Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Wijziging Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht ivm met wet opkoopbescherming, verlagen percentage te verloten woningen, technische wijzigingen en ivm toepassen van een lichtere vergunning voor omzettingen

Beleidsveld	Wonen
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Trudy Maas/Jamal Belkasmi/Simea Knip
Kenmerk	9581494
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht vast te stellen, waarvan de belangrijkste wijzigingen zijn:
   a. De opkoopbescherming in te voeren, die behelst dat woningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd;
   b. De opkoopkoopbescherming toe te passen voor alle wijken in de gehele gemeente;
   c. De prijsgrens voor opkoopbescherming vast te stellen op een WOZ-waarde van € 440.000, - voor woonruimten op het moment van inschrijving van de akte van levering in de openbare registers en vervolgens vanaf 1 juli 2023 jaarlijks per 1 juli te indexeren op basis van de 60% WOZ methodiek;
   d. Het verlagen van het percentage te verloten woningen naar maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht per jaar.

2. Een lichtere vergunning door te voeren voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen door:
   - de algemene leefbaarheidstoets in principe als voldoende te beoordelen, tenzij in de buurt van de woonruimte al sprake is van aanzienlijke overlastsituaties.
   - geen compensatie in rekening te brengen.

3. De wijziging van de Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 gemeente Utrecht, vergunningplicht opkoopbescherming vast te stellen, waarmee in de Tarieventabel een legestarief wordt opgenomen voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 41 Huisvestingswet.

4. Toepassing te geven aan artikel 5 lid 1 van de Verordening Raadgevend referendum gemeente Utrecht en het raadsbesluit direct na publicatie in het Gemeenteblad in werking te laten treden.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

In dit raadsvoorstel komt het college met een voorstel hoe invulling te geven aan de opkoopbescherming. De opkoopbescherming behelst dat woningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd. Het voorstel houdt in dat de opkoopbescherming wordt ingesteld voor alle wijken en dus voor de hele gemeente. Onder deze opkoopbescherming vallen alle woningen tot en met een WOZ-waarde van €440.000,-. Wettelijk wordt voor drie situaties een verhuurvergunning verleend (verhuur aan 1e en 2e graads familie, verhuur van bedrijfswoningen en huisbewaring voor maximaal 12 maanden). Daarnaast hebben wij een vergunningsmogelijkheid opgenomen voor nieuwbouwwoningen waarover afspraken gemaakt zijn met de gemeente over verhuur. Bovendien stellen wij voor woningen van de gemeente en van toegelaten instellingen (woningcorporaties) niet onder de opkoopbescherming te laten vallen

Door het voorstel wordt ook invulling gegeven aan motie 2021/238 om in afwijking van de regio het percentage lotingen voor het vrijkomende aanbod in de gemeente Utrecht te verlagen naar maximaal 10%.

Bovendien wordt het toepassen van een lichtere vergunning voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen mogelijk gemaakt.

Tot slot wordt de verordening op een aantal andere punten gewijzigd. Een paar technische wijzigingen is noodzakelijk om het ingezette beleid op het gebied van woonruimteverdeling en woonruimtevoorraadbeheer goed uit te kunnen voeren.

Context

Aanleiding

De Utrechtse woningmarkt staat onder druk. De koopprijzen in de stad zijn nog nooit zo hoog geweest. Omdat in de Woonvisie de ambitie is gesteld dat iedereen binnen redelijke termijn een (t)huis wordt geboden, is het van belang om de woningmarkt voor middeninkomens en starters te verbeteren. Het college wil daarom dat mensen die een betaalbare koopwoning zoeken, een plek in Utrecht kunnen vinden. Momenteel is dat een forse uitdaging in onze stad, waar een deel van de schaarse betaalbare koopvoorraad wordt opgekocht door particuliere beleggers. Dit leidt tot meer schaarste, en daarmee stijgende woningprijzen. Onderzoek van het Kadaster laat zien dat het aandeel koopwoningen gekocht door particuliere beleggers tussen 2009 en 2020 is toegenomen. Tot voor kort hadden gemeenten geen mogelijkheden om te sturen op de bestaande betaalbare koopvoorraad, waardoor niet geborgd kon worden dat koopwoningen beschikbaar blijven voor eigenaar-bewoners. Daarnaast betekent het opkopen van woningen voor de verhuur ook iets voor de sociale cohesie in de buurt. Door vaak hoge huurprijzen en daarmee grotere doorstroom is er minder binding met de buurt. Dit heeft een negatief effect op de leefbaarheid in een buurt.

Op 23 december heeft uw raad het Actieplan Betaalbare Koop vastgesteld. Als uitvoering van het Actieplan voor de korte termijn zijn een aantal maatregelen opgenomen. Eén van de maatregelen is gebruik te maken van de wettelijke bevoegdheid om een opkoopbescherming toe te passen bij bestaande betaalbare koopwoningen.

De wet Opkoopbescherming biedt gemeenten vanaf 1 januari 2022 de mogelijkheid een opkoopbescherming in te stellen. In de bijlage ‘Achtergrond en onderbouwing Opkoopbescherming (paragraaf 3.4 Huisvestingsverordening)’ is een uitgebreidere achtergrond en onderbouwing voor de Opkoopbescherming opgenomen.

Met het voorstel worden ook twee andere inhoudelijk wijzigingen mogelijk gemaakt.

Er wordt invulling gegeven aan motie 2021/238 om het percentage lotingen voor de gemeente Utrecht te verlagen naar maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht per jaar.

