



Ex-ante impactanalyse Lelystad-Oost

Rotterdam, 8 januari 2021

Auteurs: Jolanda van Dijk, Anne-Floor Blonk, Gert-Jan Fernhout

Status: - **VERTROUWELIJK CONCEPT** -

NO CHANGE WITHOUT A

AEBEL



Management samenvatting

CONCLUSIES (1)

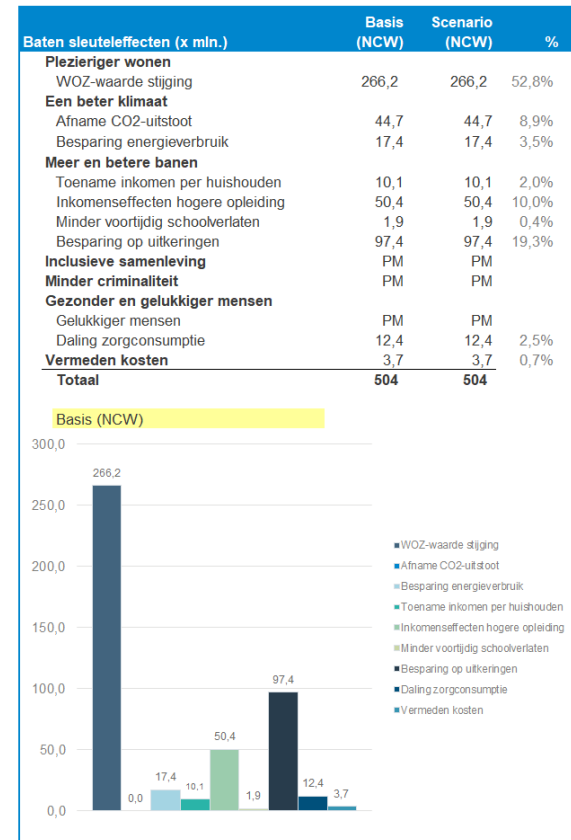
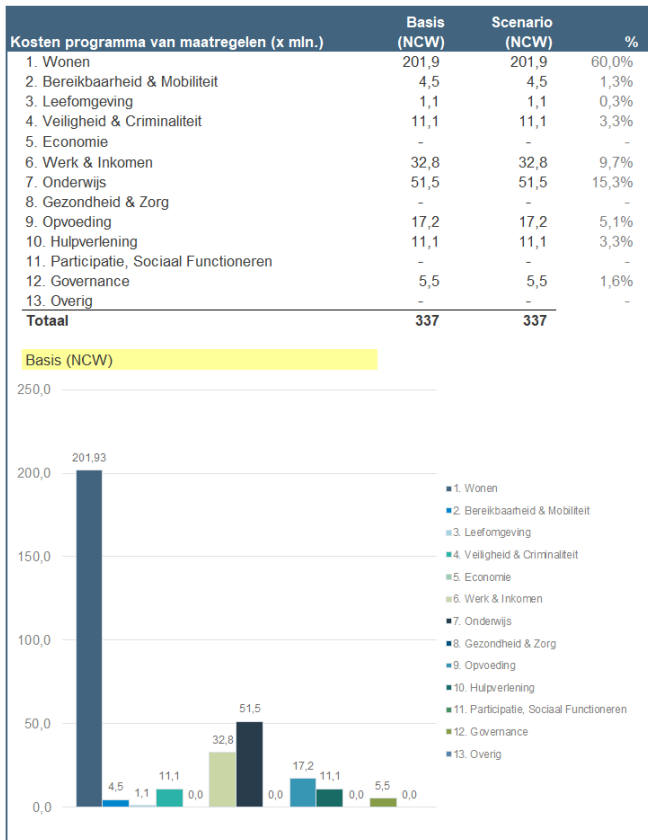
- Lelystad-Oost doet mee in het traject **Stedelijke Vernieuwing 3.0** van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Doelstelling is om inzichtelijk te krijgen welke gebiedsgerichte beleidsinterventies gedaan kunnen worden om de leefbaarheid in Lelystad-Oost te vergroten en wat het maatschappelijk rendement is van dat pakket van interventies.
- Lelystad is ontworpen als stad waar het voor 100.000 mensen goed, gezond en comfortabel leven is. De fundamenteën van de ideale stad zijn in Lelystad-Oost goed zichtbaar, leiden tot een **hoge stedenbouwkundige kwaliteit** en maken de ambitie om de komende decennia met 40.000 huishoudens te groeien realistisch. Lelystad is een - voor veel mensen verrassend - aantrekkelijke woonstad. Om die 40.000 huishoudens te verleiden naar Lelystad te komen, moet Lelystad zijn potentieel beter benutten door voort te bouwen op haar kwaliteiten. Een betere aansluiting van de huizen op de Daily Urban Systems van Amsterdam, Utrecht en Zwolle, verbetering van de leefbaarheid van natuur en water, meer diversiteit in en tussen de woonwijken en meer zichtbare aandacht voor de wortels en de *soul* van de stad.
- **Lelystad-Oost is de oorsprong van de stad**, hier staan de oudste huizen. Goedkope huizen hebben een aanzuigende werking op mensen met een laag inkomen. Geen werk, een laag opleidingsniveau, een laag inkomen of een taalachterstand hangen samen met andere sociaal-economische problemen, zoals schulden, mindere gezondheid en psychische problematiek.
- Met een integraal gebiedsprogramma kunnen we een **structurele doorbraak** realiseren, maar alleen als de partijen die dat met elkaar doen zich daar voor langere tijd aan committeren. Wij richten ons op 2040. Dan moet Lelystad-Oost op het gemiddelde van de 40 grootste steden van Nederland presteren. De kinderen die nu geboren worden zijn dan 20.
- Sociale problemen worden vaak van generatie op generatie doorgegeven. Investerings in een doorbraak bij jongeren zijn effectiever en renderen langer. Bovendien profiteren we er allemaal van als we onze jongeren helpen hun talenten beter te benutten. Het programma richt zich op (1) **gezond en kansrijk opgroeien**, (2) **passend werk voor iedereen** en (3) **samenleven in goede, diverse buurten**.



Management samenvatting

CONCLUSIES (2)

- Uit onze analyse blijkt dat de kans groot is dat de maatschappelijke baten van het programma de maatschappelijke kosten overstijgen. De belangrijkste baten zijn de toename van het woongenot, meer mensen aan het werk en een toename van het inkomen door betere schoolprestaties.





Management samenvatting

AANBEVELINGEN (1)

Naar aanleiding van onze analyse hebben wij een aantal concrete aanbevelingen gericht op het verhogen van de effectiviteit van een integraal gebiedsprogramma voor Lelystad-Oost:

1. Organiseer een **samenwerkingsverband** van de betrokken maatschappelijk partners: gemeente, bedrijven, bewoners, woningcorporatie, scholen, zorginstellingen, politie, OM, provincie en Rijk. Laat een vertegenwoordiger van iedere groep zitting nemen in het bestuur en stel dat onder voorzitterschap van de burgemeester.
2. Stel een stevige **programmadirecteur** aan die leiding geeft aan het programmabureau. Het programmabureau ondersteunt het bestuur door vergaderingen voor te bereiden, afspraken vast te leggen en toe te zien op nakoming daarvan. Zorg voor langdurig commitment (tot en met 2040) en borg ook de bekostiging voor die periode.
3. Laat het definitieve Programma opstellen en vaststellen door het samenwerkingsverband. Hier ligt het eigenaarschap. Leg daarin de doelstellingen duidelijk vast en **focus** op de zaken die nodig zijn om die doelstellingen te bereiken. Pak niet teveel projecten op en breng ze onder in een duidelijke structuur: (1) gezond en kansrijk opgroeien, (2) passend werk voor iedereen en (3) samenleven in goede, diverse buurten.
4. Benut de **toenemende vraag naar woningen** in de MRA en de regio Utrecht. Door nu vol gas te geven in het aan het werk helpen van mensen en het verleiden van woningeigenaren en beleggers om te investeren in Lelystad maken we Lelystad weerbaarder voor een economische neergang.
5. Voor de sociale structuur van Lelystad-Oost is het goed als er andere en duurdere huizen worden toegevoegd. Het is mogelijk om **netto minimaal 1.900 huizen toe te voegen** op een manier die aansluit bij de bestaande kwaliteiten van Lelystad-Oost en haar stedelijke kwaliteit verder verhoogt. Een belangrijke rol is daarbij in onze ogen weggelegd voor onder meer de Waterwijk, het Woldpark, het Lelycentre, de Boswijk en de Gildenhof. Wij adviseren om op korte termijn te onderzoeken hoe de identiteit van de verschillende buurten in Lelystad-Oost versterkt kan worden en hoe het slim toevoegen van huizen en investeren in openbare ruimte daaraan kan bijdragen.

