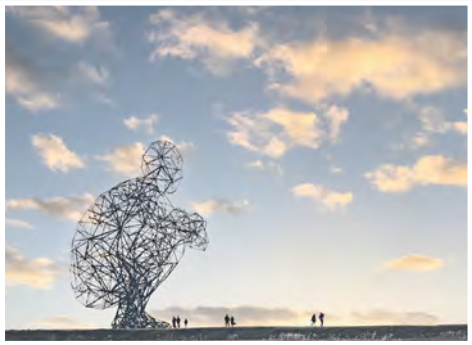
gemeente Lelystad

Woonvisie 2021-2030

Een leven lang wonen in Lelystad



Inleiding en context



Visie en ambities



Woonopgaven



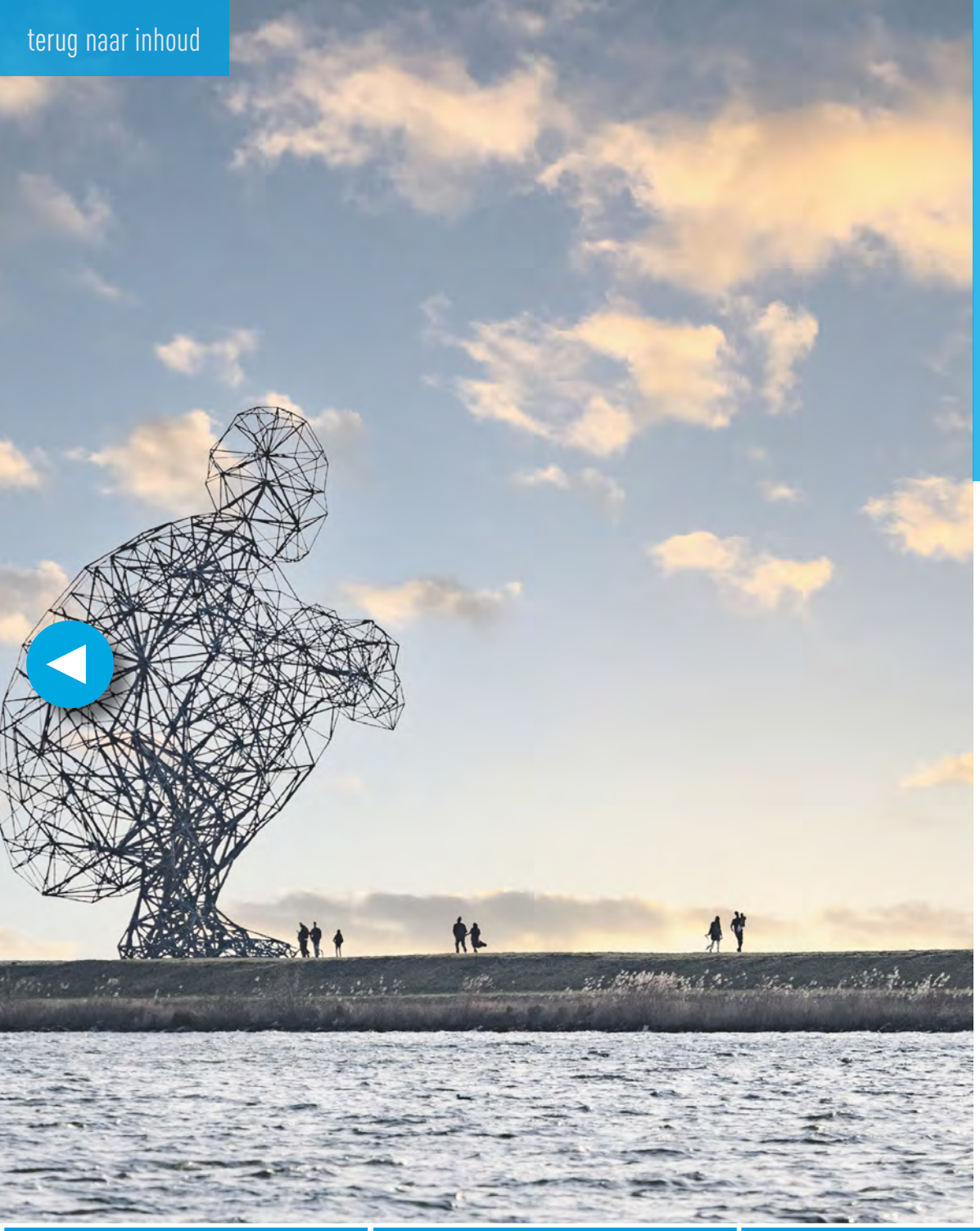
Uitvoeringsagenda



Woonbouwprogrammering



Bijlagen



Inleiding en context

Lelystad, hoofdstad van de nieuwe natuur, is in 2040 een zelfstandige, sociaal veerkrachtige, duurzame, aantrekkelijke en economisch sterke stad met 100.000 inwoners. Hiervoor gaat Lelystad haar potentie volop benutten en kiest voor haar unieke kwaliteiten én de onderscheidende regionale positie.

Lelystad biedt haar inwoners een steeds aantrekkelijkere en groene woonomgeving in een bruisende stad. Lelystad wordt een sterke stad in de regio en hoofdstad van de nieuwe natuur. Lelystad gaat zich de komende jaren onvermoeid inzetten om voor haar toekomstige 100.000 inwoners een economisch sterke, groene en gezonde leefomgeving te ontwikkelen. Daarnaast kennen we in Nederland een nijpende woningnood en is sinds 2015 het woningtekort jaarlijks verder toegenomen. De behoefte aan goede woningen in Nederland en zeker in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is groot. Tot 2035 zijn er één miljoen woningen nodig in Nederland. De gemeente Lelystad kan en zal hier met haar ruimte een betekenisvolle rol in spelen!

Lelystad is als een stad voor minimaal 100.000 inwoners ontworpen. De wegenstructuur, het stadshart, de maatschappelijke- en zorgvoorzieningen zijn voor een stad met die omvang opgezet. Doordat we investeren in de groei draagt deze aanpak structureel bij aan de afbouw van de ICL-bijdrage op termijn. Deze woonvisie sluit aan op deze ambities en geeft uitwerking aan wat dit betekent voor Lelystad als woonstad. Niet in de zin van waar er in- en uitgebreid wordt maar wel over wat Lelystad wil bereiken en hoe dit bereikt zal worden op het gebied van wonen. De 'waar' vraag krijgt verdere uitwerking in de Omgevingsvisie.

De vorige woonvisie dateert uit december 2016. Het lijkt overbodig om te zeggen dat de woningmarkt in die jaren erg veranderd is. Van meer aanbod dan vraag op de woningmarkt, bevinden we ons nu in een periode van schaarste en oplopende huizenprijzen. Dit alleen is niet voldoende aanleiding voor een nieuwe woonvisie. Het is immers een gegeven dat hoog- en laag conjunctuur elkaar afwisselen.



Op demografisch gebied vinden er echter significante veranderingen plaats. De bevolking in Lelystad wordt ouder en bestaat uit steeds meer kleine huishoudens. Mensen worden flexibeler en minder plaats afhankelijk in werken en wonen. En ook de wettelijke taakstelling voor verduurzaming, extramuralisering van de zorg en de uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang hebben impact op de woningmarkt.

Deze ontwikkelingen bieden uitdagingen en kansen. Lelystad heeft een grote groei ambitie. In het kader van de tweede kamer motie Koerhuis (KST32847621) over het toevoegen van 100.000 woningen in Flevoland, heeft Lelystad aangegeven 15.000 woningen te kunnen realiseren. De gemeenteraad heeft in het najaar van 2020 aangegeven een toevoeging van 40.000 woningen over de gehele stad te ambiëren. Dit zou meer dan een verdubbeling van de huidige woningvoorraad betekenen. Het gekozen groeiscenario zegt uiteraard ook iets over voor wie je bouwt en welke soort woningen er toegevoegd dienen te worden. Daarnaast staat het bouwen van woningen niet op zichzelf. Zo zijn de uitbreiding van het voorzieningenniveau en de werkgelegenheid belangrijke benodigdheden voor de groei van de stad. Bovendien is de blijvende verbetering van het imago van de stad en de financiële stabiliteit van de gemeente belangrijke randvoorwaarden om de groei ambitie te doen slagen. Meer dan voorheen kan de Woonvisie daarom niet los gezien worden van andere sporen die inmiddels zijn opgestart, zoals de Omgevingsvisie, Lelystad Next Level (LNL) en andere beleidsagenda's. In deze woonvisie wordt beschreven wat de gemeente Lelystad de komende tien jaar kwalitatief wil bereiken op het brede terrein van wonen. Er worden opgaven geformuleerd over onder meer de groei ambitie, de bestaande stad, betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg. Daarbij hadden we voorheen nog een apart Beleidsplan Wonen, Welzijn, Zorg maar gezien de raakvlakken en overlap maakt dit beleid nu integraal onderdeel uit van de woonvisie.

Tien jaar vooruit kijken is lang. We houden daarom rekening met een lange termijn perspectief en de onzekerheden die hieruit voort komen. Dit doen we door in de woonvisie te werken met verschillende scenario's voor onze nieuwbouwopgave en het flexibel programmeren in relatie tot conjunctuur. Zo is de woonvisie adaptief voor deze veranderingen en kunnen we binnen de huidige woonvisie bijsturen wanneer dat nodig is.

In aanloop van deze woonvisie zijn verschillende gesprekken gevoerd met onze partners en zijn de inhoudelijke uitgangspunten voor de visie in juli 2021 door de raad vastgesteld. Het concept van de woonvisie is in september 2021 besproken met onze inwoners en andere belanghebbenden en vervolgens ter inzage neergelegd. Een verslag van deze participatie is opgenomen in de bijlage.

Deze woonvisie kent twee delen, het onderdeel visie waarin we onze kijk op het wonen in Lelystad uiteenzetten voor de toekomst in hoofdstuk 2 en de agenda in hoofdstuk 3 waarin we beschrijven hoe we aan deze visie uitvoering zullen geven. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma in hoofdstuk 4 geven we daarbij een uitwerking aan deze woonopgaven voor de komende tien jaar. Ook hebben we in hoofdstuk 5 voor dezelfde periode een woningbouwprogrammering toegevoegd. Tot slot zullen er door het hele document begrippen worden gebruikt die nadere toelichting verdienen, om een goede leesbaarheid te behouden zijn deze uitgewerkt in de begrippenlijst te vinden in de bijlagen.





Visie en ambities

In dit hoofdstuk formuleren we onze visie voor Lelystad als woonstad: Welke kwaliteiten heeft de stad en welke ambities hebben we bij de ontwikkelingen rondom onze stad?

Lelystad is een sterke groeistad

In de onstuimige jaren na de economische crisis vanaf 2008 heeft Lelystad hard gewerkt aan de ontwikkeling van de stad en het leefmilieu van haar bewoners. De stad maakt de laatste jaren een stevige groei door en we merken dat mensen hier naar tevredenheid wonen. In 2018 bedroeg de groei 425 personen, in 2019 liep het op naar een groei van 705 inwoners en in 2020 kwamen er 1.233 inwoners bij. In 2020 was Lelystad verhoudingsgewijs de snelst groeiende gemeente van Flevoland en begin 2021 mochten we de 80.000e inwoner verwelkomen. Uit het tweejaarlijkse onderzoek Wonen, Leefbaarheid en Veiligheid 2019 van de afdeling O&S Lelystad blijkt verder dat inwoners tevreden zijn over hun woning en wijk. Lelystedelingen geven een gemiddelde score van 7,8. Dit is zelfs een lichte stijging ten opzichte van 2017 waarin een 7,7 werd gescoord. Met het grote landelijke woningtekort zien wij kansen voor Lelystad. Lelystad heeft terecht de ambitie om te groeien. Belangrijk hierbij is dat we een kwalitatieve groei nastreven, we willen dat Lelystedelingen hun woonomgeving minstens zo goed blijven scoren als op dit moment. Het doel is niet om zo snel mogelijk, zoveel mogelijk woningen toe te voegen, maar om wijken te bouwen met alle voorzieningen die daarbij horen.

Lelystad biedt hoogwaardige woonkwaliteit

Lelystad biedt, in vergelijking tot veel andere steden in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), een relatief goede prijs-kwaliteitverhouding. Zo wordt de algemene betaalbaarheid van alle woningen in Lelystad met een 8-8,5 beoordeeld ten opzichte van een gemiddelde 7,1 in de MRA (bron: WiMRA 2019). Anders gezegd, je krijgt hier relatief een ruim huis voor je geld. Ook wonen huishoudens in Lelystad met een laag en middeninkomen relatief vaker in een koopwoning ten opzichte van andere gemeenten in de MRA (laag inkomen: 34% versus 25% gemiddeld in de MRA, midden inkomen: 80% versus 56% gemiddeld in de MRA). Daarnaast karakteriseert de stad zich door haar ruimtelijke

opzet met veel groen. Niet voor niks profileert Lelystad zich als 'hoofdstad van de nieuwe natuur'. De kwaliteit van woningen en woonomgeving blijft van essentieel belang. Zowel voor het trekken van nieuwe bewoners als voor het behouden voor inwoners. De kwaliteit van de woningvoorraad gaat daarom boven kwantiteit.

Lelystad is een evenwichtige en inclusieve stad

Lelystad is een stad voor iedereen. Van jong tot oud, alleenstaand tot gezin, laagopgeleid tot hoogopgeleid, arm tot rijk, zelfredzaam tot zorgbehoevend en onafhankelijk en zelfstandig tot meer in collectief; iedereen die dat wil moet in Lelystad goed kunnen wonen. Ten tijde van schrijven verkeerd Nederland in een nijpende woningnood met als gevolg oplopende huizenprijzen en wachttijden voor sociale huurwoningen. Het is van groot belang en de verantwoordelijkheid van de gemeente om inwoners te helpen bij het verkrijgen van passende woonruimte binnen de gemeente.

De komende jaren neemt de vergrijzing snel toe. Voor een stad die ooit is gebouwd als 'gezinsstad' vraagt dit een zekere aanpassing. Zeker omdat er landelijk wordt gestuurd op zo lang mogelijk thuis blijven wonen.



Een klein deel van de Lelystadse woningvoorraad is gelijkvloers maar een groot deel van de woningen is, in vergelijking met andere steden, relatief eenvoudig aan te passen wanneer bewoners minder mobiel worden. Daarnaast blijven of gaan steeds meer mensen met een zwaardere zorgvraag zelfstandig wonen. Dit leidt tot een andere zorgvraag en een andere woonvraag (veelal kleinere, betaalbare woningen) en kan de sociale structuur in de wijk beïnvloeden. Ook zien we dat de vraag naar flexibele huisvesting toeneemt. Of het nu gaat om gescheiden ouders, arbeidsmigranten of studerende jongeren.

We zoeken naar een evenwicht met gemixte wijken en voldoende draagkrachtige bewoners. We zetten in op het substantieel terugdringen van de wachttijd voor het verkrijgen van een (sociale) huurwoning en het toevoegen van betaalbare woningen.

Lelystad is een groene, duurzame en natuur inclusieve stad

Doordat Lelystad, in vergelijking met andere gemeenten in Nederland, een relatief jonge woningvoorraad kent, zijn veel woningen relatief energiezuinig. Dit wil echter niet zeggen dat er geen werk aan de winkel is. Voor 2050 dienen alle woningen van het gas af te zijn en in het raadsprogramma 2014 – 2018 "Lelystad transformeert!" is de doelstelling geformuleerd dat Lelystad in 2025 energieneutraal moet zijn, exclusief het energiegebruik door mobiliteit. Dat wil zeggen dat er binnen hetzelfde jaar evenveel hernieuwbare energie wordt opgewekt als dat er gebruikt wordt. In het raadsprogramma 2018-2022 "Lelystad, een sprong voorwaarts" is deze doelstelling opnieuw vastgesteld en is de opgave om op termijn de transitie door te maken naar een aardgasvrij energiesysteem onderkend.

Lelystad wordt op een duurzame, klimaatbestendige en energieneutrale manier ontwikkeld. Veel groen in Lelystad ondergaat een kwaliteitsimpuls en biedt daardoor ruimte voor nieuwe maatschappelijke opgaven zoals klimaatadaptatie, de energietransitie en gezond bewegen in de stad. Lelystad zal zich als een klimaat adaptieve en natuur inclusieve stad ontwikkelen door goed beheer en de bewustwording van de Lelystedeling voor natuurbelang te vergroten.

Lelystad trekt sterkere schouders aan

Het realiseren van extra woningen voor met name mensen met een groter budget is een van de vier doelen binnen LNL. Zo ontstaat er meer draagkracht in de stad. Hiertoe is het nodig om meer diversiteit in aanbod te realiseren, in zowel grondgebonden woningen als gestapelde bouw. Als we passend woningaanbod realiseren, kunnen we ook meer bedrijvigheid aan ons binden. Daarnaast is het insteken op diversiteit in bewonerssamenstelling van belang, en dan niet alleen op gemeentelijk niveau maar ook op wijkniveau.

De volgende doelgroepen worden als kansrijk gezien:
- starters;
- studenten;
- groepen 30-60 jaar met een midden tot hoger inkomen.

Dit laat onverlet dat we andere doelgroepen qua leeftijd en inkomen niet uit het oog verliezen.



Lelystad biedt onderscheidende woonmilieus

Om onderscheidende woonmilieus te realiseren is het van belang om duidelijk in te steken op de kernkwaliteiten van Lelystad, te weten: rust, ruimte en groen in combinatie met een stedelijk voorzieningsniveau. Lelystad profileert zich als 'hoofdstad van de nieuwe natuur', omdat natuur in Lelystad nooit ver weg is. Lelystad biedt ruimte voor nieuwe woonlandschappen in of nabij de natuur, daarbij wordt voldoende ruimte voor recreanten bewaard. Verder biedt Lelystad ruimte voor het aantrekkelijker maken van de bestaande woonwijken, groen en duurzaam bouwen (energie inclusief en met circulaire materialen) en ruimte voor wooninitiatieven en vernieuwende woonconcepten. Om per locatie de juiste toevoeging te realiseren, is maatwerk nodig, ook als het gaat om het vaststellen van de grondprijs.

Lelystad biedt de ruimte voor nieuwe initiatieven en woonconcepten

Lelystad stimuleert, faciliteert en verbindt bewoners en (maatschappelijke) organisaties die initiatieven ter verbetering van woningen, woonomgeving en leefbaarheid willen realiseren. Hierbij bieden we ruimte aan nieuwe woonvormen passend bij de verschillende doelgroepen in Lelystad. Iedereen is welkom om ideeën voor nieuwe initiatieven en woonconcepten in te dienen en te komen ontwikkelen in onze stad.
Lelystad stimuleert de wooncoöperatie aan als vorm van collectief wonen. De gemeente werkt dit nader uit in de prestatieafspraken met de woningcorporaties. We helpen initiatiefgroepen waar dat kan.

Lelystad gaat voor openheid en transparantie in de ontwikkeling van nieuwbouw

We werken dus niet vanuit een Groslijst bij tenderprocedures, maar we nodigen alle (markt-)partijen uit om de ontwikkelingen in Lelystad te ondersteunen.

Lelystad stelt kwaliteit boven kwantiteit

Lelystad zet in op kwalitatief groeien van de stad. Dit geldt ook voor de woningbouwprogrammering: de juiste woning op de juiste plek. Kwaliteit wordt in dit verband onder meer getoetst aan de volgende aspecten: architectonisch en bouwtechnisch niveau, locatie en omgevingsfactoren, een hoge aantrekkingskracht, duurzaamheid en bijpassende prijsstelling. Hierbij willen we eenzijdigheid en eentonigheid doorbreken. Alleen daar waar het past, kan hoogbouw worden gerealiseerd.

Lelystad gaat voor integrale gebiedsontwikkeling

Lelystad kan alleen groeien als naast de woningen ook de stad als geheel en de voorzieningen in de stad meegroeien. Alle facetten, zoals mobiliteit, werkgelegenheid, Retail, onderwijs, zorg, welzijn, cultuur en recreatie wegen we integraal af. Welke omvang de woningtoevoeging ook gaat hebben, integrale gebiedsontwikkeling moet leidend zijn. Concreet houdt dit in dat bij nieuwe ontwikkelingen niet alleen het woonbeleid als uitgangspunt moet dienen, maar dat bijvoorbeeld een integraal samengesteld team met verschillende partijen de ontwikkeling beoordeelt.

Lelystad gaat flexibel programmeren in relatie tot conjunctuur

Om te borgen dat woningen gerealiseerd worden maken we afspraken met marktpartijen over de plannen binnen ons woningbouwprogramma. In het verleden werden vaak afspraken gemaakt tussen gemeente en marktpartijen die relatief statisch en vooral kwantitatief van aard waren. Dit gaf een theoretische zekerheid. De werkelijkheid waarin de woningen uiteindelijk worden gerealiseerd, is echter veel minder zeker. Als de woningbehoefte verandert, plannen niet langer rendabel zijn en de uitvoering vertraagt is dit risicovol voor alle partijen. Dit kan mogelijk worden voorkomen door het maken van tijdelijke of meer flexibele afspraken tussen gemeente en marktpartijen.

Daarom kiezen we ten aanzien van ons woningbouwprogramma voor een adaptieve ontwikkelfilosofie. We leggen ons dus niet volledig vast in een vooraf vastgeklikt woningbouwprogramma. Door adaptief te programmeren en te werken met scenario's voor mogelijke toekomstbeelden is het mogelijk flexibel te blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen. Dit is in lijn met de gedachte van het eerder uitvoerde woningbehoefteonderzoek voor Lelystad, zie bijlage. Naast de aantallen geven we meer aandacht aan de kwalitatieve opgave.



Participatie hebben we hoog in het vaandel

We betrekken inwoners tijdig bij de te nemen beslissingen inzake ruimtelijke plannen. We leggen van tevoren duidelijk uit hoe het participatieproces voor het betreffende project eruit zal zien, waar we inwoners wel en niet over raadplegen en welke randvoorwaarden er gelden. Dit vragen we ook van onze samenwerkingspartners in de verschillende projecten. Om de doelstellingen uit deze woonvisie te kunnen vertalen en te kunnen uitvoeren hebben we namelijk partners nodig. Het betreft partners in de bouwsector, volkshuisvestingssector, maatschappelijke- en zorgsector. Samenwerken met deze partners doen we op een open en transparante wijze, vanuit wederzijds vertrouwen. Verder brengen we onze ambitie onder de aandacht bij de regio, provincie en het rijk en zoeken we actief de samenwerking op. We volgen nauwgezet de politieke keuzes op het gebied van wonen op de verschillende niveaus, leveren hierop tijdig en actief onze inbreng en zorgen ervoor dat we zichtbaar zijn aan de diverse gesprekstafels.





Woonopgaven

In het voorgaande hoofdstuk zijn de ambities en uitgangspunten die de gemeente met betrekking tot de woontoekomst van Lelystad heeft. Deels hebben deze ambities te maken met groeien, in inwonersaantal en woningvoorraad. Deels gaan deze ambities over de bestaande woningvoorraad en de huidige inwoners van Lelystad. In paragraaf 3.1 gaan we in op de groeiambities en de onderliggende groeiscenario's. Vanaf 3.2 gaan we in op de bestaande woningvoorraad en het kwalitatief verbeteren van de voorraad in relatie tot betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en wonen met een zorgvraag.

3.1. Nieuwbouw van woningen

Groeiambitie

Ten behoeve van de Woonvisie heeft in 2020/2021 een Woning Behoefte Onderzoek (WBO) plaatsgevonden, zie bijlage. Dit onderzoek biedt handvatten voor het kwantitatief en kwalitatief programmeren van woningen afgezet tegen allerlei ontwikkelingen op de woningmarkt. Uit het WBO wordt duidelijk dat Lelystad tot 2040 een autonome groei kent van zo'n 7.700 huishoudens, waarvoor evenzoveel woningen nodig zijn om hen te huisvesten. Vanuit het programmaplan LNL wordt aangehaakt bij de ambitie om tot 2040 te groeien met zo'n 7.300 extra woningen, dus 15.000 toevoegingen tot 2040.

Door de urgentie van het landelijke woningbouwtekort, de ruimte die Lelystad heeft én de (groei)ambities van Lelystad ontstaat er druk om de woningambitie verder te verhogen. De raad heeft hiertoe een amendement aangenomen met de ambitie om tot 2040 met 40.000 nieuwe woningen te groeien. De nieuwbouw van woningen in Lelystad is er dus niet alleen op gericht om te voorzien in de woningbehoefte van onze eigen inwoners, maar ook om te kunnen voorzien in de woningbehoefte van huishoudens uit de bredere regio.



Demografische ontwikkeling

Op basis van de meest recente gemeentelijke prognose van O&S Lelystad[1] stijgt het totale inwoneraantal van de gemeente Lelystad tussen 2020 en 2040 met zo'n 14.500 inwoners. Medio 2040 kent Lelystad volgens deze prognose naar verwachting circa 93.100 inwoners. De prognose is gebaseerd op een autonome huishoudensontwikkeling van de gemeente Lelystad. Het houdt daarbij geen rekening met verdere gemeentelijke woningbouwambities.

Qua opbouw laat de prognose zien dat het gemiddelde aantal personen per huishouden verder zal afnemen. Dit gaat hand in hand met de geprognosticeerde verdubbeling van het aantal ouderen in de komende 15 jaar door het steeds ouder worden van de huidige bevolking in onze stad. Daarnaast zal ook het aantal gezinnen in Lelystad de komende jaren toenemen. Naast het natuurlijke verloop en de aanwas (geboorte – sterfte) zijn de verhuisbewegingen ook belangrijk voor de ontwikkeling van de bevolking. Lelystad kent op basis van verhuisanalyses uit het WBO vooral instroom vanuit Almere en Amsterdam. Het zijn voornamelijk huishoudens van 30 jaar en ouder die vanuit deze gemeenten naar Lelystad verhuizen.

[1] Als basis voor het woningbehoefte onderzoek voor de gemeente Lelystad is de gemeentelijke prognose uit 2020 gehanteerd. Het is mogelijk dat prognoses die in de komende jaren worden gemaakt afwijken van deze prognose.

De drie scenario's

In het WBO zijn deze drie scenario's, autonome groei – 15.000-scenario – 40.000-scenario, verder uitgewerkt. De scenario's zijn gebaseerd op de scenario's die ook opgenomen zijn in het eerder uitgevoerde woningbehoefteonderzoek. Basis voor de scenario's vormen de ambities uit onder meer Lelystad Next Level. Omdat de ambities tussentijds zijn bijgesteld is het hieronder uitgewerkte tweede scenario aangepast van 10.000 naar 15.000 woningtoevoegingen. Daarmee vormt dit een afwijking op het eerdere woningbehoefteonderzoek. De hogere ambitie is trendmatig doorgerekend in zowel het 10.000 als het 15.000 scenario. Daarmee laten beide scenario's eenzelfde beeld / trend zien. Wel dienen er in absolute zin meer woningen te worden toegevoerd in het 15.000-scenario.

1. In het eerste scenario 'autonome groei' is de autonome huishoudensontwikkeling in Lelystad als uitgangspunt genomen. We gebruiken hiervoor de prognose 'hoog' die is samengesteld op basis van de gemeentelijke bevolkingsprognose gecombineerd met de ontwikkeling van de gemiddelde huishoudensgrootte, beide afkomstig van O&S Lelystad. Uitgangspunt hierbij is: 1 extra huishouden is 1 extra woning.

2. In het 15.000-scenario is de gemeentelijke ambitie verwerkt om tot 2040 te groeien en in totaal 15.000 woningen toe te voegen. Het gaat in dit scenario om een toevoeging van circa 7.240 woningen (ambitie) bovenop de autonome ontwikkeling (het basis-scenario). Dit scenario zet in op het behouden van huishoudens die nu in de stad wonen en daarnaast het aantrekken van huishoudens met een midden- en hoger inkomen die een voorkeur hebben voor het wonen in een groen, ruim opgezette woonomgeving in de nabijheid van voorzieningen. Aanname in dit scenario is dat de groei de komende 20 jaar de huidige trend van het autonome groei scenario volgt.

3. In het 40.000-scenario is de gemeentelijke ambitie verwerkt om tot 2040 in totaal 40.000 woningen toe te voegen. Het gaat in dit scenario om een toevoeging van circa 32.240 woningen (ambitie) bovenop de autonome ontwikkeling (het basis-scenario). Dit scenario zet in op een schaalsprong

voor de stad, waarbij ingezet word op het aantrekken van zowel de doelgroepen die naar Lelystad trekken vanwege de ruim opgezette groene ligging als stedelijk georienteerde doelgroepen. Deze schaalsprong is alleen mogelijk wanneer over de hele linie huishoudens aangetrokken worden met mensen uit alle lagen van de bevolking. Aanname in dit scenario is dat de groei de komende 20 jaar de huidige trend van het autonome groei scenario volgt.

Woningbehoefte op basis van de drie scenario's

In het eerste scenario 'autonome groei' is de autonome huishoudensontwikkeling in Lelystad als uitgangspunt genomen. De woningbehoefte in dit scenario is daarmee onderbouwd vanuit de demografische prognose tot 2040. Het 15.000 en 40.000 scenario zijn indicatieve scenario's die gebaseerd zijn op de gemeentelijke ambities LNL (15.000 woningen erbij) en het amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen (groeien met 40.000 woningen). Deze scenario's geven een indicatief beeld van het woningbouwprogramma wanneer er ingezet wordt op meer dan voorzien in alleen de woningbehoefte op basis van de demografische ontwikkeling. Door in te zetten op deze ambitiescenario's wil Lelystad de noodzakelijke productie van woningen omhoog krijgen en zo harder groeien dan op basis van de huidige demografische prognose te verwachten is.

Scenario 1: Autonome groei

Bij autonome groei (op basis van de gemeentelijke huishoudensprognose) zien we een vraag naar zo'n 7.755 woningen tot het jaar 2040. Ruim de helft van de vraag is naar een koopwoning, daarvan gaat 60% van de vraag uit naar een grondgebonden koopwoning. Daarnaast is er vraag naar ruim 1.900 sociale huurwoningen, daarvan gaat 87% van de vraag uit naar een sociale huur appartement. De rest van de vraag gaat uit naar vrije sector huurwoningen. Onderstaande tabel laat de vraag per segment zien.

TABEL 1: WONINGBEHOEFTE TOT 2040 OP BASIS VAN SCENARIO AUTONOME GROEI

Type en segment		Grondgebonden			Appartementen			Totaal
		Sociale huur	Vrije sector huur	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Koop	
Vraag tot 2040	Aantal	240	425	2.730	1.695	940	1.725	7.755
	%	3%	5%	35%	22%	12%	22%	100%

Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.



In de eerste jaren zien we een sterke behoefte aan grondgebonden woningen in het koopsegment. Na 2028 zakt deze behoefte af met enkele schommelingen. Deze behoefte kan verklaard worden door het relatief grote aandeel gezinnen in Lelystad, die over het algemeen een voorkeur hebben voor een grondgebonden koopwoning. Omdat het aantal gezinnen in Lelystad in de komende jaren blijft toenemen neemt ook de behoefte aan geschikte grondgebonden woningen toe.

Naast de grondgebonden behoefte is er tot 2040 behoefte aan appartementen en levensloopbestendige woningen. Dit door het ouder worden van bestaande huishoudens en daarmee de toename van het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder. Door deze verdere vergrijzing van de bevolking en de daarmee veranderende woonvoorkeuren, zien we vooral na 2030 de behoefte voor appartementen en levensloopbestendige woningen toenemen. Er is vanuit deze doelgroep vraag in alle inkomenscategorieën, waarbij het opvalt dat vooral de huishoudens van 65 jaar en ouder met een lager inkomen voor een grote woningvraag zorgen. Deze doelgroep landt vaak in een sociale huurwoning en dan met name in een appartement in de sociale huur sector. Als Lelystad in dit scenario niet inzet op het behouden of aantrekken van jonge huishoudens, dan groeit op termijn alleen het aandeel senioren nog.

Scenario 2: + 15.000 Huishoudens

Het + 15.000-scenario zet in op het behouden van huishoudens die nu in de stad wonen en daarnaast het aantrekken huishoudens met een midden tot hoger inkomen. Deze huishoudens zijn afkomstig uit onder andere de MRA en andere omliggende regio's zoals de regio Zwolle. Op basis van de huishoudensprognose en het scenario 'autonome groei' wordt een toename van circa 7.760 huishoudens tot 2040 verwacht. Dit indicatieve scenario zet in op het aantrekken van circa 7.240 extra huishoudens om de groei met 15.000 woningen mogelijk te maken. Het gaat daarbij vooral om het aantrekken van huishoudens met midden en hogere inkomens zoals de benoemde kansrijke doelgroepen in hoofdstuk 2 die nu elders niet landen. Het zijn huishoudens die kiezen voor een relatief betaalbare grondgebonden woningen in een groene omgeving die Lelystad hen kan bieden, maar elders in de MRA schaars zijn. Onderstaande tabel laat de vraag naar dit segment zien. Overigens is de aanname in dit scenario dat de groei de komende 20 jaar de huidige trend volgt.

Met name in de eerste jaren is er een grote vraag naar grondgebonden woningen in de koopsector. Deze vraag vlakt enigszins af na 2028 en komt vervolgens op een prognose van circa 250 grondgebonden woningen per jaar. Deze woningen sluiten aan bij de woonvoorkeuren van stellen en gezinnen met kinderen. Een deel van de toename



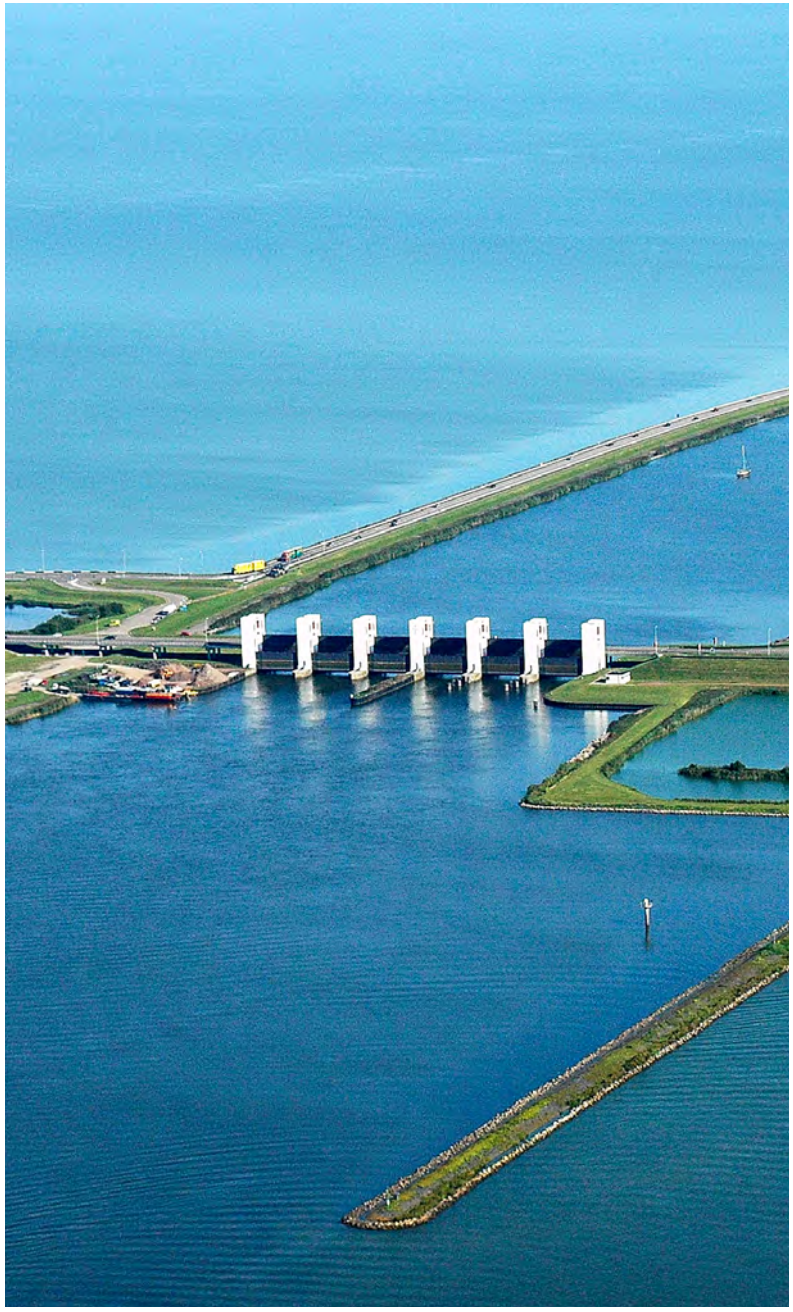
TABEL 2: WONINGBEHOEFTE TOT 2040 OP BASIS VAN SCENARIO + 15.000

Type en segment		Grondgebonden			Appartement			Totaal
		Sociale huur	Vrije sector huur	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Koop	
Autonome groei (scenario 1)	Aantal	240	425	2.730	1.695	940	1.725	7.755
	%	3%	5%	35%	22%	12%	22%	100%
Totaal vraag in scenario + 15.000	Aantal	1.125	695	7.885	2.190	1.085	2.025	15.000
	%	8%	5%	53%	15%	7%	14%	100%
Extra vraag in scenario + 15.000	Aantal	+885	+270	+5.150	+495	+140	+300	+7.245
	%	12%	4%	71%	7%	2%	4%	100%

Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

ten opzichte van het autonome scenario zit hem in de toename van het aantal gezinnen met een hoog inkomen. Zij komen naar Lelystad vanwege de ruime en relatief betaalbare grondgebonden koopwoningen in combinatie met de stedelijke voorzieningen. Het zijn huishoudens die een voorkeur hebben voor het wonen in een groene, ruim opgezette woonomgeving in de nabijheid van voorzieningen en zich daarom in Lelystad vestigen. Er is daarnaast een kleinere toename van het aantal jonge huishoudens (tot 35 jaar) met een midden tot hoog inkomen met een voorkeur voor dit type woonmilieu. Naast de inzet op de kwaliteit van de groene woonomgeving dient er ook voldoende aandacht te zijn voor de nabijheid van voorzieningen, waaronder scholen. Voorzieningen dragen daarnaast bij aan het versterken van de levendigheid in de wijk.