Daarnaast wordt het toepassen van een lichtere vergunning voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen mogelijk gemaakt. Bij de behandeling van de evaluatie in de raad van 15 juli 2021 werd de motie: ‘Vergunningsvrij samenwonen met drie personen’ (2021/234) ingediend, die na een toezegging van het college is

ingetrokken. De wens van de raad, om woningdelen tot 3 personen makkelijker te maken is in dit voorstel verwerkt. De benodigde vergunning wordt verlicht door de algemene leefbaarheidstoets in principe als voldoende te beoordelen, tenzij in de buurt van de woonruimte al sprake is van aanzienlijke overlastsituaties en door geen compensatie in rekening te brengen. Hiervoor worden de benodigde aanpassingen doorgevoerd in de beleidsregels wijzigen samenstelling woningvoorraad (omzetten en splitsen). Deze aanpassingen worden aansluitend aan het besluit van uw raad doorgevoerd. In deze beleidsregels wordt onder meer ook de toezegging (21/T193) conform de burgeragendering geluidsnorm aangepast..

Naast inhoudelijke wijzigingen worden ook enkele technische wijzigingen doorgevoerd. De definities ‘woningvorming’ en ‘eigen toegang’ zijn in overeenstemming gebracht met de wettelijke gebruikte definities.
Ook is een vrijstelling toegevoegd voor sloop/nieuwbouw projecten van toegelaten instellingen. Dit voorkomt dat zij in deze gevallen een onttrekkingsvergunning moeten aanvragen, terwijl er door de nieuwbouw geen sprake is van (blijvende) onttrekking.
Daarnaast is vrijstelling toegevoegd voor omgezette, samengevoegde, onttrokken of gevormde woonruimten uit de periode voor deze huisvestingsverordening om te voorkomen dat deze nu als illegaal worden aangemerkt.
Tot slot vervalt de toelichting omdat die niet meer actueel is.

Juridische context
Volgens het wetsvoorstel kan de gemeenteraad een opkoopbescherming voor (een) nader te bepalen gebied(en) invoeren, in de vorm van een verbod om de woning zonder vergunning te verhuren. Het verbod houdt in dat de woning voor vier jaar niet verhuurd mag worden.
Om de opkoopbescherming in te voeren moet de gemeenteraad vaststellen of er sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen, waarbij een onderbouwde prijsgrens voor opkoopbescherming moet worden ingevoerd. De gemeenteraad kan de hele gemeente of specifieke gebieden aanwijzen waar de opkoopregeling gaat gelden. Tot slot moet de gemeenteraad onderbouwen dat de inzet van de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is. Daarnaast mag ook leefbaarheid meespelen bij de aanwijzing van de te beschermen voorraad.
Op grond van artikel 4 lid 1 van de Huisvestingswet moeten regels over woonruimteverdeling en over wijzigingen in de bestaande woningvoorraad door de raad worden vastgesteld en dus ook gewijzigd. De opkoopregeling is geregeld in hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet. Artikel 40 (nieuw) van de Huisvestingswet bepaalt dat de raad ook regels kan stellen over het in gebruik geven van in de Huisvestingsverordening aangewezen goedkope en middeldure koopwoningen. Om opkoopbescherming te kunnen toepassen, moet de raad in de Huisvestingsverordening aangeven voor welke categorieën woonruimte en in welke wijken de vergunningsverplichting zal gelden. Hierdoor kan de gemeente publiekrechtelijk handhaven op de toepassing. Als een woning onrechtmatig is aangekocht en toch wordt verhuurd kan de gemeente een bestuurlijke boete opleggen.
Het doorvoeren van een lichtere vergunning voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen vereist geen aanpassing van de huisvestingsverordening zelf, maar wordt aangepast in de beleidsregels wijzigen samenstelling woningvoorraad (omzetten en splitsen). Het aanpassen van de beleidsregel is een collegebevoegdheid. Wij achten het wenselijk om dit aan uw raad voor te leggen aangezien de voorgestelde oplossing een alternatief is voor de vanuit uw raad gewenste aanpassing van de huisvestingsverordening om met drie personen samen te wonen zonder vergunning (bij de raadsbehandeling van de evaluatie Huisvestingsverordening op 15 juli 2021). Ondanks dat de voorgestelde lichtere vergunning voor het omzetten naar drie personen geen aanpassing van de Huisvestingsverordening behoeft, leggen we dit besluit daarom bij u voor.Op grond van artikel 4 lid 2 van de Verordening Raadgevend Referendum treden raadsbesluiten waarover een raadgevend referendum kan worden gehouden 5 weken na de dag van bekendmaking inwerking. Hiervan kan op grond van artikel 5 lid 1 van de Verordening worden afgeweken als de inwerkingtreding geen uitstel kan lijden. Bij toepassing van artikel 5.1 blijft de mogelijkheid bestaan over het raadsbesluit een raadgevend referendum te houden. In het geval van een raadgevend referendum kan achteraf het raadsbesluit door een raadsvoorstel worden ingetrokken. Met de toepassing van artikel 5.1 blijft het voorstel dus referendabel. De toepassing regelt alleen een versnelde inwerkingtreding.

Beoogd effect
Het beoogd effect van het invoeren van een opkoopregeling is het beschermen en vergroten van het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Utrecht door:
- (bestaande) koopwoningen te beschermen tegen particuliere beleggers die woningen opkopen om te verhuren;
- het merendeel van de betaalbare koopvoorraad te behouden voor (toekomstige) eigenaar-bewoners;
- betere beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor starters en huishoudens met een middeninkomen.

Het beoogd effect van het doorvoeren van wijzigingen aan het hoofdstuk wijzigingen in de woonruimtevoorraad is een betere sturing op voorraadbeheer.