Management samenvatting

AANBEVELINGEN (2)

6. De scholen vormen het centrale aangrijpingspunt voor het onderdeel 'Gezond en kansrijk opgroeien.' Dit is waar de jongeren uit Lelystad-Oost het grootste deel van de dag doorbrengen. Het nieuwe schooljaar start met de opening van de nieuwe campus, waar alle Lelystadse middelbare scholen zijn samengebracht. Maar liefst 8 basisscholen in Lelystad-Oost zijn (zo goed als) afgeschreven en worden het komend decennium vervangen. De kwaliteit van het onderwijs wordt grotendeels bepaalt door de leraar. Een goed ingericht gebouw helpt daar wel bij én geeft nieuwe energie. **Nieuwbouw van de scholen biedt bovendien kansen** voor kwaliteitsimpulsen in de wijk en zouden wat ons betreft dus een belangrijke plek in het Programma moeten krijgen.
7. Een baan zorgt voor structuur, inkomen, sociale contacten en zingeving. Banen worden gecreëerd door werkgevers. **Betrokkenheid van werkgevers** is van noodzakelijk belang voor het slagen van het Programma. Er zijn genoeg banen, ook in en om Lelystad. De uitdaging is om de talenten van de Lelystedelingen zo te benutten dat zij ook geschikt raken om die banen te vervullen. Wij bevelen aan om vanuit het Programma te sturen op het bij elkaar brengen van scholen en werkgevers en de aansluiting van het potentieel aan en de vraag naar arbeid zo goed mogelijk op elkaar aan te sluiten. Het Lelystadse bedrijfsleven en scholenlandschap zijn daar overzichtelijk genoeg voor.
8. **Lelystad is een stad om trots op te zijn!** Niet alleen om haar natuur, maar ook om haar geschiedenis en stedenbouwkundige opzet. Het verdient aanbeveling dat uit te dragen. Bijvoorbeeld door meer gebouwen in Lelystad een monumentale status te geven en het verhaal daarachter nadrukkelijker onder de aandacht te brengen.





Inhoudsopgave

A. Aanleiding en plaatsbepaling

1. Stedelijke Vernieuwing 3.0
2. Lelystad-Oost
3. Een belangrijke taak in Lelystad Next Level

B. Probleemanalyse en ambitie

1. Veel sociale problemen in Lelystad-Oost
2. Leefbaarheid negatief beoordeeld
3. Veel GGZ en ongezonde levensstijl

C. Het Programma

1. Blik op 2040, nadruk op de jeugd
2. Kansrijk opgroeien, werk en diverse buurten
3. Gezond en kansrijk opgroeien
4. Passend werk voor iedereen
5. Samenleven in goede, diverse buurten
6. Met de partners, onderdeel van LNL

D. Effecten

1. Programma leidt via sleuteleffecten tot baten
2. Meer mensen aan het werk in betere banen
3. Meer huizen en plezieriger wonen
4. Gezondere en gelukkiger mensen
5. Een beter klimaat
6. Een inclusieve samenleving

E. Resultaten

1. Vanuit perspectief van Lelystad-Oost
2. Gevoeligheidsanalyse

F. Conclusies en aanbevelingen

1. Conclusies
2. Aanbevelingen

G. Bijlagen

1. Programma Bouwen aan Lelystad-Oost
2. Stedenbouwkundige uitwerking
3. Databoek
4. Toelichting Netto Contante Waarde



Stedelijke Vernieuwing 3.0

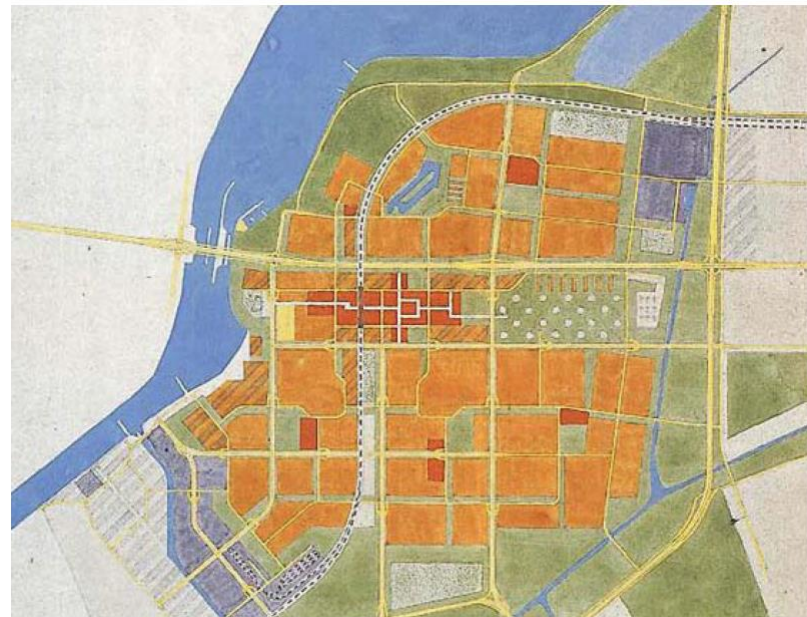
A.1 AANLEIDING EN PLAATSBEPALING

- In een aantal wijken in Nederlandse steden vindt een concentratie plaats van huishoudens met sociale en financiële problemen. De burgemeesters van steden waaraan dat aan de orde is hebben zich met steun van de Rijksoverheid verenigd om hier iets aan te doen.
- In oktober 2019 kondigde het Kabinet de Gebiedsgerichte aanpak Leefbaarheid & Veiligheid aan. Er zijn 16 'stedelijke vernieuwingsgebieden' aangewezen, waarin met steun van het Rijk een programma wordt opgesteld. **Lelystad-Oost** is één van die 16 gebieden.
- In 2012 sloegen op Rotterdam-Zuid het Rijk, de gemeente Rotterdam, zorginstellingen, woningcorporaties, scholen en bedrijven de handen ineen en startte het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). Het NPRZ heeft ten doel het leven op Zuid verbeteren en is een integraal programma, dat werd gebouwd op 3 pijlers: **School, Werk en Wonen**. Deze aanpak wordt **Stedelijke Vernieuwing 3.0** genoemd. De Rotterdamse aanpak heeft effect en de prestaties van het NPRZ blijven niet onopgemerkt. Het NPRZ is dan ook een belangrijke bron van inspiratie voor de invulling van die door het Rijk geïnitieerde Gebiedsgerichte aanpak Leefbaarheid & Veiligheid.
- Het ministerie van Binnenlandse onderzoekt de waarde van programma's zoals het NPRZ en een eventuele betrokkenheid van het Rijk daarbij. De resultaten van dat onderzoek vormen input voor het politieke gesprek over de rol van het Rijk bij het aanpakken van buurten waarin zich deze cumulatie van problemen voordoet. In opdracht van het Rijk heeft Rebel een instrument toegepast dat helpt bij de beoordeling van de dergelijke programma's: de *ex-ante impact analyse*.
- Op verzoek van het Rijk, de gemeente Lelystad en een aantal maatschappelijke partners hebben wij de afgelopen periode onderzocht hoe zo'n integraal programma voor Lelystad eruit zou kunnen zien en wat daarvan de maatschappelijke impact kan zijn. In dat 'beleidsonderzoek' hebben we geprobeerd de *best practices* uit andere steden zoveel mogelijk te vertalen naar de Lelystadse context. Hoe zou zo'n programma er voor Lelystad-Oost uit kunnen zien?
- Dit rapport gaat in op de maatschappelijke problemen in Lelystad-Oost, doet een suggestie voor SV3.0-programma voor Lelystad en presenteert een beoordeling van de maatschappelijke impact daarvan.

Lelystad-Oost

A.1 AANLEIDING EN PLAATSBEPALING

- Eind jaren '60 trokken de eerste inwoners naar Lelystad. De stad die de kroon op het indrukwekkende werk van zijn visionaire naamgever Cornelis Lely moest worden. Licht, lucht en ruimte. Zowel in de woningen als op straat. Een luxe stad, waarin het comfortabel leven is. In de nieuwe stad heerste een pioniersgeest. Het was een plek van aanpakken en experimenteren. In de ontwikkeling van de stad, in de architectuur van de huizen, maar bijvoorbeeld ook in het onderwijs. Lelystad was vernieuwend.
- De bouw van Lelystad startte ten zuiden van de voorziene snelweg A10 (Houtribsluizen – Dronten) met de realisatie van de Zuiderzeewijk. Het Lelycentre vormde het hart van dit in de oorspronkelijke plannen zuidoostelijk stadsdeel, waar de Atol- en Boswijk aan werden toegevoegd. Toen de Markerwaard niet werd ingepolderd en de A10 (dus) niet gerealiseerd, verlegde Lelystad zijn blik naar Amsterdam. Lelystad ontwikkelde zich in zuid-westelijke richting.
- Na een vliegende start kwam de klad in de ontwikkeling van Lelystad. De Nederlandse economie stagneerde en de Markerwaard werd niet ingepolderd. Realisatie van snelweg en spoorlijn werden uitgesteld en ruim voordat Lelystad het beoogde inwonertal van 100.000 bereikte, werden de eerste palen van het dichterbij Amsterdam gelegen Almere geslagen. De groei van Lelystad stagneerde en de problemen begonnen zich op te stapelen. Lelystad-Noord werd nooit ontwikkeld.
- Lelystad-Oost is de oorsprong van de stad. Dus staan hier ook de oudste huizen.¹ Wie het beter krijgt, verhuist naar een van de nieuwere wijken. Zo ontstaat accumulatie van sociale problemen en raakt de kwaliteit van de woningen steeds verder achterop.