Ten opzichte van het eerste scenario (autonome groei) zien we daarnaast een verdere toename van het aantal oudere huishoudens en neemt ook de vraag naar appartementen en levensloopbestendige woningen verder toe. Dit komt door de grotere instroom van 65+ huishoudens in Lelystad in het scenario dat inzet op 15.000 woningen tot 2040. Deze oudere doelgroep is divers. Een deel van hen zal de voorkeur geven aan een appartementen nabij het centrum en daarmee de voorzieningen van Lelystad, een ander deel zal de voorkeur geven aan een grondgebonden levensloopbestendige woning in het groen. Het gaat daarbij niet alleen om voorzieningen in het centrum van de stad, maar om de aanwezigheid van voorzieningen in de wijk. Ook de betaalbaarheid in relatie tot de oppervlakte van de woning is belangrijk voor de 65+ doelgroep.



Scenario 3: + 40.000 huishoudens

Het + 40.000-scenario zet in op een schaalsprong voor de stad, waarbij ingezet wordt op het aantrekken van zowel huishoudens met een voorkeur voor een groen, ruim opgezette woonomgeving als stedelijk georiënteerde doelgroepen. Deze schaalsprong is alleen mogelijk wanneer over de hele linie huishoudens worden aangetrokken. Een huishoudensgroei van dit formaat heeft niet alleen effect op de woningmarkt, maar heeft effect op de stad als geheel, het voorzieningenniveau, het centrum en de bereikbaarheid van de stad. Het vraagt naast inzet op uitbreiding, ook om inbreiding en versteviging van de bestaande stedelijke structuur. Daarom zet dit scenario niet alleen in op het aantrekken van 'sterke schouders' uit de MRA en de regio Zwolle die bij voorkeur in een groen, ruim opgezette woonomgeving wonen, maar ook op het aantrekken van stedelijk georiënteerde doelgroepen. Onderstaande tabel laat de potentiële woningvraag tot 2040 in dit scenario zien, uitgesplitst naar type en segment.

TABEL 3: WONINGBEHOEFTE TOT 2040 OP BASIS VAN SCENARIO + 40.000

Type en segment		Grondgebonden			Appartement			Totaal
		Sociale huur	Vrije sector huur	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Koop	
Autonome groei (scenario 1)	Aantal	240	425	2.730	1.695	940	1.725	7.755
	%	3%	5%	35%	22%	12%	22%	100%
Totaal vraag in scenario + 40.000	Aantal	6.065	1.805	20.675	5.940	1.850	3.665	40.000
	%	15%	5%	52%	15%	5%	9%	100%
Extra vraag in scenario + 40.000	Aantal	5.825	1.380	17.945	4.245	910	1.940	32.245
	%	18%	4%	56%	13%	3%	6%	100%

Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

In het scenario waarin ingezet wordt op 40.000 woningen zien we dat met name in de eerste vijf jaar de vraag naar grondgebonden koopwoningen groot is, na 2025 daalt de vraag iets en vlakt deze af naar ongeveer 1.000 grondgebonden woningen per jaar. Daarnaast is er ook vraag naar grondgebonden woningen en appartementen in de sociale huur.

Om dit scenario te kunnen uitvoeren is het belangrijk dat de migratie op een hoog niveau blijft. Bij het aantrekken van huishoudens van buitenaf gaat het niet alleen om vermogende gezinnen, maar ook om alleenstaanden en stellen met lagere inkomens, zowel jong als oud. Hierdoor is een meer divers programma nodig dan in de voorgaande scenario's. Het gaat anders dan in de voorgaande scenario's niet alleen om toevoeging van grondgebonden woningen in een groene woonomgeving, maar vaker ook over aantrekkelijk stedelijk wonen. Het stedelijk wonen uit zich in hogere dichtheden met zowel appartementen als grondgebonden stadswoningen en een aantrekkelijk ingerichte openbare ruimte met voldoende voorzieningen op loopafstand. Dit scenario vraagt daarom ook om een kwaliteitsimpuls voor het centrum van Lelystad en biedt tegelijkertijd ook kansen voor inbreiding en het opwaarderen van bestaande plekken in de stad.

Gemeentelijke ambities bepalend voor het woningbouwprogramma

De hiervoor benoemde scenario's uit het WBO geven inzicht in hoe onze gemeentelijke ambities zich vertalen naar een woningbouwopgave voor de komende jaren. We zien daarin kansen voor het versnellen van de woningbouwproductie, het opvangen van de woningbehoefte uit de MRA en de regio Zwolle, het aantrekken van sterke schouders en het versterken van de stedelijke structuur in Lelystad.

Tien jaar vooruit kijken zoals we met deze woonvisie doen en twintig jaar vooruit kijken waar het gaat om de woningbehoefte is lang. Tegelijkertijd bieden de uitgewerkte scenario's geen garantie dat aantallen gehaald kunnen worden. Dit vraagt om goede monitoring en bijsturen op momenten wanneer dat nodig is. De uitgewerkte scenario's helpen ons om een flexibel nieuwbouwprogramma op te stellen waarin we kunnen bijsturen wanneer dat nodig is.



Figuur 1: Schets van mogelijke locaties in relatie tot woningbouwambitie (exclusief scenario 40.000 woningen; nadere uitwerking daarvan in de Omgevingsvisie).

3.2. De bestaande woningvoorraad

In het voorgaande hoofdstuk keken we vooral naar de nieuwbouwopgave in relatie tot de gemeentelijke woningbouwambities. Maar minstens zo belangrijk is de bestaande woningvoorraad in onze stad. De bestaande stad willen we een kwaliteitsimpuls geven. We maken wijken met een eigen identiteit, mooie uitstraling, sociaal sterk en een woningaanbod dat daarbij past. Hiervoor wordt onder meer ingezet op leefbaarheid en kwaliteit. De energietransitie gaat ook hier een nadrukkelijke rol spelen. In de transitievisie Warmte zal door de Raad worden aangegeven op welke termijn welke wijk aardgasvrij gemaakt moet zijn.

Differentiatie in doelgroepen en woningaanbod

De bestaande woningvoorraad in Lelystad bestaat nu voor ruim 80% uit eengezinswoningen[2]. We willen de variatie in het woningaanbod in bestaande wijken bevorderen, zodat diverse wijken ontstaan met woningen die tegemoet komen aan de wensen en mogelijkheden van jong tot oud, alleenstaand tot gezin, laagopgeleid tot hoogopgeleid, arm tot rijk, zelfredzaam tot zorgbehoevend, zelfstandig en onafhankelijk versus meer collectief. Nieuwe en bestaande woningen zijn zoveel mogelijk levensloopbestendig. Om de diversiteit in de samenleving te bevorderen zetten we in op variatie in het woningaanbod in iedere wijk door het realiseren van meer huurwoningen in de vrije sector (middensegment) en middeldure koopwoningen en zorgen we voor een goede mix van sociale huurwoningen in de wijk. Zo wordt de draagkracht van wijken versterkt en blijven voorzieningen behouden.

We zetten extra in op het behouden van draagkrachtige bewoners en op het aantrekken van nieuwe bewoners. Hierbij wordt gekeken naar het type en aantal woningen dat een wijk nodig heeft. Lelystad stelt zichzelf meetbare doelstellingen in de planning en realisatie om de differentiatie in doelgroepen en woningaanbod te kunnen waarborgen. Het kan zijn dat hiervoor woningen worden toegevoegd aan bestaande wijken (verdichting). Dit doen we met oog voor de omgeving en in samenspraak met omwonenden.

Aanpassing van de woningvoorraad in bestaande wijken gaat niet om grootschalige woningbouw, maar om kleine projecten die van toegevoegde waarde zijn voor de wijk. Dit kan gaan om nieuwbouw en ook transformatie. Samen



met inwoners en partners in de stad onderzoeken we wat een wijk mist en welk soort woningen het best kunnen worden toegevoegd. Afhankelijk van de wijk kunnen dit bijvoorbeeld seniorenwoningen zijn, zodat de doorstroom vanuit eengezinswoningen wordt gestimuleerd of bijvoorbeeld jongerenwoningen, zodat jongeren uit de wijk uit huis kunnen. In iedere wijk moet het mogelijk zijn om de gehele wooncarrière te doorlopen.

Transformatie van bestaande gebouwen die nu een andere bestemming hebben

Nog steeds staan hier en daar bedrijfspanden leeg, terwijl er een grote behoefte is aan woningen. We stimuleren de transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen daar waar het kan en wenselijk is. Veelal gaat dit om bedrijfspanden, maar het kan ook gaan om panden van de overheid, zoals oude scholen. Ook hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de woningbehoeften in de wijk.

[2] Woningbehoefteonderzoek Lelystad (2021).

Kwaliteit bestaande woningen en woonomgeving

Huiseigenaren worden gestimuleerd om in kwaliteitsverbetering van hun woning te investeren. Onder kwaliteit wordt verstaan dat woningen goed onderhouden zijn, zo veel mogelijk levensloopbestendig zijn en voldoen aan de beoogde duurzaamheidseisen. Voor onderhoud geldt dit ook voor de buitenruimten, zowel privé als openbaar en ook de veiligheidsaspecten spelen daarbij een rol.
Woningen ontwikkelen en tegelijkertijd kosten efficiënt de groene woonkwaliteit van onze stad behouden vraagt om creatieve oplossingen. Ook zal de toename van het aantal inwoners resulteren in een toenemende recreatiebehoefte van onze inwoners, daartoe worden groenvoorzieningen ook ontwikkeld als gebruiksgroen.

Er ligt een belangrijk opgave in de revitalisering van de '70/'80 wijken.

Met name wijken die grotendeels in de jaren '70 en '80 zijn gerealiseerd, waaronder Atolwijk, Bolder, Boswijk, Havendiep, Kustwijk, Zuiderzeewijk en het Stadshart hebben een kwaliteitsimpuls nodig. Dit is eerder al onderschreven in het programmaplan LNL. In deze wijken is sprake van een hoge concentratie van vergrijzing, zorgbehoevenden en sociale huurwoningen. Als het gaat om de kwaliteit van de woonomgeving dan moet deze toekomstbestendig, prettig en toegankelijk zijn. We gaan daartoe wijkvisies opstellen, waarin we dit integraal meenemen. De revitalisering van deze wijken biedt kansen om sterke schouders naar de bestaande wijken te trekken en kan een belangrijke bijdrage leveren aan de verstedelijkingsopgave.
Voor een deel van deze wijken hebben we al plannen ontwikkeld in het kader van de Integrale Gebiedsontwikkeling Lelystad-Oost (IGLO). Vanuit het Volkshuisvestingsfonds hebben we in 2021 daarbij nog een rijksbijdrage ontvangen om deze plannen een impuls te geven.

Leefbaarheid en veiligheid

Leefbaarheid en veiligheid zijn belangrijke aspecten als het gaat om het goed kunnen wonen in Lelystad. We willen de leefbaarheid en veiligheid in wijken verbeteren door in te zetten op het versterken van de sociale cohesie in de stad. We zetten daarom in op een evenwichtige verdeling van de verschillende doelgroepen over wijken en het vergroten van de betrokkenheid en participatie van bewoners. Bijvoorbeeld door hen mee te laten praten over de bouwopgave en de aanpak van sociale problematiek in de wijk. Ook maken we afspraken met corporaties over de spreiding van sociaal bezit in de stad en waar mogelijk andere woningsegmenten toe te voegen om de draagkracht in de wijk te vergroten.
Naast de inwoners en de corporatie hebben ook de wijkteams en de politie een belangrijke rol in het signaleren van problemen rondom de leefbaarheid en veiligheid in de wijk.

Naast de aanpak van sociale problemen zetten we ook in op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid door fysieke ingrepen te plegen. Bijvoorbeeld door het aanpakken van bestaande plekken in de wijk die als sociaal onveilig worden ervaren. Te denken valt aan het verbeteren van de verlichting of het aanpassen van de groenstructuur in de wijk. Met bouwplannen houden we rekening met de uitstraling, het creëren van ontmoetingsplekken en het zorgen voor de juist variëteit in woningen, zodat de draagkracht van een wijk op peil blijft. Op deze manier willen we een leefbare en veilige woonomgeving creëren voor alle inwoners van onze bestaande en nieuwe wijken in de stad.

Als onderdeel hiervan maken we vanuit de Integrale Gebiedsaanpak Lelystad Oost (IGLO) plannen om wijkbewoners in Lelystad-Oost een betere toekomst te geven. Dit doen we samen met woningcorporaties, (zorg-) organisaties, politie, het bedrijfsleven de provincie en het ministerie.

Particuliere ontwikkeling en communityvorming

In de gemeente Lelystad staan keuzevrijheid en zeggenschap voor (toekomstige) bewoners centraal, zodat een droomhuis gemakkelijker te realiseren is. De gemeente ziet in particuliere ontwikkeling een belangrijke bijdrage voor de aantrekkelijkheid en onderscheidenheid van Lelystad als woonstad. De gemeente biedt op aan te wijzen locaties ruimte aan toekomstige bewoners om de vormgeving en het ontwerp van hun toekomstige woning mede te bepalen. Diverse (bewezen) concepten zijn hiervoor toepasbaar: projectmatig particulier opdrachtgeverschap, medeopdrachtgeverschap en consument gericht bouwen.

Naast particuliere ontwikkelingen zullen we ook ruimte bieden voor communityvorming en wooninitiatieven. Bij gemeenschappelijk wonen maken bewoners de keuze om een aantal zaken met elkaar te delen. Het kan gaan om het gezamenlijk gebruik van voorzieningen, het organiseren van groepsactiviteiten en woonvormen waarbij zorg een rol speelt. Ook hiervoor is de mate van invloed voor toekomstige bewoners belangrijk.

3.3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Ten tijde van het opstellen van deze Woonvisie kent Nederland een tekort aan woningen met als gevolg oplopende huizenprijzen en wachttijden voor sociale huurwoningen. Het is van groot belang en de verantwoordelijkheid van de gemeente om inwoners te helpen bij het verkrijgen van passende woonruimte binnen de gemeente. Hier is dan ook extra aandacht voor binnen deze visie.

Voldoende betaalbare voorraad

In paragraaf 3.1 schetsten we de woningbehoefte in relatie tot de huishoudensprognose en aanvullend de gemeentelijke ambities tot 2040. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan verschillende typen en segmenten woningen, voor onder andere gezinnen, 65+ huishoudens en huishoudens met hoge inkomens. Naast het bedienen van deze doelgroepen is het belangrijk om de diversiteit aan woningen in Lelystad vergroten om andere doelgroepen te kunnen blijven bedienen. Door het gebrek aan betaalbare koop en (sociale) huur woningen wordt de doorstroming belemmerd. Dit houdt in dat er naast voldoende woningen voor mensen met een hoger inkomen, ook voldoende woningen dienen te zijn voor mensen met een beperkter inkomen. Momenteel is de richtlijn dat circa 30 procent van de woningvoorraad uit sociale huur bestaat. In deze nieuwe visie hanteren wij een bredere definitie van betaalbare woningen. Bij toevoeging gaan we als streefwaarde uit van 50% betaalbare woningen. Dit betreft sociale huurwoningen, woningen met een middenhuur en betaalbare koopwoningen in een niet vastgelegde onderlinge verhouding.

De inzet op betaalbare woningen levert meer flexibiliteit op voor de woningbouwprogrammering en de aanbesteding. De waarde van 50% legt de basis voor het bouwen in de mix. Tevens maakt het beter mogelijk om brede doelgroepen aan te trekken en te behouden en voor blijvende betaalbaarheid te zorgen. We zullen daarbij steeds monitoren in welke mate deze flexibiliteit in positieve of negatieve zin bijdraagt aan de grondexploitatie van plannen.

Mogelijkheden wooncarrière en doorstroming

We streven ernaar dat zo veel mogelijk mensen in Lelystad passend en naar tevredenheid kunnen wonen. Levensfases gaan gepaard met verschillende huishoudgroottes en huishoudinkomens en resulteren in verschillende woonbehoeften. Toch verhuizen veel mensen niet als hun huishouden veranderd, omdat zij dat niet kunnen of omdat er geen woningen zijn die aan hun wensen voldoen. Door de variëteit van woningen te vergroten en beter in te spelen op woningbehoeften willen we de doorstroming vergroten. Door een zo groot mogelijke verhuisketen te creëren, komen bijvoorbeeld meer betaalbare woningen, zoals sociale huurwoningen, beschikbaar voor de doelgroep die hierop is aangewezen. Zo krijgen meer mensen toegang tot de woningmarkt en kunnen zij hun wooncarrière opbouwen. Doel is om, onder meer, de wachttijden voor sociale huurwoningen te verkorten.



Naast het toevoegen van woningen en het stimuleren van de doorstroming zal verder onderzocht worden welke instrumenten nog meer ingezet kunnen worden om de beschikbaarheid van woningen te vergroten. Een mogelijkheid is de invoering van een huisvestingsvergunning waarbij bij de verhuur van een sociale huurwoning voorrang gegeven wordt aan de woningzoekenden die maatschappelijk verbonden zijn aan de gemeente Lelystad. Daarmee vergroten we de kansen voor woningzoekende inwoners in de sociale huur.

Omkoopbescherming

Wij willen daarnaast dat woningen beschikbaar blijven voor mensen die er hun thuis van willen maken. In de praktijk komt het regelmatig voor dat commerciële partijen woningen opkopen en verhuren of doorverkopen en zo de prijs opdrijven. We starten een monitoring om te volgen in welke mate hiervan sprake is om vervolgens te bepalen of we een vorm van opkoopbescherming in gaan voeren. Ook wordt gekeken naar andere middelen die prijsopdrijving kunnen tegengaan.

Woonwagenstandplaatsen

In 2018 heeft het ministerie van BZK een beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid opgesteld. Daarin wordt voorgesteld het standplaatsenbeleid in overeenstemming te brengen met het mensenrechtenkader voor de culturele identiteit van woonwagenbewoners en de standplaatsenbehoefte onder woonwagenbewoners in een gemeente vast te leggen in de gemeentelijke woonvisie.

De gemeente Lelystad hanteert geen apart standplaatsenbeleid, maar legt met deze woonvisie de beleidsuitgangspunten voor standplaatsen vast. In Lelystad is een klein woonwagencentrum gevestigd met 8 plaatsen. Bewoners van het centrum hebben aangegeven dat er op korte termijn behoefte is aan een kleine uitbreiding.

Of er ook spijtoptanten zijn (woonwagenbewoners die door omstandigheden in een stenen woning wonen maar de behoefte hebben in een woonwagen te wonen), is ten tijde van dit schrijven niet duidelijk. De gemeente neemt deze groep mee in de op te stellen inventarisatie van de behoefte aan standplaatsen. De gemeente wil, in lijn met het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid, de Lelystadse woonwagenbewoner gelijk aan iedere ander woningzoekende binnen een redelijke termijn kans geven op een woning dan wel standplaats. Als uitgangspunt is de wachttijd voor een standplaats vergelijkbaar met de wachttijd voor een sociale huurwoning. Woonwagenbewoners die een huishoudinkomen hebben tot aan de inkomensgrenzen voor een gereguleerde huurwoning, genoemd in artikel 48 van de Woningwet, behoren tot de doelgroep van woningcorporaties. Het ontwikkelen, verhuren en exploiteren van woonwagenlocaties, standplaatsen en woonwagens valt daarmee onder de kerntaak van de woningcorporaties.



Vergunninghouders en arbeidsmigranten

Naast voldoende betaalbare woningen voor huidige en nieuwe inwoners uit het binnenland is het ook van belang dat er voldoende betaalbare woningen zijn voor nieuwe inwoners uit het buitenland. Hierbij gaat het om zowel arbeidsmigranten als vluchtelingen met een permanente verblijfsstatus.
We geven invulling aan de gemeentelijke wettelijke taakstelling in de huisvesting van vluchtelingen met een permanente verblijfsstatus in samenwerking met de partijen die woningen verhuren in de stad. Met de woningcorporaties leggen we dit vast in de prestatieafspraken.
Lelystad heeft de intentie om logistieke hotspot te worden. Om deze ambitie te kunnen waarmaken is het van belang dat er voldoende arbeidskrachten beschikbaar zijn. Daarvoor kan het nodig zijn in het bijzonder ruimte te maken voor arbeidsmigranten in de vorm van voldoende betaalbare en specifieke huisvesting. De uitgangspunten uit het beleidskader 'huisvesting arbeidsmigranten' worden gebruikt om besluiten te maken over geschikte locaties.

3.4. Duurzaamheid

Net als andere gemeenten staat ook Lelystad voor een grote duurzaamheidsopgave. We zullen in Nederland geleidelijk omschakelen van fossiele brandstoffen, zoals olie, aardgas en steenkolen, naar duurzame brandstoffen, zoals zonne-energie, windenergie, geothermie en andere hernieuwbare bronnen en we zullen onze stad moeten voorbereiden op extremere weersomstandigheden. Dit is belangrijk, omdat fossiele brandstoffen veel schade aan het milieu veroorzaken, uiteindelijk opraken en de risico's op hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen ten gevolge van de wereldwijde klimaatverandering alleen maar toenemen. Dit betekent nogal wat voor de manier waarop we onze woningen en gebouwen van energie voorzien, maar ook voor de manier waarop we bouwen, de stad inrichten en hoe we omgaan met mobiliteit. Een transitie van deze omvang maakt dat er een sterke regierol nodig is om alle partijen mee te krijgen, tot een gedragen alternatief te komen en de financiering te regelen en de planning vast te stellen en te bewaken. Deze rol kan het beste worden opgepakt door een onafhankelijke partij die dicht bij de burgers en de bedrijven staat en goede afwegingen kan maken tussen algemeen belang en afzonderlijke individuele of groepsbelangen. In het klimaatakkoord is bepaald dat de gemeente deze rol op zich neemt. In het klimaatakkoord is ook opgenomen dat de energietransitie woonlastenneutraal uitgevoerd moet kunnen worden. Wat wil zeggen dat de maandelijkse lasten die een huishouden betaalt aan energie afschrijving (gas, elektriciteit, warmte) opgeteld bij hypotheeklast of huur, bij het treffen van energiemaatregelen in totaal gelijk blijven.

In Lelystad is aardgas een belangrijke energiedrager. In 2017 waren ±28.000 van de ±33.000 woningen aangesloten op het aardgasnet. Samen gebruikten deze woningen ongeveer 33 miljoen kubieke meter aardgas. In woningen wordt aardgas gebruikt voor het verwarmen van de woning, het verwarmen van tapwater (douche, bad, afwas) en voor het gasfornuis. Hiervoor zal een alternatief aangeboden moeten worden vóórdat het aardgas afgekoppeld kan worden. De overige woningen zijn aangesloten op de warmtenetten van Vattenfall en Ennatuurlijk.

Energietransitie
Lelystad heeft als doelstelling dat zij in 2025 energieneutraal moet zijn, exclusief het energiegebruik door mobiliteit. Dat wil zeggen dat er binnen hetzelfde jaar evenveel hernieuwbare energie wordt opgewekt als dat er gebruikt wordt. Voor nieuwbouw geldt dat deze honderd procent aardgasvrij moet zijn en bij lopende projecten wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn om alsnog een andere energiebron in te zetten dan aardgas. Voor de bestaande stad geldt dat er in Lelystad in de gebouwde omgeving in 2050 geen gebruik meer gemaakt wordt van fossiele brandstoffen. Met als toevoeging dat er bij asbestwoningen zoveel mogelijk "werk met werk wordt gemaakt" door asbestsanering te combineren met het isoleren van woningen en waar van toepassing het plaatsen van zonnecollectoren en/of zonnepanelen. Voor de asbestsanering van daken van woningen en bedrijven streeft Lelystad naar een afronding in 2023.

De manier van verduurzaming voor de bestaande stad is uitgewerkt in de transitievisie warmte. Deze mondt vervolgens uit in de wijkvolgorde en de Wijkuitvoeringsplannen. In deze vastgestelde kadernota transitievisie warmte: 'Op weg naar nieuwe energie' staan de afspraken beschreven hoe Lelystad de energietransitie naar aardgasvrij gaat doorlopen. Er is daarbij aandacht voor betaalbaarheid en haalbaarheid met een duidelijke ambitie om CO2 te besparen.

Woningcorporaties
De woningcorporaties in Lelystad bezitten ongeveer een derde van de bestaande woningen. Zij zijn daarmee voor een groot deel verantwoordelijk voor de benodigde investeringen. De woningcorporaties kunnen zelfs als de motor van de transitie naar een aardgasvrije gebouwde omgeving fungeren. In onderlinge afstemming via Aedes (koepelorganisatie van woningcorporaties) hebben de woningcorporaties een doorkijk gemaakt over hoe zij de energietransitie zien en in welke volgorde welke wijken van het aardgas afgekoppeld zullen worden. Deze data maakt onderdeel uit van het gemeentelijke afwegingskader. Daarnaast worden al enkele jaren prestatieafspraken gemaakt met de Lelystadse corporaties over het verduurzamen van de woningvoorraad.

Huurders zijn niet primair verantwoordelijk voor de energietransitie in de woning (dat is de verhuurder), maar ze zullen wel nauw betrokken raken bij het proces.

Particuliere woningeigenaren
Particulieren zijn zelf verantwoordelijk voor investeringen in de eigen woning. Omdat het gaat om individuen is het niet mogelijk om collectief afspraken te maken. Binnen de stadsbrede communicatie en wijkuitvoeringsplannen wordt daarom gezocht naar manieren om ook particulieren te stimuleren om (gefaseerd) over te gaan op aardgasvrije verwarming.

Klimaatadaptatie
De inspanningen binnen de opgave wonen zijn onder meer gericht op de groei van de stad met een groot aantal woningen. Tegelijkertijd zal deze groei zodanig vorm moeten worden gegeven dat het karakter van hoofdstad van de nieuwe natuur eerder wordt verstrekt dan verzwakt. Lelystad is straks koploper op het gebied van klimaatadaptatie, natuur en biodiversiteit. Binnen deze opgave zijn klimaat adaptief en waterrobuust ontwerpen en ontwikkelen randvoorwaarden, leidend tot een versterking van de biodiversiteit en daarmee een betere leefomgeving. Dit heeft uiteraard ook gevolgen voor de groenblauwstructuur in de stad met genoeg ruimte voor de recreatiebehoefte en natuurbeleving van onze inwoners.
In de openbare ruimte gaan klimaatadaptatie maatregelen samen met maatregelen voor de biodiversiteit. Zo kunnen we ervoor zorgen dat, in ieder geval de gebouwbewonende soorten, in een goede staat van instandhouding worden gebracht of gehouden. We betrekken inwoners om hen te stimuleren hun woning en tuin te vergroenen.

Biodiversiteit en stadsnatuur
Lelystad profileert zich als om hoofdstad van de nieuwe natuur en dit zichtbaar en beleefbaar te maken in de stad. De openbare ruimte zal zowel in de bestaande stad, als in de nieuwe woonomgevingen, een natuurlijker karakter krijgen. Het natuurinclusief bouwen en ontwikkelen wordt de standaard; binnen het natuurbeleid wordt hier een toetsingskader voor ontwikkeld in de vorm van een puntensysteem of een vorm van 'Ecological Return on Investment'. Het natuurinclusief geldt zowel voor maatregelen aan/in gebouwen als in de openbare ruimte. Naast de versterking van de biodiversiteit, zorgt deze natuurinclusieve ontwikkeling voor een gezonde en prettige leefomgeving en de wettelijke taak van het borgen van de goede staat van instandhouding van (beschermde) soorten. Er zal een catalogus ontwikkeld worden met mogelijkheden voor beschermde en specifiek Lelystadse soorten en een Soorten Management Plan opgesteld. De mogelijkheid dit te koppelen aan



een gebiedsontheffing en Omgevingsplan, en daarmee (ver)bouwen eenvoudiger te maken, wordt onderzocht.
In veel gevallen kan natuurinclusief samengaan met klimaatadaptatie en andere functies zoals recreatie. Hierbij komen in ieder geval aan de orde: de juiste boom op de juiste plaats, stadsbos, kort gras/gazons alleen indien functioneel, geen monoculturen, klimaat/waterbuffers met inheemse robuuste soorten, natuurdaken en gevelbegroening, infiltratievoorzieningen, open verhardingen. Onder andere door het koppelen van natuurinclusief met andere functies en doelen is efficiënter grondgebruik mogelijk en worden inrichtings- en beheerkosten beperkt.

Circulaire bouw
Lelystad biedt ruimte voor experimenten, innovatieve architectuur, innovatieve bouwstijlen en ontwikkelingen om het behoud van grondstoffen te stimuleren, zoals demontabel en circulair bouwen met houtbouw en bio-based materialen. Daarbij worden natuur-inclusiviteit en klimaatadaptatie gezien als overlappende onderwerpen. Lelystad maakt dit mogelijk door zelf ook proeftuinen te ontwikkelen en bij nieuwbouw én bestaande bouw hierover afspraken te maken met ontwikkelaars en corporaties om deze manier van bouwen aan te jagen. Door adaptief te bouwen in de nieuwbouw en bij de ombouw van panden ontstaat er flexibiliteit in de bestaande bouw. Daarmee zetten we een extra stap in de verduurzaming richting de toekomst. Lelystad houdt daarnaast al rekening met de toekomstige landelijke eis of regionale ambitie zoals het materialenpaspoort voor alle nieuwbouw.

3.5. Wonen voor mensen met een zorgvraag

We willen een stad zijn waar kwetsbare inwoners op een goede manier zelfstandig kunnen wonen en daarbij de benodigde zorg en ondersteuning krijgen. Het kan hierbij gaan om ouderen, inwoners met psychiatrische problematiek, inwoners met een verstandelijke of fysieke beperking of inwoners met een andere medische of sociaal-maatschappelijke ondersteuningsvraag. Het aantal kwetsbare inwoners zal in de komende jaren verder toenemen. Lelystad vergrijst: het aantal senioren groeit in de komende 10 jaren met ca. 25%. Daarnaast is er sprake van extramuralisering, waardoor steeds meer inwoners met een zwaardere zorgvraag zelfstandig gaan of blijven wonen. Vergrijzing en/of extramuralisering heeft vooral invloed op de huisvesting van senioren en inwoners die geestelijke gezondheidszorg ontvangen. Daarom krijgen deze twee groepen specifieke aandacht.

Senioren

In vrijwel alle wijken in onze stad neemt het aandeel 65+ huishoudens de komende jaren toe. Dit vraagt om aanpassing en uitbreiding van de bestaande woningvoorraad in Lelystad. Ook leidt de vergrijzing tot een toenemende vraag naar ondersteuning en zorg (vanuit de Wmo, Zorgverzekeringswet e.d.). Er wordt daarom ingezet op levensloopbestendige wijken, waarbij seniorenhuisvesting in de nabijheid van voorzieningen beschikbaar is en ook de woonomgeving daarop is ingericht (zie rapport: Lelystad Seniorproof in de bijlage). Er wordt ingezet op diversiteit: koop en huur, lagere en hogere prijssegment. In de bestaande stad wordt bij vrijkomende locaties op “rollator afstand” (500 meter) van wijkcentra prioriteit gegeven aan senioren huisvesting.

Rondom de bestaande verpleeg- en verzorgingshuizen zijn zogenaamde ‘sterrenzones’ ontwikkeld met een divers aanbod van woonvormen en voorzieningen die het langer zelfstandig wonen ondersteunen. Deze sterrenzones ten behoeve van senioren (rond De Uiterton, Hanzeborg en De Hoven) worden behouden en versterkt. Er wordt eventueel een nieuwe sterrenzone in Warande ontwikkeld.

Wij stimuleren initiatieven van inwoners voor nieuwe woonvormen voor senioren. Dit kan zowel een zelfstandige als een geclusterde vorm van wonen zijn. We willen het aantal gelijkvloerse, nultredenwoningen laten groeien en daarnaast streven we er naar dat alle nieuwbouwwoningen gelijkvloers of aanpasbaar worden. Zo zorgen we ervoor dat woningen levensloopbestendig zijn. Huurders en huiseigenaren willen wij vroegtijdig laten nadenken over hun woonbehoeften later en hoe zij hier invulling aan kunnen geven. Huiseigenaren willen we motiveren, faciliteren en ondersteunen bij aanpassingen aan de woning.

Mensen met een GGZ problematiek

We willen bereiken dat intramurale voorzieningen voor mensen met zware GGZ problematiek (Beschermd Wonen voorzieningen) evenwichtig worden gespreid over de Flevolandse gemeenten. Voor zelfstandig wonende inwoners met zware GGZ problematiek zijn er voldoende kleine, betaalbare huurwoningen (voor uitstroom uit maatschappelijke instellingen) beschikbaar. Daarbij is spreiding over de wijken belangrijk. Een wijk dient altijd te bestaan uit een goede balans tussen draagkrachtige en meer vragende bewoners. Verder moet er ruimte zijn voor het experimenteren met nieuwe wooncon-cepten, waarbij veel aandacht is voor (sociale) inbedding in de buurt.

Wonen met zorg binnen een instelling

Wanneer het niet langer mogelijk is om zelfstandig te wonen kunnen personen in aanmerking komen voor een andere vorm van wonen met zorg. Er bestaan diverse woonvormen tussen intramuraal wonen en geheel zelfstandig wonen. Diversificatie van de woonvormen maakt de spreiding van zorggroepen over de wijken gemakkelijker en daarmee kan worden aangesloten bij de behoeften en draagkracht van een wijk. Het is belangrijk dat de zorg en ondersteuning voor personen die deels zelfstandig wonen goed geregeld zijn. Hierdoor is de kans van slagen van het zelfstandig wonen groter.

We zien op basis van het woningbehoefteonderzoek voor Lelystad dat de komende tien jaar het aantal intramurale zorgcliënten zal toenemen. Het gaat onder invloed van de vergrijzing voornamelijk om een toename van het aantal cliënten met een somatische en een psychogeriatrische zorgbehoefte. Ook neemt het aantal lichamelijk en verstandelijk gehandicapten naar verwachting toe.

In Lelystad moeten daarom voldoende mogelijkheden zijn om zelfstandig passend te kunnen wonen, maar ook om beschermd/intramuraal te wonen, voor als zelfstandig wonen niet (meer) mogelijk is.



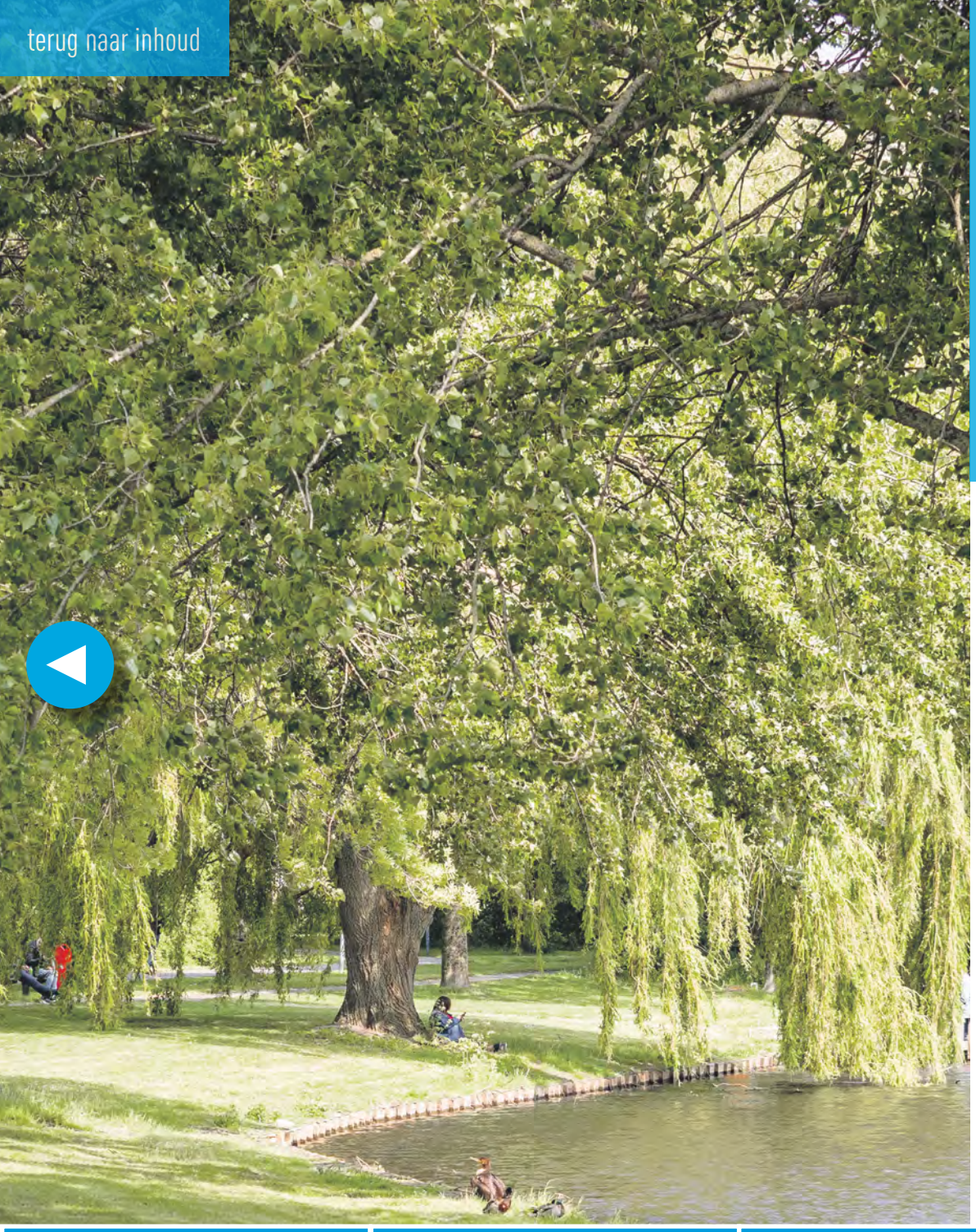
Uitvoeringsagenda

In de woonvisie hebben we aangegeven wat we willen bereiken en wat we zien als onze opgaven. In de uitvoeringsagenda beschrijven we hoe we uitvoering willen geven aan onze visie en onze woonopgaven.

