

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

918

Vragen van het lid **Koerhuis** (VVD) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het artikel dat Amsterdam een opkoopbescherming wil invoeren voor de hele stad* (ingezonden 8 november 2021).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 3 december 2021).

Vraag 1

Kent het bericht «Huis goedkoper dan 512.000 euro? Amsterdam komt met opkoopbescherming»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties contact gehad met de gemeente voordat het college dit bericht bekend heeft gemaakt? Welke adviezen heeft het ministerie de gemeente gegeven over de opkoopbescherming? Wilt u die adviezen naar de Kamer sturen?

Antwoord 2

Het ministerie heeft de afgelopen maanden contact gehad met verschillende gemeenten, waaronder de gemeente Amsterdam, over de algemene werking en reikwijdte van de opkoopbescherming. Zo heeft het ministerie een presentatie gegeven over de werking van de opkoopbescherming aan de G4 + G44 en de Metropool Regio Amsterdam. Tevens heeft het ministerie verschillende vragen van gemeenten, ook van de gemeente Amsterdam, beantwoord via de email of digitale overleggen. De gegeven presentaties en een document waarin een aantal vragen van de G5 geclusterd zijn beantwoord zijn bijgevoegd². Ook bij de beantwoording van vraag 5 wordt gerefereerd aan gesprekken die het ministerie over de werking in algemene zin heeft gehad met gemeenten.

¹ NOS.nl, woensdag 3 november 2021, Huis goedkoper dan 512.000 euro? Amsterdam komt met opkoopbescherming | NOS

² Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

Het beleidsvoorstel voor de regeling Opkoopbescherming van de gemeente Amsterdam³ is niet met het ministerie gedeeld voordat deze gepubliceerd is. Het is ook niet gebruikelijk dat een gemeente een dergelijk beleidsvoorstel ter advies voorlegt aan het ministerie. De opkoopbescherming is onderdeel van de Huisvestingswet 2014. De Huisvestingswet 2014 is zo vormgegeven dat de gemeente op verschillende onderdelen zelf de reikwijdte van het instrumentarium kan bepalen, mits zij dit onderbouwt. Op die manier kan de gemeente het instrumentarium aan laten sluiten op de lokale situatie. De gemeente Amsterdam is dus zelf verantwoordelijk voor de reikwijdte die zij heeft gekozen in haar beleidsvoorstel voor de regeling Opkoopbescherming. Dit beleidsvoorstel moet nog worden behandeld in de gemeenteraad. De gemeenteraad besluit uiteindelijk over het voorstel.

Vraag 3

Wanneer gaat Amsterdam de opkoopbescherming invoeren? Heeft de gemeente tot die tijd ook contact met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties?

Antwoord 3

De gemeente Amsterdam is voornemens om het beleidsvoorstel in februari in de gemeenteraad te behandelen. Hierna moet het voorstel zo snel mogelijk in werking treden.

Er is geen vast overleg tussen het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de gemeente Amsterdam over de opkoopbescherming. Wel weten deze partijen elkaar goed te vinden als daar aanleiding voor is, bijvoorbeeld als één van beide vragen heeft. Gezien de gemeente Amsterdam vooroploopt met de invoering van de opkoopbescherming, volgt het ministerie dit proces met interesse.

Vraag 4

Is het waar dat Amsterdam huizen tot ruim boven de NHG-grens wil aanwijzen voor de opkoopbescherming? Hoe rijmt u dit met de wettelijke bepaling dat de opkoopbescherming kan worden ingevoerd om goedkope en middeldure koopwoningen te beschermen?

Antwoord 4

De wet schrijft voor dat er enkel goedkope en middeldure woningen kunnen worden aangewezen onder de opkoopbescherming. In de toelichting op de wet staat dat gemeenten op basis van hun lokale situatie zelf moeten onderbouwen tot welke WOZ-waarde in hun gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment vallen, omdat gemeenten zelf goed zicht hebben op hun lokale situatie. De NHG-grens is berekend op basis van de gemiddelde verkoopprijs in heel Nederland. De NHG-grens kan voor bepaalde gemeenten een passende maatstaf zijn. Tegelijkertijd zijn er ook gemeenten waar de gemiddelde verkoopprijs een stuk hoger of lager ligt dan het landelijk gemiddelde, waardoor een andere maatstaf mogelijk beter aansluit bij de lokale situatie. De keuze voor welke maatstaf wordt gebruikt is aan de gemeente zelf.

