

INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 76

Portefeuille: : Economische Zaken, Lelystad Next Level, Wonen en Stadshart
Programma: : 8.Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Vernieuwing
Taakveld: : 8.3 Wonen en Bouwen

Datum : 8 februari 2022

Onderwerp: Kwartaalrapportage Q4 – 2021 Wonen

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:

Kwartaalrapportage Wonen Q4- 2021

INLEIDING

Met deze kwartaalrapportage wordt de raad geïnformeerd over de woningmarkt in Lelystad.

KERNBOODSCHAP

Woonvisie

In de Woonvisie 2022-2027 staat wat de gemeente Lelystad de komende jaren wil bereiken op het gebied van wonen. De geldigheidstermijn van de Woonvisie is gewijzigd vanwege nieuwe wetgeving. Die wetgeving beperkt de looptijd van een Woonvisie tot maximaal vijf jaar.

Lelystad heeft veel mogelijkheden. Er is water, groen en ruimte om te groeien om Lelystad nog meer te laten floreren, zodat Lelystad ook in de toekomst een fijne stad is om in te wonen en te leven. Een stad waar je je hele leven kunt blijven wonen als je dat wilt. Daarvoor is het nodig om een variëteit aan woningen te bouwen maar minstens zo belangrijk is de bestaande woningvoorraad in onze stad voor te bereiden op de toekomst.

In aanloop naar deze woonvisie zijn verschillende gesprekken gevoerd met onze partners en zijn de inhoudelijke uitgangspunten voor de visie in juli 2021 opgesteld. Het concept van de woonvisie en woonagenda is in september 2021 besproken met onze inwoners en andere belanghebbenden en vervolgens ter inzake gelegd. Deze input is verwerkt in de definitieve Woonvisie en Woonagenda. Een verslag van deze participatie is ook apart opgenomen in de bijlage van de Woonvisie.

De woonvisie ligt ter besluitvorming bij de raad.

Opkoopbescherming

Bij nieuwbouw zijn er voor gemeenten mogelijkheden voor regie op de woonruimteverdeling. Denk aan een zelfbewoningsplicht of anti-speculatiebeding. Voorheen was dit voor de bestaande stad niet mogelijk. Daar is sinds 1 januari 2022 verandering in gekomen door het aangenomen wetsvoorstel dat het mogelijk maakt om in een gebied een opkoopbescherming in te voeren, zodat mensen die op zoek zijn naar een koopwoning om zelf in te wonen hierop meer kans maken. Als een opkoopbescherming wordt ingevoerd komt er gebiedsgericht een verbod op het verhuren van nieuw aangekochte woningen. Dit is dus iets anders dan een zelfbewoningsplicht. Er is wel een voorwaarde voor het invoeren van het instrument. Er moet worden aangetoond dat door opkoop en verhuur van deze woningen sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten door schaarste aan deze woningen of door dat de leefbaarheid van de betreffende buurt wordt aangetast. Indien een opkoopbescherming voor gebieden wordt ingevoerd moet dit opgenomen worden in een huisvestingverordening.

Momenteel is het cluster wonen in samenwerking met onderzoek & statistiek bezig met een onderzoek naar de mogelijkheden voor het invoeren van een opkoopbescherming in Lelystad. Dit onderzoek is naar verwachting in maart afgerond waarna besloten kan worden of en in welke vorm de opkoopbescherming ingevoerd kan worden.

Bestaande stad, stedelijke vernieuwing: Toekenning bijdrage Volkshuisvestingsfonds

Zoals eerder vermeld kan het gebiedsplan Lelystad Oost rekenen op ruim 39 miljoen euro subsidie vanuit het Volkshuisvestingsfonds van het Rijk. Het Rijk heeft de financiële regeling 'Volkshuisvestingsfonds' ingesteld om gemeenten te helpen te investeren in een betere woonkwaliteit. Het gaat daarbij om renovatie en verduurzaming van verouderde woningen, toevoegen van nieuwe woningen en herinrichting van het openbaar gebied.

De toegekende middelen uit het Volkshuisvestingsfonds zijn bedoeld om wijken een opknapbeurt te geven en daarmee de leefbaarheid te bevorderen. Daarbij is de bedoeling in één beweging de verduurzaming van de eigen woning mee te nemen. Met de subsidie verwachten we bewoners die eigenaar zijn van een koopwoning, maar weinig investeringsruimte en daardoor het achterstallig onderhoud en de verduurzaming niet (volledig) zelf kunnen betalen, te kunnen ondersteunen met een lening en/of een subsidie. Op die manier kunnen zoveel mogelijk Lelystedelingen mee in de energietransitie. Ze kunnen dan maatregelen nemen om voorbereid te zijn op een gasloze en CO₂-neutrale woning. Wie er precies aanspraak kan maken op de subsidie en hoe is nog niet uitgewerkt. De verwachting is dat medio 2022 meer bekend is over de nadere invulling van deze regeling. Er geldt wel een voorwaarde dat de gemeente binnen 2 jaar na toekenning moet starten met de gebiedsaanpak en dat het binnen 10 jaar afgerond moet zijn.

