

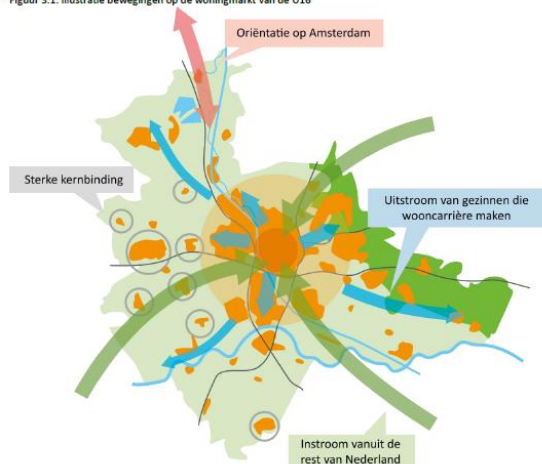
Achtergrond en onderbouwing opkoopbescherming

De opkoopbescherming geeft een gemeente de mogelijkheid om te sturen op de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen. Voorkomen wordt dat koopwoningen worden opgekocht door investeerders die de woningen vervolgens verhuren (ook wel omschreven als 'buy-to-let'). Een gemeente kan de opkoopbescherming alleen toepassen als er schaarste is aan betaalbare koopwoningen of dat de leefbaarheid wordt aangetast. Voor het instellen van de opkoopbescherming is dan ook een gedegen onderbouwing nodig.

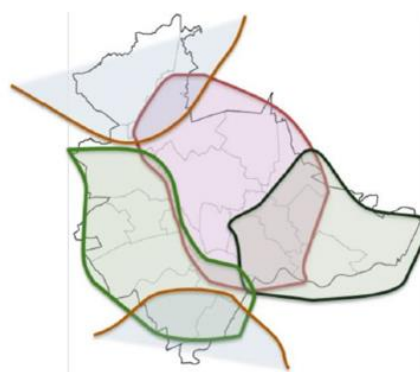
Woningmarktregio

Iedere gemeente maakt een eigen afweging om de opkoopbescherming al dan niet in te stellen. In de woningmarktregio Utrecht is de gemeente Utrecht naar verwachting de eerste gemeente die hierover een besluit neemt (de verwachting is maart). De woningmarkt is echter niet beperkt tot de grenzen van een gemeente. In 2020 heeft Companen voor de U16 een analyse gemaakt van de woningmarkt, op basis van verhuisbewegingen is de woningmarkt als volgt verbeeld (Figuur 3:1) waarbij de figuur rechts de deelregio's aangeeft waar een gemeente de meeste verbinding mee heeft gelet op de verhuisstromen.

Figuur 3.1: illustratie bewegingen op de woningmarkt van de U16



Figuur rechts



Bron: Kwalitatieve woningmarktanalyse U16-gemeenten, Companen, 2020

In figuur 3.1 wordt ook aangegeven dat onze regio veel instroom kent. Het merendeel van deze instroom richt zich op de gemeente Utrecht waarna na verloop van tijd uitstroom is naar de regio gemeenten. Belangrijk om te melden is de besluitvorming over de opkoopbescherming buiten onze regio. De verwachting is dat veel gemeenten overgaan naar de opkoopbescherming. Dit zal het waterbedeffect (hierover later meer) versterken.

Woningtekort in de regio Utrecht, de woningbehoefte

Het woningtekort in de U16 is hoog, ter illustratie tabel 1, uit het [Provinciaal Programma wonen en werken 2021](#). De komende jaren is door het woningtekort een hoge woningbouwproductie noodzakelijk. Alle gemeenten in de regio werken hier aan, het is tenslotte niet alleen een gemeentelijke opgave, zie de eerder gemaakte opmerkingen over de [woningmarktregio](#).

In de marktanalyse van Companen worden de woonvoorkeuren genoemd van

Tabel 1 Overzicht kwantitatief programma wonen provincie Utrecht

Regio	Inlopen te- kort	2021 t/m 2024	2025 t/m 2029	2030 t/m 2039	Totaal
U16 totaal		38.028	47.287	49.425	134.740
Bandbreedte Kader	26.400	30.200	29.100	39.900	99.200 – 125.600
Realisatie		32.109	31.116	1	63.226
Pijplijn		5.919	16.171	49.424	71.514

de woningzoekenden. Hierbij is een verdeling aangehouden van de regio in deelgebieden. In Tabel 3.1 zijn deze voorkeuren verbeeld. In alle deelregio's is er een grote behoefte aan betaalbare koopwoningen. Buy-to-let gaat ten koste van deze behoefte waardoor de schaarste toeneemt. Doel van het instellen van een opkoopbescherming is juist dat er meer woningen beschikbaar komen voor met name koopstarters.