Onderstaand wordt een samenvatting gegeven van de ambities en actiepunten die in de woonvisie worden benoemd. In de uitvoerings-agenda leggen we voor zover mogelijk al vast hoe we de ambities en actiepunten tot uitvoer kunnen brengen.

Ambitie	Actiepunten in relatie tot woonopgaven
Lelystad is een sterke groeistad	1. We faciliteren onze eigen groei door de komende jaren voldoende woningen te ontwikkelen voor onze inwoners.
	2. We zetten aanvullend in op het opvangen van het regionale en landelijke woningtekort door meer woningen toe te voegen in de nieuwbouw.
	3. We zetten in op een vitaal en aantrekkelijk centrumgebied om de aantrekkelijkheid van de stad te vergroten en de schaalsprong met 40.000 woningen mogelijk te maken.
	4. We onderzoeken de mogelijkheid om de woningbouw in onze stad te versnellen door in samenwerking met ontwikkelaars grotere aantallen woningen te ontwikkelen in stedelijke plannen.
Lelystad biedt hoogwaardige woonkwaliteit	5. We streven ernaar dat zo veel mogelijk mensen in Lelystad passend en naar tevredenheid kunnen wonen. Dit doen we door te sturen op een aantrekkelijke menging van doelgroepen, woningen en woonmilieus in de wijken. We zoomen daarbij ook in op de buurt zodat er algehele evenwichtige wijken ontstaan.
	6. We zetten in op minimaal het op peil houden en waar mogelijk verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in alle wijken.
	7. We zetten extra in op het behouden van draagkrachtige bewoners en zetten waar dat wenselijk is in op het aantrekken van nieuwe bewoners.
	8. We zetten in op de revitalisering van de '70/'80 wijken om de woonkwaliteit in deze bestaande wijken te verbeteren.
	9. We stimuleren woningeigenaren hun woning toekomstbestendig (o.a. courant en levensloopbestendig) te houden of te maken.
	10. We maken prestatieafspraken met onze woningcorporaties gericht op leefbaarheid en veiligheid in wijken
Lelystad is een evenwichtige en inclusieve stad	11.Om de wachttijd voor het verkrijgen van een sociale huurwoning terug te dringen hanteren wij een bredere definitie van betaalbare woningen. Bij toevoeging streven we naar 50% betaalbare woningen.
	12. We zetten in op het faciliteren van de doorstroming door doorstromers meer mogelijkheden te bieden. Dit bereiken we door de variëteit van woningen te vergroten, in te zetten op de ontwikkeling van betaalbare woningen (waaronder middenhuur) en beter in te spelen op woningbehoeften van onze inwoners.
	13. We onderzoeken welke instrumenten nog meer ingezet kunnen worden om de beschikbaarheid van woningen te vergroten. Te denken valt aan een opkoopbescherming of huisvestingsvergunning waarbij de verhuur van een sociale huurwoning voorrang gegeven wordt aan de woningzoekenden die maatschappelijk verbonden zijn aan de gemeente Lelystad.
	14. We anticiperen op de vergrijzing door in te zetten op meer geschikte woningen voor senioren zodat zij op een goede manier langer zelfstandig kunnen blijven wonen. We programmeren levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen, op goed toegankelijke locaties. We zetten, in overleg met partijen, in op het "senior proof" maken van wijken en de stad.
	15. We zetten in op voldoende mogelijkheden om zelfstandig passend te kunnen wonen, maar ook om beschermd/intramuraal te wonen, voor als zelfstandig wonen niet (meer) mogelijk is.
	16. We maken prestatieafspraken met de corporaties die actief zijn in Lelystad, gericht op beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen.
	17. We maken afspraken met de corporaties over het huisvesten van specifieke zorggroepen.

Ambitie	Actiepunten in relatie tot woonopgaven
Lelystad is een evenwichtige en inclusieve stad	18. We stellen een afwegingskader op als hulpmiddel om te bepalen of en in welke mate we initiatieven op het gebied van wonen, welzijn en zorg faciliteren.
	19. We doen onderzoek om de behoefte aan woonwagenstandplaatsen helder te krijgen zodat de gemeente, in lijn met het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid, de Lelystadse woonwagenbewoner, gelijk aan andere woningzoekenden, binnen een redelijke termijn kans geeft op een woning dan wel standplaats.
	20. We zetten in op het beschikbaar stellen van voldoende betaalbare woningen voor vergunninghouders en arbeidsmigranten.
Lelystad is een groene, duurzame en natuur inclusieve stad	21. Binnen de stadsbrede communicatie en wijkuitvoeringsplannen zoeken we naar manieren om particulieren te stimuleren om (gefaseerd) over te gaan op aardgasvrije verwarming.
	22. We betrekken inwoners om hen te stimuleren hun woning en tuin te vergroenen.
	23. We zetten in op de ontwikkeling van een toetsingskader voor het natuurinclusief bouwen en ontwikkelen in de vorm van een puntensysteem of een vorm van 'Ecological Return on Investment'.
	24. We zetten in op de ontwikkeling van Lelystad als een klimaatadaptieve en natuurinclusieve stad door het vergroten van de biodiversiteit en bewustwording van natuur bij de inwoners van Lelystad.
Lelystad trekt sterkere schouders aan	25. We zetten in op het aantrekken van sterke schouders en het versterken van de stedelijke structuur in Lelystad om de draagkracht te vergroten door woningen te bouwen voor stellen en gezinnen vooral afkomstig uit de MRA en de regio Zwolle.
Lelystad biedt onderscheidende woonmilieus	26. Om onderscheidende woonmilieus te realiseren is het van belang om duidelijk in te steken op de kernkwaliteiten van Lelystad, te weten: rust, ruimte en groen in combinatie met een stedelijk voorzieningsniveau.
	27. We zetten in op aantrekkelijke en kwalitatieve nieuwbouw. We bouwen aan wijken met alle voorzieningen die daarbij horen.
Lelystad biedt de ruimte voor nieuwe initiatieven en woonconcepten	28. We bieden ruimte voor experimenten, innovatieve architectuur, innovatieve bouwstijlen en ontwikkelingen om het behoud van grondstoffen te stimuleren, zoals demontabel en circulair bouwen met houtbouw en bio-based materialen. We ontwikkelen proeftuinen en maken bij nieuwbouw én bestaande bouw afspraken met ontwikkelaars en corporaties om deze manier van bouwen aan te jagen.
	29. We stimuleren het oprichten van wooncoöperaties. Daartoe maken we afspraken met de woningcorporaties en helpen initiatiefgroepen waar het kan.
	30. We bieden ruimte voor gemeenschappelijk wonen en aan bewoners die over de vormgeving en het ontwerp van hun toekomstige woning mede willen bepalen.
Lelystad stelt kwaliteit boven kwantiteit	31. Lelystad zet in op het kwalitatief groeien van de stad. Dit geldt ook voor de woningbouwprogrammering: de juiste woning op de juiste plek.
Lelystad gaat voor integrale gebiedsontwikkeling - mobiliteit, werkgelegenheid, onderwijs, cultuur en recreatie	32. Bij nieuwe ontwikkelingen hanteren we een integrale blik. Concreet houdt dit in dat bij nieuwe ontwikkelingen niet alleen het woonbeleid als uitgangspunt moet dienen, maar dat bijvoorbeeld een integraal samengesteld team de ontwikkeling beoordeelt.
Lelystad gaat flexibel programmeren in relatie tot conjunctuur	33. We werken in ons woningbouwprogramma met verschillende scenario's die rekening houden met onze ambities. Dit helpt ons om flexibiliteit te houden in onze nieuwbouwprogrammering waarbij we kunnen bijsturen wanneer dat nodig is.
	34. We maken waar mogelijk vaker tijdelijke of meer flexibele afspraken met marktpartijen binnen onze woningbouwprogrammering.



Woonbouw-programmering

We vertalen de woningbehoefte / nieuwbouwopgave uit hoofdstuk 3 naar een nieuwbouwprogrammering voor de periode 2021-2025. Daarbij is rekening gehouden met de verschillende groeiscenario's voor Lelystad. De woningopgave voor de komende 5 jaar is met 3.110 tot circa 11.170 woningen fors. Daarbij is de woningbouw-opgave in het 3e scenario fors groter dan in de andere scenario's. De woningbouwprogrammering voor de periode 2021-2025 is uiteengezet in onderstaande tabel.

TABEL 4: WONINGBOUWPROGRAMMERING 2021-2025 OP BASIS VAN WONINGBEHOEFTE SCENARIO'S

		Scenario 1: Autonome groei		Scenario 2: Groei met 15.000 huishoudens		Scenario 3: Groei met 40.000 huishoudens	
Woonmilieu		**(centrum) stedelijk**	**Suburbaan / wonen in het groen**	**(centrum) stedelijk**	**Suburbaan / wonen in het groen**	**(centrum) stedelijk**	**Suburbaan / wonen in het groen**
Appartement / nultredenwoningen	Sociale huur	90	210	90	330	730	520
	Vrije sector-huur	100	150	100	180	190	220
	Koop tot €297K	150	200	150	240	330	300
	Koop €297K tot €450K	50	90	50	100	80	90
	Koop €450K+	10	10	10	10	10	20
	TOTAAL	**400**	**660**	**400**	**860**	**1.340**	**1.190**
Grondgebonden woningen	Sociale huur	130	60	130	300	1.000	770
	Vrije sector-huur	130	60	130	130	320	210
	Koop tot €297K	610	460	610	1.110	1.760	1.750
	Koop €297K tot €450K	190	260	190	780	880	1.330
	Koop €450K+	70	80	70	220	230	390
	TOTAAL	1.330	920	1.130	2.540	230	390
Totaal periode 2021 - 2025		**1.530**	**1.580**	**1.530**	**3.400**	**5.530**	**5.650**
		3.110		**4.930**		**11.170**	

Cijfers afgerond op 10-tallen.

Koppeling woningbouw-programmering aan concrete plannen

Op basis van het planoverzicht van begin 2021 zijn er voor de periode 2021 – 2025 plannen voor toevoeging van circa 4.100 woningen in de verschillende plannen in Lelystad. Dit betreft zowel planologisch harde als zachte plannen voor woningbouw. Het gaat in grote mate om woningen in het koopsegment en appartementen. Locaties waar veel van deze plannen landen zijn Warande (verschillende deelgebieden), Batavia Haven, Campuszone Midden-Zuid en Theaterkwartier, zie hiernaast de tabel.

TABEL 5: WONINGBOUWPROGRAMMERING 2021-2025 OP BASIS VAN REEDS BEKENDE PLANNEN

Nr	Naam plan	Omvang plannen	Woonmilieu en woningtype in plan																	toevoegingen 2021-2025
			(centrum) Stedelijk								Suburbaan / wonen in het groen									
			GGB	APP	Sociale huur	Vrijesector huur	Koop (tot €297K)	Koop (€297K tot €450K)	Koop (€450K+)	Prijs onbekend	GGB	APP	Sociale huur	Vrijesector huur	Koop (tot €297K)	Koop (€297K tot €450K)	Koop (€450K+)	Prijs onbekend	Onbekend	
1	Park Houtribhoogte	154									122	32				100	54			127
2	Suyderzeeboulevard	39	24	15				21	18											39
3	Batavia Haven	748	102	572	90	115	200	269											74	406
4	Punter	8									8				8					8
5	Schoener West	18									18					10	8			10
6	Schouw HVL	14									14					14				8
7	Stationsomgeving overig	1.300																	1.300	380
8	HanzePark H12	45		45			19	26												45
9	HanzePark HP19-HP22/ Stati-onsomgeving	120	120					120												120
10	Campuszone Midden	292	292					30		262										70
11	Flexwonen: Campuszone Midden-Zuid	450	450							450										400
12	Parkwijk Stadshart	126	115	11		27	49	50												81
13	Kustrif	33									33		33							33
14	Waddenlaan	45		45	45															45
15	Buitenhof	215									215					215				135
16	Cannenburgh	45		45	32	13														45
17	Werkeiland - TNT locatie	8										8						8		8
18	Werkeiland - Havenzicht	30										30						30		30
19	Werkeiland - Markermeer-zicht-Cornelis	22										22			22					22
20	Theaterkwartier	206	24	182		46	6			154										206
21	Stadshart - Dekamarkt	23		23	19	4														23
22	Stadshart - Post NL/TNT	60	60	60																60
23	Zilverpark Oost	35		35				35												35
24	Warande deelplan 2	460									443	17	37	44	8	102	17	252		350
25	Warande deelplan 1	68									49				9	15	12	13	19	13
26	Warande deelplan 3	516									516		80		74	213	97	52		516
27	Overvaartste Hout - Waran-de (dg2)	1.200																	1.200	100
28	Warande II (dg3)	1.500																	1.500	100
29	Westerkwartier - Warande (dg4)	400																	400	200
30	Warande - overig	4.300																	4.300	100
31	Noorderwagenplein 6	81		81	47	34														81
32	Plaats 1	38		38	38															38
33	Maerlant 16	183		183	60	123														183
34	Maerlant 8	55		55	55															55
Totaal		**12.845**	**265**	**2.252**	**386**	**422**	**274**	**551**	**18**	**866**	**1.418**	**117**	**150**	**44**	**121**	**669**	**118**	**355**	**8.793**	**4.100**

APP = appartementen / nultredenwoningen, GGB = grondgebonden woningen

Met het aantal woningen in de huidige plannen (4.100 woningen in zowel harde als zachte plannen) kan worden voorzien in de woonbehoefte in de periode 2021-2025 uit scenario 1 en grotendeels in de woonbehoefte uit scenario 2. De plannen voor circa 2.960 woningen zijn planologisch hard. Daarmee is er nog ruimte om harde plancapaciteit toe te voegen. Ook moet gewaakt worden voor vertraging van plannen en planuitval. Het risico van vertraging / planuitval vangen we op door meer woningen in plannen te hebben dan er op basis van de gedestilleerde woningbehoefte toegevoegd dienen te worden.

Het voldoen aan de woningbehoefte voor de periode 2021-2025 op basis van scenario 3 vraagt om versnelling van bestaande en toevoeging van nieuwe woningbouwplannen. Belangrijk is dat wanneer we inzetten op dit derde scenario de verstedelijkingsopgave en de versterking van de stad als geheel grotere aandacht vraagt. Naast de inzet op het bouwen van woningen in de uitleglocaties zoals Warande zal dit derde scenario meer inzet vragen op plannen voor inbreiding. Door te kiezen voor inbreiding en verdichting ontstaan in dit scenario kansen voor de noodzakelijke versterking van het centrum van onze stad. Geschikte locaties voor deze verdichting zijn onder andere het Stationsgebied en het Theaterkwartier.

Confrontatie PMC's behoefte en plannen

Wanneer we inzoomen op de woningtypologie en het woonmilieu in plannen dan valt op dat er voornamelijk plannen zijn voor stedelijke appartementen en grondgebonden woningen in een suburbane / groene woonomgeving. In deze segmenten zien we ook de grootste behoefte voor de komende 5 jaar, zie tabel 4. Tegelijkertijd voorzien de plannen onvoldoende in de behoefte naar grondgebonden woningen in een stedelijke woonomgeving. Het gaat dan veelal om grondgebonden woningen op compacte kavels nabij voorzieningen. Passend zijn herenhuizen en stadvilla's die in blokken / rijen worden gerealiseerd of woningen in de plint van een appartementencomplex.

Wanneer we de behoefte voor de komende vijf jaar confronteren met de plannen op het gebied van eigendomsvorm, zien we dat de behoefte en het aantal plannen voor sociale huurwoningen met elkaar in lijn liggen. Dit geldt ook voor de vrije sector huurwoningen. Wel zien we dat er veel vraag is naar woningen in het betaalbare koopsegment (koopprijs tot €297.000), zowel in een stedelijk woonmilieu als in een suburbane/ groene woningomgeving. Het aantal plannen in dit segment is nog lang niet toereikend voor de behoefte die de komende vijf jaar gaat spelen. Daarnaast valt het op dat het omgekeerde waar is voor middel dure koopwoningen (koopwoningen met een prijs tussen €297.000 tot €450.000). Hier overstijgt het aantal plannen de behoefte de komende 5 jaar. Bij de dure koopwoningen zien we dat de behoefte en de plannen redelijk in lijn met elkaar liggen.

Ook de behoefte aan appartementen en nultredenwoningen in een suburbane / groene woonomgeving is groter dan het aantal woningen dat is opgenomen in de huidige plannen (zie tabellen 4 en 5).Het toevoegen van grondgebonden nultredenwoningen (zoals patio's en bungalows) sluit aan bij de ruimtelijke kenmerken van een suburbaan / groene woonomgeving. Het toevoegen van appartementen in dit woonmilieu gaat veelal om kleinschalige appartementencomplexen. Dit kunnen ook complexen zijn die in bestaande wijken worden toegevoegd zodat inwoners in Lelystad binnen de eigen wijk wooncarrière kunnen maken. Grootschalige appartementencomplexen in het groen of aan de rand van de stad zijn vanwege het ontbreken van voorzieningen en de afstand tot het centrum of een station minder passend en wenselijk.

We zien daarbij dat er uitwisseling mogelijk is tussen een deel van de suburbane vraag naar appartementen en stedelijke plannen met appartementen. Zo zal een deel van deze woningzoekenden met een suburbane / groene woonvoorkeur die op zoek zijn naar een appartement in Bataviahaven of de Zuiderzeewijk kunnen landen. Dit vanwege het vrije uitzicht over het water en daarmee een suburbaan gevoel / beleving ondanks de stedelijke dichtheid in dit gebied.



Bijlagen

Bijlage 1 Begrippenlijst
Bijlage 2 Nota van participatie
Bijlage 3 Woningbehoefte onerzoek Lelystad
Bijlage 4 Lelystad Seniorproof



Bijlage 1 Begrippenlijst

Betaalbare koopwoningen Voor Lelystad definiëren we dit als koopwoningen die tot de NHG grens behoren, een koopprijs tot de gemiddelde huizenprijs.

Conjunctuur Conjunctuur of fluctuatie is de verandering van het groeipercentage van de economie of de productie op de korte termijn.

Extramuraal Extramurele zorg (letterlijk: zorg buiten de muren) is het fysiek scheiden van wonen en zorg, waarbij (lichtere) zorg wordt verleend in de thuissituatie.

Gebiedsontheffing Dit is de publiekrechtelijke aanduiding voor een beschikking van een bestuursorgaan waarbij in een individueel geval een uitzondering op een wettelijk verbod of gebod wordt gemaakt in een gebied.

Grondgebonden woning Een woning die rechtstreeks toegankelijk is vanaf het straatniveau.

Groslijst Een lijst met kandidaten.

ICL-bijdrage Gemeente Lelystad ontvangt sinds 1988 een zogeaamde ICL-bijdrage. Deze is voor de kosten die voort vloeien uit de ruime aanleg van de openbare ruimte zoals die door de Rijksoverheid aan de gemeente is meegegeven, en de achterblijvende inwonersgroei.

Inbreiding Het bouwen binnen de bestaande bebouwing, tegenovergestelde van uitbreiding.

Integrale gebiedsontwikkeling Gebiedsgericht beleid waarbij alle belanghebbenden en marktpartijen betrokken worden en waarin meer nadruk ligt op het creëren van kansen dan op het verbieden van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen.

Intramuraal Intramurale zorg (letterlijk: zorg binnen de muren) is zorg die geboden wordt in een zorginstelling, zoals een verpleeghuis, een instelling voor verstandelijk gehandicapten of een ggz-instelling.

Liberalisatiegrens De liberalisatiegrens is de wettelijk vast gestelde grens die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale huur of de vrije sector valt. Ligt de huurprijs op het moment van aangaan van de huurovereenkomst hoger dan de liberalisatiegrens dan bewoon je een vrij sector-huurwoning ofwel een geliberaliseerde woning.

Nultredenwoning Een woning die volledig gelijkvloers is, komt voor in de vorm van een appartement of bijvoorbeeld een patiowoning of gelijkvloerse bungalow.

Participatieproces Een proces waarbij alle belanghebbende mee mogen denken.

Prognose Toekomstbeeld van het aantal inwoners of huishoudens.

Revitalisering Nieuw leven blazen in een gebied. Revitaliseren van objecten is een lichtere vorm van herstructureren.

Sociale cohesie Mate waarin burgers in de maatschappij verbondenheid ervaren en zich medeverantwoordelijk voelen voor het algemeen welzijn. Maatschappelijke samenhang.

Sociale huurwoningen Sociale huurwoningen zijn woningen voor mensen met een lager inkomen die door een woningcorporatie worden verhuurd. Een sociale huurwoning kent een begrensde huur. De huur mag nooit hoger zijn dan een bepaald bedrag.

Tenderprocedures Een tender is een procedure waarbij door middel van inschrijving getracht wordt een bepaalde dienst of product te verkrijgen, die op basis van factoren-afweging wordt verleend of verstrekt.

Woningbouw-programmering Het plan voor toekomstige woningbouw in Woningen een bepaalde gemeente.

Woningen met een middenhuur Woningen die via een particuliere verhuurder of woningcorporatie woorden verhuurd waarbij alle inkomens mogelijk zijn. Het middenhuursegment is het segment boven de liberalisatiegrens tot ongeveer € 1.000 huur per maand, het maximum bedrag verschilt per gemeente.



Bijlage 2 Nota van participatie

Het ontwikkelen van een breed gedragen woonvisie door inwoners en betrokken organisaties te spreken was het voornaamste doel van de vier georganiseerde bijeenkomsten op 15 en 16 september 2021. We informeerden de aanwezigen en haalden in verschillende sessies meningen, ervaringen en ideeën op aan de hand van gesprekken en ingebrachte stellingen. Ook hebben we naderhand nog reacties ontvangen via de mail. De input daaruit is verwerkt in deze nota van participatie.

Variatie woningaanbod en eigenbouw

Een deel van de aanwezige inwoners liet weten graag meer variatie te willen in het woningaanbod zodat zij kunnen doorstromen. De belangstelling voor wooninitiatieven met particuliere ontwikkeling was hierbij ook groot.
Over de doorstromingsmogelijkheden hebben velen hun zorgen geuit, met name dat starters geen toegang kunnen krijgen tot de woningmarkt en dat senioren geen aantrekkelijk alternatief hebben om naartoe te verhuizen. Zo werd aangegeven dat het alternatief voor senioren vaak duurder is dan wanneer ze blijven wonen waar ze nu wonen.

- Over wooninitiatieven en particuliere ontwikkeling is een extra alinea opgenomen in de paragraaf bestaande stad onder de kop particuliere ontwikkeling en communityvorming.
- De doorstroming is inderdaad een zorg. Meer informatie over hoe wij de doorstroming willen verbeteren is te vinden in paragraaf betaalbaarheid en beschikbaarheid onder de kop mogelijkheden wooncarrière en doorstroming.

Bedachtzaam groeien

Over de groeiambitie van Lelystad was tijdens de bijeenkomsten ook veel te zeggen. De reacties van de aanwezigen waren wisselend. Over het algemeen vond de aanwezige inwoner dat Lelystad moet groeien, voornamelijk omdat er een grote woningnood heerst en Lelystad ook altijd gemaakt is op meer inwoners dan hoeveel ze nu heeft. Om de groei in woningvoorraad te realiseren ziet de aanwezige inwoner kansen voor hoogbouw. Zo zou dit volgens hen uitermate geschikt zijn voor starters, alleenstaanden en senioren. Kansen hiervoor zien ze aan de kust en in het stadshart maar niet in de wijken. Wel werd er gewaarschuwd voor de manier van groeien. Zo moet de gemeente Lelystad haar kernkwaliteiten behouden zoals rust, ruimte, water en groen en moet het de voorzieningen, infrastructuur en werkgelegenheid daarop afstemmen. Het moet dus organisch, waarbij de focus niet moet liggen op te snel groeien. Dit gaat volgens hen namelijk ten koste van het wooncomfort.

Volgens aanwezige inwoners moet er goed gekeken worden naar voor 'wie' we bouwen, zodat de type woning en het woonmilieu aansluit op de marktbehoefte. Hierdoor voorkom je dat er gebouwd wordt voor de leegstand. Daarnaast werd er ook aangegeven dat Lelystad door haar groeiambitie haar 'dorpse karakter' met bijbehorende spontane ontmoeting, inclusiviteit, diversiteit en leefbaarheid niet mag verliezen.

- Onafhankelijk van het groeiscenario zetten wij in op de kernkwaliteiten va Lelystad om het wooncomfort te behouden. Groeien moet in verhouding zijn tot wat de stad aan kan qua voorzieningen, door de hele Woonvisie wordt hier aandacht voor gevraagd.
- In het Woning Behoefte Onderzoek is uitgebreid aandacht voor de koppeling van de doelgroep aan het woonmilieu en woningtype. Analyses uit dit onderzoek zijn als leidraad gebruikt voor de Woonvisie.

Duurzaamheid

Over de energietransitie werd tijdens de bijeenkomsten gezegd dat er oog moet zijn voor de mensen met minder middelen zodat ook zij kunnen meekomen. Er kan volgens inwoners gedacht worden aan een aanpak waarbij een woningcorporatie of ontwikkelaar de buurt betrekt als zij ergens aan de slag gaan met de verduurzaming van woningen. Op deze manier zouden buurtbewoners zich kunnen aansluiten om eventueel kosten te besparen en ontlast te worden. Veelzeggend is ook dat de meeste aanwezigen eerder kiezen voor verhuizen naar een duurzame woning dan zelf de eigen woning verduurzamen. Volgens deelnemers zou het ook helpen om samen met de energiebedrijven inzichtelijk te maken wat investeren in duurzaamheidsoplossingen inwoners financieel oplevert.
Er werd tijdens de bijeenkomsten ook een oproep gedaan aan de gemeente om kaders mee te geven aan bewoners zodat zij weten wat ze kunnen doen. Hiermee voorkom je volgens hen verrommeling omdat niet iedereen individueel op zoek hoeft te gaan naar de beste aanpak voor verduurzaming. Volgens een aantal aanwezigen kan Lelystad bovendien niet duurzaam genoeg worden en dan gaat het niet alleen om de woning maar ook om de tuin, transport (laadpalen) en de leefomgeving.

- Onder de paragraaf duurzaamheid is aandacht voor de betaalbaarheid van de energietransitie voor elke inwoner.
- Uitvoeringssuggesties zijn door ons als nuttig ervaren en worden meegenomen bij de uitvoering van de plannen.
- Onder de paragraaf duurzaamheid is aandacht voor de betaalbaarheid van de energietransitie voor elke inwoner.

- Uitvoeringssuggesties zijn door ons als nuttig ervaren en worden meegenomen bij de uitvoering van de plannen

Bestaande stad

Voor de bestaande stad vinden de aanwezige inwoners het belangrijk dat er een evenwichtige samenstelling van bewoners in een wijk moet komen. Hierbij kan gedacht worden aan diversiteit in leeftijd, etniciteit en inkomen. Of dit dan ook betekent dat er een mix van koop- en sociale huurwoningen moet komen zijn de meningen over verdeeld. Een deel van de aanwezigen vind dat we geen gelijkgestemde wijken moeten hebben omdat we samen moeten leven en je dus ook wel mag zien dat er ook andere mensen in je buurt wonen. Diversiteit werd daarbij als goed bevonden omdat je dan ook leert samenleven met anderen en elkaar kunt helpen.

Een ander deel van de aanwezigen vindt echter dat het mixen van mensen niet werkt omdat de scheve verhoudingen juist voor kloven zorgt en dit tot ergernissen oproept met betrekking tot het niet netjes houden van de eigen woning/tuin, de achterpaden en de openbare ruimte. Daarnaast zijn er ook zorgen over geluidsoverlast. Een oplossing dat werd aangedragen om bij sociale huurwoningen de buitenruimte netjes te houden was het verkleinen of onderhoudsarm maken van de tuinen. Ook werd als optie voorgedragen om bij sociale huurwoningen helemaal geen tuinen meer aan te bieden. In plaats daarvan zouden bewoners van sociale huurwoningen dichtbij een openbare ruimte moeten wonen. Hierdoor kunnen ze van 'het buiten zijn' genieten zonder dat een investering van tijd en geld in onderhoud nodig is. Ook werd het betrekken van inwoners van een buurt als oplossing genoemd. Zo zou een buurt bijvoorbeeld een gezamenlijke opruimdag kunnen organiseren waarbij de gemeente enkel een container aanlevert. Deze suggestie laat zien dat het niet alleen financiële prikkels hoeven te zijn.

- In de paragraaf bestaande woonvoorraad onder de kop differentiatie in doelgroepen en woningvoorraad en kwaliteit bestaande woningen en woonomgeving zijn de suggesties over diversiteit in de wijk en het netjes houden van de eigen woning/tuin, de achterpaden en de openbare ruimte meegenomen.
- Uitvoeringssuggesties zijn door ons als nuttig ervaren en worden meegenomen bij de uitvoering van de plannen.

Wonen en zorg

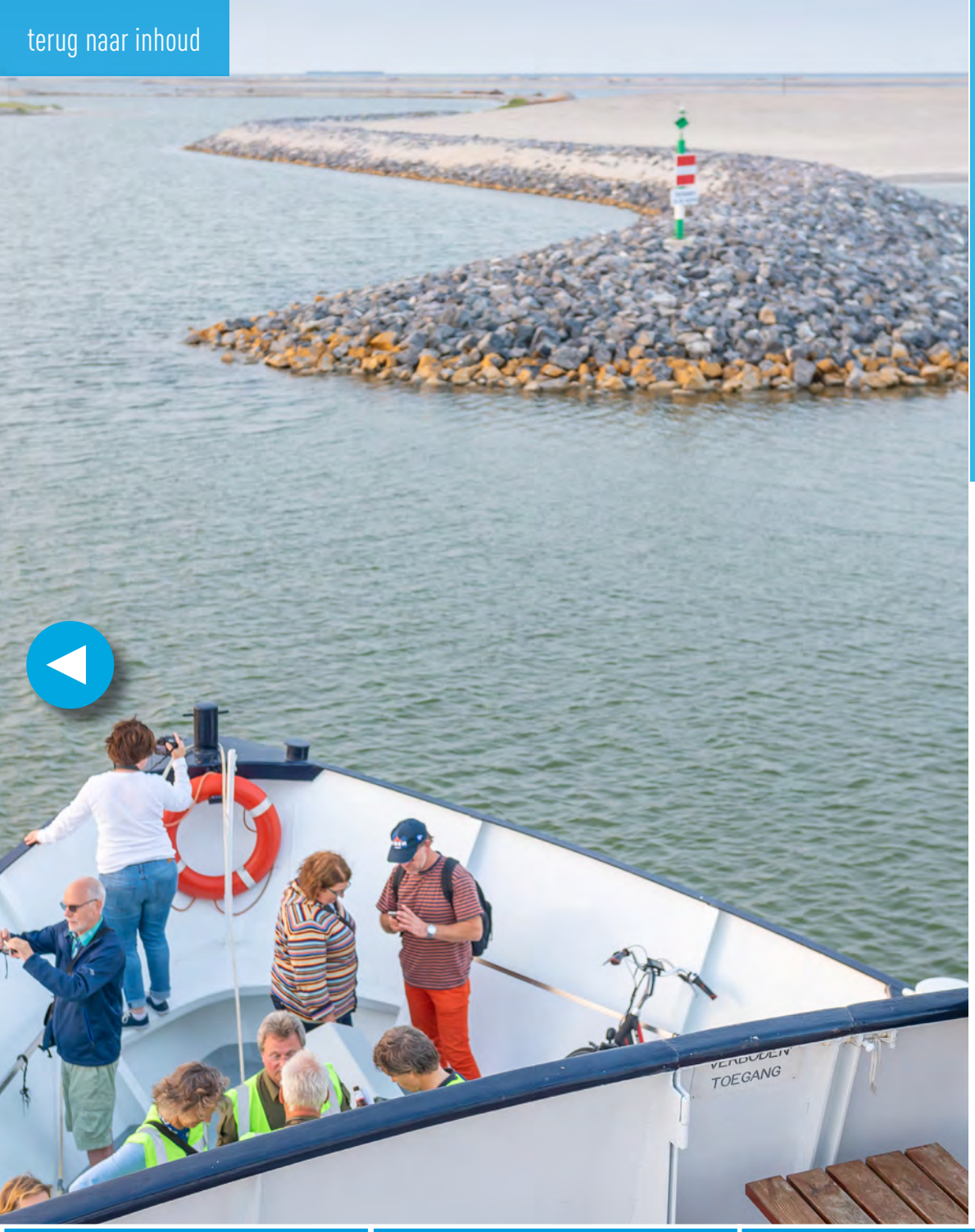
Als het gaat over wonen en zorg heeft de aanwezige inwoner belang bij doorstroming van een woning binnen de wijk. Men wilt vaak niet weg uit de omgeving waar ze hun sociale leven hebben opgebouwd. Om de doorstroming binnen een wijk te bevorderen is volgens deelnemers diversiteit en flexibiliteit van woonvormen op het gebied van zorg nodig. Bij voorkeur moet er ruimte zijn voor gezamenlijke activiteiten, een groene buitenruimte en meer levensloop- of fasebestendige woningen. Er zou ook gebouwd moeten worden voor de toekomst; flexibele woningen die ruimte geven aan zowel de starters als senior. Voor de aanwezige inwoner hoeven het geen seniorenwijken te worden, integendeel zij hebben het liefst gemixte woonmilieus voor jong en oud. Een buddysysteem kan daarbij ook werken, dit versterkt de zelfredzaamheid van een buurt.

- In de paragraaf betaalbaarheid en beschikbaarheid onder de kop mogelijkheden wooncarrière en doorstroming zijn suggesties als diversiteit en flexibiliteit van woonvormen opgenomen.

Betaalbaarheid

Als het over betaalbaarheid gaat dan kwam met name de precaire situatie van de starter en de senior ter sprake. Volgens de aanwezigen moet er iets gecreëerd worden voor de lokale starter wat ook betaalbaar is, er werd daarbij gedacht aan meer huur-koop-constructies (woning van de eigenaar, grond van ontwikkelaar of gemeente). Maar ook een opkoopbescherming werd genoemd als mogelijke oplossing. Daarnaast zijn constructies voorgesteld waarbij een woning de eerste 10 jaar een vast huurbedrag houdt, ook als die van huurder wisselt. Betaalbare woningen hoeven volgens deelnemers ook niet luxe te zijn want dan schieten de kosten omhoog. Om het betaalbaar te houden zouden de woningen bijvoorbeeld casco, in plaats gestoffeerd, kunnen worden opgeleverd.

- In de paragraaf betaalbaarheid en beschikbaarheid onder de kop opkoopbescherming zijn suggesties meegenomen om de betaalbaarheid te waarborgen.



Bijlage 3 Woningbehoefte onderzoek Lelystad

stec
groep



Woningbehoefte Lelystad

Verkennende analyse als input voor de nieuwe woonvisie

Stec Groep aan gemeente Lelystad

Anneloes Bouma & Luuk Lentferink
2 april 2021

Inhoudsopgave

1 Aanleiding 3

1.1 Inleiding ... 3
1.2 Aanvullende thema's en ambities ... 3

2 Woningmarkt 4

3 Demografie 6

4 Scenario's voor woningvraag 8

4.1 Woningbehoefte tot 2040 op basis van autonome groei ... 9
4.2 Indicatieve woningbehoefte in scenario 'groeien met 10.000 woningen' ... 12
4.3 Indicatieve woningbehoefte in scenario 'groeien met 40.000 woningen' ... 14
4.4 Woonvoorkeuren en doelgroepen in ieder scenario ... 16

5 Wonen en zorg 19

Bijlage A - STEC-doelgroepen 23

Profielschets stedelijk georiënteerde doelgroepen ... 23
Profielschets suburbaan georiënteerde doelgroepen ... 26

1 Aanleiding

1.1 Inleiding

Voor u ligt een eerste analyse van de woningbehoefte in Lelystad. De analyses in dit document dienen als input voor de nieuwe woonvisie voor Lelystad, die de komende maanden zal worden uitgewerkt.