Plan voor Lelystad, Cornelis van Eesteren, 1959-1964

Een belangrijke taak in Lelystad Next Level

A.1 AANLEIDING EN PLAATSBEPALING

- In 2018 ondertekenden Rijk, provincie en gemeente de Samenwerkingsovereenkomst Lelystad Next Level. Het doel van Lelystad Next Level (LNL) is duidelijk: In 2040 heeft de aantrekkelijkheid van Lelystad geleid tot [40.000] nieuwe huishoudens en is de sociaal-maatschappelijke positie van bestaande Lelystedelingen flink verbeterd. In 2040 is Lelystad weer een stad van de toekomst. En tegelijk trots op zijn verleden.
- Lelystad-Oost heeft binnen LNL een belangrijke taak. Niet alleen omdat Lelystad-Oost de oorsprong van de stad is, maar ook omdat het door de accumulatie van sociale problematiek het grootste deel van het onbenut maatschappelijk potentieel herbergt. Om Lelystad sociaal-maatschappelijk beter te laten presteren, moeten ook de mensen in Oost het beter doen.





Veel sociale problemen in Lelystad-Oost

B.1 PROBLEEMANALYSE EN AMBITIE

- De goedkopere woningen in Lelystad-Oost hebben een aanzuigende werking op mensen met een laag inkomen. Het gebrek aan duurdere woningen drijft mensen die het beter doen naar andere wijken. In veel buurten is de woningvoorraad eenzijdig, hetgeen tot sociaal-economische segregatie leidt. Zeker als die eenzijdigheid zich uitstrekt tot het verzorgingsgebied van een school, waardoor armere kinderen zich niet meer kunnen optrekken aan rijkere kinderen.
- De woningcorporatie heeft in het verleden een deel van haar bezit verkocht aan zittende huurders. Een deel daarvan blijkt in de praktijk niet in staat hun huis goed te onderhouden. Daardoor is versnipperd door de wijken achterstallig onderhoud ontstaan, hetgeen tot een gevoel van verloedering leidt en de leefbaarheid in deze wijken negatief beïnvloed.
- Relatief veel inwoners van Oost hebben geen werk. Taalachterstand en een andere culturele achtergrond maken het lastiger om volwaardig deel uit te maken van de samenleving. Een laag opleidingsniveau, lage inkomens en onvoldoende arbeidsplaatsen hangen samen met andere sociaal-economische problemen, zoals schulden, criminaliteit en psychische problematiek.
- Om op school of op je werk goed te kunnen functioneren, moet het thuis op orde zijn. Dat is bij veel gezinnen in Oost niet het geval. Zorgen, financiële problemen en ongezonde gewoonten leiden tot stress en ruzie. Daardoor halen kinderen er op school niet het maximale uit.
- De meeste kinderen zetten de gewoonten voort die zij van hun ouders hebben meegekregen. Daardoor lijkt het soms of sociale en financiële problemen van generatie op generatie worden doorgegeven. Zeker als je op school of in de buurt geen vriendjes tegenkomt bij wie het er thuis anders aan toegaat, die je inspireren en uitdagen om te reflecteren op jezelf.
- De concentratie van problemen maakt het voor de inwoners van Oost extra moeilijk om hun talenten te ontplooiën. Een kind uit Oost heeft vaak een moeilijker weg te gaan dan een even talentvol kind van elders. De mensen in hun omgeving zijn minder taalvaardig, goede rolmodellen zijn verder weg, mogelijkheden om een verkeerde richting in te slaan alom aanwezig. Het gevolg is hun talenten vaker onvoldoende of verkeerd worden benut.



Leefbaarheid negatief beoordeeld

B.2 PROBLEEMANALYSE EN AMBITIE

- Objectief en vanuit nationaal perspectief is Lelystad-Oost veilig en zijn de woningen technisch van goede kwaliteit.¹ Toch beoordelen veel inwoners van Lelystad-Oost de leefbaarheid van hun buurt negatief. Dat lijkt vooral te maken te hebben met gevoelens van onveiligheid, ontevredenheid met de woning en ontevredenheid met andere buurtbewoners.
- Veiligheidsbeleving wordt maar ten dele bepaald door de objectieve veiligheid. Mensen die kwetsbaarder zijn en minder controle over hun eigen leven hebben, voelen zich eerder onveilig. Ook in wijken waarin de sociale cohesie en inclusie zwakker zijn, voelen mensen zich eerder onveilig. Tenslotte spelen ook media een belangrijke rol. Mensen voelen zich onveiliger, naarmate vaker en sensationeler over overlast en criminaliteit wordt bericht.
- Vooral autochtone Nederlanders voelen zich minder veilig in wijken waarin veel niet-westerse allochtone Nederlanders wonen. Die gevoelens van onveiligheid nemen toe naarmate de onderlinge interactie minder wordt. Onbekend maakt onbemind.
- In de meeste buurten van Lelystad-Oost is de woningvoorraad eenzijdig. De goedkopere woningen hebben een aanzuigende werking op mensen met een laag inkomen. Wie een duurder huis wil en kan betalen, moet noodgedwongen uit de buurt vertrekken. Een woonomgeving waarin veel (sociale) problemen zijn is bovendien niet prettig. Het risico ontstaat dat mensen die het financieel beter doen niet alleen weg moeten, maar ook willen.
- Het groen in de stad wordt hoog gewaardeerd maar nauwelijks beleefd. Er hoeft niet geïnvesteerd te worden in meer groen, maar investeren in de leefbaarheid van het bestaande groen kan wel een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid. Hier ligt een mooie kans voor Lelystad-Oost.

1. In een aantal wijken is bij relatief veel huizen sprake van achterstallig onderhoud. Dat leidt wel tot verloedering, maar (nog) niet vaak tot gevaarlijke situaties zoals we in steden met een nog oudere woningvoorraad wel vaker zien.



Veel GGZ en ongezonde levensstijl

B.3 PROBLEEMANALYSE EN AMBITIE

- Op het gebied van fysieke gezondheid scoort Lelystad-Oost slecht. Dat lijkt vooral met levensstijl te maken te hebben. Er wordt ongezond gegeten en weinig bewogen. Daardoor hebben relatief veel mensen in Lelystad obesitas, wat dan weer leidt tot andere fysieke ongemakken en langzamer herstel na ziekte. Een ongezonde levensstijl wordt van generatie op generatie doorgegeven, waardoor het probleem ook in Lelystad-Oost hardnekkig blijkt.
- Toen de Nederlandse economie eind jaren '70 stagneerde en de huizenmarkt instortte, bouwden de Lelystadse woningcorporaties door. Daardoor had Lelystad een hele grote sociale woningvoorraad. Er kwamen veel mensen uit de regio Amsterdam wonen, die in Lelystad een betaalbare gezinswoning met tuin vonden. Mensen met sterk ontwikkeld sociaal netwerk, voor wie sociale interactie belangrijk is of die economisch gebonden zijn, zullen zo'n stap minder snel maken.
- Relatief veel nieuwe Lelystedelingen hadden of kregen te maken met GGZ-problematiek. Bovendien konden zij daarbij minder een beroep doen op hun sociale netwerk. In Lelystad wonen relatief veel mensen met GGZ-problematiek die daarvoor relatief vaak een beroep doen op professionele hulpverlening.
- Veel jonge mensen die gaan studeren verliezen hun binding met Lelystad en komen daarna ook niet terug. Dat geldt ook voor jongeren die huisarts worden. Er is in heel Nederland een tekort aan huisartsen, maar in Lelystad is dat probleem extra groot. Dat heeft ook te maken met een generatie huisartsen die recent met pensioen is gegaan. De Lelystadse huisartsen worden relatief vaak geconfronteerd met niet-somatische of psychosomatische klachten.



