

Evaluatie opkoopbescherming 's-Hertogenbosch

Regeling sinds: 1 juli 2022

Evaluatieperiode: 1 juli 2022 tot 1 januari 2024

Datum: mei. 2024

Inhoud

1. Aanleiding.....	3
2. Landelijk beeld opkoopbescherming.....	4
1. <i>Jurisprudentie</i>	4
2. <i>Landelijke trends en ontwikkelingen</i>	4
3. <i>Opkoopbescherming in andere gemeenten</i>	4
Verhuur aan bloed- of aanverwanten in de eerste of tweede graad;.....	4
Tijdelijk verhuur van maximaal 12 maanden, mits u zelf minstens 1 jaar in uw woning heeft gewoond;.....	4
Verhuur van woonruimte die onlosmakelijk verbonden is met een bedrijfsruimte, kantoor of winkel.....	4
4. <i>Evaluatie opkoopbescherming in andere gemeenten</i>	5
5. <i>Woningmarkt</i>	6
6. <i>Aan- en verkoopgedrag investeerders</i>	7
7. <i>Effect opkoopbescherming</i>	7
8. <i>Middenhuursegment</i>	9
3. Opkoopbescherming in 's-Hertogenbosch.....	10
1. Effect opkoopbescherming.....	10
2. <i>Uitbreiding regeling opkoopbescherming</i>	11
3. <i>Proces opkoopbescherming</i>	11
4. <i>Analyse adressen waar koper (eigenaar) en bewoner verschilt</i>	12
5. <i>Gesprekken makelaars</i>	12
4. Eindconclusie.....	13
5. Literatuurlijst.....	13
6. Bijlage 1: Invoering opkoopbescherming in 12 andere gemeenten.....	15

1. Aanleiding

Woningen in het betaalbare segment zijn aantrekkelijk voor beleggers. Zowel voor particulieren die een tweede woning kopen om te verhuren als inkomensaanvulling of pensioenvoorziening als grotere beleggers. Voorgaande jaren dreven de lage rentestand (weinig rentevergoeding en goedkoop lenen) en het grote tekort aan woonruimte nog meer beleggers naar de woningmarkt. Een gevolg daarvan was dat het voor starters en middeninkomens nog moeilijker werd om een eerste stap te zetten op de koopwoningmarkt. Het goedkope en middeldure segment is namelijk ook het deel van de woningvoorraad dat nog enigszins bereikbaar is voor starters en middeninkomens.

Om die woningen in het goedkope en middeldure segment te beschermen en starters en middeninkomens zo meer kansen te bieden op de koopwoningmarkt, kent de gemeente 's-Hertogenbosch vanaf 1 juli 2022 in de gehele gemeente een opkoopbescherming. De opkoopbescherming houdt in dat een koopwoning onder een WOZ-waarde van €260.000 op 01/01/2020 (prijspeil 01/01/2019) na aankoop niet mag worden verhuurd. Die bescherming richt zich met name op het voorkomen van het fenomeen buy-to-let aankopen: het opkopen van woningen op de koopwoningmarkt om deze vervolgens te verhuren.

Deze evaluatie gaat in op de bijdrage van opkoopbescherming aan het doel en geeft een eerste beeld van het effect van opkoopbescherming in 's-Hertogenbosch en landelijk.

2. Landelijk beeld opkoopbescherming

1. Jurisprudentie

Tot op heden is over de toepassing en het toepassingsbereik van de opkoopbescherming nog in geen enkele procedure een juridische uitspraak gedaan. Daardoor is er dus ook nog geen duidelijker beeld over hoe de rechter tegen bepaalde toepassing(en) van de opkoopbescherming aankijkt.

2. Landelijke trends en ontwikkelingen

Naast de inwerkingtreding van opkoopbescherming zijn er ook nog een aantal andere trends die van invloed zijn op het investeringsklimaat. Zoals stijgende rentes en belastingen en nieuwe regelgeving voor middenhuur. De stijgende rente maakt dat de aantrekkelijkheid van de woningmarkt voor particulieren om te investeren is afgenomen. De nieuwe of aangekondigde regelgeving zoals bijvoorbeeld de verlenging van het WWS-puntenstelsel en de Wet goed verhuurderschap maken investeren op de woningmarkt ingewikkelder en leiden tot meer onzekerheid bij beleggers.

3. Opkoopbescherming in andere gemeenten

In de gemeente 's-Hertogenbosch geldt vanaf 1 juli 2022 in de gehele gemeente de opkoopbescherming. Het gaat om koopwoningen met een WOZ-waarde lager dan €260.000 op 01/01/2020 (prijspeil 01/01/2019). In de praktijk komt dat neer op een transactieprijs in 2024 van rond de €400.000. Het doel van de maatregel is om de goedkope en middeldure koopwoningvoorraad te beschermen, om zo starters en middeninkomens meer kansen te bieden op de koopwoningmarkt. De opkoopbescherming geldt voor een periode van vier jaar na aankoop van een woning. Hierbij is de datum van de akte van levering leidend. Er gelden drie wettelijke uitzonderingen voor verhuren onder de opkoopbescherming.

