Evaluatie beleidsregels betaalbaar bouwen en bewonen

Inleiding

Op 9 april 2024 heeft het college de beleidsregels betaalbaar bouwen en bewonen vastgesteld. Het doel van de 'Beleidsregel betaalbaar bouwen en bewonen Lelystad 2024' is om te zorgen dat in de gemeente voldoende betaalbare woningbouw wordt gerealiseerd en dat de hiermee gerealiseerde woningen ook voor een langere periode beschikbaar blijven in de betaalbare categorie, zodat hiermee de mogelijkheden voor starters en middeninkomens om een passende woning te vinden zullen vergroten. Tijdens de vaststelling van de beleidsregel is besloten om uiterlijk eind 2025 met een evaluatie te komen om inzicht te krijgen in de effectiviteit van de beleidsregel. Een onderdeel van de beleidsregel is het Vereveningsfonds. De raad heeft over invoering besloten, *de verordening vereveningsfonds betaalbare woningbouw Lelystad 2024* is op 13 juni 2024 in werking getreden.

Op het moment van het uitvoeren van de evaluatie is de beleidsregel minder dan anderhalf jaar van kracht. Er zijn met verschillende medewerkers van de gemeente en woningcorporatie gesprekken gevoerd. Doordat medewerkers van de gemeente hebben gewerkt aan projecten waar private partijen betrokken zijn, hebben wij hun feedback ook meegenomen.

Evaluatie

Uit de evaluatie is op hoofdlijnen het volgende uitgekomen:

- Verdeling categorie woningen en Lelystadse mix
  - De verdeling op projectniveau is in de praktijk lastig werkbaar. Het is voor (met name) kleinschalige projecten lastig om aan de verdeling te voldoen. Het maakt de samenwerking complex omdat het lastig is om een partij of corporatie te vinden die voor hele kleine wooneenheden wilt afnemen. Ook vergroot het de kans op vertraging omdat het financieel moeilijk rond te rekenen is. De vaste verdeling sluit onvoldoende aan op de specifieke behoefte per wijk of gebied. Een meer flexibele aanpak per locatie wordt aanbevolen. De verdeling werkt beter op gemeentelijk niveau, zodat categorieën nog worden uitgeruild.
- Prijs- kwaliteitsverhouding
  - De combinatie betaalbaarheidsgrenzen en minimale eisen voor gebruiksoppervlakte (GBO) aanvullend met overige gemeentelijke ambities is in de praktijk lastig werkbaar. Dit werd met name genoemd voor de categorie goedkope koop. Doordat er niet marktconform wordt gebouwd wordt de financiële haalbaarheid lastig. Daarnaast geeft minimale oppervlaktes (GBO's) per categorie geen ruimte om rekening te houden met de context van een project. Elk project is weer anders, een nauwe blauwdruk voor alle projecten zorgt als het ware voor een straks keurslijf met weinig bewegingsruimte.
  - Tegelijkertijd is er wel behoefte aan enige sturing om te voorkomen dat de woonkwaliteit te laag wordt. Er is wel behoefte aan sturing om de excessen eruit te halen maar eisen zijn momenteel te streng. Alles loslaten zoals een minimale GBO is wel risicovol, werd aangegeven. Dat kan zorgen voor een lagere woonkwaliteit, te weinig aanbod voor bepaalde doelgroepen of het enkel bouwen voor de korte termijn.
- Doelgroepen
  - De inkomensgrenzen voor koopwoningen werden (o.a. door zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding) als onnodig beschouwd.
- Het Vereveningsfonds

    - Het vereveningsfonds blijkt juridisch zeer complex vanwege het ontbreken van een duidelijke (wettelijke)grondslag, de samenloop tussen publiek- en privaatrechtelijke regels, en het risico op strijd met eigendoms-, gelijkheids- en staatssteunregels. Hierdoor bleek het in de praktijk onuitvoerbaar. Daarnaast bemoeilijkt het vereveningsfonds integrale gebiedsontwikkeling, omdat het onvoldoende ruimte laat om binnen het gebied op andere manieren tot financiële compensatie of herverdeling van kosten te komen. Er is onvoldoende ruimte voor het maken van maatwerk afspraken.
- Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding
    - op hoofdlijnen zijn de respondenten tevreden met deze instrumenten, ze zorgen ervoor dat betaalbare woningen langer beschikbaar blijven starters en middeninkomens.
- Afwijkende visie woningcorporatie
    - Op hoofdlijnen zijn de gesproken medewerkers van de woningcorporatie tevreden met de beleidsregels. Er zijn bij hen zorgen dat als het ontbreekt aan duidelijke randvoorwaarden (bv minimale GBO's) dat de kwaliteit van sociale huurwoningen onder druk kan komen te staan. Hierbij gaat het met name over duidelijke randvoorwaarden voor de categorie sociale huur.