Het beoogd effect van het doorvoeren van wijzigingen aan het hoofdstuk woonruimteverdeling is een betere uitvoering en juridische verankering van het bestaande beleid.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Actieplan betaalbare koopwoningen (23 december 2021)
Motie 2020/420 Meer betaalbare koopwoningen door erfpacht, verleggen van meerwaardeafdracht (3 december 2020)
Raadsbrief Betaalbare koopwoningen en onderzoek buy-to-let (14 juli 2020)
Raadsbrief betaalbare koopwoningen (13 maart 2020)
Woonvisie 'Utrecht beter in balans' (18 juli 2019)
Motie 2018/252 Betaalbare koopwoningen (8 november 2018)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht vast te stellen, waarvan de belangrijkste wijzigingen zijn: a. De opkoopbescherming in te voeren, die behelst dat woningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd; b. De opkoopkoopbescherming toe te passen voor alle wijken in de gehele gemeente; c. De prijsgrens voor opkoopbescherming vast te stellen op een WOZ-waarde van € 440.000, - (prijspeil 2021) voor woonruimten op het moment van inschrijving van de akte van levering in de openbare registers en vervolgens vanaf 1 juli 2023 jaarlijks per 1 juli te indexeren op basis van de 60% WOZ methodiek. d. Het verlagen van het percentage te verloten woningen naar maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht per jaar.
Argumenten	
1.1	De opkoopbescherming is één van de instrumenten binnen de beperkte mogelijkheden van gemeenten om te sturen op de bestaande koopvoorraad en geeft uitvoering aan het Actieplan Betaalbare Koop en de Woonvisie 'Stad in Balans'.
	De regeling beoogt koopwoningen tot en met het middeldure segment te beschermen tegen opkoop door beleggers; Met het instellen van de opkoopbescherming wordt zo goed als mogelijk gebruik gemaakt van de mogelijkheden die wij lokaal hebben om bij te sturen op de bestaande koopwoningmarkt.

	Door de stijgende woningprijzen zijn steeds minder koopwoningen beschikbaar voor huishoudens met een middeninkomen. Het Actieplan betaalbare koopwoningen heeft als doel het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Utrecht te vergroten en te beschermen. Omdat in de Woonvisie de ambitie is gesteld om iedereen binnen redelijke termijn een (t)huis te bieden in de stad, is het van belang om de beschikbaarheid van koopwoningen voor middeninkomens verbeteren. Het invoeren van een opkoopregeling draagt bij aan deze ambitie. De prijzen van koopwoningen zijn de afgelopen 24 jaar gemiddeld met 6,5% per jaar gestegen in Utrecht. Dat is fors hoger dan de gemiddelde inflatie van 1,9% in diezelfde periode. Hierdoor zijn woningen die vroeger betaalbaar waren voor middeninkomens nu uit het middensegment verdwenen. In ditzelfde middensegment zijn ook investeerders actief: kopers die niet zelf in de woning gaan wonen, maar deze verhuren voor (vaak hoge) marktprijzen (buy-to-let). Hierdoor zijn deze woningen niet meer beschikbaar als koopwoning voor woningzoekenden die zelf in de woning willen gaan wonen. Deze groep die achter het net vist op de koopmarkt, moet vervolgens een woning gaan huren. Door hoge huren op de particuliere huurmarkt, kunnen deze startende huishoudens vervolgens niet sparen om een koopwoning te financieren. Gezien het rendement dat behaald kan worden met verhuur, krijgen deze woningen een hogere beleggingswaarde. Hierdoor kunnen beleggers een hogere financiering krijgen, dan kopers die zelf in de woning willen gaan wonen. Dit leidt ook weer tot verdere prijsstijgingen, waardoor meer woningen uit het betaalbare en middensegment verdwijnen. Kortom, er is sprake van een dubbel effect: door de jaren heen is de groep potentiële kopers groter geworden, terwijl het aanbod in dit segment door prijsstijgingen is afgenomen.
1.2	<u>Door de opkoopbescherming komen er meer betaalbare koopwoningen voor potentiële eigenaar-bewoners beschikbaar</u>
	Particuliere investeerders zijn directe concurrenten van koopstarters, omdat woningen opgekocht door beleggers niet beschikbaar voor potentiële eigenaar-bewoners Het onderzoeken van het Kadaster (2019) laat zien dat het aandeel koopwoningen dat wordt gekocht door particuliere beleggers tussen 2009 en 2020 is toegenomen. Landelijk werd in 2009 nog 2 procent van de bestaande koopwoningen die op de markt kwamen gekocht door een particuliere verhuurder, in 2018 was dit toegenomen tot 6 procent. In grote steden en studentensteden is dit aandeel groter. In 2009 werd in Utrecht 3% van de woningen gekocht door een investeerder, in 2018 was dit 11%. Ter vergelijking, in Amsterdam bedroeg dit resp. 4% in 2009 en 12% in 2018 en in Groningen 6% in 2009 en 15% in 2017. In Utrecht worden sinds 2017 jaarlijks meer dan 400 woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners en is er een stabiel stijgende trend zichtbaar tussen 2013 en 2020 in het aandeel gekocht door Investeerders. In 2017 werd nog 10% van de woningen verkocht door eigenaar-bewoners aangeschaft door investeerders. Dit is 2020 al gestegen naar 13%. Over het algemeen geldt dat de wijken waar het aandeel buy-to-let sterker is toegenomen de prijzen ook sneller zijn gestegen. Vooral de laatste jaren tussen 2017 en 2020 laten een stijging zien van het aandeel woningen van eigenaar-bewoners dat gekocht wordt door investeerders. Uit onderzoek van het Kadaster blijkt ook dat aankopen van particuliere beleggers steeds meer opschuiven naar het duurdere segment. Woningen worden daarmee beleggingsobjecten en deze beleggers concurreren met starters. Zo is de gemiddelde transactiesom in 2021(Q1) al meer dan een ton hoger dan de NHG-Grens. Toegelaten instellingen en de gemeente zijn geen concurrenten van de koopstarters. Om die reden vallen woningen van deze eigenaren niet onder het verbod.

