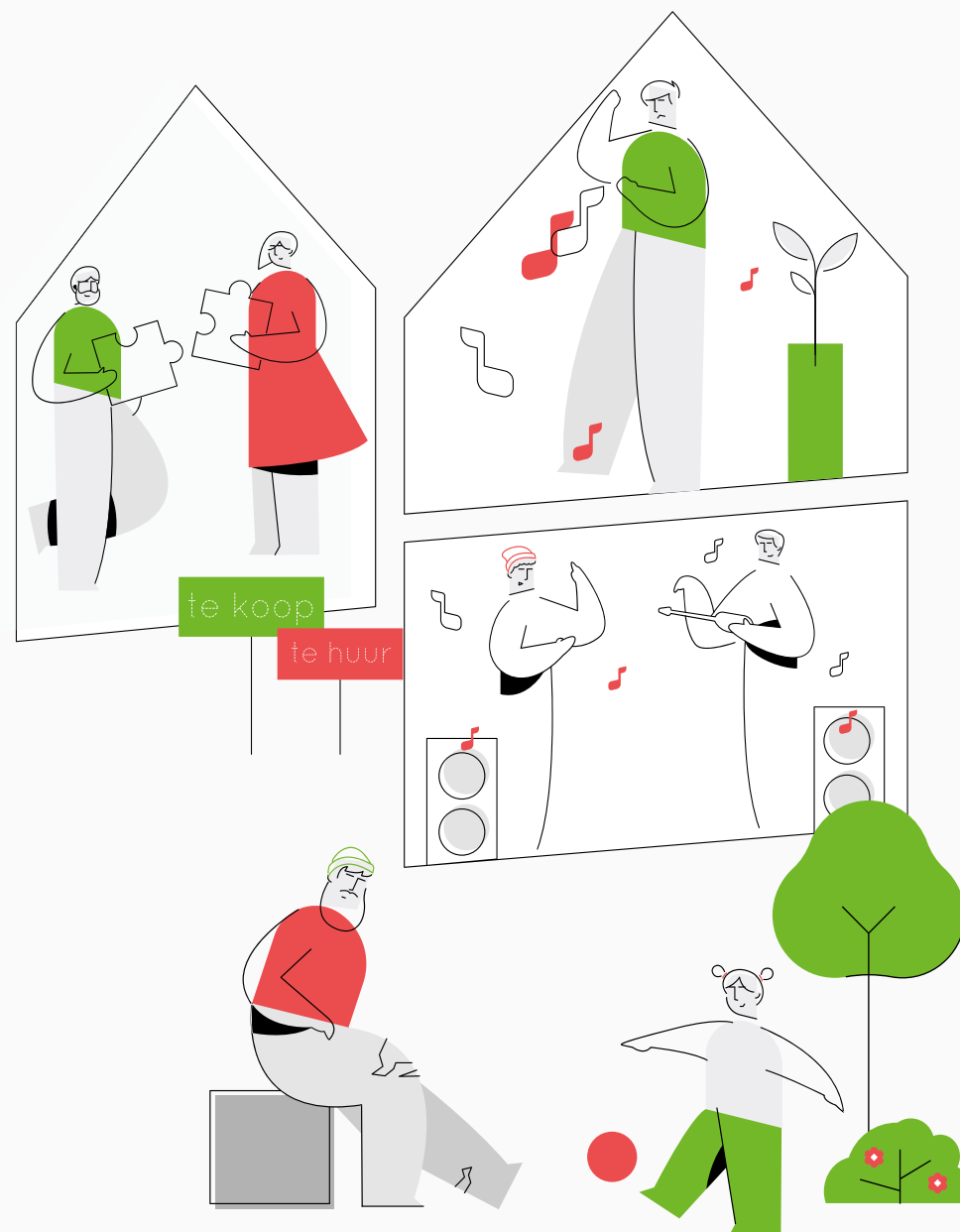


Huisvestingsopgave wonen en zorg



Gemeente Lelystad

2 juli 2025
Eindrapport

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	2 juli 2025
TITEL	Huisvestingsopgave wonen en zorg
OPDRACHTGEVER	Gemeente Lelystad
AUTEUR(S)	Roosje van Leer Valentine Reijers
PROJECTNUMMER	3100.108
STATUS	Eindrapport

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Ouderen	6
3	Mensen met een lichamelijke beperking	14
4	Mensen met een verstandelijke beperking	15
5	Mensen met een psychische kwetsbaarheid	17
6	Urgentiegroepen en statushouders	19
7	Overige aandachtsgroepen	27
	Bijlage 1: Vertaling zorgvraag senioren naar woonvraag	29
	Bijlage 2: Woonwensen ouderen	30
	Bijlage 3: Doorzonscan	32
	Bijlage 4: Aanbodinventarisatie	33

1 Inleiding

De wereld van wonen, zorg en welzijn is sterk in verandering – dit geldt ook voor de gemeente Lelystad. Er is krapte op de woningmarkt en de zorgsector staat onder toenemende druk. Veel mensen lukt het niet een betaalbare woning te vinden. Ook verandert de woonvraag door een veranderende samenleving. Het aantal alleenstaanden neemt toe, het aantal ouderen stijgt sterk en ouderen blijven steeds vaker tot op hoge leeftijd zelfstandig wonen. Er is sprake van een dubbele vergrijzing: niet alleen het aantal ouderen neemt toe, maar binnen die groep groeit vooral het aantal ‘oudere ouderen’ sterk. In de gemeente Lelystad groeit de groep 85-plussers van circa 1.100 in 2024 naar 3.100 in 2040. Naast ouderen moeten ook andere mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag, zoals mensen met een beperking of psychische problemen vaker (weer) zelfstandig wonen en hun weg vinden op de woningmarkt.

Om mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag een fijn thuis te bieden is samenwerking tussen gemeenten, zorg- en welzijnsaanbieders en corporaties nodig: zij moeten er immers samen voor zorgen dat de woonomgeving en de sociale en zorginfrastructuur zodanig zijn ingericht dat mensen met een zorgvraag prettig kunnen wonen en leven.

Woonbehoefte ouderen en aandachtsgroepen

In de voorgenomen weg *Versterking regie op de volkshuisvesting* (Wet Regie) worden de maatregelen en doelen uit de Rijksprogramma’s *Een thuis voor iedereen* en *Wonen en zorg voor ouderen* opgenomen. De officiële ingangsdatum van de wet is nog onzeker. Gemeenten zijn twee jaar na ingang van de wet verplicht een woonzorgvisie – als onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma – op te stellen waarin ze aangeven hoe ze invulling willen geven

aan de vraag naar woonruimte vanuit ouderen en verschillende aandachtsgroepen, en aan de zorg en ondersteuning die daarvoor nodig is.

De Wet Regie benoemt de volgende ‘aandachtsgroepen’ voor het gemeentelijk woonbeleid:

- Ouderen
- Mensen die verplicht in aanmerking komen voor urgentie (zie hieronder voor een toelichting)
- Personen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid
- (Dreigend) dak- en thuislozen
- Arbeidsmigranten
- Studenten
- Woonwagenbewoners
- Statushouders (houders van een verblijfsvergunning)

Een deel van deze mensen moet, volgens de Wet Regie, in aanmerking komen voor urgentie voor een sociale huurwoning. Dat gaat om de volgende groepen:

- Uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang
- Uitstromers uit vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel
- Uitstromers uit jeugdzorg met verblijf
- Uitstromers uit detentie
- Medisch urgenten
- Mantelzorgers en mantelzorgontvangers
- Uitstappende sekswerkers

Gemeenteraden houden de mogelijkheid om ook andere urgentiecategorieën aan de urgentieregeling in de huisvestingsverordening toe te voegen.

Verantwoording

Deze woonzorganalyse heeft als doel om de huisvestingsopgave voor ouderen en urgente aandachtsgroepen in de gemeente Lelystad inzichtelijk te maken. Aandachtspunt hierbij is dat per doelgroep verschilt hoeveel informatie beschikbaar is. Voor de meer traditionele zorgdoelgroepen (zoals ouderen en mensen met een verstandelijke, lichamelijke of psychische kwetsbaarheid) zijn voldoende gegevens beschikbaar over (historisch) zorggebruik, feitelijke woonsituatie, (kwalitatieve) woonbehoefte, woonwensen et cetera. Dit maakt het mogelijk om voorspellingen over de toekomstige zorg- of ondersteuningsvraag en woonbehoefte van deze doelgroepen te maken.

Voor ‘nieuwe’ aandachtsgroepen (zoals uitstromers, vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel, medisch urgenten, uitstappende sekswerkers en mantelzorgverleners en -ontvangers) zijn minder (historische) gegevens beschikbaar als het gaat om omvang van de doelgroep en de kwalitatieve woon- en ondersteuningsbehoefte. Op basis van de huidige praktijk hebben we geprobeerd deze aandachtsgroepen zo goed als mogelijk in beeld te brengen, kwantitatief dan wel kwalitatief.

Bij het inschatten van de toekomstige behoefte aan woonruimte voor ouderen en mensen met een beperking hebben wij gebruik gemaakt van de Woonzorgweter van Companen. Met dit model maken wij prognoses op basis van gegevens over het huidig zorggebruik en demografische ontwikkelingen. Voor de demografische ontwikkelingen is gebruik gemaakt van de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Flevoland. We hanteren als zichttermijn voor de vraagontwikkeling en huisvestingsopgave de peilmomenten 2024 – 2030 – 2040.

Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 2: Ouderen (65+)
 - Hoofdstuk 3: Mensen met een lichamelijke beperking
 - Hoofdstuk 4: Mensen met een verstandelijke beperking
 - Hoofdstuk 5: Mensen met een psychische kwetsbaarheid
 - Hoofdstuk 6: Urgentiegroepen en statushouders
 - Hoofdstuk 7: Aanbod aan zelfstandige woonruimte voor urgentiegroepen en statushouders
 - Hoofdstuk 8: Overige aandachtsgroepen (woonwagenbewoners, studenten, arbeidsmigranten)
-
- Bijlage 1: Vertaling zorgvraag senioren naar woonvraag
 - Bijlage 2: Woonwensen ouderen
 - Bijlage 3: Doorzonscan
 - Bijlage 4: Verdeling huisvestingsopgave ouderen naar gebied
 - Bijlage 5: Aanbodinventarisatie

2 Ouderen

Lang niet alle ouderen (65-plussers) hebben een zorgvraag, en lang niet alle ouderen hebben behoefte aan een specifiek soort woning vanwege die zorgvraag. Verreweg de meeste ouderen wonen zelfstandig en zijn vitaal. Ook van de ouderen mét een zorgvraag woont een groot deel zelfstandig, al dan niet met ondersteuning vanuit de wijkverpleging en het eigen sociaal netwerk. Toch zijn er veel ouderen die niet meer (volledig) zelfstandig kunnen wonen. Hier zijn andere woonvormen nodig, waarbij zorg maar ook bijvoorbeeld ontmoeting gefaciliteerd kan worden.

Doelgroep en context

In dit hoofdstuk gaan wij in op de woonvraag van drie groepen ouderen:

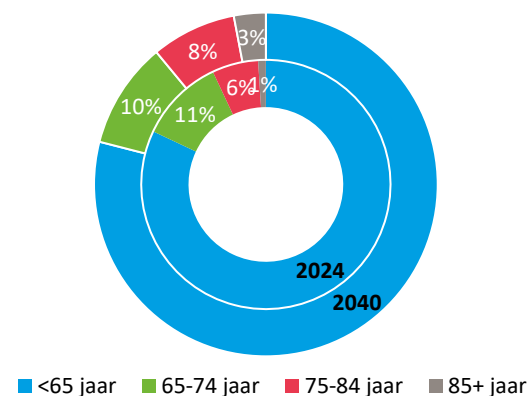
- Ouderen die vanwege hun gezondheidssituatie een beroep doen op Wlz-zorg. Dat betekent dat zij 'levenslang en levensbreed' ondersteuning nodig hebben, thuis of in een zorginstelling. Het gaat om mensen die permanent toezicht of 24 uur per dag zorg in de nabijheid nodig hebben. De meeste van deze mensen wonen in een verpleeghuis of woonzorgcentrum, een deel in een geclusterde woonvorm zoals een aanleunwoning, serviceappartement of hofje en een deel woont in een reguliere woning.
- Daarnaast gaan wij in op de woonvraag van ouderen met een lichtere zorgvraag: welk deel van hen doet een beroep op een geclusterde woonvorm en welk deel zal in de toekomst wonen in een (aangepaste) reguliere woning?
- Ook hebben we aandacht voor de groep ouderen *zonder* zorgvraag; een deel van hen anticipeert op een mogelijke zorg- of ondersteuningsvraag in de toekomst en wenst daarom ook een specifiek soort woning.

