

## AANHANGSEL TOT DE HANDELINGEN VAN DE GEMEENTERAAD

(Vragen van de fractie GroenLinks -)

No. VR 24 02

Rijswijk, 30 januari 2024

Corsa nummer: 24.004031

Het tekort aan betaalbare woningen in Nederland, en ook in Rijswijk, is nog altijd groot. In de gemeente Utrecht is in 2022 beleid ingevoerd waardoor het investeerders is verboden huurhuizen op te kopen. Dit verbod heeft effect gehad: het aandeel gekochte woningen door verhuurders is sinds 2018 van 13% naar 2% gegaan, terwijl het aandeel van starters is flink gegroeid.<sup>1</sup>

Naast de positieve effecten kan het aantal huurhuizen na invoering van een opkoopbescherming afnemen.<sup>2</sup> Terwijl starters meer kans maken op een betaalbare woning na invoering van de opkoopbescherming, neemt het aantal ongereguleerde huurwoningen af. Hierdoor kan gentrificatie in een wijk toenemen, volgens een eerder dit jaar uitgevoerd onderzoek.<sup>3</sup>

GroenLinks ziet wonen als een grondrecht en vindt het een belangrijke taak van de overheid om voldoende woningen voor iedereen te realiseren. Elke woning die nu als beleggingsobject wordt opgekocht, is er wat ons betreft één teveel. Hoewel er ruimte moet zijn voor huurders, ook in de particuliere sector, is de woningmarkt zo ver uit balans geraakt dat er ingegrepen moet worden. Daarnaast heeft GroenLinks de zorg dat investeerders, die in Den Haag geen woningen meer kunnen opkopen, in Rijswijk wel een kans maken.

In het coalitieakkoord is het volgende afgesproken:

“We komen met een voorstel voor een regeling voor opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht.” Dit voorstel is meerdere keren aangekondigd (o.a. 8 november 2022 beloofd voor voorjaar 2023), maar nog niet voorgelegd. Momenteel staat het op de raadsproductielijst voor het tweede kwartaal van 2024.

Daarom heeft GroenLinks Rijswijk nu de volgende vragen:

1. Is bekend in welke wijken de meeste woningen door investeerders worden opgekocht, en zo ja, welke wijken zijn dit?
2. Kunnen wij het voorstel voor opkoopbescherming inderdaad in het tweede kwartaal van 2024 tegemoet zien?
3. Kunt u toezeggen dit voorstel af te stemmen met omliggende gemeenten?
4. Bent u bereid het gevoerde beleid van andere gemeenten, zoals Utrecht, te bestuderen en dit mee te nemen voor het beleid van de gemeente Rijswijk? Mocht u obstakels of grote verschillen tussen de gemeenten zien, kunt u deze dan toelichten?
5. Kunt u tevens het mogelijke effect op de beschikbaarheid van huurwoningen toelichten?

Namens de fractie van GroenLinks,  
Lara Oude Alink

---

<sup>1</sup> <https://nos.nl/artikel/2501978-utrecht-opkoopbescherming-werkt-meer-woningen-naar-starters>

<sup>2</sup> <https://www.nrc.nl/nieuws/2023/06/19/het-weren-van-woningbeleggers-helpt-koopstarters-maar-benadeelt-huurders-a4167589>

<sup>3</sup> Buy-to-live vs. Buy-to-let: the impact of real estate investors on housing costs and neighbourhoods. Francke, Hans, Korevaar, van Bekkum (2023), [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=4480261](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=4480261)

## Het college beantwoordt de vragen als volgt:

1. *Is bekend in welke wijken de meeste woningen door investeerders worden opgekocht, en zo ja, welke wijken zijn dit?*

Dit is nog niet bekend, maar op dit moment brengt het Kadaster dit voor de gemeente in kaart. De resultaten uit deze analyse op wijkniveau dienen als input voor de onderbouwing van de opkoopbescherming.

2. *Kunnen wij het voorstel voor opkoopbescherming inderdaad in het tweede kwartaal van 2024 tegemoet zien?*

Ja, het voorstel staat op de planning voor de raadsvergadering op 18 juni 2024.

3. *Kunt u toezeggen dit voorstel af te stemmen met omliggende gemeenten?*

Afstemming over het voorstel met omliggende gemeenten is niet nodig omdat een gemeente op wijkniveau een analyse moet maken van het opkopen van woningen door investeerders en op basis daarvan de specifieke invulling van de opkoopbescherming bepaalt.

Wel houden de regiogemeenten elkaar op de hoogte over de invulling en uitvoering van de opkoopbescherming.

4. *Bent u bereid het gevoerde beleid van andere gemeenten, zoals Utrecht, te bestuderen en dit mee te nemen voor het beleid van de gemeente Rijswijk? Mocht u obstakels of grote verschillen tussen de gemeenten zien, kunt u deze dan toelichten?*

Voor het opstellen van de regeling zullen voorbeelden uit andere gemeenten benut worden. De voornaamste verschillen zitten in de hoogte van de prijsgrens voor de opkoopbescherming die gemeenten hanteren. De hoogte van de prijsgrens wordt echter bepaald op grond van de extern opgestelde onderbouwing voor de opkoopbescherming.

5. *Kunt u tevens het mogelijke effect op de beschikbaarheid van huurwoningen toelichten?*

Het is momenteel niet mogelijk om hier een voor Rijswijk onderbouwde toelichting op te geven, maar er zijn verschillende signalen die erop wijzen dat met name als gevolg van veranderende wet- en regelgeving op landelijk niveau een tendens gaande is waarbij particuliere beleggers woningen juist te koop aanbieden, omdat de exploitatie van die woningen als huurwoning niet langer rendabel is. Dezelfde wetgeving zal mogelijk – los van de invoering van de opkoopbescherming – de aankoop van woningen door particuliere beleggers afremmen. Het mogelijke effect daarvan op de beschikbaarheid van huurwoningen in Rijswijk zal naar verwachting echter beperkt zijn, omdat er in de afgelopen jaren veel huurwoningen door nieuwbouw bij zijn gekomen en er ook in de komende jaren nog veel nieuwbouw huurwoningen geprogrammeerd staan.

Burgemeester en wethouders,  
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin