

Beleidsregel Betaalbaar bouwen en bewonen Lelystad 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lelystad;

Overwegende dat:

- er in de huidige woningmarkt een groot tekort is aan betaalbare huur- en koopwoningen en dat zonder sturing vanuit de overheid deze huisvestingsvraag door de markt onvoldoende wordt ingevuld;
- ter voorkoming dat de betaalbare woningen binnen enkele jaren uit het segment verdwijnen het wenselijk is dat het langjarig behouden van de betaalbare woningen voor de doelgroep wordt geborgd;
- daarvoor gerichte maatregelen voor het realiseren en behouden van (meer) betaalbare woningen noodzakelijk zijn;

En gezien

- de beleidsdoelen voor woningbouw zoals op 8 maart 2022 vastgelegd in de Woonvisie Lelystad 2022-2027;
- de afspraken en ambities zoals vastgelegd in de Woondeal MRA op 15 maart 2023;
- het besluit van het college op 4 juli 2023, tot vaststelling van de 'Verdeling prijscategorieën huur en koop in woningbouwprojecten'

Gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht, de Woningwet, de Omgevingswet en het Besluit Kwaliteit Leefomgeving;

b e s l u i t vast te stellen de volgende beleidsregel[s]:

Beleidsregel Betaalbaar bouwen en bewonen Lelystad 2024

Hoofdstuk 1: Algemeen

Artikel 1. Definities

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- akte van levering: akte als bedoeld in artikel 89, eerste lid, van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- anti-speculatiebeding: het verbod een woning en de bijbehorende grond geheel of gedeeltelijk te vervreemden of te bezwaren met een genotsrecht of aan derden in gebruik te geven, gedurende een vastgestelde periode;
- college: het college van burgemeester en wethouders van Lelystad;
- datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de zelfstandige woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- eigenaar: de koper of diens rechtsopvolger(s) van een goedkope of betaalbare koopwoning;
- GBO: het (netto) gebruiksoppervlak van een woning, vastgesteld volgens de NEN 2580;
- hoge aftoppingsgrens: het bedrag zoals bedoeld in art. 20, tweede lid, onder b van de Wet op de huurtoeslag;
- huishouden: persoon of groep personen die een huishouding voert of wensen te voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;
- huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;
- initiatiefnemer: een natuurlijk persoon of rechtspersoon, of een samenwerkingsverband van meerdere van dezen, die het voornemen heeft een woningbouwproject te realiseren in Lelystad;
- inkomen: (gezamenlijke) verzamelinkomen(s) als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden, of: rekeninkomen(s) als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- lage aftoppingsgrens: het bedrag zoals bedoeld in art. 20, tweede lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag;
- koopprijs: de aankoopprijs v.o.n. van een woning (in de betreffende categorie), die voldoet aan de eisen volgens het Bouwbesluit en verdere regelgeving, inclusief alle kosten die verplicht onderdeel uitmaken van de koop van de woning;
- kwaliteitskortingsgrens: het bedrag zoals bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag;

- o. (de) Lelystadse mix: de verdeling naar aandeel woningen in verschillende categorieën, zoals vastgesteld in het collegebesluit van 4 juli 2023 en verder uitgewerkt in artikel 9, lid 2 van deze beleidsregel;
- p. liberalisatiegrens: het bedrag zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- q. middeldure huurwoning: geliberaliseerde woning voor middenhuur zoals genoemd in artikel 5.161c van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving;
- r. sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 5.161c van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving;
- s. sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 5.161c van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving;
- t. v.o.n.: vrij op naam;
- u. woningbouwproject: ruimtelijke ontwikkeling waarbinnen 3 of meer woningen worden gerealiseerd;
- v. zelfbewoningsplicht: de verplichting van de eigenaar om, gedurende een aantal jaren vanaf de datum van inschrijving, de woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen;
- w. zelfstandige woonruimte: woonruimte, met een eigen toegang, die door één huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van één of meer gezamenlijke voorzieningen (zoals toiletruimte, badruimte en keuken) buiten die woonruimte.

Artikel 2: Doel

Bij de uitoefening van zijn bevoegdheden in verband met de realisering van woningbouwprojecten, waaronder de bevoegdheid om tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten, neemt het college het bepaalde in deze beleidsregel als uitgangspunt.

Hoofdstuk 2: Categorieën van woningen

Artikel 3. Categorieën woningen

In deze beleidsregel worden de volgende categorieën woningen onderscheiden:

- a. sociale huurwoningen;
- b. middeldure huurwoningen;
- c. goedkope koopwoningen;
- d. betaalbare koopwoningen;
- e. overige woningen.