De subsidie is niet bedoeld voor het onderhoud en de verduurzaming van de woningen van Centrada. Wel trekken de gemeente en Centrada samen op om woningen die in hetzelfde blok staan gelijktijdig op te knappen. Op die manier zal dan het hele aanzicht van deze wijken verbeteren.

Een flinke opgave wat goed voorbereid moet worden vanwege de complexiteit zodat straks de uitvoering goed verloopt.

Wat is er al gedaan:

- Er is een plan van aanpak gemaakt;
- Centrada heeft woningen beperkt geschouwd om een eerste idee te krijgen van welke maatregelen er genomen moeten worden;
- Er is een projectmanager aangesteld die dit naar de uitvoering kan brengen;
- De mogelijkheden worden onderzocht van een eerlijk en transparant op te richten lening en/of een subsidie voor desbetreffende inwoners;
- Nagedacht wordt over de inrichting van een bouwadviesloket.

De subsidie uit het volkshuisvestingsfonds is alleen bedoeld voor Lelystad Oost, omdat alleen dit gebied aan de voorwaarden van het Rijk voldeed voor een subsidieaanvraag. De gemeente is uiteraard altijd alert op de mogelijkheden voor subsidie. Als er een mogelijkheid voor subsidie voor andere wijken ontstaat, zal de gemeente de mogelijkheden onderzoeken deze binnen te halen.

Ontwikkellocaties bestaande stad

In opdracht van de raad zijn 13 ontwikkellocaties woningbouw nader verkend en uitgewerkt. Hieruit zijn 8 kansrijke locaties naar voren gekomen waarin het college redelijk goede kans ziet om deze te kunnen gaan ontwikkelen als woningbouwlocatie. Dit moet blijken uit het vervolgproces waarin verdiepende onderzoeken nader aan de orde komen.

De kansrijke locaties zijn:

	Naam Project	Locatie
1.	Skatepark Lelystad	Binnendijk/Lage Dwarsvaart ca. 10.000 m2
2.	Fietscross Noordersluis	Visarenddreef/Westerdreef ca. 10.800 m2
3.	Kam & Bronotte	Stationsdreef/De Veste 10 ca. 1.800 m2
4.	Stationsgebied	Visarenddreef/Stationsplein ca. 3.200 m2
5.	Entree Larserdreef	Zaanstraat/Merwede ca. 8.600 m2
6.	De Akker	Binnenhavenweg/Beginweg ca. 130.000 m2
7.	Bedrijventerrein Kempenaar	Kempenaar 01 ca. 3.800 m2
8.	Hanzenpark H19-22	Stationslaan/Koningsbergenstraat ca. 8.000 m2

In het vervolgproces staat, naast de technische aspecten, participatie centraal. In Q1 2022 wordt gestart met een participatietraject waarbij omwonenden gevraagd worden hoe zij betrokken willen worden bij de totstandkoming van de woningbouwlocatie. Voor de resterende locaties, waaronder de schoollocaties, geldt dat deze potentiële ontwikkellocaties op een later tijdstip tot ontwikkeling worden gebracht. Hiervoor is nog meer en verdiepend onderzoek nodig.

Voortgang nieuwbouw

In de 2021 zijn voor 777 nieuw te bouwen wooneenheden vergunningen verleend; in 2020 627.

Vergunde Wooneenheden 2021	2 [^] 1kap	appartement	Rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Atolwijk		12			12
markt		12			12
Bolder	4	40		1	45
markt	4	40		1	45
Botter				3	3
markt				3	3
Buitengebied			5	2	7
markt			5	2	7
Buitenhof	4	27		48	79
markt	4	27		48	79
Groene velden				4	4

Vergunde Wooneenheden 2021	2^1kap	appartement	Rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
markt				4	4
Havendiep		69	24	15	108
markt		69	24	15	108
Kustwijk	34		19	9	62
markt	34		19	9	62
Stadshart		73		1	74
markt		73		1	74
Warande	44	147	113	49	353
markt	44		113	49	206
Sociaal		147			147
Waterwijk		24		1	25
markt				1	1
Sociaal		24*			24
Gondel				1	1
markt				1	1
Lelystad-Haven	4				4
markt	4				4
Eindtotaal	90	392	161	134	777

Bron: gemeente Lelystad d.d. 15/01/2022

*zorgwoningen

In 2021 zijn 817 woningen opgeleverd; in 2020 379 woningen.