Blik op 2040, nadruk op de jeugd

C.1 PROGRAMMA

- Met ons integrale gebiedsprogramma willen we een structurele doorbraak realiseren. Het NPRZ toont aan dat het kan, maar alleen als de betrokken partners zich daar voor een lange periode aan committeren. Wij richten ons op 2040. Dan moet Lelystad-Oost sociaal-economisch op het gemiddelde van de G40 scoren. De kinderen die nu geboren worden zijn dan 20. **Investerings in een doorbraak bij jongeren zijn effectiever en renderen langer.** Daarom ligt het zwaartepunt van ons programma op de jeugd.
- Ons programma is erop gericht jongeren in staat te stellen hun talenten maximaal te benutten. Jongeren hebben recht op gelijke kansen. Bovendien profiteren we er als samenleving van als onze jongeren hun talenten benutten. Het bieden van kansen aan jongeren is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Sterke mensen maken een sterke stad.
- Veel ouders in Lelystad-Oost hebben moeite om hun kinderen de stabiele thuisbasis te geven die ze nodig hebben om zich maximaal te ontplooiën. In ons programma gaat daarom veel aandacht uit naar het ondersteunen van ouders daarbij. De **school** is een belangrijke plek van waaruit activiteiten gecoördineerd en problemen snel aangepakt worden.
- Betaald **werk** - of op zijn minst een zinvolle dagbesteding - is voor de meeste mensen een belangrijke voorwaarde om thuis de boel op orde te krijgen en te houden. Een baan zorgt voor structuur, inkomen en sociale contacten. Bovendien vinden de meeste mensen het fijn om een betekenisvolle rol te spelen in de samenleving. Andersom is het ook voor de samenleving zonde om het al dat potentieel onbenut te laten.
- De meeste mensen vinden het belangrijk om een plek te hebben waar zij zich veilig en thuis voelen. Thuis in hun huis, thuis in de buurt. Voor relatief veel inwoners van Lelystad-Oost is dat geen vanzelfsprekendheid. Bijvoorbeeld omdat hoe ze **wonen** niet aansluit bij hoe ze willen leven, omdat ze zich niet veilig voelen in de buurt of omdat stress krijgen van de zorgen die ze hebben.



Kansrijk opgroeien, werk en diverse buurten

C.2 PROGRAMMA

- In 2012 startte het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). Een integraal programma, gebouwd op 3 pijlers: **School, Werk** en **Wonen**. NPRZ lijkt een succes en is de directe aanleiding voor het Rijk om zijn bemoeienis bij dit soort programma's te onderzoeken.
- Het Programma voor Lelystad-Oost is geïnspireerd door het NPRZ en kent 3 pijlers:
 1. **Gezond en kansrijk opgroeien.** Als je wieg in een minder goede buurt staat of je ouders je niet alles kunnen geven, mag dat niet tot onderbenutting van je talent leiden. De scholen zijn belangrijke in onze aanpak. Hier worden jongeren opgeleid om door te stromen naar een betaalde baan, ontwikkelen ze vaardigheden die nodig zijn om een sociaal-economische positieverbetering te realiseren en krijgen ze steun op momenten dat ze het op eigen kracht niet redden. Op school worden problemen snel opgemerkt. Daarna kunnen we de problemen samen integraal aanpakken.
 2. **Passend werk voor iedereen.** We streven ernaar dat alle mensen in Lelystad-Oost een zinvolle dagbesteding hebben: onderwijs of een baan. Dat zorgt voor een inkomen, structuur en zingeving. Het stelt mensen in staat hun leven in eigen hand te nemen en hen te helpen om een inspirerend voorbeeld voor anderen te zijn.
 3. **Samenleven in goede, diverse buurten.** Lelystad-Oost als plek waar je wil wonen, óók als het sociaal-economisch goed met je gaat. Juist de sociale stijgers kunnen als rolmodel belangrijk zijn in het laten aanhaken van talentvolle jongeren. De buurten onderscheiden zich van elkaar en in de buurt wonen mensen die van elkaar verschillen.
- Het doel van deze studie is om inzicht te krijgen in de kosten en baten van de uitvoering van ons Programma. Daarvoor moeten we ook inzicht hebben in de kosten. Op de komend pagina's [15] t/m [19] lichten we de hoofdlijn van het Programma toe. De bijlagen gaan meer in detail in op de onderdelen en de bijbehorende kosten van het Programma.



Gezond en kansrijk opgroeien (1)

C.3 PROGRAMMA

- Kinderen brengen het grootste deel van hun dag door op school. School biedt een basis van structuur en veiligheid die kinderen nodig hebben om tot ontplooiing te komen en die veel kinderen in Lelystad-Oost thuis missen. School is ook de plek waar je mensen tegenkomt die dingen anders doen. Mensen die je inspireren, op jezelf laten reflecteren en je zo helpen om zelfstandig keuzen te maken in hoe je jouw leven wil inrichten.
- De scholen zijn belangrijk in onze aanpak, maar daarbij proberen we de leerkrachten te ontzien. Hun *core business* is het geven van onderwijs. Omdat de kinderen uit Lelystad-Oost meer aandacht nodig hebben, investeren we vanuit het programma wel in kleinere klassen de kwaliteit van onderwijzers.
- Via de scholen bieden we kinderen die dat thuis onvoldoende krijgen de mogelijkheid om meer te leren en langer te profiteren van de inspiratie en veiligheid die de schoolomgeving biedt. Wie daar baat bij heeft, is vanaf 7:30h welkom voor een gezond en voedzaam ontbijt. Na schooltijd zijn er verlengde lesprogramma's, waarin kinderen bijvoorbeeld kunnen leren over gezond eten, om leerachterstanden weg te werken of om sociale vaardigheden verder te ontwikkelen. Daarmee proberen we intergenerationele overdracht van sociale problemen te voorkomen.
- Via de verlengde lesprogramma's laten we de kinderen kennis maken met de verschillende sporten die je in Lelystad kunt beoefenen en stimuleren we ze dit ook in clubverband te doen. Daardoor leren de kinderen zichzelf niet alleen een gezonde levensstijl aan, maar doen ze ook sociale contacten buiten de school en buiten de wijk op.
- De verlengde lesprogramma's ontzorgen ouders, die daardoor makkelijker een (betaalde) baan kunnen vinden. Indien nodig leveren we de kinderen een aantal dagen in de week aan het einde van de schooldag met een volle maag thuis af, zodat ze gezond eten en er voldoende tijd overblijft voor *quality time* met hun ouders.
- De scholen hebben intensief contact met kinderen en ouders en zijn daardoor vindplaats voor sociale problematiek. Zodra daar aanwijzingen voor zijn, doet de school een melding en wordt de wenselijkheid van hulpverlening door het wijkteam onderzocht. Die hulpverleningstraject is erop gericht de thuissituatie zo snel mogelijk weer 'duurzaam op orde' te krijgen. Voor sommige gezinnen geldt dat ze die ondersteuning voor langere tijd nodig hebben om de kinderen voldoende structuur en stabiliteit te geven.



Gezond en kansrijk opgroeien (2)

C.3 PROGRAMMA

- Voor de allerkleinsten (0 tot 3 jaar) breiden we het Voorschoolsprogramma uit. Alle kinderen die daar baat bij hebben worden met hun ouders uitgenodigd voor coaching en training op hoe ouders de ontwikkeling van hun kind kunnen stimuleren. Voor de ouders levert dat ook vaak een waardevol netwerk op van waaruit ze steun ervaren.
- De gebouwen van Wingerd, Regenboog, Brink, Horizon, Driemaster, Schrijverke, De Steiger (Boswijk), Driestromenland en de Poolster (Waterwijk) zijn aan vervanging toe.¹ Een kans om de nieuwe schoolgebouwen geschikt te maken voor de nieuwe manier van werken. Bijvoorbeeld door ze uit te rusten met een uitgebreide keuken, een lokaal voor techniekonderwijs en een paar spreekkamers. Ook de komend schooljaar in gebruik te nemen nieuwe middelbare schoolcampus faciliteert die nieuwe manier van werken.
- Een gezinscoach bouwt met ouders en thuis aan de keukentafel aan een stabiele gezinssituatie. Indien nodig of efficiënt wordt gespecialiseerde hulpverlening ingezet, maar de coach blijft primair verantwoordelijk. Zo voorkomen we dat mensen van het kastje naar de muur worden gestuurd.
- Uitgangspunt is dat zo goed mogelijk wordt aangesloten op de specifieke situatie in het gezin, het eigen sociale netwerk en de eigen mogelijkheden van het gezin. Een tijdige en op maat gemaakte aanpak zorgt ervoor dat kinderen zich goed kunnen ontwikkelen en voorkomt dat problemen zich onnodig opstapelen.
- Gebrek aan steun vanuit thuis is een belangrijke verklaring waarom kinderen uit kansarmere gezinnen op school lager instromen, uitvallen of degraderen. Voor deze kinderen stellen we via het project *school is cool* (student-)coaches beschikbaar, die hen kunnen helpen met hun huiswerk, maar ook met de bezinning op hun professionele toekomst.
- Voor kinderen die vastlopen in het reguliere onderwijs willen we een goede voorziening hebben. Het concept van WALHALLAb spreekt ons aan: een creatieve werkplaats voor jongeren die met hun handen willen werken en ondertussen leren over het leven: techniek, kunst, design, media, architectuur of recyclEducation. In combinatie met school. Andersom zou een WALHALLAb een belangrijke pijler zijn onder de creatieve broedplaats in het Lelycentre.

