INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 281

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

Datum : 14 september 2021

Onderwerp: Kwartaalrapportage Wonen Q2 2021

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:
Kwartaalrapportage Wonen Q2 2021

INLEIDING
Met deze kwartaalrapportage wordt de raad geïnformeerd over de woningmarkt in Lelystad.

KERNBOODSCHAP

Bestaande stad, stedelijke vernieuwing: Aanvraag bijdrage Volkshuisvestingsfonds
Lelystad Oost is door het ministerie van Binnenlandse Zaken geselecteerd als één van de 16 kwetsbare gebieden in het kader van de integrale gebiedsaanpak Stedelijke Vernieuwing 3.0. Er is een eerste gebiedsanalyse gemaakt.

De aanpak van de jaren '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.
Het kabinet heeft 450 miljoen euro beschikbaar gesteld om te investeren in leefbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad in de meest kwetsbare gebieden.

Binnen de organisatie is samen met Centrada heel hard gewerkt om een zo goed mogelijk gebiedsplan neer te leggen voor Lelystad Oost. En niet voor niets; alle inzet heeft geleid tot het prachtige resultaat dat Lelystad Oost een upgrade krijgt van ruim 39 miljoen euro subsidie vanuit het Volkshuisvestingsfonds van het Rijk (*op 17 juli is bekend geworden dat 39 miljoen euro subsidie is toegekend; feitelijk in Q3. red*). Door een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds kan de gemeente in Lelystad Oost uitvoering geven aan:
1. Renovatie en verduurzaming van particuliere woningen
2. Inponding van particuliere woningen
3. Vergroten van differentiatie door toevoeging van woningen
4. Verbeteren kwaliteit en veiligheid leefomgeving

De gemeente staat borg voor het bedrag aan cofinanciering. Centrada en de Provincie hebben een steunverklaring afgegeven. De gemeente heeft 2 jaar de tijd om het uitvoeringsprogramma en daarmee ook verdere invulling van de co-financiering vorm te geven. Start van het programma vindt alleen dan plaats wanneer er definitief zicht is op voldoende cofinanciering inclusief besluitvorming in

college en raad. Door de toegekende subsidie is het mogelijk om hiermee ca. 754 particuliere woningen te renoveren en te verduurzamen. Daarnaast is er rekening mee gehouden dat er zo'n 22 koopwoningen worden teruggebracht in de sociale huurvoorraad, dat ongeveer 64 woningen worden gesloopt en er ca. 90 woningen worden toegevoegd in segmenten die nu niet of onvoldoende in het gebied aanwezig zijn. Daarbij wordt ook het openbaar gebied opnieuw ingericht dat onveilig is of slecht gewaardeerd wordt. Ook Centrada levert een belangrijke bijdrage aan de verbetering van het gebied met de aanpak van ca. 2.000 van haar woningen.

Woonvisie

De woonvisie is voor een gemeente het belangrijkste kader voor haar woonbeleid en de basis voor de prestatieafspraken en het woningbouwprogramma. Er wordt nu gewerkt aan een nieuwe woonvisie die eind dit jaar ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd. Er is ook besloten het beleid voor Wonen, Welzijn, Zorg onderdeel te laten zijn van de woonvisie. Er zijn inmiddels verschillende participatiebijeenkomsten geweest met de raad, betrokken partijen en bewoners. Mede op basis hiervan is een Nota van Uitgangspunten opgesteld die in juli door de gemeenteraad is vastgesteld. Op basis van deze vastgestelde uitgangspunten wordt de nieuwe woonvisie opgesteld. In september zal de concept Woonvisie en Woonagenda worden vastgesteld door het College en vrijgegeven ter participatie. In diezelfde maand vinden er dan participatiebijeenkomsten plaats. Deze resultaten worden vervolgens verwerkt in de definitieve Woonvisie en Woonagenda die dan in oktober in procedure wordt gebracht. Gelijktijdig zal ook de woningbouwprogrammering worden opgesteld en onderdeel vormen van de Woonvisie en Woonagenda.

Om de woonvisie goed aan te laten sluiten bij de omgevingsvisie, krijgt de nieuwe woonvisie een looptijd van 10 jaar.

Voortgang nieuwbouw

In de eerste twee kwartalen van het eerste kwartalen van 2021 zijn voor 474 nieuw te bouwen wooneenheden vergunningen verleend; in het eerste twee kwartalen van vorig jaar zijn voor 296 nieuw te bouwen wooneenheden vergunningen verleend.

Vergunde wooneenheden Q1+Q2	2^1kap	appartement	rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Atolwijk		**12**			**12**
markt		12			12
Bolder	**4**	**40**		**1**	**45**
markt	4	40		1	45
Botter				**3**	**3**
markt				3	3
Buitengebied				**1**	**1**
markt				1	1
Buitenhof	**2**			**22**	**24**
markt	2			22	24
Groene velden				**3**	**3**
markt				3	3
Havendiep				**2**	**2**
markt				2	2
Kustwijk	**34**		**19**	**1**	**54**
markt	34		19	1	54
Stadshart		**73**			**73**
markt		73			73
Warande	**24**	**147**	**38**	**23**	**232**

Vergunde wooneenheden Q1+Q2	2^1kap	appartement	rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
markt	24		38	23	85
Sociaal		147			147
Waterwijk		**24**		**1**	**25**
markt				1	1
Sociaal		24*			24
Eindtotaal	**64**	**296**	**57**	**57**	**474**

Bron: gemeente Lelystad d.d. 1 juli 2021
**zorgwoningen*

In de eerste twee kwartalen van 2021 zijn 461 woningen opgeleverd; in de eerste twee kwartalen van 2020 250 woningen.

