jaren verbeterd of verslechterd?

Bij de vragen is gebruik gemaakt van een 5 punts-Likertschaal. De score die we toekennen per antwoordmogelijkheid staat in het tabel hieronder. Op basis hiervan berekenen we de gemiddelde score per wijk voor de verschillende factoren die betrekking hebben op leefbaarheid. De resultaten zijn te vinden in het tabel op de volgende pagina waarbij de wijken zijn gerangschikt op basis van de gemiddelde score. Voor de betrouwbaarheid zijn alleen wijken meegenomen met meer dan 50 respondenten.

Woonomgeving & veiligheid	Verhuisgeneigdheid	Ontwikkeling	Score
Zeer tevreden	Nee, zeker niet	Erg verbeterd	2
Tevreden	Waarschijnlijk niet	Een beetje verbeterd	1
Neutraal	Misschien	Hetzelfde	0
Ontevreden	Waarschijnlijk wel	Een beetje verslechterd	-1
Zeer ontevreden	Ja, zeker wel	Erg verslechterd	-2

Conclusie enquête wonen

De resultaten op de volgende pagina lijkt te bevestigen dat het aandeel huur een rol speelt in de hoe gebieden scoren op leefbaarheid. Zo scoren wijken met relatief veel huur gemiddeld lager op de factoren die invloed hebben op leefbaarheid dan wijken met weinig huur. De wijken Angelslo, Emmerhout en Bargeres scoren onder het gemeentelijk gemiddelde. Het aandeel huur in deze wijken is meer dan veertig procent en hier is bovengemiddeld veel particuliere huur. Ook Veenoord heeft meer dan veertig procent huur, maar hier is relatief weinig particuliere huur. De wijken Emmermeer en Emmen-centrum scoren boven het gemeentelijk gemiddelde terwijl in deze wijken het aandeel huur het hoogst is in de hele gemeente. Vooral in Emmen-Centrum gaat dit niet ten koste van de leefbaarheid. De score van Emmermeer ligt daarentegen dicht bij het gemeentelijk gemiddelde.

OVERZICHT – ENQUÊTE WONEN 2020

Wijk	Gemiddelde score					Woningvoorraad volgens CBS 2022		
	Woonomgeving	Veiligheid	Verhuiscapaciteit	Ontwikkeling	Gemiddeld	% sociale huur	% particuliere huur	Huur totaal
Wijk 13 Veenoord	0,21	-0,02	0,45	-0,51	0,03	40%	4%	44%
Wijk 43 Angelslo	0,16	0,13	0,47	-0,46	0,07	40%	14%	54%
Wijk 03 Emmer-Compasuum	0,46	-0,09	0,52	-0,28	0,15	23%	6%	29%
Wijk 01 Nieuw-Weerdinge	0,43	-0,06	0,59	-0,22	0,19	26%	6%	32%
Wijk 44 Emmerhout	0,49	0,16	0,50	-0,06	0,27	43%	10%	53%
Wijk 08 Klazienaveen	0,50	0,13	0,48	0,00	0,28	30%	7%	37%
Wijk 46 Bargeres	0,63	0,32	0,47	-0,32	0,28	34%	10%	44%
Wijk 06 Nieuw-Amsterdam	0,61	-0,11	0,57	0,18	0,31	25%	5%	30%
Wijk 09 Zwartemeer	0,71	0,12	0,65	-0,02	0,36	24%	4%	28%
GEMIDDELD EMMEN	0,71	0,22	0,68	-0,09	0,38	28%	9%	37%
Wijk 42 Emmermeer	0,73	0,20	0,65	0,01	0,40	50%	13%	63%
Wijk 07 Erica	0,89	0,14	0,84	-0,09	0,45	20%	7%	27%
Wijk 41 Emmen-Centrum Oost	1,07	0,27	0,71	-0,06	0,50	33%	6%	39%
Wijk 40 Emmen-Centrum	0,81	0,36	0,77	0,10	0,51	35%	22%	57%
Wijk 47 Rietlanden	0,99	0,55	0,64	-0,07	0,53	12%	12%	24%
Wijk 50 Barger-Oosterveld	1,02	0,45	0,68	0,02	0,54	12%	7%	19%
Wijk 10 Schoonebeek	0,86	0,43	0,88	0,06	0,56	21%	5%	26%
Wijk 48 Parc Sandur	1,29	0,64	0,89	0,07	0,72	0%	12%	12%

