Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2026-0000520975

Datum
1 oktober 2026

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met

Bijlage(n)
3

Aan MVRO
Van Directie Wonen

nota

Kabinetsreactie wetsevaluatie opkoopbescherming

Aanleiding

In de eerste helft van 2026 is de opkoopbescherming geëvalueerd. Het evaluatierapport is voor de zomer met de Kamer gedeeld. Tevens is toegezegd dat de Kamer na de zomer wordt geïnformeerd over eventuele aanpassingen van de Huisvestingswet 2014 t.a.v. van de opkoopbescherming. Via deze nota wordt de kabinetsreactie aan u voorgelegd. Met de publicatie van de kabinetsreactie wordt de toezegging afgewikkeld.

De voorgestelde wijzigingen van de opkoopbescherming zijn onderdeel van het maatregelenpakket uit het Actieplan Taskforce Versnelling Woningbouw (actie 18b) gericht op het verbeteren van het investeringsklimaat voor private verhuurders.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd akkoord te gaan met de verzending van deze kamerbrief naar de Eerste en Tweede Kamer.

Kern

- Naar aanleiding van het evaluatierapport is tijdens de zomerperiode een verkenning uitgevoerd naar een geschikte, aangepaste vorm van de opkoopbescherming, in lijn met de opdracht uit het coalitieakkoord.[1] Op basis hiervan is een kamerbrief opgesteld met daarin de kabinetsreactie op de wetsevaluatie.
- Onderdeel van de verkenning waren gesprekken met de VNG en enkele gemeenten[2] over de uitkomsten van de evaluatie en de voorgenomen wijzigingen.
- De Kamerbrief presenteert de belangrijkste uitkomsten van de evaluatie en het voorstel voor aanscherping en inperking van het instrument. De brief beschrijft de volgende onderdelen van het voorstel op hoofdlijnen:
    - de aanscherping van het doel van opkoopbescherming naar het bevorderen en het behoud van de leefbaarheid;

[1] Coalitieakkoord: De ruimte voor gemeenten voor de toepassing van de opkoopbescherming wordt fors ingeperkt en gerichter gemaakt, de concrete invulling is hierbij afhankelijk van de evaluatie.
[2] Gemeente Amsterdam, Capelle a/d IJssel, Gorinchem, Heerlen, Vlaardingen en Zaanstad.

    - daarop aansluitende wijzigingen van de toepassingsmogelijkheden van het instrument:
        - een onderbouwing enkel op basis van leefbaarheid;
        - het focussen op een gebieds-/wijkgerichte inzet;
        - het introduceren van een maximale prijsgrens.
- Het voorstel vraagt om een wijziging van de Huisvestingswet 2014. Hiervoor zal een regulier wetstraject worden gestart. Het streven is de internetconsultatie te starten voor het kerstreces.

Toelichting

Leefbaarheid

- Een onderbouwing op grond van leefbaarheid is methodologisch ingewikkeld, omdat causaliteit tussen (bijvoorbeeld) opkopen en leefbaarheid moeilijk te kwantificeren is. Leefbaarheid omvat namelijk veel aspecten van zowel de fysieke als de sociale omgeving.
- In het kader van de opkoopbescherming is het voorstel om het doel te specifiëren naar: het tegengaan van druk op de leefbaarheid vanuit een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. Gemeenten moeten kunnen aantonen dat er sprake is van een aanhoudende druk op de leefbaarheid in de wijk in combinatie met een onevenwichtige verdeling in de samenstelling koop en huur.
- Het gaat hierbij nadrukkelijk om het gebruik van de woning en de eigendomssituatie (koop, corporatiebezit en particuliere huur) in relatie tot de leefbaarheid, en niet om de bewoner of kenmerken van de bewoner.

Prijsgrens

- De prijsgrens is één van de kaders die bepalend is voor de reikwijdte van de opkoopbescherming[3]. Hoewel de invulling van een maximale prijsgrens complex is, is een bovengrens nodig om buitenproportionele inzet van het instrument te voorkomen. Hiervoor zijn enkele varianten verkend; de betaalbaarheidsgrens, de gemiddelde WOZ-waarde en de mediane WOZ-waarde. De voor- en nadelen zijn op pagina 3-5 toegelicht.
- De lokale, gemiddelde WOZ-waarde wordt momenteel gezien als het meest geschikte middel voor het vaststellen van een bovengrens voor de opkoopbescherming, omdat het rekening houdt met de lokale woningmarkt. Het voorstel is dan ook om in het wetsvoorstel dat in internetconsultatie zal gaan, aan te sluiten bij deze grens.
- Dit sluit aan bij een wens van onder andere de VNG voor een gedifferentieerde grens, rekening houdend met prijsverschillen tussen gemeenten.
- Met de openbare internetconsultatie zal expliciet worden gevraagd om een reactie op het voorstel om de lokale, gemiddelde WOZ-waarde te hanteren als bovengrens. De geschiktheid van de beoogde bovengrens wordt na de internetconsultatie opnieuw gewogen.

