

INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 188

Portefeuillehouder: A. Elzakalai
Portefeuille: Wonen, Volkshuisvesting
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.3 Wonen en bouwen

Datum: 17 mei 2022

Onderwerp: Kwartaalrapportage Wonen Q1 - 2022

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:

Kwartaalrapportage Wonen Q1 - 2022

INLEIDING

Met deze kwartaalrapportage wordt de raad geïnformeerd over de woningmarkt in Lelystad in Q1-2022.

KWARTAALRAPPORTAGE

Woonvisie

Lelystad heeft weer een nieuwe Woonvisie. Op 8 maart jl. heeft de gemeenteraad de nieuwe Woonvisie 2022-2027 unaniem vastgesteld.

De woonvisie is voor een gemeente het belangrijkste kader voor haar woonbeleid. Het is de basis voor prestatieafspraken met de corporaties en het woningbouwprogramma. In de woonvisie is beschreven wat de gemeente Lelystad de komende vijf jaar kwalitatief wilt 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.

In aanloop naar deze woonvisie zijn verschillende gesprekken gevoerd met de gemeenteraad en organisaties in de bouwsector, volkshuisvestingssector, de maatschappelijke sector en de zorgsector. Het concept van de woonvisie is ook besproken met inwoners en andere belanghebbenden tijdens vier bijeenkomsten. 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 is de definitieve woonvisie op 8 maart 2022 na prettige constructieve raadsessies en een breed gedragen amendering unaniem vastgesteld door de gemeenteraad.

Samenvattend streeft de gemeente Lelystad naar een versnelde kwalitatieve groei van de stad met de juiste woning op de juiste plek en wijken met alle voorzieningen die daarbij horen. Lelystad zal meer diversiteit in het aanbod realiseren om doorstroming te stimuleren en nieuwe inwoners en

bedrijvigheid aan zich te binden. Voor de bestaande stad wil de gemeente de kwaliteit van woningen en de woonomgeving verbeteren. Wil het een spoedige verkorting van de zoekduur voor sociale huurwoningen. Gaat het experimenteren en ruimte bieden voor innovatieve architectuur en duurzame bouwstijlen en zorgt het voor een gevarieerd aanbod aan woonvoorzieningen met passende zorg. De definitieve Woonvisie is [via deze link](#) online te vinden en kan ook fysiek worden ingezien op het stadhuis bij de informatiebalie.

Opkoopbescherming

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

Momenteel is het cluster wonen in samenwerking met onderzoek & statistiek bezig met een onderzoek naar de mogelijkheden voor het invoeren van een opkoopbescherming in Lelystad. Dit onderzoek is naar verwachting in Q2 afgerond waarna besloten kan worden of, en in welke vorm de opkoopbescherming ingevoerd kan worden.

Bestaande stad, stedelijke vernieuwing: Toekenning bijdrage Volkshuisvestingsfonds

De gemeente Lelystad heeft op 14 juli jl. een rijksbijdrage van ruim 39 miljoen euro uit het Volkshuisvestingsfonds (VHF) ontvangen. Het doel van deze bijdrage is om de komende 10 jaar van Lelystad Oost weer een aantrekkelijk woongebied te maken, samen met betrokken partners. Dit doel wordt bereikt door de onderhoudsachterstanden in te halen, te verduurzamen en de leefbaarheid en woonomgeving te verbeteren.

Het VHF is een ontzettend mooi project die een integrale aanpak nodig heeft en verdiend. Om sturing te geven aan de diverse activiteiten en actoren is er een integraal projectteam samengesteld met daaronder diverse werkgroepen. In dit projectteam vindt de sturing op het geheel van de resultaten plaats en wordt de integraliteit bewaakt. De afgelopen tijd is dit projectteam dan ook regelmatig bij elkaar geweest om dit te waarborgen. De onderlinge verwevenheden tussen de vier resultaatgebieden en de opgaven zoals IGLO en de energietransitie zijn immers groot.