- Verhuur aan bloed- of aanverwanten in de eerste of tweede graad;
- Tijdelijk verhuur van maximaal 12 maanden, mits u zelf minstens 1 jaar in uw woning heeft gewoond;
- Verhuur van woonruimte die onlosmakelijk verbonden is met een bedrijfsruimte, kantoor of winkel.

Naast de gemeente 's-Hertogenbosch zijn er al behoorlijk wat, met name grotere, gemeenten die opkoopbescherming hebben ingevoerd. Om de in 's-Hertogenbosch gemaakte keuzes ten aanzien van werkingsgebied, prijsgrens en uitzonderingen te vergelijken, hebben we in kaart gebracht welke beleidskeuzes andere gemeenten hebben gemaakt. De gemeenten die zijn meegenomen in de vergelijking zijn Rotterdam, Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Oss, Breda, Tilburg, Eindhoven, Arnhem, Nijmegen, Delft en Den Helder.

Wat betreft werkingsgebied heeft 50% van de onderzochte gemeenten er net als gemeente 's-Hertogenbosch voor gekozen om de opkoopbescherming voor de hele gemeente te laten gelden. De overige gemeenten hebben ervoor gekozen om een aantal wijken of gebieden aan te wijzen. De gekozen reikwijdte varieert van een klein aantal wijken tot bijna alle of alle gebieden.

Kijkend naar de prijsgrens valt op dat er heel verschillende keuzes worden gemaakt. In de gemeente Den Helder geldt een maximale WOZ-waarde tot €250.000 en in Amsterdam is dat tot €641.000. De meeste gemeenten zitten qua prijsgrens net als de gemeente 's-Hertogenbosch op een actuele woningwaarde rond de €400.000.

De meeste gemeenten hebben ervoor gekozen om boven op de wettelijke uitzonderingen ook lokale uitzonderingsregels toe te passen. Zo kiest circa de helft van de gemeenten ervoor om door de gemeente of woningcorporatie verkochte woningen uit te zonderen. Andere uitzonderingen die worden gemaakt zijn aankopen door gecontracteerde zorgaanbieders, hospitaerverhuur, verhuur aan derdegraads bloed- of aanverwanten en woonruimte voor statushouders.

De exacte informatie over de opkoopbescherming in de onderzochte gemeenten is te vinden in bijlage 1.

4. Evaluatie opkoopbescherming in andere gemeenten

Een beperkt aantal gemeenten heeft reeds de door hen ingevoerde opkoopbescherming geëvalueerd. In de gemeente Amsterdam wordt geconstateerd dat in 2022 het aantal koopwoningen iets is gegroeid, maar dat de toename te klein is en de evaluatieperiode te kort is om dit toe te schrijven aan de opkoopbescherming (gemeente Amsterdam, 2022). Tegelijkertijd constateren zij wel dat het effect van de maatregel zichtbaar is in de cijfers van de woningtransacties, omdat het aandeel koopwoningen gekocht door particuliere investeerders daalde van 18% voor de invoering naar 6% na de invoering. Op de vraag of de prijsgrens van woningen die vallen onder de opkoopbescherming kan worden verhoogd gaat de evaluatie verder niet in.

Naar aanleiding van een analyse door het Kadaster concludeert het gemeentebestuur van de gemeente Utrecht dat de opkoopbescherming een effectieve maatregel is (gemeente Utrecht, 2023). Waar in de eerste helft van 2018 nog 13 procent van alle verkochte huizen naar verhuurders ging, was dat in de eerste helft van dit jaar nog maar 2%. De gemeente geeft ook aan dat starters de vruchten van de maatregel plukken omdat meer huizen in handen komen van koopstarters. Een verhoging van de prijsgrens is volgens de gemeente lastig te verantwoorden omdat er geen enorme stijging zichtbaar is in het aandeel buy-to-let aankopen in de hogere prijsklassen. Ook zien zij juridische risico's omdat de verhoging zonder een gedegen onderbouwing van proportionaliteit, onverbindend kan worden verklaard door de rechter. De gemeente Utrecht concludeert dat het logischer zou zijn om de prijsgrens te wijzigen na een vijfjarige evaluatie in plaats van na een jaarlijkse monitoring.

