Woonvisie 2022-2027

Lelystad

Een leven lang wonen in Lelystad



Versie 08-03-2022

In de raadsvergadering van 8 maart 2022 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de Woonvisie. De besluitvorming is in deze publieksversie verwerkt.

Inhoudsopgave

1. Raadsbesluit....3
2. Inleiding en context....7
3. Visie en ambities....9
4. Woonopgaven....13
   3.1. Nieuwbouw van woningen....13
   3.2. De bestaande woningvoorraad....19
   3.3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid....22
   3.4. Duurzaamheid....24
   3.5. Wonen voor mensen met een zorgvraag....27
5. Uitvoeringsagenda....29
6. Woonbouwprogrammering 2021 - 2025....31

Bijlage 1: Begrippenlijst....35
Bijlage 2: Nota van participatie....36
Bijlage 3: Woningbehoefte onderzoek Lelystad....39
Bijlage 4: Lelystad Seniorproof....40

1. Raadsbesluit

Raadsbesluit

Nummer: 323

De raad van de gemeente Lelystad,

op voorstel van het college van de gemeente Lelystad d.d. 26 oktober 2021 en 14 december 2021;

B E S L U I T:

1. De Woonvisie 2022-2027 en Woonagenda 2021-2025 met de volgende visie en ambities vast te stellen:

Visie en ambities

1.1. Lelystad streeft naar een versnelde kwalitatieve groei van de stad met de juiste woning op de juiste plek en wijken met alle voorzieningen die daarbij horen.

1.2. Lelystad draagt de identiteit van 'hoofdstad van de nieuwe natuur' uit. De kwaliteit van woningen en woonomgeving is van essentieel belang. Zowel voor het trekken van nieuwe bewoners als voor het behouden voor inwoners.

1.3. Lelystad is een stad voor iedereen. Van jong tot oud, alleenstaand tot gezin, laagopgeleid tot hoogopgeleid, arm tot rijk en zelfredzaam tot zorgbehoevend; iedereen die dat wil moet in Lelystad goed kunnen wonen.

1.4. Lelystad zet in op het substantieel terugdringen van de wachttijd voor het verkrijgen van een (sociale) huurwoning.

1.5. Lelystad wordt op een duurzame, klimaatbestendige en energie neutrale manier ontwikkeld. Veel groen in Lelystad ondergaat een kwaliteitsimpuls en biedt daardoor ruimte voor nieuwe maatschappelijke opgaven zoals klimaatadaptatie, energietransitie en gezond bewegen in de stad.

1.6. Lelystad ontwikkelt zich als een klimaat adaptieve en natuur inclusieve stad door goed beheer en de bewustwording van de Lelystedeling voor natuurbelang te vergroten.

1.7. Uitgangspunt voor Lelystad is gemengde wijken waarbij op wijkniveau in iedere doorsnede de verschillende prijsklassen en woningcategorieën vertegenwoordigd worden.

Groeiambitie

1.8 Te groeien door de komende jaren voldoende woningen te bouwen voor eigen inwoners en aanvullend woningen toe te voegen voor het opvangen van het regionale en landelijke woningtekort.

1.9 Te komen met een Nota Gronduitgifte en deze vast te stellen voor een periode van tevens 5 jaar. In deze nota wordt onder andere beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de uitgifte van gronden voor woningbouw en bedrijven, CPO's, sociale huur- en koopwoningen en projectmatige woningbouw en specifieke woonvormen.

1.10 Meer diversiteit in het aanbod te realiseren, in zowel grondgebonden woningen als gestapelde bouw om doorstroming te stimuleren en nieuwe inwoners en bedrijvigheid aan ons binden.

1.11 Deze diversiteit op straatniveau te realiseren en nooit meer dan 25% van dezelfde woningenklassen en typologieën in een wijk.

1.12 In te steken op diversiteit in bewonerssamenstelling zowel op gemeentelijk als op wijkniveau. Kansrijke groepen zijn starters, studenten en 30-60 jarigen met een midden tot hoger inkomen. Daarbij verliezen we andere doelgroepen qua leeftijd en inkomen niet uit het oog.

1.13 In te steken op de kernkwaliteiten van Lelystad: rust, ruimte en groen in combinatie met een stedelijk voorzieningsniveau.

1.14 Ruimte te bieden aan nieuwe woonvormen en flexibel wonen en bouwen. We stimuleren het oprichten van wooncoöperaties, vormen van collectief particulier opdrachtgeverschap en andere burgerinitiatieven (zoals bv een Knarrenhof). We faciliteren initiatiefgroepen. We streven naar het minimaal realiseren van 5 CPO1 of soortgelijke2 projecten in de periode 2022 – 2025 en doen daarvoor jaarlijks in ieder geval drie initiatieven een passende grondaanbieding om hun project te realiseren en informeren de raad met redenen omkleed als dit niet lukt.

1.15 In te zetten op kwalitatief groeien van de stad met de juiste woning op de juiste plek. Hierbij willen we eenzijdigheid en eentonigheid doorbreken. Daar waar het past, kan hoogbouw worden gerealiseerd. Wij streven in het centrumgebied en aan de kust ook naar hoogbouw.

1.16 Integraal gebieden te ontwikkelen, waarbij ook de stad als geheel en de voorzieningen in de stad worden meegenomen.

1.17 Adaptief te programmeren en te werken ’met mogelijke toekomstscenario’s waardoor het mogelijk is flexibel te blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen.

1.18 Voor en in overleg met de woningcorporaties via de prestatie – afspraken voldoende bouwlocaties voor de sociale huursector te waarborgen voor een periode van (voortschrijdend) vijf jaar.

Bestaande stad

1.19 Differentiatie in doelgroepen en woningaanbod te bevorderen door in bestaande woongebieden met name in te zetten op het realiseren van huur- en koopwoningen en typologieën die in dat gebied ondervertegenwoordigd zijn, dus goedkope huur-/koopwoningen aanvullen met duurdere en andersom. Lelystad stelt zichzelf daarnaast meetbare doelstellingen in de planning en realisatie om de differentiatie in doelgroepen en woningaanbod te kunnen waarborgen.

1.20 Transformatie van leegstand vastgoed naar woningen waar dat kan en wenselijk is te bevorderen.

1.21 De kwaliteit van woningen en de woonomgeving te verbeteren. Onder kwaliteit wordt verstaan dat woningen goed onderhouden zijn, zo veel mogelijk levensloopbestendig zijn en voldoen aan de beoogde duurzaamheidseisen.

1.22 De leefbaarheid en veiligheid te verbeteren door betrokkenheid en participatie van bewoners te vergroten, in te zetten op een integrale aanpak van leefbaarheid en veiligheid en te zorgen voor een evenwichtige verdeling van de verschillende doelgroepen over de stad.

1.23 Te verdichten waar dit wenselijk is en daarbij voldoende groene delen en openbare voorzieningen in woonwijken als kernkwaliteit te behouden en in het bijzonder onze parken niet te bebouwen.

[1] Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
[2] In opdracht van een stichting

1.24 Bij woningbouw in de bestaande stad omwonenden van de bouwlocatie te betrekken vanaf de kaderstelling voor de invulling van die locatie en de raad steeds tijdig te informeren over de resultaten daarvan.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

1.25 Doorstroming te bevorderen door de variëteit van woningen te vergroten en in te spelen op woningbehoeften.

1.26 De wachttijden voor sociale huurwoningen te verkorten.

1.27 De uitbreiding van de voorraad te bepalen aan de hand van twee componenten:

1.27.1 De “basisbehoefte”: dit is de uitbreidingsbehoefte van de woningzoekenden uit Lelystad die economisch / maatschappelijk gebonden zijn aan de stad, waarbij spoedige verkorting van de zoekduur tot 2 jaar maatgevend voor wat betreft de inzet mbt de sociale huursector de komende jaren uitgangspunt is;
1.27.2 De “instroombehoefte” die bepaald wordt door het beleidsmatig gewenste groeipotentieel, met een differentiatie van in ieder geval 50% bestaande uit sociale huur, middenhuur (tot ca. €1050 per maand) en betaalbare koop (tot ca. €270.000). De basisbehoefte vormt de kern van de woningproductie die onafhankelijk van de marktomstandigheden gerealiseerd wordt. De realisatie van de instroombehoefte is marktafhankelijk met een harde ambitie van tenminste 1000 woningen per jaar.
1.27.3 Nieuw gebouwde woningen in de component “basisbehoefte” worden maximaal aan de beoogde doelgroep (aan Lelystad gebonden) toegewezen, met gebruikmaking van alle ruimte die de Huisvestingswet daartoe biedt.

1.28 Lelystadse woonwagenbewoners binnen een redelijke termijn kans te bieden op een woning dan wel standplaats.

1.29 We zetten in op het beschikbaar stellen van voldoende betaalbare woningen voor vergunninghouders en arbeidsmigranten.

1.30 Opkopen van en speculeren met woningen actief tegen te gaan, met gebruik van instrumenten zoals zelfbewoningsplicht, opkoopbescherming en “sociale koop” conform het “Haarlems Model” waarbij NHG-grens leidend is.

Duurzaamheid

1.31 De woningvoorraad te verduurzamen en asbestsanering te stimuleren.

1.32 De woningvoorraad voorbereiden op de steeds extremere weersomstandigheden ten gevolge van de wereldwijde klimaatverandering.

1.33 Het natuur inclusief bouwen en ontwikkelen als standaard te hanteren.

1.34 Te experimenteren en ruimte te bieden voor innovatieve architectuur en innovatieve bouwstijlen, zoals demontabel en circulair bouwen met houtbouw en bio-based materialen.

1.35 Voor het bouwen van woningen te streven naar duurzaamheid en circulariteit, gebruik van materialenpaspoorten en recyclen van grondstoffen. Hiervoor in de nota gronduitgifte eventueel stimulerende maatregelen te nemen.

Wonen voor mensen met een zorgvraag/inclusieve samenleving

1.36 Een gevarieerd aanbod aan woonvoorzieningen met passende zorg te realiseren, verspreid over de stad.

1.37 In te zetten op levensloopbestendige wijken en een divers aanbod van seniorenwoningen. (Onze visie hierbij is verwoord in hoofdstukken 3, 4 en 5 van bijlage 4 ‘Lelystad Seniorproof’).

1.38 Een gespreid en passend aanbod aan woonvormen te creëren voor mensen met GGZ problematiek, waarbij een participatietraject met de directe omwonenden inclusief consultatie van professionals wordt toegepast.

Samenwerking

1.39 Inwoners tijdig te betrekken bij te nemen beslissingen inzake ruimtelijke plannen en het proces duidelijk uit te leggen.

1.40 Op een open en transparante wijze, vanuit wederzijds vertrouwen, samen te werken met partners in de stad.

1.41 Onze ambities landelijk en regionaal onder de aandacht brengen, nauwgezet politieke keuzes te volgen en tijdig en actief onze inbreng te leveren.

2. Inleiding en context

Lelystad, hoofdstad van de nieuwe natuur, is in 2040 een zelfstandige, sociaal veerkrachtige, duurzame, aantrekkelijke en economisch sterke stad met 100.000 inwoners. Hiervoor gaat Lelystad haar potentie volop benutten en kiest voor haar unieke kwaliteiten én de onderscheidende regionale positie.

Lelystad biedt haar inwoners een steeds aantrekkelijkere en groene woonomgeving in een bruisende stad. Lelystad wordt een sterke stad in de regio en hoofdstad van de nieuwe natuur. Lelystad gaat zich de komende jaren onvermoeid inzetten om voor haar toekomstige 100.000 inwoners een economisch sterke, groene en gezonde leefomgeving te ontwikkelen. Daarnaast kennen we in Nederland een nijpende woningnood en is sinds 2015 het woningtekort jaarlijks verder toegenomen. De behoefte aan goede woningen in Nederland en zeker in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is groot. Tot 2035 zijn er één miljoen woningen nodig in Nederland. De gemeente Lelystad kan en zal hier met haar ruimte een betekenisvolle rol in spelen!

Lelystad is als een stad voor minimaal 100.000 inwoners ontworpen. De wegenstructuur, het stadshart, de maatschappelijke- en zorgvoorzieningen zijn voor een stad met die omvang opgezet. Doordat we investeren in de groei draagt deze aanpak structureel bij aan de afbouw van de ICL-bijdrage op termijn. Deze woonvisie sluit aan op deze ambities en geeft uitwerking aan wat dit betekent voor Lelystad als woonstad. Niet in de zin van waar er in- en uitgebreid wordt maar wel over wat Lelystad wil bereiken en hoe dit bereikt zal worden op het gebied van wonen. De ‘waar’ vraag krijgt verdere uitwerking in de Omgevingsvisie.

De vorige woonvisie dateert uit december 2016. Het lijkt overbodig om te zeggen dat de woningmarkt in die jaren erg veranderd is. Van meer aanbod dan vraag op de woningmarkt, bevinden we ons nu in een periode van schaarste en oplopende huizenprijzen. Dit alleen is niet voldoende aanleiding voor een nieuwe woonvisie. Het is immers een gegeven dat hoog- en laag conjunctuur elkaar afwisselen.
Op demografisch gebied vinden er echter significante veranderingen plaats. De bevolking in Lelystad wordt ouder en bestaat uit steeds meer kleine huishoudens. Mensen worden flexibeler en minder plaats afhankelijk in werken en wonen. En ook de wettelijke taakstelling voor verduurzaming, extramuralisering van de zorg en de uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang hebben impact op de woningmarkt.

