

**Aan de leden van Provinciale Staten van Noord-Holland****Datum ingekomen vragen** : 10 november 2021**Datum GS-besluit** :**Vragen nr. 115**Vragen van **dhr. A.J.M. Muurlink** (PvdA) over Waterbedeffect 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, **dhr. 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.<sup>1</sup> 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 middelduur 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 waterbedeffect en willen daarom graag een opkoopbescherming voor de hele gemeente. De PvdA fractie maakt zich ook zorgen over dit waterbedeffect, niet alleen in de gemeenten die de opkoopbescherming invoeren maar voor de randgemeenten en overige gemeenten in de provincie.

---

<sup>1</sup> ['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.<sup>2</sup>



Wij willen het College daarom het volgende vragen:

## VRAGEN

### Vraag 1:

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

### Vraag 2:

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

### Vraag 3:

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

### Vraag 4:

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

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

Gedeputeerde Staten zullen de gestelde vragen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 30 dagen na binnenkomst, beantwoorden.

Gedeputeerde Staten zullen de gestelde vragen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 30 dagen na binnenkomst, beantwoorden.