

uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk 24.021710
inlichtingen bij
doorkiesnummer

Ruimtelijke Ontwikkelingen

Ruimte

De Raad

Huis van de stad, Generaal Spoorlaan 2
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Conceptvoorstel opkoopbescherming Rijswijk

datum 19 maart 2024

bijlage(n)

1. Inleiding

Per 1 januari 2022 is het voor gemeenten mogelijk om een zogeheten opkoopbescherming in te voeren. Deze mogelijkheid is vastgelegd in de Huisvestingswet en de gemeente kan de opkoopbescherming invoeren door een vergunningplicht op te nemen in de Huisvestingsverordening. Na invoering is het voor de koper van een woning tot een bepaalde prijsgrens verboden om deze woningen zonder vergunning in gebruik te geven, bijvoorbeeld door verhuur van de woning, binnen een periode van vier jaar na de leveringsdatum.

De opkoopbescherming heeft als doel het beschermen van koopwoningen tegen opkopen voor verhuur en er zo voor te zorgen dat deze woningen beschikbaar blijven voor woningzoekenden die een woning willen kopen om er zelf te gaan wonen. In de afgelopen jaren ontstond namelijk een trend waarbij een toenemend aantal woningen werd opgekocht door investeerders en vervolgens werd verhuurd. Als gevolg hiervan kwamen er minder (met name) betaalbare woningen beschikbaar voor kopers die hier zelf wilden wonen. De opkoopbescherming kan dit tegengaan, door een bepaalde categorie koopwoningen te beschermen tegen investeerders.

Het invoeren van een opkoopbescherming is volgens de wet alleen mogelijk wanneer kan worden onderbouwd dat er sprake is van onrechtvaardige en onevenwichtige gevolgen van schaarste aan woonruimte. Een goede onderbouwing is daarmee essentieel voor de juridische houdbaarheid van de opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening.

In Rijswijk heeft de raad herhaaldelijk verzocht om het invoeren van de opkoopbescherming. Om die reden is een onderzoek uitgevoerd dat kan dienen als onderbouwing voor de opkoopbescherming. Voor het invoeren van de opkoopbescherming is een ontwerp wijzigingsvoorstel voor de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 opgesteld. Dit ontwerp wordt voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd, zodat belanghebbenden in staat worden gesteld een zienswijze in te dienen. Na de terinzageperiode zal het wijzigingsvoorstel ter besluitvorming aan de raad worden aangeboden.

2. Kern informatie

Door middel van deze brief willen wij u informeren over twee onderdelen die de invoering van de opkoopbescherming in Rijswijk moeten mogelijk maken. Ten eerste is de rapportage van het onderzoek naar de opkoopbescherming in Rijswijk door ABF beschikbaar. In dit onderzoek wordt de schaarste aan betaalbare koopwoningen in Rijswijk aangetoond en wordt ingegaan op de mate van

opkopen van koopwoningen door investeerders in de afgelopen jaren. Ten tweede is een ontwerp wijzigingsvoorstel van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 opgesteld die ter inzage gelegd wordt. Deze twee onderdelen worden hieronder verder toegelicht.

Onderzoek opkoopbescherming Rijswijk; inzicht in nut en noodzaak (ABF Research)

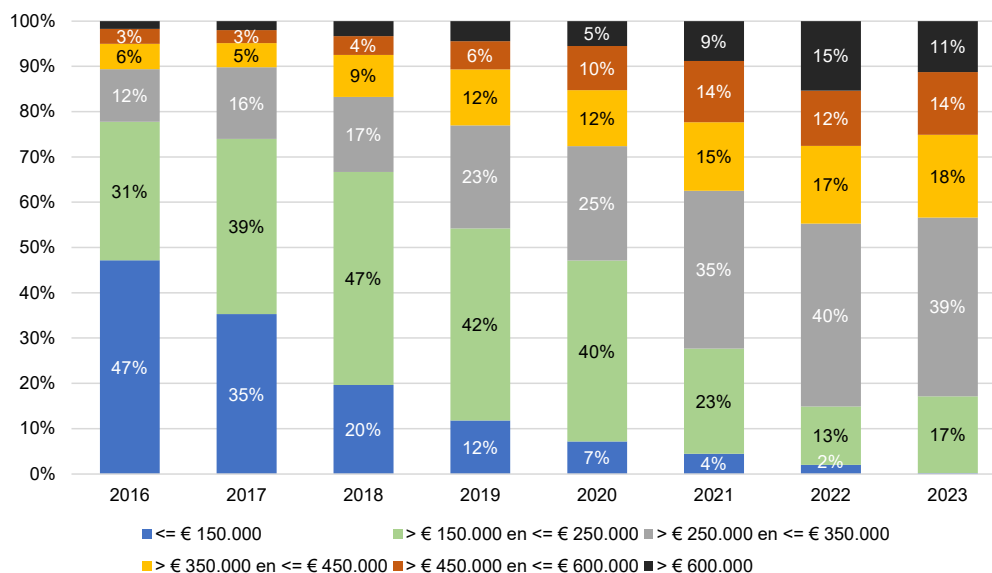
Een voorwaarde voor het invoeren van een opkoopbescherming is een goede onderbouwing van de noodzaak hiertoe. Er moet aangetoond worden dat er in de gemeente sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen (ook wel betaalbare koopwoningen) en dat deze schaarste heeft geleid tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor bepaalde doelgroepen. De beoogde maatregel moet immers effectief zijn om de gevolgen van schaarste te bestrijden.

