INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 25.105

Portefeuillehouder:	D.A. Grimbergen
Portefeuille:	Wonen
Programma:	
Taakveld:	8.3 Wonen en bouwen
Datum:	11 maart 2025

Onderwerp: Kwartaalrapportage Q4-2024

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:
De kwartaalrapportage wonen Q4-2024

INLEIDING
Met de raad is afgesproken om deze periodiek op de hoogte te houden over de ontwikkelingen op wonen in Lelystad.

KERNBOODSCHAP
In de kwartaalrapportage wonen Q4-2024 wordt onder andere een update gegeven over;
- Opgeleverde woningbouwprojecten van 2024, en de prognose voor 2025;
-Start met de wijkaanpakken Samen Lelystad Oost;
- Ontwikkelingen voor de Woonzorgvisie

VERVOLG
Vanwege de ontwikkelingen in de woningbouwprognoses wordt er in Q2 een sessie met de raad aangevraagd.

Bijlagen
1. Kwartaalrapportage wonen Q4-2024
2. Woningbouwprognose Q4-2024

gemeente Lelystad

KWARTAALRAPPORTAGE WONEN Q4-2024

Inhoudsopgave

Inleiding 3
Nieuwbouw van woningen 3
Voortgang nieuwbouw 3
Nieuwbouwprojecten sociale woningbouw 4
Woningbouwprognose 4
Bestaande woningvoorraad 6
Aantal sociale huurwoningen 6
Prestatieafspraken woningcorporaties 6
Samen Lelystad Oost / Volkshuisvestingsfonds 7
Bijzondere aandachtsgroepen 7
Arbeidsmigranten 7
Taakstelling vergunninghouders 7
Woonzorgvisie 8
Woonwagenbewoners 8
Bijlagen 8
Bijlage 1: Woningbouwprognose Q4 – 2024 8

Inleiding

Met deze kwartaalrapportage worden de ontwikkelingen op het thema wonen in het vierde kwartaal van 2024 gedeeld. In deze periode is onder andere de Herijkte Woonvisie 2024-2027 door de gemeenteraad vastgesteld. Zijn de Prestatieafspraken 2025-2027 met Centrada en de HVOB vastgesteld en getekend. Ook zijn er zijn belangrijke stappen gezet om in 2025 tot een woonzorgvisie te komen, zijn er diverse woningbouwprojecten opgeleverd in 2024, en in voorbereiding.

Nieuwbouw van woningen

Voortgang nieuwbouw

Vergunde wooneenheden
In 2024 zijn voor 1000 nieuw te bouwen wooneenheden vergunningen verleend; in 2023 waren dat er 218.

Vergunde Wooneenheden per project

WB-naam	Aantal vergunde wooneenheden
Projecten	
Buitenhof	*24*
Bataviahaven blok 2b	*32*
Jol 37 – optoppen	*12*
Lelycentre Maerlant 16	*260*
Woonfront	
Stationsgebied Hanzepark	*107*
Theaterkwartier Bouwveld VI	*78*
Wold 11	*49*
Warande	
Warande Buizerdweg	*30*
Warande Groot Nooten	*243*
Warande Het Eiland	*27*
Warande Klein Nooten	*65*
Overige projecten	
Winkeltransformaties	*13*
Overige Opleveringen	*45*
Sloop/nieuwbouw	*15*
Totaal vergunde wooneenheden	**1000**

Bron: gemeente Lelystad d.d. 07/01/2025

Opgeleverde woningen
In 2024 zijn er 452 woningen opgeleverd; in 2023 waren dat er 532. Van de 452 opgeleverde woningen zijn er 365 in 2024 gebouwd, er zijn 87 woningen toegevoegd in de BAG die feitelijk al in 2023 zijn gebouwd.
De opgeleverde woningen zijn onderverdeeld naar prijsklassen en woningtypen zoals aangegeven in de onderstaande tabellen.

