

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	J. Belkasmi	Datum	26 november 2024
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	12932677
E-mail	jamal.belkasmi@utrecht.nl	Onderwerp	Monitoring effecten opkoopbescherming 2024
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Op 18 maart 2022 is de opkoopbescherming in werking getreden in Utrecht. In de Raadsbrief [Monitoring effecten opkoopbescherming en motie verhoging prijsgrens](#) van 15 december 2023 hebben wij u al eerder uitgebreid geïnformeerd over de eerste effecten van de opkoopbescherming. Via deze brief informeren wij u wederom over de monitoring naar de effecten van de opkoopbescherming van de afgelopen periode. Tevens informeren wij u voor zover mogelijk over de effecten van de Wet betaalbare huur.

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.

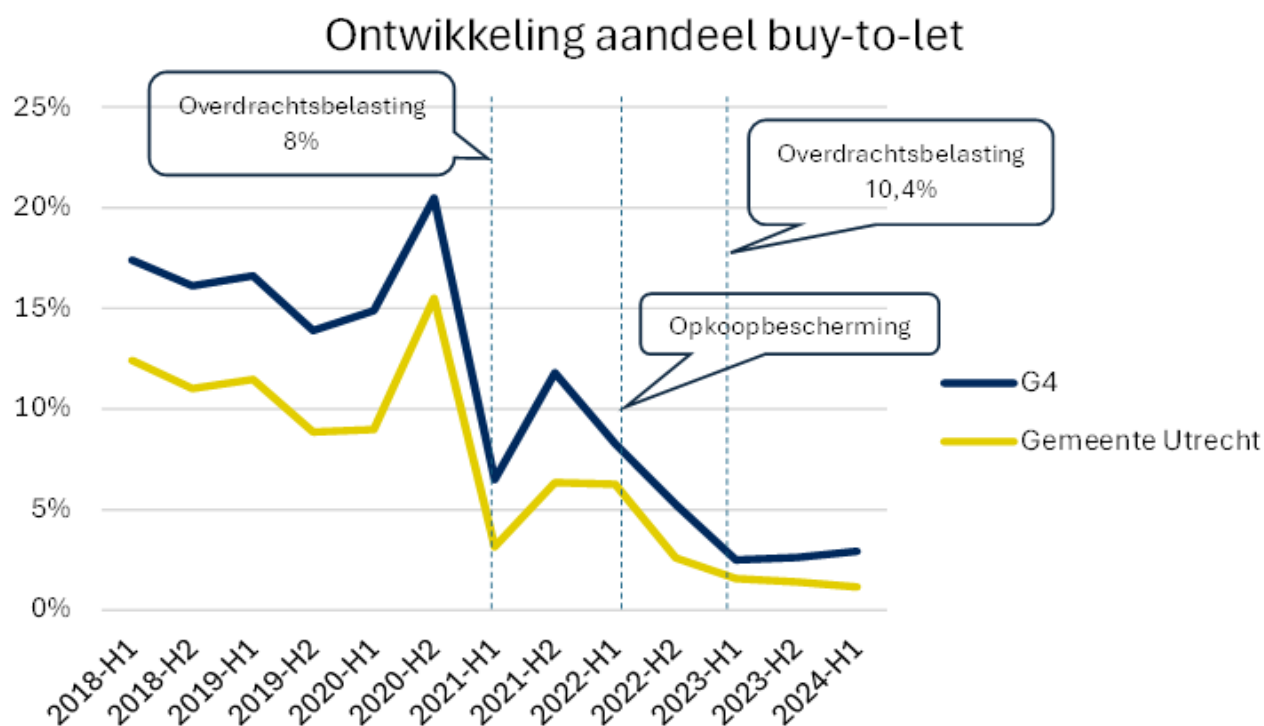
Uw raad heeft in 2022 gekozen voor de zogenaamde '[60% WOZ-waarde methode](#)', waarin de verschillende WOZ-waardes opgedeeld zijn in 5 categorieën. Hierbij vallen de eerste 3 categorieën (60% van de woningen) onder de regeling en worden deze beschermd door de opkoopbescherming. Ten tijde van de invoering was de prijsgrens Opkoopbescherming €440.000. Door de stijgende WOZ-waardes is de huidige grens op 1 juli 2024 geïndexeerd naar €565.000.

