32 847 Integrale visie op de woningmarkt

27 926 Huurbeleid

Nr. 1511 Brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 16 oktober 2026

Sinds 1 januari 2022 kunnen gemeenten de opkoopbescherming toepassen op (een deel van) de bestaande woningvoorraad door het instrument op te nemen in de lokale huisvestingsverordening.[1] Dit houdt in dat er een verbod is op het verhuren van deze aangewezen woonruimten, zonder vergunning van de gemeente. Het verbod geldt voor een periode van vier jaar na aankoop van de woning. Dit instrument is destijds ingevoerd met drie doelen. Allereerst was het beoogde effect van de opkoopbescherming om de kansen voor koopstarters te vergroten. Daarnaast moest de opkoopbescherming de leefbaarheid verbeteren daar waar de leefbaarheid onder druk kwam te staan door de opkoop van woningen voor verhuur. Tenslotte werd via de opkoopbescherming ingezet op het tegengaan van malafide verhuurders.

In het coalitieakkoord (bijlage bij Kamerstuk 36848, nr. 31) is afgesproken om de opkoopbescherming ‘fors in te perken en gerichter te maken, afhankelijk van de evaluatie’. Deze evaluatie is reeds met uw Kamer gedeeld.[2] Middels deze brief wil ik uw Kamer informeren over de aanpassingen die ik voornemens ben door te voeren en licht ik het verdere proces toe. De voorgestelde wijzigingen van de opkoopbescherming zijn daarbij onderdeel van het bredere pakket aan maatregelen uit het Actieplan Versnelling Woningbouw (actie 18b), gericht op het verbeteren van het investeringsklimaat voor private verhuurders.

Resultaten evaluatie

Sinds de invoering van de opkoopbescherming is het instrument door ca. 70 gemeenten toegepast.[3] In 2026 is de evaluatie van de opkoopbescherming uitgevoerd, met aandacht voor de inzet en effectiviteit van het instrument in deze gemeenten.

De evaluatie, die zich baseert op kwantitatieve en kwalitatieve gegevens, laat zien dat het instrument in de huidige (markt)omstandigheden geen effectief middel meer is voor het verbeteren van de slaagkans voor koopstarters. Onder andere de toe- of afname van het aanbod aan betaalbare en middeldure koopwoningen, de verhoudingen tussen het aanbod koop- en huurwoningen en veranderingen in koopprijzen is onderzocht. De afgenomen effectiviteit, die sinds het tweede kwartaal in 2023 zichtbaar is, is het gevolg van veranderde macro-economische omstandigheden, nieuwe huurregelgeving en fiscale beleid.[4] Daarnaast zijn er geschiktere instrumenten voorhanden voor het aanpakken van malafide verhuur (Wet goed verhuurderschap) en het tegengaan van verkamering (handhaving op het omgevingsplan of huisvestingsverordening). De evaluatie is dan ook kritisch op de doeltreffendheid ten aanzien van twee van de

[1] De grondslag voor de opkoopbescherming ligt in de Huisvestingswet 2014, artikel 41, lid 1.

[2] Tweede Kamer, vergaderjaar 2025-2026, 27 926, nr. 428

[3] RIGO: De relevantie van de opkoopbescherming toen en nu. Peildatum 1 januari 2026.

[4] Concreet wordt genoemd: de Wet differentiatie overdrachtsbelasting, de Wet betaalbare huur en de Wet vaste huurcontracten, aanpassingen aan box 3 en de renteontwikkeling.

drie oorspronkelijke doelen, en ziet de meeste relevantie van de opkoopbescherming anno 2026 in de inzet voor het instrument voor het behoud en bevorderen van de leefbaarheid en sociale cohesie.

Voor het kwalitatieve onderdeel van de evaluatie zijn gesprekken gevoerd met verschillende gemeenten, verhuurders, investeerders, makelaars en experts. Een belangrijke uitkomst is dat deze stakeholders erkennen dat andere instrumenten en maatregelen een grotere invloed hebben op de investeringsbereidheid ten aanzien van het opkopen en verhuren van woningen. Tegelijkertijd beschouwen gemeenten de opkoopbescherming als een essentieel onderdeel van het bredere instrumentarium aan sturingsmogelijkheden. De opkoopbescherming biedt gemeenten als enige instrument de mogelijkheid om rechtstreeks te sturen op het aandeel eigenaar-bewoners binnen de bestaande woningvoorraad. Ook blijkt uit de evaluatie dat bij gemeenten een duidelijke behoefte bestaat om het instrument te behouden, zodat hiermee kan worden gereageerd op toekomstige ontwikkelingen en veranderingen op de woningmarkt.

