

Commissie Ruimte Ontwikkeling en Bereikbaarheid

Dossiernummer	5945
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	14 maart 2023
Agendapunt	7.b
Omschrijving	26. Huisvestingsverordening Lelystad 2023
Organisatieonderdeel	besluitvorming
Portefeuillehouder	Dennis Grimbergen

Bijlagen
26. RV invoeren van de opkoopbescherming
BL 1- Huisvestingsverordening lelystad 2023
BL 2- Huisvestingsverordening Lelystad 2023- toelichting en onderbouwing
BL 3- Nota Participatie en zienswijzen- Huisvestingsverordening Lelystad 2023

Geagendeerd	Vergaderdatum
Agendacommissie	13 februari 2023
Commissie Ruimte Ontwikkeling en Bereikbaarheid	14 maart 2023

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.

Huisvestingsverordening Lelystad 2023

Huisvestingsverordening Lelystad 2023

De raad van de gemeente Lelystad;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 januari 2023;

gelet op de Huisvestingswet 2014;

Besluit:

Vast te stellen de Huisvestingsverordening Lelystad 2023.

Versie 16 januari 2023

Hoofdstuk 1. Opkoopbescherming

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- a. akte van levering: akte als bedoeld in artikel 89, eerste lid, van [Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek](#);
- b. beschermde woonruimte: in artikel 2, tweede lid, van deze verordening aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
- c. bestaande woonruimte: 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;
- d. burgermeesters en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lelystad;
- e. datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- f. gebruiker: de persoon aan wie de woonruimte wordt verhuurd dan wel anderszins in gebruik wordt gegeven, als bedoeld in artikel 41 van de wet;
- g. Huisvestingsverordening: een verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar, als bedoeld in artikel 4 van de wet;
- h. NHG: Nationale Hypotheek Garantie, zijnde een garantie op hypotheeklen voor koopwoningen met een koopprijs tot de gemiddelde huizenprijs (€ 405.000 in 2023);
- i. openbare registers: openbare registers als bedoeld in artikel 16 van [Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek](#);
- j. opkoopbescherming: zorgt ervoor dat gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving het door de nieuwe eigenaar verboden is beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders;
- k. Toegelaten instelling: instelling als bedoeld in artikel 19 van [de Woningwet](#);
- l. verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet;
- m. wet: [Huisvestingswet 2014](#);

- n. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van [de Woningwet](#) die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- o. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- p. WOZ-waarde: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de [Wet waardering onroerende zaken](#);

Artikel 2. Werkingsgebied beschermde woonruimte

1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het door de nieuwe eigenaar verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere bestaande woonruimte die voldoet aan de volgende vijf kenmerken:
 - a. die gelegen is in één van de volgende wijken:
 1. **Atolwijk,**
 2. **Kustwijk,**
 3. **Stadshart**
 4. **Zuiderzeewijk, en**
 - b. waarvan de WOZ-waarde, geldend op de datum van inschrijving niet meer bedraagt dan de op dat moment geldende Nationale Hypotheek Garantie kostengrens (€405.000 in 2023), en
 - c. die op de datum van inschrijving:
 1. vrij was van huur en gebruik, of
 2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
 3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming, en
 - d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
 - e. waarvan de huidige of nieuwe eigenaar niet de gemeente of woningcorporatie is.

Artikel 3. Ontheffing verbod verhuur beschermde woonruimte

1. Burgemeester en wethouders kunnen voor woonruimten aangewezen in artikel 2 lid 2 een ontheffing van het verbod als bedoeld in het eerste lid verlenen indien zich omstandigheden voordoen die maken dat redelijkerwijs niet van de eigenaar verlangd kan worden dat hij het verbod in het eerste lid naleeft.
2. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften verbinden aan de ontheffing als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 4. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de wet.
2. In de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de wet, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.

