

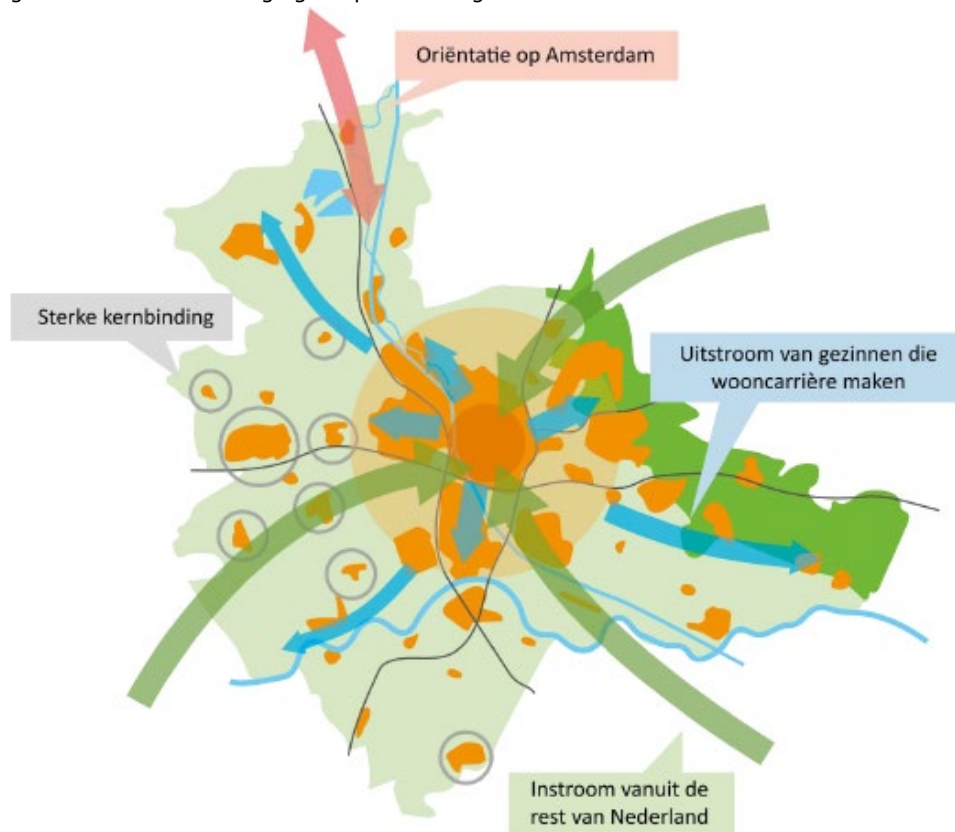
Achtergrond en onderbouwing opkoopbescherming voor gemeente Stichtse Vecht

De opkoopbescherming geeft een gemeente de mogelijkheid om te sturen op de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen. Voorkomen wordt dat koopwoningen worden opgekocht door investeerders die de woningen vervolgens verhuren (ook wel omschreven als 'buy-to-let'). Een gemeente kan de opkoopbescherming alleen toepassen als er schaarste is aan betaalbare koopwoningen of dat de leefbaarheid wordt aangetast. Voor het instellen van de opkoopbescherming is dan ook een gedegen onderbouwing nodig.

1. Woningmarktregio

Iedere gemeente maakt een eigen afweging om de opkoopbescherming al dan niet in te stellen. In de woningmarktregio Utrecht heeft de gemeente Utrecht als eerste gemeente hierover een besluit genomen en andere regiogemeenten hebben een besluit in voorbereiding. De woningmarkt is echter niet beperkt tot de grenzen van een gemeente. In 2020 heeft Companen voor de U16 een analyse gemaakt van de woningmarkt, op basis van verhuisbewegingen is de woningmarkt als volgt verbeeld (Figuur 1).

figuur 1: illustratie bewegingen op de woningmarkt



Bron: Kwalitatieve woningmarktanalyse U16-gemeenten, Companen, 2020

In figuur 1 wordt aangegeven dat onze regio veel instroom kent. Het merendeel van deze instroom richt zich op de gemeente Utrecht waarna na verloop van tijd uitstroom is naar de regio gemeenten. Voor Stichtse Vecht geldt daarnaast dat ook verhuisbeweging van en naar Amsterdam veel voorkomen. Op dit moment zijn Amsterdam, Utrecht, Nieuwegein en Zeist al overgegaan naar de opkoopbescherming. Dit zal het waterbedeffect (hierover later meer) versterken.

