

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

Verzonden: 08-02-2022 15:47

Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>,
[redacted] <[redacted]@heuvelrug.nl>,
[redacted] <[redacted]@ijsselstein.nl>,
[redacted] <[redacted]@bunnik.nl>,
[redacted] <[redacted]@debilt.nl>,
[redacted]@derondevenen.nl,
[redacted]@lopik.nl,
[redacted] <[redacted]@montfoort.nl>,
[redacted]@montfoort.nl,
[redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>,
[redacted]@stichtsevecht.nl,
[redacted]@vijfheerenlanden.nl,
[redacted] <[redacted]@wijkbijduurstede.nl>,
[redacted]@zeist.nl

Onderwerp: informatieverstrekking aan Vergunningverlening en Handhaving over de Opkoopbescherming

Hallo collega's,

Ik heb deze bijlage gemaakt om mijn collega's van Vergunningverlening en Handhaving te informeren over de a.s. Opkoopregeling.

Misschien hebben jullie hier iets aan, misschien hebben jullie nog aanvullingen. Ik hoor graag!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsmedewerker wonen

Postbus 30, 3990 DA Houten | **Bezoekadres** Onderdoor 25

t (030) [redacted]

i www.houten.nl

Vind ons op    



Opkoopbescherming

Hoofdzaken, samengevat:

Wat is het probleem?

De sterk gestegen prijzen van koopwoningen maakt de positie van koopstarters steeds moeilijker om door te stromen naar een koopwoning. Er is een toename van beleggers die 'goedkopere' woningen opkopen, met het doel om deze woningen niet zelf te bewonen maar (duur) te verhuren. Daardoor hebben huishoudens met inkomens tot aan een middeninkomen nog minder kans om een koopwoning te kopen. Dit gebeurt in grote steden, waaronder Utrecht maar komt inmiddels in veel meer gemeenten voor. Dit kan ook de leefbaarheid in buurten aantasten, bv. vanwege de hoge mutatiegraad van huurders.

Wat is de oplossing?

Sinds 1-1-22 is in de Huisvestingswet vastgelegd, dat een zelfbewoningsplicht kan worden ingesteld, zowel voor bestaande- als voor nieuwbouwkoopwoningen. Dan moet de nieuwe eigenaar gaan wonen in de woning die hij/zij koopt. Deze plicht geldt voor maximaal 4 jaar. Daarna mag de woning verhuurd worden.

Wat zijn de voorwaarden?

De gemeente moet aantonen dat het opkopen door beleggers (te) veel gebeurt.
De gemeente moet regelen tot welke koopprijs kopen om te verhuren niet mag.
De gemeente moet aangeven voor welke gebieden deze regels gelden.

Wanneer mag kopen om te verhuren wél (waarvoor vergunningen moeten worden afgegeven)?

Een aanvrager komt in aanmerking voor een vergunning (om te kopen om te verhuren):

- Als er bloedverwantschap in 1^e of 2^e graad van de huurder is met de eigenaar (hierbij kan onder meer gedacht worden aan ouders die voor hun studerende kinderen een woning kopen).
- Als de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond en kan aantonen dat de verhuur slechts voor maximaal 12 maanden is ('wereldreis e.d.):
- Als de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte (hierdoor wordt de opkoopbescherming specifiek gericht op koopwoningen en blijft het mogelijk om woningen die onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand te verhuren, waardoor deze niet onnodig (deels) leeg komen te staan).
- Bij nieuwbouw als gemeente en eigenaar in anterieure overeenkomst afspraken over verhuur hebben vastgelegd
- Als het belang van het verhuren groter is dan het belang van opkoopbescherming

Volgens de wet kunnen gemeenten daarnaast zelf aanvullend extra 'uitzonderingsgevallen/categorieën' aanwijzen die passend zijn bij de problematiek en samenstelling van de buurt waarin de opkoopbescherming wordt ingevoerd, waarbij met een vergunning wel verhuurd mag worden. Utrecht denkt na over de volgende uitzonderingen:

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

Voor de afdeling Vergunningverlening betekent dit een extra vergunningstelsel. Dit betekent:

- a. Kennisopbouw
- b. Dossiervorming
- c. Archivering
- d. Personele inzet
- e. Vaststelling legeskosten
- f. Aanvraagformulier
- g. Standaardvergunning
- h. ???

Wat is standpunt B&W?

Nog niet duidelijk (februari 2022). Portefeuillehouder wonen (Hilde) is het eens met de insteek in de U16 Bestuurstafel: de inzet van alle 16 wethouders is om zoveel mogelijk de regels van gemeente Utrecht te gaan volgen. Utrecht wil in maart een raadsbesluit laten nemen:

- Insteek is dat regeling geldt voor alle koopwoningen < EUR 440.000 (WOZ-waarde)
- In alle wijken van Utrecht.

De U16 wethouders zijn bang voor een 'waterbedeffect': het risico dat beleggers zich gaan richten op die gemeenten waar geen regels gelden.

Er is een bijzondere situatie in Houten. In 2018 waren er 4 gemeenten (waaronder Houten) in de regio waar dit opkopen weinig voorkwam. In 2020 was er nog 1 gemeente waar dit opkopen weinig voorkwam: Houten! Een verklaring is misschien dat er in Houten weinig koopappartementen zijn en dat de koopvoorraad duidelijk duurder is dan elders in de U16 (levert misschien te weinig rendement op voor beleggers om dit te kopen om te verhuren).

Wat betreft de voorwaarden

- a. De gemeente moet aantonen dat het opkopen door beleggers (te) veel gebeurt. Het Kadaster heeft voor alle U16gemeenten de woningaankopen onderzocht voor 7 halfjaarperioden vanaf 1-1-2018. [REDACTED] is bezig met nadere analyse van deze data van Houten.
- b. De gemeente moet regelen tot welke koopprijs kopen om te verhuren niet mag. De methode die Amsterdam en Utrecht hebben gebruikt is het bepalen van het punt waar 60% van alle koopwoningen onder zit. Dit gaat om WOZwaarde omdat dit een objectieve waarde is die beschikbaar is op het moment van verkoop van een woning. De redenatie is dat lagere en middeninkomens tot die grens zouden moeten kunnen kopen. Daarom moeten woningen tot die grens beschermd worden tegen opkopen door beleggers. In Utrecht komt deze berekening uit op EUR 440.000. Vanuit de cijfers van de BGhU onderzoekt [REDACTED] wat de 60%grens bij Houten is. Ongetwijfeld zal de grens in Houten iets hoger liggen dan in Utrecht. Voor de uniformiteit van de regels binnen de hele U16 (= ambitie van de 16 wethouders) is het logisch om de Utrechtse grens aan te houden. Utrecht gaat elk jaar de 60%grens opnieuw vaststellen.
- c. De gemeente moet aangeven voor welke gebieden deze regels gelden. Utrecht kiest er voor om in alle wijken de regels te laten gelden, ook al is er in een enkele wijk minder sprake geweest van opkopen. Argument: waterbedeffect voorkomen. Als Houten voor het hele grondgebied (dus ook kleine kernen en buitengebied) deze regels laat gelden is het de vraag of dit 'proportioneel' is. De wet eist namelijk dat het redelijk is dat het eigendomsrecht van beleggers wordt ingeperkt. Het zal de vraag zijn of de regels voor de rechter stand houden.

Wat betreft de besluitvorming in de U16:

- ☞ Utrecht, Zeist en N'gein maken het meeste tempo om een raadvorstel in procedure te brengen (in raden van maart/april a.s.). De intentie van de andere U16gemeenten is om de raadsstukken van Utrecht te volgen. Een idee voor Houten kan zijn om het komende jaar aan te zien (of het waterbedeffect echt optreedt) om daarna de regels in de huisvestingsverordening op te nemen. Hierover is nog niets besloten.
- ☞ De collega's in Lekstroom pleiten er voor om de regels uniform vast te stellen, naar het voorbeeld van Utrecht.

Wat betreft handhaving:

- Utrecht gaat passief handhaven, dwz op basis van klachten onderzoek doen (geen capaciteit voor actieve handhaving).
- Bij de invoering van de regeling is het een aandachtspunt om niet alleen de lokale makelaars te informeren maar ook de lokale notariskantoren. Zij kunnen potentiële kopers attenderen op deze regeling. Kan men minder makkelijk aangegeven dat men niet van de regeling wist, maar weet men ook wie tot de uitzonderingsgroepen behoren waarvoor een vergunning nodig is.

Belangrijke documenten:

- Notitie in Bestuurstafel U16, 9-2-22
- Achtergrond en onderbouwing (gemeente Utrecht)

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] J, [redacted] J

Verzonden: 08-02-2022 16:35

Aan: [redacted] J @zeist.nl,

[redacted] J <[redacted] J @zeist.nl>

Onderwerp: wijziging huisvestingsverordening ivm wet opkoopbescherming

Hoi,

Hierbij het concept. Als jullie nog rare dingen zien staan, dan hoor ik het graag.

met vriendelijke groet

[redacted] J

Senior beleidsadviseur Wonen

afd. Ruimtelijk Domein

gemeente Nieuwegein

030 - 60 [redacted] J

06 66 [redacted] J



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Nieuwegein;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 maart 2022;

gelet op artikel 4 lid 1 en artikel 40 van de Huisvestingswet 2014;

Overwegende dat:

- De Huisvestingswet het sinds 1 januari 2022 mogelijk maakt in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen voor opkoopbescherming;
- Met deze opkoopbescherming koopwoningzoekenden meer kans hebben op het vinden van een betaalbare koopwoning;
- Gezien de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen in de gemeente Utrecht en het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving het wenselijk is de opkoopbescherming ook in de Nieuwegeinse Huisvestingsverordening op te nemen:

besluit:

vast te stellen

Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 Gemeente Nieuwegein

Artikel I

A.

Aan hoofdstuk 3 wordt een paragraaf 3.3. toegevoegd, luidende:

Paragraaf 3.3. Opkoopbescherming

Artikel 3.3.1. Definities

In deze paragraaf wordt verstaan onder:

- Beschermd woonruimte: een in artikel 3.3.2. aangewezen woonruimte waarvoor het verbod van artikel 41, eerste lid Huisvestingswet geldt;
- Datum van inschrijving: de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- Prijsgrens opkoopbescherming: de jaarlijkse geïndexeerde grens die aangeeft welke woonruimte onder de opkoopbescherming vallen;
- Woonadres: woonadres als bedoeld in artikel 1.1., onder o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen;

- WOZ-waarde: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken, en geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving valt;
(zestigprocentmethode)

Artikel 3.3.2 Beschermde woonruimte

Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte die elk van de vijf volgende kenmerken heeft:

a. Ze ligt in één van de volgende wijken:

- Batau-Noord
- Batau-Zuid
- Blokhoeve
- Doorslag
- Fokkesteeg
- Galecop
- Hoogzandveld
- Huis de Geer
- Jutphaas Wijkersloot
- Lekboulevard
- Merwestein
- Rijnhuizen
- Stadscentrum
- Vreeswijk
- Zandveld
- Zuilenstein

b. De WOZ-waarde ligt op de datum van inschrijving op of onder de dan geldende prijsgrens opkoopbescherming (tot 1 juli 2023 € 440.000);

c. Op de datum van inschrijving was één van de volgende situaties van toepassing:

1. de woonruimte was vrij van huur en gebruik,
2. de woonruimte was in verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden, of
3. de woonruimte werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;

d. De datum van inschrijving ligt na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel;

e. De verkoper of de nieuwe eigenaar is niet de gemeente of een toegelaten instelling.

Artikel 3.3.3 Prijsgrens opkoopbescherming

1. De in artikel 3.3.2 onder b genoemde prijsgrens opkoopbescherming wordt vanaf 1 juli 2023 elk jaar per 1 juli geïndexeerd. De prijsgrens opkoopbescherming van de gemeente Utrecht wordt hierbij gevolgd.

2. Burgemeester en wethouders publiceren de aldus geïndexeerde prijsgrens opkoopbescherming in het digitale gemeenteblad.

Artikel 3.3.4 Verhuurvergunning opkoopbescherming

Het is verboden gedurende vier jaren na de datum van inschrijving een beschermde woonruimte in gebruik te geven zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.

Artikel 3.3.5 Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming; vervallen vergunning

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt verleend in een van de volgende situaties:
 - a. De woonruimte wordt in gebruik gegeven aan iemand die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
 - b. De eigenaar heeft na de datum van inschrijving van die woonruimte ten minste twaalf maanden zijn woonadres in die woonruimte en komt met de gebruiker schriftelijk overeen dat deze de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
 - c. De woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;
2. De vergunning kan worden verleend in een van de volgende situaties:
 - a. Bij nieuwbouwprojecten, waarover eigenaar en gemeente in een anterieure overeenkomst of erfpachtovereenkomst afspraken over de verhuur hebben vastgelegd;
 - b. als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder weegt dan het belang van de opkoopbescherming.
3. De vergunning vermeldt op welke grond het gebruik is toegestaan en bevat in de gevallen, genoemd in het eerste lid onder a en b, de naam of namen en de hoedanigheid van degene(n) aan wie de woonruimte in gebruik wordt gegeven.
4. De vergunning vervalt als de situatie waarvoor de vergunning is verleend, eindigt. De vergunning vervalt in elk geval vier jaar na de datum van inschrijving.

Artikel 3.3.6 Aanvragen vergunning

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. De aanvraag wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier.

Artikel 3.3.7 Te verstrekken gegevens

1. Bij een aanvraag van een vergunning opkoopbescherming worden in ieder geval de volgende gegevens en stukken verstrekt:
 - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
 - b. het adres van de woonruimte;
 - c. een recent en gewaarmerkt kadastraal uittreksel van de desbetreffende

woonruimte

2. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 3.3.5, lid 1, onder a, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens waaruit de bedoelde bloed- of aanverwantschap blijkt.
3. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 3.3.5, lid 1, onder b, verstrekt de aanvrager daarnaast een schriftelijke overeenkomst, waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven.
4. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 3.3.5, lid 1, onder c, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens en stukken waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
5. Burgemeester en wethouders kunnen andere gegevens en stukken vragen, als zij dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag.

Artikel 3.3.8 Weigeringsgronden

De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt geweigerd indien:

- a. niet wordt voldaan aan een van de verleningsgronden van artikel 3.3.5 of:
- b. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.3.9 Intrekkingsgronden

De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingetrokken indien:

- a. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur of:
- b. blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens, en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

B. Artikel 4.4 Bestuurlijke boete wordt als volgt gewijzigd:

In het eerste lid wordt in de onderdelen a, c en d na "artikel 3.2.5, eerste tweede en vierde lid" ingevoegd "en artikel 3.3.4".

C Aan de toelichting in Bijlage 1 de volgende tekst toe te voegen:

Artikel 3.3.1. Definities

Alle definities hebben de functie van een afkorting, die de volgende artikelen gemakkelijker te lezen maakt.

Artikel 3.3.2 Beschermde woonruimte

De kenmerken a en b bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De kenmerken c en d zijn wettelijk verplicht. Omdat de gemeente zelf en woningcorporaties (die in deze verordening worden aangeduid als 'toegelaten instelling') beschermde woonruimte alleen zullen verkopen aan een toekomstige verhuurder of zelf zullen verhuren als daar een goede reden voor is en tegen passende, matige prijzen, is

het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor de woonruimtes uit hun bezit. Vandaar onderdeel e. Daarmee wordt een zinloos 'aanvragencircus' voorkomen.

Artikel 3.3.3 Prijsgrens opkoopbescherming

In dit artikel wordt aangegeven hoe de prijsgrens opkoopbescherming wordt geïndexeerd. Dat gebeurt jaarlijks per 1 juli. We volgen hierin de prijsgrens van de gemeente Utrecht. De gemeente Utrecht hanteert de zestigprocentmethode. Met deze methode wordt gewaarborgd dat de prijsgrens opkoopbescherming mee schuift met wijzigende koopprijzen, waardoor altijd 60% van koopwoningen onder de opkoopbescherming valt. Doordat de geïndexeerde prijsgrens geldt per 1 juli van een jaar, vallen woningen die vóór die datum in eigendom zijn verkregen, niet onder het nieuwe bedrag. Een eigenaar van een woning die ten tijde van de levering niet onder de opkoopbescherming viel, kan daardoor niet achteraf onder de opkoopbescherming vallen. Het volgens deze methode berekende nieuwe bedrag van de prijsgrens opkoopbescherming wordt jaarlijks door burgemeester en wethouders bekend gemaakt op overheid.nl. Daarnaast wordt elk jaar het nieuwe bedrag opgenomen in de geconsolideerde toelichting bij de verordening, die als bijlage bij de Huisvestingsverordening te vinden is via overheid.nl.

Artikel 3.3.4 Verhuurvergunning opkoopbescherming

De vergunningplicht geldt volgens dit artikel alleen voor het in gebruik geven van beschermde woonruimte. De periode-aanduiding in dit artikel is wettelijk bepaald door art. 41, eerste lid, van de wet.

Artikel 3.3.5 Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming

De in dit artikel in het eerste lid genoemde gevallen van 'verplichte vergunningverlening' zijn voorgeschreven door artikel 41, derde lid, van de wet. Het onder lid 2 genoemde geval onder a. maakt het mogelijk een verhuurvergunning opkoopbescherming te krijgen voor nieuwbouwprojecten waarover met de gemeente expliciet afspraken zijn gemaakt over verhuur. Lid 2 onder b impliceert dat de vergunning soms kan worden verleend in bijzondere gevallen, waarin het belang om te kunnen verhuren bijzonder zwaar weegt, bijvoorbeeld bij verhuur door maatschappelijke instellingen aan bijzondere doelgroepen, of projecten die in lijn zijn met vastgesteld gemeentelijk beleid, verhuur door wooncoöperaties en dergelijke. Het gaat dan steeds om het afwegen van het verhuurbedrag waarvoor de vergunning wordt gevraagd tegen het belang van opkoopbescherming, waarop dit hoofdstuk is gericht. Al met al staat de opkoopbescherming duidelijk voorop, maar is er een genuanceerd afwegingskader voor de in dit lid bedoelde gevallen.

Als ingebruikgeving niet valt onder een van de in artikel 3.3.5 genoemde situaties, maar dit in een specifiek geval naar het oordeel van burgemeester en wethouders tot onaanvaardbare hardheid zou leiden, kunnen burgemeester en wethouders op grond van de hardheidsclausule van artikel 4.3 gemotiveerd van deze verordening afwijken. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke

gevallen toegepast. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. Dat de opkoopbescherming nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is op zich geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

De afwegingsmogelijkheid uit artikel 3.3.5, tweede lid, en de hardheidsclausule van artikel 4.3 bieden voldoende mogelijkheden voor maatwerk. Daarom is ervoor gekozen om naast de vergunningsmogelijkheid uit de wet niet ook nog de ontheffingsmogelijkheid uit de wet in deze verordening op te nemen.

Het vierde lid verzekert dat de vergunning ophoudt te gelden als de reden waarom ze is verleend, is komen te vervallen. Als de vergunning is verleend in verband met ingebruikgeving aan een bloedverwant of wegens verblijf elders (eerste lid onder a en b) dan worden betrokkenen eraan herinnerd doordat de naam of namen van de betrokken persoon of personen in de vergunning moet(en) worden vermeld (derde lid).

De vergunning eindigt in elk geval vier jaar na de datum van inschrijving van de woning in de openbare registers, omdat vanaf dat moment de opkoopbescherming vervalt. Als de woning wordt verkocht, gaat voor de nieuwe eigenaar de periode van vier jaar weer lopen.

Artikel 3.3.6 Aanvraag van de vergunning

Artikel 42, tweede lid, van de wet verplicht ertoe het elektronisch aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming mogelijk te maken. Het door burgemeester en wethouders beschikbaar gestelde formulier kan zowel elektronisch als klassiek-schriftelijk worden ingediend.

Artikel 3.3.7 Te verstrekken gegevens

Van geval tot geval zal de aanvrager afdoende moeten aantonen dat voldaan wordt aan een van de verleningsgronden uit artikel 3.3.5. Daarom kunnen burgemeester en wethouders, naast de in dit artikel al genoemde gegevens, altijd om aanvullende stukken en gegevens vragen.

Artikel 3.3.8 Weigeringsgronden

De 'bibob-weigering' (genoemd onder b) ziet op gevallen waarin er ernstig gevaar bestaat dat de vergunning zal worden gebruikt om, kort gezegd, illegaal verkregen geld wit te wassen of om strafbare feiten te plegen. Zie artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet bibob). Artikel 43, eerste lid, van de wet bepaalt dat de vergunning dan kan worden geweigerd. In de Huisvestingsverordening is dit niet als kanbepaling opgenomen maar als een gebonden beschikking..

Artikel 3.3.9 Intrekkingsgronden

De mogelijkheid van een 'bibob-intrekking' is in artikel 44, eerste lid, van de wet geregeld. In de Huisvestingsverordening is dit niet als kanbepaling opgenomen maar als een gebonden beschikking. De toegevoegde intrekkingsgrond (foute inlichtingen) is klassiek en eigenlijk vanzelfsprekend.

D. Aan de tabel in bijlage 2 wordt na overtreding X het volgende toegevoegd:

Bladnummer 7/7

Onderwerp Wijziging Huisvestingsverordening regio
Utrecht 2019 Gemeente Nieuwegein

Overtreding IV Het in gebruik geven van een beschermde woonruimte zonder vergunning.	Artikel 3.3.4. jo artikel 41, eerste lid Huisvestingswet				
<i>Niet bedrijfsmatig</i>		7.500	18.500	18.500	18.500
<i>Bedrijfsmatig</i>		12.500	18.500	18.500	18.500

Artikel II

Dit besluit treedt in werking de dag na bekendmaking in het gemeenteblad.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 april 2022

 J
griffier

 J
voorzitter

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: 10-02-2022 16:43

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

Onderwerp: Re: stukken opkoopbescherming

Hoi [REDACTED], alvast een eerste reactie:

Ik wil nog wat oefenen met de toegevoegde vergunningsmogelijkheden (afspraken gemaakt bij nieuwbouw, corporaties). Ik doorzie nog niet helemaal wat je daarmee beoogt.

We beschrijven de 60%-methodiek van Utrecht, maar kunnen nog wel iets scherper zijn in dat onze keuze niet gebaseerd is op 60%, maar het doortrekken van die grens naar ngein irt waterbedeffect. Onvermijdelijk gaan we de vraag krijgen hoeveel % van de Nieuwegeinse woningvoorraad onder deze grens zal vallen, dus misschien kunnen we dat maar beter alvast opnemen.

Ik heb de vraag al horen langskomen of pleegkinderen ook vallen onder de uitzondering kinderen. Weet je dat of kun je dat uitzoeken?

Qua handhaving: ik denk dat je bedoeld te verwijzen naar waar we staan met handhaving verkamering, daar heb ik onlangs overleg over gehad met [REDACTED]. Hier lopen de bestuurlijke en ambtelijke werkelijkheid een beetje uiteen. [REDACTED] dacht dat ze een pilot gedaan had, ik dacht dat we het al robuust ingeregeld hadden. In de jaarrekening brengen dat we dat weer bij elkaar door dat laatste te communiceren. Stem voor die tekst ook fijn met [REDACTED] af.

Ik weet niet of we wegkomen met passieve handhaving. Tegelijkertijd weet ik niet hoe we dit pro-actief zouden moeten handhaven. Maar we moeten ons wel voorbereiden op een debat daarover.

Zullen we rond de volgende versie proberen elkaar ook even te spreken?

Met groet,

[REDACTED]

Op 9 feb. 2022 om 16:21 heeft [REDACTED], [REDACTED] het volgende geschreven:

[REDACTED],

Het krijgt vorm, dit is wat ik tot nu toe heb.

Wat nog zwak is aan het verhaal is dat ik de schaarste per wijk moet aantonen en die cijfers zijn er niet. Dus die krijg ik niet veel beter. Dat is wel een risico.

Met de grens van 440.000 WOZ waarde schermen we nagenoeg de hele koopwoningvoorraad af en in hoeverre dat proportioneel is, is ook discutabel...

Verder moeten we nog beslissen wanneer het in gaat, gelijk na publicatie of bijv. per 1 juli..

Ik moet de leges nog uitzoeken.

En wil ik nog een mandaat regelen, als college willen jullie die vergunningen toch niet zien lijkt me. Maar dat kan ook later.

En de collega's, juristen en tvl moeten er ook nog naar kijken, maar zo kan je er alvast op schieten.

Groet

[REDACTED]



Onderwerp Wijziging Huisvestingsverordening regio Utrecht
2019 Gemeente Nieuwegein in verband met de wet
opkoopbescherming

Datum 1 maart 2022

Raadsvoorstel

Afdeling Ruimtelijk

Domein

E-mailadres opsteller [redacted]@nieuwegein.nl

Portefeuillehouder [redacted]

Onderwerp

Wijziging Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 gemeente Nieuwegein, in verband met wet opkoopbescherming.

Gevraagd besluit

1. De wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Nieuwegein vast te stellen, waarvan de belangrijkste wijzigingen zijn:
 - a. De opkoopbescherming in te voeren, die behelst dat woningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd;
 - b. De opkoopbescherming toe te passen voor alle wijken in de gehele gemeente;
 - c. De prijsgrens voor opkoopbescherming vast te stellen op een WOZ-waarde van € 440.000, - voor woonruimten op het moment van inschrijving van de akte van levering in de openbare registers en vervolgens vanaf 1 juli 2023 jaarlijks per 1 juli te indexeren;
2. De wijziging van de Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 gemeente Nieuwegein, vast te stellen, waarmee in de Tarieventabel een legestartief wordt opgenomen voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 41 Huisvestingswet.

Inleiding

In dit raadsvoorstel komt het college met een voorstel hoe invulling te geven aan de opkoopbescherming. De opkoopbescherming behelst dat woningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd. Het voorstel houdt in dat de opkoopbescherming wordt ingesteld voor alle wijken en dus voor de hele gemeente. Onder deze opkoopbescherming vallen alle woningen tot en met een WOZ-waarde van €440.000,-. Wettelijk wordt voor drie situaties een verhuurvergunning verleend (verhuur aan 1e en 2e graads familie, verhuur van bedrijfswoningen en huisbewaring voor maximaal 12 maanden). Daarnaast hebben wij een vergunningsmogelijkheid opgenomen voor nieuwbouwwoningen waarover afspraken gemaakt zijn met de gemeente over verhuur. Bovendien stellen wij voor woningen van de gemeente en van

toegelaten instellingen (woningcorporaties) niet onder de opkoopbescherming te laten vallen.