Deze ontwikkelingen bieden uitdagingen en kansen. Lelystad heeft een grote groei ambitie. In het kader van de tweede kamer motie Koerhuis (KST32847621) over het toevoegen van 100.000 woningen in Flevoland, heeft Lelystad aangegeven 15.000 woningen te kunnen realiseren. De gemeenteraad heeft in het najaar van 2020 aangegeven een toevoeging van 40.000 woningen over de gehele stad te ambiëren. Dit zou meer dan een verdubbeling van de huidige woningvoorraad betekenen. In februari 2022 is de groeiambitie nog eens bekrachtigd door de samenwerkingsafspraken die de gemeente Lelystad, provincie Flevoland, ministerie van Binnenlandse Zaken en het Rijksvastgoedbedrijf hebben gemaakt. Doel is om minimaal 1.000 woningen per jaar te bouwen. Het gekozen groeiscenario zegt uiteraard ook iets over voor wie je bouwt en welke soort woningen er toegevoegd dienen te worden. Daarnaast staat het bouwen van woningen niet op zichzelf. Zo zijn de uitbreiding van het voorzieningenniveau en de werkgelegenheid belangrijke benodigdheden voor de groei van de stad. Bovendien is de blijvende verbetering van het imago van de stad en de financiële stabiliteit van de gemeente belangrijke randvoorwaarden om de groei ambitie te doen slagen. Meer dan voorheen kan de Woonvisie daarom niet los gezien worden van andere sporen die inmiddels zijn opgestart, zoals de Omgevingsvisie, Lelystad Next Level (LNL) en andere beleidsagenda’s.
In deze woonvisie is beschreven wat de gemeente Lelystad de komende vijf jaar kwalitatief wilt bereiken op het brede terrein van wonen. Er zijn opgaven geformuleerd over onder meer de groeiambitie, de bestaande stad, betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg. Daarbij hadden

we voorheen nog een apart Beleidsplan Wonen, Welzijn, Zorg maar gezien de raakvlakken en overlap maakt dit beleid nu integraal onderdeel uit van de woonvisie.

Vijf jaar vooruit kijken is lang. We houden daarom rekening met een lange termijn perspectief en de onzekerheden die hieruit voort komen. Dit doen we door in de woonvisie te werken met verschillende scenario's voor onze nieuwbouwopgave en het flexibel programmeren in relatie tot conjunctuur. Zo is de woonvisie adaptief voor deze veranderingen en kunnen we binnen de huidige woonvisie bijsturen wanneer dat nodig is.

In aanloop naar deze woonvisie zijn verschillende gesprekken gevoerd met onze partners en zijn de inhoudelijke uitgangspunten voor de visie in juli 2021 door de raad vastgesteld. Het concept van de woonvisie is in september 2021 besproken met onze inwoners en andere belanghebbenden en vervolgens ter inzage neergelegd. Een verslag van deze participatie is opgenomen in de bijlage. De verzamelde input is gebruikt om de concept woonvisie aan te scherpen en zo te komen tot de definitieve woonvisie. Na vaststelling in het college zijn de visie en ambities uit de definitieve woonvisie op 8 maart 2022 na prettige constructieve raadsessies en een breed gedragen amendering unaniem vastgesteld door de gemeenteraad.

Deze woonvisie kent twee delen, het onderdeel visie waarin we onze kijk op het wonen in Lelystad uiteenzetten voor de toekomst in hoofdstuk 3 en de agenda in hoofdstuk 4 waarin we beschrijven hoe we aan deze visie uitvoering zullen geven. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma in hoofdstuk 5 geven we daarbij een uitwerking aan deze woonopgaven voor de komende vijf jaar. Ook hebben we in hoofdstuk 6 voor dezelfde periode een woningbouwprogrammering toegevoegd. Tot slot zullen er door het hele document begrippen worden gebruikt die nadere toelichting verdienen, om een goede leesbaarheid te behouden zijn deze uitgewerkt in de begrippenlijst te vinden in de bijlagen.

3. Visie en ambities

In dit hoofdstuk formuleren we onze visie voor Lelystad als woonstad: Welke kwaliteiten heeft de stad en welke ambities hebben we bij de ontwikkelingen rondom onze stad?

Lelystad is een sterke groeistad

In de onstuimige jaren na de economische crisis vanaf 2008 heeft Lelystad hard gewerkt aan de ontwikkeling van de stad en het leefmilieu van haar bewoners. De stad maakt de laatste jaren een stevige groei door en we merken dat mensen hier naar tevredenheid wonen. In 2018 bedroeg de groei 425 personen, in 2019 liep het op naar een groei van 705 inwoners en in 2020 kwamen er 1.233 inwoners bij. In 2020 was Lelystad verhoudingsgewijs de snelst groeiende gemeente van Flevoland en begin 2021 mochten we de 80.000e inwoner verwelkomen. Uit het tweejaarlijkse onderzoek Wonen, Leefbaarheid en Veiligheid 2019 van de afdeling O&S Lelystad blijkt verder dat inwoners tevreden zijn over hun woning en wijk. Lelystedelingen geven een gemiddelde score van 7,8. Dit is zelfs een lichte stijging ten opzichte van 2017 waarin een 7,7 werd gescoord. Met het grote landelijke woningtekort zien wij kansen voor Lelystad. Lelystad heeft terecht de ambitie om te groeien. Belangrijk hierbij is dat we een versnelde kwalitatieve groei nastreven, we willen dat Lelystedelingen hun woonomgeving minstens zo goed blijven scoren als op dit moment. Het doel is niet om zo snel mogelijk, zoveel mogelijk woningen toe te voegen, maar om wijken te bouwen met de juiste woning op de juiste plek met alle voorzieningen die daarbij horen.

Lelystad biedt hoogwaardige woonkwaliteit

Lelystad biedt, in vergelijking tot veel andere steden in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), een relatief goede prijs-kwaliteitverhouding. Zo wordt de algemene betaalbaarheid van alle woningen in Lelystad met een 8-8,5 beoordeeld ten opzichte van een gemiddelde 7,1 in de MRA (bron: WiMRA 2019). Anders gezegd, je krijgt hier relatief een ruim huis voor je geld. Ook wonen huishoudens in Lelystad met een laag en middeninkomen relatief vaker in een koopwoning ten opzichte van andere gemeenten in de MRA (laag inkomen: 34% versus 25% gemiddeld in de MRA, midden inkomen: 80% versus 56% gemiddeld in de MRA). Daarnaast karakteriseert de stad zich door haar ruimtelijke opzet met veel groen. Niet voor niks profileert Lelystad zich als ‘hoofdstad van de nieuwe natuur’. De kwaliteit van woningen en woonomgeving is van essentieel belang. Zowel voor het trekken van nieuwe bewoners als voor het behouden van inwoners. De kwaliteit van de woningvoorraad gaat daarom boven kwantiteit.

Lelystad is een evenwichtige en inclusieve stad

Lelystad is een stad voor iedereen. Van jong tot oud, alleenstaand tot gezin, laagopgeleid tot hoogopgeleid, arm tot rijk, zelfredzaam tot zorgbehoevend en onafhankelijk en zelfstandig tot meer in collectief; iedereen die dat wil moet in Lelystad goed kunnen wonen. Ten tijde van schrijven verkeerd Nederland in een nijpende woningnood met als gevolg oplopende huizenprijzen en zoekduur voor sociale huurwoningen. Het is van groot belang en de verantwoordelijkheid van de gemeente om inwoners te helpen bij het verkrijgen van passende woonruimte binnen de gemeente.

De komende jaren neemt de vergrijzing snel toe. Voor een stad die ooit is gebouwd als ‘gezinsstad’ vraagt dit een zekere aanpassing. Zeker omdat er landelijk wordt gestuurd op zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Een klein deel van de Lelystadse woningvoorraad is gelijkvloers maar een groot deel van de woningen is, in vergelijking met andere steden, relatief eenvoudig aan te passen wanneer bewoners minder mobiel worden. Daarnaast blijven of gaan steeds meer mensen met een zwaardere zorgvraag zelfstandig wonen. Dit leidt tot een andere zorgvraag en een andere woonvraag (veelal kleinere, betaalbare woningen) en kan de sociale structuur in de wijk beïnvloeden. Ook zien we dat de vraag naar

flexibele huisvesting toeneemt. Of het nu gaat om gescheiden ouders, arbeidsmigranten of studerende jongeren.

We zoeken naar een evenwicht met gemixte wijken en voldoende draagkrachtige bewoners. We zetten in op het substantieel terugdringen van de zoekduur voor het verkrijgen van een (sociale) huurwoning en het toevoegen van betaalbare woningen. Uitgangspunt voor Lelystad is gemengde wijken waarbij op wijkniveau de verschillende prijsklassen en woningcategorieën evenwichtig vertegenwoordigd zijn.

Lelystad is een groene, duurzame en natuur inclusieve stad

Doordat Lelystad, in vergelijking met andere gemeenten in Nederland, een relatief jonge woningvoorraad kent, zijn veel woningen relatief energiezuinig. Dit wil echter niet zeggen dat er geen werk aan de winkel is. Voor 2050 dienen alle woningen van het gas af te zijn en in het raadsprogramma 2014 – 2018 “Lelystad transformeert!” is de doelstelling geformuleerd dat Lelystad in 2025 energieneutraal moet zijn, exclusief het energiegebruik door mobiliteit. Dat wil zeggen dat er binnen hetzelfde jaar evenveel hernieuwbare energie wordt opgewekt als dat er gebruikt wordt. In het raadsprogramma 2018-2022 “Lelystad, een sprong voorwaarts” is deze doelstelling opnieuw vastgesteld en is de opgave om op termijn de transitie door te maken naar een aardgasvrij energiesysteem onderkend.

Lelystad wordt op een duurzame, klimaatbestendige en energie neutrale manier ontwikkeld. Veel groen in Lelystad ondergaat een kwaliteitsimpuls en biedt daardoor ruimte voor nieuwe maatschappelijke opgaven zoals klimaatadaptatie, de energietransitie en gezond bewegen in de stad. Lelystad ontwikkelt zich als een klimaat adaptieve en natuur inclusieve stad door goed beheer en de bewustwording van de Lelystedeling voor natuurbelang te vergroten.

Lelystad trekt sterkere schouders aan

Het realiseren van extra woningen voor met name mensen met een groter budget is een van de vier doelen binnen LNL. Zo ontstaat er meer draagkracht in de stad. Hiertoe is het nodig om meer diversiteit in aanbod te realiseren, in zowel grondgebonden woningen als gestapelde bouw. Als we passend woningaanbod realiseren, kunnen we ook meer bedrijvigheid aan ons binden. Daarnaast is het insteken op diversiteit in bewonerssamenstelling van belang, en dan niet alleen op gemeentelijk niveau maar ook op wijkniveau.

De volgende doelgroepen worden als kansrijk gezien:

- starters;
- studenten;
- groepen 30-60 jaar met een midden tot hoger inkomen.

Dit laat onverlet dat we andere doelgroepen qua leeftijd en inkomen niet uit het oog verliezen.

Lelystad biedt onderscheidende woonmilieus

Om onderscheidende woonmilieus te realiseren is het van belang om duidelijk in te steken op de kernkwaliteiten van Lelystad, te weten: rust, ruimte en groen in combinatie met een stedelijk voorzieningsniveau. Lelystad profileert zich als ‘hoofdstad van de nieuwe natuur’, omdat natuur in Lelystad nooit ver weg is. Lelystad biedt ruimte voor nieuwe woonlandschappen in of nabij de natuur, daarbij wordt voldoende ruimte voor recreanten bewaard. Verder biedt Lelystad ruimte voor het aantrekkelijker maken van de bestaande woonwijken, groen en duurzaam bouwen (energie inclusief en met circulaire materialen) en ruimte voor wooninitiatieven en vernieuwende woonconcepten. Om per locatie de juiste toevoeging te realiseren, is maatwerk nodig, ook als het gaat om het vaststellen van de grondprijs.

Lelystad biedt de ruimte voor nieuwe initiatieven en woonconcepten

Lelystad stimuleert, faciliteert en verbindt bewoners en (maatschappelijke) organisaties die initiatieven ter verbetering van woningen, woonomgeving en leefbaarheid willen realiseren. Hierbij bieden we ruimte aan nieuwe woonvormen en flexibel wonen en bouwen passend bij de verschillende doelgroepen in Lelystad. Iedereen is welkom om ideeën voor nieuwe initiatieven en woonconcepten in te dienen en te komen ontwikkelen in onze stad. Lelystad stimuleert het oprichten van wooncoöperaties, vormen van collectief particulier opdrachtgeverschap en andere burgerinitiatieven. We faciliteren initiatiefgroepen.

Lelystad gaat voor openheid en transparantie in de ontwikkeling van nieuwbouw

We werken dus niet vanuit een Groslijst bij tenderprocedures, maar we nodigen alle (markt-)partijen uit om de ontwikkelingen in Lelystad te ondersteunen.

Lelystad stelt kwaliteit boven kwantiteit

Lelystad zet in op kwalitatief groeien van de stad. Dit geldt ook voor de woningbouwprogrammering: de juiste woning op de juiste plek. Kwaliteit wordt in dit verband onder meer getoetst aan de volgende aspecten: architectonisch en bouwtechnisch niveau, locatie en omgevingsfactoren, een hoge aantrekkingskracht, duurzaamheid en bijpassende prijsstelling. Hierbij willen we eenzijdigheid en eentonigheid doorbreken. Daar waar het past, kan hoogbouw worden gerealiseerd. Wij streven in het centrumgebied en aan de kust ook naar hoogbouw.

Lelystad gaat voor integrale gebiedsontwikkeling

Lelystad kan alleen groeien als naast de woningen ook de stad als geheel en de voorzieningen in de stad meegroeien. Alle facetten, zoals mobiliteit, werkgelegenheid, Retail, onderwijs, zorg, welzijn, cultuur en recreatie wegen we integraal af. Welke omvang de woningtoevoeging ook gaat hebben, integrale gebiedsontwikkeling moet leidend zijn. Concreet houdt dit in dat bij nieuwe ontwikkelingen niet alleen het woonbeleid als uitgangspunt moet dienen, maar dat bijvoorbeeld een integraal samengesteld team met verschillende partijen de ontwikkeling beoordeelt.

Lelystad gaat flexibel programmeren in relatie tot conjunctuur

Om te borgen dat woningen gerealiseerd worden maken we afspraken met marktpartijen over de plannen binnen ons woningbouwprogramma. In het verleden werden vaak afspraken gemaakt tussen gemeente en marktpartijen die relatief statisch en vooral kwantitatief van aard waren. Dit gaf een theoretische zekerheid. De werkelijkheid waarin de woningen uiteindelijk worden gerealiseerd, is echter veel minder zeker. Als de woningbehoefte verandert, plannen niet langer rendabel zijn en de uitvoering vertraagt is dit risicovol voor alle partijen. Dit kan mogelijk worden voorkomen door het maken van tijdelijke of meer flexibele afspraken tussen gemeente en marktpartijen.

