

Opkoopbescherming Regio Utrecht

Voorstel

- Regionale afstemming en verdieping op onderdelen van de keuzes in de gemeente Utrecht
-

Toelichting

Op de bestuurstafel van 24 november 2021 is geconstateerd dat de opkoopbescherming met de benodigde regelgeving onder het lokale gedeelte van de huisvestingsverordening valt, waar gemeenten verschillend mee omgaan. Inmiddels heeft de gemeente Utrecht een raadsvoorstel opgesteld om de opkoopbescherming in te voeren. Bij de stukken voor dit raadsvoorstel is ook een onderzoek van het kadaster gevoegd, waarin een conclusie wordt getrokken over het waterbedeffect naar de gemeenten in de regio. Gelet op dit waterbedeffect is afstemming tussen gemeenten nodig.

Stand van zaken besluitvorming

Behandeling in gemeenteraad Utrecht is begin maart 2022. Het voorstel voor de gemeenteraadsverkiezingen is te vinden via deze [link](#). In meerdere gemeenten is regelgeving te verwachten over de opkoopbescherming, ook gelet op geluiden van de raden. Echter, afgezien van de gemeente Utrecht is nog geen één gemeente zover dat er een raadsvoorstel ligt (26-1-2022).

Keuzes in het voorstel van de gemeente Utrecht

Op de bestuurstafel zal een toelichting worden gegeven op de keuzes uit het voorstel van de gemeente Utrecht.

Voorstel voor wijziging van de huisvestingsverordening:

- a) De opkoopbescherming in te voeren, die behelst dat woningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd in de eerste vier jaar na inschrijving akte van levering
- b) De opkoopbescherming toe te passen voor alle wijken in de gehele gemeente;
- c) De prijsgrens voor opkoopbescherming vast te stellen op een WOZ-waarde van € 440.000, voor woonruimten op het moment van inschrijving van de akte van levering in de openbare registers en vervolgens vanaf 1 juli 2023 jaarlijks per 1 juli te indexeren op basis van de 60% WOZ methodiek.
- d) Als de verkoper of koper de gemeente of een toegelaten instelling betreft, is er geen vergunning nodig.
- e) Een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt verleend in de volgende gevallen.
 - (Aan)verwanten/onderdeel bedrijfstgoed/ tijdelijk <1 jaar. Dit zijn de wettelijk uitzonderingen.
 - Nieuwbouw met anterieure overeenkomst met gemeenten over verhuur
 - Zwaarwegend belang, beoordeling college van Burgemeester en Wethouders.

Resultaten onderzoek kadaster ivo gemeente Utrecht

Het onderzoek is te vinden via de bovenstaande link. Onderzoeksvraag: Hoe is de ontwikkeling van het aandeel buy-to-let per wijk in de periode 2018-2021Q2? Vindt er een verschuiving plaats naar andere wijken? Vindt er een verschuiving plaats naar omliggende gemeenten?

Conclusies:

- Investeerders kopen vooral in de wijken en gemeenten met een aanbod wat aansluit bij hun wensen; (kleine) appartementen.

Agendapunt 4, Bestuurstafel Gezonde woon- en leefomgeving 9 februari 2022

- Het is waarschijnlijk dat een waterbedeffect zich vooral richt op de wijken en gemeenten waarvan de woningvoorraad het meest aansluit bij deze wensen.
- Echter, investeerders kopen de laatste jaren in steeds hogere prijsklassen door de schaarste.
- Een plafond waarboven een woning kopen voor verhuur niet meer aantrekkelijk is om te kopen lijkt nog niet bereikt.
- Een opkoopbescherming in de lagere prijsklassen kan er dus toe leiden dat investeerders meer gaan kopen in de hogere prijsklassen.

Aanvullende gegevens kadaster regio gemeenten

Op de vorige bestuurstafel is afgesproken om extra data op te vragen voor gemeenten waar daar behoefte aan is. Deze data heeft betrekking op de transacties in periode 2018-2021(1^{ehj}). In de [bijlage](#) een kaart van de regio met aandeel transacties van eigenaar-bewoners naar investeerders.

