Uitgangspuntennota Woonvisie
2021 - 2030

Stellers: Marco Poppelier, Maria v.d. Bremer, Rian Lelieveld, Anna Ermers

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Hoofd- en subthema's 3
   2.1. Groeiambitie 3
   2.2. Bestaande stad 5
   2.3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid 6
   2.4. Duurzaamheid 6
   2.5. Wonen voor mensen met een zorgvraag / inclusieve samenleving 7
   2.6. Samenwerking 8
3. Randvoorwaarden 8
4. Vervolgstappen 9
   4.1. Planning 9
   4.2. Participatietraject 9

1. Inleiding

In 2020 is een start gemaakt met de actualisering van de Woonvisie 2016 – 2020. In de afgelopen maanden hebben – als onderdeel van het proces – de volgende bijeenkomsten plaatsgevonden:

- Eind 2020: startbijeenkomsten
- Februari 2021: twee informele raadssessies over doelgroepen
- Maart 2021: informele raadssessie over bouwstenennotitie ten behoeve van de uitgangspuntennota

Op basis van de huidige woonvisie, het raadsprogramma, de koersnota Lelystad Next Level, het WoningBehoefteOnderzoek, onderzoek seniorenhuisvesting, peiling onder inwoners en hetgeen is opgehaald tijdens de verschillende raadssessies ligt nu deze uitgangspuntennota voor. Deze nota is het raamwerk en de basis voor het verder uitwerken van de woonvisie 2021 – 2030 en de Woonagenda 2021 - 2025. Na vaststelling door uw raad wordt deze nota verder uitgewerkt tot een concept woonvisie. Het verdere proces en het beoogde participatietraject volgt later in deze nota.

2. Hoofd- en subthema's

De opbouw van deze nota is gelijk aan de hoofd- en subthema's uit de bouwstenennotitie, welke besproken is tijdens de informele raadssessie op 25 maart 2021.

2.1. Groeiambitie

- Nieuwbouw

Uit het WoningBehoefteOnderzoek wordt duidelijk dat Lelystad een autonome groei kent van zo'n 5.000 woningen tot 2040. Vanuit het programmaplan LNL wordt aangehaakt bij de ambitie om tot 2040 te groeien met nog eens 10.000 woningen, dus 15.000 toevoegingen. 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 met 40.000 nieuwe woningen te groeien. Om deze reden zullen in de Woonvisie deze 3 scenario's verder worden uitgewerkt. Hierbij zal vooral gekeken worden naar het innovatief ontwikkelen van grote gebieden, waarbij aandacht is voor verschillende segmenten en doelgroepen.

<u>Uitgangspunt:</u>
Drie groei scenario's uit te werken.

- Meer en sterkere schouders

Het realiseren van extra woningen voor met name mensen met een hogere sociaal economische status is een van de vier doelen binnen LNL. Zo ontstaat er meer massa en meer draagkracht in de stad. Hiertoe is het nodig om meer diversiteit in aanbod te realiseren, in zowel grondgebonden woningen als gestapelde bouw. Verder willen we de doorstroming van huur naar koop en andersom stimuleren, zodat er meer beweging op de markt komt en uiteindelijk de juiste woningen beschikbaar komen.

Daarnaast is het insteken op diversiteit in bewonerssamenstelling van belang.
Als kansrijke doelgroepen worden gezien:

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

Hiertoe kunnen we ook bedrijvigheid aan ons binden, inclusief passend woningaanbod. Dit laat onverlet dat we andere doelgroepen qua leeftijd en inkomen niet uit het oog verliezen.

Uitgangspunt:
Meer diversiteit in het aanbod te realiseren, doorstroming te stimuleren en in te steken op diversiteit in bewonerssamenstelling.

- 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, groen. 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, het aantrekkelijker maken van de bestaande woonwijken, groen en duurzaam bouwen en ruimte voor collectief en particulier opdrachtgeverschap. Om per locatie de juiste toevoeging te realiseren, is maatwerk nodig, ook als het gaat om het vaststellen van de grondprijs.

Uitgangspunt:
In te steken op de kernkwaliteiten van Lelystad, met maatwerkoplossingen ook in prijsvorming.

