Concept woonvisie

Lelystad

Een leven lang wonen ín Lelystad



Versie 30 augustus 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding en context 3
Participatieproces 4
2. Visie en ambities 5
3. Woonopgaven 9
3.1. Nieuwbouw van woningen 9
3.2. De bestaande woningvoorraad 15
3.3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid 16
3.4. Duurzaamheid 17
3.5. Wonen voor mensen met een zorgvraag 20
4. Uitvoeringsagenda 22
5. Woonbouwprogrammering 24
Bijlage 1: Begrippenlijst 25
Bijlage 2: Nota van participatie 26
Bijlage 3: Woningbehoefte onderzoek Lelystad 27
Bijlage 4: Lelystad Seniorproof 28

1. 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. 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 extramuralisering van de zorg, de uitstroom van beschermd wonen en de maatschappelijke opvang en de wettelijke taakstelling voor verduurzaming hebben impact op de woningmarkt.

Deze ontwikkelingen bieden uitdagingen en kansen. Lelystad heeft een grote groei ambitie. In het kader van de motie Koerhuis over het toevoegen van 100.000 woningen in Flevoland, heeft Lelystad aangegeven 10.000 woningen te kunnen realiseren in Warande. De gemeenteraad heeft in het najaar van 2020 aangegeven zelf een toevoeging van 40.000 woningen over de gehele stad te ambiëren. Dit zou meer dan een verdubbeling van de huidige woningvoorraad betekenen. De mate van de groei ambitie zegt uiteraard ook iets over voor wie je bouwt, welk soort woningen dienen worden toegevoegd. Ook staat het bouwen van woningen niet op zichzelf. Zo is de uitbreiding van het voorzieningenniveau en de werkgelegenheid belangrijke benodigdheden voor de groei van de stad. Ook de blijvende verbetering van het imago van de stad en de financiële stabiliteit van de gemeente zijn 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 wordt beschreven wat de gemeente Lelystad de komende tien jaar kwalitatief wil bereiken op het brede terrein van wonen. Er worden opgaven geformuleerd over onder meer de groei ambitie, de bestaande stad, betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg. We gaan in de woonvisie in op de 'wie' en 'wat' vraag en minder gedetailleerd in op de 'waar' vraag.

Tien 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 het volgende hoofdstuk gaan we in op onze ambities. In hoofdstuk 3 worden deze uitgewerkt in woonopgaven. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma geven we een uitwerking aan deze woonopgaven voor de komende tien jaar. Ook voegen we voor dezelfde periode een woningbouwprogrammering toe.

Participatieproces

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 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.

In aanloop van deze woonvisie zijn verschillende gesprekken gevoerd met onze gemeenteraad en onze partners. Ook wordt het concept van de woonvisie in september 2021 besproken met onze inwoners en andere belanghebbenden. Een verslag van deze gesprekken wordt opgenomen in de bijlage van de definitieve woonvisie.

2. Visie en ambities

In dit hoofdstuk formuleren we onze visie voor Lelystad als woonstad. Dit doen we door de volgende vraag te beantwoorden. 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 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 merken dat mensen hier naar tevredenheid wonen. In 2018 bedroeg de groei al 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, veiligheid van afdeling onderzoek en statistiek 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 kwalitatieve groei nastreven, we willen dat Lelystedelingen hun woonomgeving minstens zo goed blijven scoren als op het moment. Doel is niet om zo snel mogelijk, zoveel mogelijk woningen toe te voegen, we bouwen aan wijken met alle voorzieningen die daarbij horen.

Lelystad biedt hoogwaardige woonkwaliteit

Lelystad biedt, in vergelijking tot veel andere steden in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), de regio Zwolle en ook daarbuiten, een 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 van de MRA (bron: WiMRA 2019). Anders gezegd, je krijgt hier relatief een ruim huis voor je geld. Ook wonen huishoudens met een laag en midden inkomen in Lelystad 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 ruimtelijk opzet met veel groen. Niet voor niks is Lelystad ‘hoofdstad van de nieuwe natuur’. De kwaliteit van woningen en woonomgeving blijft van essentieel belang. Zowel voor het trekken van nieuwe bewoners als voor het behouden voor inwoners. Kwaliteit van de woningmarkt gaat daarom boven kwantiteit van de woningmarkt.

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 en zelfredzaam tot zorgbehoevend, 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 wachttijden 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 ook 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 woningvoorraad is gelijkvloers, maar een groot deel van de woningen die dat niet zijn is gelukkig aanpasbaar.