2. Woningtekort in de regio Utrecht, de woningbehoefte

Het woningtekort in de U16 is hoog. Er is een kwantitatieve behoefte van 99.200 - 125.600 extra woningen. De komende jaren is door het woningtekort een hoge woningbouwproductie noodzakelijk. Alle gemeenten in de regio werken hier aan.

Onderstaande tabel geeft de behoefte aan type woningen weer tot 2030, Stichtse Vecht zit in deelgebied Noord. In de marktanalyse van Companen worden de woonvoorkeuren genoemd van de woningzoekenden. In alle deelregio's is er een grote behoefte aan betaalbare koopwoningen. Buy-to-let gaat ten koste van deze behoefte waardoor de schaarste toeneemt. Doel van het instellen van een opkoopbescherming is juist dat er meer woningen beschikbaar komen voor met name koopstarters.

Tabel 1: Programma-accenten woning categorieën per deelgebied (huisjes geven per deelgebied aan hoe ongeveer de vanuit woningvraag-gewenste verdeling is over de marktsegmenten).

	Utrecht-stad	Rest agglomeratie	Zuidoost	Noord	Zuidwest
Soc. huur (accent appartement)	🏠🏠🏠	🏠🏠	🏠🏠	🏠	🏠🏠
V.s. huur (accent appartement)	🏠🏠	🏠🏠	🏠🏠	🏠	🏠🏠
Koop tot € 300.000	🏠🏠🏠 Alternatieve woon-/ financieringsvormen	🏠🏠🏠 Innovatieve concepten ggb	🏠🏠🏠 Innovatieve concepten ggb	🏠🏠🏠🏠 Innovatieve concepten ggb	🏠🏠🏠🏠
Grondgebonden koop vanaf € 300.000	🏠		🏠		🏠
Koopappartement tot € 250.000		🏠🏠	🏠	🏠🏠	🏠🏠
Koopappartement vanaf € 250.000		🏠🏠	🏠	🏠🏠🏠	🏠
Aantal woningen in het programma*	41.000	10.000	5.000	2.500	8.500

* 67.000 woningen, afgeleid van de inventarisatie van Site

Bron: Companen Kwalitatieve woningmarktanalyse U16 gemeenten 2020, basis WoOn 2018

Het rapport van Companen is gebaseerd op cijfers van WoOn 2018. Het onderzoek van Fakton laat zien dat de financieringsmogelijkheden voor koopstarters en middeninkomens inmiddels een stuk hoger liggen en dat de prijsgrens betaalbaar daarmee ook hoger ligt (ongeveer op de NHG grens).

3. Woonvisie en woningmarktonderzoek Stichtse Vecht

In de woonvisie van Stichtse Vecht hebben we aandacht voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren en middeninkomens. Het woningmarktonderzoek van Companen (Woningbehoefteonderzoek Stichtse Vecht, 2021) toont aan dat er in Stichtse Vecht behoefte is aan 3700 extra woningen. De jonge gezinnen zoeken een goedkope grondgebonden woning tot € 350.000. Koopstarters richten zich op koopappartementen tot € 300.000. Deze woningen zijn er weinig in Stichtse Vecht. Om in te zetten op betere kansen voor starters en jonge huishoudens, is het belangrijk te borgen dat zij in de goedkope voorraad terecht kunnen. De marktanalyse van het 1^e kwartaal van 2022 van de NVM makelaars laat zien dat de gemiddelde verkoopprijs van een woning in onze gemeente op € 505.000 zit. Het aantal transacties blijft elk kwartaal afnemen. Er is krapte in alle segmenten (tussenwoning, hoekwoning, appartement) behalve in de vrijstaande woningen.

