

Verordening vereveningsfonds betaalbare woningbouw Lelystad 2024

Besluit van de gemeente Lelystad tot vaststelling voor de uitvoering van de Verordening vereveningsfonds betaalbare woningbouw Lelystad 2024

De raad van de gemeente Lelystad;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders [datum en nummer] met als onderwerp Betaalbaar bouwen en bewonen,

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,
gelet op de artikelen 108, 147 en 149 van de Gemeentewet,

overwegende dat,

1. Er in de Lelystadse woningmarkt een tekort is aan betaalbare woningen;
2. Het noodzakelijk is voldoende betaalbare woningbouw te realiseren waarvoor kaders nodig zijn;
3. Waarbij elke ontwikkelaar evenredig bijdraagt aan de realisatie van betaalbare woningbouw.

Het hierom gewenst is een verordening vereveningsfonds vast te stellen.

b e s l u i t vast te stellen de volgende verordening:

‘Verordening vereveningsfonds betaalbare woningbouw Lelystad 2024’

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Anterieure overeenkomst: privaatrechtelijke overeenkomst waarin afspraken tussen de gemeente en particuliere partij(en) worden vastgelegd over het ontwikkelen/bebouwen van een perceel in eigendom van een private partij;
- b. Beleidsregel betaalbaar bouwen en bewonen Lelystad 2024: de beleidsregel waarin het college onder meer de nadere eisen en randvoorwaarden vastlegt voor betaalbare woningbouw.
- c. Betaalbare koopwoning: een sociale koopwoning met koopprijs v.o.n. onder de geldende koopprijsgrens volgens afspraken in de Woondeal MRA (in 2023: €355.000); door het college nader uit te werken in de Beleidsregel Betaalbaar bouwen en bewonen Lelystad 2024;
- d. Betaalbare woningbouw: woningbouw waarbij sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, goedkope koopwoningen en/of betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd;
- e. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lelystad;
- f. Goedkope koopwoning: een sociale koopwoning met koopprijs v.o.n. onder de geldende koopprijsgrens volgens de Woonvisie Lelystad 2022–2027 (in 2023: €270.000); door het college nader uit te werken in de Beleidsregel Betaalbaar bouwen en bewonen Lelystad 2024;

- g. Herontwikkeling: transformatie waarbij een gebouw grotendeels intact blijft. Bij netto toevoeging van drie (3) woningen of meer een project als bedoeld in artikel 1, lid n;
- h. Initiatiefnemer: een natuurlijk persoon of rechtspersoon, of een samenwerkingsverband van meerdere van dezen, die het voornemen heeft een woningbouwproject te realiseren in Lelystad;
- i. Middeldure huurwoning: geliberaliseerde woning voor middenhuur zoals genoemd in artikel 5.161c van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving, met een maandhuur onder de geldende huurprijsgrens volgens de Woondeal MRA (in 2023: €1.000/maand); door het college nader uit te werken in de Beleidsregel Betaalbaar bouwen en bewonen Lelystad 2024;
- j. Particuliere grond(en): een locatie, terrein of kavel geschikt voor woningbouw, anders dan in gemeentelijk eigendom of recent – niet langer dan twee jaar geleden – tegen de commerciële waarde voor woningbouw aangekocht van de gemeente.
- k. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 5.161c van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving; door het college nader uit te werken in de Beleidsregel Betaalbaar bouwen en bewonen Lelystad 2024;
- l. Sociale koopwoning: een woning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening jo. artikel 7ad, eerste en derde lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet / met ingang van 1.1.2024: artikel 5.161c van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving; onderverdeeld in ‘goedkope koopwoningen’ en ‘betaalbare koopwoningen’;
- m. Vereveningsfonds: fonds waarin gelden worden gestort om, voor zover nodig, locaties waar een hoger aantal woningen in de sociale en betaalbare sector wordt gerealiseerd dan de beleidsnorm aangeeft, financieel te kunnen compenseren.
- n. Woningbouwproject: een ruimtelijk project met woningbouwontwikkeling, waarbij sprake is van nieuwbouw of herontwikkeling en netto drie (3) woningen of meer worden toegevoegd;