Ontwikkellocaties bestaande stad

In opdracht van de raad zijn 13 ontwikkellocaties woningbouw nader verkend en uitgewerkt. Hieruit zijn 8 kansrijke locaties naar voren gekomen waarin het college redelijk goede kans ziet om deze te ontwikkelen als woningbouwlocatie. Hierover is de raad in januari 2022 middels een informatienota geïnformeerd.

Momenteel wordt gewerkt aan het vervolgproces waarin verdiepende onderzoeken nader aan de orde komen. In Q1 is een participatietraject opgestart waarbij omwonenden gevraagd zijn hoe zij betrokken willen worden bij de totstandkoming van de woningbouwlocatie. De 1^{ste} fase van het participatietraject is afgerond. De uitkomst worden eind april op de website wordt gepubliceerd (*inmiddels is dit gepubliceerd: [Resultaten vragenlijst kansrijke locaties woningbouw | Gemeente Lelystad](#). red*).

De resterende locaties, waaronder Arcus, De Rietlanden, SGL en de Trommel, worden in relatie tot hun omgeving beschouwd. De locatie aan de Houtribweg/ Zuigerplasdreef (locatie Jan de Vries) past als woningbouwlocatie niet in de in 2021 door de raad vastgestelde omgevingsvisie. Hoe toch invulling te geven aan de locatie als woningbouwlocatie werken we nader uit in de doorontwikkeling van de omgevingsvisie. De omgevingsvisie geeft ruimte aan de kwalitatieve groei van de stad met 15.000 woningen. Kort na het vaststellen van de omgevingsvisie heeft de raad de ambitie uitgesproken de stad met nog eens 25.000 woningen extra te laten groeien. Om daar ruimte voor te vinden en de gewenste kwaliteit van de stad te waarborgen wordt de komende tijd de omgevingsvisie doorontwikkeld.

Voortgang nieuwbouw

In de 2022 zijn in Q1 voor 58 nieuw te bouwen wooneenheden vergunningen verleend; in 2021 in Q1 114.

Vergunde wooneenheden Q 2022	appartement	vrijstaand	eindtotaal
Buitenhof		1	1
Koop		1	1
Groene Velden		1	1
Koop		1	1
Stadshart	50		50
Koop	50		50
Warande		6	6
Koop		6	6
Eindtotaal	50	8	58

Bron: gemeente Lelystad d.d. 15/04/2022

In 2022 zijn in Q1 123 woningen opgeleverd; in 2021 231 woningen.

Opgeleverde wooneenheden Q1 2022	2 [^] 1kap	appartement	rijwoning	vrijstaand	eindtotaal
Botter	5			1	6
Koop	5			1	6
Buitenhof	2			4	6
Koop	2			4	6

Opgeleverde wooneenheden Q1 2022	2 [^] 1kap	appartement	rijwoning	vrijstaand	eindtotaal
Landerijen		46		1	47
Koop		46		1	47
Warande	6		27	6	39
Koop	6		27	6	39
Waterwijk		24			24
sociaal-zorg		24			24
Kustwijk				1	1
Koop				1	1
Eindtotaal	13	70	27	13	123

Bron: gemeente Lelystad d.d. 01/04/2022

Prestatieafspraken woningcorporaties

Op 8 maart 2022 is de Woonvisie 2022-2026 door de raad vastgesteld. Aan het begin van Q3 van dit jaar verwachten we van de woningcorporaties een nieuw bod voor de komende periode. Op basis van de woonvisie en dat bod maken we nieuwe meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2023-2027, vast te stellen in Q4 van dit jaar.

De voortgang van de huidige prestatieafspraken wordt per kwartaal besproken in een bestuurlijk overleg met Centrada. In Q1 zijn geen knelpunten aan het licht gekomen. Centrada loopt iets voor in de huisvesting van vergunninghouders (vluchtelingen met een permanente verblijfsstatus). Eind Q1 is de taakstelling tot en met eind Q2 al volbracht. Daardoor loopt ook de gemeente vóór in de taakstelling zoals opgelegd door het Rijk welke wordt gehandhaafd door de Provincie. De voorstand is ontstaan door de huisvesting van grotere aantallen vergunninghouders met de oplevering van Lars en Lily in 2021.

