

INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 166

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

Datum 18 mei

Onderwerp: Kwartaalrapportage Wonen Q1 2021

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:

Kwartaalrapportage Wonen Q1 2021

Inleiding

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

Kernboodschap

Woonvisie

De woonvisie is voor een gemeente het belangrijkste kader voor haar woonbeleid en de basis voor de prestatieafspraken en het woningbouwprogramma. Er wordt nu gewerkt aan een nieuwe woonvisie die eind dit jaar ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd. Er is ook besloten het beleid voor Wonen, Welzijn, Zorg onderdeel te laten zijn van de woonvisie. Er zijn inmiddels verschillende participatiebijeenkomsten geweest met de raad, betrokken partijen en bewoners. Mede op basis hiervan wordt er een Nota van Uitgangspunten opgesteld die in het tweede kwartaal 2021 wordt voorgelegd aan de raad. Op basis van deze vastgestelde uitgangspunten wordt de nieuwe woonvisie opgesteld.

Om de woonvisie goed aan te laten sluiten bij de omgevingsvisie, krijgt de nieuwe woonvisie een looptijd van 10 jaar. Op basis hiervan wordt vervolgens een woonagenda opgesteld die ook een looptijd heeft.

Provinciale woonagenda

In 2021 zal het proces van de provinciale woonagenda verder vorm krijgen door een perspectief te ontwikkelen voor volwaardig en goed wonen in de provincie. Inzet is te komen tot afstemming voor

gemeentegrensoverschrijdende vraagstukken en een manier van samenwerking van de zes gemeenten en de provincie met betrekking tot wonen in Flevoland. Hierbij wordt gekeken naar gemeentegrensoverschrijdende vraagstukken, zoals:

- huisvestingsopgave voor bepaalde doelgroepen, zoals arbeidsmigranten
- wonen met zorg
- duurzaamheid en circulariteit
- wooninitiatieven

Parallel met de ontwikkeling van de Flevolandse woonagenda loopt de uitwerking van de verstedelijkingsopgave op basis van een Tweede-Kamermotie "motie 100.000 woningen". Deze extra verstedelijkingsopgave vergt een integrale gebiedsontwikkeling, waarbij het 'wonen' een van de invalshoeken is. De Flevolandse woonagenda biedt de kwalitatieve input voor de gewenste ontwikkeling van het wonen in Flevoland.

Gevolgen aanname amendement VVD bij vaststellen kadernota

In december 2020 heeft uw raad het besluit genomen dat er in 2021 een bouwmeester zou moeten worden aangesteld in het kader van de algemene beschouwingen: *'Lelystad stelt hiervoor met ingang van 2021 een bewezen ervaren "bouwmeester" aan als regievoerder en lobbyist binnen de portefeuille wonen'*. In maart is op basis van dit besluit Annius Hoornstra als bouwmeester van start gegaan in Lelystad. De keuze is op hem gevallen omdat hij een bewezen ervaren bouwmeester is die dit werk zowel voor de gemeente Amsterdam als voor de gemeente Zaanstad al eerder verrichtte, met aantoonbaar succes. Zijn opdracht voor Lelystad betreft zowel de bouwproductie op de rit brengen als ook het verhogen en versnellen van de bouwproductie zoals de intentie van uw raadsbesluit is. De bouwmeester is nodig, om effectief aan de opgave te kunnen werken om het huidige aantal woningen in Lelystad van 33.000 te verhogen met 10.000 en vervolgens tot 40.000 binnen zo kort mogelijke tijd.

De bewezen aanpak van de bouwmeester kent 5 uitgangspunten waarbij de aanpak wordt uitgerold om binnen zes maanden eerste resultaat te laten zien en om deze in de daaropvolgende zes maanden te bestendigen:

1. Transparante woningmarkt
2. Identiteit van de stad
3. Concurrentie tussen marktpartijen
4. Politieke randvoorwaarden
5. Succesvolle organisatie

Pijlers waaraan Lelystad op dit moment vanuit de omgevingsvisie, woonvisie en de diverse woningbouwprojecten al flink aan de gang is. Het doel is om in een flow te komen, waarbij plannen in één stroom worden ontwikkeld. Het idee is om werkende weg te verbeteren, informatie op te halen, voorstellen te ontwikkelen en projecten te versnellen.