Tabel 3.1: programma-accents woningcategorieën per deelgebied (huisjes geven per deelgebied aan hoe ongeveer de -vanuit woningvraag- gewenste verdeling is over de verschillende marktsegmenten)

	Utrecht-stad	Rest agglomeratie	Zuidoost	Noord	Zuidwest
Soc. huur (accent appartement)	🏠🏠🏠	🏠🏠	🏠🏠	🏠	🏠🏠
V.s. huur (accent appartement)	🏠🏠	🏠🏠	🏠🏠	🏠	🏠🏠
Koop tot € 300.000	🏠🏠🏠 Alternatieve woon-/ financieringsvormen	🏠🏠🏠 Innovatieve concepten ggb	🏠🏠🏠 Innovatieve concepten ggb	🏠🏠🏠🏠 Innovatieve concepten ggb	🏠🏠🏠🏠
Grondgebonden koop vanaf € 300.000	🏠		🏠		🏠
Koopappartement tot € 250.000		🏠🏠	🏠	🏠🏠	🏠🏠
Koopappartement vanaf € 250.000		🏠🏠	🏠	🏠🏠🏠	🏠
Aantal woningen in het programma*	41.000	10.000	5.000	2.500	8.500

* 67.000 woningen, afgeleid van de inventarisatie van Site

Het rapport van Companen is gebaseerd op cijfers van WoOn 2018. Het onderzoek van Fakton laat zien dat de mogelijkheden voor koopstarters en middeninkomens inmiddels een stuk hoger liggen en dat de prijsgrens betaalbaar daarmee hoger ligt..

Companen Kwalitatieve woningmarktanalyse U16 gemeenten 2020, basis WoOn 2018

De woonruimtevoorraad en het waterbed

De gemeente Utrecht heeft onderzoek laten verrichten door het kadaster naar de transacties in de gemeente. Onderdeel van het onderzoek is de vraag of het fenomeen van buy-to-let zich verschuift naar andere wijken en gemeente. Hieronder de conclusies van het onderzoek.

Tabel 5. Aandeel woningen gekocht door investeerders in totaal aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners, per jaar per gemeente in de woningmarktregio Utrecht

Gemeenten	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*
Bunnik	1%	3%	3%	3%	2%	3%	8%	6%	2%
De Bilt	5%	4%	4%	3%	6%	6%	6%	9%	3%
De Ronde Venen	4%	3%	4%	4%	4%	7%	5%	5%	4%
Houten	3%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	4%	0%
IJsselstein	3%	1%	3%	4%	2%	1%	2%	5%	1%
Lopik	5%	5%	8%	2%	6%	1%	2%	5%	1%
Montfoort	7%	2%	6%	7%	1%	3%	4%	6%	1%
Nieuwegein	4%	2%	2%	4%	3%	4%	4%	8%	3%
Oudewater	10%	3%	6%	7%	7%	11%	3%	9%	2%
Stichtse Vecht	3%	4%	3%	4%	3%	4%	5%	7%	2%
Utrechtse Heuvelrug	7%	6%	10%	8%	5%	6%	5%	6%	4%
Vijfheerenlanden	5%	3%	2%	4%	2%	2%	4%	4%	1%
Wijk bij Duurstede	1%	4%	6%	4%	2%	3%	5%	5%	1%
Woerden	2%	5%	4%	2%	3%	5%	4%	6%	2%
Zeist	5%	4%	4%	6%	5%	6%	5%	7%	3%
Gemeente Utrecht	8%	7%	7%	9%	10%	11%	10%	13%	4%

Bron: Investeerders in de gemeente Utrecht, Kadaster 2021

Het onderzoek van de gemeente Utrecht laat zien dat investeerders in min of meerder mate actief zijn in de regiogemeenten. De stijgende trend in aankopen van investeerders is met name zichtbaar in de gemeente Utrecht. In 2020 werd in alle gemeenten meer aangekocht door investeerders.

