Aan de fractie van VVD
t.a.v. de heer M.C. Boogaard

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum verzending
30 november 2024			28 januari 2025
behandeld door	**doorkiesnummer**	**Bijlage(n)**	**dossiernummer**
	14 0320	-	

onderwerp
Beantwoording schriftelijke vragen SV VVD Status versnelling woningbouw

Geachte heer Boogaard,

Hierbij ontvangt u de antwoorden op uw vragen betreffende SV VVD Status versnelling woningbouw. Eerst wordt de vraag herhaald, daarna volgt het antwoord.

Deze schriftelijke beantwoording is mede gebaseerd op het gesprek hierover met de VVD-fractie, op uw verzoek, waarbij verder ingegaan is op de achtergrond van de vragen en beschikbare informatie over de voortgang van de woningbouw.

1. Welke woningbouwplots zijn in uitvoering, in voorbereiding of voorzien in de periode tot 2040 in de gemeente Lelystad, inclusief verwachte tijdslijn? Graag ontvangen wij een cijfermatig/tekstueel overzicht in zowel een heldere tabel als een kaart/plattegrond, waarbij is aangegeven wat de door de Raad aangewezen turbolocaties zijn, wat inbreidingslocaties zijn en wat overige locaties zijn.

Recent is als onderdeel van de Kwartaalrapportage Wonen de woningbouwprognose 2024-Q3 aan de raad toegezonden. Daarin is zowel een actueel overzicht van alle woningbouwlocaties (incl. aantallen en verwachte opleverring) opgenomen als een kaart/plattegrond van de stad, waarop de locaties zijn aangegeven.
In de komende jaren staat een stijgend aantal op te leveren woningen in de prognoses. Volgens het overzicht d.d. 1 oktober 2024 betreft dit de onderstaande woningaantallen.

jaar	*2023*	*2024*	*2025*	*2026*	*2027*	*2028*	*2029*	*2030*	*2031 en later*
Aantal woningen	532	338	702	1.666	1.469	2.369	1.737	2.514	26.829
Percentage hard/zacht	100%	100%	73%	43%	34%	34%	20%	24%	30%

Gemeente Lelystad
Stadhuisplein 2
Postbus 91
8200 AB Lelystad
14 0320
www.lelystad.nl

In bijlage 1 is aangegeven bij welke projecten het de door de raad vastgestelde ‘turbolocaties’ betreft, en welke de inbreidingslocaties c.q. de ‘ontwikkellocaties’ zijn, zoals benoemd in de informatienota d.d. 5 januari 2022.

2. Wat is de status van elk van de plots? Wij wensen inzicht te krijgen in de volgende aspecten voor ieder plot in het overzicht:

a) **Status van gebiedsvisie, omgevingsplan(wijziging), beeldkwaliteitsplan, met daarbij inzicht in zowel de oorspronkelijke als de actuele planning;**
b) **Status van aanbestedingsprocedure, incl. geplande doorlooptijd, met daarbij inzicht in zowel de oorspronkelijke als de actuele planning;**
c) **Beschikbaarheid van benodigde bouwgrond**
d) **Knelpunten waar de gemeente tegenaan loopt**
e) **Gekozen ontwikkelaanpak (klassiek, met de markt, of anderszins);**

Er zijn momenteel ruim 60 woningbouwlocaties in ontwikkeling en/of in uitvoering. In de woningbouwprognose wordt de voortgang weergegeven in de vorm van een percentage “hard/zacht”, op basis van de belangrijkste mijlpalen in de planvorming. Dit percentage is te vinden in de derde kolom van het overzicht.

In de onderstaande tabel zijn de belangrijkste *mijlpalen* weergegeven, met de daarbij gehanteerde percentages.

Mijlpaal	Waarschijnlijkheid
• Initiatieffase gereed	20%
• Omgevingsplan vastgesteld	50%
• Omgevingsplan onherroepelijk	60%
• Omgevingsvergunning gereed	80%
• Start bouw	95%
• Woningen opgeleverd (volgens BAG)	100%

Als verdere toelichting hierbij het volgende:
De percentages hard/zacht zijn gebaseerd op de belangrijkste mijlpalen in de de voorbereiding van de woningbouwprojecten. Onder meer:

- Een percentage van 50% (of meer) betekent dat het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan gereed is; bij 60% of meer is dit onherroepelijk.
- Als de bouwvergunning is verkregen wordt het percentage op 80% gesteld; bij start bouw wordt dit 95%.