De leeftijd waarop mensen zich 'oud' voelen verschilt van persoon tot persoon. Wij kiezen er in dit onderzoek voor om de totale groep 65-plussers te betrekken in de analyses. In de gebruikte methodiek wordt wel een onderscheid gemaakt naar leeftijdsgroepen binnen die totale groep – immers: hoe hoger de leeftijd, hoe vaker ouderen en zorgvraag hebben.

Demografie

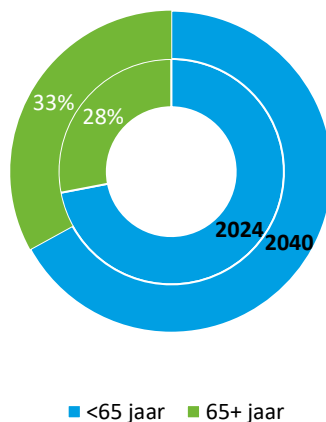
Het aantal ouderen in de gemeente neemt in de komende jaren toe – en ook het aandeel ouderen op de totale bevolking van Lelystad. In absolute zin neemt het aantal 65-plussers in de gemeente toe van circa 15.600 in 2024 naar 22.600 in 2040. De groep 'oudere ouderen' groeit relatief gezien het sterkste: van circa 1.100 in 2024 naar circa 3.100 in 2040.

Figuur 2.1. Bevolkingssamenstelling gemeente Lelystad, 2024 – 2040.



Bron: Prognose provincie Flevoland (2024, middenscenario).

Figuur 2.2: Huishoudenssamenstelling gemeente Lelystad, 2024 - 2040



Bron: Prognose provincie Flevoland (2024, middenscenario).

Wanneer we kijken naar het aandeel 65-plushuishoudens ten opzichte van het totaal aantal huishoudens in de gemeente, zien we dat het aandeel nu 28% is en in 2040 33%.

Meer ouderen betekent ook: meer mensen met mobiliteitsbeperkingen, meer mensen met dementie en meer mensen die kampen met eenzaamheid vanwege een krimpend netwerk. Dat zorgt ervoor dat een groeiende groep inwoners van Lelystad behoefte krijgt aan zorg en ondersteuning. Tegelijkertijd is het (rijks)beleid erop gericht om het aantal intramurale verpleeghuisplekken stabiel te houden. Er zullen dus steeds meer mensen mét zorgvraag zelfstandig wonen. Een deel van de ouderen doet dit in een reguliere woning, maar er is ook een groep die behoefte heeft aan een specifieke woonvorm voor senioren. De vraag naar dergelijke woonvormen neemt de komende jaren, als gevolg van de vergrijzing, toe.

Zorgvraag in beeld

Het 'vitaliteitstredenmodel' van Companen maakt het mogelijk om een voorspelling te doen van de toekomstige zorgvraag van ouderen. In het model worden alle ouderen (65+) ingedeeld op basis van de 'zwaarste' zorgvorm die zij het afgelopen jaar ontvingen. Het model bevat vier treden (zie figuur 2.1). In de eerste trede zitten de meest vitale ouderen, die niet of nauwelijks gebruik maken van zorg; in de vierde trede vallen ouderen met een zware zorgvraag. Elke persoon telt mee in één trede, ook als er verschillende vormen van zorg worden ingezet. Als voorbeeld: een oudere die zowel huishoudelijk hulp vanuit de Wmo krijgt als wijk-verpleging vanuit de Zvw, tellen we mee in vitaliteitstrede 3.

De indeling in treden geeft inzicht in de zorgvraag en vitaliteit van ouderen, en is daarmee een goede voorspeller van de woonvraag. Belangrijk om te benoemen is dat het vitaliteitstredenmodel zeker geen hiërarchische ladder suggereert waarbij iedere oudere elke vitaliteitstrede doorloopt. Het is ook niet zo dat ouderen bij elke verandering van zorgvraag moeten verhuizen. We weten immers dat ouderen liever niet tweemaal verhuizen op oudere leeftijd, maar slechts één keer een stap willen maken.

Uit woonwensenonderzoeken blijkt dat ouderen, naarmate ze minder vitaal worden, vaker een voorkeur hebben voor een geclusterd woonconcept voor ouderen. Dit is ook terug te zien in het feitelijk woongedrag van ouderen. Dat betekent niet dat in geclusterde woonvormen alleen ouderen met een (zware) zorgvraag wonen: er zijn ook ouderen die al *voordat* ze een zorgvraag ontwikkelen graag willen verhuizen naar geclusterd wonen: niet vanwege hun actuele zorgvraag, maar uit voorzorg of vanwege een behoefte aan sociaal contact of comfort. In vitaliteitstrede 4 woont een aanzienlijk deel van de ouderen in een verpleeghuis of woonzorgcentrum; ook voor deze groep geldt

echter dat een deel nog in een reguliere (nultreden-)woning woont of in een geclusterde woonvorm waar ook mensen zonder Wlz-indicatie wonen.

Toelichting Vitaliteitstredenmodel

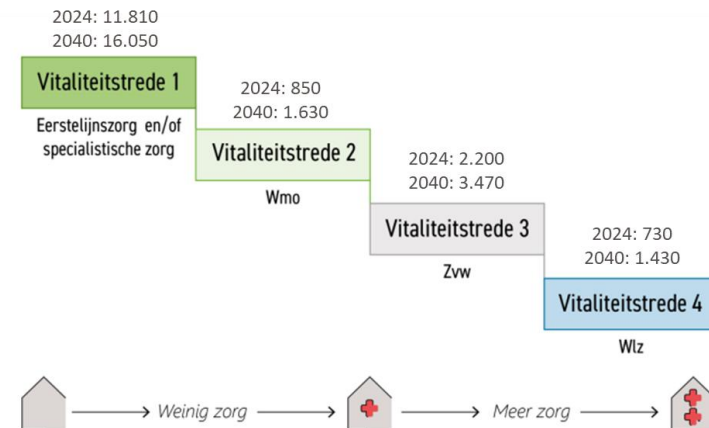
- De meest vitale ouderen zitten in vitaliteitstrede 1. Zij hebben geen zorg-indicatie, maar maken hooguit gebruik van eerstelijns huisartsenzorg of zorg van de specialist (vanwege een acute zorgvraag, chronische ziekte of specialistische geestelijke gezondheidszorg).
- Als ouderen gebruik maken van Wmo-ondersteuning, dan vallen ze in vitaliteitstrede 2. Het gaat ook hier om relatief vitale ouderen. De ondersteuning die zij krijgen kan bestaan uit hulpmiddelen, huishoudelijke hulp of andere ondersteuning waarvoor een eigen bijdrage verschuldigd is.
- In vitaliteitstrede 3 vallen ouderen die wijkverpleging ontvangen vanuit de Zvw. Een deel van deze mensen ontvangt ook ondersteuning vanuit de Wmo.
- In vitaliteitstrede 4 vallen ouderen die een Wlz-indicatie hebben. Ouderen met een Wlz-indicatie kunnen in een verpleeghuis terecht, maar tegenwoordig wonen zij steeds vaker zelfstandig met intensieve zorg (vanuit een Volledig Pakket Thuis, Modulair Pakket Thuis of Persoonsgebonden budget). Deels is dit een wens van ouderen, maar het is niet altijd een keuze; het beleid van de rijksoverheid is er immers op gericht om het aantal intramurale plekken de komende jaren niet te laten groeien, waardoor Wlz-zorg steeds vaker 'extramuraal' geboden moet worden.

Voor de gemeente Lelystad weten we wat de huidige omvang is van elk van de vitaliteitstreden. Wanneer we deze data combineren met de

¹ Met de term 'zorggeschikt' bedoelen we in dit rapport zowel intramurale zorginstellingen (verpleeghuizen) als geclusterde woonvormen die specifiek bedoeld zijn voor mensen met een intensieve zorgvraag waar zorg wordt geboden op basis van scheiden wonen en zorg.

bevolkingsprognose, dan kunnen we ook een voorspelling doen van het toekomstige aantal mensen dat in elk van de vitaliteitstreden valt. Dit is te zien in de volgende figuur.

Figuur 2.3 Gemeente Lelystad. Aantal ouderen per vitaliteitstrede in 2024 en 2040.



Bron: CIZ databank, woonzorgweter Companen.

Vraag naar woonvormen

Verreweg de meeste ouderen wonen in een reguliere woning – vaak de woning waar ze al jaren wonen. Een deel van de ouderen verhuist op enig moment naar een nultredenwoning, een geclusterde woning of een verpleeghuis, woonzorgcentrum of zorggeschikte woning¹. Voor de definities van elk van deze woonvormen sluiten we aan bij de definities die de rijksoverheid hanteert in de Wet versterking regie op de volkshuisvesting.

Definities ouderenhuisvesting

- **Reguliere woningen** zijn ‘gewone’, niet-geclusterde woningen. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio’s waar ook mensen zonder zorgvraag kunnen wonen.
- **Nultredenwoningen** zijn woningen die geschikt zijn voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel intern als extern toegankelijk. Dat betekent dat de woning te bereiken is zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder trappen te bereiken is (intern toegankelijk).
- **Geclusterd wonen** is een woonvorm die deel bestaat uit woningen die toegankelijk zijn zonder traplopen en die zijn ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Het uitgangspunt is een minimale clustering van 12 woningen. Er is een ontmoetingsruimte inpandig of op loopafstand.
- **Zorggeschikte woningen** zijn zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm die zo zijn ingericht dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Zorggeschikte woningen gelden als alternatief voor traditionele verpleeghuisplekken. Ze zijn rolstoel- of rollatorgeschikt, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ze kunnen onderdeel zijn van een complex waar *alle* bewoners gebruik maken van Wlz-zorg (homogene complexen), maar ook van een geclusterde woonvorm waar ook mensen zonder Wlz-indicatie wonen.

De informatie over het (toekomstige) zorggebruik van ouderen combineren we met informatie over de huidige woonsituatie van ouderen in een bepaalde vitaliteitstrede én informatie over de *woonwensen* per vitaliteitstrede. Die laatste informatie halen we uit het WoON2021. Op basis van deze gegevens kunnen we een voorspelling doen van de toekomstige vraag naar woonvormen.

Basisprognose

De basisprognose is een demografische doorrekening van de huidige vraag naar nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen. Het resultaat van deze doorrekening staat in de onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 2.1: Gemeente Lelystad, basisprognose vraag naar woonvormen onder ouderen.

	2024	2030	2040
Regulier wonen	8.390	10.400 (+ 2.010)	12.695 (+ 4.305)
Waarvan nultreden	980	1.280 (+ 300)	1.655 (+ 675)
Geclusterd wonen	1.570	1.910 (+ 340)	2.350 (+ 780)
Zorggeschikt wonen	495	665 (+ 170)	975 (+ 480)

Bron: Woonzorgweter Companen

Alternatieve prognose

Er is ook een alternatieve prognose doorgerekend, waarbij de *woonwensen* van ouderen in verschillende vitaliteitstreden zwaarder is meegewogen. Dit leidt tot een wat sterkere toename van de vraag naar geclusterd wonen en een iets lagere vraag naar specifieke zorggeschikte woningen. In onderstaande tabel staan de uitkomsten van deze alternatieve prognose weergegeven.

Tabel 2.2: Gemeente Lelystad, alternatieve prognose vraag naar woonvormen onder ouderen.