De gemeenten met de woningvoorraad het meest passend bij het aankoopbedrag van investeerders, zijn tevens de gemeenten waar in 2020 de meeste woningen werden aangekocht door investeerders. In deze gemeenten is minder een stijgende trend zichtbaar dan in de gemeente Utrecht. (Kadaster 2021)

Tabel 7. Kenmerken woningvoorraad 1 januari 2021 woningmarktregio Utrecht per gemeente

Gemeenten	% in bezit van grote investeerders	% in bezit van kleine investeerders	% appartementen	% tussenwoningen	% gebouwd voor 1930	% gebouwd 1960-1970	% < 80m2
Bunnik	2%	4%	17%	38%	5%	18%	12%
De Bilt	1%	6%	35%	26%	15%	14%	24%
De Ronde Venen	2%	4%	20%	39%	6%	15%	15%
Houten	3%	2%	24%	47%	2%	3%	17%
IJsselstein	3%	3%	31%	43%	4%	8%	17%
Lopik	0%	3%	15%	31%	14%	8%	13%
Montfoort	1%	4%	15%	43%	10%	12%	14%
Nieuwegein	3%	4%	40%	41%	2%	9%	27%
Oudewater	0%	4%	18%	39%	19%	11%	16%
Stichtse Vecht	2%	4%	25%	40%	8%	11%	20%
Utrechtse Heuvelrug	2%	5%	25%	22%	8%	14%	20%
Vijfheerenlanden	1%	3%	21%	37%	11%	13%	16%
Wijk bij Duurstede	1%	2%	18%	46%	6%	7%	15%
Woerden	2%	4%	28%	39%	9%	12%	19%
Zeist	2%	8%	45%	22%	13%	10%	30%
Gemeente Utrecht	4%	10%	57%	32%	22%	14%	37%

Bron: investeerders in de gemeente Utrecht, Kadaster, 2021

Conclusie:

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

Bron: investeerders in de gemeente Utrecht, Kadaster, 2021

Met andere woorden het invoeren van een opkoopbescherming zal in eerste instantie een waterbedeffect veroorzaken in wijken en buurten en andere gemeenten, met betaalbare appartementen maar daarmee is de grens nog niet bereikt.

Prijsgrens opkoopbescherming

Motivering kooprijsgrens Nieuwegein

We hebben via verschillende redeneerlijnen gekeken wat de juiste prijsgrens zou moeten zijn voor de Nieuwegeinse opkoopregeling, namelijk:

- Bestedingsruimte koopstarters; Wat kunnen middeninkomens betalen? (bijlage Fakton Consultancy)
- Investeringsbereidheid beleggers: In welk segment zijn investeerders actief?
. Bij welke grens is buy-to-let niet meer rendabel? (bijlage Onderzoek Fakton Consultancy)

- De WOZ- methode¹ zoals toegepast in Amsterdam en Utrecht: Hoe pakt dat uit voor de Nieuwegeinse situatie?
- Inschatting van een waterbedeffect in het hogere segment (bijlage: onderzoek Fakton Consultancy)
- Welke grens hanteert de gemeente Utrecht

De gemeente Utrecht heeft gekozen om de prijsgrens voor de opkoopbescherming vast te stellen op een WOZ-waarde van € 440.000. Bij deze waarde valt 60% van de woonruimte onder de opkoopbescherming. Deze methodiek, 60% WOZ methodiek, wordt vervolgens jaarlijks gebruikt om te indexeren. Voor het eerst op 1 juli 2023. Een toepassing van deze methodiek op de overige gemeenten in de regio zorgt voor differentiatie aangezien de WOZ-waarde per gemeente verschilt.

In het onderzoek van Fakton wordt een berekening gemaakt van zes kooprijvariante en de huurprijs die een investeerder minimaal zal vragen om de investering rendabel te houden. Momenteel liggen de rendementen aanzienlijk hoger, zie voorbeeld uit gemeente Nieuwegein, Moerashoeve. De tabel geeft een mogelijke verschuiving aan van de investering naar variant x+1 als een gemeente kiest voor variant x als prijsgrens.

Varianten bij een BAR van 4%						
	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Huurprijs per maand	€ 800	€ 1.000	€ 1.200	€ 1.400	€ 1.600	€ 1.800
Prijs exclusief kosten koper	€ 240.000	€ 300.000	€ 360.000	€ 420.000	€ 480.000	€ 540.000
Aankoopprijs inclusief kosten koper (10%)	€ 264.000	€ 330.000	€ 396.000	€ 462.000	€ 528.000	€ 594.000

Tabel: huur-BAR berekening bij een BAR van 4,0% met de huur als variabele. Bron: eigen berekeningen Fakton

(bron: invulling en effecten invoeren opkoopbescherming gemeente Utrecht, Fakon Consultancy, 2021)

Bovenstaande argumentatielijnen/ onderzoeken geven een bandbreedte tussen de €261.000,-- en €500.000,-- namelijk:

- Bestedingsruimte koopstarters: € 400.000,-. Middeninkomens: € 460.000,--
- Investeringsbereidheid beleggers: € 450.000,- (BAR² 4%)
- 60% -WOZ-methode Nieuwegein: € 261.000,- (WOZ)
- Waterbedeffect: € 450.000,- tot € 500.000,- (BAR 4% - 3,75%).
- Gemeente Utrecht hanteert de 60% WOZ waarde methode en legt de grens op € 440.000,-- WOZ.