De wachttijd voor een sociale huurwoning is in 2021 iets gedaald met de oplevering van 300 flexwoningen Lars en Lily in 2021. De verhuurresultaten van Centrada zijn verschenen in het rapport "Rapportage Woonruimteverdeling 2021" ([uitgave Centrada Q1 2022](#)). Deze rapportage is als bijlage 2 bij de kwartaalrapportage gevoegd.

Nieuwbouwprojecten Centrada

Nieuwbouwprojecten van Centrada voor 2022:

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

Bron: gemeente Lelystad

Aantal sociale huurwoningen voor de verhouding in de stad

Elk kwartaal wordt het aandeel sociale huurwoningen in kaart gebracht. Onderstaande gegevens zijn gebaseerd op informatie die ons is verstrekt door de woningcorporaties en particuliere verhuurders.

Aandeel sociale huurwoningen in de stad:

Eigenaar	Aantallen woningen Sociale huur	Complex (indien relevant)
Centrada	9199	Verspreid door de stad
Harmonisch Wonen	210	Waterwijk
Woonzorg Nederland	178	Bovenover, Parkzijde, Bremenstraat
Particuliere verhuurders *	126	Verspreid door de stad
Totaal	9713	

Bron: gemeente Lelystad d.d. 14/04/2022

* Jaarlijks nieuwe inschatting door consultatie bij bekende verhuurders maart 2022

In Lelystad waren op 1 januari 2022 34.379 woningen (bron: www.lelystadinzicht.nl). Op basis van de, bij ons, bekende gegevens is hiervan 28% een sociale huurwoning.

Ondersteuning CPO groepen

Bij het vaststellen van de Woonvisie dit kwartaal heeft de raad als opdracht meegegeven er naar te streven in vier jaar tijd vijf CPO initiatieven te helpen realiseren en daartoe jaarlijks drie initiatieven te faciliteren. Inmiddels is één initiatief (op particuliere grond) in de ambtelijke voortoets gebracht voor mogelijke indiening bij het loket nieuwe initiatieven. Daarnaast is één locatie in Warande deelgebied 1 aangewezen voor openbare inschrijving voor CPO's in het najaar 2022.

VERVOLG

nvt

Bijlagen

bijlage 1: gegevens uit kwartaalrapportage Q4-2021

bijlage 2: "Rapportage Woonruimteverdeling 2021" uitgave Centrada Q1 2022

Bijlage 1: Gegevens uit kwartaalrapportage Q4-2021

Vergunde Wooneenheden 2021	2^1kap	appartement	Rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Atolwijk		12			12
markt		12			12
Bolder	4	40		1	45
markt	4	40		1	45
Botter				3	3
markt				3	3
Buitengebied			5	2	7
markt			5	2	7
Buitenhof	4	27		48	79
markt	4	27		48	79
Groene velden				4	4
markt				4	4
Havendiep		69	24	15	108
markt		69	24	15	108
Kustwijk	34		19	9	62
markt	34		19	9	62
Stadshart		73		1	74
markt		73		1	74
Warande	44	147	113	49	353
markt	44		113	49	206
Sociaal		147			147
Waterwijk		24		1	25
markt				1	1
Sociaal		24*			24
Gondel				1	1
markt				1	1
Lelystad-Haven	4				4
markt	4				4
Eindtotaal	90	392	161	134	777

Opgeleverde wooneenheden 2021	2^1kap	appartement	Flexwoning	rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Bolder	1	45			1	47
Koop	1	45			1	47
Botter	2				5	7
Koop	2				5	7
Buitenhof	11				49	60
Koop	11				49	60
Golfresort	6				3	9
Koop	6				3	9
Groene Velden		2			2	4
Koop		2			2	4
Havendiep		14				14
Koop		14				14
Kustwijk				24	1	25
Koop				24	1	25
Lelystad-Haven		22				22
Koop		22				22
Stadshart		42		25		67
Koop		2		25		27
middenhuur		40				40
Warande	33	7		94	19	153
koop	33	7		74	19	133
sociale huur				20		20
Warande-Zuid			246			246
sociale huur			246			246
Zuiderzeewijk		129		33	1	163
koop					1	1
sociale huur		129		33		162
Eindtotaal	53	261	246	176	81	817