1.3	<u>Het toepassen van de opkoopbescherming in de hele stad voorkomt een waterbedeffect voor de enige wijk (Vleuten/ De Meern), waar geen schaarste in het betaalbare koop segment is en bevordert een gelijke behandeling van huiseigenaren in verschillende gebieden</u>
	De noodzaak voor een opkoopregeling zit nu vooral in de wijken waar het betaalbare koopsegment onder druk staat, waar de afgelopen jaren een toename was van het aandeel private verhuur of waar wordt verwacht dat het betaalbare koopsegment of de leefbaarheid mogelijk in de toekomst onder druk komt te staan. Onderzoek van het Kadaster wijst uit dat in elke wijk, behalve in Vleuten/De Meern, schaarste in het betaalbare en middeldure koopsegment heerst. In de wijk Vleuten De Meern is het aandeel eigenaar-bewoners het grootst (71 procent) en zijn relatief weinig particuliere investeerders actief. Echter door deze wijk als enige wijk in Utrecht uit te sluiten voor opkoopbescherming, kan hier een waterbedeffect optreden. Het voorstel houdt daarom in dat opkoopbescherming wordt ingevoerd in heel Utrecht. Een beperkte invoering zou kunnen leiden tot een verdere concentratie van de vraag van investeerders in buurten waar geen opkoopbescherming geldt. Dit zou het verdringingsprobleem (van koopstarters en middeninkomens door investeerders) alleen verplaatsen en niet oplossen. Daarnaast is het denkbaar dat opkoopbescherming een prijsdrukkend effect heeft, omdat koopstarters en middeninkomens vaak minder te besteden hebben dan investeerders. Verkopers in gebieden waar opkoopbescherming geldt, zouden dan de waarde van hun woning minder sterk zien toenemen. Verkopers in gebieden waar geen opkoopbescherming geldt, zouden juist een waardestijging tegemoet kunnen zien. Brede invoering van opkoopbescherming kan voorkomen dat sommige verkopers last krijgen van deze maatregel terwijl andere er juist van profiteren.
1.4	<u>Bescherming tegen opkoop voor woningen tot en met een WOZ-waarde tot € 440.000,- vergroot kansen voor koopstarters</u>
	Volgens de nieuwe wet mag de gemeente zelf de prijsgrens voor opkoopbescherming bepalen. Het is van belang dat de gemeente kan motiveren waarom de gekozen waarde proportioneel is en er niet toe leidt dat er onnodig koopwoningen onder deze regulering komen te vallen. Om die reden is via verschillende redeneerlijnen gekeken naar wat de juiste prijsgrens zou moeten zijn voor de Utrechtse opkoopregeling, namelijk: • Bestedingsruimte koopstarters; Wat kunnen koopstarters maximaal betalen voor een koopwoning? • Transacties koopstarters: Wat hebben koopstarters in de afgelopen periode betaald voor hun woning (bijlage 6: onderzoek Het Kadaster) • Investeringsbereidheid beleggers: In welk segment zijn investeerders actief? (bijlage 6: onderzoek Het Kadaster). Bij welke grens is buy-to-let niet meer rendabel? (bijlage 7: onderzoek Fakton Consultancy) • De WOZ- methode[1] zoals toegepast in Amsterdam: Hoe pakt dat uit voor de Utrechtse situatie? • Inschatting van een waterbedeffect in het hogere segment (bijlage 7: onderzoek Fakton Consultancy) Bovenstaande argumentatielijnen/ onderzoeken geven een bandbreedte tussen de €366.250,-- en €500.000,-- namelijk: • Bestedingsruimte koopstarters: € 400.000,- • Transacties koopstarters: € 366.250,-

[1] Methode waarbij de WOZ-waarden worden opgedeeld is 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.

	• Investeringsbereidheid beleggers: € 450.000,- (BAR[2] 4%) • 60% -WOZ-methode: € 440.000 (WOZ) • Waterbedeffect: € 450.000,- tot € 500.000,- (BAR 4% - 3,75%). Daarnaast heeft de VNG ook een methode aangegeven. Deze sluit qua systematiek het meeste aan bij de 60% WOZ methode. De VNG legt de grens voor middelduur op tweederde van het totaal aantal verkochte woningen, op basis van 3 prijscategorieën (goedkoop, middelduur en duur). Voor het objectief kunnen vaststellen van de een prijsgrens heeft de 60% WOZ methode de voorkeur. Daarnaast moet 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 aan beide vereisten voldaan. Met de daadwerkelijke koopprijs zou dat niet het geval zijn. Bovendien zou dat waarschijnlijk een prijsopdrijvend effect hebben. Omdat de WOZ-waarde een jaar 'achter 'loopt, komt de koopprijs die met deze WOZ waarde wordt beschermd zo'n 15 tot 20% hoger uit. Een woning met een WOZ-waarde van € 440.000,-, komt op een koopprijs van ruim 5 ton uit. Daarmee wordt ook het waterbedeffect in het hogere segment gedempt. Een uitwerking van de onderbouwing voor deze prijsgrens is opgenomen in de toelichting bij de verordening.
1.5	<u>De gekozen indexatiemethode is objectief en volgt de prijsontwikkelingen in de markt</u>
	De indexatie van de prijsgrens van de opkoopbescherming jaarlijks op basis van de WOZ-waarde van alle woningen in de eerste drie prijsklassen vast te stellen (60% van de woningen) Deze methode verdeelt de woningen van eigenaar-bewoners in vijf gelijke prijsklassen van ieder twintig procent. Dit is gebaseerd op de meest recente beschikbare WOZ-waardes. 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. Jaarlijks zijn de WOZ-waarden in het jaar daaropvolgend in de maand maart bekend. Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de meest recente cijfers over de WOZ-waarde stellen wij voor de indexatie per 1 juli te laten plaatsvinden. Uitgezonderd het eerste jaar omdat we dan in het jaar 2022 binnen enkele maanden (maart 2022 en juli 2022) de prijsgrens moeten wijzigen en dat kan leiden tot verwarring. Burgemeester en wethouders publiceren de aldus geïndexeerde prijsgrens opkoopbescherming in het digitale gemeenteblad.
1.6	<u>De opkoopbescherming draagt bij aan de leefbaarheid van de stad</u>
	In gebieden waar veel woningen worden opgekocht door beleggers, kan dit de leefbaarheid aantasten. Bijvoorbeeld doordat de mutatiegraad van woningen bij particuliere verhuur relatief hoog is. Dit heeft nadelige gevolgen voor de sociale cohesie in de buurt. Het beschikbar houden van koopwoningen voor eigenaar-bewoners draagt bij aan het behouden van de leefbaarheid in de betreffende buurt.
1.7	<u>Eenduidigheid is gewenst, uitzonderingen ondermijnen de effectiviteit van het verhuurverbod.</u>
	Niet in alle gevallen is het wenselijk een verbod op verhuur op te leggen voor betaalbare koopwoningen. In de wet zijn drie uitzonderingen op de opkoopbescherming opgenomen, namelijk: verhuur aan 1e en 2e graads familie, verhuur van bedrijfswoningen en huisbewaring voor maximaal 12 maanden.

