

6. Bijlage 2. Tabel "Buurtverloedering en kenmerken van Haarlemse wijken"




**Gemeente
Haarlem**

Buurtverloedering en kenmerken van Haarlemse wijken

Statistische verbanden op wijkniveau

18 januari 2021

 - ECDW

Prettig om te wonen [rapportcijfer] [2019]	Pearson Correlation	-,821**
	Sig. (2-tailed)	0
	N	21
Parkeergelegenheid [rapportcijfer] [2020]	Pearson Correlation	0,032
	Sig. (2-tailed)	0,892
	N	21
Openbare parkeerruimte [%] [2020]	Pearson Correlation	0,248
	Sig. (2-tailed)	0,279
	N	21
Kleine eengezinswoningen [%] [2020]	Pearson Correlation	-0,226
	Sig. (2-tailed)	0,325
	N	21
Kleine meergezinswoningen [%] [2020]	Pearson Correlation	-0,044
	Sig. (2-tailed)	0,849
	N	21
Betaalbaarheid woningen [rapportcijfer] [2020]	Pearson Correlation	,650**
	Sig. (2-tailed)	0,001
	N	21
Eengezinswoningen [%] [2020]	Pearson Correlation	-,625**
	Sig. (2-tailed)	0,002
	N	21
Flatwoningen [%] [2020]	Pearson Correlation	,554**
	Sig. (2-tailed)	0,009
	N	21
Beneden- en bovenwoningen [%] [2020]	Pearson Correlation	-0,002
	Sig. (2-tailed)	0,995
	N	21
Overige woningen [%] [2020]	Pearson Correlation	-0,08
	Sig. (2-tailed)	0,729
	N	21
Huurwoningen [%] [2020]	Pearson Correlation	,710**
	Sig. (2-tailed)	0
	N	21
Koopwoning [%] [2020]	Pearson Correlation	-,709**
	Sig. (2-tailed)	0
	N	21
Woningwaarde (WOZ) [€] [2020]	Pearson Correlation	-,676**
	Sig. (2-tailed)	0,001
	N	21
Particuliere huurwoningen [%] [2020]	Pearson Correlation	-0,262
	Sig. (2-tailed)	0,252
	N	21

Gemiddelde WOZ-waarde per m3 [€] [2020]	Pearson Correlation	-,645**
	Sig. (2-tailed)	0,002
	N	21
Woningen vooroorlogs [%] [2020]	Pearson Correlation	-,508*
	Sig. (2-tailed)	0,019
	N	21

** betekent: significant verband met buurtverloedering (rapportcijfer 2019)

Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,
18 januari 2021

Tekst:  

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@bunnik.nl>

Verzonden: 23-11-2021 17:45

Aan: [redacted] <[redacted]@heuvelrug.nl>,
[redacted] <[redacted]@derondevenen.nl>,
[redacted] <[redacted]@debilt.nl>,
[redacted]@woerden.nl,
[redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>,
[redacted]@houten.nl,
[redacted] <[redacted]@zeist.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@Nieuwegein.nl>,
[redacted] <[redacted]@vijfheerenlanden.nl>,
[redacted] <[redacted]@montfoort.nl>,
[redacted] <[redacted]@stichtsevecht.nl>,
[redacted] <[redacted]@provincie-utrecht.nl>,
[redacted] - [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>,
[redacted] <[redacted]@montfoort.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>,
[redacted] <[redacted]@zeist.nl>,
[redacted] <[redacted]@vijfheerenlanden.nl>,
Posthouwer, [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>,
[redacted] <[redacted]@portaal.nl>,
[redacted] <[redacted]@ijsselstein.nl>,
[redacted]@lopik.nl,
[redacted] <[redacted]@wijkbijduurstede.nl>,
[redacted] <[redacted]@provincie-utrecht.nl>,
[redacted] <[redacted]@wijkbijduurstede.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>

Onderwerp: zelfbewoningsplicht nu en invoering Wet opkoopbescherming straks - Overzicht Nederland

Beste [redacted] Wonen.

Jullie hebben het volgende artikel vast al gezien, maar zo niet dan deel ik het via deze weg toch even met jullie. Het is de weergave van de enqu^ute die onlangs door de Volkskrant bij de gemeenten in Nederland is aangeboden.

Het geeft een aardig beeld van de huidige stand van zaken en de verwachtingen voor het komende jaar. Zowel in tekst als via de kaart van Nederland weergegeven.

<https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/steeds-meer-gemeenten-weren-beleggers-van-de-woningmarkt-met-woonplicht-koper~bc30414f/>



- Zelfbewoningsplicht komt voor in gemeente
- Geen zelfbewoningsplicht
- Onbekend



Met vriendelijke groet,



gemeente Bunnik

J

Beleidsadviseur Wonen, Monumenten en Archeologie

Werkzaam op maandag, dinsdag, donderdag (9:00 â€“ 16:30u) en op vrijdag (9:00 â€“ 14:30u)



Singelpark 1, 3984 NC Odijk

Postbus 5, 3980 CA Bunnik

(030 â€“ J

* J @bunnik.nl

J www.bunnik.nl

Volg ons op  of 

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted]
Verzonden: 29-11-2021 12:41
Aan: [redacted] <[redacted]@Nieuwegein.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>, [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Onderwerp: vraag Groenlinks over invoering Wet Opkoopbescherming

Hoi [redacted],

Zie hieronder vraag en antwoord uit de raad van afgelopen donderdag.

Het is niet met mij afgestemd, maar er ligt dus wel een opdracht.

Ik draai al wel mee in een regionale werkgroep omdat ik er al vanuit ging dat we dit in Nieuwegein willen gaan invoeren.

In de bestuurstafel van woensdag is inderdaad ingestemd om een regionaal onderzoek te doen voor alle gemeenten voor de onderbouwing van de invoering. Opdracht is nog niet verleend, dit is ook afhankelijk van de kosten. Het kadaster heeft een monopolypositie en rekent de kosten door per wijk. Nu blijken wij 22 wijken te hebben en Utrecht bijv. maar 5.

We proberen natuurlijk wel zo snel mogelijk een opdracht te verlenen, vanuit de regio. De kosten kunnen waarschijnlijk niet door de regio betaald worden en de gemeenten zullen daar individueel mee moeten instemmen.

Invoering zal gepaard moeten gaan van een wijziging van de huisvestingsverordening, hiervoor kunnen we heel goed het voorbeeld van Utrecht gebruiken, daar hebben we volgende week overleg over.

Wat nog niet aan de orde is geweest is de vergunningverlening en de handhaving. Elk geval dat mag afwijken heeft een vergunning nodig, denk bijv. bij aankoop woning voor bewoning door kinderen.

Wat het qua handhaving betekent kan ik lastig in schatten.

Voor de vergunningverlening neem ik aan dat we leges kunnen rekenen en hiervoor zullen we dus gelijktijdig de legesverordening moeten wijzigen.

Kortom als er een onderzoek ligt, dan moeten we daaruit destilleren voor welke wijken we het willen invoeren en dan is het een kwestie van een raadsvoorstel met een wijziging van de huisvestingsverordening en wijziging legesverordening.

En hierbij zullen we dan ook een inschatting moeten maken wat het voor handhaving betekent en of dat kosten met zich mee brengt.

Groet

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 november 2021 10:46
Aan: [redacted]
Onderwerp: vraag Groenlinks

Vraaghalftje in de raad van 23 november

Vraag van Groenlinks:

Afgelopen weekend bericht in volkskrant en financieel dagblad over zelfbewoningsplicht nieuwbouw en vaak gecombineerd met antispeculatiebeding

En meerdere gemeenten, waaronder utrecht, plannen voor invoeren van opkoopbescherming voorbereiden.

Juichen ze toe, er is in 2019 al een motie voor aangenomen.

Actuele zorgen, wanneer we het gaan doen, gevaar van waterbedeffect reÃ«el, huisjesmelkers die uitwijken naar

Motie voorbereid, brede steun, maar beter om nu vragen te stellen in dit halfuutje

1. Wat kunt u ons zeggen over voortgang van invoering van zelfbewoningsplicht nieuwbouw en antispeculatie beding en opkoopbescherming van bestaande woningen in Nieuwegein
2. Is er een tijdsfad te geven wanneer dit voor Nieuwegein zou kunnen gaan gelden.
3. Is het reÃ«el om voor 30 maart 2022 dit voorstel aan de raad te doen toekomen.
4. Wanneer het niet reÃ«el is, welke datum kunt u dan afgeven aan ons.

Antwoorden 

Wordt elke dag actueler

Zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming termen lopen door elkaar, zelfbewoningsplicht moeilijk af te dwingen is, maar opkoopbescherming is vanaf 1 juli wettelijk mogelijk, wet in werking (*wet is nog niet in werking, waarschijnlijk per 1 januari*)

Ingewikkelde wet, niet zo maar afkondigen, schaarste aantonen, aantonen welk type woningen kwetsbaar is voor opkoop door beleggers

G4 had voortouw, mede ook wegens juridische complexiteit, om uit te vogelen hoe dat precies werkt.

Wij kijken erg naar stad Utrecht, inmiddels vorderingen gemaakt


Gisteren in bijeenkomst U10 besloten om vervolgstap te zetten voor nadere opdracht aan Kadaster om onderbouwing voor alle 16 gemeenten op te stellen.

Zodat we tot een gefundeerd besluit per gemeente kunnen komen in welke gebieden, wijken of misschien wel de hele stad, tot welke prijsklasse of welke woningtype we die opkoopbescherming willen invoeren.

Streven is er naar om dat in maart in alle raden in de u16 te kunnen besluiten, maar dat is wel een ratrace, ergens in tweede week januari alle onderzoeken afgerond en vertaling in huisvestingsverordening moeten hebben gemaakt die daarvoor nodig is.

Streven is maart, klein beetje afhankelijk van doorlooptijd bij kadaster en de complexiteit die we daarna nog hebben om een goed raadsvoorstel te maken, als het niet maart wordt dan toch zeker april.

Aanvullende vraag SP: Kan dat ook met terugwerkende kracht.

 Meestal kan dat niet. We hebben een redelijk strak beleid. Wanneer er illegaal wordt verhuurd en er wordt gelegaliseerd, dan geldt de nieuwe regelgeving wel. (*dat is nog maar de vraag, ik denk niet dat het zo werkt*)

Groet



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>

Verzonden: 02-12-2021 14:58

Aan: [redacted] <[redacted]@heuvelrug.nl>,
[redacted] <[redacted]@derondevenen.nl>,
[redacted] <[redacted]@debilt.nl>,
[redacted]@woerden.nl,
[redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>,
[redacted]@houten.nl,
[redacted] <[redacted]@bunnik.nl>,
[redacted] <[redacted]@zeist.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@Nieuwegein.nl>,
[redacted] <[redacted]@vijfheerenlanden.nl>,
[redacted] <[redacted]@montfoort.nl) <[redacted] [redacted]@montfoort.nl)>,
[redacted] <[redacted]@stichtsevecht.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>,
[redacted] <[redacted]@montfoort.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>,
[redacted] <[redacted]@zeist.nl>,
[redacted] <[redacted]@vijfheerenlanden.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>,
[redacted] <[redacted]@ijsselstein.nl>,
[redacted]@lopik.nl,
[redacted] <[redacted]@wijkbijduurstede.nl>

Onderwerp: opkoopbescherming en onderzoek kadaster

Dag allemaal,

Vanochtend heb ik met het kadaster overlegd over de onderzoeksopdracht. Om nog dit jaar aan de slag te gaan moet er zsm een aantal keuzes worden gemaakt. Vooral de vraag of jullie meedoen met het onderzoek (op de bestuurstafel hebben jullie wethouders toegezegd, dubbelcheck), met welke wijken en welke tabellen. Eerder had ik al naar jullie de vraag gemaaild voor welke wijken jullie info willen. Van een aantal heb ik inmiddels ook een reactie. De eerder vermeldde "zsm" vertaal ik in "komende week". Om de keuzes te maken nog een aantal overwegingen:

1. In de bijlage hoofdstuk 7, het waterbedeffect, uit het onderzoek voor Utrecht. **Dit onderzoek is nog onder embargo, maw nog niet delen.** Maandag laat ik weten hoe hier verder mee om te gaan en/of het delen van het gehele rapport (hoewel dit het regionale deel is).
2. Uit dit rapport halen jullie ook de relatief beperkte omvang van investeerders in de meeste gemeenten. Dit betekent ook dat bij een groot aantal wijken per gemeente, de cellen leeg zullen zijn wat betreft de transacties naar de investeerders.
3. Kadaster geeft aan dat je wijken ook kunt samenvoegen, (maar dit kun ook zelf later doen aangezien we excelbestanden krijgen)
4. Of zelfs splitsen, neemt bijvoorbeeld IJsselstein waar de gemeente als 1 wijk staat genoteerd. Er is dan wel een verdeling in "buurten" en die kan je dan samenvoegen.
5. Zoals opgemerkt krijgen we excelbestanden waar je zelf een conclusie uit moet trekken. Een rapport is wel mogelijk maar dan zitten we in januari/februari. En dan hebben we het nog niet over de kosten.
6. Wat betreft de kosten: dit zal erg verschillen per gemeente door het verschil in aantal wijken. Ik had eerder al een excelbestand gestuurd met een rekentool voor de kosten maar volgens mij klopt ie niet (dubbel telling), het kadaster gaat er nog naar kijken. Wat betreft facturering is de insteek dat iedere gemeente een offerte krijgt, van jullie heb ik dan de namen nodig aan wie de offerte gericht moet zijn. Standaard zal ik jullie namen hiervoor doorgeven, laat dus weten als dat anders is. Voorbehoud bij deze werkwijze is overigens dat het niet verdragend mag werken, dan verzinnen we iets anders.
7. Komende maandag is er nog overleg van de werkgroep opkoopbescherming. [redacted]@nieuwegein.nl; [redacted]@ijsselstein.nl; [redacted]@stichtsevecht.nl; Utrecht divers; [redacted]@zeist.nl). Maandag krijgen jullie nog een mail wat daar is afgesproken.

8. Komende donderdag is het AO (agenda komt nog), dan zal dit onderwerp er ook opstaan behalve het kadaster onderzoek dan ook aandacht voor de andere aspecten (planning, aanpassing hvv een handhaving)

Met vriendelijke groet,

 J

Procesmanager **UTRECHT10**

Ontmoetingsplaats voor gezond stedelijk leven

 J [@utrecht10.nl](mailto:J@utrecht10.nl)

06  J

www.utrecht10.nl

7 Waterbedeffect

Dit hoofdstuk gaat in op de mate waarin een 'waterbedeffect' kan optreden bij het invoeren van opkoopbescherming in bepaalde prijssegmenten of wijken in de gemeente Utrecht. Hiermee wordt bedoeld in hoeverre investeerders in andere prijssegmenten of gebieden gaan kopen wanneer een opkoopbescherming wordt ingevoerd in bepaalde segmenten of regio's. Hierbij kijken we naar drie punten: 1) de ontwikkeling van het aandeel woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners (buy-to-let) per wijk, per gemeente en per prijsklasse door de tijd, 2) het marktsegment waarin investeerders woningen kopen van eigenaar-bewoners (type, bouwjaar, oppervlakteklasse) en 3) in hoeverre dit marktsegment aanwezig is in de woningvoorraad van Utrechtse wijken en omliggende gemeenten in de woningmarktregio Utrecht³. In dit hoofdstuk wordt dus dieper ingezoomd op de buy-to-let-aankopen, gezien dit de markt is welke de opkoopbescherming beïnvloedt.

7.1 Ontwikkeling buy-to-let per wijk en per gemeente

7.1.1 Binnen de gemeente Utrecht

In tabel 4 is per wijk het aandeel woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners binnen het totaal aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners per jaar weergegeven. In figuur 4 is het aandeel buy-to-let-aankopen per wijk weergegeven voor 2018 en 2020. Zuidwest is een wijk waar investeerders over de gehele periode erg actief zijn. Echter, de laatste jaren is het aandeel buy-to-let-aankopen in de Binnenstad sterk toegenomen en sinds 2019 ligt hier het aandeel hoger dan in Zuidwest. Deze toename van het aandeel en aantal buy-to-let-aankopen tussen 2017 en 2020 zien we terug in vrijwel alle wijken in de gemeente Utrecht. Echter, de toename is verreweg het sterkst in de Binnenstad en zet hier ook eerder in. Naast de Binnenstad zijn Overvecht en Oost ook wijken waar het aandeel buy-to-let-aankopen duidelijk is toegenomen. En hoewel het aandeel aankopen door investeerders in 2020 in de wijk West lager ligt dan in sommige andere wijken, is het aandeel hier verdubbeld tussen 2013 en 2020.

In de wijken Vleuten-De Meern en Leidsche Rijn vinden relatief weinig buy-to-let-aankopen plaats. De investeerders die hier woningen kopen van eigenaar-bewoners, kopen gemiddeld duurdere woningen dan investeerders in andere wijken.

De terugval in het aandeel buy-to-let-aankopen in het eerste halfjaar van 2021 is zichtbaar in alle wijken in de gemeente Utrecht, maar het aandeel aankopen voor buy-to-let blijft relatief hoog in de Binnenstad. In Zuidwest stabiliseert het aandeel buy-to-let-aankopen al iets sinds 2018 en in het eerste halfjaar van 2021 is het aandeel hier 5%.

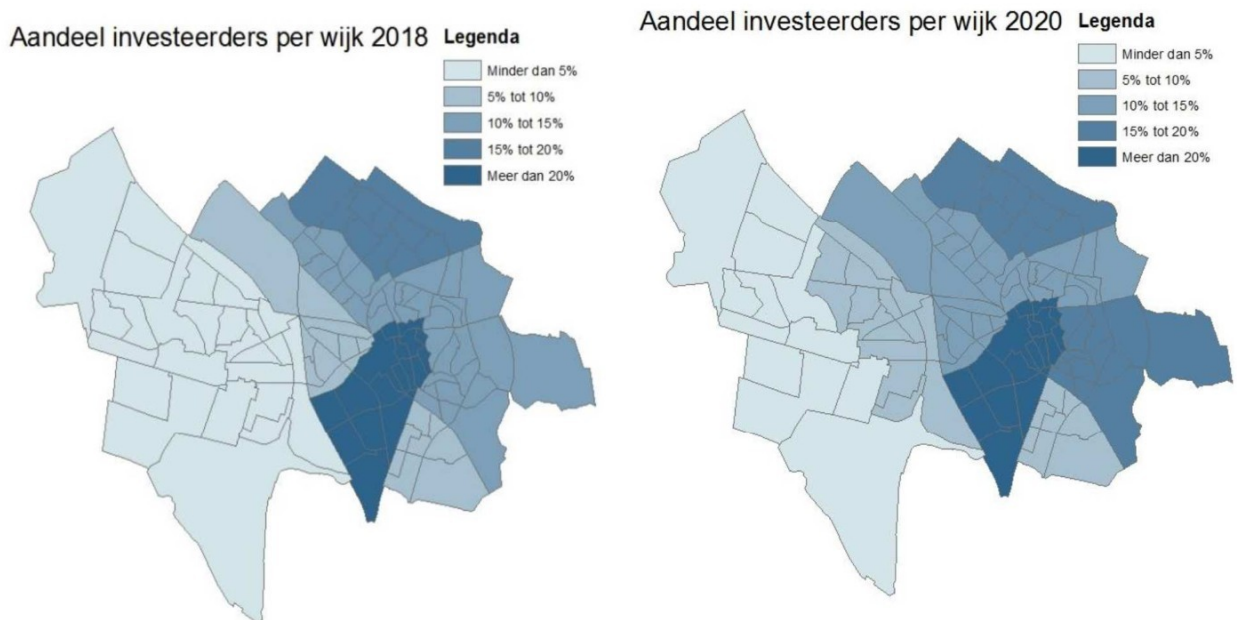
Conclusie: Investeerders zijn binnen de gemeente Utrecht met name actief in de wijken Zuidwest en de Binnenstad. Na 2017 worden ook Overvecht, Oost en West populairder onder investeerders.

³ Het gaat hier om 15 gemeenten naast de gemeente Utrecht: Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstijn, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Wijk bij Duurstede, Woerden, Zeist.

Tabel 4. Aandeel woningen gekocht door investeerders binnen totaal aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners, per jaar per wijk in de gemeente Utrecht

Wijken	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*
Wijk 01 West	6%	5%	6%	8%	9%	10%	11%	12%	3%
Wijk 02 Noordwest	9%	7%	6%	9%	12%	11%	13%	14%	3%
Wijk 03 Overvecht	10%	12%	12%	12%	12%	16%	16%	16%	6%
Wijk 04 Noordoost	8%	7%	8%	9%	11%	12%	8%	12%	3%
Wijk 05 Oost	11%	9%	7%	9%	14%	15%	14%	16%	6%
Wijk 06 Binnenstad	11%	8%	18%	17%	18%	21%	22%	28%	9%
Wijk 07 Zuid	9%	4%	7%	8%	7%	8%	14%	9%	2%
Wijk 08 Zuidwest	19%	16%	16%	17%	23%	25%	18%	24%	5%
Wijk 09 Leidsche Rijn	2%	1%	2%	2%	2%	5%	5%	6%	3%
Wijk 10 Vleuten-De Meern	2%	2%	2%	2%	1%	2%	2%	4%	1%
Gemeente Utrecht	8%	7%	7%	9%	10%	11%	10%	13%	4%

* Voor de indicatie investeerder en tweede woning wordt bij particulieren een dag, een maand, een halfjaar en een jaar na aankoop gecheckt of men er is gaan wonen. Met name in het eerste half jaar verandert deze indicatie nog, omdat men veelal niet direct na aankoop naar de woning verhuist. Daarom zijn voor het eerste halfjaar van 2021 de cijfers nog voorlopig. De aantallen investeerders en tweede woningbezitters vallen waarschijnlijk uiteindelijk iets lager uit. Het aantal doorstromers valt waarschijnlijk iets hoger uit. Ook slaan deze cijfers op een halfjaar in plaats van een heel jaar.



Figuur 4. Aandeel buy-to-let-aankopen per wijk in de gemeente Utrecht in 2018 en 2020

7.1.2 Binnen de woningmarktregio Utrecht

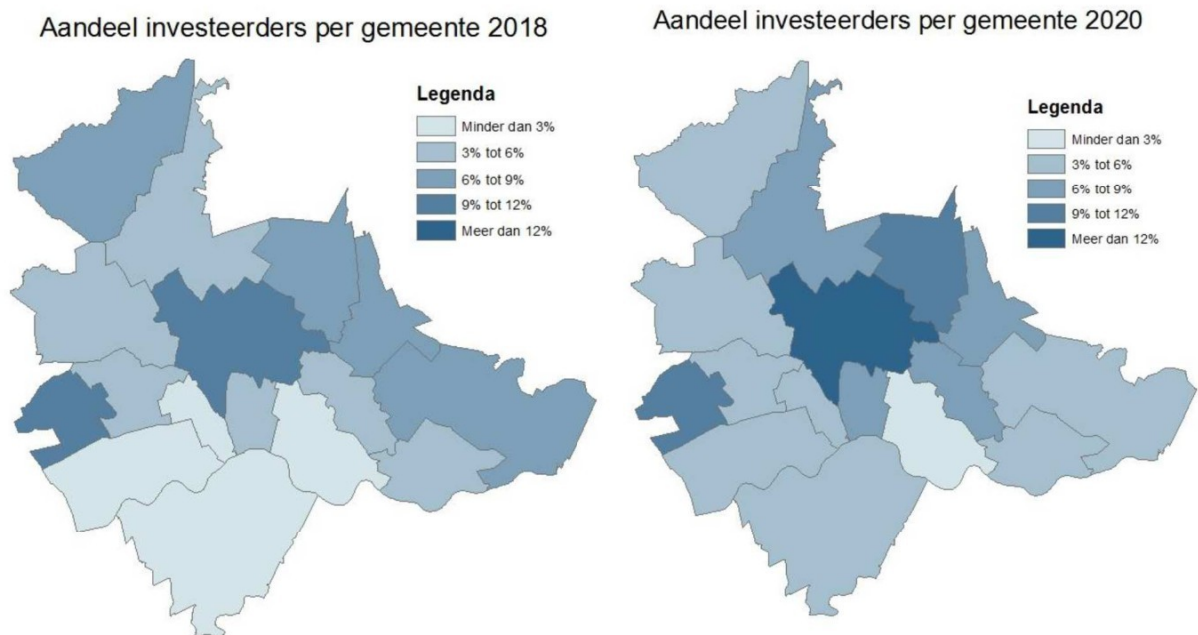
In tabel 5 is per gemeente in de woningmarktregio Utrecht het aandeel woningen gekocht door investeerders binnen het totaal aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners per jaar weergegeven. In figuur 6 is het aandeel buy-to-let-aankopen per gemeente weergegeven voor 2018 en 2020. De gemeente Utrecht heeft het hoogste aandeel en aantal woningen gekocht door investeerders. Ook andere gemeenten, zoals bijvoorbeeld Oudewater in 2020, laten in sommige jaren een hoog aandeel buy-to-let-aankopen zien. Hierbij is het belangrijk om ook naar de aantallen te kijken: in Oudewater gaat het bijvoorbeeld maar om een beperkt aantal woningen, niet meer dan 10 per jaar. Het aandeel buy-to-let fluctueert in Oudewater de laatste jaren dan ook sterk, van bijvoorbeeld 11% in 2018 tot 3% in 2019. De gemeente Utrecht laat een stabiel beeld zien. Daar worden sinds 2017 jaarlijks meer dan 400 woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners en is er een stabiel stijgende trend zichtbaar tussen 2013 en 2020 in het aandeel gekocht door investeerders.

In geen van de omliggende gemeenten ligt het aantal door investeerders gekochte woningen zo hoog als in Utrecht, maar in de gemeenten Nieuwegein, Stichtse Vecht, De Bilt en Zeist worden sinds 2017 jaarlijks zo'n 30 tot 40 woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders, met voor Nieuwegein en Stichtse Vecht in 2020 uitschieters naar zo'n 60 woningen. In deze vier gemeenten ligt na Utrecht en Oudewater in 2020 het aandeel gekocht voor buy-to-let het hoogst. Echter, 2020 is door de aanpassing van de overdrachtsbelasting een jaar waar investeerders uitzonderlijk veel kochten, met name in het laatste halfjaar.

Conclusie: De stijgende trend in aankopen van investeerders is met name zichtbaar in de gemeente Utrecht. In 2020 werd in alle gemeenten meer gekocht door investeerders, maar er is in andere gemeenten in de woningmarktregio Utrecht een minder sterk stijgende trend zichtbaar.

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%

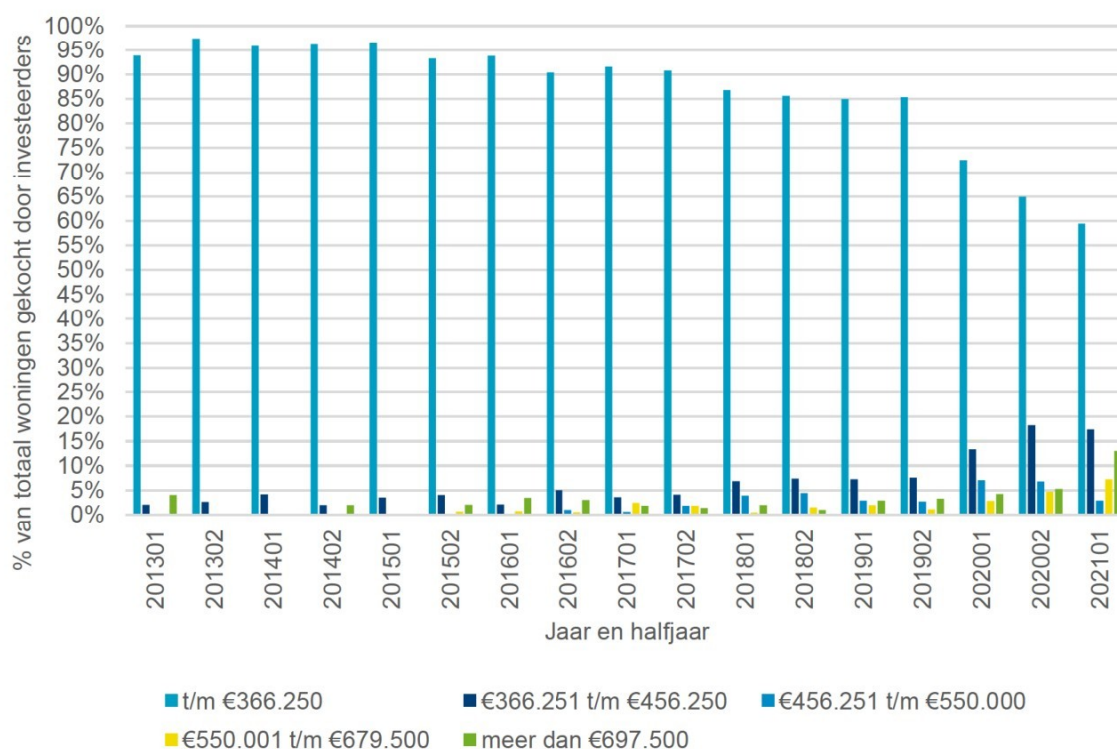


Figuur 5. Aandeel buy-to-let-aankopen per gemeente in de woningmarktregio Utrecht in 2018 en 2020

7.2 Ontwikkeling buy-to-let-aankopen per prijsklasse

Figuur 6 geeft het aandeel buy-to-let-aankopen per prijsklasse weer binnen het totaal aantal buy-to-let-aankopen voor de periode 2013 tot en met het eerste halfjaar van 2021. Oftewel, hoeveel procent van alle buy-to-let-aankopen valt binnen een bepaalde prijsklasse? Hier wordt zichtbaar in welke prijssegment investeerders vooral actief zijn en hoe dit zich ontwikkeld heeft. Investeerders kopen in Utrecht steeds vaker woningen in de hogere prijsklassen. Dit wordt met name veroorzaakt doordat er steeds minder woningen in de lagere prijsklassen beschikbaar zijn in de gemeente Utrecht. Dit komt ook overeen met de prijsstijging in deze periode. Echter, in totaal zijn investeerders nog altijd meer gaan kopen in de periode 2013 tot 2020, dus een plafond waarboven een woning kopen voor verhuur niet meer aantrekkelijk is lijkt nog niet bereikt.

Conclusie: Investeerders kopen steeds vaker woningen in de hogere prijsklassen doordat er steeds minder woningen beschikbaar zijn in de lagere prijsklassen. Een plafond waarboven een woning kopen voor verhuur niet meer aantrekkelijk is lijkt nog niet bereikt.