- 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 zoals: knarrenhoven, levensloopbestendige woningen, Tiny houses, woningen voor jongeren met gemeenschappelijke werk- en ontmoetingsruimten en flexibel wonen en bouwen (bijvoorbeeld voor arbeidsmigranten).

Uitgangspunt:
Ruimte te bieden aan nieuwe woonvormen en flexibel wonen en bouwen.

- 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 in dit verband te toetsen aan onder meer 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.

Uitgangspunt:
In te zetten op kwalitatief groeien van de stad met de juiste woning op de juiste plek.

- Integrale gebiedsontwikkeling - mobiliteit, werkgelegenheid, onderwijs, cultuur en recreatie

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, onderwijs, cultuur en recreatie moeten integraal worden afgewogen.

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

- Flexibel programmeren i.r.t. conjunctuur

We kiezen ten aanzien van ons woningbouwprogramma voor een adaptieve ontwikkelfilosofie. 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.

Uitgangspunt:
Adaptief te programmeren en te werken met scenario's.

2.2. Bestaande stad

- Differentiatie in doelgroepen en woningaanbod

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 en zelfredzaam tot zorgbehoevend. Woningen zijn zoveel mogelijk levensloopbestendig. Om de diversiteit in de samenleving te bevorderen zal met name worden ingezet op het realiseren van meer huurwoningen in de vrije sector (middensegment) en middeldure koopwoningen.

Uitgangspunt:
Differentiatie in doelgroepen en woningaanbod te bevorderen.

- Transformatie van bestaande gebouwen die nu een andere bestemming hebben

Nog steeds staan in Lelystad bedrijfspanden leeg, terwijl er een grote behoefte is aan woningen. Lelystad wil daar waar het kan de transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen stimuleren.

Uitgangspunt:
Transformatie van leegstand vastgoed naar woningen te bevorderen.

- Kwaliteit bestaande woningen en woonomgeving

Huiseigenaren worden gestimuleerd om in het onderhoud van hun woning te investeren. Gespikkeld bezit, waar een incidentele corporatiewoning uit een rij huurwoningen is verkocht aan particulieren, wordt waar dat wenselijk is, teruggedrongen. Daarnaast zorgen kleine inbreidingsprojecten ervoor dat de fysieke uitstraling van de wijk verbetert. Als het gaat om de kwaliteit van de woonomgeving dan moet deze toekomstbestendig, prettig en toegankelijk zijn.

Uitgangspunt:
De kwaliteit van woningen en de woonomgeving te verbeteren.

- Leefbaarheid en veiligheid

We willen de veiligheid en leefbaarheid in wijken verbeteren. Dit doen we door de 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 verschillende doelgroepen over de stad.

Uitgangspunt:
De leefbaarheid en veiligheid te verbeteren.

- Verdichting

Om wijken meer divers te maken en het voorzieningenniveau op peil te houden, worden woningen toegevoegd aan bestaande wijken. Dit doen we met oog voor de omgeving en in samenspraak met omwonenden.

Uitgangspunt:
Te verdichten waar dit wenselijk is.

2.3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

- Mogelijkheden wooncarrière en doorstroming

We willen de doorstroming bevorderen met een zo groot mogelijke verhuisketen, om meer betaalbare woningen, zoals sociale huurwoningen, beschikbaar te krijgen voor de doelgroep die hierop is aangewezen.

Uitgangspunt:
Doorstroming te bevorderen.

- Zelfbewoningsplicht

Met de zelfbewoningsplicht kan worden voorkomen dat commerciële partijen woningen opkopen en verhuren en zo bijvoorbeeld de prijs opdrijven. Voor Lelystad wordt bekeken of het tot de mogelijkheden behoort om dit in te voeren en welke vorm hiertoe dan het meest geschikt is.

Uitgangspunt:
Te onderzoeken of invoering van zelfbewoningsplicht wenselijk is.

- Voldoende betaalbare voorraad

De woningmarkt in Lelystad zal uit circa de helft betaalbare woningen moeten gaan bestaan. Betaalbare woningen zijn sociale huurwoningen, woningen met middenhuur en goedkope koopwoningen.

Uitgangspunt:
Te sturen op een woningmarkt die voor circa de helft uit betaalbare woningen bestaat.

2.4. Duurzaamheid

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.

- Energietransitie

We willen dat de woningvoorraad van Lelystad in 2025 energieneutraal is. 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. 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, die voor besluitvorming bij de raad ligt. Deze mondt uit in de wijkvolgorde en de Wijkuitvoeringsplannen met bijbehorende spelregels.

<u>Uitgangspunt:</u>
De woningvoorraad te verduurzamen en asbestsanering te stimuleren.

- Klimaatadaptatie

Lelystad wil nieuwbouwlocaties zo realiseren dat zij voorbereid zijn op de steeds extremere weersomstandigheden, zoals het risico op hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen ten gevolge van de wereldwijde klimaatverandering. Voor de bestaande stad worden problemen voorkomen door de aanleg van bijvoorbeeld vegetatiedaken aan te moedigen, waterbesparende maatregelen te nemen en de campagne steenbreek.

<u>Uitgangspunt:</u>
De woningvoorraad voor te bereiden op de steeds extremere weersomstandigheden ten gevolge van de wereldwijde klimaatverandering.

- Circulaire bouw

Lelystad biedt ruimte voor experimenten, innovatieve architectuur en innovatieve bouwstijlen, zoals demontabel en circulair bouwen met houtbouw en bio-based materialen. Lelystad maakt dit mogelijk door zelf ook proeftuinen te ontwikkelen en bij nieuwbouw hierover afspraken te maken met ontwikkelaars en corporaties om deze manier van bouwen aan te jagen.

<u>Uitgangspunt:</u>
Te experimenteren en ruimte te bieden voor innovatieve architectuur en innovatieve bouwstijlen, zoals demontabel en circulair bouwen met houtbouw en bio-based materialen.

2.5. Wonen voor mensen met een zorgvraag / inclusieve samenleving

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 of inwoners met een verstandelijke of fysieke beperking.
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 met GGZ problematiek. Daarom krijgen deze twee groepen specifieke aandacht.

- Wonen met zorg

Er is een gevarieerd aanbod aan woonvoorzieningen tussen intramuraal wonen en geheel zelfstandig wonen. Hierbij is tevens sprake van spreiding van zorggroepen over de wijken om zo concentraties in bepaalde wijken te voorkomen. De zorg/ondersteuning moet goed geregeld zijn, zodat zelfstandig wonen goed verloopt en overlast wordt voorkomen. In Lelystad moeten voldoende mogelijkheden zijn om zelfstandig passend te kunnen wonen, maar ook om beschermd/intramuraal te wonen, voor als zelfstandig wonen niet (meer) mogelijk is.

<u>Uitgangspunt:</u>
Een gevarieerd aanbod aan woonvoorzieningen met passende zorg te creëren, verspreid over de stad.

- Senioren

Er wordt ingezet op levensloopbestendige wijken, waarbij seniorenhuisvesting in de nabijheid van voorzieningen beschikbaar is en ook de woonomgeving daarop is ingericht. Er wordt daarbij ingezet op diversiteit: koop en huur, lagere en hogere prijssegment. In de bestaande stad wordt bij vrijkomende locaties op “rollator afstand” van wijkvoorzieningen prioriteit gegeven aan senioren huisvesting. Lelystad ondersteunt/faciliteert initiatieven van inwoners voor een seniorenwoonvorm. Verder moeten er voldoende nul-treden woningen zijn, rekening houdend met de vergrijzing.
De sterrenzones t.b.v. senioren (rond De Uiterton, Hanzeborg en De Hoven) worden behouden en versterkt. Er wordt eventueel een nieuwe sterrenzone in Warande ontwikkeld.

<u>Uitgangspunt:</u>
In te zetten op levensloopbestendige wijken en een divers aanbod van seniorenwoningen.

