

Aan de leden van Provinciale Staten van Noord-Holland**Datum ingekomen vragen** : 10 november 2021**Datum GS-besluit** : 7 december 2021**Vragen nr. 115**Vragen van **dh. A.J.M. Muurlink** (PvdA) over Waterbedefferd opkoopbescherming

De voorzitter van Provinciale Staten van Noord-Holland deelt u overeenkomstig het bepaalde in artikel 45 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van Provinciale Staten mede, dat op 10 november 2021 door het lid van Provinciale Staten, **dh. A.J.M. Muurlink** (PvdA), de volgende vragen bij Gedeputeerde Staten zijn ingekomen.

INLEIDING VRAGEN

Vorig jaar kwam een derde van alle verkochte woningen in de vier grote steden in het bezit van investeerders.¹ Dat heeft enorme gevolgen voor de betaalbaarheid en toegankelijkheid van betaalbare woningen.

Per 1 januari 2022 krijgen gemeenten via een wetswijziging de mogelijkheid opkoopbescherming in te voeren. Met dit nieuwe middel kunnen gemeenten gebieden aanwijzen waar een vergunning nodig is om aangekochte woningen te verhuren. [Volgens de wetswijziging](#) moeten gemeenten onderbouwen of en in welke buurten er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden. Ook moeten gemeenten onderbouwen dat de maatregel "noodzakelijk en effectief" is. De wet is volgens het kabinet alleen bedoeld voor goedkope en middeldure woningen. Tot welke WOZ-waarde huizen dan onder die opkoopbescherming vallen, moeten gemeenten zelf bepalen. Ook die prijsgrens moeten ze onderbouwen. Het is van belang dat de gemeente kan motiveren waarom de gekozen waarde proportioneel is en er niet toe leidt dat er onnodig koopwoningen onder deze regulering komen te vallen. We zien dat het gevolg is dat gemeenten verschillende bedragen hanteren voor de woningen die als goedkoop en middeldure worden gevonden.

Het doel van de opkoopbescherming is de aankoop van goedkope en middeldure woningen door investeerders tegen te gaan door buy-to-let woningkopers uit gemeenten te weren. Op die manier worden beschikbare woningen niet verder onbereikbaar te maken voor kopers die in de gemeenten een woning zoeken.

Diverse steden implementeren begin 2022 regelgeving over opkoopbescherming. Hieronder Amsterdam, Haarlem, Den Haag, Tilburg, Groningen, Utrecht. Gemeenten zien het risico van een waterbedefferd en willen daarom graag een opkoopbescherming voor de hele gemeente. De PvdA fractie maakt zich ook zorgen over dit waterbedefferd, niet alleen in de gemeenten die de opkoopbescherming invoeren maar voor de randgemeenten en overige gemeenten in de provincie.

¹ ['Investerders kochten afgelopen jaar meeste woningen ooit' | NOS](#)

Het wordt van groot belang dat nu ook de kleinere gemeenten aanhaken. De vastgoedbranche ziet namelijk kansen om hun rendement veilig te stellen.²



Wij willen het College daarom het volgende vragen:

VRAGEN INCLUSIEF BEANTWOORDING GEDEPUTEERDE STATEN

Vraag 1:

In welke Noord-Hollandse gemeenten wordt op dit moment een opkoopbescherming overwogen of ingevoerd?

Antwoord 1:

We weten dat er in de MRA door een aantal gemeenten concreet wordt gewerkt aan invoering van de opkoopbescherming, te weten de gemeenten Amsterdam en Haarlem. Van een aantal andere gemeenten is bekend dat zij het overwegen en/of aan het onderzoeken zijn, onder andere de gemeenten Amstelveen, Zaanstad, Diemen, Ouder-Amstel en Edam-Volendam. Wij hebben geen volledig overzicht, omdat dit een gemeentelijke verantwoordelijkheid is. Wel is er in MRA-verband op 4 nov jl. een kennissessie georganiseerd voor MRA-gemeenten over opkoopbescherming en is afgesproken om hier begin 2022 vervolg aan te geven. In het portefeuillehoudersoverleg Bouwen en Wonen op 8 dec. a.s. zal het onderwerp ook in MRA-verband worden besproken.

Vraag 2:

² [Koper zoekt alternatieve woning buiten de grote stad - Vastgoedmarkt](#)

Deelt uw college de zorgen van de PvdA van een waterbedeffect van de opkoopbescherming in Noord-Holland?

Antwoord 2:

Wij zien de mogelijke voordelen van een lokale opkoopbescherming en begrijpen uw zorg voor regionale effecten. Hierover gaan we in MRA-verband op het PHO Bouwen en Wonen in gesprek.

Vraag 3:

Bent u het eens met de PvdA dat de provincie een ondersteunende rol kan bieden aan gemeenten die overwegen het waterbedeffect tegen te gaan door ook een opkoopbescherming in te voeren; dit door middel van kennisdeling en andere hulp bijvoorbeeld in de vorm van meedenkkracht, en het leveren van informatie en monitoring zoals al geregeld in de Woonagenda en de regionale woonakkoorden?

Antwoord 3:

Dit is een lokale verantwoordelijkheid, die echter regionale effecten kan hebben en daarom in een regionale woonvisie tussen gemeenten onderling afgestemd zou moeten worden. Ook in de Huisvestingswet is vastgelegd dat gemeenten dit moeten afstemmen. Eventueel kan dit ook in een woonakkoord tussen regio en provincie, indien gewenst. De woonakkoorden zijn vrij recent overeengekomen tussen regio en provincie en dit vraagstuk is niet als zodanig ingebracht door beide partijen. Wel zijn er afspraken gemaakt over de betaalbaarheid van woningen en onderzoeken we in het kader van het Masterplan Wonen overige maatregelen waarmee we als provincie kunnen bijdragen aan betaalbaarheid van wonen. Voorts zijn wij bereid om zowel op ambtelijk als regionaal niveau actief mee te denken over welke rol we als provincie kunnen spelen, zoals bijv. kennisdeling, monitoring, etc. In Noord-Holland Zuid voeren we dat gesprek ook in MRA verband.

Vraag 4:

Zijn er bij de provincie al dergelijke verzoeken ontvangen en bent u bereid om die ondersteuning te verlenen?

Antwoord 4:

Wij hebben nog geen verzoeken ontvangen en het vraagstuk is bij de totstandkoming van de woonakkoorden niet aan de orde gekomen. Als regio's hierop het woonakkoord willen actualiseren tijdens de bestuurlijke voortgangsgesprekken is dat uiteraard mogelijk. Ook worden er in diverse regio's en door de provincie zelf onderzoeken uitgevoerd naar betaalbaarheid en mogelijk leiden de uitkomsten tot nieuwe afspraken en inzichten. Voorts zijn wij bereid om zowel op ambtelijk als regionaal niveau actief mee te denken over welke rol we als provincie kunnen spelen, zoals bijv. kennisdeling, monitoring, etc. In Noord-Holland Zuid voeren we dat gesprek ook in MRA verband.