Ook de gemeente Maastricht heeft samen met het Kadaster de invoering van de opkoopbescherming geëvalueerd. Zij concluderen dat het aantal woningen dat wordt gekocht door beleggers sterk is teruggelopen van 9% tot 14% tussen 2015 en 2022, naar circa 4% in 2023 (Kadaster, 2023). Tegelijkertijd zien zij ook dat het aandeel aankopen door koopstarters is toegenomen. Als kanttekening geven zij wel aan dat de hogere overdrachtsbelasting, de gestegen kosten voor beleggers en de aangekondigde maatregelen voor de middenhuur ook zeker een rol spelen. Desalniettemin noemt het Kadaster het positieve effect van de

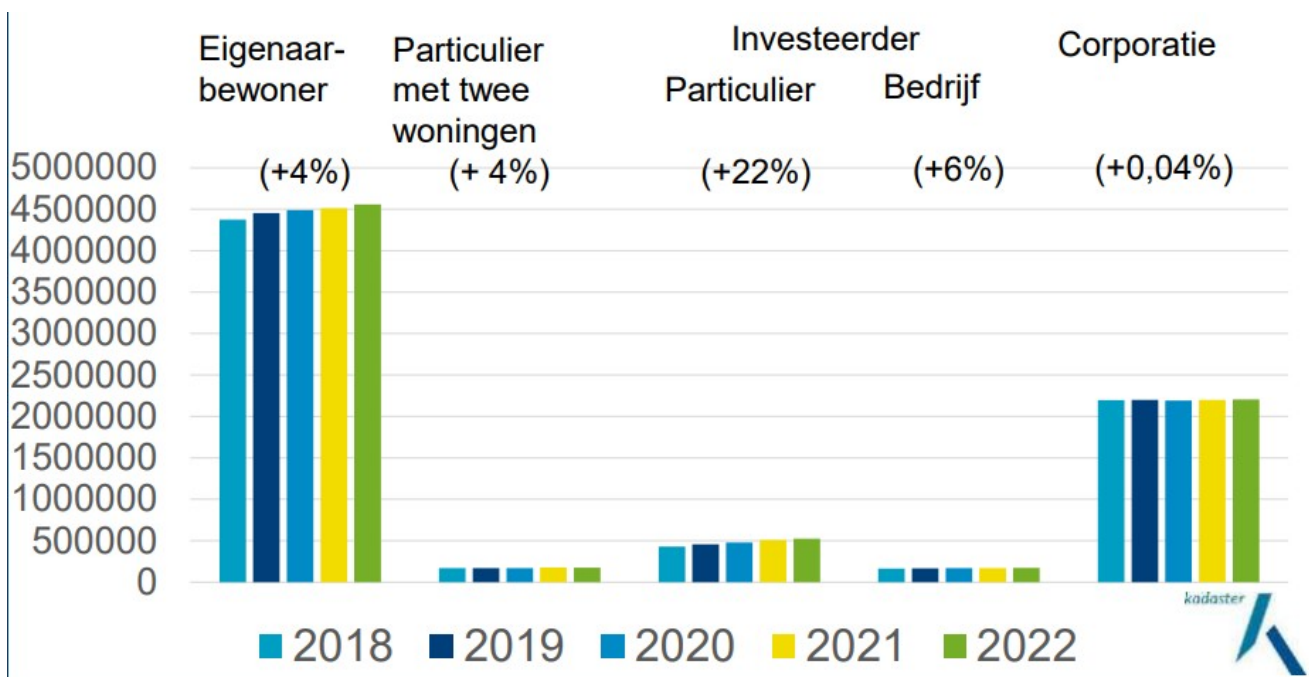
opkoopbescherming overtuigend. Op basis van de evaluatie heeft de gemeenteraad besloten de opkoopbescherming ongewijzigd voort te zetten en in 2026 opnieuw een evaluatie uit te voeren.

5. Woningmarkt

In november 2023 heeft het kadaster, samen met een aantal andere partijen, een onderzoek gepresenteerd over de koopwoningmarkt in de G40. Zij hebben daarin ook de impact van opkoopbescherming meegenomen. In dat onderzoek wordt allereerst geconcludeerd dat het aantal woningen in eigendom van eigenaar-bewoners, particuliere investeerders, bedrijfsmatige investeerders en het aantal particulieren met twee woningen tussen 2018 en 2022 is toegenomen (Kadaster, 2023). Het aantal woningen in bezit van corporaties blijft min of meer stabiel.

Dus ondanks het feit dat investeerders de afgelopen jaren in totaal minder woningen kochten, is het aantal woningen in hun bezit wel toegenomen (Kadaster, 2023). Dat geldt niet voor het aandeel van de totale woningmarkt dat in bezit is van investeerders. Die toename van het aantal woningen is simpelweg te verklaren door de groei van de totale woningvoorraad door nieuwbouw, woningsplitsingen en transformaties. Qua verdeling bestaat 57% van de woningvoorraad uit koopwoningen, 27% uit corporatiewoningen en 16% uit de categorie overig. Onder die categorie vallen bijvoorbeeld particuliere huurwoningen. In de G40 zijn er relatief minder koopwoningen, meer particuliere huurwoningen en meer corporatiewoningen, zo ook in 's-Hertogenbosch. In figuur 1 is het landelijk beeld weergegeven.

