Nijmegen

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon
Rietje Joosten
r.joosten@nijmegen.nl
T 024 – 329 34 53

Ons kenmerk
D210976030

Aan de fractie van PvdA
t.a.v. mevrouw C. Brand

Datum 6 juli 2021
Onderwerp Beantwoording schriftelijke vragen conform artikel 39. Beleggersverbod-opkoopbescherming

Geachte mevrouw Brand,

Hierbij de beantwoording van de vragen aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nijmegen conform art. 39 over met als onderwerp beleggersverbod-opkoopbescherming.

1. *Is het college het met de PvdA eens dat ook in Nijmegen snel vaart moet worden gemaakt met een beleggersverbod om zo meer te kunnen sturen op de woningmarkt?*

De wijzigingen in de Huisvestingwet die nodig zijn om een de opkoopbescherming in te kunnen voeren zijn wel door de Tweede Kamer, maar nog niet door de Eerste Kamer vastgesteld. Naar verwachting zal dat eind 2021 plaats gaan vinden. De mogelijke invoering van de opkoopbescherming kan dus pas in 2022 plaats gaan vinden.
Op basis van informatie van het Kadaster weten we dat de groei van de koopsector ten opzichte van de woningvoorraad tussen 2013 en 2018 groter was dat de groei van de particuliere huursector (respectievelijk 0,9% en 0,7%). In de meeste grote en studentensteden was het beeld andersom.
In de afgelopen jaren schommelt het aandeel van particuliere beleggers bij verkoop door een eigenaar -bewoner in Nijmegen rond de 10%. In 2017 ging het om een aandeel van 8%, in 2018 om 10,5%, in 2019 7,6% en in 2020 12,5%. Ter vergelijking: in de G4 (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht) ging het in 2018 en 2019 om respectievelijk 16% en 15%.
Bij een particuliere belegger gaan we uit van de definitie zoals het Rijk deze gebruikt: natuurlijke personen die drie of meer woningen bezitten, bedrijven die minder dan 500 woningen bezitten, en bedrijven die meer dan 500 woningen bezitten (inclusief institutionele beleggers).

Gezien de gespannen woningmarkt blijven we deze ontwikkelingen en de wettelijke mogelijkheden om te sturen op de bestaande koopwoningenvoorraad volgen. We hebben een uitvraag bij het Kadaster gedaan om recente en meer gedetailleerde informatie te verkrijgen.

2. Wil het college onderzoeken hoe snel een dergelijk verbod kan worden ingevoerd en of dit ook op wijkniveau kan worden doorgevoerd? En aan welke wijken denkt het college?

Om de opkoopbescherming invulling te geven is eerst een verdere analyse noodzakelijk. Hierbij gaat het om verfijning naar betaalbare koopwoningen, verdeeld in etage en laagbouw en de locatie. Hiervoor is een uitvraag gedaan bij het Kadaster. Om hoeveel woningen gaat het en waar, in welke wijken, zijn deze gelegen. Op basis daarvan kan pas een beeld worden gegeven waar we dit mogelijk in gaan voeren.

De invulling van de regeling is ingewikkeld en arbeidsintensief. De huisvestingverordening moet worden aangepast en de gemeente moet een vergunningenstelsel voor deze woningen in gaan voeren en uit gaan voeren.

We starten met de voorbereidingen, het onderzoek. Op basis daarvan bekijken we of en waar de opkoopbescherming ingevoerd moet worden.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

mr. drs. A.H. van Hout	drs. H.M.F. Bruls
gemeentesecretaris	burgemeester