

INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 25.105

Portefeuillehouder: D.A. Grimbergen
Portefeuille: Wonen
Programma:
Taakveld: 8.3 Wonen en bouwen

Datum: 11 maart 2025

Onderwerp: Kwartaalrapportage Q4-2024

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:

De kwartaalrapportage wonen Q4-2024

INLEIDING

Met de raad is afgesproken om deze periodiek op de hoogte te houden over de ontwikkelingen op wonen in Lelystad.

KERNBOODSCHAP

In de kwartaalrapportage wonen Q4-2024 wordt onder andere een update gegeven over;

- Opgeleverde woningbouwprojecten van 2024, en de prognose voor 2025;
- Start met de wijkaanpakken Samen Lelystad Oost;
- Ontwikkelingen voor de Woonzorgvisie

VERVOLG

Vanwege de ontwikkelingen in de woningbouwprognoses wordt er in Q2 een sessie met de raad aangevraagd.

Bijlagen

1. Kwartaalrapportage wonen Q4-2024
2. Woningbouwprognose Q4-2024



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Nieuwbouw van woningen.....	3
<i>Voortgang nieuwbouw</i>	3
<i>Nieuwbouwprojecten sociale woningbouw</i>	4
<i>Woningbouwprognose</i>	4
Bestaande woningvoorraad	6
<i>Aantal sociale huurwoningen</i>	6
<i>Prestatieafspraken woningcorporaties</i>	6
<i>Samen Lelystad Oost / Volkshuisvestingsfonds</i>	7
Bijzondere aandachtsgroepen	7
<i>Arbeidsmigranten</i>	7
<i>Taakstelling vergunninghouders</i>	7
<i>Woonzorgvisie</i>	8
<i>Woonwagengewoners</i>	8
Bijlagen.....	8
<i>Bijlage 1: Woningbouwprognose Q4 – 2024</i>	8

Inleiding

Met deze kwartaalrapportage worden de ontwikkelingen op het thema wonen in het vierde kwartaal van 2024 gedeeld. In deze periode is onder andere de Herijkte Woonvisie 2024-2027 door de gemeenteraad vastgesteld. Zijn de Prestatieafspraken 2025-2027 met Centrada en de HVOB vastgesteld en getekend. Ook zijn er zijn belangrijke stappen gezet om in 2025 tot een woonzorgvisie te komen, zijn er diverse woningbouwprojecten opgeleverd in 2024, en in voorbereiding.

Nieuwbouw van woningen

Voortgang nieuwbouw

Vergunde wooneenheden

In 2024 zijn voor 1000 nieuw te bouwen wooneenheden vergunningen verleend; in 2023 waren dat er 218.

Vergunde Wooneenheden per project

WB-naam	Aantal vergunde wooneenheden
Projecten	
Buitenhof	24
Bataviahaven blok 2b	32
Jol 37 – optoppen	12
Lelycentre Maerlant 16	260
Woonfront	
Stationsgebied Hanzepark	107
Theaterkwartier Bouwveld VI	78
Wold 11	49
Warande	
Warande Buizerdweg	30
Warande Groot Nooten	243
Warande Het Eiland	27
Warande Klein Nooten	65
Overige projecten	
Winkeltransformaties	13
Overige Opleveringen	45
Sloop/nieuwbouw	15
Totaal vergunde wooneenheden	1000

Bron: gemeente Lelystad d.d. 07/01/2025

Opgeleverde woningen

In 2024 zijn er 452 woningen opgeleverd; in 2023 waren dat er 532. Van de 452 opgeleverde woningen zijn er 365 in 2024 gebouwd, er zijn 87 woningen toegevoegd in de BAG die feitelijk al in 2023 zijn gebouwd.

De opgeleverde woningen zijn onderverdeeld naar prijsklassen en woningtypen zoals aangegeven in de onderstaande tabellen.

Huur/koop	Prijsklasse	Aantal
Huur	<i>Sociale Huur</i>	183
	<i>Middeldure huur</i>	34
	<i>Dure Huur</i>	20
	<i>Huurprijs onbekend</i>	10
Koop	<i>Goedkope koop</i>	9
	<i>Betaalbare koop</i>	1
	<i>Dure koop</i>	76
	<i>Koopprijs onbekend</i>	56
Huur/koop onbekend		63
Totaal		452

Bron: gemeente Lelystad d.d. 28-01-2025

Woningtype	Aantal
Eengezinswoning	95
Appartement	350
Onbekend	7
Totaal	452

Bron: gemeente Lelystad d.d. 28-01-2025

Realisatie in vergelijking met prognose

Het aantal van 365 gebouwde nieuwbouwwoningen sluit aan op de woningbouwprognose voor 2024. De prognose voor 2024 was 335 woningen. Het positieve verschil tussen de prognose en realisatie komt voornamelijk door de oplevering van particuliere woningen op kavels in Warande, Buitenhof en andere locaties in de stad.