Huur/koop	Prijsklasse	Aantal
Huur	*Sociale Huur*	183
	Middeldure huur	34
	Dure Huur	20
	Huurprijs onbekend	10
Koop	*Goedkope koop*	9
	Betaalbare koop	1
	Dure koop	76
	Koopprijs onbekend	56
Huur/koop onbekend		63
Totaal		**452**

Bron: gemeente Lelystad d.d. 28-01-2025

Woningtype	Aantal
Eengezinswoning	95
Appartement	**350**
Onbekend	7
Totaal	**452**

Bron: gemeente Lelystad d.d. 28-01-2025

Realisatie in vergelijking met prognose
Het aantal van 365 gebouwde nieuwbouwwoningen sluit aan op de woningbouwprognose voor 2024. De prognose voor 2024 was 335 woningen. Het positieve verschil tussen de prognose en realisatie komt voornamelijk door de oplevering van particuliere woningen op kavels in Warande, Buitenhof en andere locaties in de stad.

Nieuwbouwprojecten sociale woningbouw

In 2024 zijn volgens planning door Centrada de volgende nieuwbouwwoningen opgeleverd:

Opgenomen in prestatieafspraken 2024	Aantallen	Status
Hooge Bomen	211	Alle woningen die voor 2024 gepland stonden zijn door Centrada opgeleverd.
Totaal	**211**	

Bron: Centrada 07-01-2025

Woningbouwprognose

De woningbouwprognose voor 2025 laat een lager aantal woningen zien dan aanvankelijk voorspeld. Voor 2025 is de prognose gezakt van 702 naar 401 woningen. De woningen worden doorgeschoven naar andere jaren. De woningen worden wel gerealiseerd maar later in de tijd dan in vorige prognoses werd geprojecteerd. Voor een aantal van de doorgeschoven projecten betekent dit een verschuiving van de oplevering van Q4-2025 naar Q1-2026. Vanaf 2026 is er een veel positiever beeld. Dit komt deels omdat een aantal grote woningbouwprojecten zijn doorgeschoven naar 2026- 2027, maar ook omdat er de afgelopen jaren meer woningbouwprojecten in voorbereiding zijn genomen die vanaf 2026 gerealiseerd gaan worden. Dit is ook terug te zien in de prognoses vanaf deze jaren. Voor zowel 2026 als 2027 komen de prognoses ruim boven de 1000 op te leveren woningen.

De grootste verschuivingen in de projecten die van 2025 naar een later moment zijn doorgeschoven betreffen:

- *Lelycentre Maerlant 16 Woonfront: 260 woningen doorgeschoven naar 2026;*
- *Theaterkwartier Bouwveld VI: De oplevering van 78 woningen is doorgeschoven van 2025 naar Q1-2026;*
- *Bataviahaven Blok 3-5: 100 en 176 woningen doorgeschoven naar respectievelijk 2027 en 2028;*
- *Warande Groot Nooten: door opsplitsing van het project is de oplevering van 107 woningen doorgeschoven naar 2026. Hierdoor worden 148 woningen in 2025 opgeleverd, en 131 in 2026.*

In 2025 staan onder andere de volgende projecten gepland voor oplevering:

- *Warande Groot Nooten – totaal 148 woningen in 2025, waaronder 70 sociale huurwoningen door Centrada;*
- *Warande Klein Nooten– totaal 62 woningen in 2025, waaronder 14 sociale huurwoningen door Centrada;*
- *Bataviahaven Blok 2B – totaal 32 woningen;*
- *Muntstraat 219 – ABN-AMRO – transformatie van kantoorpand naar 12 woningen.*

Een volledig overzicht van de projecten die voor 2025 gepland staan is te vinden in de Woningbouwprognose Q4-2024, deze is als bijlage aan deze kwartaalrapportage toegevoegd.

De vertraging van de doorgeschoven woningbouwprojecten kent diverse redenen. Het gaat hier zowel om interne als externe obstakels. Een uitgebreid overzicht van de redenen welke tot vertraging leiden bij projecten is te vinden in de kolom opmerkingen van de Woningbouwprognose Q4-2024 (zie bijlage). Hieronder volgt een greep uit een aantal belangrijke redenen die tot vertraging hebben geleid.