4. De woonruimtevoorraad en het waterbed

De gemeente Utrecht heeft onderzoek laten verrichten door het kadaster naar de transacties in de gemeente. Onderdeel van het onderzoek is de vraag of het fenomeen van buy-to-let zich verschuift naar andere wijken en gemeenten. Hieronder de conclusies van het onderzoek.

Tabel 2: aandeel woningen gekocht door investeerder in totaal aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners per jaar per gemeente in de woningmarktregio Utrecht

Gemeenten	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bunnik	1%	3%	3%	3%	2%	3%	8%	6%
De Bilt	5%	4%	4%	3%	6%	6%	6%	9%
De Ronde Venen	4%	3%	4%	4%	4%	7%	5%	5%
Houten	3%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	4%
IJsselstein	3%	1%	3%	4%	2%	1%	2%	5%
Lopik	5%	5%	8%	2%	6%	1%	2%	5%
Montfoort	7%	2%	6%	7%	1%	3%	4%	6%
Nieuwegein	4%	2%	2%	4%	3%	4%	4%	8%
Oudewater	10%	3%	6%	7%	7%	11%	3%	9%
Stichtse Vecht	3%	4%	3%	4%	3%	4%	5%	7%
Utrechtse Heuvelrug	7%	6%	10%	8%	5%	6%	5%	6%
Vijfheerenlanden	5%	3%	2%	4%	2%	2%	4%	4%
Wijk bij Duurstede	1%	4%	6%	4%	2%	3%	5%	5%
Woerden	2%	5%	4%	2%	3%	5%	4%	6%
Zeist	5%	4%	4%	6%	5%	6%	5%	7%
Gemeente Utrecht	8%	7%	7%	9%	10%	11%	10%	13%

Bron: Investeerders in de gemeente Utrecht, Kadaster 2021

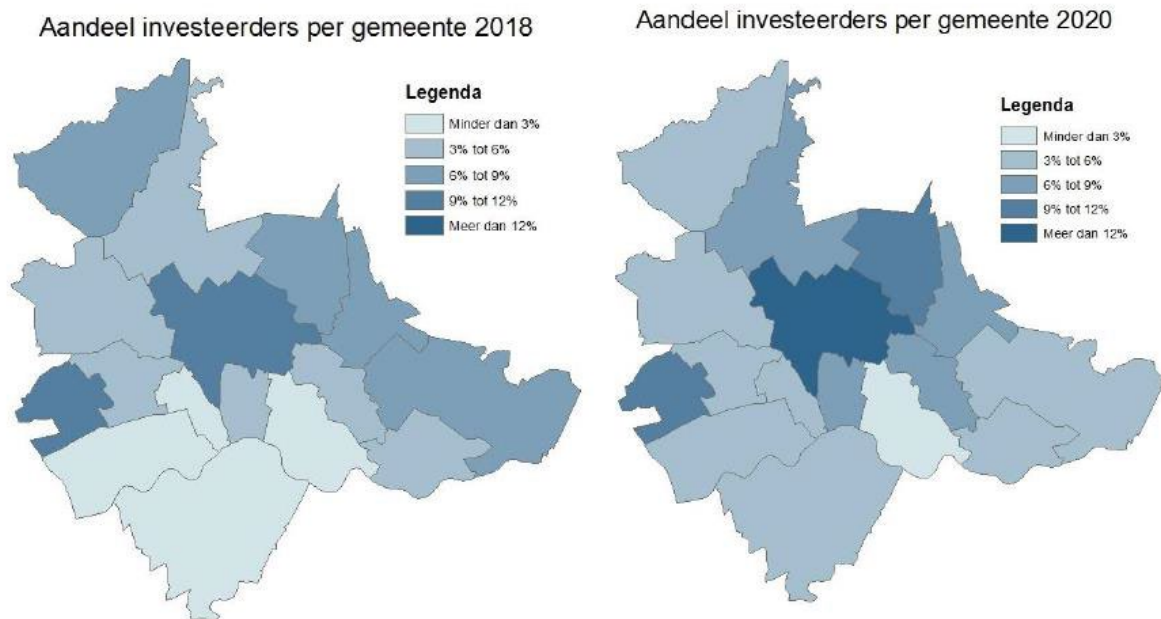
Tabel 3: Kenmerken woningvoorraad 1 januari 2021 woningmarktregio Utrecht per gemeente