De Nieuwegeinse woningmarkt staat onder druk. De koopprijzen in de stad zijn nog nooit zo hoog geweest. Omdat in de Woonvisie de ambitie is gesteld dat we woonwensen en woningbehoefte van de inwoners zoveel mogelijk willen realiseren binnen de gemeente, en doorstroming mogelijk willen maken waardoor woningen vrij komen voor instroom van jonge gezinnen, is het van belang om de woningmarkt voor middeninkomens en starters te verbeteren. Onderzoek van het Kadaster laat zien dat het aandeel koopwoningen gekocht door particuliere beleggers tussen 2018 en 2021 is toegenomen. Tot voor kort hadden gemeenten geen mogelijkheden om te sturen op de bestaande betaalbare koopvoorraad, waardoor niet geborgd kon worden dat koopwoningen beschikbaar blijven voor eigenaar-bewoners. Daarnaast kan het opkopen van woningen voor de verhuur ook iets betekenen voor de sociale cohesie in de buurt. Door vaak hoge huurprijzen en daarmee grotere doorstroom is er minder binding met de buurt. Dit heeft een negatief effect op de leefbaarheid in een buurt.

De wet Opkoopbescherming biedt gemeenten vanaf 1 januari 2022 de mogelijkheid een opkoopbescherming in te stellen. In de bijlage 'Achtergrond en onderbouwing Opkoopbescherming (paragraaf 3.3 Huisvestingsverordening)' is een uitgebreidere achtergrond en onderbouwing voor de Opkoopbescherming opgenomen.

Juridische context

Volgens het wetsvoorstel kan de gemeenteraad een opkoopbescherming voor (een) nader te bepalen gebied(en) invoeren, in de vorm van een verbod om de woning zonder vergunning te verhuren. Het verbod houdt in dat de woning voor vier jaar niet verhuurd mag worden.

Om de opkoopbescherming in te voeren moet de gemeenteraad vaststellen of er sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen, waarbij een onderbouwde prijsgrens voor opkoopbescherming moet worden ingevoerd. De gemeenteraad kan de hele gemeente of specifieke gebieden aanwijzen waar de opkoopregeling gaat gelden. Tot slot moet de gemeenteraad onderbouwen dat de inzet van de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is. Daarnaast mag ook leefbaarheid meespelen bij de aanwijzing van de te beschermen voorraad. Op grond van artikel 4 lid 1 van de Huisvestingswet moeten regels over woonruimteverdeling en over wijzigingen in de bestaande woningvoorraad door de raad worden vastgesteld en dus ook gewijzigd.

De opkoopregeling is geregeld in hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet. Artikel 40 (nieuw) van de Huisvestingswet bepaalt dat de raad ook regels kan stellen over het in gebruik geven van in de Huisvestingsverordening aangewezen goedkope en middeldure koopwoningen. Om opkoopbescherming te kunnen toepassen, moet de raad in de Huisvestingsverordening aangeven voor welke categorieën woonruimte en in welke wijken de vergunningsverplichting zal gelden. Hierdoor kan de gemeente publiekrechtelijk handhaven op de

toepassing. Als een woning onrechtmatig is aangekocht en toch wordt verhuurd kan de gemeente een bestuurlijke boete opleggen.

Gewenst effect

Het beoogd effect van het invoeren van een opkoopregeling is het beschermen en vergroten van het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Nieuwegein:

- (bestaande) koopwoningen te beschermen tegen particuliere beleggers die woningen opkopen om te verhuren;
- het merendeel van de betaalbare koopvoorraad te behouden voor (toekomstige) eigenaar-bewoners;
- betere beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor starters en huishoudens met een middeninkomen.

Argumenten

1.1. De opkoopbescherming is één van de instrumenten binnen de beperkte mogelijkheden van gemeenten om te sturen op de bestaande koopvoorraad.

De regeling beoogt koopwoningen tot en met het middeldure segment te beschermen tegen opkoop door beleggers; Met het instellen van de opkoopbescherming wordt zo goed als mogelijk gebruik gemaakt van de mogelijkheden die wij lokaal hebben om bij te sturen op de bestaande koopwoningmarkt.

Het onderzoek van Companen (Kwalitatieve woningmarktanalyse U16 - gemeenten 16 juli 2020) laat zien dat er grote behoefte is aan betaalbare koopwoningen. Door de stijgende woningprijzen zijn steeds minder koopwoningen beschikbaar voor startende huishoudens. Deze schaarste aan betaalbare koopwoningen doet zich voor in elke woonwijk van Nieuwegein. Investeerders zijn in hetzelfde segment van betaalbare koopwoningen actief. Ze kopen deze woningen op om te verhuren. Hierdoor zijn deze woningen niet meer beschikbaar als koopwoning voor woningzoekenden die zelf in de woning willen gaan wonen.

1.2. Door de opkoopbescherming komen er meer betaalbare koopwoningen voor potentiële eigenaar-bewoners beschikbaar.

Particuliere investeerders zijn directe concurrenten van koopstarters, omdat woningen opgekocht door beleggers niet beschikbaar zijn voor potentiële eigenaar-bewoners.

Het onderzoeken van het Kadaster (2019) laat zien dat het aandeel koopwoningen dat wordt gekocht door particuliere beleggers tussen 2009 en 2020 is toegenomen. Landelijk werd in 2009 nog 2 procent van de bestaande koopwoningen die op de markt kwamen gekocht door een particuliere verhuurder, in 2018 was dit toegenomen tot 6 procent. In grote steden en studentensteden is dit aandeel groter. In Nieuwegein ging in 2020 8% van de door eigenaar bewoners verkochte woningen naar investeerders.

Uit onderzoek van het Kadaster blijkt ook dat aankopen van particuliere beleggers steeds meer opschuiven naar het duurdere segment. Woningen worden daarmee beleggingsobjecten en deze beleggers concurreren met starters. Toegelaten instellingen en de gemeente zijn geen concurrenten van

de koopstarters. Om die reden vallen woningen van deze eigenaren niet onder het verbod.

1.3. Het toepassen van de opkoopbescherming in de hele stad zorgt voor een betere positie van koopstarters en bevordert een gelijke behandeling van huiseigenaren in verschillende gebieden.

De gemeente Utrecht heeft het Kadaster onderzoek laten doen naar de transacties per wijk, waarbij ook het waterbedeffect is onderzocht, niet alleen in de gemeente Utrecht maar ook naar de regio. Uit dit onderzoek blijkt dat investeerders met name geïnteresseerd zijn in wijken en gemeenten met aanbod dat aansluit bij hun wensen, (kleine) appartementen en tussenwoningen. Voor de woningvoorraad van Nieuwegein, met veel appartementen en tussenwoningen, wordt dit waterbedeffect verwacht. Omdat tussenwoningen en appartementen het merendeel uitmaken van elke woonwijk in Nieuwegein, wordt voorgesteld opkoopbescherming in de hele gemeente in te voeren.

Uit het kadastronderzoek dat regionaal is uitgevoerd blijkt ook dat investeerders in nagenoeg alle wijken actief zijn, alleen in Huis de Geer en Rijnhuizen hebben geen aankopen plaatsgevonden, maar Huis de Geer is qua omvang klein en er zijn weinig verkopen geweest en de woningen in Rijnhuizen zijn pas recent opgeleverd.

1.4. Bescherming tegen opkoop voor woningen tot en met een WOZ-waarde tot € 440.000,- vergroot kansen voor koopstarters.

Volgens de nieuwe wet mag de gemeente zelf de prijsgrens voor opkoopbescherming bepalen. Het is van belang dat de gemeente kan motiveren waarom de gekozen waarde proportioneel is en er niet toe leidt dat er onnodig koopwoningen onder deze regulering komen te vallen. De verdere motivering is terug te vinden in de bijlage Achtergrond en onderbouwing.

Er wordt gekozen om aan te sluiten bij de grens die de gemeente Utrecht hanteert en de indexering die daar wordt gehanteerd. Daarmee wordt de betaalbare koopwoningvoorraad beschermd en is er eenduidigheid in de regio.

1.5 De gekozen indexatie methode is objectief en volgt de prijsontwikkelingen in de markt.

We sluiten aan bij de indexatie die de gemeente Utrecht hanteert. De gemeente Utrecht indexeert de prijsgrens van de opkoopbescherming jaarlijks op basis van de WOZ-waarde van alle woningen in de eerste drie prijsklassen vast te stellen (60% van de woningen).

Indexatie vindt plaats per 1 juli, uitgezonderd het eerste jaar omdat we dan in het jaar 2022 binnen enkele maanden (april 2022 en juli 2022) de prijsgrens moeten wijzigen en dat kan leiden tot verwarring. Burgemeester en wethouders publiceren de aldus geïndexeerde prijsgrens opkoopbescherming in het digitale gemeentebblad.

1.6 Eenduidigheid is gewenst, uitzonderingen ondermijnen de effectiviteit van het verhuurverbod.

Niet in alle gevallen is het wenselijk een verbod op verhuur op te leggen voor betaalbare koopwoningen. In de wet zijn drie uitzonderingen op de

opkoopbescherming opgenomen, namelijk: verhuur aan 1e en 2e graads familie, verhuur van bedrijfswoningen en huisbewaring voor maximaal 12 maanden. Aanvullend op deze wettelijke uitzonderingen mag de gemeente algemene lokale uitzonderingen in de verordening opnemen. Het voorstel is een zo eenduidig en effectief mogelijke regeling vast te stellen. Wel hebben wij een mogelijkheid voor vergunningverlening opgenomen voor nieuwbouwwoningen waarover afspraken over verhuur met de gemeenten zijn vastgelegd. Het toevoegen van meer uitzonderingen op dit moment is nog niet nodig omdat in de verordening een algemene bepaling is opgenomen voor situaties waarin het belang dat gediend wordt met verhuren zwaarder weegt dan het belang van het behouden van de woonruimte voor de kopersmarkt. Hiermee kan een vergunning worden verleend voor situaties die in lijn zijn met vastgesteld gemeentelijk beleid, zoals verhuur van woningen door zorgaanbieders of maatschappelijke instellingen voor verhuur aan bijzondere doelgroepen, in lijn met vastgesteld beleid.

2.1 Hiermee kunnen de kosten voor het in behandeling nemen van de vergunningaanvraag bij de aanvrager in rekening worden gebracht.

Met ingang van 1 januari 2022 biedt de Huisvestingswet de gemeenteraad de mogelijkheid om in een in de Huisvestingsverordening nader te bepalen gebied en voor een in die verordening nader aan te wijzen categorie van woonruimten, opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod om de woning in de eerste vier jaren zonder vergunning te verhuren. In de Huisvestingswet zijn situaties omschreven waarin een vergunning verleend wordt (artikel 41 lid 3).

Het legestarief bedraagt €363,65 en is, conform ons uitgangspunt kostendekkend.

Kanttekeningen

1.1 Een gemeentebrede invoering van opkoopbescherming is mogelijk in strijd met de bedoelingen van de wetgever.

De rijksoverheid gaat ervan uit dat de gemeente een regeling voor opkoopbescherming selectief zal inzetten, bijvoorbeeld in gebieden waar al veel particuliere verhuurders actief zijn. Opkoopbescherming is een nieuwe regeling waarover nog geen jurisprudentie bestaat. De inschatting is dat gemeentebrede invoering wel mag, mits dit per gebied goed kan worden onderbouwd. Onderzoek toont aan dat een waterbedeffect verwacht wordt naar tussenwoningen en appartementen in onze gemeente en dat in alle woonwijken deze segmenten vertegenwoordigd zijn. Daarnaast zien we ook daadwerkelijk aankopen door investeerders in nagenoeg alle wijken. Dit rechtvaardigt gemeentebrede invoering.

1.2. De invoering van opkoopbescherming maakt inbreuk op het eigendomsrecht van eigenaren van bestaande koopwoningen binnen het aangewezen werkingsgebied.

De opkoopbescherming is een regulering van het eigendomsrecht. Een regulering van het eigendomsrecht is slechts toelaatbaar indien ze gerechtvaardigd is. Dit houdt in dat voldaan moet zijn aan vier voorwaarden.

In de toelichting van deze wet is aangegeven op welke wijze de opkoopbescherming rechtvaardig is en voldaan wordt aan de voorwaarden. Hiermee is invoering van de opkoopbescherming in de gemeente Nieuwegein in relatie tot de inbreuk op het eigendomsrecht gerechtvaardigd. Bovendien kan de hardheidsclausule in de verordening kan ervoor zorgen dat dit in de praktijk niet tot onbillijke situaties hoeft te leiden.

1.3 Voor een nieuwe vergunningsplicht is inzet nodig van vergunningverlening en handhaving.

Handhaving is een essentieel onderdeel bij de invoering van de opkoopregeling. Voor 2022 betekent dit dat er sprake zal zijn van een meer passieve handhaving. Op basis van de ervaringen uit het eerste jaar kijken we of er aanvullende middelen nodig zijn en zullen we daar zo nodig een voorstel voor doen. Een jaarlijks onderzoek naar bewoning en actieve handhaving wordt onderzocht.

De bestuurlijke boetebedragen voor overtredingen van de verboden en verplichtingen uit deze verordening zijn opgenomen in de tabel in bijlage 2 van de Huisvestingsverordening.

Financiële aspecten

Aan de invoering van opkoopbescherming zijn kosten verbonden. Het gaat daar bij om handhaving en vergunningverlening. Handhaving is belangrijk zodat de opkoopregeling het beoogde effect kan bereiken.

Voor 2022 wordt gekozen voor passieve handhaving (reageren op meldingen). Daarnaast wordt onderzocht hoe jaarlijks actief onderzoek kan worden uitgevoerd en kan worden gehandhaafd.

De opkoopbescherming gaat ook gepaard met vergunningverlening. De controle van de vergunningen zal ook opgepakt moeten worden. In 2022 monitoren we de inzet en de kosten. Mogelijk doen we voor 2023 een beroep op extra middelen.

Voor wat betreft de vergunningverlening komen hier extra inkomsten uit leges tegenover te staan. Het uitgangspunt is dat een kostendekkend tarief voor beoordeling van de vergunningaanvragen gehanteerd wordt.

Communicatie aspecten

Conform de uitgangspunten van de Huisvestingswet is deze wijziging van de huisvestingsverordening afgestemd met de regiogemeente, via de regionale bestuurstaafel.

Verder is de voorbereiding van deze wijziging een regionale bijeenkomst georganiseerd, waarbij de IVBN en Vastgoedbelang (beleggers) zijn uitgenodigd en verschillende makelaars uit de regio. De input uit dit gesprek is verwerkt in het voorliggende raadsvoorstel.

Na vaststelling van de wijziging, zal het besluit tot wijziging worden gepubliceerd op www.overheid.nl.

De informatie op www.nieuwegein.nl wordt aangepast De belangrijkste partijen die deze regeling aangaan worden actief geïnformeerd.

Uitvoering

De vergunningverlening en informatieverstrekking gebeurt vanuit de afdeling Ruimtelijk Domein. De afdeling Toezicht, Veiligheid en Leefbaarheid is belast met de handhaving.

Bijlagen

- Besluit Wijziging Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Nieuwegein
- Besluit Wijziging van Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 gemeente Nieuwegein.
- Achtergrond en onderbouwing Opkoopbescherming (paragraaf 3.3 Huisvestingsverordening)
- Onderzoeksrapport "Investeerders in de gemeente Utrecht" (2021) van Het Kadaster
- Onderzoeksrapport "Invulling en effecten van het invoeren van opkoopbescherming in de gemeente Utrecht" (2021) van Fakton Consultancy

burgemeester en wethouders,

Ellie Liebregts
secretaris


burgemeester

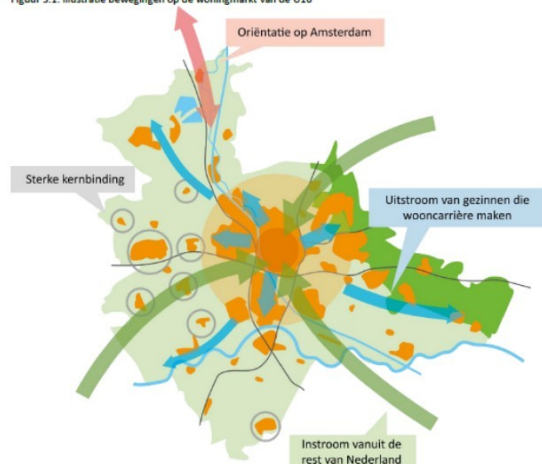
Achtergrond en onderbouwing opkoopbescherming

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

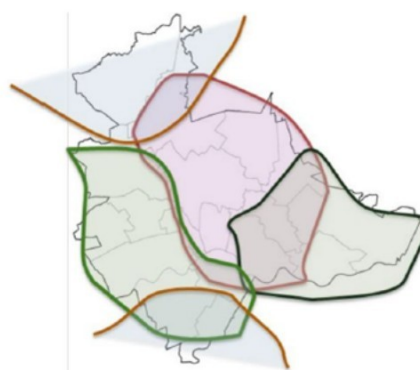
Woningmarktregio

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

Figuur 3.1: illustratie bewegingen op de woningmarkt van de U16



Figuur rechts



Bron: Kwalitatieve woningmarktanalyse U16-gemeenten, Companen, 2020

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

Woningtekort in de regio Utrecht, de woningbehoefte

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

In de marktanalyse van Companen worden de woonvoorkeuren genoemd van

Tabel 1 Overzicht kwantitatief programma wonen provincie Utrecht

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

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

Tabel 3.1: programma-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:

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

Bron: investeerders in de gemeente Utrecht, Kadaster, 2021

Met andere woorden het invoeren van een opkoopbescherming zal in eerste instantie een waterbedeffect veroorzaken in wijken en buurten 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.

Motivering kooprijsgrens Nieuwegein

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

- Bestedingsruimte koopstarters; Wat kunnen middeninkomens betalen? (bijlage Fakton Consultancy)
 - Investeringsbereidheid beleggers: In welk segment zijn investeerders actief?
. Bij welke grens is buy-to-let niet meer rendabel? (bijlage Onderzoek Fakton Consultancy)
 - De WOZ- methode¹ zoals toegepast in Amsterdam en Utrecht: Hoe pakt dat uit voor de Nieuwegeinse situatie?
 - Inschatting van een waterbedeffect in het hogere segment (bijlage: onderzoek Fakton Consultancy)
- Welke grens hanteert de gemeente Utrecht

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

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

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

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

Er wordt gekozen om aan te sluiten bij de WOZ waarde grens die de gemeente Utrecht hanteert en de indexering die daar wordt gehanteerd. Daarmee wordt de betaalbare koopwoningvoorraad beschermd en is er eenduidigheid in de regio.

Als er een waterbedeffect vanuit de gemeente Utrecht optreedt dan is het logisch om de prijsgrens te koppelen aan die van Utrecht.

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.

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

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

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 (Blokhoeve)
€ 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

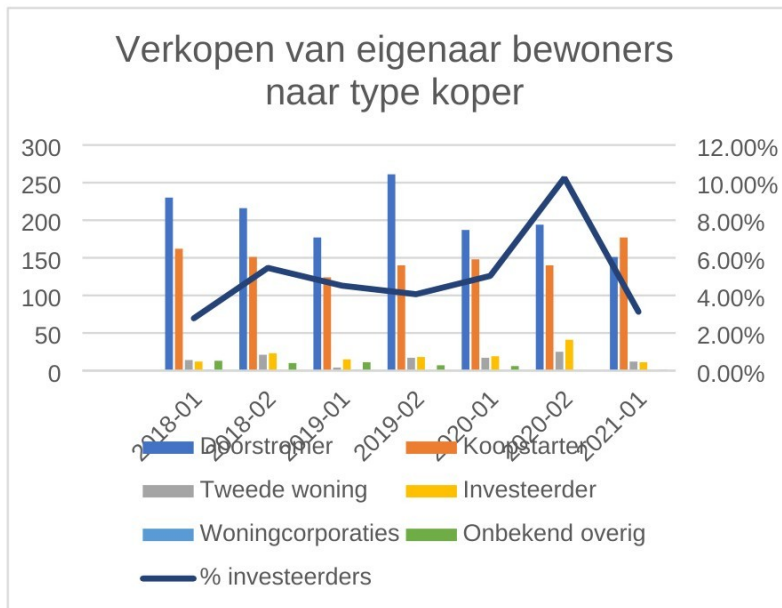
Bron: Funda, 3-2-2022

Gebiedsindeling

De gemeenteraad kan een opkoopbescherming voor aan te wijzen gebieden invoeren. In deze gebieden moet er sprake zijn van door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen optreden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning en dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om schaarste te bestrijden of dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk is, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in de betreffende gebieden.

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen om een opkoopbescherming voor de gehele gemeente in te voeren.

In de gemeente Nieuwegein zien we dat de aankopen door investeerders ook plaatsvinden. In de tweede helft van 2020 betrof dat 10% van de verkopen door eigenaar bewoners. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat het aantal aankopen door investeerders eind 2020 een piek laat zien, door de gewijzigde fiscale regelgeving per 2021.



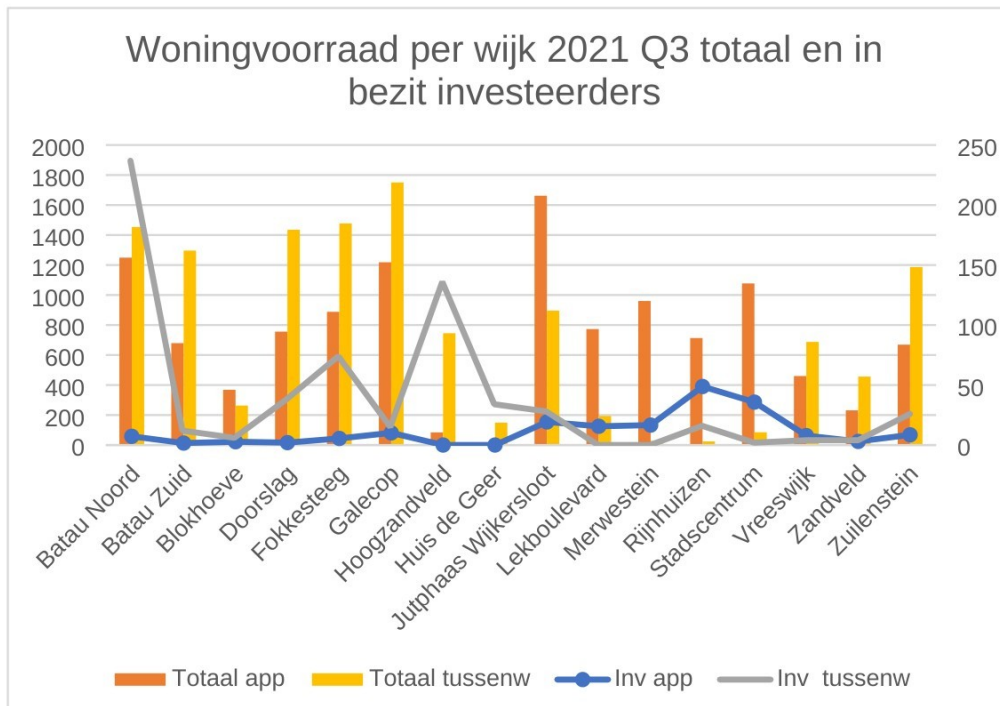
Bron: Kadaster onderzoek dec 2021

De gemeente Nieuwegein heeft 16 woonwijken. De verkopen per wijk laten het onderstaande beeld zien. In nagenoeg alle wijken heeft de afgelopen jaren verkoop aan investeerders plaatsgevonden. Nagenoeg al deze verkopen vonden plaats tot € 400.000,--. Slechts 2% had een hogere verkoopprijs.



Bron: Kadaster onderzoek dec. 2021

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



Bron: Kadaster onderzoek dec 2021

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

Gegevens onderzoek Kadaster gemeente Utrecht

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

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

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

Bron: Investeerders in de gemeente Utrecht, Kadaster 2021

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%
Vijfmeerenlanden	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



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Nieuwegein;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 maart 2022;

gelet op artikel 4 lid 1 en artikel 40 van de Huisvestingswet 2014;

besluit:

vast te stellen

Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 Gemeente Nieuwegein

Artikel I

A.

Aan hoofdstuk 3 wordt een paragraaf 3.3. toegevoegd, luidende:

Paragraaf 3.3. Opkoopbescherming

Artikel 3.3.1. Definities

In deze paragraaf wordt verstaan onder:

- Beschermde woonruimte: een in artikel 3.3.2. aangewezen woonruimte waarvoor het verbod van artikel 41, eerste lid Huisvestingswet geldt;
- Datum van inschrijving: de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- Prijsgrens opkoopbescherming: de jaarlijkse geïndexeerde grens die aangeeft welke woonruimte onder de opkoopbescherming vallen;
- Woonadres: woonadres als bedoeld in artikel 1.1., onder o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen;
- WOZ-waarde: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken, en geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving valt;
(zestigprocentmethode)

Artikel 3.3.2 Beschermde woonruimte

Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte die elk van de vijf volgende kenmerken heeft:

a. Ze ligt in één van de volgende wijken:

- Batau-Noord

- Batau-Zuid
 - Blokhoeve
 - Doorslag
 - Fokkesteeg
 - Galecop
 - Hoogzandveld
 - Huis de Geer
 - Jutphaas Wijkersloot
 - Lekboulevard
 - Merwestein
 - Rijnhuizen
 - Stadscentrum
 - Vreeswijk
 - Zandveld
 - Zuilenstein
- b. De WOZ-waarde ligt op de datum van inschrijving op of onder de dan geldende prijsgrens opkoopbescherming (tot 1 juli 2023 € 440.000);
- c. Op de datum van inschrijving was één van de volgende situaties van toepassing:
1. de woonruimte was vrij van huur en gebruik,
 2. de woonruimte was in verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden, of
 3. de woonruimte werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;
- d. De datum van inschrijving ligt na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel;
- e. De verkoper of de nieuwe eigenaar is niet de gemeente of een toegelaten instelling.