Artikel 2. Toepassingsbereik en afbakening

- 1. Deze verordening is van toepassing op woningbouwprojecten zoals gedefinieerd in artikel 1 sub n.
- 2. Deze verordening is van toepassing op woningbouwprojecten die geheel of gedeeltelijk op particuliere grond gerealiseerd worden. Deze verordening is niet van toepassing op woningbouwprojecten die geheel worden gerealiseerd op gronden die voor dit doel tegen de commerciële waarde voor woningbouw van de gemeente worden aangekocht.
- 3. Deze verordening is niet van toepassing bij:
 - a. Lopende projecten waarvoor al voor de inwerkingtreding van deze verordening een verdeling in prijsklassen definitief is vastgelegd (bijvoorbeeld in een anterieure overeenkomst, in een bestemmingsplan of in tendervoorwaarden die reeds zijn gepubliceerd, en waar het woningbouwprogramma onderdeel van is); of
 - b. Sloop/nieuwbouwprojecten en grondposities van woningcorporaties die ingezet worden voor de realisatie van sociale of middeldure huurwoningen.

Artikel 3. Bevoegdheid college

- 1. Het college is bevoegd nadere eisen en randvoorwaarden vast te stellen voor de verschillende categorieën woningen: sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen. In de Beleidsregel betaalbaar bouwen en bewonen Lelystad 2024 legt het college deze nadere eisen en randvoorwaarden vast, onder meer voor de instandhoudingstermijn, de doelgroepen en de prijswaliteitsverhouding per categorie.

2. Het college is bevoegd overeenkomsten aan te gaan waarin bijdragen aan het vereveningsfonds voor betaalbare woningbouw worden bedongen en te besluiten over het verlenen van subsidies uit het vereveningsfonds als bedoeld in deze verordening.
3. Het college is bevoegd de genormeerde bedragen, genoemd in artikel 5, vast te stellen en periodiek te wijzigen ingeval van aanmerkelijke veranderingen in de residuele grondwaarden in de woningmarkt.

Artikel 4. Storting in het vereveningsfonds

1. De verdeling van het aandeel betaalbare woningbouw wordt als volgt berekend (afronden op gehele getallen):
 - a. Totaal aantal woningen x 30% (0,3) is het vereiste aantal sociale huurwoningen in woningbouwproject (categorie 1);
 - b. Totaal aantal woningen x 20% (0,2) is het vereiste aantal goedkope koopwoningen/middeldure huurwoningen in woningbouwproject (categorie 2);
 - c. Totaal aantal woningen x 17% (0,17) is het vereiste aantal betaalbare koopwoningen/middeldure huurwoningen in woningbouwproject (categorie 3).

De overige 33% van de woningen in een woningbouwproject zijn vrij in te vullen, (ook) met duurdere huur- en/of koopwoningen.

2. Indien het college besluit in te stemmen met een afwijking van het aandeel betaalbare woningbouw (conform artikel 13 van de Beleidsregel Betaalbaar bouwen en bewonen Lelystad 2024), waardoor minder betaalbare woningbouw gerealiseerd wordt, is de initiatiefnemer een storting verschuldigd naar rato van het aantal niet-gerealiseerde woningen per categorie.
3. In het geval een storting in het vereveningsfonds is vereist, wordt dit vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst. Hierbij wordt overeengekomen dat initiatiefnemer verplicht is om de in het vorige artikel bepaalde storting binnen een maand nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, aan de gemeente te voldoen.

Artikel 5. Hoogte van de financiële bijdrage

1. De financiële bijdrage per woningbouwproject als bedoeld in artikel 4 lid 2, wordt bepaald op basis van het gerealiseerde aandeel woningen per categorie afgezet tegen het vereiste aandeel als genoemd in artikel 4 lid 1.
2. De hoogte van de te betalen bijdrage wordt bepaald op basis van de geraamde meeropbrengst van het woningbouwproject, op basis van normbedragen per woningcategorie.
 - a. Per minder gerealiseerde woning in de categorie 1, sociale huurwoningen: €69.000;
 - b. Per minder gerealiseerde woning in de categorie 2, goedkope koopwoningen/middeldure huurwoningen: €42.000;
 - c. Per minder gerealiseerde woning in de categorie 3, betaalbare koopwoningen/middeldure huurwoningen: €12.000;

Het college is bevoegd de bovenstaande normbedragen per categorie periodiek vast te stellen en te wijzigen zoals bepaald in artikel 3 lid 3.

