

Woonvisie 2022-2027

Lelystad

Een leven lang wonen in Lelystad



Herijkte Woonvisie versie 2024

In de raadsvergadering van 8 maart 2022 is de Lelystadse Woonvisie 2022-2027 door de gemeenteraad vastgesteld. Volgens besluit heeft er tussentijds een herijking plaats gevonden van de woningbouwprogrammering en woonagenda in 2024. De visie en ambities zijn ongewijzigd.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Raadsbesluit.....	3
2. Inleiding en context	7
3. Visie en ambities	9
4. Woonopgaven	13
4.1. Nieuwbouw van woningen.....	13
4.2. De bestaande woningvoorraad	21
4.3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid	24
4.4. Duurzaamheid	27
4.5. Wonen voor mensen met een zorgvraag	30
5. Uitvoeringsagenda	32
6. Woningbouwprogrammering	37
Bijlage 1: Begrippenlijst	44
Bijlage 2: Nota van participatie	46
Bijlage 3: Woningbehoefte onderzoek Lelystad	49
Bijlage 4: Een groeistrategie voor Lelystad	50
Bijlage 5: Lelystad Seniorproof.....	51
Bijlage 6: Wijzigingsnotitie 2024	52
Bijlage 7: Plancapaciteit	55

1. Raadsbesluit



Raadsbesluit

Nummer: 323

De raad van de gemeente Lelystad,

op voorstel van het college van de gemeente Lelystad d.d. 26 oktober 2021 en 14 december 2021;

B E S L U I T:

1. De Woonvisie 2022-2027 en Woonagenda 2021-2025 met de volgende visie en ambities vast te stellen:

Visie en ambities

- 1.1. Lelystad streeft naar een versnelde kwalitatieve groei van de stad met de juiste woning op de juiste plek en wijken met alle voorzieningen die daarbij horen.
- 1.2. Lelystad draagt de identiteit van 'hoofdstad van de nieuwe natuur' uit. De kwaliteit van woningen en woonomgeving is van essentieel belang. Zowel voor het trekken van nieuwe bewoners als voor het behouden voor inwoners.
- 1.3. Lelystad is een stad voor iedereen. Van jong tot oud, alleenstaand tot gezin, laagopgeleid tot hoogopgeleid, arm tot rijk en zelfredzaam tot zorgbehoevend; iedereen die dat wil moet in Lelystad goed kunnen wonen.
- 1.4. Lelystad zet in op het substantieel terugdringen van de wachttijd voor het verkrijgen van een (sociale) huurwoning.
- 1.5. Lelystad wordt op een duurzame, klimaatbestendige en energie neutrale manier ontwikkeld. Veel groen in Lelystad ondergaat een kwaliteitsimpuls en biedt daardoor ruimte voor nieuwe maatschappelijke opgaven zoals klimaatadaptatie, energietransitie en gezond bewegen in de stad.
- 1.6. Lelystad ontwikkelt zich als een klimaat adaptieve en natuur inclusieve stad door goed beheer en de bewustwording van de Lelystedeling voor natuurbelang te vergroten.
- 1.7. Uitgangspunt voor Lelystad is gemengde wijken waarbij op wijkniveau in iedere doorsnede de verschillende prijklassen en woningcategorieën vertegenwoordigd worden.

Groeiambitie

- 1.8. Te groeien door de komende jaren voldoende woningen te bouwen voor eigen inwoners en aanvullend woningen toe te voegen voor het opvangen van het regionale en landelijke woningtekort.
- 1.9. Te komen met een Nota Gronduitgifte en deze vast te stellen voor een periode van tevens 5 jaar. In deze nota wordt onder andere beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de uitgifte van gronden voor woningbouw en bedrijven, CPO's, sociale huur- en koopwoningen en projectmatige woningbouw en specifieke woonvormen.
- 1.10. Meer diversiteit in het aanbod te realiseren, in zowel grondgebonden woningen als gestapelde bouw om doorstroming te stimuleren en nieuwe inwoners en bedrijvigheid aan ons binden.

- 1.11 Deze diversiteit op straatniveau te realiseren en nooit meer dan 25% van dezelfde woningklassen en typologieën in een wijk.
- 1.12 In te steken op diversiteit in bewonerssamenstelling zowel op gemeentelijk als op wijkniveau. Kansrijke groepen zijn starters, studenten en 30-60 jarigen met een midden tot hoger inkomen. Daarbij verliezen we andere doelgroepen qua leeftijd en inkomen niet uit het oog.
- 1.13 In te steken op de kernkwaliteiten van Lelystad: rust, ruimte en groen in combinatie met een stedelijk voorzieningsniveau.
- 1.14 Ruimte te bieden aan nieuwe woonvormen en flexibel wonen en bouwen. We stimuleren het oprichten van wooncoöperaties, vormen van collectief particulier opdrachtgeverschap en andere burgerinitiatieven (zoals bv een Knarrenhof). We faciliteren initiatiefgroepen. We streven naar het minimaal realiseren van 5 CPO¹ of soortgelijke² projecten in de periode 2022 – 2025 en doen daarvoor jaarlijks in ieder geval drie initiatieven een passende grondaanbieding om hun project te realiseren en informeren de raad met redenen omkleed als dit niet lukt.
- 1.15 In te zetten op kwalitatief groeien van de stad met de juiste woning op de juiste plek. Hierbij willen we eenzijdigheid en eentonigheid doorbreken. Daar waar het past, kan hoogbouw worden gerealiseerd. Wij streven in het centrumgebied en aan de kust ook naar hoogbouw.
- 1.16 Integraal gebieden te ontwikkelen, waarbij ook de stad als geheel en de voorzieningen in de stad worden meegenomen.
- 1.17 Adaptief te programmeren en te werken 'met mogelijke toekomstscenario's waardoor het mogelijk is flexibel te blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen.
- 1.18 Voor en in overleg met de woningcorporaties via de prestatie – afspraken voldoende bouwlocaties voor de sociale huursector te waarborgen voor een periode van (voortschrijdend) vijf jaar.

Bestaande stad

- 1.19 Differentiatie in doelgroepen en woningaanbod te bevorderen door in bestaande woongebieden met name in te zetten op het realiseren van huur- en koopwoningen en typologieën die in dat gebied ondervetegenwoordigd zijn, dus goedkope huur-/koopwoningen aanvullen met duurdere en andersom. Lelystad stelt zichzelf daarnaast meetbare doelstellingen in de planning en realisatie om de differentiatie in doelgroepen en woningaanbod te kunnen waarborgen.
- 1.20 Transformatie van leegstand vastgoed naar woningen waar dat kan en wenselijk is te bevorderen.
- 1.21 De kwaliteit van woningen en de woonomgeving te verbeteren. Onder kwaliteit wordt verstaan dat woningen goed onderhouden zijn, zo veel mogelijk levensloopbestendig zijn en voldoen aan de beoogde duurzaamheidseisen.
- 1.22 De leefbaarheid en veiligheid te verbeteren door betrokkenheid en participatie van bewoners te vergroten, in te zetten op een integrale aanpak van leefbaarheid en veiligheid en te zorgen voor een evenwichtige verdeling van de verschillende doelgroepen over de stad.
- 1.23 Te verdichten waar dit wenselijk is en daarbij voldoende groene delen en openbare voorzieningen in woonwijken als kernkwaliteit te behouden en in het bijzonder onze parken niet te bebouwen.

¹ Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

² In opdracht van een stichting

- 1.24 Bij woningbouw in de bestaande stad omwonenden van de bouwlocatie te betrekken vanaf de kaderstelling voor de invulling van die locatie en de raad steeds tijdig te informeren over de resultaten daarvan.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

- 1.25 Doorstroming te bevorderen door de variëteit van woningen te vergroten en in te spelen op woningbehoeften.
- 1.26 De wachttijden voor sociale huurwoningen te verkorten.
- 1.27 De uitbreiding van de voorraad te bepalen aan de hand van twee componenten:
- 1.27.1 De "basisbehoefte": dit is de uitbreidingsbehoefte van de woningzoekenden uit Lelystad die economisch / maatschappelijk gebonden zijn aan de stad, waarbij spoedige verkorting van de zoekduur tot 2 jaar maatgevend voor wat betreft de inzet mbt de sociale huursector de komende jaren uitgangspunt is;
- 1.27.2 De "instroombehoefte" die bepaald wordt door het beleidsmatig gewenste groeipotentieel, met een differentiatie van in ieder geval 50% bestaande uit sociale huur, middenhuur (tot ca. €1050 per maand) en betaalbare koop (tot ca. €270.000). De basisbehoefte vormt de kern van de woningproductie die onafhankelijk van de marktomstandigheden gerealiseerd wordt. De realisatie van de instroombehoefte is marktafhankelijk met een harde ambitie van tenminste 1000 woningen per jaar.
- 1.27.3 Nieuw gebouwde woningen in de component "basisbehoefte" worden maximaal aan de beoogde doelgroep (aan Lelystad gebonden) toegewezen, met gebruikmaking van alle ruimte die de Huisvestingswet daartoe biedt.
- 1.28 Lelystadse woonwagengebouwen binnen een redelijke termijn kans te bieden op een woning dan wel standplaats.
- 1.29 We zetten in op het beschikbaar stellen van voldoende betaalbare woningen voor vergunninghouders en arbeidsmigranten.
- 1.30 Opkopen van en speculeren met woningen actief tegen te gaan, met gebruik van instrumenten zoals zelfbewoningsplicht, opkoopbescherming en "sociale koop" conform het "Haarlems Model" waarbij NHG-grens leidend is.

Duurzaamheid

- 1.31 De woningvoorraad te verduurzamen en asbestsanering te stimuleren.
- 1.32 De woningvoorraad voorbereiden op de steeds extremere weersomstandigheden ten gevolge van de wereldwijde klimaatverandering.
- 1.33 Het natuur inclusief bouwen en ontwikkelen als standaard te hanteren.
- 1.34 Te experimenteren en ruimte te bieden voor innovatieve architectuur en innovatieve bouwstijlen, zoals demontabel en circulair bouwen met houtbouw en bio-based materialen.
- 1.35 Voor het bouwen van woningen te streven naar duurzaamheid en circulariteit, gebruik van materialenpaspoorten en recyclen van grondstoffen. Hiervoor in de nota gronduitgifte eventueel stimulerende maatregelen te nemen.

Wonen voor mensen met een zorgvraag/inclusieve samenleving

- 1.36 Een gevarieerd aanbod aan woonvoorzieningen met passende zorg te realiseren, verspreid over de stad.

- 1.37 In te zetten op levensloopbestendige wijken en een divers aanbod van seniorenwoningen. (Onze visie hierbij is verwoord in hoofdstukken 3, 4 en 5 van bijlage 4 'Lelystad Seniorproof').
- 1.38 Een gespreid en passend aanbod aan woonvormen te creëren voor mensen met GGZ problematiek, waarbij een participatietraject met de directe omwonenden inclusief consultatie van professionals wordt toegepast.

Samenwerking

- 1.39 Inwoners tijdig te betrekken bij te nemen beslissingen inzake ruimtelijke plannen en het proces duidelijk uit te leggen.
- 1.40 Op een open en transparante wijze, vanuit wederzijds vertrouwen, samen te werken met partners in de stad.
- 1.41 Onze ambities landelijk en regionaal onder de aandacht brengen, nauwgezet politieke keuzes te volgen en tijdig en actief onze inbreng te leveren.

Lelystad, 8 maart 2022

De raad van de gemeente Lelystad,

de griffier,



2. Inleiding en context

Versie 2022

Lelystad, hoofdstad van de nieuwe natuur, is in 2040 een zelfstandige, sociaal veerkrachtige, duurzame, aantrekkelijke en economisch sterke stad met 120.000 inwoners. Hiervoor gaat Lelystad haar potentie volop benutten en kiest voor haar unieke kwaliteiten én de onderscheidende regionale positie.

Lelystad biedt haar inwoners een steeds aantrekkelijkere en groene woonomgeving in een bruisende stad. Lelystad wordt een sterke stad in de regio en hoofdstad van de nieuwe natuur. Lelystad gaat zich de komende jaren onvermoeid inzetten om voor haar toekomstige 120.000 inwoners een economisch sterke, groene en gezonde leefomgeving te ontwikkelen. Daarnaast kennen we in Nederland een nijpende woningnood en is sinds 2015 het woningtekort jaarlijks verder toegenomen. De behoefte aan goede woningen in Nederland en zeker in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is groot. Tot 2035 zijn er één miljoen woningen nodig in Nederland. De gemeente Lelystad kan en zal hier met haar ruimte een betekenisvolle rol in spelen!

Lelystad is als een stad voor minimaal 120.000 inwoners ontworpen. De wegenstructuur, het stadshart, de maatschappelijke- en zorgvoorzieningen zijn voor een stad met die omvang opgezet. Doordat we investeren in de groei draagt deze aanpak structureel bij aan de afbouw van de ICL-bijdrage op termijn. Deze woonvisie sluit aan op deze ambities en geeft uitwerking aan wat dit betekent voor Lelystad als woonstad. Niet in de zin van waar er in- en uitgebreid wordt maar wel over wat Lelystad wil bereiken en hoe dit bereikt zal worden op het gebied van wonen. De 'waar' vraag krijgt verdere uitwerking in de nieuwe Omgevingsvisie. In de uitwerking hiervan wordt onderzocht of en hoe richting 2050 een groei met in totaal 40.000 woningen mogelijk kan worden gemaakt.

De vorige woonvisie dateert uit december 2016. Het lijkt overbodig om te zeggen dat de woningmarkt in die jaren erg veranderd is. Van meer aanbod dan vraag op de woningmarkt, bevinden we ons nu in een periode van schaarste en oplopende huizenprijzen. Dit alleen is niet voldoende aanleiding voor een nieuwe woonvisie. Het is immers een gegeven dat hoog- en laagconjunctuur elkaar afwisselen.

Op demografisch gebied vinden er echter significante veranderingen plaats. De bevolking in Lelystad wordt ouder en bestaat uit steeds meer kleine huishoudens. Mensen worden flexibeler en minder plaats afhankelijk in werken en wonen. En ook de wettelijke taakstelling voor verduurzaming, extramuralisering van de zorg en de uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang hebben impact op de woningmarkt.

Deze ontwikkelingen bieden uitdagingen en kansen. Lelystad heeft een grote groei ambitie. In het kader van de tweede kamer motie Koerhuis (KST32847621) over het toevoegen van 100.000 woningen in Flevoland, heeft Lelystad aangegeven 15.000 woningen te kunnen realiseren. De gemeenteraad heeft in het najaar van 2020 aangegeven een toevoeging van 40.000 woningen tot 2040 over de gehele stad te ambiëren.¹ Dit zou meer dan een verdubbeling van de huidige woningvoorraad betekenen. In februari 2022 is de groeiambitie nog eens bekrachtigd door de samenwerkingsafspraken die de gemeente Lelystad, provincie Flevoland, ministerie van Binnenlandse Zaken en het Rijksvastgoedbedrijf hebben gemaakt. Doel is om minimaal 1.000 woningen per jaar te bouwen. In de Woondeal is vastgelegd dat Lelystad 10.200 woningen wil toevoegen in de periode 2022 t/m 2030. Tot slot is in het raadsakkoord 2022 – 2026 opgenomen dat Lelystad 1.400 woningen per jaar wil realiseren.

Het bouwen van woningen staat niet op zichzelf. Zo zijn de uitbreiding van het voorzieningenniveau en de werkgelegenheid belangrijke benodigdheden voor de groei van de stad. Bovendien is de blijvende

¹ Ten tijde van de vaststelling van de herijking wordt in de nieuwe omgevingsvisie onderzocht wat de consequenties zijn van een dergelijke groei, wat de bijhorende randvoorwaarden zijn voor een aantrekkelijke woonomgeving en of aan die randvoorwaarden wel voldaan kan worden. Het jaartal 2040 wordt daarin losgelaten. Omdat deze wel al verankerd was in de Woonvisie, kom je hierin het jaartal nog wel tegen.

verbetering van het imago van de stad en de financiële stabiliteit van de gemeente belangrijke randvoorwaarden om de groei ambitie te doen slagen. Meer dan voorheen kan de Woonvisie daarom niet los gezien worden van andere sporen die inmiddels zijn opgestart, zoals de Omgevingsvisie, Lelystad Next Level (LNL) en andere beleidsagenda's.

In deze woonvisie is beschreven wat de gemeente Lelystad de komende vijf jaar kwalitatief wil bereiken op het brede terrein van wonen. Er zijn opgaven geformuleerd over onder meer de groeiambitie, de bestaande stad, betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg. Daarbij hadden we voorheen nog een apart Beleidsplan Wonen, Welzijn, Zorg maar gezien de raakvlakken en overlap maakt dit beleid nu integraal onderdeel uit van de woonvisie.

Vijf jaar vooruitkijken is lang. We houden daarom rekening met een lange termijnperspectief en de onzekerheden die hieruit voortkomen. Dit doen we door in de woonvisie te werken met verschillende scenario's voor onze nieuwbouwopgave en het flexibel programmeren in relatie tot conjunctuur. Zo is de woonvisie adaptief voor deze veranderingen en kunnen we binnen de huidige woonvisie bijsturen wanneer dat nodig is.

In aanloop naar deze woonvisie zijn verschillende gesprekken gevoerd met onze partners en zijn de inhoudelijke uitgangspunten voor de visie in juli 2021 door de raad vastgesteld. Het concept van de woonvisie is in september 2021 besproken met onze inwoners en andere belanghebbenden en vervolgens ter inzage neergelegd. Een verslag van deze participatie is opgenomen in de bijlage. De verzamelde input is gebruikt om de concept woonvisie aan te scherpen en zo te komen tot de definitieve woonvisie. Na vaststelling in het college zijn de visie en ambities uit de definitieve woonvisie op 8 maart 2022 na prettige constructieve raadsessies en een breed gedragen amendering unaniem vastgesteld door de gemeenteraad.

Leeswijzer herijkte woonvisie versie 2024

Deze woonvisie is als volgt te lezen. In hoofdstuk 3 zijn de visie en ambities te vinden, waarin we onze kijk op het wonen in Lelystad uiteen hebben gezet voor de toekomst. In hoofdstuk 4 staat de agenda waarin is beschreven hoe we aan de visie en ambities uitvoering geven. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma in hoofdstuk 5 zijn de actiepunten benoemd die daar weer uit voort komen. In hoofdstuk 6 is de woningbouwprogrammering te vinden. In de woningbouwprogrammering wordt het aanbod van nieuwe woningen geregeld. Tot slot zijn in de bijlage nog aanvullende documenten te vinden zoals de begrippenlijst, het participatieverslag van betrokkenen met hun bijdrage voor de Woonvisie, verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd voor de Woonvisie, een notitie van wijzigingen vergeleken met de vorige versie van de Woonvisie en een indicatie van de capaciteit in woningbouwplannen die er op dit moment zijn.

3. Visie en ambities

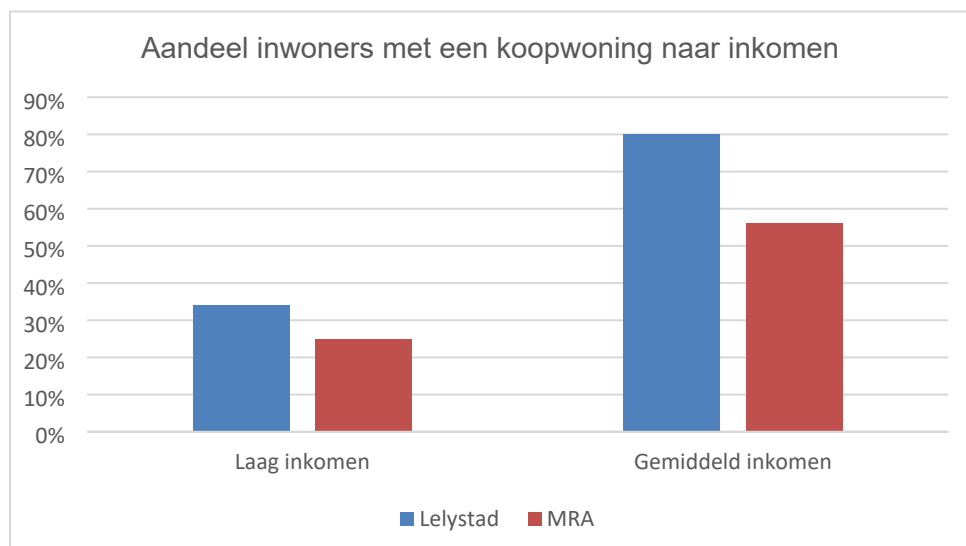
In dit hoofdstuk is onze visie voor Lelystad als woonstad geformuleerd: Welke kwaliteiten heeft de stad, en welke ambities hebben we bij de ontwikkelingen voor onze stad?