	2024	2030	2040
Regulier wonen	7.830	9.745 (+ 1.915)	11.920 (+ 4.090)
Waarvan nultreden	945	1.230 (+ 285)	1.585 (+ 640)
Geclusterd wonen	2.150	2.600 (+ 450)	3.190 (+ 1.040)
Zorggeschikt wonen	480	650 (+ 170)	950 (+ 470)

Bron: Woonzorgweter Companen

De werkelijke vraagontwikkeling ligt vermoedelijk tussen beide scenario’s in. Het lijkt daarom verstandig om bij de beleidsontwikkeling voor de

vraagontwikkeling uit te gaan van een bandbreedte tussen beide scenario's:

Basisscenario 2024 – 2040:	Alternatief scenario 2024 – 2040:	Bandbreedte 2024 – 2040 Verwachte stijging van de vraag:
+ 480 zorggeschikt + 780 geclusterd + 675 overig nultreden	+ 470 zorggeschikt + 1.040 geclusterd + 640 overig nultreden	+ 470 tot 480 zorggeschikt + 780 tot 1.040 geclusterd + 640 tot 675 overig nultreden

Uitbreidingsopgave uitgesplitst naar marktsegmenten

In de Woondeal MRA is afgesproken dat van de nieuwbouw tot 2030 30% in de sociale huur valt. Het ligt voor de hand om ditzelfde percentage ook aan te houden voor toe te voegen nultredenwoningen. In 2022 is in de Nationale Prestatieafspraken afgesproken dat corporaties aan de lat staan voor 50% van de toe te voegen geclusterde en zorggeschikte woningen voor senioren. We adviseren deze zelfde percentages ook te hanteren voor Lelystad.

Om te bepalen welk deel van de resterende opgave moet landen in de (middel-)dure huur dan wel het koopsegment, kijken we naar de uitkomsten van het woonwensenonderzoek onder senioren dat Companen in 2023 deed in opdracht van de provincie Flevoland (zie ook de bijlage). Aan de 55-plussers met een verhuishwens is in dat onderzoek onder meer gevraagd naar hun voorkeur voor kopen of huren en voor een prijssegment. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek is een indicatieve uitsplitsing naar marktsegmenten te maken voor seniorenhuisvesting. Hierbij is rekening gehouden met de verschillende voorkeuren van jongere en oudere generaties.

In de onderstaande tabellen staan indicatieve cijfers over de uitbreidingsopgave per woonvorm, uitgaande van het basisscenario. Onder

goedkope koop vallen koopwoningen tot € 250.000. Onder middeldure koop vallen koopwoningen tussen € 250.000 en € 400.000.

Tabel 2.3: Toe te voegen nultredenwoningen, uitgesplitst naar markt- en prijssegment (basisprognose)

	Sociale huur	(Middel-) dure huur	Goedkope koop	Middeldure koop	Dure koop	Totaal
Tot 2030	90	35	30	85	60	300
2030 – 2040	115	45	30	110	75	375
Totaal	205	80	60	195	135	675

Bron: Woonwensenonderzoek 55-plussers provincie Flevoland, bewerking Companen.

Tabel 2.4: Toe te voegen woningen in geclusterd wonen, uitgesplitst naar markt- en prijssegment (basisprognose)

	Sociale huur	(Middel-) dure huur	Goedkope koop	Middeldure koop	Dure koop	Totaal
Tot 2030	170	30	20	70	50	340
2030 – 2040	220	35	25	95	65	440
Totaal	390	65	45	165	115	780

Bron: Woonwensenonderzoek 55-plussers provincie Flevoland, bewerking Companen.

Tabel 2.5: Toe te voegen zorggeschikte woningen, uitgesplitst naar segment.

	Sociale huur	(Middel-) dure huur of koop	Totaal
Tot 2030	85	85	170
2030 – 2040	155	155	310
Totaal	240	240	480

Bron: Woonwensenonderzoek 55-plussers provincie Flevoland, bewerking Companen.

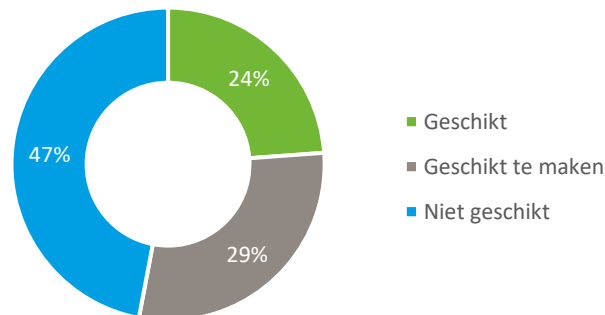
Geslacht woningaanbod

Een deel van de bestaande woningvoorraad van Lelystad bestaat al uit nultredenwoningen. Om een schatting te kunnen maken van het aantal nultredenwoningen in de gemeente is een 'doorzonscan' uitgevoerd. Dit is een grofmazige analyse waarbij op grond van kenmerken als bouwjaar, woningtype, oppervlakte en inhoud wordt ingeschat of een woning 'geschikt'

is voor senioren (lees: of het een nultredenwoning is), ‘potentieel geschikt’ (lees: relatief eenvoudig aan te passen, bijvoorbeeld door een traplift te plaatsen) of ‘niet-geschikt’. Een toelichting op de methode is te vinden in bijlage 3.

Van de woningen in de gemeente Lelystad is bijna een kwart (8.390 woningen) ‘geschikt’ voor ouderen of andere mensen met een mobiliteitsbeperking. Ongeveer drie op de tien woningen (10.260 woningen) zijn ‘geschikt te maken’ en bijna de helft van de woningen (16.547 woningen) is daarentegen ‘niet-geschikt’ voor mensen met een mobiliteitsbeperking en ook niet eenvoudig geschikt te maken. In totaal betekent dit dat iets meer dan de helft van de totale woningvoorraad (potentieel) geschikt is.

Figuur 2.2: Gemeente Lelystad. Aandeel geschikte, geschikt te maken en ongeschikte woningen op de totale woningvoorraad.

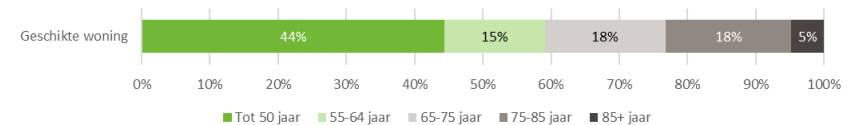


Bron: WOZ-bestand gemeente Lelystad 2024, bewerking Companen.

Niet iedere ‘geschikte’ woning in de gemeente wordt bewoond door een oudere met een mobiliteitsbeperking. Ter indicatie: van de ‘geschikte’ woningen in de gemeente wordt op dit moment bijna 60% bewoond door een huishouden jonger dan 65 jaar. Ook in de toekomst zal ten minste een deel van

de geschikte woningen bewoond worden door mensen zonder mobiliteitsbeperking. Dat betekent dat er altijd een ‘overmaat’ van dit soort woningen nodig zal zijn om de doelgroep die een toegankelijke woning nodig heeft te kunnen huisvesten.

Figuur 2.3: Leeftijd bewoners van ‘geschikte woningen (2024).

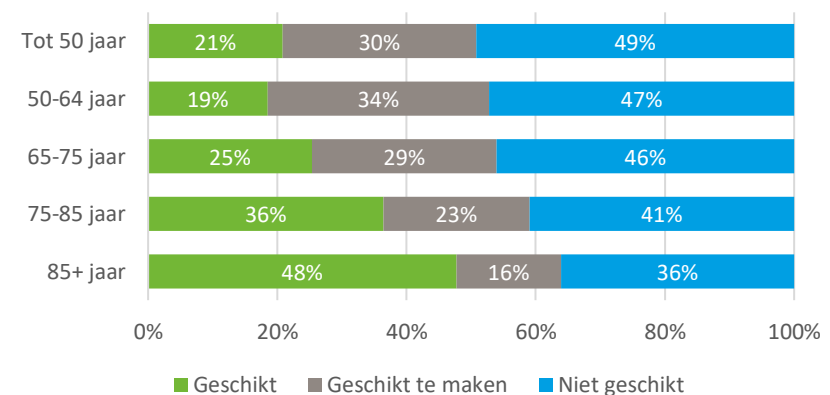


Bron: WOZ-registratie gemeente Lelystad, bewerkt door Companen (2024).

Uitsplitsing naar leeftijdsklasse

Hoe ouder mensen zijn, hoe vaker ze in een ‘geschikte’ woning wonen. Toch woont ook van de oudere ouderen een aanzienlijk deel in een (op papier) niet-geschikte woning.

Figuur 2.4: Woonsituatie naar leeftijd bewoner (2024).



Bron: WOZ-registratie gemeente Lelystad, bewerkt door Companen (2024).

Uitsplitsing naar eigendomssituatie

Corporatiewoningen zijn vaker 'geschikt' dan koopwoningen. Volgens de eigen opgave van Centrada is 31% van hun woningbezit een nultredenwoning (en daarmee een 'geschikte' woning).

Van de bestaande voorraad aan koopwoningen is slechts 13% 'geschikt'; 41% is aanpasbaar (potentieel geschikt). 46% van de koopwoningen is (op papier) niet-geschikt.

Onderstaande tabel toont het aantal nultredenwoningen per wijk zoals dat is opgegeven door Centrada.

Tabel 2.6: Nultredenwoningen Centrada (2024).

Naam wijk	Totaal aantal woningen Centrada in deze wijk	Waarvan nultredenwoningen
Atolwijk	1.237	344
Bolder	1.644	363
Boswijk	1.241	237
Buitengebied	0	0
Havendiep	1.172	686
Kustwijk	947	107
Lelystad-Haven	164	22
Stadshart	414	334
Warande	459	319
Waterwijk-Landerijen	1.117	189
Zuiderzeewijk	969	276
Totaal	9.364	2.877

Bron: Centrada (2024)

Aanbod geclusterde en zorggeschikte woningen

Met behulp van een aanbodinventarisatie onder zorgaanbieders en corporaties is het aanbod aan woonvormen voor ouderen in beeld gebracht. Op dit moment zijn er in de gemeente Lelystad tenminste 652 woningen in geclusterde woonvormen voor ouderen. Dit betreft woningen in complexen met een inpandige ontmoetingsruimte, die hoofdzakelijk door ouderen worden bewoond én toegankelijk zijn zonder Wlz-indicatie. Daarnaast zijn er 536 woningen of plekken die vallen onder de noemer zorggeschikt wonen/woonzorgcentrum. In onderstaande tabel staat het aanbod aan woonvormen per aanbieder. In bijlage 5 is het huidige aanbod aan zorggeschikt en geclusterd wonen in meer detail weergegeven.

Tabel 2.7: Aanbod plekken in woonzorgcentra en woningen in geclusterd wonen (2024).

Aanbieder	Aantal zorggeschikte woningen / plekken in woonzorgcentrum	Aantal geclusterde wooneenheden
Coloriet	248	
Woonzorg Flevoland	256	38
Het Gouden Hart	32	13
Woonzorg Nederland		246
Centrada		380*)
Harmonisch wonen		13
Totaal	536	652

*Waaronder 42 woningen die in 2025 worden opgeleverd.

Bron: Aanbodinventarisatie, Companen

Match vraag - aanbod

De gemeente telt op het moment 536 zorggeschikte woningen / verpleeghuis-plekken. Dat is voldoende voor de huidige vraag vanuit senioren met een Wlz-indicatie (deze vraag is geraamd op 480 tot 500).

Het huidige aanbod aan geclusterd wonen voor senioren in de gemeente Lelystad bestaat uit ten minste 652 woningen – met daarbij de kanttekening dat alleen het aanbod van woningcorporaties en zorgaanbieders hierbij is meegeteld. Dit is aan de krappe kant ten opzichte van de totale huidige vraag (geraamd op 1.570, waarvan 50% in de sociale huursector). Lelystad kent echter ook complexen met nultredenwoningen die een ontmoetingsruimte in de directe nabijheid hebben, en daarmee voor een deel ook in de vraag naar geclusterd wonen voorzien.

Het huidige aanbod aan nultredenwoningen / geschikte woningen is, op basis van de doorzonscan, bijna 8.400 woningen. Dit lijkt zeer ruim voor de huidige vraag naar nultredenwoningen vanuit de doelgroep senioren met een mobiliteitsbeperking; die is geraamd op 945 – 980 woningen. Zoals eerder toegelicht, worden deze woningen echter ook bewoond door jonge mensen en door mensen zónder mobiliteitsbeperkingen. Een zekere 'overmaat' is dus nodig om ervoor te zorgen dat iedereen die een dergelijke woning nodig heeft vanwege mobiliteitsproblemen deze ook kan vinden.

3 Mensen met een lichamelijke beperking

In dit hoofdstuk brengen we de langdurige zorgvragers met een lichamelijke beperking met een Wlz-indicatie in beeld. Hier vallen ook mensen onder die een Wlz-indicatie hebben vanwege niet-aangeboren hersenletsel.