Nieuwbouwprojecten sociale woningbouw

In 2024 zijn volgens planning door Centrada de volgende nieuwbouwwoningen opgeleverd:

Opgenomen in prestatieafspraken 2024	Aantallen	Status
Hooge Bomen	211	Alle woningen die voor 2024 gepland stonden zijn door Centrada opgeleverd.
Totaal	211	

Bron: Centrada 07-01-2025

Woningbouwprognose

De woningbouwprognose voor 2025 laat een lager aantal woningen zien dan aanvankelijk voorspeld. Voor 2025 is de prognose gezakt van 702 naar 401 woningen. De woningen worden doorgeschoven naar andere jaren. De woningen worden wel gerealiseerd maar later in de tijd dan in vorige prognoses werd geprojecteerd. Voor een aantal van de doorgeschoven projecten betekent dit een verschuiving van de oplevering van Q4-2025 naar Q1-2026. Vanaf 2026 is er een veel positiever beeld. Dit komt deels omdat een aantal grote woningbouwprojecten zijn doorgeschoven naar 2026- 2027, maar ook omdat er de afgelopen jaren meer woningbouwprojecten in voorbereiding zijn genomen die vanaf 2026 gerealiseerd gaan worden. Dit is ook terug te zien in de prognoses vanaf deze jaren. Voor zowel 2026 als 2027 komen de prognoses ruim boven de 1000 op te leveren woningen.

De grootste verschuivingen in de projecten die van 2025 naar een later moment zijn doorgeschoven betreffen:

- *Lelycentre Maerlant 16 Woonfront: 260 woningen doorgeschoven naar 2026;*
- *Theaterkwartier Bouwveld VI: De oplevering van 78 woningen is doorgeschoven van 2025 naar Q1-2026;*
- *Bataviahaven Blok 3-5: 100 en 176 woningen doorgeschoven naar respectievelijk 2027 en 2028;*
- *Warande Groot Nooten: door opsplitsing van het project is de oplevering van 107 woningen doorgeschoven naar 2026. Hierdoor worden 148 woningen in 2025 opgeleverd, en 131 in 2026.*

In 2025 staan onder andere de volgende projecten gepland voor oplevering:

- *Warande Groot Nooten – totaal 148 woningen in 2025, waaronder 70 sociale huurwoningen door Centrada;*
- *Warande Klein Nooten– totaal 62 woningen in 2025, waaronder 14 sociale huurwoningen door Centrada;*
- *Bataviahaven Blok 2B – totaal 32 woningen;*
- *Muntstraat 219 – ABN-AMRO – transformatie van kantoorpand naar 12 woningen.*

Een volledig overzicht van de projecten die voor 2025 gepland staan is te vinden in de Woningbouwprognose Q4-2024, deze is als bijlage aan deze kwartaalrapportage toegevoegd.

De vertraging van de doorgeschoven woningbouwprojecten kent diverse redenen. Het gaat hier zowel om interne als externe obstakels. Een uitgebreid overzicht van de redenen welke tot vertraging leiden bij projecten is te vinden in de kolom opmerkingen van de Woningbouwprognose Q4-2024 (zie bijlage). Hieronder volgt een greep uit een aantal belangrijke redenen die tot vertraging hebben geleid.

- *Planontwikkeling van de ontwikkelende aannemer duurt langer dan gepland, waardoor de start-bouw later plaats vindt.*
- *Het participatietraject loopt langer waardoor het traject voor vergunningverlening later kan worden ingegaan;*
- *Er zijn bezwaren ingediend op het plan waardoor vergunningverlening vertraging kan oplopen;*
- *Langere doorlooptijd van een project dan aanvankelijk geprojecteerd door onvoorziene omstandigheden. Deze omstandigheden kan onder andere de aanwezigheid van beschermde diersoorten zijn, of asbestsanering (bij sloop/nieuwbouwprojecten);*
- *Initiatiefnemer heeft zich teruggetrokken;*
- *Kostenstijgingen waardoor ontwikkelaars extra financieringsmiddelen moeten aantrekken voordat gestart kan worden met de uitvoering van het project;*
- *Externe planning bij nutsbedrijven met betrekking op kabels en leidingen waardoor bouwgrond later kan worden opgeleverd.*

Vanaf 2026 is de prognose weer in lijn met de bouwambitie van Lelystad om gemiddeld 1000 woningen per jaar te realiseren. Dit is ook terug te zien in het aantal verleende vergunningen. De 1000 verleende vergunningen in 2024 laten een sterke stijging ten opzichte van voorgaande jaren zien. Dit biedt veel perspectief op woningen de komende jaren.