Artikel 4. Huur- en kooprijsgrenzen

1. Voor sociale huurwoningen, zijnde zelfstandige woonruimte, geldt met betrekking tot de huurprijs het volgende:
 - a. De huurprijs van sociale huurwoningen ligt onder de liberalisatiegrens.
 - b. De maximale huurprijs zoals bedoeld onder a. wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarlijkse aanpassing van de liberalisatiegrens.
 - c. De hoogte van de huurprijs van een sociale huurwoning dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, onder de norm zoals bedoeld onder a. te blijven.
2. Voor middeldure huurwoningen, zijnde zelfstandige woonruimte, geldt met betrekking tot de huurprijs het volgende:
 - a. De huurprijs voor middeldure huurwoningen ligt op of hoger dan de liberalisatiegrens en bedraagt maximaal €1.000 (prijsspeil 2023).
 - b. De maximale huurprijs zoals bedoeld onder a, wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex over het afgelopen jaar (CPI alle huishoudens), afgerond op een veelvoud van €1.
 - c. De hoogte van de huurprijs van een middeldure huurwoning dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5, onder de norm zoals bedoeld onder a. te blijven.
3. Voor goedkope koopwoningen geldt met betrekking tot de koopprijs het volgende:
 - a. De hoogte van de koopprijs van een goedkope koopwoning bedraagt maximaal €270.000,- . v.o.n.;
 - b. De koopprijs zoals bedoeld onder a, wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex over het afgelopen jaar (CPI alle huishoudens) en afgerond op een veelvoud van €500.
4. Voor betaalbare koopwoningen geldt met betrekking tot de koopprijs het volgende:

- a. De hoogte van de koopprijs van een betaalbare koopwoning bedraagt maximaal €355.000,- v.o.n.;
- b. De koopprijs zoals bedoeld onder a, wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de betaalbaarheidsgrens zoals vastgesteld door het ministerie van Binnenlandse Zaken (op basis van de CPI-index van het voorgaande kalenderjaar).

Artikel 5. Prijs-kwaliteitverhouding

1. Voor sociale huurwoningen, zijnde zelfstandige woonruimte, geldt met betrekking tot de prijs-kwaliteitverhouding het volgende:
 - a. Een sociale huurwoning tot de kwaliteitskortingsgrens heeft een gebruiksoppervlak (GBO) van ten minste 40m²;
 - b. Een sociale huurwoning tot de lage aftoppingsgrens heeft een gebruiksoppervlak (GBO) van ten minste 50 m²;
 - c. Een sociale huurwoning tot de hoge aftoppingsgrens heeft een gebruiksoppervlak (GBO) van ten minste 60 m²;
 - d. Een sociale huurwoning tot de liberalisatiegrens heeft een gebruiksoppervlak (GBO) van ten minste 70 m².
2. Voor middeldure huurwoningen, zijnde zelfstandige woonruimte, geldt met betrekking tot de prijs-kwaliteitverhouding het volgende:
 - a. Een middeldure huurwoning met een huurprijs tot €900 per maand heeft een gebruiksoppervlak (GBO) van ten minste 40m²;
 - b. Een middeldure huurwoning met een huurprijs vanaf €900 per maand heeft een gebruiksoppervlak (GBO) van ten minste 70 m².
 - c. De huurprijsgrens onder a. en b. van €900 per maand betreft prijspeil 2023 en wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig artikel 3 lid 2.
3. Voor sociale koopwoningen, zijnde zelfstandige woonruimte, geldt met betrekking tot de prijs-kwaliteitverhouding het volgende:
 - a. Een goedkope koopwoning met een koopprijs van ten hoogste €200.000 v.o.n. heeft een gebruiksoppervlak (GBO) van ten minste 40m².
 - b. Een goedkope koopwoning met een koopprijs vanaf €200.000 v.o.n. heeft een gebruiksoppervlak (GBO) van ten minste 70m².
 - c. Een betaalbare koopwoning heeft een gebruiksoppervlak (GBO) van ten minste 80m².
 - d. De koopprijsgrens onder a. en b. van €200.000 v.o.n. betreft prijspeil 2023 en wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig artikel 3 lid 3.

Artikel 6. Instandhouding

1. Sociale huurwoningen worden ten minste 25 jaar na ingebruikname onafgebroken in stand gehouden.
2. Middeldure huurwoningen worden ten minste 15 jaar na ingebruikname onafgebroken in stand gehouden.
3. Voor goedkope koopwoningen geldt gedurende 5 jaar een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding, zoals uitgewerkt onder Hoofdstuk 4 van deze beleidsregel.
4. Voor betaalbare koopwoningen geldt gedurende 5 jaar een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding, zoals uitgewerkt onder Hoofdstuk 4 van deze beleidsregel.