Figuur 6. Aandeel buy-to-let-aankopen in de gemeente Utrecht per prijsklasse per halfjaar voor de periode 2013 tot en met het eerste halfjaar van 2021

7.3 Marktsegment buy-to-let: wat zijn de kenmerken van de woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners in de gemeente Utrecht?

7.3.1 Woningtype: investeerders kopen vooral appartementen

Investeerders kopen vooral appartementen en tussenwoningen: zo'n 70% van de woningen gekocht door investeerders in de gemeente Utrecht in de periode 2018 tot en met het eerste halfjaar van 2021 was een appartement en 24% een tussenwoning. Deze verdeling is zeer stabiel door de tijd heen, investeerders kopen vrijwel geen vrijstaande, twee-onder-een-kap of hoekwoningen in de gemeente Utrecht. Deels heeft dit te maken met het aanbod in de gemeente Utrecht: deze woningtypen worden minder aangeboden. Het aandeel van deze woningen dat gekocht wordt door investeerders is echter ook laag, zo'n 2% tot 6% van alle in Utrecht verkochte vrijstaande, twee-onder-een-kap of hoekwoningen werd gekocht door een investeerder in de periode 2018 tot en met 2020. Ter vergelijking, in dezelfde periode werd ongeveer 20% appartementen gekocht door een investeerder.

7.3.2 Bouwjaarklasse: pre-jaren 30 woningen en jaren 60 woningen populair onder investeerders

Investeerders kopen vaker dan andere kopers woningen gebouwd voor 1930: ongeveer 30% van de woningen gekocht door investeerders valt in deze bouwjaarklasse, van alle woningen verkocht in de gemeente Utrecht valt ongeveer 25% in deze klasse. Ook kopen investeerders relatief vaak woningen uit de periode 1960 tot 1970: 20% van de woningen gekocht door investeerders is gebouwd in deze periode, terwijl dit minder dan 10% is voor andere kopers.

7.3.3 Oppervlakteklasse: vooral kleine woningen gekocht voor buy-to-let

Investeerders kopen ook vaker dan andere kopers in de gemeente Utrecht kleine woningen: 50% van de woningen gekocht door investeerders tussen 2018 en 2021 is 80 vierkante meter of kleiner, tegenover ongeveer 30% van de woningen gekocht door andere kopers. Woningen van 120 vierkante meter of groter kopen investeerders juist beduidend minder vaak dan andere kopers. Ook dit patroon is stabiel door de tijd.

Conclusie: investeerders kopen vooral kleine appartementen en tussenwoningen, gebouwd voor 1930 of in de periode 1960 tot 1970.

7.4 Verdeling woningvoorraad: welke wijken en gemeenten lijken aantrekkelijk voor investeerders?

In paragraaf 5.3 is besproken welk type woningen veelal gekocht worden door investeerders in de gemeente Utrecht. Wanneer we dit aankoopgedrag van investeerders vergelijken met de kenmerken van de woningvoorraad in Utrecht en omliggende gemeenten, kan een indicatie gegeven worden welke wijken en gemeenten mogelijk aantrekkelijke uitwijkmogelijkheden zijn voor investeerders. Immers, wanneer een wijk of gemeente veel woningen heeft welke in potentie aantrekkelijk zijn voor investeerders, is het mogelijk dat investeerders naar deze wijk of gemeente uitwijken als zij in hun 'favoriete' wijken niet meer mogen kopen. Een belangrijke disclaimer hierbij is dat het ook kan zijn dat investeerders vooral bepaalde woningtypen kopen omdat deze veel worden aangeboden in de gebieden waarin zij willen kopen. Echter, uit eerder onderzoek blijkt dat ook landelijk investeerders veelal kleine appartementen en tussenwoningen kopen.

7.4.1 Binnen de gemeente Utrecht per wijk

In tabel 5 wordt per wijk aangegeven welk aandeel van de woningvoorraad bestaat uit appartementen, tussenwoningen, woningen gebouwd voor 1930, woningen gebouwd tussen 1960 en 1970 en woningen van 80 vierkante meter of minder. Dit zijn de marktsegmenten waarvan uit paragraaf 5.3 bleek dat deze veelal gekocht worden door investeerders. Daarnaast is ook het aandeel van de woningvoorraad reeds in bezit van investeerders weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen grote (meer dan 500 woningen in bezit) en kleine investeerders.

Binnenstad en Zuidwest, de wijken met het hoogste aandeel verkopen van eigenaar-bewoners aan investeerders, zijn ook de wijken met het hoogste aandeel van de woningvoorraad in bezit van investeerders. Het zijn met name kleine particuliere investeerders die hier veel bezit hebben. Dit zijn tevens wijken met een hoog aandeel appartementen en tussenwoningen. Wijken waar weinig wordt gekocht door investeerders (Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern) hebben relatief weinig appartementen, en ook weinig oudere of kleine woningen. De woningen in bezit van investeerders in deze wijken zijn met name woningen ontwikkeld door grote investeerders. De kans dat buy-to-let-aankopers naar deze wijken uitwijken is waarschijnlijk iets lager dan voor andere wijken in de gemeente Utrecht, omdat het aanbod niet aansluit op het marktsegment waar investeerders veelal in actief zijn. Daarentegen bestaat de woningvoorraad van de opkomende wijken Overvecht, Oost en West wel voor een groter deel uit woningen welke aantrekkelijk zijn voor investeerders. Zo bevat de woningvoorraad van Overvecht relatief veel appartementen en woningen gebouwd tussen 1960 en 1970, die van Oost relatief veel kleine tussenwoningen en woningen gebouwd voor 1930 en bevat de woningvoorraad in West zowel relatief veel appartementen als tussenwoningen. Deze wijken laten de laatste jaren al een toename in aankopen van investeerders zien.

Conclusie: de wijken met een groter aanbod van woningen aantrekkelijk voor investeerders, laten de laatste jaren al een groei van aankopen van investeerders zien, terwijl wijken met een ander aanbod (Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern) juist weinig investeerders aantrekken.

Tabel 6. Kenmerken woningvoorraad 1 januari 2021 gemeente Utrecht per wijk

Wijken	% in bezit van grote investeerders	% in bezit van kleine investeerders	% appartementen	% tussenwoningen	% gebouwd voor 1930	% gebouwd 1960-1970	% < 80m ²
Wijk 01 West	1%	11%	64%	30%	37%	3%	45%
Wijk 02 Noordwest	2%	12%	54%	39%	34%	1%	47%
Wijk 03 Overvecht	1%	5%	78%	16%	0%	65%	40%
Wijk 04 Noordoost	5%	10%	53%	39%	39%	8%	33%
Wijk 05 Oost	0%	13%	61%	31%	46%	3%	44%
Wijk 06 Binnenstad	5%	30%	80%	18%	55%	1%	53%
Wijk 07 Zuid	1%	7%	62%	30%	2%	3%	43%
Wijk 08 Zuidwest	4%	16%	77%	19%	13%	35%	48%
Wijk 09 Leidsche Rijn	13%	2%	42%	39%	1%	0%	19%
Wijk 10 Vleuten-De Meern	7%	1%	17%	51%	2%	13%	10%
Gemeente Utrecht	4%	10%	57%	32%	22%	14%	37%

7.4.2 Binnen de woningmarktregio Utrecht per gemeente

In tabel 6 wordt per gemeente in de woningmarktregio Utrecht aangegeven welk aandeel van de woningvoorraad bestaat uit appartementen, tussenwoningen, woningen gebouwd voor 1930, woningen gebouwd tussen 1960 en 1970 en woningen van 80 vierkante meter of minder. Daarnaast is ook het aandeel van de woningvoorraad in bezit van investeerders weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen grote (meer dan 500 woningen in bezit) en kleine investeerders.

In de gemeente Utrecht is het hoogste aandeel van de woningvoorraad in het bezit van investeerders, gevolgd door de gemeente Zeist, Nieuwegein en De Bilt. De samenstelling van de woningvoorraad speelt hier mogelijk een belangrijke rol in. In Zeist en Nieuwegein bestaat respectievelijk 45% en 40% van de woningvoorraad uit appartementen en in De Bilt 35%. Deze drie gemeenten hebben na de gemeente Utrecht ook het hoogste aandeel kleine woningen. Daarnaast bevat de woningvoorraad van Nieuwegein ook relatief veel tussenwoningen: ruim 40% van de woningvoorraad.

Conclusie: De gemeenten met de woningvoorraad het meest passend bij het aankoopgedrag van investeerders, zijn tevens de gemeenten waar in 2020 de meeste woningen werden gekocht door investeerders. In deze gemeenten is minder een stijgende trend zichtbaar dan in de gemeente Utrecht.

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%

7.5 Samenvattend

Investerders kopen vooral in de wijken en gemeenten met een aanbod wat aansluit bij hun wensen: investeerders zijn met name geïnteresseerd in de aankoop van (kleine) appartementen. Het is waarschijnlijk dat de wijken en gemeenten waarvan de woningvoorraad het meest aansluit bij deze wensen de grootste kans hebben op meer buy-to-let-aankopen wanneer in andere wijken of gemeenten een opkoopbescherming wordt ingevoerd. Daarnaast zien we de laatste jaren dat ook investeerders steeds vaker woningen in de hogere prijsklassen kopen doordat er steeds minder woningen beschikbaar zijn in de lagere prijsklassen. Echter, in totaal zijn investeerders nog altijd meer gaan kopen in de periode 2013 tot 2020 en 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.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>
Verzonden: 06-12-2021 11:43
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Onderwerp: RE: opkoopbescherming

Wat er is aangekocht per regio gemeenten haal je er niet uit. Het gaat er meer om dat het rapport laat zien op welke woningen investeerders zich richten. In de bijlage alvast het rapport.

Van: [redacted], [redacted]
Verzonden: maandag 6 december 2021 11:40
Aan: [redacted], [redacted]
Onderwerp: opkoopbescherming

[redacted], welke info verwacht je dat er nog in het rapport zit waar we wat mee kunnen? Wat er is aangekocht in de regio gemeenten?

Groet

[redacted]

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>
Verzonden: maandag 6 december 2021 11:12
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Onderwerp: RE: raadsplanning opkoopbescherming

Dat is helemaal waar

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Verzonden: maandag 6 december 2021 11:11
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>
Onderwerp: RE: raadsplanning opkoopbescherming

Installatie en startbijeenkomst hebben ze dan al gehad, het moet een keer van start..

Groet

[redacted]

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>
Verzonden: maandag 6 december 2021 11:07
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Onderwerp: RE: raadsplanning opkoopbescherming

De raadsvergadering van april lijkt mij alleen geen normale gelet op nieuwe raadsleden, of maakt dat niet uit?

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Verzonden: maandag 6 december 2021 11:05
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>
Onderwerp: raadsplanning opkoopbescherming

[redacted], ik zie dat er in maart ivm de verkiezingen geen normale raad is.

Eind februari is de laatste vergadering en dan moet ik 28 december in routing.
Voor de raad van april moet ik 22 februari in routing. Die ga ik proberen te halen.

Groet



Investeerders in de gemeente Utrecht

Onderzoek naar investeerders op de Utrechtse koopwoningmarkt van 2018 t/m 2021Q2

Versie 1.0



Colofon

Opdrachtgever(s)	Gemeente Utrecht
Auteur(s)	 J, specialist Research bij het Kadaster,  J, specialist Research bij het Kadaster
Datum	1 december 2021
Status	Definitief

Inhoud

1	Samenvatting	5
2	Inleiding.....	7
2.1	Aanleiding	7
2.2	Onderzoeksvragen.....	7
2.3	Data en definities	8
2.4	Leeswijzer	8
3	Woningtransacties	9
3.1	Totaal aantal woningaankopen in de gemeente Utrecht	9
3.2	Woningtransacties naar type verkoper en koper.....	10
4	Buy-to-let: wetswijziging overdrachtsbelasting speelt een grote rol	11
5	De 'Funda-markt'	12
5.1	Aantallen één-woningaankopen per prijsklasse	12
5.2	Investeerders en koopstarters per wijk.....	12
6	Woningvoorraad.....	15
6.1	Aandeel in bezit van investeerders groeit, deels ten koste van aandeel in bezit van eigenaar-bewoners.....	15
6.2	Woningvoorraad per wijk: hoogste aandeel in bezit van investeerders in de Binnenstad	15
7	Waterbedeffect.....	16
7.1	Ontwikkeling buy-to-let per wijk en per gemeente.....	16
7.1.1	Binnen de gemeente Utrecht.....	16
7.1.2	Binnen de woningmarktregio Utrecht	18
7.2	Ontwikkeling buy-to-let-aankopen per prijsklasse	19
7.3	Marktsegment buy-to-let: wat zijn de kenmerken van de woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners in de gemeente Utrecht?.....	20
7.3.1	Woningtype: investeerders kopen vooral appartementen	20
7.3.2	Bouwjaarklasse: pre-jaren 30 woningen en jaren 60 woningen populair onder investeerders ...	20
7.3.3	Oppervlakteklasse: vooral kleine woningen gekocht voor buy-to-let	21
7.4	Verdeling woningvoorraad: welke wijken en gemeenten lijken aantrekkelijk voor investeerders?	21
7.4.1	Binnen de gemeente Utrecht per wijk.....	21
7.4.2	Binnen de woningmarktregio Utrecht per gemeente	22
7.5	Samenvattend.....	23
8	Bijlage 1: Definities	24
8.1	Woning.....	24

8.2	Verschil tussen koopovereenkomst en overdracht notaris	24
8.3	Investeerder, starter, doorstromer	24
8.4	Type eigendom is een indicatie	25

1 Samenvatting

Dit rapport geeft inzicht in (de ontwikkeling van) de activiteiten van investeerders op de koopwoningmarkt in de gemeente Utrecht en de woningmarktregio Utrecht. Het beschrijft de omvang van het marktsegment van de investeerders en hoe zij zich verhouden tot andere kopers, in het bijzonder koopstarters. Hierbij wordt ingezoomd op buy-to-let-aankopen (verkopen van eigenaar-bewoners aan investeerders) en de markt waar één woning per transactie wordt verhandeld ('Fundamarkt'). Dit is de deelmarkt waar zowel eigenaar-bewoners als investeerders op actief zijn. Met name koopstarters kunnen hier last van ondervinden, omdat investeerders veelal dezelfde type woningen kopen als koopstarters. Dit rapport beantwoordt twee algemene onderzoeksvragen, te weten:

1. ***Hoe is de verhouding tussen investeerders en andere kopers (in het bijzonder koopstarters) op de Utrechtse woningmarkt in de periode 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2021?***
2. ***Welke prijssegmenten, wijken of omliggende gemeenten lopen kans op een toename van buy-to-let-aankopen wanneer de opkoopbescherming wordt ingevoerd in (bepaalde wijken van en/of bepaalde prijsklassen in) de gemeente Utrecht (het "Waterbedeffect")?***

Puntsgewijs volgen hier de belangrijkste observaties:

Algemeen beeld woningaankopen

- In de periode 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2021 zijn in totaal bijna 23.000 verkochte woningen geregistreerd in de gemeente Utrecht. De meeste van deze woningen werden verkocht in een transactie waarbij één woning werd verhandeld.
- Koopstarters anticipeerden op de beleidswijziging omtrent overdrachtsbelasting: zij kochten minder in het laatste halfjaar van 2020 en meer in het eerste halfjaar van 2021.
- Er valt een duidelijke terugval te zien in het aantal en aandeel woningen gekocht door investeerders in het eerste halfjaar van 2021. De wijziging van de overdrachtsbelasting naar 8% voor investeerders per 1 januari 2021 speelt hierin een rol. Veel investeerders hebben aankopen waar mogelijk in december laten passeren. Dit beeld is vergelijkbaar met de rest van Nederland.

Buy-to-let

- In de gehele periode 2018 tot en met de eerste helft van 2021 kochten investeerders iets minder dan 1.400 woningen van eigenaar-bewoners in de gemeente Utrecht, oftewel 10% van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen.
- Het grootste gedeelte (81%) van de woningen verkocht in de gemeente Utrecht door eigenaar-bewoners werd echter verkocht aan andere eigenaar-bewoners en bleef dus bestemd als koopwoning. Dit is iets lager dan gemiddeld in Nederland (86%) en de G40 (85%). In de G4 is het aandeel verkopen van eigenaar-bewoners aan eigenaar-bewoners met 75% een stuk lager. In Utrecht zijn in vergelijking met de andere G4 steden minder appartementen. Het is aannemelijk dat investeerders daardoor iets minder actief zijn in Utrecht dan in de rest van de G4.

De 'Funda-markt': één woningaankopen

- Investeerders en koopstarters richten zich met name op woningen tot €366.250. Toch zien we het aantal koopstarters dat in het duurdere prijssegment koopt de afgelopen jaren toenemen. De sterke prijsstijgingen spelen hierin een belangrijke rol: er is steeds minder aanbod in de laagste prijsklasse. Bij investeerders zien we deze verschuiving richting het duurdere segment ook, maar in mindere mate dan bij koopstarters en kopers onder de 35 jaar. We zien dat in de duurdere segmenten doorstromers de meeste woningen aankopen.
- Investeerders zijn met name actief geweest in de wijken Zuidwest en de Binnenstad. De wijk Vleuten-De Meern lijkt voorlopig nog niet gevonden door investeerders. Koopstarters zijn het meest actief in de wijken Noordwest en Zuid en kopen juist minder vaak in de Binnenstad.

Woningvoorraad

- Het aandeel in bezit van investeerders groeit tussen 2018 en 2021, ook ten koste van aandeel in bezit van eigenaar-bewoners. Tussen 2018 en 2021 is het aandeel woningen in bezit van investeerders met ongeveer 2 procent toegenomen. Het aandeel in bezit van eigenaar-bewoners is met 1 procent afgenomen.
- Hoogste aandeel van de woningvoorraad in bezit van investeerders in de Binnenstad (35% in 2021).
- In de wijken Zuidwest (+6 procentpunt), Oost (+5 procentpunt) en de Binnenstad (+4 procentpunt) neemt het aandeel woningen in bezit van investeerders de afgelopen jaren fors toe.
- De wijk waarbij de meeste woningen in bezit zijn van eigenaar-bewoners is de wijk Vleuten-De Meern (70% in 2021). Dit is ook de wijk waar het aandeel één-woningaankopen door investeerders het laagst ligt. De woningen in bezit van investeerders in deze wijk zijn met name woningen ontwikkeld door grote investeerders.

Waterbedeffect

- Investeerders zijn binnen de gemeente Utrecht met name actief in de wijken Zuidwest en de Binnenstad. Na 2017 worden ook Overvecht, Oost en West populairder onder investeerders.
- De stijgende trend in buy-to-let-aankopen is met name zichtbaar in de gemeente Utrecht. In 2020 werd in alle gemeenten meer gekocht door investeerders, maar er is in andere gemeenten in de woningmarktregio Utrecht een minder sterk stijgende trend zichtbaar.
- Investeerders kopen steeds vaker woningen in de hogere prijsklassen doordat er steeds minder woningen beschikbaar zijn in de lagere prijsklassen. Echter, in totaal zijn investeerders nog altijd meer gaan kopen in de periode 2013 tot 2020 en 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.
- Investeerders kopen vooral in de wijken en gemeenten met een aanbod wat aansluit bij hun wensen: investeerders zijn met name geïnteresseerd in de aankoop van (kleine) appartementen. Het is waarschijnlijk dat de wijken en gemeenten waarvan de woningvoorraad het meest aansluit bij deze wensen de grootste kans hebben op meer buy-to-let-aankopen wanneer in andere wijken of gemeenten een opkoopbescherming wordt ingevoerd.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

De gemeente Utrecht heeft het Kadaster gevraagd om het tabellenboek dat in juni 2020 is geleverd te actualiseren. De tabellen gaven inzicht in de aan- en verkopen in de gemeente Utrecht waarbij speciaal ingezoomd wordt op het segment van investeerders. De gevraagde informatie vloeit voor een belangrijk deel voort uit het wetsvoorstel Opkoopbescherming en Verruiming tijdelijke verhuur. Omdat het vorige onderzoek breder was opgezet, is na overleg met de gemeente een nieuw tabellenboek opgesteld. Hierin is informatie te vinden over *alle* aankopen en verkopen in de gemeente, het aandeel van investeerders in de totale woningvoorraad en over de verkopen door eigenaar-bewoners aan investeerders. Bij deze laatste worden immers woningen onttrokken van de koopmarkt die ook gekocht hadden kunnen worden door eigenaar-bewoners. De gemeente wil graag meer inzicht in de mate waarin dit gebeurt.

Ook gaf de gemeente Utrecht aan zorgen te hebben over een mogelijk 'waterbedeffect'. De verwachting is dat bij een bepaalde prijs- en gebiedsafbakening voor de opkoopbescherming het probleem zich verplaatst naar een andere prijsklasse of ander gebied.

2.2 Onderzoeksvragen

De gemeente Utrecht wil meer inzicht in het aandeel en aantal investeerders op de woningmarkt in de gemeente Utrecht en de relatie tussen investeerders en andere kopers, in het bijzonder koopstarters. Specifiek gelden de volgende vragen:

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?

De gemeente Utrecht wil hiernaast inzicht in de mate waarin een 'waterbedeffect' kan optreden bij het invoeren van opkoopbescherming in bepaalde prijssegmenten of wijken. Het gaat om het marktsegment waarin investeerders woningen kopen van eigenaar-bewoners. Hiervoor gelden de volgende onderzoeksvragen:

1. 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?
2. Hoe is de ontwikkeling van het aandeel en aantal buy-to-let-aankopen per prijsklasse voor de periode 2018-2021Q2? Vindt er een verschuiving plaats naar andere prijsklassen?
3. Wat zijn de kenmerken (type, bouwjaar, oppervlakte) van de woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners over de periode 2018-2021Q2?
4. Hoe is de verdeling van de woningvoorraad? Welke wijken blijken aantrekkelijk voor investeerders gegeven hun marktaandelen? Verdeling naar:
 - a. Woningkenmerken (type, bouwjaar, oppervlakte)
 - b. Type eigenaar

2.3 Data en definities

De basis voor het onderzoeksbestand is de Basisregistratie Kadaster (BRK). De Kadaster registreert op perceelniveau de eigendomsgegevens. Aan het perceel wordt vervolgens met behulp van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) op basis van adres en geometrie een verblijfsobject gerelateerd. Door vervolgens alleen de verblijfsobjecten met een woonfunctie (of een gecombineerde woonfunctie) te selecteren ontstaat een overzicht van de woningvoorraad en woningtransacties en het bijbehorende eigenarenoverzicht.

In dit onderzoek gaan we uit van transacties van bestaande koopwoningen. Hierbij nemen we zowel aankopen van natuurlijke personen als van bedrijfsmatige rechtspersonen mee. Wij gebruiken de term investeerder om aan te duiden dat de koper van een woning niet zelf in de woning gaat wonen. Hierbij maken wij onderscheid tussen natuurlijke personen (particuliere investeerders) en niet natuurlijke personen (bedrijfsmatige investeerders). Onder buy-to-let worden de overdrachten van eigenaar-bewoners aan investeerders verstaan. Hierbij worden woningen onttrokken van de koopwoningmarkt. Een uitgebreide beschrijving van de definities valt te vinden in bijlage 1.

2.4 Leeswijzer

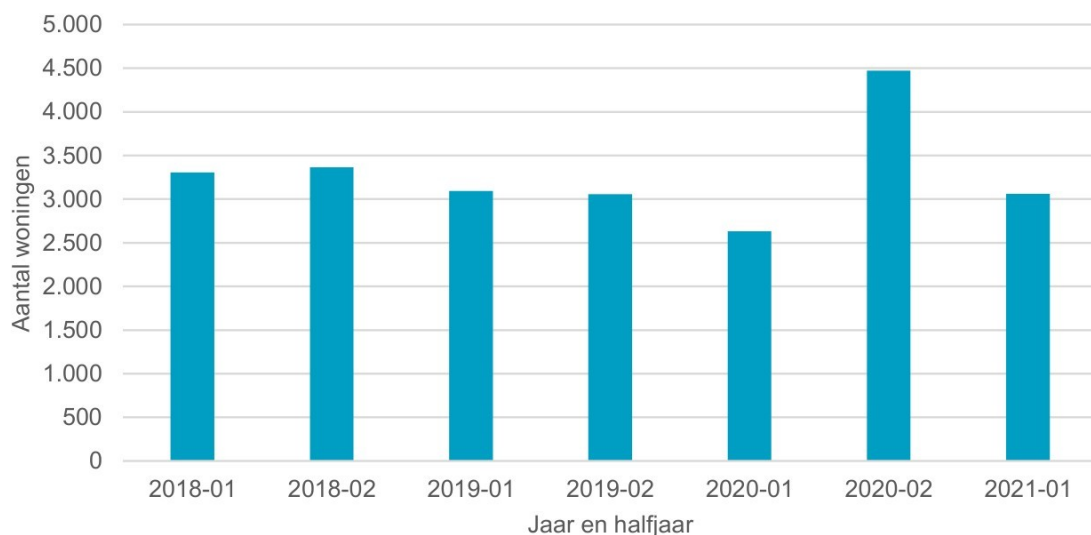
In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op alle woningaankopen in de gemeente Utrecht. Dus zowel transacties waar één woning wordt verhandeld als die waar meerdere woningen worden verhandeld (mandjes-aankopen). Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 dieper ingegaan op de verkopen van eigenaar-bewoners aan investeerders: aantallen en aandelen buy-to-let. Daarna wordt in hoofdstuk 5 ingezoomd op de aankopen van investeerders op de 'Funda-markt': de markt waar één woning per transactie wordt verhandeld en waar investeerders en eigenaar-bewoners elkaar tegenkomen. In hoofdstuk 6 wordt de woningvoorraad in de gemeente Utrecht beschreven. In hoofdstuk 7 gaan we in op het waterbedeffect wat kan optreden bij invoering van een opkoopbescherming. Hier wordt specifiek ingezoomd op de buy-to-let-markt, gezien dat de markt is waar de opkoopbescherming invloed op heeft. Hierna volgt de bijlage waarin de gebruikte data en definities staan beschreven.

3 Woningtransacties

Dit hoofdstuk gaat in op alle woningaankopen in de gemeente Utrecht in de periode 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2021. Allereerst wordt een algemeen beeld gegeven van de ontwikkeling van het aantal verhandelde woningen (in totaal en door investeerders) in de gemeente Utrecht vanaf 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2021¹. Vervolgens wordt ingegaan op de stromen tussen de verschillende verkopers en kopers voor de periode 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2021.

3.1 Totaal aantal woningaankopen in de gemeente Utrecht

In de periode 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2021 zijn in totaal bijna 23.000 woningtransacties geregistreerd in de gemeente Utrecht. In figuur 1 is het totaal aantal verkochte woningen per half jaar weergegeven. In het tweede half jaar van 2020 zijn de meeste woningtransacties geregistreerd: bijna 4.500. Daarentegen zijn in het eerste half jaar van 2020 de minste woningtransacties geregistreerd: ruim 2.600. Het jaar 2020 buiten beschouwing latend schommelt het aantal woningtransacties in de gemeente Utrecht rond de 3.200 per jaar.



Figuur 1. Totaal aantal verkochte woningen in de gemeente Utrecht per halfjaar voor de periode 2018 t/m het eerste halfjaar van 2021.

¹ Voor de indicatie investeerder en tweede woning wordt bij particulieren een dag, een maand, een halfjaar en een jaar na aankoop gecheckt of men er is gaan wonen. Met name in het eerste half jaar verandert deze indicatie nog, omdat men veelal niet direct na aankoop naar de woning verhuist. Daarom zijn voor het eerste halfjaar van 2021 de cijfers nog voorlopig. De aantallen investeerders en tweede woningbezitters vallen waarschijnlijk uiteindelijk iets lager uit. Het aantal doorstromers valt waarschijnlijk iets hoger uit.

3.2 Woningtransacties naar type verkoper en koper

In tabel 1 worden alle woningtransacties in de gemeente Utrecht per type koper en type verkoper voor de periode 2018 tot en met het eerste half jaar van 2021 weergegeven. Hieruit valt af te lezen wie aan wie verkocht en zo wordt een algemeen beeld van de gehele markt gegeven.

Tabel 1. Het aantal woningtransacties (cijfers afgerond op tientallen) in de gemeente Utrecht in de periode 2018 t/m het eerste half jaar van 2021 per type koper en type verkoper.

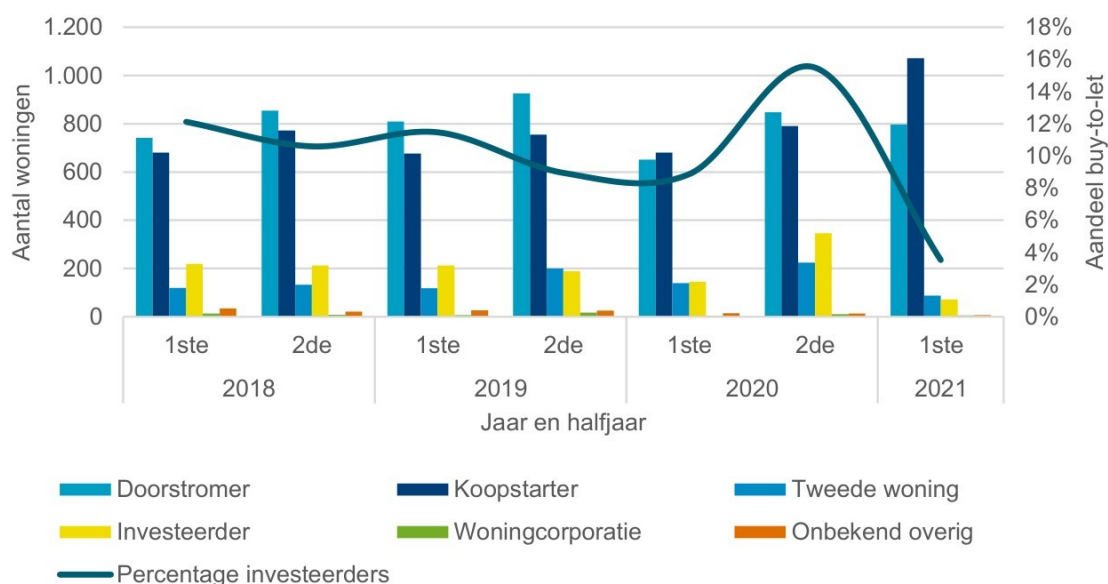
Periode 2018 t/m 2021		Koper						Totaal
		Door- stromer	Koopstarter	Tweede woning	Investeerder	Woning- corporatie	Overig ³	
Verkoper	Eigenaar- bewoner	5.630	5.430	1.020	1.400	70	140	13.680
	Tweede woning	380	540	270	400	10	250	1.840
	Investeerder	380	480	350	2.930	20	570	4.730
	Woning- corporatie	280	510	40	70	100	20	1.010
	Overig ²	80	30	90	310	30	1.190	1.720
	Totaal	6.750	6.980	1.770	5.100	220	2.180	22.990

De grootste deelmarkt is die van de eigenaar-bewoners: in de periode 2018 tot en met het eerste half jaar van 2021 verkochten eigenaar-bewoners ruim 13.000 woningen (60% van alle verkochte woningen in de gemeente Utrecht) en kochten zij ook zo'n 13.000 woningen (60% van de kopers in de gemeente Utrecht is een eigenaar-bewoner: koopstarters en doorstromers). Wat opvallend is dat meer koopstarters dan doorstromers een woning hebben gekocht. Koopstarters zijn zelfs de grootste groep kopers in de periode 2018 tot en met het eerste half jaar van 2021. Met name het eerste half jaar van 2021 zijn koopstarters zeer actief geweest, ze kochten in deze periode maar liefst 1.391 woningen. Dit heeft naar alle waarschijnlijkheid te maken met de wijziging omtrent de overdrachtsbelasting waardoor koopstarters vanaf januari 2021 vrijgesteld zijn van overdrachtsbelasting. Dit impliceert dat regulering wel degelijk een effect heeft op de markt. We zien namelijk dat koopstarters anticipeerden op de beleidswijziging omtrent overdrachtsbelasting. Opvallend zijn ook de verkopen van woningcorporaties aan investeerders, het gaat hier in totaal om 70 woningen. Dit zijn met name zogeheten 'mandjes-verkopen', verkopen waarbij meerdere objecten in één transactie verhandeld worden.