Lelystad seniorproof

Er is, in overleg met een aantal partijen, gewerkt aan een visie over het seniorproof maken van Lelystad waarbij niet alleen gekeken naar het woningaanbod maar ook naar voorzieningen in de nabijheid en de inrichting van de openbare ruimte. De resultaten van dit traject worden meegenomen in de woonvisie.

Voortgang nieuwbouw

In het eerste kwartaal van 2021 zijn voor 114 nieuw te bouwen wooneenheden vergunningen verleend; in het eerste kwartaal van vorig jaar zijn voor 173 nieuw te bouwen wooneenheden vergunningen verleend.

Vergunde wooneenheden	2^1kap	appartement	rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Bolder	4				4
koop	4				4
Botter				3	3

koop				3	3
Buitengebied				1	1
koop				1	1
Buitenhof	2			15	17
koop	2			15	17
Groene velden				1	1
koop				1	1
Kustwijk			19		19
koop			19		19
Warande	12		18	14	44
koop	12		18	14	44
Waterwijk		24		1	25
koop				1	1
Sociaal		24			24
Eindtotaal	18	24	37	37	114

In het eerste kwartaal van 2021 zijn 231 woningen opgeleverd; in het eerste kwartaal 2020 98 woningen.

Opgeleverde woningen	appartement	flexwoning	Rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Botter				1	1
Koop				1	1
Buitenhof				10	10
Koop				10	10
Golfresort				2	2
Koop				2	2
Groene Velden	2			1	3
Koop	2			1	3
Kustwijk			16		16
Koop			16		16
Lelystad-Haven	22				22
Koop	22				22
Stadshart	30		8		38
Koop			8		8
Middenhuur	30				30
Warande			44	5	49
Koop			24	5	29
sociale huur			20		20
Warande-Zuid*		48			48
sociale huur		48			48
Zuiderzeewijk	42				42
sociale huur	42				42
Eindtotaal	96	48	68	19	231

*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.

Prestatieafspraken Centrada

In de Prestatieafspraken staat welke projecten Centrada wil realiseren. Voor 2021 zijn dat:

Opgenomen in prestatieafspraken voor 2021	Aantallen	Status
Blokkerhoek Muiderzand	42	In aanbouw

Waddenlaan	45	
Kustrif Zandbank	33	
Warande Olmenparkkwartier	30	
Campus-Midden	26	
niet meegenomen voor de 70/30 verhouding		
Campus-Zuid voor midstay	150	
Zorgappartementen Hanzeborg	40	

Taakstelling statushouders

In najaar 2020 heeft gemeente Lelystad met de provincie de afspraak gemaakt om de totale achterstand van 102 vergunninghouders voor 1 april 2021 te willen huisvesten. De totale achterstand uit 2019 en 2020 was 102, daarvan zijn er 13 eind 2020 geplaatst en waren er nog 89 over voor dit eerste kwartaal.

Van deze 89 hebben nu 81* vergunninghouders vóór 1 april de sleutel gekregen van een eigen onderkomen en daarmee is de inhaalslag zo goed als gemaakt. De provincie heeft aangegeven hierover tevreden te zijn. De huisvesting van vergunninghouders gaat ondertussen gewoon door. De laatste acht van de 89 volgen naar verwachting op korte termijn.

Voor 2021 is de taakstelling 110 vergunninghouders. Het merendeel van deze mensen zal gehuisvest worden in Lily (het nieuwe tijdelijke project van Centrada), dat in het laatste kwartaal van dit jaar zal worden opgeleverd.

Bestaande stad / stedelijke vernieuwing

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. Lelystad is bezig met een aanvraag voor een mogelijke bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds voor Lelystad-Oost. Rond de zomer van 2021 wordt gekend welke gemeente een eenmalige bijdrage ontvangen.