Over de voortgang van de woningbouw is de raad inmiddels in Q1 2025 geïnformeerd doormiddel van een informatienota. Daarnaast wordt met de gemeenteraad voor het zomerreces een "Benen Op Tafel" sessie georganiseerd om met elkaar te spreken over de actualiteiten en de voortgang van de woningbouw. Tijdens deze sessie zal de raad worden meegenomen in de doorloophases van woningbouwprojecten, en de plannen die in voorbereiding zijn voor de woningbouwontwikkeling van Lelystad. In Q1-2025 wordt de wijze waarop de woningbouwprognose wordt gerapporteerd verder doorontwikkeld. Hiermee komt er een nog heldere weergave van de woningbouwvoorraad per jaar en per project.

Bestaande woningvoorraad

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. Het totaal aantal sociale huurwoningen in Lelystad is 9.816. Dit is 27.5% van de totale woningvoorraad in Lelystad.

Sociale huurwoningen per eigenaar*	Aantallen woningen sociale huur	Locatie
Centrada	9106	Verspreid over de stad
	299	Verplaatsbaar (Lars & Lily)
	8	Woonwagens
	180	Vrije sector
Harmonisch Wonen	209	Waterwijk
Woonzorg Nederland	180	Wooncomplexen: Bovenover, De Uiterdon, Hanzekade
Particuliere verhuurders**	187	Verspreid over de stad
Totaal sociale huur (excl. vrije sector)	9.816	

* Bron: Centrada (07-01-2025), Harmonisch Wonen, Woonzorg Nederland en gemeente Lelystad

** Jaarlijks nieuwe inschatting door consultatie bij bekende verhurende partijen, mei 2023

Prestatieafspraken woningcorporaties

In Q4 zijn de prestatieafspraken 2025-2027 met Centrada en de HVOB door het college vastgesteld, en op 12 december feestelijk ondertekend. De gemaakte afspraken worden in 2025 periodiek gemonitord.

Bij de bespreking in de raad van de Prestatieafspraken 2025-2027 op 5 november is door de raad de wens uitgesproken dat de afspraken vanaf volgend jaar concreter mogen worden opgesteld. begin Q1 2025 wordt geëvalueerd waar in het proces om tot de prestatieafspraken te komen kansen liggen om de prestatieafspraken concreter op te stellen. De raad zal hier tijdig over op de hoogte worden gesteld.

De prestatieafspraken met Woonzorg Nederland en Harmonisch Wonen zijn ongewijzigd vernieuwd voor 2025. In 2025 zal worden geëvalueerd of voor 2026 eventuele aanpassingen in de prestatieafspraken nodig zijn.

Samen Lelystad Oost/ Volkshuisvestingsfonds

In Q4 van 2024 is de startnotitie wijkaanpakken voorgelegd aan de stuurgroep van Samen Lelystad Oost. De stuurgroep heeft haar akkoord gegeven op het verder uitwerken van de wijkaanpakken. Het streven is om in 2025 gezamenlijke, gedragen wijkaanpakken voor minimaal twee wijken in Lelystad-Oost te hebben. De focus ligt in eerste instantie op Lelystad-Oost, we sluiten niet uit dat andere wijken volgen. Op basis van een goede, gedegen wijkanalyse verkrijgen we een goed beeld per wijk op het gebied van de leefbaarheid. Op basis van deze analyse bepalen we de ambitie, de prioriteiten en oplossingsrichtingen. Op deze manier komen we tot een samenhangende aanpak en focus per wijk en buurt. Dit biedt kaders voor de partners in de wijk. We beginnen uiteraard niet op nul. Er is een gebiedsplan geschreven, er liggen Wijkvisies van partners en analyses van de wijken in Lelystad-Oost op de plank. Vanuit hier willen we verder werken aan een verbijzondering per wijk op het gebied van wonen, werk, leefbaarheid en veiligheid.