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

	Aanvullend op deze wettelijke uitzonderingen mag de gemeente algemene lokale uitzonderingen in de verordening opnemen. Het voorstel is een zo eenduidig en effectief mogelijke regeling vast te stellen. Wel hebben wij een mogelijkheid voor vergunningverlening opgenomen voor nieuwbouwwoningen waarover afspraken over verhuur met de gemeenten zijn vastgelegd. Het toevoegen van meer uitzonderingen op dit moment is nog niet nodig omdat in de verordening een algemene bepaling is opgenomen voor situaties waarin het belang dat gediend wordt met verhuren zwaarder weegt dan het belang van het behouden van de woonruimte voor de kopersmarkt. Hiermee kan een vergunning worden verleend voor situaties die in lijn zijn met vastgesteld gemeentelijk beleid, zoals verhuur van woningen door zorgaanbieders of maatschappelijke instellingen voor verhuur aan bijzondere doelgroepen, in lijn met vastgesteld beleid.
1.8	Het verlagen van het percentage te verloten woningen vergroot de kans op een woning op basis van wachttijd
	In de regionale versie van de huisvestingsverordening is afgesproken dat maximaal 20% van het vrijkomende aanbod verloot mag worden. Bij de evaluatie van de huisvestingsverordening is motie 2021/238 aangenomen waarin hert college wordt opgedragen om het percentage loten voor de gemeente Utrecht terug te brengen naar maximaal 10%. Bij loten doet de inschrijftijd er niet toe en heeft iedereen evenveel kans op de woning, hierdoor krijgen vooral starters een betere kans op een woning aangezien zij vaak nog geen lange wachttijd hebben opgebouwd. Door het aandeel loten te verlagen worden meer woningen op basis van wachttijd verdeeld waardoor mensen die langer staan ingeschreven een grotere kans hebben op een woning en dus de wachttijd wordt beloond. De wijziging is regionaal afgestemd aangezien Utrecht de enige gemeente is die voor 10% heeft gekozen.
1.10	Het doorvoeren van een aantal wijzigingen in paragraaf 3.1 is nodig om het beleid voor onttrekken, woningvormen en omzetten beter uit te kunnen voeren
	Naast inhoudelijke wijzigingen worden ook wat technische wijzigingen doorgevoerd. De definities ‘woningvorming’ en ‘eigen toegang’ zijn in overeenstemming gebracht met de wettelijke gebruikte definities. Ook is een vrijstelling toegevoegd voor sloop/nieuwbouw projecten van toegelaten instellingen. Dit voorkomt dat zij in deze gevallen een onttrekkingsvergunning moeten aanvragen, terwijl er door de nieuwbouw geen sprake is van (blijvende) onttrekking. Daarnaast is vrijstelling toegevoegd voor omgezette, samengevoegde, onttrokken of gevormde woonruimten uit de periode voor deze huisvestingsverordening om te voorkomen dat deze nu als illegaal worden aangemerkt. Tot slot vervalt de toelichting. De reden hiervoor is dat een toelichting bij een verordening niet door de raad wordt vastgesteld. Er wordt een nieuwe toelichting separaat ter informatie aangeboden in de bijlage bij het raadsbesluit. Deze toelichting wordt ook op overheid.nl gepubliceerd.

Kanttekeningen/Risico’s	
1.1	De prijsgrens van de opkoopbescherming is lager dan de prijsgrens bij de zelfbewoningsplichtnieuwbouw.
	Bij een zelfbewoningsplicht wordt via privaatrechtelijke overeenkomst (erfpacht, koopovereenkomst) de nieuwe eigenaar (en daaropvolgende eigenaren) verplicht om de woning voor in beginsel 5 jaar zelf te blijven bewonen. Waar de zelfbewoningsplicht alleen voor nieuwbouw (via de uit te geven erfpacht) kan worden afgedwongen, kan de opkoopbescherming (publiek recht) ook op (alle) bestaande woningen van toepassing worden verklaard. De opkoopbescherming bepaalt dat de woning niet mag worden