Een percentage van 50% betekent daarmee dus niet dat het plan erg onzeker is – of dat er getwijfeld wordt aan de haalbaarheid. Vaak is er bij zo’n plan nog voldoende tijd om de volgende stappen te doorlopen voor de beoogde start van de bouw.

> *Als voorbeeld het project 1240 Theaterkwartier Bouwveld VI. In de kwartaalrapportage 2024-Q3 stond dit project op 30%. Inmiddels is het bestemmingsplan definitief en de bouwvergunning verstrekt. De start van de bouw is binnen enkele weken.*

De woningbouwprognose wordt stapsgewijs aangevuld met extra informatie. We begrijpen dat meer duidelijkheid geven over de voortgang en mogelijke knelpunten hierbij wenselijk is.
We vullen de woningbouwprognose gaandeweg aan met nieuwe onderdelen. Over risico’s en knelpunten willen we in komende rapportages extra informatie gaan toevoegen; bijvoorbeeld op basis van ‘stoplichten’ of door het aangeven van knelpunten c.q. vertraagredenen.

Als bijlage 1 vindt u een overzicht met de gevraagde informatie per project.

De concrete knelpunten bij projecten worden – waar dit kan gaan leiden tot wijzigingen in plan of planning – toegelicht in de kwartaalrapportage. In de kwartaalrapportage 2024-Q3 zijn de (mogelijke) knelpunten toegelicht bij acht afzonderlijke woningbouwprojecten en hebben we een breder knelpunt gesignaleerd met betrekking tot de uitvoeringscapaciteit van Liander.

3. Hoe gaat het college de vereiste versnelling van de woningbouwproductie realiseren?

Het College heeft het achterblijven van de woningbouwproductie in beeld en zet daar nadrukkelijk op in richting de organisatie om dat te verbeteren. Het College wil versnellen en om die reden heeft de portefeuillehouder Wonen ook ingezet op een nieuwe werkwijze, waarbij de organisatie anders te werk gaat dan in voorgaande jaren.

In de nieuwe werkwijze (PPL) worden twee trajecten onderscheiden. Enerzijds op basis van tenders, als het gaat om gemeentelijke locaties waarvoor nog geen uitvoerende bouwer/ontwikkelaar bekend is. Anderzijds de route voor particuliere initiatieven via het nieuwe Initiatievenloket.
Zie bijgevoegd ‘Schema PPL’.

Belangrijkste veranderingen zitten in het Tenderen op basis van een nota van uitgangspunten met als voorbeeld Campus Midden. Andere belangrijke verandering is dat woningbouwprojecten in een kortere afweging binnen de ambtelijke organisatie worden verwerkt. Het afwegingskader vergt nu veel tijd. Door eerder keuze aan raad en college, door middel van alternatieven, te vragen wordt sneller geacteerd. Voorbeeld zijn projecten als CPO’s, Turbo-locaties en arbeidsmigrantencampus.

Binnenkort wordt aan de raad een informatienota toegezonden over dit onderwerp en de PPL-methode, mede ter afhandeling van de motie “Breng versnelling woningbouw nu echt op gang” van november 2023.

4. Waar wordt de komende jaren openbaar groen ontwikkeld en hoe verhoudt zich dat tot de woningbouwambities?

Conform het raadsakkoord werken we aan de opgave natuur via de Agenda Natuur 2030. Natuurinclusiviteit, de zogenoemde groene vingers, kwalitatieve groene openbare ruimte en belevingswaarde van het groen zijn daarin belangrijke thema’s. De ontwikkeling van openbaar groen wordt veelal meegenomen in integrale gebiedsontwikkeling, groot onderhoud en woningbouwprojecten zodat daar de juiste afweging plaats kan vinden in relatie tot andere opgaven. Daarnaast werken we op de korte termijn aan een kwalitatieve impuls zodat het bestaande openbaar groen een grotere toegevoegde waarde heeft voor onze inwoners (beleving, welzijn, gezondheid, sociale cohesie, prettige woonomgeving etc.) als biodiversiteit en klimaatadaptatie. We zien juist kansen in de realisatie van de woningbouwambities en de koppeling met een aantrekkelijke leefomgeving waar ook de groene openbare ruimte een rol speelt.

5. Wat is in het licht van het voorgaande naar de mening van het college een realistisch scenario voor de daadwerkelijke woningbouwproductie per jaar tot 2040?

De beste inschatting die we momenteel hebben is weergegeven in de Woningbouwprognose 2024-Q3 in de kwartaalrapportage Wonen 2024-Q3.