Artikel 3.3.3 Prijsgrens opkoopbescherming

1. De in artikel 3.3.2 onder b genoemde prijsgrens opkoopbescherming wordt vanaf 1 juli 2023 elk jaar per 1 juli geïndexeerd. De prijsgrens opkoopbescherming van de gemeente Utrecht wordt hierbij gevolgd.
2. Burgemeester en wethouders publiceren de aldus geïndexeerde prijsgrens opkoopbescherming in het digitale gemeentebblad.

Artikel 3.3.4 Verhuurvergunning opkoopbescherming

Het is verboden gedurende vier jaren na de datum van inschrijving een beschermde woonruimte in gebruik te geven zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.

Artikel 3.3.5 Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming; vervallen vergunning

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt verleend in een van de

volgende situaties:

- a. De woonruimte wordt in gebruik gegeven aan iemand die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
 - b. De eigenaar heeft na de datum van inschrijving van die woonruimte ten minste twaalf maanden zijn woonadres in die woonruimte en komt met de gebruiker schriftelijk overeen dat deze de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
 - c. De woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;
2. De vergunning kan worden verleend in een van de volgende situaties:
 - a. Bij nieuwbouwprojecten, waarover eigenaar en gemeente in een anterieure overeenkomst of erfpachtovereenkomst afspraken over de verhuur hebben vastgelegd;
 - b. als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder weegt dan het belang van de opkoopbescherming.
 3. De vergunning vermeldt op welke grond het gebruik is toegestaan en bevat in de gevallen, genoemd in het eerste lid onder a en b, de naam of namen en de hoedanigheid van degene(n) aan wie de woonruimte in gebruik wordt gegeven.
 4. De vergunning vervalt als de situatie waarvoor de vergunning is verleend, eindigt. De vergunning vervalt in elk geval vier jaar na de datum van inschrijving.

Artikel 3.3.6 Aanvragen vergunning

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. De aanvraag wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier.

Artikel 3.3.7 Te verstrekken gegevens

1. Bij een aanvraag van een vergunning opkoopbescherming worden in ieder geval de volgende gegevens en stukken verstrekt:
 - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
 - b. het adres van de woonruimte;
 - c. een recent en gewaarmerkt kadastraal uittreksel van de desbetreffende woonruimte
2. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 3.3.5, lid 1, onder a, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens waaruit de bedoelde bloed- of aanverwantschap blijkt.
3. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 3.3.5, lid 1, onder b, verstrekt de aanvrager daarnaast een schriftelijke overeenkomst, waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven.
4. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 3.3.5,

lid 1, onder c, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens en stukken waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

5. Burgemeester en wethouders kunnen andere gegevens en stukken vragen, als zij dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag.

Artikel 3.3.8 Weigeringsgronden

- a. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan een van de verleningsgronden van artikel 3.3.5 of:
- b. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden geweigerd indien er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.3.9 Intrekkingsgronden

De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingetrokken indien:

- a. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur of:
- b. blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens, en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

B. Artikel 4.4 Bestuurlijke boete wordt als volgt gewijzigd:

In het eerste lid wordt in de onderdelen a, c en d na "artikel 3.2.5, eerste tweede en vierde lid" ingevoegd "en artikel 3.3.4".

C Aan de toelichting in Bijlage 1 de volgende tekst toe te voegen:

Artikel 3.3.1. Definities

Alle definities hebben de functie van een afkorting, die de volgende artikelen gemakkelijker te lezen maakt.

Artikel 3.3.2 Beschermd woonruimte

De kenmerken a en b bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De kenmerken c en d zijn wettelijk verplicht. Omdat de gemeente zelf en woningcorporaties (die in deze verordening worden aangeduid als 'toegelaten instelling') beschermde woonruimte alleen zullen verkopen aan een verkopen aan een toekomstige verhuurder of zelf zullen verhuren als daar een goede reden voor is en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor de woonruimtes uit hun bezit. Vandaar onderdeel e. Daarmee wordt een zinloos 'aanvragencircus' voorkomen.

Artikel 3.3.3 Prijsgrens opkoopbescherming

In dit artikel wordt aangegeven hoe de prijsgrens opkoopbescherming wordt geïndexeerd. Dat gebeurt jaarlijks per 1 juli. We volgen hierin de prijsgrens van de gemeente Utrecht. De gemeente Utrecht hanteert de zestigprocentmethode.

Met deze methode wordt gewaarborgd dat de prijsgrens opkoopbescherming mee schuift met wijzigende koopprijzen, waardoor altijd 60% van koopwoningen onder de opkoopbescherming valt. Doordat de geïndexeerde prijsgrens geldt per 1 juli van een jaar, vallen woningen die vóór die datum in eigendom zijn verkregen, niet onder het nieuwe bedrag. Een eigenaar van een woning die ten tijde van de levering niet onder de opkoopbescherming viel, kan daardoor niet achteraf onder de opkoopbescherming vallen. Het volgens deze methode berekende nieuwe bedrag van de prijsgrens opkoopbescherming wordt jaarlijks door burgemeester en wethouders bekend gemaakt op overheid.nl. Daarnaast wordt elk jaar het nieuwe bedrag opgenomen in de geconsolideerde toelichting bij de verordening, die als bijlage bij de Huisvestingsverordening te vinden is via overheid.nl.

Artikel 3.3.4 Verhuurvergunning opkoopbescherming

De vergunningplicht geldt volgens dit artikel alleen voor het in gebruik geven van beschermde woonruimte. De periode-aanduiding in dit artikel is wettelijk bepaald door art. 41, eerste lid, van de wet.

Artikel 3.3.5 Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming

De in dit artikel in het eerste lid genoemde gevallen van 'verplichte vergunningverlening' zijn voorgeschreven door artikel 41, derde lid, van de wet. Het onder lid 2 genoemde geval onder a. maakt het mogelijk een verhuurvergunning opkoopbescherming te krijgen voor nieuwbouwprojecten waarover met de gemeente expliciet afspraken zijn gemaakt over verhuur.

Lid 2 onder b impliceert dat de vergunning soms kan worden verleend in bijzondere gevallen, waarin het belang om te kunnen verhuren bijzonder zwaar weegt, bijvoorbeeld bij verhuur door maatschappelijke instellingen aan bijzondere doelgroepen, of projecten die in lijn zijn met vastgesteld gemeentelijk beleid, verhuur door wooncoöperaties en dergelijke. Het gaat dan steeds om het afwegen van het verhuurbedrag waarvoor de vergunning wordt gevraagd tegen het belang van opkoopbescherming, waarop dit hoofdstuk is gericht. Al met al staat de opkoopbescherming duidelijk voorop, maar is er een genuanceerd afwegingskader voor de in dit lid bedoelde gevallen.

Als ingebruikgeving niet valt onder een van de in artikel 3.3.5 genoemde situaties, maar dit in een specifiek geval naar het oordeel van burgemeester en wethouders tot onaanvaardbare hardheid zou leiden, kunnen burgemeester en wethouders op grond van de hardheidsclausule van artikel 4.3 gemotiveerd van deze verordening afwijken. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. Dat de opkoopbescherming nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is op zich geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

De afwegingsmogelijkheid uit artikel 3.3.5, tweede lid, en de hardheidsclausule van artikel 4.3 bieden voldoende mogelijkheden voor maatwerk. Daarom is ervoor gekozen om naast de vergunningsmogelijkheid uit de wet niet ook nog de ontheffingsmogelijkheid uit de wet in deze verordening op te nemen.

Het vierde lid verzekert dat de vergunning ophoudt te gelden als de reden waarom ze is verleend, is komen te vervallen. Als de vergunning is verleend in verband met ingebruikgeving aan een bloedverwant of wegens verblijf elders (eerste lid onder a en b) dan worden betrokkenen eraan herinnerd doordat de naam of namen van de betrokken persoon of personen in de vergunning moet(en) worden vermeld (derde lid).

De vergunning eindigt in elk geval vier jaar na de datum van inschrijving van de woning in de openbare registers, omdat vanaf dat moment de opkoopbescherming vervalt. Als de woning wordt verkocht, gaat voor de nieuwe eigenaar de periode van vier jaar weer lopen.

Artikel 3.3.6 Aanvraag van de vergunning

Artikel 42, tweede lid, van de wet verplicht ertoe het elektronisch aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming mogelijk te maken. Het door burgemeester en wethouders beschikbaar gestelde formulier kan zowel elektronisch als klassiek-schriftelijk worden ingediend.

Artikel 3.3.7 Te verstrekken gegevens

Van geval tot geval zal de aanvrager afdoende moeten aantonen dat voldaan wordt aan een van de verleningsgronden uit artikel 3.3.5. Daarom kunnen burgemeester en wethouders, naast de in dit artikel al genoemde gegevens, altijd om aanvullende stukken en gegevens vragen.

Artikel 3.3.8 Weigeringsgronden

De 'bibob-weigering' (genoemd onder b) ziet op gevallen waarin er ernstig gevaar bestaat dat de vergunning zal worden gebruikt om, kort gezegd, illegaal verkregen geld wit te wassen of om strafbare feiten te plegen. Zie artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet bibob). Artikel 43, eerste lid, van de wet bepaalt dat de vergunning dan kan worden geweigerd.

Artikel 3.3.9 Intrekkingsgronden

De mogelijkheid van een 'bibob-intrekking' is in artikel 44, eerste lid, van de wet geregeld. In de Huisvestingsverordening is dit niet als kanbepaling opgenomen maar als een gebonden beschikking. De toegevoegde intrekkingsgrond (foute inlichtingen) is klassiek en eigenlijk vanzelfsprekend.

D. Aan de tabel in bijlage 2 wordt na overtreding X het volgende toegevoegd:

Bladnummer 7/7

Onderwerp Wijziging Huisvestingsverordening regio
Utrecht 2019 Gemeente Nieuwegein

Overtreding IV Het in gebruik geven van een beschermde woonruimte zonder vergunning.	Artikel 3.3.4. jo artikel 41, eerste lid Huisvestingswet				
<i>Niet bedrijfsmatig</i>		7.500	18.500	18.500	18.500
<i>Bedrijfsmatig</i>		12.500	18.500	18.500	18.500

Artikel II

Dit besluit treedt in werking de dag na bekendmaking in het gemeentebblad.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 april 2022

 J
griffier

 J
voorzitter

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: 14-02-2022 10:45

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

Onderwerp: RE: wet opkoopbescherming 60% WOZ waarde

Hallo [redacted], het ziet er naar uit dat we net als in Utrecht de grens op € 440.000, -- WOZ waarde gaan leggen.

En nu krijg ik de vraag hoeveel procent dat dan is van het aantal koopwoningen.

Wil je dat voor me uitzoeken?

Het zal zeker 90% zijn denk ik.

Groet

[redacted]

Van: [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]

Van: [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]

Van: [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]

Van: [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 – 265.000 = middenduur 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



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: 21-02-2022 10:10

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

Onderwerp: RE: reactie [redacted] opkoopbescherming

Hoi [redacted]

Tabellen verkopen naar huurprijs om aan te tonen dat prijzen omhooggaan. Ook van de regio (13 gemeenten) om te laten zien dat 60% van de transactie tot 450k gaan, tenslotte de woningmarktregio waar Nieuwegein deel van uitmaakt. De tabellen 2a en 2b laten echter niet zien dat er al transacties van investeerders in de cat 400-450 zitten, dus niet zo nuttig voor de motivatie.

Van: [redacted], [redacted]

Verzonden: maandag 21 februari 2022 08:58

Aan: [redacted], [redacted]

Onderwerp: reactie [redacted] opkoopbescherming

Hoi [redacted], in de raadscommissie van Utrecht gingen geluiden op om de grens op te hogen (in Amsterdam is daar een motie over aangenomen). Er komt een raadsbrief. [redacted] geeft aan de grens te willen blijven volgen, mits goed onderbouwt.

Hij wil de raad voorstellen om het college de vrijheid te geven om de grens te verhogen, mits Utrecht dat goed onderbouwd doet. Ik vind dat wel heel lastig, kun je dan nog spreken van betaalbare voorraad.

Utrecht komt met juridische risico's en mogelijkheden voor ophoging.

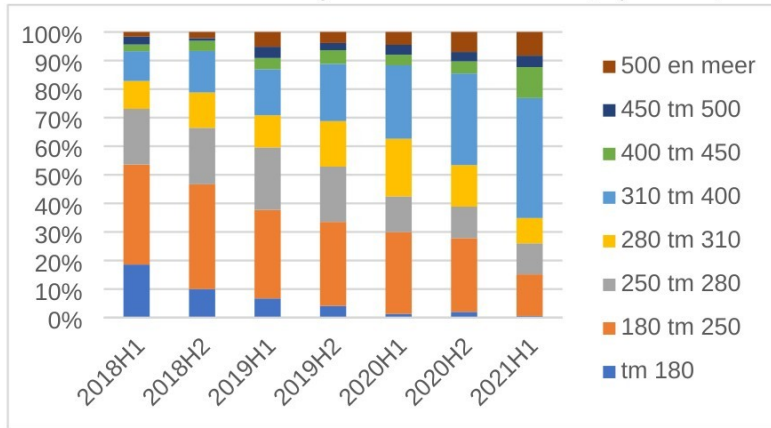
De onderbouwing van het tabelletje van Companen vindt hij heel ongelukkig. 300.000 is wel heel laag en past ook niet bij de prijsgrens. Natuurlijk is het een oude grens, misschien liever een tekstblokje opnemen, maar niet het tabelletje.

Ik ga het rapport bekijken. Is de kwalitatieve analyse gebaseerd op de eerdere woningmarktanalyse of is dat een apart onderzoek geweest?

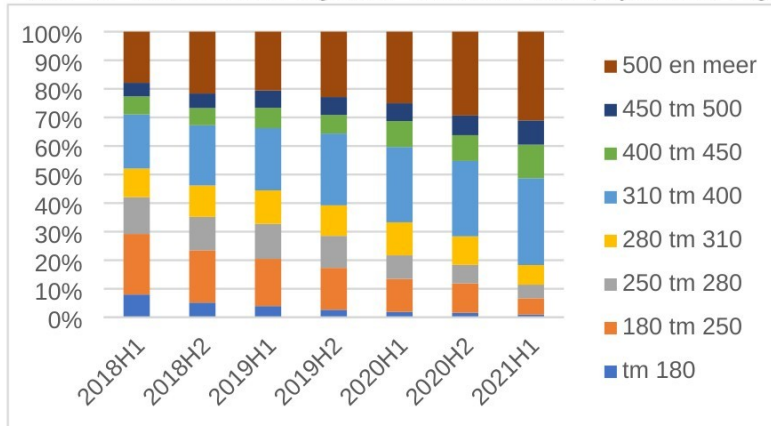
met vriendelijke groet

[redacted]
Senior beleidsadviseur Wonen
afd. Ruimtelijk Domein
gemeente Nieuwegein
030 - 60 [redacted]
06 - [redacted]

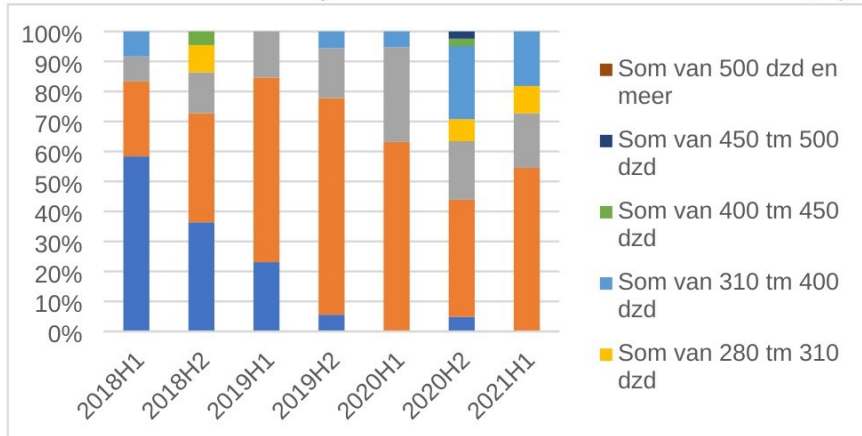
Tabel 1a: verkocht door eigenaar-bewoners naar prijsklasse, Nieuwegein



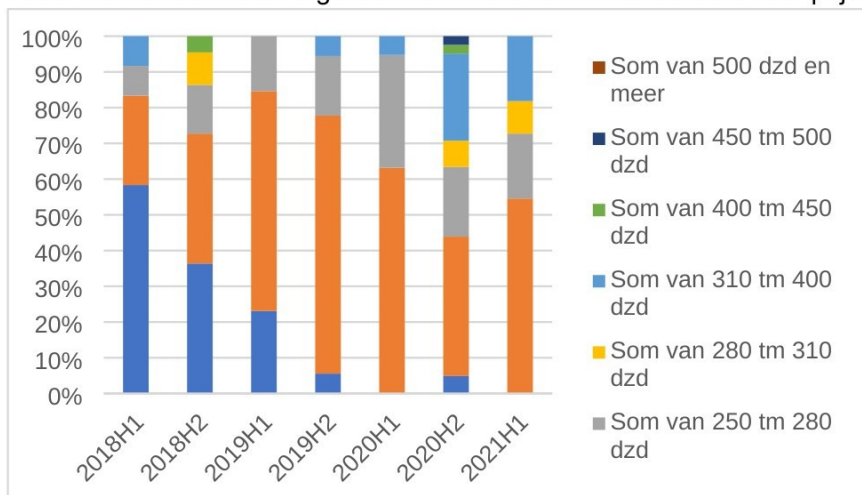
Tabel 1b: verkocht door eigenaar-bewoners naar prijsklasse, regio ex Utrecht



Tabel 2a: verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders naar prijsklasse, Nieuwegein



Tabel 2b: verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders naar prijsklasse, regio ex Utrecht



Type eigendom	Beschrijving
Eigenaar-bewoner	Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) om hierin te wonen. Eigenaar-bewoners kunnen worden getypeerd als: <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	Woning in het bezit van een rechtspersoon (niet natuurlijk persoon, NNP) met één van de volgende kenmerken: <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.

naam Nieuwegein

Rijlabels	Verkopen totaal	Verkopen eigenaar-bewoner
2018H1	738	267
2018H2	918	263
2019H1	547	212
2019H2	798	303
2020H1	449	215
2020H2	1146	224
2021H1	449	169
Eindtotaal	5045	1653

tabel: percentage verkoop eigenaar-bewoners naar kenmerk

Gemeenten eig-bew	invest	woc	wo	wo	wo
Bunnik	93.5%	5.7%	0.0%	0.0%	323
De Bilt	91.1%	7.4%	0.0%	1.6%	1,467
De Ronde V	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 Vec	91.6%	5.2%	1.3%	1.8%	2,389
Utrechtse H	90.6%	5.6%	2.0%	1.8%	1,789
Vijfheerenl	91.6%	3.4%	3.2%	1.8%	1,887
Wijk bij Duur	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

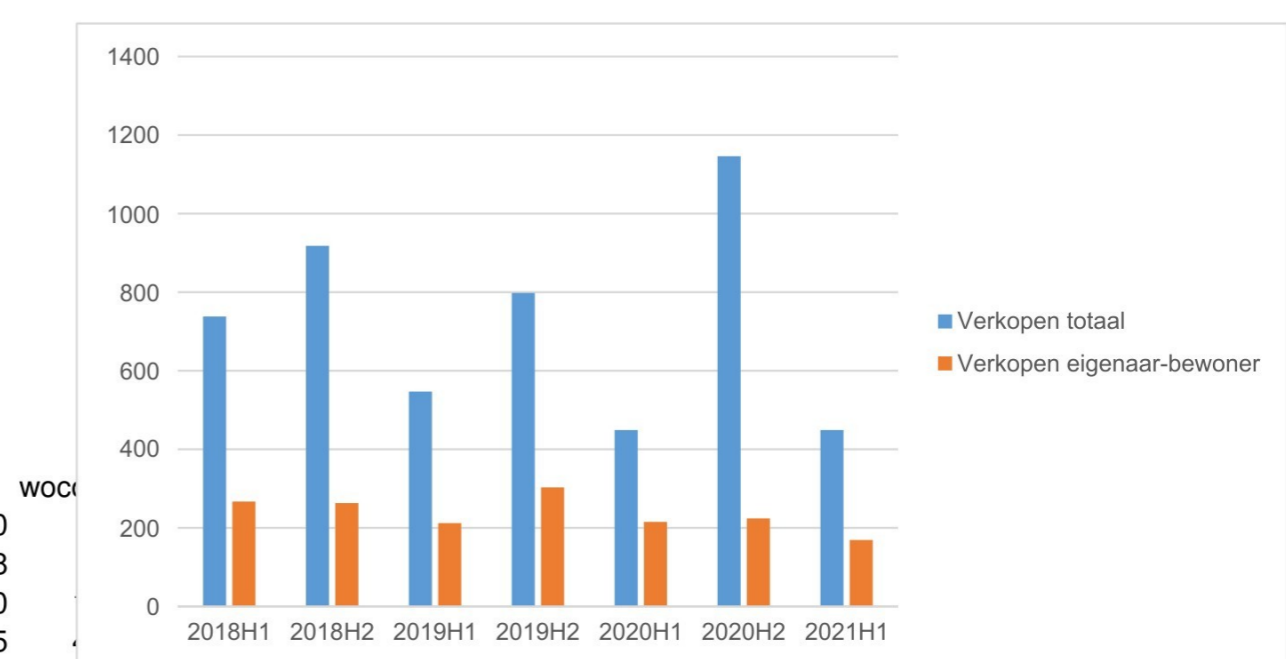
naam

Bunnik
De Bilt
De Ronde Venen
Houten
IJsselstein
Lopik
Montfoort
Nieuwegein

Koper → Ve...

Eigenaar bewon
Overig/Onbeken
Particuliere inves...
Particuliere inves...
Particuliere inves...
Particuliere inves...
Tweede woning
Woningcorporat

Bunnik	738	30
De Bilt	1336	108
De Ronde V	1246	80
Houten	1556	45
IJsselstei	1046	29
Lopik	416	14
Montfoort	382	18
Nieuwegein	2228	128
Stichtse \	2188	125
Utrechtse	1620	101
Vijfheerer	1728	65
Wijk bij D	841	38
Zeist	1949	124
Eindtotaal	17025	905



Rijlabels	Doorstromers	koopstarter 2e woning	Investeerder	Woningcorp.	Overig/Onb.	Tot.
Eigenaar bewoner	1416	1042	110	139	2	48####
Tweede woning	71	51	17	21	1	2 163
Bedrijfsmatig 100+ woni	15	10	0	135	0	61 221
Bedrijfsmatig 10-99 won	11	6	13	121	0	22 173
Bedrijfsmatig 5-9 woning	15	11	8	3	0	3 40
Bedrijfsmatig tm 4 wonin	19	5	9	9	0	0 42
Particuliere investeerder	0	0	0	0	0	0 0
Particuliere investeerder	4	3	0	60	0	0 67
Particuliere investeerder	5	3	2	11	0	1 22
Particuliere investeerder	16	10	1	6	0	1 34
Woningcorporatie	68	100	4	0	224	0 396
Overig/Onbekend	13	6	43	96	0	972####
Eindtotaal	1653	1247	207	601	227	1110####

Koper → Verkoper ↓ Eigenaar bewoner

peilmoment	Doorstromers	koopstarter 2e woning	Investeerder	Woningcorp.	Overig/Onb.
2018H1	230	162	14	12	1 13 432
2018H2	216	151	21	23	0 10 421
2019H1	177	124	4	15	1 11 332
2019H2	261	140	17	18	0 7 443
2020H1	187	148	17	19	0 6 377
2020H2	194	140	25	41	0 0 400
2021H1	151	177	12	11	0 1 352
Eindtotaal	1416	1042	110	139	2 48####

