

INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 358

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

Datum : 16 november 2021

Onderwerp: Kwartaalrapportage Q3 – 2021 Wonen

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:

Kwartaalrapportage Wonen Q3- 2021

INLEIDING

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

KERNBOODSCHAP

Woonvisie

In de Woonvisie 2021-2030 en Woonagenda 2021-2025 staat wat de gemeente Lelystad de komende tien jaar wil bereiken op het gebied van wonen. Lelystad heeft veel mogelijkheden. Er is water, groen en ruimte om te groeien om Lelystad nog meer te laten floreren, zodat Lelystad ook in de toekomst een fijne stad is om in te wonen en te leven. Een stad waar je je hele leven kunt blijven wonen als je dat wilt. Daarvoor is het nodig om een variëteit aan woningen te bouwen maar minstens zo belangrijk is de bestaande woningvoorraad in onze stad voor te bereiden op de toekomst.

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

De woonvisie is inmiddels ter besluitvorming aan de raad aangeboden.

Opkoopbescherming

Naar alle waarschijnlijkheid gaat op 1-1-2022 de Wet Opkoopbescherming in. Deze wet moet het onttrekken van koopwoningen uit de koopmarkt door beleggers tegengaan. Indicatieve recente cijfers laten zien dat ook in Lelystad ca 10% van de woningen door beleggers wordt onttrokken (FRIS, Real People, 8-9-2021). Als andere gemeenten de wet invoeren, dan kan er een “waterbedeffect” ontstaan waarbij beleggers opschuiven naar gemeenten waar de bescherming nog niet is ingevoerd. In opdracht van het college heeft er onderzoek naar de mogelijkheden plaatsgevonden en is de uitwerking gestart en werkt daarvoor samen met MRA gemeenten.

Lelystad Seniorenproof

Het is belangrijk dat wijken levensloopbestendig zijn, dat er voldoende seniorenhuisvesting is in de nabijheid van voorzieningen en dat de woonomgeving hierop is ingericht (zie ook rapport Lelystad Seniorproof). Dit is een belangrijk onderdeel van de woonvisie, die nu ter besluitvorming bij de raad ligt. In overleg met een aantal partijen (corporatie, zorgpartijen e.d.) wordt verder uitgewerkt hoe we Lelystad meer seniorproof kunnen maken.

Huisvesting inwoners met GGZ problematiek

De intramurale capaciteit voor mensen met GGZ problematiek wordt beperkt. Steeds meer mensen met zwaardere GGZ problematiek gaan of blijven zelfstandig wonen in de wijk. Centrada reserveert jaarlijks een aantal woningen voor uitstroom uit maatschappelijke instellingen. Er zijn nu in Lelystad (en in de andere Flevolandse gemeenten) pilots gestart waarbij gekeken wordt of met intensieve begeleiding zelfstandig wonen mogelijk is. Het kan hierbij gaan om inwoners die dakloos zijn en/of inwoners voor wie anders een beschermd wonen plaats nodig zou zijn.

Verordening Toekomst Bestendig Wonen

De gemeente Lelystad kende voor drie beleidsdoelen drie verschillende leningen die de inwoners mogelijk maakte om geld te lenen om de woning te verbeteren: de Asbestlening, de Duurzaamheidslening en de Blijverslening. Om het makkelijker te maken voor inwoners om deze drie doelen met elkaar te combineren is er besloten om deze drie leningen te combineren in één nieuwe verordening: de Verordening Toekomstbestendig Wonen 2021. Met het instellen van de lening zijn de voorwaarden verruimd en is deze lening overzichtelijker en toegankelijker. Met dit voorstel sluit de gemeente aan bij de behoefte van woningeigenaren om de woning te verbeteren en te wonen in aantrekkelijke wijken, in het bijzonder in aanloop naar de energietransitie.

Op 7 september jl heeft uw Raad de Verordening Toekomstbestendig Wonen vastgesteld.

Starterslening

Op 7 september heeft uw Raad de aangepaste starterslening vastgesteld. Hierin zijn de drie aangenomen moties ten aanzien van de starterslening verwerkt. De lening is nu ook van toepassing voor woningen nieuwbouwwoningen en geldt voor woningen tot € 325.000,-- conform het grensbedrag van de NHG.

Bestaande stad, stedelijke vernieuwing: Toekenning bijdrage Volkshuisvestingsfonds

Lelystad Oost is door het ministerie van Binnenlandse Zaken geselecteerd als één van de 16 kwetsbare gebieden in het kader van de integrale gebiedsaanpak Stedelijke Vernieuwing 3.0. Er is een eerste gebiedsanalyse gemaakt.

De aanpak van de jaren '70/'80 wijken is tevens onderdeel van LNL en is één van de hoofdthema's in de nieuwe Woonvisie. Ook vanuit het oogpunt van ICL gelden is er nadrukkelijk aandacht voor het benutten van locaties in de bestaande wijken ten behoeve van de groeiambitie van Lelystad. Het kabinet heeft 450 miljoen euro beschikbaar gesteld om te investeren in leefbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad in de meest kwetsbare gebieden.

