



Aan: De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum: 20 november 2025
Portefeuille(s): Volkshuisvesting
Portefeuillehouder(s): Zita Pels
Behandeld door: Directie Wonen, bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl
Onderwerp: Evaluatie opkoopbescherming

Geachte leden van de gemeenteraad,

De wooncrisis aanpakken is topprioriteit van dit college. Woningen zijn om in te wonen en niet om geld aan te verdienen. Het college vindt dat Amsterdammers een eerlijke kans moeten hebben op een koopwoning en wil niet dat de prijzen opgedreven worden door kopers die de woning als beleggingsobject zien. Daarom heeft het college per 1 april 2022 de opkoopbescherming ingevoerd in Amsterdam. Goedkope en middeldure koopwoningen mogen na aankoop gedurende vier jaar niet verhuurd worden.¹ Het doel is om buy-to-let, het opkopen van woningen om te verhuren, tegen te gaan. Via deze brief informeert het college u over de resultaten van de evaluatie opkoopbescherming. De evaluatie laat zien dat de opkoopbescherming werkt: er worden minder woningen opgekocht om te verhuren. Dit is goed nieuws voor Amsterdammers die een woning willen kopen om er zelf te gaan wonen. Het woningaanbod voor kopers en starters is toegenomen.

Bij de invoering van de opkoopbescherming heeft het college aangekondigd om de maatregel na vier jaar te evalueren. Een [eerste tussentijdse evaluatie](#) op verzoek van de raad is in 2023 uitgevoerd en gaf de resultaten over de periode 1 april 2022 tot en met 31 december 2022. Uit deze tussentijdse evaluatie bleek dat het aantal woningaankopen door (potentiële) particuliere verhuurders sterk was teruggelopen na de invoering van de opkoopbescherming. Er is toen ook gekeken naar de ontwikkelingen in keep-to-let om te bezien of hier extra aandacht voor nodig is. Keep-to-let houdt in dat een eigenaar-bewoner verhuist, maar de woning aanhoudt om te gaan verhuren. De evaluatie over de jaren 2022 tot en met 2024, inclusief de ontwikkelingen in keep-to-let treft u in de bijlage en de belangrijkste conclusies leest u hieronder.

Minder woningen opgekocht om te verhuren

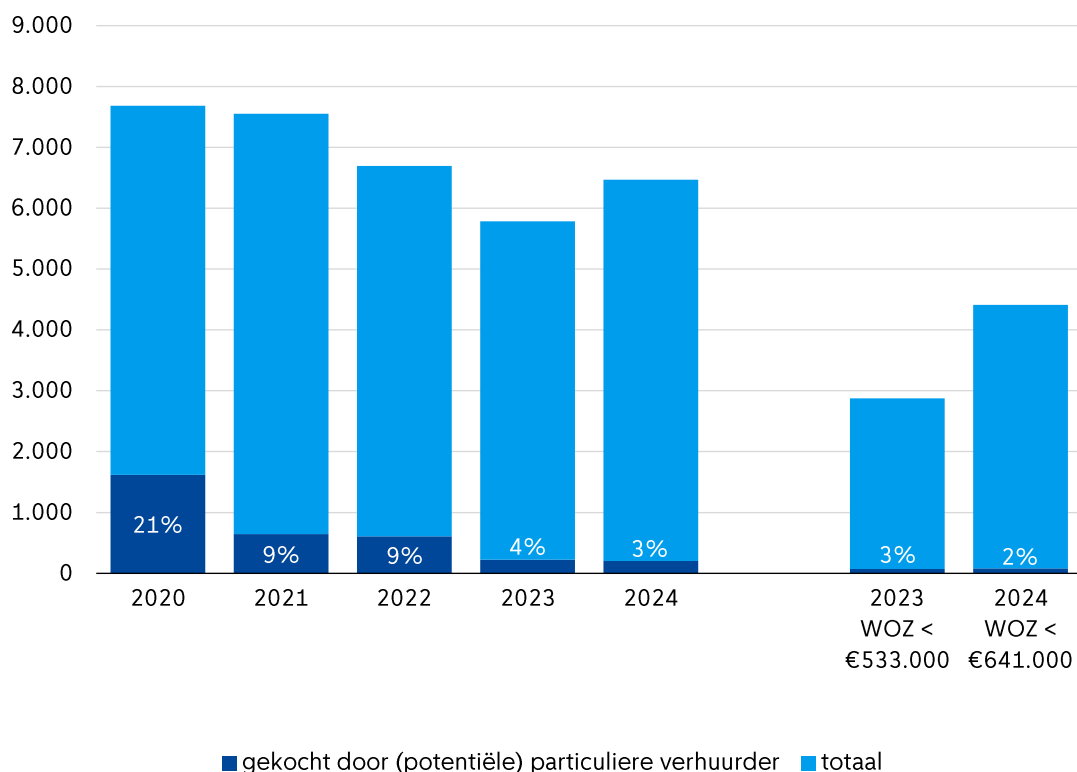
De opkoopbescherming doet waarvoor ze is bedoeld. Sinds de invoering is het aandeel woningen dat werd gekocht om te verhuren fors gedaald. In de jaren 2020 en 2021 werd een groot deel van de woningen gekocht door (potentiële) particuliere verhuurders, namelijk 21 procent en 9 procent. In de eerste maanden van 2022, voor de invoering, was er een piek te zien in dit aandeel: 18