Peilmoment	Investeerder	totaal
2018H1	2.8%	432
2018H2	5.5%	421
2019H1	4.5%	332
2019H2	4.1%	443
2020H1	5.0%	377
2020H2	10.3%	400
2021H1	3.1%	352
Eindtotaal	5.0%	2757

naam

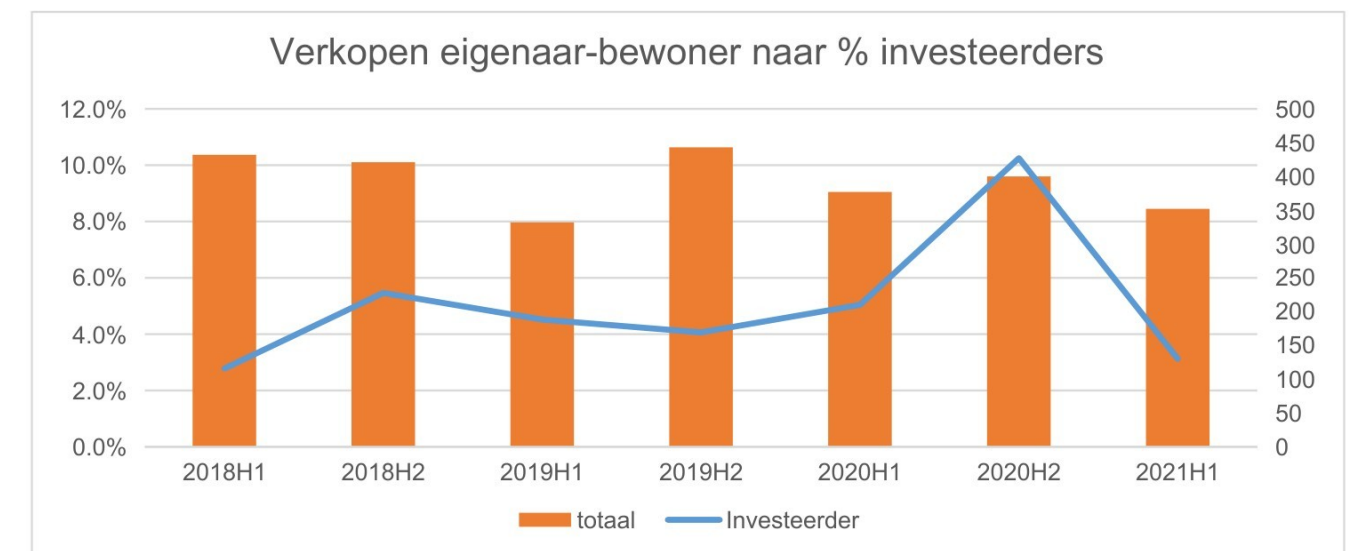
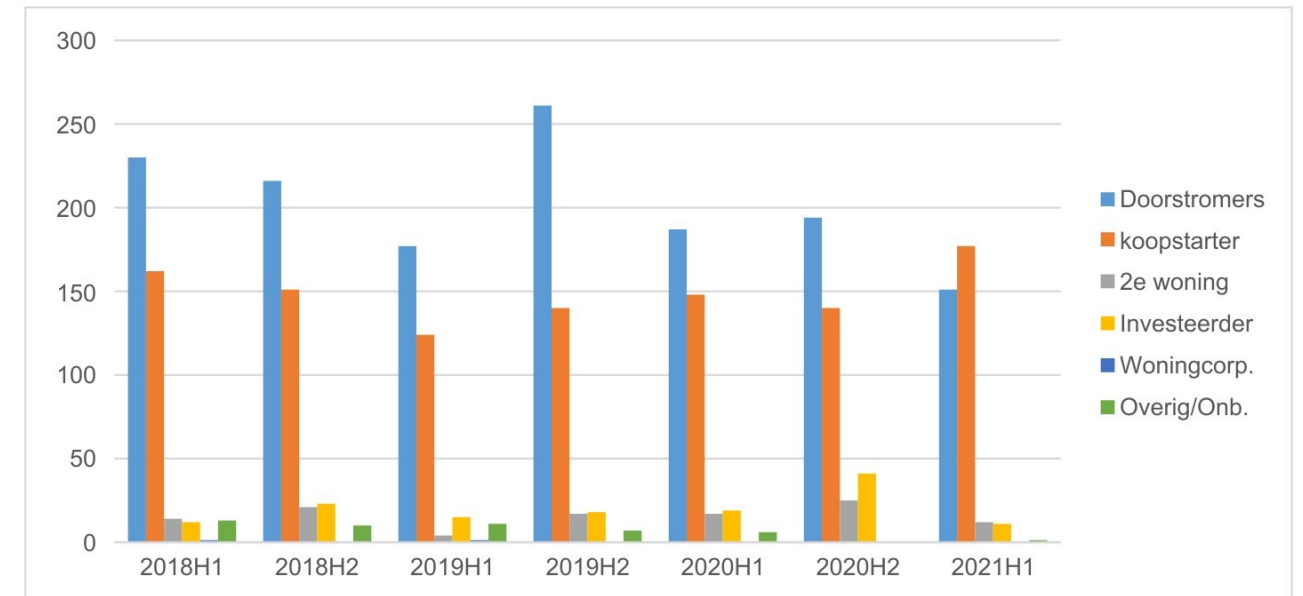
- Bunnik
- De Bilt
- De Ronde Venen
- Houten
- IJsselstein
- Lopik
- Montfoort
- Nieuwegein

Peilmoment

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

% investeerders op totaal

5%
13%
61%
70%
8%
21%
#DIV/0!
90%
50%
18%
0%
8%
12%



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

Jaar	Gemeente																Totaal	EB	investe	
Peilmoment	code	naam	Koper → Verkoper ↓	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	
2021H1	GM0356	Nieuwegein	Eigenaar bewoner	151	177	12	1	0	1	0	6	3	0	0	0	0	1	352	340	11
2021H1	GM0356	Nieuwegein	Tweede woning	6	9	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21	20	1
2021H1	GM0356	Nieuwegein	Bedrijfsmatig tm 4 woningen	3	2	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	6	5	1
2021H1	GM0356	Nieuwegein	Bedrijfsmatig 5-9 woningen	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0
2021H1	GM0356	Nieuwegein	Bedrijfsmatig 10-99 woningen	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	23	1	0
2021H1	GM0356	Nieuwegein	Bedrijfsmatig 100+ woningen	0	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	2	1
2021H1	GM0356	Nieuwegein	Particuliere investeerder tm 4 woningen	0	2	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	3	2	1
2021H1	GM0356	Nieuwegein	Particuliere investeerder 5-9 woningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2021H1	GM0356	Nieuwegein	Particuliere investeerder 10-99 woningen	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0
2021H1	GM0356	Nieuwegein	Particuliere investeerder 100+ woningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2021H1	GM0356	Nieuwegein	Woningcorporatie	5	12	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19	19	0
2021H1	GM0356	Nieuwegein	Overig/Onbekend	1	2	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	19	9	0
			Totaal	169	207	25	3	0	1	0	7	3	1	0	0	33	449	401	15	

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
- 2018H2

naam	Nieuwegein
Peilmoment	(Meerdere items)

Rijlabels	koopstarter	Particuliere inv	Bedrijfsmatige invest	tot
Batau Noord	32	4	1	91
Batau Zuid	33	2	1	85
Blokhoeve	11	5	10	44
Doorslag	37	4	0	80
Fokkesteeeg	39	4	2	87
Galecop	14	1	3	75
Hoogzandveld	10	0	0	34
Huis de Geer	2	0	0	4
Jutphaas Wijkersloot	36	3	2	81
Lekboulevard	3	0	0	18
Merwestein	10	6	3	34
Rijnhuizen	0	0	0	1
Stadscentrum	8	4	1	28
Vreeswijk	14	0	1	39
Zandveld	10	0	1	26
Zuilenstein	29	2	0	50
Eindtotaal	288	35		25 777

naam

Lopik

Montfoort

Stichtse Vecht

Utrechtse Heuvelru

Vijfheerenland

Wijk bij Duurs

Zeist

Peilmoment

2018H1

2018H2

2019H1

2019H2

2020H1

2020H2

2021H1

Wijken	aandeel inv op totaal
Batau Noord	8.8%
Batau Zuid	4.7%
Blokhoeve	22.7%
Doorslag	10.0%
Fokkesteeeg	9.2%
Galecop	2.7%
Hoogzandveld	0.0%
Huis de Geer	0.0%
Jutphaas Wijkersloot	7.4%
Lekboulevard	0.0%
Merwestein	35.3%
Rijnhuizen	0.0%
Stadscentrum	28.6%
Vreeswijk	0.0%
Zandveld	0.0%
Zuilenstein	8.0%
Eindtotaal	9.0%

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

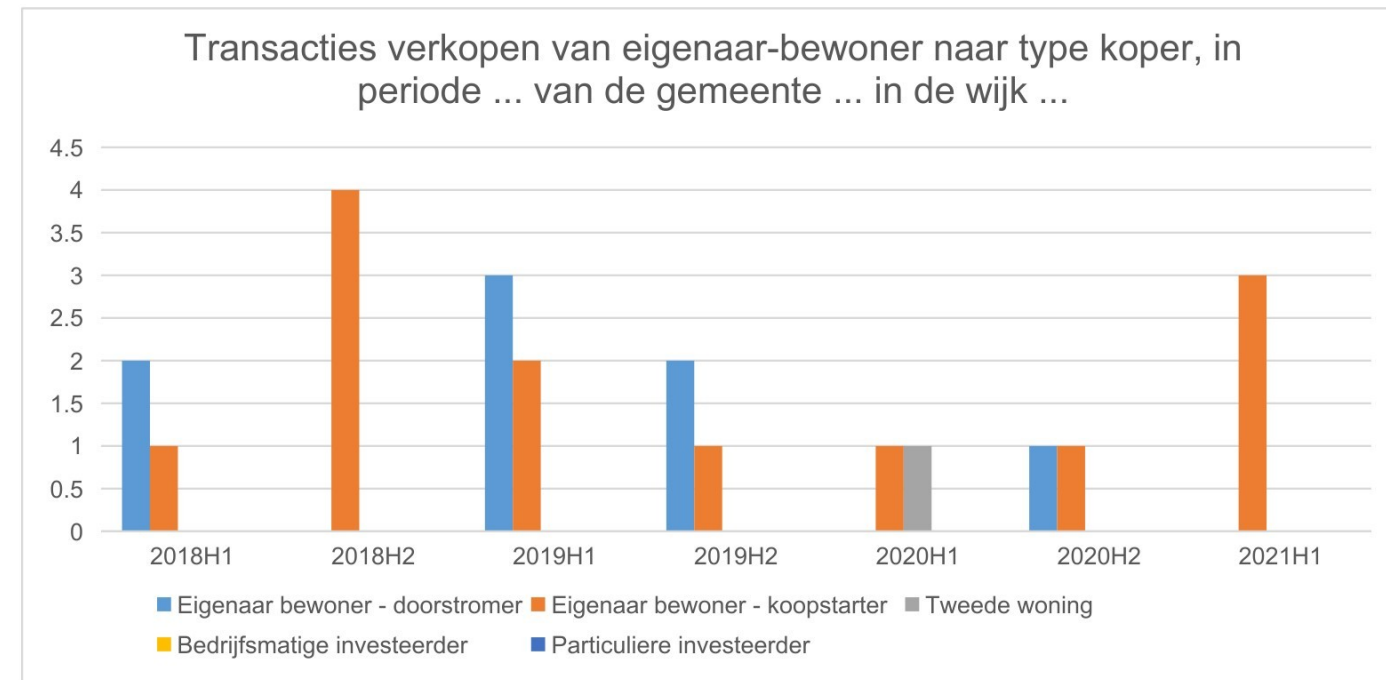
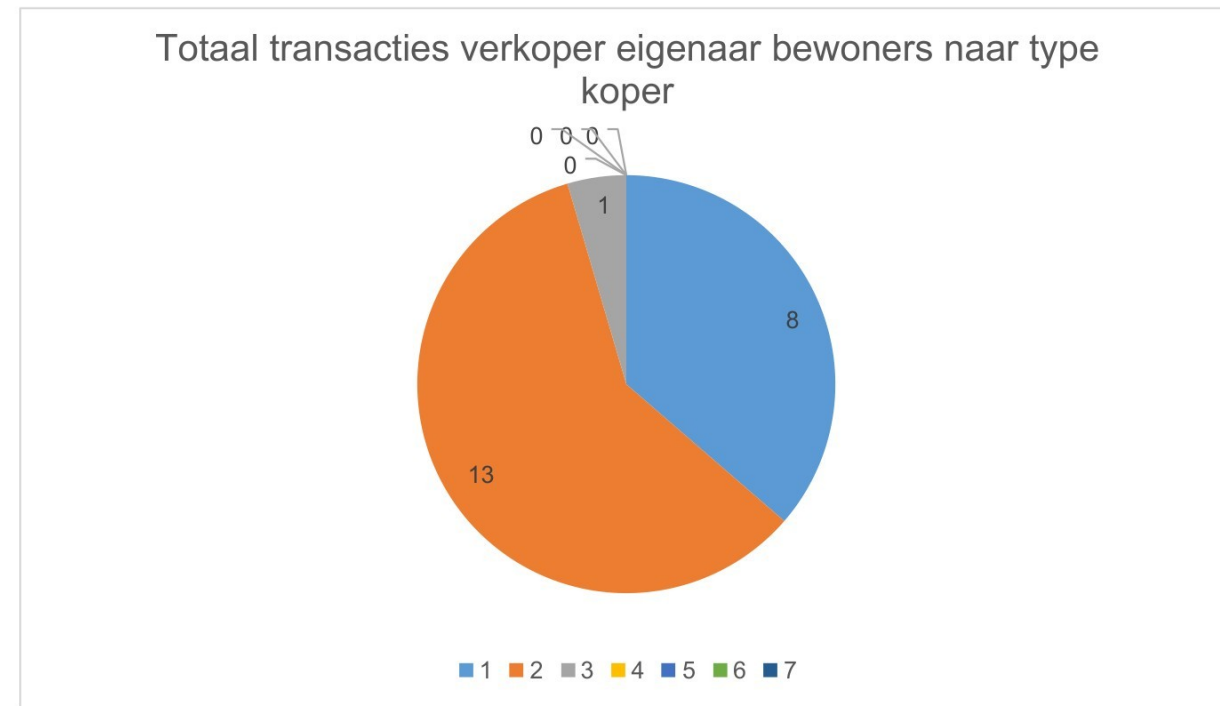
Jaar	Gemeente		Regio	Type koper							Totaal	
Peilmoment	code	naam	code2	naam3	Eigenaar bewoner - doorstromer	Eigenaar bewoner - koopstarter	Tweede woning	Bedrijfsmatige investeerder	Particuliere investeerder	Woningcorporatie	Overig/Onbekend	Totaal
2018H1	GM0356	Nieuwegein	WK035606	Huis de Geer	2	1	0	0	0	0	0	3
2018H2	GM0356	Nieuwegein	WK035606	Huis de Geer	0	4	0	0	0	0	0	4
2019H1	GM0356	Nieuwegein	WK035606	Huis de Geer	3	2	0	0	0	0	0	5
2019H2	GM0356	Nieuwegein	WK035606	Huis de Geer	2	1	0	0	0	0	0	3
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035606	Huis de Geer	0	1	1	0	0	0	0	2
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035606	Huis de Geer	1	1	0	0	0	0	0	2
2021H1	GM0356	Nieuwegein	WK035606	Huis de Geer	0	3	0	0	0	0	0	3
Totaal transacties verkoper eigenaar bewoners naar type koper					8	13	1	0	0	0	0	22

naam

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

naam3

- Amerongen
- Amstelhoek
- Baambrugge
- Batau Noord
- Batau Zuid
- Bilthoven Noor
- Bilthoven Zuid O...
- Bilthoven Zuid W...



Peilmoment

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

naam	Nieuwegein
Peilmoment	(Alle)

Rijlabels	18 tm 24 j	25 tm 34 j	35 tm 44 j	45 tm 54 j	55 tm 64 j	65 jaar +	Som van Totaal
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	2685

naam

Bunnik

De Bilt

De Ronde Venen

Houten

IJsselstein

Lopik

Montfoort

Nieuwegein

Peilmoment

2018H1

2018H2

2019H1

2019H2

2020H1

2020H2

2021H1

naam3

Batau Noord

Batau Zuid

Blokhoeve

Doorslag

Fokkesteeg

Galecop

Hoogzandveld

Huis de Geer

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

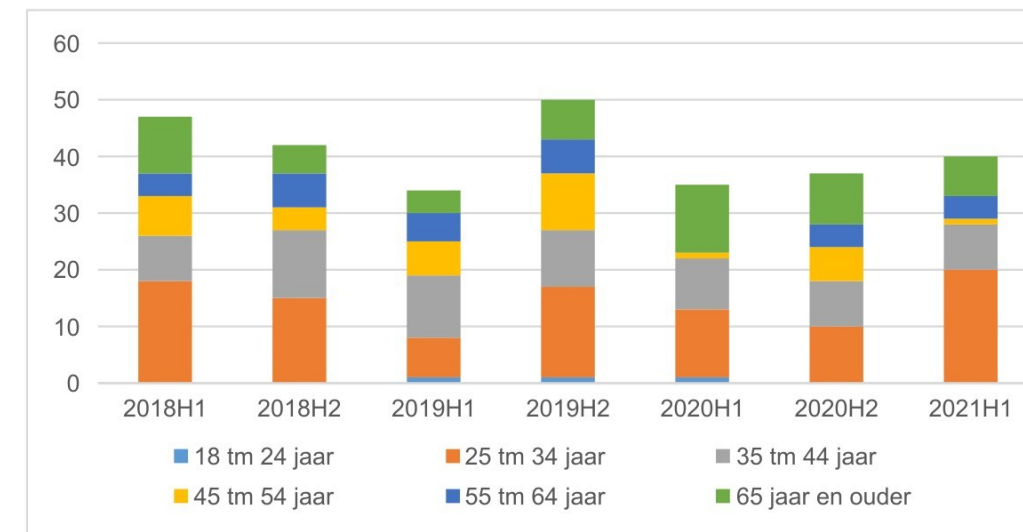
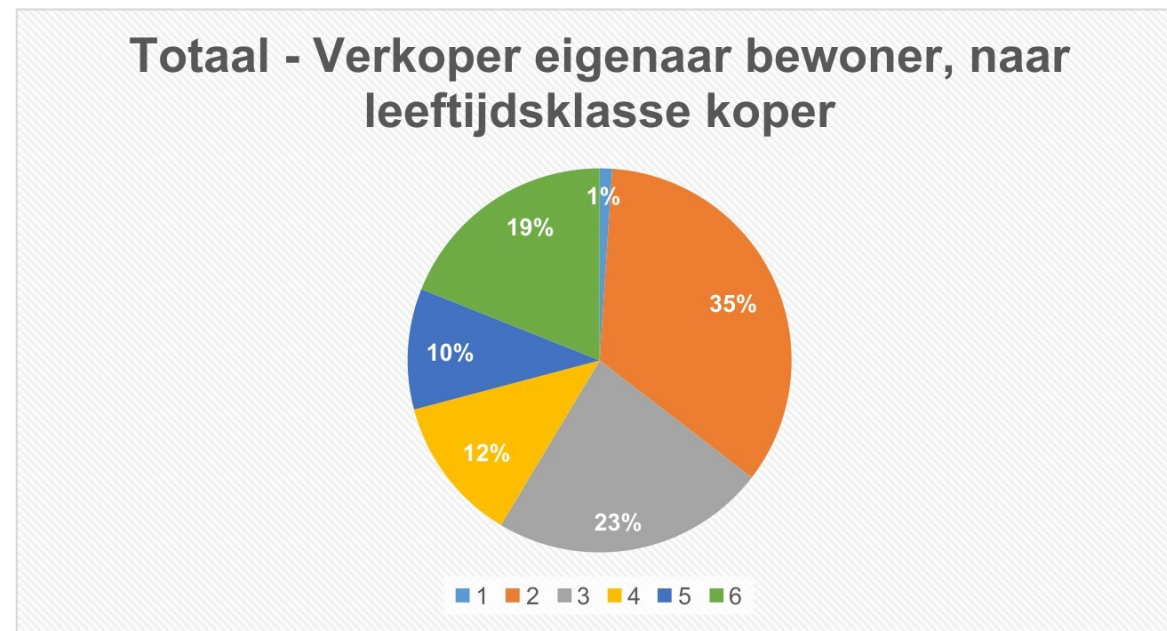
Jaar	Gemeente	Regio	Leeftijdsklasse						Totaal
			18 tm 24 jaar	25 tm 34 jaar	35 tm 44 jaar	45 tm 54 jaar	55 tm 64 jaar	65 jaar en ouder	
2018H1	GM0356 Nieuwegein	WK035608 Galecop	0	18	8	7	4	10	47
2018H2	GM0356 Nieuwegein	WK035608 Galecop	0	15	12	4	6	5	42
2019H1	GM0356 Nieuwegein	WK035608 Galecop	1	7	11	6	5	4	34
2019H2	GM0356 Nieuwegein	WK035608 Galecop	1	16	10	10	6	7	50
2020H1	GM0356 Nieuwegein	WK035608 Galecop	1	12	9	1	0	12	35
2020H2	GM0356 Nieuwegein	WK035608 Galecop	0	10	8	6	4	9	37
2021H1	GM0356 Nieuwegein	WK035608 Galecop	0	20	8	1	4	7	40
Totaal - Verkoper eigenaar bewoner, naar le			3	98	66	35	29	54	285

naam

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

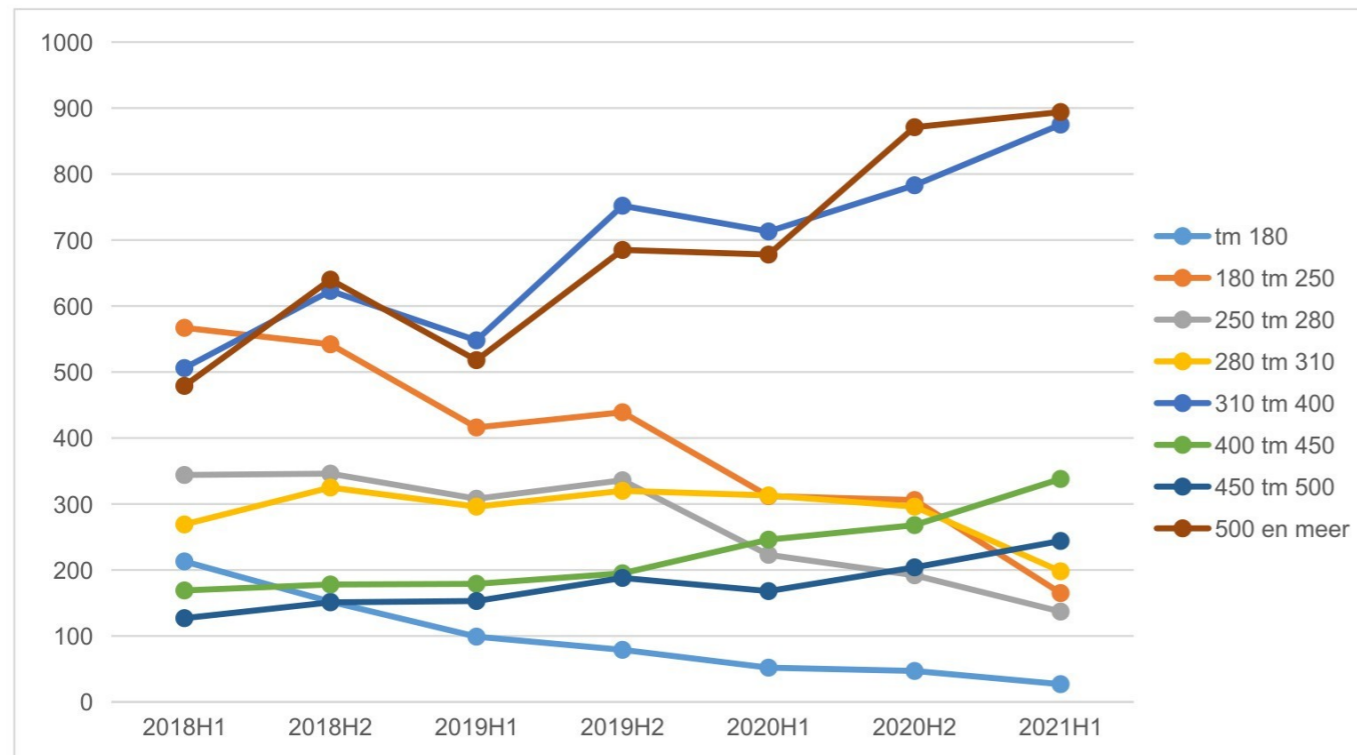
naam3

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



naam (Alle)

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	213	567	344	269	506	169	127	479
2018H2	152	542	346	325	623	178	151	640
2019H1	99	416	308	296	548	179	153	518
2019H2	79	439	336	320	752	195	188	685
2020H1	52	312	223	313	713	246	168	678
2020H2	47	306	192	296	783	268	204	871
2021H1	27	165	137	198	875	338	244	894
Eindtotaal	669	2747	1886	2017	4800	1573	1235	4765

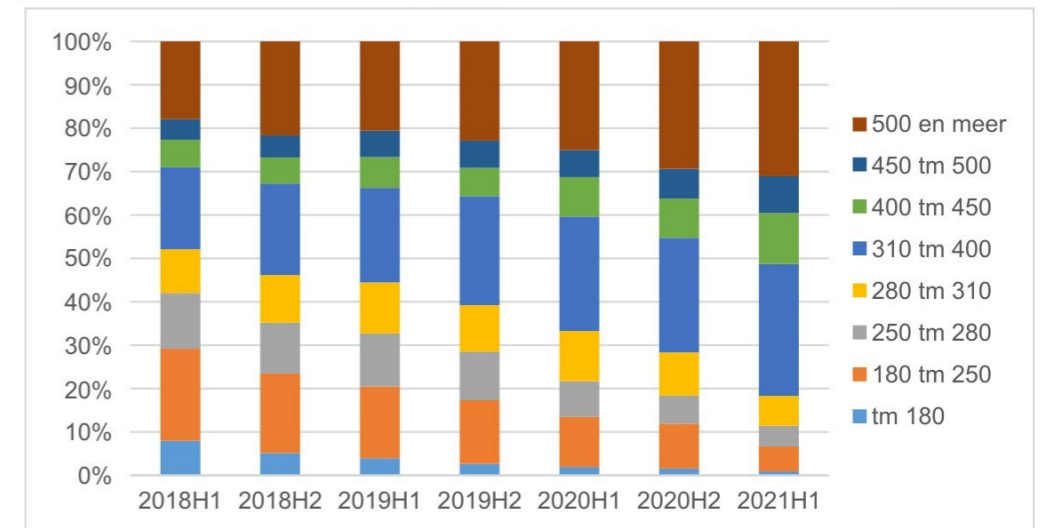


naam

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

naam3

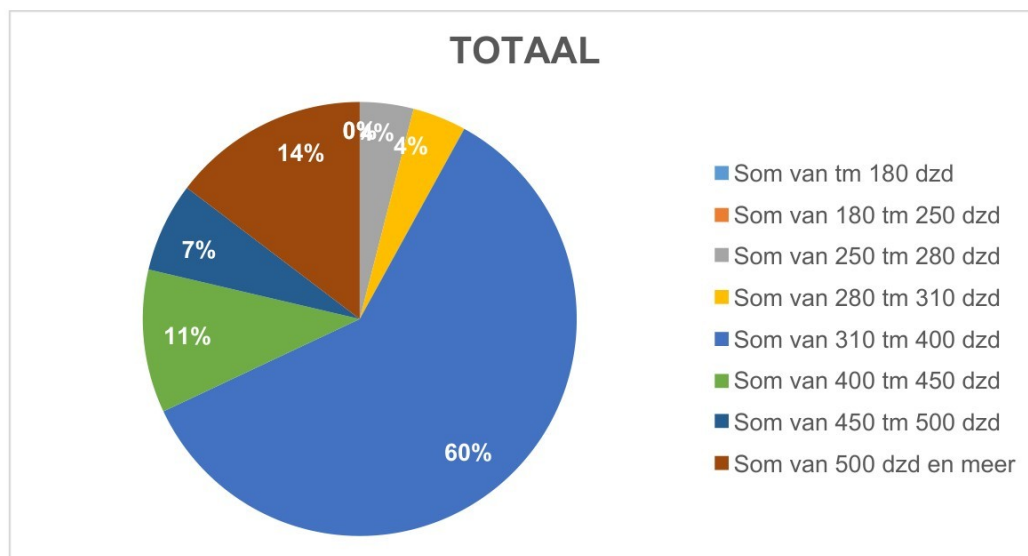
- Amerongen
- Amstelhoek
- Baambrugge
- Batau Noord
- Batau Zuid
- Bilthoven Noor
- Bilthoven Zuid O...
- Bilthoven Zuid W...