De woningmarkt is in de afgelopen jaren sterk veranderd. Dit heeft impact op de toegankelijkheid en beschikbaarheid van woningen voor alle inkomensgroepen in Lelystad. Daarnaast heeft u te maken met veel nieuwe wetgeving en de impact van de extramuralisering op de woningmarkt, zowel voor ouderen (scheiden van wonen en zorg), als voor jongeren (uitstroom uit beschermd wonen, jeugdzorg en dergelijke). Dit heeft mogelijk effecten op de vraag naar woningen in het sociale huursegment. Op de koopmarkt spelen de verduurzaming en wijzigingen in de hypotheekverlening een grote rol.

Het woningbehoefteonderzoek biedt handvatten voor het kwantitatief en kwalitatief programmeren afgezet tegen al deze ontwikkelingen: hoe ontwikkelt de woningbehoefte zich de komende 5 jaar (2020-2025), maar ook verder doorkijkend naar 2030 en 2040? En wat zijn belangrijke trends (en trendbreuken) die de woningmarkt beïnvloeden en wat is de impact op Lelystad? Waar doen zich mogelijk fricties voor en voor wie, ook in relatie tot belangrijke thema's zoals betaalbaarheid en beschikbaarheid, vanuit het licht dat uw gemeente een aantrekkelijke vestigingsgemeente is voor mensen van buiten uw gemeente, of zelfs van buiten de provincie? Wat betekent dit voor uw woningmarkt en uw woningbehoefte? En hoe gaat u hier mee om in uw programmering?

1.2 Aanvullende thema's en ambities

Naast de opgaven die we hierboven noemden heeft u als gemeente enkele kaders en uitgangspunten geschetst die zijn meegegeven vanuit het koersdocument. Deze zijn verwerkt in de uitgangspuntennotitie en vormt de basis voor de Woonvisie en de Woonagenda. De Woonvisie en de Woonagenda kennen daarmee twee hoofdthema's:

1. Een evenwichtige woningbouwprogrammering
2. Revitalisering van de '70 / '80 wijken

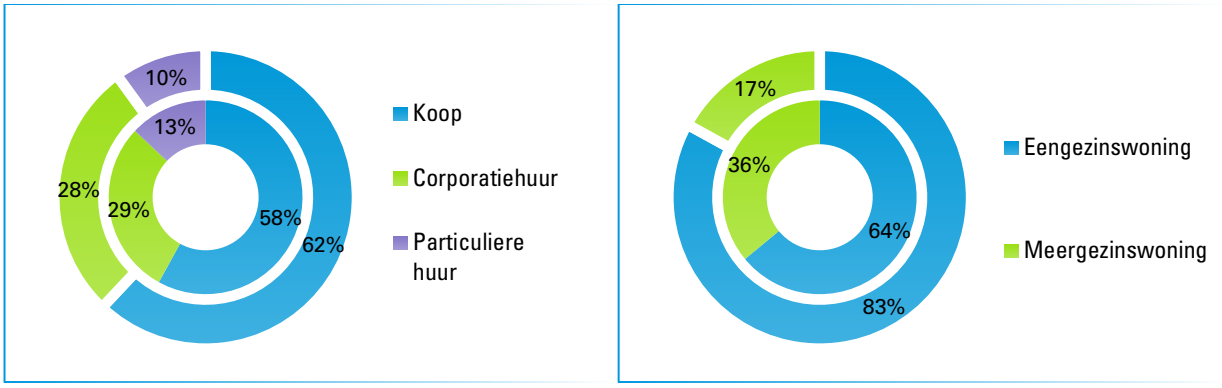
In dit woningbehoefteonderzoek komen de beide thema's aan bod. We hebben daarbij onder andere aandacht voor de bestaande woningvoorraad op wijkniveau. Hierdoor ontstaan inzichten over in welke wijken de revitalisering en wijkaanpak voornamelijk zal spelen. Ook kijken we naar de toekomstige woningbehoefte en het woningbouwprogramma: waar is in relatie tot de huishoudensontwikkeling, woonvoorkeuren en de bestaande woningvoorraad behoefte aan in de nieuwbouw? Dit document vormt daarmee de basis voor de verdere uitwerking en invulling van uw gemeentelijke ambities in de woonvisie.

2 Woningmarkt

Meerderheid woningen betreft een eengezinswoning, relatief veel koopwoningen

De woningvoorraad in Lelystad bestaat voor het grootste deel uit eengezinswoningen. Het aandeel eengezinswoningen in Lelystad is met 83% zelfs hoger dan het gemiddeld aandeel eengezinswoningen in Nederland (64%, zie onderstaand figuur rechts). Ook bestaat het grootste deel van de woningvoorraad uit koopwoningen (62%). Daarnaast kent Lelystad relatief weinig particuliere huurwoningen (10%) Het gros van de huurwoningen in Lelystad wordt door corporaties verhuurd (28%), zie onderstaand figuur links.

Figuur 1: woningvoorraad naar eigendom en woningtype. Ring buiten: Lelystad, ring binnen Nederland

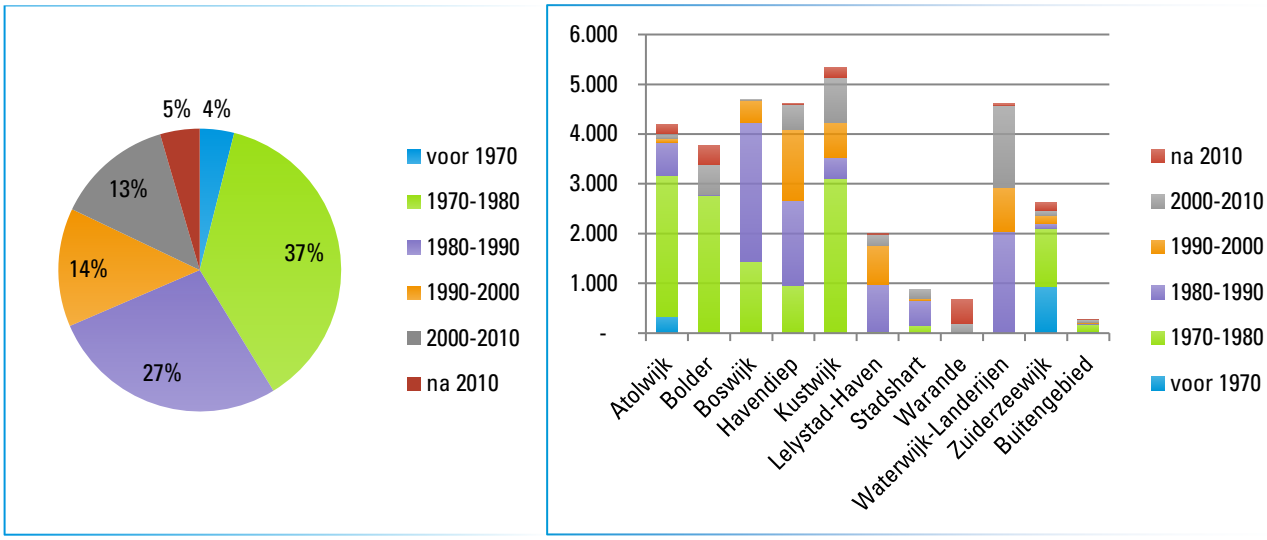


Bron: CBS (2018), bewerking Stec Groep (2020)

Relatief veel woningen uit periode 1970-1980

Tussen 1960 en 1970 zijn de eerste woningen in Lelystad gebouwd, waarna de stad in de periode tot 1990 flink is gegroeid. Veel van de woningen in Lelystad stammen dan ook uit de periode 1970 tot 1980 (37%) en 1980 tot 1990 (27%). Dit is ook goed te zien op wijkniveau. In de Atolwijk en de Zuiderzeewijk zijn woningen te vinden met een bouwjaar van voor 1970. Het leeuwendeel van de woningvoorraad in de Atolwijk, Bolder, Kustwijk en Zuiderzeewijk bestaat uit woningen met een bouwjaar tussen 1970 en 1980. Relatief jong zijn Warande en Waterwijk-Landerijen.

Figuur 2: woningvoorraad naar bouwjaar zowel op gemeentelijk niveau (links) als wijkniveau (rechts).

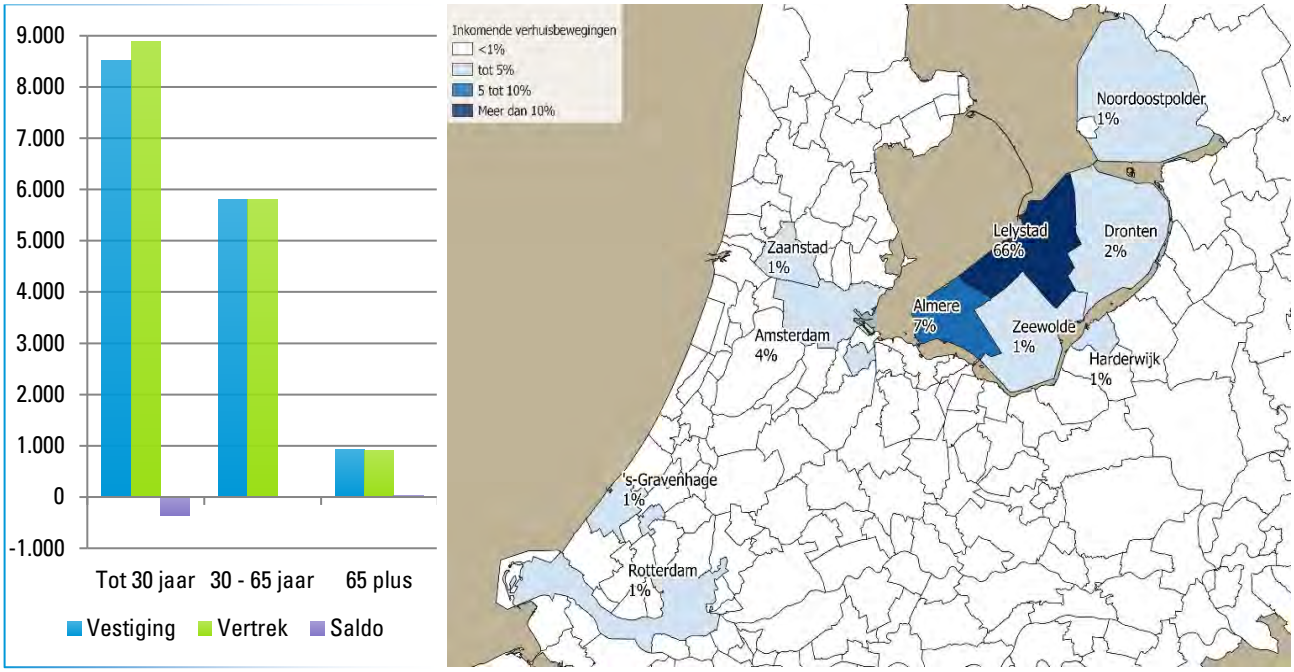


Bron: BAG (2018), bewerking Stec Groep (2020)

Relatief gesloten woningmarkt, vooral instroom vanuit Almere en Amsterdam

66% van alle inkomende verhuizingen in Lelystad is intern. Landelijk ligt het percentage op gemiddeld 58%. Dit duidt op een meer gesloten woningmarkt dan gemiddeld. De overige 34% is afkomstig vanuit andere gemeenten. In de directe omgeving gaat het vooral om een instroom vanuit Almere en Amsterdam. De onderstaande figuur geeft de top tien gemeenten weer waar vanuit inkomende verhuisbewegingen optraden in de periode 2012-2017. Zoomen we in op leeftijd, dan valt op dat Lelystad per saldo een vestigingstekort kent van personen tot 30 jaar. De leeftijdsgroep 45 tot 65 en van 65 jaar en ouder kent een laag verhuissaldo (zie onderstaand figuur).

Figuur 3: Verhuisde personen naar leeftijd 2012-2017, top 10 herkomst gemeenten instroom woningmarkt Lelystad



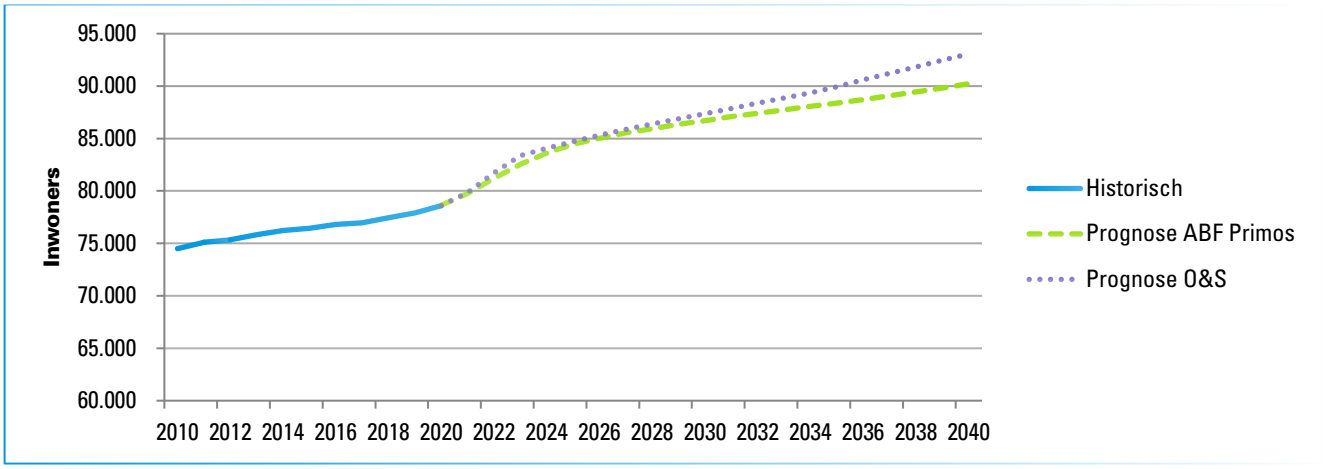
Bron: CBS (2018), bewerking Stec Groep (2020)

3 Demografie

Autonome groei van het aantal inwoners in Lelystad: zo'n 11.600 - 14.500 inwoners erbij tot 2040

In 2020 zijn er in Lelystad circa 78.600 inwoners. Op basis van de meest recente Primos prognose (2020) en de gemeentelijke prognose van O&S Lelystad stijgt het totale inwoneraantal van de gemeente Lelystad tussen 2020 en 2040 met zo'n 11.600 - 14.500 inwoners. Medio 2040 kent Lelystad naar verwachting circa 90.200 - 93.100 inwoners, zie onderstaande grafiek. Deze prognoses zijn gebaseerd op een autonome huishoudensontwikkeling van de gemeente Lelystad en houden daarbij geen rekening met verdere gemeentelijke woningambities.

Figuur 4: prognose autonome bevolkingsontwikkeling tot 2040

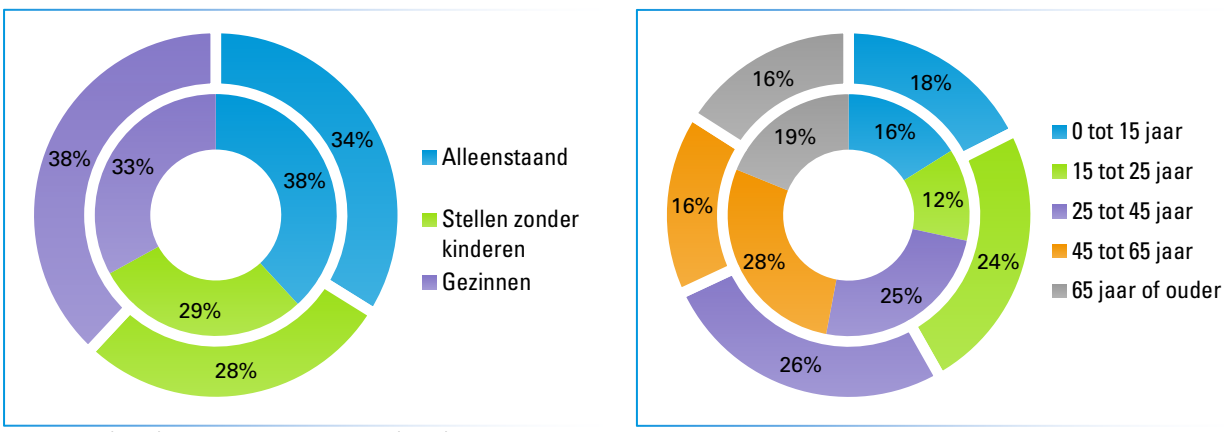


Bron: Onderzoek & Statistiek Lelystad (2020) & ABF Primos (2020), bewerking Stec Groep (2021)

Relatief veel gezinnen met kinderen in Lelystad

Het aandeel gezinnen in de gemeente Lelystad is relatief hoog (38%). In heel Nederland is 33% van de huishoudens een gezin. Het aandeel alleenstaanden in de gemeente Lelystad is relatief laag, circa 34% van de huishoudens is namelijk een eenpersoonshuishouden. In heel Nederland is het aandeel alleenstaande huishoudens 38%. Het aandeel jonge inwoners is in Lelystad relatief groot ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Circa 42% van alle inwoners in Lelystad is jonger dan 25 jaar. Landelijk is dat 28%. Daarentegen is het aandeel huishoudens van 45 jaar en ouder) licht ondervertegenwoordigd. In de gemeente Lelystad is circa 32% van de inwoners ouder dan 45, in Nederland is dit bijna 47%.

Figuur 5: Huishoudensverdeling (links) en leeftijdsklassen bevolking (rechts)
Ring buiten: Lelystad, ring binnen: Nederland



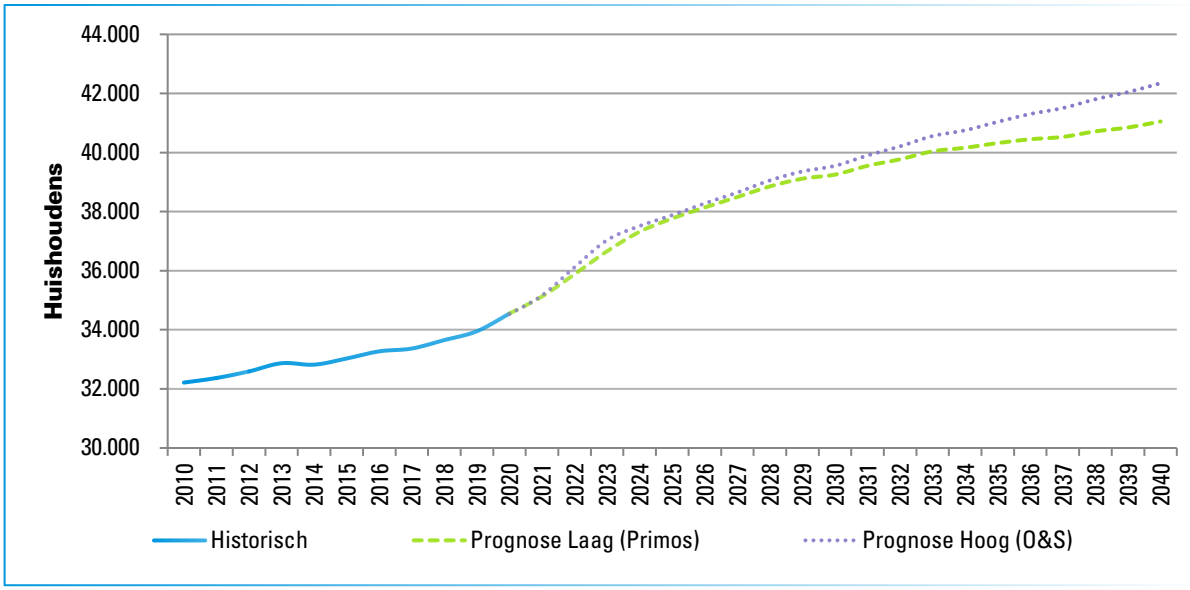
Bron: CBS (2018), bewerking Stec Groep (2021).

Autonome groei van het aantal huishoudens: naar verwachting zo'n 6.680 - 7.760 huishoudens erbij tot 2040

Medio 2020 kent Lelystad circa 34.370 huishoudens. Het aantal huishoudens zal op basis van de autonome groei gestegen zijn naar circa 41.050 - 42.130 huishoudens in 2040. Daarmee neemt het aantal huishoudens met circa 6.680 - 7.760 toe. Voor de huishoudensontwikkeling worden twee verschillende prognoses gehanteerd die samen resulteren in een bandbreedte:

- **De prognose 'hoog'** gaat uit van de huishoudensontwikkeling op basis van de gemeentelijke bevolkingsprognose gecombineerd met de ontwikkeling van de gemiddelde huishoudensgrootte, beide afkomstig van O&S Lelystad.
- **De prognose 'laag'** heeft de bevolkingsontwikkeling op basis van het Primos 2020 als uitgangspunt, gecombineerd met de ontwikkeling van de gemiddelde huishoudensgrootte (O&S Lelystad).

Figuur 6: prognose huishoudensontwikkeling tot 2040

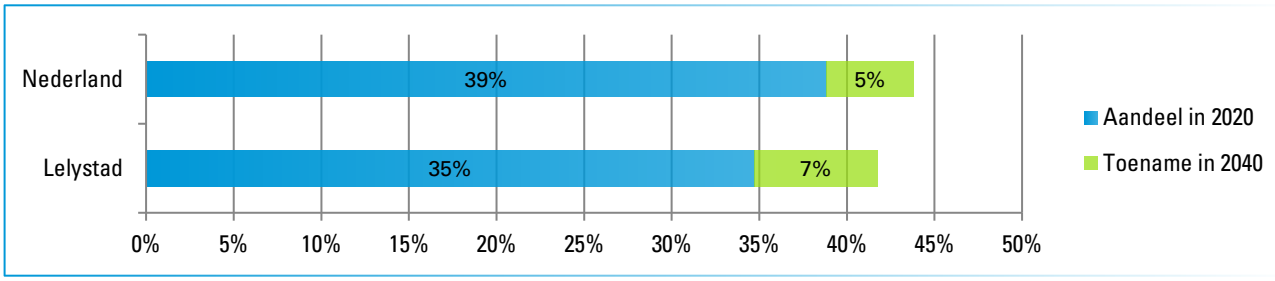


Bron: Onderzoek & Statistiek Lelystad (2020) & Primos (2020), bewerking Stec Groep (2021)

Gemiddelde huishoudensgrootte daalt naar 2,2 in 2040

Naar verwachting neemt de gemiddelde grootte van de huishoudens in Lelystad de komende jaren af. Dit is in lijn met de landelijke trend. In 2020 bestaat het gemiddelde huishouden in de gemeente Lelystad uit 2,28 personen (het Nederlandse gemiddelde ligt op 2,2), in 2040 zal dit in Lelystad 2,2 personen zijn. Hoewel het aandeel éénpersoonshuishoudens in Lelystad lager is dan landelijk gemiddeld neemt hun aandeel tot 2040 wel sneller toe. In onderstaande figuur is deze ontwikkeling tot 2040 weergegeven.

Figuur 7: Aandeel éénpersoonshuishoudens in de gemeente Lelystad



Bron: Primos (2020), bewerking Stec Groep (2021)

4 Scenario's voor woningvraag

Woningvraag in drie verschillende scenario's voor Lelystad

In dit hoofdstuk beschrijven we de woningbehoefte in Lelystad tot 2040. Dit doen we op basis van drie verschillende scenario's. De verschillende scenario's zijn uiteengezet in onderstaande tabel.

Tabel 1: scenario's voor woningbehoefte Lelystad tot 2040

Scenario	Aantal huishoudens			Woningbehoefte (uitbreidingsvraag)		
	2020	2030	2040	2020 - 2030	2030 - 2040	2020 - 2040
Autonome groei	34.370	39.390	42.130	+5.020	+2.740	+7.760
Groeien met 10.000 huishoudens		40.510	44.370	+ 6.140	+ 3.860	+ 10.000
Groeien met 40.000 huishoudens		55.510	74.370	+ 21.140	+ 18.860	+ 40.000

Bron: ABF (2020), O&S (2020), bewerking Stec Groep (2021). Als uitgangspunt wordt de stand van het aantal huishoudens gebruikt op basis van het CBS (januari 2021).

TOELICHTING EN UITGANGSPUNTEN VAN DE SCENARIO'S

- In het eerste scenario **'autonome groei'** is de autonome huishoudensontwikkeling in Lelystad als uitgangspunt genomen. We gebruiken hiervoor de prognose 'hoog' die is samengesteld op basis van de gemeentelijke bevolkingsprognose gecombineerd met de ontwikkeling van de gemiddelde huishoudensgrootte, beide afkomstig van O&S Lelystad (figuur 6). Uitgangspunt hierbij is: 1 extra huishoudens is 1 extra woning.
- In het **10.000-scenario** is de gemeentelijke ambitie verwerkt om tot 2040 te groeien in totaal 10.000 woningen toe te voegen. Het gaat in dit scenario om een toevoeging van circa 2.240 woningen (ambitie) bovenop de autonome ontwikkeling (het basis-scenario). Dit scenario zet in op het behouden van huishoudens die nu in de stad wonen en daarnaast het aantrekken van suburbaan georiënteerde huishoudens met een midden tot hoger inkomen die afkomstig zijn uit de MRA. Aanname in dit scenario is dat de groei de komende 20 jaar de huidige trend volgt.
- In het **40.000-scenario** is de gemeentelijke ambitie verwerkt om tot 2040 in totaal 40.000 woningen toe te voegen. Het gaat in dit scenario om een toevoeging van circa 32.240 woningen (ambitie) bovenop de autonome ontwikkeling (het basis-scenario). Dit scenario zet in op een schaalsprong voor de stad, waarbij ingezet word op het aantrekken van zowel suburbane doelgroepen als stedelijk georiënteerde doelgroepen. Deze schaalsprong is alleen mogelijk wanneer over de hele linie huishoudens aangetrokken worden. Aanname in dit scenario is dat de groei de komende 20 jaar de huidige trend volgt.
- **Het 10.000 en 40.000 scenario zijn indicatieve scenario's die gebaseerd zijn op de gemeentelijke ambities** Lelystad Next Level (10.000 woningen erbij) en het amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen (groeien met 40.000 woningen). Deze scenario's geven een indicatief beeld van het woningbouwprogramma wanneer er ingezet wordt op meer dan voorzien in alleen de woningbehoefte op basis van de demografische prognose. De scenario's zijn niet onderbouwd vanuit de huishoudensontwikkeling. Dit maakt het onzeker of deze aantallen gehaald kunnen worden.

4.1 Woningbehoefte tot 2040 op basis van autonome groei

We vertalen de huishoudensontwikkeling in Lelystad naar een woningbehoefte. We gebruiken hiervoor de prognose 'hoog' huishoudensprognose, WoON 2015, WoON 2018 en Syswov 2017 en stellen daarmee een verwachting op van de aanvullende jaarlijkse woningbehoefte in de periode tot 2040. Hiervoor gebruiken we ons doorstroommodel. In dit model worden de verschillende prognoses gecombineerd om over een langere termijn uitspraken te kunnen doen. Het resultaat van het model is een jaar op jaar woningopgave voor Lelystad.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraag gestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd en omvang huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 & WoON 2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert. Door de simulatie in het model kan de jaar op jaar opgave sterk fluctueren. We adviseren bij grote fluctuaties uit te gaan van de gemiddelde jaarlijkse opgave over een langere periode om zo de pieken te scheren.
Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruit kijken.

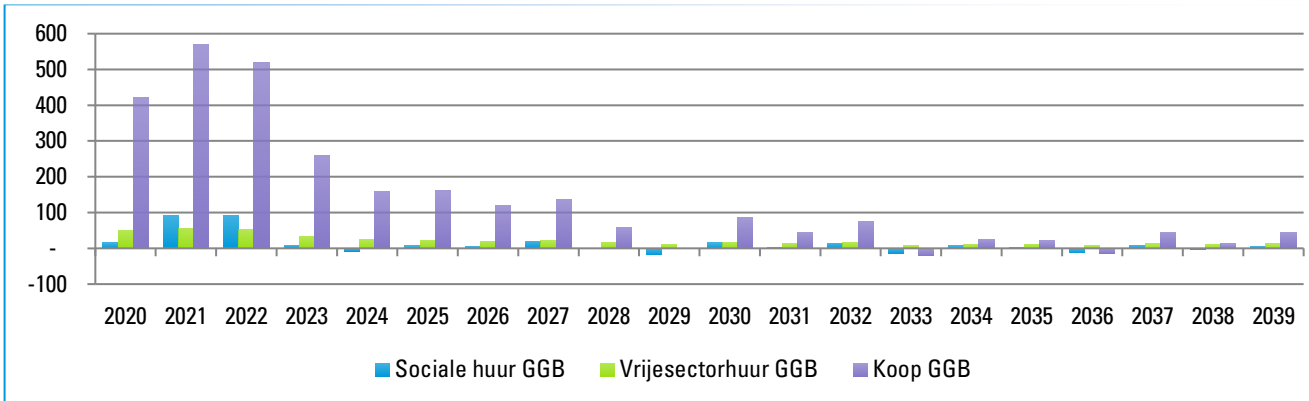
Additionele behoefte aan circa 7.760 woningen tot 2040

De onderstaande figuren weergeven op basis van het doorstroommodel de jaar op jaar ontwikkeling van de woningbehoefte, uitgesplitst naar woningtype en segment. Optelling van alle staven in de grafiek resulteert in de cumulatieve opgave voor dit type woning. Op basis van het scenario 'autonome groei' is de woningbehoefte tot 2040 circa 7.760 woningen.

Vooral op korte termijn sterke behoefte aan grondgebonden koopwoningen

Opvallend is de sterke behoefte aan grondgebonden woningen in het koopsegment in de eerst komende jaren. Deze behoefte zwakt na 2028 af tot onder de 100 woningen per jaar. Deze relatief grote behoefte kan gelinkt worden aan het relatief grote aandeel gezinnen in Lelystad. Over het algemeen hebben gezinnen een voorkeur voor een grondgebonden woningen.

Figuur 8: additionele behoefte grondgebonden woningen over de periode 2020-2039 scenario 'autonome groei' uitgesplitst naar eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel.

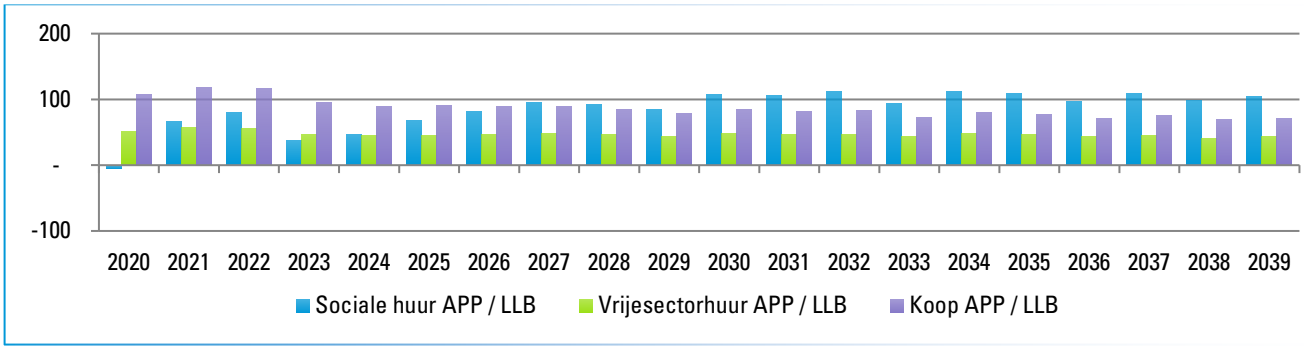


Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). GGB = grondgebonden

Constante behoefte aan appartementen en levensloopbestendige woningen

In de periode 2020-2039 zien we gedurende alle jaren een behoefte aan appartementen en levensloopbestendige woningen in Lelystad. De behoefte naar koopappartementen daalt daarbij licht terwijl de behoefte aan appartementen in de sociale huur sector stijgt. De behoefte naar vrije sector huur appartementen blijft in de periode 2020-2039 erg constant: zo'n 40 tot 50 woningen per jaar. Wanneer we naar de totale behoefte per jaar naar appartementen en levensloopbestendige woningen kijken, zien we een toename, met name na 2030. Dit is resultaat van de verdere vergrijzing van de bevolking en de daarmee veranderende woonvoorkeuren.

Figuur 9: additionele behoefte appartementen over de periode 2020-2039 scenario 'autonome groei' uitgesplitst naar eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel.

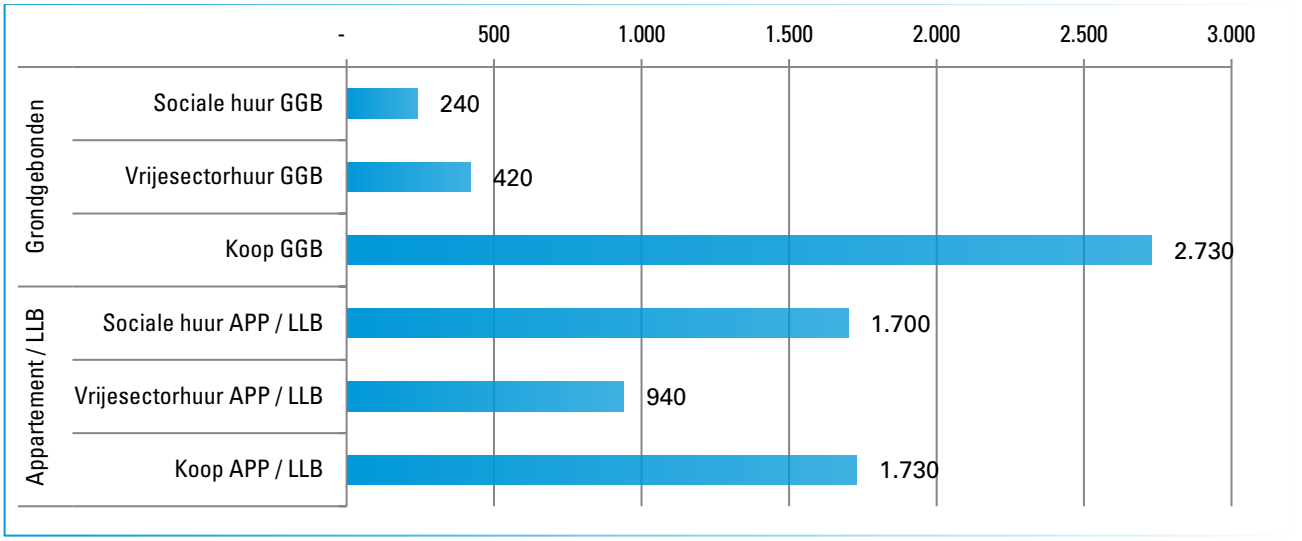


Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). APP= appartement / LLB = levensloopbestendig

Opgave tot 2040: circa 3.390 grondgebonden woningen en circa 4.370 appartementen / levensloopbestendige woningen

De komende 20 jaar is er in de gemeente Lelystad behoefte aan circa 3.390 grondgebonden woningen. Circa 80% van deze behoefte is naar een koopwoning. Naast een behoefte aan grondgebonden woningen bestaat er in de gemeente Lelystad ook een opgave van circa 4.370 appartementen of levensloopbestendige woningen tot 2040. Circa 40% van de behoefte gaat uit naar een koopappartement.

Figuur 10: cumulatieve opgave voor de periode 2020-2039 scenario 'autonome groei' uitgesplitst naar type en eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel.

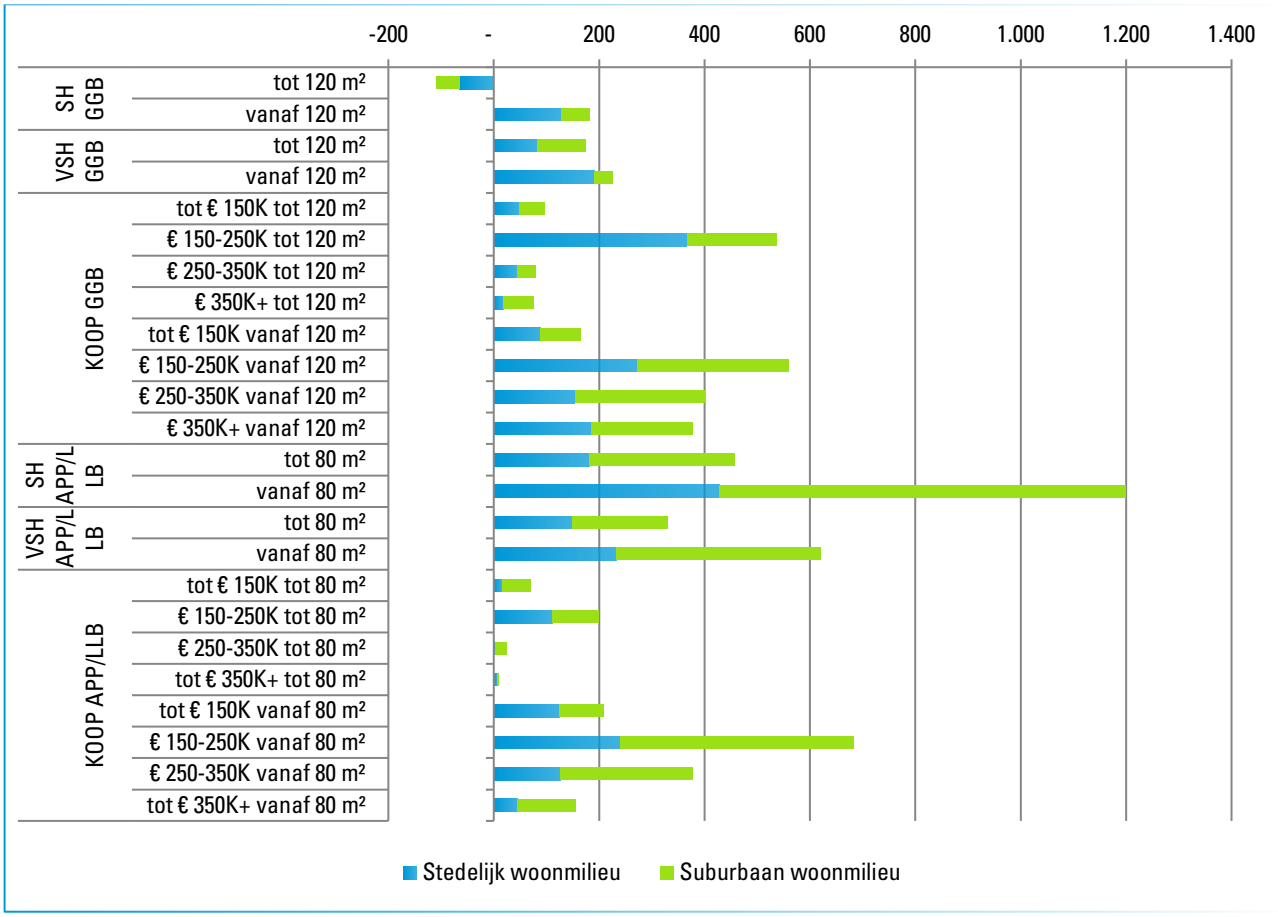


Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). GGB = grondgebonden / APP = appartement / LLB = levensloopbestendig

Opgave voor ruimere woningen en woningen in betaalbare segmenten

Op basis van de uitkomsten uit de doorstroommodellen die hiervoor zijn weergeven (figuren 8, 9 en 10) is de woningvraag verder te specificeren naar prijs en oppervlakteklasse. Zowel in het grondgebonden segment als voor appartementen en levensloopbestendige woningen is er tot 2040 een opgave voor ruimere woningen en woningen in betaalbare segmenten. Het gaat vooral om appartementen en levensloopbestendige woningen in het (sociale) huur segment en woningen in het koopsegment € 150.000 - € 250.000. Circa 45% van de opgave landt in een stedelijk woonmilieu, en 55% in een meer suburbaan woonmilieu. Dit is weergeven in figuren 10 en 11.