Artikel 5 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend:
 - a. Als de beschermde woonruimte gebruikt wordt ten behoeve van een bijzondere woonvorm, en in aanmerking komt voor een omgevingsvergunning zoals opgenomen in artikel 4 *van de Beleidsregel kamerverhuur Bijzondere Woonvormen*.¹
 - b.
 1. Als de beschermde woonruimte door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie, en
 2. Een zelfstandige of geclusterde woonvorm bevat die niet in strijd is met *de beleidsregel woningsplitsing en kamerverhuur Lelystad*.
2. Als artikel 43, eerste lid, van de wet niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders

¹ [Besluit van het college van de gemeente Lelystad houdende regels tot de mogelijkheid tot het afwijken van het verbod op kamerverhuur \(Beleidsregel kamerverhuur Bijzondere Woonvormen\)](#)

zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.

3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en artikel 4 lid 1, kan de vergunning worden geweigerd.

Artikel 6 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op de website van de gemeente. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.

1. Bij aanvraag van een vergunning, als bedoeld in artikel 2 lid 1 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s)
 - b. het adres van de woonruimte
 - c. bewijs van eigendom van de woonruimte, en
2. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 41, derde lid, onderdeel a van de wet, worden nadere bescheiden aangeleverd waar het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar uit blijkt.
3. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 41, derde lid, onderdeel b van de wet, wordt mede aangeleverd een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 41, derde lid, onderdeel c van de wet, verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel, kantoor of bedrijfsruimte.
5. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoel in artikel 5, eerste lid, onder a, verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat er sprake is van een bijzondere woonvorm zoals gedefinieerd in de *beleidsregel kamerverhuur bijzondere woonvormen*.
6. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoel in artikel 5, eerste lid, onder b, verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat er sprake is van een door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder die de beschermde woonruimte verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie, waarnaast blijkt dat de aanvraag niet in strijd is met de *beleidsregel woningsplitsing en kamerverhuur Lelystad*.
7. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 7. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken:

1. als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest;
2. de grondslag waarop de vergunning is verleend als bedoeld in artikel 4 lid 1 of artikel 5 niet meer van toepassing is.

Artikel 8. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 41 eerste lid van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste:
 - a. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: € 22.500,-
 - b. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: € 90.000,-

Artikel 9. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking één dag na bekenmaking in het elektronische Gemeentebblad op officielelebekendmakingen.nl
2. Deze verordening wordt aangehaald als 'Huisvestingsverordening Lelystad 2023'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lelystad in de openbare raadsvergadering van [datum].

De voorzitter,
De griffier,

Toelichting

Algemeen

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad.

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen.

Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen.

Opkoopbescherming

Op 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de wet in werking getreden. Dit hoofdstuk maakt het mogelijk om in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen om in aangewezen gebieden van de gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment te beschermen tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in (veelal dure) huurwoningen. Door deze omzetting gaan de woningen verloren voor de meeste starters en andere niet zeer bemiddelden die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. Voor het verhuren van aangewezen koopwoningen wordt dan een vergunningstelsel ingevoerd, waarmee kan worden verzekerd dat de omzetting van een koopwoning in een verhuurwoning alleen wordt toegestaan in gevallen waarin dat redelijk is. Zo'n vergunningstelsel wordt aangeduid als een stelsel van opkoopbescherming.

Burgemeester en wethouders hebben geconstateerd dat in de in artikel 2, tweede lid, onder a, genoemde gebieden sprake is van een omzettingspraktijk waarbij teveel woningen worden onttrokken aan de schaarse markt van betaalbare koopwoningen. Daarom is voor die gebieden een stelsel van opkoopbescherming ingevoerd middels deze huisvestingsverordening.

Duur van het stelsel en aanpassingen

Voor de Huisvestingsverordening zegt artikel 4 van de wet dat die voor maximaal vier jaren kan worden vastgesteld. Verlenging of nieuwe vaststelling is echter mogelijk. Dat geldt ook voor het hoofdstuk over opkoopbescherming. Voor dit hoofdstuk geldt echter nog een specifieke bijzonderheid. Het betreffende hoofdstuk van de wet heet '7. Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming'. Die tijdelijkheid is uitgewerkt in artikel 51 van de wet, vijfde tot en met achtste lid. Uiterlijk elke vijf jaar moet de praktijk van hoofdstuk 7 door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties worden geëvalueerd. Die evaluatie kan leiden tot het vervallen van hoofdstuk 7. Dan geldende bepalingen over opkoopbescherming in gemeentelijke verordeningen blijven vervolgens nog twee jaren van kracht.