Lelystad is een sterke groeistad

In de onstuimige jaren na de economische crisis vanaf 2008 heeft Lelystad hard gewerkt aan de ontwikkeling van de stad en het leefmilieu van haar bewoners. De stad maakt de laatste jaren een stevige groei door en we merken dat mensen hier naar tevredenheid wonen. In 2018 bedroeg de groei 425 personen, in 2019 liep het op naar een groei van 705 inwoners en in 2020 kwamen er 1.233 inwoners bij. In 2020 was Lelystad verhoudingsgewijs de snelst groeiende gemeente van Flevoland en begin 2021 mochten we de 80.000^e inwoner verwelkomen.² Uit het tweejaarlijkse onderzoek Wonen, Leefbaarheid en Veiligheid 2019 van de afdeling O&S Lelystad blijkt verder dat inwoners tevreden zijn over hun woning en wijk. Lelystedelingen geven een gemiddelde score van 7,8. Dit is zelfs een lichte stijging ten opzichte van 2017 waarin een 7,7 werd gescoord. Met het grote landelijke woningtekort zien wij kansen voor Lelystad. Lelystad heeft terecht de ambitie om te groeien. Belangrijk hierbij is dat we een versnelde kwalitatieve groei nastreven, we willen dat Lelystedelingen hun woonomgeving minstens zo goed blijven beoordelen als op dit moment. Het doel is niet om alleen zo snel en zoveel mogelijk woningen toe te voegen, maar om wijken te bouwen met de juiste woning op de juiste plek met alle voorzieningen die daarbij horen.

Lelystad biedt hoogwaardige woonkwaliteit

Lelystad biedt, in vergelijking tot veel andere steden in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), een relatief goede prijs-kwaliteitverhouding. Zo wordt de algemene betaalbaarheid van alle woningen in Lelystad met een 8-8,5 beoordeeld ten opzichte van een gemiddelde 7,1 in de MRA.³ Anders gezegd; je krijgt relatief hier een ruimer huis voor hetzelfde geld. Ook wonen huishoudens in Lelystad met een laag en middeninkomen relatief vaker in een koopwoning ten opzichte van andere gemeenten in de MRA. Dit is in de onderstaande tabel weergegeven.



Tabel 1: Aandeel inwoners met een koopwoning naar inkomen

² N.b. bij het opstellen van de herijkte versie is het inwonertal van Lelystad al de 84.000 gepasseerd, en wordt in 2025 verwacht dat de 85.000 wordt gepasseerd.

³ WiMRA 2019.

Daarnaast karakteriseert de stad zich door haar ruimtelijke opzet met veel groen. Niet voor niets profileert Lelystad zich als 'hoofdstad van de nieuwe natuur'. De kwaliteit van woningen en de woonomgeving is van essentieel belang. Zowel voor het trekken van nieuwe bewoners als voor het behouden van inwoners. De kwaliteit van de woningvoorraad gaat daarom boven kwantiteit.

Lelystad is een evenwichtige en inclusieve stad

Lelystad is een stad voor iedereen. Van jong tot oud, alleenstaand tot gezin, laagopgeleid tot hoogopgeleid, arm tot rijk, zelfredzaam tot zorgbehoevend en onafhankelijk en zelfstandig tot meer in collectief; iedereen die dat wil moet in Lelystad goed kunnen wonen. Ten tijde van schrijven verkeerd Nederland in een nijpende woningnood met als gevolg oplopende huizenprijzen en zoekduur voor sociale huurwoningen. Het is van groot belang en de verantwoordelijkheid van de gemeente om inwoners te helpen bij het verkrijgen van passende woonruimte binnen de gemeente.

De komende jaren neemt de vergrijzing snel toe. Voor een stad die ooit is gebouwd als 'gezinsstad' vraagt dit een zekere aanpassing. Zeker omdat er landelijk wordt gestuurd op zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Een klein deel van de Lelystadse woningvoorraad is gelijkvloers maar een groot deel van de woningen is, in vergelijking met andere steden, relatief eenvoudig aan te passen wanneer bewoners minder mobiel worden. Daarnaast blijven of gaan steeds meer mensen met een zwaardere zorgvraag zelfstandig wonen. Dit leidt tot een andere zorgvraag én een andere woonvraag, voor veelal kleinere en betaalbare woningen. Ook kan dit de sociale structuur in de wijk beïnvloeden. Ook zien we dat de vraag naar flexibele huisvesting toeneemt. Of het nu gaat om gescheiden ouders, arbeidsmigranten of studerende jongeren.

We zoeken naar een evenwicht met gemixte wijken en voldoende draagkrachtige bewoners. We zetten in op het substantieel terugdringen van de zoekduur voor het verkrijgen van een (sociale) huurwoning en het toevoegen van betaalbare woningen. Uitgangspunt voor Lelystad is gemengde wijken waarbij op wijkniveau de verschillende prijsklassen en woningcategorieën evenwichtig vertegenwoordigd zijn.

Lelystad is een groene, duurzame en natuur inclusieve stad

Doordat Lelystad, in vergelijking met andere gemeenten in Nederland, een relatief jonge woningvoorraad kent, zijn veel woningen relatief energiezuinig. Dit wil echter niet zeggen dat er geen werk aan de winkel is. Voor 2050 dienen alle woningen van het gas af te zijn en in het raadsprogramma 2014 – 2018 "Lelystad transformeert!" is de doelstelling geformuleerd dat Lelystad in 2025 energieneutraal moet zijn, exclusief het energiegebruik door mobiliteit. Dat wil zeggen dat er binnen hetzelfde jaar evenveel hernieuwbare energie wordt opgewekt als dat er gebruikt wordt. In het raadsprogramma 2018-2022 "Lelystad, een sprong voorwaarts" is deze doelstelling opnieuw vastgesteld en is de opgave om op termijn de transitie door te maken naar een aardgasvrij energiesysteem onderkend.

Lelystad wordt op een duurzame, klimaatbestendige en energie neutrale manier ontwikkeld. Veel groen in Lelystad ondergaat een kwaliteitsimpuls en biedt daardoor ruimte voor nieuwe maatschappelijke opgaven zoals klimaatadaptatie, de energietransitie en gezond bewegen in de stad. Lelystad ontwikkelt zich als een klimaat adaptieve en natuur inclusieve stad door goed beheer en de bewustwording van de Lelystedeling voor natuurbelang te vergroten.

Lelystad trekt sterkere schouders aan

Het als stad financieel gezond en zelfstandig zijn en het realiseren van voldoende passende woningen, zijn doelstellingen binnen LNL. Hiertoe is het nodig om meer diversiteit in het woningaanbod te realiseren, in zowel grondgebonden woningen als gestapelde bouw. Als we passend woningaanbod realiseren, kunnen we ook meer bedrijvigheid aan ons binden. Daarnaast is het insteken op diversiteit in bewonerssamenstelling van belang, en dan niet alleen op gemeentelijk niveau maar ook op wijkniveau.

De volgende doelgroepen worden als kansrijk gezien:

- Starters;
- Studenten;
- Doelgroepen van 30-60 jaar met een midden tot hoger inkomen.

Dit laat onverlet dat we andere doelgroepen qua leeftijd en inkomen niet uit het oog verliezen.

Lelystad biedt onderscheidende woonmilieus

Om onderscheidende woonmilieus te realiseren is het van belang om duidelijk in te steken op de kernkwaliteiten van Lelystad, te weten: rust, ruimte en groen in combinatie met een stedelijk voorzieningsniveau. Lelystad profileert zich als 'hoofdstad van de nieuwe natuur', omdat de natuur in Lelystad nooit ver weg is. Lelystad biedt ruimte voor nieuwe woonlandschappen in, of nabij, de natuur, daarbij wordt voldoende ruimte voor recreanten bewaard. Verder biedt Lelystad ruimte voor het aantrekkelijker maken van de bestaande woonwijken, groen en duurzaam bouwen (energie inclusief en met circulaire materialen) en ruimte voor wooninitiatieven en vernieuwende woonconcepten. Om per locatie de juiste toevoeging te realiseren, is maatwerk nodig, ook als het gaat om het vaststellen van de grondprijs.

Lelystad biedt de ruimte voor nieuwe initiatieven en woonconcepten

Lelystad stimuleert, faciliteert en verbindt bewoners en (maatschappelijke) organisaties die initiatieven ter verbetering van woningen, woonomgeving en leefbaarheid willen realiseren. Hierbij bieden we ruimte aan nieuwe woonvormen en flexibel wonen en bouwen passend bij de verschillende doelgroepen in Lelystad. Iedereen is welkom om ideeën voor nieuwe initiatieven en woonconcepten in te dienen en te komen ontwikkelen in onze stad. Lelystad stimuleert het oprichten van wooncoöperaties, vormen van collectief particulier opdrachtgeverschap en andere burgerinitiatieven. We faciliteren initiatiefgroepen.

Lelystad gaat voor openheid en transparantie in de ontwikkeling van nieuwbouw

We werken dus niet vanuit een Groslijst bij tenderprocedures, maar we nodigen alle (markt-)partijen uit om de ontwikkelingen in Lelystad te ondersteunen.

Lelystad stelt kwaliteit boven kwantiteit

Lelystad zet in op kwalitatief groeien van de stad. Dit geldt ook voor de woningbouwprogrammering: de juiste woning op de juiste plek. Kwaliteit wordt in dit verband onder meer getoetst aan de volgende aspecten: architectonisch en bouwtechnisch niveau, locatie en omgevingsfactoren, een hoge aantrekkingskracht, duurzaamheid en bijpassende prijsstelling. Hierbij willen we eenzijdigheid en eentonigheid doorbreken. Daar waar het past, kan hoogbouw worden gerealiseerd. Wij streven in het centrumgebied en aan de kust ook naar hoogbouw.

Lelystad gaat voor integrale gebiedsontwikkeling

Lelystad kan alleen groeien als naast de woningen ook de stad als geheel en de voorzieningen in de stad meegroeien. Alle facetten, zoals mobiliteit, werkgelegenheid, Retail, onderwijs, zorg, welzijn, cultuur en recreatie wegen we integraal af. Welke omvang de woningtoevoeging ook gaat hebben, integrale gebiedsontwikkeling moet leidend zijn. Concreet houdt dit in dat bij nieuwe ontwikkelingen niet alleen het woonbeleid als uitgangspunt moet dienen, maar dat bijvoorbeeld een integraal samengesteld team met verschillende partijen de ontwikkeling beoordeelt.

Lelystad gaat flexibel programmeren in relatie tot conjunctuur

Om te borgen dat woningen gerealiseerd worden maken we afspraken met marktpartijen over de plannen binnen ons woningbouwprogramma. In het verleden werden vaak afspraken gemaakt tussen gemeente en marktpartijen die relatief statisch en vooral kwantitatief van aard waren. Dit gaf een theoretische zekerheid. De werkelijkheid waarin de woningen uiteindelijk worden gerealiseerd, is echter veel minder zeker. Als de woningbehoefte verandert, plannen niet langer rendabel zijn en de uitvoering vertraagt is dit risicovol voor alle partijen. Dit kan mogelijk worden voorkomen door het maken van tijdelijke of meer flexibele afspraken tussen gemeente en marktpartijen.

Daarom kiezen we ten aanzien van ons woningbouwprogramma voor een adaptieve ontwikkelingsfilosofie. We leggen ons dus niet volledig vast in een vooraf vastgeklekt woningbouwprogramma. Door adaptief te programmeren en te werken met scenario's voor mogelijke toekomstbeelden is het mogelijk flexibel te blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen. Dit is in lijn met de gedachte van het eerder uitgevoerde woningbehoefteonderzoek voor Lelystad, zie bijlage. Naast de aantallen geven we meer aandacht aan de kwalitatieve opgave.

Participatie hebben we hoog in het vaandel

Woningbouwprojecten en andere ruimtelijke plannen hebben altijd invloed op de leefomgeving van inwoners. Daarom is het belangrijk inwoners te betrekken bij het maken van beleid en bij planvorming voor projecten. Dit betekent dat omwonenden in ieder geval worden betrokken over wat we van plan zijn. Dat zij vroegtijdig de mogelijkheid hebben hun zorgen en/of belangen kenbaar te maken. Als gemeente Lelystad streven we ernaar dat het participatieproces van toegevoegde waarde is. Het voegt namelijk lokale kennis, lokale (en collectieve) wensen en behoeften toe aan een initiatief, plan of een beleidsstuk. Het zorgt er ook voor dat belangen in een zo vroeg mogelijk stadium op tafel komen. Dat stelt het gemeentebestuur weer in staat om een goede belangenafweging te kunnen maken op basis van enerzijds de input verkregen uit het participatieproces en anderzijds het algemeen belang en het stedelijk belang van een ontwikkeling. Een participatieproces heeft dus niet als doel om vóór of tegens op de ontwikkeling op te halen. De mate waarin de omgeving wordt betrokken is afhankelijk van de impact die de ontwikkeling heeft op de omgeving. Hoe groter de impact, hoe belangrijker participatie is.

Dit vragen we ook van onze samenwerkingspartners in de verschillende projecten. Om de doelstellingen uit deze woonvisie te kunnen vertalen en te kunnen uitvoeren hebben we namelijk partners nodig. Het betreft partners in de bouwsector, volkshuisvestingssector, maatschappelijke- en zorgsector. Om hen hierin te ondersteunen hebben we een leidraad participatie voor initiatiefnemers opgesteld, te vinden op deze webpagina: [Participatie | Gemeente Lelystad](#).

Samenwerken met deze partners doen we op een open en transparante wijze, vanuit wederzijds vertrouwen. Verder brengen we onze ambitie onder de aandacht bij de regio, provincie en het Rijk en zoeken we actief de samenwerking op. We volgen nauwgezet de politieke keuzes op het gebied van wonen op de verschillende niveaus, leveren hierop tijdig en actief onze inbreng en zorgen ervoor dat we zichtbaar zijn aan de diverse gesprekstafels.

4. Woonopgaven

In het voorgaande hoofdstuk zijn de ambities en uitgangspunten die de gemeente met betrekking tot de woontoeekomst van Lelystad heeft besproken. Deels hebben deze ambities te maken met groeien, in inwonersaantal en woningvoorraad. Deels gaan deze ambities over de bestaande woningvoorraad en de huidige inwoners van Lelystad. In paragraaf 4.1 wordt ingegaan op de groeiambities en de onderliggende groeiscenario's. Vanaf 4.2 richten we ons op de bestaande woningvoorraad en het kwalitatief verbeteren van de voorraad in relatie tot betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en wonen met een zorgvraag.

4.1. Nieuwbouw van woningen

Groeiambitie

Ten behoeve van de Woonvisie heeft in 2020/2021 een woningbehoefteonderzoek (WBO) plaatsgevonden, zie bijlage. Dit onderzoek biedt handvatten voor het kwantitatief en kwalitatief programmeren van woningen afgezet tegen allerlei ontwikkelingen op de woningmarkt. Uit het WBO wordt duidelijk dat Lelystad tot 2040 een autonome groei kent van zo'n 7.700 huishoudens, waarvoor evenzoveel woningen nodig zijn om hen te huisvesten. Vanuit het programmaplan LNL wordt aangehaakt bij de ambitie om tot 2040 te groeien met zo'n 7.300 extra woningen, dus 15.000 toevoegingen tot 2040.

Door de urgentie van het landelijke woningbouwtekort, de ruimte die Lelystad heeft én de (groei)ambities van Lelystad ontstaat er druk om de woningambitie verder te verhogen. De raad heeft hiertoe een amendement aangenomen met de ambitie om tot 2040 met 40.000 nieuwe woningen te groeien. De nieuwbouw van woningen in Lelystad is erop gericht om de komende jaren voldoende woningen te bouwen voor eigen inwoners en aanvullend woningen toe te voegen voor het opvangen van het regionale en landelijke woningtekort. Hiervoor is meer diversiteit in het aanbod realiseren nodig, in zowel grondgebonden woningen als gestapelde bouw om doorstroming te stimuleren en nieuwe inwoners en bedrijvigheid aan ons binden.

Demografische ontwikkeling

Op basis van de meest recente gemeentelijke prognose van O&S Lelystad stijgt het totale inwoneraantal van de gemeente Lelystad tussen 2020 en 2040 met zo'n 14.500 inwoners.⁴ Medio 2040 kent Lelystad volgens deze prognose naar verwachting ongeveer 93.100 inwoners. De prognose is gebaseerd op een autonome huishoudensontwikkeling van de gemeente Lelystad. Het houdt daarbij geen rekening met verdere gemeentelijke woningbouwambities.

Qua opbouw laat de prognose zien dat het gemiddelde aantal personen per huishouden verder zal afnemen. Dit gaat hand in hand met de geprognosticeerde verdubbeling van het aantal ouderen in de komende 15 jaar door het steeds ouder worden van de huidige bevolking in onze stad. Daarnaast zal ook het aantal gezinnen in Lelystad de komende jaren toenemen. Naast het natuurlijke verloop en de aanwas (geboorte – sterfte) zijn de verhuisbewegingen ook belangrijk voor de ontwikkeling van de bevolking. Lelystad kent op basis van verhuisanalyses uit het WBO vooral instroom vanuit Almere en Amsterdam. Het zijn voornamelijk huishoudens van 30 jaar en ouder die vanuit deze gemeenten naar Lelystad verhuizen.

⁴ Als basis voor het woningbehoefte onderzoek voor de gemeente Lelystad is de gemeentelijke prognose uit 2020 gehanteerd. Het is mogelijk dat prognoses die in de komende jaren worden gemaakt afwijken van deze prognose.

De drie scenario's

In het WBO zijn deze drie scenario's, autonome groei – 15.000-scenario – 40.000-scenario, verder uitgewerkt. De scenario's zijn gebaseerd op de scenario's die ook opgenomen zijn in het eerder uitgevoerde woningbehoefteonderzoek. Basis voor de scenario's vormen de ambities uit onder meer Lelystad Next Level. Omdat de ambities tussentijds zijn bijgesteld is het hieronder uitgewerkte tweede scenario aangepast van 10.000 naar 15.000 woningtoevoegingen. Daarmee vormt dit een afwijking op het eerdere woningbehoefteonderzoek. De hogere ambitie is trendmatig doorgerekend in zowel het 10.000 als het 15.000 scenario. Daarmee laten beide scenario's eenzelfde beeld/ trend zien. Wel dienen er in absolute zin meer woningen te worden toegevoerd in het 15.000-scenario.

1. In het eerste scenario 'autonome groei' is de autonome huishoudensontwikkeling in Lelystad als uitgangspunt genomen. We gebruiken hiervoor de prognose 'hoog' die is samengesteld op basis van de gemeentelijke bevolkingsprognose gecombineerd met de ontwikkeling van de gemiddelde huishoudensgrootte, beide afkomstig van O&S Lelystad. Uitgangspunt hierbij is: 1 extra huishouden is 1 extra woning.
2. In het 15.000-scenario is de gemeentelijke ambitie verwerkt om tot 2040 te groeien en in totaal 15.000 woningen toe te voegen. Het gaat in dit scenario om een toevoeging van ongeveer 7.240 woningen (ambitie) boven op de autonome ontwikkeling (het basis-scenario). Dit scenario zet in op het behouden van huishoudens die nu in de stad wonen en daarnaast het aantrekken van huishoudens met een midden- en hoger inkomen die een voorkeur hebben voor het wonen in een groen, ruim opgezette woonomgeving in de nabijheid van voorzieningen. Aanname in dit scenario is dat de groei de komende 20 jaar de huidige trend van het autonome groeiscenario volgt.
3. In het 40.000-scenario is de gemeentelijke ambitie verwerkt om tot 2040 in totaal 40.000 woningen toe te voegen. Het gaat in dit scenario om een toevoeging van ongeveer 32.240 woningen (ambitie) boven op de autonome ontwikkeling (het basis-scenario). Dit scenario zet in op een schaa sprong voor de stad, waarbij ingezet wordt op het aantrekken van zowel de doelgroepen die naar Lelystad trekken vanwege de ruim opgezette groene ligging als stedelijk georiënteerde doelgroepen. Deze schaa sprong is alleen mogelijk wanneer over de hele linie huishoudens aangetrokken worden met mensen uit alle lagen van de bevolking. Aanname in dit scenario is dat de groei de komende 20 jaar de huidige trend van het autonome groeiscenario volgt.

Woningbehoefte op basis van de drie scenario's

In het eerste scenario 'autonome groei' is de autonome huishoudensontwikkeling in Lelystad als uitgangspunt genomen. De woningbehoefte in dit scenario is daarmee onderbouwd vanuit de demografische prognose tot 2040. Het 15.000 en 40.000 scenario zijn indicatieve scenario's die gebaseerd zijn op de gemeentelijke ambities LNL (15.000 woningen erbij) en het amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen (groeien met 40.000 woningen). Deze scenario's geven een indicatief beeld van het woningbouwprogramma wanneer er ingezet wordt op meer dan voorzien in alleen de woningbehoefte op basis van de demografische ontwikkeling. Door in te zetten op deze ambitiescenario's wil Lelystad de noodzakelijke productie van woningen omhoog krijgen en zo harder groeien dan op basis van de huidige demografische prognose te verwachten is.

Scenario 1: Autonome groei

Bij autonome groei (op basis van de gemeentelijke huishoudensprognose) zien we een vraag naar zo'n 7.755 woningen tot het jaar 2040. Ruim de helft van de vraag is naar een koopwoning, daarvan gaat 60% van de vraag uit naar een grondgebonden koopwoning. Daarnaast is er vraag naar ruim 1.900 sociale huurwoningen, daarvan gaat 87% van de vraag uit naar een sociale huur appartement. De rest van de vraag gaat uit naar vrije sector huurwoningen. Onderstaande tabel laat de vraag per segment zien.

