

Kort verslag bijeenkomst met stakeholders 20 januari 2022

Op 20 januari 2022 was er een regionale bijeenkomst met stakeholders (makelaars en beleggers) over de opkoopbescherming (ongeveer 30 makelaars waren aanwezig maar slechts een paar lieten zich horen).

Reacties onder andere op:

Doel van de opkoopbescherming, meer betaalbare koopwoningen beschikbaar voor koopstarters.

- Dit werd niet gelijk ontkend maar een duidelijke reactie bleef uit. Wel is opgemerkt dat het effect van regelgeving moeilijk in te schatten is waarbij een vergelijking met wijziging overdrachtsbelasting werd gemaakt. Een effect werd van deze wijziging niet verwacht maar toch zag je duidelijk in 2020, voor invoering van de verhoging, een flinke stijging van de transacties.
- Ook werd opgemerkt dat er momenteel helemaal geen betaalbaar aanbod meer is.
- Een tegengeluid werd wel gegeven met de opmerking dat investeerders vaak de woning ook mooier maken en dat je dat een starter niet ziet doen. Maar dit werd door een ander weer tegengesproken.
- Daar hoort dan ook de opmerking bij dat een woning die wordt gekocht om weer door te verkopen na opknappen, buiten de regeling valt.

Waterbed effect in de regio

- Het waterbedeffect is wel erg logisch. En beperkt zich niet alleen tot appartementen.
- Eén makelaar verwacht ook wel dat categorie boven de 440k erg in trek gaat worden. Hier hoort dan ook de verwachting bij dat investeerders genoeg nemen met een laag rendement. Dan gaat het niet om de institutionele beleggers maar om de kleine particulier met 1-5 woningen.

Uitvoering

Er is behoefte aan een overgangstermijn. In het voorstel van Utrecht wordt deze niet gegeven omdat wordt verondersteld dat de markt het beleid had kunnen verwachten. Door een makelaar werd een voorbeeld gegeven van een aankoop voor het raadsbesluit, waarbij de inschrijving van de akte van levering pas na het raadsbesluit plaats vindt.