Zorgvraag in beeld

Mensen met een (al dan niet aangeboren) lichamelijke beperking hebben behoefte aan een goed toegankelijke woning. De mate waarin een woning aangepast moet zijn, is afhankelijk van de aard en zwaarte van de beperking. Over het algemeen hebben mensen met een lichamelijke beperking behoefte aan een gelijkvloerse woning. Dat kan een grondgebonden woning zijn, maar ook een appartement – mits er een lift aanwezig is. Daarnaast is het belangrijk dat de woning genoeg ruimte biedt voor een rolstoel en/of ander hulpmiddelen. Met name de badkamer moet hier voldoende ruimte voor bieden.

De woonomgeving moet toegankelijk zijn en de woning is bij voorkeur gelegen in de buurt van voorzieningen zoals een huisarts, winkels en ontmoetingsplekken. Ook voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving is belangrijk, bij voorkeur voor de deur. Mensen met een lichamelijke beperking doen naast beroep op woningaanpassingen ook een beroep op (ambulante) zorg. De intensiteit van deze zorg is afhankelijk van de aard en zwaarte van de beperking.

In januari 2024 hadden in de gemeente Lelystad **135 mensen een Wlz-indicatie vanwege een lichamelijke beperking**. Op basis van de demografische

ontwikkeling verwachten we dat de groep tot en met 2040 groeit met 25 personen.

Tabel 3.1: Prognose aantal mensen met een Wlz LG-indicatie.

	2024	2030	2040
Aantal mensen met een Wlz LG-indicatie	135	150	160

Bron: CIZ, Woonzorgweter Companen.

Het aandeel mensen met een Wlz-indicatie vanwege een lichamelijke beperking is landelijk 0,9 indicaties per 1.000 inwoners. In provincie Flevoland ligt dit aandeel iets hoger, namelijk 1,0 per 1.000 inwoners. In de gemeente Lelystad wonen relatief veel mensen met een Wlz-indicatie vanwege een lichamelijke beperking: er zijn 1,6 indicaties per 1.000 inwoners.

Aanbod aan woonplekken

Een deel van de mensen met een LG-indicatie woont zelfstandig. Een deel woont bij een zorgaanbieder, in een woonvorm die speciaal bedoeld is voor deze groep. Op basis van de aanbodinventarisatie onder zorgaanbieders schatten wij in dat het gaat om een aanbod van zo'n 48 plekken in de gemeente Lelystad. Dit aanbod bestaat uit woonplekken bij de locatie Het Rode Klif van Interakt Contour en een locatie van 's Heeren Loo. Mogelijk wonen er ook mensen met een LG-indicatie bij ouderenzorgaanbieders.

Match vraag - aanbod

Het aanbod aan plekken voor mensen met Wlz-LG-indicatie in de gemeente ligt lager dan het aantal indicaties. Zoals gezegd, woont een deel van de doelgroep zelfstandig. Vanuit zorgaanbieders is er geen signaal dat er op dit moment een groot tekort aan plekken is in Lelystad.

4 Mensen met een verstandelijke beperking

De groep mensen met een (licht) verstandelijke beperking kent een diverse samenstelling. Zij kunnen onder andere behoefte hebben aan verpleging of verzorging, huishoudelijke hulp of begeleiding bij gedragsproblematiek. Een groot deel van de mensen woont in een instelling; dit kan ook kleinschalig in de wijk zijn. Een kleiner aandeel woont zelfstandig in de wijk met ambulante begeleiding.

Zorgvraag in beeld

Een groot deel van de mensen met een (licht) verstandelijke beperking woont in een zorginstelling. Een deel woont zelfstandig. Zelfstandig wonende mensen met een verstandelijke beperking zijn over het algemeen aangewezen op een sociale huurwoning. Soms huren zij deze van een zorgorganisatie, soms bij een woningcorporatie. Hierbij is betaalbaarheid het belangrijkste criterium bij de keuze van een woning. Voor de mensen die zelfstandig wonen is het belangrijk dat de hulp (bij het huishouden, financiën of structuur in het dagelijks leven) op afroep aanwezig is. In de fysieke woonomgeving is nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen en openbaar vervoer gewenst. Voor de groep die woont bij een zorgaanbieder geldt dat de meesten de voorkeur geven aan een wooneenheid met eigen sanitair; of een eigen kookgelegenheid gewenst is, hangt af van de mate van zelfstandigheid.

In de afgelopen jaren is de toegang tot de Wlz voor mensen met een verstandelijke beperking iets beperkter geworden. Er worden geen nieuwe indicaties meer afgegeven voor langdurige zorg aan mensen met een relatief lichte zorgvraag (VG 1 en 2). Deze mensen zijn voor ondersteuning

tegenwoordig aangewezen op de Wmo. Mensen met een bestaande VG1- of VG2-indicatie die al in een instelling wonen, mogen hier wel blijven. Ondanks de beperking van de toegang tot de Wlz, zien wij een landelijke trend waarin er steeds meer mensen een indicatie voor VG hebben. Deze groei gaat sneller dan de algehele bevolkingsgroei; het gaat dus om een stijgend *aandeel*. Deels wordt deze groei verklaard doordat de doelgroep met een verstandelijke beperking ouder wordt dan voorheen; daarnaast wordt vaak gewezen naar de steeds ingewikkeldere samenleving.

Het is mogelijk dat mensen met een indicatie voor een verstandelijke beperking daarnaast ook lichamelijke klachten hebben. Het is van belang te vermelden dat mensen voor hun indicatie worden ingedeeld op basis van de zwaarst-wegende grondslag: staat de verstandelijke beperking voorop, dan krijgt iemand een VG-indicatie; staat de lichamelijke beperking voorop, dan krijgt iemand een LG-indicatie.

Indicaties

In januari 2024 waren er in de gemeente Lelystad **615 mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking**. Op basis van de demografische ontwikkeling verwachten we dat deze groep tot en met 2040 groeit met 195 personen.

Het huidige aantal indicaties, gecombineerd met de bevolkingsprognose van de gemeente, leidt tot een demografische doorrekening van de verwachte omvang van de groep mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking voor de periode tot en met 2040. In de prognose hebben wij ook rekening gehouden met een groei van de doelgroep van 2% per jaar, vanwege het ouder worden van de doelgroep – een landelijke trend die sinds 2017 zichtbaar is.

Tabel 4.1: Prognose aantal mensen met een Wlz VG-indicatie.

	2024	2030	2040
Aantal mensen met een VG-indicatie	615	715	810

Bron: CIZ, Woonzorgweter Companen.

Het aandeel mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking is landelijk 6,8 indicaties per 1.000 inwoners. In provincie Flevoland ligt dit aandeel iets lager, namelijk 6,7 per 1.000 inwoners. In de gemeente Lelystad wonen relatief gezien iets meer mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking: hier zijn 7,2 indicaties per 1.000 inwoners.

Aanbod aan woonplekken

In het kader van dit onderzoek is ook het aanbod aan woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking in beeld gebracht. Het geïnventariseerde aanbod in de gemeente komt uit op 197 plekken.

Tabel 4.2: Woningaanbod voor mensen met een verstandelijke beperking, naar aanbieder.

Aanbieder	Aantal plekken
Philadelphia	29
Triade Vitree	153
's Heeren Loo	15
Totaal	197

Bron: Aanbodinventarisatie Companen (2024)

Match vraag - aanbod

Het aantal mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking ligt in de gemeente Lelystad een stuk hoger dan het

geïnventariseerde aanbod aan woonplekken. Hier is een aantal mogelijke verklaringen voor:

- Een deel van de mensen woont thuis bij hun ouders of woont zelfstandig, met ambulante begeleiding. Hoe groot deze groep is, is niet bekend. Het zorgkantoor registreert wel welk deel van de doelgroep gebruik maakt van een VPT of pgb, maar daarbij is niet bekend wat de woonsituatie van deze mensen is.
- Een deel van de mensen verzilvert hun Wlz-indicatie niet. Dat kan zijn omdat er (nog) geen intensieve zorg nodig is, maar het kan ook betekenen dat er geen geschikte zorgplek gevonden is, bijvoorbeeld omdat de problematiek te complex is.

Op basis van de beschikbare data is niet met zekerheid te zeggen of er op dit moment een tekort is aan verblijfsplekken voor mensen met een VG-indicatie in Lelystad, maar er lijkt ruimte voor uitbreiding. Dat geldt zeker richting toekomst, aangezien het aantal mensen met een VG-indicatie zal gaan stijgen. Zorgaanbieders herkennen het beeld dat het huidige aanbod krap is ten opzichte van de vraag. Zij geven aan dat er vooral een tekort is aan plekken in 'groepswonen', waarbij bewoners wel een eigen badkamer hebben, maar een woonkamer en keuken delen met medebewoners. Mede vanwege personeelstekorten zijn zij op dit moment echter terughoudend met het maken van plannen voor nieuwe locaties.

5 Mensen met een psychische kwetsbaarheid

In dit hoofdstuk brengen we de huisvestingsopgave in beeld voor mensen met een (ernstige) psychische kwetsbaarheid. Wij richten ons hierbij op de groep die verblijft in Beschermd Wonen (GGZ).

Zorgvraag in beeld

Beschermd Wonen vanuit Wmo en Wlz

Binnen de Wmo is Beschermd Wonen bedoeld voor volwassenen die vanwege psychische of psychosociale problematiek (tijdelijk) niet zelfstandig kunnen wonen zonder de aanwezigheid of directe nabijheid van toezicht en ondersteuning. De begeleiding van de zorginstelling is gericht op verschillende primaire leefgebieden zoals huisvesting, financiën, geestelijke en lichamelijke gezondheid en verzorging, dagbesteding, sociaal netwerk, huiselijke relaties en maatschappelijke participatie.

Vanaf 1 januari 2021 kunnen mensen met een psychische problematiek ook aanspraak maken op financiering van zorg en verblijf vanuit de Wlz, omdat zij *blijvend* permanent toezicht nodig hebben of 24 uur zorg in de nabijheid nodig hebben.

² Van het huidige aanbod aan BW-plekken die vanuit de Wmo gefinancierd zijn in de provincie Flevoland, is ongeveer 27% in de gemeente Lelystad. Lelystad heeft ongeveer 19% van het aantal

Indicaties

In januari 2024 waren in de gemeente Lelystad 97 mensen met een BW-indicatie vanuit de Wmo. Er is binnen deze groep een daling zichtbaar sinds 2020, onder andere door de overgang naar de Wlz. De groep mensen die beschermd woont met een indicatie vanuit de Wlz is groter. In januari 2024 waren in de gemeente Lelystad 175 mensen met een Wlz-indicatie voor Beschermd Wonen. In totaal waren er in januari 2024 dus **272 mensen in de gemeente met een indicatie voor beschermd wonen** vanuit de Wmo of Wlz. Het aandeel mensen met een dergelijke indicatie is daarmee 3,2 op 1.000 inwoners.

Aangezien het veld van beschermd wonen nog sterk in ontwikkeling is, is het minder zinvol om een prognose te maken van de vraag naar beschermd wonen op gemeenteniveau. Het is aannemelijk dat als de bevolking groeit, ook het aantal mensen met een psychische kwetsbaarheid toenemen. Tegelijkertijd kan de omslag naar 'beschermd thuis' ervoor zorgen dat minder mensen een beschermde woonplek nodig hebben, omdat er steviger ingezet wordt op ambulante begeleiding in een eigen woning. Daarnaast is het denkbaar dat afspraken in de regio over de verdeling van het aanbod aan BW-plekken ervoor zorgt dat ook de vraag zich anders gaat verdelen over de regio. De gesprekken hierover zijn nog volop gaande.²

Als we alleen kijken naar demografie en beleidswijzigingen en een mogelijke andere verdeling over de regio buiten beschouwing laten, dan groeit de BW-doelgroep (Wmo + Wlz) in Lelystad met 65 personen in de periode 2024 – 2040.

inwoners van de provincie. Er zijn in Lelystad dus meer BW-plekken dan op basis van het inwonertal te verwachten zou zijn.

Tabel 5.1: Prognose aantal mensen met een Beschermd Wonen indicatie vanuit de Wmo en Wlz (GGZ-W)

	2024	2030	2040
Aantal mensen met BW Wmo-indicatie	97	110	120
Aantal mensen met Wlz-indicatie GGZ-W	175	195	215
Totaal	272	305	335

Bron: CIZ, Woonzorgweter Companen.

Aanbod aan woonplekken

In het kader van dit onderzoek is ook het aanbod aan woonvormen voor mensen met een psychische kwetsbaarheid in beeld gebracht. Het geïnventariseerde aanbod in de gemeente komt uit op 306 plekken.

Tabel 5.2: Aanbod aan Beschermd Wonen plekken in de gemeente Lelystad.

Aanbieder	Aantal BW-plekken
Flevo Zon	11
Triade Vitree	31
IrisZorg	35
Omega Groep	53
Leger des Heils	44
Kwintes	132
Totaal	306

Bron: Aanbodinventarisatie Companen (2024).

Match vraag - aanbod

Het geïnventariseerde aanbod lijkt aan de ruime kant voor het aantal mensen met een indicatie voor een beschermde woonplek in de gemeente. Uit gesprekken met zorgaanbieders en informatie van de GGD Flevoland blijkt dat er desalniettemin wachtlijsten zijn voor een BW-plek. Er verblijven ook regelmatig mensen met een BW-indicatie in de maatschappelijke opvang, omdat er geen (passende) plek voor hen is. De wachtlijsten lijken wel iets terug

te lopen. Naast een getalsmatige mismatch (een tekort aan plekken) is er ook sprake van een kwalitatieve mismatch, zo blijkt uit de gesprekken met aanbieders: cliënten geven de voorkeur aan een woonvorm waarin zij eigen voorzieningen zoals sanitair en kookgelegenheid hebben. Een deel van het aanbod in Lelystad is echter ingericht op groepswonen. Dit sluit niet altijd goed aan bij de wens van cliënten.

6 Urgentiegroepen en statushouders

In dit hoofdstuk gaan we in op de vraag naar woonruimte voor 'urgente aandachtsgroepen'. Het gaat hierbij om mensen die volgens de (nog niet aangenomen) Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting in de toekomst aanspraak kunnen maken op urgentie voor een sociale huurwoning.

Context – Wet versterking regie op de volkshuisvesting

In de voorgenen Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting zijn diverse groepen woningzoekenden genoemd die in aanmerking moeten komen voor voorrang bij de woningtoewijzing van sociale huurwoningen. Er is een verplichting geïntroduceerd voor alle gemeenteraden om een huisvestingsverordening vast te stellen waarin in ieder geval een urgentieregeling is opgenomen. De wet benoemt een aantal groepen die verplicht moeten worden opgenomen in deze urgentieregeling.

De volgende aandachtsgroepen komen volgens de Wet Regie verplicht in aanmerking voor urgentie:

- Uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang
- Uitstromers uit jeugdzorg met verblijf
- Uitstromers uit vrouwenopvang, slachtoffers mensenhandel
- Uitstromers uit detentie
- Medisch urgenten
- Mantelzorgers- en ontvangers
- Uitstappende sekswerkers

Gemeenteraden houden de mogelijkheid om ook andere urgentiecategorieën aan de urgentieregeling in de huisvestingsverordening toe te voegen.

Uitstroom uit Beschermd Wonen

Beschermd Wonen Wmo is in principe bedoeld als tijdelijke voorziening. De bedoeling is dus dat mensen op enig moment uitstromen naar een woonplek waar ze zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen, al dan niet met ambulante begeleiding. Beschermd Wonen vanuit de Wlz is in principe niet bedoeld als tijdelijke voorziening. Vanuit de Wlz is weinig uitstroom naar zelfstandig wonen, maar ook hier komt het wel eens voor dat mensen zelfstandig gaan wonen.

De centrumgemeente Almere heeft de uitstroomgegevens van de jaren 2022 en 2023 in beeld. De totale uitstroom vanuit Beschermd Wonen Wmo in Flevoland bestond uit 2022 uit 90 mensen en in 2023 uit 105 mensen. Van deze uitstroom zijn in 2022 24 mensen (27%) uitgestroomd naar de gemeente Lelystad. In 2023 waren dit 29 mensen (28%). In de uitstroommonitor BW van de GGD zijn ook gegevens opgenomen over de herkomst van cliënten in BW en over met welke gemeenten potentiële uitstromers het meeste binding hebben.

Voor het maken van een inschatting van de verwachte uitstroom in de toekomst kan naar verschillende factoren worden gekeken: herkomst van cliënten, met welke gemeente de cliënten de meeste binding hebben en naar rato van inwonertal. We komen uit op de volgende te verwachten uitstroom per factor waarbij we uitgaan van een totale uitstroom vanuit BW van 90 – 105 per jaar in Flevoland.

Tabel 6.1: Te verwachten totale uitstroom vanuit BW naar Lelystad o.b.v. drie verschillende factoren.

Factoren	Te verwachte uitstroom naar Lelystad
O.b.v. herkomst cliënten in BW	17 – 20
O.b.v. 'Meeste binding met'	25 – 29
Verdeling naar rato van inwonertal	17 – 20

Bron: Aangeleverde gegevens centrumgemeente Almere.

Welk deel van de uitstromers uitstroomt richting *zelfstandig* wonen is niet bekend. In het provinciale rapport Op-om-en afbouw Beschermd Wonen wordt verondersteld dat 50% - 70% van bewoners van intramurale plekken uitstroomt naar zelfstandig wonen. Op basis daarvan stellen we voor om uit te gaan van een schatting van **10 tot 20 uitstromers per jaar die een beroep doen op een zelfstandige woning**.

Uitstroom uit jeugdzorg met verblijf

Jeugdzorg met verblijf kent verschillende varianten: en deel van de jongeren verblijft in een pleeggezin, een ander deel in een gezinshuis of in een 'residentiële setting' zoals een behandelgroep of Jongerenhuis. Begeleiding vanuit de jeugdwet stopt in principe na het 18^e jaar, maar soms wordt deze verlengd; dit duurt maximaal 5 jaar, tot de jongere 23 jaar is. Jongeren in pleeggezinnen kunnen tot 21 jaar in jeugdhulp verblijven. Een deel van de jongeren die uitstromen uit een verblijfssetting heeft na die tijd nog behoefte aan (ambulante) ondersteuning, anderen niet.

³ Op 1 januari 2022 is het woonplaatsbeginsel in de Jeugdwet veranderd. In de nieuwe definitie ligt de verantwoordelijkheid voor jeugdzorg met verblijf bij de gemeente waar de jeugdige onmiddellijk voorafgaand aan het verblijf zijn/haar woonadres had (woonplaatsbeginsel).

In de voorgenomen Wet versterking regie op de volkshuisvesting zijn alleen uitstromers uit jeugdzorginstellingen benoemd als verplichte urgentiecategorie – uitstromers uit een pleeggezin dus niet.

Om een inschatting te kunnen maken van de verwachten uitstroom vanuit de verschillende vormen van jeugdzorg met verblijf exclusief pleegzorg, is gekeken naar het huidige aantal jeugdigen in dergelijke voorzieningen³ en de leeftijdsopbouw. Voor het grootste deel gaat het binnen de jeugdzorg met verblijf om zorg aan relatief jonge kinderen. Voor hen is een vraag naar een eigen woonruimte voorlopig niet aan de orde. We kijken daarom naar de omvang van groep jeugdigen die de uitstroomleeftijd van 18 jaar bereikt.

In totaal waren er in de gemeente Lelystad in 2023 110 kinderen en jongeren in de Jeugdzorg met verblijf exclusief pleegzorg⁴. Van deze 110 kinderen en jongeren bereiken per jaar ongeveer 10 jongeren de uitstroomleeftijd. Dat betekent dus dat er jaarlijks 10 circa jongeren in Lelystad uitstromen.

Deze jongeren zijn niet allemaal direct in staat om zelfstandig te wonen. Op basis van ervaringscijfers uit andere gemeenten⁵ gaan we ervan uit dat ongeveer 35% van de jongeren uit een jeugdzorg-voorziening uitstroomt naar een zelfstandige woning, nog eens 35% van de jongeren behoefte heeft aan geclusterd wonen met begeleiding of kamertraining, 20% zal doorstromen naar beschermd Wonen (Wlz of Wmo) en 10% in de verlengde jeugdzorg terecht komt. Op basis van de aantallen in het jaar 2023 zou dit betekenen dat er **3 tot 5 jongeren vanuit de Jeugdzorg met verblijf** uitstromen naar een zelfstandige

⁴ Bron: CBS Jeugdmonitor.

⁵ BZK 2024: [Voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen](#)

woning en nog eens 3 tot 5 jongeren kunnen uitstromen naar geclusterd wonen of kamertraining in de gemeente Lelystad.

Tabel 6.2: Uitstroom Jeugdzorg met verblijf,

Totale jeugdhulp met verblijf (exclusief pleegzorg)	Aantal jongeren dat jaarlijks de uitstroomleeftijd bereikt	Waarvan behoefte aan zelfstandige woonruimte
110	10	3 tot 5

Bron: Jeugdmonitor CBS, bewerking Companen.

Met name financiën en vaardigheden (vaak huishoudelijk van aard) zijn belangrijke ‘struikelblokken’ op weg naar zelfstandig wonen. Het inkomen van deze jongvolwassenen is te laag voor de huurprijzen die gevraagd worden voor een kamer of woning. Ze komen meestal niet in aanmerking voor een Wajong-uitkering, maar komen ook niet makkelijk aan het werk. Jongeren die nog een opleiding volgen, moeten rondkomen van een stagevergoeding (BBL), een tegemoetkoming in de studiekosten (bijvoorbeeld HAVO), studiefinanciering (MBO/HBO/WO) en een eventuele bijbaan.

Naast de beperkte financiële mogelijkheden is een knelpunt dat het woningaanbod voor jongeren beperkt is. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang en de inschrijftijd van jongeren is per definitie er kort, aangezien zij zich pas vanaf 18 jaar kunnen inschrijven bij een corporatie. Daar bovenop komt de huidige krapte op de woningmarkt. Hierdoor kunnen jongeren vanuit jeugdzorg met verblijf moeilijk uitstromen naar een reguliere woning.

⁶ Bron: GGD Flevoland.

Uitstroom uit Maatschappelijke Opvang

In de Wet Regie worden ook (dreigend) daklozen benoemd als aandachtsgroep. Het gaat dan niet alleen om feitelijke daklozen – mensen die buitenslapen of in een opvangvoorziening verblijven – maar ook om mensen die verblijven in niet-conventionele woonplekken zoals een camping en woningzoekenden die uit nood verblijven bij familie en vrienden. Bij mensen die verblijven in de maatschappelijke opvang is vaak sprake van een opeenstapeling van (psychische) problemen, schulden en/of verslaving. Er is in Nederland ook een groeiende groep ‘economisch daklozen’: mensen die bijvoorbeeld na een scheiding of faillissement de huidige woning moeten verlaten, maar geen (betaalbare) woning kunnen vinden op een overspannen woningmarkt.

Alleen mensen die verblijven in een opvangvoorziening (maatschappelijke opvang) komen volgens de voorgenomen wet verplicht in aanmerking voor urgentie voor een sociale huurwoning. Voor deze groep geldt dat zij naast een woning vaak ook begeleiding nodig hebben om hun leven weer op de rit te krijgen.

Wat betreft uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang zijn alleen gegevens bekend voor de hele provincie, niet per gemeente. Dit komt omdat de Maatschappelijke Opvang regionaal is georganiseerd.

In 2022 stroomden er in de provincie ongeveer 200 mensen uit een opvangvoorziening uit. In 2023 lag dit aantal iets lager met 180 mensen⁶. Tussen de 31% en 36% van deze mensen stroomden uit naar zelfstandige woonruimte (al dan niet met ambulante begeleiding). Een wat kleiner deel (ongeveer 9%) stroomde door naar Beschermd Wonen. Er zijn ook mensen die uitstromen naar een ‘tussenvorm’ zoals begeleid wonen (4% tot 8%) en elk jaar

belandt een deel van de uitstromers in detentie. Er zijn ook mensen die na uitstroom een oplossing vinden in het eigen netwerk of gaan samenwonen. Een grote groep van de uitstromers verdwijnt uit beeld; hun bestemming is onbekend. Dit geldt voor ongeveer één op de drie uitstromers.

Cliënten die vanuit de maatschappelijke opvang uitstromen naar zelfstandig wonen doen dat veelal naar de gemeente van herkomst, maar soms blijven ze in de gemeente waar ze opgevangen zijn. Indien toegeleid wordt naar een sociale huurwoning is de cliënt vanwege de urgentieregeling gebonden aan de gemeente van herkomst.

Wanneer we uitgaan van een verdeling van de totale uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang in de provincie naar rato van inwonertal en bovenstaande inschatting van de 'uitstroomrichting', dan zouden er jaarlijks ongeveer **10 tot 15 uitstromers vanuit de maatschappelijke opvang** een beroep doen op een zelfstandige woning in Lelystad.