Binnen de organisatie is samen met Centrada heel hard gewerkt om een zo goed mogelijk gebiedsplan neer te leggen voor Lelystad Oost. En niet voor niets; alle inzet heeft geleid tot het prachtige resultaat dat Lelystad Oost een upgrade krijgt van ruim 39 miljoen euro subsidie vanuit het Volkshuisvestingsfonds van het Rijk. De subsidiebeschikking is op 17 juli vestrekt en de middelen zijn uitbetaald.

Door een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds kan de gemeente in Lelystad Oost uitvoering geven aan:

1. Renovatie en verduurzaming van particuliere woningen
2. Inponding van particuliere woningen
3. Vergroten van differentiatie door toevoeging van woningen
4. Verbeteren van kwaliteit en veiligheid leefomgeving

De gemeente staat borg voor het bedrag aan cofinanciering. Centrada en de Provincie hebben een steunverklaring afgegeven. De gemeente heeft 2 jaar de tijd om het uitvoeringsprogramma en daarmee ook verdere invulling van de cofinanciering vorm te geven. Start van het programma vindt alleen dan plaats wanneer er definitief zicht is op voldoende cofinanciering inclusief besluitvorming in college en raad. Door de toegekende subsidie is het mogelijk om ca. 750 particuliere woningen te renoveren en te verduurzamen. Daarnaast is er rekening mee gehouden dat er 20-25 koopwoningen worden teruggebracht in de sociale huurvoorraad, dat ongeveer 60-70 woningen worden gesloopt en er ca. 90 woningen worden toegevoegd in segmenten die nu niet of onvoldoende in het gebied aanwezig zijn. Daarbij wordt ook het openbaar gebied opnieuw ingericht dat onveilig is of slecht gewaardeerd wordt. Ook Centrada levert een belangrijke bijdrage aan de verbetering van het gebied met de aanpak van ca. 2.000 van haar woningen.

Gemeente Lelystad ondertekent MRA Green Deal Houtbouw

In 2025 bouwen we één op de vijf nieuwe woningen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) van hout. Dat is het streven van de Green Deal convenant Houtbouw waar op 21 oktober 2021 meer dan 70 organisaties hun handtekening onder hebben gezet.

Vanaf 2025 is 20% van de MRA-woningproductie van hout en andere biobased materialen, zodat nieuwe woningen sneller en duurzamer worden gebouwd. Dat levert jaarlijks ca. 220.000 ton CO₂ uitstootreductie en een aanzienlijke vermindering van de uitstoot van stikstof op. Met houtbouw woningen op industriële wijze geproduceerd en voldoende locaties worden woningen sneller gebouwd, zijn ze betaalbaarder, gemaakt van gezonde materialen en is er minder bouwafval.

Het Green Deal convenant Houtbouw is opgesteld door een intensieve *triple helix* samenwerking. Samen met overheden, marktpartijen (van startups tot de grote bedrijven) en kennisinstellingen is er gekomen tot een flinke lijst met afspraken, zowel in algemene zin als per type partij. Het gezamenlijke gestelde doel vergt flinke inspanningen van alle partijen op talloze gebieden: van vernieuwing van kennis en werkwijzen tot een andere inzet van de bestaande werkcapaciteit. Deze inspanningen kunnen alleen bereikt worden door voortdurende samenwerking. Dit betekent elkaar blijven opzoeken. Partijen willen met de Green Deal convenant Houtbouw gebruiken maken van elkaars expertise, processen zo eenvoudig mogelijk maken en steeds in open source en zo transparant mogelijk de opgave en oplossingen bespreken.

Belangrijke onderwerpen van het Green Deal convenant Houtbouw zijn: het beschikbaar krijgen van locaties die geschikt zijn voor houtbouwwoningen. Partijen werken actief samen aan kennisdelen. Daarnaast bekijken partijen of meer stimulerende regelgeving voor houtbouw mogelijk is. Tenslotte werken betrokken partijen actief samen aan het verbeteren van de businesscases van de keten van houtbouw. Met de schaa sprong en toename van de kennis rond houtbouw is de verwachting dat de huidige prijsstelling van houtbouw binnen een afzienbare tijd verbeterd zal worden.

Het convenant is officieel getekend en daarmee kunnen we nu aan de slag om te werken aan de 20% circulaire houtbouw. De komende jaren zetten we deze intensieve *triple helix* samenwerking door. Zo hebben gemeenten, provincies, projectontwikkelaars, beleggers, aannemers, woningcorporaties, architecten, houtbouwers, hout producerende partijen, kennisinstellingen, ingenieurs- en adviesbureaus, financiële instellingen en koepelorganisaties getekend.

Woningbouwversnelling

In het kader van de raadsopdracht woningbouwversnelling inbreidlocaties (bekend onder de titel "Onderzoekslocaties woningbouw") is onderzoek gestart naar de haalbaarheid van de benoemde locaties. Dit onderzoek en advies wordt opgeleverd in Q4.