1. De Wingerd en de Regenboog staat voor 2026 op het programma, De Brink, De Horizon, 't Schrijverke, de Steiger, Driestromenland en de Poolster tussen 2027 en 2034.



Passend werk voor iedereen

C.4 PROGRAMMA

- We streven ernaar dat alle mensen in Lelystad-Oost een zinvolle dagbesteding hebben: Onderwijs of (een vorm van) een baan. Het Programma Lelystad-Oost richt zich vooral op huishoudens met kinderen tot 16 jaar en vraagt de gemeente daar ook prioriteit aan te geven. Door die focus kunnen we meer doen tegen overerving van sociale problemen.
- Al vanaf groep 7 wordt aandacht besteed aan de keuze van de vervolgopleiding, bijvoorbeeld door kennis te maken met verschillende beroepen. Daarin zoeken we samenwerking met werkgevers in onder meer ICT, zorg, logistiek, installatietechniek en onderwijs. Die samenwerking beslaat ook de periode daarna, waarin jongeren die kiezen voor een opleiding in deze sectoren een baangarantie krijgen.
- Ook voor jongeren op de middelbare school geldt dat zij tussen 7:30h en 18:00 een zinvolle dagbesteding hebben. Meestal leren, maar in aanvulling daarop ook sporten, culturele activiteiten, maatschappelijke activiteiten, de maatschappelijke stage of een bijbaantje. Voor VMBO-jongeren is een deel van die activiteiten nadrukkelijk gericht op de keuze van een vervolgopleiding of carrière en ook hier wordt samenwerking gezocht met Lelystadse werkgevers in genoemde sectoren.
- Lelystad kan de 40.000 extra huishoudens alleen accommoderen als er voor deze mensen voldoende banen binnen een redelijke reistijd zijn. Ook de mensen uit Lelystad-Oost moeten daarom snel in Utrecht, Amsterdam en Zwolle kunnen zijn. Nieuwe treinverbindingen naar Heerenveen, Groningen en Utrecht helpen daar geweldig bij, maar vanuit het Programma beperken we ons tot verbetering van de *last mile* met fiets, OV en deelmobiliteitsoplossingen.
- De Lelystadse bevolking herbergt relatief weinig ondernemers in de creatieve sector. Zoals Richard Florida met zijn Creative Class betoogt, zijn die wel belangrijk om een stad aantrekkelijk te maken. Mensen uit deze groep zijn vaak op zoek naar werk- en woonruimte die authentiek en betaalbaar is. In Lelystad heeft het Lelycentre daarvoor de beste papieren. In en rond het Lelycentre werken we aan een voor Flevoland uniek creatief ecosysteem, waar naar verwachting [...] Lelystedelingen hun creatieve talenten en ondernemerschap combineren.
- Er wordt de komende jaren fors geïnvesteerd in Lelystad(-Oost). We sturen daarbij op het creëren van banen voor Lelystadelingen met en zonder een afstand tot de arbeidsmarkt.



Samenleven in goede, diverse buurten (1)

C.5 PROGRAMMA

- De fundamenteën van de ideale stad zijn in Lelystad-Oost goed zichtbaar. Fundamenteën die leiden tot stedenbouwkundige kwaliteit en die de ambitie om de komende decennia met 40.000 huishoudens te groeien realistisch maakt. Om de kosten voor beheer en onderhoud naar een normaal niveau te brengen, moet die groei voor een deel in de bestaande stad plaatsvinden. In combinatie met de energietransitie, groot onderhoud van infrastructuur en investeren in klimaatbestendigheid, levert dat voor Lelystad-Oost vooral kansen op.
- Door zijn historie, ontwerp en sociale structuur kan Lelystad-Oost een woonmilieu bieden dat elders in Lelystad niet te vinden is. Door rekening te houden met de voorkeuren van consumenten sturen we op het realiseren van (voor Lelystad) unieke woonproducten.
- Voorwaarden voor de fysieke ingrepen in Lelystad-Oost zijn dat zij (1) aansluiten bij de bestaande en gewaardeerde kwaliteiten van Lelystad-Oost, (2) zijn gericht op het vasthouden en aantrekken van sociaal-economisch sterkere huishoudens en (3) de stedelijke kwaliteit (verder) verhogen.
- De structuur van de dreven moet behouden blijven. Ze zijn niet alleen van cultuurhistorische waarde, maar faciliteren ook de diversiteit tussen de verschillende woonwijken. Meer diversiteit tussen en een scherpere identiteit van de woonwijken maakt Lelystad-Oost gevarieerder, leuker en spannender. Transformatie van autoweg naar (snel)fietspad is mogelijk. Volbouwen niet.
- Lelystad-Oost heeft veel groen en een mooie groenstructuur, maar er is ook veel 'rommelgroen'. Het groen in Lelystad wordt door de inwoners gewaardeerd, maar niet beleefd. We kunnen meer uit ons groen halen door de rommelzone's op te ruimen, de groenstructuur duidelijker te accentueren, het groen beter te verbinden (dooradering) en te investeren in het vergroten van de beleefbaarheid van het groen. Net als bij de woonwijken, streven we naar meer diversiteit in de uitstraling en beleving van de groene gebieden in Lelystad, waardoor we mensen verleiden om vaker naar buiten te gaan, meer te bewegen en elkaar te ontmoeten.
- Lelystad-Oost moet door de fysieke ingrepen mooier en fijner worden. Het op een slimme manier toevoegen van woningen helpt daarbij en draagt ook bij aan het versterken van de sociaal-economische veerkracht van Lelystad-Oost. In totaal gaan we uit van een netto toevoeging van [1900] woningen. Meer achtergrondinformatie over het fysieke programma tref je aan in bijlage [1]



Samenleven in goede, diverse buurten (2)

C.5 PROGRAMMA

- De transformatie van de Gildenhof naar een nieuw deel van de Zuiderzeewijk en het aanpakken van de centra van de Boswijk (Havenkom) en de Waterwijk (Voorstraat/Zeeaan/Merenlaan) geven een grote impuls aan deze buurten, maar kunnen door gemeente en woningcorporatie niet gedragen worden en zullen zonder dit programma ook niet gerealiseerd worden. Daarom zijn we meegenomen in deze analyse. Dat geldt ook voor het ondersteunen bij het opknappen en verduurzamen van een deel van de woningvoorraad.
- Het gevoel van onveiligheid wordt niet ondersteund door de objectieve cijfers over veiligheid in Lelystad. Lelystad is, ook vergeleken met andere steden, veilig. We weten echter dat onveiligheidsgevoelens maar beperkt het gevolg zijn van concrete incidenten of objectieve onveiligheid. Naarmate mensen minder kwetsbaarder zijn en meer controle over hun eigen leven ervaren, nemen gevoelens van onveiligheid af. Wij verwachten dat de impact op de leefbaarheid langs die lijn groter zal zijn dan via het verhogen van de objectieve veiligheid. Toch zetten we natuurlijk ook actief in op het aanpakken van overlastgevend of – veroorzakend gedrag, zoals illegale bewoning en rondhangende jongeren.
- We breiden de ondersteuning van statushouders, ex-gedetineerden, GGZ-patiënten en mensen die uit een beschermd wonen-programma komen uit, juist om hun landing in de buurt beter te laten verlopen. Daarnaast investeren we in samenlevingsopbouw gericht op het versterken van verbinding en (hulp)contactstructuren. Resto Van Harte is daarvan een goed voorbeeld.
- We houden nauw contact met 'wijkleiders'. Pro-actieve, constructieve figuren met aanzien in de buurt, waar mensen terecht kunnen en die hen een zetje in de juiste richting kan geven op het moment dat ze even wat hulp nodig hebben. Het belangrijkste doel daarvan is vroege signalering en het voorkomen van onnodige escalatie. De wijkleiders worden door het programmabureau geworven en betaald.



