

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	S. Knip	Datum	25 februari 2022
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	9800839
E-mail	simea.knip@utrecht.nl	Onderwerp	Opkoopbescherming
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Wonen

Geachte leden van de raad,

Op 17 februari jl. is het voorstel voor de Utrechtse opkoopregeling besproken in de Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen. Bij de bespreking bleek dat er behoefte is aan een verkenning van de mogelijkheden van een juridische onderbouwing om de prijsgrens voor opkoopbescherming op te hogen naar een grens die 70% tot 80% van de koopvoorraad beschermt.

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 opkoopbescherming zorgt ervoor dat goedkope en middeldure woningen in het koopsegment behouden blijven voor kopers die er zelf willen wonen. De gemeente kan een regeling voor opkoopbescherming opnemen in de Huisvestingsverordening.

De gemeente mag alleen opkoopbescherming invoeren als er sprake is van actuele schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen. De gemeenteraad moet dan ook, op basis van de lokale situatie, onderbouwen tot welke WOZ-waarde koopwoningen in dat segment vallen.

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

Ten eerste moet de maatregel bij wet voorzien zijn, ten tweede moet de beperking noodzakelijk zijn voor het algemeen belang, en ten derde moeten er toereikende procedurele waarborgen bestaan voor de betrokkenen.

Tot slot moet er ook aan een vierde voorwaarde worden voldaan: er moet sprake zijn van een 'fair balance' tussen de mate van regulering van het eigendomsrecht van woningeigenaren en het daarmee gediende algemeen belang. Hier wordt in het geval van de opkoopbescherming invulling aan gegeven doordat de gemeenteraad bij het invoeren van de opkoopbescherming moet onderbouwen dat deze maatregel in bepaalde gebieden en voor bepaalde categorieën van woningen noodzakelijk is vanwege de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of leefbaarheid van het betreffende gebied.

¹ De Wet Opkoopbescherming maakt het mogelijk voor gemeenten om een verbod in te stellen voor het in gebruik geven (het verhuren) van nieuw aangekochte woningen in het goedkope en middeldure segment, gedurende een periode van maximaal vier jaar na leveringsdatum, in de aangewezen gebieden.

De prijsgrens voor de Utrechtse opkoopregeling is zeer 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.

Deze redeneerlijnen leiden tot een prijsgrens voor betaalbare en middeldure koop tussen de €366.250 en €500.000 (transactieprijs). Naar ons oordeel, mede gezien de uitkomsten van bovengenoemde onderzoeken, is duidelijk geworden dat een WOZ-waardegrens die 60% van de voorraad moet beschermen rechtvaardig is. Door de 60% WOZ-methode toe te passen, zoals ook Amsterdam gebruikt, komen we uit op een WOZ-waarde van €440.000 als prijsgrens. Daar hoort een transactieprijs bij van rond de €528.000. Op basis van wat de doelgroep kan kopen - in Utrecht max €500.000 volgens de onderzoeken - kan juridisch niet onderbouwd worden om een percentage boven de 60% te hanteren. Met deze opkoopgrens en het aanwijzen van de hele stad als vergunning plichtig gebied, zit Utrecht samen met Amsterdam aan de top van hoe gemeenten maximaal invulling kunnen geven aan de mogelijkheden die de wet biedt. Dat is de bovengrens van wat er op dit moment juridisch houdbaar is.

Het verhogen van de prijsgrens is ook juridisch riskant, omdat dan niet meer wordt voldaan aan de vier voorwaarden waaronder het eigendomsrecht gereguleerd mag worden.

Daarnaast moeten besluiten van overheden, ook verordeningen, voldoen aan algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Een niet zorgvuldig onderbouwd of onvoldoende gemotiveerd besluit, of een besluit waarvan de gevolgen voor belanghebbenden niet in verhouding staan tot het te dienen doel, kunnen door een rechter buiten toepassing gelaten worden of zelfs onverbindend verklaard worden.

