centrada
samenwerken aan wonen

Gemeente Lelystad
T.a.v. de leden van de gemeenteraad
Postbus 91
8200 AB LELYSTAD

Datum Lelystad, 15 november 2021
Kenmerk [redacted]
Contactpersoon
Onderwerp Woonvisie 2021 - 2030

Geachte leden van de gemeenteraad,

Centrada is onlosmakelijk verbonden met Lelystad en wij geloven in een mooie toekomst voor de stad en haar inwoners. Met veel interesse en betrokkenheid hebben wij dan ook de concept Woonvisie 2021-2030 gelezen. De woonvisie vormt een belangrijke onderlegger voor onze eigen koers en toekomstplannen. Wij zijn dan ook blij dat er nu een nieuwe woonvisie ligt.

De in de woonvisie geschetste ambitie om te werken aan de groei van Lelystad naar een zelfstandige, sociaal veerkrachtige, duurzame, aantrekkelijke en economische sterke 100.000+ stad juichen wij zeer toe. Ook de inzet op de kwalitatieve groei van de stad met gemixte wijken, de focus op kansrijke doelgroepen zoals starters en middeninkomens en het terugdringen van de inschrijftijd voor (sociale) huurwoningen onderschrijven wij. In coproductie met de gemeente zetten wij ons hier graag voor in.

Graag willen we voor een aantal onderdelen uw aandacht vragen, omdat de beschreven woonopgaven niet op alle fronten optimaal bijdragen aan de ambitie of de ambitie hierdoor zelfs in de knel komt. Daarnaast missen wij aandacht voor een aantal onderwerpen. Onze zorg op deze onderwerpen delen wij hieronder graag met u. Ook doen wij een voorstel voor aanpassing om kansen beter te kunnen benutten.

Het betaalbare segment in relatie tot het aantrekken van kansrijke doelgroepen
Er wordt gesproken over een brede definitie van betaalbare woningen en het streven naar 50% betaalbare woningen bij toevoeging/nieuwbouw. Dit betreft sociale huur, middenhuur en betaalbare koop in een niet vastgelegde onderlinge verhouding. Betaalbare koop is gedefinieerd met een prijs tot de NHG-grens. De NHG-grens ligt in 2021 op € 325.000 en stijgt in 2022 naar € 355.000. Tegelijkertijd ligt er de ambitie voor het substantieel terugdringen van de wachttijd (wij spreken liever over inschrijftijd) van sociale huurwoningen.

Wigstraat 18
Postbus 120
8200 AC Lelystad

T 0320-239600
E wonen@centrada.nl
W www.centrada.nl

KvK 39047475
BTW NL 80.03.33.023.
IBAN NL44 BNGH 0285 035614

Waar knelt het op dit onderdeel?