² Hieronder vallen woningen in het bezit van onder meer kerken, overige stichtingen en gemeenten of wanneer het niet mogelijk is om het kadastrale perceel – waarvan de eigenaar bekend is – met genoeg zekerheid te koppelen aan een woning (zie ook bijlage 1).

4 Buy-to-let: wetwijziging overdrachtsbelasting speelt een grote rol

Wanneer woningen verkocht worden door eigenaar-bewoners aan investeerders wordt gesproken van buy-to-let: hier worden woningen onttrokken uit de koopwoningmarkt om te verhuren. In de gehele periode 2018 tot en met de eerste helft van 2021 kochten investeerders iets minder dan 1.400 woningen van eigenaar-bewoners in de gemeente Utrecht, oftewel 10% van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen. Het grootste gedeelte (81%) van de woningen verkocht in de gemeente Utrecht door eigenaar-bewoners werd echter verkocht aan andere eigenaar-bewoners en bleef dus bestemd als koopwoning. Dit is iets lager dan gemiddeld in Nederland (86%) en de G40 (85%). In de G4 is het aandeel verkopen van eigenaar-bewoners aan eigenaar-bewoners met 75% een stuk lager. Een oorzaak hiervan ligt in de samenstelling van de woningvoorraad van de stad Utrecht ten opzichte van de G4. Investeerders zijn voornamelijk geïnteresseerd in appartementen en kleine woningen. In Utrecht zijn in vergelijking met de andere G4 steden minder appartementen. Het is aannemelijk dat investeerders daardoor iets minder actief zijn in Utrecht dan in de rest van de G4.



Figuur 2. Verkopen van eigenaar bewoners naar type koper

In figuur 2 worden de woningverkopen van eigenaar bewoners per periode per type koper weergegeven. Hier is te zien dat het grootste gedeelte van de verkochte woningen door eigenaar bewoners in het bezit blijft van eigenaar bewoners. Daarnaast is te zien dat het aandeel woningen gekocht door investeerders in de tweede helft van 2020 toeneemt. Dit heeft naar alle waarschijnlijkheid te maken met de wetwijziging omtrent overdrachtsbelasting. Omdat investeerders per januari 2021 8% overdrachtsbelasting moeten betalen, hebben zij eind 2020 massaal woningen gekocht. Het aantal woningen gekocht door koopstarters laat een omgekeerd patroon zien. Deze groep koopt juist opvallend veel in het eerste half jaar van 2021. Koopstarters profiteren immers vanaf januari 2021 van een vrijstelling van overdrachtsbelasting.

5 De 'Funda-markt'

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de aankopen van investeerders op de 'Funda-markt': de markt waar één woning per transactie wordt verhandeld. Dit is de markt waar investeerders en eigenaar-bewoners elkaar tegenkomen. Allereerst wordt gekeken naar woningaankopen per type koper per prijsklasse en vervolgens wordt gekeken naar het aandeel één-woningaankopen door investeerders en koopstarters per wijk.

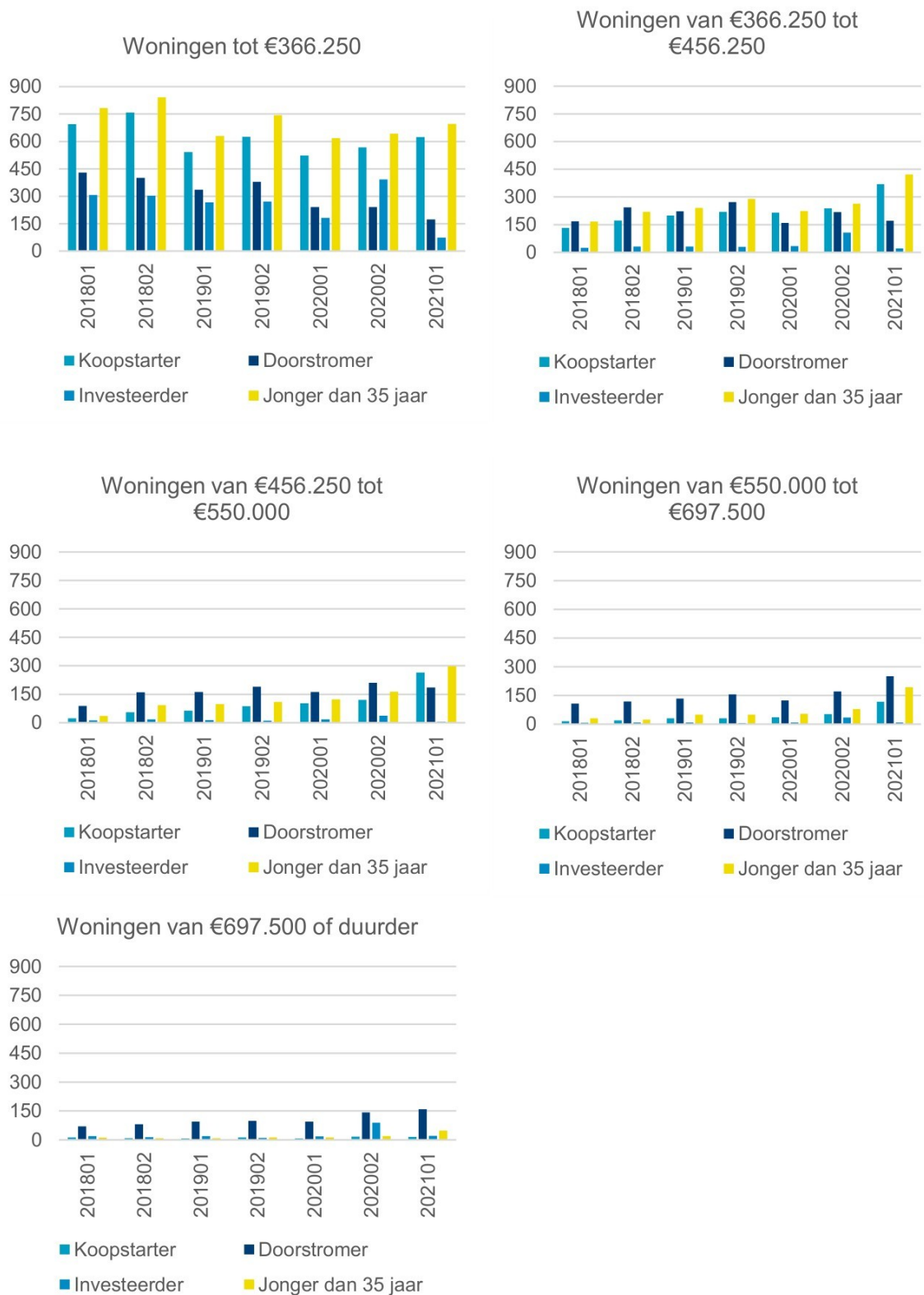
5.1 Aantallen één-woningaankopen per prijsklasse

Wanneer de aantallen transacties uitgesplitst worden naar prijsklassen zien we in welke prijssegmenten koopstarters, investeerders, doorstromers en kopers onder de 35 jaar actief zijn (figuur 3). De segmenten koopstarters en kopers onder de 35 jaar zullen overlap vertonen; een grote groep koopstarters is immers jonger dan 35 jaar. Het is daarom belangrijk om op te merken dat deze staafjes niet bij elkaar opgeteld dienen te worden. De reden dat beide groepen zijn weergegeven is mede dat de aanpassing van overdrachtsbelasting geldt voor alle 35-minners, onafhankelijk van het feit of ze al eerder een woning in bezit hebben gehad. Te zien is dat de vier groepen zich met name richten op woningen tot €366.250. Toch zien we het aantal koopstarters dat in het duurdere prijssegment koopt de afgelopen jaren toenemen. De sterke prijsstijgingen spelen hierin een belangrijke rol: er is steeds minder aanbod in de laagste prijsklasse. Bij investeerders zien we deze verschuiving richting het duurdere segment ook, maar in mindere mate dan bij koopstarters en kopers onder de 35 jaar. We zien dat met name in de duurdere segmenten doorstromers de meeste woningen aankopen. Dit heeft meerdere oorzaken, doorstromers zijn over het algemeen ouder dan koopstarters en hebben daardoor vaak meer eigen vermogen en een hoger inkomen en zij hebben daarnaast vermogen opgebouwd in de vorm van een vorige woning.

5.2 Investeerders en koopstarters per wijk

Tabel 2 toont het aandeel investeerders en het aandeel koopstarters in het totaal aantal één-woningaankopen per wijk in de periode 2018 tot en met het eerste half jaar van 2021. Ook hier wijkt het eerste half jaar van 2021 af van de voorgaande jaren. Het aandeel koopstarters neemt toe, zij profiteren immers van de gewijzigde overdrachtsbelasting. Het aandeel investeerders neemt af, zij ondervinden negatieve gevolgen van de wetswijziging omtrent de overdrachtsbelasting.

Investeerders zijn met name actief geweest in de wijken Zuidwest en de Binnenstad. De wijk Vleuten-De Meern lijkt voorlopig nog niet gevonden door investeerders. Koopstarters zijn het meest actief in de wijken Noordwest en Zuid en kopen juist minder vaak in de Binnenstad.



Figuur 3. Aantal één-woningaankopen per prijsklasse door koopstarters, investeerders, doorstromers en jongeren (<35 jaar)

Tabel 2. Aantal één-woningaankopen en aandeel gekocht door investeerders en koopstarters per wijk

Jaar	Wijknaam	Aandeel investeerders	Aandeel koopstarters	Totaal
2018	Wijk 01 West	15%	35%	507
	Wijk 02 Noordwest	15%	47%	933
	Wijk 03 Overvecht	17%	43%	264
	Wijk 04 Noordoost	16%	30%	670
	Wijk 05 Oost	16%	27%	467
	Wijk 06 Binnenstad	28%	25%	252
	Wijk 07 Zuid	12%	42%	379
	Wijk 08 Zuidwest	25%	39%	598
	Wijk 09 Leidsche Rijn	5%	41%	439
	Wijk 10 Vleuten-De Meern	2%	29%	660
2019	Wijk 01 West	15%	39%	535
	Wijk 02 Noordwest	15%	46%	884
	Wijk 03 Overvecht	12%	42%	234
	Wijk 04 Noordoost	11%	29%	739
	Wijk 05 Oost	16%	24%	376
	Wijk 06 Binnenstad	24%	20%	263
	Wijk 07 Zuid	15%	43%	387
	Wijk 08 Zuidwest	21%	34%	553
	Wijk 09 Leidsche Rijn	5%	35%	498
	Wijk 10 Vleuten-De Meern	2%	27%	787
2020	Wijk 01 West	18%	35%	569
	Wijk 02 Noordwest	17%	44%	965
	Wijk 03 Overvecht	19%	41%	263
	Wijk 04 Noordoost	17%	27%	687
	Wijk 05 Oost	20%	28%	509
	Wijk 06 Binnenstad	31%	22%	280
	Wijk 07 Zuid	11%	43%	410
	Wijk 08 Zuidwest	28%	37%	618
	Wijk 09 Leidsche Rijn	12%	32%	535
	Wijk 10 Vleuten-De Meern	3%	29%	632
2021*	Wijk 01 West	5%	61%	309
	Wijk 02 Noordwest	4%	65%	519
	Wijk 03 Overvecht	7%	61%	138
	Wijk 04 Noordoost	4%	42%	317
	Wijk 05 Oost	5%	42%	233
	Wijk 06 Binnenstad	15%	33%	146
	Wijk 07 Zuid	2%	63%	207
	Wijk 08 Zuidwest	6%	55%	272
	Wijk 09 Leidsche Rijn	5%	36%	298
	Wijk 10 Vleuten-De Meern	1%	37%	310

* Voor de indicatie investeerder en tweede woning wordt bij particulieren een dag, een maand, een halfjaar en een jaar na aankoop gecheckt of men er is gaan wonen. Met name in het eerste half jaar verandert deze indicatie nog, omdat men veelal niet direct na aankoop naar de woning verhuist. Daarom zijn voor het eerste halfjaar van 2021 de cijfers nog voorlopig. De aantallen investeerders en tweede woningbezitters vallen waarschijnlijk uiteindelijk iets lager uit. Het aantal doorstromers valt waarschijnlijk iets hoger uit. Ook slaan deze cijfers op een halfjaar in plaats van een heel jaar.

6 Woningvoorraad

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de Utrechtse woningvoorraad. Welk aandeel is in bezit van investeerders en welk aandeel is in bezit van eigenaar-bewoners? En hoe is de ontwikkeling tussen juli 2018 en juli 2021? Eerst wordt kort de situatie in de gemeente beschreven, vervolgens wordt ingezoomd op wijkniveau.

6.1 Aandeel in bezit van investeerders groeit, deels ten koste van aandeel in bezit van eigenaar-bewoners

De woningvoorraad op 1 juli 2021 in de gemeente Utrecht bestaat uit 161.144 woningen, zo'n 9.000 meer dan in juli 2018. Tussen 2018 en 2021 is het aandeel woningen in bezit van investeerders met ongeveer 2 procent toegenomen. Het aandeel in bezit van eigenaar-bewoners is met 1 procent afgenomen.

6.2 Woningvoorraad per wijk: hoogste aandeel in bezit van investeerders in de Binnenstad

In de Binnenstad is het aandeel woningen in het bezit van investeerders het hoogst (35% in 2021, zie tabel 3). In de wijken Zuidwest (+6 procentpunt), Oost (+5 procentpunt) en de Binnenstad (+4 procentpunt) neemt het aandeel investeerders de afgelopen jaren fors toe. De wijk waarbij de meeste woningen in bezit zijn van eigenaar-bewoners is de wijk Vleuten-De Meern (70% in 2021). Dit is ook de wijk waar het aandeel één-woningaankopen door investeerders het laagst ligt. In geen enkele wijk is het aandeel woningen in bezit van eigenaar bewoners gegroeid.

Tabel 3. Woningvoorraad op 1 juli 2018 en 1 juli 2021 per wijk

Wijknaam	Aantal woningen		Aandeel investeerders		Aandeel eigenaar-bewoners	
	Juli 2018	Juli 2021	Juli 2018	Juli 2021	Juli 2018	Juli 2021
Wijk 01 West	12.731	12.984	10%	11%	48%	48%
Wijk 02 Noordwest	20.386	21.191	11%	14%	38%	38%
Wijk 03 Overvecht	15.849	16.394	5%	7%	20%	20%
Wijk 04 Noordoost	17.020	17.413	14%	15%	55%	55%
Wijk 05 Oost	13.760	14.608	10%	15%	42%	39%
Wijk 06 Binnenstad	9.453	10.417	31%	35%	32%	29%
Wijk 07 Zuid	12.807	13.412	5%	7%	44%	42%
Wijk 08 Zuidwest	17.512	18.844	14%	20%	32%	30%
Wijk 09 Leidsche Rijn	14.642	17.176	15%	15%	54%	51%
Wijk 10 Vleuten-De Meern	17.994	18.705	8%	8%	70%	70%
Totaal gemeente Utrecht	152.154	161.144	12%	14%	44%	43%

7 Waterbedeffect

Dit hoofdstuk gaat in op de mate waarin een 'waterbedeffect' kan optreden bij het invoeren van opkoopbescherming in bepaalde prijssegmenten of wijken in de gemeente Utrecht. Hiermee wordt bedoeld in hoeverre investeerders in andere prijssegmenten of gebieden gaan kopen wanneer een opkoopbescherming wordt ingevoerd in bepaalde segmenten of regio's. Hierbij kijken we naar drie punten: 1) de ontwikkeling van het aandeel woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners (buy-to-let) per wijk, per gemeente en per prijsklasse door de tijd, 2) het marktsegment waarin investeerders woningen kopen van eigenaar-bewoners (type, bouwjaar, oppervlakteklasse) en 3) in hoeverre dit marktsegment aanwezig is in de woningvoorraad van Utrechtse wijken en omliggende gemeenten in de woningmarktregio Utrecht³. In dit hoofdstuk wordt dus dieper ingezoomd op de buy-to-let-aankopen, gezien dit de markt is welke de opkoopbescherming beïnvloedt.

7.1 Ontwikkeling buy-to-let per wijk en per gemeente

7.1.1 Binnen de gemeente Utrecht

In tabel 4 is per wijk het aandeel woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners binnen het totaal aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners per jaar weergegeven. In figuur 4 is het aandeel buy-to-let-aankopen per wijk weergegeven voor 2018 en 2020. Zuidwest is een wijk waar investeerders over de gehele periode erg actief zijn. Echter, de laatste jaren is het aandeel buy-to-let-aankopen in de Binnenstad sterk toegenomen en sinds 2019 ligt hier het aandeel hoger dan in Zuidwest. Deze toename van het aandeel en aantal buy-to-let-aankopen tussen 2017 en 2020 zien we terug in vrijwel alle wijken in de gemeente Utrecht. Echter, de toename is verreweg het sterkst in de Binnenstad en zet hier ook eerder in. Naast de Binnenstad zijn Overvecht en Oost ook wijken waar het aandeel buy-to-let-aankopen duidelijk is toegenomen. En hoewel het aandeel aankopen door investeerders in 2020 in de wijk West lager ligt dan in sommige andere wijken, is het aandeel hier verdubbeld tussen 2013 en 2020.

In de wijken Vleuten-De Meern en Leidsche Rijn vinden relatief weinig buy-to-let-aankopen plaats. De investeerders die hier woningen kopen van eigenaar-bewoners, kopen gemiddeld duurdere woningen dan investeerders in andere wijken.

De terugval in het aandeel buy-to-let-aankopen in het eerste halfjaar van 2021 is zichtbaar in alle wijken in de gemeente Utrecht, maar het aandeel aankopen voor buy-to-let blijft relatief hoog in de Binnenstad. In Zuidwest stabiliseert het aandeel buy-to-let-aankopen al iets sinds 2018 en in het eerste halfjaar van 2021 is het aandeel hier 5%.

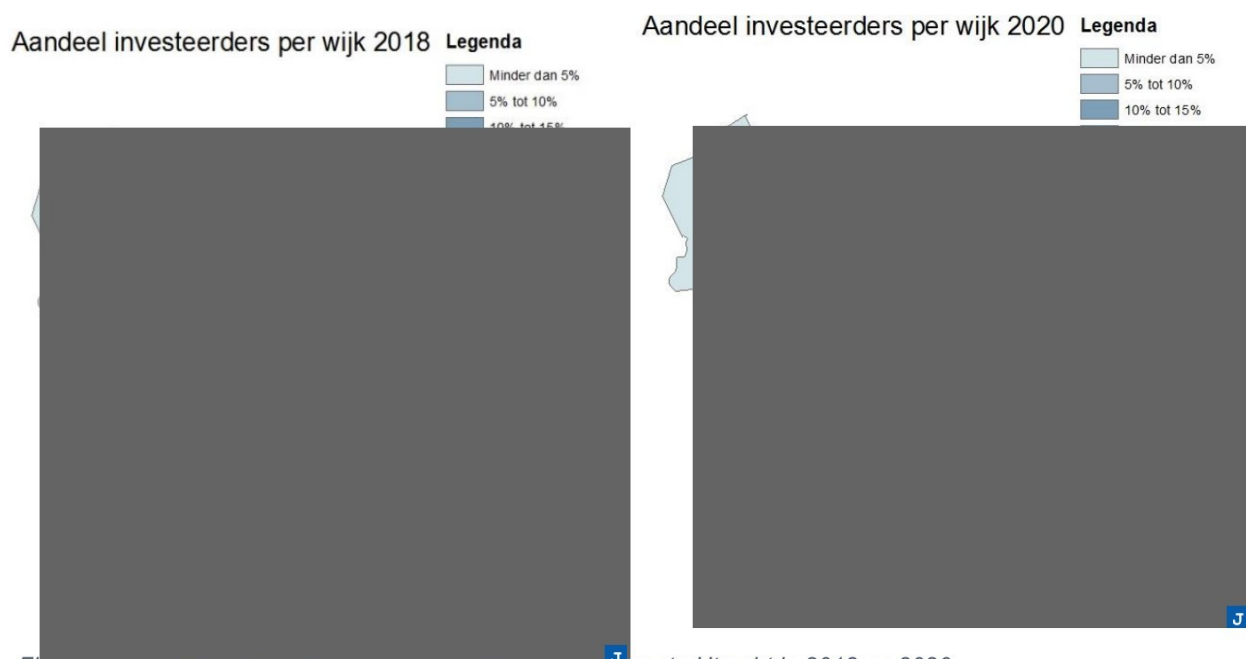
Conclusie: Investeerders zijn binnen de gemeente Utrecht met name actief in de wijken Zuidwest en de Binnenstad. Na 2017 worden ook Overvecht, Oost en West populairder onder investeerders.

³ Het gaat hier om 15 gemeenten naast de gemeente Utrecht: Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstijn, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Wijk bij Duurstede, Woerden, Zeist.

Tabel 4. Aandeel woningen gekocht door investeerders binnen totaal aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners, per jaar per wijk in de gemeente Utrecht

Wijken	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*
Wijk 01 West	6%	5%	6%	8%	9%	10%	11%	12%	3%
Wijk 02 Noordwest	9%	7%	6%	9%	12%	11%	13%	14%	3%
Wijk 03 Overvecht	10%	12%	12%	12%	12%	16%	16%	16%	6%
Wijk 04 Noordoost	8%	7%	8%	9%	11%	12%	8%	12%	3%
Wijk 05 Oost	11%	9%	7%	9%	14%	15%	14%	16%	6%
Wijk 06 Binnenstad	11%	8%	18%	17%	18%	21%	22%	28%	9%
Wijk 07 Zuid	9%	4%	7%	8%	7%	8%	14%	9%	2%
Wijk 08 Zuidwest	19%	16%	16%	17%	23%	25%	18%	24%	5%
Wijk 09 Leidsche Rijn	2%	1%	2%	2%	2%	5%	5%	6%	3%
Wijk 10 Vleuten-De Meern	2%	2%	2%	2%	1%	2%	2%	4%	1%
Gemeente Utrecht	8%	7%	7%	9%	10%	11%	10%	13%	4%

* Voor de indicatie investeerder en tweede woning wordt bij particulieren een dag, een maand, een halfjaar en een jaar na aankoop gecheckt of men er is gaan wonen. Met name in het eerste half jaar verandert deze indicatie nog, omdat men veelal niet direct na aankoop naar de woning verhuist. Daarom zijn voor het eerste halfjaar van 2021 de cijfers nog voorlopig. De aantallen investeerders en tweede woningbezitters vallen waarschijnlijk uiteindelijk iets lager uit. Het aantal doorstromers valt waarschijnlijk iets hoger uit. Ook slaan deze cijfers op een halfjaar in plaats van een heel jaar.



Figuur 4. Aandeel buy-to-let-aankopen per wijk in de gemeente Utrecht in 2018 en 2020

7.1.2 Binnen de woningmarktregio Utrecht

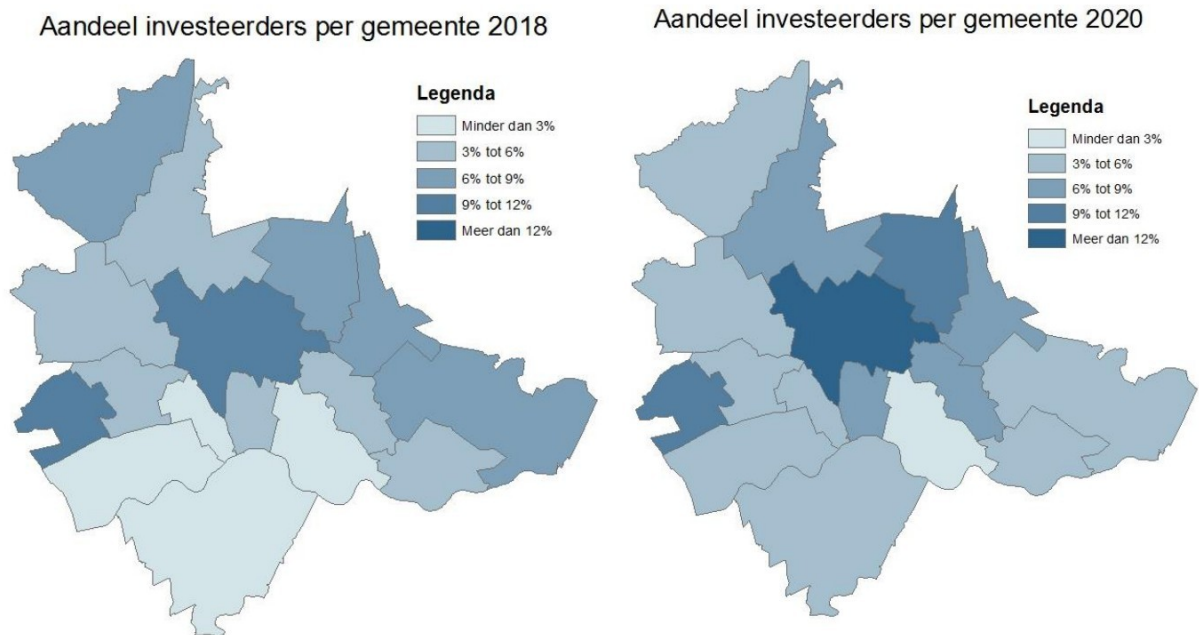
In tabel 5 is per gemeente in de woningmarktregio Utrecht het aandeel woningen gekocht door investeerders binnen het totaal aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners per jaar weergegeven. In figuur 6 is het aandeel buy-to-let-aankopen per gemeente weergegeven voor 2018 en 2020. De gemeente Utrecht heeft het hoogste aandeel en aantal woningen gekocht door investeerders. Ook andere gemeenten, zoals bijvoorbeeld Oudewater in 2020, laten in sommige jaren een hoog aandeel buy-to-let-aankopen zien. Hierbij is het belangrijk om ook naar de aantallen te kijken: in Oudewater gaat het bijvoorbeeld maar om een beperkt aantal woningen, niet meer dan 10 per jaar. Het aandeel buy-to-let fluctueert in Oudewater de laatste jaren dan ook sterk, van bijvoorbeeld 11% in 2018 tot 3% in 2019. De gemeente Utrecht laat een stabiel beeld zien. Daar worden sinds 2017 jaarlijks meer dan 400 woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners en is er een stabiel stijgende trend zichtbaar tussen 2013 en 2020 in het aandeel gekocht door investeerders.

In geen van de omliggende gemeenten ligt het aantal door investeerders gekochte woningen zo hoog als in Utrecht, maar in de gemeenten Nieuwegein, Stichtse Vecht, De Bilt en Zeist worden sinds 2017 jaarlijks zo'n 30 tot 40 woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders, met voor Nieuwegein en Stichtse Vecht in 2020 uitschieters naar zo'n 60 woningen. In deze vier gemeenten ligt na Utrecht en Oudewater in 2020 het aandeel gekocht voor buy-to-let het hoogst. Echter, 2020 is door de aanpassing van de overdrachtsbelasting een jaar waar investeerders uitzonderlijk veel kochten, met name in het laatste halfjaar.

Conclusie: De stijgende trend in aankopen van investeerders is met name zichtbaar in de gemeente Utrecht. In 2020 werd in alle gemeenten meer gekocht door investeerders, maar er is in andere gemeenten in de woningmarktregio Utrecht een minder sterk stijgende trend zichtbaar.