Met de partners, onderdeel van LNL

C.6 PROGRAMMA

- Het programma Lelystad-Oost is een belangrijke bouwsteen van Lelystad Next Level, dat ten doel heeft Lelystad (nog) aantrekkelijker te maken voor (nog) meer mensen. Vanuit het programma Lelystad-Oost investeren we mee aan projecten die voor Lelystad Next Level belangrijk zijn. Dat betreft het:
 1. Verbeteren van de aansluitingen op de Daily Urban Systems van Amsterdam, Utrecht en Zwolle, onder meer door het verbeteren van de (snel-)fietsinfrastructuur en introductie van nieuwe mobiliteitsconcepten.
 2. Beschikbaar stellen van betaalbare werkruimten voor (kleine) ondernemers in de creatieve industrie.
 3. Investeren in het beleefbaar maken van de geschiedenis van Lelystad, alsmede van de waarde van Lelystad voor de stedenbouw en architectuur.
 4. Versterken van de sociaal economische basis.
- Lelystad Next Level is een samenwerking tussen Gemeente, Rijk en Provincie. Waar mogelijk gebruiken we die governance-structuur graag ook voor Lelystad-Oost, waarbij we deze uitbreiden met de scholen, woningcorporatie, zorgaanbieders en werkgevers.
- Net als in Rotterdam adviseren we een bestuur onder voorzitterschap van de burgemeester, waarin de partners door een bestuurder per categorie worden vertegenwoordigd. De gemeente wordt daarin vertegenwoordigd door een verantwoordelijke wethouder en niet door de burgemeester. Die staat boven de partijen.
- Het bestuur wordt ondersteund door een programmabureau. De rol van het programmabureau is om sturing te geven aan de samenwerking met de verschillende partners om gezamenlijk de doelen te realiseren. Voor de inschatting van de kosten van dat programmabureau houden we rekening met [680.000] euro per jaar. Het bureau vestigt zich in Lelystad-Oost.



Programma leidt via sleuteleffecten tot baten

D.1 EFFECTEN

- Onze analyse heeft geleid tot de identificatie van vijf 'sleuteleffecten':
 1. **Meer mensen aan het werk in betere banen**, voornamelijk door een betere benutting van talent, verlengde lestijd, programma's om mensen aan het werk te helpen en hulp bij het oplossen van problemen thuis.
 2. **Meer en plezieriger wonen** als gevolg van het toevoegen van nieuwe woningen en woonproducten in de bestaande stad, investeringen in de kwaliteit van bestaande huizen en investeringen in de kwaliteit van voorzieningen en de openbare ruimte.
 3. **Gezondere en gelukkigere mensen**, onder meer door een betere woonomgeving, een zinvolle dagbesteding, betere gezondheid en minder sociale problemen.
 4. **Een beter klimaat** door investeringen in energiebesparing en duurzame opwek, alsmede in andere vormen van mobiliteit.
 5. **Een inclusieve samenleving**, bijvoorbeeld door het vergroten van de sociale mobiliteit, aantrekken en vasthouden van sociaal sterkere huishoudens en het verminderen van de afhankelijkheid van overheden.



Meer mensen aan het werk in betere banen

D.2 EFFECTEN

- Er zijn voldoende banen, maar niet in iedere sector. Zo leidt toenemende automatisering tot een verdere daling van administratieve banen op lager en middelbaar beroepsniveau, terwijl werkgevers in techniek schreeuwen om personeel. Hoewel er aanbod blijft van laag en ongeschoold werk, groeit over de hele linie de behoefte aan hoger opgeleid personeel. Door baangaranties, door jongeren te verleiden een opleiding te kiezen in zorg, ICT, logistiek en (installatie)techniek en door jongeren te ondersteunen in het bereiken van een zo hoog mogelijk niveau, probeert het Programma vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen. Door vraag en aanbod bij elkaar te brengen kunnen werkgevers profiteren van het talent dat in Lelystad aanwezig is en vinden de inwoners de betaalde banen die leiden tot een hoger inkomen, zinvolle tijdsbesteding en een hogere eigenwaarde.
- We nemen aan dat dankzij het Programma tussen 2022 en 2030 [747] leerlingen hun middelbare school één niveau hoger afsluiten. Dus HAVO in plaats van VMBO en VWO in plaats van HAVO. We nemen aan dat ze daardoor een betere baan vinden en daardoor de rest van hun werkzame leven ieder jaar gemiddeld [6.050] euro meer verdienen. De totale baat bedraagt [50] miljoen euro. Daarnaast lukt het dankzij het Programma om in 2040 [31] leerlingen meer met een diploma te hebben dan vandaag. Door het voorkomen van voortijdig schoolverlaten bespaart het Programma de samenleving in totaal [2] miljoen euro.
- We nemen aan dat door het Programma jaarlijks [419] mensen extra vanuit een uitkeringssituatie aan een baan komen. Dat bespaart de samenleving [15.000 euro] per jaar per FTE. Over de gehele periode bedraagt de baat [108] miljoen euro.
- Mede door de fysieke interventies wordt Lelystad-Oost een leukere plek om te wonen. Ook voor financieel sterkere huishoudens. Daardoor neemt het inkomen in Oost toe. Zonder het Programma zou het huishouden waarschijnlijk hetzelfde salaris hebben, maar op een andere plek wonen. Zo leidt het Programma wel tot een hoger inkomen in Lelystad-Oost, maar niet automatisch tot een hoger inkomen in Nederland.



Meer huizen en plezieriger wonen

D.3 EFFECTEN

- Rijk, Gemeente en corporaties investeren via het Programma in de kwaliteit van woningen. Maar of een wijk aantrekkelijk is om in te wonen hangt niet alleen af van of de huizen mooi zijn. Het gaat ook om bereikbaarheid, veiligheid en de kwaliteit van de buitenruimte. Of er een leuk park in de buurt is, of je kinderen naar een goede school kunnen en of er goede voorzieningen zijn. De interventies van het Programma dragen op verschillende manieren bij aan de verhoging van het woongenot in Lelystad-Oost.
- In de praktijk blijkt de ontwikkeling van vastgoedprijzen een goede en complete indicator voor de mate waarin mensen (zowel huurders als kopers) een wijk aantrekkelijk vinden om te wonen: Mensen zijn bereid meer te betalen voor een betere woning in een aantrekkelijkere wijk. Om die reden kiezen wij voor de (verwachte) ontwikkeling van de WOZ-waarde als indicator voor de maatschappelijke baten van het aantrekkelijkere woonmilieu. Daarmee zitten we aan de voorzichtige kant. Het consumentensurplus, ofwel het verschil tussen wat mensen bereid zijn te betalen en wat ze daadwerkelijk betalen, nemen we niet mee in onze waardering.¹
- De groei van de WOZ-waarde manifesteert zich bij bestaande woningen waar niets mee gebeurt, maar die profiteren van ontwikkelingen en investeringen in de buurt. Daarnaast worden er woningen opgeknapt en toegevoegd. Al deze effecten dragen bij aan de stijging van de totale WOZ-waarde.
- De gemiddelde WOZ-waarde neemt bij onze aannamen toe van [145.000] naar [165.000] euro. Dat komt door de positieve ontwikkelingen in de buurt, maar ook omdat in de bestaande woningen wordt geïnvesteerd en omdat dure woningen worden teruggebouwd. Een woning die nu [145.000] euro waard is en waar niets aan gebeurt wordt gemiddeld [2.500] euro meer waard. Een waardestijging van [1,75]%. De totale WOZ-waardestijging bedraagt bij onze aannamen [226] miljoen euro.
- Het aantrekkelijker worden van Lelystad-Oost heeft een positief effect op het woongenot in omliggende wijken, maar zorgt ook voor verruiming van de aantrekkelijke woningvoorraad in de omgeving. We veronderstellen dat het saldo van de bijbehorende prijseffecten in de omliggende wijken nul.

1. De WOZ-waarde ligt vaak iets onder de marktwaarde. We hebben voor de WOZ-waarde gekozen omdat die van alle beschikbare waardebepalingen de meest complete en daardoor over de hele woningvoorraad op Zuid de meest betrouwbare is.



Gezondere en gelukkiger mensen

D.4 EFFECTEN

- Het programma investeert rechtstreeks in betere gezondheid, vooral door te proberen de nieuwe generaties een gezonde levensstijl bij te brengen met veel sporten en gezond eten.
- Een laag opleidingsniveau, lage inkomens en het ontbreken van een zinvolle dagbesteding hangen samen met andere sociaal-economische problemen, zoals schulden, criminaliteit en psychische problematiek. Mensen met problemen zijn minder gelukkig en minder gezond. Dat geldt ook voor mensen die in een oncomfortabel huis wonen, weinig sociale contacten hebben en in een vieze of onveilige buurt wonen. Op al deze aspecten probeert het Programma aan te grijpen en een verbetering te realiseren.
- Het Programma investeert in een betere beleving van het groen, een aantrekkelijker buitenruimte en betere fietsvoorzieningen. Onze verwachting is dat de bewoners van Lelystad-Oost daardoor vaker naar buiten gaan en meer bewegen. Zowel volwassenen als kinderen.
- Het is aannemelijk dat het Programma een bijdrage zal leveren aan het geluk van de mensen in Oost, maar het is lastig om die bijdrage te monetariseren. Er is geen universele maat voor geluk, laat staan dat we in staat zijn om die maat om te rekenen naar een bedrag in euro's. Omdat het niet mogelijk is een monetaire waardering te hangen aan de bijdrage die het Programma levert aan het geluk van de inwoners, waarderen we deze bijdrage met PM. Hij is relevant, maar we hebben hem niet gemonetariseerd. De waardering van geluk is daarvoor wat ons betreft onvoldoende objectief en het is derhalve aan de politiek om dit element mee te nemen in haar afweging.
- Een betere gezondheid leidt niet alleen tot meer geluk, maar ook tot een lagere zorgconsumptie en (schuld)hulpverlening. Wij ramen de besparing op zorgkosten en hulpverlening op [16] miljoen euro.



