

INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 52

Portefeuille: Economische Zaken, Lelystad Next Level, Wonen en Stadschart
Programma: 8. Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Vernieuwing
Taakveld: 8.3 Wonen en Bouwen

Datum 9 februari 2021

Onderwerp: Kwartaalrapportage Wonen 2020- IV

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:

Kwartaalrapportage Wonen 2020-IV

Inleiding

De woningmarkt draait op volle toeren en zo ook in Lelystad. Middels deze kwartaalrapportage wordt 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, is gestart met het opstellen van een nieuwe woonvisie en omdat de huidige Woonvisie in principe de doorlooptijd 2016-2020 had. De startnota daarvoor is door de raad akkoord bevonden. Inmiddels is ook besloten geen nieuw beleidsplan voor Wonen, Welzijn, Zorg op te stellen maar dit onderdeel te laten zijn van de woonvisie. Er is gestart met verschillende participatiebijeenkomsten, met de raad, betrokken partijen en bewoners. Deze input leidt samen met een aantal onderzoeksresultaten tot een uitgangspuntennota die ook weer voorgelegd wordt aan college en raad. Op basis van de vastgestelde uitgangspunten wordt de nieuwe woonvisie opgesteld vanaf het najaar van 2021.

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.

Vanaf september 2020 hebben verschillen informele digitale sessie met de raad plaats gevonden. Ook in het begin van 2021 zullen nog een aantal sessie plaatsvinden. Ook zal het gesprek met de stad opgestart worden

De huidige Woonvisie liep tot 2020 maar zal doorlopen totdat de nieuwe visie gereed is. Op zaken die hier niet op kunnen wachten zal eerder actie op worden ondernomen.

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. Middels een informatienota is de raad in oktober 2020 geïnformeerd over het voornemen van de provincie om een provinciale woonagenda op te stellen. In 2021 zal het proces van de woonagenda verder vorm krijgen door een perspectief te ontwikkelen op het volwaardig en goed wonen in de provincie om tot een basis van afstemming te komen voor gemeentegrensoverschrijdende vraagstukken en manier van samenwerking van de zes gemeenten en de provincie met betrekking tot wonen in Flevoland.

Gevolgen aanneming amendement VVD bij vaststellen kadernota

Met de aanneming van het amendement van de VVD om in 2040 40.000 woningen te realiseren is ook aangegeven dat voor de korte termijn locaties aangewezen dienen te worden. Door het invullen van de "onafgemaakte plekken" zijn de reeds vastgestelde bouwlocatie of vergeven of is er met de buurt afgesproken om daar voorlopig niet te bouwen. Hierdoor is er een noodzaak ontstaan om nieuwe bouwlocaties aan te wijzen waar op relatief korte termijn ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Afgesproken is dat deze potentiële bouwlocaties in februari voorgelegd zullen worden aan het college en vervolgens aan de raad toegestuurd kunnen worden.

Tevens is besloten door de raad de partnerovereenkomst met CML per 1 januari 2021 te beëindigen. Aan hoe dit besluit uitwerkt voor de uitvoering van de woonmarketing wordt nog gewerkt.

Voortgang nieuwbouw

In 2020 zijn voor 627 nieuw te bouwen wooneenheden vergunningen verleend; in dezelfde tijd vorig jaar 431 nieuw te bouwen wooneenheden vergunningen verleend.

Vergunde Wooneenheden	2021	Appartement	Rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Atolwijk		45	33		78
Bolder	1			6	7
Botter	6			1	7
Buitenhof	8			59	67
Groene Velden				1	1
Kustwijk			24		24
Landerijen		43			43
Stadshart		35	9		44
Warande	28		83	21	132
Zuiderzeewijk		42		1	43

Lelystad-Haven	29	29
Campus-Zuid*	152	152

Eindtotaal	43	346	149	89	627
-------------------	-----------	------------	------------	-----------	------------

*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 379 woningen opgeleverd; in 2019 422 woningen.

Opleveringen	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			2	4
koop	2			2	4
Kustwijk				1	1
koop				1	1
Stadshart	1		43	1	45
koop	1		16	1	18
middenhuur			27		27
Warande	26	11	75	24	136
koop	24		39	24	87
Middenhuur	2	11	19		32
sociale huur			17		17
Zuiderzeewijk				1	1
Koop				1	1
Totaal programmering	51	11	203	61	326

Campus-Zuid*	53	53
sociale huur	53	53

Eindtotaal	51	64	203	61	379
-------------------	-----------	-----------	------------	-----------	------------

*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.

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken 2020 zijn grotendeels gerealiseerd. De afspraken die nog doorlopen na 2020 zijn opgenomen in de nieuwe prestatieafspraken voor 2021. Deze prestatieafspraken zijn in december door partijen ondertekend.