¹ In bepaalde gevallen is verhuur wel toegestaan, bijvoorbeeld aan eerste- of tweedegraads familie, bij tijdelijk verblijf elders of bij complexgewijze verkoop van huurwoningen waarvan een deel leeg staat. De eigenaar van de woning kan dan een ontheffing of vergunning aanvragen. Zie: [Vergunning of ontheffing opkoopbescherming aanvragen | Gemeente Amsterdam](#).

procent van de woningen werd gekocht door (potentiële) particuliere verhuurders. Na de invoering van de opkoopbescherming is dit percentage fors gedaald. In 2024 werd slechts 3 procent van de woningen gekocht door (potentiële) particuliere verhuurders. 2 procent van de woningen die onder de opkoopbescherming vallen werden gekocht door (potentiële) particuliere verhuurders.

De daling van buy-to-let komt door de opkoopbescherming in combinatie met landelijke maatregelen zoals de verhoging van de vermogensbelasting, de invoering van de Wet betaalbare huur en de Wet vaste huurcontracten.

Figuur 1 Woningen verkocht door eigenaar-bewoners naar periode van de verkoop, totaal en gekocht door particulieren, 2020-2024*. De twee kolommen aan de rechterkant gaan over de woningen die onder de opkoopbescherming vallen.



* vanaf 2023 is Weesp meegenomen in de cijfers

Bron: O&S

Eén van de mogelijke risico's na de invoering van de opkoopbescherming was het verschuiven van aankopen door (potentiële) particuliere verhuurders nét boven de opkoopgrens. Woningen die buiten de opkoopbescherming vallen zijn in de jaren na invoering van de opkoopbescherming niet meer gekocht door (potentiële) particuliere verhuurders dan voor de invoering. Elk jaar wordt de grens van de opkoopbescherming opnieuw berekend en geactualiseerd in de huisvestingsverordening, zodat de grens van de opkoopbescherming meegroeit met de WOZ-

waarde/marktontwikkeling en goedkope- en middeldure woningen onder de opkoopbescherming blijven vallen.

Uw raad heeft eerder gevraagd of het mogelijk is om de opkoopbescherming uit te breiden zodat 80 procent van de koopwoningvoorraad eronder valt. De evaluatie laat zien dat er geen verschuiving van buy-to-let heeft plaatsgevonden naar het segment vlak boven de opkoopbescherming. Bovendien past een verhoging van de grens niet binnen de kaders van de Huisvestingswet, omdat deze bepaalt dat gemeenten slechts goedkope- en middeldure koopwoningen onder de opkoopbescherming mogen laten vallen. Daar voldoet een grenswaarde tot 80 procent niet aan. Het is daarom niet mogelijk om de grens van de opkoopbescherming aan te passen.

Vergunningen en ontheffingen

Soms is het mogelijk om een ontheffing of vergunning opkoopbescherming aan te vragen, zodat een woning die onder de opkoopbescherming valt alsnog verhuurd mag worden.²