- Er is geen nadere verhouding vastgelegd binnen het betaalbare segment. 50% betaalbaar kan dus ook betekenen 50% koop precies op de NHG-grens, vanaf volgend jaar dus € 355.000. Dit is ongetwijfeld niet bedoeld in de woonvisie, maar we zouden graag zien dat die 50% betaalbare woningen ook echt bereikbaar en betaalbaar zijn voor brede groepen mensen. Daarbij moet bedacht worden, dat 80% van de mensen met een eigen inkomen in Nederland een inkomen hebben onder de € 60.000. Voor een hypotheek van € 350.000 heb je echter al een inkomen van € 70.000 nodig of een behoorlijk bedrag aan eigen geld en zeker geen studieschuld. Voor veel huishoudens, voor wie Lelystad een interessante vestigingsplek is, zoals hoogopgeleide starters en mensen met een middeninkomen zal dit buiten bereik liggen. Denk aan huishoudens in het maatschappelijk middenveld zoals leraren, verpleegkundigen, politieagenten, middenkader in het bedrijfsleven, mensen in de bouw en technici die de verduurzaming mogelijk moeten maken. Deze groepen beginnen veelal hun wooncarrière in de sociale huur en stromen daarna door naar de middenhuur of naar voor hen betaalbare koop. Zij hebben een woning nodig in de sociale huur (tot € 750 per maand), middenhuur (tot circa € 1050 per maand) of betaalbare koop (tot circa € 250.000), prijspeil 2021.
- De uitkomsten van het Stec onderzoek vormen de basis voor de woonopgave. De categorie koop in dit onderzoek begint bij woningen tot € 150.000 en is verdeeld in vier categorieën. Alléén de hoogste categorie betreft daarbij koopwoningen boven de € 350.000. De vraag naar woningen concentreert zich volgens Stec in het 50% betaalbare segment met een koopprijs tot € 350.000. Voor de overige 50% is volgens Stec dus nauwelijks vraag.
- Het Stec onderzoek heeft als basis de WOON-cijfers van 2015/2018. De huidige woningmarkt is echter niet meer te vergelijken met de situatie in 2015/2018. Ter vergelijking: op dit moment is er geen enkele woning tot € 150.000 meer te koop in Lelystad. Ook zien wij dat de huidige vraag naar sociale huurwoningen veel hoger is dan de voorspelling op basis van 2015/2018. Zowel het aantal actieve woningzoekenden als het aantal reacties op (nieuwbouw)woningen ligt veel hoger. Ten opzichte van 2018 is het aantal woningzoekenden bij Centrada met 49% gestegen. Op elke aangeboden woning kwamen afgelopen jaar gemiddeld 338 reacties.
- Het huidige aandeel sociale huur in de stad is 27%. Op dit moment zijn er ruim 17.000 woningzoekenden, waarvan er zo'n 4700 actief op zoek zijn en het overgrote deel gebonden is aan Lelystad. Een groot deel van hen is starter. Het substantieel terugdringen van de inschrijftijd vraagt in elk geval om een flinke toevoeging van sociale huur.

Voorstel voor aanpassing / toevoeging concept Woonvisie:

- Betaalbare koop herdefiniëren zodat dit aansluit op de vraag en bij de kansrijke doelgroepen voor de stad. Dat wil zeggen betaalbaar definiëren als huur tot maximaal € 1050 en koop tot maximaal € 250.000, prijspeil 2021.
- Ruimte bieden om de woningbouwprogrammering in de toekomst aan te passen aan de reële vraag en de prognose van Stec slechts als indicatief te beschouwen, omdat de cijfers van Stec gebaseerd zijn op oude cijfers en toekomstige vraag kan afwijken.
- De groep middeninkomens duidelijker definiëren als huishoudens met een inkomen tussen € 30.000 en € 60.000 en hoogopgeleide starters die nu nog op een inkomen van € 20.000 tot € 30.000 zitten en nog gaan groeien naar het middensegment.
- Toevoegen dat van 50% betaalbaar segment minimaal de helft bestaat uit sociale huur van de corporatie (dit laatste om te voorkomen dat beleggers sociale huur realiseren met te weinig kwaliteit of deze woningen slechts initieel aanbieden in de sociale huur en bij de eerste mogelijkheid alsnog uitponden/liberaliseren).
- In het algemeen is het wenselijk om bij de ontwikkeling van Lelystad te werken met lokaal verankerde partijen die een lange termijn belang hebben bij de kwalitatieve groei van Lelystad.
- Wat wordt bedoeld met het substantieel terugdringen van de wachttijd (inschrijfduur of zoekduur)? Welke ambitie heeft de gemeente op dit gebied? Ons voorstel is te streven

Wigstraat 18
Postbus 120
8200 AC Lelystad

T 0320-239600
E wonen@centrada.nl
W www.centrada.nl

KvK 39047475
BTW NL 80.03.33.023.
IBAN NL44 BNGH 0285 035614

naar gemiddelde zoekduur van zo'n 2 jaar. De zoekduur is de gemiddelde tijd tussen een eerste reactie op een woning en het moment waarop iemand daadwerkelijk een woning heeft toegewezen gekregen.