Voor het objectief kunnen vaststellen van een prijsgrens heeft een grens op WOZ waarde de voorkeur. Er moet namelijk ondubbelzinnig kunnen worden vastgesteld dat op het moment dat de woning te koop wordt aangeboden deze woning wel of niet binnen het stelsel van de opkoopbescherming valt en de prijs ook niet kan worden beïnvloed door de belanghebbenden. Met het hanteren van de WOZ-waarde wordt hieraan voldaan. Met een daadwerkelijke koopprijs zou dat niet het geval zijn. Bovendien zou dat waarschijnlijk een prijsopdrijvend effect hebben.

De 60% WOZ waarde methode levert voor Nieuwegein een grens op van € 261.000,--. Hiermee worden de betaalbare koopwoningen niet voldoende beschermd.

¹ Methode waarbij de WOZ-waarden worden opgedeeld in 5 categorieën: van laag naar hoog. De eerste 3 categorieën vallen onder de regeling en beslaan de segmenten goedkoop, laag middelduur en middelduur. Hiermee wordt het middeldure segment en 60% van de voorraad beschermd.

² Het bruto aanvangsrendement (BAR) is een percentage dat de verhouding aangeeft tussen de jaarlijkse huurinkomsten en de daadwerkelijke investering in het vastgoedobject. In de huidige markt wordt een BAR van 4% - 3,75% als rendabel beschouwt (bron: Fakton)

Er wordt gekozen om aan te sluiten bij de WOZ waarde grens die de gemeente Utrecht hanteert en de indexering die daar wordt gehanteerd. Daarmee wordt de goedkope en middeldure koopwoningen beschermd en is er eenduidigheid in de regio. Als er een waterbedefferd vanuit de gemeente Utrecht optreedt dan is het logisch om de prijsgrens te koppelen aan die van Utrecht. Met deze grens wordt 95% van de woningvoorraad in Nieuwegein beschermt tegen opkopen.

