

INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 352

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

Datum: 15 november 2022

Onderwerp: Kwartaalrapportage Wonen Q3-2022

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:

Kwartaalrapportage Wonen Q3-2022

INLEIDING

Met deze kwartaalrapportage wordt de raad geïnformeerd over de woningmarkt in Lelystad in Q3-2022.

KERNBOODSCHAP

Nationale Woon- en bouwagenda

Het ministerie van BZK heeft onder leiding van Hugo de Jonge de Nationale Woon- en Bouwagenda gepubliceerd. Doel van het rijk is grip te krijgen op de heersende woningnood. Het rijk doet dat onder meer door ruimhartige subsidiestromen in te zetten op de woningbouw en de bijbehorende mobiliteitsvraag. Aan het verkrijgen van subsidie wordt vanaf volgend jaar de voorwaarde gesteld dat de gemeente medeondertekenaar is van de zogenaamde "Woondeal". De verwachte looptijd van de Woondeals is tot 2030.

Via de Woondeal gaat het rijk sturing en doorzettingsmacht organiseren. Dat gaat als volgt: Het rijk maakt productieafspraken met provincies en plaatst de provincies in de toezichthoudende rol naar de gemeenten. De provincie vertaalt de productieafspraken naar afspraken met de gemeenten in regioverband. Houdt een gemeente zich niet aan die afspraken, dan kan de provincie ingrijpen naar alle waarschijnlijkheid met behulp van het instrumentarium uit de omgevingswet. De inhoud van de afspraken krijgen daarmee een groot belang.

De provincie Flevoland heeft tussen april en oktober 2022 de afspraken met het rijk voorbereid en in oktober ondertekend. Als basis voor de afspraken heeft de provincie gebruik gemaakt van bestaande afspraken in Flevolands verband. Voor Lelystad wordt aangesloten bij de LNL afspraken en de afspraken voor het realiseren van 1000 woningen per jaar. In de afspraken heeft de provincie verder een duidelijk voorbehoud gemaakt. De productie is alleen te realiseren bij gelijktijdige ontwikkeling van de bijbehorende voorzieningen en andere randvoorwaarden als de bijbehorende groeiende mobiliteitsvraag. We bouwen niet alleen woningen, maar ook een samenleving.

De komende periode wordt gebruikt om de regionale afspraken met de provincie verder in te vullen en concreet te maken. Voor Lelystad is het primaire uitgangspunt onze Woonvisie. Omdat de provincie in de eerste gesprekken met het rijk onze Woonvisie als uitgangspunt heeft genomen, is er tot dusverre een goede aansluiting en voorzien we geen afwijking van bestaande besluitvorming of andere knelpunten in het verdere proces.

Nadere uitwerking en besluitvorming over de Woondeal wordt voorzien voor Q1 2023. Naar alle waarschijnlijk zal provincie Flevoland één woondeal sluiten met Almere en Lelystad in MRA-verband en één deal met de rest van de provincie.

Vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda zijn er wel enkele randvoorwaarden van kracht waarbinnen we beperkte vrijheidsgraden behouden. Er lijkt op termijn een knelpunt ontstaan als we sterk zouden afwijken van de door het rijk voorgestelde woningbouwsegmentering in drie gelijke delen. Hierbij gaat het om 30% corporatiebouw waaronder ook een substantieel deel middenhuur en de rest in gelijke delen verdeeld over het betaalbare segment en het marktsegment. Op het eerste oog lijkt dat te conflicteren met de woonvisie, maar aangezien het rijk de grenzen op andere bedragen legt is dat niet het geval. De door de raad vastgestelde segmentering in 50% betaalbaar en 50% markt, in combinatie met het uitgangspunt dat de zoekduur voor een sociale huurwoning terug te brengen tot 2 jaar, sluit goed aan op de uitgangspunten in de Nationale Woon- en Bouwagenda.

Opkoopbescherming

In de woonvisie 2022-2027 is opgenomen het opkopen van woningen actief tegen te gaan met middelen zoals de opkoopbescherming. Ten behoeve van de opkoopbescherming is onderzoek gedaan naar de woningmarkt in Lelystad. Daarnaast is onderzocht wat de gevolgen zijn van het invoeren van een opkoopbescherming voor de ambtelijke organisatie.