Daarom kiezen we ten aanzien van ons woningbouwprogramma voor een adaptieve ontwikkelfilosofie. We leggen ons dus niet volledig vast in een vooraf vastgeklikt woningbouwprogramma. Door adaptief te programmeren en te werken met scenario’s voor mogelijke toekomstbeelden is het mogelijk flexibel te blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen. Dit is in lijn met de gedachte van het eerder uitvoerde woningbehoefteonderzoek voor Lelystad, zie bijlage. Naast de aantallen geven we meer aandacht aan de kwalitatieve opgave.

Participatie hebben we hoog in het vaandel

We betrekken inwoners tijdig bij de te nemen beslissingen inzake ruimtelijke plannen. We leggen van tevoren duidelijk uit hoe het participatieproces voor het betreffende project eruit zal zien, waar we inwoners wel en niet over raadplegen en welke randvoorwaarden er gelden. Dit vragen we ook van onze samenwerkingspartners in de verschillende projecten. Om de doelstellingen uit deze woonvisie te kunnen vertalen en te kunnen uitvoeren hebben we namelijk partners nodig. Het betreft partners in de bouwsector, volkshuisvestingssector, maatschappelijke- en zorgsector. Samenwerken met deze partners doen we op een open en transparante wijze, vanuit wederzijds vertrouwen. Verder brengen we onze ambitie onder de aandacht bij de regio, provincie en het rijk en zoeken we actief de samenwerking op. We volgen nauwgezet de politieke keuzes op het gebied van wonen op de verschillende niveaus, leveren hierop tijdig en actief onze inbreng en zorgen ervoor dat we zichtbaar zijn aan de diverse gesprekstafels.

4. Woonopgaven

In het voorgaande hoofdstuk zijn de ambities en uitgangspunten die de gemeente met betrekking tot de woontoekomst van Lelystad heeft. Deels hebben deze ambities te maken met groeien, in inwonersaantal en woningvoorraad. Deels gaan deze ambities over de bestaande woningvoorraad en de huidige inwoners van Lelystad. In paragraaf 4.1 gaan we in op de groeiambities en de onderliggende groeiscenario's. Vanaf 4.2 gaan we in op de bestaande woningvoorraad en het kwalitatief verbeteren van de voorraad in relatie tot betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en wonen met een zorgvraag.

4.1. Nieuwbouw van woningen

Groeiambitie

Ten behoeve van de Woonvisie heeft in 2020/2021 een Woning Behoefte Onderzoek (WBO) plaatsgevonden, zie bijlage. Dit onderzoek biedt handvatten voor het kwantitatief en kwalitatief programmeren van woningen afgezet tegen allerlei ontwikkelingen op de woningmarkt. Uit het WBO wordt duidelijk dat Lelystad tot 2040 een autonome groei kent van zo'n 7.700 huishoudens, waarvoor evenzoveel woningen nodig zijn om hen te huisvesten. Vanuit het programmaplan LNL wordt aangehaakt bij de ambitie om tot 2040 te groeien met zo'n 7.300 extra woningen, dus 15.000 toevoegingen tot 2040.

Door de urgentie van het landelijke woningbouwtekort, de ruimte die Lelystad heeft én de (groei)ambities van Lelystad ontstaat er druk om de woningambitie verder te verhogen. De raad heeft hiertoe een amendement aangenomen met de ambitie om tot 2040 met 40.000 nieuwe woningen te groeien. De nieuwbouw van woningen in Lelystad is er op gericht om de komende jaren voldoende woningen te bouwen voor eigen inwoners en aanvullend woningen toe te voegen voor het opvangen van het regionale en landelijke woningtekort. Hiervoor is meer diversiteit in het aanbod realiseren nodig, in zowel grondgebonden woningen als gestapelde bouw om doorstroming te stimuleren en nieuwe inwoners en bedrijvigheid aan ons binden. Het streven is om deze diversiteit op straatniveau te realiseren en nooit meer dan 25% van dezelfde woningenklassen en typologieën in een wijk te hebben.

Demografische ontwikkeling

Op basis van de meest recente gemeentelijke prognose van O&S Lelystad[1] stijgt het totale inwoneraantal van de gemeente Lelystad tussen 2020 en 2040 met zo'n 14.500 inwoners. Medio 2040 kent Lelystad volgens deze prognose naar verwachting circa 93.100 inwoners. De prognose is gebaseerd op een autonome huishoudensontwikkeling van de gemeente Lelystad. Het houdt daarbij geen rekening met verdere gemeentelijke woningbouwambities.

Qua opbouw laat de prognose zien dat het gemiddelde aantal personen per huishouden verder zal afnemen. Dit gaat hand in hand met de geprognosticeerde verdubbeling van het aantal ouderen in de komende 15 jaar door het steeds ouder worden van de huidige bevolking in onze stad. Daarnaast zal ook het aantal gezinnen in Lelystad de komende jaren toenemen. Naast het natuurlijke verloop en de aanwas (geboorte – sterfte) zijn de verhuisbewegingen ook belangrijk voor de ontwikkeling van de bevolking. Lelystad kent op basis van verhuisanalyses uit het WBO vooral instroom vanuit Almere en Amsterdam. Het zijn voornamelijk huishoudens van 30 jaar en ouder die vanuit deze gemeenten naar Lelystad verhuizen.

[1] Als basis voor het woningbehoefte onderzoek voor de gemeente Lelystad is de gemeentelijke prognose uit 2020 gehanteerd. Het is mogelijk dat prognoses die in de komende jaren worden gemaakt afwijken van deze prognose.

De drie scenario's

In het WBO zijn deze drie scenario's, autonome groei – 15.000-scenario – 40.000-scenario, verder uitgewerkt. De scenario's zijn gebaseerd op de scenario's die ook opgenomen zijn in het eerder uitgevoerde woningbehoefteonderzoek. Basis voor de scenario's vormen de ambities uit onder meer Lelystad Next Level. Omdat de ambities tussentijds zijn bijgesteld is het hieronder uitgewerkte tweede scenario aangepast van 10.000 naar 15.000 woningtoevoegingen. Daarmee vormt dit een afwijking op het eerdere woningbehoefteonderzoek. De hogere ambitie is trendmatig doorgerekend in zowel het 10.000 als het 15.000 scenario. Daarmee laten beide scenario's eenzelfde beeld / trend zien. Wel dienen er in absolute zin meer woningen te worden toegevoerd in het 15.000-scenario.

1. In het eerste scenario 'autonome groei' is de autonome huishoudensontwikkeling in Lelystad als uitgangspunt genomen. We gebruiken hiervoor de prognose 'hoog' die is samengesteld op basis van de gemeentelijke bevolkingsprognose gecombineerd met de ontwikkeling van de gemiddelde huishoudensgrootte, beide afkomstig van O&S Lelystad. Uitgangspunt hierbij is: 1 extra huishouden is 1 extra woning.

2. In het 15.000-scenario is de gemeentelijke ambitie verwerkt om tot 2040 te groeien en in totaal 15.000 woningen toe te voegen. Het gaat in dit scenario om een toevoeging van circa 7.240 woningen (ambitie) bovenop de autonome ontwikkeling (het basis-scenario). Dit scenario zet in op het behouden van huishoudens die nu in de stad wonen en daarnaast het aantrekken van huishoudens met een midden- en hoger inkomen die een voorkeur hebben voor het wonen in een groen, ruim opgezette woonomgeving in de nabijheid van voorzieningen. Aanname in dit scenario is dat de groei de komende 20 jaar de huidige trend van het autonome groei scenario volgt.

3. In het 40.000-scenario is de gemeentelijke ambitie verwerkt om tot 2040 in totaal 40.000 woningen toe te voegen. Het gaat in dit scenario om een toevoeging van circa 32.240 woningen (ambitie) bovenop de autonome ontwikkeling (het basis-scenario). Dit scenario zet in op een schaalsprong voor de stad, waarbij ingezet word op het aantrekken van zowel de doelgroepen die naar Lelystad trekken vanwege de ruim opgezette groene ligging als stedelijk georiënteerde doelgroepen. Deze schaalsprong is alleen mogelijk wanneer over de hele linie huishoudens aangetrokken worden met mensen uit alle lagen van de bevolking. Aanname in dit scenario is dat de groei de komende 20 jaar de huidige trend van het autonome groei scenario volgt.

Woningbehoefte op basis van de drie scenario's

In het eerste scenario 'autonome groei' is de autonome huishoudensontwikkeling in Lelystad als uitgangspunt genomen. De woningbehoefte in dit scenario is daarmee onderbouwd vanuit de demografische prognose tot 2040. Het 15.000 en 40.000 scenario zijn indicatieve scenario's die gebaseerd zijn op de gemeentelijke ambities LNL (15.000 woningen erbij) en het amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen (groeien met 40.000 woningen). Deze scenario's geven een indicatief beeld van het woningbouwprogramma wanneer er ingezet wordt op meer dan voorzien in alleen de woningbehoefte op basis van de demografische ontwikkeling. Door in te zetten op deze ambitiescenario's wil Lelystad de noodzakelijke productie van woningen omhoog krijgen en zo harder groeien dan op basis van de huidige demografische prognose te verwachten is.

Scenario 1: Autonome groei

Bij autonome groei (op basis van de gemeentelijke huishoudensprognose) zien we een vraag naar zo'n 7.755 woningen tot het jaar 2040. Ruim de helft van de vraag is naar een koopwoning, daarvan gaat 60% van de vraag uit naar een grondgebonden koopwoning. Daarnaast is er vraag naar ruim 1.900 sociale huurwoningen, daarvan gaat 87% van de vraag uit naar een sociale huur appartement. De rest van de vraag gaat uit naar vrije sector huurwoningen. Onderstaande tabel laat de vraag per segment zien.

TABEL 1: WONINGBEHOEFTE TOT 2040 OP BASIS VAN SCENARIO AUTONOME GROEI

Type en segment		Grondgebonden			Appartementen/ nultredenwoningen			Totaal
		Sociale huur	Vrije sector huur	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Koop	
Vraag tot 2040	Aantal	240	425	2.730	1.695	940	1.725	7.755
	%	*3%*	*5%*	*35%*	*22%*	*12%*	*22%*	*100%*

Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

In de eerste jaren zien we een sterke behoefte aan grondgebonden woningen in het koopsegment. Na 2028 zakt deze behoefte af met enkele schommelingen. Deze behoefte kan verklaard worden door het relatief grote aandeel gezinnen in Lelystad, die over het algemeen een voorkeur hebben voor een grondgebonden koopwoning. Omdat het aantal gezinnen in Lelystad in de komende jaren blijft toenemen neemt ook de behoefte aan geschikte grondgebonden woningen toe.

Naast de grondgebonden behoefte is er tot 2040 behoefte aan appartementen en levensloopbestendige woningen. Dit komt door het ouder worden van bestaande huishoudens en daarmee de toename van het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder. Door deze verdere vergrijzing van de bevolking en de daarmee veranderende woonvoorkeuren, zien we vooral na 2030 de behoefte voor appartementen en levensloopbestendige woningen toenemen. Er is vanuit deze doelgroep vraag in alle inkomenscategorieën, waarbij het opvalt dat vooral de huishoudens van 65 jaar en ouder met een lager inkomen voor een grote woningvraag zorgen. Deze doelgroep landt vaak in een sociale huurwoning en dan met name in een appartement in de sociale huur sector. Als Lelystad in dit scenario niet inzet op het behouden of aantrekken van jonge huishoudens, dan groeit op termijn alleen het aandeel senioren nog.

Scenario 2: + 15.000 huishoudens

Het + 15.000-scenario zet in op het behouden van huishoudens die nu in de stad wonen en daarnaast het aantrekken huishoudens met een midden tot hoger inkomen. Deze huishoudens zijn afkomstig uit onder andere de MRA en andere omliggende regio's zoals de regio Zwolle. Op basis van de huishoudensprognose en het scenario 'autonome groei' wordt een toename van circa 7.760 huishoudens tot 2040 verwacht. Dit indicatieve scenario zet in op het aantrekken van circa 7.240 extra huishoudens om de groei met 15.000 woningen mogelijk te maken. Het gaat daarbij vooral om het aantrekken van huishoudens met midden en hogere inkomens zoals de benoemde kansrijke doelgroepen in hoofdstuk 3 die nu elders niet landen. Het zijn huishoudens die kiezen voor een relatief betaalbare grondgebonden woningen in een groene omgeving die Lelystad hen kan bieden, maar elders in de MRA schaars zijn. Onderstaande tabel laat de vraag naar dit segment zien. Overigens is de aanname in dit scenario dat de groei de komende 20 jaar de huidige trend volgt.

TABEL 2: WONINGBEHOEFTE TOT 2040 OP BASIS VAN SCENARIO + 15.000

Type en segment		Grondgebonden			Appartement/ nultredenwoningen			Totaal
		Sociale huur	Vrije sector huur	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Koop	
Autonome groei (scenario 1)	Aantal	240	425	2.730	1.695	940	1.725	7.755
	%	*3%*	*5%*	*35%*	*22%*	*12%*	*22%*	*100%*
Totaal vraag in scenario + 15.000	Aantal	1.125	695	7.885	2.190	1.085	2.025	15.000
	%	*8%*	*5%*	*53%*	*15%*	*7%*	*14%*	*100%*
***Extra vraag in scenario* + 15.000**	Aantal	+885	+270	+5.150	+495	+140	+300	+7.245
	%	*12%*	*4%*	*71%*	*7%*	*2%*	*4%*	*100%*

Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Met name in de eerste jaren is er een grote vraag naar grondgebonden woningen in de koopsector. Deze vraag vlakt enigszins af na 2028 en komt vervolgens op een prognose van circa 250 grondgebonden woningen per jaar. Deze woningen sluiten aan bij de woonvoorkeuren van stellen en gezinnen met kinderen. Een deel van de toename ten opzichte van het autonome scenario zit hem in de toename van het aantal gezinnen met een hoog inkomen. Zij komen naar Lelystad vanwege de ruime en relatief betaalbare grondgebonden koopwoningen in combinatie met de stedelijke voorzieningen. Het zijn huishoudens die een voorkeur hebben voor het wonen in een groene, ruim opgezette woonomgeving in de nabijheid van voorzieningen en zich daarom in Lelystad vestigen. Er is daarnaast een kleinere toename van het aantal jonge huishoudens (tot 35 jaar) met een midden tot hoog inkomen met een voorkeur voor dit type woonmilieu. Naast de inzet op de kwaliteit van de groene woonomgeving dient er ook voldoende aandacht te zijn voor de nabijheid van voorzieningen, waaronder scholen. Voorzieningen dragen daarnaast bij aan het versterken van de levendigheid in de wijk.