	verhuurd en is daarmee feitelijk een verhuurverbod. De opkoopbescherming wordt geregeld via de Huisvestingsverordening. De Huisvestingsverordening kan voor maximaal vier jaren worden vastgesteld. Verlenging of nieuwe vaststelling is echter mogelijk. Dat geldt ook voor het hoofdstuk over opkoopbescherming in de verordening. Echter de Minister dient uiterlijk elke vijf jaar de werking van de opkoopbescherming te evalueren. Die evaluatie kán leiden tot het vervallen van hoofdstuk 7 (Huisvestingswet 2014) Dan geldende bepalingen over opkoopbescherming in gemeentelijke verordeningen blijven vervolgens nog twee jaren van kracht. De ratio van de beide instrumenten is ook verschillend. De zelfbewoningsplicht ziet toe op te voorkomen dat woningen snel door worden verkocht om bijvoorbeeld snel winst te maken. En de opkoopbescherming ziet toe op bescherming van woonruimte voor met name koopstarters. In het Actieplan Betaalbare koop is een verhoging van de prijsgrens voor de zelfbewoningsplicht nieuwbouw tot 2 maal de NHG norm opgenomen Hier is gekozen voor een hogere grens, zodat ook doorstromers uit betaalbare woningen nog een woning kunnen vinden in het duurdere segment. Deze doorstromers laten dan weer een betaalbare woning achter voor starters en huishoudens met een middeninkomen. Bovendien zijn bij het maken van afspraken voor nieuwbouw meer mogelijkheden om afspraken te maken over onder andere de maximale hoogte van de grens voor zelfbewoningsplicht. De Huisvestingswet biedt alleen ruimte om goedkope en middeldure woningen onder de opkoopbescherming te laten vallen. Voor de gemeente Utrecht hebben wij via de 4 denklijnen de prijs grens van een WOZ waarde van € 440.000,-- goed onderbouwd een hogere grens is onvoldoende goed te onderbouwen en houdt vermoedelijk niet stand bij bezwaar en beroep In hoeverre de afspraken die wij nu in anterieure overeenkomsten maken over zelfbewoningsplicht nog aanpassing behoeven gaan wij nader uitzoeken (samen met de gemeente Amsterdam en Den Haag). Hier in nemen wij ook de vraag in mee hoe in deze kwestie het publiek recht zich verhoudt tot het privaatrecht.
1.2	<u>Een stadsbrede invoering van opkoopbescherming is mogelijk in strijd met de bedoelingen van de wetgever.</u>
	De rijksoverheid gaat ervan uit dat de gemeente een regeling voor opkoopbescherming selectief zal inzetten, bijvoorbeeld in gebieden waar al veel particuliere verhuurders actief zijn. Opkoopbescherming is een nieuwe regeling waarover nog geen jurisprudentie bestaat. De inschatting is dat stadsbrede invoering wel mag, mits dit per gebied goed kan worden onderbouwd. De gemeenten van de G5 gemeenten gaan hier verschillend mee om. Amsterdam en Den Haag voeren een stadsbrede regeling in, Eindhoven voert de regeling in voor 75% van de stad en Rotterdam wijst een aantal wijken aan. Wij hebben voor alle wijken een onderbouwing gegeven voor invoering van de opkoopbescherming. Op deze wijze hebben wij onderbouwd waarom de opkoopregeling voor heel Utrecht moet gelden. In de toelichting bij de verordening wordt de onderbouwing per gebied opgenomen.
1.3	<u>De opkoopbescherming kan een belemmering vormen voor de gewenste uitbreiding van de voorraad kleine en onzelfstandige wooneenheden.</u>
	Opkoopbescherming zal ertoe leiden dat er minder bestaande woningen beschikbaar komen voor splitsing en verkamering. Met de opkoopbescherming is het vier jaar niet mogelijk een aangekocht pand te verhuren. Voor bestaande eigenaren blijft de mogelijkheid om een omzettingsvergunning aan te vragen wel aanwezig. Voor splitsen zien we geen tot weinig overlap, aangezien de eis voor splitsen minimaal 140m2 vloeroppervlakte is en die woningen (grotendeels) boven de opkoopgrens liggen. Voor omzetten is er wel een overlap. Gekeken naar de omzettingen in 2019 en 2018 zou iets minder dan de helft niet meer vergund kunnen worden in de nieuwe situatie. Onbekend is welk deel van de vergunningsaanvragen afkomstig was van een nieuwe eigenaar.

	Woningdelen en hospitaverhuur zijn overigens wel toegestaan als de eigenaar zelf in de woning woont. Op de gehele voorraad lijkt het effect niet groot en is de verwachting hier geen aanvullende regels of uitzonderingen voor op te nemen. Bovendien stellen wij in dit voorstel voor om lichtere vergunning in te stellen voor het omzetten van woonruimte ten behoeve van het huisvesten van drie personen. Daarnaast zullen we de regeling op dit punt monitoren en de bevindingen bij de evaluatie terugkoppelen naar uw raad.
1.4	<u>De invoering van opkoopbescherming maakt inbreuk op het eigendomsrecht van eigenaren van bestaande koopwoningen binnen het aangewezen werkingsgebied</u>
	De opkoopbescherming is een regulering van het eigendomsrecht. Een regulering van het eigendomsrecht is slechts toelaatbaar indien ze gerechtvaardigd is. Dit houdt in dat voldaan moet zijn aan vier voorwaarden. In de toelichting van deze wet is aangegeven op welke wijze de opkoopbescherming rechtvaardig is en voldaan wordt aan de voorwaarden. Hiermee is invoering van de opkoopbescherming in de gemeente Utrecht in relatie tot de inbreuk op het eigendomsrecht gerechtvaardigd. Bovendien kan de hardheidsclausule in de verordening kan ervoor zorgen dat dit in de praktijk niet tot onbillijke situaties hoeft te leiden.
1.5	<u>Voor een nieuwe vergunningsplicht is inzet nodig van vergunningverlening en handhaving.</u>
	Handhaving is een essentieel onderdeel bij de invoering van de opkoopregeling. Dit betekent dat er herprioritering moet plaatsvinden binnen bestaande middelen voor handhaving. Voor 2022 betekent dit dat er sprake zal zijn van een meer passieve handhaving. Op basis van de ervaringen uit het eerste jaar onderzoeken wij een aantal scenario's voor meer actieve handhaving vanaf 2023. Deze scenario's zijn ook afhankelijk van de beschikbare middelen. De bestuurlijke boetebedragen voor overtredingen van de verboden en verplichtingen uit deze verordening zijn opgenomen in de tabel in bijlage 2 van de Huisvestingsverordening.
Beslispunt	
2	Een lichtere vergunning door te voeren voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen door: - de algemene leefbaarheidstoets in principe als voldoende te beoordelen, tenzij in de buurt van de woonruimte al sprake is van aanzienlijke overlastsituaties. - geen compensatie in rekening te brengen
Argument	
2.1	<u>Een lichtere vergunning voor omzetten bij samenwonen door drie personen verlaagd de drempel voor deze vergunning aanzienlijk, terwijl wel de invloed op de kwaliteit wordt behouden</u>
	Uitgangspunt van het beleid is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen het belang van het behouden van een prettige leefomgeving, het beschermen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Voor een goede afweging brengen we de bestaande gesplitste en omgezette panden in beeld om te bepalen in hoeverre een nieuwe situatie druk op de leefbaarheid (is er sprake van clustervorming). De leefbaarheidstoets voor een omzettingsvergunning bestaat uit twee onderdelen: • Algemene leefbaarheidstoets (druk op leefbaarheid omgeving)