Gemeenten	% in bezit van grote investeerders	% in bezit van kleine investeerders	% appartementen	% tussenwoningen	% gebouwd voor 1930	% gebouwd 1960-1970	% < 80m2
Bunnik	2%	4%	17%	38%	5%	18%	12%
De Bilt	1%	6%	35%	26%	15%	14%	24%
De Ronde Venen	2%	4%	20%	39%	6%	15%	15%
Houten	3%	2%	24%	47%	2%	3%	17%
IJsselstein	3%	3%	31%	43%	4%	8%	17%
Lopik	0%	3%	15%	31%	14%	8%	13%
Montfoort	1%	4%	15%	43%	10%	12%	14%
Nieuwegein	3%	4%	40%	41%	2%	9%	27%
Oudewater	0%	4%	18%	39%	19%	11%	16%
Stichtse Vecht	2%	4%	25%	40%	8%	11%	20%
Utrechtse Heuvelrug	2%	5%	25%	22%	8%	14%	20%
Vijfheerenlanden	1%	3%	21%	37%	11%	13%	16%
Wijk bij Duurstede	1%	2%	18%	46%	6%	7%	15%
Woerden	2%	4%	28%	39%	9%	12%	19%
Zeist	2%	8%	45%	22%	13%	10%	30%
Gemeente Utrecht	4%	10%	57%	32%	22%	14%	37%

Bron: investeerders in de gemeente Utrecht, Kadaster, 2021

Het kadastrale onderzoek laat zien dat in de gemeente Stichtse Vecht het aantal aankopen door investeerders is toegenomen van gemiddeld 4% in voorgaande jaren naar 7% in 2020. Het onderzoek laat ook zien dat investeerders in min of meerdere mate actief zijn in de regiogemeenten. De stijgende trend in aankopen van investeerders is met name zichtbaar in de gemeente Utrecht. In 2020 werd in alle gemeenten meer aangekocht door investeerders. De gemeenten met de woningvoorraad het meest passend bij het aankoopbedrag van investeerders, zijn tevens de gemeenten waar in 2020 de meeste woningen werden aangekocht door investeerders (zie tabel 2, Kadaster 2021).

Figuur 2: groei aandeel investeerders per gemeente



Ook uit bovenstaande figuur blijkt dat het aantal transacties met investeerders in regiogemeenten niet zo hoog is als in de gemeente Utrecht. Maar dat er wel een duidelijke groei is in bijna alle gemeenten.

Conclusie:

- Investeerders kopen vooral in de wijken en gemeenten met een aanbod wat aansluit bij hun wensen; (kleine) appartementen. Het is waarschijnlijk dat een waterbedeffect zich vooral richt op de wijken en gemeenten waarvan de woningvoorraad het meest aansluit bij deze wensen.
- Echter, investeerders kopen de laatste jaren in steeds hogere prijsklassen door de schaarste. Een plafond waarboven een woning kopen voor verhuur niet meer aantrekkelijk is om te kopen lijkt nog niet bereikt.
- Een opkoopbescherming in de lagere prijsklassen kan er dus toe leiden dat investeerders meer gaan kopen in de hogere prijsklassen.

Met andere woorden het invoeren van een opkoopbescherming zal in eerste instantie een waterbedeffect veroorzaken in wijken en buurten en andere gemeenten, met betaalbare appartementen maar daarmee is de grens nog niet bereikt.