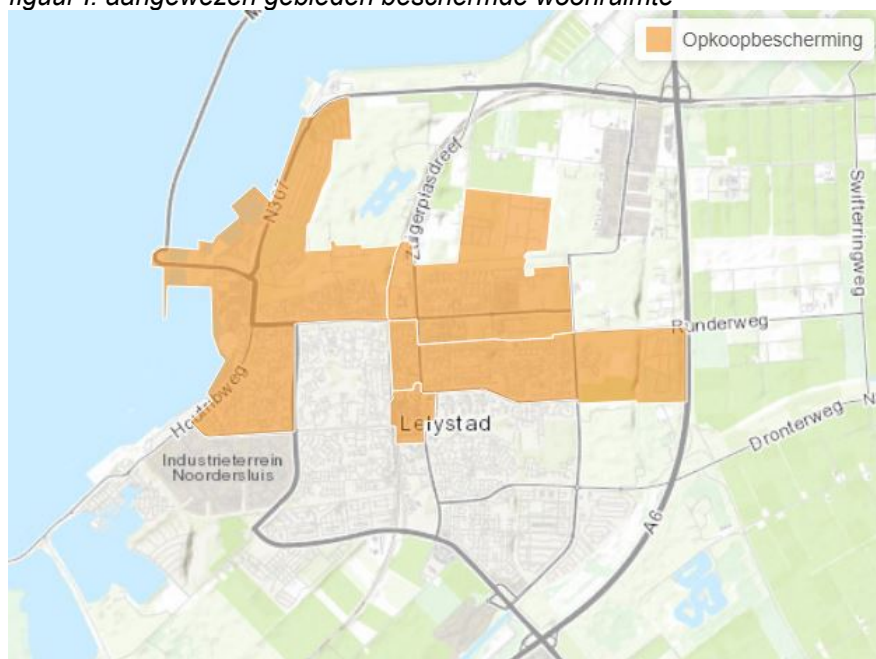
Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 2. Werkingsgebied beschermde woonruimte

Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is. In het eerste lid is bepaald dat de 'beschermde' woonruimten die in het tweede lid onder a zijn aangewezen, niet mogen worden verhuurd zonder vergunning² (verhuurvergunning opkoopbescherming'). Voor de visuele weergave van de aangewezen gebieden zie figuur 1.

figuur 1: aangewezen gebieden beschermde woonruimte



Bron: O&S Lelystad, 2022

Het verbod geldt volgens het eerste lid en overeenkomstig artikel 41, eerste lid, van de wet slechts voor de eerste vier jaren nadat het huis is verkocht. De wet spreekt van 'in gebruik geven' van woonruimte. Verhuren is daarvan de meest voorkomende vorm, en de enige die in dit verband echt van belang is. Daarom geldt de vergunningplicht volgens het eerste lid alleen voor het verhuren van beschermde woonruimte.

² Conform definities Datateam Lelystad:

De Atolwijk bestaat uit de volgende buurten: "Bongerd, Buitenplaats", "Buitenhof", "Hofstede, Plantage, Wijngaard", "Oostrandpark", "Atol", "Damrif, Kustrif, Gors, Zandbank", "De Meent", "De Schans" en "De Veste". De Kustwijk bestaat uit de volgende buurten: "Boeier", "Golfpark, Lommerrijk", "Golfresort", "Houtribhoogte Noord", "Houtribhoogte Zuid", "Karveel Oost", "Karveel West", "Noordzoom Oost", "Saerdam, Vliegend Hert, Fortuijn", "Volkstuinen Bosweg", "Bedrijventerrein Jol", "Galjoen", "Galjoen Zuid", "Jol", "Park, Jol, Galjoen" en "Punter".

Het Stadshart bestaat uit de volgende buurten: "Lindelaan", "Neringpassage", "Stadhuisstraat", "Stationsplein" en "Waagpassage".