Daarnaast wonen steeds meer mensen, die voorheen in een zorginstelling gewoond zouden hebben, zelfstandig. Dit leidt tot een andere zorgvraag, een ander soort woonvraag (levensloopbestendig in alle prijsklassen en veel kleine, 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, voldoende draagkrachtige bewoners en ondersteuning waar nodig. Lelystad zet in op het substantieel terugdringen van de wachttijd voor het verkrijgen van een (sociale) huurwoning en stapt daarbij af van de rigide 70/30 scheiding, dus 30% sociale huur en 70% overige woonsegmenten. In de nieuwe visie wordt een bredere definitie van betaalbare woningen gehanteerd. Er wordt gestreefd naar een woningvoorraad die in 2030 voor circa de helft uit betaalbare woningen bestaat. Dit betreft sociale huurwoningen, woningen met een middenhuur en goedkope koopwoningen.

Lelystad is een groene, duurzame en natuur inclusieve stad

Doordat Lelystad 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 zal zich als een klimaat adaptieve en natuur inclusieve stad ontwikkelen door het vergroting van het beheer en bewustwording van natuur voor de inwoners van Lelystad.

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.
Als kansrijke doelgroepen worden 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. 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 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.

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 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 in het bijzonder wooncoöperaties als vorm van collectief wonen. De gemeente werkt uit hoe zij inwoners met een dergelijk initiatief beter kunnen ondersteunen. Afhankelijk van de locatie en doelgroep, kunnen we ook werken met tenderprocedures waarbij alle (markt-)partijen welkom zijn om de ontwikkeling 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 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.

Lelystad gaat voor 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. 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 de ontwikkeling beoordeeld.

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. 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.

In deze manier van programmeren schuilt ook risico's. Zo is het vooraf niet zeker of aantallen gehaald zullen worden, bijvoorbeeld omdat marktomstandigheden of woningvoorkeuren tussentijds wijzigen, de

bouwproductie niet gehaald kan worden of omdat er niet voldoende woningen afgezet kunnen worden. We monitoren deze ontwikkelingen daarom goed.

3. 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 3.1 gaan we in op de groeiambities en de onderliggende groeiscenario's. Vanaf 3.2 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.

3.1. 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. Vanuit het programmaplan LNL wordt aangehaakt bij de ambitie om tot 2040 te groeien met zo'n 2.300 extra huishoudens / woningen, dus 10.000 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 dus niet alleen op gericht om te voorzien in de woningbehoefte van onze eigen inwoners, maar ook om te kunnen voorzien in de woningbehoefte van huishoudens uit de bredere regio.

Demografische ontwikkeling

Op basis van de meest recente gemeentelijke prognose van O&S Lelystad 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) is migratie 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.

De drie scenario's

In het WBO zijn deze drie scenario's, autonome groei – 10.000-scenario – 40.000-scenario, verder uitgewerkt.

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 huishoudens is 1 extra woning.

2. In het 10.000-scenario is de gemeentelijke ambitie verwerkt om tot 2040 te groeien in totaal 10.000 woningen toe te voegen. Het gaat in dit scenario om een toevoeging van circa 2.240 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 tot 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 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. Aanname in dit scenario is dat de groei de komende 20 jaar de huidige trend 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 10.000 en 40.000 scenario zijn indicatieve scenario's die gebaseerd zijn op de gemeentelijke ambities Lelystad Next Level (10.000 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 ambitie-scenario'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 is 87% van de naar een sociale huur appartement. De rest van de vraag gaat uit naar vrije sector huurwoningen. Onderstaande tabel laat de vraag naar segment zien.

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

Type en segment		**Grondgebonden**			**Appartementen**			**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. VSH = vrijesectorhuur / SH = sociale huur / GGB = grondgebonden / APP = appartement en/of levensloopbestendig

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 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: + 10.000 huishoudens
Het + 10.000-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 2.240 extra huishoudens om de groei met 10.000 woningen mogelijk te maken. Het gaat daarbij vooral om het aantrekken van huishoudens met midden en hogere inkomens 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 de MRA schaars zijn. Onderstaande tabel laat de vraag naar 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 + 10.000

Type en segment		Grondgebonden			Appartement			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 + 10.000	Aantal	515	510	4.325	1.850	985	1.820	10.000
	%	*5%*	*5%*	*43%*	*19%*	*10%*	*18%*	*100%*
***Extra vraag in scenario* + 10.000**	Aantal	+275	+85	+1.595	+155	+45	+95	+2.245
	%	*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. VSH = vrijesectorhuur / SH = sociale huur / GGB = grondgebonden / APP = appartement en/of levensloopbestendig

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 100 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. 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.

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. 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 gereoriënteerde 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			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. VSH = vrijesectorhuur / SH = sociale huur / GGB = grondgebonden / APP = appartement en/of levensloopbestendig

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.

Op basis van de demografische ontwikkelingen die Lelystad de komende twintig jaar gaat doormaken en de ambitie om te groeien met 40.000 huishoudens zien we een groei en daarmee een woningbehoefte in alle doelgroepen. De sterkste toename doet zich voor in de 65+ doelgroepen en gezinnen. 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.

<u>Gemeentelijke ambities bepalend voor het woningbouwprogramma</u>
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.

Tien 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.

Kaart 1: Schets van mogelijke locaties in relatie tot woningbouwambitie (exclusief scenario 40.000 woningen).



3.2. 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[1]. 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 en zelfredzaam tot zorgbehoevend. Nieuwe en bestaande 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. Zo wordt de draagkracht van wijken versterkt en blijven voorzieningen behouden. Ook moet de sociale huurvoorraad meegroeien met de behoefte, waarbij deze gelijk over de stad verspreid moeten worden en zich niet alleen in de al kwetsbare wijken moet concentreren.

We zetten extra in op het behouden van draagkrachtige bewoners en zetten waar dat wenselijk is in op het aantrekken van nieuwe bewoners. Hierbij wordt gekeken naar het soort 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.

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.

Niet alle woningbouw in bestaande wijken zal gericht zijn op inwoners van de wijk. Wanneer er voor andere doelgroepen wordt gebouwd worden de huidige inwoners hier ook bij betrokken. Wij streven er naar om transparant en duidelijk te communiceren over de woningbouwplannen die er zijn.

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. Lelystad wil daar waar het kan de transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen stimuleren. Veelal gaat dit om bedrijfspanden, maar het kan ook gaan om panden van de overheid, zoals oude scholen. Bij het faciliteren van transformatie houden we rekening met het economisch beleid van de gemeente en de omgevingsvisie. 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. Gespikkeld bezit (een incidentele corporatiewoning uit een rij huurwoningen die is verkocht aan

[1] Woningbehoefteonderzoek Lelystad (2021).

particulieren) wordt waar dat wenselijk is teruggedrongen. Onder kwaliteit wordt verstaan dat woningen een goede onderhoudsstaat en levensloopbestendigheid kennen, dat deze op termijn voldoen aan de beoogde duurzaamheidseisen en dat de grote concentratie van goedkope woningen tegen wordt gegaan. Daarnaast zorgen kleine inbreidingsprojecten ervoor dat de fysieke uitstraling van de wijk verbetert.

Woningen ontwikkelingen en tegelijkertijd de groene woonkwaliteit van onze stad behouden vraagt om creatieve oplossingen waarmee de inzet op 'natuurlijk' wonen niet gepaard gaat met een bovengemiddelde groei aan openbare ruimte. Ook zal de toename van het aantal inwoners resulteren in een toenemende recreatiebehoefte van onze inwoners.

Er ligt een belangrijk 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, Zuiderzeewijk en het Stadshart is een kwaliteitsimpuls nodig. Dit is eerder al onderschreven Lelystad Next Level (LNL). In deze wijken worden verschijnselen zoals vergrijzing, en ruimtelijke concentratie van zorgbehoevenden en sociale huur woningen geconcentreerd. Als het gaat om de kwaliteit van de woonomgeving dan moet deze toekomstbestendig, prettig en toegankelijk zijn. In de wijkvisies die worden op gesteld zal dit geïntegreerd worden. 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.

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 verbeteren 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.

3.3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Ten tijde van het opstellen van deze Woonvisie kent Nederland een tekort aan woningen met als gevolg oplopende huizenprijzen en wachttijden 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 3.1 schetsten we de woningbehoefte in relatie tot de huishoudensprognose en aanvullend de gemeentelijke ambities tot 2040. Hieruit blijkt dat er behoeft 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 vergroten om andere doelgroepen te kunnen blijven bedienen. Door het gebrek aan goedkopere koop en (sociale) huur woningen kan doorstroming beperkt op gang komen. 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. Voor deze nieuwe visie willen wij een bredere definitie van betaalbare woningen hanteren. We streven ernaar dat de woningvoorraad in 2030 voor circa de helft uit betaalbare woningen bestaat. Dit betreft appartementen en levensloopbestendige woningen in het (sociale) huur segment en woningen in het koopsegment € 150.000 - € 250.000.

De inzet op betaalbare woningen levert meer flexibiliteit op voor de woningbouwprogrammering en de aanbesteding. Bouwen in de mix zal hier een mooi voortvloeisel van zijn. 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 exploitatie van plannen.

Mogelijkheden wooncarrière en doorstroming

We streven er naar 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 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 vergroten. Door een zo groot mogelijke verhuisketen te creëren, blijven bijvoorbeeld meer betaalbare woningen, zoals sociale huurwoningen, beschikbaar te krijgen voor de doelgroep die hierop is aangewezen. Zo krijgen meer mensen toegang tot de woningmarkt en kunnen zij hun woon carrière opbouwen. Doel is om, onder meer, de wachttijden 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. Lelystad zet zich daarnaast in op het terugdringen van de wachttijd voor het verkrijgen van een (sociale) huurwoning. 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.

Zelfbewoningsplicht

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. Voor Lelystad wordt onderzocht in welke mate hiervan sprake is en zal worden bekeken of het tot de mogelijkheden behoort om een zelfbewoningsplicht in te voeren. Ook wordt gekeken naar andere middelen die prijsopdrijving kunnen tegengaan, vergelijk een koopgarantregeling.

3.4. 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 en zullen onze stad moeten voorbereiden op de steeds extremere weersomstandigheden. 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) en hypotheeklast of huur, bij het treffen van energiemaatregelen 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 voor het aardgas afgekoppeld kan worden. De overige woningen zijn aangesloten op het warmtenet van Vattenfall of het warmtenet van 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. 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 opdracht van 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 en kunnen daar

(nog) niet toe worden gedwongen. Omdat het gaat om vele individuen is het ook moeilijker om collectief afspraken met hen 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 versterkt dan verzwakt. Lelystad is straks koploper op het gebied van klimaat adaptatie, natuur en biodiversiteit. Binnen deze opgave zijn klimaat adaptief en waterrobuust ontwerpen en ontwikkelen een randvoorwaarde, leidend tot een versterking van de biodiversiteit en daarmee een betere leefomgeving ook voor onszelf. Dit heeft uiteraard ook gevolgen voor de groen blauw structuur in de stad met genoeg ruimte voor de recreatiebehoefte en natuurbeleving van onze inwoners.
In de openbare ruimte gaan klimaat adaptatie maatregelen samengaan met biodiversiteit. Zo kunnen we ervoor zorgen dat, in ieder geval de gebouw bewonende soorten, in een goede staat van instandhouding worden gebracht dan wel te houden. We betrekken inwoners om hen te stimuleren hun woning en tuin te vergroenen.

Biodiversiteit en stadsnatuur

Lelystad heeft daarnaast de ambitie om hoofdstad van de nieuwe natuur te zijn 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 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 natuurinclusief geldt zowel voor maatregelen aan/in gebouwen als ook in de openbare ruimte. Er zal een catalogus ontwikkeld worden met mogelijkheden voor beschermde en specifiek Lelystadse soorten. Naast de versterking van de biodiversiteit, zorgt deze natuurinclusieve ontwikkeling voor een gezonde en prettige leefomgeving. De wettelijke taak van het borgen van de goede staat van instandhouding van (beschermde) soorten kan door een gerichte natuurinclusieve ontwikkeling ook gerealiseerd worden. Hiervoor wordt 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. Lelystad houdt daarnaast al rekening met de toekomstige landelijke eis of regionale ambitie zoals het materialenpaspoort voor alle nieuwbouw.

3.5. 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 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 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 bestaande woningvoorraad in Lelystad. Ook is de vergrijzing in belangrijke mate een oorzaak van de toenemende vraag naar ondersteuning en zorg vanuit de Wmo (zie WBO 2021). Er wordt daarom ingezet op levensloopbestendige wijken, waarbij seniorenhuisvesting in de nabijheid van voorzieningen beschikbaar is en ook de woonomgeving daarop is ingericht (zie rapport: Lelystad Seniorproof). 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 wijkvoorzieningen 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.

Lelystad stimuleert 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 alle 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 de noodzakelijke aanpassingen aan de woning.

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 zijn voldoende kleine, betaalbare huurwoningen (voor uitstroom uit maatschappelijke instellingen) beschikbaar. Ook hier moet concentratie vermeden worden. Een wijk dient altijd te bestaan uit een goede balans tussen draagkrachtige en meer vragende bewoners.
Verder is er ruimte voor het experimenteren met nieuwe woonconcepten, waarbij veel aandacht is voor (sociale) inbedding in de buurt.

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 veel woonvormen tussen intramuraal wonen en geheel zelfstandig wonen. Diversificatie van de woonvormen maakt de spreiding van zorggroepen over de wijken gemakkelijker om zo concentraties in bepaalde wijken te voorkomen. De zorg en ondersteuning voor personen die deels zelfstandig wonen moet 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 lichamelijk en verstandelijk gehandicapten 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.

