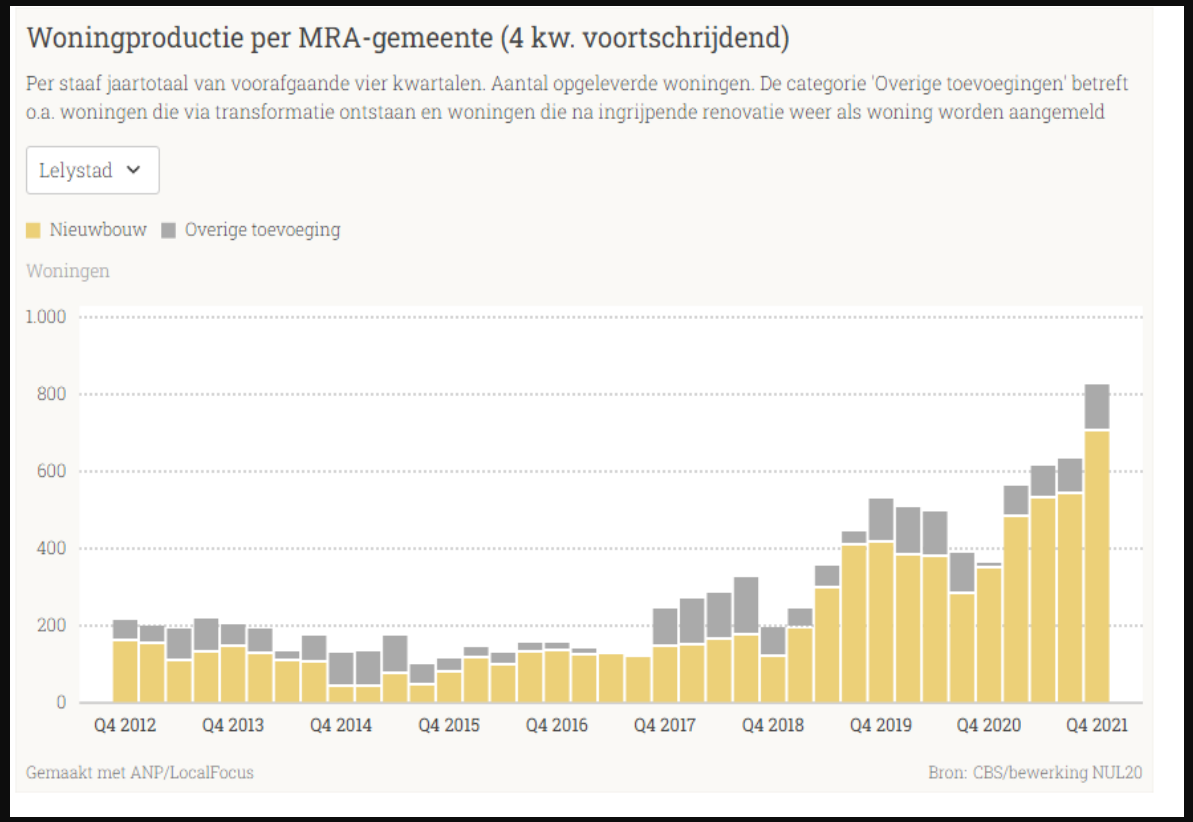
# Woningbouw in Lelystad, naar een nieuw record

Knelpunten en oplossingen

(presentatie tbv 8 maart)



Vooraf. Lelystad bouwt 4 x meer, maar het kan altijd beter. Ontwikkelen is ook samen problemen oplossen.