TABEL 1: WONINGBEHOEFTE TOT 2040 OP BASIS VAN SCENARIO AUTONOME GROEI

Type en segment		Grondgebonden			Appartementen/ Nultredenwoningen			Totaal
		Sociale huur	Vrije sector huur	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Koop	
Vraag tot 2040	Aantal	240	425	2.730	1.695	940	1.725	7.755
	%	3%	5%	35%	22%	12%	22%	100%

Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijf tellen.

In de eerste jaren zien we een sterke behoefte aan grondgebonden woningen in het koopsegment. Na 2028 zakt deze behoefte af met enkele schommelingen. Deze behoefte kan verklaard worden door het relatief grote aandeel gezinnen in Lelystad, die over het algemeen een voorkeur hebben voor een grondgebonden koopwoning. Omdat het aantal gezinnen in Lelystad in de komende jaren blijft toenemen neemt ook de behoefte aan geschikte grondgebonden woningen toe.

Naast de grondgebonden behoefte is er tot 2040 behoefte aan appartementen en levensloopbestendige woningen. Dit komt door het ouder worden van bestaande huishoudens en daarmee de toename van het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder. Door deze verdere vergrijzing van de bevolking en de daarmee veranderende woonvoorkeuren, zien we vooral na 2030 de behoefte voor appartementen en levensloopbestendige woningen toenemen. Er is vanuit deze doelgroep vraag in alle inkomenscategorieën, waarbij het opvalt dat vooral de huishoudens van 65 jaar en ouder met een lager inkomen voor een grote woningvraag zorgen. Deze doelgroep landt vaak in een sociale huurwoning en dan met name in een appartement in de sociale huursector. Als Lelystad in dit scenario niet inzet op het behouden of aantrekken van jonge huishoudens, dan groeit op termijn alleen het aandeel senioren nog.

Scenario 2: + 15.000 huishoudens

Het + 15.000-scenario zet in op het behouden van huishoudens die nu in de stad wonen en daarnaast het aantrekken huishoudens met een midden tot hoger inkomen. Deze huishoudens zijn afkomstig uit onder andere de MRA en andere omliggende regio's zoals de regio Zwolle. Op basis van de huishoudensprognose en het scenario 'autonome groei' wordt een toename van ongeveer 7.760 huishoudens tot 2040 verwacht. Dit indicatieve scenario zet in op het aantrekken van ongeveer 7.240 extra huishoudens om de groei met 15.000 woningen mogelijk te maken. Het gaat daarbij vooral om het aantrekken van huishoudens met midden en hogere inkomens zoals de benoemde kansrijke doelgroepen in hoofdstuk 3 die nu elders niet landen. Het zijn huishoudens die kiezen voor een relatief betaalbare grondgebonden woningen in een groene omgeving die Lelystad hun kan bieden, maar elders in de MRA schaars zijn. Onderstaande tabel laat de vraag naar dit segment zien. Overigens is de aanname in dit scenario dat de groei de komende 20 jaar de huidige trend volgt.

TABEL 2: WONINGBEHOEFTE TOT 2040 OP BASIS VAN SCENARIO + 15.000

Type en segment		Grondgebonden			Appartement/ Nultredenwoningen			Totaal
		Sociale huur	Vrije sector huur	Koop	Social e huur	Vrije sector huur	Koop	
Autonome groei (scenario 1)	Aantal	240	425	2.730	1.695	940	1.725	7.755
	%	3%	5%	35%	22%	12%	22%	100%
Totaal vraag in scenario + 15.000	Aantal	1.125	695	7.885	2.190	1.085	2.025	15.000
	%	8%	5%	53%	15%	7%	14%	100%
Extra vraag in scenario + 15.000	Aantal	+885	+270	+5.150	+495	+140	+300	+7.245
	%	12%	4%	71%	7%	2%	4%	100%

Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijf tellen.

Met name in de eerste jaren is er een grote vraag naar grondgebonden woningen in de koopsector. Deze vraag vlakkt enigszins af na 2028 en komt vervolgens op een prognose van ongeveer 250 grondgebonden woningen per jaar. Deze woningen sluiten aan bij de woonvoorkeuren van stellen en gezinnen met kinderen. Een deel van de toename ten opzichte van het autonome scenario zit hem in de toename van het aantal gezinnen met een hoog inkomen. Zij komen naar Lelystad vanwege de ruime en relatief betaalbare grondgebonden koopwoningen in combinatie met de stedelijke voorzieningen. Het zijn huishoudens die een voorkeur hebben voor het wonen in een groene, ruim opgezette woonomgeving in de nabijheid van voorzieningen en zich daarom in Lelystad vestigen. Er is daarnaast een kleinere toename van het aantal jonge huishoudens (tot 35 jaar) met een midden tot hoog inkomen met een voorkeur voor dit type woonmilieu. Naast de inzet op de kwaliteit van de groene woonomgeving dient er ook voldoende aandacht te zijn voor de nabijheid van voorzieningen, waaronder scholen. Voorzieningen dragen daarnaast bij aan het versterken van de levendigheid in de wijk.

Ten opzichte van het eerste scenario (autonome groei) zien we daarnaast een verdere toename van het aantal oudere huishoudens en neemt ook de vraag naar appartementen en levensloopbestendige woningen verder toe. Dit komt door de grotere instroom van 65+ huishoudens in Lelystad in het scenario dat inzet op 10.000 woningen tot 2040. Deze oudere doelgroep is divers. Een deel van hen zal de voorkeur geven aan een appartementen nabij het centrum en daarmee de voorzieningen van Lelystad, een ander deel zal de voorkeur geven aan een grondgebonden levensloopbestendige woning in het groen. Het gaat daarbij niet alleen om voorzieningen in het centrum van de stad, maar om de aanwezigheid van voorzieningen in de wijk. Ook de betaalbaarheid in relatie tot de oppervlakte van de woning is belangrijk voor de 65+ doelgroep.

Scenario 3: +40.000 huishoudens

Het 40.000-scenario zet in op een schaa sprong voor de stad, waarbij ingezet wordt op het aantrekken van zowel huishoudens met een voorkeur voor een groen, ruim opgezette woonomgeving als stedelijk georiënteerde doelgroepen. Deze schaa sprong is alleen mogelijk wanneer over de hele linie huishoudens worden aangetrokken. Een huishoudensgroei van dit formaat heeft niet alleen effect op de woningmarkt, maar heeft effect op de stad als geheel, het voorzieningenniveau, het centrum en de bereikbaarheid van de stad. Het vraagt naast inzet op uitbreiding, ook om inbreiding en versteviging van de bestaande stedelijke structuur. Daarom zet dit scenario niet alleen in op het aantrekken van 'sterke schouders' uit de MRA en de regio Zwolle die bij voorkeur in een groen, ruim opgezette woonomgeving wonen, maar ook op het aantrekken van stedelijk georiënteerde doelgroepen. Onderstaande tabel laat de potentiële woningvraag tot 2040 in dit scenario zien, uitgesplitst naar type en segment.

TABEL 3: WONINGBEHOEFTE TOT 2040 OP BASIS VAN SCENARIO + 40.000

Type en segment		Grondgebonden			Appartement/ Nultredenwoningen			Totaal
		Social e huur	Vrije sector huur	Koop	Social e huur	Vrije sector huur	Koop	
Autonome groei (scenario 1)	Aantal	240	425	2.730	1.695	940	1.725	7.755
	%	3%	5%	35%	22%	12%	22%	100%
Totaal vraag in scenario + 40.000	Aantal	6.065	1.805	20.675	5.940	1.850	3.665	40.000
	%	15%	5%	52%	15%	5%	9%	100%
Extra vraag in scenario + 40.000	Aantal	+5.825	+1.380	+17.945	+4.245	+910	+1.940	+32.245
	%	18%	4%	56%	13%	3%	6%	100%

Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

In het scenario waarin ingezet wordt op 40.000 woningen zien we dat met name in de eerste vijf jaar de vraag naar grondgebonden koopwoningen groot is, na 2025 daalt de vraag iets en vlakt deze af naar ongeveer 1.000 grondgebonden woningen per jaar. Daarnaast is er ook vraag naar grondgebonden woningen en appartementen in de sociale huur.

Om dit scenario te kunnen uitvoeren is het belangrijk dat de migratie op een hoog niveau blijft. Bij het aantrekken van huishoudens van buitenaf gaat het niet alleen om vermogende gezinnen, maar ook om alleenstaanden en stellen met lagere inkomens, zowel jong als oud. Hierdoor is een meer divers programma nodig dan in de voorgaande scenario's. Het gaat anders dan in de voorgaande scenario's niet alleen om toevoeging van grondgebonden woningen in een groene woonomgeving, maar vaker ook over aantrekkelijk stedelijk wonen. Het stedelijk wonen uit zich in hogere dichtheden met zowel appartementen als grondgebonden stadswoningen en een aantrekkelijk ingerichte openbare ruimte met voldoende voorzieningen op loopafstand. Dit scenario vraagt daarom ook om een kwaliteitsimpuls voor het centrum van Lelystad en biedt tegelijkertijd ook kansen voor inbreiding en het opwaarderen van bestaande plekken in de stad.

Van drie naar één (groei)scenario

We gaan van de drie woningbouwscenario's naar één (groei)scenario. Door de gemaakte keuzes in de MRA Woondeal, de inzet bij LNL en de koers van de raad is daarin een duidelijke keuze gemaakt. In het woningbouwprogramma wordt gestuurd op de inzet in variant 3. Zie de hoofdstuk 6 woningbouwprogrammering voor meer informatie.

Verdiepend Woononderzoek

De vorige paragraaf laat zien dat het afzetten van 40.000 woningen alleen mogelijk is wanneer over de hele linie huishoudens aangetrokken worden. Dat maakt het lastig de vraag te beantwoorden welke doelgroepen eraan bijdragen om deze ambitie waar te maken en hoe hierop gestuurd kan worden. Alle doelgroepen zijn immers interessant voor de groei van Lelystad. Rigo heeft daarom verdiepend onderzoek uitgevoerd om meer inzicht te krijgen in woonwensen, verhuisovertredingen en de externe push- en pull-factoren die daarin een rol spelen. Zo komt in beeld voor welke doelgroepen de gemeente Lelystad op dit moment bouwt en waar kansen liggen om meer huishoudens en/of andere doelgroepen aan te trekken. De uit dit onderzoek samenvattende conclusie en een aanbevolen bouwstrategie op hoofdlijnen is in deze paragraaf beschreven. Het hele onderzoek is te vinden als bijlage 4. Dit onderzoek is gebruikt voor de herijking van de Woonvisie en dient als basis voor het opstellen van woningbouwprogramma's en woonmarketing.

Conclusies

Groeiende poel woningzoekenden

Het woningtekort in Nederland is groot en steeds meer huishoudens zoeken een huis. De stroom huishoudens uit de MRA (en met name Almere) naar Lelystad is toegenomen. Vooral jongere huishoudens, zoals starters, en jonge gezinnen zijn woningzoekend. Zij vormen de grootste instroom in de gemeente. Daarnaast blijkt uit onderzoek dat steeds meer huishoudens, onder andere vanwege het woningtekort en de hoge woningprijzen, uit de Randstad vertrekken. Lelystad kan hiervan profiteren.

Ruime (eengezins-) woningen (met tuin!) wordt vaak gezocht

De vraag naar koopwoningen, vooral eengezinskoopwoningen, overstijgt in de MRA het aantal in de praktijk gerealiseerde verhuizingen aanzienlijk. Dit terwijl voor huurappartementen geldt dat er fors meer worden betrokken dan dat er vraag naar is. In de MRA lijkt er daarmee een grote groep huishoudens te zijn die een klein appartement heeft betrokken, maar de wens heeft om een groter appartement of eengezinswoning te betrekken. Deze 'oudere jongeren' zijn toe aan een volgende stap. Bij hen is de eengezinswoning, in allerlei vormen, populair. Bijna de helft van de verhuisgeneigden uit de MRA die binnen of naar Lelystad wil verhuizen, is op zoek naar een eengezinswoning, vooral in het betaalbare segment. Voor hen is een buitenruimte ook zeer belangrijk. Dit aanbod komt alleen nauwelijks vrij, wordt maar mondjesmaat nieuw gebouwd en in grote delen van de MRA staan voor de komende jaren voornamelijk appartementen gepland. Gezien de schaarste in dit segment, hebben deze woningen een enorme potentiële doelgroep.

Beschikbaar en betaalbaar aanbod wordt elders gemist en kan nog in Lelystad

Het simpele feit dat er in Lelystad (betaalbare) woningen beschikbaar zijn, trekt vestigers aan, vooral in een periode van woningtekort. In Lelystad kan men nog betaalbaar wonen en kunnen starters hun eerste stap maken, zowel Lelystedelingen als vestigers. Eenmaal verhuisd kunnen mensen de kwaliteiten van Lelystad ontdekken en een volgende stap allicht ook binnen Lelystad willen zetten.

Variatie blijft gewenst

Tegelijkertijd zijn er ook tal van redenen om variatie in het aanbod aan te brengen. Om ook andere doelgroepen aan te trekken en de vraag naar appartementen in zowel de huur- als in de koopsector te stillen. Deze vraag is misschien niet zo groot als naar eengezinskoopwoningen, maar wel degelijk aanwezig. Daarnaast kan ook het vasthouden van huidige inwoners bijdragen aan de groei van Lelystad. Jonge starters en senioren vertrekken per saldo vaker uit Lelystad dan dat zij zich in Lelystad vestigen. Het toevoegen van betaalbare woningen voor deze groep kan mogelijk bijdragen aan het vasthouden van starters en jongeren in Lelystad.

Natuur en water wordt enorm gewaardeerd

Naast het juiste woningaanbod, kunnen er ook andere randvoorwaarden meespelen in de keuze van woningzoekenden om te verhuizen. De ruimte, de rust en de natuur die Lelystad te bieden heeft, worden enorm gewaardeerd door Lelystedelingen. Dat blijkt keer op keer uit verscheidene enquêtes uitgevoerd door de gemeente en werd wederom benadrukt tijdens de focusgroepen van dit onderzoek. Voor veel vestigers heeft dit karakter van de stad een belangrijke rol gespeeld in hun keuze voor Lelystad. Ook woningzoekenden die binnen of vanuit de MRA naar Lelystad willen verhuizen, geven in grote mate een voorkeur aan voor een landelijke, ruim woonmilieu of een rustige woonwijk.

Houd de ontwikkelpunten in de gaten.

Lelystad heeft kwaliteit maar heeft ook nog ontwikkelpunten. Het lage voorzieningenniveau en de beperkte werkgelegenheid kwamen in het onderzoek veelvuldig naar voren. De gemeente heeft daar in meer of mindere mate invloed op, maar hoe dan ook kan de aanpak van deze aspecten bijdragen aan een positieve ontwikkeling van Lelystad als vestigingslocatie.

Aanbevolen bouwstrategie op hoofdlijnen

Zet in op subuurbaan Wonen

De behoefte aan eengezinswoningen in een sub-urbane setting zijn nog lang niet gestild en die vraag is groot. Dilemma is dat Lelystad al zoveel eengezinswoningen heeft. Wat je bouwt is dus ogenschijnlijk meer van hetzelfde. Toch is dit precies wat veel woningzoekenden in Lelystad zoeken, maar vooral ook waarvoor vestigers naar Lelystad komen. Lelystad is een van de weinige plekken in Nederland waar nog 'ouderwets' eengezinswoningen gebouwd kunnen worden.

Begin met 'instapwoningen'

De groepen die momenteel het meest in de knel zitten op de woningmarkt zijn starters en jonge huishoudens. Zij zijn niet in staat om meteen voor een vrijstaand huis in de duurdere prijsklasse te gaan. Er wordt geadviseerd om het accent in de eerstkomende jaren te leggen op voor koopstarters betaalbare (rij)woningen. Daar is volume te maken dat voor een substantiële groei zal zorgen. Als de jonge huishoudens eenmaal binnen zijn, zullen ze snel doorgroeien, zowel in woonwensen als financiële middelen. Laat het woningaanbod vervolgens meegroeien met de demografische ontwikkeling van een nieuwe generatie bewoners.

Pas op met kleine appartementen

Kleine appartementen (studio's en woningen met één slaapkamer) worden momenteel overal aangeboden en gepland. Daar komen mensen niet voor naar Lelystad. Op termijn is de toekomstwaarde van kleine appartementen ook twijfelachtig. De gemiddelde huishoudensgrootte is bovendien misleidend vanwege de vergrijzing. De groep woningzoekenden wordt als vanouds gedomineerd door jonge (aanstaande) gezinnen, zij hebben ruimte nodig.

Bied ruimte appartementen aan op mooie locaties

Appartementen zijn voor Lelystad een relatief onbekend en dus nog onbemand product. Er is nog weinig aanbod. De vraag naar appartementen in Lelystad is daarom (vooralsnog) kleiner dan de vraag naar eengezinswoningen, maar niet helemaal afwezig. Net als bij eengezinswoningen kan Lelystad zich onderscheiden door juist geen krappe studio's te bieden, maar comfortabele, ruime appartementen. Appartementen met drie kamers zijn optimaal in de zin dat ze interessant zijn voor meerdere doelgroepen. De locatie is dan wel belangrijk. Een markante locatie is dan gewenst, bijvoorbeeld aan de kust of aan een park. Passend bij de sterke kanten van Lelystad.

Ontwikkel woonconcepten voor senioren

Senioren zijn over het algemeen minder verhuis geneigd en ervaren vaak allerlei belemmeringen om te verhuizen. Maar degenen die dat wel willen of verleid kunnen worden te verhuizen, vormen een doelgroep voor nieuwbouw. De wens is vaak een ruime woning met minimaal twee slaapkamers en een buitenruimte. Grondgebonden bungalows met tuin of appartementen met ruim balkon hebben de voorkeur. En het liefst staan deze woningen in of nabij de eigen buurt, met voorzieningen om de hoek, en is er bij nieuwbouw sprake van een diverse bevolkingssamenstelling. Daarbij zal een aantal woonconcepten ook aantrekkelijk zijn voor een deel van de verhuisgeneigde senioren. Ook in combinatie met zorg: denk bijvoorbeeld aan een 'knarrenhof', of het 'stadsveteranen' en 'live-in' concept.

Bijkomende vestigingsfactoren (niet alleen inzetten op woningen)

Er zijn meer drijfveren om ergens te gaan (of blijven) wonen dan alleen het aanbod van woningen. Gezien de aantrekkingskracht op jonge gezinnen kan een ruim aanbod van kinderopvang ook een troef zijn, evenals goede scholen en uiteraard een veilige omgeving. Een goed voorzieningenniveau passend bij zowel de huidige inwoners als de doelgroep zal de aantrekkingskracht van Lelystad bevorderen en kan daarmee ook een extra factor zijn voor mensen om zich te vestigen of te blijven.

Imago blijft ook een belangrijk aandachtspunt net als de positionering van Lelystad. De kwaliteiten van Lelystad zouden nog meer uitgedragen kunnen worden net als de Lelystadse identiteit zodat dit geen belemmering vormt voor mensen om zich in Lelystad te vestigen.

Risico's op termijn dus blijf monitoren

Een groeistrategie is niet zonder risico's. Toevoegen van grote aantallen aantrekkelijke nieuwbouw zet de marktpositie van bestaande woningen onder druk. Ook de bestaande voorraad moet meeprofiteren van de groei. Het is zaak om dit in de gaten te houden en niet alleen af te gaan op successen in de nieuwbouw. Zelfs al gaat de afzet van nieuwbouw voorspoedig, dan kan dit in het ergste geval tot leegstand of waardedaling in de bestaande voorraad leiden (in plaats van tot groei).

De kwaliteit van de nieuwbouw is ook voor de lange termijn van belang. Er komt een tijd dat de woningmarkt ontspant, ook op regionaal niveau. De woningen die nu worden toegevoegd, moeten ook dan nog in een behoefte kunnen voorzien en moeten concurreren met aanbod uit de voorraad. Het is nu moeilijk voor te stellen, maar als we een generatie verder zijn komen eengezinswoningen in grote aantallen en (dus) voor een lage prijs beschikbaar als gevolg van overlijden. De vraag is wie er dan nog voor veel geld in de studio's wil wonen die nu worden neergezet.

4.2. De bestaande woningvoorraad

In het voorgaande hoofdstuk keken we vooral naar de nieuwbouwopgave in relatie tot de gemeentelijke woningbouwambities. Maar minstens zo belangrijk is de bestaande woningvoorraad in onze stad. De bestaande stad willen we een kwaliteitsimpuls geven. We maken wijken met een eigen identiteit, mooie uitstraling, sociaal sterk en een woningaanbod dat daarbij past. Hiervoor wordt onder meer ingezet op leefbaarheid en kwaliteit. De energietransitie gaat ook hier een nadrukkelijke rol spelen. In de transitievisie Warmte zal door de Raad worden aangegeven op welke termijn welke wijk aardgasvrij gemaakt moet zijn.