Uit de data blijkt dat het aantal transacties met investeerders in regio gemeenten niet zo hoog is als in de gemeente Utrecht. Er is tenslotte nog geen waterbedeffect, ook niet vooruitlopend op regelgeving. Het beeld is zeer wisselend per gemeente, maar het aantal transacties in de gemeente Utrecht steekt er boven uit.

Door het beperkte aantal transacties door investeerders, is vooral per wijk niet zoveel te zeggen over de transacties van betaalbare koopwoningen in relatie tot de schaarste. (op een uitzondering na en het voorbehoud dat de data nog wordt geanalyseerd.

Daarbij meegenomen dat er momenteel weinig aanbod is aan betaalbare koopwoningen. Waaruit je ook kan afleiden dat iedere woning die naar een investeerder gaat ten koste gaat van de slaagkans van eigenaar-bewoners.

Bijeenkomst met stakeholders 20 januari 2022

Op 20 januari 2022 was er een regionale bijeenkomst met stakeholders (makelaars in dit geval) over de opkoopbescherming. (ongeveer 30 makelaar waren aanwezig (MStears) maar slechts een paar lieten zich horen). Reacties onder andere op:

Doel van de opkoopbescherming, meer betaalbare koopwoningen beschikbaar voor koopstarters.

- Dit werd niet gelijk ontkend maar een duidelijke reactie bleef uit. Wel is opgemerkt dat het effect van regelgeving moeilijk in te schatten is waarbij een vergelijking met wijziging overdrachtsbelasting werd gemaakt. Een effect werd van deze wijziging niet verwacht maar toch zag je duidelijk in 2020, voor invoering van de verhoging, een flinke stijging van de transacties.
- Ook werd opgemerkt dat er momenteel helemaal geen betaalbaar aanbod meer is.
- Een tegengeluid werd wel gegeven met de opmerking dat investeerders vaak de woning ook mooier maken en dat je dat een starter niet ziet doen. Maar dit werd door een ander weer tegengesproken.
- Daar hoort dan ook de opmerking bij dat een woning die wordt gekocht om weer door te verkopen na opknappen, buiten de regeling valt.

Waterbed effect in de regio

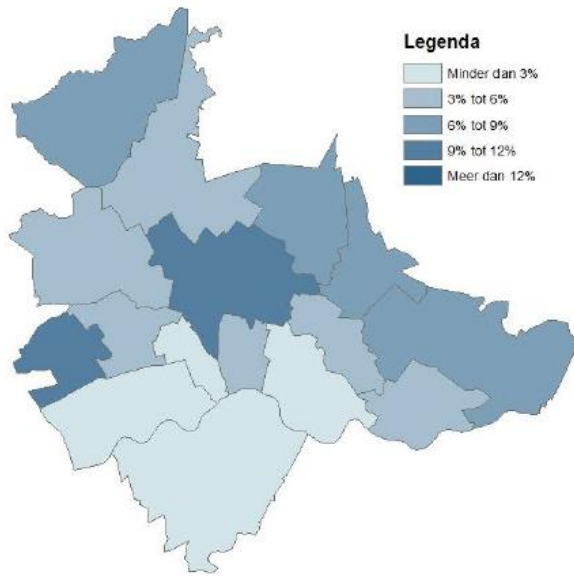
- Het waterbedeffect is wel erg logisch. En beperkt zich niet alleen tot appartementen.
- Eén makelaar verwacht ook wel dat categorie boven de 440k erg in trek gaat worden. Hier hoort dan ook de verwachting bij dat investeerders genoeg nemen met een laag rendement. Dan gaat het niet om de institutionele beleggers maar om de kleine particulier met 1-5 woningen.

Uitvoering

- Er is behoefte aan een overgangstermijn. In het voorstel van Utrecht wordt deze niet gegeven omdat wordt verondersteld dat de markt het beleid had kunnen verwachten. Door een makelaar werd een voorbeeld gegeven van een aankoop voor het raadsbesluit, waarbij de inschrijving van de akte van levering pas na het raadsbesluit plaats vindt.

Bijlage:

Aandeel investeerders per gemeente 2018



Aandeel investeerders per gemeente 2020