V

**WERKINGSGBIED &
REIKWIJDTE**



HET WERKINGSGBIED – REIKWIJDTE

Goedkope en middeldure koopwoningen

De gemeente mag een opkoopbescherming invoeren voor goedkope en middeldure koopwoningen. De bovengrens voor middeldure koopwoningen wordt in deze huisvestingsverordening vastgelegd. De VNG noemt twee benaderingen voor het afbakenen van het goedkope en middeldure koopsegment. De eerste manier is het in beeld brengen van de gemiddelde of mediane WOZ-waarden. De tweede is gebaseerd op een normering op basis van inkomen en betaalbaarheid. We kijken naar beide benaderingen en leggen die naast elkaar. Hierbij kijken we welke inkomensgroepen we helpen met welke WOZ-prijsgrens.

Gemiddelde en mediane WOZ-waarde

De mediane WOZ-waarde van de woningvoorraad in Emmen is € 181.000. De gemiddelde WOZ-waarde van alle woningen in Emmen is € 207.184. Het schema

rechts laat zien hoeveel woningen er onder de gegeven WOZ-waarde vallen waarbij onderscheidt is gemaakt tussen de gehele woningvoorraad en enkel de koopwoningen. Bij een prijsgrens tot de mediane WOZ-waarde valt 29 procent van de koopwoningen in Emmen onder de opkoopbescherming. Bij een prijsgrens tot de gemiddelde WOZ-waarde wordt 40 procent van alle koopwoningen beschermd tegen opkoop. Op de volgende pagina gaan we in op het financiële bereik van verschillende doelgroepen.

Reikwijdte	WOZ-waarde
Mediane WOZ-waarde	€ 181.000
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 207.184

Woningvoorraad	Mediane WOZ-waarde €181.000	Gemiddelde WOZ-waarde €207.184
Alle woningen	50%	59%
Koopwoningen	29%	40%

HET WERKINGSGEBIED – PRIJSGRENS TOT € 250.000

Betaalbaarheidsgrenzen

In de schema's rechts zie je de maximale hypotheek (Hypotheeker, januari 2023) van verschillende inkomensgrenzen van de genoemde groepen. Uit de kadastercijfers bleek dat koopstarters vooral woningen kopen tot € 250.000. Deze woningen zijn bereikbaar met een bruto jaarinkomen van € 57.000. Ook zagen we dat investeerders vooral de goedkope woningen opkopen. Uit de beschikbaarheidsanalyse bleek dat er weinig keuze is als het gaat om het zoeken van een betaalbare koopwoning tot €250.000.

Prijsgrens tot € 250.000

We stellen de bovengrens van middeldure koopwoningen gelijk aan €250.000. Daarmee beschermen we de koopstarters en middeninkomens. Deze doelgroepen maken nu onvoldoende kans op een betaalbare koopwoning omdat ze tot deze prijsklasse concurreren met beleggers.

Inkomensgroepen	Bruto inkomen per jaar	Maximale hypotheek
Het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger Emmen (CBS, 2021)	€ 30.000	€ 125.000
Modaal inkomen (2023)	€ 40.000	€ 160.000
Eenpersoonshuishoudens DAEB-grens (2023)	€ 44.035	€ 183.000
Meerpersoonshuishoudens DAE-grens (2023)	€ 48.625	€ 202.000
1,67 keer het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger Emmen (CBS, 2021)	€ 50.000	€ 210.000
Twee keer het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger Emmen of 1,5 keer modaal (CBS, 2021)	€ 60.000	€ 260.000

HET WERKINGSGEBIED – GEBIEDSAANWIJZING

Goedkope wijken in Emmen op slot

De gemeente mag de opkoopbescherming invoeren in gebieden waar schaarste is aan goedkope en middeldure woningen en waar bepaalde groepen onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning door investeerders of voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid.