De Zuiderzeewijk bestaat uit de volgende buurten: "Groene Velden", "Jagersveld", "Kofschip Noord", "Kofschip, SGL", "Overijsselse Hout", "Stadspark, Badweg, Langevelderslag", "Stiltebos, Camping de Houtrib", "Bastion", "Bedrijventerrein Gildenhof", "Ijssellaan", "Langezand", "Lelycentre, Maerlant", "Sportpark Langezand" en "Zuiderzeelaan, Waddenlaan".

In het tweede lid zijn de gebieden aangewezen waar het stelsel van opkoopbescherming geldt (tweede lid, onder a) en de WOZ-waarde die als grens geldt voor wat nog (goedkope of middeldure) woonruimte is (tweede lid onder b). De onderdelen a en b uit het tweede lid bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De onderdelen c en d zijn wettelijk verplicht.

Nadere toelichting keuze tweede lid, onder a

Het tweede lid, onder a, wijst de beschermde gebieden aan. Dit zijn gebieden van de gemeente waar de opkoopbeweging zich het sterkst voordoet. Voor een cijfermatige onderbouwing voor deze gebieden wordt verwezen naar de eerder gepubliceerde rapportage *Analyse naar de woningmarkt ten behoeve van de opkoopbescherming* en naar het onderliggend stuk *concept huisvestingsverordening Lelystad 2022, toelichting en onderbouwing*.

Nadere toelichting keuze tweede lid, onder b

De NHG grens is de WOZ-grens waaronder sprake is van een beschermde woonruimte. hoogte van de WOZ-grens waaronder d. Deze grens wordt jaarlijks op 1 januari opnieuw geïndexeerd door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het ministerie van Financiën. Hierbij gaat het om de WOZ-waarde en niet de reële verkoopprijs. Hierdoor kan de vraag of een te verkopen of aan te kopen woning binnen het stelsel van de opkoopbescherming valt, duidelijk kunnen worden beantwoord. Dit is vanuit het oogpunt van rechtszekerheid noodzakelijk. In de tweede plaats moet de vraag of de woning binnen het stelsel valt, objectief vaststaan en niet kunnen worden beïnvloed door de belanghebbenden. Met het hanteren van de WOZ-waarde wordt aan beide vereisten voldaan. Voor een cijfermatige onderbouwing voor de gekozen WOZ prijsgrens wordt verwezen naar het onderliggend stuk *concept huisvestingsverordening Lelystad 2022, toelichting en onderbouwing*.

Jaarlijks wordt gemonitord of de NHG grens nog de juiste grens is voor de lokale situatie. Mocht de grens worden gewijzigd, zal artikel 2, tweede lid, onder b ook worden gewijzigd.

Nadere toelichting keuze tweede lid, onder c

De opkoopbescherming is niet van toepassing indien een verhuurde woning kortstondig vrij is van verhuur in gebruik. Mits voldoende kan worden aangetoond dat de woning daadwerkelijk al veel langer verhuurd was, en in feite steeds verhuurd is geweest, is in deze situaties de opkoopbescherming niet van toepassing.

Nadere toelichting keuze tweede lid, e

Woningcorporaties en de gemeente zijn vrijgesteld van de opkoopbescherming aangezien zij zich in zetten voor de volkshuisvesting en alleen beschermde woonruimte zullen verkopen aan een verhuurder als daar een maatschappelijke reden voor is, of (in het geval van de woningcorporatie) zelf verhuren tegen sociale of matige prijzen. Aangezien de opkoopbescherming hoge huurprijzen bij woningen die onttrokken zijn uit de koopmarkt probeert te voorkomen, is het dus niet nodig om woningcorporaties en de gemeente hierin op te nemen. Ze zijn ook niet opgenomen als uitzondering waarbij een vergunning kan worden aangevraagd om te voorkomen dat dit processen zoals renovatie- of stadsvernieuwingsprogramma's vertraagt. Het opkopen en verhuren van woningen door een woningcorporatie kan gewenst zijn als dit bijvoorbeeld gedaan wordt bij gespikkeld bezit ten behoeve van stadsvernieuwing. In het geval van de gemeente zou dit gewenst kunnen zijn in een situatie waarbij de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is.