Artikel 7. Doelgroepen

1. De doelgroep voor sociale huurwoningen bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal de hoge inkomensgrens uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (in 2023: € 48.625).
2. De doelgroep voor middeldure huurwoningen bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de lage inkomensgrens uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (in 2023: € 66.052).
3. De doelgroep voor goedkope koopwoningen bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de lage inkomensgrens uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (in 2023: € 66.052).
4. De doelgroep voor betaalbare koopwoningen bestaat uit huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 2 keer de lage inkomensgrens uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (in 2023: € 88.070).

Artikel 8. Aanbieden woningen en rapportageverplichting

1. Woningen worden met voorrang te huur danwel te koop aangeboden aan de doelgroep waarvoor de betreffende categorie woningen bedoeld is.

2. Met de verhuurder van sociale huurwoningen en/of middeldure huurwoningen worden afspraken vastgelegd over periodieke rapportage met betrekking tot verhuringen. Met de verkoper van goedkope koopwoningen en/of betaalbare koopwoningen worden afspraken vastgelegd over de rapportage met betrekking tot de verkoop van de woningen.

Hoofdstuk 3: Betaalbaar bouwen – bouwen in de mix

Artikel 9. Verdeling woningcategorieën per project

1. Doelstelling en voorwaarde bij alle woningbouwprojecten in Lelystad is dat de Lelystadse mix in acht wordt genomen.
2. Daarvoor geldt de volgende verdeling:
 - a. Ten minste 30% van de woningen in een woningbouwproject betreft sociale huurwoningen.
 - b. Ten minste 20% van de woningen in een woningbouwproject betreft goedkope koopwoningen en/of middeldure huurwoningen.
 - c. Ten minste 17% van de woningen in een woningbouwproject betreft betaalbare koopwoningen en/of middeldure huurwoningen.
 - d. De overige 33% van de woningen in een woningbouwproject zijn vrij in te vullen, (ook) met duurdere huur- en/of koopwoningen.

Artikel 10. Reikwijdte / werkingsgebied

1. De Lelystadse mix is van toepassing op alle woningbouwprojecten in Lelystad, die gerealiseerd worden na de ingangsdatum van deze beleidsregel.
2. Uitzondering hierop geldt voor woningbouwprojecten waarvoor vóór de inwerkingtreding van deze beleidsregel door de gemeente schriftelijke afspraken over een andere verdeling definitief zijn vastgesteld, zoals bijvoorbeeld in een anterieure overeenkomst, in een bestemmingsplan of in tendervoorwaarden die reeds zijn gepubliceerd.
3. Ook uitgezonderd zijn sloop/nieuwbouwprojecten en grondposities van woningcorporaties die ingezet worden voor de realisatie van sociale of middeldure huurwoningen.

Artikel 11. Kleine woningbouwprojecten

1. Bij woningbouwprojecten van minder dan 50 woningen kan worden afgeweken van de Lelystadse mix indien dit dringend noodzakelijk is, ter beoordeling van het college.
2. Dringende redenen kunnen onder meer zijn:
 - a. Noodzakelijke impuls voor de vitaliteit en aantrekkingskracht van een wijk of buurt;
 - b. Ongewenste scheve verdeling in de bestaande woningvoorraad in een wijk of buurt;
 - c. Gewenste huisvesting voor specifieke aandachtsgroepen;
 - d. Oplossing voor een ruimtelijk knelpunt of behoud van architectonische kwaliteit in een wijk of buurt.
3. Indien er volgens initiatiefnemer reden is om af te wijken van de Lelystadse mix, dient initiatiefnemer overtuigend aan het college aan te tonen welke afwijking noodzakelijk is en waarom dit dringend is.
4. Het college beslist of een afwijking van de Lelystadse mix wordt toegestaan en welke eventuele voorwaarden hierbij worden gesteld.
5. Bij woningbouwprojecten van meer dan 50 woningen wordt een afwijking van de Lelystadse mix niet toegestaan.

Artikel 12. Afwijken, meer betaalbaar

1. Indien er in een woningbouwproject wordt afgeweken van de Lelystadse mix, zodanig dat er in het woningbouwproject een hoger aandeel goedkope en betaalbare huur- en/of koopwoningen wordt gerealiseerd, dan is dit in principe geoorloofd.
2. Bij de toetsing of een verdeling passend is, kan een groter aandeel in goedkopere categorieën een geringer aandeel in de opvolgende categorieën compenseren. Dat betekent het volgende:
 - a. Een hoger aandeel sociale huurwoningen (art.9.2.a) kan als compensatie gelden voor goedkope koopwoningen / middeldure huurwoningen (art. 9.2.b) of betaalbare koopwoningen / middeldure huurwoningen (art. 9.2.c).
 - b. Een hoger aandeel goedkope koopwoningen / middeldure huurwoningen (art. 9.2.b) kan als compensatie gelden voor betaalbare koopwoningen / middeldure huurwoningen (art. 9.2.c).