Ten opzichte van het eerste scenario (autonome groei) zien we daarnaast een verdere toename van het aantal oudere huishoudens en neemt ook de vraag naar appartementen en levensloopbestendige woningen verder toe. Dit komt door de grotere instroom van 65+ huishoudens in Lelystad in het scenario dat inzet op 10.000 woningen tot 2040. Deze oudere doelgroep is divers. Een deel van hen zal de voorkeur geven aan een appartementen nabij het centrum en daarmee de voorzieningen van Lelystad, een ander deel zal de voorkeur geven aan een grondgebonden levensloopbestendige woning in het groen. Het gaat daarbij niet alleen om voorzieningen in het centrum van de stad, maar om de aanwezigheid van voorzieningen in de wijk. Ook de betaalbaarheid in relatie tot de oppervlakte van de woning is belangrijk voor de 65+ doelgroep.

Scenario 3: +40.000 huishoudens

Het 40.000-scenario zet in op een schaalsprong voor de stad, waarbij ingezet wordt op het aantrekken van zowel huishoudens met een voorkeur voor een groen, ruim opgezette woonomgeving als stedelijk georiënteerde doelgroepen. Deze schaalsprong is alleen mogelijk wanneer over de hele linie huishoudens worden aangetrokken. Een huishoudensgroei van dit formaat heeft niet alleen effect op de woningmarkt, maar heeft effect op de stad als geheel, het voorzieningenniveau, het centrum en de bereikbaarheid van de stad. Het vraagt naast inzet op uitbreiding, ook om inbreiding en versteviging van de bestaande stedelijke structuur. Daarom zet dit scenario niet alleen in op het aantrekken van 'sterke schouders' uit de MRA en de regio Zwolle die bij voorkeur in een groen, ruim opgezette woonomgeving wonen, maar ook op het aantrekken van stedelijk georiënteerde doelgroepen. Onderstaande tabel laat de potentiële woningvraag tot 2040 in dit scenario zien, uitgesplitst naar type en segment.

TABEL 3: WONINGBEHOEFTE TOT 2040 OP BASIS VAN SCENARIO + 40.000

Type en segment		**Grondgebonden**			**Appartement/ nultredenwoningen**			**Totaal**
		Sociale huur	Vrije sector huur	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Koop	
Autonome groei (scenario 1)	Aantal	240	425	2.730	1.695	940	1.725	7.755
	%	*3%*	*5%*	*35%*	*22%*	*12%*	*22%*	*100%*
Totaal vraag in scenario + 40.000	Aantal	6.065	1.805	20.675	5.940	1.850	3.665	40.000
	%	*15%*	*5%*	*52%*	*15%*	*5%*	*9%*	*100%*
***Extra vraag in scenario* + 40.000**	Aantal	+5.825	+1.380	+17.945	+4.245	+910	+1.940	+32.245
	%	*18%*	*4%*	*56%*	*13%*	*3%*	*6%*	*100%*

Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

In het scenario waarin ingezet wordt op 40.000 woningen zien we dat met name in de eerste vijf jaar de vraag naar grondgebonden koopwoningen groot is, na 2025 daalt de vraag iets en vlakt deze af naar ongeveer 1.000 grondgebonden woningen per jaar. Daarnaast is er ook vraag naar grondgebonden woningen en appartementen in de sociale huur.

Om dit scenario te kunnen uitvoeren is het belangrijk dat de migratie op een hoog niveau blijft. Bij het aantrekken van huishoudens van buitenaf gaat het niet alleen om vermogende gezinnen, maar ook om alleenstaanden en stellen met lagere inkomens, zowel jong als oud. Hierdoor is een meer divers programma nodig dan in de voorgaande scenario's. Het gaat anders dan in de voorgaande scenario's niet alleen om toevoeging van grondgebonden woningen in een groene woonomgeving, maar vaker ook over aantrekkelijk stedelijk wonen. Het stedelijk wonen uit zich in hogere dichtheden met zowel appartementen als grondgebonden stadswoningen en een aantrekkelijk ingerichte openbare ruimte met voldoende voorzieningen op loopafstand. Dit scenario vraagt daarom ook om een kwaliteitsimpuls voor het centrum van Lelystad en biedt tegelijkertijd ook kansen voor inbreiding en het opwaarderen van bestaande plekken in de stad.

Gemeentelijke ambities bepalend voor het woningbouwprogramma

De hiervoor benoemde scenario's uit het WBO geven inzicht in hoe onze gemeentelijke ambities zich vertalen naar een woningbouwopgave voor de komende jaren. We zien daarin kansen voor het versnellen van de woningbouwproductie, het opvangen van de woningbehoefte uit de MRA en de regio Zwolle, het aantrekken van sterke schouders en het versterken van de stedelijke structuur in Lelystad.

Vijf jaar vooruit kijken zoals we met deze woonvisie doen en twintig jaar vooruit kijken waar het gaat om de woningbehoefte is lang. Tegelijkertijd bieden de uitgewerkte scenario's geen garantie dat aantallen gehaald kunnen worden. Dit vraagt om goede monitoring en bijsturen op momenten wanneer dat nodig is. De uitgewerkte scenario's helpen ons om een flexibel nieuwbouwprogramma op te stellen waarin we kunnen bijsturen wanneer dat nodig is.

Figuur 1: Schets van mogelijke locaties in relatie tot woningbouwambitie (exclusief scenario 40.000 woningen; nadere uitwerking daarvan in de Omgevingsvisie).



4.2. De bestaande woningvoorraad

In het voorgaande hoofdstuk keken we vooral naar de nieuwbouwopgave in relatie tot de gemeentelijke woningbouwambities. Maar minstens zo belangrijk is de bestaande woningvoorraad in onze stad. De bestaande stad willen we een kwaliteitsimpuls geven. We maken wijken met een eigen identiteit, mooie uitstraling, sociaal sterk en een woningaanbod dat daarbij past. Hiervoor wordt onder meer ingezet op leefbaarheid en kwaliteit. De energietransitie gaat ook hier een nadrukkelijke rol spelen. In de transitievisie Warmte zal door de Raad worden aangegeven op welke termijn welke wijk aardgasvrij gemaakt moet zijn.

Differentiatie in doelgroepen en woningaanbod

De bestaande woningvoorraad in Lelystad bestaat nu voor ruim 80% uit eengezinswoningen[2]. We willen de variatie in het woningaanbod in bestaande wijken bevorderen, zodat diverse wijken ontstaan met woningen die tegemoet komen aan de wensen en mogelijkheden van jong tot oud, alleenstaand tot gezin, laagopgeleid tot hoogopgeleid, arm tot rijk, zelfredzaam tot zorgbehoevend, zelfstandig en onafhankelijk versus meer collectief. Nieuwe en bestaande woningen zijn zoveel mogelijk levensloopbestendig. Om de diversiteit in de samenleving te bevorderen zetten we in bestaande woongebieden in op een variatie in het woningaanbod in iedere wijk. Dit doen we door met name in te zetten op het realiseren van huur- en koopwoningen en typologieën die in dat gebied ondervertegenwoordigd zijn, dus goedkope huur-/koopwoningen aanvullen met duurdere en andersom. Ook zorgen we voor een goede mix van sociale huurwoningen in de wijk. Zo wordt de draagkracht van wijken versterkt en blijven voorzieningen behouden.

We zetten extra in op het behouden van draagkrachtige bewoners en op het aantrekken van nieuwe bewoners. Hierbij wordt gekeken naar het type en aantal woningen dat een wijk nodig heeft. Lelystad stelt zichzelf meetbare doelstellingen in de planning en realisatie om de differentiatie in doelgroepen en woningaanbod te kunnen waarborgen. Het kan zijn dat hiervoor woningen worden toegevoegd aan bestaande wijken (verdichting). Dit doen we met oog voor de omgeving en in samenspraak met omwonenden door hen vanaf de kaderstelling te betrekken bij de invulling van die locatie. We behouden daarbij voldoende groene delen en openbare voorzieningen in woonwijken en we vullen in het bijzonder niet onze natuurparken met gebouwen.

Aanpassing van de woningvoorraad in bestaande wijken gaat niet om grootschalige woningbouw, maar om kleine projecten die van toegevoegde waarde zijn voor de wijk. Dit kan gaan om nieuwbouw en ook transformatie. Samen met inwoners en partners in de stad onderzoeken we wat een wijk mist en welk soort woningen het best kunnen worden toegevoegd. Afhankelijk van de wijk kunnen dit bijvoorbeeld seniorenwoningen zijn, zodat de doorstroom vanuit eengezinswoningen wordt gestimuleerd of bijvoorbeeld jongerenwoningen, zodat jongeren uit de wijk uit huis kunnen. In iedere wijk moet het mogelijk zijn om de gehele wooncarrière te doorlopen.

Transformatie van bestaande gebouwen die nu een andere bestemming hebben

Nog steeds staan hier en daar bedrijfspanden leeg, terwijl er een grote behoefte is aan woningen. We stimuleren de transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen daar waar het kan en wenselijk is. Veelal gaat dit om bedrijfspanden, maar het kan ook gaan om panden van de overheid, zoals oude scholen. Ook hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de woningbehoeften in de wijk.

Kwaliteit bestaande woningen en woonomgeving

Huiseigenaren worden gestimuleerd om in kwaliteitsverbetering van hun woning te investeren. Onder kwaliteit wordt verstaan dat woningen goed onderhouden zijn, zo veel mogelijk levensloopbestendig zijn en voldoen aan de beoogde duurzaamheidseisen. Voor onderhoud geldt dit ook voor de buitenruimten,

[2] Woningbehoefteonderzoek Lelystad (2021).

zowel privé als openbaar en ook de veiligheidsaspecten spelen daarbij een rol. Daarnaast zorgen kleine inbreidingsprojecten ervoor dat de fysieke uitstraling van de wijk verbetert.
Woningen ontwikkelen en tegelijkertijd kosten efficiënt de groene woonkwaliteit van onze stad behouden vraagt om creatieve oplossingen. Ook zal de toename van het aantal inwoners resulteren in een toenemende recreatiebehoefte van onze inwoners, daartoe worden groenvoorzieningen ook ontwikkeld als gebruiksgroen.

Er ligt een belangrijke opgave in de revitalisering van de '70/'80 wijken.
Met name wijken die grotendeels in de jaren '70 en '80 zijn gerealiseerd, waaronder Atolwijk, Bolder, Boswijk, Havendiep, Kustwijk, Waterwijk, Zuiderzeewijk en het Stadshart hebben een kwaliteitsimpuls nodig. Dit is eerder al onderschreven in het programmaplan LNL. In deze wijken is sprake van een hoge concentratie van vergrijzing, zorgbehoevenden en mensen met een lager inkomen. Als het gaat om de kwaliteit van de woonomgeving dan moet deze toekomstbestendig, prettig en toegankelijk zijn. We gaan daartoe wijkvisies opstellen, waarin we dit integraal meenemen. De revitalisering van deze wijken biedt kansen om sterke schouders naar de bestaande wijken te trekken en kan een belangrijke bijdrage leveren aan de verstedelijkingsopgave.
Voor een deel van deze wijken hebben we al plannen ontwikkeld in het kader van de Integrale Gebiedsontwikkeling Lelystad-Oost (IGLO). Vanuit het Volkshuisvestingsfonds hebben we in 2021 daarbij nog een rijksbijdrage ontvangen om deze plannen een impuls te geven.

Leefbaarheid en veiligheid
Leefbaarheid en veiligheid zijn belangrijke aspecten als het gaat om het goed kunnen wonen in Lelystad. We willen de leefbaarheid en veiligheid in wijken verbeteren door in te zetten op het versterken van de sociale cohesie in de stad. We zetten daarom in op een evenwichtige verdeling van de verschillende doelgroepen over wijken en het vergroten van de betrokkenheid en participatie van bewoners. Bijvoorbeeld door hen mee te laten praten over de bouwopgave en de aanpak van sociale problematiek in de wijk. Ook maken we afspraken met corporaties over de spreiding van sociaal bezit in de stad en waar mogelijk andere woningsegmenten toe te voegen om de draagkracht in de wijk te vergroten.
Naast de inwoners en de corporatie hebben ook de wijkteams en de politie een belangrijke rol in het signaleren van problemen rondom de leefbaarheid en veiligheid in de wijk.

Naast de aanpak van sociale problemen zetten we ook in op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid door fysieke ingrepen te plegen. Bijvoorbeeld door het aanpakken van bestaande plekken in de wijk die als sociaal onveilig worden ervaren. Te denken valt aan het verbeteren van de verlichting of het aanpassen van de groenstructuur in de wijk. Met bouwplannen houden we rekening met de uitstraling, het creëren van ontmoetingsplekken en het zorgen voor de juist variëteit in woningen, zodat de draagkracht van een wijk op peil blijft. Op deze manier willen we een leefbare en veilige woonomgeving creëren voor alle inwoners van onze bestaande en nieuwe wijken in de stad.

Als onderdeel hiervan maken we vanuit de Integrale Gebiedsaanpak Lelystad Oost (IGLO) plannen om wijkbewoners in Lelystad-Oost een betere toekomst te geven. Dit doen we samen met woningcorporaties, (zorg-) organisaties, politie, het bedrijfsleven de provincie en het ministerie.

Particuliere ontwikkeling en communityvorming
In de gemeente Lelystad staan keuzevrijheid en zeggenschap voor (toekomstige) bewoners centraal, zodat een droomhuis gemakkelijker te realiseren is. De gemeente ziet in particuliere ontwikkeling een belangrijke bijdrage voor de aantrekkelijkheid en onderscheidenheid van Lelystad als woonstad. We streven naar het minimaal realiseren van vijf collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) projecten of soortgelijke burgerinitiatieven in de periode 2022 – 2025 en doen daarvoor jaarlijks in ieder geval drie initiatieven een passende grondaanbieding om hun project te realiseren.

