



Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Sinds 1 januari 2022 is in zestien Rotterdamse wijken de Opkoopbescherming van toepassing. In totaal wordt hiermee circa 33% van de goedkope en middeldure Rotterdamse woningvoorraad beschermd.

Om effecten te monitoren, heb ik door twee partijen onderzoek laten doen naar de woningtransacties in 2022:

1. Het Kadaster heeft de effectiviteit van de Opkoopbescherming in Rotterdam gemeten.
2. De Erasmus Universiteit (EUR) heeft vervolgens in samenwerking met de Universiteit van Amsterdam (UvA) de resultaten van het Kadaster geanalyseerd.

Om goed te monitoren is het daarnaast ook nodig het aantal en aandeel particuliere huurwoningen in Rotterdam op wijkniveau te analyseren met het zogenoemde Woningen Bevolking Onderzoeksbestand (WBOB). Het WBOB is een onderzoeksbestand, dat jaarlijks wordt opgesteld door per adres (dus voor 319.000 afzonderlijke woningen in Rotterdam) koppelingen te leggen tussen verschillende basisregistraties (personen, adressen). Door die koppelingen te leggen, is het onder andere mogelijk de eigendomssituatie van woningen te bepalen. Opstellen van het WBOB vereist definitieve brondata en zorgvuldige controle van gekoppelde uitkomsten. Brondata zijn in sommige gevallen pas vanaf april beschikbaar. Dit is van invloed op start en doorlooptijd van het proces om te komen tot het onderzoeksbestand. Het onderzoeksbestand verwachten wij in de loop van deze of volgende maand. Dan weten we, hoe groot de particuliere huurvoorraad per wijk is en welke ontwikkeling deze heeft doorgemaakt.

In deze brief bericht ik u alvast over de uitkomsten van de onderzoeken van het Kadaster en de analyse van de EUR/ UvA. De onderzoeken heb ik als bijlage toegevoegd.



Het Kadaster concludeert dat overheidsmaatregelen (m.b.t. opkoopbescherming en daarnaast vrijstelling overdrachtsbelasting voor koopstarters en verhogen overdrachtsbelasting voor beleggers) effectief zijn:

- In 11 van de 16 wijken (69%) is in 2022 het aandeel transacties door koopstarters toegenomen én het aandeel transacties door investeerders afgenomen ten opzichte van 2021. In drie van de overige buurten is één van beide effecten opgetreden. Bij buurten waarvoor de opkoopbescherming niet is ingevoerd, is in 13 (22%) van de buurten sprake van beide effecten (toename koopstarters en afname investeerders) en in 16 (28%) buurten van één van beide effecten.
- Het aandeel van investeerders bij aankopen van eigenaar-bewoners is in de buurten met opkoopbescherming gedaald van 29% in 2020 naar 17% in 2021 en 6% in 2022. In buurten zonder opkoopbescherming gaat het om respectievelijk 15%, 7% en 8%.

De EUR/ UvA heeft een verdiepend onderzoek gedaan naar de Opkoopbescherming in Rotterdam. Hieruit blijkt onder andere het volgende:

- De EUR ziet een duidelijk causaal effect van de opkoopbescherming. De Opkoopbescherming heeft kansen voor (met name) starters op een koopwoning vergroot
- De Opkoopbescherming heeft (tot dusver) geen prijseffect op de woningmarkt.
- De Opkoopbescherming is significant effectief: effecten kunnen daadwerkelijk toegedicht worden aan de Opkoopbescherming.
- Waterbede effecten: de EUR constateert geen waterbede effect in Rotterdamse wijken zonder opkoopbescherming (en ook niet in randgemeenten).

De volledige evaluatie over de effecten van de Opkoopbescherming kan ik u in het derde kwartaal doen toekomen.

Met vriendelijke groet,

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