Figuur 11: opgave voor de periode 2020-2039 scenario 'autonome groei' uitgesplitst naar type, eigendomsvorm prijsklasse, oppervlakteklasse en woonmilieu op basis van het doorstroommodel

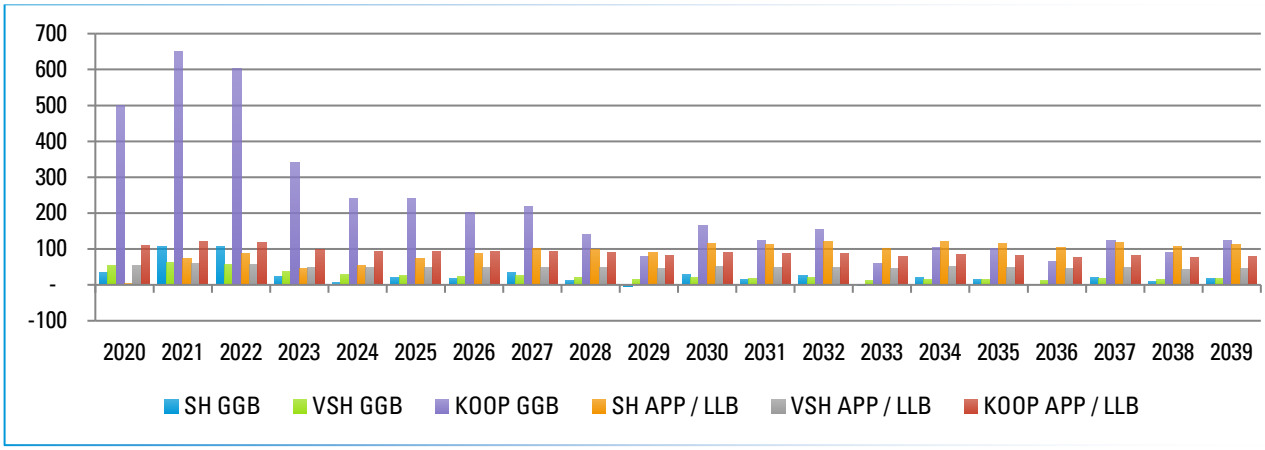


Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). VSH = vrijesectorhuur / SH = sociale huur / GGB = grondgebonden / APP = appartement / LLB = levensloopbestendig

4.2 Indicatieve woningbehoefte in scenario 'groeien met 10.000 woningen'

Op basis van de huishoudensprognose en het scenario 'autonome groei' wordt een toename van circa 7.760 huishoudens tot 2040 verwacht. Dit indicatieve scenario zet in op het aantrekken van circa 2.240 huishoudens om de groei met 10.000 woningen mogelijk te maken. Het gaat daarbij vooral om het aantrekken van huishoudens met midden en hogere inkomens die nu elders in de MRA niet landen. Het betreft voornamelijk suburbaan georiënteerde huishoudens die kiezen voor een relatief betaalbare grondgebonden woningen in een groene omgeving die Lelystad hen kan bieden, maar elders de MRA schaars zijn.

Figuur 12: additionele behoefte over de periode 2020-2039 in scenario 'groeien met 10.000 huishoudens in 2040' uitgesplitst naar type en eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel

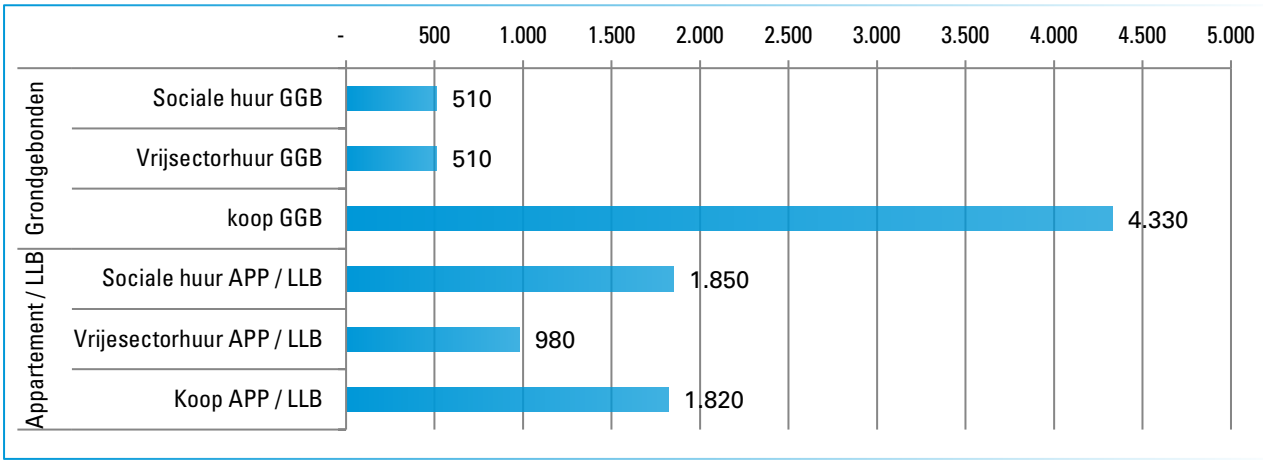


Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). VSH = vrijesectorhuur / SH = sociale huur / GGB = grondgebonden / APP = appartement / LLB = levensloopbestendig

Vooral grote vraag naar grondgebonden woningen in de koopsector

In bovenstaand figuur is de behoefte over de komende 20 jaar verdeeld naar eigendomssituatie. Met name op de korte termijn is er een grote vraag naar grondgebonden woningen in de koopsector. Deze vraag vlakt af na 2028 maar blijft daarna nog rond de 100 woningen schommelen. Onderstaand figuur geeft dezelfde trend weer, er is met name vraag naar grondgebonden koopwoningen. Ook geeft het figuur een grote vraag naar sociale huurwoningen weer, met name appartementen/levensloopbestendige woningen. Dit heeft deels te maken met de vergrijzing die de komende 20 jaar zal optreden.

Figuur 13: cumulatieve opgave voor de periode 2020-2039 in scenario 'groeien met 10.000 huishoudens in 2040' uitgesplitst naar type en eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel

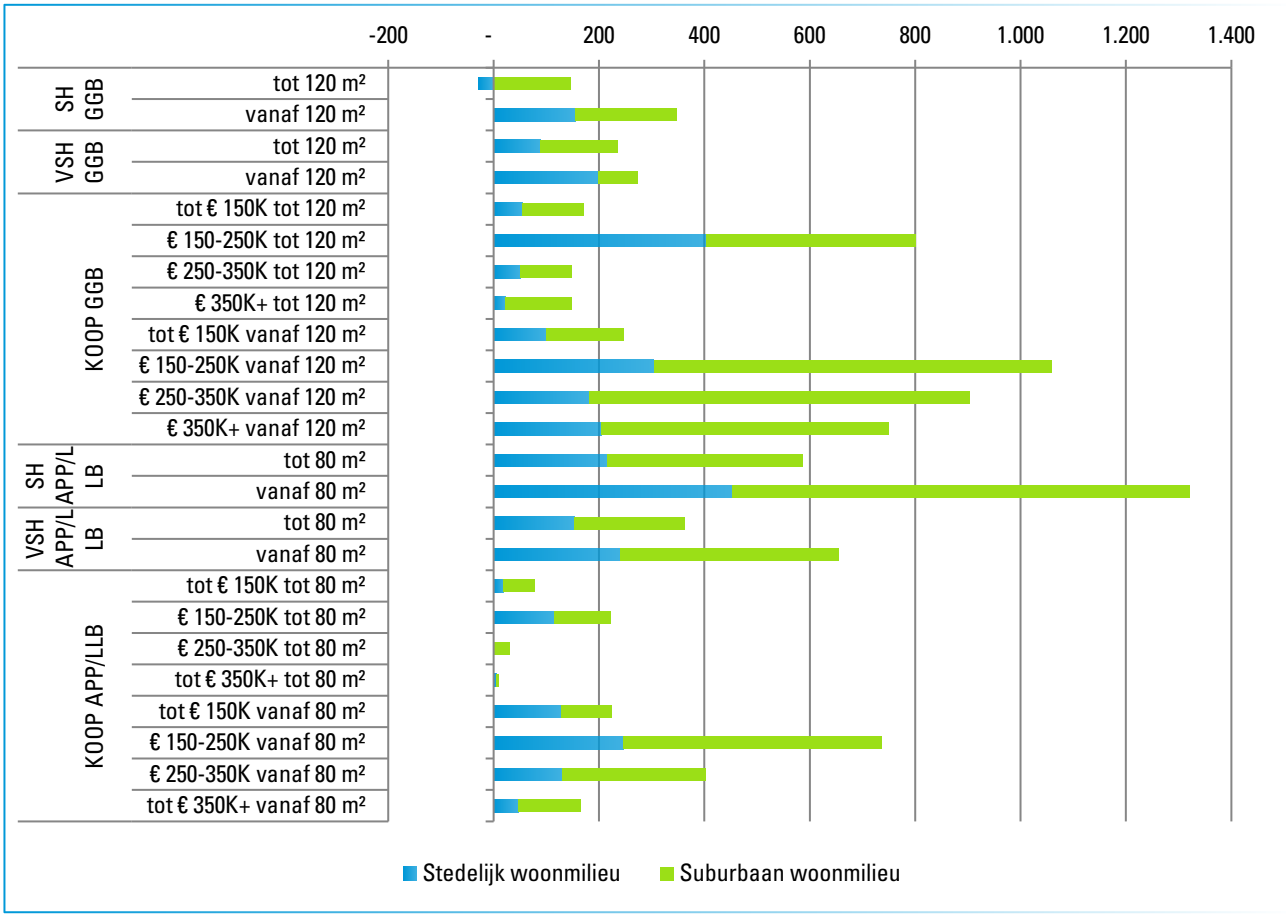


Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). VSH = vrijesectorhuur / SH = sociale huur / GGB = grondgebonden / APP = appartement / LLB = levensloopbestendig

In 10.000 scenario ontstaat er een grotere opgave voor ruimere grondgebonden koopwoningen

In het scenario met 10.000 woningen zal een groot deel van de woningzoekers van buiten de gemeente aangetrokken moeten worden. Het gaat vooral om het aantrekken van stellen en gezinnen uit de MRA. Vergeleken met het autonome scenario ontstaat daardoor in het 10.000 scenario vooral een grotere behoefte aan (ruimere) grondgebonden koopwoningen in het segment vanaf € 150.000. Circa 35% van de behoefte landt in een stedelijk woonmilieu en 65% in een suburbaan woonmilieu. Daarmee gaat het in dit scenario vooral om het toevoegen van woningen in groene, ruim opgezette woonwijken buiten het centrum van Lelystad.

Figuur 14: opgave voor de periode 2020-2039 scenario 'groeien met 10.000 huishoudens in 2040' uitgesplitst naar type, eigendomsvorm prijsklasse, oppervlakteklasse en woonmilieu op basis van het doorstroommodel



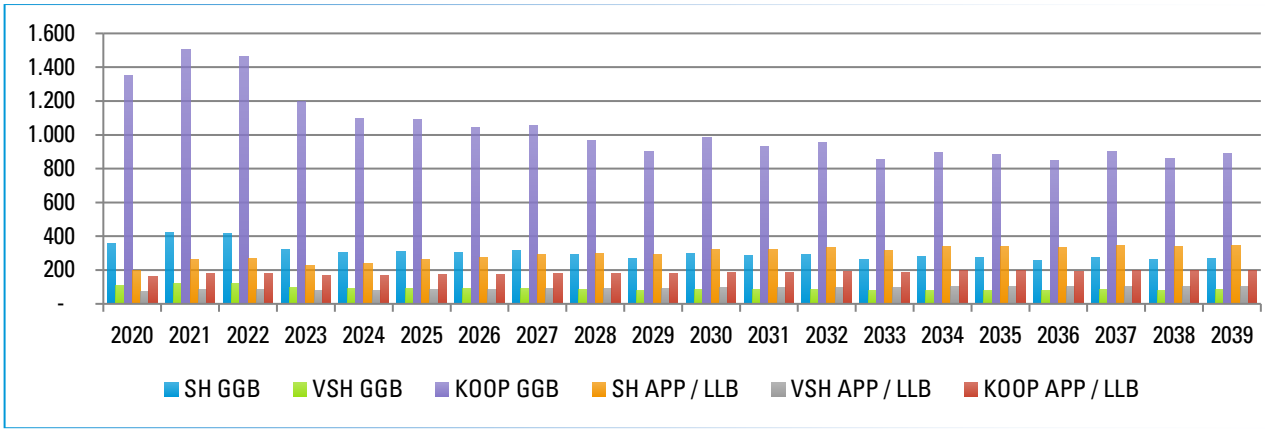
Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). VSH = vrijesectorhuur / SH = sociale huur / GGB = grondgebonden / APP = appartement / LLB = levensloopbestendig

4.3 Indicatieve woningbehoefte in scenario 'groeien met 40.000 woningen'

Op basis van de huishoudensprognose en het scenario 'autonome groei' wordt een toename van circa 7.760 huishoudens tot 2040 verwacht. Dit indicatieve scenario zet aanvullend in op het aantrekken van circa 32.240 huishoudens om de groei met 40.000 woningen mogelijk te maken. Bij deze toename zal de woningvoorraad en daarmee het aantal huishoudens in de gemeente Lelystad bijna verdubbelen. Qua huishoudensaantal wordt Lelystad vergelijkbaar met een stad als Almere (89.300 huishoudens).

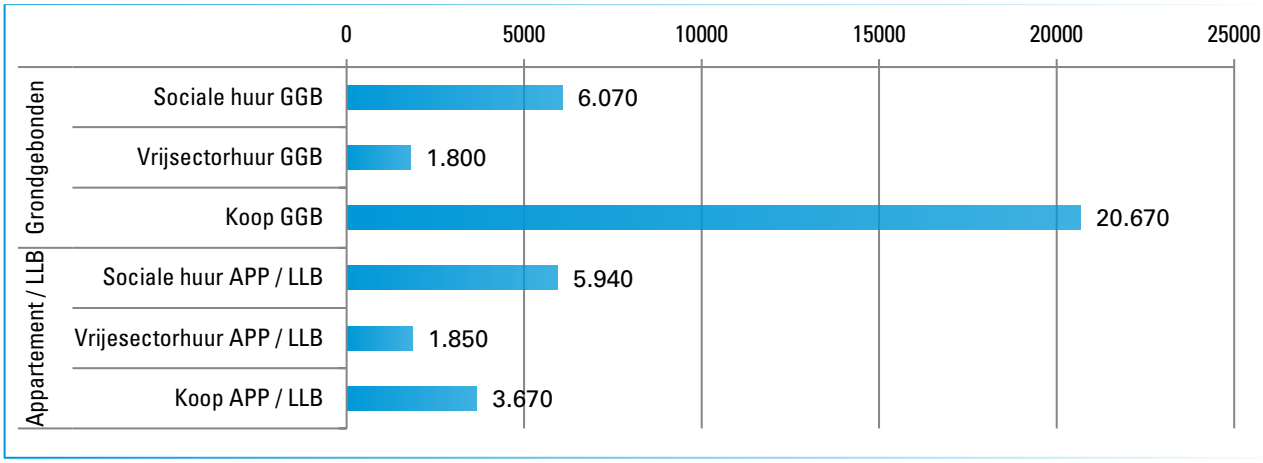
Een huishoudensgroei van dit formaat heeft niet alleen effect op de woningmarkt, maar heeft effect op de stad als geheel, het voorzieningsniveau, het centrum en de bereikbaarheid van Lelystad. Het vraagt naast inzet op uitbreiding, ook om inbreiding en versteviging van de bestaande stedelijke structuur. De schaalsprong is daarnaast alleen mogelijk wanneer over de hele linie huishoudens aangetrokken worden. Dit scenario zet daarom niet alleen in op het aantrekken van 'sterke schouders' uit de MRA met suburbane woonmilieus, maar ook op het aantrekken van stedelijk georiënteerde doelgroepen. Om de effecten op de woningbehoefte op een zo realistisch mogelijke manier te voorspellen, projecteren we de huishoudensverdeling van de gemeente Almere op Lelystad.

Figuur 15: additionele behoefte over de periode 2020-2039 in scenario 'groeien met 40.000 huishoudens in 2040' uitgesplitst naar eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel



Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). VSH = vrijesectorhuur / SH = sociale huur / GGB = grondgebonden / APP = appartement / LLB = levensloopbestendig

Figuur 16: cumulatieve opgave voor de periode 2020-2039 in scenario 'groeien met 40.000 huishoudens in 2040' uitgesplitst naar type en eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel



Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). VSH = vrijesectorhuur / SH = sociale huur / GGB = grondgebonden / APP = appartement / LLB = levensloopbestendig

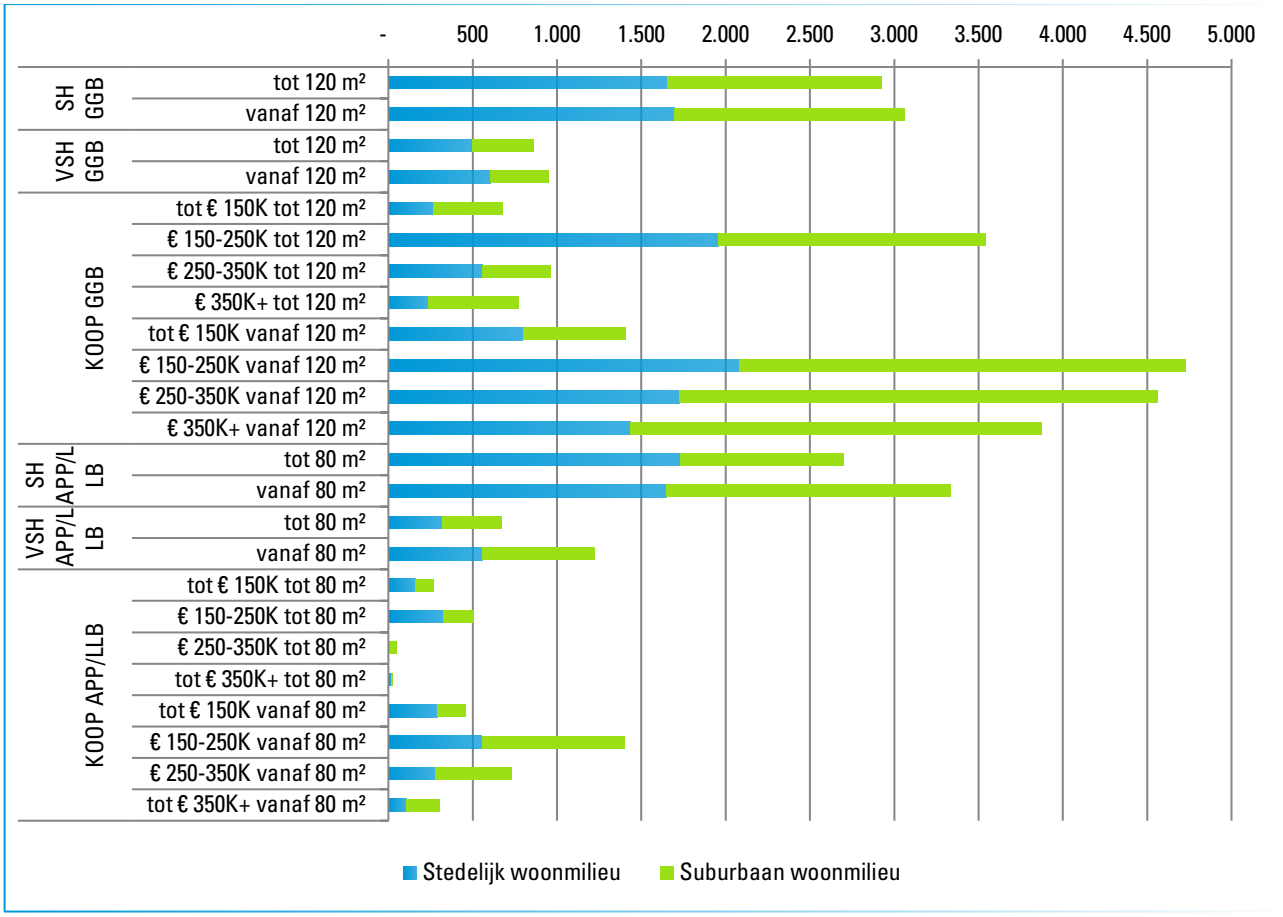
Grote vraag naar grondgebonden koopwoningen

In bovenstaand figuur is de behoefte over de komende 20 jaar verdeeld naar eigendomssituatie. Met name in de eerste vijf jaren is er een enorme vraag naar grondgebonden koopwoningen, na 2025 daalt de vraag iets en vlakte hij af. Toch blijft de vraag naar dit type woning in de periode 2025-2039 rond de 800 tot 900 woningen per jaar schommelen. De andere typen woningen laten ook een positieve vraag gedurende d komende 20 jaar zien, hier zitten geen uitschieters tussen. Onderstaand figuur geeft de vraag in dezelfde periode weer, de grote vraag naar grondgebonden koopwoningen komt ook hier terug. Daarnaast is er ook een vraag naar grondgebonden sociale huur woningen en sociale huur appartementen/levensloopbestendige woningen.

In 40.000 scenario grote behoefte in alle segmenten

In het scenario 'groei met 40.000 woningen' is de afhankelijkheid van het aantrekken huishoudens van buitenaf groot. Het gaat niet alleen maar om vermogende gezinnen, maar ook alleenstaanden en stellen met lagere inkomens, zowel jong als oud. Hierdoor zien we een meer divers programma dan in de andere twee scenario's. Zo ontstaat er in dit scenario een grotere behoefte aan woningen in een stedelijk woonmilieu (circa de 50% van de behoefte landt in een stedelijk woonmilieu). Het gaat dus ook om het toevoegen woningen in en rondom bestaande centra en wijken in de stad. Tevens zien we een grotere vraag naar grondgebonden sociale huur. Net als in de voorgaande scenario's ligt de nadruk op het toevoegen van grondgebonden woningen in het segment vanaf € 150.000.

Figuur 17: opgave voor de periode 2020-2039 scenario 'groeien met 40.000 huishoudens in 2040' uitgesplitst naar type, eigendomsvorm prijsklasse, oppervlakteklasse en woonmilieu op basis van het doorstroommodel



Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). VSH = vrijesectorhuur / SH = sociale huur / GGB = grondgebonden / APP = appartement / LLB = levensloopbestendig

4.4 Woonvoorkeuren en doelgroepen in ieder scenario

Achter de huishoudensontwikkeling zitten diverse doelgroepen, met verschillende woonvoorkeuren. Om de verschillende woonvoorkeuren in kaart te brengen, gebruiken we onze Stec-doelgroepindeling. In onderstaande tabellen geven we onze **Stedelijke en Suburbaan georiënteerde Stec-doelgroepen** voor wonen in Lelystad weer. De indeling van doelgroepen is gebaseerd op het woonmilieu, leeftijd, het inkomen en de samenstelling van huishoudens. Deze combineren we met kwalitatieve kenmerken (leefstijl, woonvoorkeuren, et cetera). We maken hierbij onder ander gebruik van harde gegevens van het CBS, Primos2017 en WoON2015 en WoON2018. Voor elke doelgroep is tevens een profiel opgesteld met een beschrijving van de doelgroep aan de hand van deze kwalitatieve kenmerken en woonwensen. De profielen worden in de bijlage per doelgroep weergeven en zijn bedoeld om meer gevoel te krijgen bij de doelgroep.

Woonvoorkeuren van stedelijke en suburbane doelgroepen variëren in woningtype en eigendomsvorm

We zoomen nu in op de **gewenste woonsituatie** van de doelgroepen voor het stedelijk en suburbaan wonen in Lelystad. Wat valt op:

- Jonge huishoudens tot 35 jaar en gezinnen in Lelystad wonen bij voorkeur in een (grondgebonden koopwoning. Naarmate huishoudens ouder worden verschuift de voorkeur vaker naar een (koop) appartement.
- De grootste doelgroep betreft 'Ruimte en Gemak'. Dit zijn suburbaan georiënteerde huishoudens met een hoog inkomen. Voor circa 85 - 90% van deze doelgroep woont bij voorkeur in een grondgebonden koopwoningen.
- Vanuit jongere huishoudens betreft JULB de grootste doelgroep. Ook zij zouden het liefst in een grondgebonden koopwoning (40%) wonen. Daarnaast is een sociale huurappartement (22%) ook passend voor de doelgroep.
- De doelgroep 'Stadse drukte' wil graag een grondgebonden sociale huurwoning (42%) of grondgebonden koopwoning (36%). Ook de 'Stads-elite' wil een grondgebonden koopwoning (83%).
- Oudere huishoudens met lagere inkomens wonen bij voorkeur in een sociaal huurappartement. De doelgroep 'Stedelijk genieten' heeft een hoger inkomen en verkiezen een vrijesectorhuur- (25%) of koopappartement (35%). Ook de Ruim(t)egenieters / zilveren rand willen graag een koopappartement (30%).

Tabel 2: gewenste woonsituatie van stedelijke doelgroepen naar type en eigendom

Naam doelgroep	Leeftijd / samenstelling	Inkomen	Aantal in Lelystad in 2020	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP	VSH APP	KOOP APP
JULB	< 35 jaar	laag	1.680	19%	6%	42%	22%	4%	6%
JUMI	< 35 jaar	midden	280	5%	5%	62%	7%	2%	19%
Yuppies	< 35 jaar	hoog	470	1%	4%	80%	4%	4%	6%
Stadse drukte	gezinnen	laag en midden	2.930	42%	10%	36%	10%	2%	1%
Stads-elite	gezinnen	hoog	2.940	4%	3%	83%	3%	1%	5%
KISS	35 - 65 jaar	laag	2.570	27%	4%	22%	39%	2%	6%
Midlife, Mid-City	35 - 65 jaar	midden en hoog	2.410	7%	6%	57%	11%	5%	14%
Oudere eenvoud	> 65 jaar	laag	2.570	9%	4%	7%	56%	10%	14%
Stedelijk genieten	> 65 jaar	midden en hoog	1.040	1%	1%	20%	19%	25%	35%

Bron: ABF (2020), WoON2018. Bewerking Stec Groep (2021). In groen de segmenten waar de doelgroep het sterkst vertegenwoordigt is. Deze percentages gaan puur om de woonvoorkeuren. Getallen in kolom 4 afgerond op 10-tallen. VSH = vrijesectorhuur / SH = sociale huur / GGB = grondgebonden / APP = appartement / LLB = levensloopbestendig

Tabel 3: gewenste woonsituatie van suburbane doelgroepen naar type en eigendom

Naam doelgroep	Leeftijd / samenstelling	Inkomen	Aantal in Lelystad in 2020	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP	VSH APP	KOOP APP
Vroeg Volwassen	< 35 jaar	laag	820	16%	8%	44%	20%	6%	6%
Veel voor weinig	< 35 jaar	midden en hoog	540	2%	3%	87%	0%	3%	4%
Familie doorzon	gezinnen	laag en midden	2.350	36%	5%	50%	7%	0%	2%
Ruimte en Gemak	gezinnen	hoog	4.820	5%	1%	87%	2%	2%	3%
Jong geleerd, oud gedaan	35 - 65 jaar	laag	1.230	32%	5%	25%	29%	2%	7%
Woonerf Welgestelden	35 - 65 jaar	midden en hoog	2.800	7%	5%	61%	7%	4%	16%
Suburbane Senioren	> 65 jaar	laag	3.050	12%	2%	5%	50%	13%	18%
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	> 65 jaar	midden en hoog	1.870	4%	2%	26%	18%	20%	30%

Bron: ABF (2020), WoON2018. Bewerking Stec Groep (2021). In groen de segmenten waar de doelgroep het sterkst vertegenwoordigt is. Deze percentages gaan puur om de woonvoorkeuren. Getallen in kolom 4 afgerond op 10-tallen. VSH = vrijesectorhuur / SH = sociale huur / GGB = grondgebonden / APP = appartement / LLB = levensloopbestendig

Enerzijds bepalen de woonvoorkeuren van de doelgroepen de woningbehoefte in Lelystad. Anderzijds wordt deze behoefte ook bepaald door de ontwikkeling van de doelgroepen. Onderstaande figuur toont de ontwikkeling van de stedelijke en suburbane doelgroepen in Lelystad, op basis van de drie scenario's.

Tabel 4: Indicatieve ontwikkeling doelgroepen per scenario, voor de periode 2020-2040

Naam doelgroep	Leeftijd / samen-stelling	Inkomen	Aantal in Lelystad in 2020	Scenario		
				Autonome groei	Groei 10.000 huishoudens	Groei 40.000 huishoudens
Stedelijke doelgroepen						
JULB	< 35 jaar	laag	1.680			+ + +
JUMI	< 35 jaar	midden	280			+
Yuppies	< 35 jaar	hoog	470			+
Stadse drukte	gezinnen	laag en midden	2.930	+	+	+ + + + + + +
Stads-elite	gezinnen	hoog	2.940	+	+	+ + + + + + +
KISS	35 – 65 jaar	laag	2.570			+ + + + + +
Midlife, Mid-City	35 – 65 jaar	midden en hoog	2.410			+ + + + +
Oudere eenvoud	> 65 jaar	laag	2.570	+ + +	+ + +	+ + + + + +
Stedelijk genieten	> 65 jaar	midden en hoog	1.040	+	+	+ + +
Suburbane doelgroepen						
Vroeg Volwassen	< 35 jaar	laag	820			+ +
Veel voor weinig	< 35 jaar	midden en hoog	540		+	+
Familie doorzon	gezinnen	laag en midden	2.350	+	+	+ + + + + +
Ruimte en Gemak	gezinnen	hoog	4.820	+	+ + +	+ + + + + + + + + + +
Jong geleerd, oud gedaan	35 – 65 jaar	laag	1.230			+ + +
Woonerf Welgestelden	35 – 65 jaar	midden en hoog	2.800	+	+	+ + + + + +
Suburbane Senioren	> 65 jaar	laag	3.050	+ + +	+ + +	+ + + + + + + +
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	> 65 jaar	midden en hoog	1.870	+ +	+ +	+ + + + +

Bron: ABF (2020), WoON2018, O&S (2020), Primos (2020). Bewerking Stec Groep (2021). Eén + of - staat voor circa 500 huishoudens. Getallen in kolom 4 afgerond op 10-tallen.

GEHANTEERDE UITGANSPUNTEN BIJ DOELGROEPENONTWIKKELING

- De huishoudensontwikkeling van het eerste scenario (autonome groei) is gebaseerd op doelgroepenontwikkeling binnen de Primos2020 prognose. Dit betekent op hoofdlijnen: als Lelystad niet inzet op het behouden of aantrekken van jonge huishoudens, dan groeit op termijn alleen het aandeel senioren nog.
- Het tweede scenario (groei met 10.000 woningen) bedient daarnaast ook juist de jonge huishoudens en gezinnen met een midden tot hoger inkomen. Zij wonen nu in een huurwoning of een appartement elders in de MRA. Een deel van hen wil een stap zetten op de woningmarkt, maar door het tekort aan geschikte woningen kan dit niet overal in de MRA. Deze huishoudens wijken uit naar Lelystad omdat ze hier een relatief betaalbare grondgebonden gezinswoning in het groen kunnen kopen.
- In het scenario waarin word ingezet op een groei met 40.000 woningen / huishoudens trekken er meer huishoudens vanuit de MRA (en daarbuiten) naar Lelystad. Naast jonge huishoudens en gezinnen die op zoek zijn naar een woning in een groene woonomgeving gaat het ook om starters, jongere huishoudens en oudere huishoudens die stedelijk willen wonen. Hierdoor neemt naar verwachting in vrijwel alle doelgroepen de vraag toe. Let op: in de rest van de regio trekken deze doelgroepen weg, en groeien daar dus minder sterk (of nemen zelfs in omvang af).

Hoog migratiesaldo belangrijke voorwaarde voor ambitie scenario's, dit moet u goed monitoren

Om het scenario 'groei met 10.000 woningen' en 'groei met 40.000 woningen' mogelijk te maken is een combinatie van enkele basisvoorwaarden en inspanningen vanuit de gemeente cruciaal. Deze scenario's zijn hiermee **relatief onzeker**. **Voorwaarden waaraan moet worden voldaan**:

- Geboortecijfers blijft op een hoog, stabiel niveau
- Toename positief migratiesaldo om woningbehoefte in te vullen

Deze voorwaarden zijn maar beperkt beïnvloedbaar. Zorg daarbij voor doorlopende monitoring van deze voorwaarden en stel de te verwachten huishoudensontwikkeling wanneer nodig bij. In onderstaande tabel weergeven we de 'knoppen' om aan te draaien om aan de voorwaarde te kunnen voldoen.

Scenario	Voorwaarden	Knoppen	
Groei met 40.000 woningen	**Voorwaarde:** Migratie moet op hoog niveau blijven (dit monitoren)	Inzetten op **maximale migratie** van vrijwel alle doelgroepen ook van buiten de MRA	**Landelijke en regionale woningbehoefte** invullen als groeistad
Groei met 10.000 woningen	**Voorwaarde:** Extra inzet nodig op aantrekken van jonge huishoudens en gezinnen met midden tot hoog inkomen	**Extra inzet** op aantrekken gezinnen en jonge huishoudens vanuit de MRA	**Regionale behoefte** invullen als groeistad
Autonome groei	**Voorwaarde:** Anticiperen op demografische ontwikkeling	**Voldoende passend aanbod** door nieuwbouw, rekening houdend met veranderende huishoudenssamenstelling	

5 Wonen en zorg

In dit hoofdstuk brengen we het zorggebruik (in relatie tot wonen) in kaart. We brengen eerst het huidige intramurale[1] en het extramurale[2] zorggebruik van personen van 18 jaar en ouder in Lelystad in beeld en geven vervolgens een indicatie van de zorgbehoefte in 2030.

INDICATIE TOEKOMSTIG ZORGGEBRUIK (INTRA- EN EXTRAMURAAL)

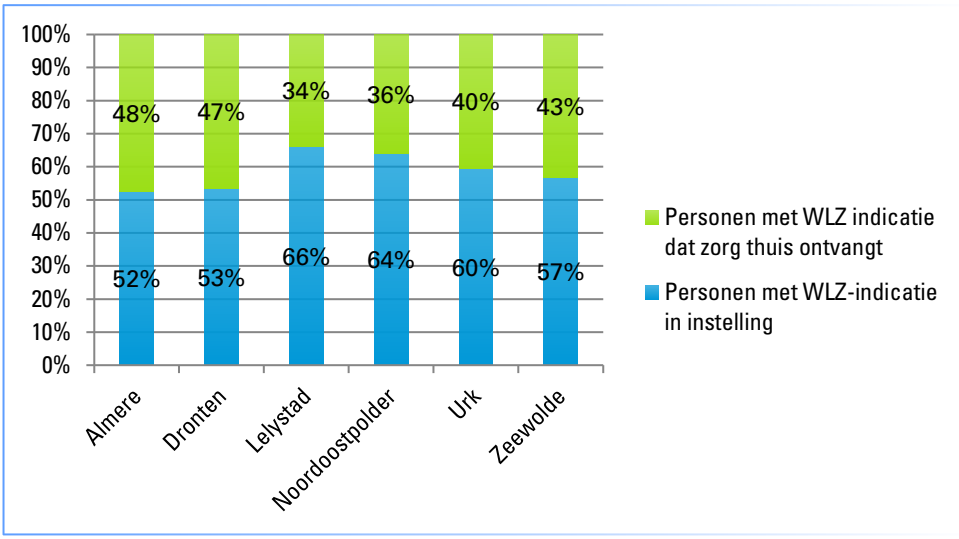
Om het toekomstig aantal intramurale zorgbehoevenden in beeld te brengen combineren we de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt, et cetera) per leeftijdsgroep met de ontwikkeling van de intramurale bevolking per leeftijdsklasse op basis van gegevens van Vektis (2019), CIZ (2021) en Primos2020. We gaan hierbij uit van een gelijkblijvend aandeel zorgindicaties per type per leeftijdsklasse.
Het toekomstig aantal extramurale zorgbehoevenden brengen we op een vergelijkbare wijze in beeld. Hiervoor gebruiken we gegevens over het Wmo gebruik in de gemeente Lelystad, afkomstig van de gemeente en het CBS.