- *Planontwikkeling van de ontwikkelende aannemer duurt langer dan gepland, waardoor de start-bouw later plaats vindt.*
- *Het participatietraject loopt langer waardoor het traject voor vergunningverlening later kan worden ingegaan;*
- *Er zijn bezwaren ingediend op het plan waardoor vergunningverlening vertraging kan oplopen;*
- *Langere doorlooptijd van een project dan aanvankelijk geprojecteerd door onvoorziene omstandigheden. Deze omstandigheden kan onder andere de aanwezigheid van beschermde diersoorten zijn, of asbestsanering (bij sloop/nieuwbouwprojecten);*
- *Initiatiefnemer heeft zich teruggetrokken;*
- *Kostenstijgingen waardoor ontwikkelaars extra financieringsmiddelen moeten aantrekken voordat gestart kan worden met de uitvoering van het project;*
- *Externe planning bij nutsbedrijven met betrekking op kabels en leidingen waardoor bouwgrond later kan worden opgeleverd.*

Vanaf 2026 is de prognose weer In lijn met de bouwambitie van Lelystad om gemiddeld 1000 woningen per jaar te realiseren. Dit is ook terug te zien in het aantal verleende vergunningen. De 1000 verleende vergunningen in 2024 laten een sterke stijging ten opzichte van voorgaande jaren zien. Dit biedt veel perspectief op woningen de komende jaren.

Over de voortgang van de woningbouw is de raad inmiddels in Q1 2025 geïnformeerd doormiddel van een informatienota. Daarnaast wordt met de gemeenteraad voor het zomerreces een "Benen Op Tafel" sessie georganiseerd om met elkaar te spreken over de actualiteiten en de voortgang van de woningbouw. Tijdens deze sessie zal de raad worden meegenomen in de doorloopfases van woningbouwprojecten, en de plannen die in voorbereiding zijn voor de woningbouwontwikkeling van Lelystad. In Q1-2025 wordt de wijze waarop de woningbouwprognose wordt gerapporteerd verder doorontwikkeld. Hiermee komt er een nog helderde weergave van de woningbouwvoorraad per jaar en per project.

Bestaande woningvoorraad

Aantal sociale huurwoningen

Elk kwartaal wordt het aandeel sociale huurwoningen in kaart gebracht. Onderstaande gegevens zijn gebaseerd op informatie die ons is verstrekt door de woningcorporaties en particuliere verhuurders. Het totaal aantal sociale huurwoningen in Lelystad is 9.816. Dit is 27.5% van de totale woningvoorraad in Lelystad.

Sociale huurwoningen per eigenaar*	Aantallen woningen sociale huur	Locatie
Centrada	9106	Verspreid over de stad
	299	Verplaatsbaar (Lars & Lily)
	8	Woonwagens
	180	*Vrije sector*
Harmonisch Wonen	209	Waterwijk
Woonzorg Nederland	180	Wooncomplexen: Bovenover, De Uiterton, Hanzekade
Particuliere verhuurders**	187	Verspreid over de stad
Totaal sociale huur (excl. vrije sector)	**9.816**	

** Bron: Centrada (07-01-2025), Harmonisch Wonen, Woonzorg Nederland en gemeente Lelystad*
*** Jaarlijks nieuwe inschatting door consultatie bij bekende verhurende partijen, mei 2023*

Prestatieafspraken woningcorporaties

In Q4 zijn de prestatieafspraken 2025-2027 met Centrada en de HVOB door het college vastgesteld, en op 12 december feestelijk ondertekend. De gemaakte afspraken worden in 2025 periodiek gemonitord.

Bij de bespreking in de raad van de Prestatieafspraken 2025-2027 op 5 november is door de raad de wens uitgesproken dat de afspraken vanaf volgend jaar concreter mogen worden opgesteld. begin Q1 2025 wordt geëvalueerd waar in het proces om tot de prestatieafspraken te komen kansen liggen om de prestatieafspraken concreter op te stellen. De raad zal hier tijdig over op de hoogte worden gesteld.

