



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Nieuwbouw van woningen	3
Voortgang nieuwbouw	3
Nieuwbouwprojecten sociale woningbouw	4
Woningbouwprognose	4
Bestaande woningvoorraad	5
Aantal sociale huurwoningen	5
Prestatieafspraken woningcorporaties	6
Bijzondere aandachtsgroepen	6
Arbeidsmigranten	6
Taakstelling vergunninghouders	6
Woonzorgvisie	7
Woonwagenbewoners	7
Bijlagen	7
Bijlage 1: Woningbouwprognose Q4 – 2024	7

Inleiding

Met deze kwartaalrapportage worden de ontwikkelingen op het thema wonen in het eerste kwartaal van 2025 gedeeld.

Nieuwbouw van woningen

Voortgang nieuwbouw

Vergunde wooneenheden

In 2025 zijn er tot en met mei voor 154 nieuw te bouwen wooneenheden vergunningen verleend; in 2024 waren dat er 415 tot en met Q2.

Vergunde Wooneenheden per project

WB-naam	Aantal vergunde wooneenheden
Projecten	
De Veste	48
Karveel 39	48
Warande	
Klein Nooten	12
Het Eiland	11
Overig	7
Overige projecten	
Winkeltransformaties	9
Overige Opleveringen	19
Sloop/nieuwbouw	
Totaal vergunde wooneenheden	154

Bron: gemeente Lelystad d.d. 12/06/2025

Opgeleverde woningen

In 2025 zijn er tot en met mei 19 woningen opgeleverd; in 2024 waren dat er 225 tot en met Q2.

De opgeleverde woningen zijn onderverdeeld naar prijsklassen en woningtypen zoals aangegeven in de onderstaande tabellen.

Huur/koop	Prijsklasse	Aantal
Huur	<i>Sociale Huur</i>	
	<i>Middeldure huur</i>	
	<i>Dure Huur</i>	
	<i>Huurprijs onbekend</i>	
Koop	<i>Goedkope koop</i>	4
	<i>Betaalbare koop</i>	6
	<i>Dure koop</i>	
	<i>Koopprijs onbekend</i>	1
Huur/koop onbekend		8
Totaal		19

Bron: gemeente Lelystad d.d. 19-05-2025

Woningtype	Aantal
Eengezinswoning	2
Appartement	16
Onbekend	1
Totaal	19

Bron: gemeente Lelystad d.d. 19-05-2025

Nieuwbouwprojecten sociale woningbouw

In Q1 2025 zijn volgens planning door Centrada geen nieuwbouwwoningen opgeleverd:

Opgenomen in prestatieafspraken 2024	Aantallen	Status
Groot Nooten	70	In aanbouw
Sont	8	In aanbouw *
Totaal	78	

Bron: Centrada 09-05-2025

*Risico/ voorbehoud bij de Sont is tijdige aansluiting door nutsbedrijven (elektra), Oplevering in Q4 2025.

Woningbouwprognose

Aan de gemeenteraad is toegezegd dat er aan de kwartaalrapportage van Q1/Q2 een realistische woningbouwplanning wordt toegevoegd. Voorliggende kwartaalrapportage bevat een eerste deel van deze realistische planning (hard). Dit omdat met het oog op realisme geen projecten zijn opgenomen met teveel "Wishful Thinking" of waarvan we (nog) geen zekerheid hebben over de voortgang en de mijlpalen. Deze tweede categorie aan projecten staat opgenomen in tabblad twee van de woningbouwplanning (potlood/zacht). Deze projecten hebben een nadere voorbereiding en uitwerking nodig. Er is nog teveel onzekerheid over de tijdsplanning om ze in de realistische planning op te nemen.

Met het uitwerken van de realistische planning liepen we tegen een aantal zaken aan. De voornaamste zijn:

- Doordat de programmavoorbereiding nog in ontwikkeling is, kan (nog) geen realistische inschatting gemaakt worden van de voortgang van een groot aantal projecten;
- Doordat de organisatie nog niet voldoende is ingericht op het projectmatig werken ontbreekt het (nog) aan voldoende informatie om de mijlpalen te vullen.