Beleidskeuzes beïnvloeden de vraag naar zorg. De daadwerkelijke invulling van de geraamde behoefte tot 2030 is dan ook sterk afhankelijk van de gemeentelijke doelstellingen en gemaakte keuzes.

Medio 2020 circa 1.380 personen met Wlz indicatie in Lelystad

In Lelystad hebben medio 2020 circa 1.380 personen een indicatie Wlz (bron: CIZ, 2021), waardoor het voor deze personen mogelijk is om zorg binnen een instelling af te nemen. Een deel van deze personen ontvangt de zorg thuis op basis van een volledig pakket thuis en verblijft daardoor niet in een instelling. In Lelystad is dat circa een derde (34%) van alle personen met een Wlzindicatie. Daarmee is het aandeel personen met een Wlz indicatie dat binnen een instelling zorg ontvangt relatief groot vergeleken met de andere regiogemeenten.

Figuur 18: percentage cliënten met Wlz indicatie dat zorg in een instelling of thuis ontvangt, per gemeente.



Bron: Vektis (2019), CIZ (2021), bewerking Stec Groep (2021).

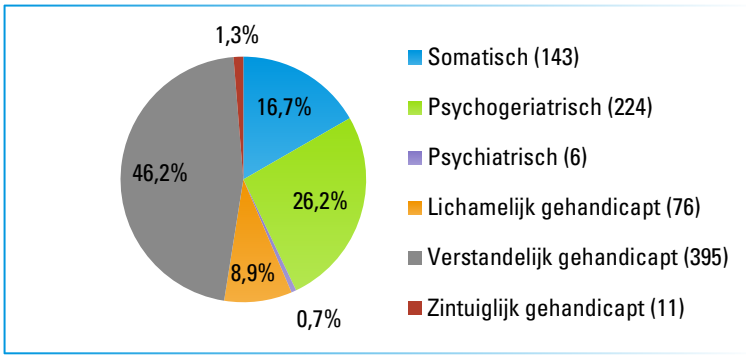
[1] Gezondheidszorg die geboden wordt aan cliënten die in een zorginstelling verblijven op basis van een Wlz indicatie.
[2] De zorg aan cliënten die niet in een instelling verblijven. Het gaat om zorg op afspraak bij de zorgaanbieder, of die de zorgaanbieder bij de cliënt aan huis levert. In dit onderzoek verdiepen we ons op het aandeel dat zorg en ondersteuning ontvangt vanuit de Wmo.

Circa 855 intramurale zorgcliënten van 18 jaar en ouder medio 2020

We splitsen het aantal personen met een Wlz indicatie dat in een instelling woont verder uit. We kijken enkel naar het aandeel personen van 18 jaar en ouder. Dit zijn circa 855 personen medio 2020 uitgaande van de sectoren Verpleging&Verzorging (V&V), Gehandicaptenzorg (GHZ) en Geestelijke gezondheidszorg (GGZ). Het deel van de personen met een Wlz indicatie in een instelling dat jeugdzorg ontvangt blijft daardoor buiten beschouwing. We geven hierna inzicht in de verwachte ontwikkeling van het aantal intramurale cliënten in Lelystad van 18 jaar en ouder.

Figuur 19: intramurale cliënten Lelystad 2020, naar leeftijd (links) en type zorgbehoefte (rechts)

Leeftijdsgroep	Aantal 2020	Aandeel 2020
intramuraal 0-15*	0	0%
intramuraal 15-25	109	13%
intramuraal 25-35	113	13%
intramuraal 35-45	79	9%
intramuraal 45-55	74	9%
intramuraal 55-65	60	7%
intramuraal 65-75	78	9%
intramuraal 75-85	134	16%
intramuraal 85+	208	24%
Totaal	855	100%



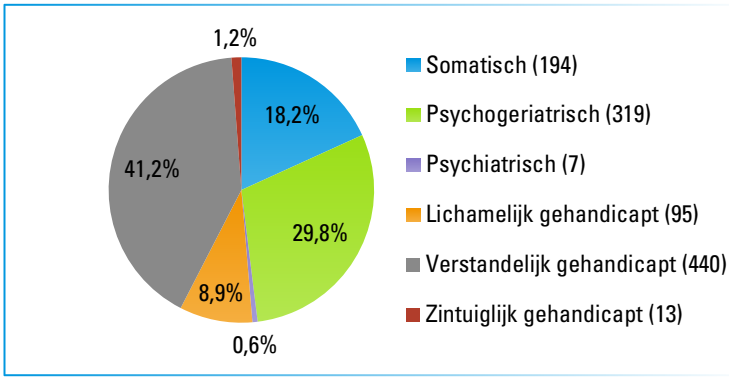
Bron links: Primos2020 (ABF, 2020), Vektis (2019), CIZ (2021), bewerking Stec Groep (2021). Bron rechts: CBS (2020, cijfers 2019), bewerking Stec Groep (2020). Percentages afgerond op hele getallen. Tussen de haakjes is het aantal cliënten per zorgbehoefte opgenomen. *Cijfers over jeugdzorg laten we hier buiten beschouwing.

Aantal intramurale zorgcliënten van 18 jaar en ouder groeit tot 2030 met circa 215 personen

Op basis van Primos2020 verwachten we dat het aantal intramuraal wonende personen in Lelystad tot 2030 toeneemt met circa 213 personen, tot 1.068 cliënten in 2030. Een toename van ruim 25%. Vooral het aandeel 75-plussers onder de intramurale bevolking groeit daarbij sterk, zie ook onderstaande figuur.

Figuur 20: intramurale cliënten Lelystad 2030, naar leeftijd (links) en type zorgbehoefte (rechts)

Leeftijdsgroep	Aantal 2030	Aandeel 2030	Ontwikkeling 2020-2030
intramuraal 0-15*	0	0%	0
intramuraal 15-25	105	10%	-4
intramuraal 25-35	132	12%	19
intramuraal 35-45	88	8%	9
intramuraal 45-55	72	7%	-2
intramuraal 55-65	88	8%	28
intramuraal 65-75	75	7%	-3
intramuraal 75-85	244	23%	110
intramuraal 85+	264	25%	56
Totaal	1.068	100%	213



Bron links: Primos2020 (ABF, 2020), Vektis (2019), CIZ (2021), bewerking Stec Groep (2021). Bron rechts: CBS (2020, cijfers 2019), bewerking Stec Groep (2020). Percentages afgerond op hele getallen. Tussen de haakjes is het aantal cliënten per zorgbehoefte opgenomen. *Cijfers over jeugdzorg laten we hier buiten beschouwing.

Tabel 5: ontwikkeling intramurale zorgclienten van 18 jaar en ouder in de periode 2020 – 2030, uitgesplitst naar type zorgbehoefte

	Somatisch	Psychogeriatrisch	Psychiatrisch	Lichamelijk gehandicapt	Verstandelijk gehandicapt	Zintuigelijk gehandicapt
2020	143	224	6	76	395	11
2030	194	319	7	95	440	13
Ontwikkeling	+51	+95	+1	+19	+45	+2

Bron links: Primos2020 (ABF, 2020), Vektis (2019), CIZ (2021), bewerking Stec Groep (2021). Bron rechts: CBS (2020, cijfers 2019), bewerking Stec Groep (2020).

Centrumgemeente verantwoordelijk voor verblijf en opvang (inclusief beschermd wonen)

De taken die vallen onder verblijf en opvang (beschermd wonen, opvang, spoedopvang en overig beschermd wonen en opvang) worden sinds 2015 in regio verband door een centrumgemeente uitgevoerd, in dit geval Almere. De centrumgemeenten hebben hierbij een regierol en ontvangen ook financiële middelen van het Rijk. Sinds 2015 wordt beschermd wonen daarom door de centrumgemeente gefinancierd vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

Wijzigingen financiering beschermd wonen vanaf 2021

Vanaf 2021 ontvangt een deel van de huidige beschermd wonen-cliënten financiering vanuit de Wlz, omdat zij levenslang ondersteuning nodig hebben. Zorg en verblijf worden dan niet meer gefinancierd vanuit de Wmo (en dus de centrumgemeente), maar vanuit de Wlz. De verwachting is dat ongeveer één derde van alle beschermd wonen cliënten in de regio Almere doorstroomt naar de Wlz. (Doorontwikkeling beschermd wonen en maatschappelijke opvangbureau, NHM (2020). Daarnaast komt vanaf 2022 de functie van de centrumgemeente te vervallen en worden gemeenten weer verantwoordelijk voor beschermd wonen en ontvangen ze hiervoor ook de middelen.

Aantal cliënten verblijf en opvang in Lelystad neemt naar verwachting met circa 15 toe tot 2030

Door het aantal cliënten binnen verblijf en opvang op regionaal niveau naar rato van het aantal personen in de verschillende regiogemeenten te verdelen kan een inschatting gemaakt worden van het aantal cliënten in Lelystad medio 2020. Op basis van de doortrekking van de bevolkingsontwikkeling is ook een inschatting te maken van de ontwikkeling tot 2030. Er is daarbij geen rekening gehouden met de ambitie om het aantal beschermd wonen plaatsen op termijn te verminderen. Tevens is onbekend welk aandeel van deze cliënten financiering ontvangt vanuit de Wmo (van de gemeente) of welk aandeel door zal stromen naar de Wlz.

Tabel 6: Ontwikkeling cliënten verblijf en opvang (inclusief beschermd wonen) in Lelystad.

Aantal cliënten verblijf en opvang (inclusief beschermd wonen)	2020	2030	Ontwikkeling
Lelystad	135	150	+15

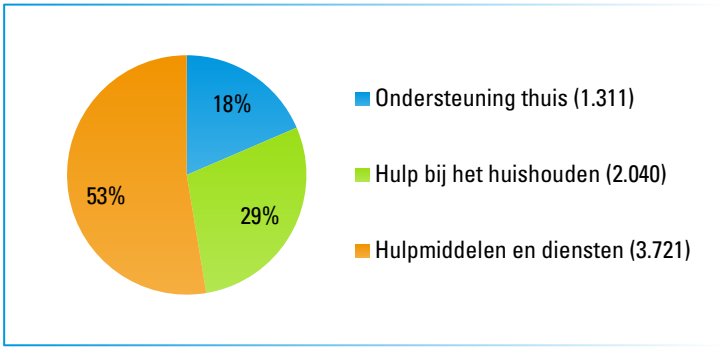
Bron links: Primos2020 (ABF, 2020), Vektis (2019), CIZ (2021), bewerking Stec Groep (2021). Bron rechts: CBS (2020, cijfers 2019), bewerking Stec Groep (2020).

Circa 5.305 extramurale zorgcliënten ontvangen medio 2020 zorg en ondersteuning vanuit Wmo (exclusief verblijf en opvang)

In Lelystad zijn er in 2020 circa **5.300 personen van 18 jaar en ouder die extramurale zorg** en ondersteuning ontvangen vanuit de Wmo. Het aantal personen dat extramuraal zorg ontvangt op het totaal aantal inwoners in Lelystad ligt hiermee rond de 7%. Het gaat vooral om hulpmiddelen en diensten. Deze categorie heeft een aandeel van 53% binnen de extramurale zorggroep. Andere vaak voorkomende zorgbehoeften zijn ondersteuning thuis (18%) en hulp bij het huishouden (29%).
Er is hiervoor uitsluitend gekeken naar Wmo: jeugdzorg en wijkverpleging maken geen deel uit van de analyse naar extramuraal zorggebruik. Ondersteuning vanuit de Wmo is doorgaans enkel bedoeld voor personen vanaf 18 jaar. Voor personen tot 18 jaar wordt de ondersteuning gefinancierd vanuit de jeugdzorg.

Figuur 21: extramurale cliënten Lelystad 2020, naar leeftijd (links) en type zorgbehoefte (rechts) (exclusief verblijf en opvang)

Leeftijdsgroep	Aantal 2020	Aandeel 2020
extramuraal 0-15*	0	0%
extramuraal 15-25	90	2%
extramuraal 25-35	425	8%
extramuraal 35-45	491	9%
extramuraal 45-55	870	16%
extramuraal 55-65	764	14%
extramuraal 65-75	754	14%
extramuraal 75-85	1.187	22%
extramuraal 85+	724	14%
Totaal	5.305	100%



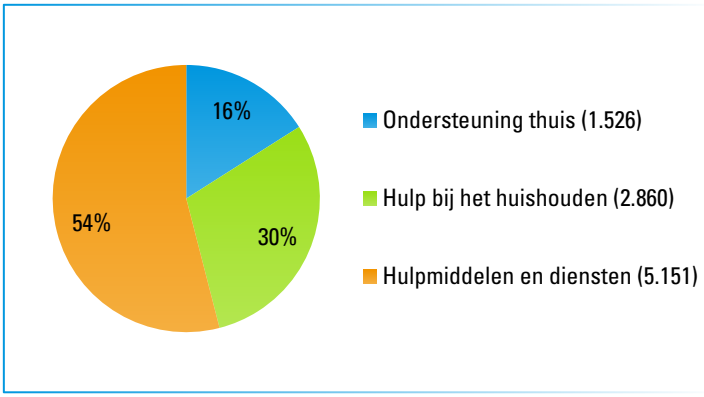
Bron links: Primos2020 (ABF, 2020), bewerking Stec Groep (2020). Bron rechts: CBS (2020, cijfers 2019), bewerking Stec Groep (2020). Percentages afgerond op hele getallen. Tussen de haakjes is het aantal cliënten per zorgbehoefte opgenomen. Omdat personen meer voorzieningen tegelijkertijd kunnen gebruiken telt het totaal aantal niet op tot het aantal dat vermeld is in de tabel. *Ondersteuning vanuit de Wmo is bedoeld voor personen vanaf 18 jaar.

Aantal extramurale zorgcliënten dat zorg en ondersteuning vanuit de Wmo ontvangt groeit tot 2030 met ruim 1.680 personen (exclusief verblijf en opvang)

Op basis van Primos2020 verwachten we dat het aantal extramuraal wonende personen van 18 jaar en ouder in Lelystad tot 2030 toeneemt met circa 1.680 personen, tot 6.980 cliënten in 2030. Een toename van ruim 32%. Vooral het aandeel 75-plussers onder de extramurale bevolking groeit daarbij sterk, zie ook onderstaande tabel.

Figuur 22: extramurale cliënten Lelystad 2030, naar leeftijd (links) en type zorgbehoefte (rechts) (exclusief verblijf en opvang)

Leeftijdsgroep	Aantal 2030	Aandeel 2030	Ontwikkeling 2020-2030
extramuraal 0-15*	0	0%	0
extramuraal 15-25	65	1%	-26
extramuraal 25-35	468	7%	+44
extramuraal 35-45	598	9%	+107
extramuraal 45-55	815	12%	-55
extramuraal 55-65	901	13%	+137
extramuraal 65-75	776	11%	+22
extramuraal 75-85	2.278	33%	+1.091
extramuraal 85+	1.080	15%	+356
Totaal	6.981	100%	+1.676



Bron links: Primos2020 (ABF, 2020), bewerking Stec Groep (2020). Bron rechts: CBS (2020, cijfers 2019), bewerking Stec Groep (2020). Percentages afgerond op hele getallen. Tussen de haakjes is het aantal cliënten per zorgbehoefte opgenomen. Omdat personen meer voorzieningen tegelijkertijd kunnen gebruiken telt het totaal aantal niet op tot het aantal dat vermeld is in de tabel. *Ondersteuning vanuit de Wmo is bedoeld voor personen vanaf 18 jaar.

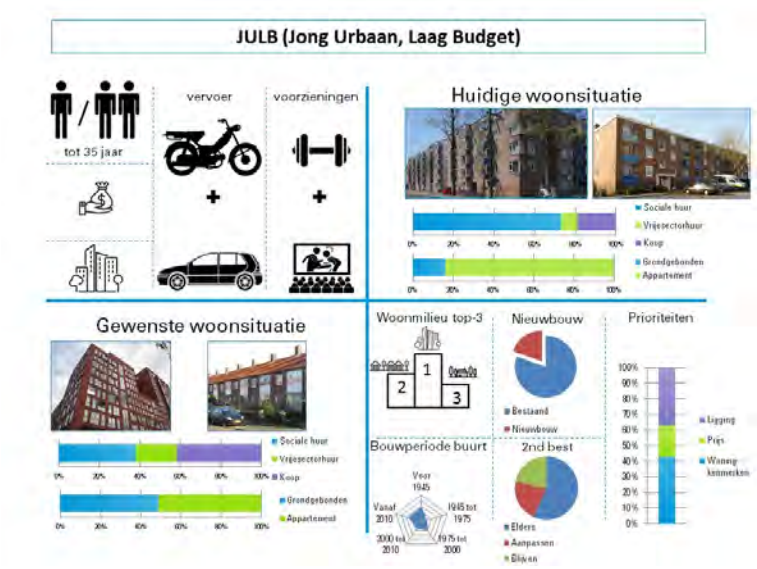
Toenemende zorgvraag vraagt om aanpassing bestaande woningvoorraad en passende nieuwbouw

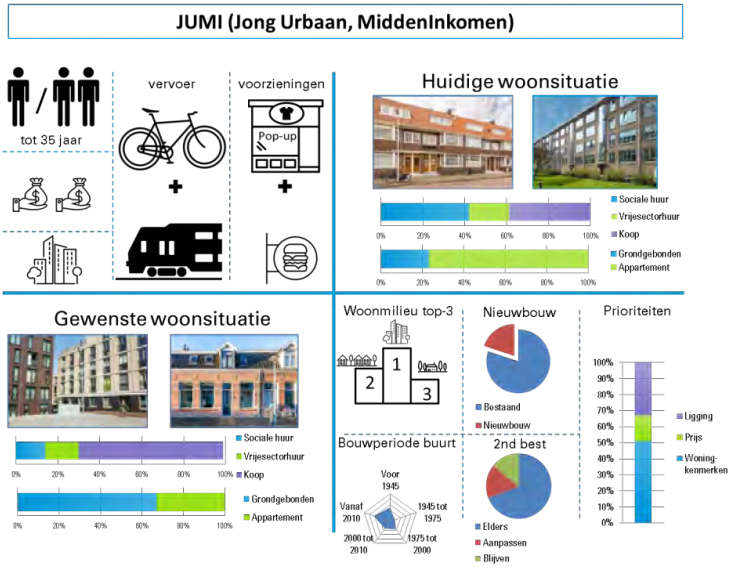
Door de toename van het aantal zorgbehoevenden neemt de vraag naar zorg en bijpassende woonvormen toe. Op basis van bovenstaande analyses gaat het om een toegenomen vraag naar circa 215 intramurale plekken en 15 plaatsen voor beschermd wonen tot 2030. Deze vraag maakt geen onderdeel uit van de in hoofdstuk 4 geraamde woningbehoefte. In de reguliere woningvoorraad ontstaat vanuit circa 1.680 personen een behoefte aan aangepaste / gelijkvloerse woningen tot 2030. Deze behoefte kan naast nieuwbouw ook door aanpassing van de bestaande woningvoorraad worden opgevangen. Kansrijk zijn vooral levensloopbestendige appartementen en grondgebonden nultredenwoningen. De toenemende behoefte aan deze type woningen is ook terug te zien in de behoefteraming voor appartementen en levensloopbestendige woningen in paragraaf 4.1. De cijfers uit paragraaf 4.1 zijn echter niet een-op-een vergelijkbaar omdat de analyses in hoofdstuk 5 betrekking hebben op alle de zorgbehoevende personen.

Bijlage A - STEC-doelgroepen

Profielschets stedelijk georiënteerde doelgroepen

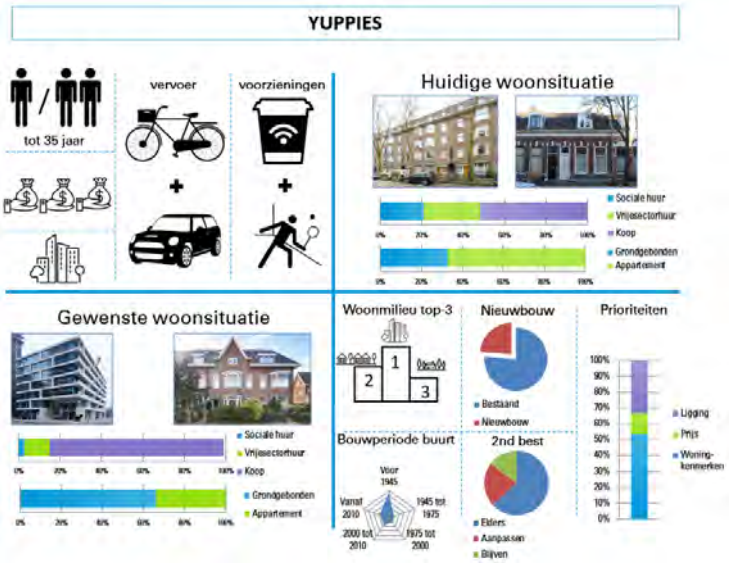
De **'JULB'** doelgroep (Jong Urbaan, Laag Budget) is vaak geboren en getogen in de stad waar zij wonen. Het zijn alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een laag inkomen. Relatief laat gaat men zelfstandig wonen, vaak een portiek- of galerijflat als starterswoning. Bij voorkeur blijft men in de wijk waar men is opgegroeid, al is hun keuzevrijheid beperkt. Vanwege hun inkomen zijn zij sterk aangewezen op sociale huur.

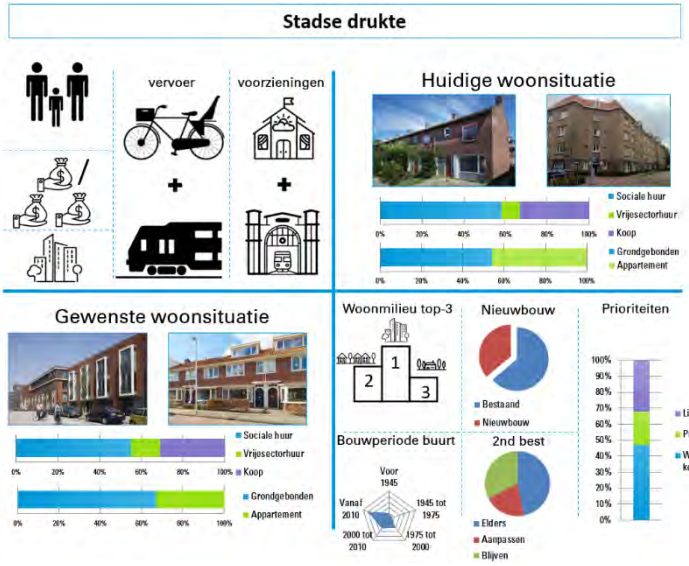




'JUMI's' (Jong, Urbaan, Middeninkomen) zijn jonge huishoudens (alleenstaanden en stellen tot 35 jaar) met een middeninkomen. Vaak hoogopgeleid, met enkele jaren werkervaring. Zij wonen bij voorkeur op loop- of fietsafstand van stedelijke voorzieningen zoals winkels en horeca. Zij verdienen te veel voor een sociale huurwoningen. Daarom landen ze vaak in een vrijesectorhuurwoning of een koopwoning. Goede OV-bereikbaarheid is voor hen een must, autobereikbaarheid is minder doorslaggevend. Een deel van de JUMI-doelgroep woont nu in een sociale huurwoning maar wil naar een koop- of vrijesectorhuurwoning verhuizen, passend bij hun groeiende inkomen.

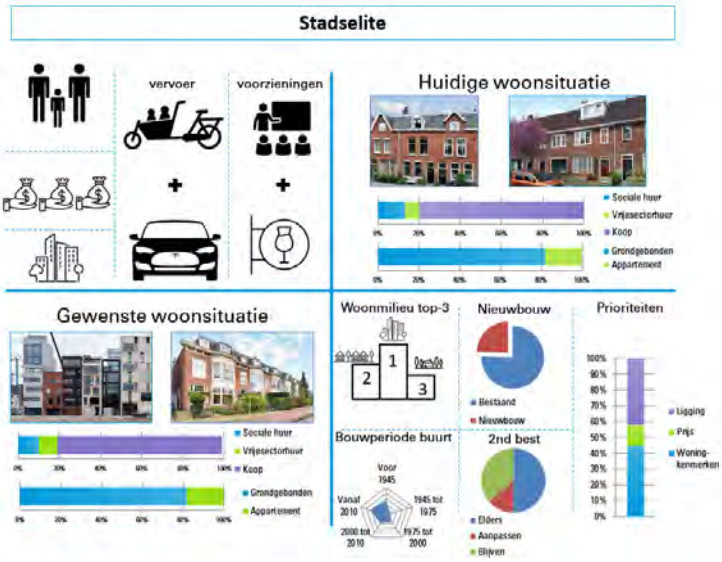
'Yuppies' zijn alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een hoog inkomen en een voorkeur voor een stedelijk woonmilieu. Ze zijn carrièregericht en hebben een sterke binding met de Lelystad en de MRA vanwege hun carrière of sociale leven. De eisen die zij stellen aan de omgeving lijken sterk op die van de JUMI's. Yuppies hebben echter meer bestedingskracht, zijn minder OV-georiënteerd en maken meer gebruik van een eigen auto. De Yuppies hechten waarde aan luxe, comfort en een goede parkeerruimte voor hun auto. Ze verkiezen nieuwbouwwoning vanwege het comfort van nieuwbouw boven een minder comfortabele, oudere woning elders in de stad. Een goede buitenruimte is daarbij essentieel.

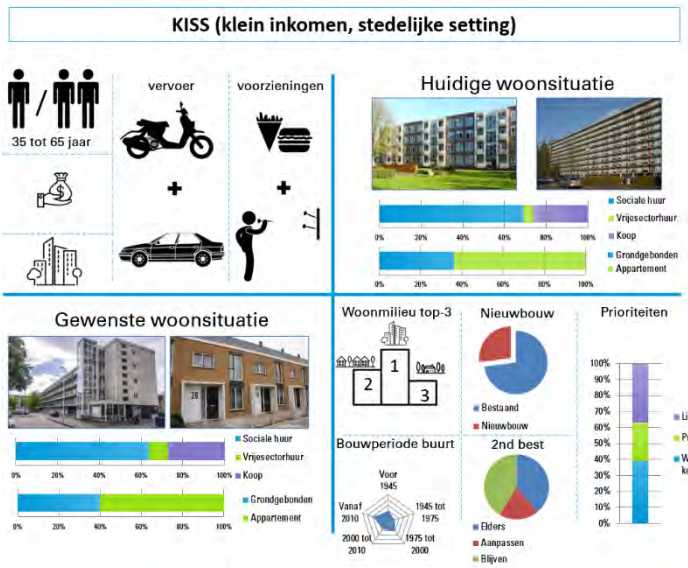




De doelgroep **'Stadse drukte'** zijn gezinnen met een lager tot middeninkomen. Ze wonen een groot deel, zo niet hun hele leven al in de stad en verkiezen de levendige woonomgeving boven de rustigere buitenwijken. De gezinnen met een lager inkomen landen vaker in de sociale huur, waarbij ook een gezinsappartement (met voldoende buitenruimte) mogelijk is. Indien het inkomen hoog genoeg is maken ze de stap naar een betaalbare tussenwoning in het koopsegment. Belangrijk voor hen is de binding met de buurt en de nabijheid van scholen, sport- en speelvoorzieningen voor de kinderen. Daarnaast maken ze vaker gebruik van het openbaarvervoer en de fiets dan de gezinnen met een hoger inkomen.

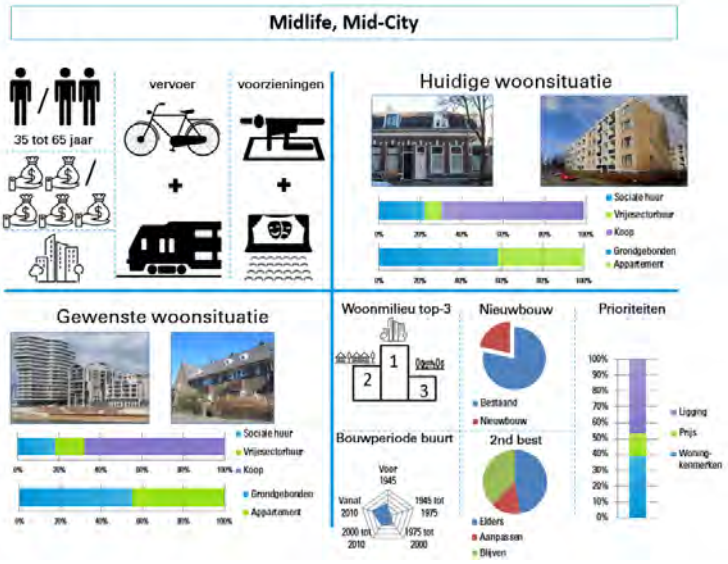
De **'Stads-Elite'** betreft welgestelde gezinnen met een hoog inkomen. Ze hebben genoeg middelen om stedelijk te kunnen wonen en toch privacy voor het gezin te kunnen waarborgen. Het gaat vooral om stadswoningen in het koopsegment met een groot woonoppervlak. Verder stelt deze doelgroep hoge eisen aan voorzieningen, waaronder onderwijs. De Stads-Elite gebruikt bovengemiddeld vaak een elektrische auto, waardoor een laadpaal voor de deur essentieel is. Kinderen worden de (bak)fiets naar school gebracht.

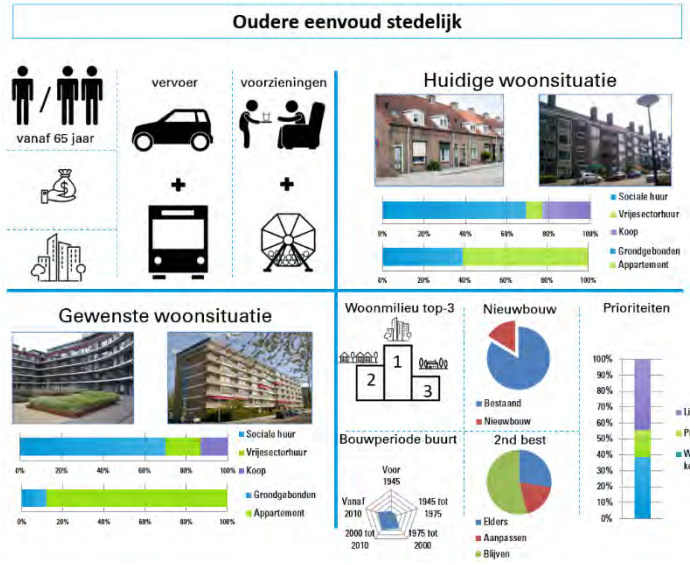




De **'KISS'** (klein inkomen, stedelijke setting) doelgroep bestaat uit stedelijk georiënteerde alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar, met een laag inkomen. Door dit lage inkomen zijn zij veelal aangewezen op sociale huurwoningen. Het is een doelgroep die door het lage inkomen minder mobiel is dan de doelgroepen met hogere inkomens. Door de toegenomen woningprijzen is het daarnaast voor hen steeds lastiger om een woning te vinden in Lelystad. De doelgroep zal dan ook in de kleinere en goedkopere (sociale huur) woningen landen. Een groot deel van hen, vooral de alleenstaanden, heeft de voorkeur voor een appartement.

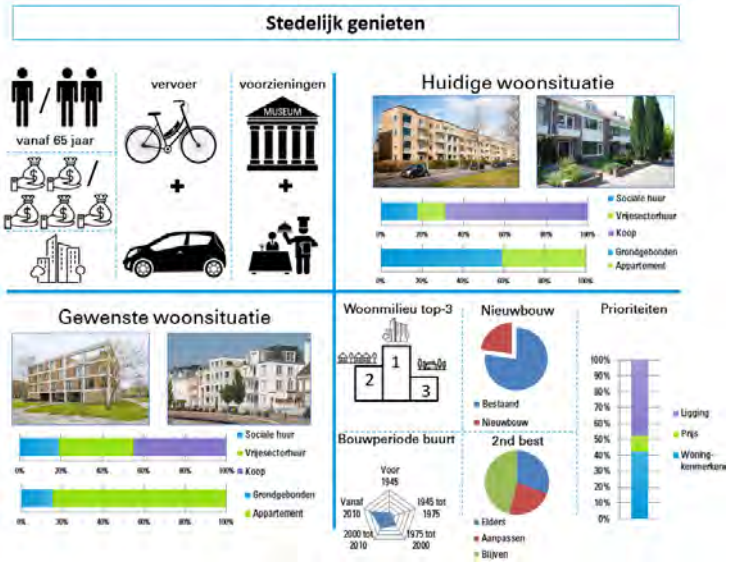
De groep **'Midlife, Mid-City'** bestaat uit alleenstaanden en stellen tussen de 35 tot 65 jaar met een midden tot hoger inkomen. Deze groep is carrièregericht en kiest voor de levendigheid van een stadse omgeving, in combinatie met een ruime, comfortabele woning. Een goede ligging van de woning is voor deze groep minstens zo belangrijk als de kenmerken van de woning zelf. De 'Midlife, Mid-City' huishoudens reizen vaak per fiets of OV, een deel verkiest een eigen auto. Meer dan de jongere doelgroepen hecht deze groep bovendien waarde aan de nabijheid van culturele voorzieningen zoals theater en musea. Het betreft voornamelijk doorstromers uit het koopsegment.



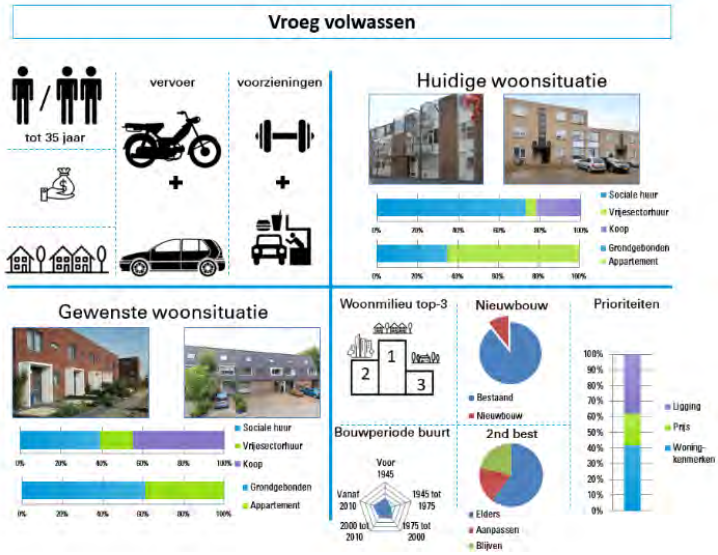


De **'oudere eenvoud stedelijk'** is een doelgroep bestaande uit alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar met een laag inkomen, bijvoorbeeld een klein pensioen. Ze wonen bij voorkeur op loopafstand van voorzieningen. Door de afnemende eigen mobiliteit maken zij in toenemende mate gebruik van de bus. De doelgroep hecht daarbij ook waarde aan ontmoetingsruimte in de buurt voor de sociale contact. Een groot deel van hen woont op dit moment in een appartement of zal daar op termijn naartoe willen verhuizen. Hiervoor zijn zij sterk afhankelijk van beschikbaarheid in het sociale huursegment.

De doelgroep **'Stedelijk Genieten'** betreft stedelijk georiënteerde, vitale 65-plushuishoudens met een midden- tot hoog inkomen. De groep hecht waarde aan een aantrekkelijke, niet te drukke ligging in combinatie met een hoogwaardige afwerking van de woning, voorzien van alle gemakken. Dagelijkse voorzieningen hebben zij het liefst op loopafstand van hun woning, culturele voorzieningen op fietsafstand. Dankzij hun eigen auto en (elektrische) fiets is hun mobiliteit nog groot, ondanks hun toenemende leeftijd. Naast een veilige omgeving en een hoogwaardig afgewerkt en ruime woning (bij voorkeur een appartement) hechten 'stedelijke genieters' ook aan een goede autobereikbaarheid.

