

RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Raadsnummer	: 157-191
Onderwerp	: Opkoopbescherming/zelfbewoningsplicht (Marken)
Portefeuillehouder	: Ton van Nieuwkerk
Contact via	: Team Ruimte
Datum	: 21 oktober 2025

Kennisnemen van

het onderzoek van Rigo d.d. 8 september 2025.

Inleiding

In uw vergadering van 10 april 2025 is een motie ingediend over bovenvermeld onderwerp. De aanleiding betrof de situatie rond dit onderwerp op Marken. Het college heeft de inhoud van de motie “overgenomen” en uitvoering toegezegd, in die zin dat een eerder uitgevoerd onderzoek in 2022 wordt geactualiseerd. Om die reden is de motie niet in stemming gebracht en is het een bestuurlijke toezegging geworden. De verwachting was dat in december 2025 een geactualiseerd rapport beschikbaar zou zijn. Dat is echter een paar maanden eerder geworden. Met dit RID brengen wij u op de hoogte van de uitkomsten van dit onderzoek en de conclusies die het college daaraan verbindt.

Samenvatting

Het geactualiseerde onderzoek gaat over het tijdvak 2018 – 2024. Uit figuur 1 (pagina 1) blijken de cijfers van verkopen door eigenaren/bewoners aan investeerders. Na een piek in 2022 (13) in de hele gemeente Waterland is er een duidelijke afname te zien in 2023 en 2024 (beide vier per jaar). In percentages van 8% in 2022 naar 3 % in 2023 en 2024. In Marken ging het voor de hele periode (2018 – 2024) om 7%. Verder verwijzen wij naar de diverse cijfers in de rapportage en met name van de conclusies en aanbevelingen (hieronder integraal toegevoegd).

Conclusie Rigo (citaat)

In totaal zijn er in Waterland tussen 2018 en 2024 1.097 woningen door eigenaar-bewoners verkocht. Daarvan zijn 55 woningen aan investeerders verkocht. Het gaat om 5 procent van de transacties. Het gaat dus om slechts enkele woningen per jaar die door investeerders werden gekocht van eigenaar-bewoners. Tevens is dat aantal redelijk stabiel gebleven. Na een kleine piek in 2022, is het aantal gedaald naar 4 woningen per jaar in 2023 en 2024. Tegenover de 55 opgekochte woningen staan 86 ‘teruggekochte’ woningen door eigenaar-bewoners van investeerders. De meeste opgekochte woningen (60 procent) hadden een prijs boven de NHG-grens. Bovendien ging het veelal om eengezinswoningen (65 procent). In absolute aantallen kochten investeerders de meeste woningen in Markgouw, veelal appartementen, Monnickendam en Marken. Ook in deze wijken ging het om slechts enkele woningen per jaar.

Aanbeveling Rigo (citaat)

In lijn met ons advies uit 2022 is onze inschatting dat het instrument **opkoopbescherming niet in verhouding staat tot het aantal ‘opkopen’ door investeerders**. Om tot dat advies te komen, hebben wij de volgende afweging gemaakt.

Allereerst gaat het om een **klein aantal woningen** dat van eigenaar-bewoners is gekocht door investeerders. Tevens is ligt het aantal transacties in 2023 en 2024 op het laagste punt in jaren, waarbij de effecten van andere maatregelen, zoals de overdrachtsbelasting, zeer waarschijnlijk een rol spelen.

De **reikwijdte van het instrument opkoopbescherming** speelt in deze aanbeveling tevens een grote rol. Op verschillende manieren wordt de reikwijdte van het instrument, en het aantal woningen dat hiermee beschermd kan worden, beperkt:

- Allereerst is de opkoopbescherming nadrukkelijk **geen zelfbewoningsplicht of verbod op opkopen**, maar is bedoeld om **opkopen voor verhuur te reguleren**. Een investeerder mag een beschermde woning onder de opkoopbescherming wel degelijk kopen, alleen mag de opgekochte woning niet worden verhuurd zonder vergunning. De Opkoopbescherming zal dus niet alle transacties tussen eigenaar-bewoners en investeerders kunnen tegengaan, zoals bijvoorbeeld investeerders die een woning opkopen om op een later moment weer te verkopen. We weten niet welk deel van de opgekochte woningen tussen 2018 en 2024 om een andere reden dan verhuur zijn aangekocht.
- Ten tweede omdat de **verhuurvergunning in een aantal gevallen bij wet moet worden afgegeven**. Het gaat dan om woonruimten die: (1) aan naaste familie worden verhuurd; (2) tijdelijk worden verhuurd in afwachting van het moment waarop de koper de woning zelf zal betrekken; of (3) onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand. Aangenomen kan worden dat hier de nodige keren sprake van zal zijn in de gemeente. Ook zal de gemeente waarschijnlijk nog een aantal andere gronden willen definiëren, waarin zij altijd vergunning en soms een individuele ontheffing moet verlenen op basis van volkshuisvestelijke/maatschappelijke gronden of een schrijnende situatie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan aankopen door woningcorporaties en zorgaanbieders of het toestaan van verhuur aan de erven na een overlijden. Dat maakt het effect van de maatregel wederom kleiner. Al is het moeilijk om vooraf een aanname te doen over het aantal gevallen dat een vergunning sowieso zal moeten worden afgegeven.
- Daarbij komt ook dat de opkoopbescherming is bedoeld voor **het beschermen van goedkope en betaalbare woningen**. De reikwijdte van de opkoopbescherming is afhankelijk van de prijsgrens die de gemeente wil hanteren en bovendien onderbouwd kan worden. Van de verkochte woningen door eigenaar-bewoners tussen 2018 en 2024 hadden de meeste woningen een transactieprijs boven de NHG-grens.
- Tenslotte moet een opkoopbescherming op **wijk-/buurniveau worden onderbouwd**. In sommige delen van de gemeente zal onderbouwing van het instrument lastiger zijn. Er is een verschil in het aantal opgekochte woningen in zowel absolute en relatieve termen tussen de verschillende wijken en buurten in de gemeente Waterland. In Monnickendam, Markgouw en Marken werden de meeste woningen opgekocht. In andere delen ging het in de hele periode slechts om enkele woningen.

Al deze beperkingen aan het instrument **verkleinen de reikwijdte van het instrument**.

Met oog op de proportionaliteit van de maatregel en gegeven de benodigde gemeentelijke capaciteit voor implementatie en vergunningverlening, toezicht en handhaving in een later stadium, ligt de inzet van het instrument opkoopbescherming volgens ons dan ook niet voor de hand.

Conclusie college

Op basis van het geactualiseerde onderzoek en de aanbevelingen van Rigo zien wij geen aanleiding u een nader voorstel te doen over opkoopbescherming.

Amendement Tweede Kamer over leegstandsheffing

Via een amendement van GroenLinks-PvdA op de Fiscale verzamelwet 2026 krijgen gemeenten de mogelijkheid een leegstandheffing te heffen op woningen die meer dan een jaar leeg staan. Gemeenten besluiten zelf wanneer de heffing ingaat en hoe hoog deze wordt.

De VNG gaat aan de slag om gemeenten goed voor te bereiden, onder andere door het opstellen van de modelverordening gemeentelijke leegstandbelasting. Op dit moment zijn wij voornemens de modelverordening over te gaan nemen, maar een definitief voorstel daartoe ontvangt u na ontvangst van de modelverordening. Wij volgen uiteraard deze ontwikkelingen.

Bijlagen:

1. Motie 10 april 2025 (niet in stemming gebracht)
2. Rapport Rigo d.d. 8 september 2025

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
b.a.

drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):

1. Motie WN over zelfbewoningsplicht Marken
2. Memo nut en noodzaak opkoopbescherming gemeente Waterland