Naast particuliere ontwikkelingen zullen we ook ruimte bieden voor communityvorming en wooninitiatieven. Bij gemeenschappelijk wonen maken bewoners de keuze om een aantal zaken met elkaar te delen. Het kan gaan om het gezamenlijk gebruik van voorzieningen, het organiseren van groepsactiviteiten en woonvormen waarbij zorg een rol speelt. Ook hiervoor is de mate van invloed voor toekomstige bewoners belangrijk.

4.3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Ten tijde van het opstellen van deze Woonvisie kent Nederland een tekort aan woningen met als gevolg oplopende huizenprijzen en zoekduur voor sociale huurwoningen. Het is van groot belang en de verantwoordelijkheid van de gemeente om inwoners te helpen bij het verkrijgen van passende woonruimte binnen de gemeente. Hier is dan ook extra aandacht voor binnen deze visie.

Voldoende betaalbare voorraad

In paragraaf 4.1 schetsten we de woningbehoefte in relatie tot de huishoudensprognose en aanvullend de gemeentelijke ambities tot 2040. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan verschillende typen en segmenten woningen, voor onder andere gezinnen, 65+ huishoudens en huishoudens met hoge inkomens. Naast het bedienen van deze doelgroepen is het belangrijk om de diversiteit aan woningen in Lelystad te vergroten om andere doelgroepen te kunnen blijven bedienen. Door het gebrek aan betaalbare koop en (sociale) huur woningen wordt de doorstroming belemmerd. Dit houdt in dat er naast voldoende woningen voor mensen met een hoger inkomen, ook voldoende woningen dienen te zijn voor mensen met een beperkter inkomen. Momenteel is de richtlijn dat circa 30 procent van de woningvoorraad uit sociale huur bestaat. In deze nieuwe visie hanteren wij een bredere definitie van betaalbare woningen. We bepalen de uitbreiding van de woningvoorraad daarnaast aan de hand van twee componenten, de basisbehoefte en de instroombehoefte. Het woningbehoefte onderzoek van de Stec Groep helpt ons om deze behoefte te bepalen.

De basisbehoefte is de uitbreidingsbehoefte van de woningzoekenden uit Lelystad die economisch/maatschappelijk gebonden zijn aan de stad. Voor de inzet op de sociale huursector is het uitgangspunt om de komende jaren een spoedige verkorting van de zoekduur tot 2 jaar te realiseren. Nieuw gebouwde woningen worden in deze component maximaal aan de beoogde doelgroep (aan Lelystad gebonden) toegewezen, met gebruikmaking van alle ruimte die de Huisvestingswet daartoe biedt. De basisbehoefte vormt de kern van de woningproductie die onafhankelijk van de marktomstandigheden gerealiseerd wordt.

De instroombehoefte wordt bepaald door het beleidsmatig gewenste groeipotentieel, met een differentiatie van in ieder geval 50% betaalbare woningen. Dit betreft sociale huur, middenhuur (tot ca. €1.050 per maand) en betaalbare koopwoningen (tot ca. €270.000) in een niet vastgelegde onderlinge verhouding. De overige 50% zijn voor marktwoningen. De realisatie van de instroombehoefte is marktafhankelijk met een harde ambitie van tenminste 1.000 woningen per jaar.

De inzet op betaalbare woningen levert meer flexibiliteit op voor de woningbouwprogrammering en de aanbesteding. De waarde van 50% legt de basis voor het bouwen in de mix. Tevens maakt het beter mogelijk om brede doelgroepen aan te trekken en te behouden en voor blijvende betaalbaarheid te zorgen. We zullen daarbij steeds monitoren in welke mate deze flexibiliteit in positieve of negatieve zin bijdraagt aan de grondexploitatie van plannen.

Mogelijkheden wooncarrière en doorstroming

We streven ernaar dat zo veel mogelijk mensen in Lelystad passend en naar tevredenheid kunnen wonen. Levensfases gaan gepaard met verschillende huishoudgroottes en huishoudinkomens en resulteren in verschillende woonbehoeften. Toch verhuizen veel mensen niet als hun huishouden verandert, omdat zij dat niet kunnen of willen of omdat er geen woningen zijn die aan hun wensen voldoen.

Door de variëteit van woningen te vergroten en beter in te spelen op woningbehoeften willen we de doorstroming bevorderen. Door een zo groot mogelijke verhuisketen te creëren, komen bijvoorbeeld meer betaalbare woningen, zoals sociale huurwoningen, beschikbaar voor de doelgroep die hierop is aangewezen. Zo krijgen meer mensen toegang tot de woningmarkt en kunnen zij hun wooncarrière opbouwen. Doel is om, onder meer, de zoekduur voor sociale huurwoningen te verkorten.

Naast het toevoegen van woningen en het stimuleren van de doorstroming zal verder onderzocht worden welke instrumenten nog meer ingezet kunnen worden om de beschikbaarheid van woningen te vergroten. Een mogelijkheid is de invoering van een huisvestingsvergunning waarbij bij de verhuur van een sociale huurwoning voorrang gegeven wordt aan de woningzoekenden die maatschappelijk verbonden zijn aan de gemeente Lelystad. Daarmee vergroten we de kansen voor woningzoekende inwoners in de sociale huur.

Regie woonruimteverdeling

Wij willen daarnaast dat woningen beschikbaar blijven voor mensen die er hun thuis van willen maken. In de praktijk komt het regelmatig voor dat commerciële partijen woningen opkopen en verhuren of doorverkopen en zo de prijs opdrijven. Opkopen van en speculeren met woningen wordt daarom actief tegengegaan, met gebruik van instrumenten zoals de zelfbewoningsplicht, opkoopbescherming en sociale koop conform het “Haarlems Model” waarbij de NHG-grens[3] leidend is.

Woonwagenstandplaatsen

In 2018 heeft het ministerie van BZK een beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid opgesteld. Daarin wordt voorgesteld het standplaatsenbeleid in overeenstemming te brengen met het mensenrechtenkader voor de culturele identiteit van woonwagenbewoners en de standplaatsenbehoefte onder woonwagenbewoners in een gemeente vast te leggen in de gemeentelijke woonvisie.

De gemeente Lelystad legt met deze woonvisie de belangrijkste beleidsuitgangspunten voor standplaatsen vast en komt later met een verdere uitwerking. In Lelystad is een klein woonwagencentrum gevestigd met 8 plaatsen. Bewoners van het centrum hebben aangegeven dat er op korte termijn behoefte is aan een kleine uitbreiding. Of er ook spijtoptanten zijn (woonwagenbewoners die door omstandigheden in een stenen woning wonen maar de behoefte hebben in een woonwagen te wonen), is ten tijde van dit schrijven niet duidelijk. De gemeente neemt deze groep mee in de op te stellen inventarisatie van de behoefte aan standplaatsen. De gemeente wil, in lijn met het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid, de Lelystadse woonwagenbewoner gelijk aan iedere ander woningzoekende binnen een redelijke termijn kans bieden op een woning dan wel standplaats. Als uitgangspunt is de wachttijd voor een standplaats vergelijkbaar met de wachttijd voor een sociale huurwoning. Woonwagenbewoners die een huishoudinkomen hebben tot aan de inkomensgrenzen voor een gereguleerde huurwoning, genoemd in artikel 48 van de Woningwet, behoren tot de doelgroep van woningcorporaties. Het ontwikkelen, verhuren en exploiteren van woonwagenlocaties, standplaatsen en woonwagens valt daarmee onder de kerntaak van de woningcorporaties.

Vergunninghouders en arbeidsmigranten

Naast voldoende betaalbare woningen voor huidige en nieuwe inwoners uit het binnenland is het ook van belang dat er voldoende betaalbare woningen zijn voor nieuwe inwoners uit het buitenland. Hierbij gaat het om zowel arbeidsmigranten als vluchtelingen met een permanente verblijfsstatus.
We geven invulling aan de gemeentelijke wettelijke taakstelling in de huisvesting van vluchtelingen met een permanente verblijfsstatus in samenwerking met de partijen die woningen verhuren in de stad. Met de woningcorporaties leggen we dit vast in de prestatieafspraken.
Lelystad heeft de intentie om logistieke hotspot te worden. Om deze ambitie te kunnen waarmaken is het van belang dat er voldoende arbeidskrachten beschikbaar zijn. Daarvoor kan het nodig zijn in het bijzonder ruimte te maken voor arbeidsmigranten in de vorm van voldoende betaalbare en specifieke huisvesting. De uitgangspunten uit het beleidskader ‘huisvesting arbeidsmigranten’ worden gebruikt om besluiten te nemen over geschikte locaties.

[3] Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is een garantie op hypotheken voor koopwoningen.

4.4. Duurzaamheid

Net als andere gemeenten staat ook Lelystad voor een grote duurzaamheidsopgave. We zullen in Nederland geleidelijk omschakelen van fossiele brandstoffen, zoals olie, aardgas en steenkolen, naar duurzame brandstoffen, zoals zonne-energie, windenergie, geothermie en andere hernieuwbare bronnen. De woningvoorraad in onze stad moeten we voorbereiden op steeds extremere weersomstandigheden ten gevolgde van de wereldwijde klimaatverandering.
Dit is belangrijk, omdat fossiele brandstoffen veel schade aan het milieu veroorzaken, uiteindelijk opraken en de risico's op hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen ten gevolge van de wereldwijde klimaatverandering alleen maar toenemen. Dit betekent nogal wat voor de manier waarop we onze woningen en gebouwen van energie voorzien, maar ook voor de manier waarop we bouwen, de stad inrichten en hoe we omgaan met mobiliteit. Een transitie van deze omvang maakt dat er een sterke regierol nodig is om alle partijen mee te krijgen, tot een gedragen alternatief te komen en de financiering te regelen en de planning vast te stellen en te bewaken. Deze rol kan het beste worden opgepakt door een onafhankelijke partij die dicht bij de burgers en de bedrijven staat en goede afwegingen kan maken tussen algemeen belang en afzonderlijke individuele of groepsbelangen. In het klimaatakkoord is bepaald dat de gemeente deze rol op zich neemt. In het klimaatakkoord is ook opgenomen dat de energietransitie woonlastenneutraal uitgevoerd moet kunnen worden. Wat wil zeggen dat de maandelijkse lasten die een huishouden betaalt aan energie afschrijving (gas, elektriciteit, warmte) opgeteld bij hypotheeklast of huur, bij het treffen van energiemaatregelen in totaal gelijk blijven.

In Lelystad is aardgas een belangrijke energiedrager. In 2017 waren ±28.000 van de ±33.000 woningen aangesloten op het aardgasnet. Samen gebruikten deze woningen ongeveer 33 miljoen kubieke meter aardgas. In woningen wordt aardgas gebruikt voor het verwarmen van de woning, het verwarmen van tapwater (douche, bad, afwas) en voor het gasfornuis. Hiervoor zal een alternatief aangeboden moeten worden vóórdat het aardgas afgekoppeld kan worden. De overige woningen zijn aangesloten op de warmtenetten van Vattenfall en Ennatuurlijk.

<u>Energietransitie</u>
Lelystad heeft als doelstelling dat zij in 2025 energieneutraal moet zijn, exclusief het energiegebruik door mobiliteit. Dat wil zeggen dat er binnen hetzelfde jaar evenveel hernieuwbare energie wordt opgewekt als dat er gebruikt wordt. Voor nieuwbouw geldt dat deze honderd procent aardgasvrij moet zijn en bij lopende projecten wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn om alsnog een andere energiebron in te zetten dan aardgas. Voor de bestaande stad geldt dat er in Lelystad in de gebouwde omgeving in 2050 geen gebruik meer gemaakt wordt van fossiele brandstoffen. Er wordt ingezet om de woningvoorraad te verduurzamen en asbestsanering te stimuleren. Met als toevoeging dat er bij asbestwoningen zoveel mogelijk "werk met werk wordt gemaakt" door asbestsanering te combineren met het isoleren van woningen en waar van toepassing het plaatsen van zonnecollectoren en/of zonnepanelen. Voor de asbestsanering van daken van woningen en bedrijven streeft Lelystad naar een afronding in 2023.

De manier van verduurzaming voor de bestaande stad is uitgewerkt in de transitievisie warmte. Deze mondt vervolgens uit in de wijkvolgorde en de Wijkuitvoeringsplannen. In deze vastgestelde kadernota transitievisie warmte: 'Op weg naar nieuwe energie' staan de afspraken beschreven hoe Lelystad de energietransitie naar aardgasvrij gaat doorlopen. Er is daarbij aandacht voor betaalbaarheid en haalbaarheid met een duidelijke ambitie om CO2 te besparen.

Woningcorporaties
De woningcorporaties in Lelystad bezitten ongeveer een derde van de bestaande woningen. Zij zijn daarmee voor een groot deel verantwoordelijk voor de benodigde investeringen. De woningcorporaties kunnen zelfs als de motor van de transitie naar een aardgasvrije gebouwde omgeving fungeren. In onderlinge afstemming via Aedes (koepelorganisatie van woningcorporaties) hebben de

woningcorporaties een doorkijk gemaakt over hoe zij de energietransitie zien en in welke volgorde welke wijken van het aardgas afgekoppeld zullen worden. Deze data maakt onderdeel uit van het gemeentelijke afwegingskader. Daarnaast worden al enkele jaren prestatieafspraken gemaakt met de Lelystadse corporaties over het verduurzamen van de woningvoorraad.
Huurders zijn niet primair verantwoordelijk voor de energietransitie in de woning (dat is de verhuurder), maar ze zullen wel nauw betrokken raken bij het proces.

Particuliere woningeigenaren
Particulieren zijn zelf verantwoordelijk voor investeringen in de eigen woning. Omdat het gaat om individuen is het niet mogelijk om collectief afspraken te maken. Binnen de stadsbrede communicatie en wijkuitvoeringsplannen wordt daarom gezocht naar manieren om ook particulieren te stimuleren om (gefaseerd) over te gaan op aardgasvrije verwarming.