Om inzicht te krijgen in het nut en noodzaak van de opkoopbescherming is aan ABF Research gevraagd een analyse te maken met daarin ook de omvang, ontwikkeling en samenstelling van wat ook wel "buy to let" wordt genoemd; het opkopen van woningen van eigenaar-bewoners door investeerders om deze vervolgens te verhuren. Overigens is ook gevraagd om de omgekeerde stroom in beeld te brengen; dus huurwoningen die door investeerders zijn verkocht aan eigenaar-bewoners. Voor de analyse is gebruik gemaakt van specifiek voor dit onderzoek uitgevraagde data van het Kadaster.

Uitkomsten van het onderzoek

De prijzen van koopwoningen in Rijswijk zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Uit de cijfers van het Kadaster blijkt dat het aantal transacties in de lagere prijsklassen is gedaald, en in de hogere prijsklassen juist is gestegen. Zo had in 2016/2017 gemiddeld 40% van de verkochte woningen een prijs tot €150.000. In 2023 was het aantal transacties in deze prijsklasse nihil. Veel verkochte woningen schoven in de afgelopen jaren eerst op naar de prijsklasse van €150.000 tot €250.000, maar inmiddels is het aantal verkochte woningen in deze klasse beperkt tot 17% in 2023. Meer dan 80% van de verkochte woningen heeft inmiddels een prijs boven de €250.000. Het aanbod van koopwoningen die nog bereikbaar zijn voor huishoudens met een inkomen tot ongeveer 1,5x modaal, die tot ongeveer €250.000 aan hypotheek kunnen krijgen, is daardoor aanzienlijk gedaald.

Figuur 1.1: Transacties bestaande koopwoningen (eengezins + meergezins, aangekocht door natuurlijke personen) naar koopsomklassen in Rijswijk (2016 t/m 2023); bron: Kadaster, bewerking ABF



De totale voorraad koopwoningen in Rijswijk bestond begin 2023 uit 13.880 woningen. Dit is 49% van de totale woningvoorraad. Dit betekent dat de voorraad huurwoningen met 51% relatief groot is. Binnen de koopsector zijn er ruim 6.400 eengezinswoningen (46%) en ruim 7.400 meergezinswoningen (54%). Er is een duidelijk toegenomen schaarste te zien aan betaalbare eengezins-koopwoningen. In de prijsklassen onder €350.000 waren in 2023 helemaal geen aankopen te zien. Bijna de helft van de verkochte eengezinswoningen (44%) kostte in 2023 meer dan €600.000.

Bij appartementen (meergezinswoningen) ligt het prijsniveau lager dan bij eengezinswoningen, maar ook hier zijn de kooprijzen flink gestegen. Het aandeel goedkope woningen (tot € 250.000) is de afgelopen jaren sterk gedaald en bedraagt in 2023 nog slechts 22% van alle verkochte appartementen.

De gemiddelde transactieprijs van een appartement bedroeg in 2023 €309.000. Dat is veel meer dan 3 jaar eerder in 2020. Bij tussen- en hoekwoningen was dit respectievelijk €589.000 (+29% ten opzichte van 2020 en €645.000 (+33%). Bij alle woningtypen zijn de prijzen in de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit bevestigt dat de schaarste en gevolgen hiervan zich voordoen bij alle woningtypen binnen de koopsector, en als direct gevolg hiervan ook in alle wijken binnen Rijswijk. De prijsstijgingen en (te) hoge prijsniveaus van koopwoningen in Rijswijk kunnen daarom worden gezien als de onevenwichtige effecten van (onder meer) schaarste.

Buy to let

Gekeken naar de verkopen van woningen (transacties) blijkt dat de grootste categorie die van verkopen tussen eigenaar-bewoners onderling is. In de afgelopen jaren gaat het hier om circa 50% tot 60% van het totaal aantal verkochte woningen in Rijswijk.

Het aantal verkopen van eigenaar-bewoners aan investeerders was in de jaren 2016 tot en met 2021 vrij hoog, met een piek in aanloop naar en in 2020. Na 2021 is echter een duidelijke daling in de trend zichtbaar. Dat hangt vermoedelijk samen met de hogere rente en de belastingverhogingen voor woningverhuurders (box 3).

Er worden ook woningen door eigenaar-bewoners verkocht die in de categorie ‘tweede woning’ vallen: een tweede woonhuis, een woning die tijdelijk nog in het bezit is van een persoon die gaat verhuizen of het kan gaan om een woning die wel degelijk wordt verhuurd (al dan niet op commerciële basis). Een onbekend deel van de categorie ‘tweede woning’ omvat dus ook aankopen met als doel te verhuren (*buy-to-let*). Het aantal verkopen door eigenaar-bewoners dat in de categorie ‘tweede woning’ valt, laat in de afgelopen jaren geen duidelijke trend zien. Daarnaast is ook een omgekeerde beweging zichtbaar, in totaal blijken investeerders meer woningen aan eigenaar-bewoners te verkopen dan dat ze van eigenaar-bewoners kopen.