5. Prijsgrens opkoopbescherming

Motivering kooprijsgrens Stichtse Vecht

We hebben via verschillende redeneerlijnen gekeken wat de juiste prijsgrens zou moeten zijn voor de opkoopbescherming in Stichtse Vecht, namelijk:

- Bestedingsruimte koopstarters; Wat kunnen middeninkomens betalen? (bijlage Fakton Consultancy)
- Investeringsbereidheid beleggers: In welk segment zijn investeerders actief?
- Bij welke grens is buy-to-let niet meer rendabel? (bijlage Onderzoek Fakton Consultancy)
- De marktanalyse van de NVM makelaars. De gemiddelde verkoopprijs van een woning in Stichtse Vecht.
- Inschatting van een waterbedeffect in het hogere segment (bijlage: onderzoek Fakton Consultancy)
- De gemeente Utrecht heeft gekozen om de prijsgrens voor de opkoopbescherming vast te stellen op een WOZ-waarde van € 487.000. Bij deze waarde valt 60% van de woonruimte onder de opkoopbescherming. Deze methodiek, 60% WOZ methodiek, wordt vervolgens jaarlijks gebruikt om te indexeren. Voor het eerst op 1 juli 2023.
- In de regio U16 is afgesproken dat de regiogemeenten zo veel mogelijk de prijsgrens van de gemeente Utrecht volgen. Op dit moment hebben de gemeenten Utrecht, Nieuwegein, Lopik en Zeist een opkoopbescherming ingevoerd. Houten en IJsselstein overwegen echter om dit jaar nog helemaal niet mee te doen.

Bovenstaande argumentatielijnen/ onderzoeken geven een bandbreedte tussen de €400.000,-- en €505.000,-- namelijk:

- Bestedingsruimte koopstarters: € 400.000,-. Middeninkomens: € 460.000,--
- Investeringsbereidheid beleggers: € 450.000,- (BAR¹ 4%)
- Gemiddelde verkoopprijs woningen in Q1 2022: € 505.000
- Waterbedeffect: € 450.000,- tot € 500.000,- (BAR 4% - 3,75%).
- Gemeente Utrecht legt de grens op € 487.000,-- WOZ.

Voor het objectief kunnen vaststellen van een prijsgrens heeft een grens op WOZ waarde de voorkeur. 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. Met het hanteren van de WOZ-waarde wordt hieraan voldaan. Met een daadwerkelijke koopprijs zou dat niet het geval zijn. Bovendien zou dat waarschijnlijk een prijsopdrijvend effect hebben.

Er wordt gekozen om aan te sluiten bij de prijsgrens van de gemeente Utrecht en de indexering die daar wordt gehanteerd. Daarmee worden de goedkope en middeldure koopwoningen beschermd. Als er een waterbedeffect vanuit de gemeente Utrecht optreedt dan is het logisch om de prijsgrens gelijk of hoger te nemen aan die van Utrecht.