Een beter klimaat

D.5 EFFECTEN

- De corporaties verwachten met hun renovatie-ingrepen een flinke bijdrage te leveren aan het terugdringen van energiegebruik en het opwekken van schone energie. Samen met de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad leidt tot een CO₂-reductie ter waarde van [45] miljoen euro. Daarbij houden we overigens geen rekening met de uitstoot die het gevolg is van het slopen en (ver)bouwen van woningen.
- In onze rekensommen gaan we er vooralsnog van uit dat er onder dit programma [431] woningen worden gesloopt en daarvoor in de plaats [1120] woningen worden teruggebouwd. Daarnaast gaan we uit van realisatie van [243] nieuwe woningen op getransformeerde bedrijventerreinen.¹ Als we die woningen niet in Lelystad-Oost zouden bouwen, dan werden ze elders in Lelystad of de MRA gebouwd, dus dat heeft geen effect op CO₂-uitstoot.

1. Onder dit programma zijn alleen de woningen opgenomen die zonder dit programma niet zouden worden gerealiseerd. Dat zijn woningen waarvoor bestaande huizen of bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt en waarvoor dus aanvullende bekostiging nodig is.



Een inclusieve samenleving

D.6 EFFECTEN

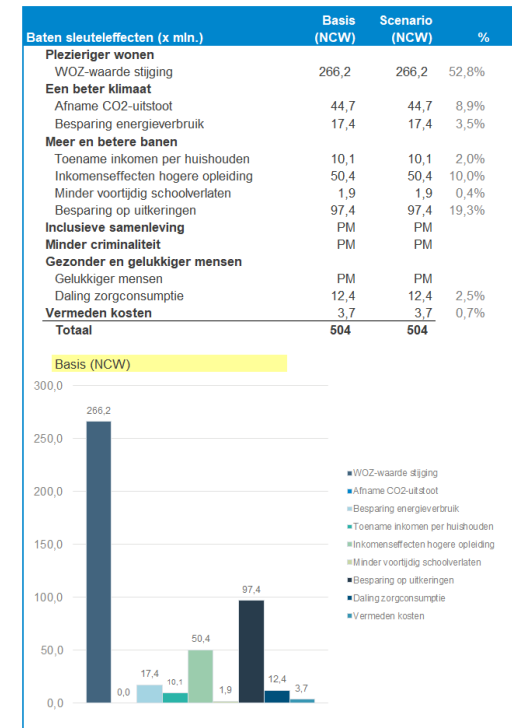
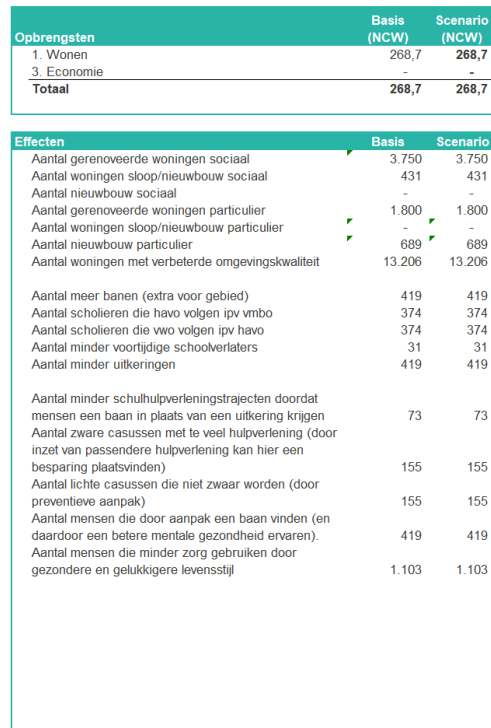
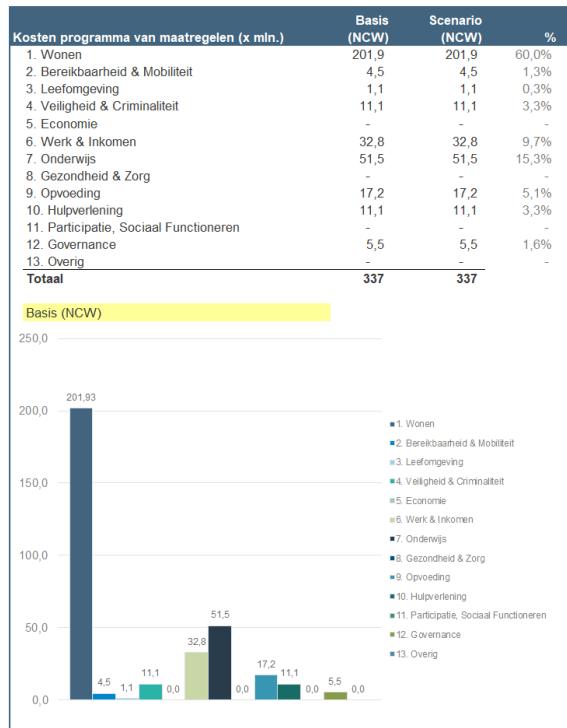
- Samenlevingen waarin grotere groepen mensen zich buitengesloten voelen zijn minder efficiënt. Exclusie verlamt besluitvorming, leidt tot onderbenutting van talent, verlaagt arbeidsproductiviteit, vergroot sociale problemen en verhoogt de kosten voor zorg en maatschappelijke ondersteuning.
- Maatschappelijke inclusiviteit is de mate waarin Nederlanders onderdeel uitmaken van de samenleving en sociale contacten onderhouden die maatschappelijke waarde hebben. Als mensen onvoldoende onderdeel uitmaken van de samenleving kan een situatie ontstaan waarin verschillende bevolkingsgroepen van elkaar verwijderd raken. Dat leidt niet alleen tot een individuelere samenleving met scherpere tegenstellingen, maar beperkt ook de sociale mobiliteit. Hoe kan een danstalent zich ontplooien als hij binnen zijn gemeenschap nooit in aanraking komt met mensen die hem daarin kunnen begeleiden of een voorbeeld kunnen zijn?
- Het Programma draagt bij aan verhoging van de inclusiviteit van de Lelystadse samenleving door het (bijvoorbeeld via school) verhogen van de sociale mobiliteit van jongeren, door sociaal sterkere huishoudens te verleiden naar Zuid te komen en door mensen sociaal te activeren.
- Hoewel er aanwijzingen zijn dat inclusieve samenlevingen ook economisch beter presteren dan gesegregeerde samenlevingen, hebben wij in deze analyse dit effect, indien en voor zover nog niet meegenomen in de andere sleuteleffecten, niet gemonetariseerd. Omdat we denken dat het wel een materieel effect is hebben we het als positieve PM-post meegenomen.



Resultaat vanuit perspectief van Lelystad-Oost

E.1 RESULTATEN

- Uit onze analyse blijkt dat de kans groot is dat de maatschappelijke baten van het programma de maatschappelijke kosten overstijgen. De belangrijkste baten zijn de toename van het woongenot, meer mensen aan het werk en een toename van het inkomen door betere schoolprestaties.





Gevoeligheidsanalyse

E.2 RESULTATEN

- Onderstaand overzicht presenteert de gevoeligheid van wijzigingen in de belangrijkste aannamen voor het de cijfermatige uitkomst van de analyse.
- [PM]

Contact



Gert-Jan Fernhout

Rebel

Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
The Netherlands

T +31 (0)10 2755995
F +31 (0)10 2755999
M +31 (0)6 23365437

gertjan.fernhout@rebelgroup.com
<http://www.rebelgroup.com/>

REBEL



Disclaimer.

Bijlage 1 – Programma Bouwen aan Lelystad-Oost

[PM]





Bijlage 2 – Stedenbouwkundige uitwerking (1)

Het pakket van fysieke maatregelen bestaat uit:

1. Het toevoegen van woningen
2. Investeren in de beleefbaarheid van groen
3. Het renoveren van woningen

Voor deze analyse volstaat een inschatting van het aantal te realiseren woningen, een inschatting van de investeringen en een gevoel voor het effect dat de maatregelen hebben op de waarde van de woningen in Lelystad-Oost. Merkt de beperkte informatie die we hebben, probeerden we daarvan een zo goed mogelijke inschatting te maken. We hebben onze aannamen gecheckt op realiteitswaarde door ze – op de achterkant van een sigarendoos – te vertalen naar een stedenbouwkundige uitwerking. Die schetsen zijn niet besproken met het College, noch ambtelijk afgestemd en hebben dientengevolge geen enkele status. We weten dat het technisch mogelijk is, maar nog niet of de Lelystadse politiek het ook wil.