Klimaatadaptatie
De inspanningen binnen de opgave wonen zijn onder meer gericht op de groei van de stad met een groot aantal woningen. Tegelijkertijd zal deze groei zodanig vorm moeten worden gegeven dat het karakter van hoofdstad van de nieuwe natuur eerder wordt verstrekt dan verzwakt. Lelystad is straks koploper op het gebied van klimaatadaptatie, natuur en biodiversiteit. Binnen deze opgave zijn klimaat adaptief en waterrobuust ontwerpen en ontwikkelen randvoorwaarden, leidend tot een versterking van de biodiversiteit en daarmee een betere leefomgeving. Dit heeft uiteraard ook gevolgen voor de groenblauwstructuur in de stad met genoeg ruimte voor de recreatiebehoefte en natuurbeleving van onze inwoners.
In de openbare ruimte gaan klimaatadaptatie maatregelen samen met maatregelen voor de biodiversiteit. Zo kunnen we ervoor zorgen dat, in ieder geval de gebouwbewonende soorten, in een goede staat van instandhouding worden gebracht of gehouden. We betrekken inwoners om hen te stimuleren hun woning en tuin te vergroenen.

Biodiversiteit en stadsnatuur
Lelystad profileert zich als om hoofdstad van de nieuwe natuur en dit zichtbaar en beleefbaar te maken in de stad. De openbare ruimte zal zowel in de bestaande stad, als in de nieuwe woonomgevingen, een natuurlijker karakter krijgen. Het klimaat- en natuurinclusief bouwen en ontwikkelen wordt de standaard; binnen het natuurbeleid wordt hier een toetsingskader voor ontwikkeld in de vorm van een puntensysteem of een vorm van ‘Ecological Return on Investment’. Het klimaat- en natuurinclusief bouwen en ontwikkelen geldt zowel voor maatregelen aan/in gebouwen als in de openbare ruimte. Naast de versterking van de biodiversiteit, zorgt deze natuurinclusieve ontwikkeling voor een gezonde en prettige leefomgeving en de wettelijke taak van het borgen van de goede staat van instandhouding van (beschermde) soorten. Er zal een catalogus ontwikkeld worden met mogelijkheden voor beschermde en specifiek Lelystadse soorten en een Soorten Management Plan opgesteld. De mogelijkheid dit te koppelen aan een gebiedsontheffing en Omgevingsplan, en daarmee (ver)bouwen eenvoudiger te maken, wordt onderzocht.
In veel gevallen kan natuurinclusief samengaan met klimaatadaptatie en andere functies zoals recreatie. Hierbij komen in ieder geval aan de orde: de juiste boom op de juiste plaats, stadsbos, kort gras/gazons alleen indien functioneel, geen monoculturen, klimaat/waterbuffers met inheemse robuuste soorten, natuurdaken en gevelbegroening, infiltratievoorzieningen, open verhardingen. Onder andere door het koppelen van natuurinclusief met andere functies en doelen is efficiënter grondgebruik mogelijk en worden inrichtings- en beheerkosten beperkt.

Circulaire bouw
Lelystad biedt ruimte voor experimenten, innovatieve architectuur, innovatieve bouwstijlen en ontwikkelingen om het behoud van grondstoffen te stimuleren, zoals demontabel en circulair bouwen met houtbouw en bio-based materialen. Daarbij worden natuur-inclusiviteit en klimaatadaptatie gezien als overlappende onderwerpen. Lelystad maakt dit mogelijk door zelf ook proeftuinen te ontwikkelen en

bij nieuwbouw én bestaande bouw hierover afspraken te maken met ontwikkelaars en corporaties om deze manier van bouwen aan te jagen. Door adaptief te bouwen in de nieuwbouw en bij de ombouw van panden ontstaat er flexibiliteit in de bestaande bouw. Daarmee zetten we een extra stap in de verduurzaming richting de toekomst. Voor het bouwen van woningen streven we naar duurzaamheid en circulariteit, gebruik van materialenpaspoorten en het recyclen van grondstoffen. Hiermee houdt Lelystad al rekening met de toekomstige landelijke eis of regionale ambitie voor alle nieuwbouw.

4.5. Wonen voor mensen met een zorgvraag

We willen een stad zijn waar kwetsbare inwoners op een goede manier zelfstandig kunnen wonen en daarbij de benodigde zorg en ondersteuning krijgen. Het kan hierbij gaan om ouderen, inwoners met psychiatrische problematiek, inwoners met een verstandelijke of fysieke beperking of inwoners met een andere medische of sociaal-maatschappelijke ondersteuningsvraag.
Het aantal kwetsbare inwoners zal in de komende jaren verder toenemen. Lelystad vergrijst: het aantal senioren groeit in de komende 10 jaren met ca. 25%. Daarnaast is er sprake van extramuralisering, waardoor steeds meer inwoners met een zwaardere zorgvraag zelfstandig gaan of blijven wonen. Vergrijzing en/of extramuralisering heeft vooral invloed op de huisvesting van senioren en inwoners die geestelijke gezondheidszorg ontvangen. Daarom krijgen deze twee groepen specifieke aandacht.

Senioren

In vrijwel alle wijken in onze stad neemt het aandeel 65+ huishoudens de komende jaren toe. Dit vraagt om aanpassing en uitbreiding van de bestaande woningvoorraad in Lelystad. Ook leidt de vergrijzing tot een toenemende vraag naar ondersteuning en zorg (vanuit de Wmo, Zorgverzekeringswet e.d.). Er wordt daarom ingezet op levensloopbestendige wijken, waarbij seniorenhuisvesting in de nabijheid van voorzieningen beschikbaar is en ook de woonomgeving daarop is ingericht. Onze visie hierop is verwoord in de hoofdstukken 3, 4 en 5 van het rapport Lelystad Seniorproof (zie bijlage). Er wordt ingezet op diversiteit: koop en huur, lagere en hogere prijssegment. In de bestaande stad wordt bij vrijkomende locaties op “rollator afstand” (500 meter) van wijkcentra prioriteit gegeven aan senioren huisvesting.

Rondom de bestaande verpleeg- en verzorgingshuizen zijn zogenaamde ‘sterrenzones’ ontwikkeld met een divers aanbod van woonvormen en voorzieningen die het langer zelfstandig wonen ondersteunen. Deze sterrenzones ten behoeve van senioren (rond De Uiterton, Hanzeborg en De Hoven) worden behouden en versterkt. Er wordt eventueel een nieuwe sterrenzone in Warande ontwikkeld.

Wij stimuleren initiatieven van inwoners voor nieuwe woonvormen voor senioren. Dit kan zowel een zelfstandige als een geclusterde vorm van wonen zijn. We willen het aantal gelijkvloerse, nultredenwoningen laten groeien en daarnaast streven we er naar dat een substantieel deel van de nieuwbouwwoningen gelijkvloers of aanpasbaar worden. Zo zorgen we ervoor dat woningen levensloopbestendig zijn. Huurders en huiseigenaren willen wij vroegtijdig laten nadenken over hun woonbehoeften later en hoe zij hier invulling aan kunnen geven. Huiseigenaren willen we motiveren, faciliteren en ondersteunen bij aanpassingen aan de woning.

Mensen met een GGZ problematiek

We willen bereiken dat intramurale voorzieningen voor mensen met zware GGZ problematiek (Beschermd Wonen voorzieningen) evenwichtig worden gespreid over de Flevolandse gemeenten. Voor zelfstandig wonende inwoners met zware GGZ problematiek moeten er voldoende kleine, betaalbare huurwoningen (voor uitstroom uit maatschappelijke instellingen) beschikbaar zijn. Daarbij is spreiding over de wijken belangrijk. Een wijk dient altijd te bestaan uit een goede balans tussen draagkrachtige en meer vragende bewoners. Verder moet er ruimte zijn voor het experimenteren met nieuwe woonconcepten, waarbij veel aandacht is voor (sociale) inbedding in de buurt. We willen een gespreid en passend aanbod aan woonvormen creëren waarbij een participatietraject met direct omwonenden inclusief consulatie van professionals wordt toegepast.

Wonen met zorg binnen een instelling

Wanneer het niet langer mogelijk is om zelfstandig te wonen kunnen personen in aanmerking komen voor een andere vorm van wonen met zorg. Er bestaan diverse woonvormen tussen intramuraal wonen en geheel zelfstandig wonen. Diversificatie van de woonvormen maakt de spreiding van zorggroepen over de wijken gemakkelijker en daarmee kan worden aangesloten bij de behoeften en draagkracht van

een wijk. Het is belangrijk dat de zorg en ondersteuning voor personen die deels zelfstandig wonen goed geregeld zijn. Hierdoor is de kans van slagen van het zelfstandig wonen groter.

We zien op basis van het woningbehoefteonderzoek voor Lelystad dat de komende tien jaar het aantal intramurale zorgcliënten zal toenemen. Het gaat onder invloed van de vergrijzing voornamelijk om een toename van het aantal cliënten met een somatische en een psychogeriatrische zorgbehoefte. Ook neemt het aantal inwoners met een lichamelijk en/of verstandelijk beperking naar verwachting toe.

In Lelystad moeten daarom voldoende mogelijkheden zijn om zelfstandig passend te kunnen wonen, maar ook om beschermd/intramuraal te wonen, voor als zelfstandig wonen niet (meer) mogelijk is.

5. Uitvoeringsagenda

In de woonvisie hebben we aangegeven wat we willen bereiken en wat we zien als onze opgaven. In de uitvoeringsagenda beschrijven we hoe we uitvoering willen geven aan onze visie en onze woonopgaven.

Onderstaand wordt een samenvatting gegeven van de ambities en actiepunten die in de woonvisie worden benoemd. In de uitvoeringsagenda leggen we voor zover mogelijk al vast hoe we de ambities en actiepunten tot uitvoer kunnen brengen.

Ambitie	**Actiepunten in relatie tot woonopgaven**
Lelystad is een sterke groeistad	1. We faciliteren onze eigen groei door de komende jaren voldoende woningen te ontwikkelen voor onze inwoners.
	2. We zetten aanvullend in op het opvangen van het regionale en landelijke woningtekort door meer woningen toe te voegen in de nieuwbouw.
	3. We zetten in op een vitaal en aantrekkelijk centrumgebied om de aantrekkelijkheid van de stad te vergroten en de schaalsprong met 40.000 woningen mogelijk te maken.
	4. We onderzoeken de mogelijkheid om de woningbouw in onze stad te versnellen door in samenwerking met ontwikkelaars grotere aantallen woningen te ontwikkelen in stedelijke plannen.
	5. We komen met een Nota Gronduitgifte en stellen deze vast voor een periode van tevens 5 jaar. In deze nota wordt onder andere beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de uitgifte van gronden voor woningbouw en bedrijven, CPO's, sociale huur- en koopwoningen en projectmatige woningbouw en specifieke woonvormen.
	6. Voor en in overleg met de woningcorporaties waarborgen we via de prestatieafspraken voldoende bouwlocaties voor de sociale huursector voor een periode van (voortschrijdend) vijf jaar.
	7. We realiseren meer diversiteit in het aanbod, in zowel grondgebonden woningen als gestapelde bouw om doorstroming te stimuleren en nieuwe inwoners en bedrijvigheid aan ons binden. Deze diversiteit realiseren we op straatniveau en realiseren nooit meer dan 25% van dezelfde woningenklassen en typologieën in een wijk.
	8. We stimuleren de transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen daar waar het kan en wenselijk is.
Lelystad biedt hoogwaardige woonkwaliteit	9. We streven ernaar dat zo veel mogelijk mensen in Lelystad passend en naar tevredenheid kunnen wonen. Dit doen we door te sturen op een aantrekkelijke menging van doelgroepen, woningen en woonmilieus in de wijken. We zoomen daarbij ook in op de buurt zodat er algehele evenwichtige wijken ontstaan.
	10. We zetten in op minimaal het op peil houden en waar mogelijk verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in alle wijken.
	11. We zetten extra in op het behouden van draagkrachtige bewoners en zetten waar dat wenselijk is in op het aantrekken van nieuwe bewoners.
	12. We zetten in op de revitalisering van de '70/'80 wijken om de woonkwaliteit in deze bestaande wijken te verbeteren.
	13. We stimuleren woningeigenaren hun woning toekomstbestendig (o.a. courant, asbestsanering en levensloopbestendig) te houden of te maken.
	14. We maken prestatieafspraken met onze woningcorporaties gericht op leefbaarheid en veiligheid in wijken.
	15. We verdichten waar dit wenselijk is en behouden daarbij voldoende groene delen en openbare voorzieningen in woonwijken en we vullen in het bijzonder niet onze natuurparken met gebouwen.
	16. Bij woningbouw in de bestaande stad betrekken we omwonenden vanaf de kaderstelling bij de invulling van die locatie. We informeren de raad steeds tijdig over de resultaten daarvan.
Lelystad is een evenwichtige en inclusieve stad	17. We zetten in op het substantieel terugdringen van de zoekduur voor het verkrijgen van een (sociale) huurwoning en het toevoegen van betaalbare woningen. Het uitgangspunt is om de komende jaren een spoedige verkorting van de zoekduur voor sociale huur tot 2 jaar te realiseren.
	18. We zetten in op het faciliteren van de doorstroming door doorstromers meer mogelijkheden te bieden. Dit bereiken we door de variëteit van woningen te vergroten, in te zetten op de ontwikkeling van betaalbare woningen (waaronder middenhuur) en beter in te spelen op woningbehoeften van onze inwoners.
	19. We bevorderen de differentiatie in doelgroepen en woningaanbod door in bestaande woongebieden met name in te zetten op het realiseren van huur- en koopwoningen en typologieën die in dat gebied ondervertegenwoordigd zijn, dus goedkope huur-/koopwoningen aanvullen met duurdere en andersom. Lelystad stelt zichzelf daarnaast meetbare doelstellingen in de planning en realisatie om de differentiatie in doelgroepen en woningaanbod te kunnen waarborgen.
	20. Opkopen van en speculeren met woningen gaan we actief tegen, met gebruik van instrumenten zoals de zelfbewoningsplicht, opkoopbescherming en "sociale koop" conform het "Haarlems Model" waarbij NHG-grens leidend is.