Het evaluatierapport is kritisch op de proportionaliteit van de inzet van de opkoopbescherming door gemeenten, en op de kwaliteit van de onderbouwing die ten grondslag ligt aan de toepassing van het instrument. Gemeenten hebben in veel gevallen niet onderbouwd waarop een prijsgrens is gebaseerd. Ook ontbreekt in de meeste gevallen een analyse die aantoont waarom de opkoopbescherming in een specifiek gebied noodzakelijk en geschikt is. In gemeenten waar wel sprake is van een onderbouwing, wordt de noodzaak en geschiktheid aangetoond door te wijzen op de schaarste van het aanbod voor koopstarters. Uit het evaluatierapport blijkt dat slechts enkele gemeenten het instrument toepassen met formeel als doel de leefbaarheid van de wijk te bewaken. Uit een analyse van de verordeningen van deze gemeenten volgt dat de onderbouwing hiervoor zeer beperkt is, en niet op cijfers gestoeld. Daarentegen hebben gemeenten in gesprekken, als onderdeel van de evaluatie, wel aangegeven dat leefbaarheid een belangrijk argument is voor de inzet van het instrument. Het ontbreken van een adequate onderbouwing door gemeenten maakt dat de afweging over de geschiktheid en proportionaliteit van de inzet van het instrument echter niet herleidbaar is.

Voorgestelde wijzigingen
Naar aanleiding van de evaluatie ben ik voornemens om twee wijzigingen voor te stellen ten behoeve van een doeltreffend en proportioneel instrument:

1. het aanscherpen van de doelen van het instrument;
2. het inperken van de toepassingsmogelijkheden van het instrument door middel van:
    a. een onderbouwing enkel op basis van leefbaarheid;
    b. het focussen op een gebieds-/wijkgerichte inzet;
    c. het introduceren van een maximale prijsgrens.

Deze voorgenomen wijzigingen licht ik hieronder toe.

Wijzigen van het doel van de opkoopbescherming
De opkoopbescherming is destijds ingevoerd met drie doelen. Het bevorderen van de kans voor de koopstarter wordt met de huidige marktomstandigheden niet langer gezien als een relevant doel. Voor het tegengaan van malafide verhuur bestaan geschiktere instrumenten, zoals de Wet goed verhuurderschap. Om die reden ben ik voornemens om het doel van de opkoopbescherming te beperken tot het tegengaan van druk op de leefbaarheid middels een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad.

Doel leefbaarheid in relatie tot samenstelling van de woningvoorraad
De woningvoorraad en de verhuisbewegingen binnen een wijk spelen een belangrijke rol in de ontwikkeling van een sterke sociale basis, en dragen daarmee bij aan leefbare en veerkrachtige wijken. Een relatief hoge mutatiegraad, kenmerkend voor particuliere huurwoningen[5], kan ertoe leiden dat de samenstelling van de buurt sneller verandert en dat opgebouwde sociale netwerken vaker worden doorbroken. Woninggebruik dat bijdraagt aan een lagere mutatiegraad en meer stabiliteit is daarom vanuit het perspectief van sociale cohesie wenselijk. Inwoners van een wijk moeten daarnaast de mogelijkheid hebben om, wanneer de woonbehoefte verandert, een woning te vinden die past bij hun levensfase en financiële situatie. Wanneer dit mogelijk is binnen de eigen wijk of buurt blijven sociale netwerken in de wijk bestaan. Dit onderstreept het belang van een gevarieerd en voldoende woningaanbod binnen wijken en buurten, zowel in het koop- als in het huursegment.

Naast verhuisbewegingen is ook de samenstelling van de woningvoorraad zelf van belang. Een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad voorkomt een eenzijdige sociale en fysieke wijkstructuur en bevordert gemengde wijken met een gemixte voorraad (koop, corporatiebezit en particuliere verhuur). Veranderingen in het gebruik van woningen kunnen deze balans beïnvloeden. Wanneer bestaande koopwoningen in het lagere en middensegment worden opgekocht voor verhuur, neemt het aandeel koopwoningen in een wijk af. Dit kan op termijn gevolgen hebben voor de samenstelling van en doorstroming binnen de wijk.

Gemeenten kunnen daarom behoefte hebben aan instrumenten om te sturen op het behoud van woningen voor eigenaar-bewoners, waar dat vanuit de leefbaarheid van de wijk wenselijk is. Door woningen in het lagere en middenprijssegment beschikbaar te houden voor eigenaar-bewoners, kan de opkoopbescherming bijdragen aan de mogelijkheden voor huishoudens zich voor langere tijd in de wijk te vestigen. Dit ondersteunt de continuïteit van sociale netwerken en de binding met de buurt.

