Voorstel aan de raad

Nummer: 24.140

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

Onderwerp: Verordening vereveningsfonds betaalbare woningbouw Lelystad 2024

Voorgesteld besluit

1. De 'Verordening vereveningsfonds betaalbare woningbouw Lelystad 2024' vast te stellen en
2. De middelen uit het vereveningsfonds te storten in een nieuw in te stellen 'Bestemmingsreserve vereveningsfonds betaalbare woningbouw'.

Urgentie Raad

Geen urgentie: Er is geen datum waarvoor dit besloten moet zijn door de raad. Voorstel kan in reguliere procedure.

Voorgaande besluitvorming

- Woonvisie Lelystad 2022-2027
- Collegebesluit d.d. 4 juli 2023 'Verdeling prijscategorieën huur en koop in woningbouwprojecten'.
- Collegebesluit d.d. 9 april 2024, in zake de 'Beleidsregel betaalbaar bouwen en bewonen Lelystad 2024'.

Inleiding

Er is in de huidige Lelystadse woningmarkt een groot tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen. In de Woonvisie Lelystad 2022-2027 en de Woondeal MRA (2023) zijn daarom concrete doelen vastgesteld voor het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Zonder sturing van de (lokale) overheid wordt deze huisvestingsvraag door de markt onvoldoende ingevuld.

Op 4 juli 2023 heeft het college daarom een besluit genomen over de 'Verdeling prijscategorieën huur en koop in woningbouwprojecten'. De raad is hierover door middel van een informatienota geïnformeerd. Bij het besluit is aangekondigd dat dit verder uitgewerkt wordt in diverse instrumenten.

Op 9 april 2024 heeft het college daartoe besloten:

1) De 'Beleidsregel betaalbaar bouwen en bewonen Lelystad 2024' vast te stellen.
   In de beleidsregel legt het college vast welke uitgangspunten en randvoorwaarden het college wil hanteren bij het aangaan van overeenkomsten met initiatiefnemers van woningbouwprojecten. Dit betreft onder meer:

a) de definities van de categorieën woningen en de daarbij horende prijsklassen, kwaliteitseisen en doelgroepen;
b) de onderlinge verhouding van de verschillende prijsklassen binnen nieuwe woningbouwprojecten;
c) het voorkomen van opkopen en (duur) verhuren en het speculeren van/met betaalbare nieuwbouwwoningen;

2) Het voorstel voor de 'Verordening vereveningsfonds betaalbare woningbouw Lelystad 2024' ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

Het collegebesluit en de vastgestelde beleidsregel zijn ter informatie bijgevoegd.

Binnenkort volgt nog de 'Subsidieregeling vereveningsfonds betaalbare woningbouw Lelystad 2024'. De subsidieregeling is bedoeld om uit de middelen in het vereveningsfonds de realisatie van (extra) sociale en betaalbare woningbouw in Lelystad financieel te ondersteunen, om daarmee te voldoen aan de realisatie van voldoende betaalbare woningbouw. De subsidieregeling wordt momenteel nog getoetst op het aspect (voorkomen van) staatssteun. Hierover zal het college over enkele weken een besluit nemen en de raad aanvullend informeren.

Samenhangend pakket
De bovengenoemde beleidsregel, subsidieregeling en verordening vormen één samenhangend geheel, waarmee het college borgt dat binnen de woningbouwprojecten in Lelystad een voldoende aandeel betaalbare woningbouw wordt gerealiseerd.
Met de besluitvorming over de beleidsregel en het voornemen tot vaststelling van de subsidieregeling heeft het college binnenkort twee onderdelen gerealiseerd. De verordening sluit daar inhoudelijk naadloos op aan.

Vaststellen van de verordening is een bevoegdheid van de raad.
Het voorstel voor de 'Verordening vereveningsfonds betaalbare woningbouw Lelystad 2024' wordt daarom nu ter vaststelling voorgelegd aan de raad; evenals daarbij te besluiten dat de middelen uit het vereveningsfonds gestort worden in een nieuw in te stellen 'Bestemmingsreserve vereveningsfonds betaalbare woningbouw'.

Argumenten

1. De 'Verordening vereveningsfonds betaalbare woningbouw Lelystad 2024' vast te stellen

1.1 Afwijken van de Lelystadse mix is mogelijk bij kleine woningbouwprojecten
In sommige gevallen is bouwen in de Lelystadse mix niet mogelijk of erg onpraktisch. Met name bij kleine projecten kan dat het geval zijn (kleiner dan 50 woningen). Indien dan om dringende redenen wordt afgeweken van de Lelystadse mix – met instemming van het college – en er daardoor in zo'n woningbouwproject minder betaalbare woningen worden gerealiseerd, dan is een storting in het vereveningsfonds vereist. Om meerdere redenen is dit belangrijk: 1. Met die financiële middelen kunnen elders de ontbrekende betaalbare woningen alsnog worden gebouwd; 2. Voor alle ontwikkelaars is er op deze wijze sprake van een gelijk speelveld in financiële zin.

1.2 Hierdoor kan een hoger aandeel betaalbare woningen worden gerealiseerd
Er wordt een vereveningsfonds ingesteld waarin particuliere ontwikkelaars van woningbouwprojecten een financiële bijdrage storten, indien zij door bijzondere omstandigheden in hun projecten niet het vereiste aantal betaalbare huur- en/of koopwoningen realiseren.

De zo verkregen middelen worden ingezet om financiële bijdragen toe te kennen aan projecten waar juist een hoger aandeel betaalbare huur- en/of koopwoningen wordt gerealiseerd. Daarmee wordt het tekort aan betaalbare woningbouw op de ene locatie gecompenseerd op een andere locatie.

2. De middelen uit het vereveningsfonds te storten in een nieuw in te stellen ‘Bestemmingsreserve vereveningsfonds betaalbare woningbouw’

2.1 De middelen in het fonds worden ingebracht door ontwikkelaars die minder betaalbare woningen bouwen dan vereist volgens de Lelystadse mix.
De gemeente Lelystad brengt zelf geen middelen in in het vereveningsfonds. Initiatiefnemers die – mits goedgekeurd door het college - meer dure woningen bouwen dan volgens de Lelystadse mix is toegestaan, storten geld in het fonds. De verkregen middelen worden door het college ingezet om initiatiefnemers van andere woningbouwplannen te subsidiëren als financiële compensatie voor het bouwen van een groter deel betaalbare woningen dan vereist volgens de Lelystadse mix.

Kanttekeningen

1. De ‘Verordening vereveningsfonds betaalbare woningbouw Lelystad 2024’ vast te stellen

1.1 Door de verplichte financiële bijdrage aan het vereveningsfonds worden sommige particuliere woningbouwprojecten minder lucratief. Dit kan leiden tot vertraging of planuitval.
Indien initiatiefnemers – met instemming van het college - in hun plannen geen of te weinig betaalbare woningen bouwen, dan wordt een financiële bijdrage ter compensatie gevraagd. Door deze bijdrage (storting in het vereveningsfonds) wordt de opbrengst van een woningbouwproject – als dit vooral uit duurdere woningen bestaat – dus minder. Hierdoor kan de financiële haalbaarheid van dergelijke projecten onder druk komen te staan. Initiatiefnemers hebben hier mogelijk bij het innemen van een grondpositie of aankopen van een perceel geen rekening mee gehouden. Dit vergroot het risico op vertraging, uitstel of afstel van deze plannen.
Het instellen van het vereveningsfonds kan er daardoor toe leiden dat onderhandelingen (contractvorming) langer gaan duren. Daarnaast is er een risico dat sommige plannen niet doorgaan omdat er geen overeenstemming is/komt tussen partijen.

1.2 Risico dat privaatrechtelijke overeenkomsten worden aangevochten
Op basis van de beleidsregel worden het bouwen in de mix en de bijbehorende voorwaarden opgenomen in anterieure overeenkomsten en/of koopovereenkomsten met initiatiefnemers van woningbouwplannen. Dit betreft dus privaatrechtelijke overeenkomsten. Hoewel deze werkwijze overal in Nederland heel gebruikelijk is, kan een ontwikkelaar achteraf de overeenkomst aanvechten en ter toetsing voorleggen aan de rechtbank. Dit komt in de praktijk nauwelijks voor. Theoretisch is echter mogelijk dat de privaatrechtelijke overeenkomst nu niet afdwingbaar is en ook bij rechtelijke toets achteraf risico loopt nietig verklaard te worden aangezien we de publiekrechtelijke verankering nog niet hebben geregeld.

Financiën

De nieuwe bestemmingsreserve “vereveningsfonds betaalbare woningbouw” zal ook opgenomen worden in de nieuwe Nota reserves en voorzieningen. Stortingen en onttrekkingen vanuit deze bestemmingsreserve zullen in lijn met de verordening “vereveningsfonds betaalbare woningbouw Lelystad 2024” en de subsidieregeling “vereveningsfonds betaalbare woningbouw Lelystad 2024” plaats vinden.

Zoals in de subsidieregeling opgenomen kan het verlenen van subsidies op grond van deze subsidieregeling tot maximaal het bedrag dat op het moment van indiening van de aanvraag beschikbaar is. Het beschikbare bedrag van het fonds is afhankelijk van de storting en de onttrekkingen uit het fonds door marktpartijen. De gemeente stelt hiervoor geen eigen middelen beschikbaar. Dit maakt dat het risico rondom het de bestemmingsreserve “vereveningsfonds betaalbare woningbouw” en de bijbehorende subsidieregeling beperkt is.

Vervolg

De verordening wordt na besluitvorming gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen en via andere beschikbare kanalen met de actieve initiatiefnemers/ontwikkelaars gedeeld.

Bijlagen

Ter vaststelling:

- Verordening vereveningsfonds betaalbare woningbouw Lelystad 2024

Ter informatie:

- Beleidsregel betaalbaar bouwen en bewonen Lelystad 2024;

Lelystad, 9 april 2024

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*