Artikel 13. Bijdragen aan het vereveningsfonds

1. Indien het college bij een woningbouwproject een afwijking van de Lelystadse mix goedkeurt, waardoor er in het woningbouwproject een geringer aandeel goedkope en betaalbare huur- en/of koopwoningen wordt gerealiseerd, dan is de initiatiefnemer verplicht tot een storting in het Ver-

- eveningsfonds betaalbare woningbouw, zoals vastgelegd in de 'Verordening vereveningsfonds betaalbare woningbouw Lelystad 2024'.
2. De hoogte van de te betalen bijdrage wordt bepaald op basis van de geraamde meeropbrengst van het woningbouwproject op basis van normbedragen per woning, zoals vastgesteld in de verordening genoemd in lid 1. Voor 2024 gelden de onderstaande normbedragen:
 - a. Categorie 1: sociale huurwoningen: € 69.000;
 - b. Categorie 2: goedkope koopwoningen/middeldure huurwoningen: € 42.000;
 - c. Categorie 3: betaalbare koopwoningen/middeldure huurwoningen: € 12.000.
- Deze normbedragen worden jaarlijks geactualiseerd en zo nodig aangepast.
3. Indien het woningbouwproject zoals bedoeld in lid 1 gerealiseerd wordt op grond die van de gemeente wordt aangekocht tegen de commerciële waarde voor woningbouw, dan is geen bijdrage aan het vereveningsfonds verschuldigd.
 4. Indien het woningbouwproject zoals bedoeld in lid 1 gedeeltelijk gerealiseerd wordt op grond die van de gemeente wordt aangekocht tegen de commerciële waarde en gedeeltelijk op eigen grond, dan wordt de verrekening bedoeld in lid 3 toegepast naar verhouding van het oppervlak van beide delen.
 5. De aldus verkregen middelen in het vereveningsfonds worden door het college ingezet om in andere woningbouwprojecten het lagere aandeel betaalbare woningen te (laten) compenseren. Hiervoor stelt het college een subsidieregeling in, waaruit aan betreffende initiatiefnemers een financiële bijdrage kan worden toegekend.

Hoofdstuk 4: Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

Artikel 14: Reikwijdte en toepassing

1. Voor alle goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen, zoals bedoeld in artikel 2, geldt een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding gedurende vijf jaar vanaf realisatie van de woning.
2. Dit betreft woningbouwprojecten zowel op gemeentelijke grond als op grond van derden waar woningbouw wordt gerealiseerd en de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluit.
3. Indien van toepassing neemt het college de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding, zoals omschreven in artikel 15 lid 1 en artikel 16 lid 1, op in de privaatrechtelijke koop-/realisatie-overeenkomst of in de anterieure overeenkomst indien de grond niet door de gemeente zelf wordt verkocht.
4. In de overeenkomst met de initiatiefnemer wordt opgenomen dat ingeval de initiatiefnemer bij verkoop en vervreemding van de betreffende koopwoning(en) de bepaling uit artikel 4 lid 1 en artikel 5 lid 1 verzuimt op te nemen, hij een onmiddellijk door de gemeente Lelystad opeisbare boete ter hoogte van €100.000 per woning verbeurt.

Artikel 15: Zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht luidt als volgt:

1. De eigenaar is verplicht om, gedurende vijf jaar vanaf na de eerste datum van inschrijving, de woning zelf te bewonen. Dit betekent dat de eigenaar de woning niet mag verhuren, niet mag bezwaren met een beperkt zakelijk genotsrecht dan wel anderszins in gebruik mag geven aan derden, met inachtneming van en behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
2. In geval eigenaar overgaat tot verkoop is hij verplicht de zelfbewoningsplicht als bedoeld in lid 1 van dit artikel via een kettbeding op te nemen in alle afzonderlijke verkoopovereenkomsten met diens kopers en tevens in de notariële akte van levering, ongeacht de hoogte van de koopsom van de woning op dat moment. Deze verplichting geldt ook als de gemeente ontheffing verleent als bedoeld in lid 4 van dit artikel.
3. Indien de eigenaar van de woning in strijd handelt met de zelfbewoningsplicht zoals beschreven in dit artikel, dan verbeurt hij een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente Lelystad van €50.000.
4. Het college kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de eigenaar (tijdelijke) ontheffing van de verplichting tot zelfbewoning verlenen indien en voor zover sprake is van:
 - a. verhuur van de woning aan een familielid eerste graad, van de eigenaar of diens echtgenote of partner;
 - b. de woning onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en de woning ondergeschikt is aan de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;
 - c. bij verblijf in het buitenland gedurende een beperkte periode (minimaal drie (3) maanden, maximaal een (1) jaar) en deze uitzondering geldt slechts eens in de vijf (5) jaar;
 - d. een verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek (rechtelijke dwang tot verkoop bij scheiding onverdeelde woning);