In de Prestatieafspraken staat welke projecten Centrada wil realiseren. Voor 2021 zijn dat:

Opgenomen in prestatieafspraken voor 2021	Aantallen	Status
Blokkerhoek Muiderzand	42	In aanbouw
Waddenlaan	45	
Kustrif Zandbank	33	
Warande Olmenparkkwartier	30	
Campus-Midden	26	
niet meegenomen voor de 70/30 verhouding		
Campus-Zuid voor midstay	150	
Zorgappartementen Hanzeborg	40	

Taakstelling statushouders

Door Centrada en gemeente 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. Deze aanvraag is door BZK gehonoreerd. De beschikking is medio december ontvangen.

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. In Q4 zijn 29 vergunninghouders gehuisvest middels de oplevering van de eerste fase van Wonen bij Lars en middels directe toeleiding naar reguliere woningen, conform de hierover gemaakte afspraken.

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.

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 Lelystadse coalitiepartners van het innovatietraject Langer Thuis/Inclusieve Wijk is besloten niet langer aan te haken bij Platform 31. De dynamiek van het landelijke traject loopt niet synchroon met de lopende processen rond LTA en de nieuwe woonvisie. 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 input leveren t.b.v. de woonvisie op het thema Levensloopbestendige Wijken/Lelystad seniorenproof en hiervoor een concept uitvoeringsagenda maken. De voortgang hiervan loopt voorspoedig.

Woonmarketing

In de periode van 9 november t/m 13 december 2020 heeft Citymarketing Lelystad in opdracht van de gemeente Lelystad en in afstemming met de marktpartijen, verenigd in het Overlegplatform Bouwnijverheid Lelystad (OBL), een wooncampagne uitgevoerd. Deze najaarscampagne was een vervolg op de in de zomer uitgevoerde wooncampagne. Op de behaalde resultaten daarvan en de belangrijkste conclusies is voortgeborduurd.

Met het ontwikkelde concept 'Een eigenwijze plek om te wonen' positioneert de stad zich op een haar kenmerkende, positieve manier. Een wooncampagne waarin het woongenot centraal staat met bewoners én de karakteristieke Lelystadse natuur in de hoofdrol. De beelden zetten Lelystad neer als 'hoofdstad van de (nieuwe) natuur' en triggeren de doelgroep te klikken op de uiting.

Omdat de najaarscampagne relatief kort na de zomercampagne is gevoerd en daardoor meelift op de inspanningen van de zomercampagne, is er bewust meer budget aan online adverteren besteed (en minder aan outdoor). Waar outdoor vooral bijdraagt aan naamsbekendheid, leveren onlineadvertenties in de regel meer kliks, dus meer bezoekers aan de website op. De campagne bevestigt dat: ten opzichte van de zomercampagne is het aantal bezoekers aan de site met 412% (!) gestegen.

Nieuw in de campagne is het onderdeel 'retargeting' waarmee de tijdens de vorige campagne getoonde interesse wordt vastgehouden en verdiept. Een groot aantal mensen is in de customer journey daarmee van 'Awareness', 'Reputation' naar 'Consideration' bewogen. Het aantal mensen dat zich als geïnteresseerde in een woning in Lelystad heeft aangemeld en daarbij hun woonvoorkeuren en woonwensen in de op te bouwen database heeft achtergelaten, is sterk gestegen. Dit is een van de belangrijkste campagnedoelstellingen. Deze geïnteresseerden worden –in afstemming met lokale makelaars en ontwikkelende partijen- vroegtijdig 1-op-1 geïnformeerd over nieuwbouwprojecten die bij hun wensen aansluiten. Het slagen van inspanningen op het gebied van woonmarketing hangt daarmee ook sterk af van het aanbod op de woningmarkt. De inzet op woonmarketing maakt dan ook substantieel deel uit van het Programmaplan LNL en de opgave om kwalitatief door te groeien naar 100.000 inwoners en mogelijk nog meer.

De resultaten van de najaarscampagne zijn samengevat in een infographic op <https://www.citymarketinglelystad.nl/infographic>, en eveneens als bijlage 1 bij deze kwartaalrapportage gevoegd.

Zoals aangegeven moet nog gekeken worden wat de gevolgen het besluit van de Raad om de samenwerking met CML te beëindigen, uitgewerkt worden.

