Huisvestingsverordening Lelystad 2023
Toelichting en onderbouwing

INLEIDING
Bij de vaststelling van de Woonvisie 2022-2027 op 8 maart 2022 is door de raad besloten om actief het opkopen en speculeren van woningen tegen te gaan met middelen zoals de opkoopbescherming. Er is onderzoek gedaan naar de noodzaak en effectiviteit van het inzetten van dit middel in Lelystad. Naar aanleiding van dit onderzoek is door het college een concept huisvestingsverordening Lelystad 2022 opgesteld en ter inzage gelegd. Momenteel ligt er een raadsvoorstel voor het invoeren van een Huisvestingsverordening Lelystad 2023. In dit onderliggend document worden de keuzes toegelicht en onderbouwd.

BESTAANDE WOONRUIMTE
Als beschermde woonruimte wordt in de huisvestingsverordening bestaande woonruimte aangewezen die voldoet aan de vijf kenmerken van artikel 2 lid 2 van de huisvestingsverordening Lelystad 2023. Dit houdt in dat de opkoopbescherming enkel kan gelden voor een woonruimte die op dit moment bewoond wordt, of in het verleden bewoond is geweest. Een woonruimte die nog nooit eerder bewoond is geweest valt niet onder deze definitie. Hiermee volgen wij het Rijk, aangezien er een wijziging van de huisvestingswet is ingediend bij de Tweede Kamer. In deze wijziging van artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 wordt het woord ‘bestaande’ voor ‘woonruimte’ geplaatst. Hierdoor wordt het alleen nog maar mogelijk de opkoopbescherming in te voeren voor de bestaande woonruimte. Hierop willen wij als gemeente graag voor anticiperen.
Bij de aankoop van een nieuwgebouwde woning die niet eerder is bewoond geldt de opkoopbescherming dan ook niet. Wanneer de nieuwbouwwoning na aankoop wordt bewoond en vervolgens wordt doorverkocht, valt deze wel onder de opkoopbescherming. De gemeente kan via o.a. de zelfbewoningsplicht sturen op dat nieuwbouwkoopwoningen beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep.

WIJKNIVEAU ALS GEKOZEN GEBIED
Voor veel Lelystadse wijken geldt dat er tussen deelwijken verschillen bestaan in de verdeling van de woningen naar eigendomsvorm. Toch is voor de opkoopbescherming gekeken naar wijkniveau. De reden hiervoor is dat het aantal aankooptransacties bij een indeling op buurt- of deelwijkniveau voor een aantal gebieden laag uit valt. Bij kleinere aantallen is er een grotere kans dat verschillen tussen gebieden door toeval zijn ontstaan. Daarbij is het op deze schaal, door de lage aantallen, moeilijk om trends of verbanden waar te nemen en om dit jaarlijks te monitoren. Dit probleem wordt voorkomen door de opkoopbescherming consequent toe te spitsen op wijkniveau.

KEUZES AAN TE WIJZEN GEBIEDEN
Er is voor starters en middeninkomens een tekort aan goedkope en middeldure koopwoningen in de stad waardoor ingrijpen in wijken waar dit als noodzakelijk wordt geacht gerechtvaardigd is. In de Huisvestingswet staat beschreven dat de maatregel enkel ingevoerd mag worden als er in een aangewezen gebied sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid. Voor de Kustwijk, Atolwijk, Stadshart en Zuiderzeewijk is voldoende cijfermatige onderbouwing om de maatregel hier in te kunnen voeren. Hieronder wordt de cijfermatige onderbouwing toegelicht. Deze informatie komt deels uit het eerder gepubliceerde rapport *analyse naar de woningmarkt- ten behoeve van de opkoopbescherming* en deels uit aanvullende informatie verzameld door O&S Lelystad.

Atolwijk
In de Atolwijk is in de periode 2016 tot en met 2021 het aandeel en aantal woningen die gekocht zijn door investeerders van eigenaar-bewoners hoog. Het gaat om 210 woningen die hierdoor onttrokken zijn uit de koopwoningmarkt, dit is 22 procent van de woningen die in deze wijk zijn verkocht door eigenaar-bewoners.

Daarnaast is in de Atolwijk tussen januari 2017 en januari 2022 een verschuiving in de woningvoorraad te zien. Het aandeel koopwoningen is gedaald van 61 procent naar 60 procent, terwijl het aantal woningen verhuurd door particulieren is gestegen van 5 procent naar 7 procent.

Om te voorkomen dat in de Atolwijk het aandeel koop verder afneemt en om te waarborgen dat er voldoende koopwoningen beschikbaar blijven voor starters en middeninkomens, wordt het invoeren van de opkoopbescherming in dit gebied als noodzakelijk gezien.