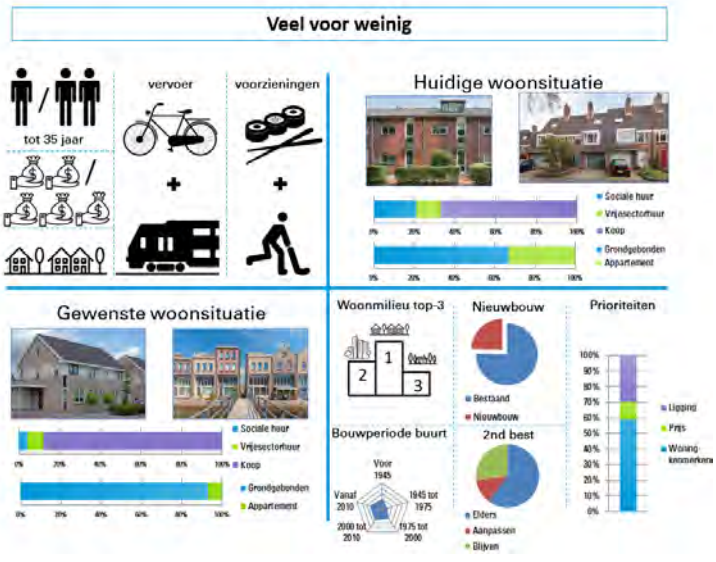


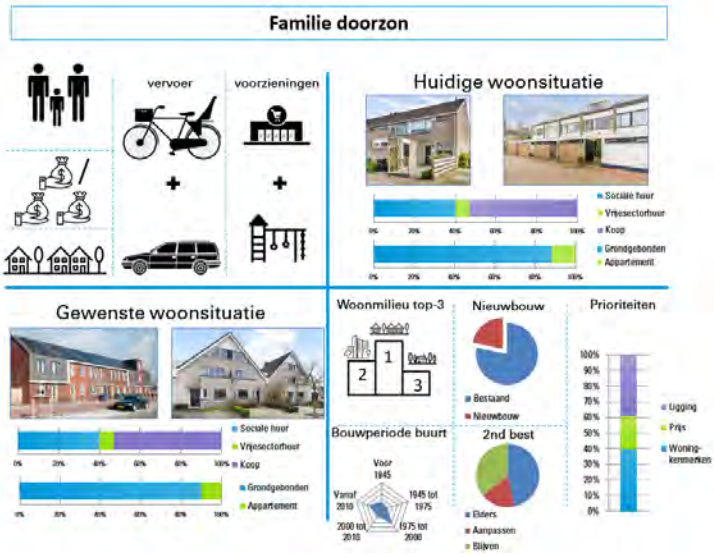
Profielschets suburbaan georiënteerde doelgroepen



De '**vroeg volwassen'** doelgroep zijn jonge alleenstaanden en stellen met een laag inkomen die uit huis gaan of voor het eerst gaan samenwonen. De voorkeur van deze doelgroep gaat doorgaans uit naar een eengezinswoning, maar door hun beperkte bestedingsruimte zijn ze beperkt in hun woonkeuze. Voor alleenstaanden behoort een appartement ook tot de mogelijkheid. De vroeg volwassen doelgroep landt daardoor in het goedkope koopsegment of de sociale huur. Ze hechten waarde aan het hebben van een eigen auto, zodat werk in de regio goed bereikbaar is.

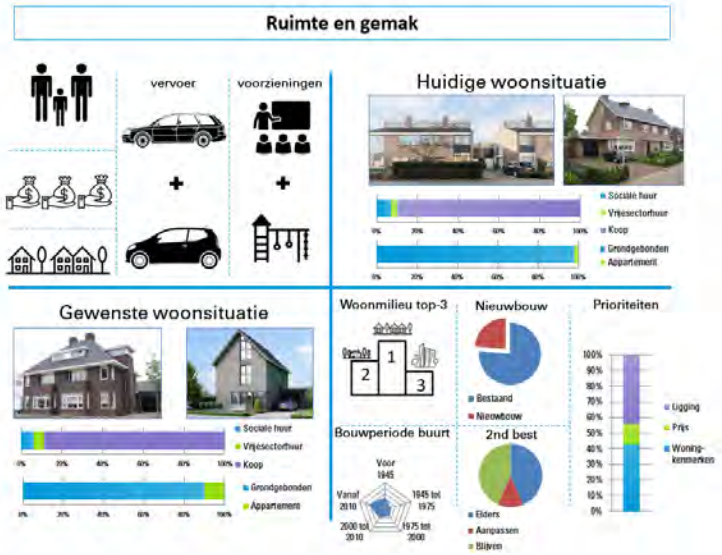
De '**veel voor weinig'** doelgroep kiest vooral vanwege de relatieve betaalbaarheid ten opzichte van andere steden in de MRA voor een grondgebonden nieuwbouwwoning in Lelystad. Zij maken een rationele afweging: in Lelystad krijgen ze meer vierkante meters voor hetzelfde bedrag; 'value for money'. De 'veel voor weinig' doelgroep heeft een grote voorkeur voor een ruime grondgebonden woning. Ze landen daardoor in ruimere (koop) woningen in een ruim opgezette wijk, die ze dankzij hun goede financiële positie kunnen veroorloven.

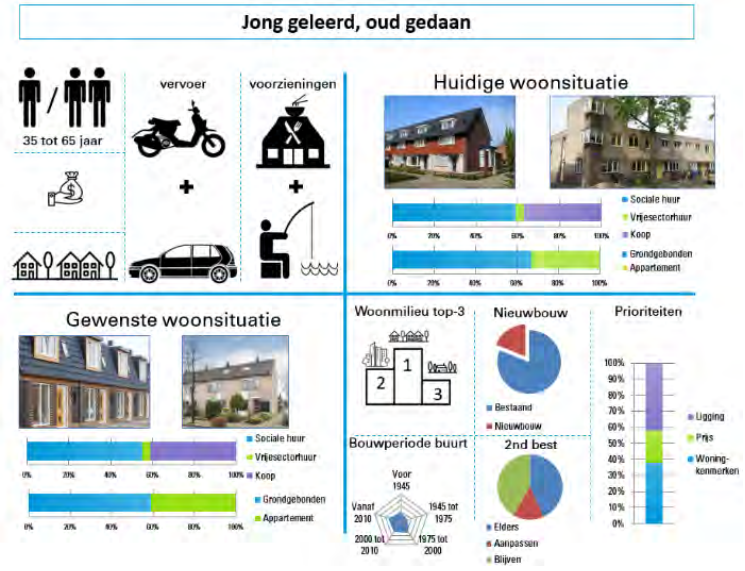




De **'familie doorzon'** (gezinnen met een laag en middeninkomen) kiezen vaker voor een grondgebonden koopwoning. Dit omdat ze een volgende stap willen maken in hun woon carrière. Een deel van de 'familie doorzon' doelgroep woont nu in een sociale huurwoning maar wil naar een koop- of vrijesectorhuurwoning verhuizen, passend bij hun groeiende inkomen. Hun voorkeur gaat uit naar een grondgebonden koopwoning met een tuin. Daardoor landen ze in betaalbare rij en tussenwoningen in Lelystad. Het zijn auto georiënteerde gezinnen. De doelgroep hecht waarde aan de aanwezigheid van scholen en andere voorzieningen.

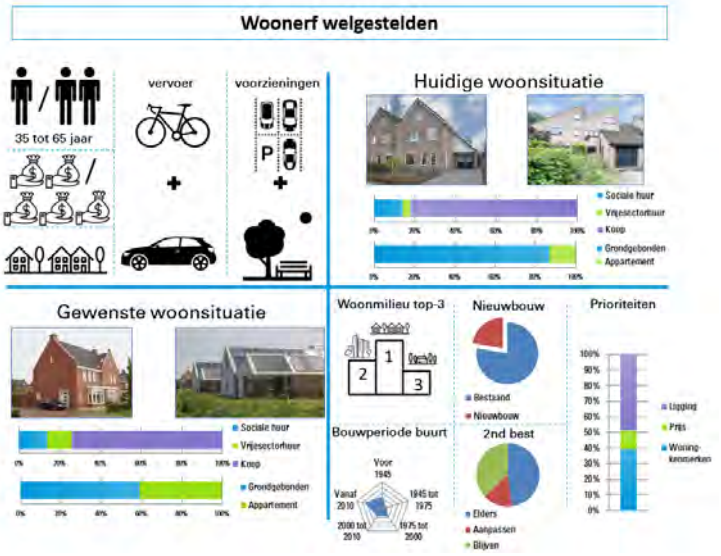
De **'ruimtezoekers voor de kinderen'** (gezinnen met een hoog inkomen) die voor een grondgebonden woning in het groen in Lelystad kiezen zijn gericht op luxe en comfort. Ze kiezen voor een grondgebonden (nieuwbouw-)woning met tuin en voldoende ruimte voor de kinderen. Het is een doelgroep die kiest voor karakter en eigenheid en heeft een grote voorkeur voor een koopwoning. Onderscheidende architectuur en een hoog afwerkingsniveau sluiten aan bij de eisen en levensstijl waaraan deze doelgroep haar identiteit ontleent. De buurt waar je woont, en de uitstraling van het huis, en de straat doen ertoe.
Belangrijk ook is er te wonen met andere gezinnen die grofweg dezelfde verwachtingen hebben.

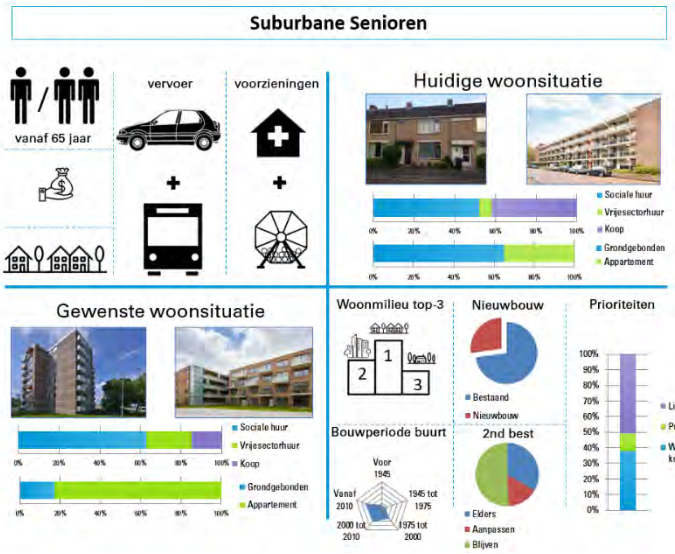




De groep **'Jong geleerd, oud gedaan'** zijn alleenstaanden en stellen van middelbare leeftijd met een laag inkomen. Ze zijn door het beperkte budget beperkt in de woonkeuze en landen vaker in een sociale huurwoning. Daarmee toont de doelgroep gelijkenis met de groep 'vroeg volwassen'. De 'Jong geleerd, oud gedaan' groep is auto georiënteerd en veelal woonachtig in een sociale huurwoning. Ze hechten veel waarde aan de wijk waarin ze wonen en de nabijheid van vrienden en familie en vrienden die ook in dezelfde wijk wonen.

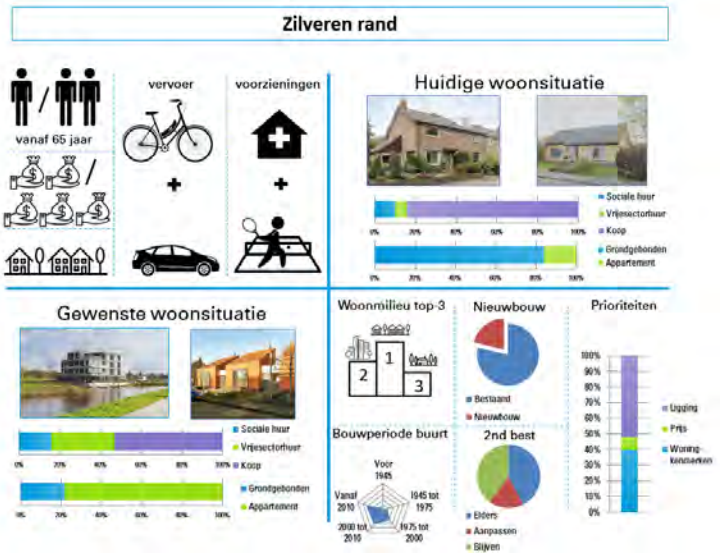
'Woonerf welgestelden' zijn alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar met een midden tot hoog inkomen. Het gaat om relatief vermogende huishoudens (vaak tweeverdieners) met een of twee auto's. Zij zijn carrièregericht, suburbaan georiënteerd, en onderscheiden zich daarmee van de meer stedelijk georiënteerde alleenstaanden en stellen in dezelfde leeftijdscategorie. Een ruime woning met het oog op kinderen hebben zij niet nodig. Wel kiezen ze bewust voor de ruimte van een eengezinswoning met tuin, gelegen in een rustige en groene omgeving. In de buurt is het belangrijk dat je kunt sporten, en dat voorzieningen nabij zijn.





'Suburbane Senioren' zijn oudere huishoudens met een laag inkomen. Het zijn huishoudens die een grondgebonden woningen inruilen voor een gelijkvloerse woning. Door hun lage inkomen zijn zij vaak aangewezen op het sociale huursegment. Ze landen daardoor vaak in gelijkvloerse appartementen in kleinschalige complexen. Laagdrempelige voorzieningen zoals een buurthuis zijn voor hen belangrijke ontmoetingsplekken. Ze wonen graag in de nabijheid van zorgvoorzieningen, zoals de huisarts, een apotheek. Omdat de eigen vervoersmogelijkheden afnemen zijn zij vaker aangewezen op het openbaar vervoer.

De 'ruim(t)e genieters / zilveren rand' zijn alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar met een midden tot hoog inkomen. Ze wonen nu nog in een grote vrijstaande woning die niet geschikt is als levensloopbestendige woning. Deze oudere huishoudens hebben in toenemende mate de voorkeur voor een appartement of gelijkvloerse woning (in het huursegment). Dit als resultaat van een afnemende vitaliteit en het feit dat men zorgeloos wil wonen zonder het onderhoud aan de woning of een tuin. Zij vinden een veilige omgeving en een hoogwaardig afgewerkte woning van belang, evenals een goede autobereikbaarheid. De oudere huishoudens zijn doorgaans gesteld op een beschutte omgeving, maar wonen bij voorkeur op loopafstand van dagelijkse voorzieningen.





Bijlage 4 Lelystad Seniorproof

stec
groep



Lelystad seniorproof

Visie op een levensloopgeschikte wijk

Stec Groep aan gemeente Lelystad

Luuk Lentferink, Esther Geuting & Anneloes Bouma
31 maart 2021

Inhoudsopgave

1 Aanleiding 3

1.1 Samen naar een wijkgerichte aanpak 3
1.2 We werken in het kader van 'Lelystad seniorproof' aan een wijkaanpak gericht op senioren 4

2 Aandeel senioren in Lelystad neemt toe 5

2.1 In vrijwel alle wijken in Lelystad neemt het aandeel 65+ toe 5
2.2 Met de vergrijzing neemt ook de vraag naar ondersteuning en zorg toe 6

3 Visie op het wonen 8

3.1 Levensloopgeschiktheid woningvoorraad 8
3.2 Eisen aan de levensloopgeschikte woning 10
3.3 Zelfstandig of geclusterd wonen 10
3.4 De vraag naar wonen en zorg verandert 10
3.5 De Lelystadse visie 11

4 Visie op zorg en voorzieningen 12

4.1 Voorzieningen binnen de rollatorradius 12
4.2 Zorg en welzijn 12
4.3 (Zorg) Domotica 12
4.4 De Lelystadse visie 13

5 Visie op de leefomgeving 15

5.1 Inrichting openbare ruimte 15
5.2 Bereikbaarheid en openbaar vervoer 15
5.3 Groen en veiligheid 15
5.4 De Lelystadse visie 16

6 Toetsingskader 17

7 Voorbeeldwijk: de Boswijk 19

7.1 Woningen: aanpasbaarheid bestaande voorraad 20
7.2 Zorg en welzijnsvoorzieningen en dagelijkse voorzieningen 22
7.3 Fysieke omgeving 24
7.4 Totaalscore woonomgeving: potentie seniorproof 26

8 Bijlagen 28

1 Aanleiding

1.1 Samen naar een wijkgerichte aanpak

Net als veel andere steden in Nederland vergrijst de bevolking van Lelystad. Het aantal senioren in de stad neemt de komende jaren toe, waarbij door de toename van het aantal oudere senioren (80 jaar en ouder) sprake is van een dubbele vergrijzing. Extramuralisering draagt er aan bij dat senioren steeds langer zelfstandig wonen, al dan niet met ondersteuning. Ook wonen zij vaker alleen, waardoor het aantal eenpersoonshuishoudens in de stad verder toeneemt.

Langer zelfstandig wonen resulteert in een veranderende woonbehoefte van seniorenhuishoudens. De behoefte kan uiteenlopen van aanpassingen aan de huidige woning tot de vraag naar woonmogelijkheden met bijbehorende voorzieningen tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis in. Ook wordt de nabijheid van voorzieningen door de afnemende mobiliteit een belangrijke voorwaarde en neemt de vraag naar kleinere woningen toe onder senioren. De bestaande woningvoorraad is in veel gevallen onvoldoende geschikt om deze veranderende vraag op te vangen. En behalve de woning is een levensloopgeschikte leefomgeving ook van belang om senioren langer zelfstandig te kunnen laten wonen. Daarnaast is er sprake van een herijking van de verzorgingsstaat waarbij een nieuw evenwicht wordt gezocht tussen individuele en collectieve verantwoordelijkheid. Ook neemt de algemene zorgvraag van senioren toe en tegelijkertijd verandert de aard van de zorgvraag als gevolg van ouderdomskwetsbaarheid, het hebben van meerdere chronische aandoeningen (comorbiditeit) en het vaker voorkomen van eenzaamheid en dementie.

De gemeente Lelystad staat daarom voor de grote opgave de woningvoorraad en de leefomgeving de komende jaren geschikt te maken voor het opvangen van de vergrijzing en de daar bij horende woonbehoefte. De gemeente staat niet alleen in deze opgave. Het is een gedeeld probleem, waarvoor een gedeelde visie nodig is. Daarom presenteert de gemeente samen met haar partners op het gebied van wonen, welzijn en zorg een gezamenlijke visie op de levensloopgeschikte wijk. Hier hebben naast de gemeente Lelystad ook corporaties, zorgaanbieders en ouderenorganisaties aan deelgenomen. De visie vormt voor alle partijen de onderlegger voor verdere samenwerking en beleid. Een deel van de essentie van de visie zal een plek krijgen binnen de nieuwe gemeentelijke woonvisie voor Lelystad.

WAT VERSTAAN WE ONDER EEN LEVENSLOOPGESCHIKTE WIJK?

In een levensloop geschikte (of -bestendige) wijk kunnen én willen haar bewoners zo lang mogelijk blijven wonen en er zich een leven lang thuis voelen. Als er veranderingen optreden, in de gezinssituatie, het inkomen of de gezondheid hoeft de leefomgeving niet te veranderen. Er is passende woonruimte en er zijn voldoende voorzieningen in de buurt die aansluiten bij de wensen, behoeften en mogelijkheden van alle bewoners. De openbare ruimte is geschikt voor iedereen. Brede wandelroute leiden bijvoorbeeld naar (zorg) voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen, van kinderen tot senioren. Door divers woningaanbod en voldoende doorstroommogelijkheden in de wijk, is er een mix van bewoners die zich een leven lang thuis voelt in Lelystad.

In de wijk zijn voldoende voorzieningen en faciliteiten aanwezig die aansluiten op de wensen en behoeften of mogelijkheden van alle inwonersgroepen, van jong tot oud. De openbare ruimte is geschikt voor alle inwoners. Van wandelroutes met voldoende straatmeubilair die leiden naar voorzieningen voor senioren, tot sportfaciliteiten voor jongeren.

Belangrijke kanttekening bij deze visie is dat we ons willen richten op het inbouwen van flexibiliteit in onze woningmarkt. Naast vergrijzing spelen er ook allerlei andere (demografische) ontwikkelingen die invloed hebben op de toekomstige woningbehoefte. Denk aan migratie, toenemend aantal eenpersoons-huishoudens, verschuiving van bezit naar gebruik, kortere levenscycli van gebouwfuncties etc. Het is belangrijk dat we de komende jaren met vertrouwen kunnen bouwen aan senioren- en zorgwoningen en tegelijk oog houden voor de maatschappij die zich daar omheen beweegt en ontwikkelt.

1.2 We werken in het kader van 'Lelystad seniorproof' aan een wijkaanpak gericht op senioren

Levensloopgeschikt heeft betrekking op alle inwoners in de wijk, ongeacht inkomen, huishoudenssamenstelling of leeftijd. In dit document werken we in het kader van 'Lelystad seniorproof' aan de visie op een wijk die seniorproof is. Hierin ligt de focus op de (veranderende) woonbehoefte van senioren in Lelystad en de opgaven die hieruit voortkomen. Deze visie vormt daarmee één van de bouwstenen van de visie op een levensloopgeschikte wijk voor alle inwoners in Lelystad.

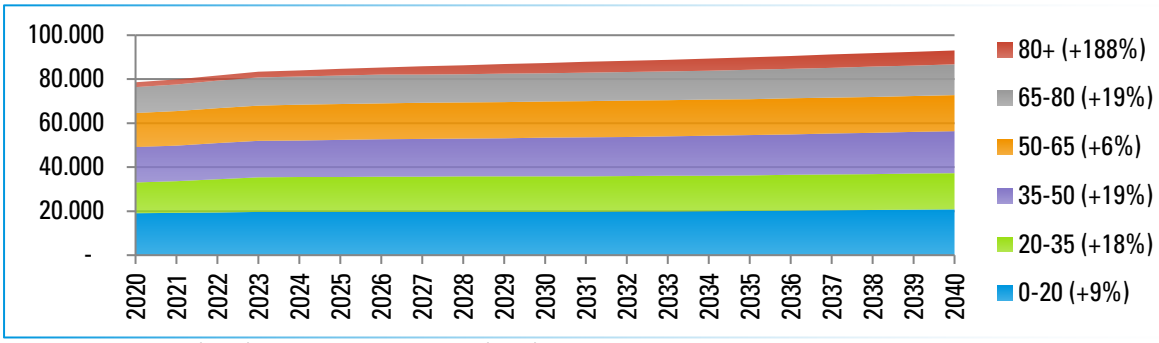
Op basis van de visie formuleren we concrete ambities voor Lelystad. We geven bij iedere ambitie aan hoe we hier uitvoering aan gaan geven en de partijen die daarbij betrokken worden. We werken vervolgens naar een toetsingskader voor de wijkaanpak, waarbij de Boswijk in Lelystad is aangewezen als pilotwijk. De gemeente Lelystad heeft daarbij de trekkende rol op zich genomen om tot de uitvoering te komen.

2 Aandeel senioren in Lelystad neemt toe

2.1 In vrijwel alle wijken in Lelystad neemt het aandeel 65+ toe

De bevolking van Lelystad groeit tussen 2020 en 2040 naar verwachting met circa 14.500 personen, een groei van ruim 18%. Zoals onderstaand figuur laat zien zullen bepaalde leeftijdscategorieën daarbij sneller groeien dan andere. Opvallend is de groei van het aantal personen van 65 jaar en ouder. Deze groep groeit van 13.980 personen in 2020 naar 20.310 personen in 2040, zie tabel A1 in de bijlage. Vooral het aantal oudere senioren (80 jaar en ouder) groeit naar verwachting relatief snel in de komende 20 jaar (+188%).

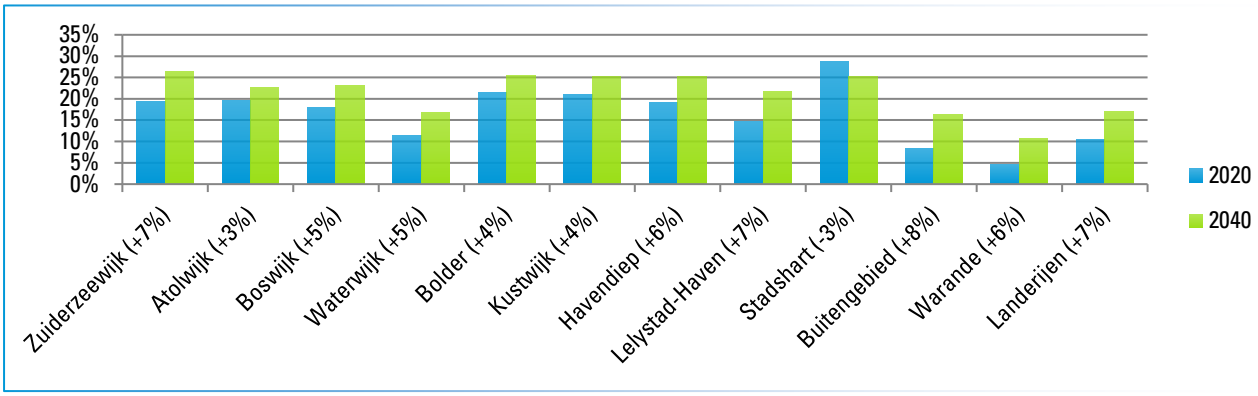
Figuur 1: ontwikkeling bevolking Lelystad tussen 2020 en 2040 in leeftijdsklassen



Bron: O&S Lelystad (2020), bewerking Stec Groep (2020). Het percentage achter iedere leeftijdsklasse betreft de relatieve groei van deze leeftijdsklasse tussen 2020 en 2040.

Vrijwel alle wijken in Lelystad zullen de komende jaren te maken krijgen met een groeiend aandeel senioren in de wijk. In onderstaande figuur is de verwachte ontwikkeling van het aandeel personen van 65 jaar en ouder in iedere wijk uiteen gezet. Onderstaande getallen zijn tot stand gekomen op basis van het doortrekken van de huidige huishoudensverdeling en leeftijdsopbouw van huishoudens die op dit moment in de wijk wonen. Wijken die medio 2020 relatief 'vergrijsd' zijn zullen een relatief minder snelle toename zien van het aandeel 65+ dan de wijken waar veel mensen wonen in de leeftijdscategorie 40 tot 60 jaar. Zie tabel A2 in de bijlage voor de absolute aantallen. Deze cijfers geven enkel de natuurlijke ontwikkeling weer en geven geen invloed van woningbouwplannen of beleidsambities weer.

Figuur 2: ontwikkeling aandeel bevolking 65 jaar en ouder per wijk in Lelystad tussen 2020 en 2040



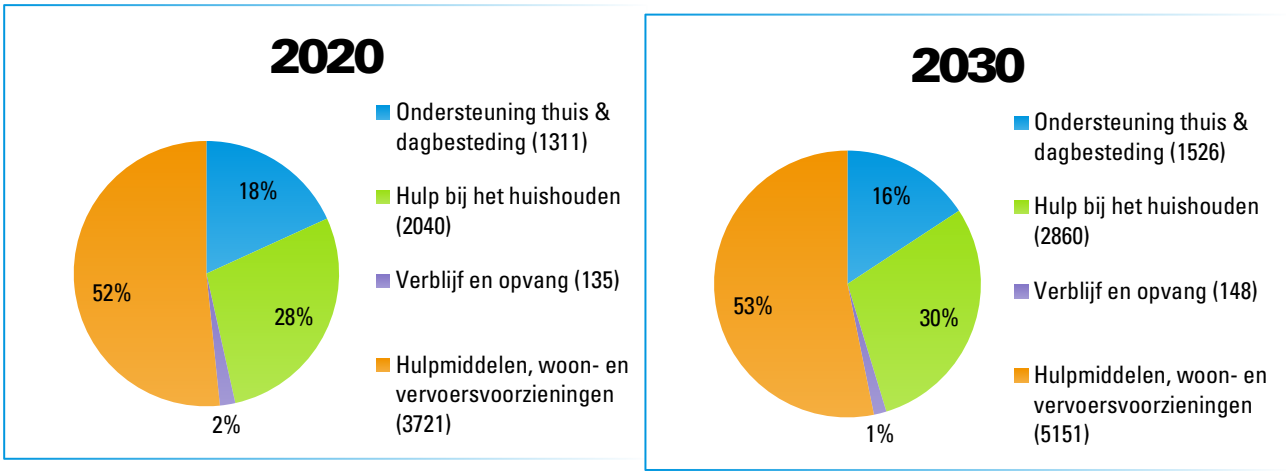
Bron: O&S Lelystad (2020), bewerking Stec Groep (2020). Het percentage achter iedere wijk betreft de relatieve groei van het aandeel 65+ op de bevolking in de wijk tussen 2020 en 2040.

2.2 Met de vergrijzing neemt ook de vraag naar ondersteuning en zorg toe

Toenemende vraag naar ondersteuning en zorg vanuit de Wmo

Waar in 2020 nog circa 5.440 inwoners in Lelystad ondersteuning vanuit de Wmo ontvangen zullen er dat in 2030 circa 7.270 zijn. Een stijging van ruim 34%. Het overgrote deel van de inwoners dat gebruik maakt van de Wmo maakt daarbij gebruik van hulp bij het huishouden of hulpmiddelen en diensten. Zie tabel A3 in de bijlage voor een specificatie van de indeling in hoofdgroepen en de verschillende voorzieningen binnen de Wmo indeling.

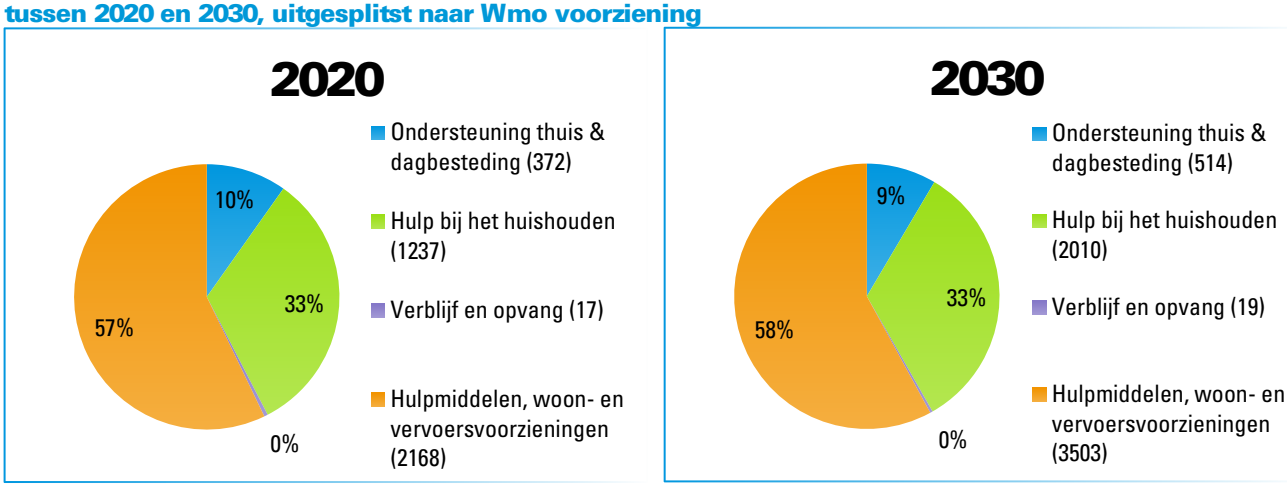
Figuur 3: ontwikkeling aantal personen met extramurale zorgbehoefte Lelystad tussen 2020 en 2030, uitgesplitst naar Wmo voorziening



Bron: Wmo-clienten en type voorziening 2019 (cbs), Primos 2020 (ABF), bewerking Stec Groep (2020). Omdat één persoon aanspraak kan maken op meerdere voorzieningen kunnen optellingen verschillen.

Met de toename van het aantal inwoners van 65 jaar en ouder neemt ook de vraag naar ondersteuning en zorg toe. In 2020 zijn er circa 2.670 inwoners van 65 jaar en ouder die in Lelystad gebruik maken van de Wmo. Daarmee ontvangt circa 19% van de totale bevolking van 65 jaar en ouder ondersteuning vanuit de Wmo. In 2030 zullen er (uitgaande van ongewijzigd beleid) naar verwachting circa 4.285 inwoners van 65 jaar en ouder gebruik maken van de Wmo, waardoor hun aandeel op het totaal van alle Wmo gebruikers groeit naar 59%. Oudere huishoudens maken daarbij verhoudingsgewijs vaker aanspraak op hulpmiddelen en diensten, waaronder ook dagbesteding. Zie ook de indeling in tabel A3 in de bijlage.

Figuur 4: ontwikkeling aantal personen met extramurale zorgbehoefte van 65 jaar en ouder in Lelystad tussen 2020 en 2030, uitgesplitst naar Wmo voorziening



Bron: Wmo-cliënten en type voorziening 2019 (cbs), Primos 2020 (ABF), bewerking Stec Groep (2020). Omdat één persoon aanspraak kan maken op meerdere voorzieningen kunnen optellingen verschillen.

Vergrijzing vraagt om aanpassing en uitbreiding bestaande woningvoorraad Lelystad

Door de toename van het aantal senioren neemt de vraag naar passende woonvormen toe. Op basis van het huidige Wmo gebruik in Lelystad en de huidige woonsituatie maken we een inschatting van de opgave voor de komende 10 jaar. Uitgangspunt is de huidige woonsituatie van personen van 65 jaar en ouder die medio 2020 ondersteuning vanuit de Wmo ontvangen. Dit zetten we af tegen de ontwikkeling van het aantal Wmo gebruikers (figuur 4). Medio 2030 zijn naar verwachting circa 2.760 tot 3.400 aanpasbare woningen (zowel gelijk- als ongelijkvloers) nodig om alle senioren met een ondersteuning en zorgbehoefte te kunnen huisvesten. Het overgrote deel van deze behoefte kan potentieel worden ingevuld door aanpassing van bestaande woningen. Aanvullend is er tussen 2020 en 2030 een uitbreidingsbehoefte van 230 tot 340 aangepaste / specifieke woningen voor senioren. Het gaat hierbij om specifieke woonvormen zoals een aanleunwoning of plekken voor (tijdelijk) beschermd wonen.

Tabel 1: opgave woningvoorraad op basis van ontwikkeling Wmo gebruik vanaf 65 jaar in Lelystad in de periode 2020 - 2030 (aantal woningen in bandbreedte)

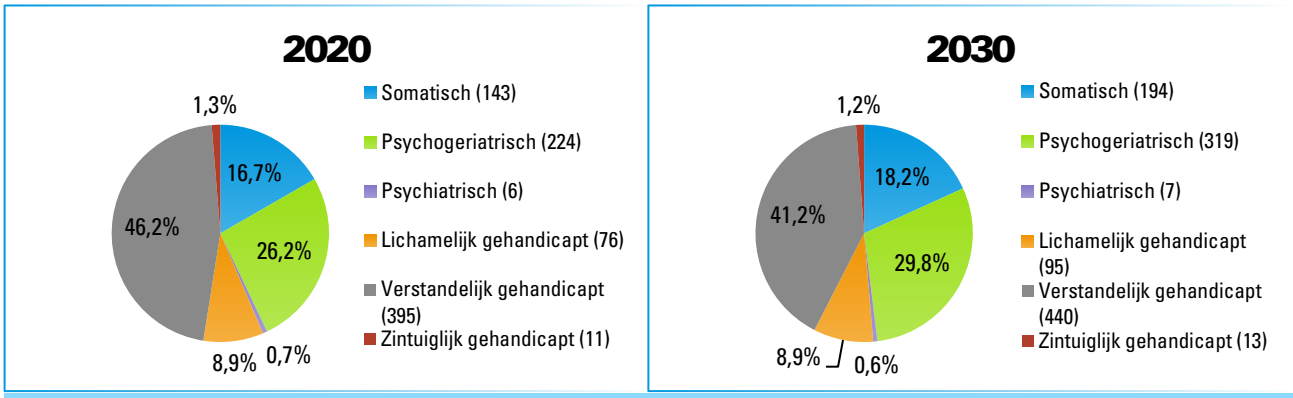
	2020	2030	Verschil / opgave 2020-2030
Aanpasbaar ongelijkvloerse woningen	1.180 tot 1.340	1.730 tot 2.100	**550 tot 770**
Aanpasbaar gelijkvloerse woningen	660 tot 800	1.030 tot 1.300	**370 tot 500**
Aangepaste / specifieke woningen (seniorenwoning / beschermd wonen)	430 tot 540	660 tot 880	**230 tot 340**
Totaal	2.270 tot 2.680	3.420 tot 4.280	**1.150 tot 1.610**

Bron: Wmo-cliënten en type voorziening 2019 (cbs), O&S (2020), Primos 2020 (ABF), TNO (2020) bewerking Stec Groep (2020).

Groeiende behoefte intramurale ondersteuning en zorg

Ook het aantal inwoners in Lelystad dat intramurale zorg in een instelling ontvangt zal de komende 10 jaar naar verwachting toenemen. Waar in 2020 nog circa 855 inwoners intramurale zorg ontvangen zullen er dat in 2030 naar verwachting 1.070 zijn, een stijging van 25%. Het aantal personen van 65 jaar en ouder neemt tot 2030 naar verwachting met circa 163 personen toe. Onder invloed van de vergrijzing gaat het daarbij voornamelijk om een toename van de somatische en psychogeriatrische zorgbehoefte. Zie onderstaande figuren.