	21.	We anticiperen op de vergrijzing door in te zetten op meer geschikte woningen voor senioren zodat zij op een goede manier langer zelfstandig kunnen blijven wonen. We programmeren levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen, op goed toegankelijke locaties. We zetten, in overleg met partijen, in op het “senior proof” maken van wijken en de stad.
	22.	We zetten in op voldoende mogelijkheden voor inwoners met een beperking en/of GGZ problematiek om zelfstandig passend te kunnen wonen, maar ook om beschermd/intramuraal te wonen, voor als zelfstandig wonen niet (meer) mogelijk is.
	23.	We maken prestatieafspraken met de corporaties die actief zijn in Lelystad, gericht op beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen.
	24.	We maken afspraken met de corporaties over het huisvesten van specifieke zorggroepen.
	25.	We stellen een afwegingskader op als hulpmiddel om te bepalen of en in welke mate we initiatieven op het gebied van wonen, welzijn en zorg faciliteren.
	26.	We doen onderzoek om de behoefte aan woonwagenstandplaatsen helder te krijgen zodat de gemeente, in lijn met het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid, de Lelystadse woonwagenbewoner, gelijk aan andere woningzoekenden, binnen een redelijke termijn kans geeft op een woning dan wel standplaats.
	27.	We zetten in op het beschikbaar stellen van voldoende betaalbare woningen voor vergunninghouders en arbeidsmigranten.
Lelystad is een groene, duurzame en natuur inclusieve stad	28.	Binnen de stadsbrede communicatie en wijkuitvoeringsplannen zoeken we naar manieren om particulieren te stimuleren om (gefaseerd) over te gaan op aardgasvrije verwarming.
	29.	We betrekken inwoners om hen te stimuleren hun woning en tuin te vergroenen.
	30.	Het klimaat- en natuurinclusief bouwen en ontwikkelen wordt de standaard; we zetten in op de ontwikkeling van een toetsingskader voor het klimaat- en natuurinclusief bouwen en ontwikkelen in de vorm van een puntensysteem of een vorm van ‘Ecological Return on Investment’.
	31.	We zetten in op de ontwikkeling van Lelystad als een klimaatadaptieve en natuurinclusieve stad door het vergroten van de biodiversiteit en bewustwording van natuur bij de inwoners van Lelystad.
	32.	Voor het bouwen van woningen streven we naar duurzaamheid en circulariteit, door gebruik te maken van het materialenpaspoorten en het recyclen van grondstoffen. Hiervoor zullen we in de nota gronduitgifte eventueel stimulerende maatregelen opnemen.
Lelystad trekt sterkere schouders aan	33.	We zetten in op het aantrekken van sterke schouders en het versterken van de stedelijke structuur in Lelystad om de draagkracht te vergroten door woningen te bouwen voor stellen en gezinnen vooral afkomstig uit de MRA en de regio Zwolle.
Lelystad biedt onderscheidende woonmilieus	34.	Om onderscheidende woonmilieus te realiseren is het van belang om duidelijk in te steken op de kernkwaliteiten van Lelystad, te weten: rust, ruimte en groen in combinatie met een stedelijk voorzieningsniveau.
	35.	We zetten in op aantrekkelijke en kwalitatieve nieuwbouw. We bouwen aan wijken met alle voorzieningen die daarbij horen.
Lelystad biedt de ruimte voor nieuwe initiatieven en woonconcepten	36.	We bieden ruimte voor experimenten, innovatieve architectuur, innovatieve bouwstijlen en ontwikkelingen om het behoud van grondstoffen te stimuleren, zoals demontabel en circulair bouwen met houtbouw en bio-based materialen. We ontwikkelen proeftuinen en maken bij nieuwbouw én bestaande bouw afspraken met ontwikkelaars en corporaties om deze manier van bouwen aan te jagen.
	37.	We bieden ruimte aan nieuwe woonvormen en flexibel wonen en bouwen. We stimuleren het oprichten van wooncoöperaties, vormen van collectief particulier opdrachtgeverschap en andere burgerinitiatieven. We faciliteren initiatiefgroepen.
	38.	We streven naar het minimaal realiseren van vijf collectief particulier opdrachtgeverschap projecten of soortgelijke burgerinitiatieven in de periode 2022 – 2025 en doen daarvoor jaarlijks in ieder geval drie initiatieven een passende grondaanbieding om hun project te realiseren.
Lelystad stelt kwaliteit boven kwantiteit	39.	We zetten in op het kwalitatief groeien van de stad. Dit geldt ook voor de woningbouwprogrammering: de juiste woning op de juiste plek. Hierbij willen we eenzijdigheid en eentonigheid doorbreken. Daar waar het past, kan hoogbouw worden gerealiseerd. Wij streven in het centrumgebied en aan de kust ook naar hoogbouw.
Lelystad gaat voor integrale gebiedsontwikkeling - mobiliteit, werkgelegenheid, onderwijs, cultuur en recreatie	40.	Bij nieuwe ontwikkelingen hanteren we een integrale blik. Concreet houdt dit in dat bij nieuwe ontwikkelingen niet alleen het woonbeleid als uitgangspunt moet dienen, maar dat bijvoorbeeld een integraal samengesteld team de ontwikkeling beoordeelt.
Lelystad gaat flexibel programmeren in relatie tot conjunctuur	41.	We werken in ons woningbouwprogramma met verschillende scenario’s die rekening houden met onze ambities. Dit helpt ons om flexibiliteit te houden in onze nieuwbouwprogrammering waarbij we kunnen bijsturen wanneer dat nodig is.
	42.	We maken waar mogelijk vaker tijdelijke of meer flexibele afspraken met marktpartijen binnen onze woningbouwprogrammering.

6. Woonbouwprogrammering 2021 - 2025

We vertalen de woningbehoefte / nieuwbouwopgave uit hoofdstuk 4 naar een nieuwbouwprogrammering voor de periode 2021-2025. Daarbij is rekening gehouden met de verschillende groeiscenario's voor Lelystad. De woningopgave voor de komende 5 jaar is met 3.010 tot circa 11.180 woningen fors. Daarbij is de woningbouwopgave in het 3e scenario fors groter dan in de andere scenario's. De woningbouwprogrammering voor de periode 2021-2025 is uiteengezet in onderstaande tabel.

TABEL 4: WONINGBOUWPROGRAMMERING 2021-2025 OP BASIS VAN WONINGBEHOEFTE SCENARIO'S

		Scenario 1: Autonome groei		**Scenario 2: Groei met 15.000 huishoudens**		**Scenario 3: Groei met 40.000 huishoudens**	
Woonmilieu		(centrum) stedelijk	Suburbaan / wonen in het groen	(centrum) stedelijk	Suburbaan / wonen in het groen	(centrum) stedelijk	Suburbaan / wonen in het groen
Appartement / nultredenwoningen	Sociale huur	90	210	90	330	730	520
	Vrije sectorhuur	100	150	100	180	190	220
	Koop tot €297K	150	200	150	240	330	300
	Koop €297K tot €450K	50	90	50	100	80	130
	Koop €450K+	10	10	10	10	10	20
	TOTAAL	**400**	**660**	**400**	**860**	**1.340**	**1.190**
Grondgebonden woningen	Sociale huur	130	60	130	300	1.000	770
	Vrije sectorhuur	130	60	130	130	320	210
	Koop tot €297K	610	460	610	1.110	1.760	1.750
	Koop €297K tot €450K	190	260	190	780	880	1.330
	Koop €450K+	70	80	70	220	230	390
	TOTAAL	**1.130**	**920**	**1.130**	**2.540**	**4.190**	**4.470**
Totaal periode 2021 - 2025		**1.530**	**1.580**	**1.530**	**3.400**	**5.530**	**5.650**
		3.110		**4.930**		**11.170**	

Cijfers afgerond op 10-tallen.

Koppeling woningbouwprogrammering aan concrete plannen

Op basis van het planoverzicht van begin 2021 zijn er voor de periode 2021 – 2025 plannen voor toevoeging van circa 4.100 woningen in de verschillende plannen in Lelystad. Dit betreft zowel planologisch harde als zachte plannen voor woningbouw. Het gaat in grote mate om woningen in het koopsegment en appartementen. Locaties waar veel van deze plannen landen zijn Warande (verschillende deelgebieden), Batavia Haven, Campuszone Midden-Zuid en Theaterkwartier, zie onderstaande tabel.

TABEL 5: WONINGBOUWPROGRAMMERING 2021-2025 OP BASIS VAN REEDS BEKENDE PLANNEN

Nr.	Naam plan	Omvang plannen	Woonmilieu en woningtype in plan																	toevoeginge n 2021-2025
			(centrum) Stedelijk								Suburbaan / wonen in het groen								Onbekend	
			GGB	APP	Sociale huur	Vrijesector huur	Koop (tot €297K)	Koop (€297K tot €450K)	Koop (€450K+)	Prijs onbekend	GGB	APP	Sociale huur	Vrijesector huur	Koop (tot €297K)	Koop (€297K tot €450K)	Koop (€450K+)	Prijs onbekend		
1	Park Houtribhoogte	154									122	32				100	54			127
2	Suyderzeeboulevard	39	24	15				21	18											39
3	Batavia Haven	748	102	572	90	115	200	269											74	406
4	Punter	8									8				8					8
5	Schoener West	18									18					10	8			10
6	Schouw HVL	14									14					14				8
7	Stationsomgeving overig	1.300																	1.300	380
8	HanzePark H12	45		45			19	26												45
9	HanzePark HP19-HP22/ Stationsomgeving	120		120				120												120
10	Campuszone Midden	292		292				30		262										70
11	Flexwonen: Campuszone Midden-Zuid	450		450						450										400
12	Parkwijk Stadshart	126	115	11		27	49	50												81
13	Kustrif	33									33		33							33
14	Waddenlaan	45		45	45															45
15	Buitenhof	215									215					215				135
16	Cannenburgh	45		45	32	13														45

17	Werkeiland - TNT locatie	8										8						8		8
18	Werkeiland - Havenzicht	30										30						30		30
19	Werkeiland - Markermeerzicht-Cornelis	22										22			22					22
20	Theaterkwartier	206	24	182		46	6			154										206
21	Stadshart - Dekamarkt	23		23	19	4														23
22	Stadshart - Post NL/TNT	60		60		60														60
23	Zilverpark Oost	35		35				35												35
24	Warande deelplan 2	460									443	17	37	44	8	102	17	252		350
25	Warande deelplan 1	68									49				9	15	12	13	19	33
26	Warande deelplan 3	516									516		80		74	213	97	52		516
27	Overvaartste Hout - Warande (dg2)	1.200																	1.200	100
28	Warande II (dg3)	1.500																	1.500	100
29	Westerkwartier - Warande (dg4)	400																	400	200
30	Warande - overig	4.300																	4.300	100
31	Noorderwagenplein 6	81		81	47	34														81
32	Plaats 1	38		38	38															38
33	Maerlant 16	183		183	60	123														183
34	Maerlant 8	55		55	55															55
	TOTAAL	**12.845**	**265**	**2.252**	386	422	274	551	18	866	**1.418**	**117**	150	44	121	669	188	355	**8.793**	**4.100**

APP = appartementen / nultredenwoningen, GGB = grondgebonden woningen

Met het aantal woningen in de huidige plannen (4.100 woningen in zowel harde als zachte plannen) kan worden voorzien in de woonbehoefte in de periode 2021-2025 uit scenario 1 en grotendeels in de woonbehoefte uit scenario 2. De plannen voor circa 2.960 woningen zijn planologisch hard. Daarmee is er nog ruimte om harde plancapaciteit toe te voegen. Ook moet gewaakt worden voor vertraging van plannen en planuitval. Het risico van vertraging / planuitval vangen we op door meer woningen in plannen te hebben dan er op basis van de gedestilleerde woningbehoefte toegevoegd dienen te worden.

Het voldoen aan de woningbehoefte voor de periode 2021-2025 op basis van scenario 3 vraagt om versnelling van bestaande en toevoeging van nieuwe woningbouwplannen. Belangrijk is dat wanneer we inzetten op dit derde scenario de verstedelijkingsopgave en de versterking van de stad als geheel grotere aandacht vraagt. Naast de inzet op het bouwen van woningen in de uitleglocaties zoals Warande zal dit derde scenario meer inzet vragen op plannen voor inbreiding. Door te kiezen voor inbreiding en verdichting ontstaan in dit scenario kansen voor de noodzakelijke versterking van het centrum van onze stad. Geschikte locaties voor deze verdichting zijn onder andere het Stationsgebied en het Theaterkwartier.

Confrontatie PMC's behoefte en plannen

Wanneer we inzoomen op de woningtypologie en het woonmilieu in plannen dan valt op dat er voornamelijk plannen zijn voor stedelijke appartementen en grondgebonden woningen in een suburbane / groene woonomgeving. In deze segmenten zien we ook de grootste behoefte voor de komende 5 jaar, zie tabel 4. Tegelijkertijd voorzien de plannen onvoldoende in de behoefte naar grondgebonden woningen in een stedelijke woonomgeving. Het gaat dan veelal om grondgebonden woningen op compacte kavels nabij voorzieningen. Passend zijn herenhuizen en stadvilla's die in blokken / rijen worden gerealiseerd of woningen in de plint van een appartementencomplex.

Wanneer we de behoefte voor de komende vijf jaar confronteren met de plannen op het gebied van eigendomsvorm, zien we dat de behoefte en het aantal plannen voor sociale huurwoningen met elkaar in lijn liggen. Dit geldt ook voor de vrije sector huurwoningen. Wel zien we dat er veel vraag is naar woningen in het betaalbare koopsegment (koopprijs tot €297.000), zowel in een stedelijk woonmilieu als in een suburbane/ groene woningomgeving. Het aantal plannen in dit segment is nog lang niet toereikend voor de behoefte die de komende vijf jaar gaat spelen. Daarnaast valt het op dat het omgekeerde waar is voor middel dure koopwoningen (koopwoningen met een prijs tussen €297.000 tot €450.000). Hier overstijgt het aantal plannen de behoefte de komende 5 jaar. Bij de dure koopwoningen zien we dat de behoefte en de plannen redelijk in lijn met elkaar liggen.

Ook de behoefte aan appartementen en nultredenwoningen in een suburbane / groene woonomgeving is groter dan het aantal woningen dat is opgenomen in de huidige plannen (zie tabellen 4 en 5).Het toevoegen van grondgebonden nultredenwoningen (zoals patio's en bungalows) sluit aan bij de ruimtelijke kenmerken van een suburbaan / groene woonomgeving. Het toevoegen van appartementen in dit woonmilieu gaat veelal om kleinschalige appartementencomplexen. Dit kunnen ook complexen zijn die in bestaande wijken worden toegevoegd zodat inwoners in Lelystad binnen de eigen wijk wooncarrière kunnen maken. Grootschalige appartementencomplexen in het groen of aan de rand van de stad zijn vanwege het ontbreken van voorzieningen en de afstand tot het centrum of een station minder passend en wenselijk.