Kustwijk
In de Kustwijk is in de periode 2016 tot en met 2021 het absolute aantal woningen die gekocht zijn door investeerders van eigenaar-bewoners het hoogst van alle wijken in Lelystad. Het gaat in deze periode totaal om 223 woningen. Percentueel gaat het om 16 procent van de woningen die verkocht zijn door eigenaar-bewoners. Alleen Stadshart, Zuiderzeewijk en Atolwijk hebben een hoger percentage. Verder is in deze wijk duidelijk zichtbaar dat in de jaren dat het aandeel investeerders hoger is, het aandeel koopstarters lager is. Dit kan een aanwijzing zijn dat de aanwezigheid van investeerders op de kopersmarkt invloed heeft op de positie van de koopstarters in deze wijk.

In Kustwijk laat de woningvoorraad in percentuele zin geen verschuiving van koop naar particuliere huur zien. In de wijk is het aantal koopwoningen door nieuwbouw toegenomen en dit is terug te zien in de percentages. Zo is het percentage koopwoningen gestegen van 72 procent in 2017 naar 74 procent in 2022. Het percentage woningen verhuurd door particulieren is gelijk gebleven (5 procent), maar in absolute zin is het aantal iets toegenomen.

Hoewel in deze wijk het aandeel koopwoningen gelijk is gebleven, wordt het alsnog als essentieel gezien om de opkoopbescherming in te voeren. De reden hiervoor is dat de relatie tussen investeerders en koopstarters sterk is, en dat het aantal en aandeel woningen die in deze wijk door investeerders is gekocht hoog is. Door de opkoopbescherming in de Kustwijk in te voeren wordt getracht de positie van koopstarters in dit gebied te verbeteren.

Stadshart
Het aandeel investeerders die een woning hebben gekocht van eigenaar-bewoners is van alle Lelystadse wijken het hoogst in het Stadshart. In de periode 2016 tot en met 2021 wordt maar liefst 40 procent van de woningen van eigenaar-bewoners verkocht aan een investeerders. Het absolute aantal is 176 woningen.

Het percentage koopstarters is in deze wijk laag (15 procent). In deze wijk is er een middelmatig verband tussen het percentage investeerders en het percentage koopstarters. Dit kan erop wijzen dat investeerders invloed hebben op de positie koopstarters op de kopersmarkt. In dit gebied zijn er wel vrij veel fluctuaties in zowel het aandeel investeerders als het aandeel koopstarters. Dit komt doordat het aantal aankooptransacties in deze wijk laag is.

De woningvoorraad van het Stadshart is tussen januari 2017 en januari 2022 flink veranderd. Het aantal woningen in het Stadshart is in deze periode met 26 procent toegenomen. Met uitzondering van verhuur door corporatie, is in alle categorieën het aantal woningen toegenomen. Het aantal woningen verhuurd door particulieren is het sterkst gestegen. Dit is terug te zien in het aandeel woningen verhuurd door particulieren. Dit is gestegen van 5 procent naar 17 procent.

Omdat het aandeel opgekochte woningen door investeerders zo hoog, is het essentieel om de opkoopbescherming in te voeren, om zo de positie van koopstarters in het Stadshart te beschermen.

Zuiderzeewijk
In de periode van 2016 tot en met 2021 wordt in de Zuiderzeewijk 25 procent van de woningen die verkocht worden door eigenaar-bewoners gekocht door investeerders. Dit aandeel is hoog. Alleen in het Stadshart is dit aandeel hoger. In absolute zin gaat het om 159 woningen.

Er is een sterk verband tussen het percentage investeerders en het percentage koopstarters, een aanwijzing dat de aanwezigheid van investeerders op de kopersmarkt invloed heeft op de positie van de koopstarters in deze wijk. Het aandeel koopstarters fluctueert wel door de jaren heen. Dit komt doordat het aantal aankooptransacties in deze wijk relatief laag is.

In dit gebied is een verschuiving in de woningvoorraad te zien. Tussen januari 2016 en januari 2022 is het aandeel koopwoningen met 4 procent afgenomen (van 52 procent naar 48 procent) en de particuliere huur met 2 procent toegenomen (van 6 procent naar 8 procent). Het aandeel koopwoningen neemt in de wijk dus af.

Om het aandeel koop in de wijk te behouden en de positie van koopstarters en middeninkomens in de wijk te waarborgen wordt het invoeren van de opkoopbescherming in dit gebied als noodzakelijk gezien.