Peilmoment	(Meerdere items)
naam	Nieuwegein
naam3	Galecop

Waarden

Som van tm 180 dzd	0
Som van 180 tm 250 dzd	0
Som van 250 tm 280 dzd	3
Som van 280 tm 310 dzd	3
Som van 310 tm 400 dzd	45
Som van 400 tm 450 dzd	8
Som van 450 tm 500 dzd	5
Som van 500 dzd en meer	11



naam3

- Batau Noord
- Batau Zuid
- Blokhoeve
- Doorslag
- Fokkesteeeg
- Galecop**
- Hoogzandveld
- Huis de Geer

naam

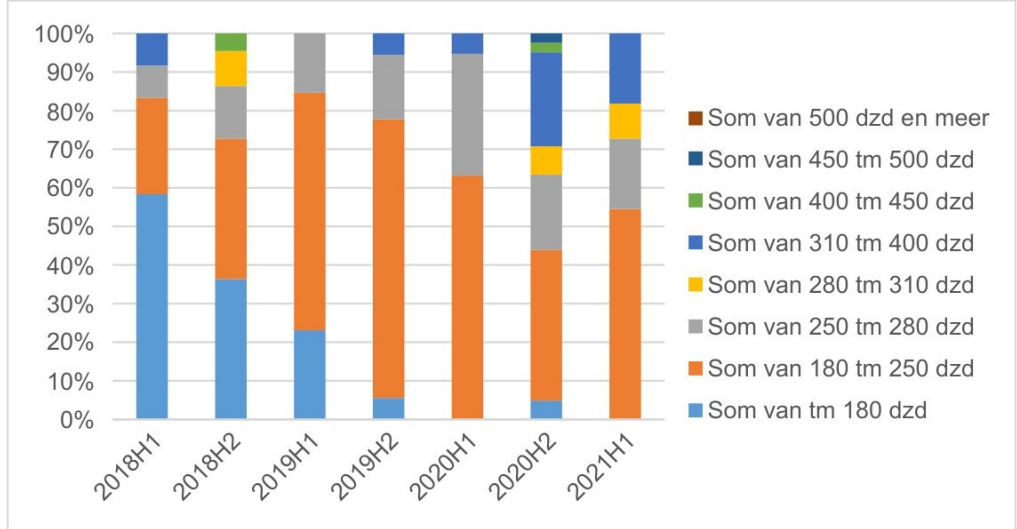
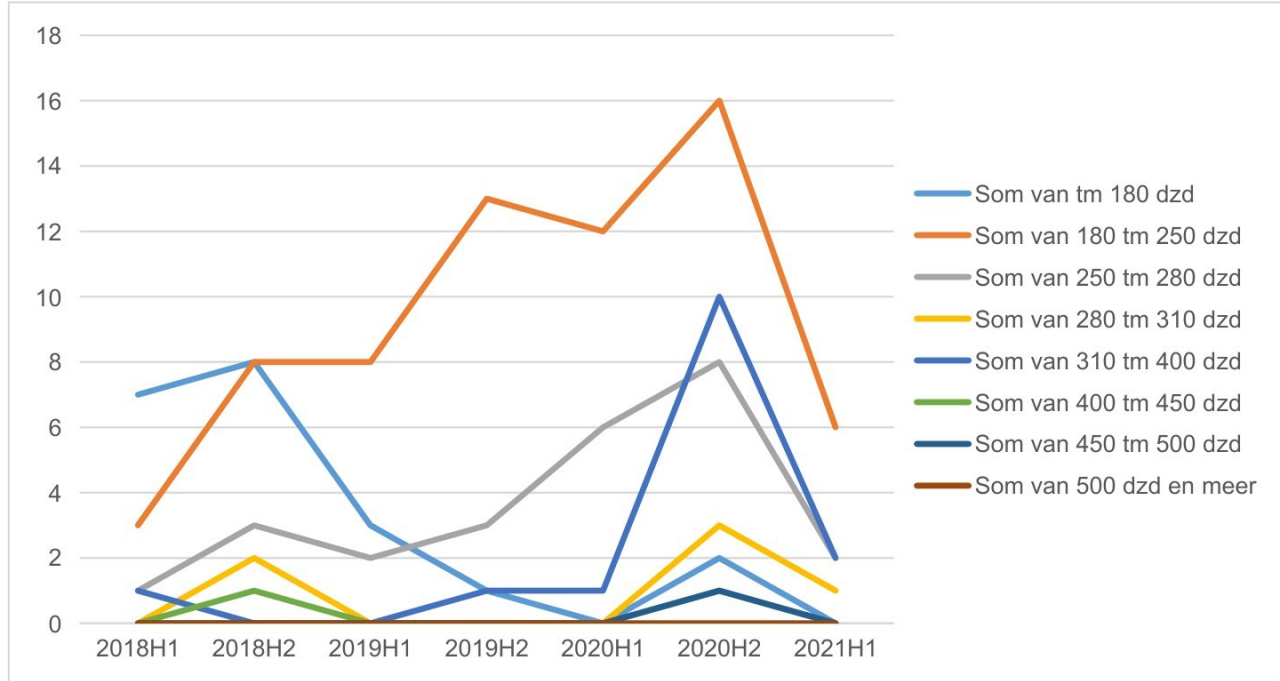
- Nieuwegein**
- Bunnik
- De Bilt
- De Ronde Venen
- Houten
- IJsselstein
- Lopik
- Montfoort

Peilmoment

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

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 400 tm 450 dzd	Som van 450 tm 500 dzd	Som van 500 dzd en meer
2018H1	7	3	1	0	1	0	0	0
2018H2	8	8	3	2	0	1	0	0
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	1	0
2021H1	0	6	2	1	2	0	0	0
Eindtotaal	21	66	25	6	15	2	1	0



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

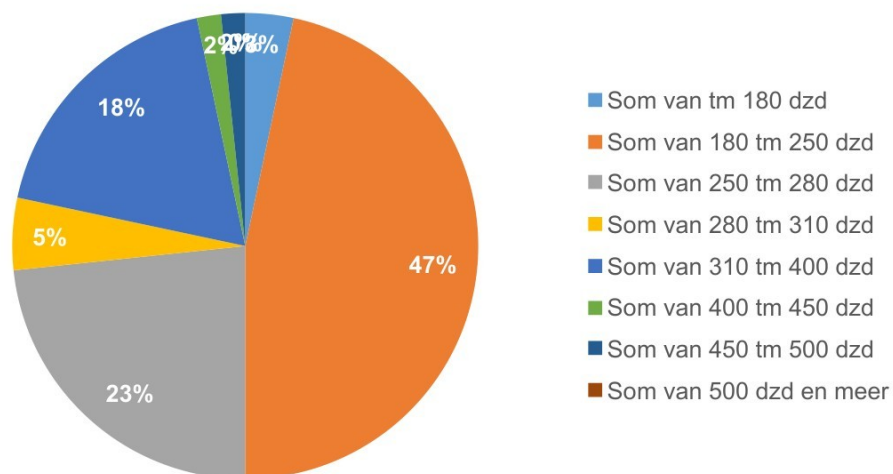
- naam
- Lopik
 - Montfoort
 - Nieuwegein
 - Stichtse Vecht
 - Utrechtse Heuvelru
 - Vijfheerenland
 - Wijk bij Duurs
 - Zeist

Peilmoment	(Meerdere items)
naam	Nieuwegein
naam3	(Alle)

Waarden

Som van tm 180 dzd	2
Som van 180 tm 250 dzd	28
Som van 250 tm 280 dzd	14
Som van 280 tm 310 dzd	3
Som van 310 tm 400 dzd	11
Som van 400 tm 450 dzd	1
Som van 450 tm 500 dzd	1
Som van 500 dzd en meer	0

TOTAAL



Peilmoment

naam

naam3

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	2018Q3		2021Q3	
	Som van Inv	Totaal app.	Som van Inv	Totaal app.
Batau Noord	56	1,249	58	1,249
Batau Zuid	17	679	13	679
Blokhoeve	2	362	22	368
Doorslag	11	625	16	756
Fokkesteeeg	18	864	44	888
Galecop	81	1,218	81	1,218
Hoogzandveld	0	84	0	84
Huis de Geer	0	0	0	0
Jutphaas Wijkersloot	135	1,641	154	1,662
Lekboulevard	124	771	125	773
Merwestein	79	828	133	960
Rijnhuizen	27	157	390	713
Stadscentrum	282	1,002	286	1,077
Vreeswijk	63	457	63	460
Zandveld	22	229	24	231
Zuilenstein	69	584	68	669

Gemeente

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

opnemen in de notitie alleen laatste?

Rijlabels	2018Q3		2021Q3	
	Som van Inv	Totaal app.	Som van Inv	Totaal app.
Batau Noord	4.5%	1,249	4.6%	1,249
Batau Zuid	2.5%	679	1.9%	679
Blokhoeve	0.6%	362	6.0%	368
Doorslag	1.8%	625	2.1%	756
Fokkesteeeg	2.1%	864	5.0%	888
Galecop	6.7%	1,218	6.7%	1,218
Hoogzandveld	0.0%	84	0.0%	84
Huis de Geer	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0
Jutphaas Wijkersloot	8.2%	1,641	9.3%	1,662
Lekboulevard	16.1%	771	16.2%	773
Merwestein	9.5%	828	13.9%	960
Rijnhuizen	17.2%	157	54.7%	713
Stadscentrum	28.1%	1,002	26.6%	1,077
Vreeswijk	13.8%	457	13.7%	460
Zandveld	9.6%	229	10.4%	231
Zuilenstein	11.8%	584	10.2%	669

Gemeente Nieuwegein

Rijlabels	2018Q3		2021Q3	
	Som van Inv	Totaal tussenv	Som van Inv	Totaal tussenv
Batau Noord	237	1449	237	1453
Batau Zuid	12	1298	12	1296
Blokhoeve	3	263	6	263
Doorslag	37	1435	38	1435
Fokkesteeeg	74	1471	74	1477
Galecop	13	1739	15	1750
Hoogzandveld	139	745	136	745
Huis de Geer	36	148	34	149
Jutphaas Wijkersloot	27	892	28	896
Lekboulevard	1	194	0	194
Merwestein	0	28	0	28
Rijnhuizen	22	22	16	24
Stadscentrum	0	85	2	85
Vreeswijk	6	687	4	687
Zandveld	6	447	4	456
Zuilenstein	27	1185	26	1186

Rijlabels	2018Q3		2021Q3	
	Som van Inv	Totaal tussenv	Som van Inv	Totaal tussenv
Batau Noord	16.4%	1,449	16.3%	1,453
Batau Zuid	0.9%	1,298	0.9%	1,296
Blokhoeve	1.1%	263	2.3%	263
Doorslag	2.6%	1,435	2.6%	1,435
Fokkesteeeg	5.0%	1,471	5.0%	1,477
Galecop	0.7%	1,739	0.9%	1,750
Hoogzandveld	18.7%	745	18.3%	745
Huis de Geer	24.3%	148	22.8%	149
Jutphaas Wijkersloot	3.0%	892	3.1%	896
Lekboulevard	0.5%	194	0.0%	194
Merwestein	0.0%	28	0.0%	28
Rijnhuizen	100.0%	22	66.7%	24
Stadscentrum	0.0%	85	2.4%	85
Vreeswijk	0.9%	687	0.6%	687
Zandveld	1.3%	447	0.9%	456
Zuilenstein	2.3%	1,185	2.2%	1,186

Gemeente Nieuwegein
Peilmoment 2021Q3

Rijlabels	. Inv app	. Inv tussenw	.Inv hoekw	.Inv 2o1kap	.Inv vrijstaand	Som van Totaal app	Som van Totaal tussenw	Som van Totaal hoekw	Som van Totaal 2o1kap	Som van Totaal vrijstaand
Batau Noord	58	237	107	8	0	1249	1453	518	84	56
Batau Zuid	13	12	7	1	0	679	1296	551	94	9
Blokhoeve	22	6	0	0	0	368	263	54	12	65
Doorslag	16	38	6	1	0	756	1435	477	78	53
Fokkesteeg	44	74	18	0	1	888	1477	452	38	47
Galecop	81	15	5	0	1	1218	1750	473	82	114
Hoogzandveld	0	136	56	0	0	84	745	337	16	8
Huis de Geer	0	34	12	0	1	0	149	60	44	14
Jutphaas Wijkersloot	154	28	16	0	1	1662	896	415	81	48
Lekboulevard	125	0	0	0	0	773	194	68	0	1
Merwestein	133	0	0	0	0	960	28	12	0	0
Rijnhuizen	390	16	9	0	0	713	24	11	6	15
Stadscentrum	286	2	1	0	0	1077	85	11	0	0
Vreeswijk	63	4	1	2	0	460	687	293	61	66
Zandveld	24	4	2	0	0	231	456	212	31	17
Zuilenstein	68	26	9	2	0	669	1186	425	36	40
Eindtotaal	1477	632	249	14	4	11787	12124	4369	663	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	
2021Q3	Nieuwegein	35603	Batau Zuid	13	679	12	1296	7	551	1	94	0	9	0	0	
2021Q3	Nieuwegein	35607	Blokhoeve	22	368	6	263	0	54	0	12	0	65	0	0	
2021Q3	Nieuwegein	35605	Doorslag	16	756	38	1435	6	477	1	78	0	53	0	1	
2021Q3	Nieuwegein	35610	Fokkesteeg	44	888	74	1477	18	452	0	38	1	47	0	0	
2021Q3	Nieuwegein	35608	Galecop	81	1218	15	1750	5	473	0	82	1	114	0	0	
2021Q3	Nieuwegein	35611	Hoogzandveld	0	84	136	745	56	337	0	16	0	8	0	0	
2021Q3	Nieuwegein	35606	Huis de Geer	0	0	34	149	12	60	0	44	1	14	0	0	
2021Q3	Nieuwegein	35601	Jutphaas Wijkers	154	1662	28	896	16	415	0	81	1	48	0	0	
2021Q3	Nieuwegein	35612	Lekboulevard	125	773	0	194	0	68	0	0	0	1	0	0	
2021Q3	Nieuwegein	35614	Merwestein	133	960	0	28	0	12	0	0	0	0	0	0	
2021Q3	Nieuwegein	35625	Rijnhuizen	390	713	16	24	9	11	0	6	0	15	0	0	
2021Q3	Nieuwegein	35624	Stadscentrum	286	1077	2	85	1	11	0	0	0	0	0	0	
2021Q3	Nieuwegein	35613	Vreeswijk	63	460	4	687	1	293	2	61	0	66	0	0	
2021Q3	Nieuwegein	35616	Zandveld	24	231	4	456	2	212	0	31	0	17	0	0	
2021Q3	Nieuwegein	35602	Zuilenstein	68	669	26	1186	9	425	2	36	0	40	0	0	
totaal				1477	11787	632	12124	249	4369	14	663	4	553	0	1	

Gemeente

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

Wijk

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

Peilmoment

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

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: 21-02-2022 10:10

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

Onderwerp: RE: reactie [redacted] opkoopbescherming

Hoi [redacted]

Tabellen verkopen naar huurprijs om aan te tonen dat prijzen omhooggaan. Ook van de regio (13 gemeenten) om te laten zien dat 60% van de transactie tot 450k gaan, tenslotte de woningmarktregio waar Nieuwegein deel van uitmaakt. De tabellen 2a en 2b laten echter niet zien dat er al transacties van investeerders in de cat 400-450 zitten, dus niet zo nuttig voor de motivatie.

Van: [redacted], [redacted]

Verzonden: maandag 21 februari 2022 08:58

Aan: [redacted], [redacted]

Onderwerp: reactie [redacted] opkoopbescherming

Hoi [redacted], in de raadscommissie van Utrecht gingen geluiden op om de grens op te hogen (in Amsterdam is daar een motie over aangenomen). Er komt een raadsbrief. [redacted] geeft aan de grens te willen blijven volgen, mits goed onderbouwt.

Hij wil de raad voorstellen om het college de vrijheid te geven om de grens te verhogen, mits Utrecht dat goed onderbouwd doet. Ik vind dat wel heel lastig, kun je dan nog spreken van betaalbare voorraad.

Utrecht komt met juridische risico's en mogelijkheden voor ophoging.

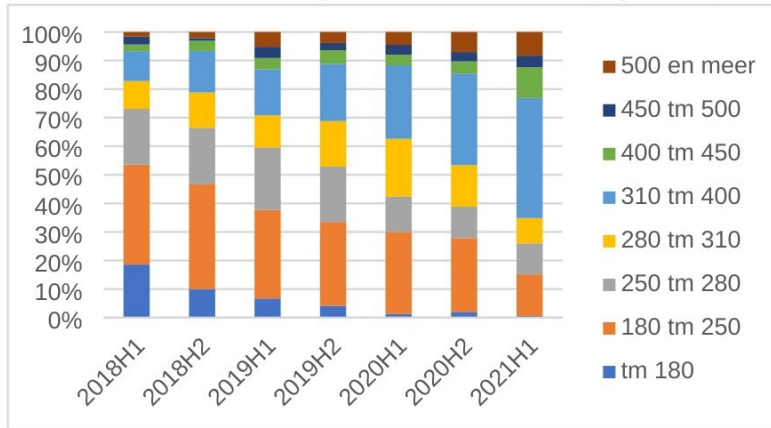
De onderbouwing van het tabelletje van Companen vindt hij heel ongelukkig. 300.000 is wel heel laag en past ook niet bij de prijsgrens. Natuurlijk is het een oude grens, misschien liever een tekstblokje opnemen, maar niet het tabelletje.

Ik ga het rapport bekijken. Is de kwalitatieve analyse gebaseerd op de eerdere woningmarktanalyse of is dat een apart onderzoek geweest?

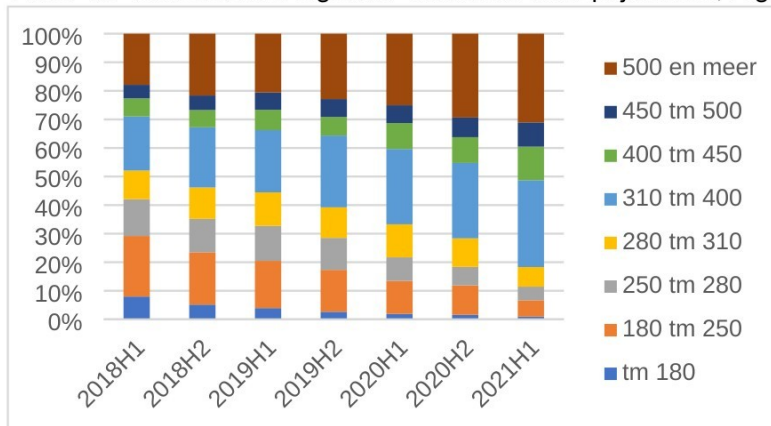
met vriendelijke groet

[redacted]
Senior beleidsadviseur Wonen
afd. Ruimtelijk Domein
gemeente Nieuwegein
030 - 60 [redacted]
06 - [redacted]

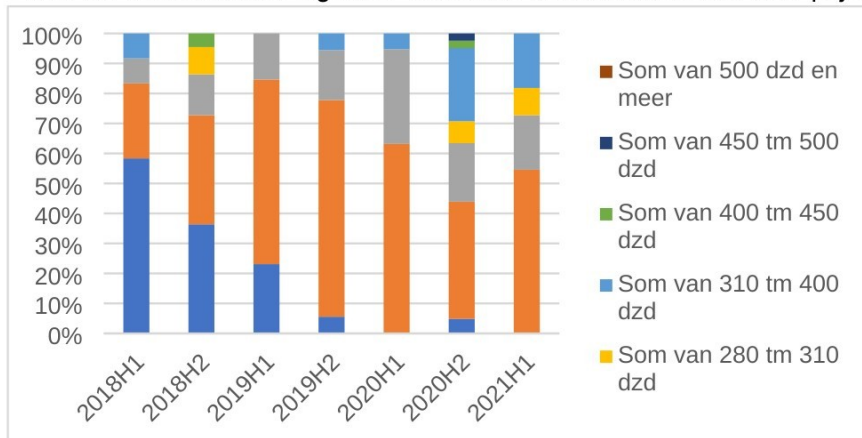
Tabel 1a: verkocht door eigenaar-bewoners naar prijsklasse, Nieuwegein



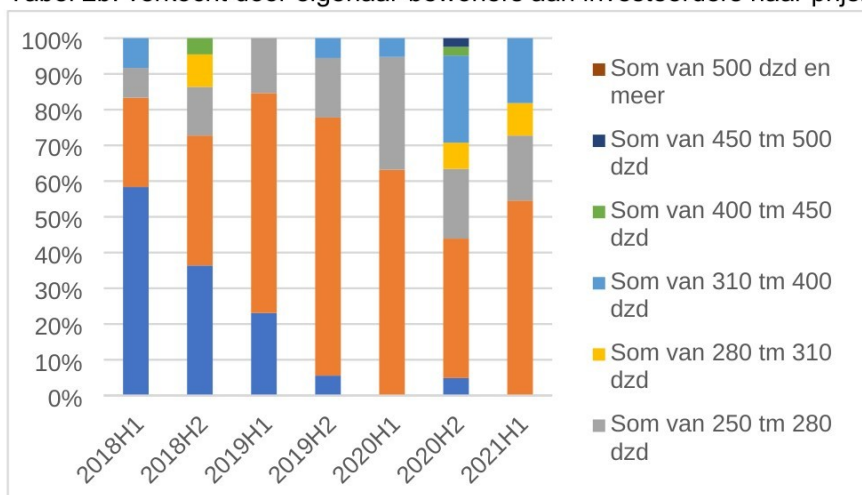
Tabel 1b: verkocht door eigenaar-bewoners naar prijsklasse, regio ex Utrecht



Tabel 2a: verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders naar prijsklasse, Nieuwegein



Tabel 2b: verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders naar prijsklasse, regio ex Utrecht



Type eigendom	Beschrijving
Eigenaar -bewoner	Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) om hierin te wonen. Eigenaar -bewoners kunnen worden getypeerd als: <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	Woning in het bezit van een rechtspersoon (niet natuurlijk persoon, NNP) met één van de volgende kenmerken: <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 Woningcorporatie	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 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/annementen. Het is dan niet altijd

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.

naam Nieuwegein

Rijlabels Verkopen totaal Verkopen eigenaar - bewoner

2018H1	738	267
2018H2	918	263
2019H1	547	212
2019H2	798	303
2020H1	449	215
2020H2	1146	224
2021H1	449	169
Eindtotaal	5045	1653

tabel: percentage verkoop eigenaar - bewoners naar ke

Gemeenten eig - bew invest woc

Bunnik	93.5%	5.7%
De Bilt	91.1%	7.4%
De Ronde V	89.7%	5.8%
Houten	93.8%	2.7%
IJsselste	93.7%	2.6%
Lopik	93.5%	3.1%
Montfoort	93.9%	4.4%
Nieuwegei	92.6%	5.3%
Stichtse v	91.6%	5.2%
Utrechtse	90.6%	5.6%
Vijfheere	91.6%	3.4%
Wijk bij D	91.7%	4.1%
Zeist	91.9%	5.8%
Eindtotaal	92.0%	4.9%

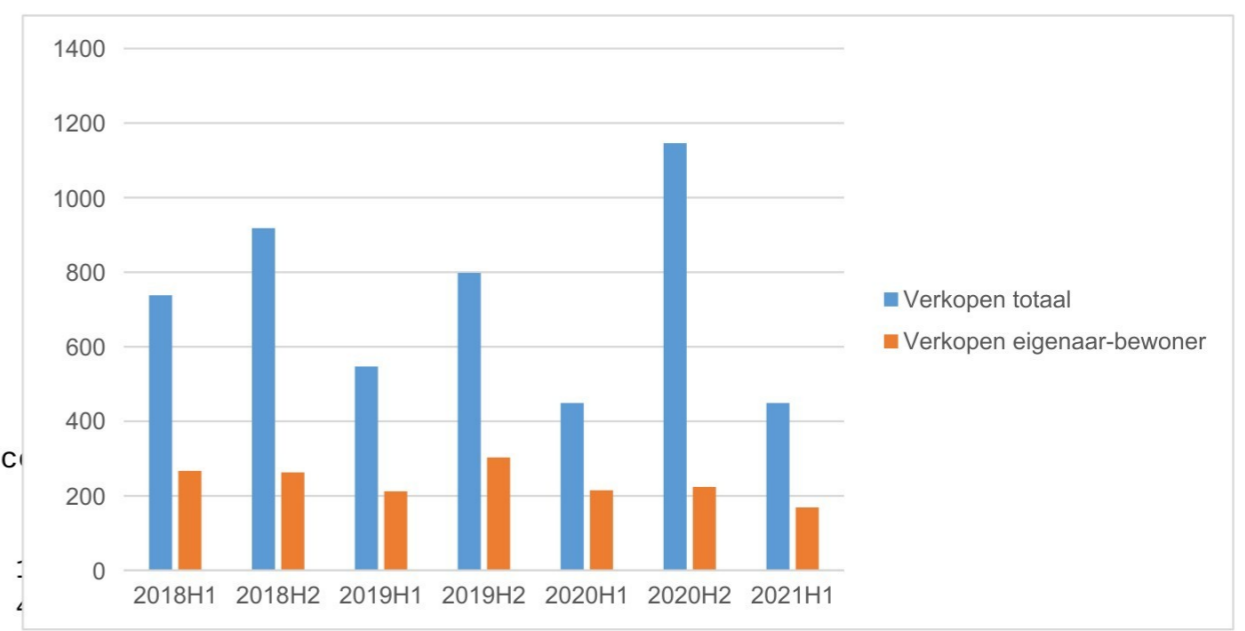
naam

Bunnik
De Bilt
De Ronde Venen
Houten
IJsselstein
Lopik
Montfoort
Nieuwegein

Koper → Ve...