In de wijken Emmen-Centrum, Emmermeer, Angelslo en Emmerhout is sprake van schaarste en treden er onevenwichtige en negatieve effecten op voor koopstarters. In deze wijken worden koopstarters verdrongen door investeerders omdat ze concurreren om de goedkope woningen tot € 250.000. Op basis hiervan laten we bovenstaande wijken onder de opkoopbescherming vallen met uitzondering van Emmen-Centrum. Hier willen we juist midden huur stimuleren en laten we daarom niet onder de opkoopbescherming vallen.

In een aantal wijken voeren we de opkoopbescherming in om de leefbaarheid te bevorderen of behouden. Dit geldt voor de wijken: Angelslo, Emmerhout, en Bargerres. Deze wijken scoren onder het gemeentelijke gemiddelde. De woningvoorraad bestaat in deze wijken voor meer dan veertig procent uit huur, waarbij ook het aandeel particuliere huur aanzienlijk is.

Samengevat voert de gemeente Emmen in de wijken Emmermeer, Angelslo, Emmerhout en Bargerres de opkoopbescherming in voor woningen met een WOZ-waarde tot € 250.000. Dit op basis van schaarste en/of leefbaarheid. Het schema rechts laat per wijk zien hoeveel koopwoningen er beschermd zijn tegen opkoop door investeerders.

wijk	WOZ-waarde € 250.000
Wijk 42 Emmermeer	65%
Wijk 43 Angelslo	85%
Wijk 44 Emmerhout	86%
Wijk 46 Bargerres	85%

▲ Het aandeel koopwoningen per wijk wat bij genoemde WOZ-waardegrens onder de opkoopbescherming valt . Bron: WOZ-registratie gemeente Emmen (2022).

VI

BIJLAGE



DEFINITIES

Eigenaar bewoner: Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) om hierin te wonen. Hierbinnen is onderscheid mogelijk tussen starters en doorstromers:

- **Starter:** is een particulier die voor het eerst in de registratie van het Kadaster voorkomt als eigenaar – i.e. een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin te gaan wonen. Bij meerdere verkrijgers moeten beide voor het eerst een woning op hun naam krijgen.

- **Doorstromer:** een particulier die al eerder een andere woning in het bezit heeft gehad. Dit geldt ook als de periode van eigendom niet aansluitend is, bijvoorbeeld wanneer men tussen eigendom van koopwoningen een periode een woning heeft gehuurd.

Tweede woning: Woning in het bezit van een particulier (NP) die in totaal twee woningen bezit en zelf niet in de woning gaat wonen.

Particuliere investeerder: Woning in het bezit van een particulier (NP) met meer dan twee woningen, die

niet in deze woningen woont. Bij transacties wordt de check op wonen een dag, een maand, een half jaar en een jaar na verkrijging uitgevoerd. Als de verkrijger op enig moment in de woning is gaan wonen verandert de indicatie in eigenaar-bewoner

Bedrijfsmatige investeerder: Woning in het bezit van een rechtspersoon (type BV, CV, NV, BR en VF)

Overig/onbekend: Combinatie van:

- Overig: Overige typen NNP, zoals KR, PR of overige ST (niet woningcorporatie), overige VR (niet woningcorporatie).
- Onbekend: In sommige gevallen is het niet mogelijk om het type koper/verkoper/eigenaar vast te stellen. Dit komt met name voor bij nieuwbouw/appartementen. Het is dan niet altijd mogelijk om het kadastrale perceel - waarvan de eigenaar bekend is - met 100% zekerheid te koppelen aan de woning.
- Woningcorporaties

PROJECTNAAM

Onderbouwing opkoopbescherming Emmen

OPDRACHTGEVER

Gemeente Emmen

PROJECTTEAM

Sjouke Stienstra

STATUS

Definitief

DATUM

23 maart 2023

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

