

Van: [REDACTED], [REDACTED]

Verzonden: 21-02-2022 10:02

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

Onderwerp: RE: Q en a uit Utrecht over opkoopbescherming

Ik heb hospitaoverhuur en ouder-kind (specifieke regeling utrecht) niet zo overgenomen. Ik snap hospitaoverhuur ook niet.

We staan alleen hospitaoverhuur toe bij eigenaar bewoners (beleidsregels omzetten), dus waarom we ze hier dan zouden moeten vergunnen..

Dat is dan vergunningsvrij, want de eigenaar woont er gewoon.

[REDACTED]

Van: [REDACTED], [REDACTED]

Verzonden: maandag 21 februari 2022 09:57

Aan: [REDACTED], [REDACTED]

Onderwerp: Re: Q en a uit Utrecht over opkoopbescherming

Dank 🙏.

Ik zie nu (dat had ik me niet gerealiseerd) dat hospitaoverhuur 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 hospitaoverhuur als vergunningsvrij kunnen aanmerken?

Met groet,

[REDACTED]

Op 21 feb. 2022 om 08:24 heeft [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@nieuwegein.nl> 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] <[REDACTED]@nieuwegein.nl>

Verzonden: zondag 20 februari 2022 15:20

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

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:

█, ik stuur hem zo naar je door. Ik heb het nog niet gelezen.

Groet

█

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "█, █" <█@utrecht.nl>

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

Aan: "█, █" <█@nieuwegein.nl>

Onderwerp: Antw: opkoopbescherming en huurbescherming

Hoi █,

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

Groet, █

Met vriendelijke groet,

█

E: █@utrecht.nl

T: +31(0)6 █

Mobiel verzonden - dus kort en bondig

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

Hoi █,

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]

Senior beleidsadviseur Wonen

afd. Ruimtelijk Domein

gemeente Nieuwegein

030 - 60 [redacted]

06 - [redacted]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

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

Verzonden: 25-02-2022 15:55

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

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

Onderwerp: Re: Vragen voor wethouder [redacted] m.b.t. opkoopbescherming

Hoi [redacted], das ook goed wat mij betreft. Overigens is 'onze rol' niet zo spannend. We zijn gewoon de eerste die na Utrecht het voorstel richting raad brengt, en andere gemeenten kunnen daardoor gebruik maken van onze opzet.

Met groet,

[redacted]

Op 25 feb. 2022 om 11:39 heeft [redacted], [redacted] het volgende geschreven:

Hallo [redacted],

Nog even terugkomend op de vragen van RTV Utrecht over de opkoopbescherming.

Vanmorgen heb ik [redacted] van RTV Utrecht voorgesteld om een belafsprake voor dinsdagmiddag in te plannen.

Zij belde mij daarover terug met de vraag of je maandagmiddag al met haar wilt bellen. De vragen die ze wil stellen gaan nog niet over de inhoud van de regeling, maar zijn toegespitst op de rol van Nieuwegein. RTV Utrecht heeft eigen onderzoek gedaan en gehoord dat Nieuwegein een voortrekkersrol in de regio heeft. [redacted] wil daarom graag maandag al met je bellen over wat die voortrekkersrol inhoudt en wat de samenwerking in de regio inhoudt. Omdat ze maandag met een verhaal wil komen. Woensdag kan er dan evt. een follow up komen over (inhoud van) de regeling.

[redacted] heeft hieronder al een korte reactie op de gestelde vragen gegeven.

Ben jij bereid om maandag al met RTV Utrecht te praten over de rol van Nieuwegein en de samenwerking in de regio? Of wil je hier bestuurlijk (nog) geen uitspraken over doen? Is het meer een ambtelijke samenwerking? Ik kan me ook voorstellen dat het qua timing niet handig is, om nog voor de collegevergadering al uitspraken te doen.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted], [redacted]

Verzonden: donderdag 24 februari 2022 15:25

Aan: [redacted], [redacted]

Onderwerp: RE: Vragen voor wethouder [redacted] m.b.t. opkoopbescherming

- 3) Om opkoopbescherming te kunnen invoeren zijn cijfers nodig voor de onderbouwing. Deze cijfers zijn regionaal opgevraagd bij het Kadaster.
- 2) Afstemming en gezamenlijk onderzoek. Nieuwegein is een van de regionale gemeenten en wil het snel invoeren
- 1) Doordat wij als tweede gemeente in de regio de stukken voor opkoopbescherming gereed hebben lopen we voorop. De rest kijkt graag mee met hoe wij het hebben gedaan.

Groet

[REDACTED]

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

Verzonden: donderdag 24 februari 2022 15:17

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

Onderwerp: FW: Vragen voor wethouder [REDACTED] m.b.t. opkoopbescherming

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@rtvutrecht.nl>

Verzonden: donderdag 24 februari 2022 14:07

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

Onderwerp: Vragen voor wethouder [REDACTED] m.b.t. opkoopbescherming

Dag [REDACTED],

Bij deze mijn vragen aan wethouder [REDACTED] per mail. Zoals we vanochtend bespraken aan de telefoon hebben ze betrekking op het instellen van een opkoopbescherming in de gemeente Nieuwegein.

Ik en mijn collega hebben in de provincie geïnventariseerd welke gemeentes bezig zijn met deze regeling. Daaruit kwam naar voren dat er vooral in regionaal verband (U16) wordt gekeken naar de mogelijkheden. Ik heb begrepen dat Nieuwegein in dit verband een voortrekkersrol zou spelen. Daarover gaan dan ook vooral mijn vragen:

1. De gemeente Nieuwegein zou een voortrekkersrol spelen in de regionale inventarisatie van de mogelijkheden rondom een opkoopbescherming. Wat betekent dat in de praktijk?
2. Wat houdt de regionale samenwerking (U16) in op dit gebied? En welke rol heeft de gemeente Nieuwegein hierin?
3. Waarom heeft Nieuwegein besloten zich aan te sluiten bij zo'n gezamenlijk, regionaal, onderzoek?

Met het oog op het verhaal dat we volgende week willen publiceren over regionale samenwerking op het gebied van de opkoopbescherming, zou ik het enorm waarderen als de wethouder kans ziet om hier (telefonisch dan wel schriftelijk) voor dinsdag 1 maart op te antwoorden.

Mocht er iets onduidelijk zijn, dan hoor ik het natuurlijk graag. Ik ben ook te bereiken op 06-27496393.

Veel dank en met hartelijke groet,

[REDACTED]

Verslaggever/Redacteur sociale media

**RTV
Utrecht**

Hengeveldstraat 29 | 3572 KH UTRECHT

T 06 [REDACTED] | (030) [REDACTED]

I www.rtvutrecht.nl | E [\[REDACTED\]@rtvutrecht.nl](mailto:[REDACTED]@rtvutrecht.nl)

RTV Utrecht is de omroep voor de provincie en stad Utrecht. Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien deze e-mail niet voor u bestemd is horen wij dat graag. RTV UTRECHT
Postbus 1012 3500 BA Utrecht tel 030  www.rtvutrecht.nl

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED], [REDACTED]

Verzonden: 28-02-2022 09:36

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

Onderwerp: RE: Technische vragen t.b.v. collegevergadering

Antwoorden op de vragen over de wijziging van de huisvestingsverordening ivm wet opkoopbescherming:

1) De regeling beschermt opkoop van woningen. Wanneer corporaties woningen opkopen mogen ze die verhuren.

In de regeling staat ook opgenomen wanneer gemeente of woningcorporatie verkopende partij zijn er geen vergunning nodig is.

Normaal worden woningen van corporaties altijd verkocht aan eigenaarsbewoners.

Verkoop aan verhuurende partijen, denk aan andere corporaties, valt zo buiten de regeling.

2) In de toelichting bij 3.3.2. staat inderdaad een keer "verkoppen aan" te veel. Dat is inmiddels aangepast.

3) Het concept persbericht is toegevoegd.

4) Het gebruik van de WOZ waarde heeft de voorkeur, boven werken met een koopprijs. 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.

Het voorstel is om niet met de 60% WOZ waarde methode te werken omdat dat leidt tot een maximum prijs van 261.000,-- WOZ waarde voor Nieuwegein. We beschermen woningen in het betaalbare segment hier niet mee. Het bijgevoegde rapport van Fakton laat namelijk zien dat de grens voor middeninkomens op zo een 460.000,-- ligt. Het gaat hier om een nieuwe regeling. Er zijn gemeenten die gaan werken met de 60% WOZ waarde methode. Er zijn ook gemeenten die aansluiten bij de NHG-grens, die ligt op dit moment op 355.000 (reële koopprijs).

Of we voldoende onderbouwd hebben dat 440.000,-- ook hier reëel is, zal moeten blijken.

Groet

[REDACTED]

Van: Collegestukken

Verzonden: maandag 28 februari 2022 08:51

Aan: [REDACTED], [REDACTED]

Onderwerp: Technische vragen t.b.v. collegevergadering

Goedemorgen,

Hieronder een overzicht van de technische vragen t.b.v. collegevergadering morgen.

Graag ontvang ik antwoord op bovenstaande vragen **voor 16:00 uur**. Alvast bedankt.

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

toegelaten instellingen vallen buiten de voorgestelde opkoopbescherming (p2 RvS): wat is hiervoor motivatie? Immers, ook corporaties verkopen huizen?

Wijzigingsverordening: art 3.3.2: herhaling verwijderen : *verkopen aan* ~ *verkopen aan een toekomstige verhuurder* : klopt dit?

Kan het conceptpersbericht nog toegevoegd worden aan de stukken?

In de notitie staat dat een grens op de WOZ-waarde de voorkeur heeft. Omdat deze methode een voor Nieuwegein niet wenselijke uitkomst heeft, doen we dit blijkbaar niet.

Waarom laten we deze methode los en nemen we dezelfde prijs als Utrecht? De markt in Utrecht is volgens mij echt anders en het leest alsof we tegen het advies ingaan omdat de uitkomst ons niet bevalt.

Met vriendelijke groet,

█ J

Bestuurssecretaresse Gemeentesecretaris E. Liebregts

Gemeente Nieuwegein | Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein
M 06-█ J | **W** www.nieuwegein.nl | **E** █ J@nieuwegein.nl
Ik werk op maandag, woensdag, donderdag en vrijdagochtend

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: Persvragen Nieuwegein <[redacted]@Nieuwegein.nl>

Verzonden: 02-03-2022 16:23

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

Onderwerp: Persbericht: Meer kansen voor starters en middeninkomens in Nieuwegein op een koopwoning

Beste (pers)relatie,

Het college van Nieuwegein stelt de gemeenteraad voor om de regeling "opkoopbescherming" in te voeren voor goedkope en middeldure woningen.

Hiermee weert Nieuwegein beleggers van de koopwoningenmarkt en krijgen starters en middeninkomens meer kansen om een woning te kopen. De gemeenteraad besluit in april dit jaar over invoering van de regeling. In bijgaand persbericht lees je er meer over.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Communicatieadviseur | Gemeente Nieuwegein**

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 14 030 | E [redacted]@nieuwegein.nl | www.nieuwegein.nl | TW @gem_nieuwegein

Nieuwegein



Persbericht

Contactpersoon [redacted] J
Telefoon 06 [redacted] J
Fax
E-mail [redacted] J@nieuwegein.nl

Datum 2 maart 2022

Nummer -

Meer kansen voor starters en middeninkomens in Nieuwegein op een koopwoning

Het college van burgemeester en wethouders van Nieuwegein wil starters en mensen met een middeninkomen meer kansen bieden op een betaalbare koopwoning. Daarom stelt het college aan de gemeenteraad voor, om de regeling 'opkoopbescherming' in te voeren. Deze regeling zorgt ervoor dat het niet meer mogelijk is om in Nieuwegein een betaalbare woning te kopen en deze daarna te verhuren. Woningen met een WOZ-waarde tot 440.000 euro kunnen alleen nog worden gekocht om er zelf in te gaan wonen. Hiermee weert Nieuwegein beleggers van de koopwoningenmarkt en krijgen starters en middeninkomens meer kansen om een woning te kopen. Verhuren mag dan alleen nog onder strikte voorwaarden.

Wethouder [redacted] J "Woningen voor starters en mensen met een middeninkomen zijn schaars in Nieuwegein. Terwijl er veel vraag naar is. Het is extra zuur, dat men voor deze betaalbare woningen moet concurreren met beleggers, die de woningen willen gaan verhuren. Beleggers kunnen woningen zonder ontbindende voorwaarden kopen en hogere prijzen bieden. Met de opkoopbescherming willen we hier iets tegen doen. Met invoering van de opkoopbescherming geven we starters en middeninkomens in onze gemeente meer kans op de krappe huizenmarkt."

In navolging van gemeente Utrecht, zet Nieuwegein vaart achter invoering van de regeling 'opkoopbescherming'. Veel andere gemeenten in de regio zijn dit ook van plan. Uitwijken naar omliggende gemeenten heeft voor beleggers hierdoor geen zin.

Het voorstel van het college van Nieuwegein is om de opkoopbescherming in te voeren voor goedkope en middeldure woningen. De prijsgrens ligt op een WOZ-waarde van 440.000 euro.

Als de gemeenteraad eind april instemt met de regeling, gaat deze voor alle woonwijken in Nieuwegein gelden. Woningen kunnen alleen nog worden gekocht voor zelfbewoning. De regeling kent een aantal uitzonderingen. Het blijft wel mogelijk om een woning te verhuren aan familieleden, of als de woning is verbonden aan een bedrijfsruimte. Of als de eigenaar tijdelijk naar het buitenland gaat. In deze gevallen kan men een vergunning aanvragen. De regeling geldt voor de eerste vier jaar na aankoop van de woning.

Noot aan de redactie (niet voor publicatie):

Voor persvragen tijdens kantooruren, bel: 06  .

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

Meer kansen voor starters en middeninkomens in Nieuwegein op een koopwoning

Het college van burgemeester en wethouders van Nieuwegein wil starters en mensen met een middeninkomen meer kansen bieden op een betaalbare koopwoning. Daarom stelt het college aan de gemeenteraad voor, om de regeling 'opkoopbescherming' in te voeren. Deze regeling zorgt ervoor dat het niet meer mogelijk is om in Nieuwegein een betaalbare woning te kopen en deze daarna te verhuren. Woningen met een WOZ-waarde tot 440.000 euro kunnen alleen nog worden gekocht om er zelf in te gaan wonen. Hiermee weert Nieuwegein beleggers en krijgen starters en middeninkomens meer kansen om een woning te kopen. Verhuren mag dan alleen nog onder strikte voorwaarden.

Wethouder Hans Adriani: "Woningen voor starters en mensen met een middeninkomen zijn schaars in Nieuwegein. Terwijl er veel vraag naar is. Het is extra zuur, dat men voor deze betaalbare woningen moet concurreren met beleggers, die de woningen willen gaan verhuren. Beleggers kunnen woningen zonder ontbindende voorwaarden kopen en hogere prijzen bieden. Met de opkoopbescherming willen we hier iets tegen doen. Met invoering van de opkoopbescherming geven we starters en middeninkomens in onze gemeente meer kans op de krappe huizenmarkt."

In navolging van gemeente Utrecht, zet Nieuwegein vaart achter invoering van de regeling 'opkoopbescherming'. Het voorstel is om de opkoopbescherming in te voeren voor goedkope en middeldure woningen. De prijsgrens ligt op een WOZ-waarde van € 440.000. Dit is afgestemd met gemeenten uit de regio die de regeling ook in willen gaan voeren. Uitwijken naar omliggende gemeenten heeft voor beleggers hierdoor geen zin.

Als de gemeenteraad eind april instemt met de regeling, gaat deze voor alle woonwijken in Nieuwegein gelden. Woningen kunnen alleen nog worden gekocht voor zelfbewoning. De regeling kent een aantal uitzonderingen. Het blijft wel mogelijk om een woning te verhuren aan familieleden, of als de woning is verbonden aan een bedrijfsruimte. Of als de eigenaar tijdelijk naar het buitenland gaat. In deze gevallen kan men een vergunning aanvragen. De regeling geldt voor de eerste vier jaar na aankoop van de woning.

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

Verzonden: 19-04-2022 15:19

Aan: Griffie <[REDACTED] J@nieuwegin.nl>

Onderwerp: Aanvullende beantwoording vragen over raadsvoorstel over opkoopbescherming

Beste raadsleden, steunfractieleden,

Bijgevoegd ontvangen jullie aanvullende beantwoording (geel gearceerd) op de vragen over het raadsvoorstel in verband met de opkoopbescherming.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J

Griffie

Totaaloverzicht beantwoording technische vragen raadsvoorstel wijziging huisvestingsverordening in verband met wet opkoopbescherming

Nr.	Ronde	Partij	
		D66	<p>1. Vraag: In de inleiding bij de paragraaf <i>Juridische context</i> staat: “Als een woning onrechtmatig is aangekocht ...”. Zou dit niet moeten zijn: “Als een woning onrechtmatig wordt verhuurd ...”?</p> <p>Antwoord=> terechte opmerking. Bedoeld is inderdaad ‘als de woning in strijd met de huisvestingsverordening wordt verhuurd.....”</p> <p>2. Vraag: Waarvoor moet een aspirant koper van een woning een vergunning aanvragen; voor het aankopen van de woning of voor het kunnen verhuren van (een deel van) de woning?</p> <p>Antwoord:=> de (nieuwe) eigenaar moet een vergunning aanvragen voor het verhuren van de woning, indien hij deze binnen vier jaar na aankoop wil verhuren.</p> <p>3. Vraag: Hoe verhoudt de opkoopbescherming zich tot het eigendomsrecht?</p> <p>Antwoord => de opkoopbescherming is een beperking van het volle eigendomsrecht. Dat is ook de reden dat de wet strenge eisen stelt aan de invoering daarvan, waaronder het aantonen van schaarste en het onderbouwen van noodzaak en proportionaliteit.</p> <p>4. Vraag: Vroeger hadden we een zogeheten huisvestingsvergunning. Hoe verhoudt dit voorstel zich tot een huisvestingsvergunning? Wat zijn de verschillen c.q. overeenkomsten?</p> <p>Antwoord => de huisvestingsvergunning geldt enkel voor het huren van een sociale huurwoning. De huisvestingsverordening bepaalt dat, om een sociale huurwoning te mogen huren, een huisvestingsvergunning noodzakelijk is. Omdat de woningcorporaties (via WoningNet) de toetsing aan de huisvestingsverordening uitvoeren, is het verstrekken van de huisvestingsvergunning aan de woningcorporaties gedelegeerd/gemandateerd (? Ik weet nooit precies het verschil). De verhuurvergunning ihkv de opkoopbescherming wordt niet verstrekt aan de huurder, maar aan de verhuurder, als die voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd in het raadsvoorstel.</p> <p>5. Vraag: Het raadsvoorstel geeft antwoord op de actuele situatie van woning schaarste. Is ook gedacht</p>

			<p>aan wat er moet gebeuren als er geen woning schaarste meer is? Kunt u in het voorstel opnemen dat bijvoorbeeld iedere twee jaar getoetst wordt of de maatregel nog wel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is?</p> <p>Antwoord: => De huisvestingsverordening wordt ten minste eens in de vier jaar herzien. Daarmee is er ten minste eens per vier jaar de noodzaak om ook deze regeling opnieuw te beoordelen, en is de gemeenteraad ook ten minste eens in de vier jaar in de gelegenheid om hier opnieuw over te besluiten.</p>
		ChristenUnie	<p>1.)Vraag: 1.5 blz 4. Komt de indexatie methode opkoopgrens enkel in het digitale gemeenteblad? Of nog meer kanalen zoals social media? Het Kontakt etc?</p> <p>Antwoord: => in het raadsvoorstel is geen publicatie van de jaarlijkse indexatie voorzien in kanalen zoals social media of Het Kontakt. We beschouwen het beleggen in woningen als een (semi-)professionele activiteit. Partijen die hier actief in zijn, worden geacht de formele publicatie kanalen van de overheid te kennen en te raadplegen.</p> <p>2.) Vraag: Hoe groot is de kans dat investeerders de huizen prijzen die grenzen aan die €440.000.- qua koopprijs op gaan drijven om zo te ontkomen aan de grens van de opkoopbescherming?</p> <p>Antwoord: => op basis van de analyse die (ook) door de gemeente Utrecht is gemaakt, is de verwachting dat boven de grens van €440.000 het voor beleggers minder interessant is om een woning als belegging op te kopen. Daarnaast is op basis van hetzelfde onderzoek gebleken dat voor (een groot deel van de regio) Utrecht schaarste boven deze grens niet goed aantoonbaar is.</p> <p>3.) Vraag: Hoeveel % van de koopwoningen zit qua WOZ waarde rond die €440.000,-?</p> <p>Antwoord: +> op basis van prijspeil 31-12-2020 gaat het om ca 98% van alle koopwoningen in Nieuwegein (zie ook de brief aan de raad dd 10-3-2021, 2021-112)</p>
		VVD	Vraag 1:

		<p>Onderdeel c. van het voorstel noemt een prijsgrens van € 440.000,= euro. De tekst is onduidelijk. Waarom is niet aangegeven dat dit de bovengrens is? Het besluit dient op dit punt helder te zijn (geen discussie). Overigens is dit in de verordening wel duidelijk verwerkt.</p> <p>Antwoord: => de wetgeving is zo ingericht dat de gemeenteraad een bovengrens moet vaststellen. Daar is in het dictum op aangesloten. Fijn dat de tekst in de verordening helder gevonden wordt.</p> <p>Vraag 2: Waarom is voor dit bedrag dat min of meer aansluit op de situatie in de gemeente Utrecht gekozen en niet voor bedrag dat aansluit op de situatie in Nieuwegein, waar de problematiek fors afwijkt van die in Utrecht?</p> <p>Antwoord: => Nieuwegein maakt onderdeel uit van het daily urban system van de regio Utrecht. We hebben afgelopen jaren gezien dat waar beleggers uit Utrecht geweerd worden, zij uitwijken naar direct omliggende gemeenten, waaronder Nieuwegein. Om die reden is ervoor gekozen om aan te sluiten bij de prijsgrens van de gemeente Utrecht.</p> <p>Vraag 3: Hoe wordt omgegaan met kopers die het koopcontract getekend hebben en waarvan na de ingangsdatum van het voorstel (als dat wordt aangenomen) de notariële overdracht van de woning plaats vindt. Hoe werkt deze regeling voor hen uit? Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat voor hen dit besluit niet van toepassing is.</p> <p>Antwoord:=> De regeling is van toepassing op alle woningen waarvan de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers na inwerkingtreding van het raadsbesluit. Het besluit zal zo snel mogelijk worden gepubliceerd, waarmee het in werking treedt.</p> <p>Voor koopovereenkomsten die na 1 maart zijn afgesloten en na inwerkingtreding worden getransporteerd worden geen vergunningen verleend. Het collegebesluit van 1 maart is breed gecommuniceerd, zodat een ieder hier kennis heeft kunnen nemen.</p> <p>Vraag 4: Waarom is geen ingangsdatum en overgangstermijn genoemd. Wat is de beoogde ingangsdatum en overgangstermijn?</p> <p>Antwoord: =>De ingangsdatum vindt plaats na publicatie van het besluit. Er is geen overgangstermijn opgenomen, omdat het voornemen al langer bekend is en het collegebesluit van 1 maart breed is gecommuniceerd.</p> <p>Vraag 5: Hoe wordt omgegaan met bestaande situaties, waarin een investeerder in het verleden een woning gekocht heeft en verhuurd heeft. Waarom ontbreekt overgangsrecht voor deze situaties? Vooralsnog gaan we ervan uit dat voor bestaande situaties geen verhuurvergunning vereist is. Is dat</p>
--	--	--

		<p>correct? Tevens wordt verzocht een duidelijke regeling voor overgangsrecht op te nemen.</p> <p>Antwoord: => De nieuwe regeling geldt alleen voor aankooptransacties na besluitvorming door de gemeenteraad. Voor bestaande situaties is deze regeling niet van toepassing.</p> <p>Vraag 6: De gemeente Nieuwegein is de eerste of één van de eerste gemeenten die dit besluit neemt. Hoe wordt voorkomen dat een waterbedefferd optreedt naar gemeenten die een dergelijk besluit niet nemen of niet genomen hebben? Hoe staat het met de regionale afstemming? Welke andere gemeenten nemen ook een dergelijk besluit en binnen welke termijn?</p> <p>Antwoord: => Over de invoering van de regeling heeft afstemming plaatsgevonden in U10-verband. Iedere gemeenteraad kan een eigen afweging maken over de invoering van de opkoopbescherming, maar het beeld is dat (vrijwel) alle gemeenten hierover voor de zomer een voorstel zullen maken.</p> <p>Vraag 7: Waarom is het nodig dit voorstel voor de gehele gemeente in te voeren. In 2 wijken is geen sprake van opkoop van woningen door investeerders (Huis de Geer, Rijnhuizen). Daar is/likt de regeling overbodig. In zijn algemeenheid gaat het niet aan onze inwoners onnodige beperkende regelingen op te leggen ("betutteling"). Kan evt. volstaan worden met minder wijken?</p> <p>Antwoord: => Alleen in Huis de Geer en Rijnhuizen hebben we nog (vrijwel) geen aankopen door beleggers gezien. Rijnhuizen is een nieuwe wijk in ontwikkeling, waar nog geen historische gegevens van bekend zijn. Huis de Geer maakt onderdeel uit van de wijk Zuilenstein/Blokhoeve/Huis de Geer. Voor beide wijken geldt dat ook daar het type woningen dat interessant is om als belegging aan te kopen, volop aanwezig zijn. Uitsluiting van deze wijken zou kunnen betekenen dat beleggers juist daar tot aankoop overgaan.</p> <p>Vraag 8: Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming artikel 3.3.5 lid 2 b: in de toelichting wordt gesproken van genuanceerd afwegingskader voor het verlenen van de vergunning. Deze formulering is zeer algemeen. Welke criteria worden gehanteerd?</p> <p>Antwoord: => het gaat om een belangenafweging die het college in bijzondere, individuele situaties kan maken. De term 'afwegingskader' is ongelukkig gekozen, juist omdat het om bijzondere, individuele situaties gaat.</p> <p>Vraag 9: Tot slot: een deel van de woningen die onder de opkoopbescherming vallen gaat verloren voor verhuur. Daarmee is de regeling deels tegenstrijdig en wordt het</p>
--	--	--

			<p>beoogde doel deels teniet gedaan. Graag ontvangen wij een inschatting c.q. percentage over hoeveel woningen het gaat?</p> <p>Antwoord: => de afgelopen jaren lag het percentage van aangeboden koopwoningen dat gekocht is door beleggers in Nieuwegein tussen de 4 en 8%. Het totaalaandeel van woningen in eigendom bij kleine beleggers in Nieuwegein is op dit moment ca 4% (ca 1.200 woningen)</p>
			<p>Vraag:</p> <p>Antwoord:</p>
			<p>Vraag:</p> <p>Antwoord:</p>
			<p>Vraag:</p> <p>Antwoord:</p>
			<p>Vraag:</p> <p>Antwoord:</p>

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: Persvragen Nieuwegein <[redacted]@Nieuwegein.nl>

Verzonden: 02-03-2023 13:47

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

Onderwerp: RE: Inventarisatie opkoopbescherming voor RTV Utrecht

Hoi [redacted],

Dank je wel voor de snelle beantwoording, super!

Hartelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted], [redacted]

Verzonden: donderdag 2 maart 2023 13:04

Aan: Persvragen Nieuwegein

Onderwerp: RE: Inventarisatie opkoopbescherming voor RTV Utrecht

1. Ja per 4 mei 2022
2. Woz waarde tot 487.000
3. 4 jaar

4) Tot de woonwijken:

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

- Zandveld

- Zuilenstein

5) nog niet, gegevens over 2022 worden opgevraagd en meegenomen bij de besluitvorming over de nieuwe huisvestingsverordening (per 1 juli 2023)

6) nee we hebben dat verband niet kunnen vaststellen. De landelijke trends van stijging en afvlakking spelen hier natuurlijk net zo goed.

7) niet van toepassing

Hierbij!

Groet

[REDACTED]

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

Verzonden: donderdag 2 maart 2023 12:56

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

Onderwerp: FW: Inventarisatie opkoopbescherming voor RTV Utrecht

Goedemiddag [REDACTED],

Kun jij ons een antwoord op onderstaande vragen toesturen, zodat wij [REDACTED] van RTV Utrecht kunnen antwoorden vanuit de persvragen mailbox?

Veel dank,

Hartelijke groet,

[REDACTED] | **communicatieadviseur** | **Gemeente Nieuwegein**

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

[REDACTED]@nieuwegin.nl | T 06 [REDACTED] | I www.nieuwegein.nl | Twitter @gem_nieuwegein

werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@rtvutrecht.nl>

Verzonden: woensdag 1 maart 2023 16:44

Onderwerp: Inventarisatie opkoopbescherming voor RTV Utrecht

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60 [REDACTED] optie 1.

Beste communicatieafdeling,

Het is inmiddels ongeveer een jaar geleden dat de eerste gemeenten in onze provincie een opkoopbescherming invoerden. Het idee daarachter is het weren van beleggers van de woningmarkt en de kansen voor de woningzoeker vergroten.

Naar aanleiding van die invoering hebben we u vorig jaar ook benaderd en op basis van die inventarisatie het volgende stuk geschreven: [Bijna elke Utrechtse gemeente wil met opkoopbescherming ingrijpen op woningmarkt: 'Waterbedeffect voorkomen'](#)

Als RTV Utrecht willen wij een jaar na dato opnieuw een inventarisatie doen. Hoe staat het ervoor met de opkoopbescherming in onze regio?

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

- Heeft uw gemeente de opkoopbescherming ook ingevoerd? Zo ja: per wanneer is die ingegaan?

- In het geval dat uw gemeente ervoor heeft gekozen de opkoopbescherming in te voeren:
 - Onder welke voorwaarden valt een woning binnen uw gemeente onder de opkoopbescherming? Dat wil zeggen:
 - Tot welk WOZ-bedrag?
 - Hoelang moet een eigenaar het zelf bewonen voordat het verhuurd mag worden?
 - Geldt de bescherming voor de gehele gemeente of beperkt het zich tot een (aantal) wijk(en)? Zo ja: welke wijk(en)?
 - Is de opkoopbescherming in de tussentijd al gevalueerd? Zo ja: wat zijn daarvan de uitkomsten? Zo niet: wanneer wordt er een evaluatie verwacht?
 - De Nederlandse Bank vreesde voor stijgende huurprijzen, heeft uw gemeente dit effect kunnen vaststellen?

• In het geval dat uw gemeente ervoor heeft gekozen de opkoopbescherming (nog) *niet* in te voeren: waarom niet? En wordt dat nog (her)overwogen?

We zouden het op prijs stellen als u deze vragen voor 15 maart kunt beantwoorden.

Hartelijke groet,

[Redacted signature]

Verslaggever/Redacteur sociale media



Hengeveldstraat 29 | 3572 KH UTRECHT

T 06 [Redacted] | (030) [Redacted]

I www.rtvutrecht.nl | E [Redacted]@rtvutrecht.nl

RTV Utrecht is de omroep voor de provincie en stad Utrecht. Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien deze e-mail niet voor u bestemd is horen wij dat graag. RTV UTRECHT Postbus 1012 3500 BA Utrecht tel 030 [Redacted] www.rtvutrecht.nl

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Verzonden: 20-04-2023 16:02
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@Nieuwegein.nl>
Onderwerp: RE: Evaluatie wet opkoopbescherming

Hallo allen,

Als we toezicht willen houden op overtredingen van de opkoopbescherming moeten onze inspecteurs weten naar welke adressen zijn moeten gaan.

Of anders: linksom (kopen) of rechtsom (zelf bouwen) moeten we achter die adressen zien te komen.

Het lijkt mij een goed idee om te vragen hoeveel het voor ons kost.

En afhankelijk van de kosten bepalen of we het van kadaster afnemen dan wel zelf bouwen (combinatie is ook mogelijk: afnemen en nabouwen).

Groet,

[redacted]

Van: [redacted], [redacted]
Verzonden: donderdag 20 april 2023 15:45
Aan: [redacted], [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: Evaluatie wet opkoopbescherming

Hoi [redacted], dank!

Waar het om gaat is dat we de kadastrale gegevens/adressen niet hebben.

Uit de uitdraai van het kadaster weet ik nu alleen het aantal transacties van eigenaar bewoners en het aantal dat naar investeerders is gegaan.

We hebben die excel dus nodig.

Ik heb alleen nog even geen budget.

Misschien moet ik beginnen met de vraag hoeveel het ons kost.

Wordt vervolgd

Groet

[redacted]

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@Nieuwegein.nl>
Verzonden: donderdag 20 april 2023 13:57
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>; [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Onderwerp: RE: Evaluatie wet opkoopbescherming

Hallo [redacted], [redacted]

Zoals ik het even snel kan beoordelen, maken ze **geen** gebruik van de BasisRegistratie Personen.

Slechts enkel van het gegevens adres eigenaar is wel of niet adres van het verblijfsobject(woning)

Ik heb een vermoeden dat wij dit toch ook uit onze data moeten kunnen halen.

Echter voorzie ik dat niet op korte termijn(3 weken).

Wat we zouden kunnen doen is:

1. Opdracht verlenen en Excel in ontvangst nemen
2. Team geo ontwikkeld een script met een uitkomst die we dan ook kunnen toetsen aan hetgeen opgeleverd. Wellicht verrijkt met de bronnen BGHU en BRP.
3. Op basis van de uitkomst van punt 2, bepalen wat we in de toekomst doen.

Is dit misschien een optie?

Groet

[Redacted]

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

Verzonden: donderdag 20 april 2023 09:35

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

Onderwerp: Evaluatie wet opkoopbescherming

Hoi, ik heb de offerte toegestuurd gekregen die het Kadaster heeft uitgebracht voor Utrecht om meer info te krijgen over de verkopen aan investeerders. Zie onderstaand.

Ik denk dat een dergelijke uitvraag de enige mogelijkheid is om op adresniveau meer info te krijgen en wet Opkoopbescherming te evalueren. Zijn jullie het daar mee eens?

Vraagstelling

De gemeente Utrecht vraagt het Kadaster om informatie over gerealiseerde woningtransacties. De gemeente Utrecht heeft deze informatie zelf niet en vraagt om een overzicht van de woningen die in de gemeente worden verkocht. Daarbij gaat het de gemeente om informatie over het verkochte object, adres en kenmerken van de verkrijger (koper).

Onze aanpak

Het Kadaster zal voor de gemeente een overzicht opstellen van gerealiseerde woningtransacties. Het gaat specifiek om de transacties vanaf 1 juli tot en met 31 december 2022 met de volgende gegevens:

- Kadastrale perceelnummers;
- Vbo-id2 - of PHT van de transacties waar geen relatie is gelegd met een BAG-vbo;
- Inschrijfdatum van akte;
- Naam verkrijger;
- Geboortedatum verkrijger;
- Indicatie koper woont in woning j/n (zelfbewoning of anderszins; alleen voor natuurlijke personen)3;
- Waar beschikbaar KVK-nummer bij aankopen door niet-natuurlijke personen; dit is het KVK-nummer dat bekend is ten tijde van de transactie.

De informatie over type verkrijger (indicatie koper woont in woning) dient om de particuliere transacties te kunnen onderscheiden naar zelfbewoning en anderszins. De persoonsgegevens (naam en geboortedatum) en informatie over het verkochte object (zoals bijbehorend perceelnummer, verblijfsobject-id) dienen om relaties te kunnen leggen met de gemeentelijke informatiesystemen. Dit maakt het voor de gemeente mogelijk om verdiepend onderzoek te doen en met meer zekerheid vast te kunnen stellen of wordt voldaan aan de Wet opkoopbescherming. Het samenstellen van een dergelijke levering vraagt om een aantal bestandskoppelingen en databewerkingen die

navolgend worden toegelicht. Ook wordt ingegaan op de volledigheid van dit bestand en kwaliteitsaspecten.

Stap 1: Opbouw onderzoeksbestand

Voor de opbouw van het databestand maken we gebruik van ons woningtransactiebestand. Dit bestand stelt het Kadaster samen op basis van de Basisregistratie Kadaster (BRK) en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Een uitgebreide beschrijving van de opbouw van deze databestanden is te lezen in het kader.

Stap 2: Selecteren relevante transacties en variabelen

Voor de datalevering is het nodig om uit ons onderzoeksbestand de relevante transacties te selecteren: alle woningen gekocht in de gemeente Utrecht van 1 juli tot en met 31 december 2022 met een WOZ-waarde tot €487.000 (deze woningen zijn aangeleverd door de gemeente Utrecht). Vervolgens koppelen wij hieraan de relevante variabelen zoals hierboven besproken.

Aandachtspunten

De levering kent, zoals in voorgaand kader beschreven, een aantal aandachtspunten. Dit heeft gevolgen voor de volledigheid en kwaliteit van de gegevenslevering, die gezien het beoogde gebruik van de informatie relevant zijn om vooraf te delen.

1. De selectie van het aantal woningtransacties baseert het Kadaster op de informatie zoals die in de notariële akte wordt opgegeven over het gebruik van het verkochte perceel (cultuurcode). Daarnaast gebruikt het Kadaster informatie over de woonfuncties uit de BAG. Omdat akte-informatie niet altijd volledig is of goed te interpreteren en/of relaties naar de BAG niet altijd te leggen zijn, kan het Kadaster niet alle overdrachten classificeren naar soort transactie. Dit geldt voor ongeveer 5% van alle eigendomstransacties die het Kadaster vastlegt. Het is niet uit te sluiten dat hier ook woningtransacties tussen zitten, waardoor volledigheid van het gegevensbestand niet te garanderen is. De inschatting is dat de dekking boven 95% ligt.

2. De levering bevat een indicatie over het type Particuliere verkrijger per transactie. Het is een indicatie die, zoals eerder is toegelicht, wordt samengesteld door verschillende datasets te koppelen. Voor particuliere verkrijgers maken we onderscheid naar aankopen voor zelfbewoning, tweede woning of anderszins. Dit gebeurt door de eigendomssituatie van objecten te vergelijken met de woonadressen van de geregistreerde eigenaren.

- • Uit akte-steekproeven en vergelijkingen met de eigendomsoverzichten van het CBS komt naar voren dat de indicatie zelfbewoning (adres van de woning en het woonadres van de eigenaar komen overeen) consistent is. De statistische betrouwbaarheid wordt door het Kadaster ingeschat op 99%.⁴
- • Van de overige aankopen van natuurlijke personen is administratief vastgesteld dat geen sprake is van zelfbewoning. De statistische kwaliteit schatten we op basis van akte-steekproeven in op 90%. Dat wil zeggen dat in 10% van de gevallen er op basis van akte-informatie en vergelijkend onderzoek aanleiding is om te veronderstellen dat er mogelijk toch sprake is van zelfbewoning.
- • Het Kadaster doet hierbij enkel uitspraak over de eigendomssituatie. Van objecten waar eigenaren niet zelf wonen, is een eventueel gebruik als huurwoning niet bekend bij het Kadaster.

3. Voor de verkrijgers van het type Overige geldt dat het aankopen zijn van rechtspersonen. Hier is geen sprake van particuliere eigenaren. Deze eigenaarsstypering wordt direct wordt ontleend aan de Kadastrale registratie. De inschatting is dat deze indicatie in meer dan 99% van de gevallen de juiste eigendomssituatie weergeeft. Ook hier doet het Kadaster enkel uitspraak over de eigendomssituatie. Het is bij het Kadaster niet bekend hoe de woning wordt gebruikt.

Resultaat

Wij leveren een Excelbestand waarin alle woningtransacties van woningen met een WOZ-waarde tot €487.000 (woningen aangeleverd door de gemeente Utrecht) voor de periode 1 juli tot en met 31 december 2022 zijn opgenomen op adresniveau. Ook wordt de indicatie over de transacties van de vorige levering over de periode 18 maart tot en met 30 juni (40064468-0591) ge-updatet wanneer deze veranderd is. Dit kan voorkomen wanneer een persoon er in de periode na de oplevering van het vorige bestand toch is gaan wonen.

Planning

De oplevering van de overzichten in een Excelbestand zal binnen drie weken na gunning van de offerte plaatsvinden.

Kosten ruim 4000 euro, Ik hoop dat de kosten voor ons wat lager zijn, omdat er veel minder transacties zijn. Maar dat moeten we zien. Ik zal eerst nog budget moeten regelen., als we dat inderdaad in beeld willen brengen.

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]@utrecht.nl>

Verzonden: 22-06-2023 14:26

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

Onderwerp: RE: geïndexeerde koopprijs opkoopbescherming

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60 [redacted] optie 1.

He [redacted],

De nieuwe grens is bij ons bekend. Die is 587.000. Laat maar weten als je nog vragen hebt of even wil bellen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Trainee Beleidsadviseur Wonen

+316 [redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Wonen en Economie



Gemeente Utrecht

Van: [redacted], [redacted]

Verzonden: maandag 1 mei 2023 13:17

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: geïndexeerde koopprijs opkoopbescherming

Oh wat vervelend. Ik denk dat ik dan voorlopig nog even de oude grens in het stuk zet.
Dank je, ik hoor het wel.

Groet

█ J

Van: █ J <█ J@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 1 mei 2023 13:15

Aan: █ J, █ J <█ J@NIEUWEGEIN.NL>

Onderwerp: RE: geïndexeerde koopprijs opkoopbescherming

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60 █ J optie 1.

He █ J,

Helaas niet. Zoals ik het te horen kreeg zijn er problemen vanuit BGHU bij het aanleveren van de WOZ-waardes. Ik weet op dit moment ook niet hoelang het nog duurt voordat ze aangeleverd worden. Ik hoop dat het volgende week maandag is opgelost anders zal ik naar andere een oplossing zoeken. Ik hou je op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

█ J

Trainee Wonen

+316 █ J

█ J@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Wonen en Economie



Gemeente Utrecht

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

Verzonden: maandag 1 mei 2023 13:12

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

Onderwerp: RE: geïndexeerde koopprijs opkoopbescherming

He [redacted],

Ik vraag het toch nog een keer, heb je de nieuwe prijsgrens al?

Groet

[redacted]

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

Verzonden: maandag 17 april 2023 11:09

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

Onderwerp: RE: geïndexeerde koopprijs opkoopbescherming

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60 [redacted] optie 1.

He [redacted],

Ik verwacht het wel. Ik moet het namelijk ook tijdig weten voor juli. Ik hou je op de hoogte

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Trainee

+316 [redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Wonen en Economie





Gemeente Utrecht

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

Verzonden: maandag 17 april 2023 11:08

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

Onderwerp: RE: geïndexeerde koopprijs opkoopbescherming

Hoi [redacted], dank voor je reactie.

Denk je dat dat deze week bekend wordt? Ik moet volgende week dinsdag in routing met de verordening en ik wil dan eigenlijk wel de nieuwe grens opnemen.

Maar ik wacht het af.

Groet

[redacted]

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

Verzonden: maandag 17 april 2023 11:03

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

Onderwerp: RE: geïndexeerde koopprijs opkoopbescherming

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60 [redacted] optie 1.

He [redacted],

Helaas nog niet. Er zit wat vertraging in. Maar ik stuur je de cijfers direct nadat ik ze ook heb gekregen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Trainee

+316 [redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Wonen en Economie



Gemeente Utrecht

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

Verzonden: donderdag 13 april 2023 11:52

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

Onderwerp: RE: geïndexeerde koopprijs opkoopbescherming

Hoi [redacted], is de nieuwe prijsgrens al bekend?

Groet

[redacted]

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

Verzonden: dinsdag 4 april 2023 09:03

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

Onderwerp: RE: geïndexeerde koopprijs opkoopbescherming

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60 [redacted] optie 1.

He [redacted],

Yes. We krijgen mogelijk deze week of volgende week de nieuwe cijfers binnen. Ik je meenemen als de nieuwe prijsgrens bekend is.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Trainee

+31 [redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Wonen en Economie



Gemeente Utrecht

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

Verzonden: dinsdag 4 april 2023 08:39

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

Onderwerp: RE: geïndexeerde koopprijs opkoopbescherming

Fijn dank je [redacted]

[redacted], als de grens bekend is dan hoor ik het graag!