Opgeleverde woningen Q1 +Q2	2^1kap	appartement	flexwoning	rijwoning	vrijstaand	eindtotaal
Bolder		**45**			**1**	**46**
Koop		45			1	46
Botter					**4**	**4**
Koop					4	4
Buitenhof	**8**				**16**	**24**
Koop	8				16	24
Golfresort					**2**	**2**
Koop					2	2
Groene Velden		**2**			**2**	**4**
Koop		2			2	4
Havendiep	**1**	**14**				**15**
Koop	1	14				15
Kustwijk				**24**		**24**
Koop				24		24
Lelystad-Haven		**22**				**22**
Koop		22				22
Stadshart		**40**		**25**		**65**
Koop				25		25
Middenhuur		40				40
Warande	**21**	**7**		**83**	**12**	**123**
Koop	21	7		63	12	103
sociale huur				20		20
Warande-Zuid			**48**			**48**
sociale huur			48			48
Zuiderzeewijk		**84**				**84**
sociale huur		84*				84
Eindtotaal	**30**	**214**	**48**	**132**	**37**	**461**

Bron: gemeente Lelystad d.d. 01/07/2021
**waarvan 42 zorgwoningen*

Prestatieafspraken Centrada

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

Opgenomen in prestatieafspraken voor 2021	Aantallen	Status
Blokkerhoek Muiderzand	42	Opgeleverd
Waddenlaan	45	In aanbouw
Kustrif Zandbank	33	In aanbouw
Warande Olmenparkkwartier	20	Opgeleverd
Campus-Midden	27	In aanbouw
niet meegenomen voor de 70/30 verhouding		
Campus-Zuid voor midstay	147	
Zorgappartementen Hanzeborg	40	Bouw start in 2022

Bron: gemeente Lelystad

Aantal sociale huurwoningen voor de verhouding 70/30

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

Eigenaar	Aantallen woningen Sociale huur	Niet voor verhouding 70/30	Complex (indien relevant)
Centrada	8845	152	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
Coresta		42	Zuiderzeewijk (Lelycentre)
Totaal	**9321**		

Bron: gemeente Lelystad

In Lelystad waren op 1 januari 2020 33.807 woningen (*bron: www.lelystadinzicht.nl*). In het eerste helft van 2021 kwamen daar 461 woningen bij. Dit houdt in dat Lelystad op 1 juli 2021 34.268 woningen telde. Volgens de bij gemeente bekende gegevens zijn 27% van de woningen sociale huurwoningen.

Mededeling vanuit de projecten: Stadshart

In maart is er gestart met de bouw van ZilverPoort aan de Zilverparkkade. Het gebouw bestaat uit 45 appartementen met ruime groene buitenterrassen gericht op het Zilverpark, die inmiddels allemaal verkocht zijn. Verder start in september de volgende fase van Parkwijk, waarbij in totaal 17 PPO woningen aan de Hollande Linde wordt gebouwd. Voor het Slenterstraatje (Koningslinde) waren in het voormalige plan patiowoningen gepland, maar is er in samenspraak met de ontwikkelaar en gemeente gekozen voor een doorontwikkelde variant van het FIJN-Wonen concept (FIJN Wonen 3.0; zie ook www.fijn.com) om beter aan te sluiten bij vraag van de markt. Bij het concept liggen het aantal bouwlagen en de kapvorm vast en heeft de koper meer ontwerpvrijheid voor de invulling en uitstraling van de gevels. Dit past binnen de gestelde ruimtelijke en beeldkwaliteit kaders en zorgt ten opzichte van de patiowoningen voor een meer gevarieerder beeld dat beter aansluit bij de volledige opzet van Parkwijk en de uitstraling die voor het Slenterstraatje beoogd is. Tot slot wordt voor de invulling van de laatste bouwblokken B1 t/m B4 van Parkwijk nog in gezamenlijkheid met de architect verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp.

Bijlage: 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.

Vergunde wooneenheden	2^1kap	appartement	rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Bolder	**4**				**4**
koop	4				4
Botter				**3**	**3**
koop				3	3
Buitengebied				**1**	**1**
koop				1	1
Buitenhof	**2**			**17**	**19**
koop	2			17	19
Groene velden				**1**	**1**
koop				1	1
Kustwijk			**19**		**19**
koop			19		19
Warande	**12**		**18**	**14**	**44**
koop	12		18	14	44
Waterwijk		**24**		**1**	**25**
koop				1	1
Sociaal		24			24
Eindtotaal	**18**	**24**	**37**	**37**	**116**

Bron: gemeente Lelystad

Opgeleverde woningen	appartement	Flexwoning	Rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Botter				**1**	**1**
Koop				1	1
Buitenhof				**10**	**10**
Koop				10	10
Golfresort				**2**	**2**
Koop				2	2
Groene Velden	**2**			**1**	**3**
Koop	2			1	3
Kustwijk			**16**		**16**
Koop			16		16
Lelystad-Haven	**22**				**22**
Koop	22				22
Stadshart	**30**		**8**		**38**
Koop			8		8
Middenhuur	30				30
Warande			**44**	**5**	**49**
Koop			24	5	29
sociale huur			20		20
Warande-Zuid*		**48**			**48**
sociale huur		48			48
Zuiderzeewijk	**42**				**42**
sociale huur	42				42

Opgeleverde woningen	appartement	Flexwoning	Rijwoning	vrijstaand	Eindtotaal
Eindtotaal	**96**	**48**	**68**	**19**	**231**

Bron: gemeente Lelystad

**De woningen in Warande-Zuid betreffen de woningen van Centrada die geen onderdeel van de 70 /30 verhouding uitmaken. Deze dienen te voorzien in woningen voor mid-stay.*

VERVOLG

BIJLAGEN