Artikel 4 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

De in het eerste lid genoemde gevallen van 'verplichte vergunningverlening' staan in artikel 41, derde lid, van de wet. Het gaat om woonruimten die:

- a. door de eigenaar aan eerste- en tweedegraads bloed- en aanverwanten worden verhuurd. Dit geldt niet wanneer men een woning koopt en 'regulier' verhuurt, maar met de intentie om deze in de toekomst aan familie in de eerste of tweede graad te verhuren (bijvoorbeeld wanneer een kind gaat studeren);
- b. tijdelijk wordt verhuurd indien de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond en kan aantonen dat de verhuur slechts voor maximaal 12 maanden is. Een desbetreffende vergunning kan niet worden gebruikt voor toeristische verhuur. Deze situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen als de eigenaar tijdelijk in het buitenland moet verblijven;
- c. onlosmakelijk deel uitmaken van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte. Daarvan is in elk geval sprake als de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte een kadastrale eenheid vormt met de

woonruimte. Indien het eigendomsrecht op de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en de woonruimte in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is gesplitst, is de woonruimte niet meer onlosmakelijk verbonden met de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en zal daarvoor niet automatisch een verhuurvergunning opkoopbescherming hoeven te worden verleend. Ook appartementen waarbij in de plint een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte is gevestigd zijn daar niet onlosmakelijk mee verbonden.

Het tweede lid verzekert dat de vergunning ophoudt te gelden als de reden waarom deze is verleend, is komen te vervallen.

De 'bibob-weigering', genoemd in de aanhef van het eerste lid, ziet op gevallen waarin er ernstig gevaar bestaat dat de vergunning zal worden gebruikt om strafbare feiten te plegen. Zie artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: Wet bibob).

Artikel 5 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

De vergunning kan worden verleend in de meer sociale gevallen van artikel 5, eerste lid. Bij deze uitzonderingen is er een sterk vermoeden dat het verhuren van de nieuw gekochte woonruimte alleszins aanvaardbaar is ('kan in beginsel worden verleend').

In het geval van artikel 5, tweede lid kan een vergunning worden verleend in bijzondere gevallen, waarin het belang om te kunnen verhuren bijzonder zwaar weegt. Bijvoorbeeld als de vergunning niet meer geldt doordat de vergunde situatie is gewijzigd maar van de verhuurder in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij de verhuur beëindigt.

Afgezien van de 'verplichte' gevallen van artikel 5 en de bibob-weigeringen, gaat het om het afwegen van het verhuurbedrag waarvoor de vergunning wordt gevraagd tegen het belang van opkoopbescherming, waarop dit hoofdstuk is gericht. Al met al staat de opkoopbescherming duidelijk voorop, maar is er een genuanceerd afwegingskader voor de in het eerste en het tweede lid van in artikel 5 bedoelde gevallen.

De uitzonderingen in het geval van eerste lid, onder a en b, zorgen ervoor dat bijzondere woonvormen en verhuur die niet in strijd is met geldend gemeentelijk verhuurbedrag nog steeds doorgang kan vinden. Denk aan bijvoorbeeld gezinshuizen, dit is een kleinschalige vorm van jeugdhulp.

De in het tweede lid genoemde, af te wegen belangen (belang van de eigenaar dat zou worden gediend door verhuur mogelijk te maken enerzijds, belang van het behouden van een redelijke voorraad niet te dure koopwoningen anderzijds) spelen in dit hele hoofdstuk een rol.

Als weigering op grond van de Wet bibob aangewezen is, wordt de vergunning ook geweigerd (derde lid).

Artikel 6 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Artikel 42, tweede lid, van de wet verplicht ertoe het elektronisch aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming mogelijk te maken. Dit vloeit voort uit artikel 8, eerste lid, van de Dienstenrichtlijn, dat bepaalt dat alle procedures en formaliteiten betreffende de toegang tot en de uitoefening van een dienstenactiviteit eenvoudig, op afstand en met elektronische middelen via het betrokken één-loket met de relevante bevoegde instanties kunnen worden afgewikkeld. Deze verplichting belet echter niet om, naast de elektronische weg, ook een andere wijze van aanvraag mogelijk te maken (Kamerstukken 35517, nr. 53).