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%

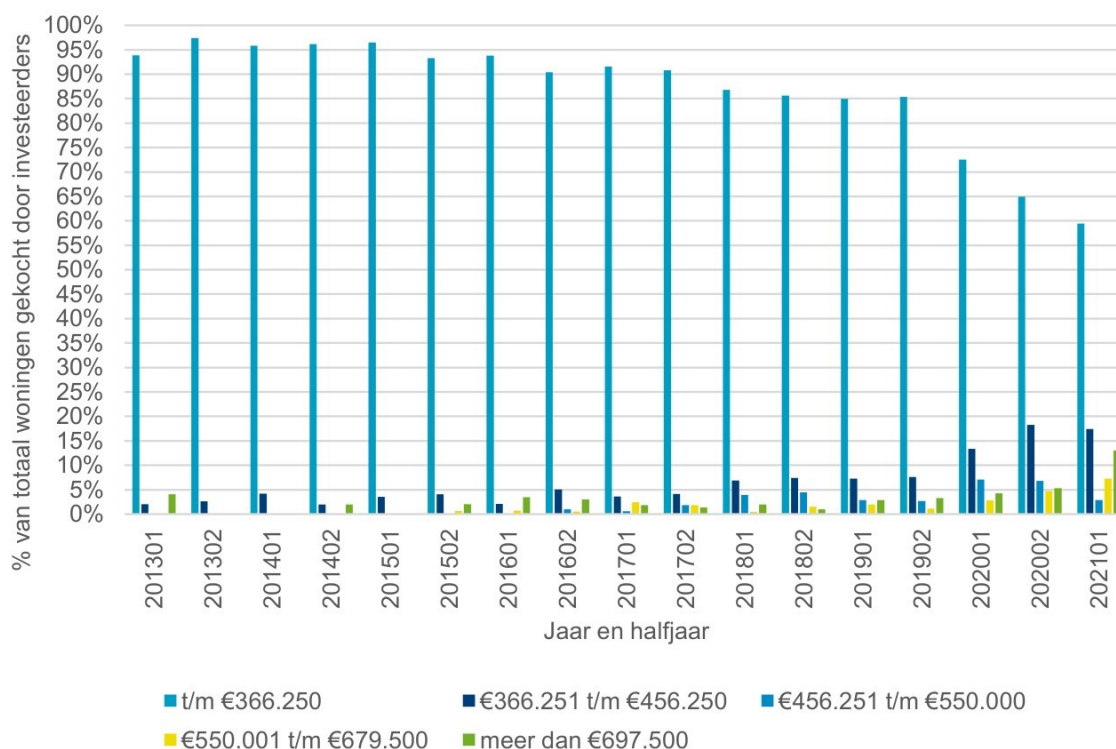


Figuur 5. Aandeel buy-to-let-aankopen per gemeente in de woningmarktregio Utrecht in 2018 en 2020

7.2 Ontwikkeling buy-to-let-aankopen per prijsklasse

Figuur 6 geeft het aandeel buy-to-let-aankopen per prijsklasse weer binnen het totaal aantal buy-to-let-aankopen voor de periode 2013 tot en met het eerste halfjaar van 2021. Oftewel, hoeveel procent van alle buy-to-let-aankopen valt binnen een bepaalde prijsklasse? Hier wordt zichtbaar in welke prijssegment investeerders vooral actief zijn en hoe dit zich ontwikkeld heeft. Investeerders kopen in Utrecht steeds vaker woningen in de hogere prijsklassen. Dit wordt met name veroorzaakt doordat er steeds minder woningen in de lagere prijsklassen beschikbaar zijn in de gemeente Utrecht. Dit komt ook overeen met de prijsstijging in deze periode. Echter, in totaal zijn investeerders nog altijd meer gaan kopen in de periode 2013 tot 2020, dus een plafond waarboven een woning kopen voor verhuur niet meer aantrekkelijk is lijkt nog niet bereikt.

Conclusie: Investeerders kopen steeds vaker woningen in de hogere prijsklassen doordat er steeds minder woningen beschikbaar zijn in de lagere prijsklassen. Een plafond waarboven een woning kopen voor verhuur niet meer aantrekkelijk is lijkt nog niet bereikt.



Figuur 6. Aandeel buy-to-let-aankopen in de gemeente Utrecht per prijsklasse per halfjaar voor de periode 2013 tot en met het eerste halfjaar van 2021

7.3 Marktsegment buy-to-let: wat zijn de kenmerken van de woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners in de gemeente Utrecht?

7.3.1 Woningtype: investeerders kopen vooral appartementen

Investeerders kopen vooral appartementen en tussenwoningen: zo'n 70% van de woningen gekocht door investeerders in de gemeente Utrecht in de periode 2018 tot en met het eerste halfjaar van 2021 was een appartement en 24% een tussenwoning. Deze verdeling is zeer stabiel door de tijd heen, investeerders kopen vrijwel geen vrijstaande, twee-onder-een-kap of hoekwoningen in de gemeente Utrecht. Deels heeft dit te maken met het aanbod in de gemeente Utrecht: deze woningtypen worden minder aangeboden. Het aandeel van deze woningen dat gekocht wordt door investeerders is echter ook laag, zo'n 2% tot 6% van alle in Utrecht verkochte vrijstaande, twee-onder-een-kap of hoekwoningen werd gekocht door een investeerder in de periode 2018 tot en met 2020. Ter vergelijking, in dezelfde periode werd ongeveer 20% appartementen gekocht door een investeerder.

7.3.2 Bouwjaarklasse: pre-jaren 30 woningen en jaren 60 woningen populair onder investeerders

Investeerders kopen vaker dan andere kopers woningen gebouwd voor 1930: ongeveer 30% van de woningen gekocht door investeerders valt in deze bouwjaarklasse, van alle woningen verkocht in de gemeente Utrecht valt ongeveer 25% in deze klasse. Ook kopen investeerders relatief vaak woningen uit de periode 1960 tot 1970: 20% van de woningen gekocht door investeerders is gebouwd in deze periode, terwijl dit minder dan 10% is voor andere kopers.

7.3.3 Oppervlakteklasse: vooral kleine woningen gekocht voor buy-to-let

Investeerders kopen ook vaker dan andere kopers in de gemeente Utrecht kleine woningen: 50% van de woningen gekocht door investeerders tussen 2018 en 2021 is 80 vierkante meter of kleiner, tegenover ongeveer 30% van de woningen gekocht door andere kopers. Woningen van 120 vierkante meter of groter kopen investeerders juist beduidend minder vaak dan andere kopers. Ook dit patroon is stabiel door de tijd.


Conclusie: investeerders kopen vooral kleine appartementen en tussenwoningen, gebouwd voor 1930 of in de periode 1960 tot 1970.

7.4 Verdeling woningvoorraad: welke wijken en gemeenten lijken aantrekkelijk voor investeerders?

In paragraaf 5.3 is besproken welk type woningen veelal gekocht worden door investeerders in de gemeente Utrecht. Wanneer we dit aankoopgedrag van investeerders vergelijken met de kenmerken van de woningvoorraad in Utrecht en omliggende gemeenten, kan een indicatie gegeven worden welke wijken en gemeenten mogelijk aantrekkelijke uitwijkmogelijkheden zijn voor investeerders. Immers, wanneer een wijk of gemeente veel woningen heeft welke in potentie aantrekkelijk zijn voor investeerders, is het mogelijk dat investeerders naar deze wijk of gemeente uitwijken als zij in hun 'favoriete' wijken niet meer mogen kopen. Een belangrijke disclaimer hierbij is dat het ook kan zijn dat investeerders vooral bepaalde woningtypen kopen omdat deze veel worden aangeboden in de gebieden waarin zij willen kopen. Echter, uit eerder onderzoek blijkt dat ook landelijk investeerders veelal kleine appartementen en tussenwoningen kopen.

7.4.1 Binnen de gemeente Utrecht per wijk

In tabel 5 wordt per wijk aangegeven welk aandeel van de woningvoorraad bestaat uit appartementen, tussenwoningen, woningen gebouwd voor 1930, woningen gebouwd tussen 1960 en 1970 en woningen van 80 vierkante meter of minder. Dit zijn de marktsegmenten waarvan uit paragraaf 5.3 bleek dat deze veelal gekocht worden door investeerders. Daarnaast is ook het aandeel van de woningvoorraad reeds in bezit van investeerders weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen grote (meer dan 500 woningen in bezit) en kleine investeerders.

Binnenstad en Zuidwest, de wijken met het hoogste aandeel verkopen van eigenaar-bewoners aan investeerders, zijn ook de wijken met het hoogste aandeel van de woningvoorraad in bezit van investeerders. Het zijn met name kleine particuliere investeerders die  veel bezit hebben. Dit zijn tevens wijken met een hoog aandeel appartementen en tussenwoningen. Wijken waar weinig wordt gekocht door investeerders (Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern) hebben relatief weinig appartementen, en ook weinig oudere of kleine woningen. De woningen in bezit van investeerders in deze wijken zijn met name woningen ontwikkeld door grote investeerders. De kans dat buy-to-let-aankopers naar deze wijken uitwijken is waarschijnlijk iets lager dan voor andere wijken in de gemeente Utrecht, omdat het aanbod niet aansluit op het marktsegment waar investeerders veelal in actief zijn. Daarentegen bestaat de woningvoorraad van de opkomende wijken Overvecht, Oost en West wel voor een groter deel uit woningen welke aantrekkelijk zijn voor investeerders. Zo bevat de woningvoorraad van Overvecht relatief veel appartementen en woningen gebouwd tussen 1960 en 1970, die van Oost relatief veel kleine tussenwoningen en woningen gebouwd voor 1930 en bevat de woningvoorraad in West zowel relatief veel appartementen als tussenwoningen. Deze wijken laten de laatste jaren al een toename in aankopen van investeerders zien.

Conclusie: de wijken met een groter aanbod van woningen aantrekkelijk voor investeerders, laten de laatste jaren al een groei van aankopen van investeerders zien, terwijl wijken met een ander aanbod (Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern) juist weinig investeerders aantrekken.

Tabel 6. Kenmerken woningvoorraad 1 januari 2021 gemeente Utrecht per wijk

Wijken	% in bezit van grote investeerders	% in bezit van kleine investeerders	% appartementen	% tussenwoningen	% gebouwd voor 1930	% gebouwd 1960-1970	% < 80m ²
Wijk 01 West	1%	11%	64%	30%	37%	3%	45%
Wijk 02 Noordwest	2%	12%	54%	39%	34%	1%	47%
Wijk 03 Overvecht	1%	5%	78%	16%	0%	65%	40%
Wijk 04 Noordoost	5%	10%	53%	39%	39%	8%	33%
Wijk 05 Oost	0%	13%	61%	31%	46%	3%	44%
Wijk 06 Binnenstad	5%	30%	80%	18%	55%	1%	53%
Wijk 07 Zuid	1%	7%	62%	30%	2%	3%	43%
Wijk 08 Zuidwest	4%	16%	77%	19%	13%	35%	48%
Wijk 09 Leidsche Rijn	13%	2%	42%	39%	1%	0%	19%
Wijk 10 Vleuten-De Meern	7%	1%	17%	51%	2%	13%	10%
Gemeente Utrecht	4%	10%	57%	32%	22%	14%	37%

7.4.2 Binnen de woningmarktregio Utrecht per gemeente

In tabel 6 wordt per gemeente in de woningmarktregio Utrecht aangegeven welk aandeel van de woningvoorraad bestaat uit appartementen, tussenwoningen, woningen gebouwd voor 1930, woningen gebouwd tussen 1960 en 1970 en woningen van 80 vierkante meter of minder. Daarnaast is ook het aandeel van de woningvoorraad in bezit van investeerders weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen grote (meer dan 500 woningen in bezit) en kleine investeerders.

In de gemeente Utrecht is het hoogste aandeel van de woningvoorraad in het bezit van investeerders, gevolgd door de gemeente Zeist, Nieuwegein en De Bilt. De samenstelling van de woningvoorraad speelt hier mogelijk een belangrijke rol in. In Zeist en Nieuwegein bestaat respectievelijk 45% en 40% van de woningvoorraad uit appartementen en in De Bilt 35%. Deze drie gemeenten hebben na de gemeente Utrecht ook het hoogste aandeel kleine woningen. Daarnaast bevat de woningvoorraad van Nieuwegein ook relatief veel tussenwoningen: ruim 40% van de woningvoorraad.

Conclusie: De gemeenten met de woningvoorraad het meest passend bij het aankoopgedrag van investeerders, zijn tevens de gemeenten waar in 2020 de meeste woningen werden gekocht door investeerders. In deze gemeenten is minder een stijgende trend zichtbaar dan in de gemeente Utrecht.

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%

7.5 Samenvattend

Investeerders kopen vooral in de wijken en gemeenten met een aanbod wat aansluit bij hun wensen: investeerders zijn met name geïnteresseerd in de aankoop van (kleine) appartementen. Het is waarschijnlijk dat de wijken en gemeenten waarvan de woningvoorraad het meest aansluit bij deze wensen de grootste kans hebben op meer buy-to-let-aankopen wanneer in andere wijken of gemeenten een opkoopbescherming wordt ingevoerd. Daarnaast zien we de laatste jaren dat ook investeerders steeds vaker woningen in de hogere prijsklassen kopen doordat er steeds minder woningen beschikbaar zijn in de lagere prijsklassen. Echter, in totaal zijn investeerders nog altijd meer gaan kopen in de periode 2013 tot 2020 en 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.

8 Bijlage 1: Definities

8.1 Woning

Een woning is gedefinieerd op basis van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Uit de BAG zijn alle woningen geselecteerd die voldoen aan de volgende drie criteria: (1) gebruiksdoel = 'woonfunctie'; (2) status verblijfsobject = 'in gebruik', 'in gebruik (niet ingemeten)' of 'buiten gebruik'; (3) status pand = 'in gebruik', of 'in gebruik (niet ingemeten)' of 'sloopvergunning verleend'. Door de koppeling met de Basisregistratie Kadaster (BRK) krijgen we informatie over de transactie en de eigenaar.

8.2 Verschil tussen koopovereenkomst en overdracht notaris

In dit rapport spreken we van een woningtransactie wanneer deze wordt geregistreerd bij het Kadaster. Dit is het moment waarop de juridische overdracht plaatsvindt bij de notaris. De handtekening onder de koopovereenkomst, vaak bij een makelaar, zetten koper en verkopers al eerder. Dat is het koopmoment. In een eerder gezamenlijk onderzoek met de NVM kwam naar voren dat de periode tussen deze twee momenten ongeveer drie maanden is. Doordat er sprake is van seizoenspatronen op de koopwoningmarkt kan echter niet worden geconcludeerd dat het aantal eigendomsoverdrachten per maand afgeleid kan worden uit het aantal koopovereenkomsten drie maanden eerder.

8.3 Investeerder, starter, doorstromer

Wij gebruiken de term investeerder om aan te duiden dat de koper van een woning niet zelf in de woning gaat wonen. Onder buy-to-let worden de overdrachten van eigenaar-bewoners aan investeerders verstaan. Hierbij worden woningen onttrokken van de koopwoningmarkt.

In het transactiebestand wordt per woningtransactie het type eigenaar toegevoegd. In het woningvoorraadbestand wordt op vergelijkbare wijze ook onderscheid gemaakt tussen verschillende type eigenaren. De verschillende typen eigendom worden beschreven in tabel 4.

Tabel 8. Indicaties type eigendom

Type eigendom	Beschrijving
(1) Eigenaar-bewoner	<p>Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) waarvan we weten dat de betreffende woning ook het adres is waar men staat ingeschreven. Hierbinnen is bij transacties onderscheid mogelijk tussen koopstarters en doorstromers:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Koopstarter: 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 allen 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.

(2) Tweede woning ⁴	Woning in het bezit van een particulier (NP) die in totaal twee woningen bezit en waar de persoon niet staat ingeschreven als inwonend. ⁵
(3) Investeerders	De woning is in het bezit van een natuurlijk persoon (particulier) die 3 of meer woningen bezit en niet in de desbetreffende woning staat ingeschreven, of een niet natuurlijk persoon (bedrijfsmatig) met woningbezit. Hierbinnen wordt onderscheid gemaakt op basis van het aantal woningen in bezit: <ul style="list-style-type: none"> - Investeerders met maximaal vier⁶ woningen in bezit - Investeerders met 5 tot en met 9 woningen in bezit - Investeerders met 10 tot en met 99 woningen in bezit - Investeerders meer dan 100 woningen in bezit
(4) Woningcorporaties	Woning in bezit van een woningcorporatie.
(5) Overig	Eigenaar valt niet in categorie 1 tot en met 4. Hieronder vallen woningen in het bezit van onder meer kerken, overige stichtingen en gemeenten of wanneer het niet mogelijk is om het kadastrale perceel – waarvan de eigenaar bekend is – met genoeg zekerheid te koppelen aan een woning (zie ook hoofdstuk 5.4 Indicatief overzicht).

8.4 Type eigendom is een indicatie

Het overzicht van de eigendommen is indicatief. Het Kadaster registreert de rechten op het niveau van percelen. De rechten die worden onderscheiden binnen de BRK (Basisregistratie Kadaster) betreffen onder meer erfpacht, volledig eigendom, en recht van opstal. Ook kan er sprake zijn van meerdere rechthebbenden. Op percelen waar meerdere rechten en belanghebbenden samenkomen, is het soms niet zonder meer duidelijk wie de belangrijkste rechthebbende is. Het bepalen van de belangrijkste eigenaar gebeurt aan de hand van (1) het aandeel in het recht, (2) het type juridisch persoon en (3) de leeftijd van de eigenaar (zie ook bijlage 3 bij de offerte). Nadat de belangrijkste eigenaar bekend is, wordt het type eigenaar bepaald. Dit is bepaald op basis van (1) het aantal woningen dat de eigenaar in bezit heeft, (2) de benutting van de woning (is de eigenaar ook de bewoner van de woning), (3) het type juridisch persoon (is de eigenaar een natuurlijk persoon, een organisatie of bedrijf).

⁴ Tweede woningen betreffen een diffuse categorie. Een tweede woning kan een woning zijn die wordt verhuurd, het kan een woning zijn die een ouder koopt voor een studerend kind, het kan een woning zijn die tijdelijk nog in het bezit is van een persoon die gaat verhuizen en het kan ook een 'administratieve' tweede woning zijn (als twee woningen zijn samengetrokken tot één woning zonder dat dit in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) staat vermeld).

⁵ Bij transacties door particulieren (NP) wordt een dag, een maand, een half jaar en een jaar na aankoop gecheckt of de verkrijger er is gaan wonen. Als de verkrijger op enig moment in de woning is gaan wonen, verandert de indicatie in eigenaar-bewoner.

⁶ Maximaal vier woningen in bezit houdt in: De woning is in bezit van een eigenaar die een particulier (NP) is die 3 of 4 woningen bezit en niet in de woning woont, of een niet natuurlijk persoon (NNP) die 1, 2, 3 of 4 woningen bezit. Particulieren (NP) met twee woningen in bezit en niet wonende in de woning vallen onder tweede woning.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>

Verzonden: 23-12-2021 15:37

Aan: [redacted]@ivbn.nl,
[redacted]@vastgoedbelang.nl,
[redacted]@brecheisen.nl,
[redacted]@neprom.nl,
[redacted]@dekeizer.nl,
[redacted]@dekeizer.nl,
[redacted]@molenbeek.nl,
[redacted]@vanpasmakelaars.nl,
[redacted]@vaneemakelaars.nl,
[redacted]@nassau.nl,
[redacted]@giesberts.nl,
[redacted]@woningadviseurs.nl,
[redacted]@dirkmakelaars.nl,
[redacted]@patistmakelaardij.nl,
[redacted]@antoonverkaik.nl,
[redacted]@nijland.nl,
[redacted]@burgersdijk.com,
[redacted]@drieklomp.nl,
[redacted]@wvo.nl,
[redacted]@stylemakelaars.nl,
[redacted]@visserenvaningen.nl,
[redacted]@deltaogzeist.nl,
[redacted]@overduyn.nl,
[redacted]@ijsselstreek.nl,
[redacted]@reinerie.nl>,
[redacted]@aarendonk.nl,
[redacted]@makelaardij-ijsselstein.nl,
[redacted]@urbannerdam.nl
CC: [redacted]@bunnik.nl,
[redacted]@heuvelrug.nl,
[redacted]@derondevenen.nl,
[redacted]@woerden.nl,
[redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>,
[redacted]@houten.nl,
[redacted]@zeist.nl,
[redacted]@montfoort.nl,
[redacted]@stichtsevecht.nl,
[redacted]@provincie-utrecht.nl,
[redacted]@zeist.nl,
[redacted]@ijsselstein.nl,
[redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>,
[redacted]@lopik.nl,
[redacted]@wijkbijduurstede.nl,
[redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>,
[redacted]@vijfheerenlanden.nl,
[redacted]@debilt.nl

Onderwerp: U10 Uitnodiging informatiebijeenkomst / invoering van de opkoopbescherming in gemeenten van de regio Utrecht

Uitnodiging informatiebijeenkomst

Aan: marktpartijen koop- en huurwoningen regio Utrecht

Graag nodigen wij u uit voor een bijeenkomst over de invoering van de opkoopbescherming in gemeenten van de regio Utrecht.

Voor dit gesprek wordt een digitale bijeenkomst georganiseerd op Donderdag 20 januari 2022, tijdstip van

14.00uur tot uiterlijk 15.30.

In de bijeenkomst zullen wij een toelichting geven op de achtergronden en mogelijke toepassing van de opkoopbescherming door gemeenten in de regio Utrecht. Daarbij zullen we ook ingaan op het onderzoek (van het kadaster) naar het waterbedeffer in de regio als de opkoopbescherming wordt toegepast. Met u willen we vervolgens graag in gesprek over nut en noodzaak van de opkoopbescherming.

Waarom een opkoopbescherming?

De woningmarkt staat onder grote druk, woningzoekenden staan voor een grote opgave. Het woningaanbod in het betaalbare koopsegment willen we vergroten en beschermen. Eén van de instrumenten die een gemeente hiervoor heeft is de zogeheten opkoopbescherming. Het gaat om nieuwe wetgeving, van kracht per 1 januari 2022. Een groot aantal gemeenten in Nederland treft voorbereidingen om het instrument in te zetten. In de regio Utrecht is de gemeente Utrecht hiermee al vergevorderd. In navolging van de gemeente Utrecht zijn ook de andere gemeenten in de regio stappen aan het zetten. Eén van de stappen is het organiseren van deze bijeenkomst om de impact van de regelgeving te bespreken met belanghebbende partijen.

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. De opkoopbescherming wordt opgenomen in de Huisvestingsverordening.

Aansluitend ontvangt u een outlook-vergaderverzoek.

Met vriendelijke groeten,
Namens de gemeenten in de Regio Utrecht,

 
Procesmanager UTRECHT10
  [@utrecht10.nl](mailto:utrecht10.nl)
06  
www.utrecht10.nl

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Hierbij een ieder geval een overzicht van de makelaars in Zeist, die voor de bijeenkomst uitgenodigd kunnen worden.

Ik kreeg afgelopen week al van een aantal makelaars vragen over de opkoopbescherming, dus goed dat zij aangehaakt zijn.

Verder vind ik het lastig inschatten of we grote ontwikkelaars als BPD en Van Wanrooij bijvoorbeeld ook moeten uitnodigen voor een dergelijke bijeenkomst.

Of worden zij voldoende vertegenwoordigd door Neprom. Ik zie dat Utrecht de partijen niet afzonderlijk uitgenodigd heeft namelijk.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Adviseur Wonen | Samen Leven | Gemeente Zeist

Telefoonnummer 14 030 | [redacted]@zeist.nl | werkdagen ma, di, do

Bezoekadres: Het Rond 1, 3701 HS Zeist | www.zeist.nl | [Facebook](#) | [Twitter](#)



Denk aan het milieu voordat u dit bericht print!

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>

Verzonden: dinsdag 21 december 2021 10:59

Aan: [redacted] <[redacted]@montfoort.nl>; [redacted] <[redacted]@debilt.nl>; [redacted] <[redacted]@heuvelrug.nl>; [redacted] <[redacted]@derondevenen.nl>; [redacted]@woerden.nl' <[redacted]@woerden.nl>; [redacted]@nieuwegein.nl' <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted]@houten.nl' <[redacted]@houten.nl>; [redacted] <[redacted]@bunnik.nl>; [redacted] <[redacted]@zeist.nl>; [redacted] <[redacted]@Nieuwegein.nl>; [redacted] <[redacted]@vijfheerenlanden.nl>; [redacted] <[redacted]@stichtsevecht.nl>; [redacted] <[redacted]@provincie-utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>; [redacted] <[redacted]@stichtsevecht.nl>; [redacted] <[redacted]@montfoort.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@zeist.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@ijsselstein.nl>; [redacted]@lopik.nl' <[redacted]@lopik.nl>; [redacted] <[redacted]@wijkbijduurstede.nl>

Onderwerp: RE: opdracht offerte aan kadaster

Urgentie: Hoog

Ik zal het kadaster mijn best laten doen 😊

En dan even de info bijeenkomst.

De gemeente Utrecht heeft in november een aantal partijen benaderd over het voornemen de opkoopbescherming in te voeren. Insteek om dit te herhalen voor de regio, maar dan met 1 regionale sessie ipv 1:1. De gemeente Utrecht heeft gewerkt met onderstaande partijen. Mijn verzoek aan jullie is om de tabel aan te vullen met de partijen waarvan jullie willen dat ze aanwezig zijn. Voor een datum van de bijeenkomst (via MSteeams) prik ik een dag in de tweede week van januari.

Organisatie	Wie	e-mail
IVBN	[redacted]	[redacted]@ivbn.nl
Vastgoed Belang	[redacted]	[redacted]@vastgoedbelang.nl
Makelaar Brecheisen	[redacted]	[redacted]@brecheisen.nl
Huurteam	[redacted]	www.urbannerdam.nl

Neprom [redacted] @neprom.nl

Van: [redacted] <[redacted]@montfoort.nl>

Verzonden: dinsdag 21 december 2021 10:36

Onderwerp: RE: opdracht offerte aan kadaster

Dat zou voor ons idd ook fijn zijn. Dank voor het regelen van de uitvraag!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Programmamanager Omgevingswet/ Beleidsadviseur Wonen

T: 0348 [redacted] - M: 06 [redacted]

Aanwezig: maandag, woensdag en donderdag

Gemeente Montfoort | Kasteelplein 5 | 3417 JG Montfoort | Postbus 41 | 3417 ZG Montfoort |

www.montfoort.nl | Facebook: @gemeentemontfoort | Twitter: @gem_montfoort | Instagram:

@gemeentemontfoort

Van: [redacted] <[redacted]@debilt.nl>

Verzonden: dinsdag 21 december 2021 10:23

Aan

Onderwerp: RE: opdracht offerte aan kadaster

Hoi [redacted],

Ten behoeve van de jaarafsluiting wil ik (als het haalbaar is) de factuur graag vóór 10 januari ontvangen, zodat ik deze nog in 2021 kan laten boeken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsmedewerker Wonen

Ruimtelijke leefbaarheid

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>

Verzonden: maandag 20 december 2021 11:21

Aan: [redacted] <[redacted]@heuvelrug.nl>; [redacted] <[redacted]@derondevenen.nl>; [redacted]

[redacted] <[redacted]@debilt.nl>; [redacted] @woorden.nl' <[redacted]@woorden.nl>; [redacted] @nieuwegein.nl'

<[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted] @houten.nl' <[redacted]@houten.nl>; [redacted]

<[redacted]@bunnik.nl>; [redacted] <[redacted]@zeist.nl>; [redacted] <[redacted]@Nieuwegein.nl>; [redacted]

<[redacted]@vijfheerenlanden.nl>; [redacted] <[redacted]@montfoort.nl>; [redacted]

<[redacted]@stichtsevecht.nl>; [redacted] <[redacted]@provincie-utrecht.nl>; [redacted]

[redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted]

<[redacted]@utrecht10.nl>; [redacted] <[redacted]@stichtsevecht.nl>; [redacted]

<[redacted]@montfoort.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted]

<[redacted]@zeist.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>; [redacted], [redacted]

<[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@ijsselstein.nl>; [redacted] @lopik.nl' <[redacted]@lopik.nl>;

[redacted] <[redacted]@wijkbijduurstede.nl>

Onderwerp: opdracht offerte aan kadaster

Dag allen,

Vorige week heeft het kadaster de opdracht gekregen om voor de meeste gemeenten data te leveren, uiterlijk 1^e week van januari. In de offerte wordt nog geen uitsplitsing gemaakt per gemeente, alleen het totale bedrag staat vermeld € 19.986,96. Dit totale bedrag is gebaseerd op het aantal wijken per gemeente, met als gevolg dat de kosten flink verschillen per gemeenten (range is 280-3700). Voor een exacte verdeling per gemeente van de kosten kom ik deze week nog terug.

Verder deze week te verwachten:

- Stukken van de gemeente Utrecht, om als format te gebruiken.
- Informatiesessie, uitnodiging en contactlijst.

Met vriendelijke groet,

██████████ J,

Procesmanager **UTRECHT10**

Ontmoetingsplaats voor gezond stedelijk leven

██████████ J [@utrecht10.nl](mailto:J@utrecht10.nl)

06 ██████████ J

www.utrecht10.nl

Overzicht makelaars Zeist

Naam

emailadres

Molenbeek Makelaars Zeist

 J@molenbeek.nl

Van Pas Makelaars

 J@vanpasmakelaars.nl

Van Ee Makelaars

 J@vaneemakelaars.nl

Nassau Makelaars

 J@nassau.nl

Giesberts Makelaars

 J@giesberts.nl

Woningadviseurs makelaars

 J@woningadviseurs.nl

Dirk makelaars

 J@dirkmakelaars.nl

Patist Makelaardij

 J@patistmakelaardij.nl

Antoon Verkaik Makelaar

 J@antoonverkaik.nl

Nijland Makelaars

 J@nijland.nl

Burgersdijk Makelaars

 J@burgersdijk.com

Drieklomp Makelaars

 J@drieklomp.nl

WVO Makelaars

 J@wvo.nl

Style makelaars O.G.

 J@stylemakelaars.nl

Visser & van Ingen makelaardij

 J@visserenvaningen.nl

Delta O.G. Makelaars

 J@deltaogzeist.nl

Overzicht makelaars Utrechtse Heuvelrug

Vierhout van Wonderen Makelaars

 J@vierhoutvanwonderen.nl

Erica Veldkamp Makelaardij

 J@ericaveldkamp.nl

Nijland Makelaars Doorn

 J@nijland.nl

Renes Makelaars Utrechtse Heuvelrug

 J@renesmakelaars.nl

Makelaardij van der Linden

 J@makelaardijvanderlinde.nl

Van Dam Makelaars

 J@vandammakelaars.nl

Hazes Makelaardij

 J@hazes.nl

Flora Steenbeek Taxateur & Makelaar

 J@florasteenbeekmakelaar.nl

Klaassen Daalmans Regiomakelaars

 J@kd-makelaars.nl

ENTREE makelaars Utrechtse Heuvelrug

 J@entreamakelaars.nl

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>

Verzonden: 11-01-2022 16:07

Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>,
[redacted] <[redacted]@stichtsevecht.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>,
[redacted] <[redacted]@zeist.nl>,
[redacted] <[redacted]@ijsselstein.nl>

Onderwerp: Bijeenkomst opkoopbescherming 20 januari 2022 opkoopbescherming

Dag,

Voor de bijeenkomst volgende week donderdag wil ik graag met jullie een programma opstellen. Publiek bestaat voornamelijk uit makelaars (!?), in de bijlage de contacten doorgegeven door AOwonen. Wat betreft opkomst kan ik nog niets inschatten maar wel dat we al een aantal reacties hebben gekregen (maw het zal niet nul zijn). Wat betreft programma zat ik te denken aan:

1. Welkom om 14uur met doel van de bijeenkomst: [Informereren over en reageren op voorgenomen beleid in de regio Utrecht](#)
2. **A. Toelichting op opkoopbescherming (wat houdt dit in en waar is het voor?)**

B. Toelichting op het waterbedeffect in de regio/ onderzoeksresultaten kadaster

C. Toelichting op keuzes, voorbeeld het voorstel van de gemeente Utrecht op de kooprijsgrens/bestuurlijke boete/uitzonderingen
3. 1^e ronde: Vragen over 2, inhoudelijk
4. 2^e ronde: Reactie op waterbedeffect – of een stelling (?)
5. 3^e ronde: reactie op de keuzes – of een stelling (?)
6. [Afsluiting met vervolgproces. Bij de afsluiting vind ik het wel aardig om voor verdere vragen de contactgegevens \(AO wonen\) actief te verspreiden per gemeente, maar daar heb ik zelf ook niet zoveel last van 😊](#)

Zoiets?