	• Fysieke leefbaarheidstoets (oppervlakte, geluid etc) Voor de algemene leefbaarheidstoets geldt dat 1 extra persoon niet leidt tot enorme toename van de druk op de leefbaarheid. Deze toets kan daarom bij drie personen in principe als voldoende worden beschouwd tenzij in de buurt van het pand waar de vergunningsaanvraag betrekking op heeft al sprake is van aanzienlijke overlastsituaties. De fysieke leefbaarheidstoets blijft onveranderd zodat de eisen omtrent geluid en minimale oppervlakte geborgd zijn. Hiermee wordt voorkomen dat deze omzettingen tot verminderde leefbaarheid Voor het omzetten van een woonruimte dient een compensatie te worden betaald. Deze compensatie is in 2019 verlaagd van € 240,- naar € 120,-/m2. Om de drempel voor drie personen zo laag mogelijk te maken, komt de compensatie voor een omzetting naar drie personen te vervallen. Het is dan namelijk niet logisch om te stellen dat gecompenseerd moet worden voor het verloren gaan van zelfstandige woonruimte. Bij het samenwonen met drie personen wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het woningtekort door beter gebruik te maken van de bestaande woonruimte. Voorstel is daarom in deze gevallen geen compensatie te vragen. De benodigde aanpassing zal aansluitend aan het besluit van de raad worden doorgevoerd. Bij het aanpassen van de beleidsregels onderzoeken we in hoe de lichtere vergunning voor verhuur aan 3 personen zich verhoudt tot het verbouwen van een woning tot 2 zelfstandige woonruimten.
Kanttekeningen/Risico’s	
2.1	<u>Voor het omzetten van woonruimte naar drie personen blijft een vergunning noodzakelijk</u>
	Rond het besluitvormingsproces van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 is het loslaten van de vergunningplicht voor verhuur aan 3 personen ook onderzocht. Uit de reacties van de wijkraden en bewonersorganisaties en –recent- uit de petitie uit de Binnenstad bleek dat het loslaten van de vergunningsplicht niet wenselijk is, gezien de groeiopgave voor onze stad en de druk op de leefbaarheid. .Bij het vergunningsvrij maken heeft de gemeente geen enkele invloed meer op de wijze waarop de omzetting wordt uitgevoerd. Er gelden dan geen regels omtrent de grootte van de kamer, de toegestane geluidsbelasting en de huidige situatie van de locatie speelt dan geen rol. Dit maakt het logisch te kiezen voor een lichte vergunning
Beslispunt	
3	De wijziging van de Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 Legesverordening gemeente Utrecht, vergunningplicht opkoopbescherming’ vast te stellen, waarmee in de Tarieventabel een legestarief wordt opgenomen voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 41 Huisvestingswet
3.1	<u>Hiermee kunnen de kosten voor het in behandeling nemen van de vergunningaanvraag bij de aanvrager in rekening worden gebracht.</u>

	Met ingang van 1 januari 2022 biedt de Huisvestingswet de gemeenteraad de mogelijkheid om in een in de Huisvestingsverordening nader te bepalen gebied en voor een in die verordening nader aan te wijzen categorie van woonruimten, opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod om de woning in de eerste vier jaren zonder vergunning te verhuren. In de Huisvestingswet zijn situaties omschreven waarin een vergunning verleend wordt (artikel 41 lid 3). In de Huisvestingsverordening zijn voor Utrecht nog twee vormen van het in gebruik geven van woonruimte vastgesteld waarvoor een vergunning wordt verleend (artikel 3.4.4.) Het legestarief bedraagt €363,65 en is, conform het uitgangspunt in de Nota Lokale heffingen, kostendekkend.
Beslispunt	
4	Toepassing te geven aan artikel 5 lid 1 van de Verordening Raadgevend referendum gemeente Utrecht en het raadsbesluit direct na publicatie in het Gemeenteblad in werking te laten treden
Argumenten	
4.1	<u>Door onverwijlde inwerkingtreding treedt de beoogde bescherming van de opkoopbescherming meteen in werking</u>
	Als de opkoopregeling 5 weken na het raadsbesluit in gaat, betekent dat meer tijd voor marktpartijen om te anticiperen op de nieuwe regeling. De Verordening Raadgevend Referendum biedt de mogelijkheid om het raadsbesluit direct te laten ingaan én ook de mogelijkheid open te houden om over het raadbesluit een raadgevend referendum te houden. Hierdoor kunnen de nadelige effecten zoals concurrentie en prijsopdrijving door beleggers ten opzichte van eigenaar bewoners zo snel mogelijk worden tegen gegaan.
Kanttekeningen/Risico’s	
4.1	<u>De opkoopbescherming blijft in werking ook na een toegelaten inleidend en/of definitief verzoek tot het houden van een raadgevend referendum</u>
	De opkoopbescherming blijft in werking ook als een inleidend en definitief verzoek tot het houden van een raadgevend referendum over een raadsbesluit is toegelaten. Op het moment dat een raadgevend referendum uiteindelijk heeft geleid tot een raadgevende uitspraak tot afwijzing moet zo spoedig mogelijk worden beslist of een raadsvoorstel wordt ingediend tot het al dan niet intrekken van het raadsbesluit. Wij vinden het van groot belang is dat beschikbaarheid van koopwoningen voor middeninkomens zo snel mogelijk wordt verbeterd. En door deze onverwijlde inwerkingtreding blijft een raadgevend referendum nog steeds mogelijk.