	Goedkoop	Middelduur (laag)	Middelduur (hoog)	Duur	Zeet duur
WOZ-waarde tot juli 2024 ¹	384.000	472.000	565.000	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)

Monitoring effecten opkoopbescherming

De opkoopbescherming is ongeveer tweeëneenhalf jaar geleden ingevoerd. Eind 2023 hebben we voor het eerst gerapporteerd over de effecten van de opkoopbescherming. Toen bleek dat de invoering van de opkoopbescherming uiterst effectief is en dat vooral koopstarters hier de vruchten van plukken (zie Raadsbrief [Monitoring effecten opkoopbescherming en motie verhoging prijsgrens](#)). Mogelijk speelden ook de verhogingen in de overdrachtsbelasting vanaf 2021 een rol in de verbeterde positie van koopstarters in Utrecht. Met cijfers van het Kadaster is wederom bekeken welke veranderingen op te merken zijn sindsdien. Uit de huidige monitoring is te zien dat deze trend zich verder voortzet en dat de positie van koopstarters opnieuw is verbeterd.

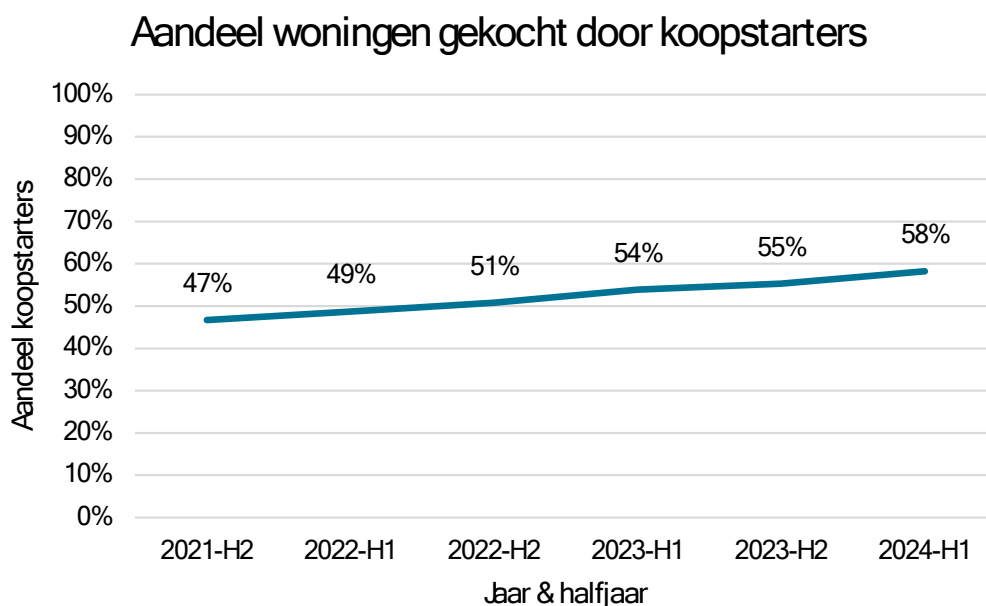


Bron: Kadaster: Figuur 1: Aandeel buy to let verkopen t.o.v. het totaal aantal verkopen van eigenaar-bewoners.

Aandeel buy to let daalt verder

Het aandeel buy to let aankopen is wederom gedaald in Utrecht. In de 2^e helft van 2023 zijn er **19** woningen van eigenaar bewoners verkocht aan investeerders. In de eerste helft van 2024 zijn **14** woningen van eigenaar bewoners opgekocht door investeerders. Dit kunnen mogelijk woningen zijn die worden gekocht en vervolgens via een vergunning opkoopbescherming worden verhuurd op basis van de uitzonderingsgronden. Ook worden er soms woningen gekocht, opgeknapt en weer doorverkocht.