Alleen ingrepen die kwaliteit van de stad vergroten

We gingen alleen uit van maatregelen die de kwaliteit van de stad vergroten. Concreet: de structuur van groen en dreven blijft bestaan (wordt zelfs versterkt), de beleefbaarheid van het groen wordt vergroot en de onderscheidende kwaliteiten van de wijken worden geaccentueerd en benut. We hebben de vigerende omgevingsvisie als uitgangspunt genomen.

Dreven als groene verbindingen en demarcatie van onderscheidende wijken

Er is in Lelystad veel openbaar groen, maar de functie en bedoeling daarvan is vaak onduidelijk. Het groen langs de dreven heeft wel een duidelijke functie: het markeren van de grens tussen de verschillende wijken met hun eigen identiteit en het verbinden met het groen om de stad. De dreven maken het mogelijk om je via het groen door de stad te verplaatsen. Een kwaliteit waar andere steden fors in moeten investeren, maar Lelystad vanaf haar ontstaan al heeft! We zijn uitgegaan van transformatie van Polder- en Parkdreef naar snelle, groene fietsverbindingen.



Bijlage 2 – Stedenbouwkundige uitwerking (2)

Onderscheidende parken die uitnodigen tot ontmoeten en bewegen

In veel steden hebben parken de functie van gezamenlijke achtertuin. In Lelystad hebben bijna alle huizen een eigen tuin, dus hoeven de parken die functie niet te vervullen. In veel steden worden de parken gebruikt om te wandelen of de hond uit te laten, maar Lelystad is omringd door (inmiddels) geweldige bossen. Ook daar worden de parken dus nauwelijks voor gebruikt. Er zijn 2 functies waarvoor parken elders worden gebruikt en waaraan in Lelystad grote behoefte is: sporten (of bewegen) en sociale interactie. Voor die functies zijn de bestaande parken in Lelystad onvoldoende uitgerust. In onze schetsen zijn we uitgegaan van een duidelijker markering van de parken, een duidelijker functie van de parken en een onderling onderscheidend profiel.

Net als het Haagse Bos in Den Haag, verbindt het Woldpark het centrum van de stad met de groene ring daarbuiten. Het Woldpark is de grens van de Boswijk, Archipel (onduidelijk en non-descript), Scheren en de Beukenhof (met zijn rug naar het park). De volkstuinten en de Oostranddreef vormen vooral een hindernis in de verbinding met het aanpalende Gelderse Hout. Toevoeging van een duidelijke entree en mooie huizen aan de rand zouden het park beter definiëren. Toevoeging van smakvolle voorzieningen als een openlucht theater, een waterpartij, een 'circuit' (voor wandelen, hardlopen en skaten) en horeca versterken de sociale en sportieve functie van het park.

Het gebied rondom het Lelycentre kenmerkt zich door hoogbouw, herbergt veel voorzieningen en is daarom uitermate geschikt voor ouderen. Het huidige stadspark kan een belangrijke rol spelen in het stimuleren van bewegen door en ontmoeten van ouderen. Voor de hand liggende voorzieningen zijn dan plekken om Tai Chi te beoefenen en petanque of een potje domino te spelen. Ook de dierenweide past daar goed in.

Tussen Baai en Fjord ligt een stuk groen dat ook de status van park verdient, maar dan een park waarin families uit de buurt elkaar kunnen ontmoeten om met elkaar te kletsen, sporten en picknicken. Ook hier kan door een bescheiden toevoeging van woningen en voorzieningen, de status van park worden geaccentueerd.



Bijlage 2 – Stedenbouwkundige uitwerking (3)

Onderscheidende woonwijken met een uitgesproken karakter

Stedenbouwkundig is de **Boswijk** binnen de Lelystadse context een uniek pareltje, dat nu onvoldoende wordt benut. Met een paar toevoegingen tegen het Woldpark en rond de havenkom, kan de sfeer worden gecreëerd van een vestingstadje dat zich vanaf het haventje heeft ontwikkeld. Het haventje als sociaal en kloppend hart, dat via het water vanaf het Gelders Diep wordt benaderd in een toenemende mate van verstedelijking. Een haventje dat leeft, waar (woon)schepen liggen en waar zich op de kade horeca bevindt.

De **Waterwijk** bestaat uit een fijnmazig raster van straten met de kruising Voorstraat/Merenlaan als kloppend hart. Dat hart versterken we door een aantrekkelijk en autoluw plein te realiseren. De Waterwijk leeft, heeft Salsa en geeft Lelystad *spice*. Ook letterlijk, want de markt en de keuken zijn er internationaal. Drama hoort bij het leven, dat zich voor een belangrijk deel op straat afspeelt. Toevoegingen die we hier zien versterken het karakter van en het ondernemerschap binnen de wijk. Aan de randen zien we ruimte om huizen te realiseren voor welvarender Lelystedelingen die onderdeel uit willen (blijven) maken van de sociale structuur en dynamiek in de Waterwijk.

De **Zuiderzeewijk** is van grote cultuur-historische waarde en verdient daarom een monumentale status. Een functionalistische tuinstad volgens het Nieuwe Bouwen. Op en rond de Gildenhof liggen er mogelijkheden om in dezelfde stijl duurdere woningen te realiseren voor architectuurliefhebbers met historisch besef, die het bovendien leuk vinden om deel uit te maken van de sociale structuur in deze wijk. Binnen de wijk liggen mogelijkheden door de herontwikkeling van appartementencomplexen, bijvoorbeeld voor de ouderen uit de wijk.

Het **Lelycentre** is met zijn winkels en kantoren van oudsher een plek voor bedrijvigheid, waar bovendien hoogbouw mogelijk is. Zijn goede bereikbaarheid met OV, de ruime hoeveelheid voorzieningen en het aangrenzende park maken de plek bovendien zeer geschikt voor huisvesting van ouderen. Rond het Lelycentre zien we mogelijkheden voor creatieve ondernemers, transformatie van bestaand vastgoed en de realisatie van hoogbouw. Transformatie van de Polderdreef biedt de mogelijkheid om aan de rand wat meer volume te realiseren.



Bijlage 2 – Stedenbouwkundige uitwerking (4)

In de Atolwijk zien we niet veel mogelijkheden zonder de stedenbouwkundige kwaliteit aan te tasten. Uitzondering vormt de **Voorhof**. De schoolgebouwen van De Wingerd en De Regenboog zijn aan vervanging toe. De omliggende pleinen zijn groot en stenig. Door vergroening en een efficiënter ontwerp van de nieuwe schoolgebouwen kan ruimte worden vrijgespeeld voor appartementen voor ouderen, waaraan in de omliggende buurten veel behoefte is. Het is belangrijk dat de Voorhof zijn functie als groene verbindingszone tussen de wijken behoudt en dus groen blijft.

In zijn totaliteit verwachten wij netto zeker 1.900 woningen te kunnen toevoegen binnen de kaders zoals vooraf vastgesteld, welke zijn dat fysieke maatregelen

1. aansluiten bij de bestaande en gewaardeerde kwaliteiten van Lelystad-Oost
2. gericht zijn op het vasthouden en aantrekken van sociaal-economisch sterkere huishoudens en
3. de stedelijke kwaliteit (verder) verhogen.

We houden er in onze analyse rekening mee dat [431] (vooral) corporatiewoningen worden gesloopt, waarvoor eenzelfde aantal sociale huurwoningen terugkomt. We veronderstellen dat de [1.900] aanvullende huizen koop in het middeldure en duurdere segment zijn. Daarmee versterken we immers de sociaal-economische structuur in de wijk. Het zijn ook woningen die qua ontwerp afwijken van wat er nu dominant aan woonproducten wordt aangeboden in Lelystad-Oost.

Renoveren : particuliere voorraad + duurzaamheid



Bijlage 3 – Databoek

[PM]



Bijlage 4 – Toelichting netto contante waarde (1)

- Geldstromen die in verschillende jaren vallen, mogen niet zomaar bij elkaar opgeteld worden, door:
 1. Inflatie; een euro vandaag meer waard dan een euro volgend jaar (inflatie)
 2. Onzekerheid; een zekere euro is meer waard dan een onzekere euro
- Deze twee factoren worden uitgedrukt in de discontovoet. Daarbij geldt dat hoe risicovoller een project is, des te hoger de discontovoet.





Bijlage 4 – Toelichting netto contante waarde (2)

- De Netto Contante waarde (NCW) methode waardeert toekomstige kasstromen in de tijd.
- De NCW van een project is de som van alle verdisconteerde kasstromen van het project, in een formule uitgedrukt:

$$NCW = \sum_{t=0}^T \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

- CF = toekomstige kasstromen project
- r = discontovoet
- t = tijd