Differentiatie in doelgroepen en woningaanbod

De bestaande woningvoorraad in Lelystad bestaat nu voor ruim 80% uit eengezinswoningen.⁵ We willen de variatie in het woningaanbod in bestaande wijken bevorderen, zodat diverse wijken ontstaan met woningen die tegemoetkomen aan de wensen en mogelijkheden van jong tot oud, alleenstaand tot gezin, laagopgeleid tot hoogopgeleid, arm tot rijk, zelfredzaam tot zorgbehoevend, zelfstandig en onafhankelijk versus meer collectief. Nieuwe en bestaande woningen zijn zoveel mogelijk levensloopbestendig. Om de diversiteit in de samenleving te bevorderen zetten we in bestaande woongebieden in op een variatie in het woningaanbod in iedere wijk. Dit doen we door te bouwen in de Lelystadse mix, een mix van alle prijsklassen, en een hoog percentage appartementen in de nieuwbouw dan wel in projecten te realiseren. Met als strategie om aan te sluiten bij de bestaande wijk en toevoegen wat er nog niet is. Zo blijft het voor starters en middeninkomens betaalbaar om een huis te kopen, is doorstroming binnen de eigen wijk mogelijk, wordt de draagkracht van wijken versterkt en blijven voorzieningen behouden. Meer informatie over deze strategie is te vinden in de woningbouwprogrammering, hoofdstuk 6.

We zetten extra in op het behouden van draagkrachtige bewoners en op het aantrekken van nieuwe bewoners. Hierbij wordt gekeken naar het type en aantal woningen dat een wijk nodig heeft. Lelystad stelt zichzelf meetbare doelstellingen in de planning en realisatie om de differentiatie in doelgroepen en woningaanbod te kunnen waarborgen. Het kan zijn dat hiervoor woningen worden toegevoegd aan bestaande wijken (verdichting). Dit doen we met oog voor de omgeving en in samenspraak met omwonenden door hen vanaf de kaderstelling te betrekken bij de invulling van die locatie. We behouden daarbij voldoende groene delen en openbare voorzieningen in woonwijken en we vullen in het bijzonder niet onze natuurparken met gebouwen.

Aanpassing van de woningvoorraad in bestaande wijken gaat niet om grootschalige woningbouw, maar om kleine projecten die van toegevoegde waarde zijn voor de wijk. Dit kan gaan om nieuwbouw en ook transformatie. Samen met inwoners en partners in de stad onderzoeken we wat een wijk mist en welk soort woningen het best kunnen worden toegevoegd. Afhankelijk van de wijk kunnen dit bijvoorbeeld seniorenwoningen zijn, zodat de doorstroom vanuit eengezinswoningen wordt gestimuleerd of bijvoorbeeld jongerenwoningen, zodat jongeren uit de wijk uit huis kunnen. In iedere wijk moet het mogelijk zijn om de gehele wooncarrière te doorlopen.

Transformatie van bestaande gebouwen die nu een andere bestemming hebben

Nog steeds staan hier en daar bedrijfspanden leeg, terwijl er een grote behoefte is aan woningen. We stimuleren de transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen daar waar het kan en wenselijk is. Veelal gaat dit om bedrijfspanden, maar het kan ook gaan om panden van de overheid, zoals oude scholen. Ook hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de woningbehoeften in de wijk.

⁵ Woningbehoefteonderzoek Lelystad (2021).

Kwaliteit bestaande woningen en woonomgeving

Huiseigenaren worden gestimuleerd om in kwaliteitsverbetering van hun woning te investeren. Onder kwaliteit wordt verstaan dat woningen goed onderhouden zijn, zo veel mogelijk levensloopbestendig zijn en voldoen aan de beoogde duurzaamheidseisen. Voor onderhoud geldt dit ook voor de buitenruimten, zowel privé als openbaar en ook de veiligheidsaspecten spelen daarbij een rol. Daarnaast zorgen kleine inbreidingsprojecten ervoor dat de fysieke uitstraling van de wijk verbetert.

Woningen ontwikkelen en tegelijkertijd kosten efficiënt de groene woonkwaliteit van onze stad behouden vraagt om creatieve oplossingen. Ook zal de toename van het aantal inwoners resulteren in een toenemende recreatiebehoefte van onze inwoners, daartoe worden groenvoorzieningen ook ontwikkeld als gebruiksgroen.

Er ligt een belangrijke opgave in de revitalisering van de '70/'80 wijken.

Met name wijken die grotendeels in de jaren '70 en '80 zijn gerealiseerd, waaronder Atolwijk, Bolder, Boswijk, Havendiep, Kustwijk, Waterwijk, Zuiderzeewijk en het Stadshart hebben een kwaliteitsimpuls nodig. Dit is eerder al onderschreven in het programmaplan LNL. In deze wijken is sprake van een hoge concentratie van vergrijzing, zorgbehoevenden en mensen met een lager inkomen. Als het gaat om de kwaliteit van de woonomgeving dan moet deze toekomstbestendig, prettig en toegankelijk zijn. We gaan daartoe wijkvisies opstellen, waarin we dit integraal meenemen. De revitalisering van deze wijken biedt kansen om sterke schouders naar de bestaande wijken te trekken en kan een belangrijke bijdrage leveren aan de verstedelijkingsopgave.

Leefbaarheid en veiligheid

Leefbaarheid en veiligheid zijn belangrijke aspecten als het gaat om het goed kunnen wonen in Lelystad. We willen de leefbaarheid en veiligheid in wijken verbeteren door in te zetten op het versterken van de sociale cohesie in de stad. We zetten daarom in op een evenwichtige verdeling van de verschillende doelgroepen over wijken en het vergroten van de betrokkenheid en participatie van bewoners. Bijvoorbeeld door hen mee te laten praten over de bouwopgave en de aanpak van sociale problematiek in de wijk. Ook maken we afspraken met corporaties over de spreiding van sociaal bezit in de stad en waar mogelijk andere woningsegmenten toe te voegen om de draagkracht in de wijk te vergroten.

Naast de inwoners en de corporatie hebben ook de wijkteams en de politie een belangrijke rol in het signaleren van problemen rondom de leefbaarheid en veiligheid in de wijk.

Naast de aanpak van sociale problemen zetten we ook in op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid door fysieke ingrepen te plegen. Bijvoorbeeld door het aanpakken van bestaande plekken in de wijk die als sociaal onveilig worden ervaren. Te denken valt aan het verbeteren van de verlichting of het aanpassen van de groenstructuur in de wijk. Met bouwplannen houden we rekening met de uitstraling, het creëren van ontmoetingsplekken en het zorgen voor de juiste variëteit in woningen, zodat de draagkracht van een wijk op peil blijft. Op deze manier willen we een leefbare en veilige woonomgeving creëren voor alle inwoners van onze bestaande en nieuwe wijken in de stad.

Lelystad-Oost

Lelystad-Oost is door het ministerie van Binnenlandse zaken erkend als één van de zestien kwetsbare gebieden in Nederland. In dit gebied vallen de wijken Zuiderzeewijk, Atolwijk, Boswijk en Waterwijk. Om dit stadsdeel te versterken zijn twee programma's opgezet, één vanuit samenwerking tussen verschillende partners en heet Samen Lelystad Oost en de ander vanuit de Rijkssubsidie via het Volkshuisvestingsfonds

Samen Lelystad Oost

Lelystad Oost is een van de oudste stadsdelen van Lelystad. Het bestaat uit groene, ruime wijken waar bewoners met veel plezier wonen en voor elkaar zorgen. Maar de wijken verouderen en de samenstelling ervan is in de loop der jaren veranderd. Bewoners hebben dagelijks te maken met sociaal maatschappelijke problemen die niet van de een op de andere dag kunnen worden opgelost.

Dit vraagt om een integrale en meerjarige aanpak van Lelystad Oost op sociaal en fysiek niveau. Samenwerkingspartners sloegen daarom de handen ineen. In 2022 kwam daar, onder aanvoering van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, het Startplan Lelystad Oost uit voort. Inmiddels zijn verschillende programma's, projecten en initiatieven gestart en zijn er mooie resultaten geboekt.

Vervolgens is het gebiedsplan *Samen vooruit* opgesteld, een verdere uitwerking van het Startplan. De volgende stap is het omzetten van deze ambities en doelen naar een uitvoeringsprogramma.

Samen Lelystad Oost werkt onder andere aan verbetering op het gebied van inkomen, arbeidsparticipatie, opleiding(niveau), gezondheid en veiligheid.

Volkshuisvestingsfonds

Het Rijk heeft de financiële regeling 'Volkshuisvestingsfonds' ingesteld om gemeenten te helpen te investeren in een betere woonkwaliteit in kwetsbare gebieden. Het gaat daarbij om renovatie en verduurzaming van verouderde woningen, toevoegen van nieuwe woningen en herinrichting van het openbaar gebied. Lelystad heeft voor het gebiedsplan Lelystad Oost twee bijdragen gekregen uit dit fonds. Na vaststelling van de nota van uitgangspunten en financiële regelingen is er officieel gestart met 3 pilots. De aanpak kenmerkt zich door persoonlijke begeleiding en aandacht voor (sociale) hulpvragen. Dat duurt wat langer maar geeft wel het beste resultaat. De verwachting is dat de pilots na 2 tot 3 jaar afgerond zijn, daarna volgt de verdere uitrol over Lelystad-Oost.

Meer informatie en voortgang van beide programma's is te vinden via de webpagina: [Samen Lelystad Oost](#)

Particuliere ontwikkeling en community vorming

In de gemeente Lelystad staan keuzevrijheid en zeggenschap voor (toekomstige) bewoners centraal, zodat een droomhuis gemakkelijker te realiseren is. De gemeente ziet in particuliere ontwikkeling een belangrijke bijdrage voor de aantrekkelijkheid en onderscheidenheid van Lelystad als woonstad.

Het college heeft om die reden in 2023 vier locaties aangewezen waar een combinatie van projectmatige woningbouw en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) mogelijk is.⁶ De locaties zijn: de Akker, Dubbel-op, de SGL-locatie en de Waterkop. Meer informatie hierover is te vinden via de webpagina: [Samen bouwen](#). Het is ook mogelijk om een initiatief op eigen grond te laten beoordelen, dat kan via het [loket nieuwe initiatieven](#).

Naast particuliere ontwikkelingen zullen we ook ruimte bieden voor community vorming en wooninitiatieven. Bij gemeenschappelijk wonen maken bewoners de keuze om een aantal zaken met elkaar te delen. Het kan gaan om het gezamenlijk gebruik van voorzieningen, het organiseren van groepsactiviteiten en woonvormen waarbij zorg een rol speelt. Ook hiervoor is de mate van invloed voor toekomstige bewoners belangrijk.

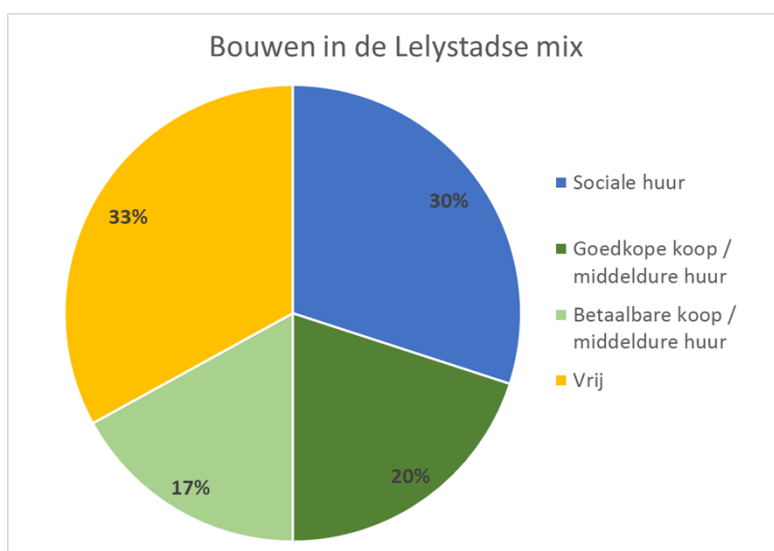
⁶ Lelystedelingen die verenigd zelf woningen willen ontwikkelen en laten bouwen.

4.3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Ten tijde van het opstellen van deze Woonvisie kent Nederland een tekort aan woningen met als gevolg oplopende huizenprijzen en zoekduur voor sociale huurwoningen. Het is van groot belang en de verantwoordelijkheid van de gemeente om inwoners te helpen bij het verkrijgen van passende woonruimte binnen de gemeente. Hier is dan ook extra aandacht voor binnen deze visie.

Voldoende betaalbare voorraad

In paragraaf 4.1 schetsten we de woningbehoefte in relatie tot de huishoudensprognose en aanvullend de gemeentelijke ambities tot 2040. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan verschillende typen en segmenten woningen, voor onder andere gezinnen, 65+ huishoudens en huishoudens met hoge inkomens. Naast het bedienen van deze doelgroepen is het belangrijk om de diversiteit aan woningen in Lelystad te vergroten om andere doelgroepen te kunnen blijven bedienen. Door het gebrek aan betaalbare koop en (sociale) huurwoningen wordt de doorstroming belemmerd. Dit houdt in dat er naast voldoende woningen voor mensen met een hoger inkomen, ook voldoende woningen dienen te zijn voor mensen met een beperkter inkomen. Om een groter aandeel betaalbare woningen voor deze doelgroepen te realiseren is besloten dat bij alle grotere woningbouwplannen een mix van alle prijsklassen gerealiseerd moet worden. Door de doelstellingen vanuit de eerder vastgestelde Woonvisie en vanuit de Woondeal MRA met elkaar te combineren, is een onderverdeling in vier categorieën bepaald.



Figuur 1: Bouwen in de Lelystadse mix

Per categorie zijn criteria opgenomen voor de minimale gebruiksoppervlakte (GBO) en de prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. In de Beleidsregel is ook vastgelegd dat bij betaalbare koopwoningen een zelfbewoningsplicht van toepassing is en een anti-speculatiebeding.

In kleinere woningbouwplannen (minder dan 50 woningen) kan - mits het college akkoord gaat - worden afgeweken van de Lelystadse mix. Dat gebeurt alleen bij dringende redenen. Als er hierdoor een kleiner aandeel betaalbare woningen wordt gebouwd, dan wordt van de ontwikkelaar een financiële bijdrage aan het Vereveningsfonds gevraagd. De opbrengst in het vereveningsfonds zal worden gebruikt om in andere projecten ter compensatie meer betaalbare woningen te laten bouwen.

Deze Lelystadse mix is vastgelegd in de '[Beleidsregel betaalbaar bouwen en bewonen](#)' en het vereveningsfonds in de '[Verordening vereveningsfonds betaalbare woningbouw](#)'. Beide regelingen zijn noodzakelijk omdat er zonder deze sturing te weinig betaalbare nieuwbouwwoningen worden gebouwd. Veel woningzoekenden kunnen geen vrijesectorwoning betalen. Naast sociale huurwoningen is er vooral veel vraag naar goedkope en betaalbare koopwoningen. Daarvoor zijn nu kaders vastgesteld.

Mogelijkheden wooncarrière en doorstroming

We streven ernaar dat zo veel mogelijk mensen in Lelystad passend en naar tevredenheid kunnen wonen. Levensfasen gaan gepaard met verschillende huishoudgroottes en huishoudinkomens en resulteren in verschillende woonbehoeften. Toch verhuizen veel mensen niet als hun huishouden verandert, omdat zij dat niet kunnen of willen of omdat er geen woningen zijn die aan hun wensen voldoen.

Door de variëteit van woningen te vergroten en beter in te spelen op woningbehoeften willen we de doorstroming bevorderen. Door een zo groot mogelijke verhuisketen te creëren, komen bijvoorbeeld meer betaalbare woningen, zoals sociale huurwoningen, beschikbaar voor de doelgroep die hierop is aangewezen. Zo krijgen meer mensen toegang tot de woningmarkt en kunnen zij hun wooncarrière opbouwen. Doel is om, onder meer, de zoekduur voor sociale huurwoningen te verkorten.

Regie woonruimteverdeling

Wij willen daarnaast dat woningen beschikbaar blijven voor mensen die er hun thuis van willen maken. In de praktijk komt het regelmatig voor dat commerciële partijen woningen opkopen en verhuren of doorverkopen en zo de prijs opdrijven. Opkopen van en speculeren met woningen wordt daarom actief tegengegaan, met gebruik van instrumenten zoals de zelfbewoningsplicht, opkoopbescherming en sociale koop conform het “Haarlems Model” waarbij de NHG-grens leidend is.⁷

Sinds 27 april 2023 beschikt Lelystad over een huisvestingsverordening opkoopbescherming. Het is daardoor in sommige wijken niet zomaar meer mogelijk om een woning te kopen om die daarna te verhuren. Dit geeft voor starters en middeninkomens meer kans om een woning te kopen. Meer informatie hierover is te vinden via de gemeentelijke webpagina: [Opkoopbescherming](#)

De zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding zijn inmiddels ook ingevoerd via de beleidsregel betaalbaar bouwen en bewonen.

Het is vanaf 2024 ook mogelijk voor gemeenten om voorrang te geven aan mensen met een cruciaal beroep. Gemeenten hebben de bevoegdheid om voorrang te verlenen aan bijvoorbeeld leerkrachten en verpleegkundigen bij de toewijzing van huurhuizen en nieuwbouwwoningen. De gemeente Lelystad heeft in samenwerking met woningcorporatie Centrada en de Lelystadse scholen inmiddels al een succesvolle regeling voor leerkrachten. Aan een overeenkomst voor zorgpersoneel wordt gewerkt. Meer informatie hierover is te vinden via de gemeentelijke webpagina: [Regeling huisvesting voor beroepsgroepen](#)

Woonwagendstandplaatsen

In 2018 heeft het ministerie van BZK een beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid opgesteld. Daarin wordt voorgesteld het standplaatsenbeleid in overeenstemming te brengen met het mensenrechtenkader voor de culturele identiteit van woonwagenbewoners en de standplaatsenbehoefte onder woonwagenbewoners in een gemeente vast te leggen in de gemeentelijke woonvisie. De gemeente Lelystad legt met deze woonvisie de belangrijkste beleidsuitgangspunten voor standplaatsen vast. De uitwerking hiervan is vastgelegd in het [woonwagen- en standplaatsenbeleid](#) Lelystad 2024.

In Lelystad is momenteel een klein woonwagencentrum gevestigd met 8 plaatsen. Bewoners van het centrum hebben aangegeven dat er op korte termijn behoefte is aan een kleine uitbreiding. Ook blijkt uit het uitgevoerde behoefteonderzoek in 2023 dat er onder repatrianten (woonwagenbewoners die door omstandigheden in een stenen woning wonen maar de behoefte hebben in een woonwagen te wonen) behoefte is aan het wonen in een woonwagen. De gemeente wil, in lijn met het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid, de Lelystadse woonwagenbewoner gelijk aan iedere ander woningzoekende binnen een redelijke termijn kans bieden op een woning dan wel standplaats. Als uitgangspunt is de wachttijd voor een standplaats vergelijkbaar met de wachttijd voor een sociale huurwoning. Woonwagenbewoners die een huishoudinkomen hebben tot aan de inkomensgrenzen voor

⁷ Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is een garantie op hypotheeklen voor koopwoningen.

een gereguleerde huurwoning, genoemd in artikel 48 van de Woningwet, behoren tot de doelgroep van woningcorporaties. Het ontwikkelen, verhuren en exploiteren van woonwagenlocaties, standplaatsen en woonwagens valt daarmee onder de kerntaak van de woningcorporaties.

Vergunninghouders en arbeidsmigranten

Naast voldoende betaalbare woningen voor huidige en nieuwe inwoners uit het binnenland is het ook van belang dat er voldoende betaalbare woningen zijn voor nieuwe inwoners uit het buitenland. Hierbij gaat het om zowel arbeidsmigranten als vluchtelingen met een permanente verblijfsstatus.

We geven invulling aan de gemeentelijke wettelijke taakstelling in de huisvesting van vluchtelingen met een permanente verblijfsstatus in samenwerking met de partijen die woningen verhuren in de stad. Met de woningcorporaties leggen we dit vast in de prestatieafspraken.

De komende jaren zal de werkgelegenheid in Lelystad verder toenemen. We gaan ervan uit dat er daardoor extra vraag zal zijn naar woonruimte. Gelet op de gespannen arbeidsmarkt betekent dat deels ook dat er extra arbeidsmigranten nodig zijn. In dit licht is het nodig om voldoende betaalbare en specifieke huisvesting voor deze doelgroep te realiseren. De uitgangspunten uit het beleidskader 'internationale medewerkers' worden gebruikt om besluiten te nemen over geschikte locaties. De uitwerking hiervan is vastgelegd in het [Synthesedocument internationale medewerkers](#).

4.4. Duurzaamheid

Nederland staat voor een aantal complexe, urgente maatschappelijke duurzaamheidsvraagstukken. Het gaat onder andere om het opvangen van de gevolgen van klimaatverandering, de overstap naar hernieuwbare energie, de verduurzaming van de landbouw en een aanzienlijke uitbreiding van het natuurareaal. Stuk voor stuk opgaven die niet alleen impact hebben op onze leefstijl, maar ook op ons landschap. Ze leggen een stevige claim op de schaarse en intensief gebruikte ruimte in ons dichtbevolkte land. Ook Lelystad krijgt hiermee te maken. In dit hoofdstuk is beschreven welke doelstellingen en aanpak Lelystad hiervoor kent.