Figuur 1: Woningvoorraad: Groei eigenaar-bewoners en investeerders, stabilisatie corporatie sector



6. Aan- en verkoopgedrag investeerders

In figuur 2 staat meer informatie over het aan- en verkoopgedrag van investeerders (Kadaster, 2023). Er valt af te lezen dat investeerders tot 2021 meer woningen van eigenaar-bewoners kochten dan dat zij verkochten. Vanaf 2021, toen de overdrachtsbelasting voor investeerders fors steeg, kochten investeerders veel minder woningen dan in voorgaande jaren en verkochten zij zelfs woningen.

Vanaf 2022 zie je dat dit effect iets is afgezwakt maar dat er nog steeds een heel ander beeld te zien is dan voor 2021. Vanaf 2023 stoten investeerders, met name in de grote steden, meer woningen af dan zij aan de koopmarkt onttrekken. De mogelijkheid voor gemeenten om opkoopbescherming in te voeren heeft hier waarschijnlijk aan bijgedragen, maar het lijkt er wel op dat de stijging van de overdrachtsbelasting en rente meer invloed op het gedrag van investeerders heeft en heeft gehad.

o

Figuur 2: Investeerders: buy-to-let en let-to-buy: verkocht door - gekocht door



7. Effect opkoopbescherming

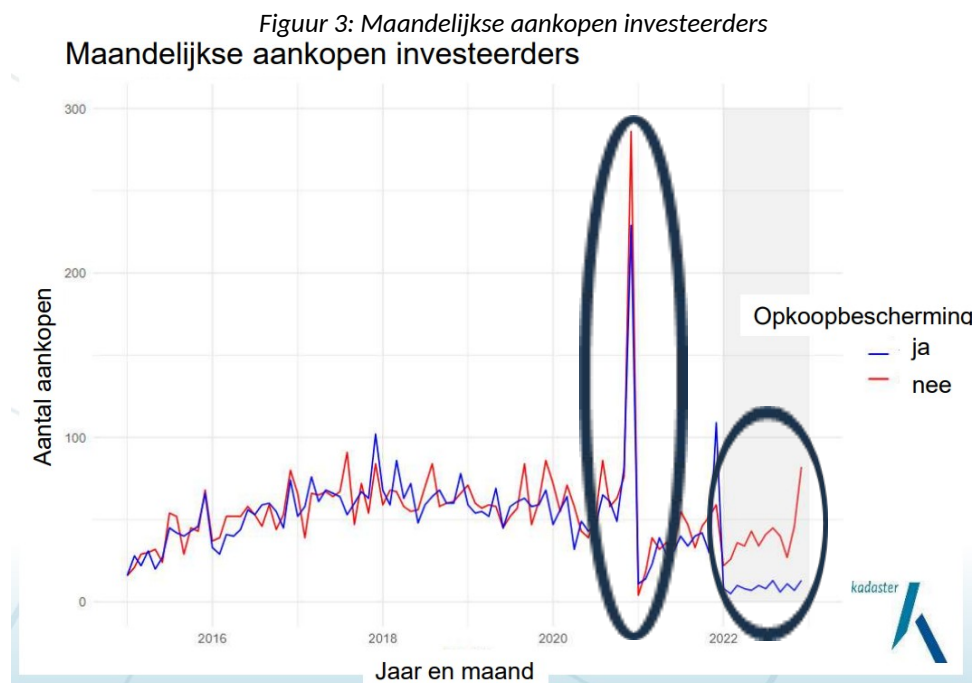
Wat betreft de opkoopbescherming wordt in het onderzoek de conclusie getrokken dat het leidt tot een significante verschuiving van aankopen door investeerders naar eigenaar-bewoners, waarvan een groot deel koopstarters (Kadaster, 2023). Met andere woorden, opkoopbescherming helpt en draagt bij aan het beschermen van de goedkope en middeldure koopwoningvoorraad, waarmee ook meer woningen bereikbaar blijven voor starters en middeninkomens.

In figuur 3 is het effect te zien dat de invoering van opkoopbescherming heeft op de aankopen van investeerders (Kadaster, 2023). In de periode van 2016 tot 2022 konden gemeenten nog

geen opkoopbescherming invoeren. De blauwe lijn in die periode laat zien dat gebieden waar de opkoopbescherming geldt, voorheen eenzelfde patroon lieten zien als elders in Nederland. Vanaf de invoering op 1 januari 2022 is het aantal aankopen van investeerders op de woningmarkt van gemeenten die opkoopbescherming hebben ingevoerd fors gedaald. Vanaf 2022 is ook duidelijk zichtbaar dat de lijn van gemeenten met opkoopbescherming (blauw) duidelijk afwijkt van de lijn van gemeenten zonder opkoopbescherming (rood). Hiermee is er onmiskenbaar een effect van de opkoopbescherming waarneembaar. Er is namelijk een duidelijk verschil te zien tussen 2022/2023 (invoering opkoopbescherming) en 2021/2022 (verhoging overdrachtsbelasting).