Aandachtspunt is dat deze uitstroomcijfers niet alles zeggen over de daadwerkelijke behoefte vanuit de totale groep dak- en thuislozen. Er is al jaren sprake van een verstopte opvangketen. Doordat uitstroom uit de opvang moeilijk is, is er ook beperkte instroom in de opvang mogelijk. Het Leger des Heils heeft bijvoorbeeld in het jaarverslag aangegeven dat ze eind 2024 verwachtten dat de vraag 6 keer hoger is dan dat er capaciteit in de opvang is.

Meer (dreigend) dak- en thuislozen dan alleen de Maatschappelijke Opvang

Alleen uitstromers uit de maatschappelijke opvang gelden als urgente aandachtsgroepen. De totale groep dak- en thuislozen is echter groter dan alleen de mensen die in de maatschappelijke opvang zitten. Om goed zicht te krijgen op de omvang en samenstelling van de totale groep (dreigend) daklozen, zal in de Flevolandse gemeenten eind 2026 een ETHOS-telling

worden uitgevoerd. Dit is een 'point in time-telling' waarbij verschillende organisaties op één dag tellen hoeveel mensen zij in beeld hebben die in een bepaalde situatie verkeren. Het gaat daarbij niet alleen om feitelijk daklozen, maar ook om mensen die tijdelijk verblijven bij familie of kennissen of in inadequate huisvesting zoals een vakantiewoning. De resultaten van de ETHOS-telling bieden meer houvast om te bepalen voor hoeveel (dreigend) dakloze mensen er huisvesting nodig is.

Uitstroom uit vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel

Een andere groep die in de Wet Regie wordt benoemd als verplichte urgentiegroep, zijn uitstromers vanuit de vrouwenopvang en slachtoffers van mensenhandel.

Slachtoffers van huiselijk geweld kunnen in Nederland op verschillende plekken hulp vragen. In veel gevallen is ambulante hulp voldoende, maar soms is de situatie zo onveilig dat iemand (tijdelijk) niet thuis kan blijven. Vrouwen kunnen in dat geval terecht bij de vrouwenopvang. Na verloop van tijd hebben zij een woning nodig om hun leven weer op te pakken. Slachtoffers van mensenhandel behoeven direct een woning.

In veel gevallen gaat het om mensen met een bescheiden inkomen, vandaar de behoefte aan een betaalbare sociale huurwoning. Het gewenste woningtype is afhankelijk van de gezinssamenstelling: soms volstaat een studio of klein appartement, maar als er ook kinderen betrokken zijn is het wenselijk dat de woning meerdere kamers heeft. Er kan sprake zijn van gevaar in de privéomgeving: dan is een woning in een andere regio nodig. Het kan zijn dat ambulante begeleiding gewenst is om zelfredzaamheid te bevorderen.

De exacte omvang van deze groepen in de provincie is niet bekend. Daarom maken we gebruik van landelijke data.

Landelijk zijn er zo'n 1.400 huishoudens die gebruikmaken van de vrouwenopvang.⁷ Rekening houdend met het feit dat een deel van de uitstromers terugkeert naar de eigen woning, zal de vraag naar vervolghuisvesting rond de 1.000 huishoudens op jaarbasis liggen. Als we uitgaan van een gelijke verdeling over Nederland, betekent dit dat in provincie Flevoland jaarlijks zo'n 25 uitstromers vanuit de vrouwenopvang te verwachten zijn die vervolghuisvesting nodig hebben. In de provincie zijn er slechts 20 plekken vrouwenopvang, deze bevinden zich in Almere. De inschatting van het jaarlijks aantal uitstromers van 25 lijkt daarmee wat aan de hoge kant. Voor de komende jaren lijkt het verstandig om rekening te houden met een bandbreedte van 15 tot 25 **uitstromers vanuit de vrouwenopvang** in de gehele provincie; als we uitgaan van een verdeling naar rato van inwonertal dan zal het aantal voor Lelystad liggen **tussen de 3 en 5 per jaar**.

Wat betreft slachtoffers mensenhandel is de inschatting dat landelijk 255 mensen met urgentie andere huisvesting nodig hebben, omdat zij slachtoffer zijn van mensenhandel.⁸ Als we uitgaan van een gelijke verdeling over Nederland, betekent dit dat in provincie Flevoland jaarlijks zo'n 5 slachtoffers mensenhandel zijn die urgentie kunnen aanvragen. Voor de inschatting van het toekomstig aantal **slachtoffers mensenhandel** die urgentie aanvragen lijkt een bandbreedte van 5 tot 10 redelijk. Voor Lelystad gaat het dan – op basis van het inwonertal – om **1 tot 2 personen**.

⁷ BZK 2024: [Voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen](#)

⁸ BZK 2024: [Voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen](#)

Uitstromers uit detentie

Een verblijf in een penitentiaire inrichting is een ingrijpende gebeurtenis. Deze tijdelijke onttrekking aan de samenleving kan ervoor zorgen dat mensen hun huis kwijtraken. Dat geldt zeker als het gaat om een langer verblijf. Stabiele huisvesting is een belangrijke voorwaarde om recidive te voorkomen. In de voorgenomen Wet versterking regie op de volkshuisvesting zijn mensen die langer dan drie maanden in detentie hebben gezeten daarom ook aangewezen als verplichte urgentiecategorie.

Personen die uitstromen uit langdurige detentie hebben doorgaans op zeer korte termijn een reguliere sociale huurwoning of appartement nodig die past bij hun inkomen en gezinsgrootte (in geval van ouderschap). Voor jongeren kan dit ook een kamer of studio zijn. Een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens is gewenst. Om leefbaarheidsproblematiek te voorkomen, is het wenselijk dat de huisvesting van ex-gedetineerden verspreid is over wijken. Er worden verder geen eisen gesteld aan de leefomgeving.

De (verwachte) uitstroom vanuit detentie is gekwantificeerd op basis van de data van de Dienst Justitiële Inrichtingen (DJI). Het meest recente jaar is het jaar 2021. Volgens de DJI zijn er in de periode 2017 – 2021 gemiddeld 143 mensen per jaar uitgestroomd vanuit detentie naar de gemeente Lelystad, waarvan er tussen de 34 en 43 langer dan 3 maanden in detentie zaten.

Deze laatste groep komt in principe in aanmerking voor urgentie voor een sociale huurwoning, volgens de voorgenomen Wet versterking regie op de volkshuisvesting. In de praktijk zal slechts een deel hiervan gebruikmaken, omdat uitstromers ook kunnen terugkeren naar hun eigen woning of intrekken

bij een bekende. Op basis van het landelijke onderzoek *Voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen* van het Ministerie van BZK, gaan we ervan uit dat circa 20 - 35% van de uitstromers uit detentie behoefte heeft aan een zelfstandige sociale huurwoning. Dat betekent dat er jaarlijks **7 tot 15 mensen na detentie** behoefte hebben aan een zelfstandige huurwoning in de gemeente Lelystad.

Medisch urgenten, mantelzorgers en mantelzorgontvangers

Door (plotselinge) medische problemen is het mogelijk dat iemands leven zodanig verandert, dat het niet meer mogelijk is in de huidige woning te blijven wonen. In dat geval kan deze persoon in aanmerking komen voor urgentie op een sociale huurwoning. 'Medisch urgenten' zijn in de voorgenomen Wet versterking regie op de volkshuisvesting ook benoemd als verplichte urgentiecategorie. Er zijn geen (landelijke of regionale) cijfers beschikbaar over het aantal mensen dat hier behoefte aan heeft. Wel is bekend hoeveel mensen in de afgelopen jaren een woning toegewezen hebben gekregen op basis van een medische noodzaak.

Er zijn, volgens een schatting van Mantelzorg NL, in Lelystad ongeveer 3.740 mantelzorgers die langdurig en intensief voor iemand zorgen. We weten vanuit onderzoek naar urgentieverordeningen in Friesland dat ongeveer 0,15% van de mantelzorgers en mantelzorgontvangers jaarlijks een aanvraag doet voor urgentie. Dat zou betekenen dat er in Lelystad ongeveer 5 keer per jaar een aanvraag voor urgentie te verwachten is voor mantelzorgers.

In de urgentieregeling van Lelystad zijn twee categorieën opgenomen die te maken hebben met een medische noodzaak en mantelzorgsituaties. Toekomstige bewoners van huurwoningen in een woonzorgzones met een zorgindicatie afgegeven door het CIZ kunnen een beroep doen op 'zorgurgentie'. Dit gebeurde in de periode 2019-2023 gemiddeld 15 tot 16 keer

per jaar. Daarnaast is er de verzamelcategorie 'urgentiereglement' waar woningzoekenden onder vallen die op basis van mantelzorg, sociale, financiële of medische redenen voorrang krijgen. Dit waren er in de periode 2019-2023 gemiddeld zo'n 35 per jaar. Let op: dit is een bredere categorie dan enkel 'medische noodzaak'. We schatten de totale vraag vanuit de groep **medisch urgenten op 15-20 per jaar** en de vraag vanuit de groep **mantelzorgers op 5 per jaar**.

Uitstappende sekswerkers

Bij uitstappende sekswerkers gaat het om mensen die voormalig als sekswerker hebben gewerkt en daarmee gestopt zijn, waarbij uitstroom plaatsvindt via uitstapprogramma's die vallen onder de DUUP-regeling (Decentralisatie-uitkering Uitstapprogramma's voor Prostituees).

Personen die als sekswerkers uitstappen, hebben behoefte aan een woning zodat zij in een nieuwe omgeving kunnen uitstromen naar een andere levensstijl. Dit kunnen reguliere woningen zijn in de vorm van studio's of appartementen, en in geval van ouderschap is een gezinswoning wenselijk. Onderzoek naar belemmerende factoren bij uitstappen uit sekswerk toont aan dat financieel rondkomen en het niet kunnen vinden van betaalbare huisvesting een grote belemmering vormen in het uitstroomproces (Regioplan, 2017).

Landelijk gezien stromen er jaarlijks ongeveer 650 sekswerkers in bij een uitstapprogramma; bijna de helft hiervan stopt ook daadwerkelijk met sekswerk. Landelijk zijn dit dus circa 300 mensen per jaar (Regioplan & Cebeon, 2019). Dit betekent dat er jaarlijks in Nederland gemiddeld 300 woningen nodig zijn om in de behoefte te voorzien. Als we uitgaan van een gelijke verdeling over Nederland, betekent dit dat in de gemeente Lelystad circa **2 tot 3**

stoppende sekswerkers per jaar behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte.

Statushouders

Statushouders zijn vluchtelingen die een verblijfsvergunning hebben gekregen op grond waarvan ze in Nederland mogen blijven. De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders. Elke gemeente krijgt vanuit het Rijk een taakstelling waarin staat hoeveel statushouders gehuisvest moeten worden. Wat voor woonruimte dit is, mag de gemeente zelf beslissen. Vaak doen gemeenten beroep op reguliere woningen in de sociale huurvoorraad om statushouders te huisvesten, maar het mag ook gaan om flexwoningen of gedeelde woningen. Om statushouders een gepaste reguliere woning aan te kunnen bieden, is het belangrijk dat de aangeboden woning past bij de gezinsgrootte. Waar ook op gelet moet worden is dat de leefbaarheid in de buurten en wijken goed blijft. Spreiding van de statushouders over wijken draagt daaraan bij. Daarnaast is er behoefte aan maatschappelijke begeleiding voor statushouders, om een succesvolle integratie te bevorderen.

De jaarlijkse taakstelling fluctueert sterk, afhankelijk van het aantal mensen dat in een bepaalde periode asiel aanvraagt en een status krijgt. Voor het in beeld brengen van de vraag naar woningen vanuit de groep statushouders maken we gebruik van gegevens uit de Monitor Huisvesting aandachtsgroepen en doen we de aanname dat een gemiddeld huishouden bestaat uit 2 tot 2,5 personen in de gemeente Lelystad. De jaarlijkse taakstelling voor Lelystad lag in de afgelopen jaren tussen de 100 en 185 personen; dat betekent een vraag van 40 tot 95 woningen per jaar.

Tabel 7.1: Realisatie, taakstelling, prognose taakstelling en vraag naar woningen statushouders.

Realisatie 2023	Taakstelling 2023	Taakstelling 2024 (1 ^e helft)	Prognose taakstelling	Vraag naar woningen
90	180	85	100 – 185	40 - 95

Bron: Monitor Huisvesting aandachtsgroepen, bewerking Companen.