De toelichting bij 2 kan kort als we tevoren een toelichting opsturen, bijvoorbeeld de memo (deels) die ook in de bestuurstafel is gebruikt (zie bijlage de toelichting van september 2021).

Rolverdeling: ik zie drie rollen. Rode en blauwe tekst en daarnaast nog iemand die aantekeningen maakt. Als er minder dan acht makelaars zijn kan ik alles wel alleen, maar ik verwacht er meer. Is er iemand die zich bij voorbaat aan meldt of zal ik de vraag stellen aan het gehele AO?

Voor punt 2 zal ik binnenkort een presentatie in elkaar zetten, voor jullie om op te schieten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Procesmanager UTRECHT10

Ontmoetingsplaats voor gezond stedelijk leven

[micha\[redacted\]@utrecht10.nl](mailto:micha[redacted]@utrecht10.nl)

06 [redacted]

www.utrecht10.nl

Gemeente	Naam	emailadres		
De Ronde Venen		[redacted]@makelaardij-witte.nl		
De Ronde Venen	- Korver Makelaars	[redacted]@korvermakelaars.nl		
De Ronde Venen	Korver Makelaars	[redacted]@ruijgrok.nl		
De Ronde Venen	Makelaardij Witte	[redacted]@makelaardij-witte.nl		
De Ronde Venen	Raadhuis Makelaardij	[redacted]@raad-huis.nl		
De Ronde Venen	VlaanderenMeybaum	[redacted]@vlaanderenmeybaum.nl		
Houten	De Keijzer Makelaars	[redacted]@dekeizer.nl		
Ijsselstein	Overduyn makelaars	[redacted]@overduyn.nl		
Ijsselstein	IJsselstreek makelaars	[redacted]@ijsselstreek.nl		
Ijsselstein	Reinerie Garantiemakelaars Ijssels	IJsselstein: [redacted]@reinerie.nl		
Ijsselstein	Aarendonk ERA Makelaardij	[redacted]@aarendonk.nl		
Ijsselstein	Makelaardij Ijsselstein	[redacted]@makelaardij-ijsselstein.nl		
Nieuwegein		[redacted]@gevaertmakelaars.nl		
Nieuwegein		[redacted]@makelaardijevers.nl		
Nieuwegein		[redacted]@aspektmakelaars.nl		
Nieuwegein		[redacted]@janwoltersmakelaardij.nl		
Nieuwegein		[redacted]@moenmakelaars.nl		
Nieuwegein	De Keijzer Makelaars	[redacted]@dekeizer.nl		
Stichtse Vecht		[redacted]@beumer.nl	[redacted]@beumer.nl	
Stichtse Vecht		[redacted]@vanscherpenzeel.nl		
Stichtse Vecht		[redacted]@lyannemetz.nl		
Stichtse Vecht		[redacted]@era.nl		
Stichtse Vecht		[redacted]@kooplenstra.nl		
Stichtse Vecht		[redacted]@eigemanmakelaardij.nl		
Stichtse Vecht		[redacted]@derkmakelaardij.nl		
Stichtse Vecht		[redacted]@ankersmit.nl		
Stichtse Vecht		[redacted]@dekeizervechtstreek.nl		
Stichtse Vecht		[redacted]@bisonstaete.nl		
Utrecht	IVBN	[redacted]@ivbn.nl	06 [redacted]	[redacted]
Utrecht	Vastgoed Belang	[redacted]@vastgoedbelang.nl		[redacted]
Utrecht	Makelaar Brecheisen	[redacted]@brecheisen.nl	06- [redacted]	[redacted]
Utrecht	Huurteam	www.urbannerdam.nl	06 [redacted]	[redacted]
Utrecht	Neprom	[redacted]@neprom.nl		[redacted]
Utrechtse Heuvelrug	Vierhout van Wonderen Makelaars	[redacted]@vierhoutvanwonderen.nl		
Utrechtse Heuvelrug	Erica Veldkamp Makelaardij	[redacted]@ericaveldkamp.nl		
Utrechtse Heuvelrug	Nijland Makelaars Doorn	[redacted]@nijland.nl		
Utrechtse Heuvelrug	Renes Makelaars Utrechtse Heuvelrug	[redacted]@renesmakelaars.nl		
Utrechtse Heuvelrug	Makelaardij van der Linden	[redacted]@makelaardijvanderlinden.nl		
Utrechtse Heuvelrug	Van Dam Makelaars	[redacted]@vandammakelaars.nl		
Utrechtse Heuvelrug	Hazes Makelaardij	[redacted]@hazes.nl		
Utrechtse Heuvelrug	Flora Steenbeek Taxateur & Makelaar	[redacted]@florasteenbeekmakelaardij.nl		
Utrechtse Heuvelrug	Klaassen Daalmans Regiomakelaars B	[redacted]@kd-makelaars.nl		
Utrechtse Heuvelrug	ENTREE makelaars Utrechtse Heuvelrug	[redacted]@entreamakelaars.nl		
Zeist	Molenbeek Makelaars Zeist	[redacted]@molenbeek.nl		
Zeist	Van Pas Makelaars	[redacted]@vanpasmakelaars.nl		
Zeist	Van Ee Makelaars	[redacted]@vaneemakelaars.nl		
Zeist	Nassau Makelaars	[redacted]@nassau.nl		
Zeist	Giesberts Makelaars	[redacted]@giesberts.nl		
Zeist	Woningadviseurs makelaars	[redacted]@woningadviseurs.nl		
Zeist	Dirk makelaars	[redacted]@dirkmakelaars.nl		
Zeist	Patist Makelaardij	[redacted]@patistmakelaardij.nl		
Zeist	Antoon Verkaik Makelaar	[redacted]@antoonverkaik.nl		

Zeist	Nijland Makelaars	info@nijland.nl
Zeist	Burgersdijk Makelaars	info@burgersdijk.com
Zeist	Drieklomp Makelaars	info@drieklomp.nl
Zeist	WVO Makelaars	info@wvo.nl
Zeist	Style makelaars O.G.	info@stylemakelaars.nl
Zeist	Visser & van Ingen makelaardij	info@visserenvaningen.nl
Zeist	Delta O.G. Makelaars	info@deltaogzeist.nl
Montfoort	Van Zandwijk Makelaardij	info@vanzandwijkmakerlaardij.nl
Montfoort	Roelse Makelaardij	info@roelsemakelaardij.nl
Montfoort	Jacobi Makelaars	info@jacobimakelaars.nl
Montfoort	Kooijman Makelaardij en Vastgoeddiensten	info@kooijman-makelaardij.nl
Montfoort	Verschoor Makelaardij & Assurantiër	info@verschoormakelaardij.nl
Montfoort	WAUW Nieuwbouw	info@wauwnieuwbouw.nl

info@gev info@ma info@as info@ja info@mo [redacted]@gevaertmakelaars.n
[redacted]@makelaardijevers.n
[redacted]@aspektmakelaars.nl
[redacted]@janwoltersmakelaar
[redacted]@moenmakelaars.nl

- Korver Makelaars [redacted]@korvermakelaars.nl
- Ruijgrok Makelaars [redacted]@ruijgrok.nl
- Makelaardij Witte [redacted]@makelaardij-witte.nl
- Raadhuis makelaardij [redacted]@raad-huis.nl
- VlaanderenMeybaum [redacted]@vlaanderenmeybaum.nl

Opkoopbescherming

Met de opkoopbescherming kan een gemeente een verbod instellen om woningen zonder vergunning te verhuren. De opkoopbescherming is vooral bruikbaar bij de bestaande woningvoorraad. Om de opkoopbescherming toe te passen moet de huisvestingsverordening worden aangepast. Voorwaarde voor deze aanpassing is wel dat de regels noodzakelijk zijn om de schaarste te bestrijden of de leefbaarheid te verbeteren. Naar verwachting zal de nieuwe regelgeving op 1 januari 2021 in werking treden. Momenteel wordt door de G4 (+ Eindhoven) gewerkt aan een bruikbaar voorbeeld voor toepassing in de huisvestingsverordeningen.

Doel van de opkoopbescherming

Het doel voor de gemeente Utrecht, is om meer bestaande koopwoningen beschikbaar te krijgen voor reguliere eigenaar-bewoners. Dit gaat zeker gebeuren als woningen niet meer gekocht kunnen worden door beleggers. De opkoopbescherming zorgt ervoor dat in gewilde gebieden huizen beschikbaar blijven voor mensen die er zelf in gaan wonen. Het idee van opkopen om te verhuren wordt tegengaan. Dit zal alleen in uitzonderingsgevallen worden toegestaan. In de gemeente Utrecht wordt bij nieuwbouwwoningen in het betaalbare koopsegment overigens al een zelfbewoningsplicht toegepast, dit is een vergelijkbaar instrument dat erop toeziet dat woningen niet gekocht kunnen worden door beleggers.

Eenduidige toepassing

De gemeente Utrecht werkt samen met de andere G4 steden en Eindhoven aan de uitwerking van deze wet op lokaal niveau. De maatregel moet namelijk wel noodzakelijk zijn vanuit het oogpunt van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

De wet biedt op sommige punten ruimte voor interpretatie, daarom willen de G4 steden en Eindhoven de wet op dezelfde manier toepassen. Als er verschillen zitten tussen de steden is de kans groter dat een belegger een rechtszaak zal aanspannen waarom iets in de ene stad wel kan en in de andere stad niet. Om dit te voorkomen wordt de toepassing van de wet zorgvuldig voorbereid.

Reikwijdte

De intentie van de gemeente Utrecht is om de maatregel stadsbreed in te voeren (dus in alle wijken). Hierbij is het vrij aan de gemeente om een bepaalde WOZ-waarde te hanteren bij het aanwijzen van de woningen die vallen onder de opkoopbescherming. Uitgangspunt is wel dat het moet gaan om goedkope en middeldure koopwoningen. De hoogte van de WOZ wordt ook nog onderzocht en besproken met de overige G4 steden en Eindhoven. De intentie in Utrecht is om de prijsgrens zo hoog mogelijk te stellen. We verwachten namelijk dat het opkopen van woningen zich anders zal verplaatsen naar woningen boven het betaalbare segment. We willen dit 'waterbedeffect' voorkomen.

De opkoopbescherming geldt uitsluitend voor 'goedkope en middeldure' koopwoningen die na invoering worden aangekocht en voor woningen die minder dan zes maanden verhuurd waren. In de gemeente Utrecht worden alle woningen met een koopprijs tot de NHG-grens (325.000 euro) als betaalbare koopwoning beschouwd. Wel is het zo dat de gemeente de opkoopbescherming wil toepassen tot een zo hoog mogelijke prijsgrens. Een 'waterbedeffect' moet worden voorkomen; de

opkoopbescherming beperken tot de NHG-grens kan het kopen van woningen om te beleggen in het hogere prijssegment in de hand werken. Ook hier willen de gemeente woningen beschikbaar houden voor eigenaar-bewoners.

Motivatie

In Utrecht is 21% van de woningen in bezit van particuliere/private verhuurders. Het aandeel woningen dat gekocht wordt door beleggers is de afgelopen jaren steeds groter wordt. In Utrecht zien wij bijvoorbeeld dat koopstarters stadsbreed bijna niet meer kopen in de twee goedkoopste sectoren en ook steeds minder in de daaropvolgende goedkope categorie. Dit geeft aan dat het wel degelijk een urgent probleem is dat we met de opkoopbescherming willen oplossen.

Handhaving en uitzonderingen

Door het opnemen van de opkoopbescherming in de huisvestingsverordening kan een gemeente publiekrechtelijk handhaven op de toepassing. Als een woning onrechtmatig is aangekocht en toch wordt verhuurd, kan de gemeente een bestuurlijke boete opleggen met substantiële bedragen. Bij de toepassing van de opkoopbescherming worden uitzonderingsgronden opgenomen, waardoor de gemeente toch een vergunning kan verlenen voor verhuur ondanks de ingevoerde opkoopbescherming.

Bijvoorbeeld de koop van een woning die aan familie wordt verhuurd Of als de woning een onderdeel is van een winkel. Voor het starten van een studentenhuus gelden overigens ook onze al bestaande regels voor het omzetten van woningen naar studentenkamers. Dat is nu dus ook al niet zomaar mogelijk.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>

Verzonden: 18-01-2022 10:57

Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>,
[redacted] <[redacted]@heuvelrug.nl>,
[redacted] <[redacted]@derondevenen.nl>,
[redacted] <[redacted]@debilt.nl>,
[redacted]@woerden.nl,
[redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>,
[redacted]@houten.nl,
[redacted] <[redacted]@bunnik.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@Nieuwegein.nl>,
[redacted] <[redacted]@vijfheerenlanden.nl>,
[redacted] <[redacted]@montfoort.nl) <[redacted] [redacted]@montfoort.nl)>,
[redacted] <[redacted]@stichtsevecht.nl>,
[redacted] <[redacted]@provincie-utrecht.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>,
[redacted] <[redacted]@stichtsevecht.nl>,
[redacted] <[redacted]@montfoort.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>,
[redacted] <[redacted]@provincie-utrecht.nl>,
[redacted] <[redacted]@zeist.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>,
[redacted] <[redacted]@portaal.nl>,
[redacted] <[redacted]@ijsselstein.nl>,
[redacted]@swru.nl,
[redacted]@lopik.nl,
[redacted] <[redacted]@wijkbijduurstede.nl>

CC: [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: voorstel opkoopbescherming naar raad

Goedemorgen allen,

Voor de kerstvakantie hebben jullie de stukken rondom de opkoopbescherming Utrecht ontvangen. De stukken zijn iets gewijzigd aan het college aangeboden. Het college heeft vorige week dinsdag ingestemd met het raadsvoorstel.

De vervolplanning: op 17 februari buigt de Commissie zich over de invoering van de opkoopbescherming en op 10 maart besluit de raad over dit onderwerp.

De definitieve stukken zijn via dit [linkje](#) te vinden

Mochten jullie vragen hebben laat het mij of mijn collega [redacted] (in cc) weten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

senior adviseur wonen/ coördinator woondeal

030 - [redacted]

06 - [redacted]

[redacted]@utrecht.nl

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted]
Verzonden: 19-01-2022 15:30
Aan: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>
Onderwerp: RE: Opkoopbescherming

Hans, even een update van wat ik nu weet.

We hebben onderzoeksgegevens van het kadaster. Hieruit blijkt dat er iets meer is opgekocht door investeerders. Op zich is dat nog beste een dunne onderbouwning. Anderzijds is in Utrechtse rapporten ook aangegeven dat er sprake is van een waterbedeffect, dus moeten we dat als voldoende onderbouwning beschouwen. Wat ik moet uitzoeken is hoe het met de beschikbaarheid van woningen voor starters zit. Hierover moeten we ook iets opnemen in het voorstel.

Utrecht werkt met de 60% WOZ waarde methodiek en komt daarmee op een grens van 440.000,--. (alle woningen van eigenaar bewoners ingedeeld in 5 gelijke woz waarden klassen, 60% eindigt dan op 440.000) Dit sluit aardig aan bij de bestedingsruimte voor starters, die is berekend op 400.000,--.

De vraag is nog of we dezelfde methode gaan gebruiken regionaal en waar we dan op uit komen. Ik ga dat laten berekenen als morgen blijkt dat we daar voor gaan. Ik denk dat we lager uitkomen..

Dan de uitvoering

Er moet een raadsvoorstel komen met een wijzigingsvoorstel voor de huisvestingsverordening: hiervoor ligt er inmiddels een voorbeeld uit Utrecht.

Waar ik nog mee aan de slag moet is wat dit betekent voor de handhaving. Hebben we extra capaciteit nodig en hoeveel dan.

En daarnaast ook de vergunningverlening, ook hiervoor moet capaciteit beschikbaar zijn.

Wanneer ik na het overleg van morgen meer weet hoor je het.

Ik ga natuurlijk mijn best doen om april te halen, maar voor april moet ik 22 februari in routing en dat is best snel..

Groet

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 19 januari 2022 14:28
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Opkoopbescherming

Hoi [redacted] en [redacted],

Inmiddels verwacht ik dat ik donderdagavond in de raad inderdaad al vragen krijg nav de publiciteit uit Utrecht, dus fijn als ik na het AO van donderdag direct een update kan krijgen over het perspectief voor Nieuwegein.

Met groet,

[redacted]

Op 15 jan. 2022 om 15:57 heeft [REDACTED] <[REDACTED]@nieuwegein.nl> het volgende geschreven:

Oké, wil je me op de hoogte houden. Ik verwacht al vrij snel weer raadvragen nav deze publiciteit. En ik zou graag voor de raad van april (dus in routing ergens in februari) een dergelijk besluit willen voorleggen.

Met groet,

[REDACTED]

Op 14 jan. 2022 om 19:14 heeft [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht10.nl> het volgende geschreven:

Hoi,

Ja en nee. Ja, daar zijn we mee bezig. Punt van discussie is wel of we het voorstel van utrecht gaan kopiëren. Bij de nee is de capaciteit bij gemeenten erg bepalend. Maandag ga ik hiermee verder, donderdagochtend bespreking in AO wonen. En in de middag een bijeenkomst met de makelaars in de regio.

From: [REDACTED] <[REDACTED]@nieuwegein.nl>

Sent: Friday, January 14, 2022 6:21:16 PM

To: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht10.nl>

Subject: Opkoopbescherming

Hoi [REDACTED],

Utrecht is vandaag naar buiten gegaan met het besluit over de opkoopbescherming. Betekent dat, dat colleges in de regio een dezer dagen ook met een besluit in routing kunnen?

Hoor graag,

[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Verzonden: 19-01-2022 14:27
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>
CC: [redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Onderwerp: Re: Opkoopbescherming

Hoi [redacted] en [redacted],

Inmiddels verwacht ik dat ik donderdagavond in de raad inderdaad al vragen krijg nav de publiciteit uit Utrecht, dus fijn als ik na het AO van donderdag direct een update kan krijgen over het perspectief voor Nieuwegein.

Met groet,

[redacted]

Op 15 jan. 2022 om 15:57 heeft [redacted], [redacted] het volgende geschreven:

Oké, wil je me op de hoogte houden. Ik verwacht al vrij snel weer raadvragen nav deze publiciteit. En ik zou graag voor de raad van april (dus in routing ergens in februari) een dergelijk besluit willen voorleggen.

Met groet,

[redacted]

Op 14 jan. 2022 om 19:14 heeft [redacted], [redacted] het volgende geschreven:

Hoi,

Ja en nee. Ja, daar zijn we mee bezig. Punt van discussie is wel of we het voorstel van utrecht gaan kopiëren. Bij de nee is de capaciteit bij gemeenten erg bepalend. Maandag ga ik hiermee verder, donderdagochtend bespreking in AO wonen. En in de middag een bijeenkomst met de makelaars in de regio.

From: [redacted], [redacted]
Sent: Friday, January 14, 2022 6:21:16 PM
To: [redacted], [redacted]
Subject: Opkoopbescherming
Hoi [redacted],

Utrecht is vandaag naar buiten gegaan met het besluit over de opkoopbescherming. Betekent dat, dat colleges in de regio een dezer dagen ook met een besluit in routing kunnen?

Hoor graag,

[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted], [redacted]
Verzonden: 20-01-2022 10:16
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Onderwerp: RE: Opkoopbescherming

[redacted], we hebben vanmorgen een rondje gedaan langs de gemeenten.

Vragen die worden gesteld zijn: gaan we het regionaal doen of per gemeente. De onderbouwing die er nu ligt lijkt te mager om het regionaal te doen.

Per gemeente totaal laat het wel wat verschuivingen zien, maar per wijk is dat lang niet zo duidelijk.

In een Utrechts rapport word waterbedeffect verwacht in Nieuwegein, Zeist en De Bilt gezien de woonbebouwing.

Maar kun je al vooruit lopen op een verwacht waterbedeffect?

Wijk bij Duurstede geeft aan dat het gezien de cijfers van het kadasteronderzoek geen prioriteit heeft.

Vanuit Zeist komt eenzelfde druk als bij ons. Voorstel komt pas na de verkiezingen in de raad.

Met de uitvoering van de wet maak je inbreuk op het eigendomsrecht en dat zal goed onderbouwd moeten worden.

We hebben afgesproken om op korte termijn bijeen te komen en door te praten over de WOZ methode en de juridische onderbouwing.

Een ander belangrijk punt is de handhaving. Wanneer je iets vaststelt moet het ook gehandhaafd kunnen worden en daar ontbreekt het aan bij bijna alle gemeenten.

Ook Utrecht heeft dat nog niet op orde. Er is ook al een voorstel gedaan door Zeist om hier regionaal op samen te werken.

Ter voorbereiding van de invoer hebben we vanmiddag een bijeenkomst voor makelaars en beleggers georganiseerd. Hun reactie moeten we mee nemen in de besluitvorming.

Tot zo ver, ik zal ook nog even reageren op de vragen.

Groet

[redacted]

Van: [redacted], [redacted]
Verzonden: woensdag 19 januari 2022 15:30
Aan: [redacted], [redacted]
CC: [redacted], [redacted]
Onderwerp: RE: Opkoopbescherming

[redacted], even een update van wat ik nu weet.

We hebben onderzoeksgegevens van het kadaster. Hieruit blijkt dat er iets meer is opgekocht door investeerders. Op zich is dat nog beste een dunne onderbouwing. Anderzijds is in Utrechtse rapporten ook aangegeven dat er sprake is van een waterbedeffect, dus moeten we dat als voldoende onderbouwing beschouwen. Wat ik moet uitzoeken is hoe het met de beschikbaarheid van woningen voor starters zit. Hierover moeten we ook iets opnemen in het voorstel.

Utrecht werkt met de 60% WOZ waarde methodiek en komt daarmee op een grens van 440.000,--. (alle woningen van eigenaar bewoners ingedeeld in 5 gelijke woz waarden klassen, 60% eindigt dan op 440.000) Dit sluit aardig aan bij de bestedingsruimte voor starters, die is berekend op 400.000,--.

De vraag is nog of we dezelfde methode gaan gebruiken regionaal en waar we dan op uit komen. Ik ga dat laten berekenen als morgen blijkt dat we daar voor gaan. Ik denk dat we lager uitkomen..

Dan de uitvoering

Er moet een raadsvoorstel komen met een wijzigingsvoorstel voor de huisvestingsverordening: hiervoor ligt er inmiddels een voorbeeld uit Utrecht.

Waar ik nog mee aan de slag moet is wat dit betekent voor de handhaving. Hebben we extra capaciteit nodig en hoeveel dan.

En daarnaast ook de vergunningverlening, ook hiervoor moet capaciteit beschikbaar zijn.

Wanneer ik na het overleg van morgen meer weet hoor je het.

Ik ga natuurlijk mijn best doen om april te halen, maar voor april moet ik 22 februari in routing en dat is best snel..

Groet



Van: ,  <@nieuwegein.nl>

Verzonden: woensdag 19 januari 2022 14:28

Aan: ,  <@utrecht10.nl>

CC: ,  <@NIEUWEGEIN.NL>

Onderwerp: Re: Opkoopbescherming

Hoi  en ,

Inmiddels verwacht ik dat ik donderdagavond in de raad inderdaad al vragen krijg nav de publiciteit uit Utrecht, dus fijn als ik na het AO van donderdag direct een update kan krijgen over het perspectief voor Nieuwegein.

Met groet,



Op 15 jan. 2022 om 15:57 heeft ,  <@nieuwegein.nl> het volgende geschreven:

Oké, wil je me op de hoogte houden. Ik verwacht al vrij snel weer raadvragen nav deze publiciteit. En ik zou graag voor de raad van april (dus in routing ergens in februari) een dergelijk besluit willen voorleggen.

Met groet,



Op 14 jan. 2022 om 19:14 heeft ,  <@utrecht10.nl> het volgende geschreven:

Hoi,

Ja en nee. Ja, daar zijn we mee bezig. Punt van discussie is wel of we het voorstel van utrecht gaan kopiëren. Bij de nee is de capaciteit bij gemeenten erg bepalend. Maandag ga ik hiermee verder, donderdagochtend bespreking in AO wonen. En in de middag een bijeenkomst met de makelaars in de regio.

From: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Sent: Friday, January 14, 2022 6:21:16 PM

To: [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>

Subject: Opkoopbescherming

Hoi [redacted],

Utrecht is vandaag naar buiten gegaan met het besluit over de opkoopbescherming. Betekent dat, dat colleges in de regio een dezer dagen ook met een besluit in routing kunnen?

Hoor graag,

[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

4. Opkoopbescherming Regio Utrecht

KeesD: geeft een korte toelichting op het raadsvoorstel van de gemeente Utrecht. Punt van aandacht de onderbouwing. In een onlangs uitgebrachte handreiking van de VNG staat vermeld dat het argument van het waterbed alleen, niet voldoende is om de opkoopbescherming in te voeren. Met name bij Leidsche Rijn is nu de tekst aangepast.

DolfS: pleit er voor dat we dit regionaal verder oppakken.

Micha geeft toelichting op de aanpak in de regio. Beeld is verschillende snelheden bij gemeenten.

Naar verwachting gaat Nieuwegein in april naar de raad. Ook in Stichtse Vecht en Zeist worden stappen ondernomen. Verwachting is verder dat voor de zomer meer gemeenten zullen volgen.

Regionaal wordt er samengewerkt. Dit betekent dat de stukken onderling worden gedeeld. Naast die van Utrecht zijn nu vooral de stukken van Nieuwegein het voorbeeld voor andere gemeenten. Het is echter onvermijdelijk dat een gemeenten de onderbouwing levert vanuit de eigen data. Hiervoor hebben we wel regionale acties ondernomen zoals de opdracht aan het kadaster voor het aanleveren van deze data. Momenteel werken we aan het bruikbaar maken van deze data. Daarnaast werken we aan een notitie met de argumenten vanuit regionaal (U16) perspectief om in de raadsvoorstellen te gebruiken.

HansaA: onderstreept de noodzaak voor het invoeren van de opkoopregeling met het voorbeeld vanuit Nieuwegein waar huis aan huis wordt gevraagd naar het opkopen en weer terug verhuren van de woningen.

LauraH: binnenkort gaat er een RIB naar de gemeenteraad van Zeist met informatie over de invoering van de opkoopbescherming.

KeesG: voor Lopik hangt het invoeren van de opkoopbescherming wel aan het argument van het waterbed. Micha geeft aan dat in de 'regionale' notitie extra aandacht wordt gegeven aan de koppeling van dit waterbedeffect met de schaarste. Weliswaar is er nog geen waterbed maar dat betekent niet dat het fenomeen onbekend is, voorbeeld Nieuwegein met een appartement van 250k en de woonruimte in hetzelfde complex voor 1300euro te huur staat.

HildedG: er zijn vragen binnengekomen van de rtvu, deadline is vandaag. Zou wel goed zijn als we hier als regio antwoord kunnen geven.

FrankvL: Het is niet gelukt om hiervoor regionaal op te trekken, Utrecht is ons voor maar Stichtse Vecht wil er snel achteraan.

Uit de chat GerritS: is toch niet veel anders dan een "normale" aanpassing huisvestingsverordening? Dan zit er ook een paar maanden tussen de verschillende raadsbehandelingen.

Tymon: oproep aan alle gemeenten om het in ieder geval voor de zomer te regelen.

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>

Verzonden: 24-01-2022 13:55

Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>,
[redacted]

[redacted]@ijsselstein.nl,

[redacted]@debilt.nl

CC: SecretariaatDiepeveen <[redacted]@utrecht.nl>,
[redacted]

[redacted]@ijsselstein.nl,

[redacted]@debilt.nl,

[redacted] <[redacted]@ijsselstein.nl>,
[redacted]

[redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>,
[redacted]

[redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>,
[redacted]

[redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>,
[redacted]

[redacted] <[redacted]@debilt.nl>

Onderwerp: Agendering opkoopbescherming bestuurstafel 9 februari 2022

Dag heren,

In de bijlage een memo met het voorstel voor de agendering van de opkoopbescherming op de bestuurstafel 9 februari. In de bijlage een puntsgewijze samenvatting op verschillende onderdelen, op de bestuurstafel is te overwegen hier een presentatie aan te koppelen.

Graag een reactie voor as woensdag 12uur, daarna ga ik de verzending voor de bestuurstafel afmaken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Procesmanager **UTRECHT10**

Ontmoetingsplaats voor gezond stedelijk leven

[micha\[redacted\]@utrecht10.nl](mailto:micha[redacted]@utrecht10.nl)

06 [redacted]

www.utrecht10.nl

Memo

Aan: [redacted] opkoopbescherming, [redacted], [redacted] en [redacted]

Van: [redacted]

Betreft: voorbereiding agendapunt opkoopbescherming voor de bestuurstafel van 9 februari 2022

Datum: 24 januari 2022

Dag [redacted] en [redacted] en [redacted]

Op de bestuurstafel van 24 november 2021 is afgesproken:

- Bij het kadaster data op te vragen en de kosten te verdelen onder de gemeenten
- Regelgeving opkoopbescherming komt in de huisvestingsverordening terecht in lokale gedeelte waar gemeente verschillend mee omgaan.

Op basis van deze bespreking kan het onderwerp iig ter info op de bestuurstafel komen. Echter, de constatering dat er sprake zal zijn van een waterbedeffect naar de regio, zorgt ervoor dat regionale afstemming nodig is. Bovendien kan besproken worden of er baat bij en regionale afspraak is, met name is daarbij te denken aan handhaving.

Voorstel voor bespreekpunten:

- Ter info/presentatie?: keuzes in het voorstel van de gemeente Utrecht en het waterbedeffect
- 1. Regionale afstemming en verdieping op onderdelen van de keuzes in de gemeente Utrecht, met name de methodiek van de kooprijsgrens
- 2. Vervolg uitvoering en handhaving, verkenning regionale aanpak handhaving

Stand van zaken besluitvorming

- Behandeling in gemeenteraad Utrecht op 9 maart 2022.
- In meerdere gemeenten is ook regelgeving te verwachten over de opkoopbescherming, maar dat zal over de verkiezingen worden getild.

