

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2021-0000685403

Uw kenmerk

Datum 03 januari 2022
Betreft Beantwoording Kamervragen VVD over de beantwoording op
de schriftelijke vragen over het artikel dat Amsterdam een
opkoopbescherming wil invoeren voor de hele stad

Hierbij ontvangt u de antwoorden op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Koerhuis (VVD) over de beantwoording op de schriftelijke vragen over het artikel dat Amsterdam een opkoopbescherming wil invoeren voor de hele stad. De vragen zijn ingezonden op 8 december 2021 met het kenmerk 2021Z22895.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

2021Z22895

Vragen van het lid Koerhuis (VVD) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de beantwoording op de schriftelijke vragen over het artikel dat Amsterdam een opkoopbescherming wil invoeren voor de hele stad (ingezonden 8 december 2021).

Vraag 1:

Herinnert u zich uw beantwoording op de schriftelijke vragen over het artikel dat Amsterdam een opkoopbescherming wil invoeren voor de hele stad?[\[1\]](#)

Antwoord op vraag 1:

Ja.

Vraag 2:

Hoe rijmt u het dat Amsterdam de gehele stad wil aanwijzen voor de opkoopbescherming, terwijl in de wet staat dat de opkoopbescherming wordt ingevoerd voor buurten en gebieden?

Vraag 3:

Hoe rijmt u het dat Amsterdam de gehele stad wil aanwijzen voor de opkoopbescherming, terwijl in uw ambtelijk advies aan gemeenten staat dat “de opkoopbescherming door de gemeente gericht moet worden ingezet in bepaalde gebieden”?

Antwoord op vraag 2 en 3:

De wet geeft gemeenten de bevoegdheid om in de huisvestingsverordening bepaalde gebieden of buurten aan te wijzen waarin de in de verordening aangewezen categorieën van woonruimte na aankoop niet mogen worden verhuurd zonder vergunning. Er is gekozen om het begrip gebied op te nemen in de wet. Niet alle gemeenten hebben een buurtindeling, en op deze manier kan een gemeente het begrip zo invullen dat het aansluit bij de lokale situatie. In de ambtelijke reactie waar het lid Koerhuis in zijn vraag naar verwijst heb ik aangegeven dat het aan gemeenten zelf is om het begrip gebied nader in te vullen. Het is de bedoeling dat gemeenten de opkoopbescherming alleen daar invoeren waar dat noodzakelijk is vanuit het oogpunt van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of vanwege de leefbaarheid. Omdat de problematiek van buurt tot buurt kan verschillen, heb ik gemeenten als voorbeeld meegegeven om de invoering per buurt, wijk of postcodegebied te bekijken.

In de wet is niet vastgelegd hoe groot een gebied maximaal kan zijn. Feitelijk gezien kan daarom de gehele stad aangewezen worden als invoeringsgebied. Dit betekent wel dat de gemeente moet kunnen aantonen dat er in de *gehele* stad sprake is van schaarste en/of leefbaarheidsproblematiek door de opkoop van de woningen. Dit vraagt ook meer van de onderbouwing van een gemeente, omdat de gemeente moet kunnen onderbouwen dat invoering in de gehele stad noodzakelijk is. Wanneer een gemeente niet of onvoldoende kan onderbouwen dat invoering in de gehele stad noodzakelijk is, loop zij het risico dat de rechter de verordening (gedeeltelijk) onverbindend verklaart.

Vraag 4:

Klopt het in algemene zin dat geldt dat een bredere toepassing van de opkoopbescherming in de gehele stad ingrijpender en lastiger te onderbouwen is dan een smallere toepassing?

Antwoord op vraag 4:

Dat klopt. De opkoopbescherming is zo vormgegeven dat een gemeente op verschillende onderdelen zelf de reikwijdte van het instrument kan bepalen, mits zij dit onderbouwt. Op die manier kan de gemeente het instrumentarium aan laten sluiten op de lokale situatie. Als een gemeente kiest voor een grote reikwijdte, dan moet deze brede inzet kunnen worden onderbouwd.

Vraag 5:

Klopt het in algemene zin dat een sterke onderbouwing hiervoor nodig is?

Antwoord op vraag 5:

Dat klopt. De gemeente moet een goede onderbouwing hebben voor de afbakening die zij kiest.

Vraag 6:

In hoeverre bent u van mening dat Amsterdam die sterke onderbouwing heeft?

Antwoord op vraag 6:

Het is niet aan mij als minister om de onderbouwing van Amsterdam te beoordelen. Het is aan de gemeenteraad om te besluiten over het voorstel. De gemeente Amsterdam is voornemens om het voorstel in februari 2022 te behandelen in de gemeenteraad.

Vraag 7:

Klopt het in algemene zin dat wanneer die sterke onderbouwing ontbreekt de gemeente het risico loopt dat de rechter de opkoopbescherming in de gehele stad onverbindend verklaart en dat starters in de gehele stad niet worden beschermd tegen opkopers?

Antwoord op vraag 7:

Indien een eigenaar na invoering van het voorstel van mening is dat hem een vergunning om woningruimte te verhuren onterecht geweigerd is, kan hij bezwaar maken bij de gemeente en desnoods ook beroep tegen dat besluit instellen bij de bestuursrechter. De rechter kan bij dit beroep ook oordelen over het feit of de gemeentelijke regeling conform de wet is toegepast. Wanneer de benodigde

onderbouwing ontbreekt of onvoldoende is lopen gemeenten het risico dat de rechter de verordening geheel of gedeeltelijk onverbindend verklaart. Daar waar de verordening ontbindend verklaard is geldt de opkoopbescherming niet. Als de gemeente de opkoopbescherming daar opnieuw wil invoeren moet zij daartoe een beter onderbouwd voorstel indienen. Het is belangrijk dat gemeenten het nut en de noodzaak van het invoeren van de opkoopbescherming in een bepaald gebied zo goed mogelijk onderbouwen. Dit is de verantwoordelijkheid van de gemeente.

[1] Aangangsel Handelingen, vergaderjaar 2021-2022, nr. 918