De groei in investeringen door vooral buy-to-let investeerders is sterker stilgevallen waar de opkoopbescherming is ingevoerd, dan in gebieden waar uitsluitend marktmechanismen als de belasting en rente van invloed zijn. Uit onderzoek van het kadaster blijkt dat investeerders in 2023 minder woningen verkochten en minder woningen kochten dan in 2022. In 2023 verkochten zij wel meer aan koopstarters dan in 2022. Van de in 2023 door investeerders verkochte woningen aan eigenaar-bewoners valt 75% qua prijs onder de NHG-grens.

Op basis van de data kunnen we concluderen dat goedkope en middeldure koopwoningen dus worden beschermd tegen buy-to-let aankopen door investeerders, en er dus meer koopwoningen beschikbaar blijven voor starters en middeninkomens. De opkoopbescherming heeft daarop een positieve invloed, al blijft het exacte effect lastig te bepalen omdat andere variabelen ook van invloed zijn.



8. Middenhuursegment

Wat we niet kunnen concluderen op basis van figuur 2 of 3, maar wat het kadaster wel benoemt, is dat de genoemde ontwikkelingen ook gevolgen hebben voor het middenhuursegment (Kadaster, 2023). Zaken als de verhoging van de overdrachtsbelasting, de aangekondigde Wet Betaalbare Huur en opkoopbescherming zorgen ervoor dat het voor investeerders minder aantrekkelijk wordt om woningen te verhuren. En dus ook dat het minder aantrekkelijk wordt om woningen op te kopen om ze vervolgens te verhuren (buy-to-let), of dat er woningen uit de verhuur worden gehaald en verkocht (let-to-buy). Dit is ook logisch omdat beleidsmaatregelen niet zorgen voor meer woningen maar enkel voor een andere verdeling van de woningvoorraad.

3. Opkoopbescherming in 's-Hertogenbosch

1. Effect opkoopbescherming

In de gemeente 's-Hertogenbosch zien we dat er in de periode van 1 juli 2022 tot 1 januari 2024 in totaal 214 woningen met een WOZ-waarde op 1/1/20 lager dan €260.000 zijn verkocht, waarvan de eigenaar niet tevens de bewoner is. Dit betreft namelijk de huurwoningen die zijn verkocht om vervolgens verhuurd te worden en koopwoningen die zijn verkocht om vervolgens verhuurd te worden.

Tabel 4: aantal transacties van woningen waarvan de WOZ 2019 onder de 260.000 euro was¹

	1e helft 2021	2e helft 2021	1e helft 2022	2e helft 2022	1e helft 2023	2e helft 2023
Huur → huur	*	*	*	38	11	69
Huur → koop	*	*	*	21	39	55
Koop → huur	55	98	55	57	16	23

De transacties in figuur 4 die in het kader van de opkoopbescherming met name interessant zijn, zijn de transacties waarbij woningen die voorheen door de eigenaar werden bewoond, daarna een andere bewoner dan de eigenaar hadden (excl. leegstaande woningen). Het gaat dan om koopwoningen die worden gekocht om ze vervolgens te verhuren. De opkoopbescherming is immers niet van toepassing op woningen die voorheen ook al verhuurd werden. In lijn met het landelijke beeld kunnen we voorzichtig concluderen dat er sprake is van een dalende trend van het aantal verschuivingen van koop naar huur, vóór en na de invoering van de opkoopbescherming op 01-07-2022. Toch is die trend eigenlijk pas zichtbaar vanaf 01-01-2023 en dus later dan de invoering van de opkoopbescherming in 's-Hertogenbosch. Dit zou te verklaren kunnen zijn doordat het effect van dergelijke instrumenten vaak pas vertraagd zichtbaar is. Daarnaast spelen ook andere variabelen die een invloed hebben op het aantal buy-to-let aankopen. Om te achterhalen of er echt sprake is van een trend en of deze doorzet, blijven we de ontwikkeling en verschuivingen van koop naar huur en vice versa monitoren.

Er is ook een tegengestelde beweging zichtbaar in de transactiedata in de vorm van voormalige huurwoningen die naar de koopsector zijn verschoven. Ook hier is er, in lijn met wat we landelijk zien, een stijgende trend zichtbaar van eigenaren van huurwoningen die deze woningen verkopen. Onder deze categorie vallen ook de door de woningcorporaties verkochte woningen. De reden van die verkopen valt buiten de scope van deze evaluatie.

Conclusie: we zien dat er minder woningen worden opgekocht en meer worden uitgepond.

