



Datum besluit B&W 14-05-2023
Forumverg. d.d. 04-06-2023
Agendapunt nr. (nummer)
Portefeuillehouder(s) G.J.H. van Malsen - Volkshuisvesting, Integratie, Emancipatie,
Armoedebestrijding en Welzijn
Redacteur I. Jurriens
Doorkiesnummer
Domein / Team Ruimte
Corsanummer 24.042457

Aan de Raad,

1. Onderwerp
Opkoopbescherming – Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023
2. Voorstel
 1. Kennis te nemen van de onderzoeksrapportage van ABF Research “Onderzoek opkoopbescherming Rijswijk; Inzicht in nut en noodzaak”.
 2. De Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 vast te stellen.
3. Inleiding
Een wijziging van de Huisvestingswet 2014 per 1 januari 2022 maakt het voor gemeenten mogelijk om een zogeheten opkoopbescherming in te voeren. De opkoopbescherming heeft als doel om schaarse koopwoningen te beschermen tegen het opkopen van woningen als beleggingsobject voor verhuur (vaak hoge huren) en er zodoende voor te zorgen dat deze woningen beschikbaar blijven voor woningzoekenden die een woning willen kopen om er zelf te gaan wonen. Dit vergroot de kansen op een woning voor starters en middeninkomens.

Uw raad heeft herhaaldelijk gevraagd naar de mogelijkheden tot invoering van de opkoopbescherming. Om aan die vraag tegemoet te komen is een onderzoek uitgevoerd en een wijziging van de lokale Huisvestingsverordening opgesteld. De ontwerpregeling heeft in de afgelopen weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het definitieve ontwerp van de wijzigingsverordening wordt nu ter besluitvorming voorgelegd.

De opkoopbescherming wordt ingevoerd door het toevoegen van een aantal artikelen (5:16 t/m 5:19) aan hoofdstuk 5 “Wijzigingen in de woonruimtevoorraad” van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023. Hiermee ontstaat een vergunningplicht voor het in gebruik geven van woonruimte, genaamd de “verhuurvergunning opkoopbescherming”. Deze vergunningplicht geldt voor woningen die na inwerkingtreding van eigenaar wisselen. De vergunningplicht geldt dus niet ineens voor alle woningeigenaren in Rijswijk. Als er koopwoningen van eigenaar wisselen, groeit de voorraad woningen waarvoor de vergunningplicht geldt. De gehele koopwoningvoorraad wordt na inwerkingtreding wel ‘beschermd’ tegen het fenomeen *buy-to-let*, waarbij investeerders een woning kopen met het doel deze te verhuren. Een woning die zij kopen kan dan immers niet meer zonder vergunning verhuurd worden.



De opkoopbescherming dient wel onderbouwd te worden. De gemeenteraad kan namelijk alleen van deze bevoegdheid gebruik maken indien dat volgens de wet “[...] noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte”. Door ABF Research is een onderzoek uitgevoerd dat dient als onderbouwing voor de opkoopbescherming. In de raadsinformatiebrief d.d.19 maart 2024 zijn de voornaamste bevindingen van dit onderzoek reeds beschreven. Aan de hand van het onderzoek is ook een keuze gemaakt voor het begrenzen van het deel van de woningvoorraad dat onder de regeling zal komen te vallen.

Het ontwerp van de regeling voor het invoeren van de opkoopbescherming heeft voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen, waarmee belanghebbenden in staat zijn gesteld om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

4. Beoogd effect

In de afgelopen jaren is een trend ontstaan waarbij een toenemend aantal woningen werd opgekocht door investeerders en vervolgens werd verhuurd. Als gevolg hiervan waren er minder (met name) betaalbare woningen beschikbaar voor woningzoekenden die in deze woningen wilden wonen als eigenaar-bewoner. Met de opkoopbescherming wordt dit effect tegengegaan, door de schaarse categorieën koopwoningen te beschermen tegen investeerders, middels een vergunningplicht voor het in gebruik geven c.q. verhuren van woonruimte.

Uit het onderzoek van ABF blijkt dat investeerders in Rijswijk sinds 2018 vooral woningen hebben opgekocht die vallen in de twee laagste prijsklassen, namelijk het segment tot €250.000 en het segment tussen €250.000 en €350.000. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat er een aantoonbare schaarste is aan woonruimten in de categorieën tot €350.000. Gezien de almaar stijgende kooprijzen is er daarnaast ook schaarste waarneembaar in de categorieën woonruimten tussen de €350.000 en €450.000. Met de opkoopbescherming willen we deze categorieën woonruimten gaan beschermen, en voorkomen dat beleggers deze woningen gaan opkopen en verhuren.

5. Argumenten

De mogelijkheid tot invoering van de opkoopbescherming werd geïntroduceerd door het vorige kabinet. Onder het huidige kabinet kwamen vervolgens diverse andere maatregelen en voorstellen die het verhuren van woonruimte voor (particuliere) beleggers minder aantrekkelijk maken. Er zijn dan ook signalen die wijzen op een omgekeerde trend, waarbij particuliere beleggers voormalige huurwoningen weer als koopwoning voor particulieren aanbieden. Dat blijkt ook uit het saldo van het aantal woningen dat in handen van investeerders komt afgezet tegen het aantal woningen van investeerders dat weer terug naar eigenaar-bewoners gaat.

Anderzijds wordt in de ambtelijke organisatie nog altijd gemerkt dat woningen in Rijswijk worden gekocht door investeerders, bijvoorbeeld omdat zij de gemeente met vragen over de regelgeving benaderen. Voor investeerders die in Den Haag worden tegengehouden door de aldaar geldende opkoopbescherming is Rijswijk een mogelijk interessant alternatief. De invoering van de opkoopbescherming gaat dat ‘waterbedeffect’ tegen.