Eigenaar bewon
Overig/Onbeken
Particuliere inves...
Particuliere inves...
Particuliere inves...
Particuliere inves...
Tweede woning
Woningcorporat

De Bilt	1336	108
De Ronde	1246	80
Houten	1556	45
IJssels	1046	29
Lopik	416	14
Montfoo	382	18
Nieuweg	2228	128
Stichts	2188	125
Utrecht	1620	101
Vijfhee	1728	65
Wijk bi	841	38
Zeist	1949	124
Eindtot	17025	905



De Bilt	1336	108
De Ronde	1246	80
Houten	1556	45
IJssels	1046	29
Lopik	416	14
Montfoo	382	18
Nieuweg	2228	128
Stichts	2188	125
Utrecht	1620	101
Vijfhee	1728	65
Wijk bi	841	38
Zeist	1949	124
Eindtot	17025	905

De Bilt	1336	108
De Ronde	1246	80
Houten	1556	45
IJssels	1046	29
Lopik	416	14
Montfoo	382	18
Nieuweg	2228	128
Stichts	2188	125
Utrecht	1620	101
Vijfhee	1728	65
Wijk bi	841	38
Zeist	1949	124
Eindtot	17025	905

Rijlabels	Doorstromers	koopstart	2e woning	Investeerd	Woningcorp	Overig/Onb	Tot.
Eigenaar bewoner	1416	1042	110	139	2	48	###
Tweede woning	71	51	17	21	1	2	163
Bedrijfsmatig 100+	15	10	0	135	0	61	221
Bedrijfsmatig 10-9	11	6	13	121	0	22	173
Bedrijfsmatig 5-9 w	15	11	8	3	0	3	40
Bedrijfsmatig tm 4 v	19	5	9	9	0	0	42
Particuliere invest	0	0	0	0	0	0	0
Particuliere invest	4	3	0	60	0	0	67
Particuliere invest	5	3	2	11	0	1	22
Particuliere invest	16	10	1	6	0	1	34
Woningcorporatie	68	100	4	0	224	0	396
Overig/Onbekend	13	6	43	96	0	972	###
Eindtotaal	1653	1247	207	601	227	1110	###

Koper → Verkoper ↓ Eigenaar bewoner

peilmoment	Doorstromers	koopstart	2e woning	Investeerd	Woningcorp	Overig/Onb	Tot.
2018H1	230	162	14	12	1	13	432
2018H2	216	151	21	23	0	10	421
2019H1	177	124	4	15	1	11	332
2019H2	261	140	17	18	0	7	443
2020H1	187	148	17	19	0	6	377
2020H2	194	140	25	41	0	0	400
2021H1	151	177	12	11	0	1	352
Eindtotaal	1416	1042	110	139	2	48	###

Peilmoment	Investeerder	totaal
2018H1	2.8%	432
2018H2	5.5%	421
2019H1	4.5%	332
2019H2	4.1%	443
2020H1	5.0%	377
2020H2	10.3%	400
2021H1	3.1%	352
Eindtotaal	5.0%	2757

% investeerders op totaal

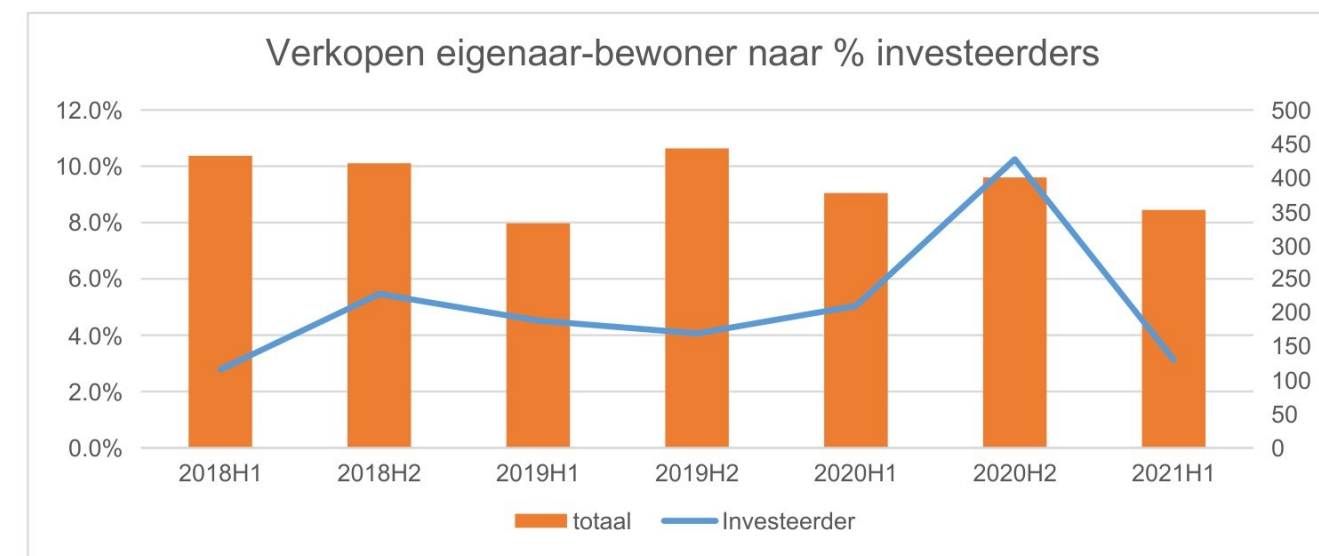
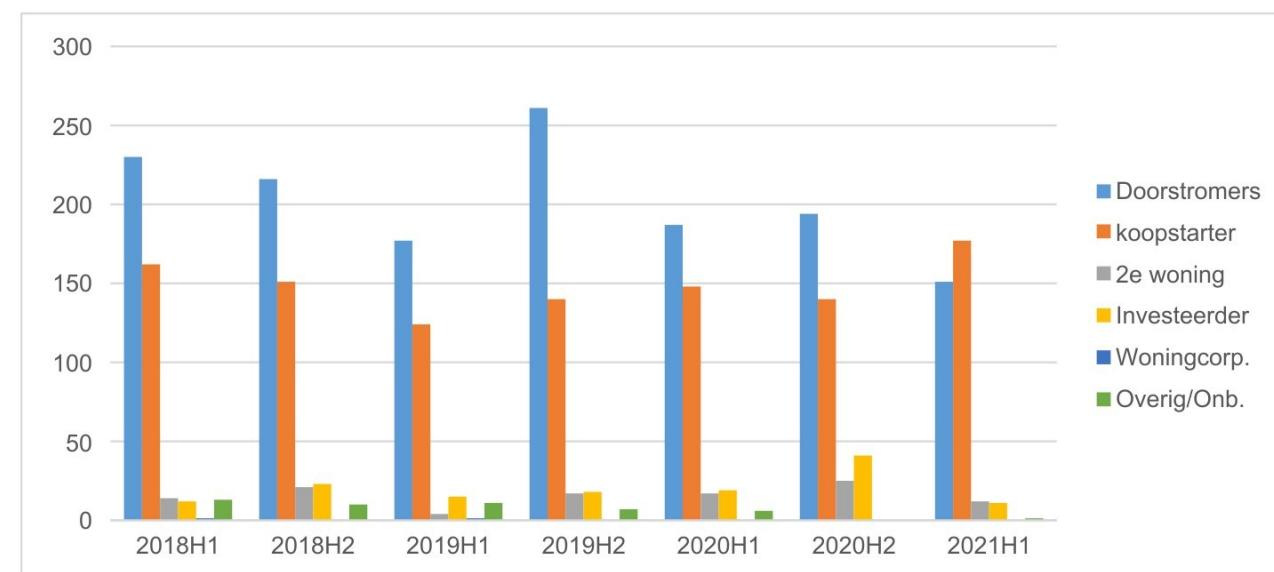
5%
13%
61%
70%
8%
21%
#DIV/0!
90%
50%
18%
0%
8%
12%

naam

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

Peilmoment

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



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

Jaar	Gemeente	Peilmoment	code	naam	Koper → Verkoper ↓	Eigenaar bewoner - koopstarte	Tweede woning	Bedrijfsma tig tm 4 woningen	Bedrijfsma tig 5-9 woningen	Bedrijfsma tig 10-99 woningen	Bedrijfsma tig 100+ woningen	Particulie re investeerd er tm 4 woningen	Particulie re investeerd er 5-9 woningen	Particulie re investeerd er 10-99 woningen	Particulie re investeerd er 100+ woningen	Woningcorp oratie	Overig/Onb ekend	Totaal	EB	investe erders	
2021H1	GM0356 Nieuwegein			Eigenaar bewoner	Eigenaar bewoner	151	177	12	1	0	1	0	6	3	0	0	0	1	352	340	11
2021H1	GM0356 Nieuwegein			Tweede woning	Tweede woning	6	9	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21	20	1
2021H1	GM0356 Nieuwegein			Bedrijfsmatig tm 4 woningen	Bedrijfsmatig tm 4 woningen	3	2	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	6	5	1
2021H1	GM0356 Nieuwegein			Bedrijfsmatig 5-9 woningen	Bedrijfsmatig 5-9 woningen	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0
2021H1	GM0356 Nieuwegein			Bedrijfsmatig 10-99 woningen	Bedrijfsmatig 10-99 woningen	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	23	1	0
2021H1	GM0356 Nieuwegein			Bedrijfsmatig 100+ woningen	Bedrijfsmatig 100+ woningen	0	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	2	1
2021H1	GM0356 Nieuwegein			Particuliere investeerder tm 4 woningen	Particuliere investeerder tm 4 woningen	0	2	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	3	2	1
2021H1	GM0356 Nieuwegein			Particuliere investeerder 5-9 woningen	Particuliere investeerder 5-9 woningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2021H1	GM0356 Nieuwegein			Particuliere investeerder 10-99 woningen	Particuliere investeerder 10-99 woningen	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0
2021H1	GM0356 Nieuwegein			Particuliere investeerder 100+ woningen	Particuliere investeerder 100+ woningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2021H1	GM0356 Nieuwegein			Woningcorporatie	Woningcorporatie	5	12	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19	19	0
2021H1	GM0356 Nieuwegein			Overig/Onbekend	Overig/Onbekend	1	2	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	19	9	0
				Totaal	Totaal	169	207	25	3	0	1	0	7	3	1	0	0	33	449	401	15

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
- 2018H2

naam Nieuwegein
 Peilmoment (Meerdere items)

Rijlabels	koopstarter	Particuliere	Bedrijfsmatige	inv tot
Batau Noord	32	4	1	91
Batau Zuid	33	2	1	85
Blokhoeve	11	5	10	44
Doorslag	37	4	0	80
Fokkesteeeg	39	4	2	87
Galecop	14	1	3	75
Hoogzandveld	10	0	0	34
Huis de Geer	2	0	0	4
Jutphaas Wijkersl	36	3	2	81
Lekboulevard	3	0	0	18
Merwestein	10	6	3	34
Rijnhuizen	0	0	0	1
Stadscentrum	8	4	1	28
Vreeswijk	14	0	1	39
Zandveld	10	0	1	26
Zuilenstein	29	2	0	50
Eindtotaal	288	35		25 777

naam

Lopik

Montfoort

Nieuwegein

Stichtse Vecht

Utrechtse Heuvelru

Vijfheerenland

Wijk bij Duurs

Zeist

Peilmoment

2018H1

2018H2

2019H1

2019H2

2020H1

2020H2

2021H1

Wijken	aandeel inv op totaa
Batau Noord	8.8%
Batau Zuid	4.7%
Blokhoeve	22.7%
Doorslag	10.0%
Fokkesteeeg	9.2%
Galecop	2.7%
Hoogzandveld	0.0%
Huis de Geer	0.0%
Jutphaas Wijkersloo	7.4%
Lekboulevard	0.0%
Merwestein	35.3%
Rijnhuizen	0.0%
Stadscentrum	28.6%
Vreeswijk	0.0%
Zandveld	0.0%
Zuilenstein	8.0%
Eindtotaal	9.0%

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

Peilmoment	code	naam	code2	naam3	Type koper							Totaal
					Eigenaar bewoner - doorstromer	Eigenaar bewoner - koopstarter	Tweede woning	Bedrijfsmatige investeerder	Particuliere investeerder	Woningcorporatie	Overig/Onbekend	
2018H1	GM0356	Nieuwegein	WK035606	Huis de Geer	2	1	0	0	0	0	0	3
2018H2	GM0356	Nieuwegein	WK035606	Huis de Geer	0	4	0	0	0	0	0	4
2019H1	GM0356	Nieuwegein	WK035606	Huis de Geer	3	2	0	0	0	0	0	5
2019H2	GM0356	Nieuwegein	WK035606	Huis de Geer	2	1	0	0	0	0	0	3
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035606	Huis de Geer	0	1	1	0	0	0	0	2
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035606	Huis de Geer	1	1	0	0	0	0	0	2
2021H1	GM0356	Nieuwegein	WK035606	Huis de Geer	0	3	0	0	0	0	0	3
Totaal transacties verkoper eigenaar bewoners naar type koper					8	13	1	0	0	0	0	22

naam

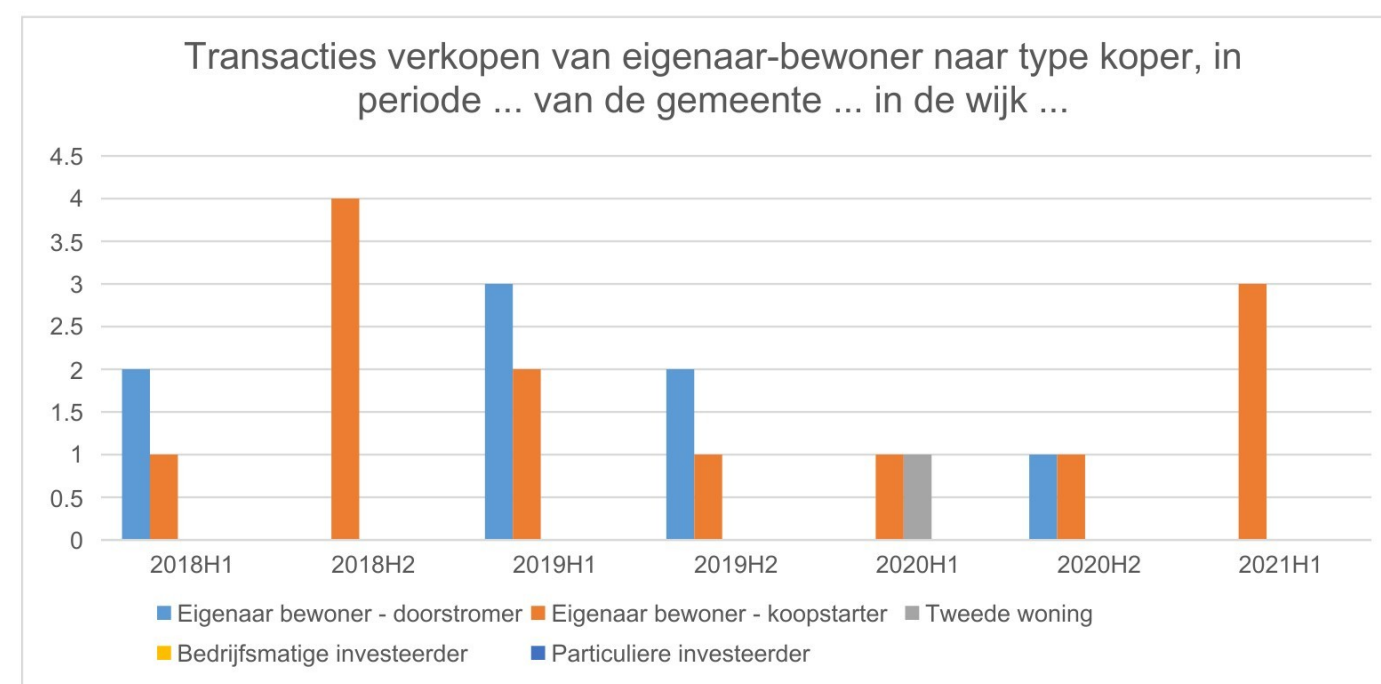
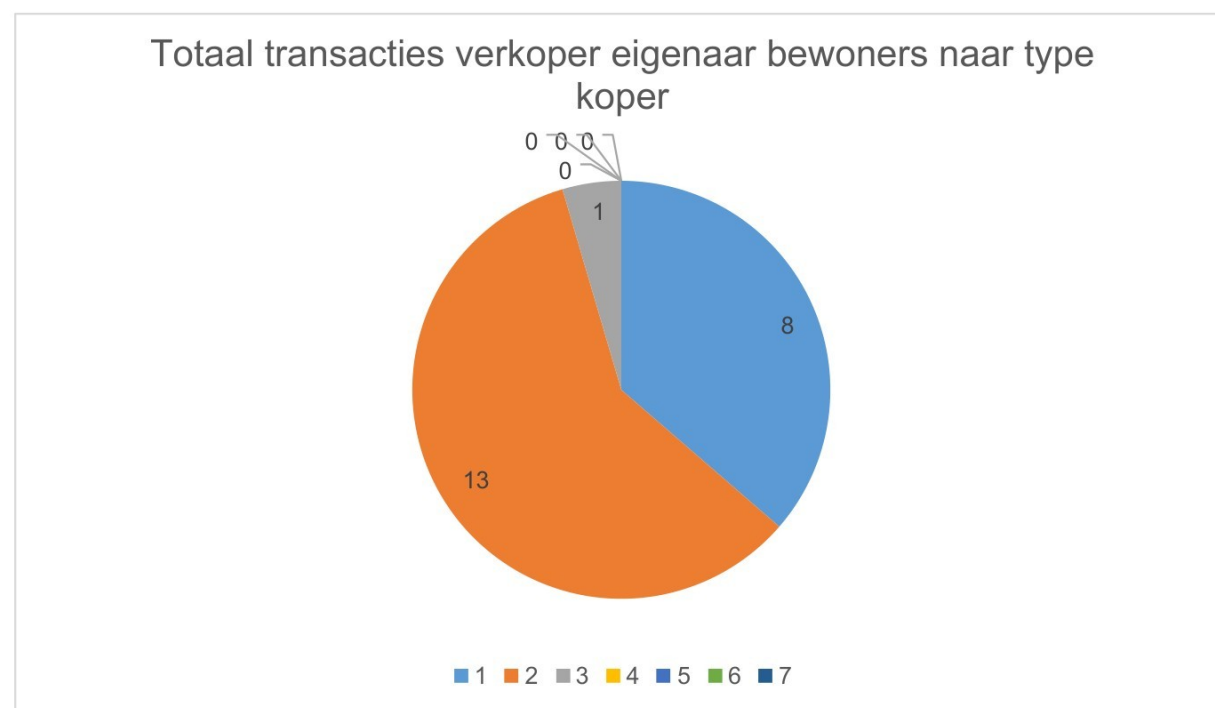
-
- Bunnik
- De Bilt
- De Ronde Venen
- Houten
- Montfoort
- Nieuwegein**
- Stichtse Vecht

naam3

- Amerongen
- Amstelhoek
- Baambrugge
- Batau Noord
- Batau Zuid
- Bilthoven Noor
- Bilthoven Zuid O...
- Bilthoven Zuid W...

Peilmoment

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



naam Nieuwegein
 Peilmoment (Alle)

Rijlabels	18 tm 24 j	25 tm 34	35 tm 44	45 tm 54	55 tm 64	65 jaar	Som van Totaal
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 Wijkersl	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	2685

naam

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

Peilmoment

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

naam3

- Batau Noord
- Batau Zuid
- Blokhoeve
- Doorslag
- Fokkesteeg
- Galecop
- Hoogzandveld
- Huis de Geer

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

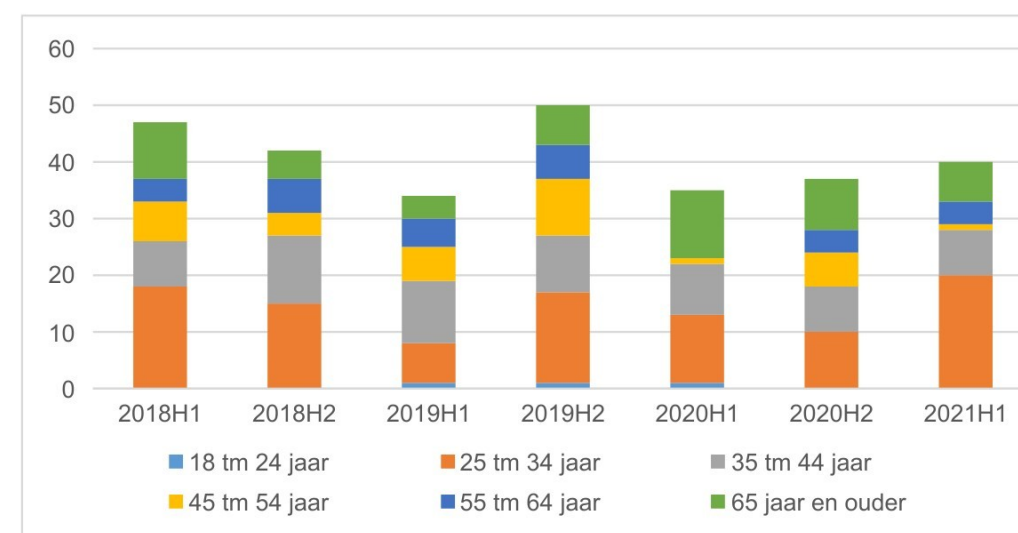
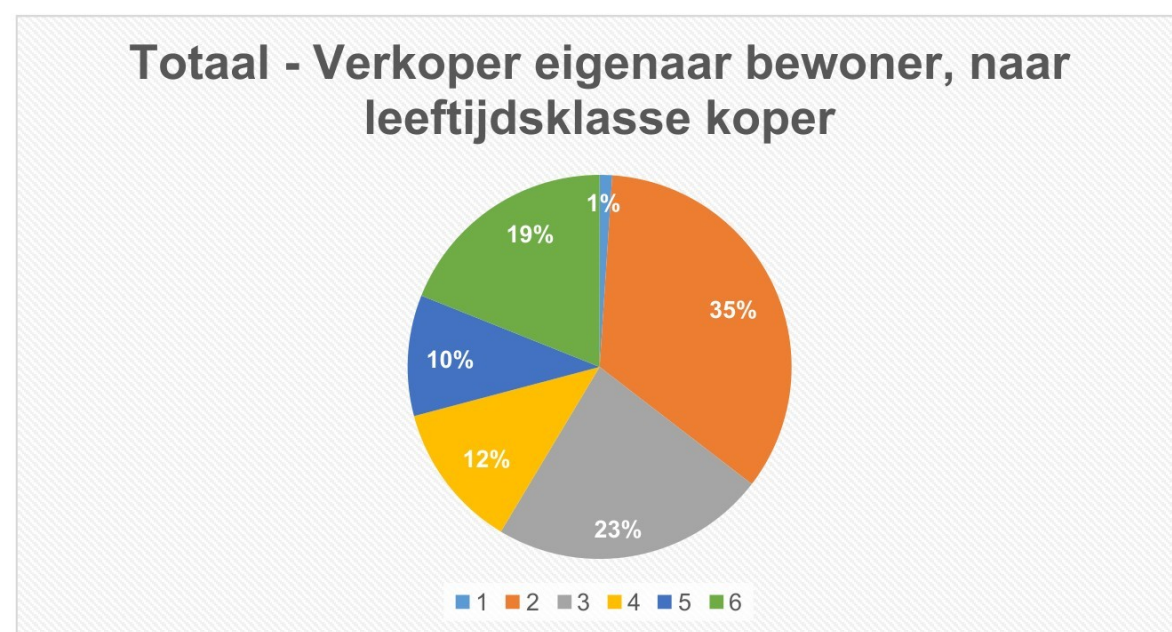
Jaar	Gemeente	Regio	Leeftijdsklasse						Totaal
			18 tm 24 jaar	25 tm 34 jaar	35 tm 44 jaar	45 tm 54 jaar	55 tm 64 jaar	65 jaar en ouder	
2018H1	GM0356 Nieuwegein	WK035608 Galecop	0	18	8	7	4	10	47
2018H2	GM0356 Nieuwegein	WK035608 Galecop	0	15	12	4	6	5	42
2019H1	GM0356 Nieuwegein	WK035608 Galecop	1	7	11	6	5	4	34
2019H2	GM0356 Nieuwegein	WK035608 Galecop	1	16	10	10	6	7	50
2020H1	GM0356 Nieuwegein	WK035608 Galecop	1	12	9	1	0	12	35
2020H2	GM0356 Nieuwegein	WK035608 Galecop	0	10	8	6	4	9	37
2021H1	GM0356 Nieuwegein	WK035608 Galecop	0	20	8	1	4	7	40
Totaal - Verkoper eigenaar bewoner, n:			3	98	66	35	29	54	285

naam

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

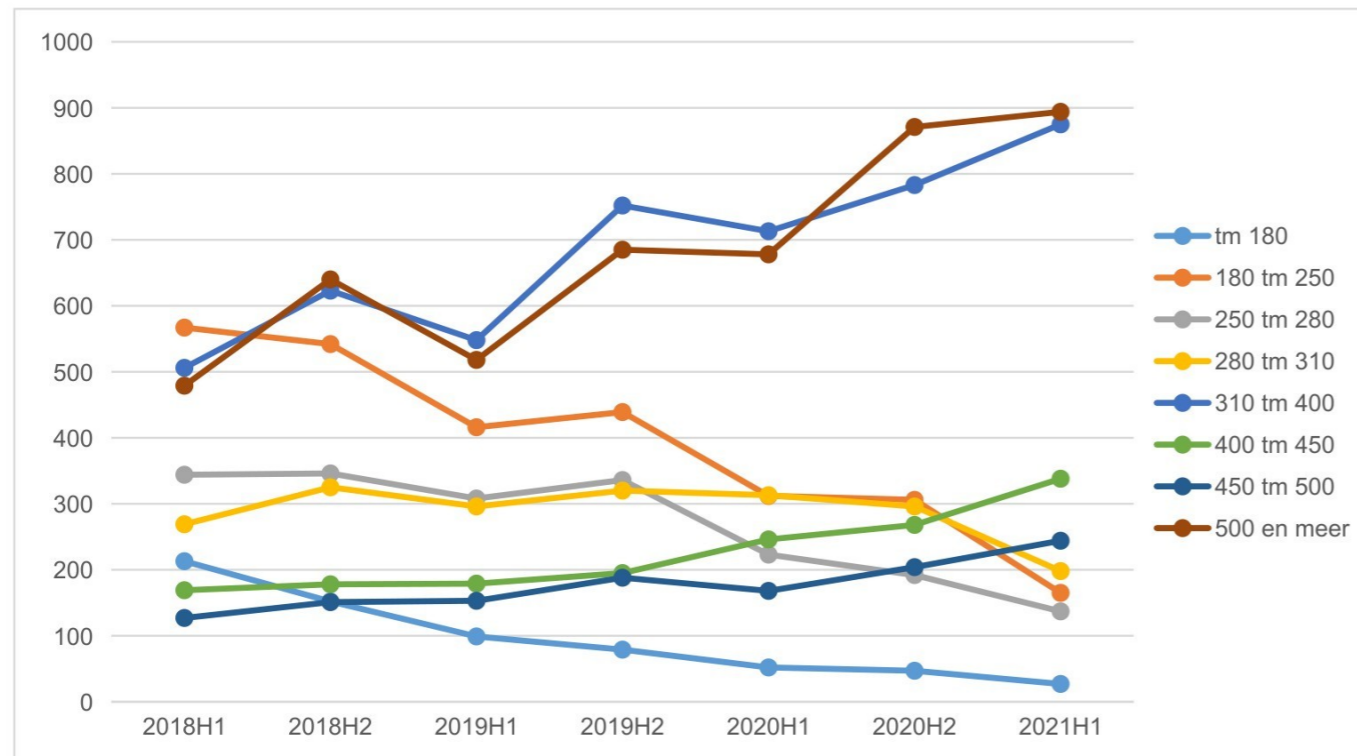
naam3

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



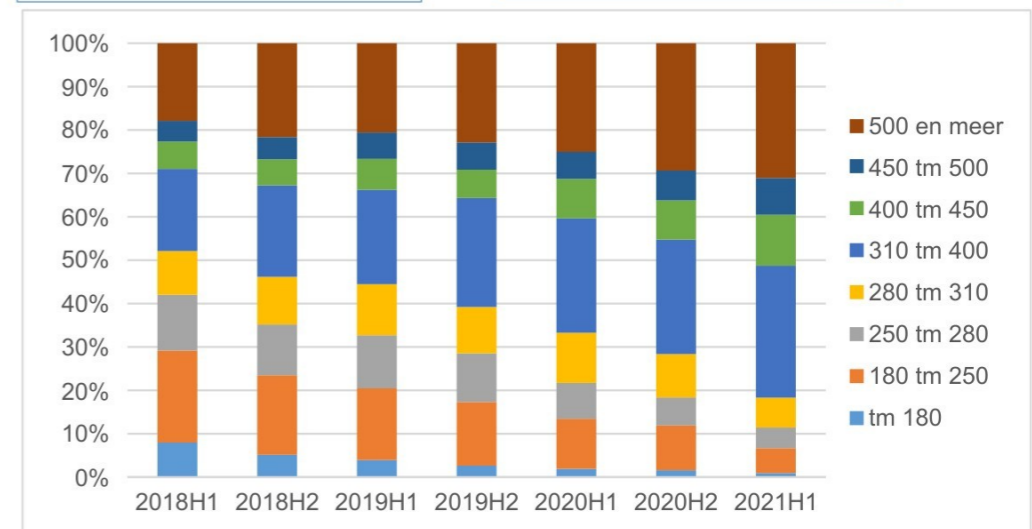
naam (Alle)

