Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Van: C.H.L. Rovers
Telefoon: 14 010

Uw kenmerk: 23bb004142
Ons kenmerk: M2305-2313 23bo008284
Bijlage(n): 1

Onderwerp: Opkoopbescherming

Datum: B&W 14 november 2023

Aan de gemeenteraad

Onderwerp:
Vierde wijziging van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021.

Gevraagd besluit:
Samenvattend stellen wij u voor:

- de voorgestelde wijziging in het kader van de opkoopbescherming in de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 (verder: de verordening) vast te stellen.
- met dit voorstel de moties *"Wel effect, geen waterbedeffect" (21bb16261) en "Opkoopbescherming in meer wijken in Zuid" (22bb006896) en de toezegging "toepassing opkoopbescherming op straatniveau" (22bb008443)* als afgedaan te beschouwen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?
Op 1 januari 2022 is de opkoopbescherming ingevoerd in 16 Rotterdamse wijken. Vóór deze invoering is al door middel van een motie opgeroepen de effecten van de opkoopbescherming te monitoren, ook met het oog op het al dan niet toevoegen van wijken aan de oorspronkelijke 16 geselecteerde wijken.

In een ongevraagd advies hebben onlangs de wijkraden van Delfshaven en Lombardijen verzocht om (delen van) hun wijk toe te voegen aan het werkingsgebied van de opkoopbescherming. De wijkraden van Noordereiland, Oude Noorden, Agniesebuurt en Struisenburg hadden eind 2021 in dat kader een ongevraagd advies ingediend. Deze ongevraagde adviezen zijn meegenomen in de afwegingen m.b.t. eventuele wijziging van het werkingsgebied van de opkoopbescherming.

Vanaf de inwerkingtreding van de opkoopbescherming zijn de effecten gemonitord en in mei tot en met juli heeft de evaluatie plaatsgevonden. De uitkomsten hiervan willen wij hier met u delen. Aan de hand van deze evaluatie zien wij geen reden de wijkselectie uit te breiden, aangezien er geen waterbedeffect plaatsvindt.

Bij de invoering van de opkoopbescherming is ervoor gekozen om de prijsgrens voor woningen waarvoor de opkoopbescherming van kracht is gelijk op te laten lopen met de jaarlijks door de NHG vast te stellen gemiddelde koopsom voor woningen als opgenomen in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie (de NHG-kostengrens). Omdat de Voorwaarden en Normen van de NHG privaatrechtelijke normen zijn, is het juridisch niet mogelijk daar in de verordening dynamisch naar te verwijzen. Dat betekent dat uw raad de kostengrens voor de opkoopbescherming statisch vaststelt, door het opnemen van een absoluut bedrag in de verordening.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:
Woonakkoord (23bb000735)
Actieplan Goed Huren en Verhuren (20bb8169)
Thuis in Rotterdam - addendum woonvisie 2030 (19bb15604)

Moties en toezeggingen
Met het aanbieden van dit raadsvoorstel wordt ook voorgesteld om een aantal moties en toezeggingen met betrekking tot de invoering van de opkoopbescherming als afgedaan te beschouwen.

- *Motie "Wel effect, geen waterbedeffect" (21bb16261)*
  Uit evaluatie van het kadaster, de EUR en OBI blijkt dat er geen sprake is van een waterbedeffect. Het is daarom niet noodzakelijk het werkingsgebied van de opkoopbescherming aan te passen. De resultaten van de evaluatie staan hieronder beschreven.

- *Motie "Opkoopbescherming in meer wijken in Zuid (22bb006896)*
  Naar aanleiding van de evaluatie van de opkoopbescherming is er geen reden het werkingsgebied van de opkoopbescherming uit te breiden. Wanneer gekeken wordt naar de criteria zoals deze in 2021 zijn opgesteld zijn er geen wijken buiten de 16 oorspronkelijke wijken die in aanmerking komen voor de opkoopbescherming. Verder is er ook geen waterbedeffect als gevolg van de invoering van de opkoopbescherming.