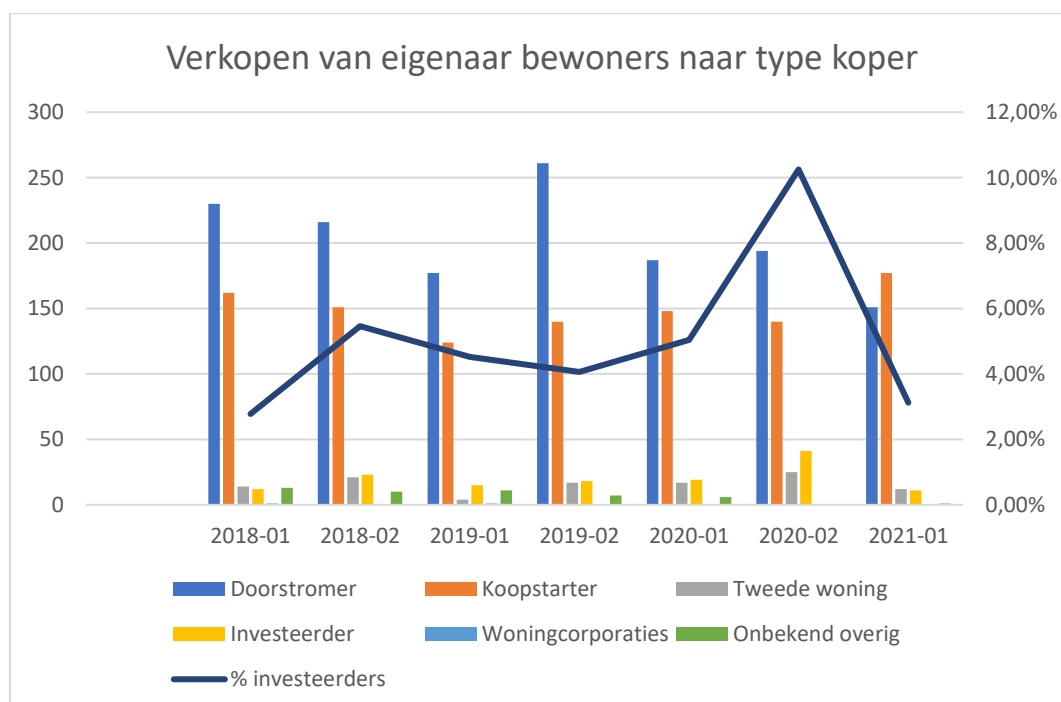
Gebiedsindeling opkoopbescherming

Voor de opkoopbescherming kan de gemeenteraad gebieden of wijken aanwijzen. Het is niet de bedoeling van de wet om de regeling zonder meer voor de gehele gemeente in te stellen. Voor de beoordeling bij het instellen van de regeling moet inzicht worden gegeven op een beperkter gebiedsniveau. Er is dan ook onderzoek uitgevoerd door het kadaster op het niveau van de wijken. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de omvang van wijken ten opzichte van bijv. de gemeente Utrecht veel minder groot is en het effect op wijkniveau onvoldoende inzicht geeft in de problematiek, terwijl die op het niveau van de gemeente wel aanwezig is.

Om opkoopbescherming te kunnen invoeren moet in wijken sprake zijn het door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen optreden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning

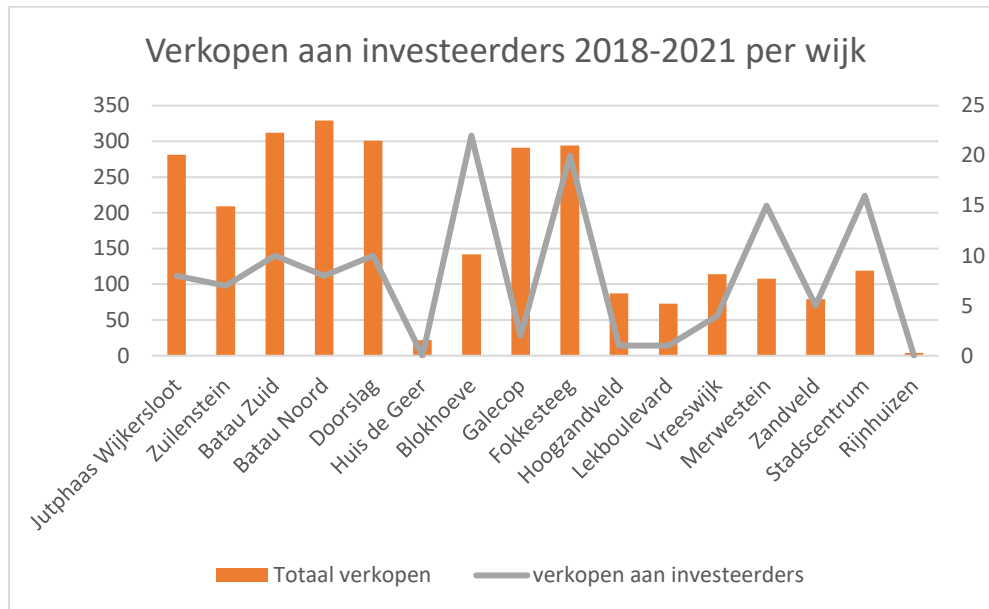
In de gemeente Nieuwegein zien we dat de aankopen door investeerders ook plaatsvinden. In de tweede helft van 2020 betrof dat 10% van de verkopen door eigenaar bewoners.

In de volgende tabel is te zien dat in 2020-02 en 2021-01 de verkopen aan koopstarters en investeerders sterk op elkaar reageren. In de 2^e helft van 2020 zie je een sterke verhoging van het aantal transacties naar investeerders. Veroorzaakt door de aankondiging van de verhoging overdrachtsbelasting op 1-1-2021. In de eerste helft van 2021 zie je het aantal aankopen van investeerders terugvallen, dit komt geheel ten goede aan de koopstarters. Het is nu de vraag hoe dit zich verder ontwikkelt. Het te behalen rendement is nog steeds hoog voor investeerders (zie hiervoor ook de [tabel van Fakton](#)).



