Nota participatie en zienswijzen (anoniem)
Huisvestingsverordening Lelystad 2023

Datum college: 31 januari 2023

Aanleiding

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.

Proces tot nu toe

Momenteel ligt er een raadsvoorstel voor het invoeren van een Huisvestingsverordening Lelystad 2023. Van 9 november 2022 tot 21 december 2022 heeft het concept huisvestingsverordening Lelystad ter inzage gelegen. Deze konden ingezien worden op het stadhuis en via officielebekendmakingen.nl. Het doel van ter inzage legging is om inwoners en belanghebbenden mee te laten denken over beleid, en zo nodig om bepaalde artikelen aan te scherpen.

Er zijn in totaal 9 zienswijzen binnen gekomen. De zienswijzen verschilde van inhoudelijke vragen, tekstuele suggesties als opmerkingen dat hij/of zij het invoeren van de opkoopbescherming ondersteunt. Sommige indieners hebben meerdere onderwerpen aangehaald die in onderstaande tabel zijn opgenomen. Het zou dus kunnen dat uit één zienswijzen twee onderwerpen zijn ingebracht.

Naast de ter inzage legging is de opkoopbescherming ook besproken met de woningcorporaties en tijdens de OBL bijeenkomst (Ondernemend Bouwend Nederland). Ook de zaken die tijdens deze overleggen zijn besproken worden meegenomen.

2. Zienswijzen.

NR	Onderwerp	Samenvatting	Beantwoording	Aangepast
A 1 keer ingebracht.	Aangewezen gebieden	Indiener had vragen over de begrenzing van de aangewezen gebieden.	De aanduiding van de aangewezen gebieden waren inderdaad niet duidelijk. Deze zijn aangepast.	Ja.
B 1 keer ingebracht.	Aangewezen gebieden	Indiener pleit om de opkoopbescherming te laten geleden voor alle wijken en prijsklassen. De overlast van verhuur beperkt zich volgens de reclamant niet tot de genoemde wijken en ook niet tot de goedkopere woningen.	Aangezien dit middel het eigendomsrecht inperkt moet het beperkt worden ingezet. De opkoopbescherming dient alleen ingevoerd te worden in wijken en prijsklassen waar dit als noodzakelijk wordt geacht.	Nee.
C 1 keer ingebracht.	Aangewezen gebieden	Indiener geeft aan dat de aangewezen gebieden te grof zijn, en dat er verschillen zijn tussen wijken. Advies om toe te spitsen op buurtniveau.	Hier is niet voor gekozen omdat dit moeilijker te monitoren is, en omdat het lage aantal transacties minder betrouwbaar is op buurtniveau.	Nee.
D 1 keer ingebracht.	Andere instrumenten voor regulering	Indiener adviseert (vanwege speculatie) om ook het opkopen en doorverkopen van bestaande koopwoningen reguleren.	Hier zijn voor bestaande koopwoningen geen wettelijke instrumenten voor.	Nee.
E 4 keer ingebracht.	Steunen invoering opkoopbescherming	Indieners die zelf overlast ervaren door het opkopen en verhuren van woningen ondersteunen het invoeren van de opkoopbescherming.	n.v.t	n.v.t
F 1 keer ingebracht.	Tegen invoering	Indiener uit zorgen over het (volgens hen) beperkt aandeel particuliere huurwoningen. Het invoeren van dit instrument zou ten koste gaan van ontwikkeling en groei.	Het college is van mening dat lokaal maatwerk door middel van de opkoopbescherming ondanks landelijke regulering noodzakelijk is om de positie van koopstarters te verbeteren.	Nee.

G 2 keer ingebracht.	Tegen invoering	Indieners geven aan dat nieuwe landelijke regulering voldoende is om het aandeel buy-to-let te beheersen.		
H 1 keer ingebracht.	Nieuwbouw	Indiener geeft aan dat invoering van de opkoopbescherming voor nieuwbouw tegenstrijdig is met overeengekomen afspraken.	Het college is het eens dat een opkoopbescherming voor nieuwbouw niet gewenst is. Dit is ook één van de redenen dat de regering een wijziging van de huisvestingswet heeft ingediend bij de tweede kamer om te verduidelijken dat de opkoopbescherming enkel nog mag gelden voor bestaande bouw. Zie: Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014 | Tweede Kamer der Staten-Generaal. Het college wilt hier graag op voor anticiperen door de opkoopbescherming enkel te laten gelden voor bestaande bouw. Voor nieuwbouw worden alternatieve instrumenten zoals de zelfbewoningsplicht onderzocht.	Ja.
I	Nieuwbouw	Uit gesprekken met belanghebbenden/ partners blijkt dat de opkoopbescherming moeilijk uitvoerbaar is voor nieuwbouw. Zo kan o.a de WOZ-waarde moeilijk bepaald worden. Daarnaast is het hierdoor moeilijk om maatwerk te leveren voor projecten*.		

**Geen officiële zienswijzen.*