- e. door scheiding, of beëindigen van een bij de gemeente geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegde samenlevingsovereenkomst/-contract;
 - f. bij ernstige gezondheidsproblemen/ overlijden van eigenaar/koper en/of een van de leden van het huishouden;
5. Het college kan tevens op schriftelijk verzoek ontheffing van de zelfbewoningsplicht verlenen indien door handhaving van de bepaling een schrijnende situatie ontstaat (toepassing hardheidsclausule). Aan de ontheffing kan de gemeente voorwaarden verbinden.

Artikel 16: Anti-speculatiebeding

Het anti-speculatiebeding luidt als volgt:

1. Het is een eigenaar niet toegestaan zijn nieuwbouw koopwoning gedurende vijf (5) jaar vanaf de eerste datum van inschrijving te vervreemden aan derden.
2. Ingeval de eigenaar binnen de termijn van vijf jaar overgaat tot verkoop is hij verplicht het anti-speculatiebeding als bedoeld in lid 1 van dit artikel via een kettingbeding op te nemen in alle afzonderlijke verkoopovereenkomsten met diens kopers en tevens in de notariële akte van levering, ongeacht de hoogte van de koopsom van de woning op dat moment. Deze verplichting geldt ook als de gemeente ontheffing verleent als bedoeld in lid 4 van dit artikel.
3. Indien de eigenaar van de woning in strijd handelt met het anti-speculatiebeding zoals beschreven in dit artikel, dan verbeurt hij een direct opeisbare boete aan de gemeente Lelystad van €50.000.
4. Het college kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de eigenaar (tijdelijke) ontheffing van het anti-speculatiebeding verlenen indien en voor zover sprake is van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
 - c. overlijden van koper, diens echtgeno(o)t(e) of partner.
 - d. overlijden van verkoper (eigenaar) of diens echtgeno(o)t(e) of partner waarmee de woning tezamen is aangekocht;
 - e. ontbinding van het huwelijk van verkoper door echtscheiding of verbreken geregistreerd partnerschap, uitsluitend in geval beide partners gedwongen zijn tot verkoop van de woning en zulks ter beoordeling van de gemeente;
 - f. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van verkoper of een van zijn gezinsleden. Dit wordt onderbouwd met een medische verklaring en zulks ter beoordeling van de gemeente;
5. Het college kan tevens op schriftelijke verzoek ontheffing van de anti-speculatiebeding verlenen indien door handhaving van de bepaling een schrijnende situatie ontstaat (toepassing hardheidsclausule). Aan de ontheffing kan de gemeente voorwaarden verbinden.

Artikel 17: Verkoop woning tijdens looptijd anti-speculatiebeding

1. Het is een eigenaar niet toegestaan zijn betaalbare koopwoning tijdens het vijf jaar geldende anti-speculatiebeding te vervreemden aan een derde, tenzij de nieuwe eigenaar (de koper) er dan zelf gaat wonen én eigenaar de verkoop – voorafgaand aan de mogelijke verkoop – schriftelijk meldt aan het college, en waarbij eigenaar een vergoeding aan de gemeente betaalt, berekend overeenkomstig het bepaalde in lid 3 en lid 4 van dit artikel.
2. Eigenaar betaalt een vergoeding aan de gemeente Lelystad in het geval van vervreemden van zijn betaalbare koopwoning tijdens de vijf jaar geldende anti-speculatiebeding zoals bedoeld in lid 1, zijnde een percentage van het verschil tussen de door eigenaar gerealiseerde verkoopprijs en de oorspronkelijke aankoopprijs v.o.n.
3. De door eigenaar te betalen vergoeding bedraagt het volgende:
 - a. In jaar 1: 100% van het meerdere;
 - b. In jaar 2: 80% van het meerdere;
 - c. In jaar 3: 60% van het meerdere;
 - d. In jaar 4: 40% van het meerdere;
 - e. In jaar 5: 20% van het meerdere;
 - f. Vanaf jaar 6: 0% van het meerdere.
4. Indien een eigenaar in strijd handelt met het bepaalde in lid 1 en lid 2, is hij de boete als vermeld in artikel 16 lid 3 aan de gemeente Lelystad verschuldigd, onverminderd de verplichting om de vergoeding overeenkomstig lid 3 te betalen.