Energietransitie

Lelystad heeft als doelstelling dat zij in 2025 energieneutraal moet zijn, exclusief het energiegebruik door mobiliteit. Dat wil zeggen dat er binnen hetzelfde jaar evenveel hernieuwbare energie wordt opgewekt als dat er gebruikt wordt. Voor nieuwbouw geldt dat deze honderd procent aardgasvrij moet zijn en bij lopende projecten wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn om alsnog een andere energiebron in te zetten dan aardgas. Voor de bestaande stad geldt dat er in Lelystad in de gebouwde omgeving in 2050 geen gebruik meer gemaakt wordt van fossiele brandstoffen. Er wordt ingezet om de woningvoorraad te verduurzamen en asbestsanering te stimuleren. Met als toevoeging dat er bij asbestwoningen zoveel mogelijk "werk met werk wordt gemaakt" door asbestsanering te combineren met het isoleren van woningen en waar van toepassing het plaatsen van zonnecollectoren en/of zonnepanelen. Voor de asbestsanering van daken van woningen en bedrijven streeft Lelystad naar een afronding in 2028.

Het plan van gemeente Lelystad om over te stappen op nieuwe energie bestaat uit drie delen: de kadernota Transitievisie Warmte Lelystad 2020-2050, de volgorde van wijken en de wijkuitvoeringsplannen.

1. In de kadernota staan de regels waaraan de warmtetransitie in Lelystad moet voldoen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de doelen die we willen bereiken en de manier waarop we dat willen doen. Eén van de belangrijkste kaders voor de warmtetransitie in Lelystad is dat het voor iedereen haalbaar en betaalbaar moet zijn. De kadernota wordt elke 5 jaar opnieuw bekeken en aangepast waar nodig.
2. In de volgorde van wijken staat in welke volgorde de wijken in Lelystad overgaan op duurzame energie. De volgorde van wijken laat zien wanneer er in welke wijken geen aardgas meer beschikbaar is. En dus wanneer inwoners overgestapt moeten zijn op andere, duurzame vormen van energie.
3. Het derde deel van het plan bestaat uit de wijkuitvoeringsplannen. Iedere wijk in Lelystad krijgt zo'n plan. In het wijkuitvoeringsplan staat hoe een wijk van het aardgas overgaat op duurzame energie en voor welke energie wordt gekozen. De wijkuitvoeringsplannen worden samen met de inwoners van de wijken gemaakt.

Meer informatie over dit plan en de voortgang is te vinden via de gemeentelijke webpagina: [Op weg naar nieuwe energie](#)

Klimaatadaptatie, Natuur en Biodiversiteit

De inspanningen binnen de opgave wonen zijn onder meer gericht op de groei van de stad met een groot aantal woningen. Tegelijkertijd heeft Lelystad de kwaliteit dat het over veel natuur en ruimte beschikt. Om hierin een goede balans te vinden en te zorgen dat de natuur wordt beschermd, versterkt of uitgebreid is de Agenda Natuur opgesteld. Deze bestaat uit een strategie en het programma 'Van Groen Dromen naar Groen Doen 2024-2027'. Met dit programma verbeteren we onder andere de biodiversiteit, behouden we het prettig wonen in een groene gezonde omgeving en zorgen we ervoor dat we minder last hebben van neerslagoverschot, hitte en droogte. Voor klimaatadaptatie werken we volgens onze Lelystadse Adaptatie Strategie.

Het programma Natuur bestaat uit de volgende door de raad vastgestelde doelen:

- a) Natuurlijke processen en klimaatadaptatie maken integraal onderdeel uit van ruimtelijke ontwikkelingen door ervoor te zorgen dat de basis op orde is.
- b) We werken aan groen ontwerp, inrichting, realisatie en beheer van de openbare ruimte gericht op een robuust stedelijk ecosysteem.
- c) We werken aan het tot stand brengen en behouden van hoge natuurwaarden door een robuust ecosysteem met goede verbindingen tussen buiten stedelijke leefgebieden, overgangszones en het stedelijk ecosysteem
- d) We activeren mensen een bijdrage te leveren aan de groene, gezonde stad door ze op een makkelijke manier in contact te laten komen met de natuur bij huis, in de stad en daarbuiten.
- e) Natuur wordt meer verweven in het dagelijks leven van mensen, door op een participatieve manier met een overkoepelend kernverhaal en doorlopende communicatiecampagne te werken aan kennis, houding en gedrag.

Meer informatie over dit programma en de voortgang is te vinden via de gemeentelijke webpagina:

[Agenda Natuur](#)

Circulaire economie

Nederland wil in 2050 klimaatneutraal, fossielvrij en circulair te zijn. In een circulaire economie worden spullen die nu nog als afval worden gezien, hergebruikt. Zo hebben we minder of geen nieuwe grondstoffen uit de aarde nodig. Daarom wil het kabinet dat de economie in 2050 volledig circulair is. In 2023 is in Nederland het Nationale Programma Circulaire Economie (NPCE) van start gegaan. Daarin staan maatregelen om de komende jaren zuiniger om te gaan met grondstoffen. In dit programma zijn 4 circulariteitsknoppen als strategieën genoemd om deze ambitie te behalen:

1. *Grondstoffengebruik verminderen*
Het verminderen van de Nederlandse grondstoffenvoetafdruk, zowel vanuit productie- als consumptieperspectief.
2. *Grondstoffen substitutie*
Het zoveel mogelijk vervangen van primaire grondstoffen door secundaire grondstoffen en duurzame hoogwaardige bio-grondstoffen. Of het gebruik van andere beschikbare grondstoffen met een lagere milieudruk.
3. *Levensduurverlenging*
Het aansturen op een maximale levensduur voor producten en onderdelen, onder meer door hergebruik, refurbishment en reparatie.
4. *Hoogwaardige verwerking*
Het verbeteren van schone, goed gesorteerde inzamelstromen en terugwinning van materialen om materialen tot op een gelijkwaardig niveau als het oorspronkelijke materiaal te recyclen.

Deze ambitie heeft ook invloed op de woningbouw. De bouw zal ook steeds meer over moeten gaan op ontwikkelingen om het behoud van grondstoffen te stimuleren, zoals demontabel en circulair bouwen met houtbouw en bio-based materialen. Bio-based bouwen is een zeer kansrijke methode om de milieu-impact van de landbouw, industrie en de bouw te verlagen. De uitstoot van CO₂ is lager en er zijn minder niet-hernieuwbare grondstoffen nodig, omdat materialen steeds weer aangroeien.

Gemeente Lelystad heeft de volgende acties ondernomen op het gebied van duurzame woningbouw:

- *Ondertekening MRA-greendeal houtbouw:* het streven is om vanaf 2025 jaarlijks minimaal 20% van de gehele woningproductie in de MRA in houtbouw uit te laten voeren. Deze ambitie is als leidend principe opgenomen voor het programma Lelystad-Zuid.
- *MRA-greendeal houtbouw opgenomen in prestatieafspraken.*
- *Turbolocatie waterkop aangewezen als locatie voor bio-based bouwen.*
- *Partner Nationaal Groeifonds Toekomstbestendige Leefomgeving en Consortium Gebouwen:* inzet op duurzaam bouwen en op de daarmee samenhangende bedrijvigheid en onderwijsaanbod plus het realiseren van een ketenversnelling tussen investeerders, afnemers van grondstoffen en afnemers van woningen en/of gebouw en voorwaardescheppers.
- *Klimaatbestendige Nieuwbouw en Toekomstbestendige Woningbouw:* convenanten gericht op een samenleving die gebaseerd is op een circulaire economie in een gezonde, klimaat robuuste en kwalitatief goede leefomgeving, waarin we zo min mogelijk fossiele energiebronnen gebruiken.
- *Leidraad duurzame gebiedsontwikkeling ontwikkeld:* hiermee wordt gewerkt aan het structureel verankeren van leefbaarheid en duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Ook de ministeries van BZK, I&W, LNV en EZK stimuleren het grootschalig gebruik van bio-based bouwmaterialen door gelden beschikbaar te stellen, maatregelen voor te stellen en het opzetten van samenwerkingen. De Rijksambitie is om in 2030 minstens 30 procent van de nieuwbouwwoningen met minimaal 30 procent bio-based materialen te realiseren. Hetzelfde percentage geldt als doelstelling voor isolatiemaatregelen voor verduurzaming en voor de gebruikte materialen voor utiliteitsbouw. Ook moet een substantieel deel van de materialen voor infrastructurele bouwwerken en objecten, zoals asfalt, straatmeubilair en fietsbruggen bio-based zijn. Hiervoor moeten er in 2030 minstens 25 producerende ketens van boeren, industriële verwerkers en bouwers zijn. Doel is dat de teelt van vezelgewassen voor bouwmaterialen groeit van ongeveer 2.000 naar 50.000 hectare en de verwerkingscapaciteit naar minimaal 400.000 ton vezels per jaar.

De bio-based ambitie van het Rijk is al verankerd in de mastervisie van de grootschalige uitleglocatie Lelystad-Zuid.

Meer informatie over de Nationale Aanpak is te vinden via de webpagina: [Grootschalige aanpak bio-based bouwen](#)

4.5. Wonen voor mensen met een zorgvraag

We willen een stad zijn waar kwetsbare inwoners op een goede manier zelfstandig kunnen wonen en daarbij de benodigde zorg en ondersteuning krijgen. Het kan hierbij gaan om ouderen, inwoners met psychiatrische problematiek, inwoners met een verstandelijke of fysieke beperking of inwoners met een andere medische of sociaal-maatschappelijke ondersteuningsvraag.

Het aantal kwetsbare inwoners zal in de komende jaren verder toenemen. Lelystad vergrijst: het aantal senioren groeit in de komende 10 jaren met ca. 25%. Daarnaast is er sprake van extramuralisering, waardoor steeds meer inwoners met een zwaardere zorgvraag zelfstandig gaan of blijven wonen. Vergrijzing en/of extramuralisering heeft vooral invloed op de huisvesting van senioren en inwoners die geestelijke gezondheidszorg ontvangen. Daarom krijgen deze twee groepen specifieke aandacht.

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting verplicht gemeenten vanaf 1 januari 2026 om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. In dit volkshuisvestingsprogramma wordt de verbinding gemaakt tussen wonen, zorg en ondersteuning. Wij sorteren hierop voor met het voorbereiden van een woonzorgvisie. Dit doen we in samenspraak met onze stakeholders. In de woonzorgvisie wordt inzicht gegeven in de huidige en toekomstige woonzorgbehoeften, en in de tekorten, urgenties en prioriteiten. Deze worden gekoppeld aan visies, ambities en concrete keuzes. De woonzorgvisie vormt de basis om samenwerkingsafspraken te maken en een uitvoeringsagenda op te stellen. Hierin wordt vastgelegd welke plannen wanneer worden uitgevoerd om te voorzien in wonen, zorg en welzijn voor ouderen en andere kwetsbare doelgroepen.

Senioren

In vrijwel alle wijken in onze stad neemt het aandeel 65+ huishoudens de komende jaren toe. Dit vraagt om aanpassing en uitbreiding van de bestaande woningvoorraad in Lelystad. Ook leidt de vergrijzing tot een toenemende vraag naar ondersteuning en zorg (vanuit de Wmo, Zorgverzekeringswet e.d.). Er wordt daarom ingezet op levensloopbestendige wijken, waarbij seniorenhuisvesting in de nabijheid van voorzieningen beschikbaar is en ook de woonomgeving daarop is ingericht. Onze visie hierop is verwoord in de hoofdstukken 3, 4 en 5 van het rapport Lelystad Seniorproof (zie bijlage 5). Er wordt ingezet op diversiteit: koop en huur, lagere en hogere prijssegment. In de bestaande stad wordt bij vrijkomende locaties op "rollator afstand" (500 meter) van wijkcentra prioriteit gegeven aan senioren huisvesting.

Rondom de bestaande verpleeg- en verzorgingshuizen zijn zogenaamde 'sterrenzones' ontwikkeld met een divers aanbod van woonvormen en voorzieningen die het langer zelfstandig wonen ondersteunen. Deze sterrenzones ten behoeve van senioren (rond De Uiterdonk, Hanzeborg en De Hoven) worden behouden en versterkt. Er wordt eventueel een nieuwe sterrenzone in Lelystad-Zuid ontwikkeld.

Wij stimuleren initiatieven van inwoners voor nieuwe woonvormen voor senioren. Dit kan zowel een zelfstandige als een geclusterde vorm van wonen zijn. We willen het aantal gelijkvloerse, nultredenwoningen laten groeien en daarnaast streven we ernaar dat een substantieel deel van de nieuwbouwwoningen gelijkvloers of aanpasbaar worden. Zo zorgen we ervoor dat woningen levensloopbestendig zijn. Huurders en huiseigenaren willen wij vroegtijdig laten nadenken over hun woonbehoeften later en hoe zij hier invulling aan kunnen geven. Huiseigenaren willen we motiveren, faciliteren en ondersteunen bij aanpassingen aan de woning. Inwoners kunnen bijvoorbeeld gebruik maken van de [lening toekomstbestendig wonen](#). Met een lening Toekomstbestendig Wonen van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) kunt u tegen een aantrekkelijke rentemaatregelen financieren om uw koopwoning te verduurzamen, levensloopbestendig te maken, asbest te verwijderen of curatief onderhoud aan te plegen.

Mensen met een GGZ problematiek

We willen bereiken dat intramurale voorzieningen voor mensen met zware GGZ-problematiek (Beschermd Wonen voorzieningen) evenwichtig worden gespreid over de Flevolandse gemeenten. Voor zelfstandig wonende inwoners met zware GGZ-problematiek moeten er voldoende kleine, betaalbare huurwoningen (voor uitstroom uit maatschappelijke instellingen) beschikbaar zijn. Daarbij is spreiding over de wijken belangrijk. Een wijk dient altijd te bestaan uit een goede balans tussen draagkrachtige en meer vragende bewoners. Verder moet er ruimte zijn voor het experimenteren met nieuwe woonconcepten, waarbij veel aandacht is voor (sociale) inbedding in de buurt. We willen een gespreid en passend aanbod aan woonvormen creëren waarbij direct omwonenden meepraten, aangevuld met consultatie van professionals.

Wonen met zorg binnen een instelling

Wanneer het niet langer mogelijk is om zelfstandig te wonen kunnen personen in aanmerking komen voor een andere vorm van wonen met zorg. Er bestaan diverse woonvormen tussen intramuraal wonen en geheel zelfstandig wonen. Diversificatie van de woonvormen maakt de spreiding van zorggroepen over de wijken gemakkelijker en daarmee kan worden aangesloten bij de behoeften en draagkracht van een wijk. Het is belangrijk dat de zorg en ondersteuning voor personen die deels zelfstandig wonen goed geregeld zijn. Hierdoor is de kans van slagen van het zelfstandig wonen groter.

We zien op basis van het woningbehoefteonderzoek voor Lelystad dat de komende tien jaar het aantal intramurale zorgcliënten zal toenemen. Het gaat onder invloed van de vergrijzing voornamelijk om een toename van het aantal cliënten met een somatische en een psychogeriatrische zorgbehoefte. Ook neemt het aantal inwoners met een lichamelijk en/of verstandelijk beperking naar verwachting toe.

In Lelystad moeten daarom voldoende mogelijkheden zijn om zelfstandig passend te kunnen wonen, maar ook om beschermd/intramuraal te wonen, voor als zelfstandig wonen niet (meer) mogelijk is.

5. Uitvoeringsagenda

In de woonvisie hebben we aangegeven wat we willen bereiken en wat we zien als onze opgaven. In de uitvoeringsagenda beschrijven we hoe we uitvoering willen geven aan onze visie en onze woonopgaven.

Onderstaand wordt een samenvatting gegeven van de ambities en actiepunten die in de woonvisie worden benoemd. In de uitvoeringsagenda leggen we voor zover mogelijk al vast hoe we de ambities en actiepunten tot uitvoer kunnen brengen.

Ambitie	Actiepunten in relatie tot woonopgaven	Stand van zaken tot Q2, 2024
Lelystad is een sterke groeistad	1. We faciliteren onze eigen groei door de komende jaren voldoende woningen te ontwikkelen voor onze inwoners.	De gemeente heeft de afgelopen jaren actief gewerkt aan het ontwikkelen van nieuwe locaties voor woningbouw.
	2. We zetten aanvullend in op het opvangen van het regionale en landelijke woningtekort door meer woningen toe te voegen in de nieuwbouw.	We gaan van de drie woningbouwscenario's naar één (groei)scenario. Door de gemaakte keuzes in de MRA Woondeal, de inzet bij LNL en de koers van de raad is daarin een duidelijke keuze gemaakt.
	3. We zetten in op een vitaal en aantrekkelijk centrumgebied om de aantrekkelijkheid van de stad te vergroten en de schaa sprong met 40.000 woningen mogelijk te maken.	Dit krijgt uitvoering middels het Actieplan Stadshart (2024)
	4. We onderzoeken de mogelijkheid om de woningbouw in onze stad te versnellen door in samenwerking met ontwikkelaars grotere aantallen woningen te ontwikkelen in stedelijke plannen.	De Gemeente is met ontwikkelaars aan de lokale versnellingstafel de mogelijkheden hiervoor aan het verkennen en onderzoeken. Daarnaast wordt er ook gewerkt aan diverse turbolocaties in de stad waar woningbouw versneld plaatsvindt.
	5. We komen in 2024 met een Nota Gronduitgifte en stellen deze vast. In deze nota wordt onder andere beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de uitgifte van gronden voor woningbouw en bedrijven, CPO's, sociale huur- en koopwoningen en projectmatige woningbouw en specifieke woonvormen.	In 2024 wordt de Nota van Gronduitgifte aangeboden aan de raad.
	6. Voor en in overleg met de woningcorporaties waarborgen we via de prestatieafspraken voldoende bouwlocaties voor de sociale huursector voor een periode van (voortschrijdend) vijf jaar.	Actiepunt is opgenomen in de prestatieafspraken, en wordt doorlopend gemonitord.
	7. We realiseren meer diversiteit in het aanbod, in zowel grondgebonden woningen als gestapelde bouw om doorstroming te stimuleren en nieuwe inwoners en bedrijvigheid aan ons te binden. Deze diversiteit realiseren we op straatniveau en realiseren nooit meer dan 25% van dezelfde woningenklassen en typologieën in een wijk.	Dit is vervangen door de invoering van de Lelystadse mix.
	8. We stimuleren de transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen daar waar het kan en wenselijk is.	Momenteel zijn er meerdere locaties van leegstand vastgoed in transformatie naar woningen. In 2023 zijn er ook al enkele transformatieprojecten in Lelystad opgeleverd.
Lelystad biedt hoogwaardige woonkwaliteit	9. We streven ernaar dat zo veel mogelijk mensen in Lelystad passend en naar tevredenheid kunnen wonen. Dit doen we door te sturen op een aantrekkelijke menging van doelgroepen, woningen en woonmilieus in de wijken. We zoomen daarbij ook in op de buurt zodat er algehele evenwichtige wijken ontstaan.	Doorlopend

	10. We zetten in op minimaal het op peil houden, en waar mogelijk verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in alle wijken.	Er lopen verschillende initiatieven in Lelystad om te werken aan de leefbaarheid en veiligheid van de wijken van Lelystad. Onder andere Samen Lelystad Oost, en Preventie met Gezag.
	11. We zetten extra in op het behouden van draagkrachtige bewoners en zetten waar dat wenselijk is in op het aantrekken van nieuwe bewoners.	Doorlopend.
	12. We zetten in op de revitalisering van de '70/'80 wijken om de woonkwaliteit in deze bestaande wijken te verbeteren.	Vanuit het Volkshuisvestingsfonds worden in samenwerking met woningcorporatie Centrada particuliere en sociale huurwoningen in deze wijken gerevitaliseerd en verduurzaamd.
	13. We stimuleren woningeigenaren hun woning toekomstbestendig (o.a. courant, asbestveilig en levensloopbestendig) te houden of te maken.	Doorlopend
	14. We maken prestatieafspraken met onze woningcorporaties gericht op leefbaarheid en veiligheid in wijken.	In de prestatieafspraken met onze woningcorporaties zijn hier afspraken over gemaakt.
	15. We verdichten waar dit wenselijk is en behouden daarbij voldoende groene delen en openbare voorzieningen in woonwijken en we vullen in het bijzonder niet onze natuurschapen met gebouwen.	Doorlopend
	16. Bij woningbouw in de bestaande stad betrekken we omwonenden vanaf de kaderstelling bij de invulling van die locatie. We informeren de raad steeds tijdig over de resultaten daarvan.	De gemeenteraad heeft in 2021 de beleidsvisie op participatie vastgesteld. Daarin staan uitgangspunten voor een goed participatieproces en wat de gemeente verstaat onder participatie. Participatieprocessen vormgeven is meer geborgd in werkwijze zoals het projectmatig werken. Om die reden is er een handreiking en leidraad ontwikkeld om initiatiefnemers op weg te helpen. Dat maakt het realistisch om ook op dit actiepunt beter te kunnen sturen. Afgelopen periode is hier niet voldoende invulling aan gegeven.
Lelystad is een evenwichtige en inclusieve stad	17. We zetten in op het substantieel terugdringen van de zoekduur voor het verkrijgen van een (sociale) huurwoning en het toevoegen van betaalbare woningen. Het uitgangspunt is om de komende jaren een spoedige verkorting van de zoekduur voor sociale huur tot 2 jaar te realiseren.	In de prestatieafspraken met woningcorporaties zijn afspraken gemaakt over het terugdringen van de zoekduur. Dit wordt tijdens bestuurlijke overleggen gemonitord. Het toevoegen van betaalbare woningen is geborgd in de beleidsregel betaalbaar bouwen en bewonen (2024)
	18. We zetten in op het faciliteren van de doorstroming door doorstromers meer mogelijkheden te bieden. Dit bereiken we door de variëteit van woningen te vergroten, in te zetten op de ontwikkeling van betaalbare woningen (waaronder middenhuur) en beter in te spelen op woningbehoeften van onze inwoners.	Doorlopend
	19. We bevorderen de differentiatie in doelgroepen en woningaanbod door in bestaande woongebieden met name in te zetten op het realiseren van huur- en koopwoningen en typologieën die in dat gebied ondervertegenwoordigd zijn, dus goedkope huur-/koopwoningen aanvullen met duurdere en andersom. Lelystad stelt zichzelf daarnaast meetbare doelstellingen in de planning en realisatie om de differentiatie in doelgroepen en woningaanbod te kunnen waarborgen.	Middels de beleidsregel betaalbaar bouwen en bewonen (2024) is dit geborgd. De strategie is wel veranderd naar aansluiting zoeken bij de bestaande wijk en toevoegen wat er nog niet is, de Lelystadse mix.