Niet in de andere wijken
In de andere wijken (Boswijk, Lelystad-Haven, Havendiep, Waterwijk-Landerijen, Bolder en Warande) is het aandeel en aantal woningen van eigenaar-bewoners gekocht door investeerders veel lager. Daarnaast is er geen sprake van een duidelijke verschuiving van de woningvoorraad van koop naar verhuur door particulieren. In deze gebieden kan dus niet gesteld worden dat er onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden door de aanwezigheid van investeerders op de koopwoningmarkt. Daarnaast kan hierdoor ook niet gesteld worden dat in deze gebieden het invoeren een opkoopbescherming noodzakelijk is en effectief gaan zijn in het verbeteren van de positie van koopstarters en middeninkomens op de koopwoningmarkt. Voor meer informatie over de andere wijken wordt verwezen naar de analyse opkoopbescherming Lelystad (bijlage 1).

Mocht de opkoopbescherming toch in andere wijken ingevoerd worden, dan staan we als gemeente met bezwaar- en beroepsprocedures juridisch zwak. Hierdoor bestaat het risico dat de gehele huisvestingsverordening onder druk komt te staan.

NHG-GRENS ALS PRIJSGRENS
Volgens de huisvestingswet kan de opkoopbescherming alleen gelden voor goedkope en middeldure koopwoningen waarvan schaarste is (Artikel 40, lid 1, Huisvestingswet). Om te bepalen wat in Lelystad onder goedkoop en middelduur valt, zijn de koopwoningen globaal verdeeld in drie categorieën: goedkoop, middelduur en duur. De WOZ waarde van goedkope en middeldure woningen (66%) van begin 2021 is € 308.000. Dit is 13 procent onder de NHG grens van 2022 van € 355.000. Tussen 2019 tot 2021 ligt dit gemiddelde op 85% onder de dan geldende NHG grens.
Er is gekozen voor de NHG-grens als grens voor de opkoopbescherming om de volgende redenen:

- De WOZ-waarde van goedkope en middeldure woningen in Lelystad schuift jaarlijks steeds meer toe naar de NHG-grens. Omdat van de WOZ-waarde van 2022 de peildatum 1-1 2021 is, anticipeer je op deze wijze op de huidige situatie;
- Met het aanhouden van de NHG-grens worden meer woningen beschermd tegen buy-to let, waardoor meer koopwoningen vrijkomen voor starters en middeninkomens. Onder de 85%

[1] De WOZ-waarde van 2022 is gebaseerd op peildatum 1-1-2021

NHG-grens valt gemeente breed in de periode 2016 t/m 2020 87% van de buy-to-let verkooptransacties. Met de NHG-grens is dit 92%. Dit is een verschil van 44 woningen;
- Zoals blijkt uit het rapport *analyse naar de woningmarkt- ten behoeve van de opkoopbescherming* zijn de investeerders actief in dezelfde WOZ-klasse als koopstarters. Als de NHG- grens wordt aangehouden als grens voor koopwoningen die vallen onder beschermde woonruimte, helpen wij de doelgroep in Lelystad waarvoor de opkoopbescherming in het leven is geroepen;
- Het is van belang dat er voor de verkoop van een woning duidelijkheid is over of een woning onder de opkoopbescherming valt of niet, de NHG-grens is voor iedereen herkenbaar. Deze duidelijke grens zal ook bevorderlijk zijn voor de werkzaamheden van handhaving en vergunningen omdat men minder snel onbedoeld geen vergunning zal aanvragen of zonder vergunning verhuren;
- Verhogen van de WOZ-grens voor beschermde woonruimte is juridisch risicovol omdat hier niet voldoende cijfermatige onderbouwing voor is.

In de Woonvisie 2022-2027 is een definitie geformuleerd voor betaalbare koop (tot circa € 270.000) deze definitie wordt niet gehanteerd voor de opkoopbescherming om de volgende redenen
- Investeerders kopen niet alleen betaalbare woningen maar ook middeldure woningen;
- De opkoopbescherming is niet alleen bedoeld voor goedkope woningen maar ook middeldure woningen (en het beschermen van middeninkomens);
- Bij de definitie zoals geformuleerd in de woonvisie gaat het om de verkoopprijs, niet de WOZ-waarde.

WONINGTYPE

Er worden relatief veel appartementen opgekocht voor verhuur. Desondanks is buy-to let aanwezig bij elke type woning in Lelystad. Om deze reden is ervoor gekozen om voor de opkoopbescherming geen onderscheid te maken tussen woningtypes.

UITZONDERINGEN

Naast de wettelijke uitzonderingen worden situaties die volgens het kamerverhuurbeleid vallen onder een *bijzondere woonvorm* uitgezonderd. Daarnaast vallen gecontracteerde zorgaanbieders waarbij de woonvorm niet in strijd is met het kamerverhuurbeleid onder een uitzondering. Woonruimte die normaliter onder beschermde woonruimte zouden vallen, vallen hier niet onder, als de huidige of nieuwe eigenaar de gemeente of woningcorporatie is. Voor een nadere toelichting hierop zie Huisvestingsverordening Lelystad 2023.