Hoofdstuk 5: Slotbepalingen

Artikel 18. Toezicht en handhaving

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze beleidsregel bepaalde zijn belast de bij besluit van het college aangewezen personen.

Artikel 19. Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze beleidsregel naar zijn oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze beleidsregel.

Artikel 20. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de eerste dag na de bekendmaking.
2. Deze beleidsregel kan worden aangehaald als: Beleidsregel Betaalbaar bouwen en bewonen Lelystad 2024.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lelystad in de vergadering van 9 april 2024.

het college van de gemeente Lelystad,

*de secretaris,
J.S.W. Ozenga*

*de burgemeester,
A.E.H. Baltus*

Bijlage:

Collegebesluit van 4 juli 2023 Verdeling prijscategorieën huur en koop in woningbouwprojecten

Toelichting

Algemeen

In de actuele woningmarkt, landelijk en zeker ook in Lelystad, is het voor starters en middeninkomens erg moeilijk om een betaalbare en passende woning te vinden. Het doel van deze 'Beleidsregel betaalbaar bouwen en bewonen Lelystad 2024' is te bereiken 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 aanmerkelijk toenemen.

De doelstellingen op het gebied van woningbouw zijn vastgelegd in de Woonvisie Lelystad 2022-2027 – 'Een leven lang wonen in Lelystad', vastgesteld door de raad op 8 maart 2022. Daarna zijn er door de gemeente Lelystad verdere afspraken over woningbouw gemaakt in de Woondeal MRA d.d. 15 maart 2023. Als uitwerking van deze beide besluiten heeft het college op 4 juli 2023 de 'Verdeling prijscategorieën huur en koop in woningbouwprojecten' vastgesteld.

Bij het collegebesluit op 4 juli 2023 is aangekondigd dat dit besluit verder uitgewerkt wordt in één of meerdere beleidsregels en een verordening vereveningsfonds. Deze beleidsregel maakt daarvan onderdeel uit.

Hoofdstuk 1. Definities

Uitleg bij enkele begrippen in de beleidsregel. Bij enkele punten een korte toelichting:

- Ad m: koopprijs. Het gaat hier om de koopprijs vrij-op-naam van de complete woning, dus inclusief alle kosten die verplicht onderdeel uitmaken van de koop van de woning. Hiermee wordt voorkomen dat door voorzieningen waarvoor 'extra' moet worden betaald, zoals een parkeerplek, keukeninrichting of een warmtepomp, alsnog een hogere koopprijs geldt dan het vastgestelde grensbedrag.
- Ad q, r, s: definities voor middenhuur woning, sociale huurwoning en sociale koopwoning uit het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) zijn per 1.1.2024 vervangen door bepalingen in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL).

Hoofdstuk 2. Categorieën van woningen

In dit hoofdstuk worden de verschillende categorieën betaalbare woningbouw benoemd en verder uitgewerkt. Naast de prijscategorieën binnen huur en koop gaat het hierbij om de instandhoudingstermijn per categorie, het minimale gebruiksoppervlak (GBO), de doelgroep waarvoor dergelijke woningen primair bestemd zijn en eventuele verdere regels die van toepassing zijn (bijv. woonruimteverdeling en urgentie).

Artikel 4. Huur- en koopprijsgrenzen

De huur- en koopprijsgrenzen in dit artikel zijn al eerder bepaald en vastgelegd in de woonvisie en/of de woondeal. Voor de meeste hiervan is door wettelijke regelingen of in de woondeal bepaald hoe deze prijsgrenzen jaarlijks worden aangepast. Voor de overige bedragen wordt aangesloten bij de inflatie, zoals berekend met de consumentenprijsindex (CPI).

In de beleidsregel wordt het oorspronkelijke bedrag vermeld, meestal prijspeil 2023, met de bijbehorende index. Hieronder (zie tabel) zijn de actuele bedragen voor 2024 vermeld. Jaarlijks stelt het college op basis van de afgesproken index de actuele bedragen vast.