Woonmarketing

In het amendement van de Raad d.d. 10 november jl. is besloten de partnerovereenkomst met City Marketing Lelystad per eerst volgende datum te beëindigen en daarmee uitsluitend de lopende overeenkomst uit te dienen. Er wordt nog nader in beeld gebracht wat hiervan de gevolgen zijn en hoe woonmarketing verder ingevuld zou kunnen worden. .

Aantal sociale huurwoningen

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

Eigenaar	Aantallen woningen	Complex (indien relevant)
Centrada	8847*	Verspreid door de stad
Harmonisch Wonen	210	Waterwijk
Van der Linden	57	Kogge, Bastion
WZN	178	Bovenover, Parkzijde, Bremenstraat
Keegstra	6	Verspreid door de stad
PTM Vastgoed	25	Stadshart
Totaal	9232	

*8847 reguliere woningen: regulier sociale huur: 8807, regulier vrije sector huur: 40 tijdelijk verplaatsbaar sociale huur: 152 betreft een correctie op het aantal in kwartaalrapportage Q4-2020

Verschuivingen 4-1 t.o.v. situatie 1-1:

- 20 extra woningen betreft opgeleverde nieuwbouw Warande
- overige 100 verplaatsbare woningen Lars (tijdelijk verplaatsbaar) opgeleverd
- 9 woningen van vrije sector huurprijs naar sociale huurprijs (streefhuur was sociaal)

In Lelystad waren op 1 januari 2020 33418 woningen. In het eerste kwartaal kwamen daar 231 woningen bij wat 33.649 woningen in totaal opleverde. 28% is daarvan sociaal.

Bijlage: Terugblik Kwartaalrapportages

Om de voortgang en cumulatie van tabellen te kunnen volgen, worden in deze bijlage de totaalaantallen van de vier laatst voorgaande kwartaalrapportages weergegeven.

Opgeleverde nieuwbouwwoningen periode Woonvisie 2016-2019

Periode Woonvisie 2016-2019	Markt	Sociaal	Totaal
Eengezinswoningen	604	7	611
Meergezinswoningen	71	195	266

Huur	63	202	265
Koop	612	0	612
Totaal	675	202	877
	77%	23%	100%

Bron: gemeente Lelystad

Voortgang nieuwbouw 2020

In 2020 zijn voor 627 nieuw te bouwen wooneenheden vergunningen verleend.

Vergunde wooneenheden	2 ¹ kap	appartement	rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Atolwijk		45	33		78
Bolder	1			6	7
Botter	6			1	7
Buitenhof	8			59	67
Groene Velden				1	1
Kustwijk			24		24
Landerijen		43			43
Stadshart		35	9		44
Warande	28		83	21	132
Warande-Zuid*		152			152
Zuiderzeewijk		42		1	43
Lelystad-Haven		29			29
Eindtotaal	43	346	149	89	627

*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.

In 2020 zijn in 379 woningen opgeleverd

Opleveringen	2 ¹ kap	appartement	rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Atolwijk			85		85
Middenhuur			55		55
sociale huur			30		30
Bolder	4			2	6
Koop	4			2	6
Botter				1	1
Koop				1	1
Buitengebied				1	1

Koop				1	1
Buitenhof	18			19	37
Koop	18			19	37
Golfresort				9	9
Koop				9	9
Groene Velden	2			2	4
Koop	2			2	4
Kustwijk				1	1
Koop				1	1
Stadshart	1		43	1	45
Koop	1		16	1	18
Middenhuur			27		27
Warande	26	11	75	24	136
Koop	24		39	24	87
Middenhuur	2	11	19		32
sociale huur			17		17
Warande-Zuid*		53			53
sociale huur		53			53
Zuiderzeewijk				1	1
Koop				1	1
Eindtotaal	51	64	203	61	379

*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.

Onderzoek exacte aantallen koop-verhuur-sociale verhuur

Eigenaar	Aantallen woningen	Complex (indien relevant)
Centrada	8886	Verspreid door de stad
Harmonisch Wonen	210	Waterwijk
Van der Linden	57	Kogge, Bastion
WZN	178	Bovenover, Parkzijde, Bremenstraat
Keegstra	6	Verspreid door de stad
PTM Vastgoed	25	Stadshart