INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 350

Portefeuille:	Economische Zaken, Lelystad Next Level, Wonen en Stadshart
Programma:	8. Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Vernieuwing
Taakveld:	8.3 Wonen en Bouwen
Datum	24 november 2020

Onderwerp: Kwartaalrapportage Wonen 2020-III

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:
Kwartaalrapportage Wonen 2020-III

Inleiding
De woningmarkt draait op volle toeren. Ook in Lelystad wordt volop gebouwd. Middels deze kwartaalrapportage blijft de raad geïnformeerd.

Kernboodschap

Woonvisie

De huidige Woonvisie, ‘Samen aan de slag’ loopt eind 2020 af. De woonvisie is voor een gemeente het belangrijkste kader voor haar woonbeleid en de basis voor de prestatieafspraken en het woningbouwprogramma. Omdat de marktomstandigheden zijn gewijzigd en de omgevingsvisie en het programma Lelystad Next Level (nieuwe) uitgangspunten en randvoorwaarden meegeven, wordt op dit moment gestart met het opstellen van een nieuwe woonvisie.

Om de woonvisie goed aan te laten sluiten bij de omgevingsvisie, is het voorstel dat de nieuwe woonvisie een langere looptijd kent, van 10 jaar. Daaronder komt een woonagenda met een looptijd van vier jaar.

In Q3 heeft door de coronamaatregelen een eerste digitale sessie met de raad plaatsgevonden. Conclusie van deze sessie was: “Het onderwerp is nog niet voldoende besproken. In het presidium zal worden bezien op welke wijze er een vervolg aan moet worden gegeven.” (conclusieformulier van de Raadssessie “Sessie 1: Startbijeenkomt Woonvisie” op 22 september 2020). In samenspraak met de raad wordt gekeken naar de gewenste en haalbare vorm van gesprek.

Provinciale woonagenda

In het coalitieakkoord van de Provincie Flevoland is opgenomen een provinciale Woonagenda op te stellen. Ook heeft de Provinciale Staten (PS) aangegeven meer zicht te willen op de informatie rondom het wonen in de provincie. Begin 2020 is de provincie daarom gestart met een inventarisatie van het woonbeleid in de zes gemeenten. Op basis van die informatie wordt een basis gelegd voor verder te verkennen thema's. Het college heeft positief gereageerd op het voornemen van de provincie een provinciale woonagenda op te stellen. Uw raad is hierover geïnformeerd middels een informatienota (dd. Oktober 2020). Hierin vindt u meer informatie over het proces den reactie van het college.

Doorschuiven besluitvorming woningbouwprogrammering

Bij het opstellen van de Woonvisie 2016-2020 is bedacht dat om de twee jaar een nieuwe bijgestelde woningbouwprogrammering voorgelegd zou worden. Hierdoor kon de bouwproductie in Lelystad gemonitord worden en indien nodig, op punten bijgesteld. De invulling van de "onafgemaakte locaties" stond hierbij centraal. Met het opstellen van de Woonvisie wordt er opnieuw naar de stad gekeken om te kijken of en zo ja welke locaties in aanmerking moeten komen om ingevuld te worden. Deze exercitie heeft direct gevolg voor de woningbouwprogrammering. Er is daarom gekozen om niet eind 2020 te komen met een bijgestelde programmering maar aansluitend aan de vaststelling van de Woonvisie.

Voortgang nieuwbouw

In 2020 zijn voor 477 nieuw te bouwen wooneenheden vergunningen verleend; in dezelfde tijd vorig jaar 365 nieuw te bouwen wooneenheden vergunningen verleend.

Vergunde wooneenheden	2^1kap	appartement	rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Atolwijk		45			45
Bolder	1			5	6
Botter	2			1	3
Buitenhof	6			26	32
Groene Velden				1	1
Kustwijk			16		16
Landerijen		43			43
Stadshart			9		9
Warande	28		83	17	128
Zuiderzeewijk		42			42
Totaal programmering	**37**	**130**	**108**	**50**	**325**
Campus-Zuid		152			152
Totaal vergunde wooneenheden	**37**	**282**	**108**	**50**	**477**

De woningen in Campus-Zuid betreffen de woningen van Centrada die geen onderdeel van de 70 /30 verhouding_uitmaken. Deze dienen te voorzien in woningen voor mid-stay.

In 2020 zijn in eerste twee kwartalen 299 woningen opgeleverd; in 2019 in dezelfde periode 349 woningen. Of hier sprake is van een dip of van uitgestelde opleveringen is nu nog te vroeg om aan te geven. Mogelijk kan aan de hand van de cijfers in het vierde kwartaal en de bijbehorende jaarcijfers hier wel een uitspraak over gedaan worden.

Opgeleverde woningen	2^1kap	appartement	Rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Atolwijk			**85**		**85**
Middenhuur			55		55
sociale huur			30		30
Bolder	**4**			**2**	**6**
Koop	4			2	6
Botter				**1**	**1**
Koop				1	1
Buitengebied				**1**	**1**
Koop				1	1
Buitenhof	**18**			**19**	**37**
Koop	18			19	37
Golfresort				**9**	**9**
Koop				9	9
Groene Velden	**2**			**1**	**3**
Koop	2			1	3
Kustwijk				**1**	**1**
Koop				1	1
Stadshart	**1**		**43**	**1**	**45**
Koop	1		16	1	18
middenhuur			27		27
Warande	**18**	**11**	**64**	**17**	**110**
Koop	16		28	17	61
middenhuur	2	11	19		32
sociale huur			17		17
Zuiderzeewijk				**1**	**1**
Koop				1	1
Eindtotaal	**43**	**11**	**192**	**53**	**299**

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken 2020 zijn grotendeels gerealiseerd. De afspraken die nog doorlopen in 2020 zijn opgenomen in de nieuwe prestatieafspraken voor 2021.

In de Prestatieafspraken staat welke projecten Centrada wil realiseren. Voor 2020 zijn dat:

Opgenomen in prestatieafspraken voor 2020	Aantallen	Status
Blokkerhoek Muiderzand	42	
Waddenlaan	45	
Kustrif Zandbank	33	
De Veste	30	Opgeleverd
Warande deelplan 2	17	Opgeleverd

Taakstelling statushouders

In maart 2020 heeft de provincie het plan van aanpak d.d. 19-12-2019 beoordeeld als onvoldoende structurele oplossing. De provincie heeft de gemeente tot 1 september 2020 gegeven om een aangepast plan van aanpak in te dienen waardoor de achterstand van 2019 wordt ingelopen, de taakstelling van 2020 wordt gerealiseerd en voor de toekomstige taakstellingen een structurele oplossing wordt geboden. In juni is hiervoor een raadsvoorstel aan de raad aangeboden. Dit raadsvoorstel is geresulteerd in een amendement dat op 2 juli 2020 met meerderheid is aangenomen.

Daarnaast is er een motie ingediend om bij BZK onder de aandacht te brengen dat de wetswijziging t.a.v. het geen voorrang verlenen in de huisvesting van vergunninghouders leidt tot een discrepantie met de wettelijke eis om vergunninghouders binnen 12 weken na vergunningverlening te huisvesten.

In Q3 2020 heeft gemeente met Centrada overleg gevoerd over de uitvoering van het amendement. Gezamenlijk wordt gewerkt aan een sluitende businesscase voor de ontwikkeling van 150 extra midstaywoningen, locatie Campus Zuid, en een daarbij horende packagedeal. Tevens is bij BZK een aanvraag ingediend voor een rijksbijdrage van 2,2 miljoen euro in het kader van flexwonen. Met ingang van 1 september 2020 heeft Centrada de urgentieregeling weer in werking laten treden voor de directe toewijzing van reguliere huurwoningen aan gezinsherenigers en gezinnen.

De afspraken die betrekking hebben op 2020 zijn vastgelegd in een addendum bij de prestatieafspraken 2020. De afspraken die betrekking hebben op 2021 en/of doorlopen in 2021 zijn opgenomen in de prestatieafspraken 2021
.
De brief aan het kabinet en de Tweede Kamer is verzonden en in cc aangeboden bij provincie, VNG en overige gemeenten.

Bestaande stad / stedelijke vernieuwing

Lelystad Oost is door BZK geselecteerd als één van de 16 kwetsbare gebieden van de integrale gebiedsaanpak Stedelijke Vernieuwing 3.0. Er is een start gemaakt met de eerste gebiedsanalyse. De aanpak van de ‘70/’80 wijken is tevens onderdeel van LNL en is één van de hoofdthema’s in de nieuwe Woonvisie. Ook vanuit het oogpunt van ICL gelden is er nadrukkelijk aandacht voor het benutten van locaties in de bestaande wijken ten behoeve van de groeiambitie van Lelystad.

Externe Netwerken

Met de coalitiepartners van het innovatietraject Langer Thuis/Inclusieve Wijk van Platform 31 is besloten niet langer aan te haken in dit traject. De dynamiek van het innovatietraject loopt niet synchroon met de lopende processen rond LTA en nieuwe beleidsnota WWZ. Daarnaast is gebleken dat de begeleiding van Platform 31 niet conform verwachting was. De coalitie blijft wel bestaan en zal onder leiding van de procesbegeleider van Stec Groep t.b.v. de nieuwe Beleidsnota WWZ input leveren op het thema Levensloopbestendige Wijken en hiervoor een concept uitvoeringsagenda maken. De voortgang hiervan loopt voorspoedig.

Woonmarketing

City Marketing voert voor de periode 2017 t/m 2020 in opdracht van en in samenwerking met de gemeente Lelystad inspanningen uit op het gebied van woonmarketing. De doelstelling hierbij is: Lelystad als aantrekkelijke woonstad te positioneren en doelgroepen te bewegen Lelystad als vestigingsplaats te kiezen of op zijn minst bij hen op het netvlies te krijgen en in de overwegingen mee te nemen. Voor 2021 wordt in overeenstemming met de besluitvorming op het doelmatigheidsonderzoek CML gewerkt aan een nieuwe en heldere opdrachtformulering die haalbare en meetbare doelen stelt aan de woonmarketing.

Aan de vanwege corona naar de zomer verplaatste (voorjaars)wooncampagne zijn, vooruitlopend op een strakkere regie op de aantoonbare meerwaarde van marketingactiviteiten, duidelijke campagnedoelen gesteld. Dat heeft tot resultaat gehad dat de campagne de exposure en naamsbekendheid van Lelystad als woonstad aanmerkelijk heeft vergroot. Zo zijn er over het gehele jaar bijna 40 % bezoekers op de website (www.woneninlelystad.nl) geweest dan in dezelfde periode in 2019 met een piek van + 174% gedurende de campagne. Ook heeft de campagne (volgjewoonwens.nl) een concrete stijging opgeleverd van het aantal mensen dat zich onder opgave van hun woonwensen heeft gemeld als geïnteresseerd in een (vrije sector) woning in Lelystad. Dit heeft ook meer inzicht opgeleverd in de woonwensen en de woonvraag van te onderscheiden doelgroepen. De campagne heeft de meeste response opgeleverd onder mensen in de leeftijd 45-64 jaar.

Woonmarketing, zoals dat o.a. expliciet zichtbaar is middels de gevoerde wooncampagne is in lijn met en maakt substantieel deel uit van het Programmeringsplan LNL en de opgave om kwalitatief door te groeien naar 100.000 inwoners. De uitvoering gebeurt in nauw overleg en samenwerking met in Lelystad opererende marktpartijen als makelaars en ontwikkelaars. De resultaten van de campagne krijgen in overleg met ‘de markt’ nog een vervolg in het najaar van 2020 en geven de nodige input voor de voorbereiding op het op te stellen Woonmarketingplan 2021.

De inspanningen op het gebied van woonmarketing tot en met het derde kwartaal 2020, alsmede de specifieke resultaten van de gevoerde wooncampagne in de zomer (24 augustus– 5 oktober) zijn weergegeven in een tweetal infographics en als bijlagen gevoegd bij deze informatienota.

Onderzoek exacte aantallen sociale verhuur

In het onderzoek naar de exacte aantallen sociale verhuur zijn geen wijzigingen in de reeds bekende woningen.

Eigenaar	Aantallen woningen	Complex (indien relevant)
Centrada	8833	Verspreid door de stad
Harmonisch Wonen	210	Waterwijk
Van der Linden	57	Kogge, Bastion
WZN	178	Bovenover, Parkzijde, Bremenstraat
Keegstra	6	Verspreid door de stad
PTM Vastgoed	35	Stadshart

Vervolg

BIJLAGEN

1. **WOONMARKETING STATISTIEKEN**
2. **CAMPAGNERESULTATEN ZOMERCAMPAGNE**
3. **TERUGBLIK KWARTAALRAPPORTAGES**

Bijlage 1: Woonmarketing statistieken

Woonmarketing Statistieken

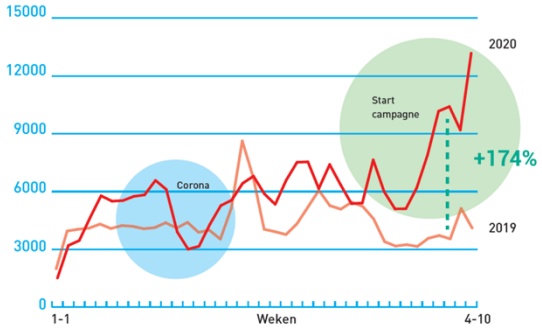
Q3 1-7-2020 t/m 1-10-2020

Deze infographic toont de resultaten op het gebied van woonmarketing van Q1, Q2 en Q3 van 2020.
Resultaten die een stijgende lijn tonen in het derde kwartaal; een direct gevolg van de multimediale campagne die in deze periode is gevoerd.
De meest relevante kerncijfers van deze campagne worden in dit document uitgelicht. Gezien de omvang van de campagne en de conclusies die we uit de resultaten ervan voor wonen en woonmarketing kunnen halen, is een tweede infographic gemaakt.
Deze tweede infographic zoomt in detail in op de resultaten en op de verschillende facetten van de gevoerde campagne in relatie tot de geformuleerde doelstellingen.

City Marketing Lelystad, https://www.citymarketinglelystad.nl
info@citymarketinglelystad.nl

JAARCIJFERS

PAGINA WEERGAVEN WWW.WONENINLELYSTAD.NL

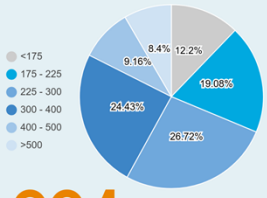


225+
UNIEKE BEZOEKERS PER DAG OP WONENINLELYSTAD.NL

39,88%
GROEI BEZOEKERS
58.399 vs 41.750

ALGEMEEN

GEZOCHTE PRIJSKLASSE X €1.000,-



994
SUBSCRIBERS NIEUWSBRIEF EN MATCHMAILS

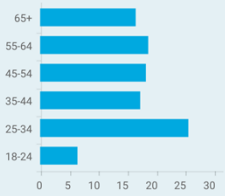
51%
OPENT NIEUWSBRIEF

80%
OPENT NIEUWBOUW MATCHMAIL

>140
MENSEN GAVEN HUN WOONWENS DOOR

52%
WEBSITE BEZOEKERS IS MAN

LEEFTIJD VAN GEÏNTERESSEERDEN



HERKOMST



AMSTERDAM
LELYSTAD
ROTTERDAM
ALMERE
UTRECHT
HAARLEM
PURMEREND
DRONTEN
AMERSFOORT
HILVERSUM

KAVELGESPREKKEN WOON INFORMATIEPLEIN

Q1 **35** Q2 **37** Q3 **50**

CAMPAGNE

GEDETAILLEERDE INFOGRAPHIC IS TEVENS BESCHIKBAAR

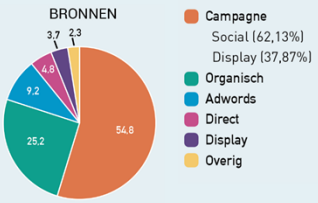
6.164.928 BEREIK/PASSANTEN SNELWEGMASTEN IN 2 WEKEN

ZICHTBAAR LANGS A5,A12/A27,A2, A1/A9, A8/A10, A1

1.465.400 POTENTIELE LEZERS ADVERTENTIES

ADVERTORIAL IN "THE VISIONAIR LIFE" BIJLAGE IN HET PAROOL - ADVERTENTIE TELEGRAAF

TOPKANALEN



1.356.046 WEERGAVEN SOCIAL

735.838 WEERGAVEN DISPLAY

185 ABRI'S VERSPREID OVER HEEL NEDERLAND

27.275 CLICKS ADVERTENTIES

Versie: 19102020-1

www.woneninlelystad.nl

city marketing Lelystad

Lelystad geeft lucht

Bijlage 2: Campagne resultaten Zomercampagne

CAMPAGNERESULTATEN
Zomercampagne wonen

24-8-2020 t/m 5-10-2020
EINDRAPPORTAGE

Deze infographic toont de resultaten van de Zomercampagne wonen 2020. Er wordt ingezoomd op de verschillende facetten van deze campagne en de bijbehorende doelstellingen.

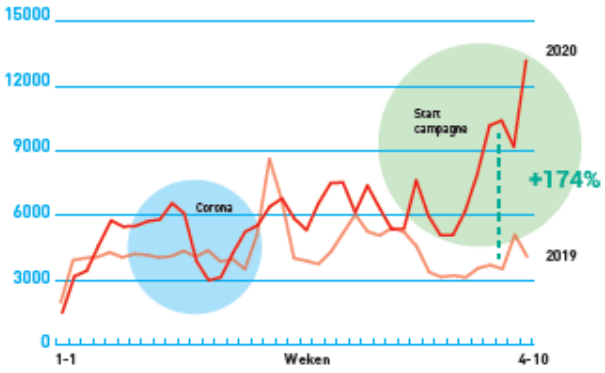
Campagnedoelen:
- Verhogen van exposure en naamsbekendheid van Lelystad als woonstad.
- Stijging aantal geïnteresseerden die hun woonwensen kenbaar maken.
- Een substantiële bijdrage leveren aan de groei van Lelystad naar 100.000 inwoners.

We kunnen enkele opmerkelijke en positieve resultaten en conclusies laten zien. Scan de QR code voor een de toelichting op de resultaten.

Meer informatie via: info@citymarketinglelystad.nl
Versie: 12102020-1

CIJFERS

PAGINA WEERGAVEN WWW.WONENINLELYSTAD.NL



Social
1.356.046 Weergaven
13.552 Klikken
1,00% CTR
0,99% Gemiddelde CTR branche

Display
735.838 Weergaven
10.080 Klikken
1,37% CTR
0,90% Gemiddelde CTR branche

Adwords
34.922 Weergaven
3.643 Klikken
10,43% CTR
3.71% Gemiddelde CTR branche

45-64 jaar
Best scorende doelgroep
1,74% CTR

Print

Het Parool
Advertentie 1
the visionair Life
het Parool
198.000 potentiële lezers

Het Parool
Advertentie 2
the visionair Life
het Parool
198.000 potentiële lezers

De Telegraaf
Advertentie 3
de telegraaf
1.069.400 lezers in print

21.210 E-Paper lezers

Outdoor snelwegmasten

6.164.928 Passanten

LOCATIES
Amsterdam A5
Amersfoort Knooppunt Hoevelaken 3 A1/A28
Utrecht A2 The Wall
Utrecht 1 A12/A27
Diemen Knooppunt A1/A9
Amsterdam Knooppunt Coenplein A8/A10
Amsterdam Knooppunt Coenplein A8/A10