Woningbouwplanning

Het eerste deel van de woningbouwplanning (tabblad 1) is korter dan de woningbouwprognose die u gewend bent. Dit komt omdat niet alle woningbouwprojecten in deze deelplanning zijn opgenomen. De deelplanning omvat alleen projecten waar:

- De gemeente in de basis voldoende grip en regie heeft om de planning waar te kunnen maken. Dit zijn voornamelijk de projecten op gemeentelijke grond.
- Voldoende zekerheid is om met marktpartijen/corporatie de planning te halen.

* Mits geen vertraging door externe factoren waaronder stroomlevering door Liander/bezwaarprocedures.

Wat staat nog niet in de realistische planning opgenomen:

- Projecten met veel onzekerheid (potlood/zacht);
- Projecten waarbij we afhankelijk zijn van (de planning) van diverse marktpartijen;
- Projecten die nog niet in de tijd/planning zijn weggezet;
- Projecten die getenderd worden op basis van een haalbaar plan en uitgangspunten. Dit gebeurt o.a. door eerst marktconsultatie te organiseren en een realistische uitvraag te doen.

Wat gaan we doen om van deze deellijst een totaalijst te maken?

- Uitwerken Publiek Private Monitor (PPM);
- Inbedden van het projectmatig werken met strakkere sturing op planning en control;
- Nauwere aansturing op de organisatieonderdelen volgens de PPL (Publiek Privaat Lelystad);
- Focus, op de planning met prioriteringen om (met marktpartijen) de planning waar te kunnen maken.

Wat is de Publiek Private Monitor?

In de commissievergadering op 8 april vertelden wij over de Publiek Private Monitor (PPM). Dit is een monitor die samen met private partijen gevuld wordt. Deze monitor gaan we de komende tijd maken. Met deze monitor worden de private projecten (weer) opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning. Tweejaarlijks wordt de voortgang met de marktpartijen gemonitord. Waardoor ook hier een realistischer beeld ontstaat over de voortgang van de projecten.

Bestaande woningvoorraad

Aantal sociale huurwoningen

Elk kwartaal wordt het aandeel sociale huurwoningen in kaart gebracht. Onderstaande gegevens zijn gebaseerd op informatie die ons is verstrekt door de woningcorporaties en particuliere verhuurders. Het totaal aantal sociale huurwoningen in Lelystad is 9.816. Dit is 27.3% van de totale woningvoorraad in Lelystad.

Sociale huurwoningen per eigenaar*	Aantallen woningen sociale huur	Locatie
Centrada	9102	Verspreid over de stad
	299	Verplaatsbaar (Lars & Lily)
	8	Woonwagens
	184	<i>Middenhuur/Vrije sector</i>
Harmonisch Wonen	209	Waterwijk
Woonzorg Nederland	180	Wooncomplexen: Bovenover, De Uiterton, Hanzekade
Particuliere verhuurders**	231	Verspreid over de stad
Totaal sociale huur (excl. vrije sector)	10.213	

* Bron: Centrada (15-04-2025), Harmonisch Wonen, Woonzorg Nederland en gemeente Lelystad

** Jaarlijks nieuwe inschatting door consultatie bij bekende verhurende partijen, mei 2025

Prestatieafspraken woningcorporaties

Tijdens de raadsbehandeling van de prestatieafspraken 2025-2027 op 5 november 2024 is door de raad de wens uitgesproken dat de prestatieafspraken nog concreter worden gemaakt. Uit de evaluatie van het proces door de drie partijen (gemeente, Centrada en HVOB) kwam naar voren dat de afspraken nu minder concreet kunnen zijn, omdat deze al vroeg in het jaar worden vastgelegd. Voor het merendeel van de afspraken vindt de laatste afstemming al plaats voor of kort na, het zomerreces. Door de raad nu in een eerder stadium de gelegenheid te geven mee te denken, kunnen de partijen dit meenemen in de onderhandeling voor het komende jaar. Op deze wijze kan de raad meer bijdragen aan de inhoud van de afspraken én ontstaat er ook meer tijd om de afspraken later in het jaar concreter te maken. Deze gelegenheid wordt geboden op 23 mei 2025.