Keuzes in het voorstel van de gemeente Utrecht

Het voorstel voor de gemeenteraadsverkiezingen is te vinden via deze [link](#)

- Woningen mogen niet zonder vergunning worden verhuurd.
- Bereik alle koopwoningen tot € 440.000 (obv woz waarde, met indexatie) in alle wijken
- Transacties corporaties en gemeente valt niet binnen het bereik
- Binnen het bereik geen vergunning bij transacties investeerders, met uitzonderingen:
 - (Aan)verwanten/onderdeel bedrijfstvastgoed/ tijdelijk <1 jaar --> wettelijk
 - Nieuwbouw met anterieure overeenkomst met gemeenten over verhuur
 - Zwaarwegend belang, beoordeling BenW
- Bestuurlijke boete en handhaving

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?

- 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.

Aanvullende gegevens kadaster regio gemeenten

Data kadaster heeft betrekking op de transacties in periode 2018-2021(1^o hj). In de [bijlage](#) een kaart van de regio met aandeel transacties van eigenaar-bewoners naar investeerders.

- Transacties met investeerders in regio gemeenten nog niet zo hoog als in de gemeente Utrecht. Nog geen waterbedeffect tenslotte, ook niet vooruitlopend op regelgeving.
- Door het beperkte aantal transacties door investeerders, is vooral per wijk niet zoveel te zeggen over de transacties van betaalbare koopwoningen.
- (gegevens worden momenteel nog geanalyseerd)

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 in twijfel getrokken. 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

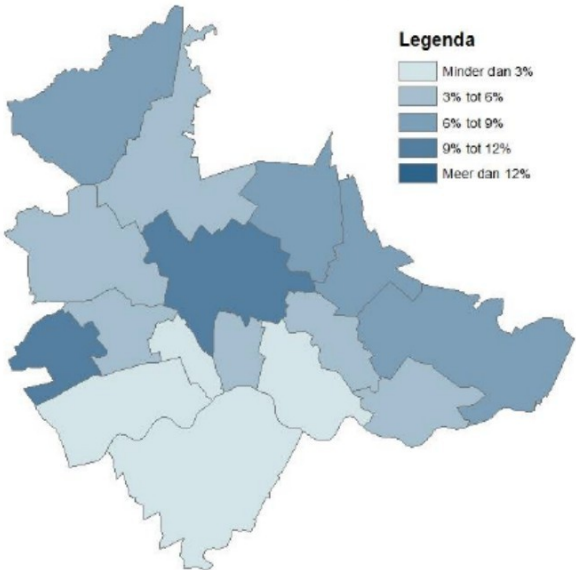
- Het waterbedeffect is wel erg logisch. En beperkt zich niet alleen tot appartementen.
- Eén makelaar verwacht ook wel dat categorie boven de 440k erg in trek gaat worden. Hier hoort dan ook de verwachting bij dat investeerders genoeg nemen met een laag rendement. Dan gaat het niet om de institutionele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

Uitvoering

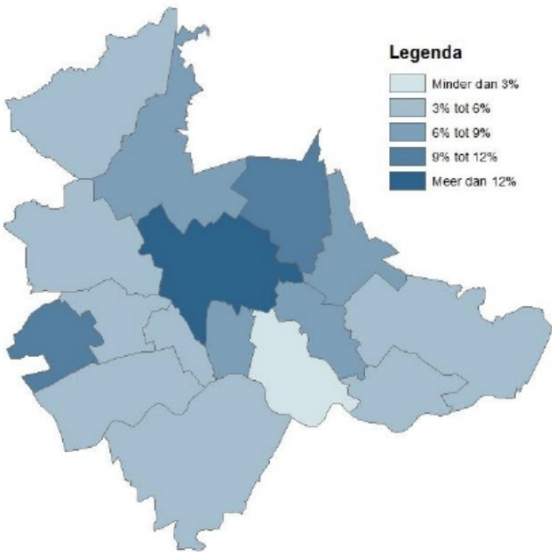
- Er is behoefte aan een overgangstermijn. In het voorstel van Utrecht wordt deze niet gegeven omdat wordt verondersteld dat de markt het beleid had kunnen verwachten. Voorbeeld werd geschetst van een koop voor het besluit waarbij de transactie pas na het besluit valt (de transactiedatum is volgens de wet het meetpunt).

Bijlage:

Aandeel investeerders per gemeente 2018



Aandeel investeerders per gemeente 2020



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted], [redacted]
Verzonden: 27-01-2022 16:11
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Onderwerp: opkoopbescherming

[redacted], ik ben wat dingen aan het uitzoeken voor de invoering. Maandag zitten we weer met de regio om de tafel en wat daar uit komt zal ik agenderen voor een overlegje.

Welke grens gaan we hanteren? Wanneer we de 60% WOZ waarde volgen die Utrecht hanteert en die Amsterdam hanteert dan komen we uit om een maximum WOZ waarde van 261.000,-. (alle koopwoningen ingedeeld in 5 gelijke klassen, en de bovengrens van 60% wordt gehanteerd als maximum)

Volgens het Utrechtse stuk kunnen starters kopen tot 400.000,-. Wanneer ik kijk naar woningen die in Nieuwegein op dit moment te koop staan tussen 3 en 4 ton, dan ligt de WOZ waarde toch al gauw boven die grens. (Van de 10 woningen die ik heb nagezocht, hadden er maar 2 een WOZ waarde onder 261.000,-) Ik denk dat we toe moeten naar een hogere grens. De WOZ waarde methode is wel wat onafhankelijker, dan wanneer je een koopprijsgrens hanteert, bovendien werkt dat prijsopdrijving in de hand. De WOZ waarde grens zal wel jaarlijks aangepast moeten worden.

Ik zie voorbeelden dat de NHG grens wordt gevolgd, deze is op dit moment 355.000,-, dat komt al beter in de richting denk ik. Maar dan gaat iedereen natuurlijk boven die grens zitten.

Onderbouwing van schaarste goedkope en middeldure koopwoningen. Wanneer we kijken naar de aantallen aankopen door investeerders in Nieuwegein dan vallen die aantallen erg mee. Alleen in de tweede helft van 2020 is een behoorlijke stijging te zien, maar dat heeft te maken met de veranderende fiscale regels per 1-1-2021. In tweede helft 2020 19 van de 400 verkopen. Er onder wat cijfers als percentage van het aantal verkopen onder 400.000 per wijk, dan liggen de percentages wel hoger, maar het gaat totaal om kleine aantallen.

Verkopen van eigenaar bewoners naar type koper

	2018-01	2018-02	2019-01	2019-02	2020-01	2020-02	2021-01
Doorstromer	230	216	177	261	187	194	151
Koopstarter	162	151	124	140	148	140	177
Tweede woning	14	21	4	17	17	25	12
Investeerder	12	23	15	18	19	41	11
Woningcorporaties	1	0	1	0	0	0	0
Onbekend overig	13	10	11	7	6	0	1
% investeerders	2,78%	5,46%	4,52%	4,06%	5,04%	10,25%	3,13%

% woningen tot 400.000 verkocht aan investeerders

	201801	201802	201901	201902	202001	202002	202101
Jutphaas Wijkersloot	2,2%	0,0%	5,7%	5,6%	5,7%	0,0%	10,7%
Zuilenstein	2,3%	4,8%	0,0%	0,0%	0,0%	8,7%	8,7%
Batau Zuid	1,7%	5,3%	2,3%	6,3%	2,3%	3,0%	2,9%

Batau Noord	2,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,4%	2,4%
Doorslag	2,5%	2,7%	0,0%	3,1%	0,0%	10,0%	0,0%
Huis de Geer	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Blokhoeve	10,5%	8,0%	31,6%	10,0%	31,6%	57,1%	16,7%
Galecop	0,0%	2,7%	0,0%	2,5%	0,0%	0,0%	0,0%
Fokkesteeg	5,9%	9,4%	7,3%	7,9%	7,3%	7,5%	2,9%
Hoogzandveld	0,0%	6,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lekboulevard	0,0%	14,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vreeswijk	0,0%	12,5%	5,0%	0,0%	5,0%	0,0%	0,0%
Merwestein	6,3%	7,7%	20,0%	14,3%	20,0%	35,7%	0,0%
Zandveld	0,0%	14,3%	0,0%	10,0%	0,0%	8,3%	0,0%
Stadscentrum	10,5%	13,0%	18,2%	10,0%	18,2%	18,8%	16,7%
Rijnhuizen			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Een geluid dat in ons overleg met de makelaars duidelijk naar voren kwam was de ingangs/overgangstermijn. In Utrecht hebben we al veel eerder aangegeven dat ze gebruik maken van de regeling en ze hanteren geen overgangstermijn. Eventueel passen ze de hardheidsclausule toe. Makelaars geven aan dat er inmiddels al woningen zijn verkocht die bijv. pas in augustus worden overgeschreven. Het moment van inschrijving in het kadaster is bepalend. Het is dus goed om snel naar buiten te treden met een termijn waarop we de regeling willen gaan invoeren en dat verkopen (koopovereenkomsten) van na die datum onder de vergunningplicht gaan vallen.

Groet



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted], [redacted]

Verzonden: 27-01-2022 11:21

Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@Nieuwegein.nl>

Onderwerp: RE: wet opkoopbescherming 60% WOZ waarde

Dank je, [redacted] De grens komt dan toch iets hoger te liggen.

Groet

[redacted]

[redacted], [redacted]

Verzonden: donderdag 27 januari 2022 11:18

Aan: [redacted], [redacted]

Onderwerp: RE: wet opkoopbescherming 60% WOZ waarde

Hallo [redacted]

Hieronder de gegevens van alleen de koopwoningen

PRIJSKLASSE	AANTAL WONINGEN	WOZWAARDE minimum	WOZWAARDE maximum
1.Goedkoop	3378	29000	214000
2. Middelduur-laag	3378	214000	237000
3. Middelduur	3378	237000	261000
4. Duur	3378	261000	309000
5. Zeer duur	3380	309000	1260000

Met vriendelijke groet

[redacted]

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>

Verzonden: donderdag 27 januari 2022 09:55

Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@Nieuwegein.nl>

Onderwerp: RE: wet opkoopbescherming 60% WOZ waarde

[redacted], die 28560 zijn alle woningen in Nieuwegein, neem ik aan. Kun je ook een indeling maken van alleen de eigenaar bewoners?

Huurwoningen zorgen dat de woz waarde veel lager uitvalt.

Groet

[redacted]

[redacted], [redacted] <[redacted]@Nieuwegein.nl>

Verzonden: donderdag 27 januari 2022 09:33

Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>

Onderwerp: RE: wet opkoopbescherming 60% WOZ waarde

Hallo [redacted]

Bij deze

PRIJSKLASSE	AANTAL WONINGEN	WOZWAARDE minimum	WOZWAARDE maximum
1.Goedkoop	5712	26000	167000
2. Middelduur-laag	5712	167000	208000
3. Middelduur	5712	208000	237000
4. Duur	5712	237000	276000
5. Zeer duur	5713	276000	1260000

Met vriendelijke groet

[redacted]

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>

Verzonden: woensdag 26 januari 2022 14:00

Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@Nieuwegein.nl>

Onderwerp: RE: wet opkoopbescherming 60% WOZ waarde

Hoi [redacted], ik zou toch wel graag een beeld willen hebben hoe dit voor Nieuwegein uit pakt. Dus als je tijd hebt zou je het dan voor me willen uitzoeken?

Het gaat dan dus om een 5 x 20% verdeling van de woz waarden van het woningen van eigenaar bewoners.

Met de gegevens kunnen we beter de discussie in de regio voeren over hoe we het in de regio willen gaan doen.

Ik hoor het graag

Groet

[redacted]

[redacted], [redacted] <[redacted]@Nieuwegein.nl>

Verzonden: maandag 10 januari 2022 11:00

Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>

Onderwerp: RE: wet opkoopbescherming 60% WOZ waarde

ok

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>

Verzonden: maandag 10 januari 2022 10:46

Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@Nieuwegein.nl>

Onderwerp: RE: wet opkoopbescherming 60% WOZ waarde

Wacht nog maar even [REDACTED] Anders doe je het straks voor niks..

Van: [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@Nieuwegein.nl>

Verzonden: maandag 10 januari 2022 10:41

Aan: [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@NIEUWEGEIN.NL>

Onderwerp: RE: wet opkoopbescherming 60% WOZ waarde

Hallo [REDACTED]

Dat kan snel opgeleverd worden.

Ik zal morgen eens kijken of ik je de data al kan verschaffen.

Groet

[REDACTED]

Van: [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@NIEUWEGEIN.NL>

Verzonden: maandag 10 januari 2022 10:26

Aan: [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@Nieuwegein.nl>

Onderwerp: RE: wet opkoopbescherming 60% WOZ waarde

He [REDACTED],

Ja dat klopt.

Het gaat dus om een 5 x 20% verdeling van het aantal woningen van eigenaar bewoners.

De 60% grens zal in Nieuwegein wel lager uitvallen.

Ik overleg eerst in de regio of we het ook zo gaan doen.

Maar als we hiertoe besluiten, kun je de cijfers dan redelijk snel aanleveren?

De gemeenteraad wil namelijk dat het zo snel mogelijk wordt ingevoerd en ik zou dan half februari in routing moeten.

Groet

[REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@Nieuwegein.nl>

Verzonden: maandag 10 januari 2022 08:50

Aan: [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@NIEUWEGEIN.NL>

Onderwerp: RE: wet opkoopbescherming 60% WOZ waarde

Hallo [REDACTED]

Jij ook de beste wensen.

Onderstaande tabel is wel te maken.

440.000 is dus geen vastgesteld bedrag, maar het bedrag wat dus geldt voor Utrecht.

Ik lees de tabel van Utrecht zoals hieronder. Klopt dat

20% van de woningen valt in de woz-waarde range tussen 0-293.000 = goedkoop ?

20% van de woningen valt in de woz-waarde range tussen 293.000 - 365.000 = middelduur laag

etc.

Groet

[Redacted]

Van: [Redacted], [Redacted] <[Redacted]@NIEUWEGEIN.NL>

Verzonden: donderdag 6 januari 2022 08:55

Aan: [Redacted], [Redacted] <[Redacted]@Nieuwegein.nl>

Onderwerp: wet opkoopbescherming 60% WOZ waarde

He [Redacted],

Allereerst natuurlijk de beste wensen voor 2022!

Zoals je weet ben ik bezig met de voorbereiding van de invoering van de wet opkoopbescherming.

In Amsterdam en ook in Utrecht hanteren ze daarbij de 60% WOZ waarde methode.

Deze methode verdeelt de woningen van eigenaar bewoners in vijf gelijke prijsklassen van ieder twintig procent, gebaseerd op de meest recente beschikbare woz waarden.

In Utrecht ziet die verdeling er als volgt uit en bij deze methode vallen alle woningen tot 440.000 onder de bescherming.

	Goedkoop	Middelduur (laag)	Middelduur	Duur	Zeer duur
WOZ	293.000	365.000	440.000	558.000	9.164.100
Percentage cumulatief	20	40	60	80	100

van woningtelling 1 januari 2021, en WOZ-waardepeildatum 1 januari 2020 (belastingjaar 2021)

Mijn vraag is kun jij iets dergelijks ook voor Nieuwegein maken?

Het gaat om de woningen van eigenaar bewoners en de verdeling in 5 gelijke prijsklassen.

En als je dat kan, heb je daar tijd voor?

Of kan ik die vraag beter aan de BGHU stellen?

Groet

[Redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [REDACTED], [REDACTED]

Verzonden: 03-02-2022 15:29

Aan: [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@nieuwegein.nl>

Onderwerp: RE: RTV Utrecht: inventarisatie opkoopbescherming

Hoi [REDACTED],

Ik ben bezig met de uitwerking van het voorstel.

Ja de problematiek speelt ook in Nieuwegein

Ja we zijn voornemens om het ook in te voeren.

Het zijn bezig met de uitwerking en regionale afstemming. We streven naar besluitvorming in april

We willen de grens van Utrecht overnemen, 440.000 WOZ waarde. Dit betekent dat het voor meer dan 80% van de koopwoningvoorraad gaat gelden.

Waarschijnlijk vanaf eind april, mogelijk met een overgangstermijn van enkele maanden.

Leg jij ze aan [REDACTED] voor?

Groet

[REDACTED]

Van: [REDACTED], [REDACTED]

Verzonden: donderdag 3 februari 2022 15:09

Aan: [REDACTED], [REDACTED]

Onderwerp: FW: RTV Utrecht: inventarisatie opkoopbescherming

Hallo [REDACTED],

We hebben weer persvragen gekregen over de opkoopbescherming. Zie hieronder.

Hier hebben we al eerder vragen over gehad. Wat kunnen we antwoorden? Zijn er nieuwe ontwikkelingen?

Dit heeft geen haast. Ze willen de antwoorden uiterlijk 16 februari hebben. Zullen we maandag hierover contact hebben?

Doei,

[REDACTED]

Beste [REDACTED]

Onlangs heeft de gemeente Utrecht aangegeven een opkoopbescherming te willen invoeren. De gemeente wil hiermee beleggers weren van de woningmarkt en de kansen voor de woningzoeker vergroten. Eerder schreven we dit over de plannen: [Beleggers geweerd in Utrecht](#)

Als RTV Utrecht inventariseren we hoe andere gemeenten in onze provincie reageren op de opkoopbescherming.

Met name met het oog op het waterbedeffect. Zo heeft bijvoorbeeld de gemeente Amersfoort al aangegeven ook een opkoopbescherming te willen invoeren om te voorkomen dat de beleggers naar deze gemeente trekken.

We zijn benieuwd naar de situatie in uw gemeente en hebben de volgende vragen:

- Speelt de problematiek rondom beleggers op de woningmarkt ook in uw gemeente?
- Overweegt de gemeente om net als Utrecht een opkoopbescherming in te voeren? Waarom wel/niet?
- Indien de plannen er zijn, tot in hoeverre zijn deze plannen al vormgegeven?
- In het geval van een aanstaande opkoopbescherming: tot welk bedrag gaat het gelden? En hoeveel procent van de woningvoorraad valt onder dit bedrag?
- In het geval van een aanstaande opkoopbescherming: per wanneer gaat de regeling in?

We zouden het op prijs stellen als u de vragen voor 16 februari kunt beantwoorden.

Hartelijk groet,



Verslaggever/Redacteur sociale media

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@zeist.nl>

Verzonden: 07-02-2022 12:14

Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@zeist.nl>

Onderwerp: RE: afstemming wet opkoopbescherming

Hoi [redacted],

Ik heb iets ingepland. In de bijlage de concept stukken voor besluitvorming tkn. Is nog niet de definitieve regeling, alleen een aankondiging.

Groetjes, [redacted]

Van: [redacted], [redacted]

Verzonden: maandag 7 februari 2022 11:59

Aan: [redacted]; [redacted], [redacted]

Onderwerp: afstemming wet opkoopbescherming

Zullen we deze week nog even een momentje prikken om af te stemmen?

Ik heb morgen niks gepland en woensdag ook niet..

Dus als jullie laten weten wanneer jullie kunnen!€!

met vriendelijke groet

[redacted]

Senior beleidsadviseur Wonen

afd. Ruimtelijk Domein

gemeente Nieuwegein

030 - [redacted]

06 â€“ [redacted]

**ONDERWERP
OPKOOPBESCHERMING REGIONALE HUISVESTINGSVERORDENING ZEIST****VOORSTEL**

- Voorbereidingen te treffen om de regeling opkoopbescherming per 1 juni 2022 toe te voegen aan de regionale huisvestingsverordening – gemeente Zeist.
- De gemeenteraad over dit voornemen te informeren via bijgevoegde brief.

INLEIDING

Sinds 1 januari 2022 kunnen gemeenten een regeling opkoopbescherming opnemen in de Huisvestingsverordening. De opkoopbescherming maakt het mogelijk dat de gemeente een verbod kan instellen op het in gebruik geven (verhuren) van nieuw aangekochte woningen in het goedkope en middeldure segment. In de regio Utrecht heeft gemeente Utrecht een voorstel in de maak om de opkoopbescherming in te zetten. Voorstel is om ook voor Zeist te kiezen voor het invoeren van de regeling.

Aanleiding: woning schaarste

Landelijk is de huisvestingswet per 1 januari 2022 aangepast waardoor gemeenten de mogelijkheid krijgen om opkoopbescherming in te zetten. Aanleiding hiervoor is de woningschaarste en bijbehorende prijsstijgingen op de koopmarkt. Voor starters en middeninkomens is het daardoor steeds moeilijker om een woning te kopen. Voor de woningen die beschikbaar komen, is er dan ook nog de concurrentie van investeerders. Deze investeerders kunnen vaak sneller schakelen, hogere prijzen bieden en vaak zonder ontbindende voorwaarden. Zij kopen woningen aan om deze vervolgens te verhuren. Dit leidt tot nog hogere woningprijzen en minder kansen voor koopstarters.

In de regio Utrecht is dezelfde tendens ook zichtbaar. Gemeente Utrecht heeft daarom een voorstel ingediend om de opkoopbescherming in te gaan zetten voor alle woningen met een WOZ waarde tot €440.000,-. Het is niet toegestaan om deze woningen de eerste 4 jaar na aankoop te verhuren. Uit onderzoek blijkt dat ook in Zeist sprake is van schaarste. De invoering van de regeling in Utrecht kan daarnaast leiden tot een waterbede-effect: investeerders die niet in Utrecht terecht kunnen gaan zoeken in de regio, Zeist is dan een logisch alternatief.

Voornemen tot invoeren opkoopbescherming

Het voorstel is om de opkoopbescherming ook voor gemeente Zeist in te voeren. Dit kan door een extra hoofdstuk aan de huisvestingsverordening toe te voegen. Dit is een raadsbevoegdheid. In de regio stemmen we deze plannen verder af. Maar uiteindelijk moeten we als gemeente een keuze maken en deze onderbouwen.

De regeling leidt ertoe dat de woningen in het betaalbare en middeldure segment niet snel worden opgekocht door investeerders, omdat verhuur van de woning niet is toegestaan.

Komende periode werken we het voorstel uit met daarbij de volgende punten:

- Een onderbouwing van de schaarste en de gebieden waarvoor de regeling van toepassing is.
- Keuze voor een maximale prijs (WOZ waarde) waarvoor de regeling van toepassing is. We denken hierbij aan eenzelfde methodiek als andere gemeenten, waarbij we denken aan dezelfde prijsgrens in de gehele regio van €440.000,-. Deze onderbouwing werken we uit.
- Mogelijke uitzonderingen voor de regeling. Er zijn een aantal wettelijke uitzonderingen, zoals verhuur aan familieleden en tijdelijke verhuur. Ook maatwerk is mogelijk. De gemeente kan daarnaast zelf extra uitzonderingsgronden benoemen.

Onderbouwing van de schaarste

De onderbouwing van het voorstel is belangrijk, de wet schrijft voor dat de gemeente moet aantonen dat er sprake is van schaarste van goedkope en middeldure woningen waarbij dit leidt tot "onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor bepaalde doelgroepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning én dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden." Komende weken analyseren we data van kadaster en WOZ waarden om een maximale prijs te bepalen en de schaarste te kunnen onderbouwen.

Het invoeren van de opkoopbescherming vraagt om een zorgvuldige analyse en onderbouwing. Zodra deze gereed is, verwerken we deze in een concept hoofdstuk op de huisvestingsverordening. Hiervoor gebruiken we zoveel mogelijk dezelfde formats als in de regio.

Ook gebruiken we komende periode voor afstemming met betrokken partijen, zoals makelaars en investeerders. Streven is om de regeling per 1 juni in te laten gaan. Dit betekent dat het voorstel moet worden ingediend voor besluitvorming in de raad van mei 2022.

Handhaving

Aandachtspunt is de handhaving van de regeling. Voor de verhuur is straks een vergunning nodig en deze wordt vervolgens getoetst aan de huisvestingsverordening. Handhaving is nodig om te controleren dat er geen woningen zonder vergunning worden verhuurd. Dit kost capaciteit van team vergunningen / handhaving. De implicaties hiervan worden uitgewerkt en in het raadsvoorstel meegenomen.

Doel van het voorstel (SMART)

Vergroten van kansen voor starters en middeninkomens op de woningmarkt.

ARGUMENTEN

- Het is voor koopstarters en middeninkomens buitengewoon lastig om een koopwoning in gemeente Zeist te verkrijgen. Concurrentie van investeerders maakt dit nog moeilijker. De opkoopregeling is een middel om dit tegen te gaan.
- Gemeente Utrecht gaat de opkoopregeling inzetten, dit zorgt voor een waterbedeffect naar de regio, waaronder Zeist. Investeerders zullen uitwijken naar regiogemeenten en we verwachten hiermee een toenemende vraag van investeerders naar koopwoningen in het goedkope en middeldure segment.
- Vanuit de gemeenteraad zijn er raadsvragen gesteld over invoering van de regeling (D66 – november 2021).

KANTTEKENINGEN

- Eigen woningbezit is een groot goed en ingrijpen op de vrijheid om de woning te kunnen verkopen is gevoelig. Dit kan alleen als de schaarste goed is onderbouwd. Landelijk is ingestemd met de opkoopbescherming omdat de schaarste zo groot is dat een dergelijk verbod te rechtvaardigen is. Ook voor Zeist geldt een grote schaarste en fors stijgende woningprijzen.
- Woningen van investeerders komen op de markt in de particuliere verhuur. Ook naar deze woningen is vraag. Echter, de huurprijzen zijn vaak hoog. Bovendien zijn ze direct concurrent van koopstarters. Het blijft wenselijk om huurwoningen aan de voorraad toe te voegen, maar dan door nieuwbouw of het omzetten van bedrijfspanden. Hierdoor gaat het niet ten koste van de huidige voorraad goedkope en middeldure koopwoningen.
- Handhaving is nodig om de regeling goed te kunnen uitvoeren. Dit kost capaciteit en dus geld. In overleg met team vergunningen / handhaving worden deze gevolgen uitgewerkt en meegenomen in het raadsvoorstel.

PARTICIPATIE

De regeling heeft een strikt regime en biedt weinig ruimte voor eigen invulling. Daarnaast ligt er grote behoefte om de regeling snel in te voeren. Hierdoor wordt gekozen voor participatie via raadplegen. Regionaal is al gesproken met o.a. makelaars en investeerders over de regeling, ook Zeister partijen waren hiervoor uitgenodigd en aanwezig. De Zeister regeling zal ook aan deze groep worden voorgelegd voor raadplegen. De resultaten hiervan worden meegenomen in het op te stellen raadsvoorstel.

FINANCIËLE TOELICHTING

De regeling heeft geen financiële consequenties. De grotere inzet voor handhaving zou dat wel kunnen hebben. In het op te stellen raadsvoorstel wordt dit meegenomen.

JURIDISCHE ASPECTEN

De regeling wordt ingezet door een extra hoofdstuk toe te voegen aan de regionale huisvestingsverordening – gemeente Zeist. Voor de juridische houdbaarheid is een nauwkeurige onderbouwing van de schaarste essentieel. Dit maakt onderdeel uit van het op te stellen raadsvoorstel.

DUURZAME ASPECTEN

n.v.t.

UITVOERING

Planning

Maart 2022: indienen college en raadsvoorstel aanpassing Huisvestingsverordening
April / mei 2022: besluitvorming gemeenteraad
1 juni 2022: invoering regeling opkoopbescherming.

Communicatie en Informatie en Automatisering

De gemeenteraad wordt geïnformeerd middels bijgevoegde brief
Er wordt een persbericht opgesteld, zie bijlage. ‘

Meerdere partijen (beleggers/makelaars) hebben de gemeente gevraagd of de opkoopbescherming wordt ingevoerd, vanwege de plannen die zij of hun klanten hebben om woningen aan te kopen voor verhuur. Bij invoering van de opkoopbescherming is de inschrijving van de akte van levering in de openbare registers bepalend. Tussen het aankopen van een woning/pand (koopovereenkomst) en de daadwerkelijke overdracht via de akte van levering kan een periode van meerdere maanden zitten. Hierdoor kan het zijn dat partijen reeds een woning hebben aangekocht voor verhuur terwijl dit straks niet mogelijk blijkt. Tijdig communiceren over het voornemen is daarom noodzakelijk.

Bijlagen

- RIB
- Persbericht


Evaluatie/controle door de raad



Publiekshal ▪ Het Rond 1, Zeist
Postbus 513, 3700 AM, Zeist
Telefoon 14 030 ▪ zeist@zeist.nl

www.zeist.nl ▪ www.twitter.com/gemeentezeist
www.facebook.com/gemeentezeist

Aan de gemeenteraad

Datum	25 March 2026	Ons kenmerk	438709
Burgerservicenummer		Uw kenmerk	
Bijlage(n)		Behandeld door	
Onderwerp	Opkoopbescherming	Portefeuillehouder	d6a600a3-4664-e811-9424-02bfac152cae

Geachte leden van de raad,

Sinds 1 januari 2022 kunnen gemeenten een regeling opkoopbescherming opnemen in de Huisvestingsverordening. De opkoopbescherming maakt het mogelijk dat de gemeente een verbod kan instellen op het in gebruik geven (verhuren) van nieuw aangekochte woningen in het goedkope en middeldure segment. In de regio Utrecht heeft gemeente Utrecht een voorstel in de maak om de opkoopbescherming in te zetten. Ook voor Zeist bereiden we een raadsvoorstel voor. Graag informeren we u over ons voornemen.

Aanleiding: woning schaarste

Landelijk is de huisvestingswet per 1 januari 2022 aangepast waardoor gemeenten de mogelijkheid krijgen om opkoopbescherming in te zetten. Aanleiding hiervoor is de woningschaarste en bijbehorende prijsstijgingen op de koopmarkt. Voor starters en middeninkomens is het daardoor steeds moeilijker om een woning te kopen. Voor de woningen die beschikbaar komen, is er dan ook nog de concurrentie van investeerders. Deze investeerders kunnen vaak sneller schakelen, hogere prijzen bieden en vaak zonder ontbindende voorwaarden. Zij kopen woningen aan om deze vervolgens te verhuren. Dit leidt tot nog hogere woningprijzen en minder kansen voor koopstarters.