- Mensen met een GGZ problematiek

Beschermd Wonen voorzieningen (voor mensen met zware GGZ problematiek) worden evenwichtig gespreid over de Flevolandse gemeenten. Voor inwoners van Lelystad met zware GGZ problematiek worden voldoende kleine, betaalbare woningen (voor uitstroom uit maatschappelijke instellingen) geboden. Verder is er ruimte voor het experimenteren met nieuwe woonconcepten, waarbij veel aandacht is voor (sociale) inbedding in de buurt.

Uitgangspunt:
Een gespreid en passend aanbod aan woonvormen te creëren voor mensen met GGZ problematiek.

2.6. Samenwerking

- Bewonersparticipatie

We betrekken inwoners tijdig bij 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.

Uitgangspunt:
Inwoners tijdig te betrekken bij te nemen beslissingen inzake ruimtelijke plannen, het proces duidelijk uit te leggen en dit ook te vragen aan onze samenwerkingspartners.

- Samenwerking met partners in de stad

Om de doelstellingen uit de Woonvisie te kunnen vertalen en te kunnen uitvoeren hebben we 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.

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

- Landelijke en regionale samenwerking

We brengen onze ambitie onder de aandacht bij de regio, provincie en rijk en zoeken 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.

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

3. Randvoorwaarden

Om de ambitie, zoals verwoord in de woonvisie, te kunnen realiseren, is een aantal randvoorwaarden van belang. Het betreft hierbij onder meer:

- Verbetering van het imago
- Groei van werkgelegenheid
- Goed voorzieningenniveau (onderwijs, vervoer, recreatie, winkels, etc.)
- Financiële stabiliteit van de gemeente

Alleen met het stapelen van stenen en ingrepen in de bestaande stad is het onmogelijk om de ambitie waar te maken. Meer dan voorheen kan de Woonvisie daarom ook niet los gezien worden van andere sporen die inmiddels zijn opgestart, zoals de Omgevingsvisie, LNL en andere beleidsagenda's.

4. Vervolgstappen

4.1. Planning

We hanteren voor de woonvisie de volgende planning:

Besluitvorming Uitgangspuntennotitie in gemeenteraad	Juni 2021
Opstellen concept Woonvisie	Juni/Juli/Augustus 2021
Behandeling concept Woonvisie in college en vrijgeven voor participatie	Aug/sept 2021
Participatietraject met raad, bewoners en externe partijen (Centrada, HVOB, SHW, makelaarsoverleg, OBL, wijkraden, relevante partijen voor wonen en zorg), waarbij concept Woonvisie als basis dient	September 2021
Resultaten participatie verwerken in concept en gereed maken voor collegebehandeling	Sept/okt 2021
Behandeling in college	Oktober 2021
Besluitvorming in de raad	Nov/dec 2021

4.2. Participatie

In de afgelopen maanden zijn er op verschillende manieren input opgehaald bij de raad, onze inwoners en diverse stakeholders. Zo zijn er informele raadsessies georganiseerd waarbij stakeholders hun input hebben kunnen leveren en hebben we inwoners geraadpleegd via het LelystadPanel.

Om te komen tot een definitieve nieuwe Woonvisie willen we in september 2021 opnieuw in gesprek. In een brainstormsessie onder leiding van communicatie- en participatiebureau SIR hebben we nagedacht over hoe we dit vorm willen geven. Dit dient ook om participatie in de gemeentelijke organisatie verder in te bedden.
De concept Woonvisie dient als input voor de participatiebijeenkomst(en). Aan de hand hiervan willen we in een dynamische sessie ideeën en kennis met elkaar delen. De deelnemers zullen in wisselende samenstellingen aan tafel zitten om over verschillende thema's het gesprek aan te gaan. We nodigen breed uit waardoor een brede discussie kan plaatsvinden met een gemêleerd gezelschap. De focus zal liggen op het spreken van inwoners. Op deze manier halen we voldoende input op om tot een breed gedragen concept Woonvisie uitwerking te komen. We passen hierbij het principe toe van informeren en raadplegen. In eerste instantie gaan we uit van een offline sessie maar mocht dat tegen die tijd nog niet mogelijk zijn, kunnen we dit eenvoudig omzetten naar een online sessie met verschillende subgroepen.
Als raad wordt u ook uitgenodigd om als toehoorder deel te nemen aan de sessie.