



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Op 16 december 2021 heeft de gemeenteraad tijdens de behandeling van het Actieplan Middenkoop de motie "Campagne: Huis verkopen? Gun het een gezin, niet een belegger" (21bb16275) aangenomen. Deze motie verzoekt het college om een campagne op te zetten waarbij huizenverkopers worden gestimuleerd om hun huis niet aan een belegger te verkopen, maar aan een particulier, zoals een jong gezin met kinderen.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Deze motie vloeit voort uit de raadsbehandeling van het Actieplan Middenkoop.

Toelichting:

Op 16 december 2021 heeft de gemeenteraad tijdens de behandeling van het Actieplan Middenkoop de motie "Campagne: Huis verkopen? Gun het een gezin, niet een belegger" (21bb16275) aangenomen.

Deze motie verzoekt het college om een campagne op te zetten waarbij huizenverkopers worden gestimuleerd om hun huis niet aan een belegger te verkopen, maar aan een particulier, zoals een jong gezin met kinderen. We stellen echter voor om geen aparte campagne op te zetten, maar om een beperkter aantal middelen in te zetten. Hieronder lichten we dit toe.

Hoe is uitvoering van deze motie opgepakt?

We stellen voor om geen aparte campagne op te zetten voor dit doel. Het idee was om als onderdeel van een campagne een interviewreeks te maken met interviews van kopers die met behulp van de gunfactor hun huis in Rotterdam hebben gevonden. De interviews zouden worden gedeeld via het digitale platform www.woneninrotterdam.nl (platform voor Rotterdamse woningzoekenden), www.rotterdam.nl en andere gemeentelijke communicatiekanalen, zoals social media en wijkkanalen. We hebben een beroep gedaan op ons netwerk van makelaars, om te vragen naar (ver)koopsituaties waarbij de gunfactor heeft meegespeeld.



We zochten op deze manier naar een koper en verkoper die hun ervaringen met het geven c.q. krijgen van de gunfactor wilden delen in een interview. We hebben hiervoor een aantal Rotterdamse makelaars benaderd. Helaas geven de benaderde makelaars aan dat ze dergelijke situaties, waarbij de gunfactor meespeelde bij het kunnen kopen van een huis, niet hebben meegemaakt. Sommige kopers zeggen wel de gunfactor te laten meewegen, maar uiteindelijk kiest een koper vaak toch voor het hoogste bod op zijn woning, ook al is dat het bod van een belegger. Wat daarbij meespeelt is dat de verkoper vaak zelf ook weer een huis moet kopen tegen een marktconforme prijs.

Gezien het bovenstaande lijkt een publiciteitscampagne rond het geven c.q. krijgen van de gunfactor weinig effectief te zijn, omdat een koper uiteindelijk toch zijn argumenten heeft om voor de hoogste verkoopprijs te gaan. Een campagne rondom dit thema kan misschien leiden tot meer aandacht voor het onderwerp, maar leidt niet tot verandering van het gedrag van de verkoper, waardoor deze zijn huis zou gunnen aan een koper die niet het hoogste bod doet, maar wel de gunfactor heeft.

Wat kan er wèl?

Wat kunnen we wèl doen om kopers op de woningmarkt te ondersteunen? De gemeente is een van de partijen achter het digitale platform www.woneninrotterdam.nl. Dit platform laat zien in welke Rotterdamse wijken je nog redelijk betaalbaar kunt wonen, en wat de kenmerken en pluspunten van die wijken zijn. Het platform geeft informatie over betaalbare nieuwbouwprojecten, zoals het project Rotterdam City Living in Het Lage Land, met appartementen met verkoopprijzen tussen de 259.000 en 355.000 euro. Ook is er informatie op te vinden over de starterslening, voor starters van 18 tot 35 jaar. Met de starterslening kunnen kopers net dat beetje extra aan een lening krijgen, waardoor een koopwoning vaker binnen hun bereik komt.

Verder geven we via www.woneninrotterdam.nl en diverse gemeentelijke kanalen uitgebreide informatie over de opkoopbescherming, waardoor kopers van woningen met een WOZ-waarde tot 405.000 euro voortaan zelf in het aangekochte huis moeten gaan wonen, en het niet meer mogen verhuren. Hierdoor wordt voorkomen dat beleggers die meer geld willen betalen voor een woning dan een 'gewone' koper, woningen opkopen voor de verhuur. Hierdoor krijgen 'gewone' kopers meer kansen om een huis te kopen voor een redelijke prijs. Verder geven we op www.woneninrotterdam.nl en www.duurzaam010.nl veel tips en adviezen over subsidies en leningen voor het duurzaam verbeteren of verbouwen van je huis. Hierdoor kunnen kopers hun woonlasten omlaag brengen.

Op 11 maart 2023 is voor het eerst in drie jaar weer een Woonbeurs in Rotterdam gehouden, met algemene informatie over wonen in Rotterdam, het nieuwbouwaanbod en het aanbod aan bestaande woningen. De gemeente neemt hier aan deel, samen met andere partners van het platform www.woneninrotterdam.nl. Het is dé kans om ook hier weer maatregelen onder de aandacht te brengen zoals de starterslening, opkoopbescherming en tips om je woonlasten omlaag te brengen. Ook zijn er op de Woonbeurs inspiratiesessies voor woningzoekenden gehouden, onder andere over de vraag in welke Rotterdamse wijken nog betaalbare woningen in Rotterdam te vinden zijn. Met bovenstaande maatregelen hopen we de positie van de 'gewone' koper op de woningmarkt te verbeteren.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

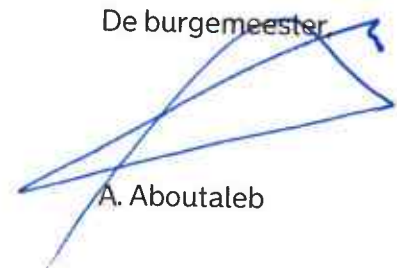
Binnen het Actieplan Middenkoop waren geen extra budgetten gereserveerd voor het uitvoeren van een eventuele campagne. Gezien het voorgaande in deze raadsbrief stellen we voor om geen aparte campagne op te zetten, maar om een beperkter aantal middelen in te zetten. De kosten daarvan kunnen binnen de reguliere middelen van het concern worden opgevangen.



Er zijn geen bijzondere juridische aspecten aan dit besluit.


De secretaris,
V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,


De burgemeester
A. Aboutaleb