Groet

[redacted]

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

Verzonden: dinsdag 4 april 2023 08:35

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

Onderwerp: Re: geïndexeerde koopprijs opkoopbescherming

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60 [redacted] optie 1.

Hoi [redacted],

Die zou al wel bijna bekend moeten zijn. Per 1 juli gaat de nieuwe prijsgrens in. Ik neem [redacted] even mee in deze mail. Hij weet hier alles van.

Groet, [redacted]

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

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

Sent: Monday, April 3, 2023 12:53:58 PM

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

Subject: geïndexeerde koopprijs opkoopbescherming

Hoi [redacted],

Weet je al wat jullie nieuwe koopprijsgrens is voor de opkoopbescherming?

Wij hebben destijds besloten de grens van Utrecht te volgen, vandaar.

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

Investeerders in de gemeente Utrecht

Onderzoek naar investeerders op de Utrechtse koopwoningmarkt van 2018 t/m 2023 Q2

Definitief



Colofon

Opdrachtgever(s) Gemeente Utrecht

Auteur(s)  

Datum 9 november 2023

Status Definitief

Inhoud

1	Samenvatting	4
2	Inleiding	7
2.1	Aanleiding	7
2.2	Onderzoeksvragen.....	7
2.3	Data en definities	8
2.4	Leeswijzer	8
3	Verdeling van de woningmarkt	10
3.1	Aandeel investeerders neemt licht toe in woningvoorraad	10
3.2	Woningvoorraad per wijk.....	12
4	Aantal woningtransacties.....	14
4.1	Totaal aantal woningaankopen in de gemeente Utrecht: neerwaartse lijn sinds tweede helft 2020....	14
4.2	Woningtransacties naar type verkoper en koper: eigenaar-bewoners domineren de markt.....	15
5	Buy-to-let in Utrecht.....	18
6	De 'Funda-markt'	21
6.1	Koopstarters en prijsklassen	21
6.2	Jongeren tot 35 jaar	23
6.3	Investeerders en prijsklassen.....	25
6.4	Concurrentie tussen investeerders en koopstarters	26
7	Snelle verkopen in Utrecht	28
8	Bijlage 1: Definities	30
8.1	Woning.....	30
8.2	Verschil tussen koopovereenkomst en overdracht notaris	30
8.3	Investeerder, starter, doorstromer.....	30
8.4	Type eigendom is een indicatie.....	31

1 Samenvatting

In dit rapport worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

1. Hoe is de verdeling van het bezit van de woningvoorraad naar type eigenaar?
2. Wat zijn de aantallen woningtransacties tussen de verschillende verkopers en kopers in de gemeente Utrecht?
3. Hoe groot is het aandeel investeerders in Utrechtse woningtransacties verkocht door eigenaar-bewoners (buy-to-let)? Wat is de ontwikkeling van dit aandeel?
4. In welke prijsklassen zijn investeerders vooral actief?
5. In welke prijsklassen kopen koopstarters en jongeren (tot 35 jaar) vooral?
6. Hoeveel snelle verkopen (woningen die binnen 12 maanden zijn verkocht na aankoop) zijn er? Wie zijn de verkopers van deze snelle woningverkopen?

Aanleiding

Door de stijging van de huizenprijzen vanaf 2014 tot augustus 2022 en de krapte op de woningmarkt is het voor koopstarters en middeninkomens moeilijker geworden een betaalbare koopwoning te vinden. Tegelijkertijd zijn investeerders meer gaan kopen. Om koopstarters en middeninkomens meer kansen te bieden op de woningmarkt heeft de nationale overheid per 1 januari 2021 een aanpassing van de overdrachtsbelasting ingevoerd: kopers onder de 35 jaar hebben eenmalig recht op vrijstelling van overdrachtsbelasting bij de aankoop van hun woning¹. Investeerders moeten juist meer overdrachtsbelasting betalen, namelijk 8% in plaats van 2%, en dit is per 1 januari 2023 verder verhoogd naar 10,4%.

Daarnaast heeft de gemeente Utrecht per 18 maart 2022 een opkoopbescherming ingevoerd om zo koopwoningen beschikbaar te houden voor mensen die er zelf in gaan wonen². De opkoopbescherming in Utrecht geldt voor de gehele gemeente voor woningen met een WOZ-waarde tot € 440.000, die daarvoor ook in bezit waren van eigenaar-bewoners. Per 1 juli 2023 is de prijsgrens van deze opkoopbescherming verhoogd naar € 587.000.

De gemeente Utrecht wil inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt in Utrecht sinds de aanpassingen in de overdrachtsbelasting en de invoering van de opkoopbescherming.

Woningvoorraad

De woningvoorraad van de gemeente Utrecht bevatte ruim 165.000 woningen op 1 januari 2023. De woningvoorraad in Utrecht bestaat voornamelijk uit appartementen (58% op 1 januari 2023) en tussenwoningen (31% op 1 januari 2023).

De meeste woningen waren in eigendom van eigenaar-bewoners, gevolgd voor investeerders. Op 1 januari 2023 was ongeveer 43% in eigendom van een eigenaar-bewoner. Het aandeel eigenaar-bewoners bleef redelijk constant: op 1 januari 2018 waren eigenaar-bewoners nog eigenaar van 44% van de woningvoorraad. Het aandeel investeerders nam de laatste jaren wel toe: op 1 januari 2018 was nog 11% van de woningvoorraad van investeerders en dit is toegenomen naar

¹ Per 1 april 2021 zit hier een maximale koopsom op en geldt dit alleen voor woningen met een koopsom tot € 400.000 en per 1 januari 2023 is deze verhoogd tot € 440.000.

² In drie uitzonderingsgevallen moet een gemeente, ondanks de ingevoerde opkoopbescherming, toch een vergunning voor verhuur verlenen. Dit geldt bij woningen die: 1) aan familie worden verhuurd; 2) onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand; 3) tijdelijk worden verhuurd. Voor de tijdelijke verhuur geldt de voorwaarde dat de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond. Daarnaast kunnen gemeenten zelf extra uitzonderingsgevallen vaststellen.

16% op 1 januari 2023. Dit kan komen doordat investeerders woningen hebben gekocht van eigenaar-bewoners of van woningcorporaties of doordat zij nieuwbouw hebben ontwikkeld.

Woningtransacties

In de periode van het tweede halfjaar in 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023 zijn in totaal bijna 11.000 woningtransacties geregistreerd in de gemeente Utrecht. Het aantal transacties nam langzaam af en daalde in deze periode met 28%.

Eigenaar-bewoners kochten en verkochten de meeste woningen, gevolgd door investeerders. In de periode van het tweede halfjaar van 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023 kochten eigenaar-bewoners netto meer woningen op de bestaande woningmarkt dan ze verkochten en hierdoor nam hun woningbezit dus toe. Op de bestaande woningmarkt kochten eigenaar-bewoners ongeveer 78% van de woningen en zij verkochten ongeveer 67% van de woningen. Investeerders verkochten (19%) juist meer dan zij kochten (11%).

Buy-to-let

Als investeerders woningen kopen van eigenaar-bewoners om die woningen te verhuren dan wordt gesproken van buy-to-let. Het aandeel buy-to-let is sinds 2018 afgenomen. In de eerste helft van 2018 werd nog 13% van alle woningen die werden verkocht door eigenaar-bewoners gekocht door een investeerder, terwijl dit aandeel in de eerste helft van 2023 is afgenomen tot 2%.

Rondom eind 2020 en begin 2021 is een bijzondere trend te zien. Het aandeel buy-to-let piekte namelijk sterk in de tweede helft van 2020 en daalde vervolgens sterk in het eerste halfjaar van 2021. De wetwijziging in de overdrachtsbelasting die per 1 januari 2021 is ingevoerd, heeft hier hoogstwaarschijnlijk aan bijgedragen. Doordat de overdrachtsbelasting voor investeerders per 1 januari 2021 werd verhoogd, hebben veel investeerders hun geplande aankopen naar voren in de tijd gehaald en al eind 2020 gerealiseerd. Tegelijkertijd hebben koopstarters hun aankopen juist uitgesteld naar 2021 omdat de overdrachtsbelasting voor hen vanaf dat moment wegviel. Hierdoor steeg het aandeel woningen dat werd gekocht door een investeerder sterk in de tweede helft van 2020 en daalde dit juist sterk begin 2021. Bij koopstarters is dit beeld precies tegengesteld.

Concurrentie koopstarters en investeerders

Op de markt van de bestaande bouw waarbij één woning per keer wordt verhandeld, concurreren investeerders en koopstarters met elkaar.

Met name in de goedkopere segmenten hebben koopstarters de laatste jaren meer ruimte gekregen op de woningmarkt. In 2020 werd nog 41% van de woningen met een transactieprijs van € 550.000 of minder gekocht door een koopstarter en in de eerste helft van 2023 is dit aandeel gestegen tot 62%. Het aandeel investeerders is in deze prijsklasse juist gedaald in deze periode van 17% naar 3%.

Ook bij de woningen met een transactieprijs hoger dan € 550.000 neemt het aandeel koopstarters de afgelopen jaren toe en het aandeel investeerders af, maar dit effect is minder sterk dan in de goedkopere prijssegmenten. De opkoopbescherming, die enkel geldt voor woningen tot een prijs tot € 440.000 kan ertoe hebben bijgedragen dat koopstarters met name in de goedkopere prijsklassen meer kansen hebben gekregen.

Snelle verkopen

Om speculatie op de woningmarkt in beeld te brengen, is het aantal snelle verkopen in beeld gebracht. Van snelle verkopen is sprake als woningen binnen 12 maanden nadat ze zijn gekocht, weer worden verkocht. Sinds 2021 is het aantal snelle verkopen in Utrecht afgenomen. Het aandeel snelle verkopen daalde van 4,2% in het tweede halfjaar van 2021 tot 2,2% in het eerste halfjaar van 2023. Over het algemeen zijn voornamelijk bedrijfsmatige investeerders verantwoordelijk voor snelle woningverkopen (43% van alle snelle verkopen).

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

Door de stijging van de huizenprijzen vanaf 2014 tot augustus 2022 en de krapte op de woningmarkt is het voor koopstarters en middeninkomens moeilijker geworden een betaalbare koopwoning te vinden in Nederland. Tegelijkertijd zijn investeerders meer gaan kopen. Om koopstarters en middeninkomens meer kansen te bieden op de woningmarkt heeft de nationale overheid op 1 januari 2021 een aanpassing van de overdrachtsbelasting ingevoerd: kopers onder de 35 jaar hebben eenmalig recht op vrijstelling van overdrachtsbelasting bij de aankoop van hun woning³. Kopers die niet zelf in de woning gaan wonen (investeerders) moeten juist meer overdrachtsbelasting betalen, namelijk 8% in plaats van 2%. Per 1 januari 2023 is de overdrachtsbelasting voor investeerders verder verhoogd naar 10,4%. Overige kopers die zelf in de woning gaan wonen, betalen nog altijd 2% overdrachtsbelasting bij de aankoop van een woning.

Daarnaast is het vanaf 1 januari 2022 mogelijk voor gemeenten om een opkoopbescherming in te voeren op basis van het wetsvoorstel 'Opkoopbescherming en Verruiming tijdelijke verhuur'. Een gemeente kan ervoor kiezen om een opkoopbescherming in te voeren om zo koopwoningen beschikbaar te houden voor mensen die er zelf in gaan wonen. Dit kan in buurten waar schaarste is aan betaalbare koopwoningen of wanneer de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur. De gemeente Utrecht heeft per 18 maart 2022 een opkoopbescherming ingevoerd voor de gehele gemeente voor woningen met een WOZ-waarde tot € 440.000. Per 1 juli 2023 is de prijsgrens van deze opkoopbescherming verhoogd naar € 587.000. Kopers van deze woningen moeten in principe zelf in de woning gaan wonen⁴. Dit geldt enkel voor de woningen die eerder in bezit waren van eigenaar-bewoners en dus niet voor voormalige huurwoningen.

De gemeente Utrecht wil vanwege deze ontwikkelingen graag inzicht in de omvang van de totale woningmarkt. Dit betreft alle aan- en verkopen van woningen in de gemeente. Verder is de ontwikkeling van het aantal transacties van eigenaar-bewoners aan investeerders van belang. Hiemeer wil de gemeente met name inzicht verkrijgen in de gevolgen van het invoeren van de opkoopbescherming en in hoeverre dit ertoe heeft geleid dat investeerders in meer of mindere mate woningen hebben gekocht en in hoeverre dit meer kansen heeft gegeven aan koopstarters op de woningmarkt. Daarnaast wil de gemeente weten wat het aandeel investeerders is in de totale woningvoorraad.

2.2 Onderzoeksvragen

De gemeente Utrecht wil meer inzicht in de omvang van de totale woningmarkt, specifiek voor de periode vanaf 2018 tot en met het eerste halfjaar van 2023. Hierdoor is het mogelijk om zowel de impact van de gewijzigde overdrachtsbelasting en de invoering van de opkoopbescherming te observeren. Specifiek gelden de volgende vragen:

³ Per 1 april 2021 zit hier een maximale koopsom op en geldt dit alleen voor woningen met een koopsom tot € 400.000 en per 1 januari 2023 is deze verhoogd tot € 440.000.

⁴ In drie uitzonderingsgevallen moet een gemeente, ondanks de ingevoerde opkoopbescherming, toch een vergunning voor verhuur verlenen. Dit geldt bij woningen die: 1) aan familie worden verhuurd; 2) onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand; 3) tijdelijk worden verhuurd. Voor de tijdelijke verhuur geldt de voorwaarde dat de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond. Daarnaast kunnen gemeenten zelf extra uitzonderingsgevallen vaststellen.

1. Hoe is de verdeling van het bezit van de woningvoorraad op 1 januari 2018, 1 januari 2022 en 1 januari 2023 naar type eigenaar?
2. Wat zijn de aantallen woningtransacties tussen de verschillende verkopers en kopers in de gemeente Utrecht in de periode vanaf 2018 tot en met het eerste halfjaar van 2023?
3. Hoe groot is het aandeel investeerders in Utrechtse woningtransacties verkocht door eigenaar-bewoners (buy-to-let) in de periode 2018-2023? Wat is de ontwikkeling van dit aandeel per halfjaar? En aan wie verkopen eigenaar-bewoners verder?
4. In welke prijsklassen zijn investeerders vooral actief? Wat zijn de aantallen en aandelen per halfjaar voor de specifieke periode 2018-2023?
5. In welke prijsklassen kopen koopstarters en jongeren (tot 35 jaar) vooral? Wat zijn de aantallen transacties en aandelen per halfjaar voor de periode 2018-2023?
6. Hoeveel snelle verkopen (woningen die binnen 12 maanden zijn verkocht na aankoop) zijn er per kwartaal in de periode 2018-2023? Wie zijn de verkopers van deze snelle woningverkopen?

2.3 Data en definities

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

In dit onderzoek gaan we uit van transacties van bestaande woningen. Hierbij nemen we zowel aankopen van natuurlijke personen als van bedrijfsmatige rechtspersonen mee. Wij gebruiken de term investeerder om aan te duiden dat de koper van een woning niet zelf in de woning gaat wonen en minimaal 3 woningen bezit. Hierbij maken wij onderscheid tussen natuurlijke personen (particuliere investeerders) en niet-natuurlijke personen (bedrijfsmatige investeerders). Een uitgebreide beschrijving van de definities staat in bijlage 1.

De aantallen in dit rapport zijn afgerond op tientallen. Percentages worden wel berekend op de exacte waarden. Deze exacte waarden zijn in een eerdere datalevering aan de gemeente geleverd.

2.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de woningvoorraad in de gemeente Utrecht (onderzoeksvraag 1). Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingezoomd op de totale hoeveelheid woningtransacties in de gemeente Utrecht (onderzoeksvraag 2). Hoofdstuk 5 zoomt in op de verkopen door eigenaar-bewoners aan (koopstarters en) investeerders (onderzoeksvraag 3). Er wordt met name aandacht besteed aan het aandeel van investeerders en koopstarters in de verkopen door eigenaar-bewoners en de ontwikkeling van dit aandeel. In dit hoofdstuk worden specifiek de



woningtransacties toegelicht die zijn verkocht door eigenaar-bewoners. Immers, wanneer een investeerder een woning koopt van een eigenaar-bewoner wordt een woning onttrokken aan de koopmarkt. Hoofdstuk 6 gaat in op de verschillende prijsklassen waarin investeerders en jongeren vooral actief zijn (onderzoeksvraag 4 en 5). In dit hoofdstuk worden de woningtransacties onderzocht waarbij slechts één woning tegelijk wordt verhandeld. Op deze deelmarkt concurreren investeerders en eigenaar-bewoners met elkaar. Het rapport sluit af met hoofdstuk 7 waarin snelle verkopen van woningen worden onderzocht (onderzoeksvraag 6).

3 Verdeling van de woningmarkt

Dit hoofdstuk zoomt in op de woningvoorraad van Utrecht. Hier wordt gekeken naar de aandelen van investeerders en eigenaar-bewoners in de gemeente Utrecht. Er wordt gekeken naar de verdeling tussen de verschillende type eigenaren op 1 januari 2018, 1 januari 2022 en 1 januari 2023. Hiermee wil de gemeente Utrecht zien hoe het aandeel investeerders in hun woningvoorraad zich ontwikkelt.

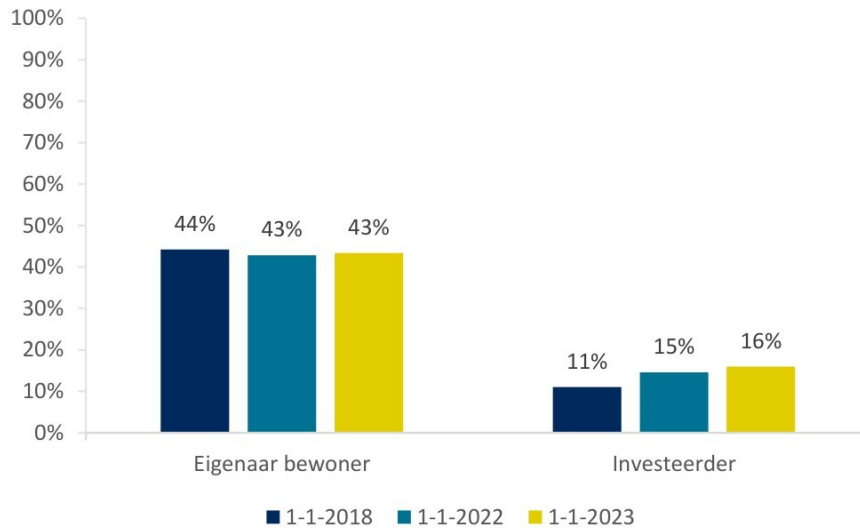
3.1 Aandeel investeerders neemt licht toe in woningvoorraad

De woningvoorraad van de gemeente Utrecht bevatte ruim 165.000 woningen op 1 januari 2023. Dit is een stijging van ongeveer 3.000 woningen ten opzichte van 1 januari 2022. Op 1 januari 2018 lag het aantal woningen in de voorraad bijna 14.500 lager dan op 1 januari 2023. In zowel 2022 als 2023 was ongeveer 43% van de woningen in handen van een eigenaar-bewoner. In absolute getallen ging dit om ongeveer 72.000 woningen in 2023 en 70.000 woningen in 2022. Dit is een lichte daling ten opzichte van 2018, toen dit aandeel ongeveer 44% was. In absolute getallen ging het om bijna 67.000 woningen op 1 januari 2018. Indien onderscheid wordt gemaakt tussen woningen die meer dan vijf jaar voor de peildatum zijn gebouwd en woningen die minder dan vijf jaar voor de peildatum zijn gebouwd, dan valt op dat het aandeel eigenaar-bewoners lager is in de *nieuwste* woningen.

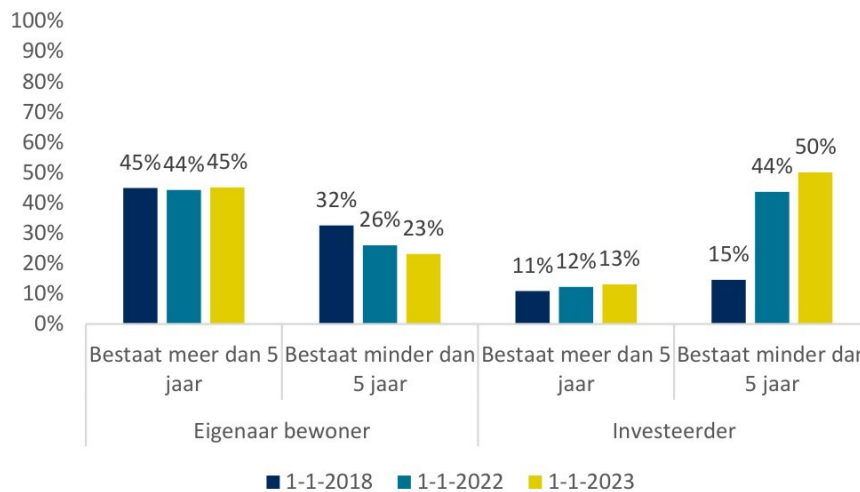
Het aandeel investeerder lag op 1 januari 2023 ruim 1 procentpunt hoger dan op 1 januari 2022 en bedroeg op 1 januari 2023 16%. In totaal waren investeerders de eigenaar van ruim 26.000 woningen in 2023, in 2022 ging dit nog om een kleine 24.000 woningen⁵. Ten opzichte van 1 januari 2018 is het aandeel investeerders toegenomen met 5 procentpunt op 1 januari 2023. Het aandeel investeerders kan op twee manieren toenemen. Enerzijds kunnen investeerders woningen kopen van eigenaar-bewoners en anderzijds kunnen investeerders woningen toevoegen aan de woningvoorraad doordat zij nieuwbouw ontwikkelen. Indien ook onderscheid wordt gemaakt tussen woningen die meer dan vijf jaar voor de peildatum zijn gebouwd en woningen die minder dan vijf jaar voor de peildatum zijn gebouwd, dan blijkt dat investeerders een groot deel van de nieuwe woningen in bezit hebben. Dit lijkt inderdaad de conclusie te staven dat het aandeel investeerders in de woningvoorraad vooral is toegenomen doordat zij veel nieuwbouw in bezit hebben.

⁵ Zie bijlage voor de definitie van investeerders. Deze definitie wijkt af van de definitie die de gemeente Utrecht hanteert, waardoor de gemeentelijke data afwijken van de gegevens die vanuit het Kadaster beschikbaar zijn.

Figuur 1 Aandeel eigenaar-bewoners en investeerders in woningvoorraad gemeente Utrecht.

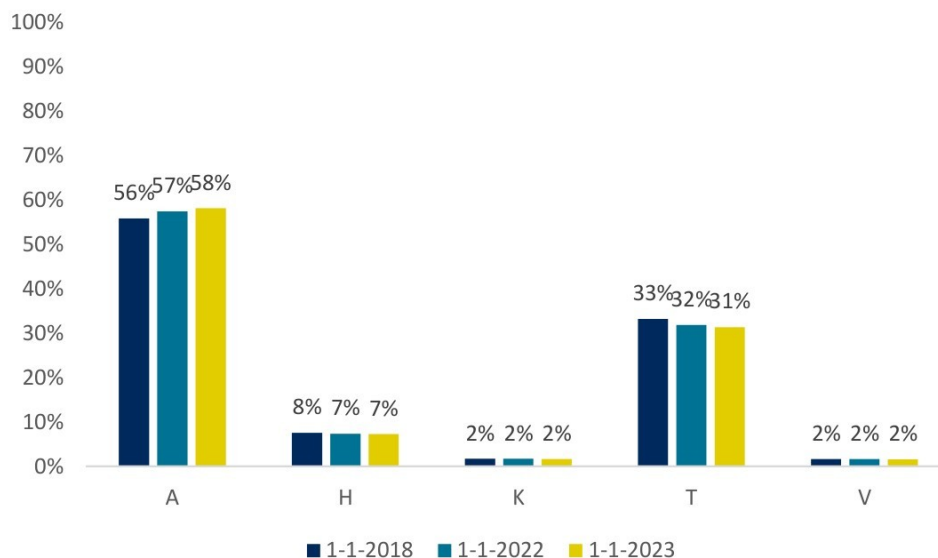


Figuur 2 Aandeel eigenaar-bewoners en investeerders in de woningvoorraad naar bouwjaar in gemeente Utrecht



De woningvoorraad in Utrecht bestond voornamelijk uit appartementen en tussenwoningen. In totaal had de gemeente Utrecht ruim 96.000 appartementen, 12.000 hoekwoningen, 3.000 twee-
 onder-één-kapwoningen, 52.000 tussenwoningen en 3.000 vrijstaande woningen op 1 januari 2023. Tussen 2022 en 2023 vonden beperkte verschuivingen plaats in de samenstelling van de
 woningvoorraad.

Figuur 3. Aandeel woningtype in woningvoorraad gemeente Utrecht.



3.2 Woningvoorraad per wijk

De verdelingen naar type eigenaar verschilden sterk per wijk. Zo waren woningen in de wijk Vleuten-De Meern relatief vaak in bezit van eigenaar-bewoners (71% in 2023, zie tabel 1). Ook in de wijken Noordoost (54%), West en Leidsche Rijn (beide 50%) was het aandeel eigenaar-bewoners relatief groot. Ten opzichte van 2018 nam het bezit van eigenaar-bewoners toe in de wijken West, Noordwest en Vleuten de Meern. In de overige wijken nam het aandeel in bezit van eigenaar-bewoners veelal af.

Het bezit van investeerders was juist het grootst in de wijken Binnenstad (34%) en Zuidwest (22%). Investeerders bezitten in Utrecht een steeds groter aandeel van de woningvoorraad. Sinds 2018 is het aandeel investeerders in vrijwel alle wijken toegenomen ten opzichte van 2018. De sterkste toename was in de wijk Zuidwest (+9 procentpunt), gevolgd door Overvecht (+8 procentpunt) en Oost (+7 procentpunt). Ook ten opzichte van 2022 is het bezit van investeerders in veel wijken nog toegenomen. Enkel in de Binnenstad vond ten opzichte van 2022 een lichte afname plaats. De toename kan komen doordat investeerders meer woningen hebben gekocht of doordat zij middels nieuwbouw woningen hebben toegevoegd aan de woningvoorraad.

Tabel 1 Woningvoorraad op 1 januari 2018, 1 januari 2022 en 1 januari 2023 per wijk

Wijknaam	Aantal woningen			Aandeel investeerders			Aandeel eigenaar-bewoners		
	2018	2022	2023	2018	2022	2023	2018	2022	2023
Wijk 01 West	12.720	13.040	13.100	10%	11%	13%	48%	48%	50%
Wijk 02 Noordwest	20.370	21.200	21.320	11%	13%	14%	38%	38%	40%
Wijk 03 Overvecht	15.750	17.040	16.870	4%	11%	12%	20%	20%	20%
Wijk 04 Noordoost	16.960	17.420	18.130	13%	15%	18%	55%	55%	54%
Wijk 05 Oost	13.720	14.650	14.900	10%	15%	17%	42%	40%	40%
Wijk 06 Binnenstad	9.420	10.400	10.720	30%	35%	34%	32%	29%	29%
Wijk 07 Zuid	12.810	13.440	13.460	5%	7%	8%	44%	42%	42%
Wijk 08 Zuidwest	17.490	19.030	19.240	13%	21%	22%	32%	29%	31%
Wijk 09 Leidsche Rijn	13.720	17.410	18.760	12%	15%	17%	55%	51%	50%
Wijk 10 Vleuten-De Meern	17.870	18.810	18.900	8%	8%	8%	70%	71%	71%
Totaal gemeente Utrecht	150.840	162.420	165.400	11%	15%	16%	44%	43%	43%

4 Aantal woningtransacties

Dit hoofdstuk gaat in op alle woningaankopen in de gemeente Utrecht in de periode vanaf 2018 tot en met het eerste halfjaar van 2023. Dit hoofdstuk richt zich enkel op de bestaande bouw. Eerst wordt een algemeen beeld gegeven van de ontwikkeling van het aantal verhandelde woningen in de gemeente Utrecht gedurende bovenstaande periode. Vervolgens wordt gekeken naar de verschillende type verkopers en kopers per halfjaar.

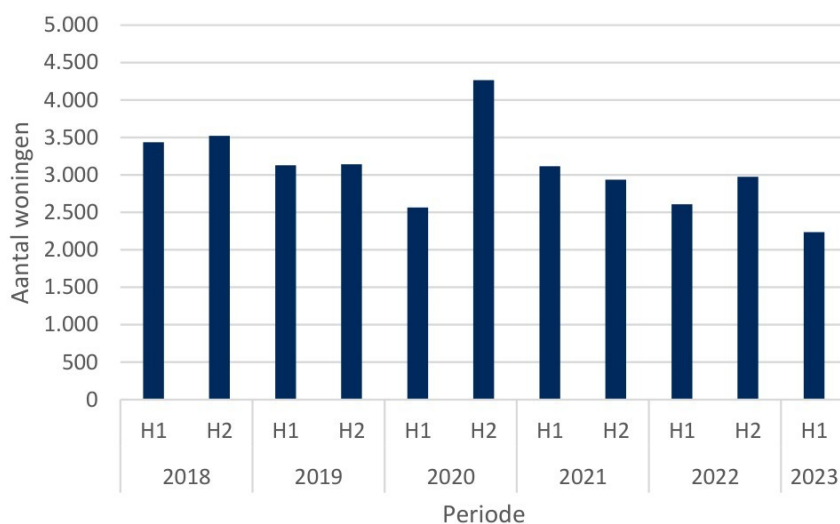
4.1 Totaal aantal woningaankopen in de gemeente Utrecht: neerwaartse lijn sinds tweede helft 2020

In de periode van het tweede halfjaar in 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023 zijn in totaal bijna 11.000 woningtransacties geregistreerd in de gemeente Utrecht. In figuur 4 is het totaal aantal verkochte woningen per halfjaar weergegeven voor de periode 2018 tot en met het eerste halfjaar van 2023. Hierin valt met name het jaar 2020 op, waarin een dip plaatsvond in het aantal transacties in het eerste halfjaar terwijl in het tweede halfjaar juist een piek plaatsvond. De dip die plaatsvond in het eerste halfjaar van 2020 is naar verwachting het gevolg van de coronapandemie. De piek in het tweede halfjaar van 2020 is naar verwachting te wijten aan de wijzigingen in de overdrachtsbelasting, die per 1 januari 2021 zijn ingevoerd. Doordat investeerders sinds 1 januari 2021 meer overdrachtsbelasting moeten betalen, kochten zij eind 2020 juist meer woningen om nog te profiteren van de 'oude' overdrachtsbelasting. Sindsdien nam het aantal transacties af en lag het aantal transacties in het eerste halfjaar van 2023 lager dan tijdens de dip begin 2020. In het eerste halfjaar van 2023 vonden 2.230 transacties plaats, terwijl er in het eerste halfjaar van 2020 nog 2.560 transacties plaatsvonden.

Specifiek de periode van het eerste halfjaar van 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023 is voor de gemeente Utrecht interessant, aangezien dat de periode is van ongeveer een jaar voor en een jaar na de invoering van de opkoopbescherming. Hierdoor kan het effect van de opkoopbescherming het best inzichtelijk worden gemaakt. In deze periode is het aantal transacties met ongeveer 28% gedaald: van ruim 3.100 in de eerste helft van 2021 naar ruim 2.200 in het eerste halfjaar van 2023.

De trend in Utrecht is vergelijkbaar met de G4. Ook in de G4 is in de eerste helft van 2020 een dip te zien, gevolgd door een piek in de tweede helft van 2020. Sindsdien nam het aantal transacties langzaam af. Tussen het eerste halfjaar van 2021 en het eerste halfjaar van 2023 nam het aantal transacties met 30% af in de G4.

Figuur 4 Totaal aantal verkochte woningen in de gemeente Utrecht per halfjaar voor de periode 2018 t/m het eerste halfjaar van 2023.



4.2 Woningtransacties naar type verkoper en koper: eigenaar-bewoners domineren de markt

Tabel 2 geeft alle woningtransacties in de gemeente Utrecht per type koper en type verkoper weer voor de periode van het tweede halfjaar in 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023. Uit deze tabel kan afgelezen worden wie aan wie heeft verkocht. Dit toont een algemeen beeld van de totale woningmarkt in Utrecht.

Tabel 2. Het aantal woningtransacties (cijfers afgerond op tientallen) in de gemeente Utrecht vanaf het tweede halfjaar van 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023, per type koper en type verkoper.

Periode 2021 H2 t/m 2023 H1		Koper						Totaal
		Doorstromer	Koopstarter	Tweede woning	Investeerder	Woning-corporatie	Overig ³	
Verkoper	Eigenaar-bewoner	3.050	3.440	280	310	30	60	7.170
	Tweede woning	330	510	80	120	<10	70	1.120
	Investeerder	330	410	120	670	140	320	2.000
	Woning-corporatie	60	150	<10	<10	40	<10	250
	Overig ⁶	30	30	<10	60	0	100	220
	Totaal	3.800	4.550	490	1.160	220	550	10.760

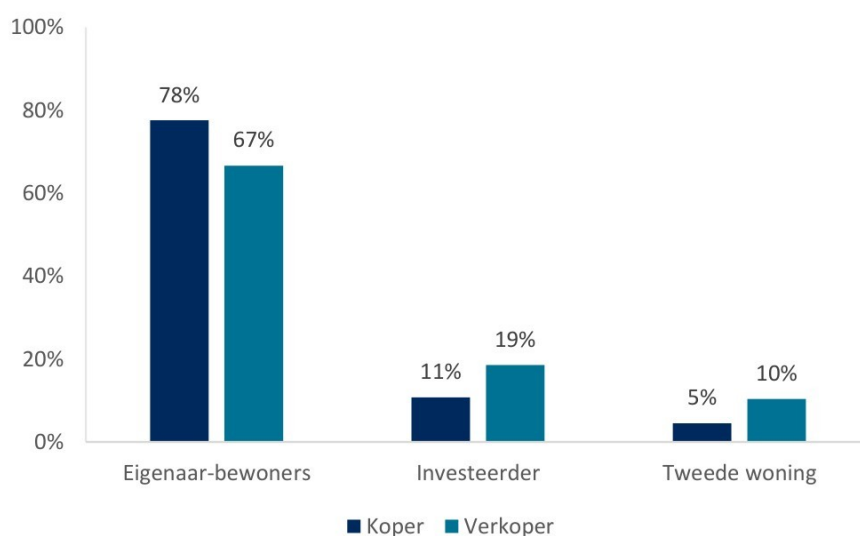
⁶ Hieronder vallen woningen in het bezit van onder meer kerken, overige stichtingen en gemeenten of wanneer het niet mogelijk is om het kadastrale perceel – waarvan de eigenaar bekend is – met genoeg zekerheid te koppelen aan een woning (zie ook bijlage 1).

Eigenaar-bewoners verkochten de meeste huizen: in de periode van het tweede halfjaar 2021 tot en met het eerste halfjaar 2023 verkochten eigenaar-bewoners twee derde (67%) van alle woningen. In absolute getallen ging dit om 7.170 woningen. Na eigenaar-bewoners verkochten investeerders de meeste woningen (2.000), wat neerkomt op 19% van alle verkochte woningen. Dit wordt gevolgd door de categorie ‘tweede woningen’. Ruim 10% van alle verkochte woningen in deze periode ging over de verkoop van een tweede woning⁷.

Eigenaar-bewoners kochten ook de meeste woningen. In totaal kochten eigenaar-bewoners bijna 8.350 woningen, hiermee lag hun aandeel op 78% in deze periode. Koopstarters kochten meer dan doorstromers en waren verantwoordelijk voor 42% van alle aankopen. Doorstromers hadden een aandeel van 35%. Investeerders kochten in de periode van het tweede kwartaal van 2021 tot en met het eerste kwartaal van 2023 ongeveer 11% van alle verkochte woningen.

Samengevat, op de bestaande woningmarkt kochten eigenaar-bewoners meer woningen dan zij verkochten. Eigenaar-bewoners kochten 78% van alle woningen en verkochten ‘slechts’ 67% van alle woningen (zie figuur 5). Netto kochten zij dus meer dan dat zij verkochten. Investeerders daarentegen verkochten meer dan dat zij kochten: bij 19% van alle transacties waren zij de verkoper, terwijl zij bij 11% van alle transacties de koper waren. In de periode vanaf het eerste halfjaar van 2018 tot en met het eerste halfjaar van 2021 was het aandeel woningen dat door investeerders werd gekocht ongeveer even hoog als het aandeel dat door investeerders werd verkocht.

Figuur 5. Aandeel type koper/verkopen op totaal aantal transacties in de gemeente Utrecht voor de periode van het tweede halfjaar in 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023.



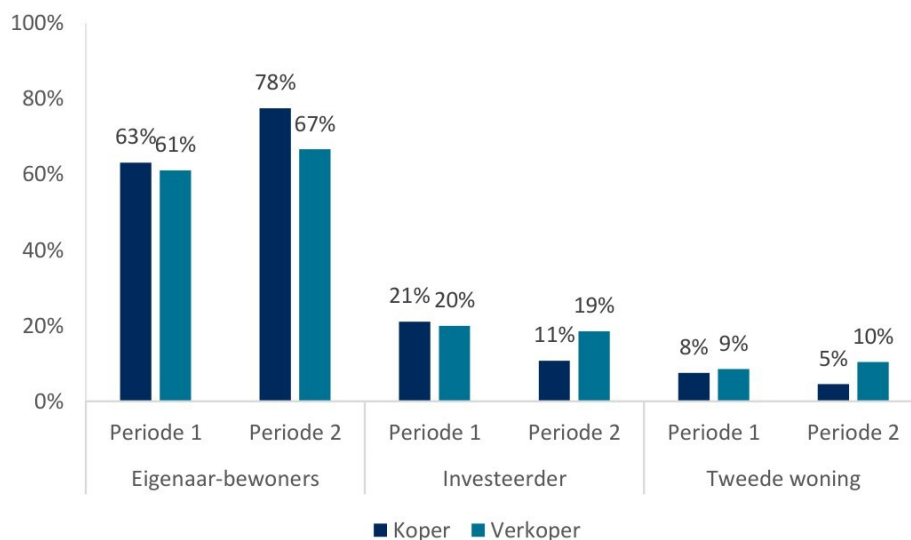
In vergelijking met de G4 werden in Utrecht relatief meer woningen gekocht door eigenaar-bewoners. In de G4 als geheel werd namelijk 66% van de woningen gekocht door eigenaar-bewoners, wat 12 procentpunt lager was dan in Utrecht. Het aandeel woningen dat werd gekocht door een investeerder was in beide vergelijkbaar (12% in G4 t.o.v. 11% in Utrecht). Het aandeel

⁷ Doordat voor de indicatie tweede woning de check op wonen nog onzeker is voor het eerste halfjaar van 2023 zijn deze cijfers voorlopig. De data voor de jaren 2022 en eerder is wel definitief.

tweede woningen was daarentegen hoger in de G4 (21%) dan in Utrecht (5%). Gelet op de verkoop van woningen zijn de cijfers in Utrecht zeer vergelijkbaar met de G4 als geheel, aangezien in de G4 ongeveer 66% van de woningen werd verkocht door eigenaar-bewoners en 12% door investeerders.

Tot slot, in figuur 6 wordt de vergelijking getrokken tussen de periode 2018 tot en met het eerste halfjaar van 2021 (periode 1) en de periode van het tweede kwartaal in 2021 tot en met het eerste kwartaal in 2023 (periode 2). Hier valt af te lezen dat het aandeel eigenaar-bewoners in periode 2 verder is gestegen als het gaat om zowel de aankoop als de verkoop van woningen. Waar eigenaar-bewoners in periode 1 63% van de woningen kochten was dit in periode 2 78%. Daarnaast kochten investeerders in periode 1 nog 21% van de woningen en is dit in periode 2 gedaald naar 11%. Het aandeel van investeerders als verkoper is slechts 1% afgenomen. Ook het aantal mensen dat een tweede woning koopt is in periode 2 gedaald van 8% naar 5%. Oftewel, investeerders verkochten in periode 2 meer dan zij kochten.

Figuur 6. Aandeel type koper/verkoper op totaal aantal transacties in de gemeente Utrecht. Periode 1 = 2018 – 2021 H1, periode 2= 2021 H2 – 2023H1.



5 Buy-to-let in Utrecht

Als investeerders woningen kopen van eigenaar-bewoners om die woningen te verhuren dan wordt gesproken van buy-to-let. Dit hoofdstuk richt zich op woningtransacties waarbij eigenaar-bewoners de verkopers zijn in de periode van 2018 tot en met het eerste halfjaar van 2023 per halfjaar. Hierbij gaat het dus om bestaande bouw, nieuwbouw is in dit hoofdstuk niet meegenomen. Vervolgens wordt gekeken aan wie eigenaar-bewoners verder verkopen en van wie ze kopen.

In de hele periode van het tweede halfjaar in 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023 verkochten eigenaar-bewoners 310 woningen aan investeerders van de ongeveer 7.170 woningen die zij in deze periode in totaal verkochten. Dit zijn minder woningen dan in de voorgaande jaren. In de periode van 2018 tot en met het eerste halfjaar van 2021 werden namelijk 1.460 woningen verkocht door een eigenaar-bewoner aan een investeerder van de 14.160 woningen die in deze periode in totaal werden verkocht door eigenaar-bewoners.

Ook het aandeel buy-to-let nam de laatste jaren af.

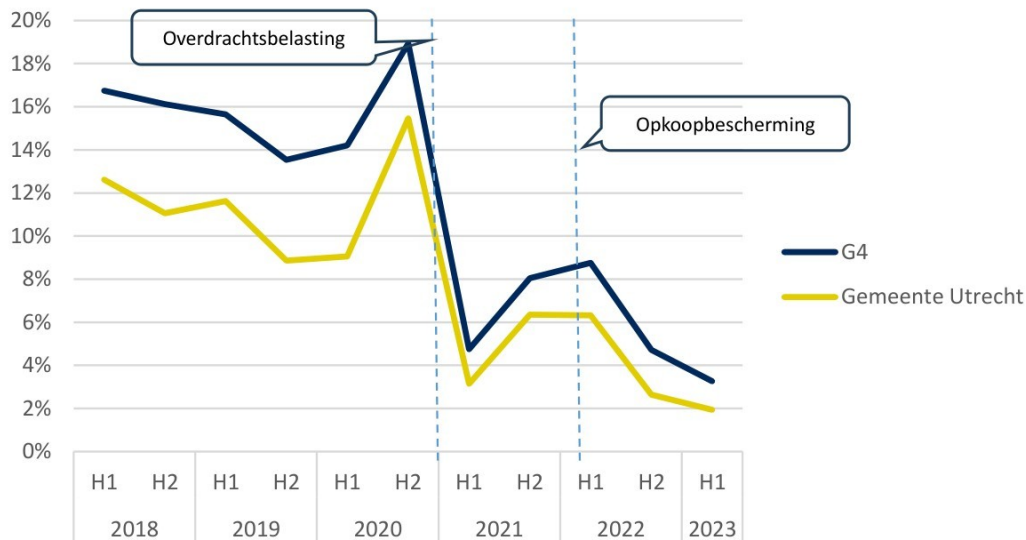
Figuur 7 geeft de ontwikkeling van het aandeel buy-to-let weer in de gemeente Utrecht over de periode 2018 – 2023. Hier valt een constante neerwaartse trend te onderscheiden sinds 2018. In de eerste helft van 2018 was nog 13% van alle woningen die werden verkocht door eigenaar-bewoners een buy-to-let transactie, terwijl dit aandeel in de eerste helft van 2023 is afgenomen tot 2%.

Rondom eind 2020 en begin 2021 is een bijzondere trend te zien. In 2020 kochten investeerders een relatief groot aandeel woningen van eigenaar-bewoners, terwijl dit begin 2021 juist relatief laag lag ten opzichte van eerdere perioden. Dit kan het gevolg zijn van de invoering van de overdrachtsbelasting. Doordat de overdrachtsbelasting voor investeerders per 1 januari 2021 werd verhoogd, hebben veel investeerders hun geplande aankopen naar voren in de tijd gehaald en al eind 2020 gerealiseerd. Koopstarters hebben hun geplande aankopen daarentegen juist uitgesteld, aangezien zij per 1 januari 2021 vrijstelling kregen van overdrachtsbelasting.

Een verdere dip in het aandeel buy-to-let is zichtbaar in het tweede halfjaar van 2022. Waar het aandeel investeerders in het eerste halfjaar van 2022 nog 6% bedroeg, daalde dit in het tweede halfjaar van 2022 tot 3%. In het eerste halfjaar van 2023 is dit nog iets verder gedaald tot 2%. Deze dalingen sinds het tweede halfjaar van 2022 zijn naar verwachting het gevolg van het invoeren van de opkoopbescherming.

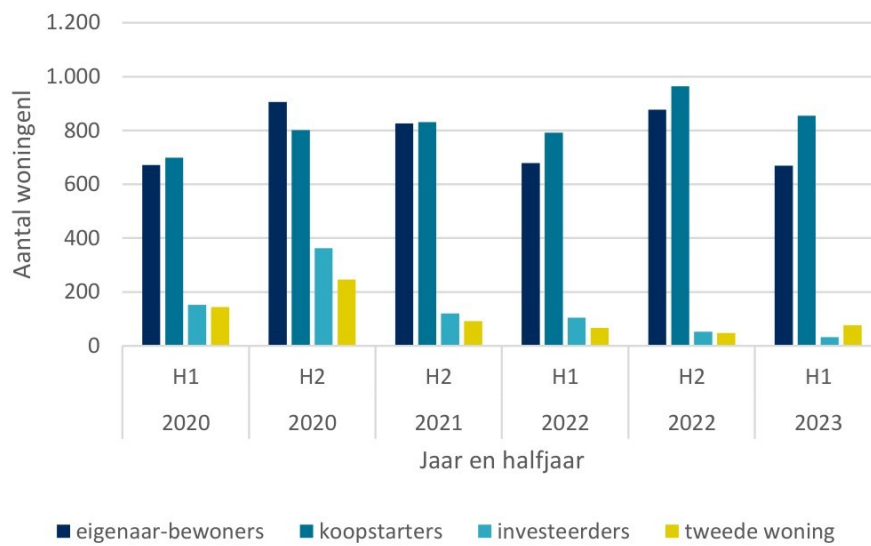
Het aandeel buy-to-let ligt in de gemeente Utrecht in alle perioden iets lager dan in de G4. Waar het aandeel in de G4 in de eerste helft van 2018 nog op 17% lag, was dit in Utrecht 13%. Dit aandeel daalde tot 3% in de G4 in de eerste helft van 2023, wat ook hoger is dan het aandeel in de gemeente Utrecht, dat toen 2% was. De trend is wel hetzelfde in de G4 als in de gemeente Utrecht. Over het algemeen neemt het aandeel buy-to-let langzaam af sinds 2018, met als uitzondering het tweede halfjaar van 2020 toen het aandeel steeg, naar verwachting als gevolg van de aanpassingen in de overdrachtsbelasting.

Figuur 7. Ontwikkeling aandeel buy-to-let in de gemeente Utrecht en de G4 over de periode 2018 – 2023.



Figuur 8 geeft de woningverkoop van eigenaar-bewoners per type koper weer. Hier is te zien dat eigenaar-bewoners hun woningen voornamelijk verkochten aan andere eigenaar-bewoners. Over de periode vanaf het tweede halfjaar van 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023 verkochten eigenaar-bewoners 3.050 woningen aan doorstromers (43%) en 3.440 woningen aan koopstarters (48%). Dus 91% van de woningen verkocht door eigenaar-bewoners werd ook weer gekocht door eigenaar-bewoners. Het aandeel woningen dat werd gekocht door een koopstarter nam de laatste jaren toe, terwijl het aandeel dat werd gekocht door een investeerder de laatste jaren afnam. Het aandeel investeerders lag in deze periode gemiddeld op 4%. Dit heeft naar verwachting te maken met de wetswijziging omtrent de overdrachtsbelasting en de ingevoerde opkoopbescherming. Uit ons [onderzoek](#) naar de opkoopbescherming in samenwerking met Erasmus Universiteit Rotterdam en de Universiteit van Amsterdam zien wij effect van deze regeling. Zo blijkt dat in gemeenten waar de opkoopbescherming is ingevoerd het aandeel aankopen door investeerders significant afneemt, terwijl het aandeel aankopen door koopstarters toeneemt.

Figuur 8 Aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoner naar type koper over het tweede halfjaar van 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023 in de gemeente Utrecht.



6 De 'Funda-markt'

Dit hoofdstuk zoomt in op de aankopen op de 'Funda-markt'. Dit is de markt van de bestaande bouw waar één woning per transactie wordt verhandeld. Hier komen investeerders en eigenaar-bewoners elkaar tegen. Dit hoofdstuk brengt de woningaankopen per type koper per prijsklasse in beeld. Specifiek wordt ingezoomd op de prijsklassen waarin investeerders, koopstarters en jongeren (tot 35 jaar) vooral actief in zijn voor de periode van het tweede halfjaar in 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023.

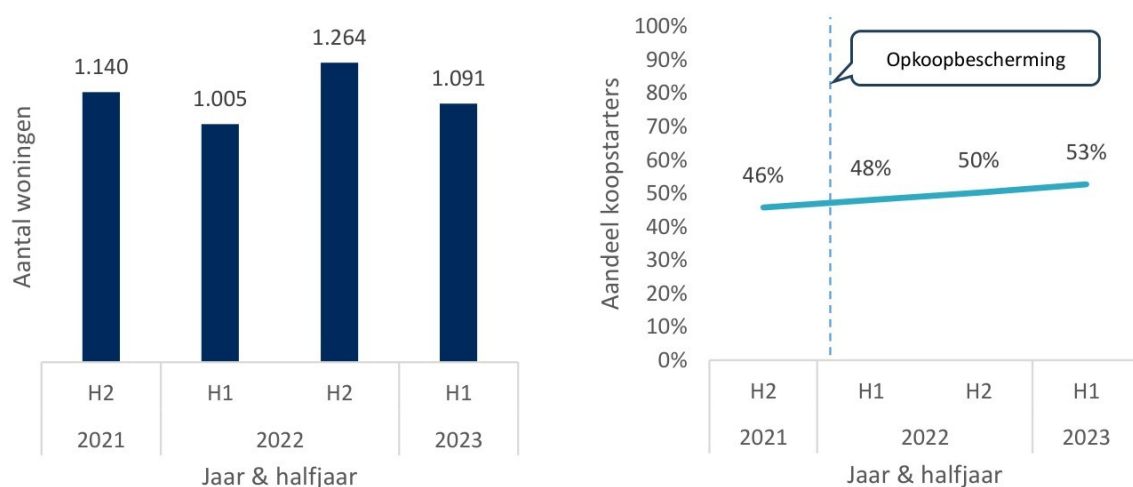
6.1 Koopstarters en prijsklassen

Deze paragraaf richt zich op de prijsklassen waarin koopstarters woningen kopen. Er wordt gekeken naar het totaal aantal aankopen van koopstarters binnen alle typen verkopers en naar het aandeel per prijsklasse.

Over de hele periode van het tweede halfjaar 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023 hebben koopstarters in totaal 4.500 woningen gekocht. Onderstaande figuur geeft het aantal en aandeel van de één-woning-transacties die door koopstarters werden gekocht. Het aandeel koopstarters is de laatste jaren toegenomen. In het tweede halfjaar van 2021 werd nog 46% van de woningen gekocht door een koopstarter en sindsdien is dit toegenomen tot 53% in het eerste halfjaar van 2023. De invoering van de opkoopbescherming in maart 2022 kan hebben bijgedragen aan de stijging van het aantal woningen dat door een koopstarter werd gekocht.

Ook in de G4 is het aandeel woningen dat werd gekocht door een koopstarter sinds de tweede helft van 2021 toegenomen. In de tweede helft van 2021 lag dit aandeel nog op 48% en dit steeg tot 59% in de eerste helft van 2023. Hiermee lag het aandeel koopstarters in de G4 wel iets hoger dan in de gemeente Utrecht. Daarnaast was de toename van het aandeel koopstarters in de G4 sterker dan in Utrecht.

Figuur 9. Absoluut en relatief aandeel gekochte woningen door koopstarters in de gemeente Utrecht.

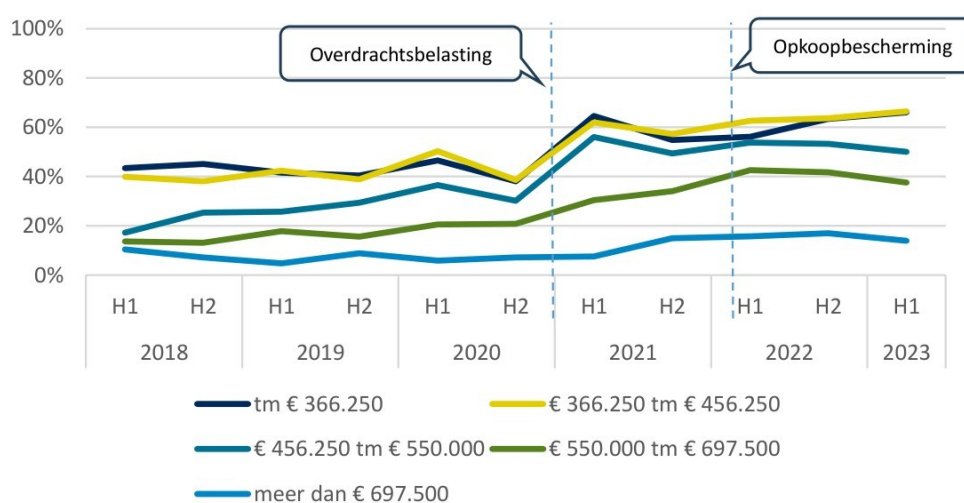


Figuur 10 geeft het aandeel koopstarters weer naar de verschillende prijsklassen. Het aandeel koopstarters is het grootst in de relatief goedkopere prijsklassen. Dit is in lijn met de verwachting, aangezien koopstarters veelal een relatief beperkter inkomen en vermogen hebben, waardoor zij ook relatief goedkopere woningen kopen dan bijvoorbeeld doorstromers.

In alle prijsklassen is het aandeel koopstarters sinds 2018 toegenomen. Hierin zijn verschillende trends te onderscheiden. Het aandeel koopstarters steeg in de prijsklassen tot € 697.500 licht tussen begin 2018 en het eerste halfjaar van 2020. In het tweede halfjaar van 2020 is een dip zichtbaar in het aandeel koopstarters in de prijsklassen tot € 550.000, waarna het aandeel koopstarters in het eerste halfjaar van 2021 juist sterk toenam. Deze ontwikkeling wordt naar verwachting veroorzaakt door de aanpassingen die per 1 januari 2021 zijn ingevoerd in de overdrachtsbelasting, waardoor koopstarters tot 35 jaar werden vrijgesteld van het betalen van overdrachtsbelasting bij woningen met een transactieprijs tot €440.000. Hierdoor hebben veel koopstarters hun geplande woningaankoop in het tweede halfjaar van 2020 uitgesteld, wat heeft geleid tot de dip in deze periode, naar het eerste halfjaar van 2021, wat een piek in deze periode als gevolg had. Bij investeerders is dit beeld juist omgekeerd; zij hebben juist veel aankopen gedaan in het tweede halfjaar van 2020 en hierop volgde een dip in het eerste halfjaar van 2021 (zie ook paragraaf 6.3).

Sinds het tweede halfjaar van 2021 is het aandeel koopstarters in vrijwel alle prijsklassen toegenomen. Met name in de prijsklassen tot € 456.250 nam het aandeel koopstarters toe en hier is in eerste halfjaar van 2023 ongeveer 66% van de kopers een koopstarter. In de prijsklassen vanaf € 456.250 lag het aandeel in het eerste halfjaar van 2023 wel weer iets lager dan in het tweede halfjaar van 2022. Tabel 3 (op de volgende pagina) geeft ter referentie ook het aantal transacties per prijsklasse weer van alle kopers samen per jaar.

Figuur 10 Aandeel koopstarters naar prijsklasse, 2018-2023H1



Tabel 3 Aantal transacties naar prijsklasse, 2018-2023H1

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 H1
Minder dan € 366.250	3.360	2.930	2.680	1.760	1.280	640
€ 366.250 - € 456.250	810	1.040	1.080	1.200	950	500
€ 456.250 - € 550.000	350	540	690	860	730	360
€ 550.000 - € 697.500	300	400	480	840	910	330
Meer dan € 697.500	220	260	370	560	740	250
Totaal	5.050	5.170	5.300	5.220	4.610	2.070

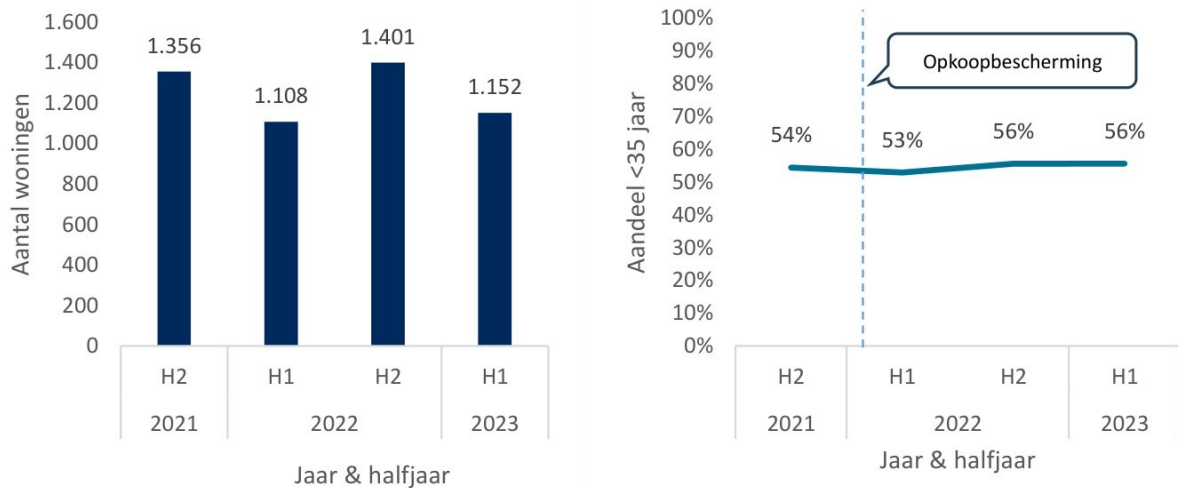
6.2 Jongeren tot 35 jaar

Deze paragraaf richt zich op de prijsklassen waarin jongeren tot 35 jaar woningen kopen. Er wordt gekeken naar het totaal aantal aankopen van deze leeftijdsklasse binnen alle typen verkopers. Vervolgens wordt ook gekeken naar het aandeel per prijsklasse. Aangezien koopstarters ook veelal jonger zijn dan 35 jaar, zit er enige overlap tussen deze paragraaf en de vorige. Dezelfde trends zullen hier dan ook in terugkomen. De reden dat hier nog specifiek wordt ingezoomd op de 35-minners is dat de vrijstelling van overdrachtsbelasting specifiek geldt voor kopers jonger dan 35 jaar, waardoor ook interessant is om te kijken welke impact dit heeft voor deze groep.

Over hele periode van het tweede halfjaar 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023 hebben jongeren tot 35 jaar in totaal 5.020 woningen gekocht. Sinds 2018 nam het aandeel jongeren langzaam toe. Begin 2018 lag het aandeel jongeren nog op 42% en sinds 2021 wordt meer dan de helft van de woningen gekocht door jongeren. In de tweede helft van 2021 lag het aandeel woningen dat werd gekocht door jongeren op 54% en dit steeg tot 56% in de eerste helft van 2023. De stijging van dit aandeel kan het gevolg zijn van het invoeren van de opkoopbescherming, wat de concurrentie van investeerders verminderde. Daarnaast spelen naar verwachting ook de aanpassingen in de overdrachtsbelasting een rol.

Ook hier is de trend in Utrecht vergelijkbaar met de G4. De afgelopen jaren nam het aandeel woningen dat door jongeren wordt gekocht in de G4 toe. Eind 2021 werd 51% van de woningen gekocht door jongeren en dit steeg tot 57% in begin 2023.

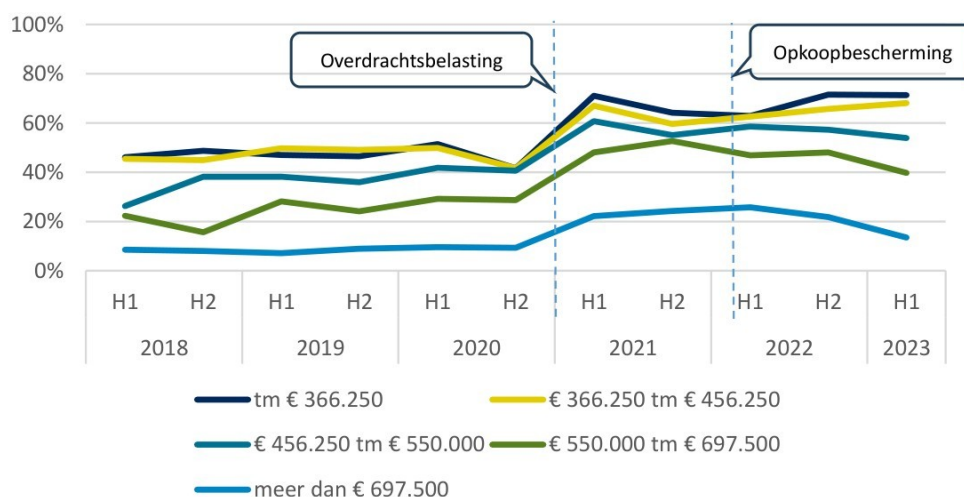
Figuur 11. Absoluut en relatief aandeel gekochte woningen door jongeren (<35 jaar) in de gemeente Utrecht.



Figuur 12 geeft het aandeel woningen weer dat wordt gekocht door 35-minners per prijsklasse. Het aandeel jongeren was het hoogst in de goedkoopste prijsklasse en het aandeel nam vervolgens per hogere prijsklasse toe.

Net als bij de koopstarters is ook bij de jongeren een dal in de tweede helft van 2020 zichtbaar, gevolgd door een piek in de eerste helft van 2021. Dit is vermoedelijk het gevolg van de aanpassingen in de overdrachtsbelasting, waardoor koopstarters jonger dan 35 jaar werden vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Sinds de tweede helft van 2021 treden verschillen op. In de prijsklassen onder € 456.250 nam het aandeel jongeren sindsdien namelijk verder toe, terwijl het aandeel jongeren juist daalde in de prijsklassen boven € 550.000. Dit kan het gevolg zijn van de aanpassingen in de overdrachtsbelasting, aangezien de vrijstelling voor jongeren enkel geldt tot een bedrag van € 440.000.

Figuur 12 Aandeel jongeren naar prijsklasse, 2018-2023H1



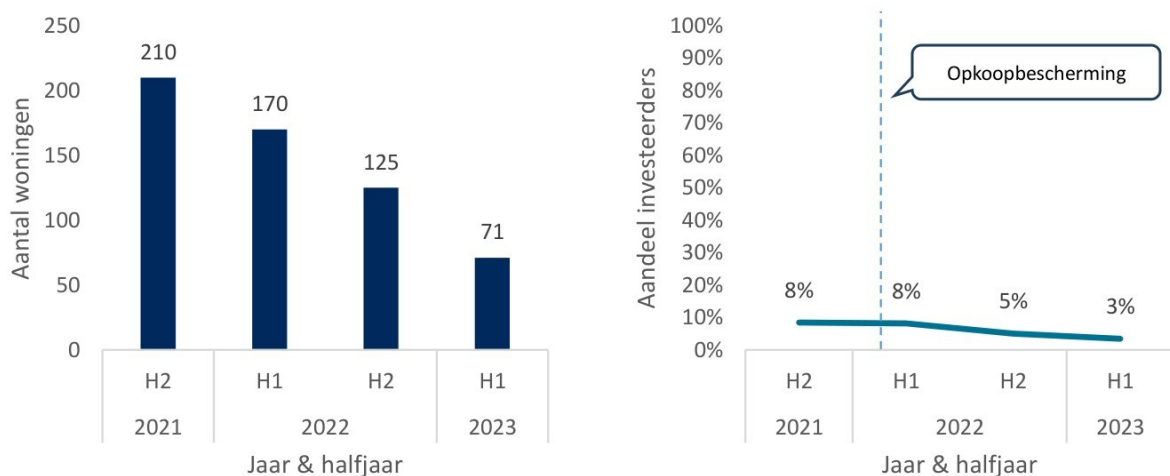
6.3 Investeerders en prijsklassen

Deze paragraaf richt zich op de prijsklassen waarin investeerders woningen kopen. Er wordt gekeken naar het totaal aantal aankopen binnen alle typen verkopers. Vervolgens wordt ook gekeken naar het aandeel per prijsklasse.

Over de hele periode van het tweede halfjaar 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023 hebben investeerders in totaal 580 woningen gekocht. In het tweede halfjaar van 2021 werd nog 8% van de woningen gekocht door een investeerder. Vervolgens is dit afgenomen 3% in het eerste halfjaar van 2023.

De dalende trend van het aandeel investeerders is ook terug te zien in de G4. In de tweede helft van 2021 werd 9% van de bestaande woningen gekocht door een investeerder. Sindsdien nam dit aandeel af tot 3% in de eerste helft van 2023.

Figuur 13. Absoluut en relatief aandeel gekochte woningen door investeerders in de gemeente Utrecht

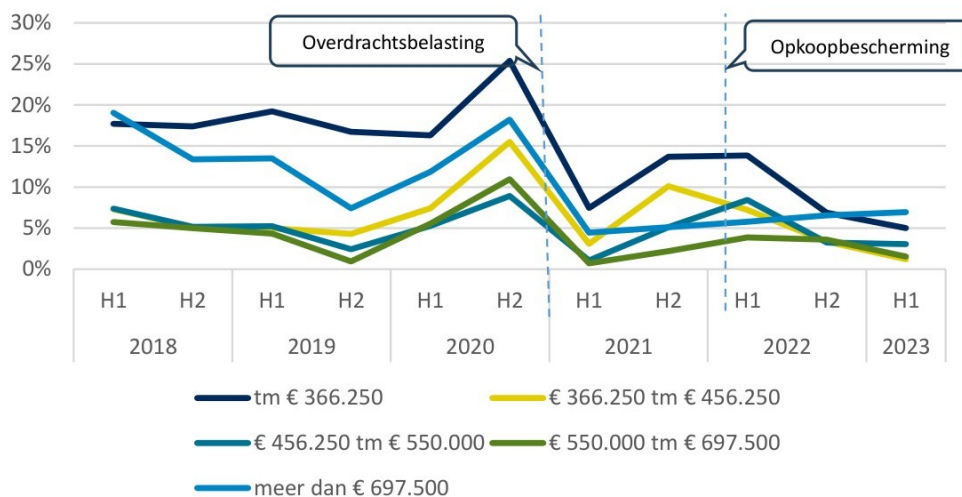


Het aandeel woningen dat wordt gekocht door investeerders daalde van 15% in het eerste halfjaar van 2018 naar 3% in het eerste halfjaar van 2023. Ook bij investeerders is een trendbreuk zichtbaar, die naar verwachting het gevolg is van de aanpassingen in de overdrachtsbelasting. Voor investeerders is deze trend echter tegengesteld aan die van koopstarters. Doordat de overdrachtsbelasting voor investeerders per 1 januari 2021 juist werd verhoogd, hebben investeerders hun geplande aankopen naar voren gehaald in de tijd. Hierdoor kochten zij in het tweede halfjaar van 2020 relatief veel woningen en lag het aandeel woningen dat werd gekocht door een investeerder relatief hoog. In het eerste halfjaar van 2021 nam hun aandeel juist sterk af. Sinds het tweede halfjaar van 2022 nam het aandeel investeerders weer langzaam af.

In bijna alle prijsklassen lag het aandeel investeerders in het eerste halfjaar van 2023 lager dan in het eerste halfjaar van 2022. In de prijsklasse tot € 366.250 was de daling het sterkst en ging deze van 14% in het eerste halfjaar van 2022 naar 5% in het eerste halfjaar van 2023. Maar ook in de

prijsklasse van € 366.250 tot € 456.250 en in de prijsklassen van € 456.250 tot € 550.000 nam het aandeel investeerders af (respectievelijk -6 procentpunt en -5 procentpunt). Deze daling van het aandeel investeerders kan het gevolg zijn van het invoeren van de opkoopbescherming binnen de gemeente Utrecht. Dit maakt het voor investeerders namelijk moeilijker om een woning te kopen om op die manier koopstarters meer kansen te geven op de woningmarkt. Dit speelt enkel in de onderste twee prijsklassen, aangezien de opkoopbescherming per 1 april 2021 alleen geldt voor woningen met een koopprijs tot € 400.000 en sinds 1 januari 2023 voor woningen tot € 440.000. Sinds de invoering van de opkoopbescherming is het aandeel investeerders in de lagere prijsklassen dan ook gedaald, terwijl het aandeel koopstarters juist toenam.

Figuur 14 Aandeel investeerders naar prijsklasse, 2018-2023H1



6.4 Concurrentie tussen investeerders en koopstarters

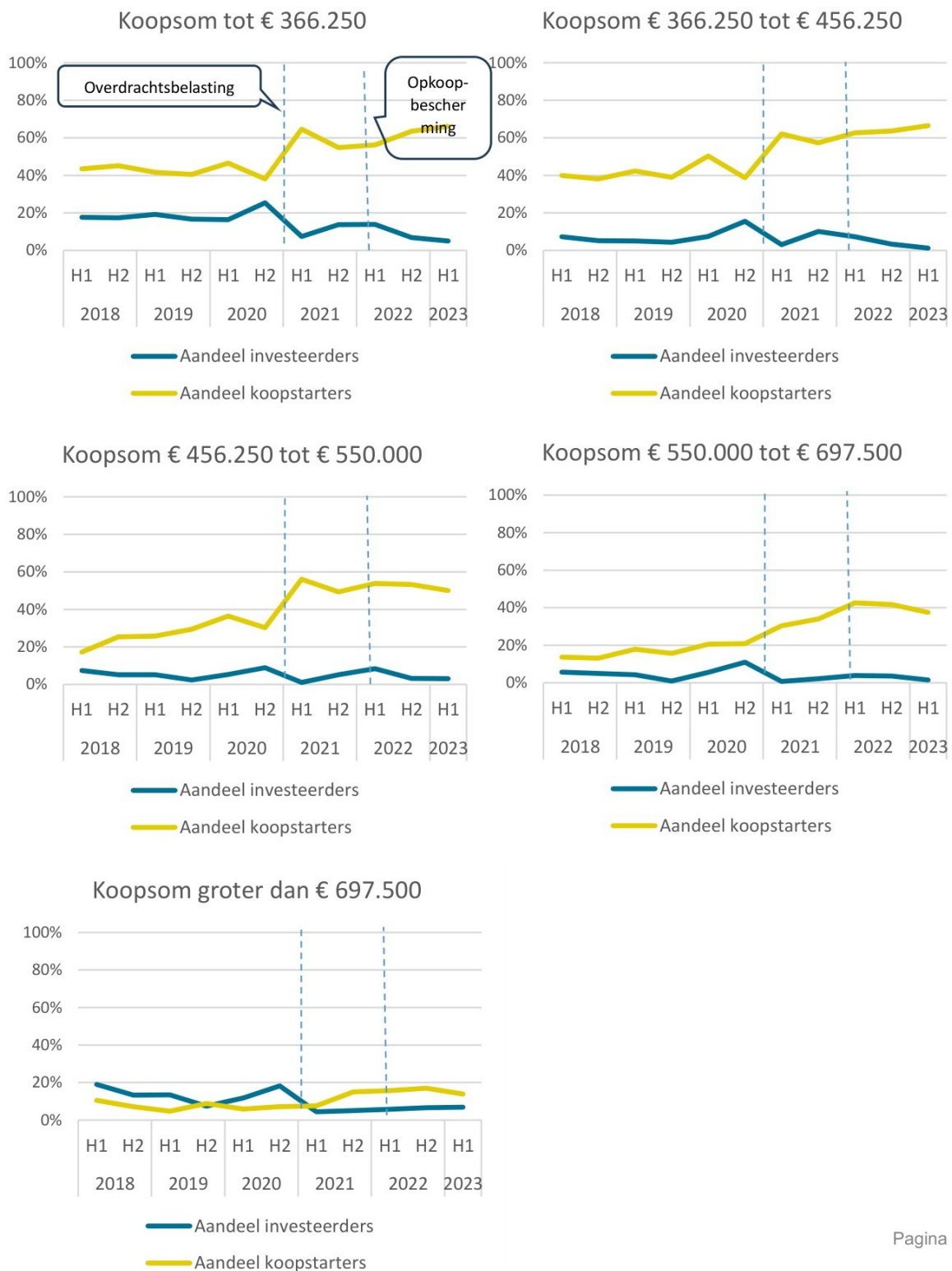
De meeste woningen in Utrecht met een transactieprijs lager dan € 550.000 werden gekocht door koopstarters. Van de woningen met een transactieprijs lager dan € 550.000 werd in het eerste halfjaar van 2023 meer dan de helft (62%) gekocht door een koopstarter tegenover slechts 3% door investeerders. In 2020 werd nog 41% van deze woningen gekocht door een koopstarter en 17% door een investeerder. Ten opzichte van eerdere jaren hebben koopstarters dus meer ruimte gekregen op de woningmarkt.

In vrijwel alle prijsklassen is dit beeld zichtbaar. Sinds 2020 nam het aandeel koopstarters het sterkst toe in de prijsklasse tot € 366.250 (+20 procentpunt) en ook in de prijsklassen van € 366.250 tot € 456.250 nam het aandeel koopstarters sterk toe (+16 procentpunt). Het aandeel investeerders daalde juist het sterkst in deze twee prijsklasse, met respectievelijk 11 procentpunt en 6 procentpunt. Deze schommelingen kunnen het gevolg zijn van de aanpassingen in de overdrachtsbelasting.

In vergelijking met het eerste halfjaar van 2022 steeg het aandeel koopstarters in het eerste halfjaar van 2023 enkel nog in de laagste prijsklassen. Met name in de prijsklasse tot € 366.250 nam het aandeel koopstarters nog toe (+10 procentpunt) en ook in de prijsklasse van € 366.250 tot € 456.250 steeg het aandeel koopstarters (+4 procentpunt). Het aandeel investeerders daalde in deze

prijsklassen juist het sterkst, met respectievelijke dalingen van 9 en 6 procentpunt. Dit kan het gevolg zijn van het invoeren van de opkoopbescherming in de gemeente, waardoor koopstarters meer kans kregen. In de hogere prijsklassen nam zowel het aandeel koopstarters als het aandeel investeerders af.

Figuur 15 Aandeel koopstarters en aandeel investeerders binnen verschillende prijsklassen in de periode 2018 tot en met het eerste halfjaar van 2023

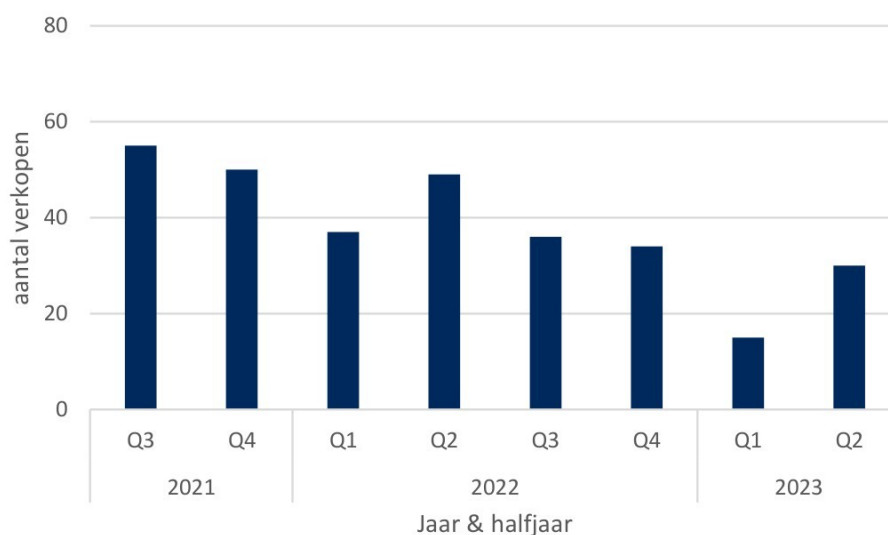


7 Snelle verkopen in Utrecht

Dit hoofdstuk richt zich op snelle verkopen in de gemeente Utrecht. Van snelle verkopen is sprake als woningen binnen 12 maanden nadat ze zijn aangekocht, weer worden verkocht. Door in te zoomen op de snelle verkopen wordt een beeld gegeven van de speculatie op de woningmarkt in de gemeente Utrecht. Eerst wordt een algemeen beeld gegeven van het aantal snelle verkopen per kwartaal over de periode vanaf het tweede halfjaar van 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023. Gezien het geringe aantal is gekozen om alle woningen die binnen 12 maanden na aankoop weer worden verkocht weer te geven. Vervolgens wordt ingezoomd op wie de verkopers zijn van deze snelle woningverkopen.

Uit figuur 16 blijkt dat het aantal snelle verkopen in de gemeente Utrecht is afgenomen in de afgelopen kwartalen. Eind 2021 vonden nog 50 snelle woningverkopen in het derde kwartaal en 55 in het vierde kwartaal plaats en in de eerste helft van 2023 waren dit er 15 in het eerste kwartaal en 30 in het tweede kwartaal. In relatieve termen was het aantal snelle verkopen 2,8% van alle woningtransacties in de gemeente Utrecht over de hele periode vanaf het tweede halfjaar van 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023. Dit aandeel is in die periode wel gedaald. In het tweede halfjaar van 2021 was het aandeel snelle verkopen 4,2% van alle transacties. Dit daalde naar 2,8% in het tweede halfjaar van 2022 en is daarna verder gedaald naar 2,2% in het eerste halfjaar van 2023.

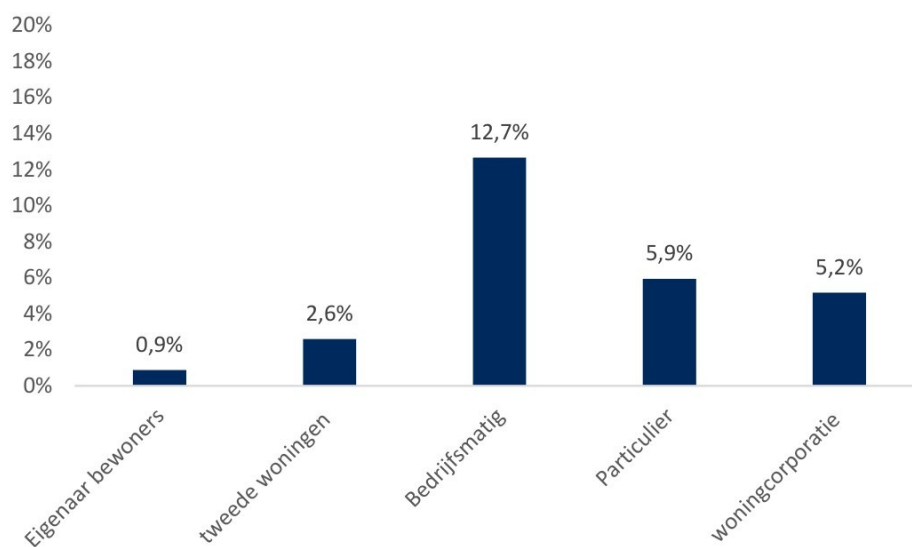
Figuur 16. Aantal snelle verkopen in de gemeente Utrecht per kwartaal vanaf Q3 2021.



Over het algemeen waren voornamelijk bedrijfsmatige investeerders verantwoordelijk voor snelle woningverkopen. In absolute getallen waren bedrijfsmatige investeerders verantwoordelijk voor 131 snelle verkopen (43%) in de periode tussen het tweede halfjaar van 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023. Eigenaar-bewoners waren verantwoordelijk voor 62 snelle verkopen (20%) en particuliere investeerders voor 57 snelle verkopen (19%) over de hele periode vanaf het tweede halfjaar van 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023.

Als ingezoomd wordt op het aandeel snelle verkopen per type verkoper naar rato van eigen aankopen dan valt op dat bedrijfsmatige investeerders relatief veel snelle verkopen hebben. Over de periode vanaf het tweede halfjaar van 2021 tot en met het eerste halfjaar van 2023 kochten bedrijfsmatige investeerders 1035 woningen, waarvan zij ongeveer 13% binnen 12 maanden weer verkochten. Bij particuliere investeerders en woningcorporaties lag dit aandeel lager. De eigenaar-bewoners verkochten de woning het minst vaak binnen een jaar weer door.

Figuur 17 Snelle verkopen als aandeel van totale verkopen in de periode 2021H2-2023H1



8 Bijlage 1: Definities

8.1 Woning

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

8.2 Verschil tussen koopovereenkomst en overdracht notaris

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

8.3 Investeerder, starter, doorstromer

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

In het transactiebestand wordt per woningtransactie het type eigenaar toegevoegd. In het woningvoorraadbestand wordt op vergelijkbare wijze ook onderscheid gemaakt tussen verschillende typen eigenaren. De verschillende typen eigendom worden beschreven in tabel 8.

Tabel 4. Indicaties type eigendom

Type eigendom	Beschrijving
(1) Eigenaar-bewoner	<p>Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) waarvan we weten dat de betreffende woning ook het adres is waar deze staat ingeschreven. Hierbinnen is bij transacties onderscheid mogelijk tussen koopstarters en doorstromers:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Koopstarter: is een particulier die voor het eerst in de registratie van het Kadaster voorkomt als eigenaar – i.e. een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin zelf te gaan wonen. Als er meerdere particuliere verkrijgers zijn bij de betreffende woningaankoop, moeten zij allemaal voor het eerst een woning op hun naam krijgen. - Doorstromer: een particulier die al eerder een andere woning in het bezit heeft gehad. Dit geldt ook als de periode van eigendom niet aansluitend is, bijvoorbeeld wanneer men

	tussen eigendom van koopwoningen een periode een woning heeft gehuurd.
(2) Tweede woning ⁸	Woning in het bezit van een particulier (NP) die in totaal twee woningen bezit en waar de persoon niet staat ingeschreven als inwonend. ⁹
(3) Investeerders	Een natuurlijk persoon (particulier) die 3 of meer woningen bezit en niet in de desbetreffende woning staat ingeschreven, of een niet natuurlijk persoon (bedrijfsmatig) met woningbezit. Hierbinnen wordt onderscheid gemaakt op basis van het aantal woningen in bezit: <ul style="list-style-type: none"> - Investeerders met maximaal vier¹⁰ woningen in bezit - Investeerders met 5 tot en met 9 woningen in bezit - Investeerders met 10 tot en met 99 woningen in bezit - Investeerders meer dan 100 woningen in bezit
(4) Woningcorporaties	Woning in bezit van een woningcorporatie.
(5) Overig	Eigenaar valt niet in categorie 1 tot en met 4. Hieronder vallen woningen in het bezit van onder meer kerken, overige stichtingen en gemeenten of wanneer het niet mogelijk is om het kadastrale perceel – waarvan de eigenaar bekend is – met genoeg zekerheid te koppelen aan een woning (zie ook hoofdstuk 5.4 Indicatief overzicht).

8.4 Type eigendom is een indicatie

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

⁸ Tweede woningen betreffen een diffuse categorie. Een tweede woning kan een woning zijn die wordt verhuurd, het kan een woning zijn die een ouder koopt voor een studerend kind, het kan een woning zijn die tijdelijk nog in het bezit is van een persoon die gaat verhuizen en het kan ook een 'administratieve' tweede woning zijn (als twee woningen zijn samengetrokken tot één woning zonder dat dit in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) staat vermeld).

⁹ Bij transacties door particulieren (NP) wordt een dag, een maand, een half jaar en een jaar na aankoop gecheckt of de verkrijger er is gaan wonen. Als de verkrijger op enig moment in de woning is gaan wonen, verandert de indicatie in eigenaar-bewoner.

¹⁰ Maximaal vier woningen in bezit houdt in: de woning is in bezit van een eigenaar die een particulier (NP) is met 3 of 4 woningen bezit en niet in de woning woont, of een niet natuurlijk persoon (NNP) die 1, 2, 3 of 4 woningen bezit. Particulieren (NP) met twee woningen in bezit en niet wonende in de woning vallen onder tweede woning.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	[REDACTED]	Datum	28 november 2023
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	11880354
E-mail	[REDACTED]@utrecht.nl	Onderwerp	Monitoring effecten opkoopbescherming en motie verhoging prijsgrens
Bijlage(n)	2 (waarvan 1 geheim)	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Op 18 maart 2022 is de opkoopbescherming in werking getreden in Utrecht. Via deze brief informeren wij u over de monitoring naar de eerste effecten van de opkoopbescherming. Daarnaast wordt u geïnformeerd over de afhandeling van de motie [Huizen om in te wonen, niet voor speculanten en beleggers](#), die opdraagt te onderzoeken of de prijsgrens verhoogd kan worden waardoor ten minste 80% van de woningen in eigendom van eigenaar-bewoners beschermd wordt.

Wij hebben op de bijlage 'Juridische analyse mogelijkheden verhogen prijsgrens opkoopbescherming' permanente geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet om de reden genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub I van de Woo. Dit omdat in deze analyse inzicht geeft in juridische overwegingen ten aanzien van de regeling opkoopbescherming. Met deze informatie kan de procespositie van de gemeente in een toekomstige procedure worden geschaad.

De opkoopbescherming

De wet opkoopbescherming biedt gemeenten vanaf 1 januari 2022 de mogelijkheid een opkoopbescherming in te stellen. Door de opkoopbescherming worden woningen beschermd tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in (veelal dure) huurwoningen. Dit wordt ook wel buy-to-let genoemd. In de bijlage '[Achtergrond en onderbouwing Opkoopbescherming \(paragraaf 3.4 Huisvestingsverordening\)](#)' bij het raadsbesluit van 10 maart 2022 is een uitgebreidere achtergrond en onderbouwing voor de opkoopbescherming opgenomen.

Het doel van de Wet opkoopbescherming is om de kansen op een koopwoning voor met name starters en mensen met een middeninkomen op korte termijn te verbeteren. De wet laat gemeenten vrij in het bepalen wat onder goedkoop en middelduur valt. Gemeenten hebben goed zicht op hun lokale situatie. Daarom moeten zij op basis van hun lokale situatie onderbouwen tot welke WOZ-waarde in hun gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment vallen. De gemeente mag alleen de opkoopbescherming invoeren als er sprake is van actuele schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen.

Burgemeester en wethouders

Datum 28 november 2023
Ons kenmerk 11880354

Uw raad heeft in 2022 gekozen voor de zogenaamde '[60% WOZ-waarde methode](#)', waarin de verschillende WOZ-waardes opgedeeld zijn in 5 categorieën. Hierbij vallen de eerste 3 categorieën (60 procent van de woningen) onder de regeling.

Ten tijde van de invoering was de prijsgrens opkoopbescherming 440.000. Door de stijgende WOZ-waardes is de huidige grens op 1 juli 2023 geïndexeerd naar 587.000.