3. Indien in één of meerdere categorieën meer woningen worden gerealiseerd dan het vereiste aantal volgens artikel 4 lid 1, dan wordt de betreffende (negatieve) bijdrage in mindering gebracht op het totaal. Middeldure huurwoningen worden hierbij gelijkelijk (50-50) verdeeld over categorie 2 en categorie 3.

4. Indien het woningbouwproject gedeeltelijk gerealiseerd wordt op grond die van de gemeente wordt aangekocht tegen de commerciële waarde en gedeeltelijk op particuliere grond, dan wordt de financiële bijdrage berekend naar verhouding van het oppervlak van beide delen.

Artikel 6. Subsidieregeling

De middelen in het vereveningsfonds worden door het college ingezet om in andere woningbouwprojecten het lagere aandeel vereveningsfonds betaalbare woningen te (laten) compenseren. Hiervoor stelt het college een subsidieregeling in, waaruit aan betreffende initiatiefnemers een financiële bijdrage kan worden toegekend.

Artikel 7. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen één of meer van de voorgaande artikelen buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing naar hun mening leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 8. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking één dag na bekendmaking in het elektronische Gemeenteblad op www.officiëlebekendmakingen.nl
2. Deze verordening wordt aangehaald als 'Verordening vereveningsfonds betaalbare woningbouw Lelystad 2024'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lelystad in de openbare raadsvergadering van **xxx 2024**.

De voorzitter,
De griffier,

Toelichting

Algemeen:

In alle woningbouwprojecten in Lelystad wordt gestreefd naar de gewenste verdeling over de verschillende categorieën woningen. Deze verdeling, ook aangeduid als de Lelystadse mix, is vastgesteld door het college op 4 juli 2023 en wordt nader uitgewerkt in de Beleidsregel Betaalbaar bouwen en bewonen Lelystad 2024.

Het doel van deze verordening is om:

- Een grondslag te bieden voor financiële verevening tussen projecten op een zodanige manier dat projecten, waarbij het aandeel betaalbare woningbouw beneden de in het woonprogramma opgenomen beleidsnorm ligt, een bijdrage leveren aan projecten waarbij het aandeel betaalbare woningbouw boven de beleidsnorm ligt.
- Mede daardoor de realisatie van betaalbare woningbouw in Lelystad te sturen en te stimuleren om daarmee te voldoen aan de realisatie van een voldoende aandeel sociale en middeldure huurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen.

Uitgangspunt is dat in elk woningbouwproject de Lelystadse mix wordt gerealiseerd. Alleen om dringende redenen kan hiervan worden afgeweken. Indien het college instemt met een afwijking van de Lelystadse mix, waardoor er in het betreffende project een geringer aandeel betaalbare woningbouw wordt gerealiseerd, dan dient de Initiatiefnemer van het woningbouwproject een financiële bijdrage te storten in het vereveningsfonds.

De aldus verkregen financiën worden ingezet om subsidie te verstrekken aan initiatiefnemers van woningbouwprojecten waarin juist een groter aandeel betaalbare woningen kan worden gerealiseerd. Op deze wijze kan het tekort aan betaalbare woningbouw in het ene project financieel en getalsmatig gecompenseerd worden door een groter aandeel betaalbare woningbouw in één of meer andere woningbouwprojecten.

De hoogte van de financiële bijdragen respectievelijk subsidies worden gebaseerd op het genormeerde verschil in opbrengst van de goedkopere woningen ten opzichte van de duurdere woningen.

Artikel 2 Toepassingsbereik en afbakening

Artikel 2 regelt bij welke woningbouwprojecten deze regeling van toepassing is.