Omschrijving	Artikel	Bedrag in 2023	Bedrag in 2024
Maximale huur sociale huurwoning, liberalisatiegrens	Art. 4 lid 1	€808,06	€879,66
Maximale huur middeldure huurwoning	Art. 4 lid 2	€1.000	€1.045
Maximale koopprijs goedkope koopwoning	Art. 4 lid 3	€270.000	€282.000
Maximale koopprijs betaalbare koopwoning	Art. 4 lid 4	€355.000	€390.000
Maximale huurprijs middeldure huurwoning van minimaal 40m2 GBO	Art. 5 lid 2	€900	€941
Maximale koopprijs goedkope koopwoning van minimaal 40 m2 GBO	Art. 5 lid 3	€200.000	€210.000

Artikel 5. Prijs-kwaliteit verhouding

In dit artikel wordt per categorie woningen het minimale gebruiksoppervlak van de woning vastgelegd, passend bij de betreffende doelgroep. Daarbij wordt voor meerdere categorieën (sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen) als minimum uitgegaan van een woning (appartement) met tenminste twee slaapkamers, waarvoor in de praktijk tenminste een gebruiksoppervlak van 70 m² benodigd is, rekening houdend met de hedendaagse eisen voor toegankelijkheid (levensloopbestendige woningen). Voor de duurdere 'betaalbare koopwoningen' wordt een minimaal gebruiksoppervlak van 80 m² vereist, waardoor een derde slaapkamer binnen deze categorie mogelijk is.

Als ondergrens binnen de huur- en koopcategorieën wordt een oppervlak van 40 m² gehanteerd. Wettelijk zijn kleinere woningen wel toegestaan; deze tellen dan echter in de toetsing aan de Lelystadse mix niet mee in de vereiste aantallen - en vallen daardoor binnen het 'vrij te bepalen' deel.

Zonder invoering van een minimale oppervlakte per woning zou het stellen van een huurprijs- of koopprijsgrens leiden tot steeds kleinere woningen. Daarmee worden woningen dan wel betaalbaar voor starters en/of middeninkomens, maar zijn ze niet passend. Een minimale oppervlaktemaat per prijsklasse is dus essentieel om te kunnen zorgen voor passend wonen voor alle inkomens.

Artikel 6. Instandhouding

Artikel 6 bepaalt de minimale termijn per woningcategorie gedurende welke de woningen binnen die categorie beschikbaar dienen te blijven. Hierbinnen kan een huurwoning niet verkocht worden of voor een (veel) duurdere huurprijs verhuurd worden. En hiermee wordt voor koopwoningen voorkomen dat ze aangekocht om onmiddellijk als dure huurwoning verhuurd te worden en/of dat dezelfde woning al binnen enkele jaren alleen nog voor een veel hogere prijs te koop is.

Voor sociale huurwoningen geldt een instandhoudingstermijn van tenminste 25 jaar. Deze termijn sluit aan bij het wetsvoorstel voor de 'Wet versterking regie volkshuisvesting'. Met de plaatselijke corporaties maakt de gemeente jaarlijks prestatieafspraken waardoor woningen veel langer binnen de sociale verhuur beschikbaar blijven. Deze bepaling is vooral van belang indien sociale huurwoningen in de toekomst ook door particuliere ontwikkelaars gebouwd en verhuurd mogen worden, zodat dit enigszins vergelijkbaar is met sociale verhuur door een woningcorporatie.

Voor middeldure huurwoningen geldt een instandhoudingstermijn van 15 jaar. Deze termijn is in veel gemeenten gangbaar.

Voor goedkope en betaalbare koopwoningen wordt een termijn van 5 jaar vastgesteld; gedurende deze termijn zijn de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding van kracht. Daarmee worden enerzijds de mogelijkheden voor de kopers van deze woningen niet te veel beperkt. Anderzijds voorkomt dit de echte woningspeculatie waarmee beoogd wordt snel financieel gewin te realiseren, en waardoor de woningen alsnog niet beschikbaar zouden komen voor de starters en middeninkomens die de gemeente met haar woningbouwbeleid juist kansen wil bieden.

Artikel 7. Doelgroepen

In dit artikel wordt uitgewerkt voor welke inkomensgroepen de woningen in verschillende categorieën in principe bedoeld zijn. Ook als dit niet wettelijk afdwingbaar is, dan nog is het wenselijk dat de woningen bij voorkeur voor deze inkomensgroepen beschikbaar komen.

Hoofdstuk 3 Betaalbaar bouwen – bouwen in de mix

In dit hoofdstuk de Lelystadse mix en hoe die per project wordt gehanteerd.

Artikel 11. Kleine woningbouwprojecten

Bij woningbouwprojecten van minder dan 50 woningen kan worden afgeweken van de mix. Bij kleine aantallen is een verdeling over vier verschillende categorieën soms niet praktisch, moeilijk toe te passen op de krappe locatie en/of werkt dit sterk prijsverhogend. Afwijken kan echter alleen als hiervoor een dringende noodzaak aanwezig is. Het college beslist hierover.