In de zomer van 2022 heeft het college de raad geïnformeerd over de resultaten van het onderzoek naar de mogelijkheden voor het invoeren van de opkoopbescherming in Lelystad (op 9 november 2022 is door het college een concept huisvestingsverordening Lelystad 2022 ter inzage gelegd. Red)

Voortgang nieuwbouw

In de eerste drie kwartalen van 2022 zijn voor 359 nieuw te bouwen wooneenheden vergunningen verleend; in de eerste drie kwartalen van 2021 waren dat er 703.

Vergunde Wooneenheden	2^1kap	appartement	rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
2022 Q1-Q2-Q3					
Boswijk		2			2
Markthuur		2			2
Buitengebied				2	2
Koop				2	2
Buitenhof				13	13
Koop				13	13
Groene Velden				2	2
Koop				2	2
Havendiep		95			95
Sociaal		95			95
Kustwijk	34			5	39

Vergunde Wooneenheden 2022 Q1-Q2-Q3	2^1kap	appartement	rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Koop	34			5	39
Stadshart	10	128	19		157
Koop	10	50	19		79
Markthuur		78			78
Warande	16			33	49
Koop	16			33	49
Eindtotaal	60	225	19	55	359

Bron: gemeente Lelystad d.d. 05/10/2022

In de eerste drie kwartalen van 2022 zijn 425 woningen opgeleverd; in de eerste drie kwartalen van 2021 waren dat er 583.

Opgeleverde woningen Q1-Q2-Q3	2^1kap	appartement	rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Bolder	3			1	4
Koop	3			1	4
Botter	6			8	14
Koop	6			8	14
Buitengebied				2	2
Koop				2	2
Buitenhof	6			30	36
Koop	6			30	36
Golfresort				14	14
Koop				14	14
Groene Velden				3	3
Koop				3	3
Kustwijk		78	19	1	98
Koop		78	19	1	98
Landerijen		46		1	47
Koop		46		1	47
Stadshart		23	17		40
Koop			17		17
midden huur		23			23
Warande	20		27	14	61
Koop	20		27	14	61
Waterwijk		24			24
sociaal-zorg		24			24
Zuiderzeewijk		82			82
midden huur		35			35
sociaal		47			47
Eindtotaal	35	253	63	74	425

Bron: gemeente Lelystad d.d. 24/10/2022

Door CBS wordt aangegeven dat landelijk gezien een daling in de vergunningaanvragen zichtbaar is. Dit kan betekenen dat de voorgenomen stijging in bouwproductie niet gehaald gaat worden. Dit lijkt ook zichtbaar te zijn in de cijfers van deze rapportage.

Prestatieafspraken woningcorporaties

Met de drie woningcorporaties zijn op basis van de op 8 maart 2022 vastgestelde Woonvisie 2022-2027 meerjarige prestatieafspraken opgesteld. Deze zijn tijdens een beeldvormende sessie met de raad op 25 oktober 2022 besproken vanwege de mogelijkheid van het uiten van wensen en bedenkingen. Op 22 november 2022 worden de stukken als A-stuk op de raadsagenda geagendeerd.

Taakstelling vergunninghouders

Lelystad heeft per 25 oktober 2022 een voorsprong (28) op de taakstelling van het Rijk voor het huisvesten van vergunninghouders. Deze voorsprong wordt in mindering gebracht op de taakstelling van de eerste helft van 2023. Het kabinet heeft gemeenten en provincies gevraagd om voor de eerste helft van 2023, 21.200 vergunninghouders te huisvesten. De taakstelling voor de eerste helft van 2023 voor Lelystad is vastgesteld op 98 personen.

Huisvesting arbeidsmigranten

In het raadsakkoord 2022-2026 staat opgenomen dat er in 2023 huisvesting voor arbeidsmigranten wordt gerealiseerd. Er heeft zich een tweede initiatief (op particuliere grond) aangediend bij het loket Nieuwe Initiatieven. Dit initiatief zit in de beoordelingsfase.