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	213	567	344	269	506	169	127	479
2018H2	152	542	346	325	623	178	151	640
2019H1	99	416	308	296	548	179	153	518
2019H2	79	439	336	320	752	195	188	685
2020H1	52	312	223	313	713	246	168	678
2020H2	47	306	192	296	783	268	204	871
2021H1	27	165	137	198	875	338	244	894
Eindtotaal	669	2747	1886	2017	4800	1573	1235	4765



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

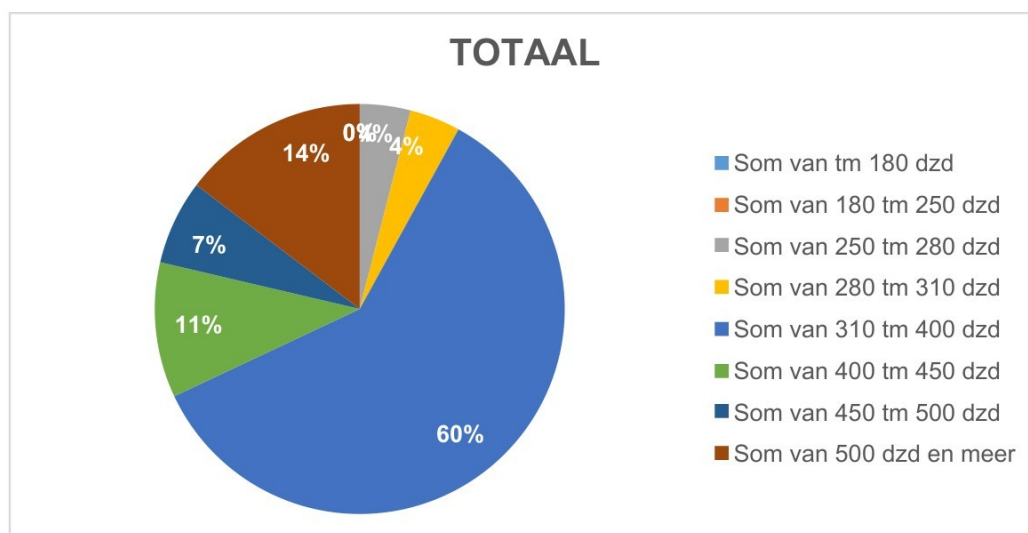
- naam3
- Amerongen
 - Amstelhoek
 - Baambrugge
 - Batau Noord
 - Batau Zuid
 - Bilthoven Noor
 - Bilthoven Zuid O...
 - Bilthoven Zuid W...



Peilmoment	(Meerdere items)
naam	Nieuwegein
naam3	Galecop

Waarden

Som van tm 180 dzd	0
Som van 180 tm 250 dzd	0
Som van 250 tm 280 dzd	3
Som van 280 tm 310 dzd	3
Som van 310 tm 400 dzd	45
Som van 400 tm 450 dzd	8
Som van 450 tm 500 dzd	5
Som van 500 dzd en meer	11



naam3

- Batau Noord
- Batau Zuid
- Blokhoeve
- Doorslag
- Fokkesteeeg
- Galecop**
- Hoogzandveld
- Huis de Geer

naam

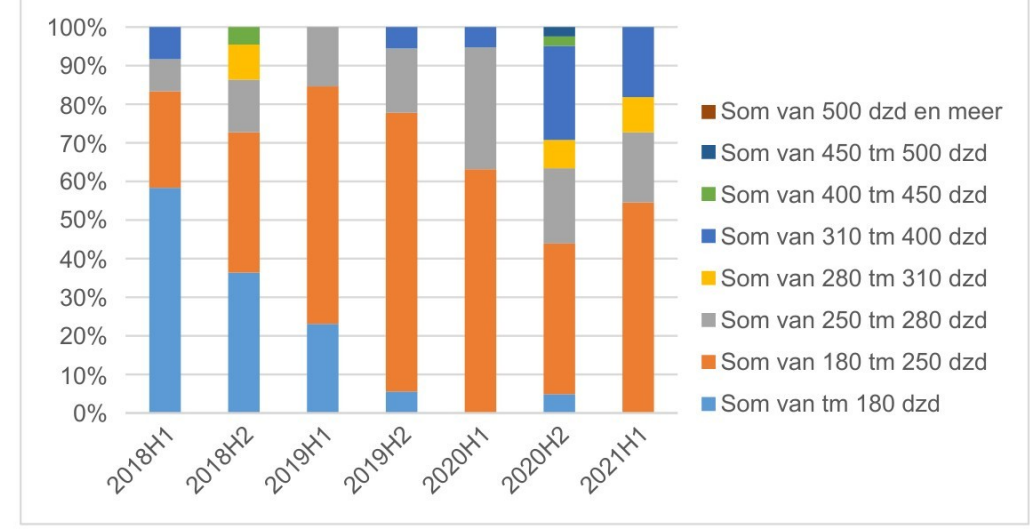
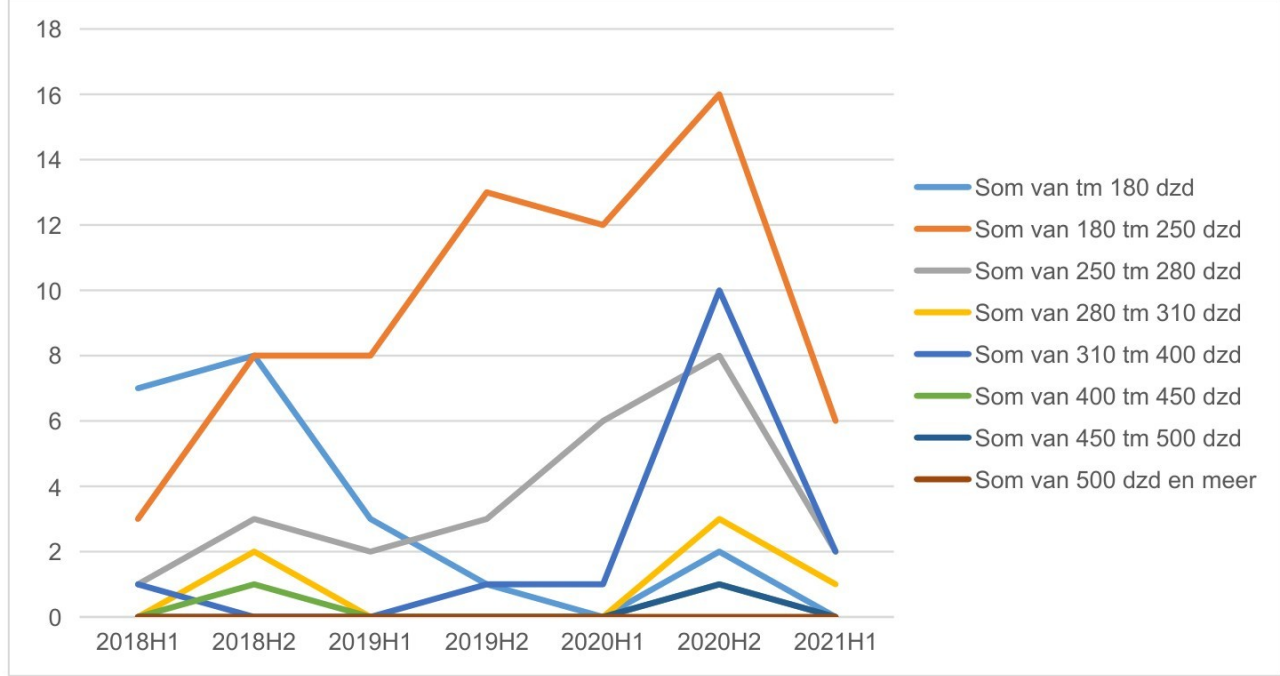
- Nieuwegein**
- Bunnik
- De Bilt
- De Ronde Venen
- Houten
- IJsselstein
- Lopik
- Montfoort

Peilmoment

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

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 400 tm 450 dzd	Som van 450 tm 500 dzd	Som van 500 dzd en meer
2018H1	7	3	1	0	0	1	0	0
2018H2	8	8	3	2	0	0	1	0
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	1	0
2021H1	0	6	2	1	2	0	0	0
Eindtotaal	21	66	25	6	15	2	1	0



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

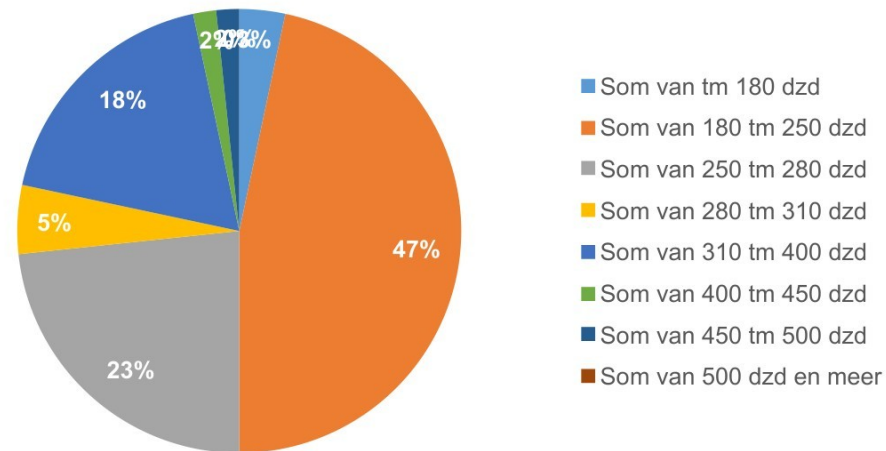
- naam
- Lopik
 - Montfoort
 - Nieuwegein
 - Stichtse Vecht
 - Utrechtse Heuvelru
 - Vijfheerenland
 - Wijk bij Duurs
 - Zeist

Peilmoment	(Meerdere items)
naam	Nieuwegein
naam3	(Alle)

Waarden

Som van tm 180 dzd	2
Som van 180 tm 250 dzd	28
Som van 250 tm 280 dzd	14
Som van 280 tm 310 dzd	3
Som van 310 tm 400 dzd	11
Som van 400 tm 450 dzd	1
Som van 450 tm 500 dzd	1
Som van 500 dzd en meer	0

TOTAAL



Peilmoment

naam

naam3

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	1	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	0	0	0	0	0	0	0	0
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035607	Blokhoeve	0	0	0	0	0	0	0	0
2018H1	GM0356	Nieuwegein	WK035605	Doorslag	0	0	0	0	0	0	0	0
2018H2	GM0356	Nieuwegein	WK035605	Doorslag	0	0	0	0	0	0	0	0
2019H1	GM0356	Nieuwegein	WK035605	Doorslag	0	0	0	0	0	0	0	0
2019H2	GM0356	Nieuwegein	WK035605	Doorslag	0	0	0	0	0	0	0	0
2020H1	GM0356	Nieuwegein	WK035605	Doorslag	0	0	0	0	0	0	0	0
2020H2	GM0356	Nieuwegein	WK035605	Doorslag	0	0	0	0	0	0	0	0
2018H1	GM0356	Nieuwegein	WK035610	Fokkesteeg	0	0	0	0	0	0	0	0
2018H2	GM0356	Nieuwegein	WK035610	Fokkesteeg	0	0	0	0	0	0	0	0
2019H1	GM0356	Nieuwegein	WK035610	Fokkesteeg	0	0	0	0	0	0	0	0
2019H2	GM0356	Nieuwegein	WK035610	Fokkesteeg	0	2	1	0	0	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	2018Q3		2021Q3	
	Som van Inv	Totaal app.	Som van Inv	Totaal app.
Batau Noord	56	1,249	58	1,249
Batau Zuid	17	679	13	679
Blokhoeve	2	362	22	368
Doorslag	11	625	16	756
Fokkesteeg	18	864	44	888
Galecop	81	1,218	81	1,218
Hoogzandveld	0	84	0	84
Huis de Geer	0	0	0	0
Jutphaas Wijkersl	135	1,641	154	1,662
Lekboulevard	124	771	125	773
Merwestein	79	828	133	960
Rijnhuizen	27	157	390	713
Stadscentrum	282	1,002	286	1,077
Vreeswijk	63	457	63	460
Zandveld	22	229	24	231
Zuilenstein	69	584	68	669

opnemen in de notitie alleen laatste?

Rijlabels	2018Q3		2021Q3	
	Som van Inv	Totaal app.	Som van Inv	Totaal app.
Batau Noord	4.5%	1,249	4.6%	1,249
Batau Zuid	2.5%	679	1.9%	679
Blokhoeve	0.6%	362	6.0%	368
Doorslag	1.8%	625	2.1%	756
Fokkesteeg	2.1%	864	5.0%	888
Galecop	6.7%	1,218	6.7%	1,218
Hoogzandveld	0.0%	84	0.0%	84
Huis de Geer	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0
Jutphaas Wijkersl	8.2%	1,641	9.3%	1,662
Lekboulevard	16.1%	771	16.2%	773
Merwestein	9.5%	828	13.9%	960
Rijnhuizen	17.2%	157	54.7%	713
Stadscentrum	28.1%	1,002	26.6%	1,077
Vreeswijk	13.8%	457	13.7%	460
Zandveld	9.6%	229	10.4%	231
Zuilenstein	11.8%	584	10.2%	669

Gemeente

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

Gemeente Nieuwegein

Rijlabels	2018Q3		2021Q3	
	Som van Inv	tussenSom van Totaal tusse	Som van Inv	tussenSom van Totaal tusse
Batau Noord	237	1449	237	1453
Batau Zuid	12	1298	12	1296
Blokhoeve	3	263	6	263
Doorslag	37	1435	38	1435
Fokkesteeg	74	1471	74	1477
Galecop	13	1739	15	1750
Hoogzandveld	139	745	136	745
Huis de Geer	36	148	34	149
Jutphaas Wijkersl	27	892	28	896
Lekboulevard	1	194	0	194
Merwestein	0	28	0	28
Rijnhuizen	22	22	16	24
Stadscentrum	0	85	2	85
Vreeswijk	6	687	4	687
Zandveld	6	447	4	456
Zuilenstein	27	1185	26	1186

Rijlabels	2018Q3		2021Q3	
	Som van Inv	tussenSom van Totaal tusse	Som van Inv	tussenSom van Totaal tusse
Batau Noord	16.4%	1,449	16.3%	1,453
Batau Zuid	0.9%	1,298	0.9%	1,296
Blokhoeve	1.1%	263	2.3%	263
Doorslag	2.6%	1,435	2.6%	1,435
Fokkesteeg	5.0%	1,471	5.0%	1,477
Galecop	0.7%	1,739	0.9%	1,750
Hoogzandveld	18.7%	745	18.3%	745
Huis de Geer	24.3%	148	22.8%	149
Jutphaas Wijkersl	3.0%	892	3.1%	896
Lekboulevard	0.5%	194	0.0%	194
Merwestein	0.0%	28	0.0%	28
Rijnhuizen	100.0%	22	66.7%	24
Stadscentrum	0.0%	85	2.4%	85
Vreeswijk	0.9%	687	0.6%	687
Zandveld	1.3%	447	0.9%	456
Zuilenstein	2.3%	1,185	2.2%	1,186

Gemeente Nieuwegein
Peilmoment 2021Q3

Rijlabels	. Inv app	. Inv tussen	. Inv hoek	. Inv 2o1ka	. Inv vrijsta	Som van Totaal ap	Som van Totaal tussen	Som van Totaal hoek	Som van Totaal 2o1ka	Som van Totaal vrijstaand
Batau Noord	58	237	107	8	0	1249	1453	518	84	56
Batau Zuid	13	12	7	1	0	679	1296	551	94	9
Blokhoeve	22	6	0	0	0	368	263	54	12	65
Doorslag	16	38	6	1	0	756	1435	477	78	53
Fokkesteeeg	44	74	18	0	1	888	1477	452	38	47
Galecop	81	15	5	0	1	1218	1750	473	82	114
Hoogzandveld	0	136	56	0	0	84	745	337	16	8
Huis de Geer	0	34	12	0	1	0	149	60	44	14
Jutphaas Wijkersl	154	28	16	0	1	1662	896	415	81	48
Lekboulevard	125	0	0	0	0	773	194	68	0	1
Merwestein	133	0	0	0	0	960	28	12	0	0
Rijnhuizen	390	16	9	0	0	713	24	11	6	15
Stadscentrum	286	2	1	0	0	1077	85	11	0	0
Vreeswijk	63	4	1	2	0	460	687	293	61	66
Zandveld	24	4	2	0	0	231	456	212	31	17
Zuilenstein	68	26	9	2	0	669	1186	425	36	40
Eindtotaal	1477	632	249	14	4	11787	12124	4369	663	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		Kolom12
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	
2021Q3	Nieuwegein	35604	Batau Noord	58	1249	237	1453	107	518	8	84	0	56	0	0
2021Q3	Nieuwegein	35603	Batau Zuid	13	679	12	1296	7	551	1	94	0	9	0	0
2021Q3	Nieuwegein	35607	Blokhoeve	22	368	6	263	0	54	0	12	0	65	0	0
2021Q3	Nieuwegein	35605	Doorslag	16	756	38	1435	6	477	1	78	0	53	0	1
2021Q3	Nieuwegein	35610	Fokkesteg	44	888	74	1477	18	452	0	38	1	47	0	0
2021Q3	Nieuwegein	35608	Galecop	81	1218	15	1750	5	473	0	82	1	114	0	0
2021Q3	Nieuwegein	35611	Hoogzandveld	0	84	136	745	56	337	0	16	0	8	0	0
2021Q3	Nieuwegein	35606	Huis de Geer	0	0	34	149	12	60	0	44	1	14	0	0
2021Q3	Nieuwegein	35601	Jutphaas Wijk	154	1662	28	896	16	415	0	81	1	48	0	0
2021Q3	Nieuwegein	35612	Lekboulevard	125	773	0	194	0	68	0	0	0	1	0	0
2021Q3	Nieuwegein	35614	Merwestein	133	960	0	28	0	12	0	0	0	0	0	0
2021Q3	Nieuwegein	35625	Rijnhuizen	390	713	16	24	9	11	0	6	0	15	0	0
2021Q3	Nieuwegein	35624	Stadscentrum	286	1077	2	85	1	11	0	0	0	0	0	0
2021Q3	Nieuwegein	35613	Vreeswijk	63	460	4	687	1	293	2	61	0	66	0	0
2021Q3	Nieuwegein	35616	Zandveld	24	231	4	456	2	212	0	31	0	17	0	0
2021Q3	Nieuwegein	35602	Zuilenstein	68	669	26	1186	9	425	2	36	0	40	0	0
totaal				1477	11787	632	12124	249	4369	14	663	4	553	0	1

Gemeente

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

Wijk

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

Peilmoment

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

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: 21-02-2022 11:41
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>
Onderwerp: RE: reactie [redacted] opkoopbescherming

[redacted], ik zet deze tabellen er toch niet in. Het laat zien dat de prijzen zijn gestegen, maar waar het om gaat is dat de koopkracht van starters en middeninkomens is toegenomen, dus dat we kunnen spreken van betaalbaar als het gaat om 440.000,--.

Ik heb de tabel er toch in laten staan, er een prijspeil onder gezet en er naast een verwijzing naar Fakton gedaan.

Zo moet het maar.

Groet

[redacted]

Van: [redacted], [redacted]
Verzonden: maandag 21 februari 2022 10:10
Aan: [redacted], [redacted]
Onderwerp: RE: reactie [redacted] opkoopbescherming

Hoi [redacted]

Tabellen verkopen naar huurprijs om aan te tonen dat prijzen omhooggaan. Ook van de regio (13 gemeenten) om te laten zien dat 60% van de transactie tot 450k gaan, tenslotte de woningmarktregio waar Nieuwegein deel van uitmaakt. De tabellen 2a en 2b laten echter niet zien dat er al transacties van investeerders in de cat 400-450 zitten, dus niet zo nuttig voor de motivatie.

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Verzonden: maandag 21 februari 2022 08:58
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@utrecht10.nl>
Onderwerp: reactie [redacted] opkoopbescherming

Hoi [redacted], in de raadscommissie van Utrecht gingen geluiden op om de grens op te hogen (in Amsterdam is daar een motie over aangenomen). Er komt een raadsbrief. [redacted] geeft aan de grens te willen blijven volgen, mits goed onderbouwt.

Hij wil de raad voorstellen om het college de vrijheid te geven om de grens te verhogen, mits Utrecht dat goed onderbouwd doet. Ik vind dat wel heel lastigâ€¦ kun je dan nog spreken van betaalbare voorraad.

Utrecht komt met juridische risico's en mogelijkheden voor ophoging.

De onderbouwing van het tabelletje van Companen vindt hij heel ongelukkig. 300.000 is wel heel laag en past ook niet bij de prijsgrens. Natuurlijk is het een oude grens, misschien liever een tekstblokje opnemen, maar niet het tabelletje.

Ik ga het rapport bekijken. Is de kwalitatieve analyse gebaseerd op de eerdere woningmarktanalyse of is dat een apart onderzoek geweest?

met vriendelijke groet

[redacted]

Senior beleidsadviseur Wonen

afd. Ruimtelijk Domein

gemeente Nieuwegein

030 - 60 [redacted]

06 46 [redacted]

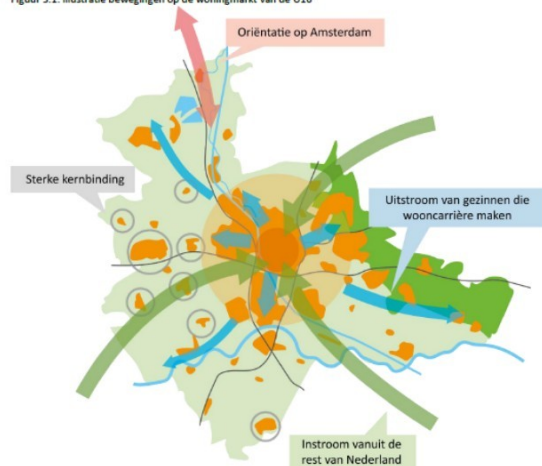
Achtergrond en onderbouwing opkoopbescherming

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

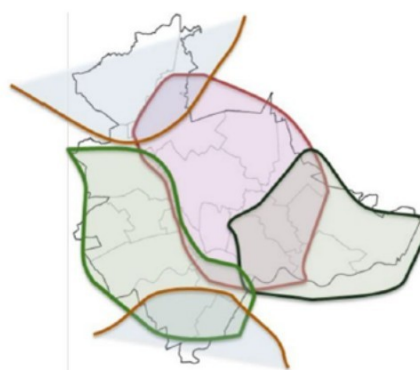
Woningmarktregio

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

Figuur 3.1: illustratie bewegingen op de woningmarkt van de U16



Figuur rechts



Bron: Kwalitatieve woningmarktanalyse U16-gemeenten, Companen, 2020

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

Woningtekort in de regio Utrecht, de woningbehoefte

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

In de marktanalyse van Companen worden de woonvoorkeuren genoemd van

Tabel 1 Overzicht kwantitatief programma wonen provincie Utrecht

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

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

Tabel 3.1: programma-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

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

Companen Kwalitatieve woningmarktanalyse U16 gemeenten 2020, basis WoOn 2018

De woonruimtevoorraad en het waterbed

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

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

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

Bron: Investeerders in de gemeente Utrecht, Kadaster 2021

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

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

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

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

Bron: investeerders in de gemeente Utrecht, Kadaster, 2021

Conclusie:

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

Bron: investeerders in de gemeente Utrecht, Kadaster, 2021

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

Prijsgrens opkoopbescherming

Motivering kooprijsgrens Nieuwegein

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

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

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

Welke grens hanteert de gemeente Utrecht

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

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

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

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

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

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

- Bestedingsruimte koopstarters: € 400.000,-. Middeninkomens: € 460.000,--
- Investeringsbereidheid beleggers: € 450.000,- (BAR² 4%)
- 60% -WOZ-methode Nieuwegein: € 261.000,- (WOZ)
- Waterbedeffect: € 450.000,- tot € 500.000,- (BAR 4% - 3,75%).