Politieke context

- Zoals eerder met u besproken, is de Wet opkoopbescherming in 2021 op een vrij atypische manier tot stand gekomen. Deze wet lag namelijk als voorstel van het kabinet in openbare internetconsultatie, maar is toen op

[3] Momenteel mogen gemeenten deze prijsgrens zelf bepalen.

initiatief van de VVD in zijn geheel als amendement ingediend bij de plenaire behandeling van een ander (niet gerelateerd) wetsvoorstel.
- Daarmee zijn grote stappen in het wetgevingsproces, zoals de mogelijkheid voor eenieder om in de consultatie te reageren, een advies van de Raad van State en een gedegen parlementaire behandeling overgeslagen.

Proces
- Met de publicatie van deze kamerbrief wordt het traject gestart voor het wijzigingen van de Huisvestingswet 2014.
- Vanwege de doorwerking van de voorgestelde wijzigingen op de lokale huisvestingsverordeningen, zal een passend overgangsrecht moeten worden opgesteld. Er vindt momenteel een verkenning plaats naar een geschikt overgangstermijn.
- Als onderdeel van het reguliere traject worden dit najaar (opnieuw) verschillende stakeholders actief benaderd. Dit betreft in ieder geval de VNG, diverse gemeenten en belangenvertegenwoordigers van (particuliere)verhuurders. Deze contactmomenten lopen vooruit op de openbare internetconsultatie.
- Aansluitend zal richting de internetconsultatie worden gestart met het toetsen van de bijkomende uitvoeringslast voor gemeenten, aan de hand van een Uitvoerbaarheidstoets Decentrale Overheden (UDO).

Communicatie
- Over de brief en dit traject wordt onder andere gecommuniceerd via een nieuwsbericht en een bericht op Volkshuisvesting Nederland. Dit nieuwsbericht zal via woordvoering aan u worden voorgelegd.

Nadere toelichting prijsgrens
Betaalbaarheidsgrens
- Eerder is met u gesproken over de optie van toepassing van de betaalbaarheidsgrens van de Wet versterking regie volkshuisvesting als maximale bovengrens voor de opkoopbescherming (420.000 euro in 2026). Uit een interne analyse van de NPLV-gebieden blijkt echter dat de betaalbaarheidsgrens in enkele gemeenten knelt. Drie NPV-gebieden ter illustratie: in Amsterdam Nieuw-West heeft 54 procent van de woningen een WOZ-waarde boven de 420.000 euro, Amsterdam Zuidoost 27 procent en Utrecht Overvecht 23 procent.[4] Voor deze woningen zal de opkoopbescherming dan niet gelden.
- Het is lastig te rijmen dat daarmee bijna de helft van de woningen wordt uitgesloten in een, door het Rijk aangewezen, NPLV-gebied. Dit zijn gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat en nadrukkelijk het doel is gesteld om te werken aan meer gemengde wijken, met een evenwichtige samenstelling van koop-, sociale en middenhuurwoningen.[5] Het hanteren van deze grens sluit daarmee slecht aan bij de grondslag leefbaarheid en de (nieuwe) doelen van de opkoopbescherming.

[4] Dit is gebaseerd op gemiddelde WOZ waarden, zonder uitsplitsing naar koopwoningen. Naar verwachting ligt de gemiddelde WOZ waarden van koopwoningen hoger. De reikwijdte van de opkoopbescherming neemt hierdoor verder af.
[5] Bron: Voortgangsrapportage Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid 2024 tot en met zomer 2025.

- Daarnaast is de noodzakelijkheid en geschiktheid van de opkoopbescherming afhankelijk van de lokale context. Een universele grens, zoals de betaalbaarheidsgrens, houdt geen rekening met de verschillen tussen gemeenten, zoals uiteenlopende woningprijzen.
- Indien wordt gekozen voor de betaalbaarheidsgrens van 420.000 euro (2026) betekent dit dat 42 gemeenten (fors) naar beneden moeten met hun prijsgrens en 23 gemeenten (fors) omhoog mogen. Daarnaast zouden de percentages van het aandeel woningen dat onder de opkoopbescherming kan vallen, sterk uiteenlopen tussen gemeenten.
- Een verkennend gesprek met enkele gemeenten over deze optie heeft geleid tot een kritische reactie vanuit met name vanuit de gemeente Amsterdam.[6]