¹ We beschikken niet over data om de velden met een asterisk symbool te kunnen vullen

2. Uitbreiding regeling opkoopbescherming

De transacties in tabel 5 laten de transacties zien van woningen die qua prijsgrens buiten de opkoopbescherming vallen. Daarbij is ervoor gekozen om een ruime bandbreedte van 50.000 euro boven de grens van 260.000 euro op peildatum 1/1/2020 aan te houden. Als we dan kijken naar koopwoningen die worden gekocht en vervolgens verhuurd, zien we dat het in 2023 ook in dit segment om relatief weinig woningen gaat. Er is ook in dit prijssegment sprake van een dalende trend vanaf 01-01-2023. Het feit dat deze woningen buiten de opkoopbescherming vallen en er toch sprake is van een vergelijkbare trend als in tabel 4, wijst erop dat andere variabelen ook invloed hebben op het gedrag van investeerders en het aantal buy-to-let transacties. De uitschieter in de 2e helft van 2022 had erop kunnen wijzen dat investeerders zich zijn gaan richten op een duurder prijssegment, ware het niet dat het aantal buy-to-let aankopen daarna sterk terugloopt en de trend vergelijkbaar is met woningen die wel onder de opkoopbescherming vallen.

Net als in tabel 4 zien we ook in tabel 5 dat er een stijgende trend zichtbaar is van eigenaren van huurwoningen die deze woningen verkopen. Op basis van deze gegevens lijkt het uitbreiden van de opkoopbescherming vooralsnog niet erg zinvol omdat andere factoren meer van invloed zijn en ervoor zorgen dat het gewenste effect optreedt. Daarnaast, zoals ook gemeente Utrecht in haar evaluatie concludeert, neemt het risico bij een grotere reikwijdte toe dat de rechter de regeling onverbindend verklaart.

Tabel 5: aantal transacties van woningen waarvan de WOZ 2019 boven de 260.000 maar onder de 310.000 euro was²

	1e helft 2021	2e helft 2021	1e helft 2022	2e helft 2022	1e helft 2023	2e helft 2023
Huur → huur	*	*	*	35	5	44
Huur → koop	*	*	*	10	7	20
Koop → huur	7	47	15	61	13	9

3. Proces opkoopbescherming

In de praktijk zijn er vanuit VTH sinds de invoering van de opkoopbescherming in de gemeente 's-Hertogenbosch 10 vergunningen verleend. Daarvan ging het in 9 gevallen om een vergunning op basis van de uitzonderingen en 3 keer op basis van een hardheidsclausule. In het geval van de hardheidsclausules was er sprake van gegronde redenen om een uitzondering te maken op het verhuurverbod. In twee gevallen ging het om mensen die graag hun woning wilden verkopen om het geld te verzilveren, en er vervolgens via een huurconstructie wel in te blijven wonen. Dat ging bijvoorbeeld om een huishouden waarvan een gezinslid kampte met een ernstige ziekte. In beide gevallen is door de gemeente beoordeeld of sprake is van redelijke contractvoorwaarden en het risico dat mensen later in betalingsproblemen konden komen onderzocht en als beperkt beoordeeld.

² We beschikken niet over data om de velden met een asterisk symbool te kunnen vullen

In het andere geval dat de hardheidsclausule is toegepast ging het om een inwoner die een woning had gekocht en de informatie over de opkoopbescherming onjuist had geïnterpreteerd. De informatie op de gemeentelijke website bleek niet 100% eenduidig en deze inwoner had een andere moedertaal dan het Nederlands. Op basis van een verkeerd beeld heeft deze persoon toch een woning verkocht en in dit geval zou strikt vasthouden aan de regels deze inwoner in grote financiële problemen brengen. De informatie op de website is naar aanleiding van deze casus aangepast.

De ervaringen vanuit VTH met de regeling zijn tot nu toe goed. Ook komen er regelmatig vragen over de opkoopbescherming binnen bij het Omgevingsloket en team Wonen van de afdeling WGZ.

4. Analyse adressen waar koper (eigenaar) en bewoner verschilt

Sinds de opkoopbescherming is ingevoerd, vinden er nog steeds transacties plaats van woningen onder de WOZ-waardegrens, waarbij de eigenaar en bewoner (nu nog) verschillend is. Deze adressen zijn steekproefsgewijs onderzocht. In de praktijk bleek het in de meeste gevallen te gaan om panden waarbij de nieuwe bewoners nog niet op dat adres waren ingeschreven of de verkoper zich nog niet had uitgeschreven. Bijvoorbeeld wegens een verbouwperiode (tijdelijk twee adressen, waarvan het vorige hoofdadres blijft tot de inhuizing). In sommige gevallen gaat het om een van de uitzonderingen op de opkoopbescherming in 's-Hertogenbosch, zoals verhuur aan bloed- of aanverwanten in de eerste of tweede graad. Die situaties zijn echter bij het locatiebezoek niet voorgekomen. Tot slot is er een aantal adressen waarbij de bewoners niet thuis waren en dus niet in de steekproef konden worden meegenomen. Uiteindelijk resteren er een aantal verdachte adressen die nader worden onderzocht en als de uitkomst daar aanleiding toe geeft treden we uiteraard handhavend op.

