Voorstel aan de raad

Nummer: 26

Portefeuille:	D.A. Grimbergen
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.3 Wonen en bouwen

Onderwerp: Invoeren van de opkoopbescherming

Voorgesteld besluit

1. De positie van middeninkomens en starters op de woningmarkt te verbeteren.
2. De opkoopbescherming in te voeren.
3. De Huisvestingsverordening Lelystad 2023 vast te stellen.

Urgentie Raad

Behandeling van dit voorstel in Q1 2023 is gewenst. Op deze wijze kan het ongewenst opkopen van woningen zo snel mogelijk een halt toegeroepen worden. Streven is om de huisvestingsverordening in april 2023 in te voeren, zodat belanghebbenden op tijd rekening kunnen houden met het moment van invoering.

Om de opkoopbescherming in te voeren in april 2023, is het nodig dit voorstel de behandelen in de Commissie ROB van 14 maart en in de raadsbijeenkomst van 28 maart.

Voorgaande besluitvorming

Ten behoeve van de opkoopbescherming is voor het zomerreces 2022 onderzoek gedaan naar de woningmarkt van Lelystad (zie informatienota 251 en Rapportage analyse naar de woningmarkt- ten behoeve van de opkoopbescherming). Vervolgens is door het college een concept huisvestingsverordening Lelystad 2022 ter inzage gelegd.

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. Sinds 1 januari 2022 is het wettelijk mogelijk als gemeente om tijdelijk een opkoopbescherming in te voeren.
Er is afstemming geweest met ondernemers, woningcorporaties en omliggende gemeenten. Deze input is verwerkt in de huisvestingsverordening Lelystad 2023. Een verslag over de zienswijzen is apart opgenomen in de bijlage.

Argumenten

2. De opkoopbescherming in Lelystad in te voeren

2.1 Onderzoek laat zien dat dit nodig is om voldoende goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar te houden voor starters en middeninkomens.

De opkoopbescherming maakt het mogelijk dat de gemeente een verbod kan instellen op het verhuren van nieuw aangekochte woningen in het goedkope en middeldure segment zonder vergunning gedurende een periode van vier jaar na de leveringsdatum, in aangewezen gebieden. Doel hiervan is om de positie van middeninkomens en starters te verbeteren. Een opkoopbescherming moet worden opgenomen in een huisvestingsverordening.

In de aangewezen gebieden worden relatief veel koopwoningen opgekocht om vervolgens te verhuren. Deze investeerders kopen voornamelijk woningen op in hetzelfde prijssegment als waar de starters en middeninkomens actief zijn. Door het invoeren van de opkoopbescherming blijven meer goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar voor de beoogde doelgroep.

3. De Huisvestingsverordening Lelystad 2023 vast te stellen.

3.1 In de wijken Atolwijk, Kustwijk, Stadshart en Zuiderzeewijk is voldoende onderbouwing voor invoering van de opkoopbescherming.
Uit de analyse naar de woningmarkt blijkt dat het aandeel woningen in Lelystad dat door een particulier wordt verhuurd het hoogst is in deze wijken. Ook is in deze wijken de verdringing van koopstarters door investeerders waarneembaar.

3.2 De NHG-grens is de meest geschikte maximale prijsgrens om aan te houden voor beschermde woonruimte.
Deze grens sluit aan op de lokale situatie, is herkenbaar voor belanghebbenden en dekt een groot deel van de lokale koopmarkt waarin investeerders actief zijn.

3.3 Door het uitzonderen van maatschappelijke organisaties die uitvoering geven aan een bijzondere woonvorm of zorgaanbieders die verhuren aan cliënten met een zorgindicatie, worden zij niet belemmerd in hun werkzaamheden.
Deze uitzonderingen zorgen ervoor dat bijzondere woonvormen en verhuur, die niet in strijd is met geldend gemeentelijk verhuurbeleid, en maatschappelijk essentieel zijn nog steeds doorgang kan vinden.

3.4 Opkoopbescherming in te voeren voor bestaande woonruimte.
Het Rijk heeft een wijziging van de huisvestingswet ingediend bij de tweede kamer om te verduidelijken dat de opkoopbescherming enkel mag gelden voor bestaande bouw. Daarnaast blijkt uit de ervaringen uit de praktijk dat de opkoopbescherming voor nieuwbouw moeilijk werkbaar is.

Kanttekeningen

2. De opkoopbescherming beperkt het eigendomsrecht
Om deze reden is het noodzakelijk het instrument enkel in te voeren in de gebieden waar dit als noodzakelijk wordt geacht (zie het eerder benoemde onderzoek).

3.1. Er kan niet voor geanticipeerd worden op het waterbedeffect
Volgens de Huisvestingwet is het waterbedeffect geen grondslag voor het inzetten van de opkoopbescherming voor schaarste. Hierdoor is het juridisch zeer risicovol gebieden aan te wijzen waar buy-to-let (en de gevolgen voor koopstarters) nog niet sterk aanwezig is. Het eventuele probleem van het waterbedeffect wordt ondervangen door jaarlijks te monitoren en indien noodzakelijk gebieden toe te voegen.

3.1. Er kunnen binnen de wijken verschillen zijn in de aanwezigheid van investeerders
Toch is het gewenst wijken aan te houden als gebied en niet buurten of deelwijken. Jaarlijks monitoren is essentieel om de nut en noodzaak van het instrument en de gemaakte keuzes te evalueren. Aangezien het aantal aankooptransacties lager is op kleinere schaal is (buurten of deelwijken), is de kans groter dat verschillen tussen gebieden op toeval berusten en dus minder betrouwbaar zijn. Dit probleem wordt voorkomen door de opkoopbescherming consequent toe te spitsen op wijkniveau.

3.4. De opkoopbescherming geldt niet voor nieuwbouwwoningen
Hierdoor kunnen nieuwbouwwoningen nog steeds opgekocht worden. Dit probleem wordt ondervangen door een efficiënter en duidelijker middel voor nieuwbouw in te voeren, namelijk de zelfbewoningsplicht. Momenteel loopt er een onderzoek naar mogelijke scenario's voor het toepassen van de zelfbewoningsplicht op nieuwbouwprojecten. Over de uitkomst hiervan wordt u in Q1 2023 geïnformeerd.

Financiën

Voor het invoeren en uitvoeren van een huisvestingsverordening is structureel €250.000 geraamd (Amendement- A0 meerjarenraming 2023- 2025). Uitgangspunt is dat hiermee de inzet van handhaving en de kosten van het invoeren en monitoren van de opkoopbescherming gedekt kan worden.

De kosten voor vergunningen zullen gedekt worden uit léges. Léges ten behoeve van de opkoopbescherming zijn opgenomen in de nieuwe légesverordening die in is gegaan per 1 januari 2023.

Vervolg

De Huisvestingsverordening treedt in werking één dag na bekendmaking in het elektronische Gemeenteblad op officielebekendmakingen.nl. Op dat moment is de opkoopbescherming in Lelystad ingevoerd.

In Q2 2024 wordt u geïnformeerd over de stand van zaken omtrent de opkoopbescherming. Hierbij wordt het eerste jaar van invoering van de opkoopbescherming geëvalueerd.

Bijlagen

1. Huisvestingsverordening Lelystad 2023
2. Huisvestingsverordening Lelystad 2023 - toelichting en onderbouwing
3. Nota participatie en zienswijzen - Huisvestingsverordening Lelystad 2023

Lelystad, 31 januari 2023

Het college van de gemeente Lelystad,

de loco burgemeester,
D.A. Grimbergen
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*