Ook wordt gekeken naar mogelijk geschikte andere (gemeentelijke) locaties voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Wanneer deze geschikt blijken worden zij aan de raad ter besluitvorming voorgelegd. Na een positief besluit wordt vervolgens een aanbestedingsprocedure opgestart.

Nieuwbouwprojecten van Centrada voor 2022

Opgenomen in prestatieafspraken voor 2022	Aantallen	Status
Campus-Midden	27	In aanbouw
Campus Midden	66	Bouw start in 2022
Zorgappartementen Hanzeborg	40	Bouw start in 2022

Bron: gemeente Lelystad, prestatie-eisen

Aantal sociale huurwoningen

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

Sociale huurwoningen in de stad bij eigenaar	Aantallen woningen sociale huur	Complex (indien relevant)
Centrada	9190*	Verspreid door de stad
Harmonisch Wonen	210	Waterwijk
Woonzorg Nederland	178	Bovenover, Parkzijde, Bremenstraat
Particuliere verhuurders *	173	Verspreid door de stad
Totaal	9751	

Bron: gemeente Lelystad en Centrada

* Jaarlijks nieuwe inschatting door consultatie bij bekende verhuurders maart 2022

**

Onderverdeling woningbezit Centrada	Regulier	verplaatsbaar	Eindtotaal
sociale huurprijs	8883	299 ¹	9182
vrije sector, maar streefhuur sociaal	8 ¹		8
Totaal	8891	299	9190
vrije sector	75		75

Bron: Centrada mail 03/10/2022

1. in basis sociale huurwoningen, maar door de inkomensafhankelijke huurverhoging een hogere huurprijs gekregen. Na mutatie zullen deze weer aangeboden worden aan de doelgroep (bron Centrada d.d. 07/07/2022)

Voortgang Bataviahaven

Voor Bataviahaven bouwblokken 3 t/m 5 is als onderdeel van de woningbouwprognose een tender in voorbereiding voor 275 woningen en 2.000 m2 bvo voorzieningen in de plint. Het parkeren voor bezoekers van de voorzieningen past niet binnen de tender maar is voorwaardelijk voor de ontwikkeling. In samenhang met de totale gebiedsontwikkeling worden ruimtelijke en financiële scenario's uitgewerkt. Het tenderproces loopt daarom vertraging op. De raad wordt over de voortgang van het proces nader geïnformeerd.

Voortgang ontwikkellocaties

Locatie	aantal woningen (ca.)	Eigendom*	status	planning vergunningverlening
1 Houtribweg/Zuigerplasdreef	Nnb	P	thans geldende omgevingsvisie voorziet niet in bebouwing op deze locatie. Deze locatie wordt op een later moment ontwikkeld, dan wel maakt onderdeel uit van het traject om te komen tot een Omgevingsvisie 2.0	Nnb
2 Binnendijk (skatepark)	160	G	haalbaarheid wordt onderzocht om te komen tot intentieovk, plangebied wordt vergroot, participatieproces loopt	Nnb
3 Noordersluis (fietscross)	120	G	haalbaarheid wordt onderzocht om te komen tot intentieovk, plangebied wordt vergroot, stedenbouwkundig bureau ingehuurd	2024
4 De Veste 10 - Kam & Bronotte	48	G	besluitvorming tender in voorbereiding, tevens grex en aankondiging BP wijziging - eind 2023 besluitvorming rond gunning en start ontwerpproces	2024
5 Stationsgebied, Visarenddreef/ Stationsplein, 2 locaties	281	div	is onderdeel van ontwikkeling stationsgebied, de ontwikkeling vindt plaats per locatie	2025-2027
6 Entree, Larserdreef / Zaanstraat	25-50	G	besluitvorming gunning, grex en aankondiging BP wijziging in voorbereiding - Q2 2023 besluitvorming verwacht	2024
7 (deel van) Gemeentelijk gebouw De Trommel	Nnb	G	haalbaarheidsstudie moet worden opgestart, deze wordt integraal (in samenhang met Theaterkwartier) opgezet	Nnb
8 Locatie voormalige MBO Arcus	376	div	wordt met Agoradek als 1 ontwikkeling gezien. Start sloop 2022 (gereed mei 2023). Er wordt een visie voor integrale benadering opgesteld (gereed zomer 2023).	2025