Financiën

Aan de invoering en uitvoering van opkoopbescherming zijn incidentele en structurele kosten verbonden.

De incidentele middelen – implementatiekosten - worden gedekt uit de voorziening woonruimteonttrekking compensatie. De middelen uit deze voorziening kunnen op basis van onze huisvestingsverordening alleen worden aangewend in het kader van de volkshuisvesting. We zetten een systeem op waarmee we risico gestuurd kunnen gaan handhaven. De hiervoor benodigde incidentele financiën schatten in op circa 70.000,-. Dit is inclusief de kosten voor het passief handhaven (reageren op meldingen) tijdens het opzetten van het systeem in de eerste maanden.

De opkoopbescherming doet eveneens een structureel beroep op het onderdeel Vergunningen, toezicht en handhaving. Handhaving is belangrijk zodat de opkoopregeling het beoogde effect kan bereiken. We verwachten vanaf juli ook de controle op de vergunningaanvragen op te pakken. Voor 2022 zullen we de kosten (€35.000,--) eveneens dekken uit de voorziening woonruimteonttrekking compensatie. In de periode 2022 monitoren we de inzet en de kosten. Op basis van deze monitoring en de mogelijkheden van het opgezette systeem voor risicogestuurde handhaving zullen we de kosten/ scenario's voor handhaving in beeld brengen. Voor de structurele dekking voor actieve handhaving vanaf 2023 en verder zullen we prioriteren binnen de beschikbare handhavingsmiddelen voor het beschermen woningvoorraad.
Voor wat betreft vergunningverlening komen hier extra inkomsten uit leges tegenover staan. Het uitgangspunt is dat een kostendekkend tarief voor leges bij de beoordeling van de vergunningaanvragen gehanteerd wordt.

Voor wat betreft vergunningverlening komen hier extra inkomsten uit leges tegenover staan. Het uitgangspunt is dat een kostendekkend tarief voor leges bij de beoordeling van de vergunningaanvragen gehanteerd wordt.

Vervolg

Het besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht wordt gepubliceerd en treedt in werking na het raadsbesluit. Indien over het raadsbesluit een raadgevend referendum wordt gehouden en onherroepelijk is vastgesteld dat dit heeft geleid tot een raadgevende uitspraak tot afwijzing, wordt zo spoedig mogelijk beslist of een raadsvoorstel wordt ingediend tot het al dan niet intrekken van het raadsbesluit.

Na inwerkingtreding van de gewijzigde huisvestingsverordening wordt het verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte te verhuren. Dit verbod geldt alleen voor woningen waarvan het eigendom na inwerkingtreding van de gewijzigde verordening wordt overgedragen, voor een periode van vier jaar na de eigendomsoverdracht.

In aanloop naar de nieuwe verordening 1 juli 2023 wordt de huisvestingsverordening (inclusief het nieuwe onderdeel opkoopbescherming) gemonitord en wordt de raad hierover geïnformeerd. Ook wordt het onderdeel opkoopbescherming gemonitord en geëvalueerd bij de reguliere twee jaarlijkse evaluatie. Bij een positieve evaluatie kan de regeling worden verlengd, in principe tot de einddatum van de landelijke regeling. De landelijke regeling is een doorlopende regeling, maar wordt iedere 5 jaar geëvalueerd.

Voor het toepassen van een lichtere vergunning voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen wordt door het college de benodigde aanpassing doorgevoerd in de beleidsregels wijzigen samenstelling woningvoorraad (omzetten en splitsen).

Participatie

De huidige Participatie- en inspraakverordening geeft aan dat inspraak alleen nodig is als de wet dat voorschrijft of als specifieke overwegingen hiertoe aanleiding geven.
Inspraak is volgens de Huisvestingswet niet verplicht.
Conform de uitgangspunten van de Huisvestingswet is deze wijziging van de huisvestingsverordening afgestemd met de regiogemeente, via de regionale bestuurstafel. Ook is er in het onderzoek van Het Kadaster gekeken naar een mogelijk waterbedeffect van een Utrechtse opkoopregeling in omliggende regiogemeenten.
Verder is de voorbereiding van deze wijziging besproken met verschillende belanghebbende partijen, waaronder de IVBN, Neprom, het Huurteam, Brecheisen Makelaars en de Kopgroep Stadsakkoord.
De input uit deze gesprekken is verwerkt in het voorliggende raadsvoorstel.
Dit besluit is referendabel, de mogelijkheid bestaat om over het raadsbesluit een raadgevend referendum te houden.

Communicatie

Na vaststelling van de wijziging, zal het besluit tot wijziging worden gepubliceerd op www.overheid.nl. en worden de wijzigingen doorgevoerd in de geconsolideerde huisvestingsverordening op www.overheid.nl/decentrale regelgeving.
De informatie op www.utrecht.nl wordt aangepast De belangrijkste partijen die deze regeling aangaan worden actief geïnformeerd.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht (opkoop en wijziging voorraad)
- Besluit tot wijziging van Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 gemeente Utrecht, vergunningplicht opkoopbescherming

Bijlagen informatief

- Achtergrond en onderbouwing Opkoopbescherming (paragraaf 3.4 Huisvestingsverordening)
- Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, Gemeente Utrecht met wijzigingen bijgehouden
- Toelichting bij de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, Gemeente Utrecht met wijzigingen bijgehouden.docx
- Onderzoeksrapport “Investeerders in de gemeente Utrecht” (2021) van Het Kadaster
- Onderzoeksrapport “Invulling en effecten van het invoeren van opkoopbescherming in de gemeente Utrecht” (2021) van Fakton Consultancy