Tabel 1.2 “Funda-markt” – Aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan verschillende typen verkrijgers in Rijswijk; bron: Kadaster, bewerking ABF

| | Van eigenaar-bewoner naar eigenaar-bewoner | Van eigenaar-bewoner naar investeerder | Van investeerder naar eigenaar-bewoner | Van investeerder naar investeerder | Overig* | Totaal |
|------|--|--|--|------------------------------------|---------|--------|
| 2012 | 251 | 21 | 43 | 25 | 206 | 546 |
| 2013 | 211 | 33 | 32 | 38 | 106 | 420 |
| 2014 | 294 | 31 | 45 | 90 | 412 | 872 |
| 2015 | 419 | 30 | 42 | 11 | 630 | 1.132 |
| 2016 | 607 | 55 | 78 | 301 | 229 | 1.270 |
| 2017 | 628 | 58 | 80 | 392 | 284 | 1.442 |
| 2018 | 558 | 60 | 76 | 252 | 510 | 1.456 |
| 2019 | 554 | 59 | 68 | 73 | 444 | 1.198 |
| 2020 | 537 | 73 | 60 | 288 | 488 | 1.446 |
| 2021 | 660 | 42 | 83 | 25 | 407 | 1.217 |
| 2022 | 522 | 44 | 56 | 19 | 352 | 993 |
| 2023 | 513 | 14 | 52 | 38 | 213 | 830 |

alle transacties die niet in een van de andere categorieën in de tabel vallen.

*Bevat

Opvallend is wel dat het overgrote deel van de aankopen door investeerders die sinds 2018 zijn gedaan vallen in de twee laagste prijsklassen, tot €250.000 en tussen €250.000 en €350.000. Dit sluit aan bij het algemene gegeven dat investeerders met name geïnteresseerd zijn in appartementen. Het zijn ook de prijsklassen waarin veel koopstarters actief zijn.

In alle wijken in de stad zijn woningen opgekocht door investeerders, maar in de wijken Cromvliet/Leeuwendaal, Oud-Rijswijk/Bomenbuurt/Rembrandt/ Havenkwartier, en in de wijken Julianapark/Huis te Lande/Stationskwartier en in Te Werve komt dit het meeste voor.

Wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023

Vanaf 1 juli 2023 is de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 in werking. De Huisvestingsverordening is grofweg opgebouwd uit twee delen. Het eerste deel gaat in op het regionale stelsel voor woonruimteverdeling (hoofdstukken 2,3,4 en 6). Het tweede deel betreft de

lokale regels voor het wijzigen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad (hoofdstuk 5). De voorgestelde wijzigingen vormen een aanvulling op dit tweede deel van de verordening en zijn daarom opgenomen onder hoofdstuk 5 “Wijzigingen in de woonruimtevoorraad”.

Uit het onderzoek van ABF blijkt dat investeerders sinds 2018 vooral meergezins appartementen hebben opgekocht die vallen in de twee laagste prijsklassen, tot €250.000 en tussen €250.000 en €350.000. Er dus een aantoonbare schaarste aan woonruimten in de categorieën tot €350.000. Gezien de gestegen koopprijzen is er daarnaast ook schaarste waarneembaar in de categorieën woonruimten tussen de €350.000 en €450.000.

Binnen de gemeente Den Haag geldt de opkoopbescherming voor woonruimten met een WOZ-waarde tot €435.000 (NHG-grens in 2024). Om een mogelijk waterbedeffect vanuit Den Haag voor te zijn (investeerders die niet in Den Haag, maar wel in Rijswijk willen kopen in de categorie tussen €350.000 en €435.000) wordt in het conceptbesluit voorgesteld om ook in Rijswijk een vergunningplicht in te stellen voor alle woonruimten met een WOZ-waarde tot aan de NHG-grens.

Gezien de omvang van de schaarste is ervoor gekozen om de vergunningplicht in te stellen voor alle wijken en buurten in stad.

Voorgesteld wordt om Hoofdstuk 5 ‘Woonruimtevoorraadbeheer’ van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 aan te vullen met de artikelen 5:16 tot en met 5:19. Ook wordt een bepaling in de bestuurlijke boete toegevoegd.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

Het concept van de verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2013 is op 19 maart jongstleden door het college vastgesteld en wordt daarna ter inzage gelegd voor de duur van 6 weken.

Na de ter inzagelegging zullen de inspraakreacties worden verwerkt en zal het definitieve voorstel ter besluitvorming aan u worden voorgelegd in de raad van 1 juni.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

Bijlage(n):

- Concept Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 – Corsanr. 24.021676
- Bureau ABF – Opkoopbescherming Rijswijk – *Inzicht in nut en noodzaak* – Corsanr. 24.026522