

Aan de gemeenteraad

|                       |                           |                    |                                              |
|-----------------------|---------------------------|--------------------|----------------------------------------------|
| <b>Behandeld door</b> | Belkasmi                  | <b>Datum</b>       | 18 juni 2024                                 |
| <b>Doorkiesnummer</b> | 14030                     | <b>Kenmerk</b>     | 12310297                                     |
| <b>E-mail</b>         | jamal.belkasmi@utrecht.nl | <b>Onderwerp</b>   | Indexering prijsgrens opkoopbescherming 2024 |
| <b>Bijlage(n)</b>     | -                         | <b>Beleidsveld</b> | Wonen en Volkshuisvesting                    |

Geachte leden van de raad,

Op 18 maart 2022 is de opkoopbescherming in werking getreden in Utrecht. Middels deze brief informeren wij u over de wijziging van de prijsgrens voor de opkoopbescherming van €587.000 naar €565.000.

### **Nieuwe prijsgrens 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. 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. Volgens de wet verschilt het begrip goedkoop en middelduur per gemeente. Gemeenten hebben zelf goed zicht op hun lokale situatie. Daarom moeten zij zelf op basis van hun lokale situatie onderbouwen tot welke WOZ-waarde in hun gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment vallen. De gemeente mag alleen de opkoopbescherming invoeren als er sprake is van actuele schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen.

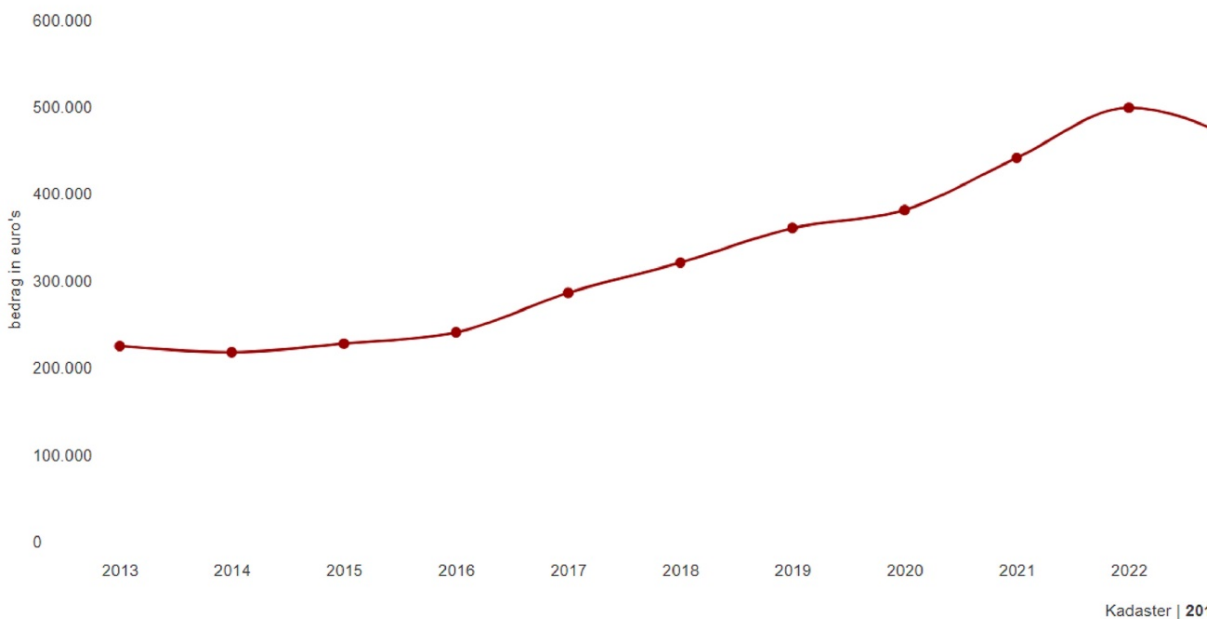
Uw raad heeft in 2022 gekozen voor de zogenaamde ‘60% WOZ-waarde methode’, waarin de verschillende WOZ-waardes opgedeeld zijn in 5 categorieën. Hierbij vallen de eerste 3 categorieën (60 procent van de woningen) onder de regeling. Bij een WOZ-waarde tot en met €587.000 (prijsgrens tot 1 juli 2024) wordt daarmee 60% van de woningen beschermd tegen de opkoop door beleggers (zie tabel 1).

Doordat de WOZ-waardes jaarlijks opnieuw bekend worden, heeft dit invloed op de hoogte van een nieuwe prijsgrens voor de opkoopbescherming. Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de meest recente cijfers heeft uw raad besloten de indexatie jaarlijks per 1 juli te laten plaatsvinden. Het beoogd effect is dat met deze methode wordt gewaarborgd dat de prijsgrens opkoopbescherming mee schuift met wijzigende koopprijzen, waardoor 60% van koopwoningen onder de opkoopbescherming valt. De nieuwe prijsgrens per 1 juli 2024 komt uit op €565.000. Woningen die vóór 1 juli 2024 in eigendom zijn verkregen, vallen niet onder het nieuwe bedrag.

|                                       | Goedkoop | Middelduur<br>(laag) | Middelduur<br>(hoog) | Duur    | Zeer duur |
|---------------------------------------|----------|----------------------|----------------------|---------|-----------|
| WOZ-waarde tot juli 2025 <sup>1</sup> | 384.000  | 472.000              | <u>565.000</u>       | 702.000 | N.B       |
| Percentage cumulatief                 | 20       | 40                   | 60                   | 80      | 100       |

Tabel 1: Op basis van woningtelling 1 januari 2024, en WOZ-waardepeildatum 1 januari 2023 (belastingjaar 2024)

De nieuwe grens betekent een wijziging van €587.000 naar €565.000. Hoewel de koopprijzen dit jaar zijn gestegen, betekent dit niet automatisch dat de prijsgrens van de Opkoopbescherming ook stijgt. Dit heeft ermee te maken dat de WOZ-waardes altijd een jaar achterlopen. De nieuwe WOZ-waarde van 565.000 heeft een peildatum van 1 januari 2023, toen de WOZ-waardes een lichte daling kenden (grafiek 1). Daarnaast steeg de prijsgrens opkoopbescherming vorig jaar met ruim een ton van €487.000 naar €587.000.



Grafiek 1: Gemiddelde transactiesom in de gemeente Utrecht per jaar

**Burgemeester en wethouders**

Datum 18 juni 2024  
Ons kenmerk 12310297

De prijsgrens heeft verder geen impact op het aantal woningen dat wordt beschermd. De '60% WOZ-waarde' methode is namelijk zo ingesteld dat altijd 60% van de woningen beschermd worden door de Opkoopbescherming. De grens beweegt alleen mee met de WOZ-waardes van de Utrechtse woningen. Een woning die voorheen onder de Opkoopbescherming viel, zal ook nu hoogstwaarschijnlijk onder deze grens vallen.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,