Verder valt op dat van deze aankopen van 1 juli 2023 tot 1 juli 2024 woningen opgekocht zijn in de wijk Noordoost. De meeste hadden een prijs boven de 550.000. Dit terwijl er in de wijk Overvecht in diezelfde periode van één jaar 1 woning is opgekocht van een eigenaar bewoner voor een prijs van meer dan 700.000. Leidsche Rijn is de enige wijk waar er in die periode geen één woning van een eigenaar bewoners verkocht is aan een investeerder. Ter vergelijking in 2020 werden er nog 489 woningen in Utrecht van eigenaar bewoners verkocht aan investeerders, ruim 240 per half jaar.

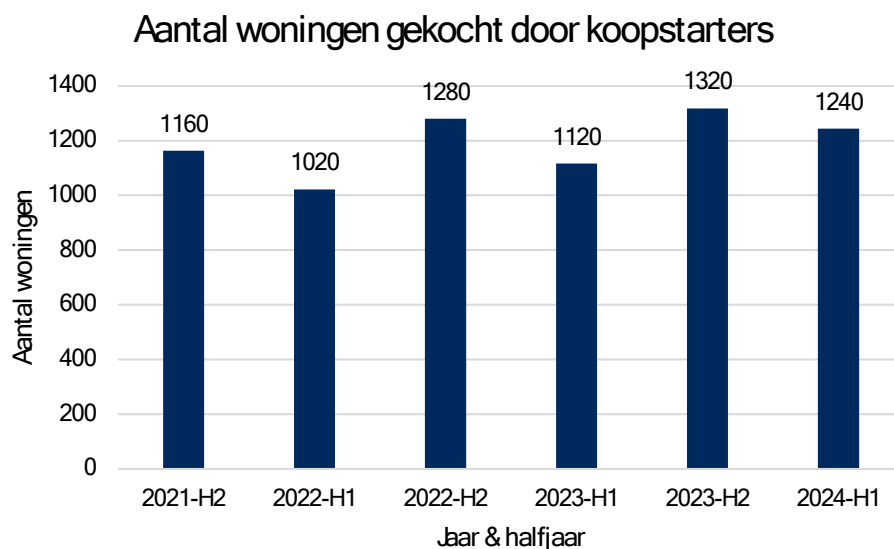


Bron: Kadaster: *Figuur 2 Aandeel koopstarters t.o.v. alle aankopen in de gemeente Utrecht*

Aandeel koopstarters stijgt wederom

In het tweede halfjaar van 2021 werd nog **47%** van de woningen gekocht door een koopstarter en sindsdien is dit met 11 procentpunten toegenomen tot **58%** in het eerste halfjaar van 2024. Vergeleken met vorig jaar is het aandeel koopstarters daarmee wederom gestegen. Dit komt deels ook doordat investeerders minder zijn gaan kopen, waardoor koopstarters een groter aandeel zijn gaan vormen. Echter komt het ook omdat koopstarters in aantallen meer woningen kopen. Dit kan ook het gevolg zijn doordat investeerders meer woningen aan koopstarters verkochten en minder woningen kochten. Het komt mogelijk ook door hogere lonen, waardoor de leencapaciteit van koopstarters vergrootte, en een iets lagere rente ten opzichte van vorig jaar.

In het eerste halfjaar van 2022 kochten zij **1020** woningen. In het eerste half jaar van 2023 was dit **1120** en in eerste half jaar van 2024 was dit aantal **1240** woningen. Ook in de tweede helften van deze jaren kochten koopstarters meer woningen dan voorheen. Namelijk 1160 woningen in 2021, 1280 in 2022 en 1320 in 2023 (zie figuur 4). Dit is ook terug te zien in de leeftijd van alle kopers. In de 1^e helft van 2018 hadden **42,5%** van de kopers een leeftijd van 18 tot en met 34 jaar. In de eerste helft van 2024 is het aandeel van deze leeftijdsgroep in alle transacties ruim **58%**.



Bron: Kadaster: Figuur 3 aantal woningen gekocht door koopstarters in de gemeente Utrecht

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. Juist dit segment wordt beschermd door de opkoopbescherming en is daarom effectief in het helpen van koopstarters.