Lelystad is een groene, duurzame en natuur inclusieve stad	20. Opkopen van en speculeren met woningen gaan we actief tegen, met gebruik van instrumenten zoals de zelfbewoningsplicht, opkoopbescherming en "sociale koop" conform het "Haarlems Model" waarbij NHG-grens leidend is.	Zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming zijn middels vastgesteld beleid instrumenteel geborgd.
	21. In 2026 zijn wijkaanpakken voor Lelystad-Oost ontwikkeld en geïmplementeerd. De wijkaanpak is een bundeling van bestaande plannen en ambities, aangevuld met nieuwe initiatieven (w.o. Programma's als Samen Lelystad Oost en het VHF) en geconcretiseerd in een integrale programmering per wijk en buurt. Op deze manier komen we tot een samenhangende aanpak en focus per wijk en buurt.	In 2023 is het Gebiedsplan voor Samen Lelystad Oost vastgesteld. Inmiddels wordt er middels werkgroepen uitvoering gegeven aan het doorvertalen van het gebiedsplan in wijkaanpakken voor Lelystad-Oost.
	22. We anticiperen op de vergrijzing door in te zetten op meer geschikte woningen voor senioren zodat zij op een goede manier langer zelfstandig kunnen blijven wonen. We programmeren levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen, op goed toegankelijke locaties. We zetten, in overleg met partijen, in op het "seniorproof" maken van wijken en de stad.	Op verschillende locaties in de stad worden levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Er is een onderzoek uitgevoerd die laat zien welke gebieden geschikt zijn als seniorenzones. Vaststelling moet nog plaatsvinden.
	23. We zetten in op voldoende mogelijkheden voor inwoners met een beperking en/of GGZ problematiek om zelfstandig passend te kunnen wonen, maar ook om beschermd/intramuraal te wonen, voor als zelfstandig wonen niet (meer) mogelijk is.	Doorlopend
	24. We maken prestatieafspraken met de corporaties die actief zijn in Lelystad, gericht op beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen.	Dit is geborgd in de prestatieafspraken met woningcorporaties
	25. We maken met corporaties en zorgpartijen afspraken over het huisvesten van specifieke aandachtsgroepen. De woonzorgvisie (2025) vormt hiervoor de basis, de uitwerking hiervan vindt vanaf 2026 plaats in de jaarlijkse uitvoeringsagenda's.	De woonzorgvisie, met een aanvullende uitvoeringsagenda worden in 2025 ter besluitvorming opgeleverd.
	26. Er wordt een afwegingskader voor wonen, welzijn en zorg vastgesteld, voor het toetsen van initiatieven op deze thema's.	Middels het in 2023 door het college vastgestelde afwegingskader wordt er getoetst bij dergelijke initiatieven.
	27. We doen onderzoek om de behoefte aan woonwagendstandplaatsen helder te krijgen zodat de gemeente, in lijn met het beleidskader gemeentelijk woonwagend- en standplaatsenbeleid, de Lelystadse woonwagendbewoner, gelijk aan andere woningzoekenden, binnen een redelijke termijn kans geeft op een woning dan wel standplaats.	In 2024 is het nieuwe woonwagend- en standplaatsenbeleid vastgesteld door de raad. In 2024 wordt er actief onderzoek gedaan naar mogelijke locaties waar nieuwe standplaatsen gerealiseerd kunnen worden.
	28. We zetten in op het beschikbaar stellen van voldoende betaalbare woningen voor vergunninghouders en arbeidsmigranten.	In 2023 is de Spreidingswet van kracht geworden. Er wordt nog steeds ingezet op het huisvesten van vergunninghouders en arbeidsmigranten.
	29. Binnen de stads brede communicatie en wijkuitvoeringsplannen zoeken we naar manieren om particulieren te stimuleren om (gefaseerd) over te gaan op aardgasvrije verwarming.	Doorlopend, kan zo blijven staan.

	30. We betrekken inwoners om hen te stimuleren hun woning en tuin te vergroenen.	In samenwerking met Centrada, IVN en landschapsbeheer Flevoland worden verschillende activiteiten uitgevoerd zoals de groene straat make-over, communicatie en plant-en-klaarboxen. Daarnaast nemen we sinds dit jaar deel aan het NK-tegelwippen en worden bewoners ontzorgd door de tegeltaxi. Ook het project Groene Ambassadeurs en de kerncampagne zijn gericht op inwoners. Daarnaast is er een regeling opengesteld voor alle inwoners van Flevoland om subsidie aan te kunnen vragen voor klimaat adaptieve en bio diverse maatregelen (opvangen regenwater, groene gevels en daken etc.). Doorlopend, opgepakt vanuit Klimaatadaptatie en programma 'Van groen dromen naar groen doen'
	31. Het klimaat- en natuur inclusief bouwen en ontwikkelen wordt de standaard; we zetten in op de ontwikkeling van een toetsingskader voor het klimaat- en natuur inclusief bouwen en ontwikkelen tools om het als integraal onderdeel in ruimtelijke ontwikkelingen mee te kunnen nemen.	Er is een handreiking op en ontwikkelen we een leidraad duurzame gebiedsontwikkeling en een intern kennisprogramma ontwikkeld. Daarnaast wordt het hanteren van groennormen onderzocht en wordt er nagedacht over mogelijke aanvullende instrumenten zoals het hanteren van een puntensysteem bij beoordeling van tenders. Doorlopend, opgepakt vanuit programma 'Van groen dromen naar groen doen'
	32. We zetten in op de ontwikkeling van Lelystad als een klimaat adaptieve en natuur inclusieve stad door het vergroten van de biodiversiteit, verhogen van de natuurbeleving, meer verweven van gezondheid in de aanpak en bewustwording van natuur bij de inwoners van Lelystad.	Hiervoor is het programma 'Van groen dromen naar groen doen'. Deze voeren we van 2024-2027 uit.
	33. Voor het bouwen van woningen streven we naar duurzaamheid en circulariteit, door gebruik te maken van het materialenpaspoorten en het recyclen van grondstoffen. Hiervoor zullen we in de nota gronduitgifte eventueel stimulerende maatregelen opnemen.	Er is een leidraad duurzame gebiedsontwikkeling ontwikkeld. Hiermee wordt gewerkt aan het structureel verankeren van leefbaarheid en duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkelingen.
	34. We verkennen welke financiële mogelijkheden er zijn om de realisatie van groen in en om de stad te bekostigen, gekoppeld aan de woningbouwopgave	- Rijksprogramma Groen in en om de Stad (waaronder de leeragenda) - EU-verordening natuurherstel (geen netto verlies stedelijk groen en stedelijk boomkroonbedekking) - Woningbouwopgave biedt kans voor kwalitatieve impuls aan de leefomgeving door toevoegen groen. Verschillende scenario's zijn denkbaar. - Nog beperkt inzicht in kosten en baten en scheve verdeling van de kosten tov de baathouders
Lelystad trekt sterkere schouders aan	35. We zetten in op het aantrekken van sterke schouders en het versterken van de stedelijke structuur in Lelystad om de draagkracht te vergroten door woningen te bouwen voor stellen en gezinnen vooral afkomstig uit de MRA en de regio Zwolle.	Doorlopend
Lelystad biedt onderscheidende woonmilieus	36. Om onderscheidende woonmilieus te realiseren is het van belang om duidelijk in te steken op de kernkwaliteiten van Lelystad, te weten: rust, ruimte en groen in combinatie met een stedelijk voorzieningsniveau.	Doorlopend

	37. We zetten in op aantrekkelijke en kwalitatieve nieuwbouw. We bouwen aan wijken met alle voorzieningen die daarbij horen.	Doorlopend
Lelystad biedt de ruimte voor nieuwe initiatieven en woonconcepten	38. We bieden ruimte voor experimenten, innovatieve architectuur, innovatieve bouwstijlen en ontwikkelingen om het behoud van grondstoffen te stimuleren, zoals demontabel en circulair bouwen met houtbouw en bio-based materialen. We ontwikkelen proeftuinen en maken bij nieuwbouw én bestaande bouw afspraken met ontwikkelaars en corporaties om deze manier van bouwen aan te jagen.	Deze ontwikkeling is aangejaagd door het ondertekenen van convenanten, het aanwijzen van locaties door het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties.
	39. We bieden ruimte aan nieuwe woonvormen en flexibel wonen en bouwen. We stimuleren het oprichten van wooncoöperaties, vormen van collectief particulier opdrachtgeverschap en andere burgerinitiatieven. We faciliteren initiatiefgroepen.	Doorlopend
	40. We streven naar het minimaal realiseren van vijf collectief particulier opdrachtgeverschap projecten of soortgelijke burgerinitiatieven in de periode 2022 – 2025 en doen daarvoor jaarlijks in ieder geval drie initiatieven een passende grondaanbieding om hun project te realiseren.	Er zijn vier locaties aangewezen waar een combinatie van projectmatige woningbouw en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) mogelijk is. De locaties zijn: de Akker, Dubbel-op, de SGL-locatie en de Waterkop.
Lelystad stelt kwaliteit boven kwantiteit	41. We zetten in op het kwalitatief groeien van de stad. Dit geldt ook voor de woningbouwprogrammering: de juiste woning op de juiste plek. Hierbij willen we eenzijdigheid en eentonigheid doorbreken. Daar waar het past, kan hoogbouw worden gerealiseerd. Wij streven in het centrumgebied en aan de kust ook naar hoogbouw.	Doorlopend
Lelystad gaat voor integrale gebiedsontwikkeling - mobiliteit, werkgelegenheid, onderwijs, cultuur en recreatie	42. Bij nieuwe ontwikkelingen hanteren we een integrale blik. Concreet houdt dit in dat bij nieuwe ontwikkelingen niet alleen het woonbeleid als uitgangspunt moet dienen, maar dat bijvoorbeeld een integraal samengesteld team de ontwikkeling beoordeelt.	Doorlopend
Lelystad gaat flexibel programmeren in relatie tot conjunctuur	43. We werken in ons woningbouwprogramma met verschillende scenario's die rekening houden met onze ambities. Dit helpt ons om flexibiliteit te houden in onze nieuwbouwprogrammering waarbij we kunnen bijsturen wanneer dat nodig is.	We gaan van de drie woningbouwscenario's naar één (groei)scenario. Door de gemaakte keuzes in de MRA Woondeal, de inzet bij LNL en de koers van de raad is daarin een duidelijke keuze gemaakt. In het woningbouwprogramma wordt gestuurd op de inzet in variant 3. Zie het hoofdstuk 6 woningbouwprogrammering voor meer informatie.
	44. We maken waar mogelijk vaker tijdelijke of meer flexibele afspraken met marktpartijen binnen onze woningbouwprogrammering.	Er is hard gewerkt om de planontwikkeling anders te organiseren: meer in ontwikkeltenders zoals bij Campus Midden met globalere eisen; meer flexibel zoals in Lelystad-Zuid nu de afspraken met RVB worden opgesteld, etc. Ook de turbolocaties hebben als doel om een andere manier van werken te ontwikkelen. Veel lopende acties op dit gebied.

6. Woningbouwprogrammering

Onderdeel van de woonvisie is de woningbouwprogrammering. In de woningbouwprogrammering wordt het aanbod van nieuwe woningen geregeld. Het aanbod wordt afgestemd op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Dat is nodig om te zorgen dat er voldoende wordt gebouwd, én dat het aanbod aansluit bij de wensen en behoeften van de (toekomstige) inwoners.

De Woonvisie Lelystad 2022-2027 is in 2022 vastgesteld. In de afgelopen twee jaar zijn er veel ontwikkelingen geweest die van invloed zijn op de woningbouwprogrammering. Hierdoor was een herijking van de programmering op zijn plaats. In dit hoofdstuk zijn de relevante ontwikkelingen, de gevolgen voor de Woonvisie en de actuele sturing op de woningbouw beschreven.

Relevante ontwikkelingen in 2022-2024

Veel recente ontwikkelingen hebben op uiteenlopende manieren invloed op de woningmarkt en de woningbouw. Onder meer:

- Het woningtekort is verder toegenomen, de prijzen van koopwoningen stijgen snel door.
- De (nieuwe) minister voor Wonen heeft in 2022 de Nationale Woon- en Bouw Agenda en - als uitwerking hiervan - zes programma's opgesteld; o.a. over woningbouw, betaalbaarheid, etc.
- De bouwkosten stegen snel, levering van diverse bouwmaterialen was tijdelijk een probleem; inmiddels zijn prijzen en levertijden weer stabiel.
- In maart 2023 is de Woondeal MRA vastgesteld, door gemeente Lelystad medeondertekend.
- Als gevolg van (onder meer) de oorlog in Oekraïne zijn ook de energieprijzen snel en sterk gestegen; en inmiddels weer wat gedaald.

Gevolgen voor de ambities in de Woonvisie

De ambities van de gemeente Lelystad zijn niet veel veranderd. Bij de vaststelling van de Woonvisie was al duidelijk dat Lelystad een grotere woningbouwambitie heeft dan in de voorliggende periode. Die insteek is door de ontwikkelingen bevestigd en versterkt.

- In het raadsakkoord, dat op 28 juni 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad, is opgenomen dat Lelystad 1.400 woningen per jaar wil realiseren.
- In de Woondeal is vastgelegd dat Lelystad 10.200 woningen wil toevoegen in de periode 2022 t/m 2030.
- In Lelystad Next Level wordt gekoerst op een groei naar 120.000 inwoners, waarvoor na 2030 nog zo'n 10.000 woningen nodig zijn.
- In de uitwerking van de nieuwe Omgevingsvisie wordt onderzocht of en hoe richting 2050 een groei met in totaal 40.000 woningen mogelijk kan worden gemaakt.

Ook op andere onderdelen kan de ingezette lijn in de Woonvisie verder worden doorgetrokken en concreter worden uitgewerkt. Onder meer de eerder vastgestelde doelen met betrekking tot betaalbaarheid van woningen en wonen voor senioren zijn inmiddels verder geconcretiseerd en aangescherpt.

Update van de woningbouwprogrammering

Door de bovengenoemde ontwikkelingen is de verdere uitwerking van de woningbouwprogrammering versneld. Op veel punten zijn de plannen verder uitgewerkt en concreter gemaakt. Op sommige onderdelen is ook sprake van een accentverschuiving.

Onder meer de volgende ontwikkelingen zullen we hieronder toelichten:

- Van drie woningbouwscenario's zoals aangegeven in de Woonvisie naar één (groei)scenario.
- Bouwen in de Lelystadse mix; meer sturing om betaalbare woningen te realiseren.
- Meer nultredenwoningen; streven naar 50% appartementen in de nieuwbouw.
- Nieuwbouw in wijken: aansluiten en toevoegen
- Tempo woningbouw moet nog meer omhoog.

Analyse

Meer sturing door overheden

In de rijksnota's uitgebracht door BZK/Wonen is geconstateerd dat in de afgelopen decennia de volkshuisvesting en de woningbouw te veel aan de vrije markt is overgelaten. Inmiddels is duidelijk dat de markt de problemen op het gebied van huisvesting niet afdoende oplost. Het woningtekort is sterk toegenomen, nieuwe woningen zijn voor veel mensen niet betaalbaar, huren in het geliberaliseerde deel van de markt zijn enorm gestegen. Stevige sturing door de overheid is noodzakelijk om de problemen op de woningmarkt aan te pakken.

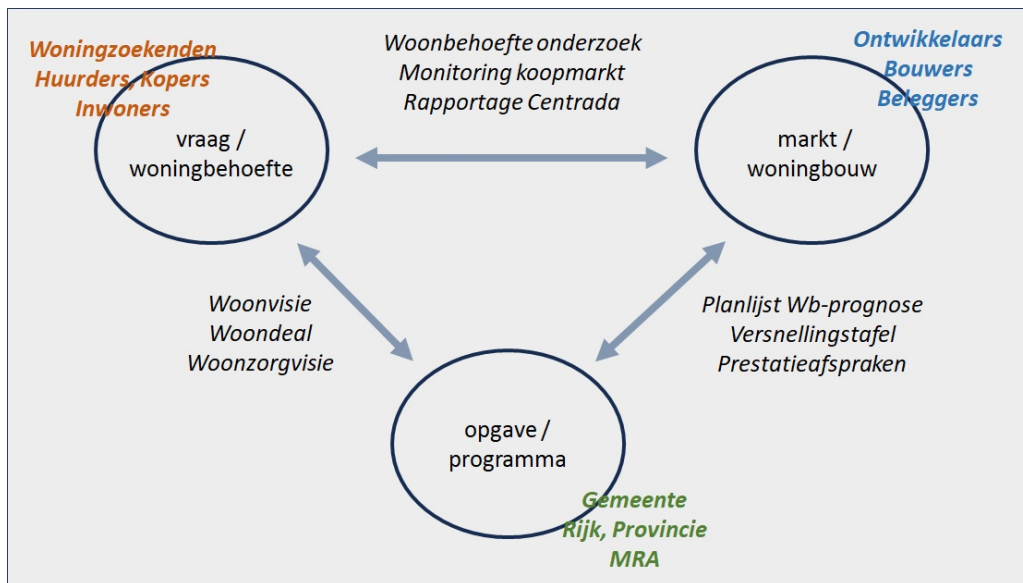
Ook de gemeente Lelystad moet meer sturen om de gewenste woningbouw te realiseren. Op basis van marktprognoses worden jaarlijks niet meer dan ca. 500 woningen gerealiseerd als we doorgaan met wat we altijd al deden. Dit past niet in de eerder geformuleerde doelstellingen en de door de Raad geformuleerde ambitie. Daarnaast zijn er in de afgelopen jaren alleen sociale huurwoningen gerealiseerd en nauwelijks betaalbare middeldure huurwoningen. Tot slot worden er bijna uitsluitend dure koopwoningen gebouwd en zijn er bijna geen betaalbare koopwoningen voor starters en middeninkomens toegevoegd.

Ook in Lelystad is een andere manier van werken nodig en blijkt er meer sturing nodig te zijn. Dit is niet iets wat alleen op de schouders van de gemeente drukt maar ook op de markt en eigenlijk ook op de woningzoekenden, huurders en kopers. Door tendensen te monitoren en met elkaar in gesprek te blijven (door periodieke overleggen, versnellingstafels, bewonersavonden, ect.), kan er adequaat op de ontwikkelingen en veranderingen ingespeeld worden.

Sturing tussen vraag, opgave en markt

Deze koerswijziging vraagt om meer coördinatie en afstemming tussen alle betrokken partijen. De gemeente heeft hierin een eigen rol, maar ook van ontwikkelaars en bouwers wordt een andersoortige inzet gevraagd. Tenslotte is van belang om scherp in de gaten te houden of met het extra woningaanbod goed wordt aangesloten bij de behoefte en mogelijkheden van woningzoekenden, huurders en kopers.

Vanuit de woningzoekenden wordt de vraag geformuleerd zowel kwantitatief als kwalitatief. Wat zoeken ze? Wat is hun woningbehoefte? Kortom wat moet er komen en wat ontbreekt er? Om inzicht in deze vraag te krijgen is het zaak dat de markt gemonitord wordt. Dit gebeurt momenteel door de woningcorporatie, de makelaars of door de gemeente. Zaak is dat dit met elkaar gedeeld wordt en erop gehandeld kan worden. Niet alleen op de huidige vraag maar juist door de antwoorden te gebruiken om inzicht te krijgen naar de toekomst toe. Deze toekomstbeelden van de opgave worden vastgelegd in programma's, beleidsnota's en beleidsregels zodat niet alleen het "zoete" gebouwd wordt maar ook het "zure"; dat elke doelgroep gefaciliteerd wordt. Dit leidt tot afspraken tussen de overheid en markt.