De prestatieafspraken met Woonzorg Nederland en Harmonisch Wonen zijn ongewijzigd vernieuwd voor 2025. In 2025 zal worden geëvalueerd of voor 2026 eventuele aanpassingen in de prestatieafspraken nodig zijn.

Samen Lelystad Oost/ Volkshuisvestingsfonds

In Q4 van 2024 is de startnotitie wijkaanpakken voorgelegd aan de stuurgroep van Samen Lelystad Oost. De stuurgroep heeft haar akkoord gegeven op het verder uitwerken van de wijkaanpakken. Het streven is om in 2025 gezamenlijke, gedragen wijkaanpakken voor minimaal twee wijken in Lelystad-Oost te hebben. De focus ligt in eerste instantie op Lelystad-Oost, we sluiten niet uit dat andere wijken volgen. Op basis van een goede, gedegen wijkanalyse verkrijgen we een goed beeld per wijk op het gebied van de leefbaarheid. Op basis van deze analyse bepalen we de ambitie, de prioriteiten en oplossingsrichtingen. Op deze manier komen we tot een samenhangende aanpak en focus per wijk en buurt. Dit biedt kaders voor de partners in de wijk. We beginnen uiteraard niet op nul. Er is een gebiedsplan geschreven, er liggen Wijkvisies van partners en analyses van de wijken in Lelystad-Oost op de plank. Vanuit hier willen we verder werken aan een verbijzondering per wijk op het gebied van wonen, werk, leefbaarheid en veiligheid.

De wijkaanpak is een bundeling van bestaande plannen en ambities, aangevuld met nieuwe initiatieven (w.o. Programma's Lelystad-Oost) en geconcretiseerd in een integrale programmering per wijk en buurt. Op deze manier komen we tot een samenhangende aanpak en focus per wijk en buurt.

Het doel is om de negatieve spiraal waarin een aantal wijken terecht zijn gekomen te doorbreken. Met een gebiedsgerichte inzet en integrale aanpak zorgen we ervoor dat deze wijken weer toekomstbestendig worden. Dat wil zeggen dat daar weer passend en kwalitatief goed gewoond en geleefd kan worden, waar bewoners zich veilig en thuis voelen en waar kinderen gezond en veilig opgroeien, met een goed perspectief op leren, werk en wonen. Onder kwaliteit wordt verstaan dat woningen goed onderhouden zijn, zo veel mogelijk levensloopbestendig zijn en voldoen aan de beoogde duurzaamheidseisen. Passend is dat er voor elke levensfase en huishouden woonmogelijkheden zijn.

Bijzondere aandachtsgroepen

Arbeidsmigranten

Pilot Huisvesting Midstay Arbeidsmigranten
In Q4 is een intentieovereenkomst met de Duurzame Huisvestingsalliantie opgesteld. Deze wordt begin 2025 ondertekend. Doel van deze intentieovereenkomst is om te onderzoeken of het mogelijk is een pilot te draaien waarbij midstay arbeidsmigranten kleinschalig middels gereguleerde kamerverhuur kan worden gehuisvest. Doel van deze pilot is om illegale kamerverhuur uit de wijken te verdringen, en de overlast die hierdoor in woonwijken ontstaat te verminderen. Ook moet de kwaliteit van huisvesting voor de arbeidsmigranten verbeteren. De raad wordt in Q1-2025 verder over de intentieovereenkomst en het onderzoek geïnformeerd middels een informatienota. In de zomer van 2025 zal een uitvoeringsplan voor de pilot worden gepresenteerd aan de raad.

Taakstelling vergunninghouders

Lelystad is 2024 met een achterstand van 68 vergunninghouders op de taakstelling geëindigd. De twee belangrijkste redenen voor het ontstaan van deze achterstand zijn;

- De stagnerende doorstroom van reeds gevestigde vergunninghouders door onvoldoende beschikbare woningen. Hierdoor komen er minder woningen vrij voor nieuwe vergunninghouders;
- Het beschikbare woningaanbod voor vergunninghouders matcht niet met de gekoppelde vergunninghouders. Het merendeel van de beschikbare woningen is bedoeld voor meerpersoonshuishoudens, echter is het merendeel van de koppelingen 1-persoonshuishoudens. Voor deze doelgroep komen er in Lelystad maar beperkt woningen beschikbaar.