Het betreft de volgende 14 locaties:

Nr	Naam Project	Locatie
1	Jan de Vries locatie	Houtribweg/Zuigerplasdreef/Houtribtocht ca. 116.242 m2
2	Skatepark Lelystad	Binnendijk/Lage Dwarsvaart ca. 10.000 m2
3	Fietscross Noordersluis	Visarenddreef/Westerdreef ca. 10.800 m2
4	Kam & Bronotte	Stationsdreef/De Veste 10 ca. 1.800 m2
5	Stationsgebied	Visarenddreef/Stationsplein ca. 3.200 m2
6	Entree Larserdreef	Zaanstraat/Merwede ca. 8.600 m2
7	De Akker	Binnenhavenweg/Beginweg ca. 130.000 m2
8	Volkstuinen Beukenhof	Beukenhof/Houttuinen ca. 9.600 m2
9	De Trommel	Waagpassage/Agorahof ca. 3.400 m2
10	Locatie MBO's -Arcus	Lindelaan/Krimlinde ca. 16.900 m2
11	Locaties MBO's-SGL	Kofschip/Houtribdreef ca. 34.260 m2
12	Lokaties MBO's- De Rietlanden	De Campus/Grietnij ca. 15.700 m2
13	Bedrijventerrein Kempenaar	Kempenaar 01 ca. 3.800 m2
14	Hanzepark H19-22	Stationslaan/Koningsbergenstraat ca. 8.000 m2

Bij het onderzoek naar de haalbaarheid van een snelle woningbouw wordt rekening gehouden met de toezeggingen naar aanleiding van de moties en amendementen van de Raadsvergadering van 6 juli 2021. Het onderzoek vindt plaats in afstemming met grond- en pandeigenaren anders dan de gemeente en met belanghebbende partijen. Belanghebbenden worden betrokken in de gemeentelijke communicatie door middel van participatie.

Voortgang nieuwbouw

In de eerste drie kwartalen van 2021 zijn voor 703 nieuw te bouwen wooneenheden vergunningen verleend; in de eerste drie kwartalen van vorig jaar zijn voor 477 nieuw te bouwen wooneenheden vergunningen verleend.

Vergunde wooneenheden Q1+Q2+Q3 2021	2^1kap	appartement	rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Atolwijk		12			12
markt		12			12
Bolder	4	40		1	45
markt	4	40		1	45

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

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

*zorgwoningen

In de eerste drie kwartalen van 2021 zijn 583 woningen opgeleverd; in de eerste drie kwartalen van 2020 299 woningen.

Opgeleverde woningen Q1+Q2+Q3	2^1kap	appartement	flexwoning	rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Bolder		45			1	46
koop		45			1	46
Botter	2				5	7
koop	2				5	7
Buitenhof	11				23	34
koop	11				23	34
Golfresort					3	3
koop					3	3
Groene Velden		2			2	4
koop		2			2	4
Havendiep		14				14
koop		14				14
Kustwijk				24	1	25
koop				24	1	25

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

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

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

**waarvan 42 zorgwoningen

Prestatieafspraken Centrada

Gesprekken in het tripartiet overleg tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben geleid tot overeenstemming over de afspraken voor 2022 met de drie corporaties Centrada, Harmonisch Wonen en Woonzorg Nederland. In Q4 vindt de politieke besluitvorming plaats. In de Prestatieafspraken staat onder meer welke projecten Centrada wil realiseren in sociale en middenhuur. De andere corporaties hebben geen bouwplannen voor 2022. Wel zijn met alle corporaties afspraken gemaakt over nieuwbouw of herstructurering en dragen ze op de middellange termijn bij aan de in de woonvisie omschreven bouwopgave

De bouwplannen van Centrada voor 2021 en 2022:

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

Bron: gemeente Lelystad

Centrada heeft in het kader van de prestatieafspraken een woningzoekendenanalyse opgeleverd waarvan de resultaten bruikbaar zijn om, naast ons eigen onderzoek in het kader van de woonvisie, de woningprogrammering te optimaliseren. Het aantal woningzoekenden neemt toe en er is vooral een tekort aan goedkopere woningen en appartementen.

De woningzoekendenanalyse laat verder zien dat Centrada met name invulling geeft aan de woningbehoeften van de Lelystedelingen zelf. Een kleine minderheid komt van elders, maar veelal wel uit de regio zoals Amsterdam en Almere.

Aantal sociale huurwoningen voor de verhouding 70/30

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

Eigenaar	Aantallen woningen Sociale huur	Niet voor verhouding 70/30	Complex (indien relevant)
Centrada	8864	152	Verspreid door de stad
Harmonisch Wonen	210		Waterwijk
Van der Linden	57		Kogge, Bastion
Woonzorg Nederland	178		Bovenover, Parkzijde, Bremenstraat
Keegstra	6		Verspreid door de stad
PTM Vastgoed	25		Stadshart
Coresta		42	Zuiderzeewijk (Lelycentre)
Totaal	9340		

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

In Lelystad waren op 1 januari 2020 33.807 woningen (*bron: www.lelystadinzicht.nl*). In de eerste drie kwartalen van 2021 kwamen daar 583 woningen bij. Dit houdt in dat Lelystad op 1 oktober 2021 34.390 woningen telde. Volgens de bij de gemeente bekende gegevens is hiervan 27% sociaal.

Centrada packagedeal locaties

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