Een vergelijking met de gemeente Arnhem, die een WOZ-grens van 75% van de koopvoorraad hanteert, gaat niet op. De reden waarom de gemeente Arnhem wel 75% van de koopvoorraad kan beschermen ligt in het feit dat Arnhem een andere samenstelling van de woningvoorraad kent. In Arnhem komt het beschermen van 75% van de voorraad neer op een WOZ-waarde van €325.000. Een groot deel van de Arnhemse woningvoorraad behoort dus tot het betaalbare segment, in tegenstelling tot Utrecht,

De conclusie is dat het, op basis van bovengenoemde onderzoeken, op dit moment juridisch niet mogelijk is om de prijsgrens te verhogen. Wij nemen het initiatief om samen met de gemeente Amsterdam te onderzoeken of de grens voor de opkoopbescherming kan worden verhoogd naar een WOZ-waarde die hoort bij 70% - 80% van de woningen in eigendom van eigenaar-bewoners.

In de Amsterdamse gemeenteraad speelde dezelfde discussie over het ophogen van de grens. Vanwege de juridische kanttekeningen en het ontbreken van een wettelijke basis, heeft de raad in Amsterdam inmiddels het besluit genomen om de prijsgrens te houden op de WOZ-waarde die hoort bij 60% van de woningen in eigendom van eigenaar-bewoners. In Amsterdam is een motie aangenomen gelijk aan ons voorstel, om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om de grens te

² Methode waarbij de WOZ-waarden worden opgedeeld in 5 categorieën: van laag naar hoog. De eerste 3 categorieën vallen onder de regeling en beslaan de segmenten goedkoop, laag middelduur en middelduur. Hiermee wordt het middeldure segment en 60% van de voorraad beschermd. Voor het objectief kunnen vaststellen van de een prijsgrens heeft deze methode de voorkeur, om vier redenen:

- Het is meteen duidelijk of een woning onder de opkoopbescherming valt. De WOZ-waarde ligt namelijk (voor 1 jaar) vast en is voor iedereen vrij opvraagbaar (via wozwaardeloket.nl).
- Een prijsopdrijvend effect voorkomen, omdat (ver-)kopers geen directe invloed hebben op de WOZ-waarde,
- Het waterbedeffect in het hogere prijssegment wordt gedempt, omdat de WOZ-waarde een jaar achterloopt. De feitelijke koopprijs valt hierdoor zo'n 20% hoger uit.

¹ Per 1 juli 2022 wordt de prijsgrens voor opkoopbescherming opnieuw geïndexeerd.

Burgemeester en wethouders

Datum 25 februari 2022
Ons kenmerk 9800839

verhogen. Bij de eerste evaluatie van de opkoopregeling, medio 2023, kunt u de resultaten van dit onderzoek verwachten.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben over de totstandkoming van de huidige WOZ-waarde grens en waarom het juridisch riskant is om die grens te verhogen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

² Methode waarbij de WOZ-waarden worden opgedeeld in 5 categorieën: van laag naar hoog. De eerste 3 categorieën vallen onder de regeling en beslaan de segmenten goedkoop, laag middelduur en middelduur. Hiermee wordt het middeldure segment en 60% van de voorraad beschermd. Voor het objectief kunnen vaststellen van de een prijsgrens heeft deze methode de voorkeur, om vier redenen:

- Het is meteen duidelijk of een woning onder de opkoopbescherming valt. De WOZ-waarde ligt namelijk (voor 1 jaar) vast en is voor iedereen vrij opvraagbaar (via wozwaardeloket.nl).
- Een prijsopdrijvend effect voorkomen, omdat (ver-)kopers geen directe invloed hebben op de WOZ-waarde,
- Het waterbedeffect in het hogere prijssegment wordt gedempt, omdat de WOZ-waarde een jaar achterloopt. De feitelijke koopprijs valt hierdoor zo'n 20% hoger uit.

¹ Per 1 juli 2022 wordt de prijsgrens voor opkoopbescherming opnieuw geïndexeerd.