Samenvatting

Als we de totale (geschatte) vraag naar zelfstandige woonruimte vanuit de verschillende urgentiegroepen optellen, dan komt dit uit op een **jaarlijkse vraag naar 53 tot 85 woningen exclusief statushouders**. Als we ook de bandbreedte van de vraag naar woningen voor statushouders meenemen, dan komen we op een totaal van 93 tot 180 woningen.

Tabel 7.2: Schatting jaarlijkse vraag naar zelfstandige woonruimte met urgentie per jaar in de gemeente Lelystad.

Doelgroep	Schatting jaarlijkse vraag naar zelfstandige woonruimte met urgentie
Uitstromers vanuit Beschermd Wonen	10 – 20
Uitstromers vanuit Jeugdzorg met verblijf	3 – 5
Uitstromers vanuit Maatschappelijke Opvang	10 – 15
Uitstromers vanuit detentie	7 - 15
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel	1 - 2
Medisch urgenten	15 – 20
Mantelzorgers en mantelzorgontvangers	5
Stoppende sekswerkers	2 – 3
Totaal urgentiegroepen	53 - 85
Statushouders (geen urgentie, wel taakstelling)	40 - 95
Totaal inclusief statushouders	93 - 180

De exacte aantallen kunnen per jaar fluctueren. Daarnaast is het van belang om te beseffen dat niet al deze mensen daadwerkelijk een beroep zullen doen op een urgentie voor een corporatiewoning; sommigen hebben voldoende inschrijfduur opgebouwd om via de reguliere weg een woning te vinden. En er zijn ook mensen die een huurwoning vinden op de particuliere markt.

Woningaanbod voor urgente aandachtsgroepen

Verreweg de meeste sociale huurwoningen in de gemeente Lelystad worden verhuurd door woningcorporatie Centrada. In de afgelopen jaren kwamen er op jaarbasis tussen de 500 en 650 huurwoningen vrij. In het jaar 2021 lag het aantal beduidend hoger; in dat jaar werden de complexen Lars en Lily opgeleverd.

In de periode 2019-2023 werd tussen de 17% en 30% van deze woningen verhuurd aan iemand met een urgentieverklaring. De urgentiecategorieën onder de huidige urgentieregeling zijn net iets anders ingedeeld dan in de voorgenomen Wet versterking regie op de volkshuisvesting, maar verreweg de meeste mensen die volgens die wet in aanmerking zouden moeten komen voor urgentie zouden hier op dit moment ook al een beroep op kunnen doen in Lelystad.

De verwachte vraag naar woningen vanuit de 'verplichte urgentiegroepen' uit de Wet Regie ligt naar schatting tussen de 53 en 85 per jaar. In praktijk werden er in de afgelopen jaren tussen de 63 en 123 woningen per jaar toegewezen aan mensen die behoren tot dergelijke groepen.

Tabel 7.3: Nieuwe verhuringen sociale huurwoningen Centrada

	2019	2020	2021	2022	2023
Totaal aantal toegewezen sociale huurwoningen	647	624	922	571	519
Urgentiereglement*)	44	50	26	20	26
Statushouders	11	20	114	45	42
Zorgurgentie **)	16	20	17	13	12
Maatschappelijke urgentie ***)	45	53	33	30	19
Stadsurgentie	0	0	0	0	0
Doorstroomurgentie	0	11	10	11	8
Overige urgentie	0	0	18	47	42
Lerarenurgentie (pilot)	0	0	0	6	5
Totaal toewijzingen met urgentie	116	154	218	176	154
Waarvan aan groepen uit Wet Regie	105 (16%)	123 (20%)	76 (8%)	63 (11%)	57 (11%)
Waarvan aan statushouders	11 (2%)	20 (3%)	114 (12%)	45 (8%)	42 (8%)
Waarvan aan mensen uit aanvullende urgentie categorieën	0	11 (2%)	28 (3%)	64 (11%)	55 (11%)

Bron: Jaarverslagen Centrada.

*) Op basis van mantelzorg, sociale, financiële of medische redenen.

**) Toekomstige bewoners van huurwoningen in de woonzorgzones met een zorgindicatie afgegeven door het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg).

***) Cliënten die uitstromen uit maatschappelijke instellingen (convenant), huiselijk geweld, ex-gedetineerden en gezinnen met minderjarige kinderen waarbij de ontwikkeling van de kinderen wordt bedreigd.

7 Overige aandachtsgroepen

In de voorgenomen Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting worden – in aanvulling op de verschillende doelgroepen met een zorg- of ondersteuningsvraag – nog enkele andere groepen benoemd die aandacht nodig hebben in het woonbeleid omdat zij een bijzondere woonvraag hebben of het extra lastig hebben om passende woonruimte te vinden. Voor de volledigheid nemen we in dit hoofdstuk enkele cijfers op over deze groepen, ook al zullen ze in de woonzorgvisie geen prominente plek innemen.

Woonwagenbewoners

Mede naar aanleiding van uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, het College voor de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in 2018 een beleidskader uitgebracht dat verduidelijkt dat recht moet worden gedaan aan de culturele identiteit die samenhangt met woonwagenstandplaatsen. Om die reden zijn ook woonwagenbewoners een aandachtsgroep voor het woonbeleid. Gemeenten dienen beleid voor woonwagens en standplaatsen vast te stellen als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Dit beleid moet voldoende rekening houden met en ruimte geven voor het woonwagenvanleven van woonwagenbewoners.

Uit het onderzoek woonwagenstandplaatsen in Nederland (Companen/BZK) komt naar voren dat de gemeente Lelystad in 2023 8 woonwagenstandplaatsen telt. De gemeente Lelystad heeft in 2022 behoefteonderzoek gedaan naar woonwagenstandplaatsen. Uit dat onderzoek blijkt dat 26 personen geneigd zijn te verhuizen naar een woonwagen. Het is daarbij onduidelijk of het gaat om 26 individuele huishoudens, of meerdere leden van hetzelfde huishouden. Er kan in ieder geval worden geconstateerd dat er een grotere behoefte is aan

het aantal woonwagenstandplaatsen dan het aantal van 8 reeds aanwezige woonwagenstandplaatsen.

Woonwagenbewoners hebben specifieke woonbehoeften inherent aan de kenmerken van de doelgroep. Ze (willen) wonen in een woonwagen op een standplaats en meestal zijn deze standplaatsen geclusterd op een woonwagenterrein. Wettelijk gezien heeft een woonwagenstandplaats geen minimaal oppervlakte, maar moet deze uiteraard groot genoeg zijn om de woonwagen op kwijt te kunnen. Een woonwagen heeft volgens het Bouwbesluit uit 2012 een minimale oppervlakte van 18m², maar vaak zijn woonwagens tussen de 4-8 meter breed en 11-15 meter lang. Door voldoende afwisseling in oppervlakte te bouwen, kunnen huishoudens met verschillende gezinsgroottes passend wonen. Naast afwisseling in woonoppervlakte, is ook differentiatie in (sociale) huur- en koopaanbod gewenst.

Studenten

In de landelijke Monitor Aandachtsgroepen is de doelgroep studenten opgenomen. Het gaat hierbij om mensen die staan ingeschreven als voltijdstudent aan een mbo-, hbo of wo-instelling. De aandachtsgroep studenten is onderverdeeld in twee categorieën:

- Thuiswonende studenten: studenten die in de BRP staan ingeschreven op hetzelfde adres als ten minste één ouder of wettelijk voogd.
- Uitwonende studenten: studenten die in de BRP staan ingeschreven op een ander adres dan beide ouder of wettelijk voogd.

In onderstaande tabel is te zien dat er ruim 4.400 studenten wonen in de gemeente Lelystad. Deze studenten stonden op 31 december 2021 (peildatum) ingeschreven bij een opleiding. We doen de aanname dat de uitwonenden studenten vooral zelfstandig wonende studenten zijn in een reguliere woning.

Tabel 7.1: Aantal uitwonende en thuiswonende studenten gemeente Lelystad (2021)

Categorie studenten	Aantal
Uitwonenden studenten	715
Thuiswonende studenten	3.505
Totaal	4.220

Bron: Landelijke Monitor Aandachtsgroepen (2024)

Deze aantallen bieden geen inzicht in de extra behoefte aan woonruimte onder studenten. Het is namelijk niet bekend welk deel van de thuiswonende studenten de wens heeft om te verhuizen.

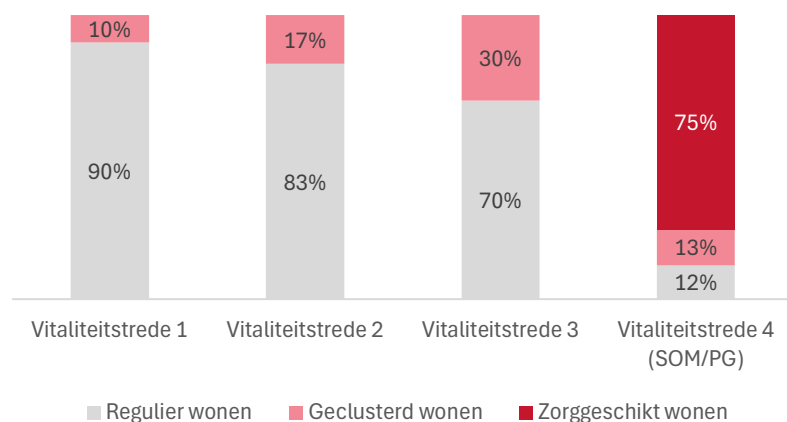
Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten zijn personen die tijdelijk in Nederland komen werken. Vaak worden zij hierheen gehaald door een uitzendorganisatie of andere werkgever in bijvoorbeeld de tuinbouw-, distributie- of de bouwsector. In 2024 is in opdracht van de provincie Flevoland een onderzoek naar de huisvesting van arbeidsmigranten uitgevoerd door Decisio en Companen. Uit dit onderzoek volgt een schatting van ongeveer 1.700 werkzame arbeidsmigranten in de gemeente Lelystad. Het aantal wonende arbeidsmigranten in de gemeente Lelystad is geschat op 2.900 arbeidsmigranten. Het daadwerkelijke aantal in de gemeente woonachtige arbeidsmigranten ligt waarschijnlijk een stuk hoger. Dit komt omdat niet alle arbeidsmigranten zich ook daadwerkelijk registreren.

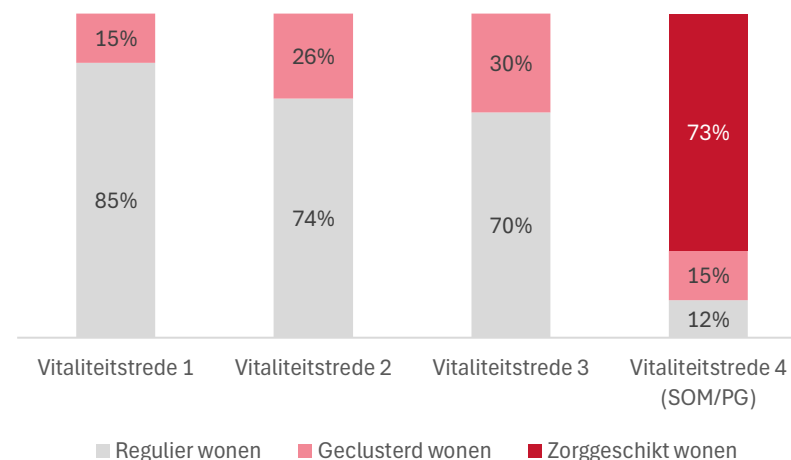
Bijlage 1: Vertaling zorgvraag senioren naar woonvraag

In dit onderzoek zijn voor de vraag naar ouderenhuisvesting 2 scenario's doorgerekend. In de basisprognose gaan we uit van de huidige woonsituatie van ouderen in verschillende vitaliteitstreden. In de alternatieve prognose tellen we de woonwensen van ouderen in verschillende vitaliteitstreden zwaarder mee: hier is de verdeling over de verschillende woonvormen voor 50% gebaseerd op de huidige woonsituatie, en voor 50% op de wens zoals ouderen in verschillende vitaliteitstreden die hebben uitgesproken in het landelijke WoON2021. In onderstaande figuren is voor elk van de prognosevarianten te zien welk deel van de ouderen in een bepaalde vitaliteitsstreda woont in een reguliere woning, geclusterde woning dan wel zorggeschikte woning.