- *Toezegging: Tweede wijziging Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 (toepassing op straatniveau) (22bb008443)*
  N.a.v. de bespreking van de Mathenesserweg tijdens raadsbehandeling van de verordening december vorig jaar is toegezegd dat de wethouder terug zou komen op de vraag in hoeverre de toepassing van de opkoopbescherming op straatniveau mogelijk is: ook bij specifiek toepassing van de criteria op straatniveau valt de Mathenesserweg niet onder de gebiedsselectie voor de Opkoopbescherming. Tevens betekent een selectie op straatniveau dat in totaal significant minder woningen onder de Opkoopbescherming zouden vallen (t.o.v. huidige selectie op wijkniveau). De groei van de particuliere huur aan de Mathenesserweg sinds 2015 is ca. 3% en daarmee is een Opkoopbescherming (waarmee gestuurd kan worden op beperken van *toename buy-to-let*) naar verwachting geen effectief instrument.

Toelichting:
De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid, om een opkoopbescherming in te voeren. Deze mogelijkheid bestaat sinds 1 januari 2022 en Rotterdam maakt vanaf die datum gebruik van het nieuwe instrument, als eerste gemeente in Nederland. Conform de eisen van de wetgever is dit destijds gebiedsgericht gebeurd: de maatregel geldt in 16 wijken.

Met invoering van de opkoopbescherming werd beoogd om *buy-to-let* praktijken te voorkomen in wijken met een relatief grote voorraad particuliere huurwoningen. Na invoering van het stelsel is het de koper van een (aangewezen) woning verboden om deze zonder vergunning, binnen een periode van vier jaar na de leveringsdatum te verhuren.

Het werkingsgebied van de opkoopbescherming kan indien nodig door de raad worden uitgebreid naar meer wijken. Voor het bepalen van die noodzaak, is een monitor opgezet. Deze bestaat uit drie componenten:

- Onderzoek door Kadaster
- Onderzoek door Erasmus Universiteit, als wetenschappelijke verdieping van het Kadaster-onderzoek
- Info van OBI over de samenstelling van de woningvoorraad per 1 januari 2023.

De onderzoeken van Kadaster en EUR zijn u in juni reeds toegezonden, met een beknopte toelichting (23bb004142). Hieronder gaan wij nader in op de evaluatie.

Uitkomsten onderzoek en evaluatie opkoopbescherming

Onderzoek door Kadaster
Het Kadaster concludeert dat door maatregelen m.b.t. de overdrachtsbelasting sinds 2021 (eenmalig geen overdrachtsbelasting voor koopstarters en verhoging overdrachtsbelasting voor beleggers) en de opkoopbescherming (sinds 2022) de koopstarter weer "terug" is op de (koop)woningmarkt. Starters zijn in dit geval huishoudens in de leeftijd tussen 24 - 35 jaar. Sinds 2021 vertegenwoordigen zij bijna de helft van het aantal kopers. Bij starters tot 24 jaar is geen duidelijk effect te constateren.

In wijken met opkoopbescherming zien we een toename van aandeel transacties van koopwoningen aan koopstarters en een daling van transacties aan investeerders. De maatregel lijkt daar effectief. In wijken zonder opkoopbescherming is ook deze verandering zichtbaar tussen het aandeel transacties aan koopstarters en investeerders.

Aandeel koopstarters en investeerder bij aankopen van eigenaar-bewoners				
	Koopstarter		Investeerder	
	Wel opkoop-bescherming	Geen opkoop-bescherming	Wel opkoop-bescherming	Geen opkoop-bescherming
2020	24%	26%	29%	15%
2021	37%	34%	17%	7%
2022	45%	34%	6%	8%

Verdiepend onderzoek door Erasmus Universiteit (EUR)
De EUR heeft het causaal verband onderzocht tussen de opkoopbescherming en effecten op de Rotterdamse woningmarkt. De belangrijkste conclusies zijn:

- Er is een significant causaal effect van de opkoopbescherming: de opkoopbescherming heeft de kansen voor met name starters op een koopwoning vergroot.
- De opkoopbescherming heeft tot dusver geen prijseffect op de woningmarkt.
- Er is geen waterbedeffect naar Rotterdamse wijken zonder opkoopbescherming en ook niet in randgemeenten.