Financiële verevening is alleen aan de orde bij projecten die gerealiseerd worden op particuliere gronden. De achtergrond hiervan is dat bij woningbouwprojecten die gerealiseerd worden op locaties in bezit van de gemeente Lelystad, het gemeentelijk grondbeleid van toepassing is. In dergelijke gevallen, waar de grond ten behoeve van woningbouw door een initiatiefnemer gekocht wordt van de gemeente Lelystad, wordt hierbij de commerciële prijs van de grond berekend op basis van het toekomstige gebruik. Deze 'residuele grondwaarde' houdt daardoor al rekening met de verschillende categorieën woningen die na de verkoop gerealiseerd zullen worden. Voor een kavel waarop (bijvoorbeeld) een sociale huurwoning gebouwd wordt, is een lagere koopprijs van toepassing dan voor een kavel waarop een vrije-sector koopwoning zal worden gebouwd. Daarmee vindt dus al een vergelijkbare vorm van financiële verevening plaats. Daarom is het vereveningsfonds alleen van toepassing bij woningbouw op particuliere grond.

Bij projecten die gedeeltelijk op particuliere grond worden gerealiseerd en waarvoor gedeeltelijk ook grond van de gemeente wordt aangekocht, is het vereveningsfonds alleen van toepassing voor de particuliere grond. De eventuele financiële bijdrage wordt dan aangepast naar rato van de beide oppervlakten.

Bij een beperkt aantal actuele woningbouwprojecten is de planvoorbereiding gestart voor de vaststelling van de Lelystadse mix (collegebesluit 4 juli 2023). Indien voor een woningbouwproject afspraken zijn gemaakt over het woningbouwprogramma en deze zijn vóór de inwerkingtreding van deze verordening vastgelegd in besluiten, overeenkomsten etc., dan is deze verordening niet van toepassing.

Artikel 3 Bevoegdheid college

Het college is belast met de uitvoering van de verordening en stelt op basis hiervan de financiële bijdragen bij projecten vast.

In het derde lid wordt het college gemachtigd om de normbedragen aan te passen aan de ontwikkeling van de gemiddelde kosten en opbrengsten in woningbouwprojecten, indien hierin aanmerkelijke wijziging optreedt waardoor de nu vastgestelde bedragen niet meer aansluiten bij de praktijk.

Artikel 4 Storting in het vereveningsfonds

In artikel 4 wordt vastgelegd hoe het aandeel betaalbare woningbouw in de verschillende categorieën wordt berekend. Indien een lager aantal dan berekend wordt gerealiseerd, is een financiële bijdrage in het fonds vereist.

Artikel 5 Hoogte van de financiële bijdrage

In artikel 5 is de berekening van de financiële bijdragen aan het vereveningsfonds vastgelegd.

Uit praktische overwegingen worden normbedragen gehanteerd, gebaseerd op ervaringscijfers in actuele woningbouwprojecten. De actuele normbedragen zijn als volgt bepaald:

- a. Per sociale huurwoning: de indicatieve grondopbrengst van een vrije sectorwoning minus de indicatieve grondopbrengst van een sociale huurwoning = €69.000
- b. Per goedkope koopwoning/middeldure huurwoning: de indicatieve grondopbrengst van een vrije sectorwoning minus de indicatieve grondopbrengst van een goedkope koopwoning / middeldure huurwoning = €42.000
- c. Per betaalbare koopwoning/middeldure huurwoning: de indicatieve grondopbrengst van een vrije sectorwoning minus de indicatieve grondopbrengst van een betaalbare koopwoning / middeldure huurwoning (à €50.000) = €12.000

Het college stelt de normbedragen vast en past deze periodiek aan naar aanleiding van de ontwikkeling van de residuele grondopbrengsten bij woningbouw in Lelystad.

De financiële bijdrage wordt berekend op basis van het aantal woningen per categorie dat te weinig is ten opzichte van het vereiste aantal x een normbedrag per categorie. Hiervoor wordt de onderstaande tabel gebruikt:

Totaal aantal woningen: ... (a)		(b)	(c)	(b)-(c)		
	Vereist aantal		Realisatie	Tekort	Normbedrag	Bijdrage
Sociale huurwoningen	0,3 x (a) =	...	...	...	X €69.000 =	€.....

Goedkope koopwoningen / middeldure huurwoningen	$0,2 \times (a) =$	...	...	...	$X \text{ €}42.000 =$	€.....
Betaalbare koopwoningen / middeldure huurwoningen	$0,17 \times (a) =$	...	...	...	$X \text{ €}12.000 =$	€.....
Overige woningen			...			
Totaal			...			€.....