Onderzoek exacte aantallen sociale verhuur

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

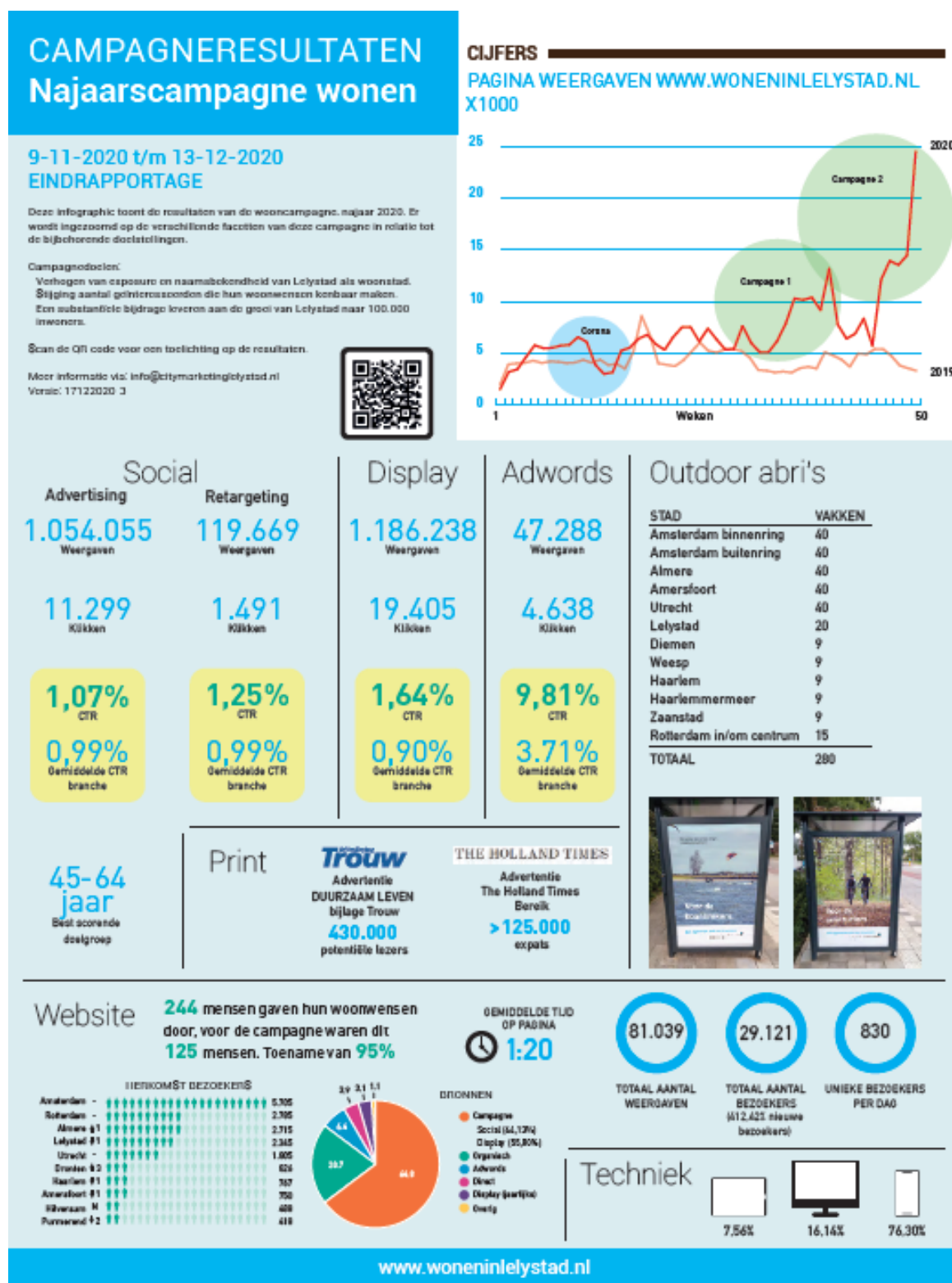
Eigenaar	Aantallen woningen	Complex (indien relevant)
Centrada	8886	Verspreid door de stad
Harmonisch Wonen	210	Waterwijk
Van der Linden	57	Kogge, Bastion
WZN	178	Bovenover, Parkzijde, Bremenstraat
Keegstra	6	Verspreid door de stad
PTM Vastgoed	25	Stadshart

Vervolg

BIJLAGEN

1. Woonmarketing statistieken
2. Terugblik kwartaalrapportages

Bijlage 1: Woonmarketing statistieken



Bijlage 2: 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 voor 477 nieuw te bouwen wooneenheden vergunningen verleend in de eerste 3 kwartalen.

Vergunde wooneenheden	2 ¹ kap	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

In 2020 zijn in eerste drie kwartalen 299 woningen opgeleverd

Opgeleverde woningen	2 ¹ kap	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

Opgeleverde woningen	2^1kap	appartement	rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
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

Onderzoek exacte aantallen koop-verhuur-sociale verhuur

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	25	Stadshart