4. 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.
Lelystad biedt hoogwaardige woonkwaliteit	4. We streven er naar 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
	5. We zetten in op minimaal het op peil houden en waar mogelijk verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in alle wijken.
	6. We zetten extra in op het behouden van draagkrachtige bewoners en zetten waar dat wenselijk is in op het aantrekken van nieuwe bewoners.
	7. We zetten in op de revitalisering van de ‘70/’80 wijken om de woonkwaliteit in deze bestaande wijken te verbeteren.
	8. We stimuleren woningeigenaren hun woning toekomstbestendig (o.a. courant en levensloopbestendig) te houden of te maken.
	9. We maken prestatieafspraken met onze woningcorporaties gericht leefbaarheid en veiligheid in wijken
Lelystad is een evenwichtige en inclusieve stad	10. Om de wachttijd voor het verkrijgen van een sociale huurwoning terug te dringen streven we ernaar dat de woningvoorraad in 2030 voor circa de helft uit betaalbare woningen bestaat. We hanteren daarbij een bredere definitie van betaalbare woningen.
	11. 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.
	12. We onderzoeken welke instrumenten nog meer ingezet kunnen worden om de beschikbaarheid van woningen te vergroten. te denken valt aan een huisvestingsvergunning waarbij bij de verhuur van een sociale huurwoning voorrang gegeven wordt aan de woningzoekenden die maatschappelijk verbonden zijn aan de gemeente Lelystad of een zelfbewoningsplicht.
	13. We anticiperen op de vergrijzing door in te zetten op meer geschikte woningen voor senioren en stimuleren ouderen langer thuis te blijven wonen. We programmeren levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen, op goed toegankelijke locaties.
	14. We zetten in op voldoende mogelijkheden om zelfstandig passend te kunnen wonen, maar ook om beschermd/intramuraal te wonen, voor als zelfstandig wonen niet (meer) mogelijk is.
	15. We maken prestatieafspraken met de corporaties die actief zijn in Lelystad, gericht op beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen.
Lelystad is een groene, duurzame en natuur inclusieve stad	16. Binnen de stadsbrede communicatie en wijkuitvoeringsplannen wordt zoeken we naar manieren om particulieren te stimuleren om (gefaseerd) over te gaan op aardgasvrije verwarming.
	17. We betrekken inwoners om hen te stimuleren hun woning en tuin te vergroenen.
	18. We zetten in op de ontwikkeling van een toetsingskader voor het natuurinclusief bouwen en ontwikkelen in de vorm van een puntensysteem of een vorm van ‘Ecological Return on Investment’.
	19. We zetten in op de ontwikkeling van Lelystad als een klimaat adaptieve en natuur inclusieve stad door het vergroting van het beheer en bewustwording van natuur voor de inwoners van Lelystad.

Lelystad trekt sterkere schouders aan	20. 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 afkomstig uit de MRA en de regio Zwolle.
Lelystad biedt onderscheidende woonmilieus	21. 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.
	22. We zetten in op aantrekkelijke en kwalitatieve nieuwbouw. We bouwen daarbij aan wijken met alle voorzieningen die daarbij horen.
Lelystad biedt de ruimte voor nieuwe initiatieven en woonconcepten	23. 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.
	24. De gemeente werkt uit hoe zij inwoners met een initiatieven voor wooncoöperaties beter kunnen ondersteunen.
	25. We bieden ruimte aan collectief en particulier opdrachtgeverschap en aan nieuwe woonvormen passend bij de verschillende doelgroepen in Lelystad.
Lelystad stelt kwaliteit boven kwantiteit	26. Lelystad zet in op het kwalitatief groeien van de stad. Dit geldt ook voor de woningbouwprogrammering: de juiste woning op de juiste plek.
Lelystad gaat voor integrale gebiedsontwikkeling - mobiliteit, werkgelegenheid, onderwijs, cultuur en recreatie	27. Bij nieuwe ontwikkelingen hanteren we 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 beoordeeld.
Lelystad gaat flexibel programmeren in relatie tot conjunctuur	28. 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.
	29. We maken waar mogelijk vaker tijdelijke of meer flexibele afspraken met marktpartijen binnen onze woningbouwprogrammering.

5. Woonbouwprogrammering

(nog op te stellen)

Bijlage 1: Begrippenlijst

(nog op te stellen)

Bijlage 2: Nota van participatie

(nog op te stellen)

Bijlage 3: Woningbehoefte onderzoek Lelystad

Zie bijgevoegde stukken

Bijlage 4: Lelystad Seniorproof

Zie bijgevoegde stukken