De taakstelling voor het eerste halfjaar van 2025 is met de achterstand uit 2024 in totaal 151 statushouders.

Woonzorgvisie

In 2024 zijn wij gestart om de Woonzorgvisie voor Lelystad op te stellen. Hiervoor is opdracht gegeven aan Companen om een woonzorganalyse uit te voeren. De eerste resultaten van deze analyse die wordt uitgevoerd zijn gedeeld met de stakeholders, en begin 2025 worden deze met de partners gedeeld en besproken In Q4 is de bij de betrokken stakeholders, bestuurders en maatschappelijke partners opgehaalde informatie verwerkt tot een rode draad. Ook zijn de participatieavonden die in januari 2025 met inwoners van Lelystad plaatsvinden voorbereid. Hiervoor is de verbinding gezocht met de Maatschappelijke Agenda.

De input van de participatieavonden, stakeholders en de woonzorganalyse worden in 2025 in de Woonzorgvisie verder uitgewerkt tot ambities en doelen voor de uitvoeringsagenda van de Woonzorgvisie.

Woonwagenbewoners

In 2024 is het standplaatsenbeleid voor Woonwagens vastgesteld. Inmiddels is er in samenwerking met Centrada en een bewonersvertegenwoordiging van woonwagenbewoners een conceptplan voor het uitbreiden van de woonwagenstandplaatsen in Lelystad opgesteld. Via het Loket Nieuwe Initiatieven wordt de wenselijkheid getoetst. Bij goedkeuring kan de haalbaarheid verder onderzocht worden. Verwachting is dat in Q1-2025 de toetsing en het advies van het Loket Nieuwe Initiatieven wordt ontvangen.