Figuur 2: Schematische weergave van de samenwerking

Door de gemeente worden hiervoor de volgende middelen ingezet, zo veel mogelijk in samenwerking met de andere betrokken partijen:

- De woningbehoefte c.q. de vraag naar woningen wordt in het gemeentelijk beleid vertaald naar de woningbouwopgave. Die vertaalslag wordt uiteengezet en toegelicht in de Woonvisie en is samen met andere overheden vastgelegd in de regionale Woondeal MRA. Specifiek gericht op ouderen en (andere) aandachtsgroepen werken we hun specifieke woonbehoefte komende tijd nog verder uit in de woonzorgvisie, die in 2025 ter besluitvorming wordt opgeleverd.
- De zo vastgestelde opgave wordt – via de woningbouwprogrammering – als leidraad gehanteerd in de gemeentelijke betrokkenheid bij woningbouwplannen. Dat komt deels terecht in bestemmingsplannen (sinds kort: omgevingsplan), en deels in richtlijnen die de gemeente hanteert bij beoordeling van initiatieven [zie: [Beleidsregel betaalbaar bouwen en bewonen Lelystad 2024](#)] en in prestatieafspraken met de woningcorporaties. Om dit in goede samenwerking met de bouwsector te doen, heeft de gemeente daarnaast de Lelystadse versnellingstafel woningbouw ingesteld.
- Een groeistrategie is niet zonder risico's. Daarom monitoren we doorlopend de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarvoor doen we tweejaarlijks een onderzoek, zoals recent het woonbehoefteonderzoek door Rigo "Een groeistrategie voor Lelystad". Daarnaast maken we gebruik van andere onderzoeken (WiMRA), rapportages over de huurmarkt (Centrada) en zetten we een panel op met makelaars die betrokken zijn bij de verkoop van nieuwbouwprojecten.

Nieuwe accenten

Van drie scenario's naar één programma

In de woonvisie zijn verschillende varianten uitgewerkt voor de groei van Lelystad. Door de gemaakte keuzes in de Woondeal, de inzet bij LNL en de koers van de raad is daarin een duidelijke keuze gemaakt. In het woningbouwprogramma wordt gestuurd op de inzet in variant 3.

Zoals in de woonvisie staat:

Dit scenario zet in op een schaa sprong voor de stad, waarbij ingezet wordt op het aantrekken van zowel de doelgroepen die naar Lelystad trekken vanwege de ruim opgezette groene ligging als stedelijk georiënteerde doelgroepen. Deze schaa sprong is alleen mogelijk wanneer over de hele linie huishoudens aangetrokken worden met mensen uit alle lagen van de bevolking. Aanname in dit scenario is dat de groei de komende 20 jaar de huidige trend van het autonome groeiscenario volgt.

[....]

De hiervoor benoemde scenario's uit het Woningbehoefteonderzoek geven inzicht in hoe onze gemeentelijke ambities zich vertalen naar een woningbouwopgave voor de komende jaren. We zien daarin kansen voor het versnellen van de woningbouwproductie, het opvangen van de woningbehoefte uit de MRA en de regio Zwolle, het aantrekken van sterke schouders en het versterken van de stedelijke structuur in Lelystad. Vijf jaar vooruitkijken zoals we met deze woonvisie doen en twintig jaar vooruitkijken waar het gaat om de woningbehoefte is lang. Tegelijkertijd bieden de uitgewerkte scenario's geen garantie dat aantallen gehaald kunnen worden. Dit vraagt om goede monitoring en bijsturen op momenten wanneer dat nodig is.

In het raadsakkoord is de ambitie opgenomen om sneller te groeien als stad. Vanuit het rijksbeleid is ook het streven om de woningbouw te versnellen, naar 900.000 woningen in de periode t/m 2030. Recent (voorjaar 2024) is deze doelstelling nog verhoogd vanwege het gestegen woningtekort. In de Woondeal is vastgelegd dat Lelystad 10.200 woningen bouwt t/m 2030. Dat is gemiddeld meer dan 1.000 woningen per jaar. Gezien de tijd die nodig is om het bouwtempo te verhogen, gaat dat in de richting van de ambitie van het raadsakkoord van 1.400 woning per jaar.

Prognose totale woningvoorraad

Uitgaande van 35.800 bestaande woningen (CBS,2022) en met de opgave in de Woondeal MRA en actuele planvoorraad als leidraad (10.200 woningen t/m 2030), maakt Lelystad in de komende jaren de onderstaande ontwikkeling door:

	Toevoeging	Woningvoorraad	Toelichting
2022	-	35.800	Bestaande woningvoorraad in 2022
2023-2030	10.984	46.800	Toevoeging conform planvoorraad; aantal sluit aan bij afspraken in de Woondeal MRA
2031-2040	13.065	59.800	Toevoeging conform planvoorraad; aantal sluit aan bij doelstelling van LNL
2041-2050	13.829	73.600	Toevoeging conform planvoorraad; aantal sluit aan bij de ambitie van +40.000 woningen die nu wordt uitgewerkt in de nieuwe omgevingsvisie

Deze aantallen zijn bestuurlijk op alle niveaus gecommuniceerd. Voor de ambities tot 2030 en 2040 hebben provincie en het rijk mede getekend, in de Woondeal MRA en in het bestuursakkoord LNL. Voor de periode t/m 2040 zijn concrete locaties in beeld; de toevoeging na 2040 wordt uitgewerkt in de nieuwe omgevingsvisie.

In deze cijfers zit een hoge ambitie verwerkt; dit is nog niet zomaar gerealiseerd. Om de woningbouw te kunnen realiseren is tijdige invulling van belangrijke randvoorwaarden noodzakelijk - waaronder de vereiste maatregelen op het gebied van mobiliteit.

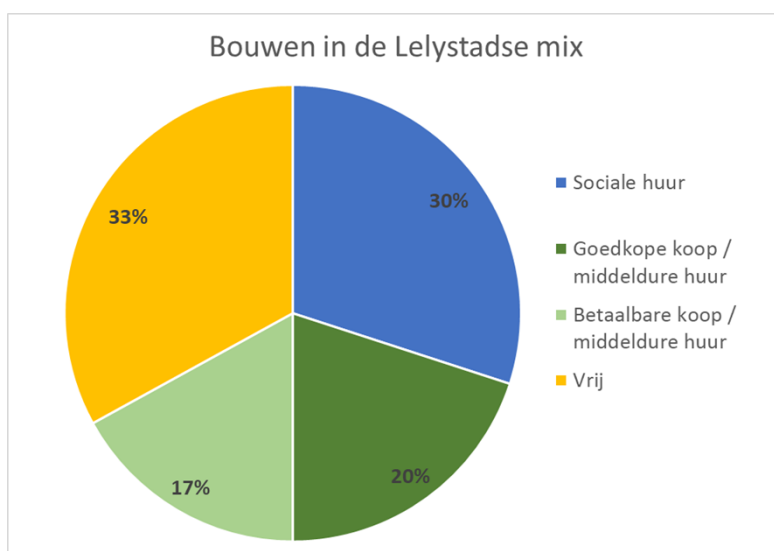
Monitoring is hierbij voortdurend van belang. De voortgang van de plannen is mede afhankelijk van externe ontwikkelingen op uiteenlopende gebieden (economisch, maatschappelijk, demografisch, etc.).

Meer betaalbare woningbouw noodzakelijk

Uit de monitoring van de afgelopen twee jaar blijkt dat de vraag naar woningen er is; alleen zijn de gevraagde woningen er zelf nog niet. Vooral betaalbare woningen (tot NHG) zijn te weinig gebouwd. Sociale huurwoningen zijn de enige *betaalbare* categorie waarin woningen zijn gerealiseerd. Dit komt door een goede samenwerking tussen gemeente en Centrada, uitgewerkt in prestatieafspraken, en de eerdergenoemde periodieke overleggen.

Koopwoningen zijn in de afgelopen jaren vooral gerealiseerd in de dure prijsklasse, boven de NHG-grens. Voor starters en middeninkomens zijn deze doorgaans niet betaalbaar.

Om een groter aandeel betaalbare woningen voor starters en middeninkomens te realiseren heeft het college medio 2023 besloten dat bij alle grotere woningbouwplannen een mix van prijsklassen aan huur- en koopwoningen gerealiseerd moet worden. Door de doelstellingen vanuit de Woonvisie en vanuit de Woondeal MRA met elkaar te combineren, is een onderverdeling in vier categorieën/prijsklassen bepaald.



Figuur 3: Bouwen in de Lelystadse mix

Deze Lelystadse mix is in 2024 vastgelegd in de '[Beleidsregel betaalbaar bouwen en bewonen Lelystad 2024](#)'. Daarnaast is een '[Vereveningsfonds betaalbare woningbouw](#)' ingesteld, zodat plannen waar dunder wordt gebouwd financieel bijdragen aan extra betaalbare woningbouw elders.

Bij de verschillende categorieën woningen is ook vastgelegd welke kwaliteitseisen de gemeente wil hanteren (gebruiksoppervlak) en dat de woningen voor langere periodes in de betreffende prijsklasse beschikbaar moeten blijven – onder meer door toepassing van een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding bij de betaalbare koopwoningen.

Meer levensloopgeschikte appartementen

Het woningbestand in Lelystad bestaat voor het overgrote deel uit eengezinswoningen. Slechts 20% (7.031 meergezinswoningen) betreft appartementen, waarvan een deel alleen per trap bereikbaar is (een lift was ooit pas verplicht bij woningen vanaf de vierde etage) en sommige ook meerlaagse

appartementen zijn.⁸ Met het oog op de vergrijzing is het van belang een groter aandeel gelijkvloerse woningen te realiseren - zogenoemde nultredenwoningen - en lijkt de vraag naar appartementen met lift toe te nemen.

Landelijk is de opgave voor huisvesting van ouderen uitgewerkt in beleidsnota's van de ministeries van BZK/Wonen en Volksgezondheid. Hierin wordt, op basis van toenemende vergrijzing en de tendens c.q. beleidskeuze dat ouderen steeds langer zelfstandig willen/moeten wonen, aangegeven dat er een grote opgave ligt om geschikte woningen voor senioren te realiseren. De eerste cijfers wijzen uit dat de vergrijzing in Lelystad nog wat sterker toeneemt dan het landelijke gemiddelde. Het oude beeld van Lelystad dat woningzoekenden vooral op zoek zijn naar een laagbouwwooning is daarmee achterhaald.

In de Woonvisie 2022-2027 is als doelstelling al opgenomen dat het aandeel nultredenwoningen in Lelystad moet toenemen van 12% in 2022 naar ten minste 20% in 2030. Daarmee sluit de Woonvisie prima aan bij de opgave die landelijk wordt geformuleerd.

Afgezet tegen de bestaande woningvoorraad is daarom nodig dat in de nieuwbouw c.q. de projecten hoog percentage appartementen gerealiseerd wordt: aanzienlijk meer dan de afgelopen jaren gebouwd is. In het actuele woningbouwprogramma wordt bijgestuurd. Het doel is om in de periode t/m 2030 ten minste 50% van alle nieuwbouwwoningen te realiseren als appartementen, met lift en van voldoende omvang (minimaal 70m²). Deze gebruiksoppervlakte is doorgaans voldoende voor een woning met ten minste twee slaapkamers.

Gemengde wijken door projecten in de Lelystadse mix

Onder 'Betaalbare woningbouw' is de Lelystadse mix toegelicht, met als doelstelling meer betaalbare woningen te realiseren voor starters en middeninkomens. Daarvoor is een verdeling vastgelegd in verschillende prijsklassen voor huur- en koopwoningen. De Lelystadse mix is voortaan van toepassing op alle grotere woningbouwlocaties.

In de Woonvisie 2022-2027 is voorgenomen om per locatie op wijk- of buurtniveau te bepalen welke categorie woningen het meest gewenst is:

We bevorderen de differentiatie in doelgroepen en woningaanbod door in bestaande woongebieden met name in te zetten op het realiseren van huur- en koopwoningen en typologieën die in dat gebied ondervertegenwoordigd zijn, dus goedkope huur-/koopwoningen aanvullen met duurdere en andersom.

In de praktijk blijkt dit vaak moeilijk realiseerbaar: in een wijk met vooral dure koopwoningen is veel weerstand tegen projecten die alleen uit sociale huurwoningen bestaan – en de verwachting is niet dat bij zo'n combinatie veel menging van bewoners zal ontstaan. En in wijken met vooral goedkope huur- en koopwoningen zijn ontwikkelaars niet geneigd om dure woningbouw te realiseren, omdat het idee is dat dit slecht verkoopbaar zal zijn.

Bouwen in de mix op projectniveau biedt hierbij juist kansen. Door in projecten steeds een mix van prijsklassen te realiseren, kan er enerzijds aansluiting worden gerealiseerd met de bestaande wijk en kunnen er anderzijds telkens categorieën woningen worden toegevoegd die minder of nog niet aanwezig zijn.

Risico's beheersen door continu monitoren

Het hogere bouwtempo en het gewijzigde programma brengt ook nieuwe risico's met zich mee. Van belang is om goed te monitoren of het extra woningaanbod voldoende blijft aansluiten op de vraag vanuit woningzoekenden, zowel huurders als kopers.

⁸ Bron: [Voorraad woningen; woningtype, oppervlakteklasse, regio | CBS](#)

Eén risico is dat er te veel woningen beschikbaar komen met te weinig variatie. Te veel van hetzelfde tegelijkertijd. Als dit zich zou voordoen zijn er te weinig kopers en bij te weinig verkoop per project gaat de nieuwbouw dan niet van start. Daar staat dan weer tegenover dat voorkomen moet worden dat iedereen naar iedereen gaat kijken en dat er vervolgens (weer) niet gebouwd wordt of heel voorzichtig. De gewenste opleveringen laten dan (weer) op zich wachten.

Door gedifferentieerde programma's op de markt te brengen en in de mix te bouwen, wordt het aanbod van nieuwe woningen diverser. Naast verschillende prijsklassen is van belang dat er gekozen kan worden uit verschillende woonmilieus. Dus niet alleen qua budget maar ook voor diverse doelgroepen in de mix bouwen: "voor elk wat wils". Door goede marketing met niet alleen oog voor het project maar ook voor Lelystad zelf, kan voorkomen worden dat de projecten in elkaars vaarwater zitten.

Een ander risico lijkt te zijn dat er vol ingezet wordt op de nieuwbouw, maar dat de bestaande stad met haar voorzieningen vergeten wordt. Wonen is meer dan alleen de woning betrekken. Het voorzieningenniveau moet navenant zijn. Lelystad bouwt aan een samenleving. De voorzieningen moeten op peil zijn en de bestaande woningvoorraad dient ook een visitekaartje voor de stad te zijn.

Woningbouwprognose

In het overzicht in *bijlage 7: plancapaciteit*, is de actuele woningbouwprognose opgenomen. De planvoorraad wordt voortaan per kwartaal gemonitord, en gedeeld middels de kwartaalrapportage wonen. De actuele stand is te vinden op de website www.plancapaciteit.nl > Lelystad.

In het huidige overzicht wordt de verschuiving naar hogere aantallen woningen per jaar, naar meer betaalbare woningbouw en naar een groter aandeel levensloopgeschikte appartementen al zichtbaar.

In de woningbouwprognose zijn veel projecten echter nog niet concreet uitgewerkt. Bij 'zachte' projecten staat nu vaak een standaardverdeling opgenomen volgens de Lelystadse mix. En voor een deel van de geplande woningbouw is de prijsklasse binnen huur en/of koop nog niet vastgesteld. Als we alleen kijken naar de projecten waarvoor al wel een verdeling is vastgesteld, dan valt op dat vooral de midden categorieën – goedkope koop, betaalbare koop en middeldure huur – nog te weinig in de plannen zijn opgenomen.

Het zal dus vooral belangrijk worden om bij de verdere uitwerking van plannen ervoor te zorgen dat deze categorieën voldoende worden ingevuld. Daarmee dichten we de kloof in het nieuwbouwaanbod tussen enerzijds goedkope sociale huurwoningen en anderzijds dure vrije-sector koopwoningen. Door te zorgen voor voldoende aanbod in de midden categorieën komen er meer mogelijkheden voor doorstroming en vallen (koop)starters en middeninkomens niet langer tussen wal en schip.

Bijlage 1: Begrippenlijst

Betaalbare koopwoningen	Voor Lelystad definiëren we dit als koopwoningen tot ca. €270.000.
Conjunctuur	Conjunctuur of fluctuatie is de verandering van het groeipercentage van de economie of de productie op de korte termijn.
Extramuraal	Extramurale zorg (letterlijk: zorg buiten de muren) is het fysiek scheiden van wonen en zorg, waarbij (lichtere) zorg wordt verleend in de thuissituatie.
Gebiedsontheffing	Dit is de publiekrechtelijke aanduiding voor een beschikking van een bestuursorgaan waarbij in een individueel geval een uitzondering op een wettelijk verbod of gebod wordt gemaakt in een gebied.
Grondgebonden woning	Een woning die rechtstreeks toegankelijk is vanaf het straatniveau.
Groslijst	Een lijst met kandidaten.
ICL-bijdrage	Gemeente Lelystad ontvangt sinds 1988 een zogenaamde ICL-bijdrage. Deze is voor de kosten die voortvloeien uit de ruime aanleg van de openbare ruimte zoals die door de Rijksoverheid aan de gemeente is meegegeven, en de achterblijvende inwonersgroei.
Inbreiding	Het bouwen binnen de bestaande bebouwing, tegenovergestelde van uitbreiding.
Integrale gebiedsontwikkeling	Gebiedsgericht beleid waarbij alle belanghebbenden en marktpartijen betrokken worden en waarin meer nadruk ligt op het creëren van kansen dan op het verbieden van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen.
Intramuraal	Intramurale zorg (letterlijk: zorg binnen de muren) is zorg die geboden wordt in een zorginstelling, zoals een verpleeghuis, een instelling voor verstandelijk gehandicapten of een ggz-instelling.
Liberalisatiegrens	De liberalisatiegrens is de wettelijk vastgestelde grens die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale huur of de vrije sector valt. Ligt de huurprijs op het moment van aangaan van de huurovereenkomst hoger dan de liberalisatiegrens dan bewoon je een vrij sector-huurwoning ofwel een geliberaliseerde woning.
Nultredenwoning	Een woning die volledig gelijkvloers is, komt voor in de vorm van een appartement of bijvoorbeeld een patiowoning of gelijkvloerse bungalow.
Participatieproces	Een proces waarbij alle belanghebbende mee mogen denken.
Prognose	Toekomstbeeld van het aantal inwoners of huishoudens.
Revitalisering	Nieuw leven blazen in een gebied. Revitaliseren van objecten is een lichtere vorm van herstructureren.
Sociale cohesie	Mate waarin burgers in de maatschappij verbondenheid ervaren en zich medeverantwoordelijk voelen voor het algemeen welzijn. Maatschappelijke samenhang.

Sociale huurwoningen	Sociale huurwoningen zijn woningen voor mensen met een lager inkomen die door een woningcorporatie worden verhuurd. Een sociale huurwoning kent een begrensde huur. De huur mag nooit hoger zijn dan een bepaald bedrag.
Tenderprocedures	Een tender is een procedure waarbij door middel van inschrijving getracht wordt een bepaalde dienst of product te verkrijgen, die op basis van factorenafweging wordt verleend of verstrekt.
Woningbouwprogrammering	Het plan voor toekomstige woningbouw in een bepaalde gemeente.
Woningen met een middenhuur	Woningen die via een particuliere verhuurder of woningcorporatie worden verhuurd waarbij alle inkomens mogelijk zijn. Het middenhuursegment is het segment boven de liberalisatiegrens tot ongeveer € 1.050 huur per maand, het maximumbedrag verschilt per gemeente.

Bijlage 2: Nota van participatie

Het ontwikkelen van een breed gedragen woonvisie door inwoners en betrokken organisaties te spreken was het voornaamste doel van de vier georganiseerde bijeenkomsten op 15 en 16 september 2021. We informeerden de aanwezigen en haalden in verschillende sessies meningen, ervaringen en ideeën op aan de hand van gesprekken en ingebrachte stellingen. Ook hebben we naderhand nog reacties ontvangen via de mail. De input daaruit is verwerkt in deze nota van participatie.

Variatie woningaanbod en eigenbouw

Een deel van de aanwezige inwoners liet weten graag meer variatie te willen in het woningaanbod zodat zij kunnen doorstromen. De belangstelling voor wooninitiatieven met particuliere ontwikkeling was hierbij ook groot.

Over de doorstromingsmogelijkheden hebben velen hun zorgen geuit, met name dat starters geen toegang kunnen krijgen tot de woningmarkt en dat senioren geen aantrekkelijk alternatief hebben om naartoe te verhuizen. Zo werd aangegeven dat het alternatief voor senioren vaak duurder is dan wanneer ze blijven wonen waar ze nu wonen.

- Over wooninitiatieven en particuliere ontwikkeling is een extra alinea opgenomen in de paragraaf bestaande stad onder de kop particuliere ontwikkeling en community vorming.
- De doorstroming is inderdaad een zorg. Meer informatie over hoe wij de doorstroming willen verbeteren is te vinden in paragraaf betaalbaarheid en beschikbaarheid onder de kop mogelijkheden wooncarrière en doorstroming.