In de regio Utrecht is dezelfde tendens ook zichtbaar. Gemeente Utrecht heeft daarom een voorstel ingediend om de opkoopbescherming in te gaan zetten voor alle woningen met een WOZ waarde tot €440.000,-. Het is niet toegestaan om deze woningen de eerste 4 jaar na aankoop te verhuren. Uit onderzoek blijkt dat ook in Zeist sprake is van schaarste. De invoering van de regeling in Utrecht kan daarnaast leiden tot een waterbedeffect: investeerders die niet in Utrecht terecht kunnen gaan zoeken in de regio, Zeist is dan een logisch alternatief.

Voornemen tot invoeren opkoopbescherming

Wij zijn voornemens een voorstel te maken om de opkoopbescherming ook voor gemeente Zeist in te voeren. Dit kan door een extra hoofdstuk aan de huisvestingsverordening toe te voegen. Dit is een raadsbevoegdheid. In de regio stemmen we deze plannen verder af. Maar uiteindelijk moeten we als gemeente een keuze maken en deze onderbouwen.

De regeling leidt ertoe dat de woningen in het betaalbare en middeldure segment niet snel worden opgekocht door investeerders, omdat verhuur van de woning niet is toegestaan.

Komende periode werken we het voorstel uit met daarbij de volgende punten:

- Een onderbouwing van de schaarste en de gebieden waarvoor de regeling van toepassing is.

- Keuze voor een maximale prijs (WOZ waarde) waarvoor de regeling van toepassing is. We denken hierbij aan regionale afstemming en hebben de voorkeur voor het hanteren van dezelfde WOZ waarde als regiogemeenten van €440.000,-. De onderbouwing hiervoor werken we uit.
- Mogelijke uitzonderingen voor de regeling. Er zijn een aantal wettelijke uitzonderingen, zoals verhuur aan familieleden en tijdelijke verhuur. Ook maatwerk is mogelijk. De gemeente kan daarnaast zelf extra uitzonderingsgronden benoemen.

Onderbouwing van de schaarste

De onderbouwing van het voorstel is belangrijk, de wet schrijft voor dat de gemeente moet aantonen dat er sprake is van schaarste van goedkope en middeldure woningen waarbij dit leidt tot "onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor bepaalde doelgroepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning én dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden." Komende weken analyseren we data van kadaster en WOZ waarden om een maximale prijs te bepalen en de schaarste te kunnen onderbouwen.

Handhaving

Aandachtspunt is de handhaving van de regeling. Voor de verhuur is straks een vergunning nodig en deze wordt vervolgens getoetst aan de huisvestingsverordening. Handhaving is nodig om te controleren zodat er geen woningen zonder vergunning worden verhuurd. Voor een goede werking van de regeling is dit een belangrijk onderdeel. Echter, dit vraagt ook om capaciteit bij de handhavers en heeft daarom ook financiële consequenties. De implicaties hiervan worden uitgewerkt en in het raadsvoorstel meegenomen.

Planning

Het invoeren van de opkoopbescherming vraagt om een zorgvuldige analyse en onderbouwing. Zodra deze gereed is, zullen we deze verwerken in een concept hoofdstuk op de huisvestingsverordening. Hiervoor gebruiken we zoveel mogelijk dezelfde formats als in de regio. Ook gebruiken we komende periode voor afstemming met betrokken partijen, zoals makelaars en investeerders. Ons streven is om de regeling per 1 juni in te laten gaan. Dit betekent dat we het voorstel zullen indienen voor besluitvorming in de raad van mei 2022.

We hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zeist,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

dr. [redacted] J

J [redacted] J

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>

Verzonden: 07-02-2022 00:12

Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>

Onderwerp: motivatie opkoopbescherming

Dag [redacted],

Zie bijlage voor mijn poging voor een onderbouwing. Is het te gebruiken?

Morgen ga ik verder met de tabellen, dat blijft nu een beetje liggen. Excelbestand er wel bij gedaan zodat je ziet waar ik mee bezig ben.

Groet,

[redacted]

Type eigendom	Beschrijving
Eigenaar-bewoner	<p>Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) om hierin te wonen. Eigenaar-bewoners kunnen worden getypeerd als:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Koopstarter: 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. <i>Bij meerdere verkrijgers moeten beide voor het eerst een woning op hun naam krijgen.</i> - 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. - Onbekend: van sommige eigenaar bewoners is het onbekend of zij al eerder een woning in bezit gehad hebben.
Tweede woning*	Woning in het bezit van een particulier (NP) die in totaal twee woningen bezit en zelf niet in de verkregen woning gaat wonen. 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 (alsnog) in de woning is gaan wonen, verandert de indicatie in eigenaar-bewoner.
Bedrijfsmatige institutionele investeerder	<p>Woning in het bezit van een rechtspersoon (niet natuurlijk persoon, NNP) met één van de volgende kenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Staat op lijst met institutionele investeerders; - Is een pensioenfonds; - Heeft na transactie meer dan 500 woningen in bezit.
Bedrijfsmatige investeerder**	Woning in het bezit van een rechtspersoon (NNP) met na transactie minder dan 500 woningen.
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
Woningcorporatie	Woning in bezit van een woningcorporatie.
Overig	Woning in bezit van onder meer kerken, overige stichtingen en gemeenten.
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

Tweede woningen betreffen een diffuse categorie. Een tweede woning kan een woning zijn die wordt verhuurd, het kan een woning zijn die een ouder koopt voor een studerend kind, het kan een woning zijn die tijdelijk nog in het bezit is van een persoon die gaat verhuizen en het kan ook een 'administratieve' tweede woning zijn (als twee woningen zijn samengetrokken tot één woning zonder dat dit in de data staat vermeld).

** In het geval waar een woning wordt gekocht door een bedrijf maar waar het bedrijf na transactie slechts één woning in bezit heeft hoeft het niet te gaan om een verhuurde woning. Het kan hier ook gaan om een bedrijfswoning, i.e. een woning gekocht om een bedrijf in te vestigen.

Peilmoment naam	(Alle) Nieuwegein
--------------------	----------------------

Rijlabels	eig-bew	invest	woco	Overig/Onb
Eigenaar bewoner	2568	139	2	48
Bedrijfsmatig 100+ woningen	25	135	0	61
Bedrijfsmatig 10-99 woningen	30	121	0	22
Bedrijfsmatig 5-9 woningen	34	3	0	3
Bedrijfsmatig tm 4 woningen	33	9	0	0
Overig/Onbekend	62	96	0	972
Particuliere investeerder 100+ woningen	0	0	0	0
Particuliere investeerder 10-99 woningen	7	60	0	0
Particuliere investeerder 5-9 woningen	10	11	0	1
Particuliere investeerder tm 4 woningen	27	6	0	1
Tweede woning	139	21	1	2
Woningcorporatie	172	0	224	0
Eindtotaal	3107	601	227	1110

Rijlabels	eig-bew	invest	woco	Overig/Onb	
Bunnik	489	30	2	2	523
De Bilt	1336	108	0	23	1467
De Ronde Venen	1246	80	16	47	1389
Houten	1556	45	44	13	1658
IJsselstein	1046	29	31	10	1116
Lopik	416	14	2	13	445
Montfoort	382	18	1	6	407
Nieuwegein	2228	128	2	47	2405
Stichtse Vecht	2188	125	32	44	2389
Utrechtse Heuvelrug	1620	101	35	33	1789
Vijfheerenlanden	1728	65	60	34	1887
Wijk bij Duurstede	841	38	7	31	917
Zeist	1949	124	24	23	2120
Eindtotaal	17025	905	256	326	18512

tabel: percentage verkoop eigenaar-bewoners naar kenmerk kopers, periode 2018-2020

Gemeenten	eig-bew	invest	woco	Overig/Onb	totaal
Bunnik	93.5%	5.7%	0.4%	0.4%	523
De Bilt	91.1%	7.4%	0.0%	1.6%	1,467
De Ronde Venen	89.7%	5.8%	1.2%	3.4%	1,389
Houten	93.8%	2.7%	2.7%	0.8%	1,658
IJsselstein	93.7%	2.6%	2.8%	0.9%	1,116
Lopik	93.5%	3.1%	0.4%	2.9%	445
Montfoort	93.9%	4.4%	0.2%	1.5%	407
Nieuwegein	92.6%	5.3%	0.1%	2.0%	2,405
Stichtse Vecht	91.6%	5.2%	1.3%	1.8%	2,389
Utrechtse Heuvelrug	90.6%	5.6%	2.0%	1.8%	1,789
Vijfheerenlanden	91.6%	3.4%	3.2%	1.8%	1,887
Wijk bij Duurstede	91.7%	4.1%	0.8%	3.4%	917
Zeist	91.9%	5.8%	1.1%	1.1%	2,120
Eindtotaal	92.0%	4.9%	1.4%	1.8%	18,512

Tabel 1 - Transacties naar type verkoper en type koper, per halfjaar

Jaar	Gemeente																Totaal	EB	investee
Peilmoment	code	naam	Eigenaar bewoner	Eigenaar bewoner - koopstarter	Tweede woning	Bedrijfsmati g tm 4 woningen	Bedrijfsmati g 5-9 woningen	Bedrijfsmati g 10-99 woningen	Bedrijfsmati g 100+ woningen	Particuliere investeerder tm 4 woningen	Particuliere investeerder 5-9 woningen	Particuliere investeerder 10-99 woningen	Particuliere investeerder 100+ woningen	Woningcorp oratie	Overig/Onbe kend			rders	
		Koper → Verkoper ↓																	
2018H1	GM0356	Nieuwegein	Bedrijfsmatig 100+ woningen	5	4	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	10	9	1
2018H1	GM0356	Nieuwegein	Bedrijfsmatig 10-99 woningen	6	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10	0
2018H1	GM0356	Nieuwegein	Bedrijfsmatig 5-9 woningen	2	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	6	0
2018H1	GM0356	Nieuwegein	Bedrijfsmatig tm 4 woningen	3	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	5	4	1
2018H1	GM0356	Nieuwegein	Eigenaar bewoner	230	162	14	4	1	0	5	1	1	0	1	13	432	406	12	
2018H1	GM0356	Nieuwegein	Overig/Onbekend	2	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	205	215	2	8	
2018H1	GM0356	Nieuwegein	Particuliere investeerder 100+ woningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2018H1	GM0356	Nieuwegein	Particuliere investeerder 10-99 woningen	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	
2018H1	GM0356	Nieuwegein	Particuliere investeerder 5-9 woningen	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	4	2	1	
2018H1	GM0356	Nieuwegein	Particuliere investeerder tm 4 woningen	2	2	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	6	5	1	
2018H1	GM0356	Nieuwegein	Tweede woning	8	6	1	0	0	0	3	3	0	0	0	1	22	15	6	
2018H1	GM0356	Nieuwegein	Woningcorporatie	7	19	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27	27	0	
		Totaal		267	196	24	4	1	0	8	11	4	2	0	1	220	738	487	30

naam

- De Bilt
- De Ronde Venen
- Houten
- IJsselstein
- Lopik
- Montfoort
- Nieuwegein**
- Stichtse Vecht
- Utrechtse Heuvelru
- Vijfheerenland
- Wijk bij Duurs
- Zeist

Koper → Ve...

- Bedrijfsmatig 10-...
- Bedrijfsmatig 100...
- Bedrijfsmatig 5-9 ...
- Bedrijfsmatig tm ...
- Eigenaar bewon
- Overig/Onbeken
- Particuliere inves...
- Particuliere inves...
- Particuliere inves...
- Particuliere inves...
- Tweede woning
- Woningcorporat

Peilmoment

- 2018H1

Tabel 2 - Verkoper eigenaar bewoner naar type koper, per halfjaar

Jaar	Gemeente	Regio	Type koper									
Peilmoment	code	naam	code2	naam3	Eigenaar bewoner - doorstromer	Eigenaar bewoner - koopstarter	Tweede woning	Bedrijfsmatige investeerder	Particuliere investeerder	Woningcorporatie	Overig/Onbekend	Totaal
2018H1	GM0356	Nieuwegein	WK035608	Galecop	37	6	0	0	0	1	5	49
2018H2	GM0356	Nieuwegein	WK035608	Galecop	28	11	2	1	0	0	1	43
2019H1	GM0356	Nieuwegein	WK035608	Galecop	20	9	0	0	0	0	5	34
2019H2	GM0356	Nieuwegein	WK035608	Galecop	36	11	2	0	1	0	0	50
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035608	Galecop	23	10	1	0	0	0	1	35
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035608	Galecop	30	4	2	3	1	0	0	40
2021H1	GM0356	Nieuwegein	WK035608	Galecop	21	16	3	1	0	0	0	41
Totaal transacties verkoper eigenaar bewoners naar type koper					195	67	10	5	2	1	12	292

naam

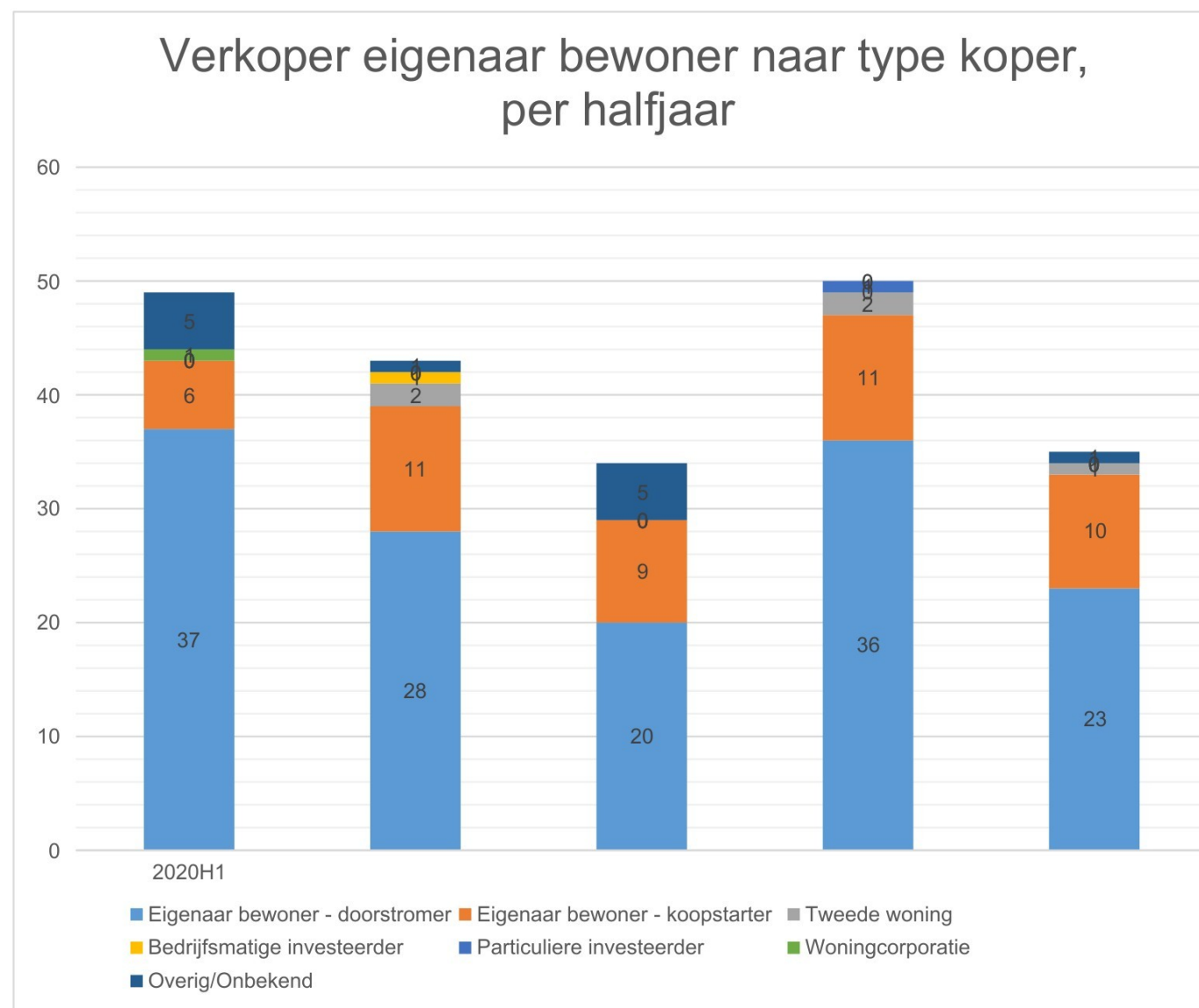
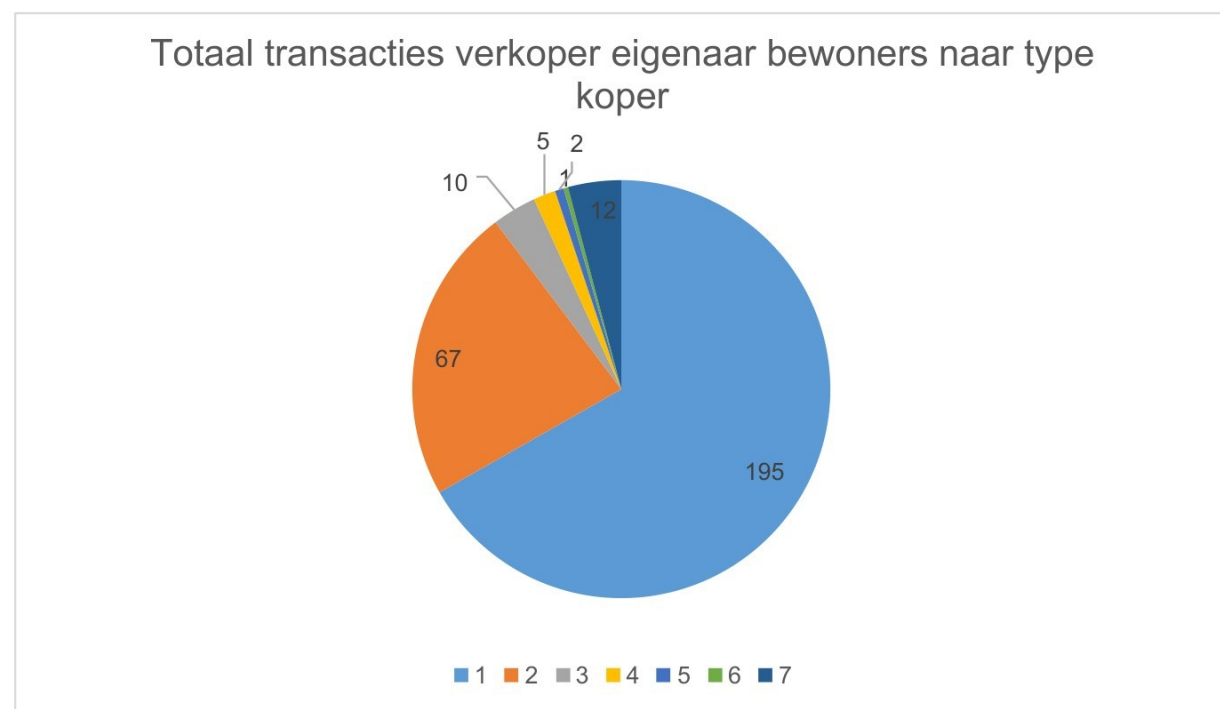
- Bunnik
- De Bilt
- De Ronde Venen
- Houten
- Montfoort
- Nieuwegein**
- Stichtse Vecht

naam3

- 't Goy Buitengebied
- Abcoude
- Amaliastein
- Amerongen
- Amstelhoek
- Baambrugge
- Batau Noord

Peilmoment

- 2018H1
- 2019H1
- 2019H2
- 2020H1
- 2020H2
- 2021H1



naam	Nieuwegein
Peilmoment	(Alle)

Rijlabels	Som van 18 tm 24 jaar	Som van 25 tm 34 jaar	Som van 35 tm 44 jaar	Som van 45 tm 54 jaar	Som van 55 tm 64 jaar	Som van 65 jaar en ouder	Tot
Batau Noord	21	122	74	46	26	35	324
Batau Zuid	18	143	74	51	12	8	306
Blokhoeve	3	51	29	20	10	16	129
Doorslag	19	123	71	37	25	11	286
Fokkesteeg	18	131	70	43	15	11	288
Galecop	3	98	66	35	29	54	285
Hoogzandveld	7	36	18	17	2	7	87
Huis de Geer	0	13	6	2	0	1	22
Jutphaas Wijkersloot	22	118	61	44	20	12	277
Lekboulevard	6	14	15	13	6	18	72
Merwestein	20	52	5	11	12	2	102
Rijnhuizen	0	0	0	0	2	2	4
Stadscentrum	7	37	19	18	17	17	115
Vreeswijk	3	39	29	22	12	6	111
Zandveld	5	37	19	10	5	2	78
Zuilenstein	5	85	58	30	14	7	199
Eindtotaal	157	1099	614	399	207	209	####

Tabel 6 - Verkoper eigenaar bewoner, naar leeftijdsklasse koper per halfjaar

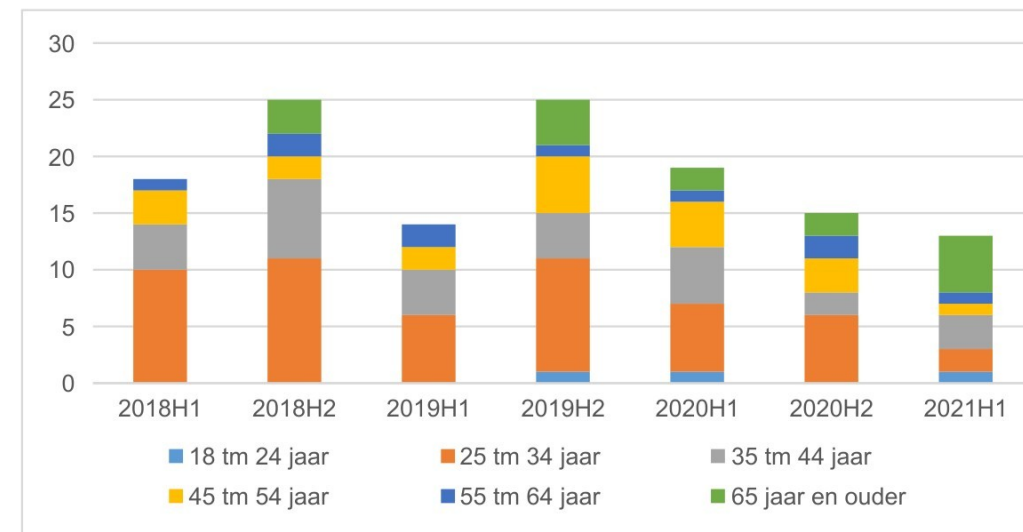
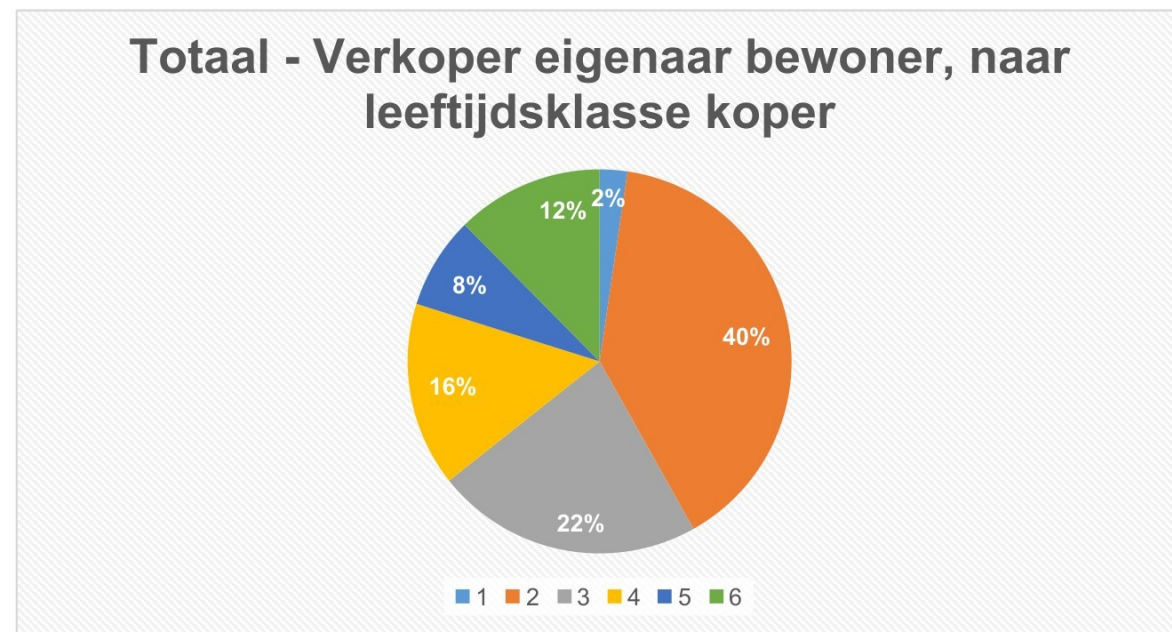
Jaar	Gemeente		Regio	Leeftijdsklasse						Totaal	
	code	naam		code2	naam3	18 tm 24 jaar	25 tm 34 jaar	35 tm 44 jaar	45 tm 54 jaar		55 tm 64 jaar
2018H1	GM0356	Nieuwegein	WK035607	Blokhoeve	0	10	4	3	1	0	18
2018H2	GM0356	Nieuwegein	WK035607	Blokhoeve	0	11	7	2	2	3	25
2019H1	GM0356	Nieuwegein	WK035607	Blokhoeve	0	6	4	2	2	0	14
2019H2	GM0356	Nieuwegein	WK035607	Blokhoeve	1	10	4	5	1	4	25
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035607	Blokhoeve	1	6	5	4	1	2	19
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035607	Blokhoeve	0	6	2	3	2	2	15
2021H1	GM0356	Nieuwegein	WK035607	Blokhoeve	1	2	3	1	1	5	13
Totaal - Verkoper eigenaar bewoner, naar le					3	51	29	20	10	16	129

naam

- Montfoort
- Nieuwegein**
- Stichtse Vecht
- Utrechtse Heuvelru
- Vijfheerenland
- Wijk bij Duurs
- Zeist

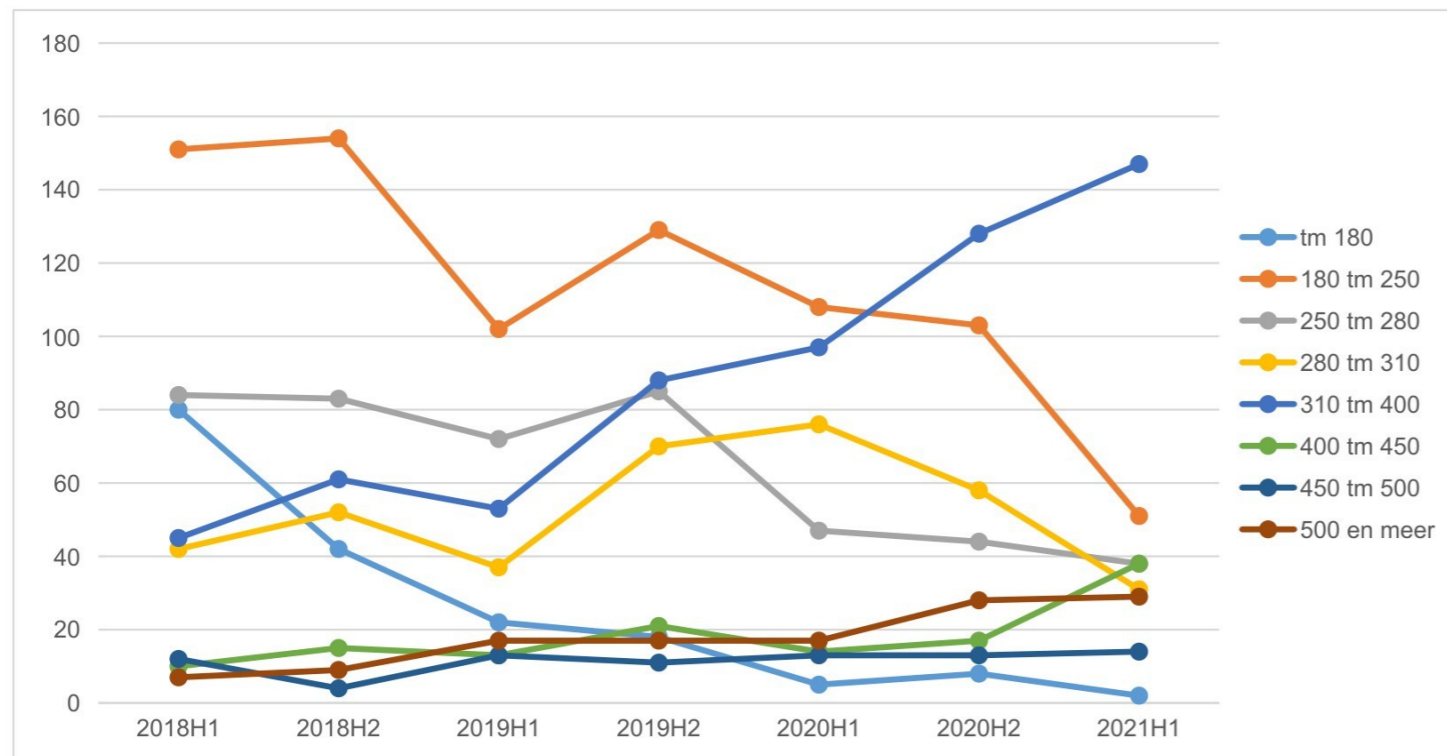
naam3

- 't Goy Buitengebied
- Abcoude
- Amaliastein
- Amerongen
- Amstelhoek
- Baambrugge
- Batau Noord



naam Nieuwegein

Rijlabels	tm 180	180 tm 250	250 tm 280	280 tm 310	310 tm 400	400 tm 450	450 tm 500	500 en meer
2018H1	80	151	84	42	45	10	12	7
2018H2	42	154	83	52	61	15	4	9
2019H1	22	102	72	37	53	13	13	17
2019H2	18	129	85	70	88	21	11	17
2020H1	5	108	47	76	97	14	13	17
2020H2	8	103	44	58	128	17	13	28
2021H1	2	51	38	31	147	38	14	29
Eindtotaal	177	798	453	366	619	128	80	124



naam

- Lopik
- Montfoort
- Nieuwegein**
- Stichtse Vecht
- Utrechtse Heuvelru
- Vijfheerenland
- Wijk bij Duurs
- Zeist

naam3

- Fokkesteeg
- Galecop
- Hoogzandveld
- Huis de Geer
- Jutphaas Wijkersl...
- Lekboulevard
- Merwestein
- Rijnhuizen

Tabel 4a - Verkocht door eigenaar bewoners, prijsklasse in euro's, per wijk per jaar

