

Voortgangsrapportage opgeleverde nieuwbouwwoningen

oktober 2019

Inleiding

De woningmarkt draait op volle toeren. Ook in Lelystad wordt volop gebouwd. In deze rapportage staat de stand van zaken van de nieuwbouw met ingang van 2016, de start van de Woonvisie. De bedoeling is deze rapportage 3 maal per jaar te actualiseren en daarmee een basis te bieden voor het goede gesprek over wonen in Lelystad.

Bij de vaststelling van de Woonvisie 2016-2020 heeft de raad vastgelegd dat maximaal 30% van de nieuwbouw uit sociale huur mag bestaan. Dit is later in het raadsprogramma bevestigd. In het raadsprogramma staat ook dat we de voortgang van de sociale woningbouw monitoren. Deze rapportage geeft invulling aan die afspraak.

Wat is een opgeleverde woning?

Een woning wordt geregistreerd als opgeleverd als de eindcontrole door Bouw & Woningtoezicht (BWT) heeft plaatsgevonden. De initiatiefnemer tot het doen van een eindcontrole is de vergunninghouder of aannemer.

Als er lacunes worden aangetroffen, kan het zijn dat de woning wel akkoord wordt bevonden voor bewoning, maar dat hij nog niet geregistreerd wordt als gereed. Deze lacunes kan bijvoorbeeld het aanvullen van gegevens betreffen zodat het dossier afgesloten kan worden. Er wordt in het systeem dan een verschil gemaakt tussen opgeleverd en gereed. Als een woning geregistreerd wordt als gereed BWT dan komt hij in de overzichten.

Daadwerkelijk opgeleverde nieuwbouwwoningen periode Woonvisie

	2016			2017			2018			2019 (tot 1 oktober)		
	markt	sociaal	totaal	markt	sociaal	totaal	markt	sociaal	Totaal	markt	sociaal	totaal
eengezins	115	0	115	113	7	120	110	0	110	223	0	223
meergezins	0	0	0	38	21	59	27	24	51	0	126	126
huur	0	0	0	38	28	66	25	24	49	0	126	126
koop	115	0	115	113	0	113	112	0	112	223	0	223

Dit leidt als totaal voor de periode van de Woonvisie:

Periode Woonvisie tot 1 oktober 2019	markt	sociaal	totaal
Eengezinswoningen	561	7	568
Meergezinswoningen	65	171	236
Huur	63	178	241
Koop	563	0	563
Totaal	626	178	804
	78%	22%	100%

Bron: gemeente Lelystad

Voortgang Nieuwbouw 2019

In 2019 zijn in de eerste drie kwartalen voor 304 nieuw te bouwen wooneenheden vergunningen verleend. Dit is vergelijkbaar met het aantal in 2018.

aantal vergunde wooneenheden d.d 01/10/2019	2^1kap	Appartement	Kamer verhuur pand	rijwoning	vrijstaand	woonark	Eindtotaal
Totaal	16	47	1	229	71	1	365

Bron: gemeente Lelystad

In de eerste 3 kwartalen van 2019 zijn 349 woningen opgeleverd. Dat is al meer dan in heel 2018.

opgeleverde woningen 2019 d.d. 01/10/2019	2^1kap	appartement	rijwoning	vrijstaand	Overig	Eindtotaal
Eindtotaal	45	126	125	52	1	349

Bron: gemeente Lelystad

Voortgang projecten Centrada

In de Prestatieafspraken 2019 staat welke projecten Centrada wil realiseren. In de eerste drie kwartalen heeft Centrada 4 projecten opgeleverd met in totaal 126 woningen.

Opgenomen in prestatieafspraken voor 2019	Aantallen	Status
Warande MFA	20	Opgeleverd
Kempenaar 15	31	Opgeleverd
Kandelaar	29	Opgeleverd
Warande Deelplan 2	17	Op schema
42 appartementen Hanzepark H9	42	Opgeleverd
De Veste	30	Op Schema

De bestaande voorraad

De nieuwbouw is een aanvulling op de bestaande voorraad. Wat betreft aantallen beslaat de nieuwbouw een beperkt deel van het totale woningaanbod in Lelystad. Het is daarom goed de ontwikkeling van de nieuwbouw te bekijken ten opzicht van de huidige woningvoorraad.

Onderstaande tabel geeft een beeld van de samenstelling van de woningvoorraad. De cijfers ten aanzien van verschillende koop- en huurcategorieën zijn op basis van enquêtes die zijn afgenomen in 2017.

segment		absoluut	%
huur			
	tot kwaliteitskorting	710	2%
	tot 2e aftoppingsgrens	5670	18%
	tot liberalisatiegrens	3850	12%
	meer dan liberalisatiegrens	1300	4%
	<i>totaal huur</i>	<i>11530</i>	<i>36%</i>
koop	<€150.000	3690	11%
	150000-200000	7660	35%
	200.000-250.000	3680	11%
	250.000-300.000	1850	6%
	300.000-400.000	2110	7%
	>400.000	1900	6%
	<i>totaal koop</i>	<i>20890</i>	<i>64%</i>
totaal		32420	100%

Bron: WoON 2018, RIGO

Toelichting op de begrippen:

De kwaliteitskortingsgrens is de maximale huur waarbij het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens 100% wordt vergoed door huurtoeslag (per 1.1.2019 is de kwaliteitskortingsgrens € 424,44 per maand)

65% van de huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens wordt door de huurtoeslag vergoed. Er is een eerste (of lage) aftoppingsgrens van € 607,46 die geldt voor 1- en 2-persoonshuishoudens en een tweede of hoge aftoppingsgrens van € 651,03 voor huishoudens van 3 of meer personen of meer.

De liberalisatiegrens is de grens voor sociale huur (€720,42), daarboven is het markthuur. Huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens zijn ook sociale huur als ze door een marktpartij worden verhuurd.