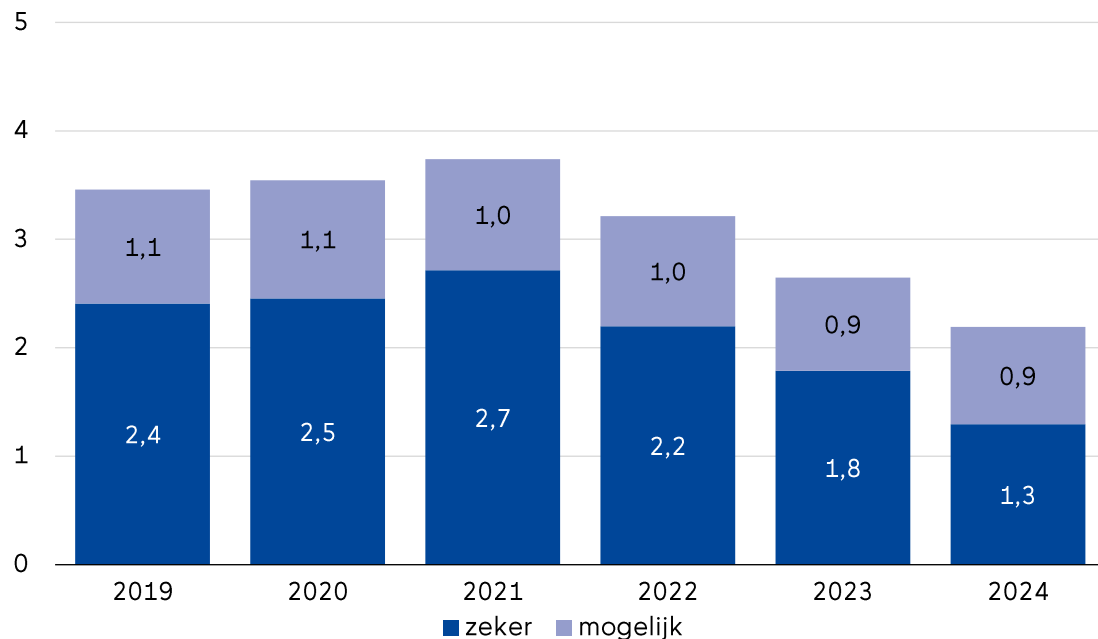
In 2023 werden 111 vergunningen en 24 ontheffingen verleend. Vervolgens de meeste vergunningen (92) werden verleend voor verhuur aan eerste- of tweedegraads familie. In 2024 werden 66 vergunningen en 23 ontheffingen verleend. Ook in dit jaar werden de meeste vergunningen verleend voor verhuur aan familie: 40 in totaal.

Afname keep-to-let

Keep-to-let, het aanhouden van een koopwoning om deze vervolgens te verhuren, is ook een manier waarop koopwoningen veranderen in huurwoningen. Uit eerder onderzoek van O&S bleek dat dit fenomeen veel omvangrijker is dan buy-to-let. Daarom wordt in deze evaluatie ook de ontwikkeling van keep-to-let meegenomen.

De afgelopen jaren is er een daling te zien van het aantal (mogelijke) keep-to-let woningen. In 2021 werd nog 3,7 procent van de woningen van eigenaar-bewoners mogelijk verhuurd door de eigenaar die er eerst zelf woonde. In 2024 was dat percentage nog maar 2,2. Deze daling is te zien in figuur 2.

² In bepaalde gevallen is verhuur wel toegestaan. Een vergunning is mogelijk bij: verhuur aan eerste- en tweedegraads familie, woningdelen door de eigenaar-bewoner en tijdelijke verhuur voor maximaal 12 maanden nadat de eigenaar-bewoner ten minste 12 maanden in de woning heeft gewoond. Een ontheffing is mogelijk in de volgende gevallen: naleving van de opkoopbescherming kan redelijkerwijs niet verwacht worden, verhuur voor een maatschappelijk doel, klein complex van 4-9 huurwoningen waarvan een deel op het moment van overdracht leeg staat. Zie: [Vergunning of ontheffing opkoopbescherming aanvragen | Gemeente Amsterdam](#).

Figuur 2 Keep-to-let als aandeel van het aantal woningen van eigenaar-bewoners, 2019-2024

Bron: O&S

Meer huurwoningen naar eigenaar-bewoners

De afgelopen jaren veranderden meer woningen van particuliere huur naar eigenaar-bewoner dan andersom. In 2020 gingen 5.982 woningen van eigenaar-bewoner naar particulier verhuur, terwijl 5.169 woningen van particuliere verhuur naar eigenaar-bewoner gingen. Er kwamen dus particuliere huurwoningen bij. In 2024 is het beeld anders en nam het aantal woningen dat naar eigenaar-bewoners ging toe. 3.440 wonen gingen van eigenaar-bewoners naar particuliere verhuur. 8.247 woningen gingen van particuliere verhuur naar eigenaar-bewoners.

Concluderend

Het college is verheugd met de resultaten van de evaluatie opkoopbescherming. De opkoopbescherming is een effectief instrument om de koopwoningmarkt toegankelijk te houden voor Amsterdammers die een woning willen kopen om er zelf te gaan wonen. De evaluatie laat zien dat er minder goedkope- en middeldure koopwoningen zijn opgekocht om te verhuren. Hierdoor is het aanbod voor kopers en met name starters toegenomen. Ook laat de evaluatie zien dat keep-to-let is verminderd. Het college ziet daarom vooralsnog geen redenen om mogelijke maatregelen tegen keep-to-let te verkennen.

De opkoopbescherming zorgt er in combinatie met landelijke maatregelen voor dat goedkope- en middeldure koopwoningen beschikbaar blijven voor Amsterdammers die er zelf willen gaan wonen. Daarom wil het college de maatregel in stand houden. Het Rijk evalueert de opkoopbescherming in de loop van 2026. We delen de Amsterdamse resultaten met het Rijk als input voor de landelijke evaluatie.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,



Zita Pels
Wethouder Volkshuisvesting

Bijlagen

1. Evaluatie opkoopbescherming 2025