

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	J. Belkasmi	Datum	24 juni 2025
Type brief	voortgangsbrief	Kenmerk	30577321
E-mail	jamal.belkasmi@utrecht.nl	Onderwerp	Indexering opkoopbescherming 2025 & wijzigingen nadere regel en beleidsregel huisvestingsverordening gemeente Utrecht
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Op 18 maart 2022 is de opkoopbescherming in werking getreden in Utrecht. Met deze brief informeren wij u over de [wijziging](#) van de prijsgrens voor de opkoopbescherming van €565.000 naar €611.000.

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. ' 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 €565.000 (prijsgrens tot 1 juli 2025) 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 dat het college jaarlijks per 1 juli de prijsgrens indexeert. 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 2025 komt uit op €611.000. Woningen die vóór 1 juli 2025 in eigendom zijn verkregen, vallen niet onder het nieuwe bedrag. Deze nieuwe grenzen gelden sinds 1 juli 2024 ook voor de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding. Hiermee blijft de prijsgrens van de zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding proportioneel en doelmatig, omdat altijd dezelfde categorie woningen in de stad beschermd blijven zoals bij de opkoopbescherming. Meer informatie hierover vindt u in [de raadsbrief nieuwe betaalbaarheidsgrens koopwoningen en prijsgrens zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding](#) van 27 juni 2024.

	Goedkoop	Middelduur (laag)	Middelduur (hoog)	Duur	Zeer duur
WOZ-waarde tot juli 2026 ¹	416.000	513.000	611.000	749.000	N.B
Percentage cumulatief	20	40	60	80	100

Tabel 1: Op basis van woningtelling 1 januari 2025, en WOZ-waardepeildatum 1 januari 2024 (belastingjaar 2025)

De nieuwe grens betekent een wijziging van €565.000 naar €611.000. 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.

Technische wijzigingen nadere regel en beleidsregel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht

Verder wordt per 1 juli 2025 de nadere regel van de huisvestingsverordening technisch gewijzigd zodat beter wordt aangesloten bij de laatste landelijke wettelijke bepaling omtrent de geluidseisen die gesteld worden in de leefbaarheidstoets bij een vergunningsaanvraag voor bijvoorbeeld omzetten en splitsen. Daarnaast wordt de beleidsregel van de huisvestingsverordening ook gewijzigd zodat het voor bewoners duidelijker wordt hoe de nieuwe prijsgrens opkoopbescherming tot stand komt.

In de [Nadere regel Huisvestingsverordening](#) gemeente Utrecht worden de geluidseisen voor de leefbaarheidstoets geactualiseerd. Met deze technische aanpassing wordt geheel aangesloten bij de landelijke regeling uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Ook de [Beleidsregel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht](#) wordt gewijzigd. Voor de handhaving en ook voor de bewoners wordt het overzichtelijker op welke peildata de nieuwe grenzen van de opkoopbescherming zijn gebaseerd. Voor na de toekomst toe wordt daarom al opgenomen op basis van welke data de prijsgrens opkoopbescherming gebaseerd zal worden, zodat van tevoren al duidelijk is op welke peildata gehandhaafd wordt.

Burgemeester en wethouders

Datum 24 juni 2025
Ons kenmerk 30577321

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,