Bedachtzaam groeien

Over de groeiambitie van Lelystad was tijdens de bijeenkomsten ook veel te zeggen. De reacties van de aanwezigen waren wisselend. Over het algemeen vond de aanwezige inwoner dat Lelystad moet groeien, voornamelijk omdat er een grote woningnood heerst en Lelystad ook altijd gemaakt is op meer inwoners dan hoeveel ze nu heeft. Om de groei in woningvoorraad te realiseren ziet de aanwezige inwoner kansen voor hoogbouw. Zo zou dit volgens hen uitermate geschikt zijn voor starters, alleenstaanden en senioren. Kansen hiervoor zien ze aan de kust en in het stadshart maar niet in de wijken. Wel werd er gewaarschuwd voor de manier van groeien. Zo moet de gemeente Lelystad haar kernkwaliteiten behouden zoals rust, ruimte, water en groen en moet het de voorzieningen, infrastructuur en werkgelegenheid daarop afstemmen. Het moet dus organisch, waarbij de focus niet moet liggen op te snel groeien. Dit gaat volgens hen namelijk ten koste van het wooncomfort.

Volgens aanwezige inwoners moet er goed gekeken worden naar voor 'wie' we bouwen, zodat het type woning en het woonmilieu aansluit op de marktbehoefte. Hierdoor voorkom je dat er gebouwd wordt voor de leegstand. Daarnaast werd er ook aangegeven dat Lelystad door haar groeiambitie haar 'dorpse karakter' met bijbehorende spontane ontmoeting, inclusiviteit, diversiteit en leefbaarheid niet mag verliezen.

- Onafhankelijk van het groeiscenario zetten wij in op de kernkwaliteiten van Lelystad om het wooncomfort te behouden. Groeien moet in verhouding zijn tot wat de stad aan kan qua voorzieningen, door de hele Woonvisie wordt hier aandacht voor gevraagd.
- In het Woning Behoeft Onderzoek is uitgebreid aandacht voor de koppeling van de doelgroep aan het woonmilieu en woningtype. Analyses uit dit onderzoek zijn als leidraad gebruikt voor de Woonvisie.

Duurzaamheid

Over de energietransitie werd tijdens de bijeenkomsten gezegd dat er oog moet zijn voor de mensen met minder middelen zodat ook zij kunnen meekomen. Er kan volgens inwoners gedacht worden aan een aanpak waarbij een woningcorporatie of ontwikkelaar de buurt betreft als zij ergens aan de slag gaan met de verduurzaming van woningen. Op deze manier zouden buurtbewoners zich kunnen

aansluiten om eventueel kosten te besparen en ontlast te worden. Veelzeggend is ook dat de meeste aanwezigen eerder kiezen voor verhuizen naar een duurzame woning dan zelf de eigen woning verduurzamen. Volgens deelnemers zou het ook helpen om samen met de energiebedrijven inzichtelijk te maken wat investeren in duurzaamheidsoplossingen inwoners financieel oplevert.

Er werd tijdens de bijeenkomsten ook een oproep gedaan aan de gemeente om kaders mee te geven aan bewoners zodat zij weten wat ze kunnen doen. Hiermee voorkom je volgens hen verrommeling omdat niet iedereen individueel op zoek hoeft te gaan naar de beste aanpak voor verduurzaming. Volgens een aantal aanwezigen kan Lelystad bovendien niet duurzaam genoeg worden en dan gaat het niet alleen om de woning maar ook om de tuin, transport (laadpalen) en de leefomgeving.

- Onder de paragraaf duurzaamheid is aandacht voor de betaalbaarheid van de energietransitie voor elke inwoner.
- Uitvoeringssuggesties zijn door ons als nuttig ervaren en worden meegenomen bij de uitvoering van de plannen.

Bestaande stad

Voor de bestaande stad vinden de aanwezige inwoners het belangrijk dat er een evenwichtige samenstelling van bewoners in een wijk moet komen. Hierbij kan gedacht worden aan diversiteit in leeftijd, etniciteit en inkomen. Of dit dan ook betekent dat er een mix van koop- en sociale huurwoningen moet komen zijn de meningen over verdeeld. Een deel van de aanwezigen vindt dat we geen gelijkgestemde wijken moeten hebben omdat we samen moeten leven en je dus ook wel mag zien dat er ook andere mensen in je buurt wonen. Diversiteit werd daarbij als goed bevonden omdat je dan ook leert samenleven met anderen en elkaar kunt helpen.

Een ander deel van de aanwezigen vindt echter dat het mixen van mensen niet werkt omdat de scheve verhoudingen juist voor kloven zorgt en dit tot ergernissen oproept met betrekking tot het niet netjes houden van de eigen woning/tuin, de achterpaden en de openbare ruimte. Daarnaast zijn er ook zorgen over geluidsoverlast. Een oplossing dat werd aangedragen om bij sociale huurwoningen de buitenruimte netjes te houden was het verkleinen of onderhoudsarm maken van de tuinen. Ook werd als optie voorgedragen om bij sociale huurwoningen helemaal geen tuinen meer aan te bieden. In plaats daarvan zouden bewoners van sociale huurwoningen dicht bij een openbare ruimte moeten wonen. Hierdoor kunnen ze van 'het buiten zijn' genieten zonder dat een investering van tijd en geld in onderhoud nodig is. Ook werd het betrekken van inwoners van een buurt als oplossing genoemd. Zo zou een buurt bijvoorbeeld een gezamenlijke opruim-dag kunnen organiseren waarbij de gemeente enkel een container aanlevert. Deze suggestie laat zien dat het niet alleen financiële prikkels hoeven te zijn.

- In de paragraaf bestaande woonvoorraad onder de kop differentiatie in doelgroepen en woningvoorraad en kwaliteit bestaande woningen en woonomgeving zijn de suggesties over diversiteit in de wijk en het netjes houden van de eigen woning/tuin, de achterpaden en de openbare ruimte meegenomen.
- Uitvoeringssuggesties zijn door ons als nuttig ervaren en worden meegenomen bij de uitvoering van de plannen.

Wonen en zorg

Als het gaat over wonen en zorg heeft de aanwezige inwoner belang bij doorstroming van een woning binnen de wijk. Men wil vaak niet weg uit de omgeving waar ze hun sociale leven hebben opgebouwd. Om de doorstroming binnen een wijk te bevorderen is volgens deelnemers diversiteit en flexibiliteit van woonvormen op het gebied van zorg nodig. Bij voorkeur moet er ruimte zijn voor gezamenlijke activiteiten, een groene buitenruimte en meer levensloop- of fasebestendige woningen. Er zou ook gebouwd moeten worden voor de toekomst; flexibele woningen die ruimte geven aan zowel de starters als senior. Voor de aanwezige inwoner hoeven het geen seniorenwijken te worden, integendeel zij hebben het liefst gemixte woonmilieus voor jong en oud. Een buddysysteem kan daarbij ook werken, dit versterkt de zelfredzaamheid van een buurt.

- In de paragraaf betaalbaarheid en beschikbaarheid onder de kop mogelijkheden wooncarrière en doorstroming zijn suggesties als diversiteit en flexibiliteit van woonvormen opgenomen.

Betaalbaarheid

Als het over betaalbaarheid gaat dan kwam met name de preciaire situatie van de starter en de senior ter sprake. Volgens de aanwezigen moet er iets gecreëerd worden voor de lokale starter wat ook betaalbaar is, er werd daarbij gedacht aan meer huur-koop-constructies (woning van de eigenaar, grond van ontwikkelaar of gemeente). Maar ook een opkoopbescherming werd genoemd als mogelijke oplossing. Daarnaast zijn constructies voorgesteld waarbij een woning de eerste 10 jaar een vast huurbedrag houdt, ook als die van huurder wisselt. Betaalbare woningen hoeven volgens deelnemers ook niet luxe te zijn want dan schieten de kosten omhoog. Om het betaalbaar te houden zouden de woningen bijvoorbeeld casco, in plaats gestoffeerd, kunnen worden opgeleverd.

- In de paragraaf betaalbaarheid en beschikbaarheid onder de kop opkoopbescherming zijn suggesties meegenomen om de betaalbaarheid te waarborgen.

Bijlage 3: Woningbehoefte onderzoek Lelystad

Zie bijgevoegde stukken

Bijlage 4: Een groeistrategie voor Lelystad

Zie bijgevoegde stukken

Bijlage 5: Lelystad Seniorproof

Zie bijgevoegde stukken

Bijlage 6: Wijzigingsnotitie 2024

In deze *wijzigingsnotitie 2024* worden de inhoudelijke wijzigingen, en toevoegingen, in de herijkte woonvisie 2022-2027 benoemd en toegelicht. Deze worden per hoofdstuk, per pagina, opgesomd. Alle wijzigingen zijn gemaakt ten opzichte van de publieksversie d.d. 8 maart 2022.

Naast inhoudelijke wijzigingen zijn er ook enkele grammaticale en tekstuele wijzigingen in de herijkte versie van de Woonvisie toegepast. Het gaat hier alleen om grammaticale correcties en wijzigingen die de leesbaarheid verbeteren. Omdat de inhoudelijke strekking van de teksten niet verandert door deze correcties worden deze niet meegenomen in de opsomming hieronder.

Wijzigingen

Hoofdstuk 2

- De uitwerking van de omgevingsvisie wordt nader toegelicht;
- De groeiambitie is van 100.000 naar 120.000 inwoners bijgesteld vanwege de nieuwe ambities uit LNL;
- Verwijzing naar de groeiambitie uit het Raadsakkoord 2022-2026 is toegevoegd;
- Leeswijzer herijkte woonvisie is toegevoegd aan de inleiding.

Hoofdstuk 3

De paragraaf *Participatie hebben we hoog in het vaandel* is aangevuld met de uitgangspunten voor participatietrajecten bij woningbouw.

Hoofdstuk 4

Groeiambitie

- Het raadsbesluit 1.11 diversiteit op straatniveau is verwijderd. Dit is vervangen door de Lelystadse mix;
- In de paragraaf *Woningbehoefte op basis van de drie scenario's* waren drie woningbouwscenario's uitgewerkt. Door de gemaakte keuzes in de MRA Woondeal, de inzet bij LNL en de koers van de raad is daarin een duidelijke keuze gemaakt. In het woningbouwprogramma wordt gestuurd op de inzet in variant 3;
- De paragraaf *Verdiepend Woononderzoek* is toegevoegd aan het subhoofdstuk 4.1 *Nieuwbouw van woningen*. Deze vervangt de alinea; *Gemeentelijke ambities bepalend voor het woningbouwprogramma*. In deze nieuwe paragraaf wordt een samenvatting met de conclusies uit het woonbehoefteonderzoek uit 2024 gegeven. Dit onderzoek is ook gebruikt bij de herijking van de woonvisie 2022-2027;
- Figuur 1: *Schets van mogelijke locaties in relatie tot woningbouwambitie* is uit de woonvisie gehaald. Deze was niet actueel meer. Via de woningbouwprogrammering in de kwartaalrapportage wonen, wordt verwezen naar de stand van zaken, achteraf per kwartaal.

Bestaande stad

- Het raadsbesluit 1.19 differentiatie doelgroepen is verwijderd. Dit is vervangen door de Lelystadse mix;
- Onder het kopje *'er ligt een belangrijke opgave in de revitalisering van de '70/'80 wijken'* zijn enkele toevoegingen aangebracht. Deze toevoegingen zijn gedaan omdat de wijkaanpak vanuit het Volkshuisvestingsfonds in uitvoering is;
- De alinea over het programma IGLO is aangepast. De programmaam IGLO is vervangen door de nieuwe naam van het programma; Samen Lelystad Oost. En de tekst is aangepast naar de huidige stand van zaken van het programma;

- In de alinea *particuliere ontwikkeling en community vorming* is de informatie over CPO's en nieuwe initiatieven geactualiseerd.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

- Het raadsbesluit 1.27 uitbreiding twee componenten is verwijderd. Dit is vervangen door de Lelystadse mix;
- De paragraaf *regie woonruimteverdeling* is geactualiseerd met de toevoeging van de ingestelde opkoopbescherming en de voorrangsregeling voor cruciale beroepsgroepen;
- Aan de paragraaf *woonwagenstandplaatsen* zijn enkele toevoegingen aangebracht. Deze zijn toegevoegd vanwege het vaststellen van het woonwagen- en standplaatsenbeleid d.d. 23-04-2024;
- In de paragraaf *Vergunninghouders en arbeidsmigranten* is de tekst: '*Lelystad heeft de intentie om logistieke hotspot te worden. Om deze ambitie te kunnen waarmaken is het van belang dat er voldoende arbeidskrachten beschikbaar zijn. Daarvoor kan het nodig zijn in het bijzonder ruimte te maken voor arbeidsmigranten in de vorm van voldoende betaalbare en specifieke huisvesting.*' Aangepast naar: '*De komende jaren zal de werkgelegenheid in Lelystad verder toenemen. We gaan ervan uit dat er daardoor extra vraag zal zijn naar woonruimte. Gelet op de gespannen arbeidsmarkt betekent dat deels ook dat er extra arbeidsmigranten nodig zijn. In dit licht is het nodig om voldoende betaalbare en specifieke huisvesting voor deze doelgroep te realiseren.*' Het gaat hier alleen om een tekstuele wijziging, de inhoud van de tekst is niet van strekking veranderd.

Duurzaamheid

- Het streefjaar voor de asbestsanering is gewijzigd van 2023 naar 2028. De raad is hierover geïnformeerd middels een informatienota in het derde kwartaal van 2024;
- De subparagrafen *Woningcorporaties* en *Particuliere woningeigenaren* onder *Energietransitie* zijn vervangen met uitleg over de Transitievisie Warmte Lelystad 2020-2050. Hier wordt in de nieuwe tekst actief naar verwezen;
- De subparagrafen *klimaatadaptatie* en *Biodiversiteit en stadsnatuur* zijn bij elkaar gebracht met een actieve verwijzing naar Agenda Natuur. De inhoud van de woonopgaven die hieronder vielen zijn inmiddels geland in de Agenda Natuur;
- De sub-paragraaf *Circulaire bouw* is vervangen door de sub-paragraaf *Circulaire economie*. In de voorgaande versie werden alleen de lokale doelstellingen en opgaves benoemd, in de nieuwe paragraaf wordt ook verwezen naar de landelijke opgaves en doelstellingen op het gebied van circulariteit, en de doorvertaling naar de Lelystadse duurzaamheids- en woonambities.

Wonen voor mensen met een zorgvraag

- Er wordt actief verwezen naar de aanstaande Woonzorgvisie waarin een extra verdieping van dit hoofdstuk komt;
- Informatie over de lening toekomstbestendig wonen is toegevoegd.

Hoofdstuk 5: uitvoeringsagenda

- Aan de uitvoeringsagenda is een extra kolom toegevoegd waarin de stand van zaken, indien van toepassing, wordt vermeld;
- *Actiepunt 5: Nota gronduitgifte*; periode van 5 jaar is eruit gehaald. Dit vanwege de huidige stand van zaken;
- *Actiepunt 21 toegevoegd: In 2026 zijn wijkaanpakken voor Lelystad-Oost ontwikkeld en geïmplementeerd. De wijkaanpak is een bundeling van bestaande plannen en ambities, aangevuld met nieuwe initiatieven (w.o. Programma's als Samen Lelystad Oost en het VHF) en geconcretiseerd in een integrale programmering per wijk en buurt. Op deze manier komen we tot een samenhangende aanpak en focus per wijk en buurt.* Is toegevoegd aan de uitvoeringsagenda;

- *Actiepunt 25: Afspraken corporatie over specifieke zorggroepen*; In de toelichting van het actiepunt is de woonzorgvisie toegevoegd;
- *Actiepunt 26: Afwegingskader*. Deze is aangepast. Dit omdat er in 2023 een afwegingskader is vastgesteld;
- *Actiepunt 34 toegevoegd: We verkennen welke financiële mogelijkheden er zijn om de realisatie van groen in en om de stad te bekostigen gekoppeld aan de woningbouwopgave* is toegevoegd aan de uitvoeringsagenda.

Hoofdstuk 6: Woningbouwprogrammering

Dit hoofdstuk is in het geheel herschreven. In de afgelopen twee jaar is er veel veranderd waardoor een volledige herziening nodig was. De relevante ontwikkelingen en hoe dit in de update van de woningbouwprogrammering is verwerkt worden uitvoerig in de inleiding van hoofdstuk 6 uiteengezet.

Bijlage 7: Plancapaciteit

De plancapaciteit is een dynamisch stuk. Het is een overzicht waarbij initiatieven per locatie worden benoemd met een onderverdeling in harde plancapaciteit en zachte plancapaciteit (mogelijke ontwikkellocaties) en de bijbehorende soorten woningen. Het college actualiseert de plancapaciteit elk kwartaal.

De plancapaciteit heeft geen directe juridische status. Aan vermelding op de lijst van ontwikkellocaties kunnen betrokken partijen geen rechten ontleen; de aantallen woningen die bij elke locatie zijn genoemd zijn indicatief.

WBcode	WBnaam	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.	Locatie Totaal	Sociale huur	Middeldure huur	Dure huur	Huurprijs onbekend	Huur/Koop onbekend	Goedkope koop	Betaalbare koop	Dure koop	Koopprijs onbekend	Klassen totaal
1110	Stationsgebied Hanzepark				100		150				250	75	25				25	50	75		250
1120	Stationsgebied Rechtbank										0								0		0
1130	Stationsgebied Getronics						210				210	34	11				28	55	82		210
1210	Theaterkwartier Bouwveld II Binnenhof		50								50	0						10	40		50
1220	Theaterkwartier Bouwveld III	62									62	0	10	52					0		62
1230	Theaterkwartier Bouwveld IV - V					200					200	60				56			84		200
1240	Theaterkwartier Bouwveld VI			65							65	65							0		65
1250	De Trommel					100					100	30	10	8			12	15	25		100
1300	Stadshart-Oost						500	600			1100	330				11	220	176	363		1100
1310	Parkwijk		38								38	0							10	28	38
1350	Parkeerterrein locatie MBO				100						100	95	5						0		100
1411	Hema-locatie		24								24	0	24						0		24
1413	Muntstraat 219 ABN-AMRO			12							12	0				12			0		12

1419	Winkeltransformatie Stadshart			50	50	50	50				200	0				200			0		200
1440	Zilverpark-West							90			90	27	9	7			11	14	22		90
1500	Zorgcampus						104	177	146		427	128	42	34			51	65	107		427
1610	Campus Eureka	42									42	0						36	6		42
1620	Campus gebouwen B-G	66	210								276	276							0		276
1630	Campus Midden						416				416	0					100	266	50		416
2112	Bataviahaven blok 2B			32							32	0							14	18	32
2120	Bataviahaven blok 3-5				100	176					276	0	73	37				62	104		276
2200	Waterfront								1000		1000	300	100	80			120	150	250		1000
3122	Warande De Olmen	126	1								127	0							127		127
3123	Warande Buizerdweg			31							31	0							4	27	31
3131	Warande Klein Nooten	14		58	26						98	14							14	70	98
3132	Warande Groot Nooten			227	46						273	70							46	157	273
3133	Warande Het Eiland			48							48	0							48		48
3134	Warande De Elzen				77						77	0							0	77	77
3200	ZuiderC					550	550	550	550		2200	660	220	176			264	330	550		2200
3211	Waterkop CPO					232					232	0						116	116		232
4110	Houtribhoogte	60		31	25						116	0						16	100		116
4210	Schoener-West	6									6	0							6		6
4320	Kempenaar 01								200		200	60	20	16			24	30	50		200
4411	Werkeiland Levago					40					40	12	4	3			5	6	10		40
4412	Werkeiland Sluisstraat								24		24	0							0	24	24
4413	Werkeiland Havenzicht			23							23	0				23			0		23
4421	Binnendijk Skatepark				80						80	80							0		80
4422	Binnendijk Groupius					40					40	0			40				0		40
4430	Ringdijk 48		11								11	0	4	7					0		11
5110	De Veste 10				48						48	0					40	8	0		48

5120	SGL-locatie				229						229	200							0	29	229
5200	Lelycentre							250	250		500	0				500			0		500
5210	Lelycentre Maerlant 16 Woonfront				260						260	60	200						0		260
5220	Lelycentre Zuiderwagenplein 1			42							42	0	42						0		42
5230	Lelycentre Uiterton				173						173	173							0		173
5310	Buitenhof	126	4	22							152	0						12	140		152
5320	Kustendreef- Schapenweide					21					21	21							0		21
5410	Wold 11			49							49	0						2	47		49
5411	Wold 11 CPO						8				8	0						8	0		8
5510	Entree Larserdreef				26						26	26							0		26
6110	De Akker				250		150		150		550	165	55	44			66	83	137		550
6120	Houtribweg - Zuigerplasdreef						100	100			200	60	20	16			24	30	50		200
6130	Flevo Marina - Houtribweg								100		100	30	10	8			12	15	25		100
9300	Perspectief Wenkt										0										0
9100	Overige opgeleverde woningen	30									30					7		2	16	5	30
	Aantal woningen	532	338	690	1.590	1.409	2.238	1.767	2.420	-	10.984	3.051	884	488	40	809	1.002	1.557	2.718	435	10.984
	Percentage hard/zacht	100%	100%	90%	70%	60%	50%	40%	30%												