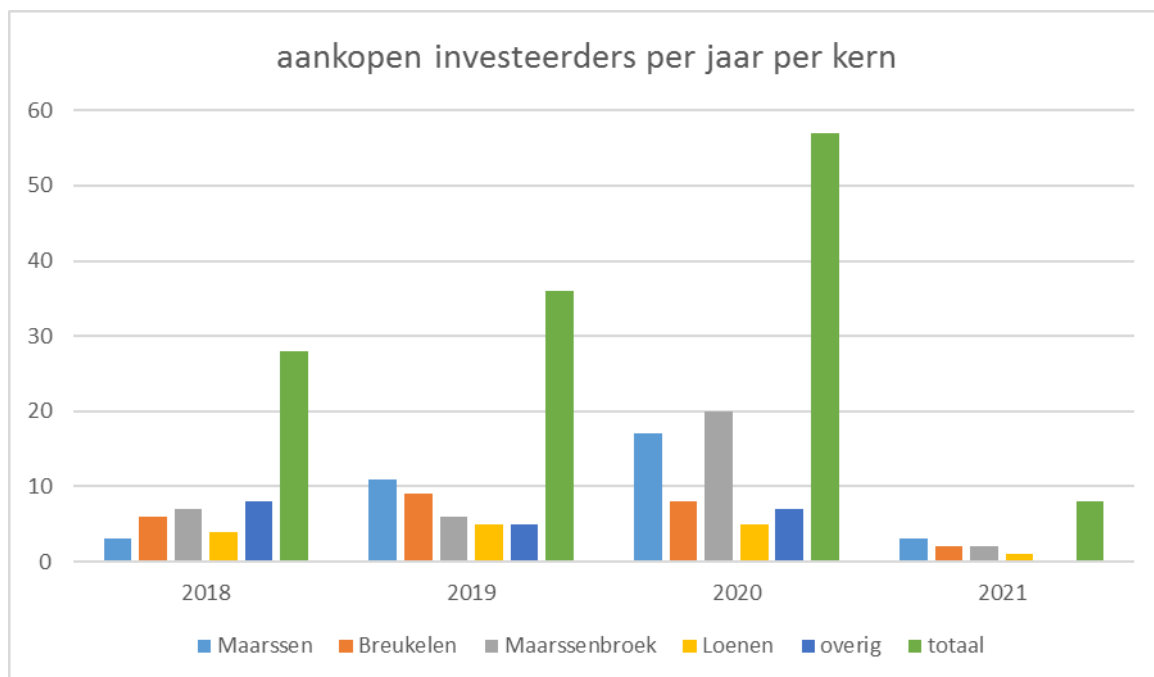
¹ Het bruto aanvangsrendement (BAR) is een percentage dat de verhouding aangeeft tussen de jaarlijkse huurinkomsten en de daadwerkelijke investering in het vastgoedobject. In de huidige markt wordt een BAR van 4% - 3,75% als rendabel beschouwt (bron: Fakton)

6. Gebiedsindeling opkoopbescherming

Voor de opkoopbescherming kan de gemeenteraad kernen of wijken aanwijzen. Het is niet de bedoeling van de wet om de regeling zonder meer voor de gehele gemeente in te stellen. Voor de beoordeling bij het instellen van de regeling moet inzicht worden gegeven op een beperkter gebiedsniveau. Er is dan ook onderzoek uitgevoerd door het kadaster op het niveau van de kernen. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de omvang van kernen ten opzichte van bijv. de gemeente Utrecht veel minder groot is en het effect op kernniveau onvoldoende inzicht geeft in de problematiek, terwijl die op het niveau van de gemeente wel aanwezig is.

Om opkoopbescherming te kunnen invoeren moet in de kernen sprake zijn van het door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen optreden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning. Deze schaarste aan betaalbare koopwoningen is aantoonbaar in alle kernen van onze gemeente en heeft vooral effecten voor de koopstarters in onze gemeente.

In onderstaande grafiek is te zien dat het aantal aankopen door investeerders in onze gemeente jaarlijks toeneemt (groene kolom). Het jaar 2021 is helaas niet representatief omdat er niet over een volledig jaar gemeten is. Daarom laten we 2021 hier buiten beschouwing. Naast een algemene stijging van het aantal aankopen door investeerders laat het kadastrale onderzoek ook zien in welke kernen de meeste woningen werden opgekocht.



Bron: kadastraal onderzoek 2021 vertaald naar grafiek door gemeente Stichtse Vecht

De gemeente heeft 12 kernen. Met name in de grote kernen (Maarsse-dorp, Maarssebroek en Breukelen) neemt het aantal aankopen door investeerders toe. Daarbij zijn vooral in Maarssebroek nog wel betaalbare appartementen te koop. Investeerders richten zich bij voorkeur op dit segment. Daarom kiezen wij ervoor om in eerste instantie vooral deze 3 kernen te beschermen. Maar ook in de kern Loenen aan de Vecht worden relatief veel woningen opgekocht door investeerders. Het is daarom zaak om deze kern in de gaten te houden, zodat daar niet een 'intern' waterbedeffect optreedt.