In de komende jaren staat een stijgend aantal op te leveren woningen in de prognoses. We zien nu in 2024 ook een toename van het aantal afgegeven bouwvergunningen voor woningbouw. De voortgang kent tegelijkertijd nog veel onzekerheid.
Volgens het overzicht d.d. 1 oktober 2024 betreft dit de onderstaande woningaantallen.

jaar	*2023*	*2024*	*2025*	*2026*	*2027*	*2028*	*2029*	*2030*	*2031 en later*
Aantal woningen	532	338	702	1.666	1.469	2.369	1.737	2.514	26.829
Percentage hard/zacht	100%	100%	73%	43%	34%	34%	20%	24%	30%

De woningbouwprognose wordt in de volgende kwartaalrapportage bijgewerkt aan de hand van de voortgang t/m 31 december 2024.
Daarbij zullen onder meer voor de woningbouw in Zuiderhage de concrete planningen voor de eerste fases (Buurtschappen 6 en 10) worden toegevoegd. Door de start van de ontwikkeling van Zuiderhage zal de woningbouwproductie in Lelystad aanmerkelijk gaan toenemen en komen de gewenste hogere aantallen woningen daadwerkelijk in beeld.

De kwartaalrapportage 2024-Q4 wordt in de maand februari aan de raad toegezonden.

Uit de gestelde vragen en uit de verdiepende bespreking met de VVD-fractie komt naar voren dat er vanuit de raad behoefte is aan meer inzicht in de voortgang van de woningbouw. De huidige kwartaalrapportage geeft ook aanleiding voor nieuwe vragen over lopende plannen en/of knelpunten in de planontwikkeling.
Ons voorstel aan de raad is om hierover – als de raad hieraan behoefte heeft – binnenkort ook een Benen-op-tafelbijeenkomst te organiseren. Daarin kan dan meer informatie gegeven worden over de actuele stand van zaken en kan tevens opgehaald worden welke verdere informatiebehoefte de raad heeft en hoe die verder ingevuld kan worden.

