



Aan de wijkraad Delfshaven-Schiemond
T.a.v. F.M. Poortvliet
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Beste heer Poortvliet,

Uw ongevraagd advies over de opkoopbescherming van 4 juli 2023 hebben wij in goede orde ontvangen, waarvoor dank.

In uw advies pleit u voor het invoeren van een opkoopbescherming in Delfshaven. Hierbij ontvangt u onze reactie, die vanwege een te nemen collegebesluit over opkoopbescherming, iets langer op zich liet wachten.

Sinds 1 januari 2022 is de opkoopbescherming in Rotterdam van kracht in 16 wijken.

De 16 wijken waar de opkoopbescherming van toepassing is voldoen aan minimaal 2 van de criteria hieronder:

- Het totaal aantal goedkope en middeldure koopwoningen dat verhuurd wordt in de wijk. Dit is meer dan het gemiddelde (1.000) in Rotterdam.
- Het percentage goedkope en middeldure koopwoningen dat verhuurd wordt in de wijk. Dit is meer dan het gemiddelde (24%) in Rotterdam
- De groei van het aantal goedkope en middeldure koopwoningen dat verhuurd wordt in de wijk. Dit moet meer zijn dan 20% (gerekend vanaf 2015).

In de wijkselectie die aan de raad is voorgelegd is gekeken naar de zojuist vermelde criteria, waarbij de focus ligt op het tegengaan van een onevenwichtige woningmarkt op wijkniveau op het vlak van particuliere verhuur. Dit past bij het primaire doel van de opkoopbescherming, waarbij meer kansen geboden worden aan starters en middeninkomens op het vinden van een koopwoning.

Daarna is ook nog een check gedaan of de groei van particuliere huur en /of grootte van de particuliere huurvoorraad in een wijk daadwerkelijk heeft plaats gevonden door "buy to let" (woningen die worden opgekocht voor verhuur) of dat dit komt door ontwikkelingen als transformatie van panden of nieuwbouwontwikkelingen.



De effectiviteit van het instrument is sindsdien gemonitord door het Kadaster en de Erasmus Universiteit Rotterdam (EUR). Uit deze evaluatie is gebleken, dat het aantal beleggers/particuliere verhuurders in transacties van koopwoningen in wijken met opkoopbescherming sterk is gedaald. In wijken waar géén opkoopbescherming geldt, neemt het aandeel particuliere verhuurders/beleggers in transacties echter ook af. De positie van starters op de woningmarkt in Rotterdam is verbeterd. Er is geen sprake van een waterbedeffect van opkopen door beleggers naar omliggende wijken of randgemeenten. Van prijseffecten in de woningmarkt is evenmin sprake.

Op basis hiervan kunnen we concluderen, dat het instrument "opkoopbescherming" werkt, maar dat geen aanleiding is om het werkingsgebied van de opkoopbescherming uit te breiden naar meer wijken.

Het behouden van de leefbaarheid van in de woonomgeving wordt bevorderd door andere instrumenten, zoals de aanpak woonoverlast, aanpak toeristische verhuur en de wet goed verhuurderschap.

Wij willen uiteraard graag, indien dit gewenst is, bovenstaand (ambtelijk) nog nader aan u toelichten.

We hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

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