Investeerders verkopen meer woningen aan eigenaar bewoners

In de uitgebreidere analyse van vorig jaar werd al aangegeven dat het aandeel investeerders ruim is gedaald. 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. 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.

Uit de meest recente cijfers blijkt wederom dat verhoudingsgewijs investeerders meer woningen hebben verkocht dan gekocht. In absolute aantallen liggen zowel de aankopen als verkopen van investeerders lager. Het volume is afgenomen (zie tabel 1). Wat wel opvalt is dat investeerders relatief meer woningen hebben verkocht aan eigenaar bewoners. In 2018 werd nog ongeveer **17%** van hun woningen verkocht aan eigenaar bewoners. In de eerste helft van 2024 is dit percentage ongeveer **56%**. Dit kan erop duiden dat deze woningen van huurwoningen naar koopwoningen zijn omgezet waar eigenaar bewoners in wonen. De aangekondigde Wet betaalbare huur en de zwaardere belasting op de verhuur van woningen kunnen hier een rol in hebben gespeeld.

Periode	Totale aankopen inveestders	Totale verkopen inveestders	Totale verkopen inveestders aan eigenaar-bewoners	Verhouding verkoop inveestders aan eigenaar- bewoner
2018	1.732	1.614	274	16.98%
2019	1.494	1.430	282	19.72%
2020	1.616	1.289	272	21.10%
2021	537	889	427	48.03%
2022	647	1.128	383	33.95%
2023	407	994	560	56.34%
2024 (Q1+Q2)	300	728	409	56.18%

Bron: Kadaster Tabel 2 Aankopen en verkopen investeerders in de gemeente Utrecht sinds 2018. Het gaat hier om zowel bedrijfsmatige als particuliere investeerders.

Het merendeel hebben zij aan het begin van dit jaar verkocht aan koopstarters. In de eerste helft van 2024 was ongeveer 71.5% van de woningen die zijn verkochten aan eigenaar bewoners aan koopstarters. In 2023 was dit aandeel ongeveer 68% en in 2018 nog ongeveer 53%. Van de 409 woningen die investeerders in het eerste half jaar van 2024 hebben verkocht aan eigenaar bewoners waren 137 woningen in het bezit van investeerders met minder dan 5 woningen.

Hoewel deze cijfers laten zien dat investeerders de afgelopen periode inderdaad meer huurwoningen verkopen dan kopen betekent dit niet dat er minder huurwoningen in de stad zijn. In 2012 waren er ongeveer **24.500** particuliere huurwoningen in de stad. Ter vergelijking in 2018 waren er in Utrecht al ongeveer **30.895** huurwoningen. In 2024 is het aantal particuliere huurwoningen in de stad naar schatting **40.890**. De afgelopen jaren is het aandeel particuliere huur ten opzichte van andere segmenten het meest toegenomen in de stad. Het aantal huurwoningen is in diezelfde periode veel meer toegenomen dan het aantal koopwoningen en sociale huurwoningen van corporaties. De huidige toename in de verkoop van particuliere huurwoningen kan daarom gezien worden als een correctie van een periode waarin er juist woningen werden opgekocht voor de verhuur.

Uiteraard zijn er signalen dat door nieuwe wetgeving, zoals de wet betaalbare huur, investeerders hun woningen in de verkoop doen of nog gaan doen. Het is op dit moment echter nog te voorbarig om te kunnen concluderen dat er structureel meer huurwoningen verkocht gaan worden waardoor het aanbod van particuliere huurwoningen in de stad zal afnemen. In absolute cijfers zien wij dit in ieder geval nog niet terug, maar we blijven dit monitoren.

170 vergunningen opkoopbescherming verleend

Burgemeester en wethouders

Datum 26 november 2024
Ons kenmerk 12932677

Tot slot zijn er tot nu toe ongeveer 170 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.

Concluderend kan worden gesteld dat de invoering van de opkoopbescherming in combinatie met andere maatregelen (zoals de wijziging van de overdrachtsbelasting) effectief is en dat koopstarters hier de vruchten van plukken. Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,