Artikel 12. Afwijken, meer betaalbaar

Indien in een woningbouwproject meer woningen in de goedkope en betaalbare categorieën worden gerealiseerd, dan is dit in principe toegestaan.

Artikel 13. Vereveningsfonds

Indien een afwijking tot gevolg heeft dat er duurdere woningen gerealiseerd worden, dan wordt een financiële bijdrage aan het vereveningsfonds gedaan. De hoogte van het bedrag wordt bepaald op basis van het aantal woningen 'tekort' per categorie volgens de Lelystadse mix. De basis hiervoor is uitgewerkt in de 'Verordening vereveningsfonds betaalbare woningbouw Lelystad 2024'.

Het college heeft op basis van de verordening de bevoegdheid om de normbedragen per woning periodiek vast te stellen en indien nodig aan te passen. Deze bedragen zijn gebaseerd op de verschillen in grondopbrengst tussen de onderscheiden woningcategorieën. In het algemeen is de grondopbrengst bij de bouw van dure woningen hoger dan bij een sociale huurwoning of goedkope/betaalbare koopwoning. In lid 2 worden de normbedragen vastgesteld voor de actuele situatie, gebaseerd op ramingen van de gemiddelde residuele grondopbrengst bij recente projecten. De bedragen worden in principe jaarlijks, tegelijkertijd met de indexeringen genoemd onder artikel 3, opnieuw bekeken en zo nodig aangepast aan de actuele marktontwikkelingen.

De middelen die ontvangen worden in het vereveningsfonds worden door het college besteed aan subsidiëring van woningbouwprojecten waarin juist een groter aandeel betaalbare woningbouw wordt gerealiseerd. Dit is verder uitgewerkt in de 'Subsidieregeling vereveningsfonds betaalbare woningbouw Lelystad 2024'. Het college voert deze subsidieregeling uit. Zo worden met dit geld de ontbrekende betaalbare woningen elders alsnog gebouwd.

Hoofdstuk 4. Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

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 en zelfbewoningsplicht. De opkoopbescherming is voor bestaande woningen reeds ingegaan op 27 april 2023 bij de vaststelling van de Huisvestingsverordening Lelystad 2023. Een soortgelijk instrument is ook voor nieuwbouw gewenst om betaalbare koopwoningen langer binnen dit segment te behouden.

Artikel 14. Reikwijdte en toepassing

De zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding gelden voor alle nieuwbouw koopwoningen onder de grens voor betaalbare koopwoningen, zoals vastgelegd in de woondeal. In 2023 was deze bovengrens €355.000; met ingang van 2024 is deze verhoogd naar €390.000 v.o.n.

Hiervoor legt het college afspraken vast in de (anterieure) overeenkomsten met initiatiefnemers, waarmee initiatiefnemers de verplichting op zich nemen om dit juridisch vast te leggen hun de koopovereenkomsten met de eerste eigenaren van de gerealiseerde koopwoningen.

Artikel 15. Zelfbewoningsplicht

In dit artikel is geregeld dat voor alle goedkope en betaalbare koopwoning de verplichting van de eigenaar is om de woning zelf te bewonen. Deze verplichting geldt voor vijf jaar. Bewoning door familieleden in de eerste graad is toegestaan. Daarnaast zijn enkele uitzonderingen benoemd waarbij (tijdelijke) ontheffing mogelijk is.

Artikel 16. Anti-speculatiebeding

De woningen waarop het anti-speculatiebeding van toepassing is, mogen in de eerste vijf jaar na de aankoop niet worden verkocht zonder toestemming van de gemeente. In dit artikel zijn enkele situaties vastgelegd waarin verkoop echter wel is toegestaan, vanwege persoonlijke omstandigheden die de eigenaar niet zijn aan te rekenen.

Artikel 17. Verkoop woning tijdens looptijd anti-speculatiebeding

Indien een eigenaar binnen de termijn van het anti-speculatiebeding de woning wil verkopen, dan is dit mogelijk na melding aan het college en onder voorwaarden. Van de hogere verkoopopbrengst van de woning wordt een deel als vergoeding uitbetaald aan de gemeente. De vergoeding is lager naarmate de woning langer in eigendom is geweest, vanaf het 6e jaar is geen vergoeding meer verschuldigd.

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Zoals bij elke beleidsregel is het college bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze beleidsregel naar zijn oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze beleidsregel.

De beleidsregel gaat in direct nadat deze door het college is vastgesteld en bekend gemaakt.