Beslistermijn en 'lex silencio positivo'

De beslistermijn voor aanvragen om een verhuurvergunning opkoopbescherming is in de wet geregeld. Volgens artikel 43, derde en vierde lid, van de wet bedraagt de beslistermijn acht weken, met een eenmalige verlengingsmogelijkheid van zes weken. Als de termijn wordt verlengd, zal de noodzaak daartoe moeten worden gemotiveerd, omdat dan wordt afgeweken van de gewone achtwekenregel. Die noodzaak kan er bijvoorbeeld zijn omdat een bibob-advies is gevraagd maar niet op tijd is ontvangen.

Is niet op tijd beslist, dan geldt het silencio-positivostelsel (§ 4.1.3.3 van de Awb), aldus artikel 43, vijfde lid, van de wet. Dit betekent dat de aanvraag is ingewilligd als burgemeester en wethouders niet binnen de termijn anders hebben beslist. De termijn wordt 'opgeschort', verlengd dus, als burgemeester en wethouders de aanvrager om nadere informatie verzoeken. De verlenging is gelijk

aan de antwoordtermijn die burgemeester en wethouders hebben gesteld voor het geven van de nadere informatie, of, als de informatie binnen de termijn binnenkomt, de tijd tussen het vragen en het ontvangen daarvan (artikel 4:13 van de Awb).

Artikel 7. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Hier is volstaan met de bibob-intrekking en de intrekking op grond van onjuiste inlichtingen. Het niet meer verhuren aan een 'geprivilegieerde huurder' als genoemd bij de moet-words-verleend-gevallen van artikel 4, eerste lid, hoeft niet te leiden tot intrekking van de vergunning: dan vervalt de vergunning automatisch (tweede lid van dat artikel). Daarom kan die situatie hier buiten beschouwing blijven.

De mogelijkheid van een 'bibob-intrekking' is in artikel 44, eerste lid, van de wet geregeld. De onder a toegevoegde intrekkinggrond is klassiek en eigenlijk vanzelfsprekend. De vergunning kan worden ingetrokken als blijkt dat deze op grond van een verkeerde voorstelling van zaken is verleend.

Artikel 8. Bestuurlijke boete

Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 45 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in artikel 41 eerste lid van de wet. Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. De hoogte van een bestuurlijke boete moet altijd evenredig zijn aan de ernst van de overtreding. Hoe hoger het maximum, hoe meer behoefte zal bestaan aan weldoordachte beleidsregels die ertoe leiden dat de evenredigheidseis daadwerkelijk in acht zal worden genomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging).

De bestuurlijke boetes, genoemd in het eerste en het tweede lid, komen overeen met artikel 35 van de wet respectievelijk artikel 154b, zesde lid, van de Gemeentewet.

Artikel 45 van de wet bepaalt dwingend welke boetes wanneer ten hoogste kunnen worden opgelegd. Het is aannemelijk dat de wetgever de boetes als redelijk ziet. Verder sluit de VNG in de modelverordening aan bij de boetes zoals die door de wetgever zijn toegestaan. Hierbij heeft de VNG rekening gehouden met de proportionaliteit van de boetes. Zie tabel 1 voor de wettelijke maximale boetes. Per geval wordt bekeken of de maximale boete evenredig/passend is.

Tabel 1: maximale bestuurlijke boete opkoopbescherming

Overtreding	Artikel in de huisvestingswet	Maximale boete bij 1ste overtreding	Maximale boete bij 2de overtreding binnen vier jaar	Maximale boete bij 3de overtreding binnen vier jaar	Maximale boete bij 4de overtreding binnen 4 jaar
Het in gebruik geven van een beschermde woonruimte zonder verhuurvergunning opkoopbescherming	Artikel 8 Huisvestingsverordening Lelystad 2023. artikel 41, eerste lid Huisvestingswet	€ 22.500,-	€ 90.000,-	€ 90.000,-	€ 90.000,-

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 nieuwbouwoopwoningen 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 deelwijkeniveau 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.

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](https://www.officialbekendmakingen.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 verschilden 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	Indiener 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.