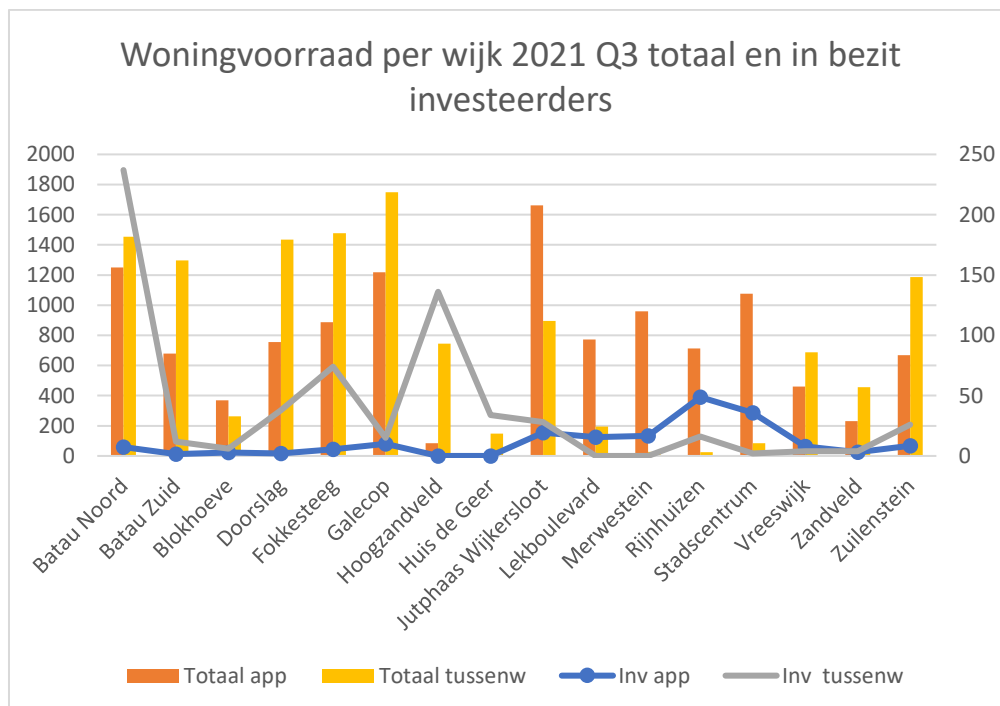
Bron: Kadaster onderzoek dec 2021

De gemeente Nieuwegein heeft 16 woonwijken. De verkopen per wijk laten het onderstaande beeld zien. In nagenoeg alle wijken heeft de afgelopen jaren verkoop aan investeerders plaatsgevonden, alleen in Huis de Geer en Rijnhuizen hebben geen aankopen plaatsgevonden, maar Huis de Geer is qua omvang klein en er zijn weinig verkopen geweest en de woningen in Rijnhuizen zijn pas recent opgeleverd. Nagenoeg al deze verkopen vonden plaats tot € 400.000,-. Slechts 2% had een hogere verkoopprijs.



Bron: Kadaster onderzoek dec. 2021

In alle wijken in Nieuwegein zijn tussenwoningen en appartementen. Deze type woningen blijken volgens het onderzoek van het Kadaster het meest interessant voor investeerders. Bovendien vallen deze woningen voor het grootste deel binnen het prijssegment dat voor investeerders interessant is.

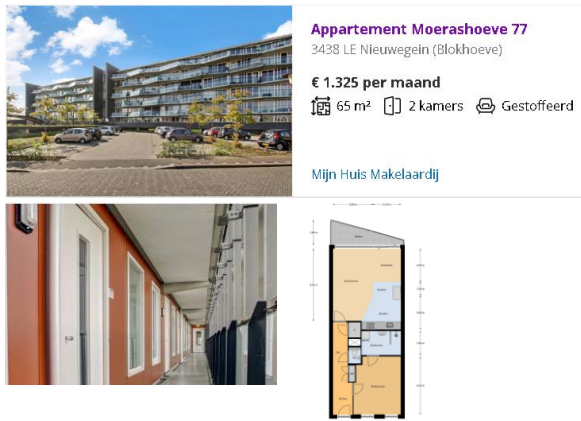


Bron: Kadaster onderzoek dec 2021

Zoals uit het onderzoek van Companen blijkt is er grote vraag naar betaalbare koopwoningen. Door de prijsstijgingen zijn deze steeds minder beschikbaar in elke wijk in Nieuwegein. Daarom is het gerechtvaardigd om de goedkope en middeldure koopwoningen in elke wijk te beschermen.

Met afbeelding 1 een voorbeeld van een mogelijke buy-to-let. Met het instellen van de opkoopbescherming kan voorkomen worden dat een betaalbare koopwoning duur wordt verhuurd.

Afbeelding 1



Bron: Pararius, 3-2-2022



Bron: Funda, 3-2-2022