Amsterdam is voornemens om een woningwaarde grens van 512.000 euro aan te houden. Dit betekent dat koopwoningen met een WOZ-waarde lager dan 512.000 euro in het aangewezen gebied onder de opkoopbescherming komen te vallen. De gemeente Amsterdam heeft de woningen in bezit van eigenaar-bewoners verdeeld in prijssegmenten van elk 20 procent van het totaal (zie tabel 1). Amsterdam is voornemens om de prijssegmenten goedkoop, middelduur laag en middelduur onder de opkoopbescherming te laten vallen. Dit komt overeen met de woningwaarde grens van 512.000 euro. De gemeente Amsterdam kiest niet voor de NHG-grens omdat de gemiddelde verkoopprijs in Amsterdam een stuk hoger ligt dan in de rest van Nederland, en daarmee ook hoger ligt dan de NHG-grens.

³ Te vinden via: [Inspraak opkoopbescherming – Gemeente Amsterdam](#)

	Goedkoop	Middelduur (laag)	Middelduur	Duur	Zeer duur
Woz	€ 326.000	€ 406.000	€ 512.000	€ 713.000	€ 9.829.000
Percentage	20	40	60	80	100
cumulatief					
woningen	24.883	50.196	75.153	100.345	128.951
cumulatief					

Bron: gemeente Amsterdam, Beleidsvoorstel Opkoopbescherming, 2 november 2021

Vraag 5

Klopt het dat Amsterdam alle wijken wil aanwijzen voor de opkoopbescherming? Hoe rijmt u dit met de wettelijke bepaling dat de opkoopbescherming kan worden ingevoerd om wijken te beschermen waar schaarste is van goedkope en middeldure koopwoningen?

Antwoord 5

De wet geeft gemeenten de bevoegdheid om in de huisvestingsverordening bepaalde gebieden of buurten aan te wijzen waarin de in de verordening aangewezen categorieën van woonruimte na aankoop niet mogen worden verhuurd zonder vergunning. Een gemeente kan enkel gebieden of buurten aanwijzen waarin zij heeft vastgesteld dat er sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure woningen of waar dit noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid. Er is gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak om de problematiek daar waar nodig is aan te pakken.

Amsterdam is voornemens om de hele stad onder het aangewezen gebied te laten vallen. Feitelijk gezien kan dit binnen de wet. Dit betekent dat de gemeente moet aantonen dat er in de gehele stad sprake is van schaarste en/of leefbaarheidsproblematiek door de opkoop van de woningen. In algemene zin geldt dat een dergelijke brede toepassing ingrijpender en daarmee lastiger te onderbouwen is dan een smallere toepassing. Een sterke onderbouwing is dan ook een vereiste. Wanneer deze onderbouwing ontbreekt lopen gemeenten het risico dat de rechter de verordening (gedeeltelijk) onverbindend verklaart. Het belang van een sterke onderbouwing heeft het ministerie ook in verschillende overleggen richting gemeenten gecommuniceerd. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente zelf om het instrument voldoende te onderbouwen.

De gemeente Amsterdam is bekend met het invoeren van huisvestingsverordeningen. Zij weet dat er een goede onderbouwing nodig is voor de afbakening die zij kiest. Amsterdam is ervan overtuigd dat zij een sterke onderbouwing heeft om het instrument stadsbreed in te kunnen voeren. Een dergelijke beslissing is aan de gemeente zelf.

Vraag 6

Hoe verhoudt zich het beleid dat Amsterdam huizen tot ruim boven de NHG-grens wil aanwijzen voor de opkoopbescherming tot het eigendomsrecht van zowel kopers als verkopers? Welke juridische analyses hebben het ministerie en eventueel de landsadvocaat gedaan over het eigendomsrecht inzake de opkoopbescherming? Wilt u die juridische analyses naar de Kamer sturen?

Antwoord 6

Het ministerie heeft in het kader van de motie Dik-Faber⁴ die vraagt naar de juridische mogelijkheden om koopwoningen te beschermen een interne notitie gemaakt waarin de algemene aandachtspunten bij een dergelijke maatregel staan opgesomd. Deze notitie is bijgevoegd⁵. Bij de uitwerking van de opkoopbescherming zijn al deze aandachtspunten behandeld. Zo is een analyse gemaakt van hoe de opkoopbescherming zich verhoudt tot het hogere recht, waaronder het eigendomsrecht. Deze analyse gaat ervan uit dat gemeenten zelf op basis van hun lokale situatie een woningwaarde grens bepalen, waarbij het uitgangspunt is dat de gemeente hier een goede onderbouwing voor heeft. De analyse is reeds openbaar gemaakt als

⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 498

⁵ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

onderdeel van de «Concept memorie van toelichting Wetsvoorstel Opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden voor tijdelijke verhuur»⁶. Het ministerie heeft geen analyses uit laten voeren door een externe partij. Het is gebruikelijk dat de Raad van State adviseert over een wetsvoorstel voordat deze in de Tweede Kamer wordt behandeld. De opkoopbescherming is via een amendement ingevoegd in het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet. Hierdoor is het wetsvoorstel niet ter advisering aan de Raad van State voorgelegd.

⁶ Te vinden via: [Overheid.nl](https://overheid.nl) | Consultatie Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur (internetconsultatie.nl)