Ik erken dat de woningvoorraad en verhuisbewegingen slechts enkele van de factoren zijn die de leefbaarheid kunnen beïnvloeden. Veel meer aspecten van zowel de fysieke als de sociale omgeving dragen bij aan de wijze waarop inwoners de leefbaarheid van hun buurt of wijk ervaren. Naast de mate van sociale cohesie, wordt leefbaarheid beïnvloed door onder meer de kwaliteit van de openbare ruimte, veiligheid en de beschikbaarheid van voorzieningen.

Toepassing van de opkoopbescherming door gemeenten
Het aanpassen van het doel van het instrument heeft als gevolg dat de manier waarop het instrument kan worden ingezet moet worden aangepast. Daarnaast is het van belang de reikwijdte en toepassing van het instrument te herzien in het licht van de kritiek op de proportionaliteit en onderbouwing van de inzet van het instrument door gemeenten. Deze wijzigingen worden hieronder toegelicht.

Onderbouwing op basis van leefbaarheid
De onderbouwing van het instrument dient in lijn te zijn met het nieuwe doel: het tegengaan van druk op de leefbaarheid vanuit een ovenwichtige samenstelling

[5] In 2024 was de mutatiegraad voor private huur 16,9%, corporatie huur 7,4% en voor koopwoningen 4,9% (CBS Woonbase)

van de woningvoorraad. Om aan te sluiten bij het doel van het instrument, zullen 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. Gemeenten blijven met dit voorstel zelf aan zet bij het maken van een afweging over de noodzakelijkheid en geschiktheid van het instrument.

Gebieds-/wijkgerichte inzet
In de huidige situatie dienen gemeenten de inzet van de opkoopbescherming per gebied te motiveren. Volgens het evaluatierapport ontbreekt bij veel gemeenten de analyse waarom de opkoopbescherming in een specifiek gebied noodzakelijk en geschikt is. Dit maakt de afweging over de geschiktheid en proportionaliteit van de inzet van het instrument in een bepaald gebied niet herleidbaar. Met concrete gebiedsgerichte inzet van de opkoopbescherming in de gemeente streef ik naar een proportionele toepassing van het instrument. De voorgestelde wijziging houdt in dat de inzet van de opkoopbescherming per gebied (zoals wijk of buurt) wordt onderbouwd. Daarbij dient de beoordeling van de druk op de leefbaarheid te worden gerelateerd aan de omliggende of nabijgelegen gebieden in de desbetreffende gemeente. Enkel in gebieden in de gemeente waar de leefbaarheid meer onder druk staat dan in de rest van de gemeente, kan dan de opkoopbescherming worden ingevoerd. Ik wil hiermee borgen dat de opkoopbescherming in een gemeente alleen wordt ingezet in buurten en wijken waar sprake is van aanhoudende druk op de leefbaarheid én een onevenwichtige samenstelling koop en huur.

Maximale prijsgrens
Momenteel is de opkoopbescherming bedoeld voor het verbieden van opkoop en verhuur van goedkope en middeldure koopwoningen. De opkoopbescherming geldt daarmee in de praktijk voor woningen met een WOZ-waarde tot een lokaal vastgestelde grens. Door het ontbreken van een wettelijke bovengrens, kan de opkoopbescherming worden ingezet voor uiteenlopende prijscategorieën en op een groot deel van de voorraad worden toegepast.

Gemeenten hebben in veel gevallen niet onderbouwd waarop een bepaalde prijsgrens is gebaseerd. Het aanscherpen van de kaders van het instrument is nodig voor het borgen van een proportionele en navolgbare inzet van de opkoopbescherming.

Ik ben daarom voornemens om een maximale prijsgrens vast te stellen. Momenteel verken ik de mogelijkheid om de opkoopbescherming enkel van toepassing te laten zijn op woningen met een WOZ-waarde tot de gemiddelde WOZ-waarde van woningen in de desbetreffende gemeente. De gemiddelde WOZ-waarde is representatief voor de lokale woningmarkt. De lokale, gemiddelde WOZ-waarde sluit ook beter aan op lokale omstandigheden ten opzichte van een vaste, landelijke bovengrens.

Tot slot
De hierboven genoemde voorstellen vergen een wijziging van de Huisvestingswet 2014. Bij deze wijziging betrek ik uiteraard de VNG, diverse gemeenten en andere stakeholders in verschillende fasen van het traject. Zo zal er een verkenning plaatsvinden naar onder andere de uitvoeringsconsequenties voor gemeenten, passend overgangsrecht en geschikte handvatten ten behoeve van een zorgvuldige en gefundeerde toepassing van het instrument op lokaal niveau.

Ik streef ernaar om deze wetswijziging eind van dit jaar in internetconsultatie te laten gaan.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O’Sullivan