Bijlagen

Bijlage 1: Woningbouwprognose Q4 – 2024

WBcode	WBnaam	Woningbouw-prognose	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Locatie Totaal	1. Sociale huur	2. Middeldure huur	3. Dure huur	4. Huurprijs onbekend	5. Huur/Koop onbekend	6. Goedkope koop	7. Betaalbare koop	8. Dure koop	9. Koopprijs onbekend	Klassen Totaal
1111	Stationsgebied Hanzepark - Centrada	**70%**				107						107	82	25								107
1112	Stationsgebied Hanzepark - Tender	**60%**						150				150						25	50	75		150
1120	Stationsgebied Rechtbank	**20%**								65		65	24	41								65
1130	Stationsgebied Getronics	**20%**						210				210	34	11				28	55	82		210
1210	Theaterkwartier Bouwveld II Binnenhof	**95%**		52								52								52		52
1220	Theaterkwartier Bouwveld III	**100%**	62									62		10	52							62
1230	Theaterkwartier Bouwveld IV - V	**60%**					200					200	60				56			84		200
1240	Theaterkwartier Bouwveld VI	**70%**				78						78	78									78
1250	De Trommel	**20%**					100					100	30	10	8			12	15	25		100
1300	Stadshart-Oost	**20%**						570	570			1140	222				8	252	252	406		1140
1310	Parkwijk	**95%**		38	8							46							8	38		46
1350	Parkeerterrein locatie MBO	**20%**				120						120	120									120
1411	Hema-locatie	**100%**		24								24		24								24
1413	Muntstraat 219 ABN-AMRO	**95%**			12							12					12					12
1419	Winkeltransformatie Stadshart	**50%**		9	50	50	50	50				209					202	7				209
1440	Zilverpark-West	**20%**							90			90	27	9	7			11	14	22		90
1500	Zorgcampus	**20%**						141	151	137		429	141	151						137		429
1610	Campus Eureka	**100%**	42									42							36	6		42
1620	Campus gebouwen B-G	**95%**	66	211								277	249	9	19							277
1630	Campus Midden	**33%**						762				762	36	150	100			127	155	194		762
2112	Bataviahaven blok 2B	**90%**			32							32								14	18	32
2120	Bataviahaven blok 3-5	**60%**					100	176				276		73	37				62	104		276
2200	Waterfront	**50%**								1000	2000	3000	900	300	240			360	450	750		3000
3122	Warande De Olmen	**95%**	126	10								136								4	132	136
3123	Warande Buizerdweg	**95%**		2	40							42								14	28	42
3131	Warande Klein Nooten	**95%**	14	2	62	12	8					98	14				2			20	62	98
3132	Warande Groot Nooten	**95%**			148	131						279	70							46	163	279
3133	Warande Het Eiland	**95%**		11	37	11						59								59		59
3134	Warande De Elzen	**70%**					16	61				77									77	77
3200	Zuiderhage	**20%**					550	550	550	550	11000	13200	3960	1320	1056			1584	1982	3298		13200
3211	Waterkop CPO (Groep 1 5 CPO)	**20%**					132					132							66	66		132
3212	Waterkop CPO (Groep 2 3 CPO)	**20%**					87					87							44	43		87
4110	Houtribhoogte	**47%**	60	6		56						122					6		16	100		122
4150	Karveel 39 Triade	**27%**				48						48						10	13	25		48
4210	Schoener-West	**100%**	6									6								6		6
4320	Kempenaar 01	**20%**								200		200	60	20	16			24	30	50		200
4330	Jol 37 - optoppen	**90%**			12							12					12					12
4411	Werkeiland Levago	**20%**						44				44	13	4	4			5	7	11		44
4412	Werkeiland Sluisstraat	**20%**								24		24									24	24
4413	Werkeiland Havenzicht	**20%**					23					23					23					23
4421	Binnendijk Skatepark	**20%**				80						80	80									80
4422	Binnendijk Groupius	**20%**					60					60				60						60
4430	Ringdijk 48	**95%**		11								11			1	10						11
4440	CPO Hollandse Hout	**20%**								29		29					29					29
5110	De Veste 10	**70%**				48						48						40	8			48
5120	SGL-locatie	**20%**				205						205	176								29	205
5200	Lelycentre	**20%**							250	250		500					500					500
5210	Lelycentre Maerlant 16 Woonfront	**70%**				260						260	60	200								260
5220	Lelycentre Zuiderwagenplein 1	**50%**				42						42		42								42
5230	Lelycentre Uiterton	**20%**				173						173	173									173
5240	Lelycenter Hoge Dennen	**20%**					83					83	26	30			27					83
5310	Buitenhof	**95%**	126	13		22						161							12	149		161
5320	Kustendreef-Schapenweide	**33%**				25						25	25									25
5410	Wold 11	**80%**				49						49							2	47		49
5411	Wold 11 CPO	**20%**					8					8							8			8
5510	Entree Larserdreef	**20%**				0						0	0									0
5520	Sont	**20%**					8					8	8									8
6110	De Akker	**20%**					279		150		150	579	165	55	44		29	66	83	137		579
6120	Houtribweg - Zuigerplasdreef	**20%**						100	100			200	60	20	16			24	30	50		200
6130	Flevo Marina - Houtribweg	**20%**								100		100	30	10	8			12	15	25		100
5340	Voorhof	**20%**					25					25	25									25
5330	Fjord	**20%**								46		46	46									46
5530	Menkemaborg (schoolwoningen)	**20%**					12										12					
9300	Perspectief Wenkt	**20%**									13829	13829	4149	1383	1106			1660	2074	3457		13829
9100	Overige opgeleverde woningen	**100%**	30	31								61				4	51				6	61
9101	Transformatie overig	**100%**	0	32								32		1			28	2	1			32
	Aantal woningen		**532**	**452**	**401**	**1517**	**1741**	**2814**	**1861**	**2401**	**26979**	**38686**	**11143**	**3898**	**2714**	**74**	**997**	**4249**	**5488**	**9596**	**539**	**38686**
	Percentage hard/zacht		**100%**	**100%**	**89%**	**55%**	**34%**	**36%**	**20%**	**23%**	**28%**											