5. Gesprekken makelaars

Om een zo compleet mogelijk beeld te krijgen van de ervaringen met de opkoopbescherming tot nu toe, zijn er gesprekken gevoerd met makelaars van Boumij en het Waare Huis. Het beeld dat in deze gesprekken wordt bevestigd is dat het lastig is om te bepalen wat het effect van opkoopbescherming is. Dat komt doordat er gelijktijdig meerdere ontwikkelingen spelen die van invloed zijn op het gedrag van investeerders. De stijging van de overdrachtsbelasting naar 10,4% en de aangekondigde wet betaalbare huur worden in de gesprekken genoemd als ontwikkelingen met een belangrijke invloed op het investeringsklimaat. De makelaars concluderen op basis van hun gegevens dat beleggers voor de stijging van de overdrachtsbelasting relatief veel woningen hebben gekocht en dat het daarna een stuk minder is geworden. Momenteel zien de makelaars ook dat er meer investeerders zijn die huurwoningen verkopen.

Wat ook duidelijk wordt uit de gesprekken is dat de uitzonderingen op de opkoopbescherming niet voor iedereen duidelijk zijn. Voorbeelden die worden genoemd zijn mensen die zich afvragen of opkoopbescherming ook geldt voor een huurwoning die gekocht wordt om vervolgens deze woning weer te verhuren en of buy-to-let wel mogelijk is in het geval van 2e en 3e graads bloed of aanverwanten³. In een van beide gesprekken kwam ook naar voren dat binnen de gemeente ook niet

³ Als het gaat om huurwoningen, mogen deze na verkoop verhuurd blijven worden. Wat betreft de buy-to-let aan bloed of aanverwanten geldt de wettelijke uitzondering dat het mag als het gaat om 2e graads bloed- of

iedereen goed op de hoogte is van het instrument en de geldende regels waardoor niet altijd de juiste informatie wordt verstrekt.

De makelaars gaven aan dat er meer mensen reageren op beschikbare huurwoningen dan enkele jaren geleden. Zo worden er vaak 10 tot 15 bezichtigingen ingepland voor 1 huurwoning. En dan zijn er vaak ook nog meer dan 20 personen die zich hebben gemeld maar niet worden uitgenodigd voor een bezichtiging. Die schaarste heeft ook een prijsopdrijvend effect.

Omdat het aantal (midden)huurwoningen al beperkt is en investeerders reeds een terugtrekkende beweging maken, zien de makelaars op dit moment geen meerwaarde in uitbreiding (oprekken prijsgrens) van de opkoopbescherming. In een van de gesprekken wordt een aantal doelgroepen, zoals expats, genoemd voor wie het belangrijk is dat er ook particuliere huurwoningen beschikbaar zijn.

4. Eindconclusie

Het doel van de op 1 juli 2022 ingevoerde opkoopbescherming is het beschermen van de goedkope en middeldure koopwoningvoorraad om starters en middeninkomens meer kansen te bieden op de koopwoningmarkt. Zoals valt te lezen in de evaluatie lijkt, op basis van zowel landelijke als lokale data, opkoopbescherming een bijdrage te leveren aan deze doelstelling.

Als kanttekening moet wel worden geplaatst dat er enkel data beschikbaar was over een periode van 1,5 jaar. Dit is een vrij korte periode om al te spreken over duidelijk zichtbare trends. Ook zijn er andere factoren die invloed hebben op het investeringsklimaat en de positie van starters en middeninkomens op de koopwoningmarkt. De zichtbare trends in de evaluatie kunnen daardoor ook niet volledig worden toegeschreven aan het effect van de invoering van opkoopbescherming. Desalniettemin lijkt het erop dat opkoopbescherming bijdraagt aan het gewenste effect en het zinvol is om dit instrument te behouden.

Uitbreiding van het instrument is op dit moment niet zinvol, omdat het aantal buy-to-let aankopen van woningen boven de prijsgrens van de opkoopbescherming al sterk is teruggelopen. Landelijk beleid en macro-economische ontwikkelingen hebben er dus al voor gezorgd dat het gewenste effect voor woningen in het hogere prijssegment optreedt.