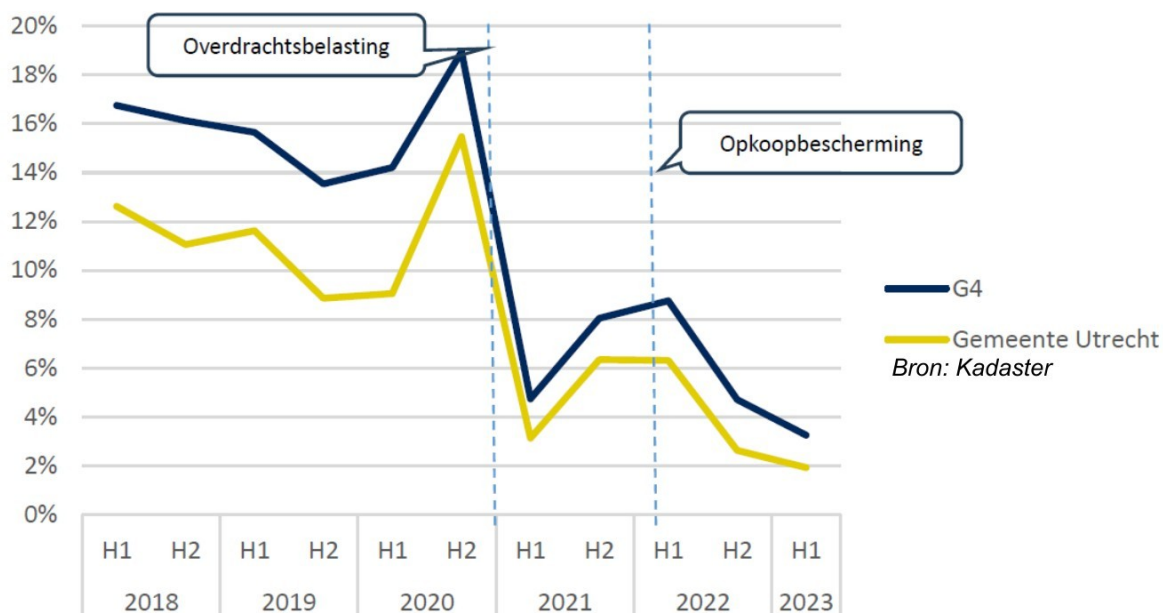
	Goedkoop	Middelduur (laag)	Middelduur (hoog)	Duur	Zeer duur
WOZ-waarde tot juli 2024 ¹	391.000	488.000	587.000	716.000	N.B.
Percentage cumulatief	20	40	60	80	100

-1 Op basis van woningtelling 1 januari 2023, en WOZ-waardepeildatum 1 januari 2022 (belastingjaar 2023)

Monitoring effecten opkoopbescherming

De opkoopbescherming is ongeveer anderhalf jaar geleden ingevoerd. Inmiddels heeft het Kadaster analyses kunnen maken over de werking van deze maatregel in Utrecht. Uit de eerste resultaten lijkt de invoering van de opkoopbescherming uiterst effectief te zijn en plukken koopstarters hier de vruchten van. Daarnaast spelen ook de verhogingen in de overdrachtsbelasting vanaf 2021 een mogelijke rol in de verbeterde positie van koopstarters in Utrecht.

Figuur 7. Ontwikkeling aandeel buy-to-let in de gemeente Utrecht en de G4 over de periode 2018 – 2023.



Eigenaren kopen meer en investeerders verkochten meer dan zij kochten.

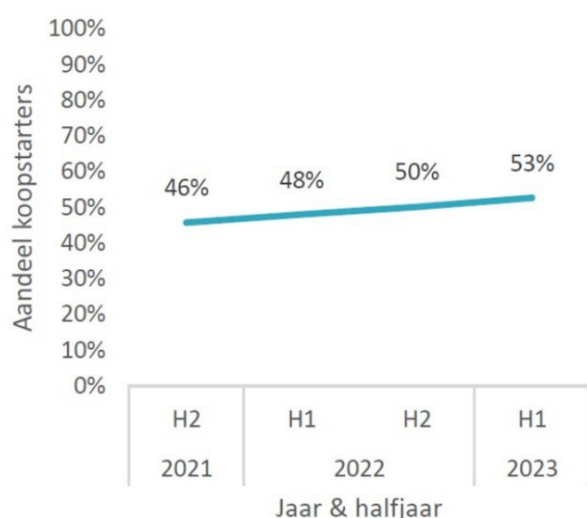
In vergelijking met de andere G4-steden worden in Utrecht relatief meer woningen gekocht door eigenaar-bewoners volgens het onderzoek van het Kadaster. Eigenaar-bewoners kochten 78% van alle woningen en verkochten 'slechts' 67% van alle woningen. Netto kopen zij dus meer dan dat zij verkopen. Investeerders daarentegen verkochten meer dan dat zij kochten. Zij verkochten namelijk 19% van alle transacties, terwijl zij bij 11% van alle transacties de koper waren. In de periode vanaf het eerste halfjaar van 2018 tot en met het eerste halfjaar van 2021 was het aandeel woningen dat door investeerders werd gekocht ongeveer even hoog als het aandeel dat door investeerders werd verkocht. In de eerste helft van 2018 was nog 13% van alle woningtransacties die werden verkocht door eigenaar-bewoners een buy-to-let transactie, terwijl dit aandeel in de eerste helft van 2023 is afgenomen tot 2%.

Een verdere dip in het aandeel buy-to-let is zichtbaar in het tweede halfjaar van 2022. Waar het aandeel investeerders in het eerste halfjaar van 2022 nog **6%** bedroeg, daalde dit in het tweede halfjaar van 2022 tot **3%**. In het eerste halfjaar van 2023 is dit nog iets verder gedaald tot **2%**. Deze dalingen sinds het tweede halfjaar van 2022 zijn hoogstwaarschijnlijk het gevolg van het invoeren van de opkoopbescherming.

Het aandeel koopstarters is de laatste jaren toegenomen.

In het tweede halfjaar van 2021 werd nog 46% van de woningen gekocht door een koopstarter en sindsdien is dit met 7 procentpunten toegenomen tot 53 in het tweede halfjaar van 2023. De invoering van de opkoopbescherming in maart 2022 heeft mogelijk bijgedragen aan de stijging van het aantal woningen dat door een koopstarter werd gekocht. Ook in de G4 is het aandeel woningen dat werd gekocht door een koopstarter sinds de tweede helft van 2021 toegenomen. Het aandeel koopstarters is het grootst in de relatief goedkopere prijsklassen. Dit is in lijn met de verwachting, aangezien koopstarters veelal een relatief beperkter inkomen en vermogen hebben, waardoor zij ook relatief goedkopere woningen zullen kopen dan doorstromers. Daarnaast worden juist deze woningen beschermd door de opkoopbescherming.

Figuur 8. relatief aandeel gekochte woningen door koopstarters in de gemeente Utrecht.



Bron: Kadaster

Burgemeester en wethouders

Datum 28 november 2023
Ons kenmerk 11880354

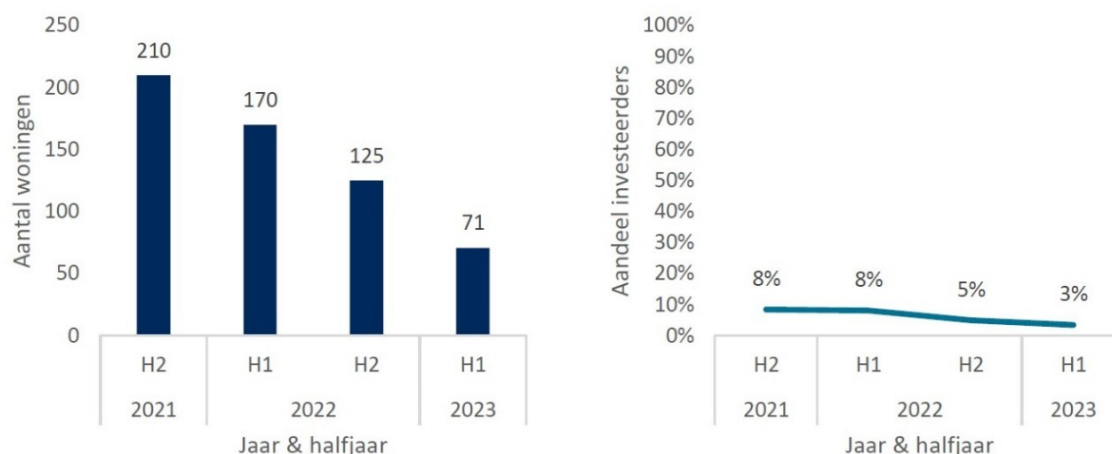
Sinds 2018 nam het aandeel jongeren (tot 35 jaar) dat een woning koopt langzaam toe. Begin 2018 lag het aandeel jongeren nog op 42% en sinds 2021 wordt meer dan de helft van de woningen gekocht door jongeren. In de tweede helft van 2021 lag het aandeel woningen dat werd gekocht door jongeren op 54% en dit steeg tot 56% in de eerste helft van 2023. De stijging van dit aandeel kan mogelijk het gevolg zijn van het invoeren van de opkoopbescherming, wat de concurrentie van investeerders verminderde. Daarnaast spelen ook de aanpassingen in de overdrachtsbelasting wederom een rol.

Aandeel gekochte woningen door investeerders daalt

Het aandeel woningen dat wordt gekocht door investeerders daalt van 15% in het eerste halfjaar van 2018 naar 3% in het eerste halfjaar van 2023. In bijna alle prijsklassen lag het aandeel investeerders in het eerste halfjaar van 2023 lager dan in het eerste halfjaar van 2022. In de prijsklasse tot 366.250 was de daling het sterkst en ging deze van 14% in het eerste halfjaar van 2022 naar 5% in het eerste halfjaar van 2023. Het is aannemelijk dat deze daling van het aandeel investeerders het gevolg is van het invoeren van de opkoopbescherming binnen de gemeente Utrecht. Dit maakt het voor investeerders namelijk moeilijker om een woning te kopen.

De meest 'betaalbare' woningen in Utrecht worden gekocht door koopstarters. Van de woningen met een transactieprijs lager dan €550.000 wordt in het eerste halfjaar van 2023 meer dan de helft (62%) gekocht door een koopstarter tegenover slechts 3% door investeerders. In 2020 werd nog 41% van de woningen gekocht door een koopstarter en 17% door een investeerder. Ten opzichte van eerdere jaren hebben koopstarters dus meer ruimte gekregen op de woningmarkt.

Figuur 12. Absoluut en relatief aandeel gekochte woningen door investeerders in de gemeente Utrecht



Bron: Kadaster

Daarnaast zijn er tot nu toe ongeveer 85 vergunningen opkoopbescherming verleend. Dit zijn vergunningen voor woningen die onder de opkoopbescherming vallen maar toch verhuurd worden. Veruit de meeste vergunningen worden verleend op basis van verhuur aan een eerste of tweedegraads familielid. Hierbij moet worden gedacht aan een ouder die een woning koopt en verhuurt aan diens kind. Dit is een wettelijke uitzondering. Als gemeente kunnen wij hier niet van afwijken. Daarnaast zijn er sinds de invoering twee bestuurlijke boetes opgelegd voor het overtreden van de opkoopbescherming. De hoogte van de boetes is maximaal €12.500.

Concluderend kan worden gesteld dat invoering van de opkoopbescherming hoogstwaarschijnlijk effectief is en dat koopstarters hier de vruchten van plukken. In de bijlage is het complete onderzoek van het Kadaster te vinden met een uitgebreidere uitleg.

Motie verhogen prijsgrens van 60% naar ten minste 80%

Op [10 maart 2022 is](#) toegezegd om een hogere grens te onderzoeken voor de opkoopbescherming, waarmee 80% van de woningen beschermd wordt in plaats van de huidige 60%. Op basis van de monitoring van het Kadaster en het gezamenlijke juridisch advies van de gemeente Amsterdam en Utrecht is dit onderzocht. Door de monitoring kan worden gekeken hoeveel impact het verhogen van de grens heeft op het aantal buy to let aankopen in dit segment. Het juridisch advies is een onafhankelijke analyse waarin de mogelijke risico's voor het verhogen van de grens worden blootgelegd. Aangezien dit een regulering van het eigendomsrecht is, moet worden aangetoond dat de maatregel proportioneel is. Op basis van zowel de monitoring als het onderzoek kan dan worden bepaald of een hogere grens mogelijk is.

Impact stijging prijsgrens

De prijsgrens voor de Utrechtse opkoopregeling is destijds zorgvuldig onderbouwd via verschillende redeneerlijnen, mede op basis van onderzoeken van [Fakton en het Kadaster](#). Er is gekeken naar de bestedingsruimte van koopstarters, de transacties van koopstarters, de investeringsbereidheid van beleggers en een mogelijk waterbedeffect. Op eenzelfde wijze is nu gekeken naar de mogelijke effecten van een hogere grens dan 60%. Ook zijn de eerste effecten na de inwerkingtreding van de opkoopbescherming meegenomen. Daaruit is gebleken dat een 80% grens risicovol is, omdat het mogelijk niet proportioneel is om het eigendomsrecht te beperken voor dit hogere segment.

De eerste monitor na de invoering van de opkoopbescherming laat zien dat het aantal woningen in het hogere segment dat investeerders kopen van eigenaar-bewoners relatief laag is. Vanaf juli 2022 tot aan juli 2023 zijn er in totaal **25** woningen voor meer dan 550.000 verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders. In dezelfde periode kochten koopstarters **423** woningen voor meer dan 550.000. Het aandeel buy-to-let is in deze prijscategorie dus relatief laag.

Een verhoging van de huidige prijsgrens van 60% naar 80% betekent een stijging van respectievelijk € 587.000 naar € 716.000. In de tweede helft van 2022 zijn er maar **6** woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners met een prijs van meer dan € 700.000. In de eerste helft van 2023 waren dit **7** buy-to-let aankopen van meer dan € 700.000. We zien geen enorme stijging van het aandeel buy-to-let in de hogere prijsklassen de afgelopen periode, wat het lastig maakt om de stijging van de prijsgrens van de opkoopbescherming te verantwoorden.

Verdere juridische bezwaren

Het feit dat de proportionaliteit van de verhoging moeilijk te verantwoorden is, zorgt voor juridische risico's. Het invoeren van de verhoging zonder een gedegen onderbouwing kan ervoor zorgen dat de Utrechtse opkoopbescherming onverbindend verklaard wordt door de rechter. Dit heeft tot gevolg dat opgelegde boetes vernietigd worden en kan leiden tot schadeclaims vanwege gemiste huurinkomsten. Daarnaast is het ook risicovol om een dergelijke verhoging in te voeren zonder een duidelijke aanleiding zo kort na het vaststellen van de huidige 60% methode.

Een logisch moment om de methode van vaststelling van de prijsgrens te wijzigen is bijvoorbeeld na een vijfjarige evaluatie en niet na een jaarlijkse monitoring. Voor nationale wetten is het gebruikelijk om een wet na vijf jaar te evalueren. Hoewel het mogelijk is om hiervan af te wijken is het voor een dergelijke beperkende maatregel aan te raden om niet eerder dan drie jaar na invoering van de opkoopbescherming te evalueren en op basis van de resultaten van de evaluatie de methode van vaststelling van de prijsgrens eventueel te veranderen.

Voor de opkoopbescherming is het ook relevant dat er reeds nationale maatregelen zijn ingevoerd (overdrachtsbelasting 10,3% en huurinkomsten in box 3) en nieuwe maatregelen (Wet betaalbare huur, Wet vaste huurcontracten) zijn aangekondigd die mogelijk beleggen in vastgoed minder

Burgemeester en wethouders

Datum 28 november 2023
Ons kenmerk 11880354

aantrekkelijk maken. Vanwege deze samenloop van maatregelen is het aannemelijk dat de specifieke noodzaak van de opkoopbescherming voor een hoger prijssegment moeilijk aantoonbaar is. Verder is het advies de nationale ontwikkelingen (belasting op huurinkomsten, Wet betaalbare huur, herijking servicekosten) en het effect van deze maatregelen af te wachten of in ieder geval mee te nemen in een vervolgonderzoek voordat de prijsgrens wordt opgehoogd. Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

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

kadaster



 & 

Team Research, Afdeling Ruimte & Vastgoed

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwegein

Datum: 19-04-2024

Notitie: Opkoopbescherming in de Gemeente Nieuwegein

Aanleiding/ doelstelling

In de gemeente Nieuwegein is sinds 4 mei 2022 een opkoopbeschermingsmaatregel van kracht, waardoor koopwoningen onder een bepaalde WOZ waarde na aankoop niet zomaar verhuurd mogen worden. Doel is om zo veel mogelijk bestaande koopwoningen beschikbaar te houden voor woningzoekenden.

De gemeente Nieuwegein heeft het Kadaster in dit kader gevraagd om de activiteiten van investeerders over de periode 2019-2023 in beeld te brengen. De voorziene analyse biedt indicatieve inzichten in de effecten van de opkoopbeschermingsmaatregel in de gemeente Nieuwegein, waarbij causaliteit niet statistisch aangetoond kan worden.

Specifiek vraagt de gemeente om een databestand met daarin het aantal ver- en aankopen van verschillende typen verkopers en kopers per half jaar in de periode 2019-2023 voor afzonderlijke prijsklassen. Het Excelbestand met deze data wordt separaat geleverd.

Deze notitie is opgesteld om de belangrijkste resultaten die voortvloeien uit het databestand met de gemeente te delen en van context te voorzien.

De volgende onderzoeksvragen staan centraal:

1. Hoe heeft het aantal aankopen van investeerders zich in de gemeente Nieuwegein de laatste jaren ontwikkeld?
2. Hoe heeft het aantal aankopen door eigenaar bewoners zich in de gemeente Nieuwegein de laatste jaren ontwikkeld?

De notitie is als volgt opgebouwd:

- Definities
- Aantallen verkochte woningen
- Verkochte woningen naar typen kopers
- Ver- en aankopen van investeerders en eigenaar-bewoners
- Tweede woningen

Definities

Eigenaar-bewoners: woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) om hierin te wonen.

- **Doorstromers:** 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.

- **Koopstarters:** is een particulier die voor het eerst in de registratie van het Kadaster voorkomt als eigenaar – i.e. een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin te gaan wonen. Bij meerdere verkrijgers moeten allen voor het eerst een woning op hun naam krijgen.

Investeerder: de woning is in het bezit van een natuurlijk persoon (*particulier*) die 3 of meer woningen bezit en niet in de desbetreffende woning woont, of een niet-natuurlijk persoon (*bedrijfsmatig*) met woningbezit.

Overige/onbekende eigenaren:

- *Tweede woningen*
- *Woningcorporaties*
- *Eigenaar-onbekend*

Prijsgrens: bepaalde prijsgrens die elk jaar opnieuw wordt vastgesteld (zie volgende dia). Woningtransacties met een prijs onder de prijsgrens vallen onder de opkoopbeschermingsmaatregel.

Transacties met meerdere woningen (pakketverkopen) en met onbetrouwbare transactiepreizen zijn uitgesloten.

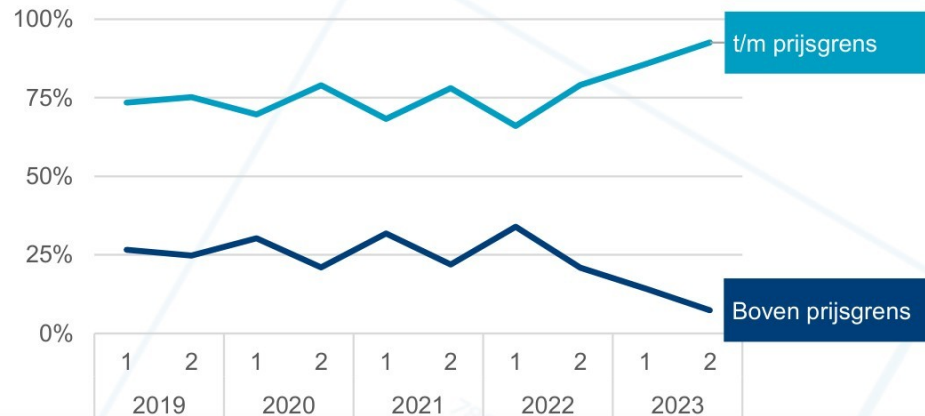
Dit komt over de hele periode neer op 2102 woningen van de in totaal 6592 verkochte woningen in Nieuwegein. Het zijn juist vaak grote bedrijfsmatige investeerders die zulke pakketverkopen onderling doen. Maar ook woningcorporaties zijn vaak betrokken bij pakketverkopen. In totaal worden er dus 4.490 woningtransacties meegenomen in deze notitie en in het Excelbestand.

Indicatieve inzichten: de cijfers in deze analyse en in het databestand dienen als indicatief te worden beschouwd. Vaststelling van (ver)koperstypen vindt plaats door middel van datakoppelingen, waarbij een beperkt kwaliteitsverlies kan optreden. De cijfers geven een indicatief inzicht in de effecten van de opkoopbeschermingsmaatregel in de gemeente Nieuwegein, waarbij causaliteit niet statistisch aangetoond kan worden.

Aantallen verkochte woningen

In totaal zijn er 4.490 woningen verkocht in de periode 2019-2023. Meer dan drie kwart van deze woningen werd onder de prijsgrens verkocht (3.436). Dit aandeel is in de loop van de tijd toegenomen, zie grafiek hieronder. Dit komt vooral doordat de prijsgrens vanaf 2022 flink is opgelopen tot en met € 587.000 in het tweede halfjaar van 2023. Hierdoor vallen er meer woningen onder deze hoge prijsgrens.

**Aandeel verkochte woningen
boven/onder prijsgrens**



Periode	Prijsgrens	Gemiddelde prijs
2019H1	€290.000*	€262.000
2019H2-2020H1	€325.000*	€295.000
2020H2-2021H1	€370.000*	€333.000
2021H2-2022H1	€440.000	€398.000
2022H2-2023H1	€487.000	€398.000
2023H2	€587.000	€399.000

*geïndexeerde waarde (1 juli 2021 – 30 juni 2022 (440.000) = 100) o.b.v. gemiddelde transactieprizen

Wie kochten de woningen?

In totaal zijn in de gemeente Nieuwegein in de periode 2019-2023 4.490 woningen verkocht. De aankoop van woningen door investeerders is beperkt. Het merendeel van de woningen wordt gekocht door eigenaar-bewoners. Hierbij is er een lichte afname van het aantal doorstromers, terwijl het aantal koopstarters juist toeneemt. Deze trend sluit aan bij de landelijke ontwikkeling waarbij vooral het aantal transacties in 2023 is afgenomen en relatief meer woningen aan koopstarters zijn verkocht. Zie de grafiek rechtsboven.