We zien daarbij dat er uitwisseling mogelijk is tussen een deel van de suburbane vraag naar appartementen en stedelijke plannen met appartementen. Zo zal een deel van deze woningzoekenden met een suburbane / groene woonvoorkeur die op zoek zijn naar een appartement in Bataviahaven of Lelystad-Haven kunnen landen. Dit vanwege het vrije uitzicht over het water en daarmee een suburbaan gevoel / beleving ondanks de stedelijke dichtheid in dit gebied.

Bijlage 1: Begrippenlijst

Betaalbare koopwoningen	Voor Lelystad definiëren we dit als koopwoningen tot ca. €270.000.
Conjunctuur	Conjunctuur of fluctuatie is de verandering van het groeipercentage van de economie of de productie op de korte termijn.
Extramuraal	Extramurale zorg (letterlijk: zorg buiten de muren) is het fysiek scheiden van wonen en zorg, waarbij (lichtere) zorg wordt verleend in de thuissituatie.
Gebiedsontheffing	Dit is de publiekrechtelijke aanduiding voor een beschikking van een bestuursorgaan waarbij in een individueel geval een uitzondering op een wettelijk verbod of gebod wordt gemaakt in een gebied.
Grondgebonden woning	Een woning die rechtstreeks toegankelijk is vanaf het straatniveau.
Groslijst	Een lijst met kandidaten.
ICL-bijdrage	Gemeente Lelystad ontvangt sinds 1988 een zogenaamde ICL-bijdrage. Deze is voor de kosten die voortvloeien uit de ruime aanleg van de openbare ruimte zoals die door de Rijksoverheid aan de gemeente is meegegeven, en de achterblijvende inwonersgroei.
Inbreiding	Het bouwen binnen de bestaande bebouwing, tegenovergestelde van uitbreiding.
Integrale gebiedsontwikkeling	Gebiedsgericht beleid waarbij alle belanghebbenden en marktpartijen betrokken worden en waarin meer nadruk ligt op het creëren van kansen dan op het verbieden van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen.
Intramuraal	Intramurale zorg (letterlijk: zorg binnen de muren) is zorg die geboden wordt in een zorginstelling, zoals een verpleeghuis, een instelling voor verstandelijk gehandicapten of een ggz-instelling.
Liberalisatiegrens	De liberalisatiegrens is de wettelijk vastgestelde grens die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale huur of de vrije sector valt. Ligt de huurprijs op het moment van aangaan van de huurovereenkomst hoger dan de liberalisatiegrens dan bewoon je een vrij sector-huurwoning ofwel een geliberaliseerde woning.
Nultredenwoning	Een woning die volledig gelijkvloers is, komt voor in de vorm van een appartement of bijvoorbeeld een patiowoning of gelijkvloerse bungalow.
Participatieproces	Een proces waarbij alle belanghebbende mee mogen denken.
Prognose	Toekomstbeeld van het aantal inwoners of huishoudens.
Revitalisering	Nieuw leven blazen in een gebied. Revitaliseren van objecten is een lichtere vorm van herstructureren.
Sociale cohesie	Mate waarin burgers in de maatschappij verbondenheid ervaren en zich medeverantwoordelijk voelen voor het algemeen welzijn. Maatschappelijke samenhang.
Sociale huurwoningen	Sociale huurwoningen zijn woningen voor mensen met een lager inkomen die door een woningcorporatie worden verhuurd. Een sociale huurwoning kent een begrensde huur. De huur mag nooit hoger zijn dan een bepaald bedrag.
Tenderprocedures	Een tender is een procedure waarbij door middel van inschrijving getracht wordt een bepaalde dienst of product te verkrijgen, die op basis van factorenafweging wordt verleend of verstrekt.
Woningbouwprogrammering	Het plan voor toekomstige woningbouw in een bepaalde gemeente.
Woningen met een middenhuur	Woningen die via een particuliere verhuurder of woningcorporatie woorden verhuurd waarbij alle inkomens mogelijk zijn. Het middenhuursegment is het segment boven de liberalisatiegrens tot ongeveer € 1.050 huur per maand, het maximum bedrag verschilt per gemeente.

Bijlage 2: Nota van participatie

Het ontwikkelen van een breed gedragen woonvisie door inwoners en betrokken organisaties te spreken was het voornaamste doel van de vier georganiseerde bijeenkomsten op 15 en 16 september 2021. We informeerden de aanwezigen en haalden in verschillende sessies meningen, ervaringen en ideeën op aan de hand van gesprekken en ingebrachte stellingen. Ook hebben we naderhand nog reacties ontvangen via de mail. De input daaruit is verwerkt in deze nota van participatie.

Variatie woningaanbod en eigenbouw

Een deel van de aanwezige inwoners liet weten graag meer variatie te willen in het woningaanbod zodat zij kunnen doorstromen. De belangstelling voor wooninitiatieven met particuliere ontwikkeling was hierbij ook groot.

Over de doorstromingsmogelijkheden hebben velen hun zorgen geuit, met name dat starters geen toegang kunnen krijgen tot de woningmarkt en dat senioren geen aantrekkelijk alternatief hebben om naartoe te verhuizen. Zo werd aangegeven dat het alternatief voor senioren vaak duurder is dan wanneer ze blijven wonen waar ze nu wonen.

- Over wooninitiatieven en particuliere ontwikkeling is een extra alinea opgenomen in de paragraaf bestaande stad onder de kop particuliere ontwikkeling en communityvorming.
- De doorstroming is inderdaad een zorg. Meer informatie over hoe wij de doorstroming willen verbeteren is te vinden in paragraaf betaalbaarheid en beschikbaarheid onder de kop mogelijkheden wooncarrière en doorstroming.

Bedachtzaam groeien

Over de groeiambitie van Lelystad was tijdens de bijeenkomsten ook veel te zeggen. De reacties van de aanwezigen waren wisselend. Over het algemeen vond de aanwezige inwoner dat Lelystad moet groeien, voornamelijk omdat er een grote woningnood heerst en Lelystad ook altijd gemaakt is op meer inwoners dan hoeveel ze nu heeft. Om de groei in woningvoorraad te realiseren ziet de aanwezige inwoner kansen voor hoogbouw. Zo zou dit volgens hen uitermate geschikt zijn voor starters, alleenstaanden en senioren. Kansen hiervoor zien ze aan de kust en in het stadshart maar niet in de wijken. Wel werd er gewaarschuwd voor de manier van groeien. Zo moet de gemeente Lelystad haar kernkwaliteiten behouden zoals rust, ruimte, water en groen en moet het de voorzieningen, infrastructuur en werkgelegenheid daarop afstemmen. Het moet dus organisch, waarbij de focus niet moet liggen op te snel groeien. Dit gaat volgens hen namelijk ten koste van het wooncomfort.

Volgens aanwezige inwoners moet er goed gekeken worden naar voor ‘wie’ we bouwen, zodat de type woning en het woonmilieu aansluit op de marktbehoefte. Hierdoor voorkom je dat er gebouwd wordt voor de leegstand. Daarnaast werd er ook aangegeven dat Lelystad door haar groeiambitie haar ‘dorpse karakter’ met bijbehorende spontane ontmoeting, inclusiviteit, diversiteit en leefbaarheid niet mag verliezen.

- Onafhankelijk van het groeiscenario zetten wij in op de kernkwaliteiten van Lelystad om het wooncomfort te behouden. Groeien moet in verhouding zijn tot wat de stad aan kan qua voorzieningen, door de hele Woonvisie wordt hier aandacht voor gevraagd.
- In het Woning Behoefte Onderzoek is uitgebreid aandacht voor de koppeling van de doelgroep aan het woonmilieu en woningtype. Analyses uit dit onderzoek zijn als leidraad gebruikt voor de Woonvisie.

Duurzaamheid

Over de energietransitie werd tijdens de bijeenkomsten gezegd dat er oog moet zijn voor de mensen met minder middelen zodat ook zij kunnen meekomen. Er kan volgens inwoners gedacht worden aan een aanpak waarbij een woningcorporatie of ontwikkelaar de buurt betrekt als zij ergens aan de slag gaan met de verduurzaming van woningen. Op deze manier zouden buurtbewoners zich kunnen

aansluiten om eventueel kosten te besparen en ontlast te worden. Veelzeggend is ook dat de meeste aanwezigen eerder kiezen voor verhuizen naar een duurzame woning dan zelf de eigen woning verduurzamen. Volgens deelnemers zou het ook helpen om samen met de energiebedrijven inzichtelijk te maken wat investeren in duurzaamheidsoplossingen inwoners financieel oplevert.

Er werd tijdens de bijeenkomsten ook een oproep gedaan aan de gemeente om kaders mee te geven aan bewoners zodat zij weten wat ze kunnen doen. Hiermee voorkom je volgens hen verrommeling omdat niet iedereen individueel op zoek hoeft te gaan naar de beste aanpak voor verduurzaming. Volgens een aantal aanwezigen kan Lelystad bovendien niet duurzaam genoeg worden en dan gaat het niet alleen om de woning maar ook om de tuin, transport (laadpalen) en de leefomgeving.

- Onder de paragraaf duurzaamheid is aandacht voor de betaalbaarheid van de energietransitie voor elke inwoner.
- Uitvoeringssuggesties zijn door ons als nuttig ervaren en worden meegenomen bij de uitvoering van de plannen.

Bestaande stad

Voor de bestaande stad vinden de aanwezige inwoners het belangrijk dat er een evenwichtige samenstelling van bewoners in een wijk moet komen. Hierbij kan gedacht worden aan diversiteit in leeftijd, etniciteit en inkomen. Of dit dan ook betekent dat er een mix van koop- en sociale huurwoningen moet komen zijn de meningen over verdeeld. Een deel van de aanwezigen vind dat we geen gelijkgestemde wijken moeten hebben omdat we samen moeten leven en je dus ook wel mag zien dat er ook andere mensen in je buurt wonen. Diversiteit werd daarbij als goed bevonden omdat je dan ook leert samenleven met anderen en elkaar kunt helpen.

Een ander deel van de aanwezigen vindt echter dat het mixen van mensen niet werkt omdat de scheve verhoudingen juist voor kloven zorgt en dit tot ergernissen oproept met betrekking tot het niet netjes houden van de eigen woning/tuin, de achterpaden en de openbare ruimte. Daarnaast zijn er ook zorgen over geluidsoverlast. Een oplossing dat werd aangedragen om bij sociale huurwoningen de buitenruimte netjes te houden was het verkleinen of onderhoudsarm maken van de tuinen. Ook werd als optie voorgedragen om bij sociale huurwoningen helemaal geen tuinen meer aan te bieden. In plaats daarvan zouden bewoners van sociale huurwoningen dichtbij een openbare ruimte moeten wonen. Hierdoor kunnen ze van ‘het buiten zijn’ genieten zonder dat een investering van tijd en geld in onderhoud nodig is. Ook werd het betrekken van inwoners van een buurt als oplossing genoemd. Zo zou een buurt bijvoorbeeld een gezamenlijke opruimdag kunnen organiseren waarbij de gemeente enkel een container aanlevert. Deze suggestie laat zien dat het niet alleen financiële prikkels hoeven te zijn.

- In de paragraaf bestaande woonvoorraad onder de kop differentiatie in doelgroepen en woningvoorraad en kwaliteit bestaande woningen en woonomgeving zijn de suggesties over diversiteit in de wijk en het netjes houden van de eigen woning/tuin, de achterpaden en de openbare ruimte meegenomen.
- Uitvoeringssuggesties zijn door ons als nuttig ervaren en worden meegenomen bij de uitvoering van de plannen.

Wonen en zorg

Als het gaat over wonen en zorg heeft de aanwezige inwoner belang bij doorstroming van een woning binnen de wijk. Men wilt vaak niet weg uit de omgeving waar ze hun sociale leven hebben opgebouwd. Om de doorstroming binnen een wijk te bevorderen is volgens deelnemers diversiteit en flexibiliteit van woonvormen op het gebied van zorg nodig. Bij voorkeur moet er ruimte zijn voor gezamenlijke activiteiten, een groene buitenruimte en meer levensloop- of fasebestendige woningen. Er zou ook gebouwd moeten worden voor de toekomst; flexibele woningen die ruimte geven aan zowel de starters als senior. Voor de aanwezige inwoner hoeven het geen seniorenwijken te worden, integendeel zij hebben het liefst gemixte woonmilieus voor jong en oud. Een buddysysteem kan daarbij ook werken, dit versterkt de zelfredzaamheid van een buurt.

- In de paragraaf betaalbaarheid en beschikbaarheid onder de kop mogelijkheden wooncarrière en doorstroming zijn suggesties als diversiteit en flexibiliteit van woonvormen opgenomen.

Betaalbaarheid

Als het over betaalbaarheid gaat dan kwam met name de precaire situatie van de starter en de senior ter sprake. Volgens de aanwezigen moet er iets gecreëerd worden voor de lokale starter wat ook betaalbaar is, er werd daarbij gedacht aan meer huur-koop-constructies (woning van de eigenaar, grond van ontwikkelaar of gemeente). Maar ook een opkoopbescherming werd genoemd als mogelijke oplossing. Daarnaast zijn constructies voorgesteld waarbij een woning de eerste 10 jaar een vast huurbedrag houdt, ook als die van huurder wisselt. Betaalbare woningen hoeven volgens deelnemers ook niet luxe te zijn want dan schieten de kosten omhoog. Om het betaalbaar te houden zouden de woningen bijvoorbeeld casco, in plaats gestoffeerd, kunnen worden opgeleverd.

- In de paragraaf betaalbaarheid en beschikbaarheid onder de kop opkoopbescherming zijn suggesties meegenomen om de betaalbaarheid te waarborgen.

Bijlage 3: Woningbehoefte onderzoek Lelystad

Zie bijgevoegde stukken

Bijlage 4: Lelystad Seniorproof

Zie bijgevoegde stukken