Gemeente Utrecht hanteert de 60% WOZ waarde methode en legt de grens op € 440.000,- - WOZ.

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

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

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

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

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

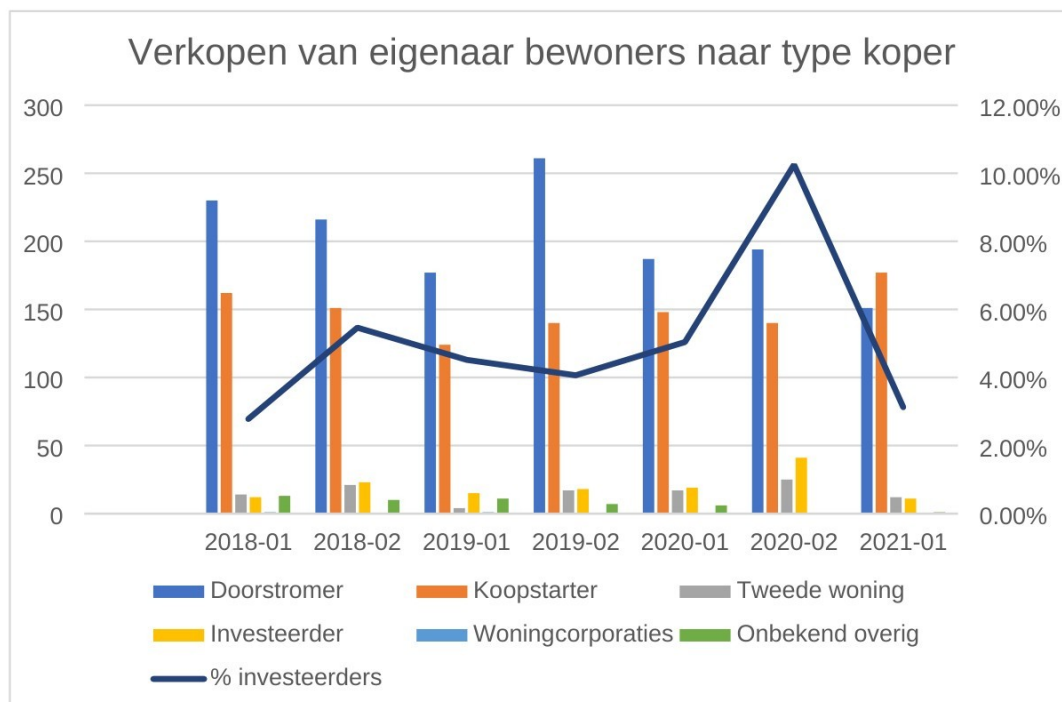
Gebiedsindeling opkoopbescherming

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

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

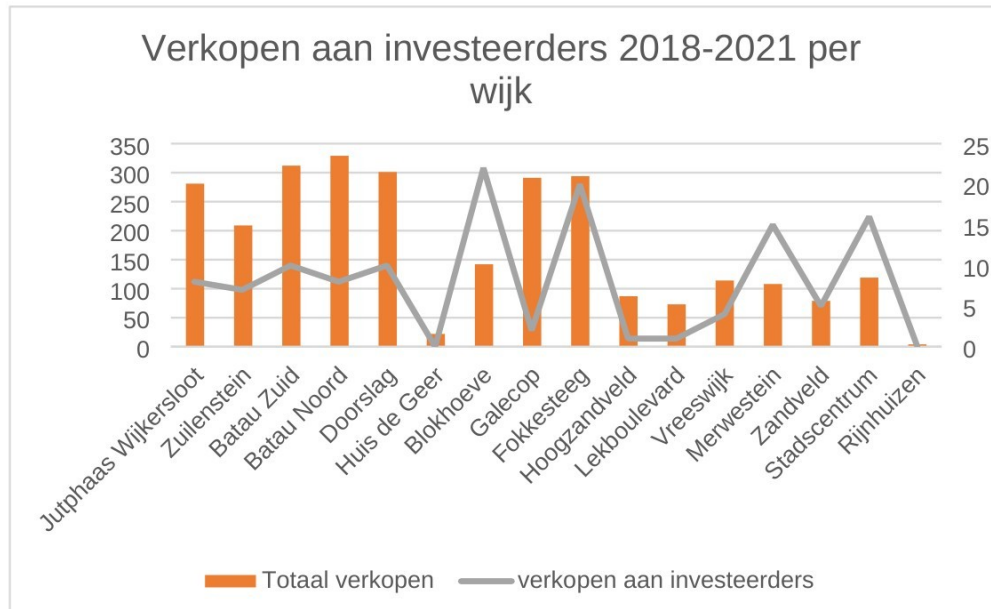
In de gemeente Nieuwegein zien we dat de aankopen door investeerders ook plaatsvinden. In de tweede helft van 2020 betrof dat 10% van de verkopen door eigenaar bewoners.

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



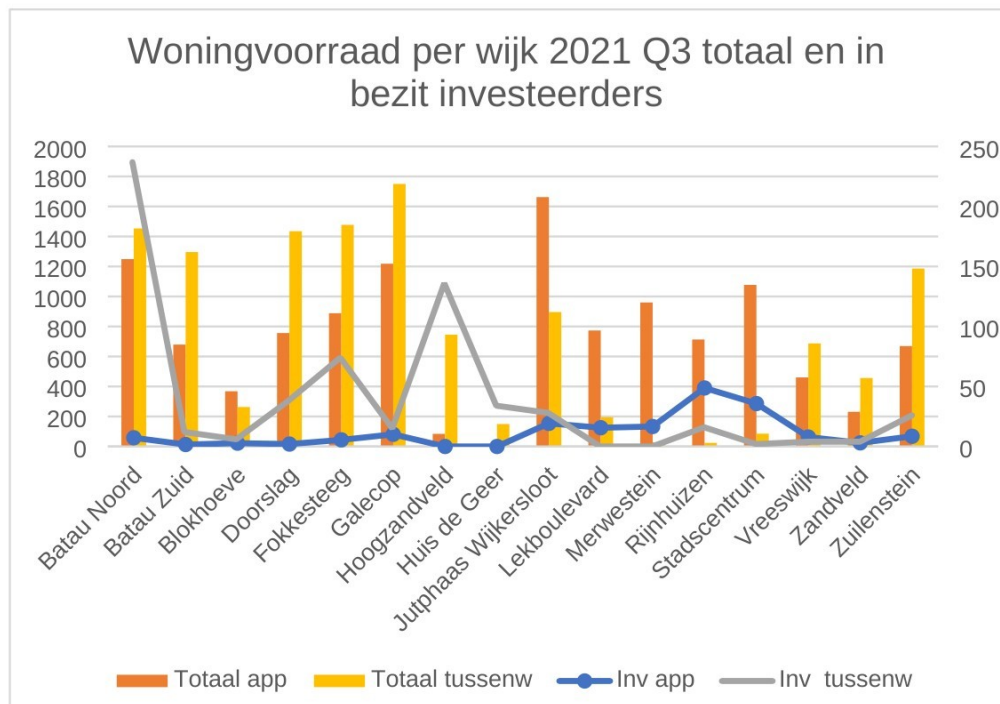
Bron: Kadaster onderzoek dec 2021

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



Bron: Kadaster onderzoek dec. 2021

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

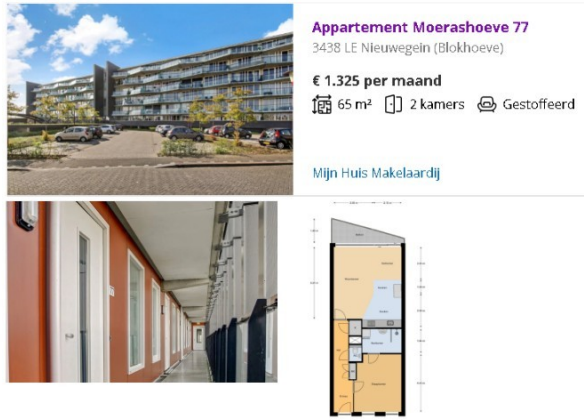


Bron: Kadaster onderzoek dec 2021

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

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

Afbeelding 1



Appartement Moerashoeve 77
3438 LE Nieuwegein (Blokhoeve)

€ 1.325 per maand

65 m² • 2 kamers • Gestoffeerd

Mijn Huis Makelaardij

This block contains a real estate listing for 'Appartement Moerashoeve 77'. It features a photograph of the apartment building, a photograph of a hallway, and a floor plan. The listing includes the address '3438 LE Nieuwegein (Blokhoeve)', a monthly rent of '€ 1.325 per maand', and details: '65 m² • 2 kamers • Gestoffeerd'. The agent is 'Mijn Huis Makelaardij'.

Bron: Pararius, 3-2-2022



Moerashoeve 130
3438 LE Nieuwegein

Verkocht onder voorbehoud

€ 250.000 k.k.

58 m² • 2 kamers

Jan Wolters Makelaardij

This block contains a real estate listing for 'Moerashoeve 130'. It features a photograph of the apartment building with a 'Verkocht onder voorbehoud' (Sold under reservation) banner, a photograph of a hallway with a '130' door number, and a floor plan. The listing includes the address '3438 LE Nieuwegein', a purchase price of '€ 250.000 k.k.', and details: '58 m² • 2 kamers'. The agent is 'Jan Wolters Makelaardij'.

Bron: Funda, 3-2-2022

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: 21-02-2022 09:56
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Onderwerp: Re: Q en a uit Utrecht over opkoopbescherming

Dank 🙏.

Ik zie nu (dat had ik me niet gerealiseerd) dat hospitaverhuur nu ook vergunningsplichtig wordt. Dat hebben wij volgens mij niet als mogelijkheid opgenomen toch? Dat zou dan nog wel moeten, denk ik. Of zouden we hospita verhuur als vergunningvrij kunnen aanmerken?

Met groet,

[redacted]

Op 21 feb. 2022 om 08:24 heeft [redacted], [redacted] het volgende geschreven:

Ik heb hem even omgezet naar pdf, zo kun je hem wel openen toch?
Q en A wel aardig, maar ook wel veel Utrechtse situatie.

Groet

[redacted]

Van: [redacted], [redacted]

Verzonden: zondag 20 februari 2022 15:20

Aan: [redacted], [redacted]

Onderwerp: Re: Q en a uit Utrecht over opkoopbescherming

Deze kan ik niet openen 😞

Op 18 feb. 2022 om 08:06 heeft [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl> het volgende geschreven:

[redacted], ik stuur hem zo naar je door. Ik heb het nog niet gelezen.

Groet

[redacted]

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "[redacted], [redacted]" <[redacted]@utrecht.nl>

Datum: 17 februari 2022 om 18:17:59 CET

Aan: "[redacted], [redacted]" <[redacted]@nieuwegein.nl>

Onderwerp: Antw: opkoopbescherming en huurbescherming

Hoi [redacted],

Zie hier de Q&A. Dit moeten we nog juridisch checken, het is een ambtelijk stuk.

Groet, [redacted]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

E: [REDACTED]@utrecht.nl

T: +31(0)6 [REDACTED]

Mobiel verzonden - dus kort en bondig

Op 17 feb. 2022 om 18:08 heeft [REDACTED], [REDACTED]
<[REDACTED]@utrecht.nl> het volgende geschreven:

Hoi [REDACTED],

Hieronder even een snel antwoord vanuit de trein.
We gaan een raadsbrief maken mbt het ophogen. In
Amsterdam is over dit onderwerp een motie aangenomen. Dat
gaat hier waarschijnlijk ook die kant op.

Wat betreft de hoogte van de boete, dat zou ik na moeten
vragen. Je kunt de boete wel herhaaldelijk op blijven leggen als
de overtreding niet wordt beëindigt. Dus dat gaat dan wel pijn
doen.

Tot slot de huurbescherming: die blijft gelden. De eigenaar van
het pand niet dus iets regelen voor de huurder, hetzij
vervangende woonruimte, hetzij een afkoopsom.

Ik zal je onze Q&A (niet naar de raad gegaan en voor intern
gebruik) doorsturen. Staan ook wat handige dingen in.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

E: [REDACTED]@utrecht.nl

T: +31(0)6 [REDACTED]

Mobiel verzonden - dus kort en bondig

Op 17 feb. 2022 om 17:55 heeft [REDACTED], [REDACTED]
<[REDACTED]@nieuwegein.nl> het volgende
geschreven:

Even nog een vraagje over het voorstel
opkoopbescherming

Bij handhaving is het mogelijk om een bestuurlijke
boete op te leggen en is bestuursdwang mogelijk.
Wij kiezen meestal voor bestuursdwang. Weten
jullie hoe het zit met de huurbescherming? Kan de
huur wel ontbonden worden dan?

En wat betreft de bestuurlijke boete vinden wij de
bedragen wel aan de lage kant. Een extra 18.500
duizend euro zal toch niet echt afschrikken. Wat is
de onderbouwing daarvan?

Verder ben ik natuurlijk benieuwd hoe het met
jullie prijsgrens verder gaat. Ik ving nog net iets op
daarnet van juridische risico's en mogelijkheden

onderzoeken voor een ophoging van de grens.
Doen jullie dat dan voor de raadsvergadering nog?
Ik hoor het graag.

met vriendelijke groet

[Redacted] J

Senior beleidsadviseur Wonen

afd. Ruimtelijk Domein

gemeente Nieuwegein

030 - 60 [Redacted] J

06 - [Redacted] J

CONCEPT Vragen & antwoorden – Opkoopbescherming Utrecht

	Vraag	Antwoord
1	Wanneer is de opkoopbescherming van toepassing?	Wanneer de overdracht van een woning voor maart 2022 plaatsvindt is de opkoopbescherming niet van toepassing. De opkoopbescherming is van toepassing op koopwoningen: <ul style="list-style-type: none">• onder een bepaald bedrag (WOZ waarde van €440.000,-),• die niet of korter dan zes maanden verhuurd worden,• die ná maart 2022 worden overgedragen.
2	Gaat het om de WOZ waarde op het moment van koop of om de woz rond de tijd van levering?	Het gaat om de WOZ-waarde die geldt in het jaar van levering.
3	Wat is leidend bij de koop van een woning? Is dat het koopcontract of de datum van overdracht?	De datum van overdracht is leidend, dat is de datum waarop de akte van levering in de openbare registers wordt ingeschreven.
4	In welke gevallen kan ik een verhuurvergunning opkoopbescherming krijgen?	Er zijn een aantal gevallen waar een vergunning voor kan worden verleend: <ul style="list-style-type: none">• Als de woning wordt verhuurd aan eerste- of tweedegraads familieleden van de eigenaar, zoals (klein-)kinderen, broers en zussen.• Als de woning een bedrijfswoning is• Als de woning tijdelijk wordt verhuurd omdat de eigenaar-bewoner in het buitenland verblijft• Nieuwbouwwoningen die onderdeel zijn van een nieuwbouwprojecten, waarover eigenaar en gemeente afspraken over de verhuur hebben vastgelegd in een anterieure overeenkomst of erfpachtovereenkomst• Hospitaverhuur• Ouder-kind-regeling• Maatwerk is mogelijk, om bijvoorbeeld wenselijke ontwikkelingen die binnen bestaand beleid passen (zoals woon-zorginitiatieven) mogelijk te maken.

5	Wat gebeurt er met woningen die verhuurd zijn ten tijde van de overdracht maar op een later moment leegkomen, mogen deze dan opnieuw worden verhuurd?	Deze vallen niet onder de opkoopbescherming, wanneer huurders er langer dan 6 maanden in zitten op het moment van overdracht. U mag dan dus gewoon verhuren. Ook wanneer de verhuurde ruimten op een later moment leeg komen te staan.
6	Is het toegestaan om een kamer te verhuren wanneer de verhuurder zelf ook in de woning woont?	<p>Dat is zonder vergunning niet toegestaan, want het verhuren aan een woningzoekende valt onder het verbod, ook als je zelf als eigenaar in de woning woont. (Hospitaverhuur)</p> <p>Het is wel mogelijk om een verhuurvergunning aan te vragen in het geval van hospitaverhuur of verhuur via de ouder-kind-regeling.</p> <p>Voor hospitaverhuur geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de hospitasituatie moet zijn zoals omschreven in de beleidsregels 'Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningssplitsen en omzetten)'. • een vergunning voor omzetten is niet nodig. <p>Voor de ouder-kind-regeling geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • er wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd de beleidsregels 'Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningssplitsen en omzetten)'. • een tijdelijke vergunning voor omzetten is nodig (tijdelijke vergunning voor ouder-kind-regeling voor maximaal 5 jaar. Het kind moet studeren aan een onderwijsinstelling die in Utrecht is gevestigd).
7	Wat als er een blok met panden wordt gekocht in 2022 die allemaal verhuurd zijn, maar 1 woning staat leeg? Als je die niet mag verhuren, ontstaat daar toch er juist leegstand?	Dat klopt, er ontstaat dan leegstand. De woning mag dan, niet verhuurd worden. U kunt dan een vergunning aanvragen voor de leegstaande woning.
8	Mag ik nu niet meer verhuren in de geselecteerde wijken?	Er geldt een verhuurverbod voor woningen met een WOZ-waarde tot €440.000,-. Het uitgangspunt is dat u zelf uw aangekochte pand bewoont. Er gelden

		uitzonderingen op dit uitgangspunt. Voldoet u aan een van deze uitzonderingen, dan kunt u een vergunning aanvragen om uw woning te verhuren.
9	Iemand erft een woning met een WOZ-waarde lager dan €440.000. Komt deze woning alsnog onder de opkoopbescherming, mag de woning verhuurd worden?	Dat is afhankelijk van hoe de erfenis eruit ziet en afgehandeld wordt. Er moet een akte van levering zijn (die op of na maart 2022 in de openbare registers wordt ingeschreven) van de woonruimte zijn om onder de opkoopbescherming te vallen. Als deze er niet is, ontstaat niet alsnog opkoopbescherming.
10	Mag ik - na zelfbewoning van ruim een jaar- de woning herhaaldelijk verhuren op het moment dat wij naar het buitenland gaan voor een periode van langer dan 1 jaar?	Nee, dat mag niet. Gedurende de looptijd van de opkoopbescherming (4 jaar) mag de woning maximaal 1 jaar verhuurd worden bij vertrek naar het buitenland,
11	Kijkt men naar de afzonderlijke woz huisnummers in de bag of de woz waarde van het kadastrale object?	Er wordt gekeken naar de afzonderlijke WOZ waarde van de woning.
12	Hoe zit het met de opkoopbescherming wanneer er zowel huurders zijn die er langer dan 6 maanden wonen en huurders met een contract van korter dan 6 maanden. Geldt dan de opkoopbescherming? Of wat is er leidend? Het betreft hier kamerverhuur.	Kamerverhuur valt onder de opkoopbescherming. Voor de woning die niet verhuurd wordt en waarvoor ook geen kamerverhuurvergunning (omzettingsvergunning) verleend is, geldt de opkoopbescherming.
13	Geldt de opkoopbescherming voor nieuwbouw?	In Utrecht valt ook nieuwbouw onder de opkoopbescherming. Het is mogelijk een verhuurvergunning opkoopbescherming te krijgen voor nieuwbouwwoningen, waarover de eigenaar en de gemeente afspraken hebben vastgelegd in een anterieure overeenkomst of erfpachtovereenkomst.
14	Het verbod geldt voor de eerste 4 jaar.. Als er voor de eerste 4 jaar verhuurd wordt aan 1 ^e of 2 ^e graad familie, mag er daarna wel vrij verhuurd worden?	Ja, de woning mag na vier jaar vrij verhuurd worden.
15	Mogen winkels en kantoren die getransformeerd worden tot woonruimte onder de genoemde grens niet meer worden verhuurd?	Bij transformatie geldt dat het van belang is of er bij de overdracht sprake is van een woning of nog van de oude bestemming (bijvoorbeeld kantoorpand). Als een kantoorpand wordt overgedragen als kantoorpand en vervolgens wordt opgeknapt en omgezet naar woonruimte, dan geldt er geen opkoopbescherming.

		<p>Als het kantoorpand eerst wordt opgeknapt, wordt omgezet naar woonruimte en daarna wordt verkocht, geldt wel de opkoopbescherming.</p> <p>In het eerste geval wordt er geen akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar ingeschreven in de openbare registers, omdat het bij aankoop geen woonruimte was. Bij het tweede geval gaat het wel om een aangekochte woonruimte.</p>
16	Wat als er een pand gekocht is om te renoveren en daarna als koopwoning te verkopen, dus niet is aangekocht voor verhuur?	Panden mogen gekocht worden om te renoveren en vervolgens weer terug op de markt gebracht worden.
17	Stel een pand met bestemming wonen heeft meerdere huisnummers, is niet kadastraal gesplitst, heeft een totale WOZ-waarde van onder de €440.000,-. Een deel van het pand (één huisnummer) wordt bij verkoop leeg opgeleverd en het overige deel wordt verhuurd opgeleverd, mag de nieuwe eigenaar het aangekochte pand geheel verhuren?	Volgens de opkoopbescherming valt de leegstaande woonruimte op het moment van verkoop onder de opkoopbescherming. De nieuwe eigenaar mag het pand niet geheel verhuren. Tenzij hij aan een van de uitzonderingen voldoet.
18	Stel een pand, met meerdere huisnummers dat niet kadastraal gesplitst is, heeft als geheel een WOZ-waarde van boven de €440.000,- maar individueel hebben alle huisnummers een WOZ-waarde van onder de €440.000,-. Bij verkoop wordt dit pand leeg opgeleverd, mag de nieuwe eigenaar het aangekocht pand verhuren?	We kijken naar de afzonderlijke WOZ-waarde van de woonruimte. Valt dit zoals in de casus onder de €440.000, Dan zal de eigenaar dit aangekochte pand niet mogen verhuren. Tenzij hij aan een van de uitzonderingen voldoet.
19	Stel een pand is kadastraal gesplitst in drie woningen met drie huisnummers. Het pand heeft in zijn geheel (de drie woningen samen) een WOZ-waarde van boven de €440.000,-. Echter, afzonderlijk hebben de drie woningen alle drie een WOZ-waarde van onder de €440.000,-. Bedrijf X koopt het hele pand (de drie	We kijken naar de afzonderlijke WOZ-waarde van de woonruimte. Valt dit zoals in de casus onder de €440.000, Dan zal de eigenaar dit aangekochte pand niet mogen verhuren. Tenzij hij aan een van de uitzonderingen voldoet. Wanneer woningen in de verhuurde staat worden opgeleverd geldt de regel dat de woning zes maanden of langer in verhuurde staat moet zijn op het moment van

	woningen) in één transactie. Twee van de woningen worden verhuurd opgeleverd, de andere woning wordt leeg opgeleverd. Mag bedrijf X als nieuwe eigenaar alle drie de woningen gaan verhuren?	inwerkingtreding van het verbod in de gemeente Utrecht (Maart 2022). De leegstaande woning mag dan niet verhuurd worden.
20	Stel bedrijf A koopt op (datum van levering) maart 2022 (dus na invoering van de opkoopbescherming) woning X met een WOZ-waarde van onder de €440.000,-. Deze woning werd in 2021 gerenoveerd en verhuurd vanaf 1 augustus 2021 (5 maanden voor datum van levering). Echter, deze woning is voor de verbouwing altijd verhuurd geweest. Bedrijf A koopt een woning waar een huurcontract op zit van minder dan 6 maanden, mag bedrijf A de woning verhuren?	Wanneer woningen na inwerkingtreding van de opkoopbescherming (maart 2022) in verhuurde staat worden overgedragen, geldt de regel dat de woning zes maanden of langer in verhuurde staat moet zijn op het moment van overdracht. Dat is hier niet het geval. De woning wordt pas voor 5 maanden verhuurd. De woning mag op het moment van overdracht niet meer verhuurd worden ondanks dat de woning in het verleden voor langer dan zes maanden is verhuurd. Er wordt uitgegaan van de huidige situatie. Koop breekt echter geen huur, het is dan aan de verhuurder om iets met zijn huurders te regelen.
21	Indien er een nieuwbouwproject wordt gerealiseerd met meerdere woningen voor de verhuur en deze woningen hebben een WOZ-waarde onder de €440.000, vallen deze woningen dan onder de opkoopbescherming?	Nieuwbouwwoningen die een WOZ-waarde hebben onder de €440.000 vallen onder de opkoopbescherming. Hier is voor gekozen om zelfbewoning te stimuleren en starters en middeninkomens meer kans te geven op de woningmarkt. Bij nieuwbouwprojecten, waarover eigenaar en gemeente in een anterieure overeenkomst of erfpachtovereenkomst afspraken over de verhuur hebben vastgelegd kan echter een vergunning opkoopbescherming verleend worden.
22	Stel ik koop een woning met een WOZ waarde lager dan 440.000 en die korter dan 6 maanden wordt verhuurd. Die woning mag dan niet verhuurd worden. Wat gebeurt er dan met de huurder?	De nieuwe eigenaar mag deze woningen niet verhuren. Koop breekt echter geen huur, het is dan aan de verhuurder om iets (volgens het huurrecht) voor zijn huurders te regelen, hetzij een nieuwe huurwoning hetzij een afkoopsom. De boete voor de overtreding wordt aan de eigenaar opgelegd, niet aan de huurder.

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