Zoals aangegeven dient de opkoopbescherming begrensd te zijn. Er moet bepaald worden in welke categorieën de schaarste aan woonruimte leidt tot onrechtvaardige en onevenwichtige effecten. Daarnaast moet op grond van de wet ook gekeken worden naar het gebied waar de opkoopbescherming wordt ingevoerd.



Met betrekking tot de prijsgrens is de activiteit van investeerders significant in de categorieën tot €250.000 en tot €350.000. Daarnaast is er een effect waarneembaar in de prijscategorie van €350.000 tot €450.000. Om deze laatste categorie grotendeels te beschermen is gekozen voor een prijsgrens in de vorm van een WOZ-waarde ter hoogte van NHG-grens. Het prijspeil van de NHG-grens bedraagt momenteel (2024) €435.000. Deze grens sluit daarnaast aan bij de grens die de gemeente Den Haag hanteert. Een eventueel waterbedeffect vanuit Den Haag kan zodoende worden uitgesloten.

Gezien de omvang van de schaarste is tenslotte in het voorstel opgenomen om de vergunningplicht in te stellen voor alle wijken en buurten in Rijswijk en daar geen wijken en buurten in uit te zonderen.

6. Kanttekeningen

Particuliere beleggers zorgen voor een zeker aanbod van huurwoningen. Er zijn ook woningzoekenden die geen behoefte hebben aan een koopwoning, maar juist een huurwoning zoeken. Het aanbod van de corporaties is grotendeels gericht op de inkomensdoelgroepen voor sociale huur. Daarnaast is voor een sociale huurwoning veel inschrijfduur benodigd. Het aanbod van particuliere beleggers wordt vaak via lokale makelaars of anderszins lokaal aangeboden en is daarmee bereikbaar voor lokale woningzoekenden. Ook richten veel particuliere aanbieders zich op expats, wat van belang is voor de verschillende grote internationale werkgevers in Rijswijk en de regio. Met de invoering van de opkoopbescherming is het aannemelijk dat het aanbod van huurwoningen door particulieren zal dalen en dat is voor dergelijke groepen woningzoekenden nadelig.

Anderzijds is in de woningbouwprogrammering van de verschillende gebiedsontwikkelingen een groot aandeel aan middeldure huurwoningen zichtbaar, waardoor het aanbod van huurwoningen de komende jaren door middel van nieuwbouw juist zal groeien. Door deze verwachte groei van het aanbod aan huurwoningen is een mogelijke afname van het particuliere aanbod in de bestaande voorraad aanvaardbaar.

7. Financiën

Met de invoering van de opkoopbescherming ontstaat een nieuw type vergunning, waar vervolgens ook werkzaamheden uit voort zullen komen. In de huidige formatie is niet in deze werkzaamheden voorzien. De uitvoering van de opkoopbescherming zal met name bij de teams Vergunningen en Handhaving komen te liggen. In het geval van team Handhaving gaat het dan om de Pandbrigade. Juist deze twee teams hebben recent formatie-uitbreiding gekregen. Hierbij is echter nog geen rekening gehouden met deze nieuwe uitvoeringstaak.

Mede gezien het vooralsnog tijdelijke karakter van de regeling, is de verwachting dat deze situatie gedurende de looptijd van de huidige Huisvestingsverordening tot 1 juli 2027 kan worden voortgezet. Daarnaast zal voor 1 januari 2027 de wettelijke mogelijkheid van de opkoopbescherming moeten zijn geëvalueerd en zal besloten moeten zijn of deze wettelijke mogelijkheid wordt behouden. De begroting van 2027 is voor Rijswijk dan ook een natuurlijk moment om te bezien of er structureel rekening gehouden moet worden met de opkoopbescherming in de formatie.

Bij de eerstvolgende herziening van de legesverordening zal er een legesbedrag voor een verhuurvergunning opkoopbescherming worden opgenomen.



8. Vervolg
In 2026 zal het instrument opkoopbescherming door de wetgever worden geëvalueerd en zal moeten blijken of de tijdelijke aard wordt omgezet in een permanente aard van het instrument. Hoe de opkoopbescherming in Rijswijk uitpakt en in hoeverre deze moet worden voortgezet, zal moeten worden beoordeeld bij de evaluatie van de huidige Huisvestingsverordening en de behandeling van een nieuwe Huisvestingsverordening in 2027.
9. Communicatie
De gewijzigde Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 treedt in werking na bekendmaking in het elektronisch gemeenteblad waarin het wordt geplaatst. Dit gebeurt via de website: www.officielebekendmakingen.nl.

Daarnaast wordt het besluit ook gepubliceerd in Rijswijk Regelrecht en beschikbaar gesteld via de website www.overheid.nl.

Op de gemeentewebsite zal een aparte pagina worden gemaakt met informatie over de opkoopbescherming en de mogelijkheid voor het indienen van een aanvraag via de elektronische weg, zoals door de wet wordt voorgeschreven.
10. Bijlagen
1. Rapport “Onderbouwing opkoopbescherming Rijswijk; Inzicht in nut en noodzaak” (ABF Research)
2. Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023
3. Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 – Geconsolideerde versie
4. Bekendmaking

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 18 juni 2024,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2024, nr.

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de onderzoeksrapportage van ABF Research “Onderzoek opkoopbescherming Rijswijk; Inzicht in nut en noodzaak”.
2. De Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 vast te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 18 juni 2024.

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin