



5 januari 2025

Schriftelijke vragen PvdA, GroenLinks en SP ex. art. 36 RvO inzake het ophogen en uitbreiden van de opkoopbescherming

Geacht college,

Per 1 maart 2022 is de opkoopbescherming in Groningen ingevoerd. Deze regels zorgen ervoor dat koopwoningen ook echt koopwoningen blijven en niet voor de hoogste prijs aan beleggers worden verkocht die ze vervolgens bedrijfsmatig verhuren om zo hoog mogelijke winsten te behalen. Die opkoopbescherming is hard nodig. Woningen zijn om in te wonen. Voor normale Groningers moet het mogelijk zijn om een betaalbare woning te kopen. Deze regels hebben er de afgelopen jaren succesvol voor gezorgd dat zulke woningen niet voor hun neus weggegrist werden door investeerders. Het Rijk heeft bepaald dat de opkoopbescherming mag gelden voor het goedkope en middeldure segment.

De grens voor de opkoopbescherming ligt momenteel op €355.000; daarmee geldt het verbod op opkoop om te verhuren tot die grens. Koopwoningen met een prijs boven de €355.000 zijn niet beschermd en kunnen nog wel opgekocht worden door beleggers.

Groningen is één van de krapste woningmarkten van Nederland. Veel Groningers zijn op zoek naar een passende en betaalbare woning. De PvdA, GroenLinks en SP willen de regels voor de opkoopbescherming daarom aanpassen zodat meer koopwoningen erdoor beschermd worden en beschikbaar blijven voor de Groningers. Daarover hebben wij een aantal vragen aan het college.

De grens voor de opkoopbescherming in Groningen is op 1 januari 2024 verlegd naar €355.000. Sinds dat moment is de betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen en de NHG-grens landelijk aangepast. In 2024 was de betaalbaarheidsgrens €390.000 en de NHG-grens €435.000. In 2025 wordt die grens verder verhoogd: voortaan zal de betaalbaarheidsgrens op €405.000 liggen en de NHG-grens op €450.000.

- 1) Ziet het college in het ophogen van de betaalbaarheidsgrens en NHG-grens net als de PvdA, GroenLinks en SP een kans om onze Groninger opkoopbescherming ook op woningen met een hogere waarde van toepassing te verklaren? Zo ja, is het college bereid hiervoor besluitvorming aan de raad voor te leggen? Zo nee, waarom niet?

De PvdA, GroenLinks en SP willen de grens voor de opkoopbescherming zo hoog mogelijk leggen – op die manier kunnen we zoveel mogelijk koopwoningen beschikbaar houden voor Groningers die op zoek zijn naar een eigen thuis. Andere grote steden als Rotterdam en Den Haag, maar ook middelgrote en kleinere steden als Almere, Hengelo en Arnhem koppelen hun

opkoopbeschermingsgrens aan de NHG-grens en achten dit juridisch houdbaar. Daardoor ligt de grens aanzienlijk hoger (voor 2024 was dat €435.000).¹

- 2) Ziet het college met de PvdA, GroenLinks en SP de voordelen van zo'n hogere opkoopbescherming gekoppeld aan de NHG-grens en is het college is navolging van deze steden bereid om de opkoopbescherming ook op deze manier te onderbouwen? Zo ja, is het college bereid hiervoor besluitvorming aan de raad voor te leggen? Zo nee, waarom niet?

De opkoopbescherming geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Groningen, met uitzondering van de voormalige gemeente Ten Boer. De schaarste aan koopwoningen in die dorpen is ook hoog. Het college werkt daarom terecht aan plannen om meer woningen in de dorpen toe te voegen.

- 3) Ziet het college nu mogelijkheden om de opkoopbescherming juridisch houdbaar ook in te voeren voor het grondgebied van de voormalige gemeente Ten Boer? Zo ja, is het college bereid hiervoor besluitvorming aan de raad voor te leggen? Zo nee, waarom niet?

Namens,
Rico Tjepkema (PvdA),
Elte Hillekens (GroenLinks),
Hans de Waard (SP)

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/10/22/bovengrens-nhg-stijgt-naar-e282ac-450.000-euro-afsluitpremie-verlaagd-naar-04#:~:text=Betaalbaarheidsgrens%20vastgesteld%20op%20e282ac%20405.000&text=De%20grens%20voor%20betaalbare%20koopwoningen,is%20deze%20grens%20e282ac%20390.000>.