Hiervoor zijn koopsommen van nieuwbouw en koopsommen lager dan 25.000 euro en hoger dan 3.000.000 euro uitgesloten

Jaar	Gemeente	Regio	Koopsomklasse										Totaal
Peilmoment	code	naam	code2	naam3	tm 180 dzd	180 tm 250 dzd	250 tm 280 dzd	280 tm 310 dzd	310 tm 400 dzd	400 tm 450 dzd	450 tm 500 dzd	500 dzd en meer	
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035604	Batau Noord	1	11	1	7	8	1	2	5	36
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035604	Batau Noord	1	17	5	7	18	2	0	5	55
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035603	Batau Zuid	0	11	7	12	13	0	0	1	44
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035603	Batau Zuid	0	10	4	6	13	1	2	5	41
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035607	Blokhoeve	0	9	4	1	5	0	4	0	23
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035607	Blokhoeve	0	4	6	3	1	4	2	1	21
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035605	Doorslag	1	6	6	9	7	5	1	0	35
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035605	Doorslag	1	14	6	8	11	1	1	3	45
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035610	Fokkesteeeg	2	15	5	14	5	0	1	1	43
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035610	Fokkesteeeg	3	10	3	10	14	0	1	2	43
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035608	Galecop	0	0	2	2	21	4	3	3	35
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035608	Galecop	0	0	1	1	24	4	2	8	40
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035611	Hoogzandveld	0	3	0	3	7	0	0	1	14
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035611	Hoogzandveld	0	2	2	4	9	1	0	2	20
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035606	Huis de Geer	0	1	0	0	1	0	0	0	2
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035606	Huis de Geer	0	0	0	0	1	0	1	0	2
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035601	Jutphaas Wijkersloot	1	16	5	5	8	3	0	2	40
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035601	Jutphaas Wijkersloot	1	11	4	10	14	1	0	0	41
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035612	Lekboulevard	0	7	2	2	0	0	1	1	13
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035612	Lekboulevard	0	1	3	0	0	0	0	0	4
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035614	Merwestein	0	16	1	0	0	0	0	0	17
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035614	Merwestein	0	10	4	0	0	0	0	0	14
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035625	Rijnhuizen	0	0	1	0	0	0	0	0	1
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035624	Stadscentrum	0	7	2	0	0	0	0	0	9
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035624	Stadscentrum	1	12	2	0	0	0	0	0	15
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035613	Vreeswijk	0	3	3	0	0	0	0	0	6
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035613	Vreeswijk	1	0	2	0	0	0	0	0	3
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035616	Zandveld	0	1	1	0	0	0	0	0	2
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035616	Zandveld	0	4	2	0	0	0	0	0	6
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035602	Zuilenstein	0	2	7	0	0	0	0	0	9
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035602	Zuilenstein	0	8	0	0	0	0	0	0	8
					13	211	91						

Peilmoment

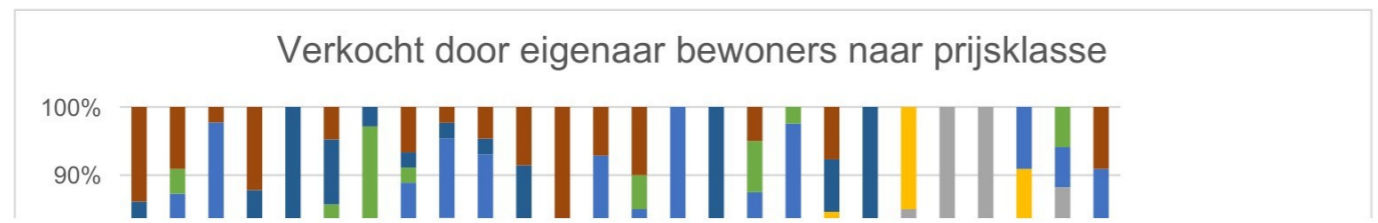
- 2018H1
- 2019H1
- 2019H2
- 2020H1
- 2020H2
- 2021H1

naam

- Bunnik
- De Bilt
- De Ronde Venen
- Houten
- Montfoort
- Nieuwegein
- Stichtse Vecht

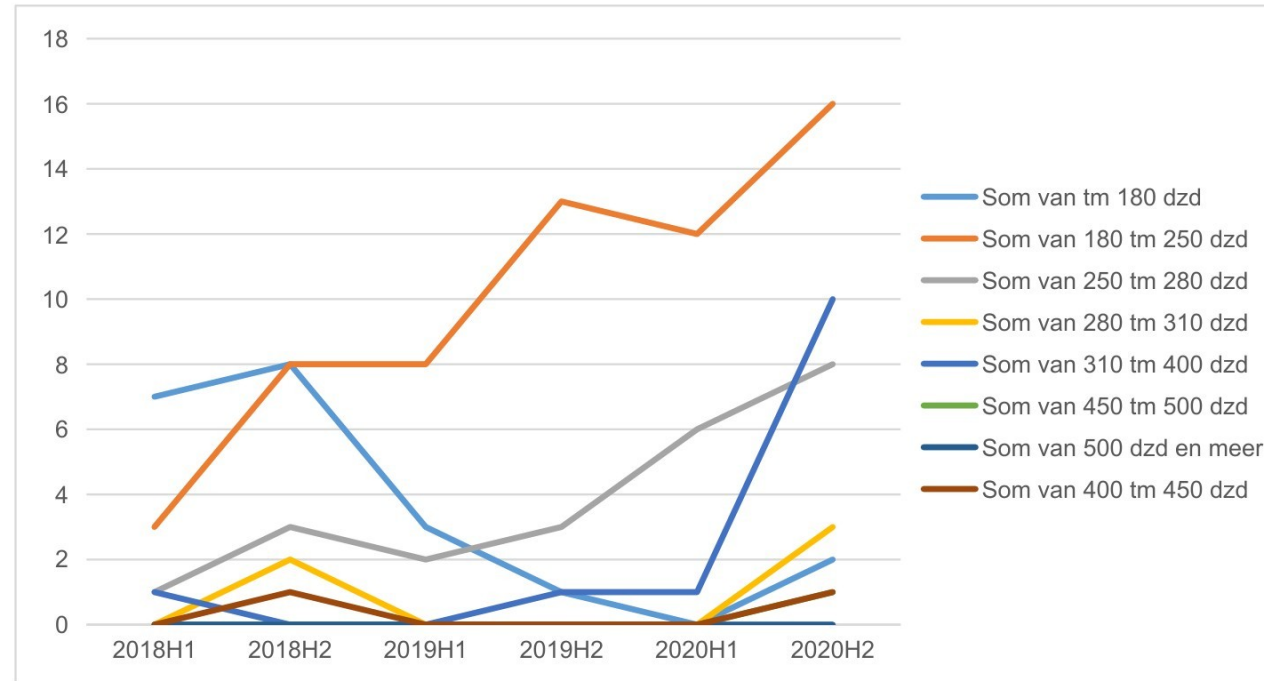
naam3

- 't Goy
- 't Goy Buitengebied
- Abcoude
- Amaliastein
- Amerongen
- Amstelhoek
- Baambrugge



naam Nieuwegein

Rijlabels	Som van tm 180 dzd	Som van 180 tm 250 dzd	Som van 250 tm 280 dzd	Som van 280 tm 310 dzd	Som van 310 tm 400 dzd	Som van 450 tm 500 dzd	Som van 500 dzd en meer	Som van 400 tm 450 dzd
2018H1	7	3	1	0	1	0	0	0
2018H2	8	8	3	2	0	0	0	1
2019H1	3	8	2	0	0	0	0	0
2019H2	1	13	3	0	1	0	0	0
2020H1	0	12	6	0	1	0	0	0
2020H2	2	16	8	3	10	1	0	1
Eindtotaal	21	60	23	5	13	1	0	2



- naam3
- Batau Noord
 - Batau Zuid
 - Blokhoeve
 - Doorslag
 - Fokkesteeeg
 - Galecop
 - Hoogzandveld
 - Jutphaas Wijkersl...

- naam
- Lopik
 - Montfoort
 - Nieuwegein
 - Stichtse Vecht
 - Utrechtse Heuvelru
 - Vijfheerenland
 - Wijk bij Duurs
 - Zeist

Tabel 4b - Verkocht door eigenaar bewoners aan investeerders, prijsklasse in euro's, per wijk per jaar

Hiervoor zijn koopsommen van nieuwbouw en koopsommen lager dan 25.000 euro en hoger dan 3.000.000 euro uitgesloten

Jaar	Gemeente	Regio	Koopsomklasse									
Peilmoment	code	naam	code2	naam3	tm 180 dzd	180 tm 250 dzd	250 tm 280 dzd	280 tm 310 dzd	310 tm 400 dzd	400 tm 450 dzd	450 tm 500 dzd	500 dzd en meer
2018H1	GM0356	Nieuwegein	WK035604	Batau Noord	1	0	0	0	0	0	0	0
2019H1	GM0356	Nieuwegein	WK035604	Batau Noord	0	1	0	0	0	0	0	0
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035604	Batau Noord	0	2	1	0	2	0	0	0
2018H1	GM0356	Nieuwegein	WK035603	Batau Zuid	1	0	0	0	0	0	0	0
2018H2	GM0356	Nieuwegein	WK035603	Batau Zuid	2	0	0	0	0	0	0	0
2019H1	GM0356	Nieuwegein	WK035603	Batau Zuid	1	0	0	0	0	0	0	0
2019H2	GM0356	Nieuwegein	WK035603	Batau Zuid	0	2	0	0	0	0	0	0
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035603	Batau Zuid	0	1	0	0	0	0	0	0
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035603	Batau Zuid	0	0	0	0	1	0	1	0
2018H1	GM0356	Nieuwegein	WK035607	Blokhoeve	0	0	0	0	1	0	0	0
2018H2	GM0356	Nieuwegein	WK035607	Blokhoeve	0	0	0	0	0	0	0	0
2019H2	GM0356	Nieuwegein	WK035607	Blokhoeve	0	0	0	0	0	0	0	0
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035607	Blokhoeve	2018H1	0	2	0	0	0	0	0
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035607	Blokhoeve	2018H2	0	2	0	0	1	0	0
2018H1	GM0356	Nieuwegein	WK035605	Doorslag	2019H1	0	0	0	0	0	0	0
2018H2	GM0356	Nieuwegein	WK035605	Doorslag	2019H2	0	0	0	0	0	0	0
2019H1	GM0356	Nieuwegein	WK035605	Doorslag	2020H1	0	0	0	0	0	0	0
2019H2	GM0356	Nieuwegein	WK035605	Doorslag	2020H2	0	0	0	0	0	0	0
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035605	Doorslag	2021H1	0	0	0	0	0	0	0
2018H1	GM0356	Nieuwegein	WK035610	Fokkesteeg	0	1	2	0	0	0	0	0
2018H2	GM0356	Nieuwegein	WK035610	Fokkesteeg	1	0	0	0	2	0	0	0
2019H1	GM0356	Nieuwegein	WK035610	Fokkesteeg	0	0	0	0	0	0	0	0
2019H2	GM0356	Nieuwegein	WK035610	Fokkesteeg	0	0	0	0	4	0	0	0
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035610	Fokkesteeg	0	1	2	0	0	0	0	0
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035610	Fokkesteeg	1	0	0	0	2	0	0	0
2018H2	GM0356	Nieuwegein	WK035608	Galecop	0	0	1	0	0	0	0	0
2019H2	GM0356	Nieuwegein	WK035608	Galecop	0	0	1	0	0	0	0	0
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035608	Galecop	0	0	0	0	4	0	0	0
2018H2	GM0356	Nieuwegein	WK035611	Hoogzandveld	0	0	0	1	0	0	0	0
2018H1	GM0356	Nieuwegein	WK035601	Jutphaas Wijkersloot	0	1	0	0	0	0	0	0
2019H2	GM0356	Nieuwegein	WK035601	Jutphaas Wijkersloot	0	1	1	0	0	0	0	0
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035601	Jutphaas Wijkersloot	0	2	0	0	0	0	0	0
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035601	Jutphaas Wijkersloot	1	2	0	0	0	0	0	0
2018H2	GM0356	Nieuwegein	WK035612	Lekboulevard	0	1	0	0	0	0	0	0
2018H1	GM0356	Nieuwegein	WK035614	Merwestein	1	0	0	0	0	0	0	0
2018H2	GM0356	Nieuwegein	WK035614	Merwestein	1	0	0	0	0	0	0	0
2019H1	GM0356	Nieuwegein	WK035614	Merwestein	0	1	0	0	0	0	0	0
2019H2	GM0356	Nieuwegein	WK035614	Merwestein	0	3	0	0	0	0	0	0
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035614	Merwestein	0	4	0	0	0	0	0	0
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035614	Merwestein	0	1	4	0	0	0	0	0
2018H1	GM0356	Nieuwegein	WK035624	Stadscentrum	2	0	0	0	0	0	0	0
2018H2	GM0356	Nieuwegein	WK035624	Stadscentrum	0	3	0	0	0	0	0	0
2019H1	GM0356	Nieuwegein	WK035624	Stadscentrum	0	2	0	0	0	0	0	0
2019H2	GM0356	Nieuwegein	WK035624	Stadscentrum	0	2	0	0	0	0	0	0
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035624	Stadscentrum	0	0	2	0	0	0	0	0

2020H2	GM0356 Nieuwegein	WK035624	Stadscentrum	0	3	0	0	0	0	0	0
2018H2	GM0356 Nieuwegein	WK035613	Vreeswijk	0	0	1	1	0	1	0	0
2020H1	GM0356 Nieuwegein	WK035613	Vreeswijk	0	0	0	0	1	0	0	0
2018H2	GM0356 Nieuwegein	WK035616	Zandveld	0	0	1	0	0	0	0	0
2019H1	GM0356 Nieuwegein	WK035616	Zandveld	0	1	1	0	0	0	0	0
2019H2	GM0356 Nieuwegein	WK035616	Zandveld	0	0	0	0	1	0	0	0
2020H2	GM0356 Nieuwegein	WK035616	Zandveld	0	0	0	1	0	0	0	0
2018H1	GM0356 Nieuwegein	WK035602	Zuilenstein	0	1	0	0	0	0	0	0
2018H2	GM0356 Nieuwegein	WK035602	Zuilenstein	1	0	0	0	0	0	0	0
2019H1	GM0356 Nieuwegein	WK035602	Zuilenstein	0	0	1	0	0	0	0	0
2020H2	GM0356 Nieuwegein	WK035602	Zuilenstein	0	2	0	0	0	0	0	0
Totaal				21	60	23	5	13	2	1	0

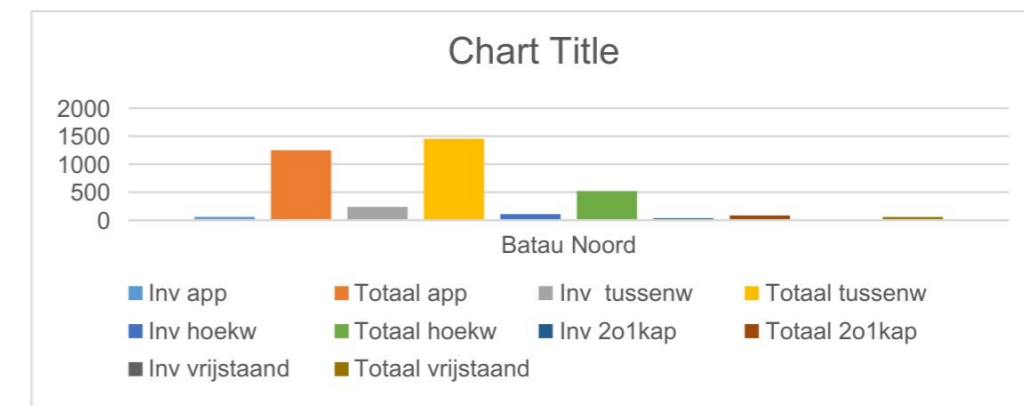
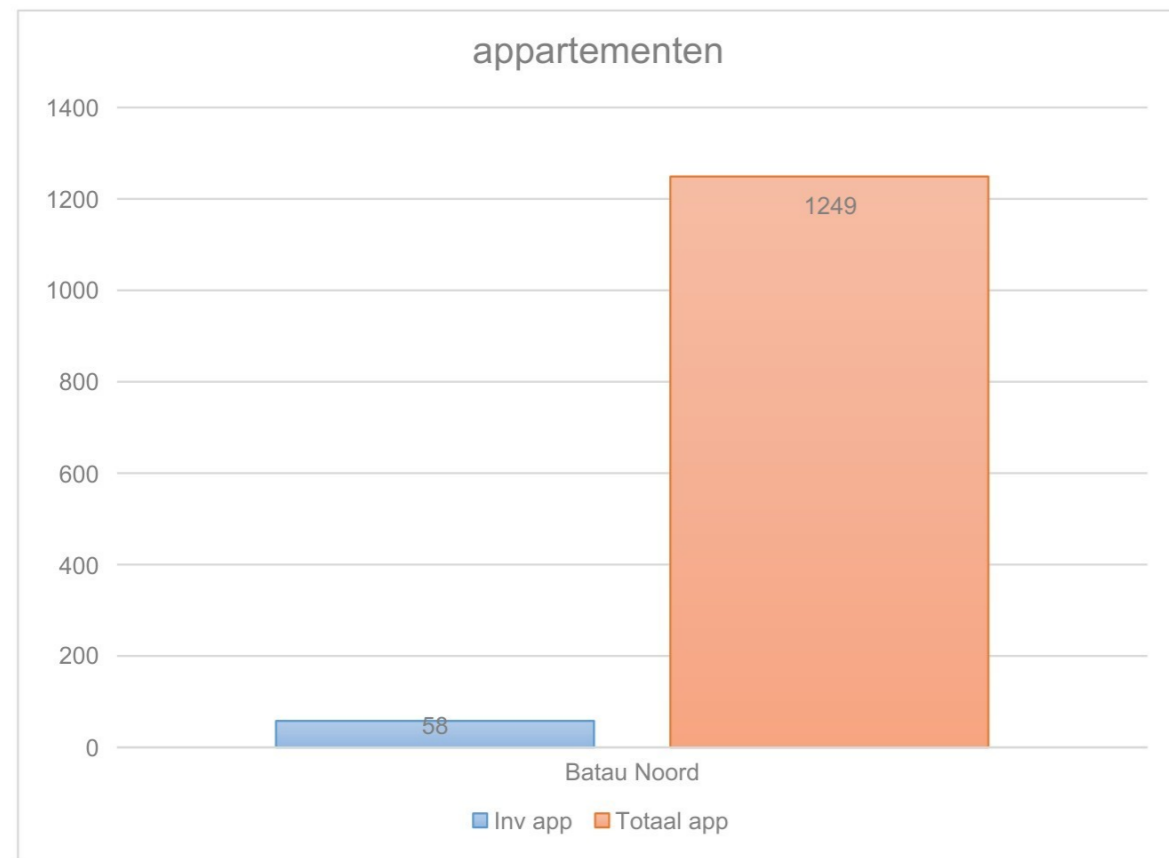
Gemeente Nieuwegein

Rijlabels	Som van Inv app	Som van Totaal app	Som van Inv tussenw	Som van Totaal tussenw	Som van Inv hoekw	Som van Totaal hoekw	Som van Inv 2o1kap	Som van Totaal 2o1kap	Som van Inv vrijstaand	Som van Totaal vrijstaand
2018Q3	986	10,750	640	12088	254	4383	19	641	5	550
2019Q1	999	10,903	632	12099	250	4374	16	646	4	552
2019Q2	1,090	11,004	634	12098	254	4375	16	646	4	552
2020Q1	1,108	11,023	632	12101	251	4382	17	650	4	556
2020Q3	1,115	11,083	637	12120	247	4376	16	656	3	556
2021Q1	1,320	11,376	638	12122	248	4378	18	653	3	556
2021Q3	1,477	11,787	632	12124	249	4369	14	663	4	553

Woningvoorraad per regio naar woningtype en investeerder, stand per halfjaar

Het peilmoment voor Q1 is 1 januari, voor Q3 1 juli. De cijfers voor 2019Q3 zijn helaas niet beschikbaar, als alternatief is 2019Q2 ingevoegd (peilmoment 1 april).

Jaar	Gemeente	Regio	Appartement		Tussenwoning		Hoekwoning		Twee-onder-één-kap		Vrijstaand		Onbekend			
Peilmoment	Gemeente	code	Wijk	Inv app	Totaal app	Inv tussenw	Totaal tussenw	Inv hoekw	Totaal hoekw	Inv 2o1kap	Totaal 2o1kap	Inv vrijstaand	Totaal vrijstaand	Invest onbekend	Totaal onbekend	Kolom12
2021Q3	Nieuwegein	35604	Batau Noord	58	1249	237	1453	107	518	8	84	0	56	0	0	
totaal				58	1249	237	1453	107	518	8	84	0	56	0	0	



Gemeente

- Bunnik
- De Bilt
- De Ronde Venen
- Houten
- Lopik
- Montfoort
- Nieuwegein**

Wijk

- Batau Zuid**
- 't Goy
- 't Goy Buitengebied
- Abcoude
- Amstelhoek
- Baambrugge
- Batau Noord

Peilmoment

- 2018Q3
- 2019Q1
- 2019Q2
- 2020Q1
- 2020Q3

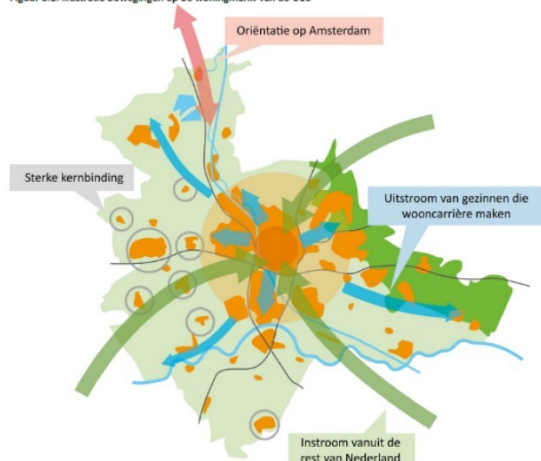
Motivatie instellen opkoopbescherming

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.

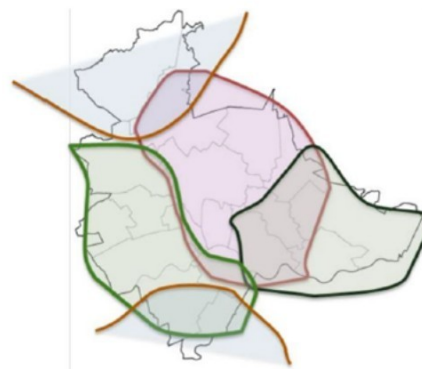
Woningmarktregio

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, [link naar het raadsvoorstel](#)). 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 waardoor, naar verwachting, met name de gemeenten De Ronde Venen en Stichtse Vecht zowel het waterbedeffect vanuit Utrecht als Amsterdam merken.

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

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

eerder gemaakte opmerkingen over de [woningmarktregio](#).

In de marktanalyse van Companen worden de woonvoorkeuren genoemd van 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-accnten 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

Waterbed

In de huisvestingswet wordt de toepassing van de opkoopbescherming benoemd in relatie met de schaarste in wijken en buurten van een gemeenten. De gemeente Utrecht heeft een onderzoek laten verrichten naar de transacties per wijk, waarbij ook het waterbedeffect is onderzocht. Niet alleen het waterbedeffect in de gemeente Utrecht maar ook het waterbedeffect naar de regio.

Conclusie:

- ⌘ Investeerdere 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, investeerdere 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 investeerdere meer gaan kopen in de hogere prijsklassen.

Bron: investeerdere 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 met betaalbare appartementen maar daarmee is de grens nog niet bereikt.

Prijsgrens opkoopbescherming

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 eerste 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.

Bij een aantal gemeenten die al verder zijn met het instellen van de opkoopbescherming (Rotterdam; Den Haag; Wageningen) zie je dat de grens wordt vastgesteld op de NHG grens, namelijk € 355.000. De 60% methodiek wordt ook toegepast in Amsterdam, met een prijsgrens van € 512.000 als gevolg. Ter vergelijking, met de 60% methodiek in Rotterdam kom je ongeveer uit op € 300.000. met andere woorden in Rotterdam valt een groter deel van de woonruimte onder opkoopbescherming, ware het niet dat Rotterdam de opkoopbescherming maar in een beperkt aantal wijken heeft ingesteld.

In het onderzoek van Fakton wordt een berekening gemaakt van zes kooprijsvarianten 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)

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. Echter, er is ook een kans dat het instellen van de regeling de prijs opdrijft. Gelet op de huurprijs in afbeelding 1 zit er nog veel ruimte in de koopprijs voordat verhuren niet meer rendabel is.

Afbeelding 1

Appartement Moerashoeve 77
3438 LE Nieuwegein (Blokshoeve)

€ 1.325 per maand

65 m² • 2 kamers • Gestoffeerd

Mijns Huis Makelaardij

Bron: Pararius, 3-2-2022

Moerashoeve 130
3438 LE Nieuwegein

€ 250.000 k.k.

58 m² • 2 kamers

Jan Wolters Makelaardij

Bron: Funda, 3-2-2022

Welke prijsgrens? Als er een waterbedeфект vanuit de gemeente Utrecht optreedt dan is het logisch om de prijsgrens te koppelen aan die van Utrecht. In het onderzoek van Fakton wordt als criterium voor het vaststellen van prijsgrens, antwoord gegeven op de vraag: "Wat is betaalbaar voor de doelgroep?". Waarbij de doelgroep loopt tot huishoudens met een middeninkomen tot 2X modaal. Als maximale kooprijsgrens wordt daarbij de grens op € 460.000 gesteld. Zie het onderzoek van Fakton voor de verdere onderbouwing.

Optie: transacties invoegen van koopstarters naar kooprijzen. Hieronder het voorbeeld van Utrecht, bij de transacties regio gemeenten worden andere prijsgrenzen gehanteerd. Je kan dan concluderen

dat koopstarters ook actief zijn in hogere prijsgrenzen (eventueel transacties investeerders eraan zetten om de 'verdringing' aan te geven).

Aankooptransacties door koopstarters						
Periode	Koopsom					Totaal
	tm	366.250 tm	456.250 tm	550.000 tm	meer dan	
	366.250	456.250	550.000	697.500	697.500	
2018H1	632	118	22	13	11	796
2018H2	744	160	53	20	9	986
2019H1	574	190	53	27	7	851
2019H2	610	213	99	33	9	964
2020H1	542	218	93	38	9	900
2020H2	571	245	117	52	15	1.000
2021H1	632	362	245	107	19	1.365
Totaal	4.305	1.506	682	290	79	6.862
Gemiddeld per jaar	1.230	430	195	83	23	1.961
Aandeel	62,7%	21,9%	9,9%	4,2%	1,2%	100,0%

Bron: tabellen boek Kadaster, bewerking Faktor

Gebiedsindeling

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen om een opkoopbescherming voor de gehele gemeente in te voeren. Dit is anders dan in andere gemeenten met een opkoopbescherming (in voorbereiding), waar de bescherming wordt beperkt tot een aantal wijken. De gemeente Utrecht geeft als reden: Het toepassen van de opkoopbescherming in de hele stad voorkomt een waterbedeefte voor de enige wijk (Vleuten/ De Meern), waar geen schaarste in het betaalbare koop segment is en bevordert een gelijke behandeling van huiseigenaren in verschillende gebieden." (raadsvoorstel opkoopbescherming, gemeente Utrecht, 2022)

In de handreiking van de VNG wordt hierover de volgende opmerking gemaakt:

'Bij een gemeente brede invoering van de opkoopbescherming kan met het oog op het eigendomsrecht ook gesteld worden dat doordat de huizenprijzen van gebied tot gebied verschillen, de opkoopbescherming per gebied anders uitpakt en hiermee als het ware een gebiedsgerichte aanpak ontstaat, waarmee de inbreuk op het eigendomsrecht beperkter is. Door het hele grondgebied van de gemeente aan te wijzen, maar wel maar tot een bepaalde WOZ-waarde werkt de opkoopbescherming van gebied tot gebied anders door.'

(Bron: handreiking opkoopbescherming VNG, pagina 10).

Buy-to-let, een beschouwing van de transacties

De tabellen van kadaster, naar een aparte bijlage? Hier alleen conclusies?

Conclusie: De stijgende trend in aankopen van investeerders is met name zichtbaar in de gemeente Utrecht. In 2020 werd in alle gemeenten meer gekocht door investeerders, maar er is in andere gemeenten in de woningmarktregio Utrecht een minder sterk stijgende trend zichtbaar.

Tabel 5. Aandeel woningen gekocht door investeerders in totaal aantal woningen verkocht door eigenaars-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

Samenstelling van de woningvoorraad

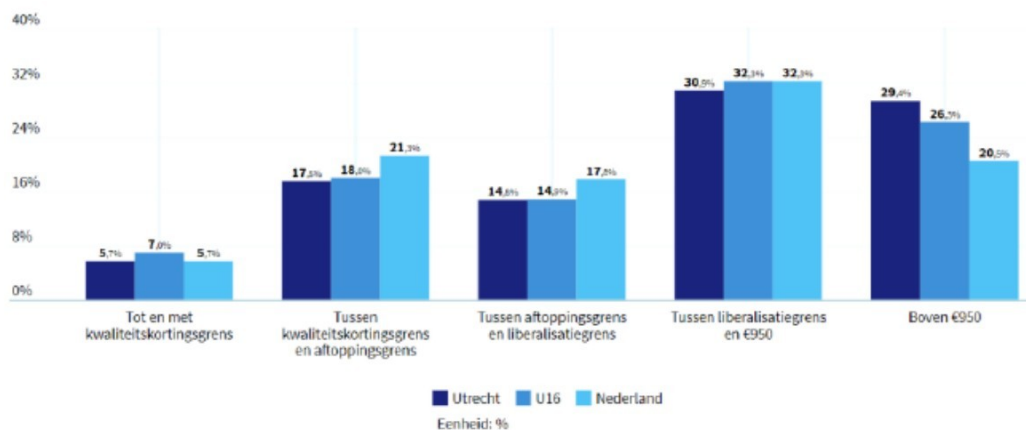
“Conclusie: De gemeenten met de woningvoorraad het meest passend bij het aankoopgedrag van investeerders, zijn tevens de gemeenten waar in 2020 de meeste woningen werden gekocht door investeerders. In deze gemeenten is minder een stijgende trend zichtbaar dan in de gemeente Utrecht.” (Kadaster, 2021)

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

Samenstelling voorraad particuliere huurwoningen



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

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen