INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 375

Portefeuille: : Economische zaken, Lelystad Next Level, wonen, stadshart en financiën
Programma: : 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: : 8.3 Wonen en bouwen

Datum : 23 november 2021

Onderwerp: Informatienota woningbouwversnelling

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:

De stand van zaken op het gebied van woningbouwversnelling, op basis van uw raadsbesluit van november 2020.

INLEIDING

In november 2020 heeft uw raad het volgende besloten met het doel de woningbouw in Lelystad naar een Next Level te brengen:

1. Lelystad spreekt de ambitie uit een bod aan het rijk te doen van de positionering van 40.000 woningen (bestaande uit een mix van woontypes en doelgroepen, waarbij zowel de (sociale)koop als de (sociale)huurmarkt zijn opgenomen volgens de in Lelystad geldende afspraken) tot 2040 en daarmee door te groeien naar en stad met potentieel 150.000 inwoners
2. Lelystad stelt hiervoor met ingang van 2021 een bewezen ervaren “bouwmeester” aan als regievoerder en lobbyist binnen de portefeuille wonen;
3. Lelystad combineert dit met de opgave van de revitalisatie van de bestaande stad;
4. De uitwerkingen van scenario’s voor o.a. versnelling, programmatie, uitleglocaties, revitalisatie en inbreiding worden ter instemming aan de Raad voorgelegd.”

Met deze informatienota informeren wij u over de ontwikkelingen van het laatste half jaar (vanaf maart 2021), op basis van uw raadsbesluit.

KERNBOODSCHAP

Om aan de door u gestelde doelen uitvoering te kunnen geven is een opdracht geformuleerd waarmee de organisatie, met op belangrijke onderdelen een regierol voor de bouwmeester, de ambitie moet gaan waarmaken.
Op hoofdlijnen bestaat de opdracht uit de volgende overkoepelende onderdelen:

- Transparante woningmarkt
- Identiteit van de stad
- Concurrentie tussen marktpartijen
- Politieke randvoorwaarden
- Succesvolle organisatie

Per onderdeel informeren wij u mee over de geboekte voortgang. Het gaat daarbij niet alleen om de activiteiten van de bouwmeester, maar van de organisatie als geheel.

Transparante woningmarkt
Dit onderdeel omvat zaken als inzicht in de woningmarkt, in de bouwproductie nu en in de toekomst, afspraken met de woningcorporatie en een goede informatievoorziening naar consumenten. Inzicht in vraag en aanbod geeft inzicht in de sturing op voortgang en kwaliteit.
Er is veel werk verzet om inzicht te krijgen in de diverse onderdelen. Er is een onderzoek afgerond naar de woningvraag. Ook is de bouwproductie op korte en middellange termijn geïnventariseerd. De informatie wordt zoals beoogd steeds beter. De onderliggende planningen worden regulier besproken en verbeterd. De voorlopige conclusie uit de analyse van de voorraad aan plannen is dat op korte termijn de projectenportefeuille is gevuld, op de middellange en lange termijn niet. De afspraken met de corporaties worden verder verdiept in de woonvisie om te zorgen dat de afspraken, in het bijzonder de beoogde productie van sociale huurwoningen, ook kan worden gerealiseerd. De communicatie naar de woonconsument is nog niet gestart. Daarvoor is een scherper beeld van het toekomstige aanbod nodig, plus financiële middelen.
Inmiddels zijn er participatiesessies over de nieuwe Woonvisie georganiseerd. De Woonvisie omvat ook een uitvoeringsagenda waarin de (versnelde) bouwproductie voor de komende jaren is opgenomen. De Woonvisie inclusief uitvoeringsagenda, prestatieafspraken met de corporatie wordt later dit jaar aan uw raad ter besluitvorming aangeboden.

Identiteit van de stad
Dit onderdeel omvat zaken als inzicht in het imago, de reputatie van Lelystad en positionering in de regio. Ook het identificeren van toekomstige ontwikkel- en inbreidingsmogelijkheden passend bij de gewenste identiteit horend bij “Hoofdstad van de nieuwe natuur” horen hier bij. Uit signalen van marktpartijen in combinatie met het onderzoeksrapport wordt alleen meer benadrukt wat ook in Lelystad Next Level is benoemd dat het belangrijk is de identiteit van het nieuwbouwaanbod verder te profileren. Het thema “nieuwe natuur” is daarbij een sterk motto. De grote ontwikkelingen in de bestaande stad, kust en Lelystad-zuid kunnen op dit gebied ook op korte termijn al het verschil maken. In de Woonvisie, later in de Omgevingsvisie en de planproducten voor de bouwlocaties volgt een nadere uitwerking.

Concurrentie tussen marktpartijen
Dit onderdeel heeft betrekking op de selectieprocedures bij nieuwe projecten, het losstrekken van vastgelopen projecten, het opruimen van oude contracten, het verkennen van de interesse van grote ontwikkelaars/ beleggers, een marktverkenning en het opbouwen van een netwerk van marktpartijen waarmee de uitvoeringsagenda voor de middellange en lange termijn kan worden afgestemd. Met als doel een versnelling van de woningbouw te realiseren om de ambitie waar te maken.
De gemeente heeft, vergeleken met andere gemeenten, relatief veel grond om de bouwproductie te sturen. Dat biedt een enorme kans om te sturen op kwaliteit en identiteit zodat elk nieuw project een impuls geeft aan de kracht van het aantrekkelijkheid van Lelystad. Dit vergt wel kennis over dergelijke selectieprocedures. Voor zover dat niet in huis is zal dat worden ingehuurd. De gemeentelijke organisatie was al gestart met het oppakken van vastgelopen projecten. Dat heeft er onder andere toe geleid dat de planontwikkeling bij Houtribhoogte en Parkwijk weer is opgestart en met goede energie wordt opgepakt.
Gesprekken met de markt vinden op verschillende plekken plaats. Met collegeleden, de directie of met de bouwmeester. Deze informatie wordt centraal vastgelegd. Een bijzondere stap is ook dat Lelystad op de vastgoedbeurs EXPOREAL in München (bijlage 1) de interesse heeft gepeild van (Nederlandse) grote ontwikkelaars en beleggers. Het is een efficiënte manier om veel partijen te spreken. Er zijn een tiental gesprekken gevoerd met grote ontwikkelende en beleggende partijen uit Nederland (waarmee juist in München gemakkelijk contacten mee zijn te leggen). Bij de ontwikkelende partijen was er veel interesse in De Warande. Men moet men nog wel verder nadenken over het mogelijk woonmilieu en programmering. Voor Bataviahaven en het centrum ziet men graag de uitnodiging tegemoet om te participeren in een selectie.
In het algemeen is men scherp op de betekenis die een bouwproductie heeft die voor driekwart tot stand moet komen door een vraag van buiten de gemeente. Dit vraagt om een uitzonderlijk kwalitatief aanbod, maar ook een gelijk oplopende groei van de werkgelegenheid. De “hoofdstad van de nieuwe natuur” wordt daarbij gezien als een interessant onderscheidend concept dat nog wel meer inhoud moet krijgen. Bij de beleggers was er in het bijzonder enige afhoudendheid, men ziet hier en daar wel mogelijkheden, bijvoorbeeld in de ouderenhuisvesting.

Participatie bij de Warande is wel mogelijk, maar aarzelend en als onderdeel van een vertrouwenwekkende en gefaseerde strategie, die waardeontwikkeling mogelijk maakt.
In het algemeen werd de aanwezigheid van Lelystad zeer goed ontvangen en de markt vond het getuigen van een duidelijk signaal van de gemeentelijke ambities. In de bijlage is de brochure opgenomen.

Politieke randvoorwaarden
Om te kunnen versnellen en de ambitie te verwezenlijken is het van groot belang dat er vanuit organisatie en bestuur commitment is aan de doelstelling. Hier hoort voor alle betrokkenen helderheid bij over percentages sociale huur en koop, duurzaamheidsambities, natuur-inclusief bouwen en een scherp parkeerbeleid. Dit zijn de kaders waarbinnen het bestuur, de organisatie en de markt heldere kaders hebben om met mandaat te kunnen opereren en niet te vertragen door niet heldere en bewegende doelen. Daarnaast moet er stikstofruimte zijn om deze met prioriteit voor de woningbouwversnelling in te zetten. Ook is voor de bouwopgave draagvlak en geld op provinciaal en landelijk niveau vereist.
Het gesprek met de raad over de voorwaarden die de raad kan organiseren om de bouwdoelstelling te realiseren heeft nog niet plaats gevonden. Omdat de gemeenteraad een cruciale rol speelt in het slagen van de ambities is dit zeer wenselijk. Op basis van de praktijkervaringen zijn onderwerpen de besluitvormingsprocedure, beleidskaders op het gebied van woningbouwsegmenten, duurzaamheid en natuur-inclusief bouwen, parkeren en participatie.

Succesvolle organisatie
Om het doel te behalen moet ook de basis op orde. Het gaat hier om het op orde hebben van de planning en control, overeenkomsten met ontwikkelaars, een strakke overleg- en afstemvorm enzovoort.
Hierin zijn inmiddels in de organisatiestructuur een aantal stappen voorwaarts gemaakt, onder meer door het inzetten van een bouwteam, strakke overlegvormen, een escalatieprocedure en het versnellingsloket. Zo wordt wekelijks kennis gedeeld met alle projectmanagers, de directeur en de bouwmeester om knelpunten te signaleren, op te pakken en successen te vieren. Daarnaast vindt twee- of vierwekelijks planningsoverleg plaats op behalen mijlpalen. Wijkt dat af, dan volgt een aanpak gericht op oplossingen en eventueel een escalatie naar de portefeuillehouder.
Een zorgpunt is dat het landelijke tekort aan ambtelijke capaciteit impact heeft op de organisatie. Lelystad moet concurreren als werkgever met andere steden en adviesbureaus. De verwachting is dat deze arbeidssituatie leidt tot veel verloop en onvervulbare vacatures. Via de flexpool van de MRA worden extra (externe) adviseurs geworven.
Vanaf 8 maart is de bouwmeester Annius Hoornstra aan boord. De toegevoegde waarde van de bouwmeester als het gaat om inbreng van kennis en het inrichten van de organisatie heeft er toe geleid dat van beide kanten na aan half jaar de overeengekomen evaluatie heeft geleid tot voortzetting van de inzet van de bouwmeester tot maart volgend jaar.

Conclusie
Met de ambitie die de raad november vorig jaar heeft uitgesproken zijn het college en de organisatie aan de slag gegaan. Zichtbaar is dat de organisatie zich duidelijker richt op de productiedoelstelling. Dit leidt er toe dat scherp wordt gestuurd op de voortgang op korte termijn, werkzaamheden in gang worden gezet om op middellange termijn de portefeuille ook te vullen en zal in de omgevingsvisie de vraag beantwoord moeten worden hoe vorm te geven aan de ambitie van de 40.000 nieuw te bouwen woningen. In dit kader is in het Bestuurlijk Overleg woningbouwversnelling Lelystad (Rijk, Provincie, MRA) het volgende afgesproken (bijlage 2):

1. Partijen zullen zich gezamenlijk inzetten om de woningbouwproductie in Lelystad in 3 jaar te versnellen met de ambitie om tot een productie van 1000 woningen per jaar te komen.
2. Partijen spreken af gezamenlijk te verkennen hoe de verdere groei van Lelystad met 40.000 woningen in de periode 2030 tot 2050 tot stand moet komen.
3. Partijen spreken af samen met het Rijksvastgoedbedrijf invulling te geven aan de versnelling van woningbouwontwikkeling in Warande.

We zien ook buiten het stadhuis dat de dynamiek toeneemt. Het is mooi om dit moment van wind in de rug te gebruiken om te versnellen.

VERVOLG

Periodiek informeren wij u over de geboekte voortgang met als doel de woningbouw in Lelystad naar een Next Level te brengen. Het college gaat daarnaast graag in gesprek met uw raad over de woningbouwversnelling. Hierbij gaan de gedachten uit naar een BOT-sessie.

BIJLAGEN

Bijlage 1: brochure EXPOREAL
Bijlage 2: afsprakenmemo BO woningbouwversnelling Lelystad