Woonmarketing
De groeiambitie vraagt zowel in scenario 2 als 3 om het aantrekken van de juiste mensen voor de stad. Hiervoor is het niet alleen noodzakelijk te bouwen. Dit vraagt ook om een helder beeld van wie de belangrijkste doelgroepen zijn die we willen interesseren om zich in Lelystad te vestigen. En het vraagt om onderzoek naar wat kansrijke groepen zijn die Lelystad als vestigingsplaats overwegen. Dit kan leiden tot een imago-campagne gericht op deze groepen, maar ook het gericht benaderen en hen een passend aanbod doen. Ons voorstel is, indien dit nog niet wordt gedaan, hier gericht onderzoek naar te doen en een plan van aanpak te maken: woonmarketing gericht op die doelgroepen die elders moeilijk aan een woning komen, terwijl ze veel potentie hebben om in hun carrière te groeien en bij te dragen aan essentiële sectoren van de Lelystadse economie (bedrijven, zorg, onderwijs, veiligheid, duurzaamheid). Wij pakken dit graag in coproductie met de gemeente op.

Visie wonen, zorg en welzijn
Voorheen was er een apart beleidsplan Wonen, Welzijn, Zorg. Beschreven is dat dit beleid nu integraal onderdeel uitmaakt van deze Woonvisie. Zowel in de opgaven als in het uitvoeringsprogramma komt zorg & welzijn echter maar zeer beperkt aan bod. De focus ligt vooral op wonen en ook bij zorg gaat het vooral om de stenen. Wat wij missen is wat de ambitie en opgaven zijn op het gebied van zorg & welzijn. De hele visie gaat vooral over de (ontwikkeling) van de woningvoorraad. Dat is uiteraard belangrijk, maar hoe zit het met de mensen die in Lelystad (gaan) wonen? Hoe zorgen we ervoor dat de mensen mee (blijven) doen en zichzelf kunnen ontwikkelen?

Overige suggesties
- Tabel 5 op pagina 29 betreft een momentopname. Het is de vraag of dit hoort in een tienjarige woonvisie.
- *Alle* nieuwbouw gelijkvloers of aanpasbaar (pagina 23) vervangen door een *substantieel deel* van *de* nieuwbouw gelijkvloers of aanpasbaar. Er is ook in de groeiambitie van Lelystad nog steeds behoefte aan nieuwbouw voor jongeren en jonge gezinnen. Als deze woningen per definitie aanpasbaar gebouwd moeten worden, zijn ze veel duurder en dus minder betaalbaar en bereikbaar voor starters.
- Uitstroom uit maatschappelijke instellingen: op pagina 23 staat dat er voldoende kleine, betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn voor uitstroom uit maatschappelijke instellingen. Dit is niet onze ervaring. Wij ervaren een groot tekort aan kleine betaalbare huurwoningen, net als er een groot tekort is aan alle segmenten sociale huurwoningen. Het kost echt moeite om voldoende woningen in het bestaande bezit voor deze groep te vinden en dan is er ook nog een sterke groei van deze groep te verwachten, terwijl we de wijken tegelijk leefbaar willen houden. Nieuw aanbod is beslist nodig. Ons voorstel: schrappen van deze zin in de woonvisie.

Tot slot
Wij worden zeker enthousiast van de ambitie die er ligt voor de stad. Graag werken wij samen aan het concretiseren van de opgaven. Op een aantal gebieden zijn we zelfs al gestart om Lelystad nog mooier te maken. Als partner van de gemeente met een grote betrokkenheid en lange termijn belang bij het zo aantrekkelijk mogelijk maken van wonen in Lelystad zetten wij ons graag in voor het realiseren van deze ambitie!

Hoogachtend,

[redacted]

Wigstraat 18
Postbus 120
8200 AC Lelystad

T 0320-239600
E wonen@centrada.nl
W www.centrada.nl

KvK 39047475
BTW NL 80.03.33.023.
IBAN NL44 BNGH 0285 035614