De gemiddelde WOZ-waarde van de gemeente als prijsgrens

- De opkoopbescherming mag bij de keuze voor deze grens alleen van toepassing zijn op woningen met een WOZ-waarde die reikt tot de gemiddelde WOZ-waarde van de desbetreffende gemeente.
- De gemiddelde WOZ-waarde houdt meer rekening met de lokale woningmarkt dan de betaalbaarheidsgrens. Tegelijkertijd betekent dit ook dat de bovengrens sterk verschilt tussen gemeenten (waaronder de G4).
- Zo zal de grens in Rotterdam en Den Haag (resp. 374.000 euro en 409.000 euro) fors lager komen te liggen dan in Utrecht of Amsterdam (resp. 548.000 euro en 575.000 euro). Ook verschilt de mate waarin deze gemeenten de prijsgrens moeten bijstellen, en daarmee ook de mate waarin het wordt ingeperkt: Utrecht daalt ca. 138.000 euro, Rotterdam daalt ca. 96.000 euro, Den Haag daalt ca. 61.000 euro, Amsterdam daalt ca. 48.000 euro. Zie de tabel hieronder voor een weergave van enkele gemeenten.
- Bij dit scenario moeten 38 gemeenten naar beneden met hun prijsgrens. 32 gemeenten mogen met hun prijsgrens omhoog (1 blijft gelijk).
- De gemiddelde WOZ-waarden lijken uit eerste analyse beter aan te sluiten bij de NPLV-gebieden. De gemiddelde WOZ-waarde van een gemeente is in veel gevallen hoger dan in het NPLV-gebied van deze gemeente. Uit eerste analyse blijkt dat veel woningen binnen NPLV-gebieden daardoor kunnen worden aangewezen voor de opkoopbescherming. Dit pleit ervoor om aan te sluiten bij deze grens, en deze verder uit te werken.

Gemeente	**Huidige grens**	**Betaalbaarheidsgrens**	**Gemiddelde WOZ**
Amsterdam	€ 623.000	€ 420.000 *(-€203.000)*	€ 575.000 *(-48.000)*
Rotterdam	€ 470.000	€ 420.000 *(-€50.000)*	€ 374.000 *(-€96.000)*
Utrecht	€ 686.000	€ 420.000 *(-€246.000)*	€ 548.000 *(-€138.000)*
Den Haag	€ 470.000	€ 420.000 *(-€50.000)*	€ 409.000 *(-€61.000)*

[6] Ook waren enkele gemeenten positief over het hanteren van de betaalbaarheidsgrens.

Heerlen	€ 300.000	€ 420.000 *(+€120.000)*	€ 214.000 *(-€ 86.000)*
Zaandam	€ 420.000	€ 420.000 *(-)*	€ 420.000 *(-)*

NPLV-gebied	*Gemiddelde WOZ-waarde gemeente*	*Gemiddelde WOZ-waarde NPLV-gebied*	*Aandeel woningen in NPLV-gebied waarvoor opkoopbescherming geldt (o.b.v. gem. WOZ-waarde)*
Amsterdam Nieuw-West	€ 575.000	€ 461.663	79,1%
Amsterdam Zuidoost	€ 575.000	€ 352.167	94,4%
Heerlen Noord[7]	€ 214.000	€ 216.255	67,7%
Zaandam Oost	€ 420.000	€ 363.612	74,8%

De mediane WOZ-waarde van de gemeente als prijsgrens

- In dit geval mag de opkoopbescherming alleen van toepassing zijn op woningen met een WOZ-waarde die reikt tot de mediane WOZ-waarde van de desbetreffende gemeente.[8]
- De mediane WOZ waarde houdt meer rekening met de lokale woningmarkt dan de betaalbaarheidsgrens en is minder gevoelig voor extreme waarden dan de gemiddelde WOZ-waarde.
- De mediane WOZ-waarde ligt altijd lager dan de gemiddelde WOZ-waarde in een gemeente. De reikwijdte van het instrument zou daarmee (nog) verder worden ingeperkt. Dit geldt dan echter ook voor de NPLV-gebieden, waarbij dat niet wenselijk is.
- Het is niet bekend hoeveel gemeenten de prijsgrens naar boven of beneden moeten bijstellen. Hiervoor is exacte kennis nodig van de mediane WOZ-waarde per gemeente.
- Rekenkundig is het gemiddelde een meer gangbare maat en makkelijker te berekenen dan de mediane WOZ-waarde, want deze is vervat in de meest basale statistieken van het CBS.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie

[7] Uit een eerste analyse blijkt dat in Heerlen de WOZ-waarde iets hoger ligt in het NPLV-gebied dan de gemiddelde WOZ-waarde van de gemeente. Dit komt naar verwachting doordat de gehele voorraad in Heerlen relatief goedkoop is.
[8] Dit betekent dat de helft van de woningen onder de prijsgrens zit. Vanwege de gebiedsgerichte inzet van het instrument, betekent dit niet direct dat de helft van de woningen onder opkoopbescherming zou vallen.

1	Brief Tweede Kamer Kabinetsreactie wetsevaluatie opkoopbescherming	Versturen aan de Tweede Kamer
2	Brief Eerste Kamer Kabinetsreactie wetsevaluatie opkoopbescherming	Versturen aan de Eerste Kamer
3	Rapport De relevantie van de opkoopbescherming toen en nu	Versturen als bijlage bij brief Eerste Kamer