Bijzondere aandachtsgroepen

Arbeidsmigranten

Pilot Huisvesting Midstay Arbeidsmigranten

Aan het begin van 2025 is de intentieovereenkomst met de Duurzame Huisvestingsalliantie ondertekend en de gemeenteraad is hierover geïnformeerd. Er wordt nu gewerkt aan een uitvoeringsplan ter voorbereiding op de daadwerkelijke pilot. Daarnaast is er contact gelegd met andere gemeenten om best practices te verzamelen en mogelijke alternatieve strategieën te verkennen die bijdragen aan het vergroten van de leefbaarheid van arbeidsmigranten en buurtbewoners. In de tweede helft van het jaar wordt het uitvoeringsplan gepresenteerd aan de gemeenteraad.

Larserplein- VDVI

Bij dit initiatief wordt er onderzocht of huisvesting van arbeidsmigranten kan plaatsvinden aan het Larserplein direct bij het Van der Valk hotel. Het project bevindt zich in de "initiatie-/onderzoeksfase". Het streven van de initiatiefnemer VdVi is om in 2026 de Bopa procedure doorlopen.

Lelystad-Zuid- LevelOne

Door initiatiefnemer LevelOne is gewerkt aan een haalbaarheidsonderzoek (voorlopig ontwerp) voor huisvesting voor arbeidsmigranten en spoedzoekers in ZuiderHage. De projectontwikkelaar heeft de voorlopige intentie om in het najaar van 2025 de Bopa procedure te starten. De planning van realisatie is afhankelijk van o.a. stedenbouwkundige zaken, de energielevering en ontsluitings- mobiliteitszaken.

Taakstelling vergunninghouders

De taakstelling voor het eerste half jaar van 2025 bedraagt (inclusief de achterstand uit 2024) 138 statushouders. Vanaf 2023 is er een achterstand op het gebied van huisvesting van vergunninghouders. De twee belangrijkste redenen voor het ontstaan hiervan zijn;

- De stagnerende doorstroom van reeds gevestigde vergunninghouders door onvoldoende beschikbare woningen. Hierdoor komen er minder woningen vrij voor nieuwe vergunninghouders;
- Het beschikbare woningaanbod voor vergunninghouders matcht niet met de gekoppelde vergunninghouders. Het merendeel van de beschikbare woningen is bedoeld voor meerpersoonshuishoudens, echter is het merendeel van de koppelingen 1-persoonshuishoudens. Voor deze doelgroep komen er in Lelystad maar beperkt woningen beschikbaar.

In het eerste kwartaal van 2025 zijn er 61 vergunninghouders gehuisvest door de corporaties.

Woonzorgvisie

In 2024 zijn wij gestart om de Woonzorgvisie voor Lelystad op te stellen. Er zijn in januari in samenwerking met de Maatschappelijke Agenda drie participatieavonden georganiseerd, die goed bezocht zijn en waar we waardevolle informatie hebben opgehaald.

Verder heeft onderzoeksbureau Companen in opdracht van de gemeente een woonzorganalyse gemaakt. De resultaten van deze analyse zijn gedeeld en besproken met de stakeholders. Met de opgehaalde informatie zijn de conceptambities voor de Woonzorgvisie opgesteld. Deze worden in Q2 tijdens verschillende stakeholderbijeenkomsten besproken en aangescherpt. Met deze input wordt de Woonzorgvisie verder uitgewerkt. Ook bereiden we een uitvoeringsagenda wonen, welzijn en zorg voor. De uitvoeringsagenda volgt op de Woonzorgvisie.

Woonwagenbewoners

Via het Loket Nieuwe Initiatieven is de wenselijkheid getoetst van een aantal locaties. Er is besloten dat de nieuwe potentiële locaties die als wenselijk zijn bevonden nu verder onderzocht worden op haalbaarheid. Dit gebeurt in een projectteam onder begeleiding van een projectmanager en in overleg met woonwagenbewoners.

Bijlagen

Bijlage 1: Woningbouwprognose Q4 – 2024