De wijkaanpak is een bundeling van bestaande plannen en ambities, aangevuld met nieuwe initiatieven (w.o. Programma's Lelystad-Oost) en geconcretiseerd in een integrale programmering per wijk en buurt. Op deze manier komen we tot een samenhangende aanpak en focus per wijk en buurt.

Het doel is om de negatieve spiraal waarin een aantal wijken terecht zijn gekomen te doorbreken. Met een gebiedsgerichte inzet en integrale aanpak zorgen we ervoor dat deze wijken weer toekomstbestendig worden. Dat wil zeggen dat daar weer passend en kwalitatief goed gewoond en geleefd kan worden, waar bewoners zich veilig en thuis voelen en waar kinderen gezond en veilig opgroeien, met een goed perspectief op leren, werk en wonen. Onder kwaliteit wordt verstaan dat woningen goed onderhouden zijn, zo veel mogelijk levensloopbestendig zijn en voldoen aan de beoogde duurzaamheidseisen. Passend is dat er voor elke levensfase en huishouden woonmogelijkheden zijn.

Bijzondere aandachtsgroepen

Arbeidsmigranten

Pilot Huisvesting Midstay Arbeidsmigranten

In Q4 is een intentieovereenkomst met de Duurzame Huisvestingsalliantie opgesteld. Deze wordt begin 2025 ondertekend. Doel van deze intentieovereenkomst is om te onderzoeken of het mogelijk is een pilot te draaien waarbij midstay arbeidsmigranten kleinschalig middels gereguleerde kamerverhuur kan worden gehuisvest. Doel van deze pilot is om illegale kamerverhuur uit de wijken te verdringen, en de overlast die hierdoor in woonwijken ontstaat te verminderen. Ook moet de kwaliteit van huisvesting voor de arbeidsmigranten verbeteren. De raad wordt in Q1-2025 verder over de intentieovereenkomst en het onderzoek geïnformeerd middels een informatienota. In de zomer van 2025 zal een uitvoeringsplan voor de pilot worden gepresenteerd aan de raad.

Taakstelling vergunninghouders

Lelystad is 2024 met een achterstand van 68 vergunninghouders op de taakstelling geëindigd. De twee belangrijkste redenen voor het ontstaan van deze achterstand zijn;

- De stagnerende doorstroom van reeds gevestigde vergunninghouders door onvoldoende beschikbare woningen. Hierdoor komen er minder woningen vrij voor nieuwe vergunninghouders;
- Het beschikbare woningaanbod voor vergunninghouders matcht niet met de gekoppelde vergunninghouders. Het merendeel van de beschikbare woningen is bedoeld voor meerpersoonshuishoudens, echter is het merendeel van de koppelingen 1-persoonshuishoudens. Voor deze doelgroep komen er in Lelystad maar beperkt woningen beschikbaar.

De taakstelling voor het eerste halfjaar van 2025 is met de achterstand uit 2024 in totaal 151 statushouders.

Woonzorgvisie

In 2024 zijn wij gestart om de Woonzorgvisie voor Lelystad op te stellen. Hiervoor is opdracht gegeven aan Companen om een woonzorganalyse uit te voeren. De eerste resultaten van deze analyse die wordt uitgevoerd zijn gedeeld met de stakeholders, en begin 2025 worden deze met de partners gedeeld en besproken. In Q4 is de bij de betrokken stakeholders, bestuurders en maatschappelijke partners opgehaalde informatie verwerkt tot een rode draad. Ook zijn de participatieavonden die in januari 2025 met inwoners van Lelystad plaatsvinden voorbereid. Hiervoor is de verbinding gezocht met de Maatschappelijke Agenda.

De input van de participatieavonden, stakeholders en de woonzorganalyse worden in 2025 in de Woonzorgvisie verder uitgewerkt tot ambities en doelen voor de uitvoeringsagenda van de Woonzorgvisie.

Woonwagenbewoners

In 2024 is het standplaatsenbeleid voor Woonwagens vastgesteld. Inmiddels is er in samenwerking met Centrada en een bewonersvertegenwoordiging van woonwagenbewoners een conceptplan voor het uitbreiden van de woonwagenstandplaatsen in Lelystad opgesteld. Via het Loket Nieuwe Initiatieven wordt de wenselijkheid getoetst. Bij goedkeuring kan de haalbaarheid verder onderzocht worden. Verwachting is dat in Q1-2025 de toetsing en het advies van het Loket Nieuwe Initiatieven wordt ontvangen.

Bijlagen

Bijlage 1: Woningbouwprognose Q4 – 2024