Figuur: Aannames vitaliteitstreden basisscenario (90% feitelijke situatie, 10% wens)



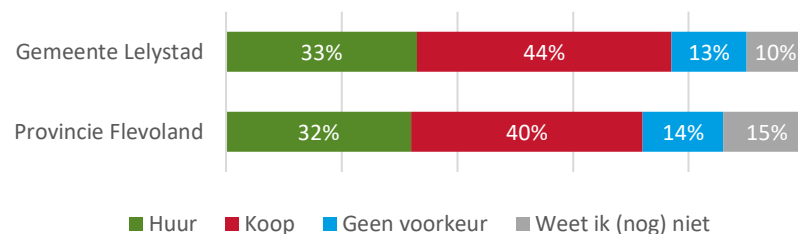
Figuur: Aannames vitaliteitstreden alternatief scenario (50% feitelijke situatie, 50% wens)



Bron: Woonzorgweter Companen.

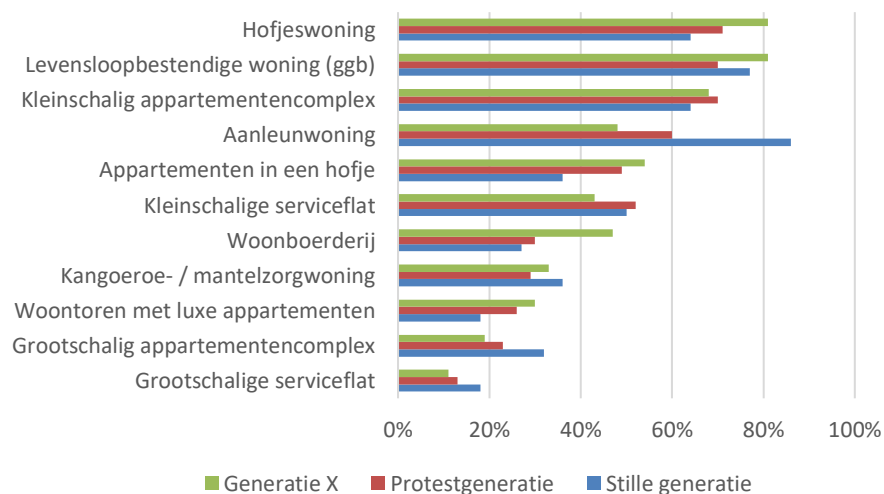
Bijlage 2: Woonwensen ouderen

Figuur 1. Voorkeuren van verhuiscandidate 55-plussers



Bron: Onderzoek Wonen en zorg Flevoland, Companen 2023

Figuur 2: Aandeel van alle 55-plussers dat bepaald woonconcept '(zeer) aansprekend' noemt, selectie Lelystad



Bron: Woonwensenonderzoek 55-plussers Flevoland, Companen 2024.

Wensen ten aanzien van de woning

Uitkomsten uit het Woonwensenonderzoek 55-plussers Flevoland (Companen, 2023).

Woningkenmerken

- Vrijwel alle (toekomstige) senioren vinden het belangrijk dat de woning waarin men oud wil worden levensloopbestendig is.
- Bijna 90% van de geënquêteerden vindt het (zeer) belangrijk dat de woning minstens twee slaapkamers heeft en een even grote groep vindt het (zeer) belangrijk dat er een berging, schuur of garage is.
- Lift en voldoende parkeergelegenheid zijn volgens 85% (zeer) belangrijk.
- Een eigen tuin is belangrijk voor ruim de helft van de ondervraagden; voor een gedeelde tuin is veel minder animo.

Voorzieningen

- Van alle mogelijke voorzieningen in een complex of in de directe omgeving hechten (toekomstige) senioren het meeste belang aan een fietsenstalling. Ook een klussendienst, een winkeltje voor dagelijkse behoeften en een stalling voor de scooter scoren hoog. De top 5 wordt gecompliceerd door de wens dat een (wijk)verpleegkundige nabij is. Ongeveer twee derde van de ondervraagde (toekomstige) senioren vindt dit (zeer) belangrijk.
- Ook de aanwezigheid van een ontmoetingsruimte, een huismeester, een in pandige fysiotherapeut en een gemeenschappelijke buitenruimte worden door relatief veel mensen belangrijk gevonden.
- Veel minder animo is er voor het delen van zaken; een deelauto, een leenfiets en een gemeenschappelijke keuken worden maar door weinig mensen belangrijk gevonden.
- De belangrijkste voorzieningen die volgens (toekomstige) senioren in de buurt aanwezig moeten zijn, zijn een supermarkt (93%), een park/natuur

(90%), een huisarts (86%) en een apotheek (85%). Ook een OV-halte wordt veel genoemd. Ook zaken als horeca, een bibliotheek, dagbesteding en sportgelegenheid wordt door een flink deel van de mensen belangrijk gevonden, maar het gaat om minder dan de helft van de (toekomstige) senioren die aan de enquête hebben deelgenomen.

Wensen ten aanzien van hulp en ondersteuning

- (Toekomstige) senioren in Flevoland ontvangen bij voorkeur hulp en ondersteuning binnen het eigen gezin, van de partner of de kinderen, of van een professionele verpleegkundige of verzorgende. Hulp en ondersteuning door andere familieleden is voor maar ongeveer een kwart van de (toekomstige) senioren in de provincie acceptabel; in Urk is dit aandeel overigens hoger. De meeste (toekomstige) senioren ontvangen bij voorkeur geen hulp en ondersteuning van burens of kennissen.
- De overheid ziet graag dat mensen meer naar elkaar omzien en elkaar helpen waar dat nodig is. Uit dit onderzoek blijkt dat de bereidheid om zelf hulp te geven onder (toekomstige) senioren in Flevoland groter is dan de bereidheid om hulp van de burens te ontvangen.
- Bij laagdrempelige vormen zoals een oogje in het zeil houden of het aannemen van een pakketje voor burens is de bereidheid om hulp te bieden én te ontvangen groot. De bereidheid om planten water geven bij de burens en boodschappen te doen voor een ander is wat groter dan om dergelijke hulp te aanvaarden.
- Als hulp betrekking heeft op zaken die meer tijd en inspanning vragen en op zaken die sterk in de privésfeer komen, is de bereidheid om deze hulp te geven en te ontvangen veel kleiner. Voor het helpen bij persoonlijke verzorging zoals wassen is nauwelijks bereidheid, niet om te helpen én niet om geholpen te worden.

Huidig gebruik van zorg

- Naarmate mensen ouder zijn, ontvangen zij vaker huishoudelijke hulp en ondersteuning. Van de 75+'ers ontvangt 42% huishoudelijke hulp of ondersteuning; 27% via de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) en 15% van een particuliere hulp.
- Van de geënuquêteerde 75+'ers ontvangt 20% thuiszorg en 17% mantelzorg; 10% ontvangt verpleegkundige zorg.

Bijlage 3: Doorzonscan

De Doorzonsscan is een beproefd meetinstrument waarmee gemeenten en woningcorporaties op een snelle manier kunnen achterhalen welk deel van de woningvoorraad al geschikt is voor mensen met een functiebeperking en welke woningen met een kleine ingreep geschikt te maken zijn. Iedere woning wordt op basis van een aantal kenmerken van de woningen (bouwjaar, oppervlakte en woningtype) ingedeeld in één van de categorieën. Hieronder staan de kenmerken waaraan woningen moeten voldoen om een specifieke kwalificatie te krijgen.

Geschikte woning

Alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel wandelstok of kruk(ken) gebruiken. Deze definitie komt overeen met de definitie van **nultredenwoningen**. De woningen voldoen aan tenminste één van de volgende kenmerken:

- woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning;
- appartementen/(galerij)flats (als deze over een lift beschikken);
- (semi)bungalows, woonboerderijen.

Geschikt te maken woning

Geschikt te maken woningen zijn woningen die met relatief beperkte middelen geschikt te maken zijn. Hierbij is te denken aan het installeren van een traplift, of het verlagen of weghalen van drempels. Deze woningen voldoen aan de volgende criteria:

- eengezinswoning, is gebouwd na 1998;
- inhoud bij koopwoning is groter dan 350 m³ en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huurwoning is groter dan 300 m³ en gebouwd na 1980;
- geschakelde woning.

Niet-geschikte woning

De overige woningen zijn als niet-geschikt aangemerkt; deze woningen zijn vermoedelijk ook niet (eenvoudig) geschikt te maken.

De beoordeling van de woningvoorraad op geschiktheid op basis van WOZ-gegevens is een inschatting. Bezoek aan een woning zelf moet uitwijzen of de inschatting ook juist is. Daarnaast geeft de analyse uitsluitend inzicht in de kenmerken van de woning. Het is denkbaar dat ouderen de woning niet meer geschikt vinden omdat bijvoorbeeld het onderhoud van de woning of de tuin teveel wordt, of dat de woning te groot is (met een aantal slaapkamers die niet gebruikt worden) of dat men dicht bij voorzieningen wil wonen; een woning die volgens de analyse 'geschikt' is kan in de beleving van de bewoners dan minder geschikt zijn. Andersom kan het zo zijn dat in een woning die volgens de analyse 'geschikt te maken' is inmiddels al aanpassingen zijn gedaan (zoals de installatie van een traplift, of de drempels verwijderd). Hier kom je echter alleen achter door de woning daadwerkelijk te bezoeken. Daar wordt in deze analyse geen rekening mee gehouden.

Bijlage 4: Aanbodinventarisatie

Woon(zorg)aanbod voor ouderen

(Zorg-)aanbieder	Locatie	Wlz-plekken (woonzorgcentrum/zorggeschikt)	Geclusterd wonen voor ouderen
Coloriet	Laarstaete	63	
Coloriet	Laarhof	114	
Coloriet	De Hoven	70	
Woonzorg Flevoland	Hanzeborg	134	
Woonzorg Flevoland	De Uiterton	74 *)	
Woonzorg Flevoland	't Landleven	30 **)	
Woonzorg Flevoland	De Bolder	18 ***)	
Woonzorg Nederland	Bovenover		97
Woonzorg Nederland	Uiterton		51
Woonzorg Nederland	Hanzekade		98
Het Gouden Hart	Het Gouden Hart	32	13
Centrada	Leyakkers		105
Centrada	De Hoven		59
Centrada	Ravelijn		65 (waarvan 32 sociale huur)
Centrada	Buizerd		109
Centrada	Uchtman		42
Harmonisch Wonen	Hofje Sidhadorp		13
Totaal		536	652

*) + 12 ELV-bedden

**) in 2025 uitbreiding met 24 plekken

***) op deze locatie zijn ook 18 plekken voor ouderen met GGZ-problematiek (zorgverlening door Kwintes); deze zijn in dit overzicht niet meegeteld, maar opgenomen in het overzicht Beschermd Wonen.

****) oplevering februari 2025

Woonzorgaanbod voor mensen met een lichamelijke beperking of niet-aangeboren hersenletsel (LG Wlz-indicatie)

Zorgaanbieder	Locatie	Totaal aantal plekken
's Heeren Loo	De Graafschap 10-12	1
Interakt Contour	Het Rode Klif	47
Totaal		48

Woonzorgaanbod voor mensen met een verstandelijke beperking (VG Wlz-indicatie)

Zorgaanbieder	Locatie	Totaal aantal plekken
Philadelphia	Jol	29
Triade Vitree	Sont	22
Triade Vitree	Bataviahaven	30
Triade Vitree	Schoener	38
Triade Vitree	Gelderse Hout	42
Triade Vitree	Trompenburg	8
Triade Vitree	Overcinge	13
's Heeren Loo	De Graafschap 6-12	15
Totaal		197

Woonzorgaanbod voor mensen met BW-indicatie (Wmo/Wlz)

Zorgaanbieder	Locatie	Totaal aantal plekken
Flevo Zon	Zorgboerderij Flevo Zon	11
Triade Vitree	Stavorenstraat	29
Triade Vitree	Sont	2
IrisZorg	Gondel	35
Omega Groep	Kamp	21
Omega Groep	Langstraat	10
Omega Groep	Stadhuisplein	22
Leger des Heils	Vast en Verder mannen	28
Leger des Heils	Tikvah Lelystad	16
Kwintes	Lübeck	34
Kwintes	De Bolder	18
Kwintes	De Veste	32
Kwintes	De Veste / Stelling	18
Kwintes	De Kwelder	6
Kwintes	Grevelingenstraat	24
Totaal		306