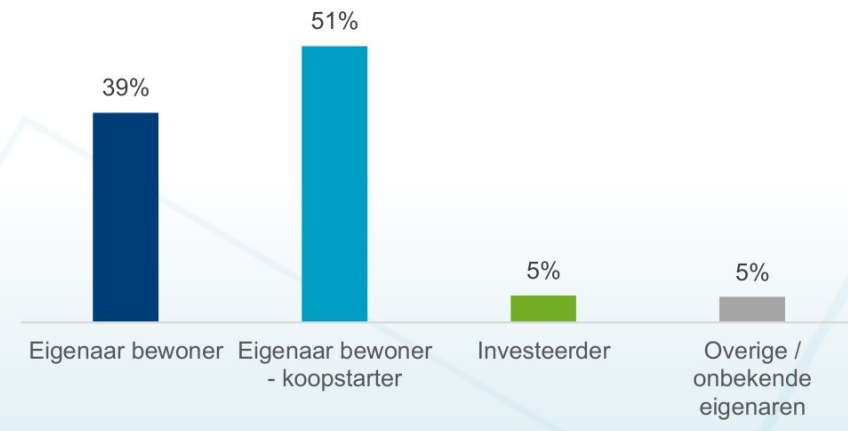
Opvallend is dat er in het tweede halfjaar van 2020 een lichte piek was in het aantal aankopen door investeerders (=63). Deze ontwikkeling is hoogstwaarschijnlijk het gevolg van de stijging van de overdrachtsbelasting voor investeerders van 2% naar 8% per 1 januari 2021. Hierdoor hebben veel investeerders hun aankopen naar voren gehaald. In 2023 is de overdrachtsbelasting voor investeerders opnieuw verhoogd naar 10,4%. Sinds deze verhoging is het aantal aankopen door investeerders in de gemeente zeer beperkt. Voor heel 2023 ging het om minder dan 10 woningen. De invoering van de opkoopbescherming heeft hier mogelijk ook een effect op gehad.

In de periode 2019-2023 zijn er in totaal 3.436 woningen verkocht tot aan de prijsgrens. Investeerders hebben 5% hiervan aangekocht. 90% bedroegen aankopen door eigenaar-bewoners (doorstromers en koopstarters). Zie de grafiek rechtsonder.

Aantal/aandeel gekochte woningen naar type koper



Aandeel woningen gekocht t/m prijsgrens naar type koper



Investeerders en eigenaar-bewoners

In de Gemeente Nieuwegein vinden de meeste aan- en verkopen van woningen plaats tussen eigenaar-bewoners.

De opkoopbescherming is deels ingevoerd om aankopen door investeerders van eigenaar-bewoners voor verhuur (ook wel *buy-to-let* genoemd) tot een bepaalde prijsgrens te beperken. Door dergelijke transacties worden woningen immers aan de koopwoningmarkt onttrokken en komen ze beschikbaar voor de verhuurmarkt. Het tegenovergestelde, waarbij investeerders woningen verkopen aan kopers om er zelf in te gaan wonen, wordt *let-to-buy* genoemd.

Rechts in de grafiek is de ontwikkeling van deze twee stromen op de woningmarkt te zien. Hierbij zijn alleen transacties meegenomen die vallen onder de aangegeven prijsgrens (zie dia 3).

Ook in deze grafiek zien we het effect van de verhoging van de overdrachtsbelasting, waarbij veel investeerders in het tweede half jaar van 2020 woningen opkochten voor de verhuur. Sinds de invoering van de opkoopbescherming zien we dat het buy-to-let segment is gedecimeerd. We zien juist de tegenovergestelde trend waarbij investeerders na de invoering van de opkoopbescherming weer meer woningen verkopen aan eigenaar-bewoners.

Aantal aan- en verkopen tussen investeerders en eigenaar-bewoners



Samenvattend, investeerders kopen nauwelijks nog woningen van eigenaar-bewoners onder een bepaalde prijsgrens in de gemeente. Sterker nog, ze verkopen ze juist in toenemende mate woningen aan eigenaar-bewoners onder de geldende prijsgrens. De exacte aan- en verkoopstromen tussen verschillende typen verkopers en kopers zijn te zien in het Excelbestand.

Investeerders en tweede woningen

Tweede woningen:

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). 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 in de woning is gaan wonen, verandert de indicatie in eigenaar-bewoner.

In deze notitie zijn de aankopen van tweede woningen opgenomen in de categorie overig/onbekend. Wel zijn de afzonderlijke aantallen apart meegeleverd in het Excelbestand. Voor de volledigheid van de analyse laten we het aantal tweede woningen in de tabel hiernaast zien. In totaal zijn er 141 tweede woningen aangekocht tot en met de prijsgrens. Onder deze aankopen kunnen investeerders vallen die de woning voor verhuurdoeleinden hebben gekocht, maar het kan ook gaan om woningen die gebruikt worden als een pied-à-terre.

Periode		t/m prijsgrens		Boven prijsgrens		Totaal
Jaar	Halfjaar	Tweede woningen	Totaal	Tweede woningen	Totaal	Verkochte woningen
2019	1	17	337		122	459
	2	19	389	1	128	517
2020	1	18	310	1	135	445
	2	30	390	2	104	494
2021	1	4	292	2	136	428
	2	10	349	1	98	447
2022	1	10	282	4	145	427
	2	10	377		100	477
2023	1	3	336	1	56	392
	2	20	374	8	30	404
Totaal		141	3.436	20	1054	4.490

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

Algemeen

De tabel geeft inzicht in het aantal woningverkoop gedifferentieerd naar type koper, type verkoper en prijsklasse (zie onder). Daarbij moet worden aangetekend dat de cijfers als indicatief moeten worden beschouwd. Vaststelling van (ver)koperstypen vindt plaats door middel van datakoppelingen, waarbij een beperkt kwaliteitsverlies kan optreden. De cijfers geven een indicatief inzicht in de effecten van de opkoopbeschermingsmaatregel in de gemeente Nieuwegein, waarbij causaliteit niet statistisch aangetoond kan worden.

Hieronder volgt een beschrijving van de gehanteerde definities

1. Typen (ver)koper

Het Kadaster onderscheidt in deze analyse de volgende typen kopers en verkopers:

1. **Eigenaar-bewoner:** woning in het bezit van een natuurlijk persoon (particulier) om hierin te wonen. Hierbinnen wordt bij transacties onderscheid gemaakt tussen koopstarters en doorstromers:

* *Koopstarter:* een particulier die voor het eerst in de registratie van het Kadaster voorkomt als eigenaar – i.e. een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin te gaan wonen. Bij meerdere verkrijgers moeten allen voor het eerst een woning op hun naam krijgen.

* *Niet-koopstarter:* een particulier die al eerder een andere woning in het bezit heeft gehad. Dit geldt ook als de periode van eigendom niet aansluitend is, bijvoorbeeld wanneer men tussen eigendom van koopwoningen een periode een woning heeft gehuurd.

2. **Tweede woning:** woning in het bezit van een natuurlijk persoon (particulier) die in totaal twee woningen bezit en zelf niet in de desbetreffende woning woont.

3. **Bedrijfsmatige investeerder:** woning in het bezit van een niet-natuurlijk persoon.

4. **Particuliere investeerder:** woning in het bezit van een natuurlijk persoon (particulier) die 3 of meer woningen bezit en niet in de desbetreffende woning woont.

5. **Overig/onbekend:** woning in het bezit van een natuurlijk persoon (particulier) die 3 of meer woningen bezit en niet in de desbetreffende woning woont.

2. Prijsklassen

Algemeen: transacties met woningprijzen onder € 30.000 en boven € 3.000.000 worden als onbetrouwbaar beschouwd en daarom buiten beschouwing gelaten.

Het Kadaster onderscheidt in de analyse de volgende prijsgrenzen:

2019 HJ1: € 290.000

2019 HJ2 - 2020 HJ1: € 325.000

2020 HJ2 - 2021 HJ1: € 370.000

2021 HJ2 - 2022 HJ1: € 440.000

2022 HJ2 - 2023 HJ1: € 487.000

2023 HJ2: € 587.000

Type koper		Eigenaar bewoner - niet koopstarter		Eigenaar bewoner - koopstarter		Tweede woning		Bedrijfsmatige investeerder		Particuliere investeerder		Overig/onbekend	
Halfjaar	Type verkoper	Tot en met prijsklas	Boven prijsklas	Tot en met prijsklas	Boven prijsklas	Tot en met prijsklas	Boven prijsklas	Tot en met prijsklas	Boven prijsklas	Tot en met prijsklas	Boven prijsklas	Tot en met prijsklas	Boven prijsklas
201901	Eigenaar bewoner	92	93	106	21	4	0	5	0	8	0	3	1
201901	Tweede woning	5	4	8	1	4	0	1	1	2	0	1	0
201901	Bedrijfsmatige investeerder	13	0	24	0	9	0	1	0	4	0	3	0
201901	Particuliere investeerder	4	0	1	1	0	0	1	0	1	0	0	0
201901	Overig/Onbekend	14	0	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0
201902	Eigenaar bewoner	164	98	127	16	17	1	4	0	13	1	1	0
201902	Tweede woning	6	6	5	2	0	0	1	0	1	0	1	0
201902	Bedrijfsmatige investeerder	6	2	12	0	2	0	0	0	0	0	0	0
201902	Particuliere investeerder	2	1	3	1	0	0	1	0	0	0	0	0
201902	Overig/Onbekend	16	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
202001	Eigenaar bewoner	101	90	121	27	17	1	11	1	7	0	2	2
202001	Tweede woning	5	6	5	2	0	0	0	0	1	1	0	0
202001	Bedrijfsmatige investeerder	1	2	3	0	0	0	2	0	1	0	0	0
202001	Particuliere investeerder	3	2	3	0	1	0	0	0	1	0	0	0
202001	Overig/Onbekend	6	1	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0
202002	Eigenaar bewoner	128	71	131	12	24	2	12	1	27	3	0	1
202002	Tweede woning	9	5	4	2	3	0	3	0	2	2	0	0
202002	Bedrijfsmatige investeerder	2	2	3	1	2	0	0	1	3	0	0	0
202002	Particuliere investeerder	3	1	0	0	1	0	4	0	3	0	1	0
202002	Overig/Onbekend	8	0	13	0	0	0	0	0	2	0	2	0
202101	Eigenaar bewoner	92	81	142	38	1	1	2	0	9	0	1	0
202101	Tweede woning	5	4	9	2	2	1	0	0	0	0	0	0
202101	Bedrijfsmatige investeerder	1	5	3	1	0	0	1	0	1	0	0	0
202101	Particuliere investeerder	0	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
202101	Overig/Onbekend	6	1	13	1	1	0	0	0	0	0	0	0
202102	Eigenaar bewoner	114	63	154	23	10	1	2	0	4	2	1	0
202102	Tweede woning	10	6	10	0	0	0	0	0	1	0	0	0
202102	Bedrijfsmatige investeerder	4	1	4	1	0	0	1	0	0	0	0	0
202102	Particuliere investeerder	3	0	3	0	0	0	0	0	0	1	0	0
202102	Overig/Onbekend	6	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0
202201	Eigenaar bewoner	85	87	135	47	8	3	1	1	6	0	2	0
202201	Tweede woning	9	2	6	1	0	0	0	0	1	1	0	0
202201	Bedrijfsmatige investeerder	1	1	3	0	0	0	0	0	1	0	0	0
202201	Particuliere investeerder	3	1	1	0	2	1	2	0	1	0	0	0
202201	Overig/Onbekend	1	0	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0
202202	Eigenaar bewoner	120	64	178	30	6	0	2	0	3	0	1	1
202202	Tweede woning	13	4	13	0	0	0	1	0	0	0	0	0
202202	Bedrijfsmatige investeerder	3	0	4	0	1	0	1	1	0	0	0	0
202202	Particuliere investeerder	2	0	2	0	2	0	1	0	3	0	0	0
202202	Overig/Onbekend	5	0	15	0	1	0	0	0	0	0	0	0
202301	Eigenaar bewoner	108	39	158	11	3	1	0	0	0	0	1	0
202301	Tweede woning	9	2	13	0	0	0	1	0	0	0	0	0
202301	Bedrijfsmatige investeerder	11	1	8	0	0	0	1	0	0	0	0	0
202301	Particuliere investeerder	3	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
202301	Overig/Onbekend	6	0	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0
202302	Eigenaar bewoner	97	17	179	3	18	7	0	0	1	0	2	0

202302 Tweede woning	8	2	10	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0
202302 Bedrijfsmatige investeerder	14	0	14	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0
202302 Particuliere investeerder	3	0	7	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
202302 Overig/Onbekend	8	0	8	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0

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

Verzonden: 25-06-2024 14:24

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

Onderwerp: RE: % koopwoningen onder 565.000

Hallo [redacted]

Ik kom op het volgende

Van de 17443 koopwoningen hebben 15816 woningen een woz-waarde < 565000

Dat geeft dus het volgende percentage 90.7 %

Met vriendelijke groet

[redacted]

Van: [redacted], [redacted]

Verzonden: maandag 24 juni 2024 15:12

Aan: [redacted], [redacted]

Onderwerp: % koopwoningen onder 565.000

Hoi [redacted], kun jij nagaan wat het percentage koopwoningen is tot 565.000?

De prijsgrens opkoopbescherming wordt geïndexeerd op die prijsgrens.

Groet

[redacted]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

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

Verzonden: 22-10-2024 10:56

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

Onderwerp: RE: evaluatie opkoopbescherming

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60 [redacted] optie 1.

Super bedankt en fijn dat je zo snel reageert en meteen jullie rapportage deelt! Met jou ook alles goed?

Van: [redacted], [redacted]

Verzonden: maandag 21 oktober 2024 12:56

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: evaluatie opkoopbescherming

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of bijlagen tenzij je de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt.

Hoi [redacted],

Goed om weer wat van je te horen en fijn dat je weer aan het re-integreren bent!

Wij hebben het kadaster opdracht gegeven om de opkoopbescherming te evalueren. Zie bijgaand het rapport.

Voorlopig gaan we dus gewoon verder met de opkoopbescherming.

Groet

[redacted]

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

Verzonden: donderdag 17 oktober 2024 15:24

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

Onderwerp: FW: evaluatie opkoopbescherming

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-6071888 optie 1.

Beste [redacted]

In het kader van mijn re-integratie mag ik weer 6 uur per week werken en mijn eerste taak is het evalueren van onze opkoopbescherming. Die is in Stichtse Vecht per 1 juli 2021 ingevoerd. Ik begrijp van [redacted] dat jullie gemeenten ook bij de eersten waren die de opkoopbescherming hebben ingevoerd. Daarom ben ik benieuwd of jullie ook al aan het evalueren zijn? Met evaluatie bedoel ik in het geval van Stichtse Vecht:

- Is het gekozen drempelbedrag (487.000 euro) nog passend of te hoog of te laag?
- Is het voldoende gebleken om alleen onze drie grote kernen te beschermen of moeten we ook de 9 kleine kernen erbij pakken?

- Is de opkoopbescherming nog wel nodig nu de middenhuur landelijke regulering krijgt (waardoor het buy and let voor investeerders minder interessant wordt) en we voor onze betaalbare koop een hoger drempelbedrag hebben gekozen (bij ons is het 390.000 euro) en bij ons voor betaalbare koopwoningen sowieso een zelfbewoningsplicht geldt.

Volgende week spreek ik met het kadaster over een nieuwe opdracht. Ik hoor graag of en hoe jullie hiermee bezig zijn?

NB: vanwege mijn beperkte beschikbaarheid, staat mijn afwezigheidsmelder nog aan maar ik lees wel mijn mail!

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Beleidsadviseur Volkshuisvesting



[Redacted] [@stichtsevecht.nl](mailto:[Redacted]@stichtsevecht.nl)

T 0346 [Redacted] M 06 [Redacted]

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen

Postbus 1212, 3600 BE Maarssen

Nu abonneren op onze [nieuwsbrief](#)



DISCLAIMER:

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en is vertrouwelijk. Indien deze e-mail per vergissing bij u terecht gekomen is, verzoeken wij u daarmee zorgvuldig om te gaan, ons daarover direct te informeren, de e-mail van uw computer te verwijderen en eventuele kopieën of uitdraaiën daarvan te vernietigen. Aan de inhoud van de e-mail en verzonden bestanden kunnen geen rechten tegenover de gemeente of van haar bestuursorganen worden ontleend. De Gemeente Stichtse Vecht verstuurt formele berichten (zoals een vergunning, een subsidiebesluit of een overeenkomst) schriftelijk en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade die voortvloeit uit onvolledige en/ of foutieve informatie in e-mailberichten.

DISCLAIMER:

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en is vertrouwelijk. Indien deze e-mail per vergissing bij u terecht gekomen is, verzoeken wij u daarmee zorgvuldig om te gaan, ons daarover direct te informeren, de e-mail van uw computer te verwijderen en eventuele kopieën of uitdraaiën daarvan te vernietigen. Aan de inhoud van de e-mail en verzonden bestanden kunnen geen rechten tegenover de gemeente of van haar bestuursorganen worden ontleend. De Gemeente Stichtse Vecht verstuurt formele berichten (zoals een vergunning, een subsidiebesluit of een overeenkomst) schriftelijk en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade die voortvloeit uit onvolledige en/ of foutieve informatie in e-mailberichten.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

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

Verzonden: 18-12-2024 15:49

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

Onderwerp: Re: opkoopbescherming en nieuwbouwwoningen

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60 [redacted] optie 1.

Hoi,

Dit staat nu klip en klaar in de huisvestingswet: artikel 41, lid 1

Het is verboden om **een bestaande woonruimte** behorend tot een met het oog op de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie van woonruimten, die gelegen is in een in die verordening aangewezen gebied zonder vergunning van burgemeester en wethouders, in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die bestaande woonruimte aan de nieuwe eigenaar

wetten.nl - Regeling - Huisvestingswet 2014 - BWBR0035303

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 18 december 2024 14:39

Aan: [redacted]

Onderwerp: opkoopbescherming en nieuwbouwwoningen

Hoi [redacted],

Ik ben bezig met het opstellen van beleidsregels voor zelfbewoning van nieuwbouwwoningen, omdat nieuwbouw bij de laatste wijziging van de verordening uit de opkoopbescherming is gehaald.

Onze juristen zijn van mening dat dit in een verordening moet worden opgenomen omdat het over nieuw beleid gaat en stellen voor om het in de huisvestingsverordening op te nemen. Ze hebben hier zelfs advies over ingewonnen en dit advies stelt o.a. dat:

De gemeente wijst in de Huisvestingsverordening (Hvv) gebieden (categorie van woonruimten) aan waar de opkoopbescherming geldt. Het mag alleen gaan om goedkope en middeldure koopwoningen. In deze

gebieden mogen de woningen (nieuwbouwwoningen en bestaande woningen) niet worden verhuurd, tenzij de gemeente hiervoor een vergunning verleent. Dit betekent dat de eigenaar van de woning zelf in de woning moet wonen.

Weet jij waar ik kan terugvinden dat nieuwbouw er niet onder valt? In de handleiding van de VNG staat: Ook nieuwbouwwoningen? De wet maakt geen onderscheid tussen bestaande bouw en nieuwbouw. In feite is het stelsel echter vooral bedoeld voor bestaande woningen. Als men in de gemeente van mening is dat nieuwbouwwoningen beter buiten het stelsel van opkoopbescherming kunnen worden gehouden, moeten die uitdrukkelijk worden uitgezonderd. Artikel 21, tweede lid, van de VNG Model Huisvestingsverordening geeft daarvoor een facultatief onderdeel. Het is echter denkbaar dat men eerst de kat uit de boom wil kijken en daarom liever afwacht of er inderdaad geen problemen zijn in de nieuwbouwsector. Dan kan na een of twee jaren ervaring de nieuwbouwsector desgewenst alsnog worden uitgezonderd door wijziging van de verordening. Alvast bedankt en fijne feestdagen!

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]@utrecht.nl>

Verzonden: 11-06-2025 09:23

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

Onderwerp: RE: prijsgrens opkoopbescherming

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60 [redacted] optie 1.

He [redacted],

Yes vanaf 1 juli hanteren wij 611.000 aan als de nieuwe grens voor de opkoopbescherming

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsadviseur Wonen

+316 [redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Wonen en Economie



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

Verzonden: dinsdag 10 juni 2025 14:00

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

Onderwerp: prijsgrens opkoopbescherming

Hoi [redacted],

Weet jij welke prijsgrens jullie per 1 juli gaan hanteren?

Ik hoor het graag, dan passen we die van ons daar ook op aan.

met vriendelijke groet

[redacted]

Senior beleidsadviseur Wonen

afd. Ruimtelijk Domein

gemeente Nieuwegein

030 - 60 [redacted]

06 â€” [redacted]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Verzonden: 18-03-2026 11:01
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
CC: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>, [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>, [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Onderwerp: Re: Woo verzoek opkoopbescherming

Hoi [redacted],

Zie hieronder in het rood.

Mvg,

[redacted]

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Verzonden: woensdag 11 maart 2026 16:20
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Onderwerp: Woo verzoek opkoopbescherming

Hoi, er is een Woo verzoek over opkoopbescherming binnen.
De beste man wil tav handhaving het volgende weten:

- Handhavingsbeleid, werkinstructies, protocollen en beslisbomen **Wij hebben deze documenten/nota's niet, wij hebben praktisch nog nooit gehandhaafd op de opkoopbescherming**
- Registratiegegevens over verleende ontheffingen en geweigerde aanvragen: *die zijn er niet volgens mij*
- Overzichten van controles, onderzoeken en opgelegde sancties: **Wij hebben niet eerder gehandhaafd op de opkoopbescherming, dus geen overzicht.**
- Geanonimiseerde handhavingdossiers **Idem**
- Interne evaluaties van de uitvoerbaarheid: *zijn er niet geweest voor zover ik weet.*

Kunnen jullie mij svp helpen met de beantwoording en stukken? Ik moet het uiterlijk 26 maart hebben. Lukt dat?

Het gaat over de periode vanaf 1 januari 2020.

Groet

[redacted]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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