# We volgen in het gesprek de lijnen van het ontwikkelproces

1. Visie hebben
2. Plannen maken
3. Plannen ontwikkelen
4. Plannen goedkeuren
5. Projecten verkopen / verhuren
6. Projecten bouwen



# 1.Visie hebben

| Knelpunt | Oplossing | Rol van de raad |
|---|---|---|
| De omgevingsvisie is momenteel in de maak. | In de omgevingsvisie 2.0 via scenario's bepalen wat binnen- en buitenstedelijk kan worden gebouwd | Ambitieuze keuzes maken die ook voor de bevolking trendzettend zijn. |
| Geen grond | Actief grondbeleid begint in de fase van de omgevingsvisie. | Krediet verlenen voor actief grondbeleid. |
| Hoofdstad van de nieuwe natuur is een geweldig motto en merk. Dat is ook nodig in de concurrentieslag met andere steden. Het aanbod is nu echter niet onderscheidend en eigen genoeg. | Voor verschillende type woonmilieus wordt ihkv LNL de eigenheid uitgewerkt. Versterking van de stedenbouwkundige capaciteit hoort daarbij. | Input leveren in werksessie |
| Infrastructuur is niet berekend op snelle groei | Actief andere modal split stimuleren | Bij verkeers- en vervoersbeleid sturen op wandelen, fietsen, deelgebruik, OV. |

gemeente Lelystad



# 2.Plannen maken

| Knelpunt | Oplossing | Rol van de raad |
|---|---|---|
| Potentiële bouwlocaties worden niet proactief opgepakt. Daarvoor ontbreekt namelijk de capaciteit en het geld. | Geld reserveren via een egalisatiereserve om plannen voor te kunnen bereiden. Een groot deel van deze kosten kan bij het doorgaan van de plannen ook in rekening worden gebracht. | Budget beschikbaar stellen (bijvoorbeeld voorbereidingskredieten) |
| Stikstof, PFAS, Geluid, Bodemverontreininging en andere milieuaspecten beperken wettelijk de mogelijkheden | De provincie kan hierbij helpen, maar heeft weinig slagkracht / middelen | Waar mogelijk ruime interpretaties toepassen |
| Corporatie heeft een onduidelijke ontwikkelpositie (en staat wel aan de lat voor 25-30% van de bouwproductie) | In de projectenportefeuille duidelijke projecten aanwijzen waar de corporatie (mee)ontwikkelt | Indien nodig het percentage sociaal vastleggen in het bestemmingsplan. |

gemeente Lelystad



| Knelpunt | Oplossing | Rol van de raad |
|---|---|---|
| Discussie over de afzetbaarheid van woningsegmenten | Marktonderzoek en vervolgens sturen op differentiatie in het aanbod. | |
| Plannen kennen conflicterende beleidsvelden. Dat kan tot patstellingen leiden. | Investeren in de onderlinge samenwerking en tijdig (bestuurlijk) escaleren. | |
| Parkeerbeleid is niet meer up to date. | Nieuw parkeerbeleid opstellen | Met voorrang, eerste halfjaar 2022, in de nieuwe raad behandelen en besluiten |

gemeente Lelystad



| Knelpunt | Oplossing | Rol van de raad |
|---|---|---|
| Een geoliede uitgiftestrategie ontbreekt | Inhuren van kennis | |
| Grond- en vastgoedeigenaren (ook RVB) geven geen prioriteit aan Lelystad | Intensief contact hebben en waar mogelijk niet schromen met inzet onteigeningsinstrumentarium. | College mandateren voor een actieve strategie naar onwillige grond- en vastgoedeigenaren |

gemeente Lelystad



# 3.Plannen ontwikkelen

| Knelpunt | Oplossing | Rol van de raad |
|---|---|---|
| Gegeven de beperkte marges en de ambities van de gemeente zijn plannen moeilijk te realiseren en ontstaan patstellingen | Escalatielijn is ingevoerd, met bewaking van planningen en bestuurlijk versnellingsloket. Ook woningbouwsubsidies helpen. | Bij extra kwaliteitseisen ook geld beschikbaar stellen. |
| Er zijn ook slechte ontwikkelaars! Dat kan gaan om speculeren op hogere opbrengsten, slechte afspraken met (onder)aannemers enzovoort. | Ook hierbij wordt de vinger aan de pols gehouden en waar nodig geescaleerd en ook stevig geinterveniëerd | Steun bij conflicten. |
| Er zijn slechte afspraken gemaakt | Investeren in (kostbare) juridische ondersteuning en gebruik van standaardcontracten. | |

gemeente Lelystad



| Knelpunt | Oplossing | Rol van de raad |
|---|---|---|
| Beleggers zijn maar beperkt geïnteresseerd in Lelystad en geven de voorkeur aan andere steden. | Extra tijd besteden aan contacten en ook investeren in aantrekkelijkheid van Lelystad als complete stad. | Blijven investeren in de lijn van LNL in de toekomstwaarde van de stad |
| Er is angst voor overproductie in bepaalde segmenten (denk aan appartementen) | Sturen op productdifferentiatie, niet alleen in woningtypologie, maar ook in zorg, woon-werkcombinaties enz.. | |
| Personeel verlaat snel Lelystad op een zeer concurrerende arbeidsmarkt | Concurreren op arbeidsplezier en omstandigheden. | De raad is een enthousiaste opdrachtgever |

gemeente Lelystad



| Knelpunt | Oplossing | Rol van de raad |
|---|---|---|
| Ontwikkelaars weten de weg in het stadhuis niet | Accounthouders en het initiatievenloket is daarvoor bedoeld en heeft een bestuurlijke kop | Ontwikkelaars doorverwijzen naar accounthouders, initiatievenloket en evt naar wethouders |
| CPO’s zijn zeer arbeidsintensief (en leuk) om te begeleiden. | Hiervoor specifieke capaciteit voor beschikbaar stellen. | Budget voor vrijmaken. |

gemeente Lelystad



# 4.Plannen goedkeuren

| Knelpunt | Oplossing | Rol van de raad |
|---|---|---|
| Bezwaren van omwonenden worden op terugkerende momenten ingebracht ondanks besluiten van raad of rechters. | Structureel evalueren van participatietrajecten en hierin verbeteren plus ook mobiliseren van woningzoekenden als belanghebbende (YIMBY) | Structureel evalueren van participatietrajecten en hierin verbeteren plus ook mobiliseren van woningzoekenden als belanghebbende (YIMBY) |
| Ontwikkelaars dienen ondeugdelijke, onvolledige of gevaarlijke plannen in. | Voor indiening vergunning intake te doen. | |
| Politieke besluitvorming vindt plaats aan het einde van het ontwikkeltraject, met grote onzekerheden, waardoor ontwikkelaar niet het onderste uit de kan zal halen en proces sowieso ook trager loopt. | Vooraf aan de raad kaders vragen en de raad ook periodiek meenemen in de voortgang van de bouwproductie. | Vooraf kaders stellen en ruimte geven aan het bestuur. |

gemeente Lelystad



# 5.Projecten verkopen/ verhuren

| Knelpunt | Oplossing | Rol van de raad |
|---|---|---|
| De productie in Lelystad drijft voor een groter deel dan elders op een externe vraag. De woningbouw kan niet concurrerend genoeg zijn. | Sturen op kwaliteit en onderscheidend vermogen en eigenheid die hoort bij “Hoofdstad van de Nieuwe Natuur”. | Sturing op kwaliteit ondersteunen op de momenten dat goedkoop het wint van goed. |
| De woonconsument in de grotere regio heeft een negatief beeld van Lelystad. | Weer oppakken van de citymarketing en investeren in voorzieningen. | Het beschikbaar stellen van geld voor marketing en investeren in voorzieningen. |
| Gedoe over juridische dossiers als mandeligheid belemmeren verkoop. | Zwaar inzetten op mediation | |

gemeente Lelystad



# 6.Projecten bouwen

| Knelpunt | Oplossing | Rol van de raad |
|---|---|---|
| Er is onvoldoende bouwcapaciteit, met name als het gaat om arbeidskrachten | Onderwijs en bijscholing in de techniek stimuleren en woonruimte bieden voor internationale werkers | |
| De toenemende inflatie maakt woningbouwplannen onhaalbaar | Vooral zorgen dat plannen zo spoedig mogelijk kunnen worden gerealiseerd, zodat de omstandigheden tussen initiatief en bouw zo weinig mogelijk veranderen. | Kaders vooraf aangeven en bestuurlijke ruimte geven. |
| Nutsbedrijven hebben te weinig capaciteit op het net of als het gaat om personeel. | Tijdig delen van planningen en zorgen dat deze ook robuust zijn. Waar nodig escaleren naar Rijk of Provincie. | |

gemeente Lelystad