Voorbeeld berekeningen:

Als **voorbeeld 1**. berekenen we de financiële bijdrage van een (theoretisch) project van 20 woningen, bestaande uit uitsluitend vrije sector koopwoningen:

Totaal aantal woningen: 20 (a)		(b)	(c)	(b)-(c)		
	Vereist aantal		Realisatie	Tekort	Normbedrag	Bijdrage
Sociale huurwoningen	$0,3 \times (a) =$	6	0	6	$X \text{ €}69.000 =$	€414.000
Goedkope koopwoningen / middeldure huurwoningen	$0,2 \times (a) =$	4	0	4	$X \text{ €}42.000 =$	€168.000
Betaalbare koopwoningen / middeldure huurwoningen	$0,17 \times (a) =$	3	0	3	$X \text{ €}12.000 =$	€ 36.000
Overige woningen			20			
Totaal			20			€618.000

Als **voorbeeld 2**. berekenen we de financiële bijdrage van een (theoretisch) project van 60 woningen, bestaande uit 20% sociale huurwoningen (12 w.), 20% goedkope koopwoningen (12 w.), 20% betaalbare koopwoningen (12 w.) en 40% overige (duurdere) woningen (24 w.).

Totaal aantal woningen: 60 (a)		(b)	(c)	(b)-(c)		
	Vereist aantal		Realisatie	Tekort	Normbedrag	Bijdrage
Sociale huurwoningen	$0,3 \times (a) =$	18	12	6	$X \text{ €}69.000 =$	€414.000
Goedkope koopwoningen / middeldure huurwoningen	$0,2 \times (a) =$	12	12	0	$X \text{ €}42.000 =$	€ 0
Betaalbare koopwoningen / middeldure huurwoningen	$0,17 \times (a) =$	10	12	Over: 2	$X \text{ €}12.000 =$	€ 24.000 -
Overige woningen			24			
Totaal			60			€390.000

In dit voorbeeld is voor het lagere aandeel sociale huurwoningen een financiële bijdrage van 414.000 euro vereist. Doordat het aandeel betaalbare koopwoningen iets hoger is dan vereist wordt dit bedrag verminderd met 24.000 euro, zodat een financiële bijdrage van 390.000 resteert.

Als **voorbeeld 3**. berekenen we de financiële bijdrage van een (theoretisch) project van 40 woningen bestaande uit 20 goedkope koopwoningen en 20 middeldure huurwoningen.

Totaal aantal woningen: 40 (a)		(b)	(c)	(b)-(c)		
	Vereist aantal		Realisatie	Tekort	Normbedrag	Bijdrage
Sociale huurwoningen	$0,3 \times (a) =$	12	0	12	$X \text{ €}69.000 =$	€828.000
Goedkope koopwoningen / middeldure huurwoningen	$0,2 \times (a) =$	8	30	Over: 22	$X \text{ €}42.000 =$	€924.000 -
Betaalbare koopwoningen / middeldure huurwoningen	$0,17 \times (a) =$	7	10	Over: 3	$X \text{ €}12.000 =$	€ 36.000 -
Overige woningen			0			

Totaal			40			€132.000-
--------	--	--	----	--	--	-----------

Het ontbreken van sociale huurwoningen in dit project zou tot een storting van 828.000 euro leiden, maar dit wordt gecompenseerd door het hogere aandeel goedkope koopwoningen en middeldure huurwoningen. Ondanks afwijking van de Lelystadse mix is geen financiële bijdrage vereist. Indien in het vereveningsfonds middelen beschikbaar zijn, kan door het college voor dit project juist een subsidie worden toegekend.

NB: Middeldure huurwoningen kunnen in twee categorieën worden ingedeeld; de gerealiseerde middeldure huurwoningen worden daarom 50-50 over deze beide categorieën verdeeld.

Artikel 6 Subsidieregeling

In dit artikel wordt de bestemming van het vereveningsfonds benoemd, namelijk voor subsidiëring van de compenserende extra betaalbare woningbouw in andere woningbouwprojecten. Het verstrekken van subsidies is een bevoegdheid van het college en wordt in een separate subsidieregeling uitgewerkt.