Hoogachtend,

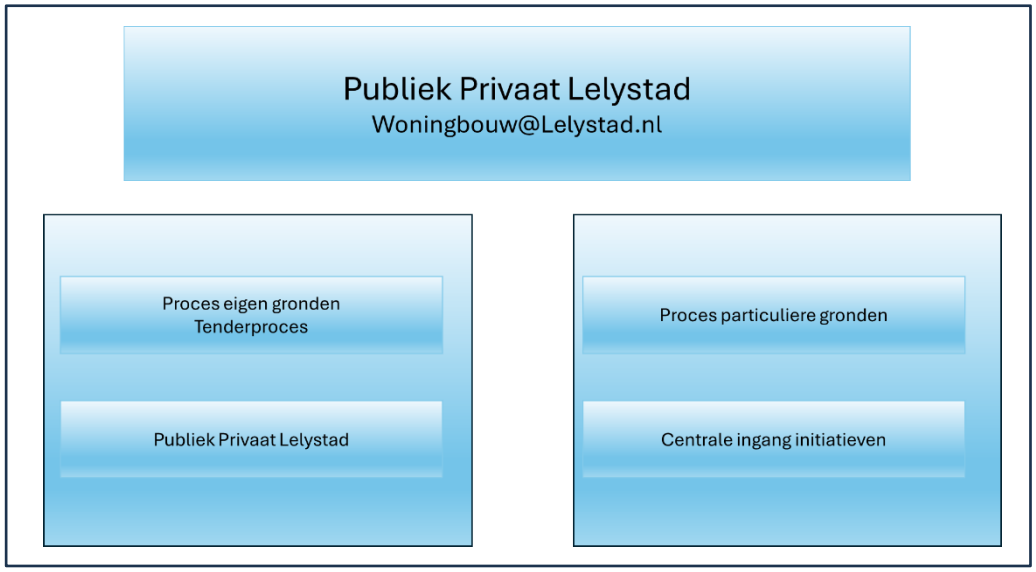
het college van de gemeente Lelystad,

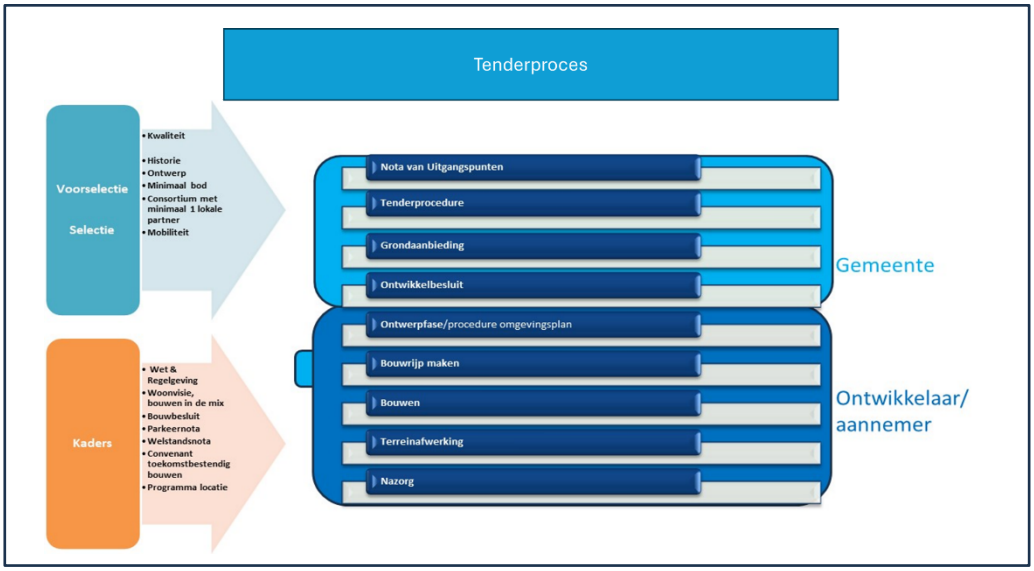
namens deze,
Interim gemeentesecretaris,

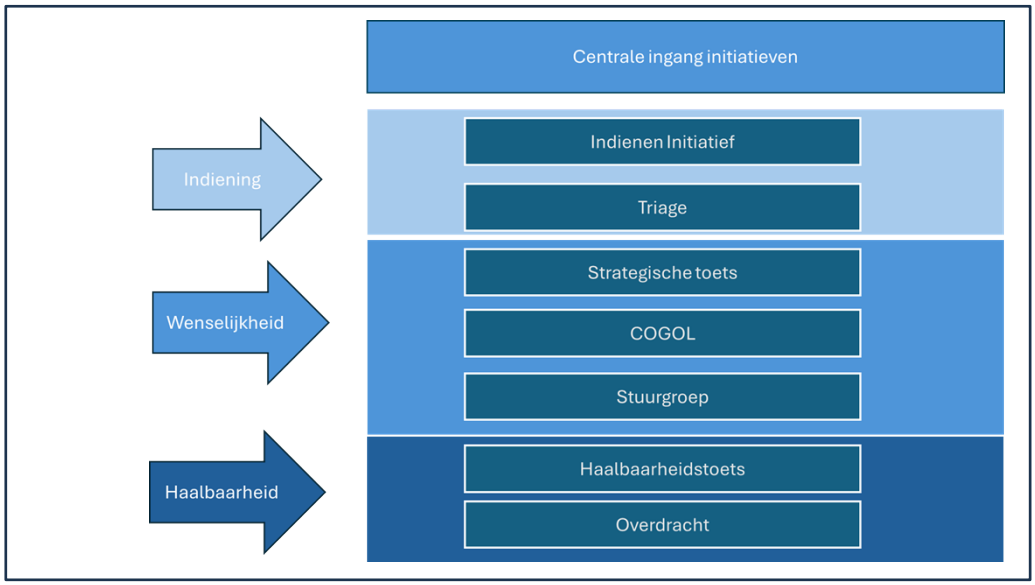
A.N. van den Bergh
*Deze brief is digitaal vastgesteld en ondertekend

Bijlage 1. Overzicht status en planning per project

Schema PPL


Publiek Privaat Lelystad
Woningbouw@Lelystad.nl
Proces eigen gronden
Tenderproces
Publiek Privaat Lelystad
Proces particuliere gronden
Centrale ingang initiatieven


Tenderproces
Voorselectie
Selectie
• Kwaliteit
• Historie
• Ontwerp
• Minimaal bod
• Consortium met minimaal 1 lokale partner
• Mobiliteit
Kaders
• Wet & Regelgeving
• Woonvisie, bouwen in de mix
• Bouwbesluit
• Parkeernota
• Welstandsnota
• Convenant toekomstbestendig bouwen
• Programma locatie
Nota van Uitgangspunten
Tenderprocedure
Grondaanbieding
Ontwikkelbesluit
Gemeente
Ontwerpfase/procedure omgevingsplan
Bouwrijp maken
Bouwen
Terreinafwerking
Nazorg
Ontwikkelaar/ aannemer


Centrale ingang initiatieven
Indiening
Indienen Initiatief
Triage
Wenselijkheid
Strategische toets
COGOL
Stuurgroep
Haalbaarheid
Haalbaarheidstoets
Overdracht