5. Literatuurlijst

Gemeente Amsterdam, (2022). *Monitor opkoopbescherming 2022*.

aanverwanten

[Evaluatie Opkoopbescherming - openresearch.amsterdam.](#)

Gemeente Utrecht, (2023). *Monitoring effecten opkoopbescherming en motie verhoging prijsgrens.*
[Document Utrecht - Raadsbrief Monitoring effecten opkoopbescherming en motie verhoging
prijsgrens - iBabs Publieksporaal \(bestuurlijkeinformatie.nl\).](#)

Kadaster, (2023). *Investeerders in de gemeente Maastricht.*
<https://www.maastrichtbeleid.nl/beleidsinformatie/Openbare%20besluiten/2023/Openbare%20besluiten%2012%20september%202023/Tussenevaluatie%20Huisvestingsverordening%20en%20kosten%20uitvoering%20toezicht%20en%20handhaving/Bijlage%203%20-%20Rapport%20Kadaster%20opkoopbescherming.pdf>.

Kadaster, (2024). *Investeerders op de woningmarkt minder actief in 2023.*
[Investeerders op de woningmarkt minder actief in 2023 - Kadaster.nl zakelijk.](#)

Kadaster, (2023). *Koopwoningmarkt in de G40. Is de woning nog betaalbaar & de impact van opkoopbescherming.*

6. Bijlage 1: Invoering opkoopbescherming in 12 andere gemeenten

Gemeente	Werkingsgebied	Prijsgrens	Uitzonderingen (bovenop de wettelijke uitzonderingen)
's-Hertogenbosch (per 01/07/2022)	Hele gemeente	WOZ-waarde 1/1/20 (prijspeil 1/1/19) €265.000	Aankopen door: - Gecontracteerde zorgaanbieders - Woningcorporaties - Gemeente Hardheidsclausule voor uitzonderingsgevallen (bv. Ingeval van verzilveren van de waarde. De bewoner blijft wonen). Opkoopbescherming nvt bij nieuwbouw (dan geldt zelfbewoningsplicht)
Rotterdam (per 01/01/2022)	16 wijken	WOZ-waarde 1 januari 2024 tot €435.000	-
Amsterdam (per 01/01/2022)	Hele gemeente (6 op de 10 koopwoningen)	WOZ-waardegrens in 2024: €641.000	Meer dan 10 woningen in één complex in een keer Nieuw gebouwde woningen (m.u.v. zelfbewoningsplicht) Met ontheffing: Zorgwoningen Woonruimte voor statushouders Aankoop van 4-9 woningen in één keer Verhuur aan familielid via een rechtspersoon
Utrecht (per 18/03/2022)	Hele gemeente	WOZ-waarde 1 juli 2023: €587.000	Hospitaverhuur aan max. 2 anderen 'verhuren van de koopwoning belangrijker dan niet verhuren van de woning net na de koop'
Den Haag (per 01/03/2022)	Hele gemeente	WOZ-waarde 2023: €405.000	Ontheffing voor: Woningcorporaties Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag Verhuur als onderdeel van 'Doorbraakplan huisvesting zorgdoelgroepen en statushouders' Cluster van minimaal 10 woningen in één complex
Oss (per 01/11/2022)	5 wijken	WOZ-waarde op peildatum 1/1/2020 tot €260.000	Aankoop in opdracht van de gemeente Aankoop door gecontracteerde zorgaanbieder Woningen in eigendom van gemeente of woningcorporatie
Breda (per 10/05/2023)	Hele gemeente	NHG-grens: WOZ-waarde in 2023 tot €435.000	Woningcorporaties Gecontracteerde zorgaanbieder
Tilburg (per 01/09/2022)	Aangewezen wijken (plm. De helft van de gemeente)	WOZ-waarde 2023: €405.000	Door gemeente of corporatie verkochte woningen Nieuwbouwwoningen
Eindhoven (per 01/04/2022)	Aangewezen wijken (bijna hele gemeente) 28% van de Eindhovense woningvoorraad (62% van alle koopwoningen)	WOZ-waarde gelijk aan NHG-grens 2022: €355.000	Door gemeente of corporatie verkochte woningen Nieuwbouwwoningen
Arnhem (per feb. 2022)	Grootste deel van de gemeente (4 wijken niet)	WOZ-waarde tot €355.000	Eigendom van gemeente of woningcorporatie Aangekocht in opdracht van de gemeente Met vergunning:

			Gecontracteerde zorgaanbieder <i>'verhuren van de koopwoning belangrijker dan niet verhuren van de woning net na de koop'</i>
Nijmegen (per 15/11/2022)	Hele gemeente	WOZ-waarde tot €396.000	Nieuwbouwwoningen Gecontracteerde zorgaanbieder Aangekocht in opdracht van de gemeente
Delft (per 28/06/2023)	Hele gemeente	WOZ-waarde tot €405.000	Verhuur in opdracht van de gemeente aan personen met een zorgindicatie.
Den Helder (28/01/22)	Vier wijken/buurten	WOZ-waarde tot €250.000	bewoning op grond van de Leegstandsverordening of de Leegstandswet. De woonruimte is aangekocht door een woningcorporatie.