Opgeleverde wooneenheden 2021	2^1kap	appartement	Flexwoning	rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Bolder	1	45			1	47
Koop	1	45			1	47
Botter	2				5	7
Koop	2				5	7
Buitenhof	11				49	60
Koop	11				49	60
Golfresort	6				3	9
Koop	6				3	9
Groene Velden		2			2	4
Koop		2			2	4
Havendiep		14				14
Koop		14				14
Kustwijk				24	1	25
Koop				24	1	25
Lelystad-Haven		22				22
Koop		22				22
Stadshart		42		25		67
Koop		2		25		27
middenhuur		40				40

Opgeleverde wooneenheden 2021	2 [^] 1kap	appartement	Flexwoning	rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Warande	33	7		94	19	153
koop	33	7		74	19	133
sociale huur				20		20
Warande-Zuid			246			246
sociale huur			246			246
Zuiderzeewijk		129		33	1	163
koop					1	1
sociale huur		129		33		162
Eindtotaal	53	261	246	176	81	817

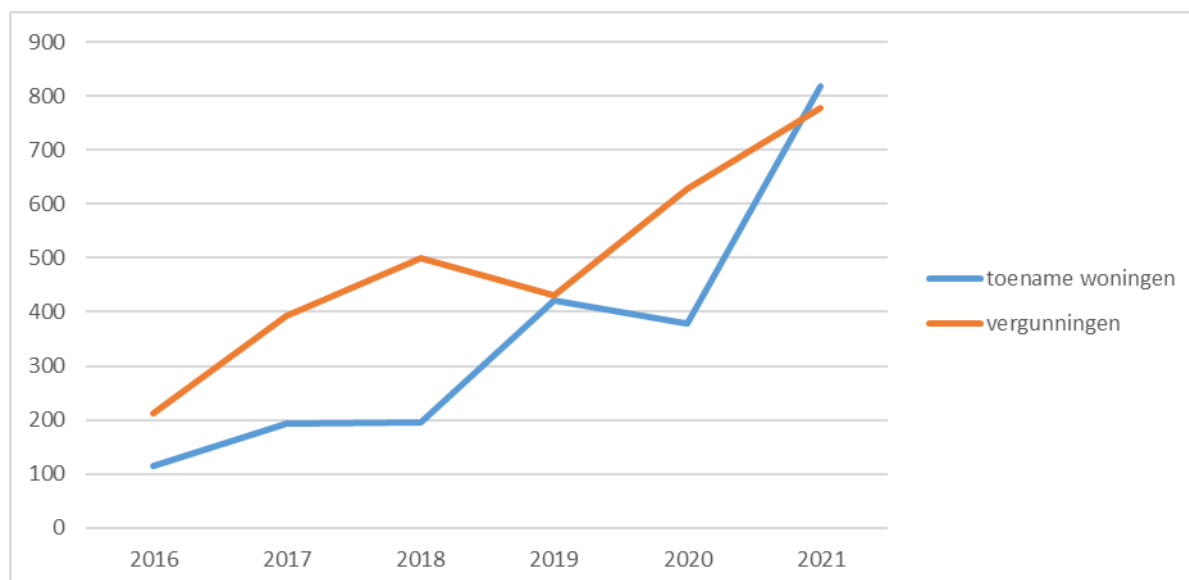
Bron: gemeente Lelystad d.d. 01/01/2022

*De woningen in Warande-Zuid betreffen de woningen van Centrada die geen onderdeel van de 70 /30 verhouding uitmaken.

Deze dienen te voorzien in woningen voor mid-stay.

**waarvan 42 zorgwoningen

Bouwtempo van de afgelopen jaren



In 2019 is de Beleidsregel Splitswoningen aangenomen. Tot die tijd werden er vergunningen afgegeven voor splitswoningen. Deze splitswoningen werden niet geregistreerd als opgeleverde woningen.

De grafiek geeft aan dat in de laatste vier jaar de woningproductie verviervoudigd is. Met het rijk zijn afspraken gemaakt om de productie in 2024 naar het niveau van 1000 woningen per jaar te brengen. De cijfers laten zien dat Lelystad nu al die richting uit gaat. Die versnelling is ook goed zichtbaar omdat het aantal opgeleverde woningen ten opzichte van het aantal afgegeven vergunningen toeneemt.