	Locatie	aantal woningen (ca.)	Eigendom*	status	planning vergunningve rkening
9	Locatie voormalige MBO SGL	Nnb	div	voormalige school is tijdelijk in gebruik voor huisvesting Oekrainers, binnenkort start onderzoek naar realiseren flexwoningen op sportveld SGL	Nnb
10	Locatie voormalige MBO Rietlanden	Nnb	G	voor het resterende deel van Campus midden wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd bij de raad zodat een stedenbouwkundig plan kan worden opgesteld	Nnb
11	bedrijventerrein Kempenaar 01	Nnb	P	herontwikkeling op particuliere locatie, NvU is opgesteld, besluitvorming concept ontwerp, concept ant ovk fase 1, aankondiging BP wijziging en grex in voorbereiding - Q1 2023 besluitvorming verwacht	2024
12	Hanzepark (veldjes langs spoor)	242	G	is onderdeel van ontwikkeling stationsgebied west waarvoor een WBI subsidie is verstrekt, planning is krap maar loopt op schema	2024
13	De Akker	Nnb	P	initiatiefnemer heeft een plan ingediend dat 3x zo groot is als de door de raad aangewezen locatie, dit past niet in de Omgevingsvisie: er mag in de groene randzone niet worden gebouwd, initiatiefnemer beraadt zich op evt aanpassing plan	Nnb
14	Flevo Marina, Houtribweg/Haven	Nnb	P	bij amendement is deze locatie toegevoegd, in afwachting van berichten initiatiefnemer	Nnb
15	Pannenkoekenhuis Woldpark, Woldpark	40	P	Onderzoek moet nog gestart worden hoe de locatie daadwerkelijk ingevuld kan worden.	Nnb

*P= privé, G= gemeente, div=diverse eigenaren

Voortgang CPO groepen

Inmiddels is in Warande, deelgebied 1 een locatie aangewezen voor openbare inschrijving voor CPO's in het najaar van 2022.

Verder heeft één initiatief op particuliere grond geen onvoorwaardelijk positief advies gekregen; gekeken wordt hoe de knelpunten opgeheven kunnen worden.

VERVOLG

Bijlagen

bijlage 1: Gegevens uit de kwartaalrapportage Q2-2022

Vergunde Wooneenheden 2022- Q1-Q2	2^1kap	appartement	vrijstaand	Eindtotaal
Buitengebied			1	1
Koop			1	1
Buitenhof			10	10
Koop			10	10
Groene Velden			2	2
Koop			2	2
Stadshart		64		64
Koop		50		50
Markthuor		14		14
Warande	16		24	40
Koop	16		24	40
Eindtotaal	16	64	37	117

Bron: gemeente Lelystad d.d. 15/07/2022

Opgeleverde woning 2022 Q1-Q2	2^1kap	appartement	rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Bolder	3			1	4
Koop	3			1	4
Botter	6			3	9
Koop	6			3	9
Buitenhof	6			23	29
Koop	6			23	29
Golfresort				14	14
Koop				14	14
Groene Velden				3	3
Koop				3	3
Kustwijk		78	19	1	98
Koop		78	19	1	98
Landerijen		46		1	47
Koop		46		1	47
Stadshart		23	17		40
Koop			17		17
midden huur		23			23
Warande	18		27	8	53
Koop	18		27	8	53
Waterwijk		24			24
sociaal-zorg		24			24
Zuiderzeewijk		82			82
sociaal		47			47
midden huur		35			35

Opgeleverde woning 2022 Q1-Q2	2 ¹ kap	appartement	rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Buitengebied				2	2
Koop				2	2
Eindtotaal	33	253	63	56	405

Bron: gemeente Lelystad d.d. 10/07/2022

Bouwtempo afgelopen jaren