Outdoor Abri's

STAD	VAKKEN	DOELGROEP OMVANG
Amersfoort	35	131.134
Lelystad	5	66.826
Amstelveen	26	78.121
Weesp	10	16.330
Nieuwegein	24	54.211
Almere	35	170.139
Amsterdam	50	709.950





Website

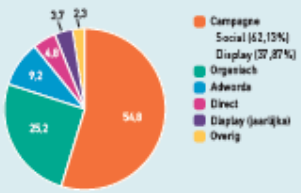
140 aanmeldingen woon matchmail.
Voor campagne **90** toename **40%**

GEMIDDELDE TIJD OP PAGINA
1:12

HERKOMST BEZOEKERS



BRONNEN



4,82%
62.775
TOTAAL AANTAL WEERGAVEN

18,39%
23.203
TOTAAL AANTAL BEZOEKERS (85,2% nieuwe bezoeker)

76,79%
539
UNIEKE BEZOEKERS PER DAG

www.woneninlelystad.nl

city marketing Lelystad

Lelystad geeft lucht

Bijlage 3: Terugblik Kwartaalrapportages

Om de voortgang en cumulatie van tabellen te kunnen volgen, worden in deze bijlage de totaalaantallen van de vier laatst voorgaande kwartaalrapportages weergegeven.

Opgeleverde nieuwbouwwoningen periode Woonvisie 2016-2019

Periode Woonvisie 2016-2019	*Markt*	*Sociaal*	*Totaal*
Eengezinswoningen	*604*	*7*	*611*
Meergezinswoningen	*71*	*195*	*266*
Huur	*63*	*202*	*265*
Koop	*612*	*0*	*612*
Totaal	*675*	*202*	*877*
	77%	*23%*	*100%*

Bron: gemeente Lelystad

Voortgang nieuwbouw 2020

In 2020 zijn in de eerste kwartalen voor 296 nieuw te bouwen wooneenheden vergunningen verleend; in dezelfde periode van 2019 werden er voor 194 nieuw te bouwen wooneenheden vergunningen verleend.

Vergunde wooneenheden	2^1kap	appartement	rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Bolder				2	2
Botter	2			1	3
Buitenhof	6			16	22
Groene Velden				1	1
Landerijen		43			43
Stadshart			8		8
Warande	28		83	11	122
Zuiderzeewijk		42			42
(leeg)					
Atolwijk		45			45
Kustwijk			8		8
Eindtotaal	**36**	**130**	**99**	**31**	**296**

In 2020 zijn in eerste twee kwartalen 250 woningen opgeleverd; in 2019 in dezelfde periode 193 woningen.

Opgeleverde woningen	2^1kap	rijwoning	Vrijstaand	Eindtotaal
Atolwijk		**85**		**85**
Middenhuur		55		55
sociale huur		30		30
Bolder			**1**	**1**
Koop			1	1
Botter			**1**	**1**
Koop			1	1
Buitengebied			**1**	**1**
Koop			1	1
Buitenhof	**18**		**16**	**34**
Koop	18		16	34
Golfresort			**9**	**9**
Koop			9	9
Kustwijk			**1**	**1**
Koop			1	1
Stadshart	**1**	**43**	**1**	**45**
Koop	1	16	1	18
Middenhuur		27		27
Warande	**4**	**54**	**14**	**72**
Koop	2	28	14	44
Middenhuur	2	9		11
sociale huur		17		17
Zuiderzeewijk			**1**	**1**
Koop			1	1
Eindtotaal	**23**	**182**	**45**	**250**

Onderzoek exacte aantallen koop-verhuur-sociale verhuur

Eigenaar	Aantallen woningen	Complex (indien relevant)
Centrada	8757	
Harmonisch Wonen	210	Sidadorp
Van der Linden	57	Kogge, Bastion
WZN	178	Bovenover, Parkzijde, Bremenstraat