Prestatieafspraken Centrada

Eind 2021 zijn de prestatieafspraken tussen Centrada, HVOB en gemeente ondertekend. Met Harmonisch Wonen en Woonzorg Nederland zijn afspraken gecontinueerd.

De bouwplannen van Centrada voor 2021 en 2022:

Opgenomen in prestatieafspraken voor 2021	Aantallen	Status
Blokkerhoek Muiderzand	42	Opgeleverd
Waddenlaan	45	Opgeleverd
Kustrif Zandbank	33	Opgeleverd
Warande Olmenparkkwartier	20	Opgeleverd
Campus-Midden	27	In aanbouw
niet meegenomen voor de 70/30 verhouding		
Campus-Zuid voor midstay	147	Opgeleverd
Zorgappartementen Hanzeborg	40	Bouw start in 2022

Bron: gemeente Lelystad

Aantal sociale huurwoningen voor de verhouding 70/30

In het onderzoek naar de exacte aantallen sociale verhuur zijn geen wijzigingen in de reeds bekende eigenaren.

Eigenaar	Aantallen woningen Sociale huur	Niet voor verhouding 70/30	Complex (indien relevant)
Centrada	8901	299	Verspreid door de stad
Harmonisch Wonen	210		Waterwijk
Van der Linden	57		Kogge, Bastion
Woonzorg Nederland	178		Bovenover, Parkzijde, Bremenstraat
Keegstra	6		Verspreid door de stad
PTM Vastgoed	25		Stadshart
Coresta		42	Zuiderzeewijk (Lelycentre)
Totaal	9377		

Bron: gemeente Lelystad d.d. 01/10/2021

In Lelystad waren op 1 januari 2020 33.807 woningen (bron: www.lelystadinzicht.nl). In 2021 kwamen daar 817 woningen bij. Dit houdt in dat Lelystad op 1 januari 34.624 woningen telde. Volgens de bij de gemeente bekende gegevens is hiervan 27% sociaal.

Centrada packagedeal locaties

Met de planontwikkeling van project Lily is een afspraak gemaakt met Centrada over de versnelde ontwikkeling van 300 permanente woningen (aanvullend op de locaties die binnen de huidige afspraken nog om ontwikkeling vragen). In voorjaar 2021 zijn een groot aantal locaties beoordeeld. In de laatste periode is dit teruggebracht tot een vijftal locaties. Drie daarvan zijn in onderzoek. De nadere uitwerking hiervan is gestart.

Vergunde wooneenheden Q1+Q2+Q3 2021	2^1kap	appartement	rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Atolwijk		12			12
markt		12			12
Bolder	4	40		1	45
markt	4	40		1	45
Botter				3	3
markt				3	3
Buitengebied			5	2	7
markt			5	2	7
Buitenhof	4	27		32	63
markt	4	27		32	63
Groene velden				3	3
markt				3	3
Havendiep		69	24	12	105
markt		69	24	12	105
Kustwijk	34		19	9	62
markt	34		19	9	62
Stadshart		73			73
markt		73			73
Warande	42	147	81	35	305
markt	42		81	35	158
sociaal		147			147
Waterwijk		24		1	25
markt				1	1
sociaal		24*			24
Eindtotaal	84	392	129	98	703

Opgeleverde woningen Q1+Q2+Q3	2^1kap	appartement	flexwoning	rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Bolder		45			1	46
koop		45			1	46
Botter	2				5	7
koop	2				5	7
Buitenhof	11				23	34
koop	11				23	34
Golfresort					3	3
koop					3	3
Groene Velden		2			2	4
koop		2			2	4
Havendiep		14				14
koop		14				14

Opgeleverde woningen Q1+Q2+Q3	2^1kap	appartement	flexwoning	rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Kustwijk				24	1	25
Koop				24	1	25
Lelystad-Haven		22				22
Koop		22				22
Stadshart		42		25		67
Koop		2		25		27
middenhuur		40				40
Warande	30	7		94	13	144
Koop	30	7		74	13	124
sociale huur				20		20
Warande-Zuid*			99			99
sociale huur			99			99
Zuiderzeewijk		84		33	1	118
Koop					1	1
sociale huur		84**		33		117
Eindtotaal	43	216	99	176	49	583

Bron: gemeente Lelystad d.d. 01/10/2021

*De woningen in Warande-Zuid betreffen de woningen van Centrada die geen onderdeel van de 70 /30 verhouding uitmaken. Deze dienen te voorzien in woningen voor mid-stay.

**waarvan 42 zorgwoningen