Woningvoorraad gegevens van OBI
Analyse van het WBOB-bestand van OBI bevestigt het beeld dat er geen waterbedeffect is opgetreden. Het mogelijke effect dat beleggers hun pijlen zouden gaan richten op omringende wijken is niet opgetreden.

Samenvattende conclusie
Het aantal beleggers/particuliere verhuurders daalt significant in transacties in wijken waar de opkoopbescherming van kracht is. Er is geen sprake van een waterbedeffect van opkoppraktijken naar omliggende wijken of randgemeente. Van een prijseffect door de opkoopbescherming is evenmin sprake. In wijken waar de opkoopbescherming niet van kracht is sinds 2020 het aandeel particuliere verhuurders in transacties ook gedaald. Daarnaast zetten verschillende fiscale maatregelen en aanstaand huurbeleid zetten rem op de ontwikkeling van de particuliere verhuurmarkt.

Dit alles overziend, is er volgens ons college geen reden, om het werkingsgebied van de opkoopbescherming uit te breiden.

Vaststellen prijsgrens in de Verordening
Bij de invoering van de opkoopbescherming per 1 januari 2022 is ervoor gekozen om de prijsgrens voor woningen waarvoor de opkoopbescherming van kracht is, gelijk op te laten lopen met de jaarlijks door de NHG vast te stellen gemiddelde koopsom voor woningen als opgenomen in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie (de NHG-grens).

Tot de NHG-grens kunnen kopers bij financiering gebruikmaken van een gunstiger hypotheekrente tarief. De woningen zijn daardoor financieel (beter) bereikbaar voor de doelgroep, die de opkoopbescherming beoogt te beschermen. Ook ligt de gemiddelde koopsom van woningen in Rotterdam dicht bij de NHG-grens. De NHG-grens beschouwen wij daarom als een proportionele afbakening.

Er is geen juridische grondslag voor een dynamische verwijzing naar de niet-publiekrechtelijke NHG-Voorwaarden en Normen. De kostengrens voor de opkoopbescherming wordt daarom door uw raad statisch vastgesteld, door het opnemen van het absolute bedrag van de NHG-grens voor het betreffende jaar.

In uw vergadering van 15 december 2022 is de kostengrens voor opkoopbescherming 2023 vastgesteld op € 405.000,-. In de Voorwaarden en Normen 2024 van de NHG is de gemiddelde koopsom bepaald op € 435.000,-. Uw raad wordt voorgesteld het laatstgenoemde bedrag als kostengrens voor de opkoopbescherming met ingang van 2024 vast te stellen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:
De uitgangspunten voor de opkoopbescherming (wijkselectie en hanteren van NHG-prijsgrens) zijn niet gewijzigd. De voorgestelde wijziging van de verordening is alleen "technisch" van aard (aanpassing naar en vermelding van de concrete NHG-grens voor 2024).

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris, De burgemeester,

V.J.M. Roozen A. Aboutaleb

Bijlage(n):
Ontwerpbesluit

Ontwerpbesluit

Vierde wijziging van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 november 2023 met kenmerk; 23bo008284.]

gelet op de artikelen 40 en 41van de Huisvestingswet 2014;

overwegende, dat:
- de prijsgrens van koopwoningen waarvoor de opkoopbescherming geldt, jaarlijks wordt aangepast;

Besluit:

Artikel I

In artikel 3.6.1, eerste lid, onderdeel b, van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 wordt '€ 405.000,-' vervangen door '€ 435.000,-'.

Artikel II
Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2024.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van [xx xxxxx 2023].

De griffier, De voorzitter

I.C.M. Broeders, A. Aboutaleb

Artikelsgewijze toelichting

Artikel I
<u>Artikel 3.6.1,eerste lid, onderdeel b van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021</u>
In artikel 3.6.1, eerste lid, onderdeel b van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 is de prijsgrens bepaald van de woningen die onder de opkoopbescherming vallen. Hierbij wordt als bovengrens uitgegaan van de gemiddelde koopsom voor woningen als opgenomen in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie (de NHG-grens) voor het betreffende jaar. In 2023 is deze € 405.000,-, in 2024 stijgt deze naar € 435.000,-.