

Opkoopbescherming Regio Utrecht

Voorstel: Regionale afstemming over de invoering van de opkoopbescherming en antwoord op de vraag welke gemeenten meedoen met het onderzoek door het kadaster.

Op de vorige bestuurstafel is het onderwerp opkoopbescherming inhoudelijk besproken. De gemeente Utrecht heeft als streven de opkoopbescherming nog voor de verkiezingen in te voeren. Vanuit de regio is de belangstelling groot, met name door de zorgen om het waterbedeffect. Om de opkoopbescherming in te voeren, is het noodzakelijk om een gedegen onderzoek uit te voeren voor een goede onderbouwing. De gemeente Utrecht is inmiddels ver gevorderd in een onderzoeksopdracht aan het kadaster. Doel is om hierbij de regio aan te haken, waar kosten aan verbonden zijn. Op de bestuurstafel onder andere de vraag welke gemeenten meedoen aan de onderzoeksopdracht.

Op 25 oktober is er een overleg geweest tussen de trekkers 5.1.2e / 5.1.2e en 5.1.2e). Zij willen het onderzoek door het kadaster uitbreiden voor de U16, maar daarbij willen zij de gemeenten de optie geven om wel/niet mee te doen. Om dit op de BT van 24 november aan te bieden is het verzoek aan het kadaster om zo snel mogelijk duidelijkheid te krijgen over het onderzoek.

Het kadaster heeft in haar offerte de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

1. Wat zijn de aantallen woningtransacties tussen de verschillende verkopers en kopers in de gemeente in de periode 2018-2021Q2?
2. Hoe groot is het aandeel investeerders in Utrechtse woningtransacties verkocht door eigenaar-bewoners (buy-to-let) in de periode 2018-2021Q2? En wat is de ontwikkeling van dit aandeel per half jaar? En aan wie verkopen eigenaar-bewoners verder?
3. In welke prijsklassen zijn investeerders vooral actief? Aantallen en aandelen per halfjaar voor de periode 2018-2021Q2.
4. En in welke prijsklassen kopen koopstarters en jongeren (tot 35 jaar) vooral? Aantallen en aandelen per halfjaar voor de periode 2018-2021Q2.
5. Waar kopen investeerders: wat is het aandeel investeerders in het totaal aantal transacties (één woning per transactie) per wijk in de periode 2018-2021Q2 per half jaar? Wat is het aandeel koopstarters in deze wijken?
6. Hoe is de verdeling van het bezit van de woningvoorraad op 1 januari 2018 en 1 januari 2021 naar type eigenaar?

Daarnaast zijn er nog onderzoeksvragen geformuleerd over het waterbedeffect, de verschuiving vanuit de gemeente Utrecht naar oa andere gemeenten.

Bovenstaande vragen komen uit de offerte voor de gemeente Utrecht, momenteel wordt nog besproken welke vragen nuttig en nodig zijn voor de andere gemeenten. En natuurlijk welk prijskaartje daar bij hoort.

Verdere toelichting opkoopbescherming in de gemeente Utrecht

Aanleiding opkoopbescherming

Steeds meer koopwoningen worden opgekocht door beleggers. Onderzoek van het Kadaster laat zien dat het aandeel koopwoningen gekocht door particuliere beleggers tussen 2009 en 2017 is toegenomen. Op dit moment hebben gemeenten geen mogelijkheden om te sturen op de samenstelling van de bestaande koopwoningvoorraad, waardoor zij in de bestaande bouw niet kunnen borgen dat koopwoningen beschikbaar blijven in dit segment. Om te zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar blijven voor eigenaar-bewoners, biedt de wet, *Opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur*, gemeenten de mogelijkheid een opkoopbescherming in te stellen. De maatregel zal wettelijk van kracht zijn vanaf 1 Januari 2022. Om de maatregel in te voeren moet de gemeenteraad eerst vaststellen of en in welke buurten van de gemeente er sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen en tot welke prijsgrens de gemeente de opkoopbescherming wil invoeren. De gemeenteraad moet onderbouwen dat de inzet van de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is. ***Op dit moment werken we aan een argumentatielijn.***

Vervolgonderzoek

De argumentatielijn is nog niet compleet. Daarvoor is ***aanvullend onderzoek*** nodig waarmee duidelijker beargumenteerd kan worden waarom bepaalde gebieden gekozen zijn en waarom een specifieke prijsgrens. ***Ten eerste*** is er uitgebreider onderzoek nodig tot welke prijsgrens het effectengebied moet reiken. Dit kan bijvoorbeeld de gemiddelde WOZ-waarde zijn met een opslag van 10% met daarbovenop een effectgebied om het zogenaamde waterbedeffect te voorkomen.

Ten tweede stellen wij voor om een soortgelijk onderzoek dat is uitgevoerd door het kadaster opnieuw uit te voeren voor de meer recentere jaren. Met aanvulling van een aantal indicatoren zoals aangeven in de bijlage, zou dit onderzoek een sterkere onderbouwing geven. Door de veranderingen van de afgelopen twee jaar te laten zien kan verder mogelijk aangetoond worden dat de urgentie voor de invoering van dit instrument noodzakelijk is in bepaalde gebieden. In de onderzoeken willen we meteen de vraag meenemen of en hoe het waterbedeffect optreedt voor de regiogemeenten. Eventuele meerkosten kan de U10 organisatie voor haar rekening nemen.

Concept Argumentatie

Volgens de nieuwe wet verschilt het begrip goedkoop en middelduur per gemeente. Gemeenten hebben zelf goed zicht op hun lokale situatie. Daarom moeten zij zelf op basis van hun lokale situatie onderbouwen tot welke WOZ-waarde in hun gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Het is van belang dat de gemeente kan motiveren waarom de gekozen waarde proportioneel is en er niet toe leidt dat er onnodig koopwoningen onder deze regulering komen te vallen.

In dit kader is de volgende besluitvorming van belang;

- Het loslaten van de WOZ-schaarstegrens in de Huisvestingsverordening 2019
- Het toepassen van de zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw (NHG-grens) op eigengrond
- Het actieplan betaalbare koop. (Behandeling van de raad op 9 december), voorgesteld om de grens van de zelfbewoningsplicht te verruimen naar 2 keer NHG (€650.000)

Uit onderzoek van het Kadaster (Mei 2020, blijkt dat aankopen van particuliere beleggers steeds meer opschuiven naar het duurder segment: in twee jaar tijd is het aandeel buy-to-let aankopen boven de €310.000 bij appartementen gestegen van 10% naar 20% en bij grondgebonden woningen van ruim 30% naar ruim 60%. Woningen worden daarmee beleggingsobjecten en deze beleggers concurreren met starters op de woningmarkt en troeven hen nogal eens af. Zo was de gemiddelde transactiesom in Utrecht in 2018(Q4) €355.368, in 2019(Q4) €382.593 en ligt dat een jaar later in 2020(Q4) al op € 419.728. Voor 2021 zal de gemiddelde transactiesom mogelijk al gestegen zijn rond de € 440.000.

In het *Actieplan Betaalbare Koop* staat dat de kans aanwezig is dat door de zelfbewoningsplicht alleen bij betaalbare koopwoningen, tot NHG-grens, toe te passen een 'waterbedeffect' optreedt en het aantal buy-to-let aankopen in duurdere prijs categorieën toeneemt. Voor de zelfbewoningsplicht wordt daarom een effectgebied gedefinieerd dat reikt tot twee keer de NHG-grens (twee keer zo hoog als de bovengrens voor betaalbare koopwoningen). Hiermee beweegt de prijsgrens automatisch mee zodra de NHG-grens wordt bijgesteld.

Daar tegenover staat dat in de wet gemeenten dit instrument alleen mogen inzetten vanwege schaarste van goedkope en middeldure woningen. De wet geeft hier geen prijsgrenzen voor aan waardoor de gemeente ruimte heeft om dit zelf te bepalen. In hoeverre de 2*NHG grens om een waterbedeffect te voorkomen juridisch haalbaar is moeten wij nog onderzoeken en hangt sterk samen met de onderbouwing. De opkoopbescherming is een regulering van het eigendomsrecht en dus is een goede onderbouwing zeer noodzakelijk

Voor de toewijzing van de gebieden wordt voorgesteld om alle gebieden in Utrecht aan te wijzen.

Verplichte vergunningen en uitzonderingen van de stad

Volgens de wet is het niet in alle gevallen redelijk om de eigenaar van een koopwoning te verbieden de woning te verhuren. Zo kunnen er situaties zijn waarin het wel wenselijk is dat er wordt verhuurd. De gemeente moeten in eerste instantie volgens de wet voor drie gevallen een uitzondering verlenen:

1. **Verhuur aan eerste- en tweedegraads bloed- en aanverwanten.** Hierbij kan onder meer gedacht worden aan ouders die voor hun studerende kinderen een woning kopen.
2. **Verhuur van woningen die onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand.** Hierdoor wordt de opkoopbescherming specifiek gericht op koopwoningen en blijft het mogelijk om woningen die onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand te verhuren, waardoor deze niet onnodig (deels) leeg komen te staan.
3. **Tijdelijke verhuur van de woning indien de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond en kan aantonen dat de verhuur slechts voor maximaal 12 maanden is.** Een desbetreffende vergunning kan niet worden gebruikt voor toeristische verhuur.

Volgens de wet kunnen gemeenten daarnaast zelf aanvullend extra 'uitsonderingsgevallen/categorieën' aanwijzen die passend zijn bij de problematiek en samenstelling van de buurt waarin de opkoopbescherming wordt ingevoerd, waarbij met een vergunning wel verhuurd mag worden. Wij stellen voor de volgende uitzonderingen op te nemen:

1. **Corporaties die woningen terugkopen of kopen om te verhuren.** Corporaties zijn in staat om woningen terug te kopen en dan weer te verhuren aan mensen die aanmerking komen voor een sociale huurwoning.
2. **Wooninitiatieven die kopen om te verhuren aan desbetreffende doelgroep.**
3. **De Gemeente Utrecht, die in bepaalde gevallen woningen aankoopt en verhuurt.**

Kosten

- Onderzoekskosten voor beargumentering prijsgrens en gebieden.
- Daarnaast moet ook in beeld worden gebracht wat de mogelijke kosten zijn als deze wet eenmaal wordt geïmplementeerd. Een regeling kan alleen in werking treden als er middelen/uitvoeringsmogelijkheden zijn. In afstemming met VTH worden deze kosten en uitvoeringsmogelijkheden in beeld gebracht

Planning

Vanuit het overleg van de G4 + Eindhoven kwam naar voren dat de planning tussen de gemeentes verschilt. Rotterdam is op dit gebied al wat verder en is van plan te beginnen met de toepassing van de wet vanaf 1 januari 2022. Echter zullen zij dit slechts doen in zes specifieke wijken met een lagere grens dan beargumenteerd wordt in dit stuk. De overige gemeentes zijn nog in de analyse fase en zij denken voor of net na de gemeenteraadsverkiezingen hun voorstel te kunnen aanbieden aan de raad. De planning hiervan is de wet voor maart 2022 te implementeren.

De globale planning voor de gemeente Utrecht ziet er als volgt uit:

- Oktober/november inhoudelijke voorbereiding en onderzoek
- Oktober/ november juridische vertaling opkoopbescherming in relatie tot bestaand beleid en aanpassen huisvestingsverordening
- November gesprekken partijen (o.a. Vastgoed belang en IVBN)
- December Januari staven en besluitvorming college
- Januari naar gemeenteraad
- Maart besluitvorming raad

Regionale afstemming (wettelijk verplicht)

In de regio is een werkgroep ingesteld met deelnemers vanuit de provincie, Utrecht, Nieuwegein en IJsselstein. In de regio zijn door de bestuurstafel drie trekkers naar voren gestapt: 5.1.2e (Utrecht); 5.1.2e (De Bilt) en 5.1.2e (IJsselstein).

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

| Wet | Artikel | Omschrijving | Pagina's |
|-------------------|----------------------|---|----------|
| Wet open overheid | Art. 5.1 lid 2 sub e | De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer | 1, 4 |