Figuur 5: ontwikkeling intramurale zorgbehoefte Lelystad tussen 2020 en 2030, uitgesplitst naar Wlz voorziening



Leeftijd intramurale bevolking Lelystad	2020		2030	
	Absoluut	%	Absoluut	%
intramuraal 0-15	13	2%	19	2%
intramuraal 15-25	96	11%	86	8%
intramuraal 25-35	113	13%	132	12%
intramuraal 35-45	79	9%	88	8%
intramuraal 45-55	74	9%	72	7%
intramuraal 55-65	60	7%	88	8%
intramuraal 65-75	78	9%	75	7%
intramuraal 75-85	134	16%	244	23%
intramuraal 85+	208	24%	264	25%
Totaal	855	100%	1.068	100%

Bron: Wlz-clienten naar intramurale zorgbehoefte en leeftijd 2019 (cbs), Primos 2020 (ABF), bewerking Stec Groep (2020)

3 Visie op het wonen

3.1 Levensloopgeschiktheid woningvoorraad

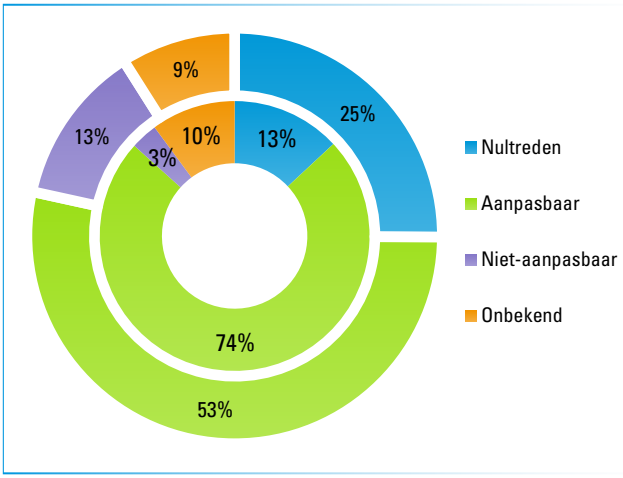
Een levensloopgeschikte woonomgeving begint in huis. Aangezien veel senioren te maken krijgen met een verminderde mobiliteit zijn soms aanpassingen aan de woning nodig om deze geschikter te maken, denk aan een traplift of instapbad. Het is van belang dat er voldoende aanbod is van nultredenwoningen[1] of aangepaste woningen. Naast dat er genoeg aanbod van dit type woningen moet zijn, moet het aanbod ook voor iedereen die daar behoefte aan heeft bereikbaar zijn. Er moet dus voldoende variatie in type, prijssegmenten en ligging ontstaan, verspreid over alle wijken in Lelystad.

Woonvoorkeuren lopen uiteen van zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen tot zelfstandig (al dan niet met begeleiding) wonen in een beschutte woonvorm. Vaak is dit eerste mogelijk met een beetje hulp en een paar eenvoudige (technische) ingrepen en met zorg en ondersteuning aan huis. In sommige gevallen is het nodig om te kiezen voor een andere woonvorm die past bij de benodigde zorg en ondersteuning. Dit kan een collectieve woonvorm zijn in een hofjesachtige setting, of een woning in bestaand (zorg)vastgoed. De gemeente Lelystad staat open voor pilots om verschillende woonvormen te testen. Het is van belang levensloopbestendige woningen te realiseren in de nabijheid van (zorg) voorzieningen. Dit kan zowel door nieuwbouw als door het aanpassen van bestaande woningen in de wijk.

Aanpasbaarheid huidige woningvoorraad

De woningvoorraad in onze stad (ruim 33.300 woningen) bestaat voor een groot deel uit grondgebonden eengezinswoningen die niet altijd geschikt (te maken) zijn voor gelijkvloerse bewoning. Het grote aantal grondgebonden woningen in Lelystad beïnvloedt de kansen voor het aanpassen / levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Circa driekwart van alle woningen in de woningvoorraad in Lelystad is een aanpasbare (ongelijkvloerse) woning, meestal grondgebonden. Deze woningen kunnen door een (kleine) aanpassing levensloopgeschikt gemaakt worden. Daarmee is dit fors hoger dan het landelijk gemiddelde (53%). Het gelijkvloerse deel van de voorraad is kleiner dan landelijk gemiddeld (13% in Lelystad ten opzichte van 25% landelijk). Het gaat daarbij om appartementen en grondgebonden nultredenwoningen.

Figuur 6: aanpasbaarheid woningvoorraad Lelystad (binnenste ring) en NL (buitenste ring)



Bron: TNO (2020), bewerking Stec Groep (2020).

Toekomstige woningbehoefte

De komende jaren groeit het aantal huishoudens in Lelystad, waarbij huishoudens steeds ouder zullen worden. Uit het Woonwensenonderzoek Senioren 2020[2] blijkt dat 75% van de personen van 55 jaar en ouder in Lelystad interesse heeft in een gelijkvloerse woning. Het gaat om een woning op de begane grond of een woning op een verdieping (per lift bereikbaar). Hierdoor zal er in de komende jaren in toenemende mate een behoefte zijn aan geschikte (nultreden-)woningen voor seniore huishoudens.

[1] Een nultredenwoning is een woning waarvan de woonkamer zonder traplopen van buiten af bereikbaar is en de zogenaamde 'primaire ruimtes' (keuken, sanitair en minimaal één slaapkamer) zonder traplopen vanuit de woonkamer bereikbaar zijn. Bron: Ministerie van BZK

[2] Bron: Centrada, Osol, Stichting Seniorenbouw Flevoland (2020)

Om een beeld te krijgen van om hoeveel woningen het gaat vertalen we de autonome huishoudensontwikkeling van de huishoudens in Lelystad naar een woningbehoefte. Op basis van de huishoudensprognose, WoON 2015, WoON 2018 en Syswov 2017 stellen we een verwachting op van de aanvullende jaarlijkse woningbehoefte in de periode tot 2030. Dit doen we op basis van het doorstroommodel (zie onderstaand tekstkader). In dit model worden verschillende prognoses gecombineerd om over een langere termijn uitspraken te kunnen doen. Het resultaat van het model is de woningopgave voor Lelystad tot 2030. Het gaat hier om de woningopgave die ontstaat op basis van de autonome ontwikkeling van alle verschillende huishoudens in Lelystad en niet specifiek om de seniore huishoudens. Uit het model blijkt dat er de komende jaren ruim 5.000 woningen, waarvan circa 2.100 appartementen / nultredenwoningen, moeten worden toegevoegd om aan de veranderende vraag te kunnen voldoen, zie ook onderstaande tabl. Hiermee groeit het aandeel nultredenwoningen in Lelystad van circa 13% in 2020 naar circa 17% tot 2030.

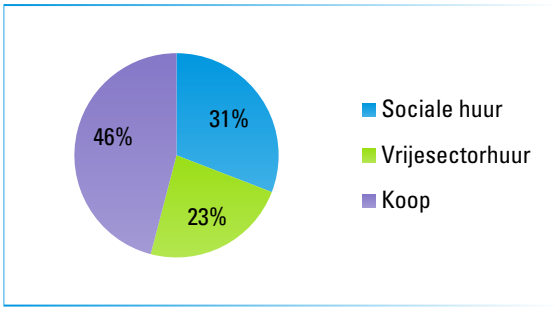
Tabel 1: Ontwikkeling woningvoorraad Lelystad tot 2030 op basis van doorstroommodel, rekening houdend met bestaand aanbod en woonvoorkeuren huishoudens.

Woningvoorraad Lelystad	Totaal aantal woningen	Waarvan appartementen / nultredenwoningen	
		absoluut	%
Stand 2020	33.300	4.300	13%
Stand 2030 (incl. additionele behoefte)	38.300	6.400	17%
Ontwikkeling 2020-2030	+5.000	+2.100	+4%

Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2021), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). Absolute getallen afgerond op 100-tallen.

Tot 2030 verwachten we een additionele woningbehoefte voor circa 2.100 appartementen en nultredenwoningen in Lelystad. Dit bereiken we door in bestaande wijken de aanpasbare voorraad aan te passen of nieuwe gelijkvloerse woningen toe te voegen. Het gaat bijvoorbeeld om de nieuwbouw van gelijkvloerse appartementen (met lift) maar ook om grondgebonden nultredenwoningen. Wanneer we verdiepen op de gevraagde segmenten dan valt op dat bijna de helft van de additionele behoefte tot 2030 bestaat uit appartementen en nultredenwoningen in het koopsegment. Circa een derde landt in de sociale huur en 23% in de vrijesectorhuur, zie ook het figuur hiernaast.

Figuur 7: additionele woningbehoefte voor appartementen / nultredenwoningen in Lelystad tot 2030, uitgezet naar segment



Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2021), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021).

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraag gestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd en omvang huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 & WoON 2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert. Door de simulatie in het model kan de jaar op jaar opgave sterk fluctueren. We adviseren bij grote fluctuaties uit te gaan van de gemiddelde jaarlijkse opgave over een langere periode om zo de pieken te scheren.
Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruit kijken.



3.2 Eisen aan de levensloopgeschikte woning

Het ministerie van BZK[3] publiceert op hun website een aantal eisen waaraan een levensloopgeschikte woning zou moeten voldoen. Het gaat daarbij om een combinatie van eisen op het gebied van toegankelijkheid, veiligheid, bereikbaarheid en privacy. Denk hierbij bijvoorbeeld aan draaicirkels voor rollators en rolstoelen, drempelloze overgangen, traploze toegang, maar ook de aanwezigheid van voldoende verlichting. Dit vermindert het risico op struikelen en verhoogd de veiligheids-perceptie. Ook kan een brede deuropening ervoor zorgen dat senioren zich gemakkelijker met een rollator door het huis kunnen bewegen. Traplopen is voor minder mobiele personen een heikel punt. Daarom zou een appartement in een complex met een lift of een grondgebonden woning of benedenwoning zonder trappen en drempels geschikter zijn. Dit maakt portiekwoningen en bovenwoningen zonder lift vaak ongeschikt. Naast eisen op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid formuleert het ministerie van BZK ook eisen op het vlak van veiligheid. Zo wordt een anti-slipvloer in de badkamer en wanneer mogelijk een toilet op de slaapverdieping geadviseerd.

3.3 Zelfstandig of geclusterd wonen

De voorkeur om zo lang mogelijk in de eigen woning of woonomgeving te blijven wonen resulteert in dat veel senioren en zorgbehoevenden op afstand van voorzieningen wonen. Daarmee zal een groter beroep gedaan moet worden op de zelfredzaamheid van de burger en het eigen netwerk. Met name senioren en zorgbehoevenden zullen op den duur een verhuizing naar een woning in of nabij een locatie met voldoende voorzieningen moeten overwegen. Denk aan een woning op loopafstand van de supermarkt, huisarts, apotheek, wijkopvang of een verpleeghuis met voorzieningen waarvan omwonenden ook gebruik kunnen maken. Clustering van zorgwoningen rond zorg-gerelateerde voorzieningen speelt in op de veranderende zorgvraag als gevolg van de vergrijzing enerzijds en het beleid om (intensieve) zorg zo lang mogelijk in een gewone woonsituatie te bieden anderzijds. Voorop staat de kwaliteit en de bereikbaarheid van voorzieningen. In Lelystad zijn daarom rondom de bestaande verpleeg- en verzorgingshuizen zogenaamde ‘woonzorgzones’ ontwikkeld met een divers aanbod van woonvormen (zowel intramuraal als zelfstandig) en voorzieningen die dit ondersteunen. Dit zijn zones gericht op specialistische en intensievere zorg voor senioren en hulpbehoevende inwoners. Aanvullend op de woonzorgzones is de ontwikkeling van seniorenzones[4] kansrijk: kleinere meer diverse zones verspreid over de stad met minder specialistische / intensieve zorg. Seniorenzones zijn in de nabijheid van dagelijkse voorzieningen en ontmoetings-mogelijkheden zoals een loket waar men informatie kan krijgen over activiteiten, zorg en ondersteuning en / of een ontmoetingsruimte waar activiteiten plaatsvinden zoals het nuttigen van een gezamenlijke maaltijd. De exploitatie en financiering van een dergelijke ontmoetingsplaats behoeft duidelijke afspraken over onder anderen de rolverdeling van verschillende partijen.

3.4 De vraag naar wonen en zorg verandert

De overheid decentraliseerde de afgelopen jaren veel van haar (zorg)taken. In het sociaal domein is onder andere ingezet op de extramuralisering van seniorenzorg. Door de transitie van verzorgingsstaat naar participatiesamenleving wordt in toenemende mate een beroep gedaan op de eigen verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid van de burger. De gemeente is verantwoordelijk voor de ondersteuning bij het zelfstandig wonen. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om huishoudelijke hulp, woonbegeleiding, dagbesteding, een scootmobiel of sociale activiteiten. Binnen de gestelde kaders faciliteert de gemeente initiatieven van bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Daarnaast speelt ook de zorgverzekeraar een belangrijke rol in. Zij zijn verantwoordelijk voor het leveren van zorg (aan huis) zoals de wijkverpleging en huisartsenzorg. Door samen te werken kan worden gewerkt aan de maatschappelijke wens om senioren langer thuis te laten wonen en minder gebruik te maken van zwaardere zorgvormen.

[3] Zie: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/seniorenwoningen/vraag-en-antwoord/woning-toekomstbestendig-maken
[4] Seniorenzones zijn compacte zones verspreid over de stad waarin wonen en algemene voorzieningen gericht op senioren geclusterd worden. In (de nabijheid van) deze zone is een divers aanbod van dagelijkse voorzieningen en ontmoetings-mogelijkheden, zorg en ondersteuning en / of een ontmoetingsruimte waar activiteiten plaatsvinden te vinden.

3.5 De Lelystadse visie

1. De komende 10 jaar in te zetten op de uitbreiding van de levensloopgeschikte woningvoorraad waarbij we het algemene uitgangspunt hanteren dat minimaal 20% van de woningvoorraad, zowel koop als huur, in Lelystad een nultredenwoning betreft. Momenteel betreft dit 13% van de woningvoorraad.

Dit is te bereiken door	Samenwerkende partijen
• Te zorgen voor uitbreiding van de levensloopgeschikte woningvoorraad door enerzijds aanpasbare gelijkvloerse woningen toe te voegen en anderzijds door het waar mogelijk aanpassen van bestaande woningen in de woningvoorraad.	• Gemeente Lelystad • Centrada • Woonzorg Nederland • OSOL • Zorgaanbieders • Bewoners • Ontwikkelaars • Initiatiefnemers
• Particuliere huiseigenaren, huurders en corporaties te laten nadenken over hoe bewoners oud willen worden en vroegtijdig aan de slag laten gaan (en eventueel ondersteunen) met het aanpassen van de eigen woning of verhuizen naar een (meer) passende woning.	
• Particuliere huiseigenaren te motiveren, te faciliteren (door voorlichting) en te ondersteunen (door subsidies) bij de noodzakelijke aanpassingen aan de woning. We onderzoeken daarbij de mogelijkheden van een coach / centraal informatiepunt voor particuliere huiseigenaren.	

2. In te zetten op de ontwikkeling van ‘seniorenzones’ in Lelystad: kleinere meer diverse zones verspreid over de stad met minder specialistische / intensieve zorg gericht. Deze seniorenzones zijn gelegen in de nabijheid van dagelijkse voorzieningen en ontmoetings-mogelijkheden voor senioren.

Dit is te bereiken door	Samenwerkende partijen
• Een inventarisatie uit te voeren naar potentiële locaties en invulling voor de ontwikkeling van ‘seniorenzones’ in Lelystad waarin we dagelijkse voorzieningen en ontmoetingsplekken voor senioren clusteren. Het kan daarbij gaan om een breed palet aan ingrepen die nader uitgewerkt moet worden, waarbij het kan gaan om transformatie, herstructurering, etc.	• Gemeente Lelystad • Centrada • Woonzorg Flevoland • Coloriet • OSOL • Zorgaanbieders • Bewoners • Ondernemers • Welzijn Lelystad

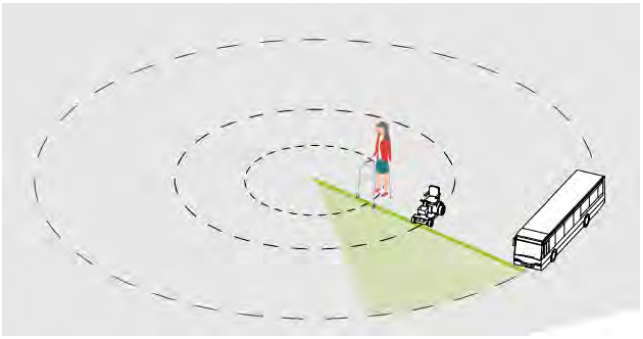
3. Senioren faciliteren zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. Wanneer zelfstandig wonen niet langer mogelijk is zijn er voldoende passende alternatieven beschikbaar.

Dit is te bereiken door	Samenwerkende partijen
• Er is thuis en extramuraal voldoende zorg en ondersteuning beschikbaar, vanuit de Wmo of andere ondersteuning om het zelfstandig wonen te faciliteren. Daarbij is het essentieel dat er voldoende zorgmedewerkers beschikbaar zijn.	• Gemeente Lelystad • Centrada • Woonzorg Nederland • Woonzorg Flevoland • Coloriet • OSOL • Zorgaanbieders • Bewoners • Ondernemers • Maatschappelijke organisaties • Zorgverzekeraars • Ontwikkelaars • Initiatiefnemers
• We bieden zelfstandig wonende senioren met een zorgbehoefte de juiste communicatiekanalen zodat het mogelijk is hen te ondersteunen met zorg op afstand.	
• We sluiten aan bij de vraag-aanbod confrontatie voor intramurale zorgwoningen voor senioren die niet meer zelfstandig kunnen wonen. We laten het aanbod mee groeien met de vraag in Lelystad. We willen daarbij bredere prestatieafspraken maken op het gebied van wonen, zorg en welzijn.	
• De samenwerking met bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en zorgverzekeraars in te zetten op het verbeteren van de samenwerking op het gebied van zorg en welzijn van senioren en het langer thuis wonen.	

4 Visie op zorg en voorzieningen

4.1 Voorzieningen binnen de rollatorradius

De woonomgeving is voor senioren van groot belang. Daarbij spelen vooral de nabijheid van mantelzorgers en voorzieningen een rol, zoals een supermarkt, de huisarts, een apotheek en ov-haltes. Aangezien de mogelijkheden tot autorijden en fietsen op hoge leeftijd verminderen, is de loopafstand tot het aantal voorzieningen een belangrijke maatstaf. Het planbureau voor de leefomgeving hanteert een wandelafstand van 500 meter over de weg als maximaal te overbruggen voor personen van in de 70. Dit wordt ook wel de rollatorradius genoemd.



In alle wijken in Lelystad zal het aantal senioren de komende toenemen, maar zij zullen niet allemaal binnen de 500 meter radius van voorzieningen of een ov-halte wonen. We houden daarom bij het aanpassen van bestaande woningen en het bouwen van nieuwe woningen die geschikt zijn voor senioren rekening met deze 500 meter radius zodat er binnen wijken doorstroommogelijkheden ontstaan naar een geschiktere woonomgeving. Naast de verschillende wijken in de stad zien we ook een toename van het aantal inwoners van 65 jaar en ouder in het buitengebied. Een deel van de senioren kiest er mogelijk voor te verhuizen naar een kern met nabije voorzieningen. Voor de senioren die in het buitengebied woonachtig blijven maar waarvoor het niet meer mogelijk is om zelfstandig te reizen naar de zorg- en welzijnsvoorziening is het hebben van een alternatieve vervoersdienst zoals een buurtbus, belbus of een (vrijwillige) taxi-dienst van belang om de zelfredzaamheid te vergroten.

4.2 Zorg en welzijn

Zorg en welzijn worden bij voorkeur in de thuisomgeving georganiseerd waardoor deze thuis of in de nabijheid beschikbaar zijn. Goede zorg thuis vraagt om een investering in professionele zorg en ondersteuning in huis, maar ook in faciliteiten in de wijk. Inwoners moeten mee kunnen doen in de maatschappij op een waardevolle manier. Het gaat om ondersteuning bij praktische zaken zoals het huishouden of vervoer zodat men langer zelfstandig kan wonen. Naast zorg- en welzijnsvoorzieningen hebben veel senioren behoefte aan welzijnsvoorzieningen waarbij ook aandacht is voor het sociale aspect van zorg en welzijn. Dit kan bijvoorbeeld een maaltijdverzorging zijn, of een wijkvoorziening waar bijeenkomsten worden georganiseerd. Deze welzijnsvoorzieningen zorgen er voor dat de senioren ook een luisterend oor kunnen opzoeken en een aanspraakpunt hebben voor allerlei problemen. De gezellige bijeenkomsten hebben ook als doel te voorkomen dat senioren in isolement raken en zich eenzaam voelen. Zorg en welzijnsvoorzieningen moeten daarom in elke wijk beschikbaar zijn zodat alle senioren in Lelystad in de wijk kunnen blijven wonen en daar de ondersteuning vinden die ze nodig hebben. We clusteren specialistische zorg op gemeentelijk niveau op centrale en goed bereikbare plekken in de stad.

4.3 (Zorg) Domotica

Met de opkomst van het internet en slimme apparaten worden er nieuwe toepassingen gevonden voor het verlenen van zorg op afstand. Er kan efficiënter hulpverlening worden verkregen in de eigen woonomgeving. Zorgdomotica kent tal van toepassingen. Denk bijvoorbeeld aan een infrarood- of



bewegingssensor, eventueel gekoppeld aan camera's, waardoor een zorgverlener kan bepalen of er hulp nodig is. Een andere toepassing is een bedmat die een signaal afgeeft zodra iemand het bed verlaat of ingaat. Vervolgens schakelt dit signaal kamerverlichting of een elektrische kookplaat in de dag- of nachtstand. Tot slot kan een bewegingsmelder een zorgverlener een waarschuwing geven wanneer iemand zich gedurende een in te stellen periode niet beweegt. Domotica kan ook preventief werken. Systemen die met elkaar in verbinding staan, houden dan een oogje in het zeil. Mocht een gevaarlijke situatie dreigen te ontstaan, dan kan het systeem ingrijpen. Zo verkleinen we de kans op huishoudelijke ongevallen. Belangrijk is dat woningen gereed zijn of aangepast kunnen worden voor de inzet van domotica. Ook een goede internetverbinding is daarbij van belang.

Hoe de ontwikkeling van (zorg) domotica de woningvraag van senioren zal beïnvloeden, is nog niet duidelijk. We verwachten dat het gebruik ervan de komende jaren zal toenemen. Ook zijn de toekomstige senioren beter bekend met technologie en voelen zich er bij op hun gemak. We verwachten dat door het gebruik van (zorg) domotica senioren langer thuis kunnen blijven wonen. Of en hoe dit in de toekomst ook daadwerkelijk effect heeft op de woningvraag vanuit senioren en de woningmarkt zal verder onderzocht moeten worden.

4.4 De Lelystadse visie

4. We willen dat iedere wijk in Lelystad beschikt over een bereikbaar basisniveau aan voorzieningen, om senioren in iedere wijk zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen.

Dit is te bereiken door	Samenwerkende partijen
• In iedere wijk de basis op orde te brengen en te houden en in iedere wijk een goed functionerend basis zorg- en welzijnsniveau aan te bieden.	• Gemeente Lelystad • Centrada • Woonzorg Nederland • Coloriet • OSOL • Zorgaanbieders • Bewoners • Ondernemers • Maatschappelijke organisaties • Zorgverzekeraars
• Een toetsingskader voor voorzieningen te hanteren. Het streven is een basis voorzieningenniveau, waarbij het toetsingskader uitgaan van een minimaal pakket aan voorzieningen op wijkniveau. Als er niet aan het pakket wordt voldaan, wordt er (daar waar dat mogelijk en gewenst is) op ingezet dat er één of meerdere voorzieningen worden toegevoegd.	
• Bij het toetsen van de bereikbaarheid van voorzieningen rekening te houden met een wandelafstand voor senioren van maximaal 500 meter. Ook wordt er rekening gehouden met de bruggen over de dreven, deze zijn voor sommigen te steil om te bewandelen.	

5. We zorgen er voor dat senioren in Lelystad ook de sociale ondersteuning vinden die nodig is om langer zelfstandig te kunnen wonen.

Dit is te bereiken door	Samenwerkende partijen
• Zorg en welzijnsvoorzieningen moeten daarom in elke wijk bereikbaar zijn. We clusteren specialistische zorg op gemeentelijk niveau op centrale en goed bereikbare plekken in de stad.	• Gemeente Lelystad • Centrada • Woonzorg Nederland • Coloriet • OSOL • Zorgaanbieders • Bewoners • Welzijn Lelystad
• Ontmoetingsplaatsen en locaties waar activiteiten voor senioren georganiseerd worden verdeeld over de gemeente. Dit kunnen ook kerken of moskeeën zijn.	

6. We stimuleren het gebruik van zorgdomotica zodat senioren zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen, met ondersteuning op afstand.

Dit is te bereiken door	Samenwerkende partijen
• Bestaande woningen waar nodig aan te passen voor het gebruik van zorgdomotica en bij de bouw van nieuwe woningen rekening te houden met de inpassing ervan.	• Gemeente Lelystad • Centrada • Woonzorg Nederland • Coloriet • OSOL • Zorgaanbieders • Bewoners • Ontwikkelaars
• Senioren waar mogelijk ondersteuning te bieden bij digitale problemen en vraagstukken rondom zorgdomotica via een servicepunt dat in nauw contact staat met de zorg.	

5 Visie op de leefomgeving

5.1 Inrichting openbare ruimte

De meeste gemeenten hebben standaardrichtlijnen voor de toegankelijkheid van de stad. De standaardrichtlijnen zijn de minimale eisen, zoals breedte van de trottoirs, ruime trottoirafritten bij oversteekplaatsen, het verkeerslicht voldoende lang op groen en voldoende invalide-parkeerplaatsen op locaties. Naast de minimale eisen zijn er nog veel meer andere toevoegingen denkbaar om de openbare ruimte comfortabeler te maken voor senioren. Het gaat dan om de plaatsing van extra bankjes, intensiever onderhoud (eerder ingrijpen bij oneffenheden in trottoirs), herkenbare routes, gelijkmatige verlichting en de (ver)plaatsing van brievenbussen. Hiernaast hebben senioren belang bij geschikt straatmeubilair. Minder mobiele mensen kunnen pauzeren op een bankje en elkaar ontmoeten om een praatje te maken. Senioren zijn vaak gericht op de eigen wijk en hechten waarde aan informele ontmoetingsplaatsen zoals een bankje.



Ook in Lelystad hanteren we standaardrichtlijnen voor zowel de inrichting als het onderhoud van de openbare ruimte. Het is van belang dat zo veel mogelijk van de openbare buitenruimte voldoet aan de eisen en wensen vanuit senioren en deze aan elkaar te verbinden. Door deze in de standaardrichtlijnen op te nemen zorgen we voor een goede inbedding ervan.

5.2 Bereikbaarheid en openbaar vervoer

Senioren hebben baat bij een geschikte, functionele en sociale woonomgeving. Een dagelijkse wandeling, even een boodschap kunnen doen, en regelmatig sociale contacten. Senioren worden daarin belemmerd als zij minder goed ter been zijn. Zij kunnen dergelijke activiteiten wel blijven uitvoeren als er een op hen afgestemd vervoeraanbod is. Ook is de scootmobiel een goed hulpmiddel om de mobiliteit te vergroten. Hoewel de gemeente hierdoor vaak de regierol krijgt toegedicht als het gaat om openbaar vervoer en mobiliteit, kan een oplossing ook uit andere hoek komen. Zo heeft de beschikbaarheid van de elektrische fiets het fietsgebruik onder senioren bevorderd, met gunstige effecten op gezondheid, bereikbaarheid en het milieu.



5.3 Groen en veiligheid

De uitstraling van de openbare ruimte kan de perceptie van veiligheid sterk beïnvloeden. Bijvoorbeeld als er bankjes staan langs wandelroutes, zijn senioren meer geneigd de deur uit te gaan. In wijken en buurten waar veel senioren wonen kan bijvoorbeeld een bankje geplaatst worden om de 100 à 125 meter. Straatkunst, kleurgebruik en andere materialen zorgen ervoor dat daar ook iets te zien en te beleven valt. Bankjes bieden dus bij voorkeur een bijzonder uitzicht of kijken uit op plaatsen waar veel gebeurt. Ook groen verhoogt de aantrekkingskracht van bankjes. Zeker als die samen met de bewoners van de wijk

worden beheerd. Uiteraard moeten de bankjes op sociaal veilige plekken staan, en bij voorkeur beschutting bieden tegen wind, regen en/of geluidsoverlast. Maak ook hier positief gebruik van de zonnige kant van de straat, het plein of het park.



Wanneer verblijfsruimtes zich aan de straatkant van gebouwen bevinden, hebben de mensen in die gebouwen 'eyes on the street'[5]. Dit zorgt ervoor dat gebruikers van de openbare ruimte het gevoel hebben dat de gebeurtenissen op straat voortdurend in de gaten worden houden. Dat draagt bij aan het gevoel van veiligheid.

5.4 De Lelystadse visie

7. De wensen en behoeften van senioren, denk bijvoorbeeld aan het verlagen van stoepranden, krijgen een centrale plaats in onze aanpak van de openbare ruimte. We zetten ons in voor een veilige en comfortabele woonomgeving voor senioren.

Dit is te bereiken door	Samenwerkende partijen
• De gemeentelijke standaardrichtlijnen voor inrichting en onderhoud van de openbare ruimte aan te passen op de behoeften en wensen van senioren in onze stad. Zorgen voor voldoende bankjes in de wijk, op looproutes, wijkcentra en in parken.	• Gemeente Lelystad • Centrada • Woonzorg Nederland • Coloriet • OSOL • Zorgaanbieders • Bewoners
• De wijkaanpak wordt integraal aangepakt en is gericht op zowel de aanpassing van de woningvoorraad als het herinrichten van de openbare ruimte.	
• In te zetten op het voorkomen en de aanpak van onoverzichtelijke en onveilig aanvoelende situaties. Dit draagt bij aan een prettig en veilig gevoel in huis.	

8. We zetten in op de verbetering van de ov-bereikbaarheid voor senioren in Lelystad om de zelfredzaamheid te vergroten.

Dit is te bereiken door	Samenwerkende partijen
• Als uitgangspunt te nemen dat ov-haltes (waar regelmatig een bus of trein stopt) op maximaal 500 meter loopafstand van de (mogelijk) geschikte woningen voor senioren gelegen mogen zijn.	• Gemeente Lelystad • Centrada • Woonzorg Nederland • Coloriet • OSOL • Zorgaanbieders • Ontwikkelaars • Vervoersorganisaties
• Daar waar afstanden te groot zijn / waar een ov-halte ontbreekt in te zetten op toevoeging of verplaatsing van een ov-halte of alternatieve vormen van vervoer ter bevordering van de zelfredzaamheid van senioren.	

[5] 'Eyes on the street' zorgt voor een hogere veiligheid perceptie omdat de sociale controle hoger is dan wanneer er niemand zicht heeft op het straatbeeld. Begrip van Jane Jacobs in haar boek Death and Life of Great American Cities (1961).

6 Toetsingskader

Aan de hand van de visie en ambities binnen Lelystad Seniorproof is een toetsingskader opgesteld, het wordt mogelijk nog verder doorontwikkeld op basis van bevindingen uit de praktijk. De indicatoren in het toetsingskader zijn opgesteld op basis van de doelen zoals beschreven in voorgaande hoofdstukken. Met dit toetsingskader worden wijken in Lelystad beoordeeld op de mate waarin een wijk 'seniorproof' is. Onderstaande indicatoren en begrippen zijn toegelicht in hoofdstuk 3 (woningvoorraad), hoofdstuk 4 (zorg en voorzieningen) en hoofdstuk 5 (fysieke leefomgeving). Hoe hoger de score hoe geschikter de wijk is voor senioren.

Toetsingskader Lelystad Seniorproof						
Woningvoorraad	Toetswaarde	-1	0	1	2	3
Aandeel van de woningvoorraad dat aanpasbaar is	<50% >50%	<35%	35-50%	50-65%	65-80%	>80%
Aandeel van de woningvoorraad dat een nultredenwoning is	< 20% > 20%	<5%	5-13%	13-20%	20-23%	>23%
Aanwezigheid woon-zorg zone	Nee Ja, minimaal 1 Ja, meer dan 1		Nee	Ja, 1	Ja, >1	
Aanwezigheid seniorenzone	Nee Ja, minimaal 1 Ja, meer dan 1		Nee	Ja, 1	Ja, >1	
Zorg en voorzieningen	Toetswaarde	-1	0	1	2	3
Is er in de wijk een basis niveau van verschillende dagelijkse voorzieningen aanwezig? • *Supermarkt / winkels voor dagelijkse boodschappen zoals drogist, bakker, slager*	Nee Ja, maar niet geclusterd Ja, geclusterd		Nee	Ja, maar niet geclusterd	Ja, geclusterd	
Is er in de wijk een wijkcentrum aanwezig? • *Wijkcentrum (ontmoetingsmogelijkheden, mogelijkheid om vragen te stellen, dagbesteding, etc.)*	Nee Ja, minimaal 1 Ja, meer dan 1		Nee	Ja, 1	Ja, >1	
Is er in de wijk een basis niveau van zorgvoorzieningen aanwezig? • *Gezondheidscentrum / clustering van meerdere zorgvoorzieningen*	Nee Ja, minimaal 1 Ja, meer dan 1		Nee	Ja, 1	Ja, >1	
Zijn er sociale ontmoetingsplaatsen in de wijk aanwezig? • *Park* • *Activiteitenruimte*	Nee Ja, alleen in de buitenruimte Ja, zowel binnen als buiten		Nee	Ja, alleen in de buiten-ruimte	Ja, zowel binnen als buiten	
Aanwezigheid benodigde glasvezel aansluiting ten behoeve van domotica	ADSL Glasvezel		ADSL	Glasvezel		

Leefomgeving	Toetswaarde	-1	0	1	2	3
Er wordt voldaan aan de standaard eisen voor inrichting en onderhoud van de openbare ruimte?	Nee Ja Ja, met extra voorzieningen voor senioren		Nee	Ja	Ja, met extra voorziening-en voor senioren	
Aandeel van de woningvoorraad binnen 500 meter van een OV-halte	Tot 25% Tot 50% Meer dan 50%	<10%	10-25%	25-50%	50-75%	>75%
Rustmogelijkheden op straatmeubilair voor minder mobiele personen	Nee Ja, één bankje per 250 meter Ja, één bankje per 100 meter		Nee	Ja, één bankje per 250 meter	Ja, één bankje per 100 meter	
Veiligheid (leefbaarometer)	onvoldoende zwak (ruim) voldoende (zeer) goed uitstekend	Onvoldoende	Zwak	(Ruim) Voldoende	(Zeer) Goed	Uitstekend

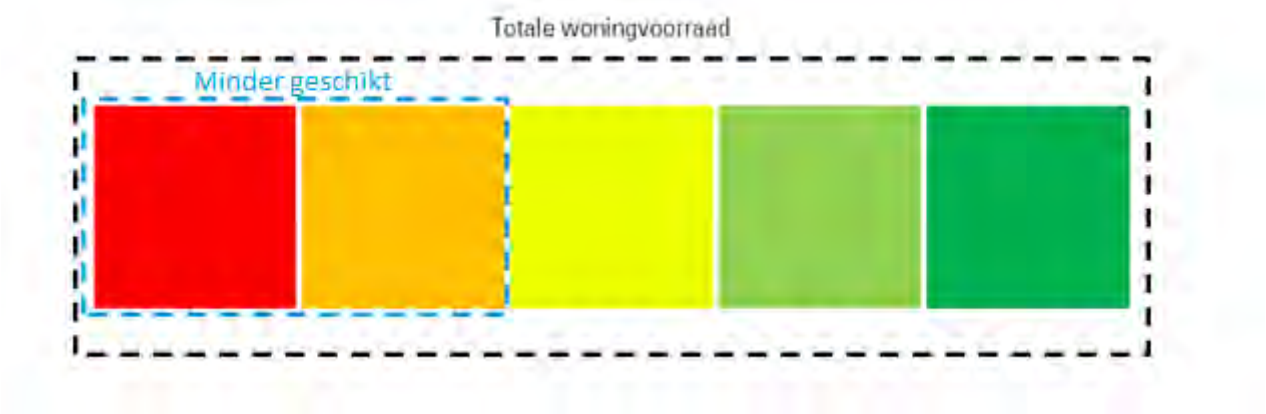
7 Voorbeeldwijk: de Boswijk

De hiervoor geformuleerde visie, uitvoeringsagenda en toetsingskader vertalen we naar een concreet voorbeeld voor de Boswijk. We toetsen daarom in dit hoofdstuk op basis van het toetsingskader in hoeverre de bestaande situatie geschikt is als het gaat om het voorzien in de woonvoorkeuren van senioren. We geven daarmee inzicht in hoeverre de bestaande situatie aansluit bij de geformuleerde visie en waar kansen en opgaven liggen in het kader van Lelystad seniorproof. We kijken daarbij zowel naar de woningvoorraad als de fysieke omgeving. Dit doen we op wijkniveau, waarbij de Boswijk in Lelystad dient als pilotwijk.

Methodologie: benchmark woningen op woningniveau

Met behulp van data over de woningvoorraad, voorzieningen, het openbaar vervoer, en de veiligheid in de wijk geven we een prestatiescore voor de potentie voor seniorenhuisvesting in de Boswijk. Om tot een **prestatiescore** te komen kijken we dus naar 4 indicatoren: **aanpasbaarheid, voorzieningen, veiligheid en openbaar vervoer.** Deze lichten we nader toe in bijlage A. De gecombineerde **aanpasbaarheidsscore, voorzieningenscore, veiligheidsscore en score voor openbaar vervoer** resulteren in een **relatieve prestatiescore** op een schaal van 1 (sterk beneden gemiddeld) tot 5 (sterk bovengemiddeld).

De woningen met een **beneden gemiddelde score** (1 of 2 op een schaal tot 5) zijn niet per definitie ongeschikt voor seniorenhuisvesting. Het zijn woningen die **relatief** beneden gemiddeld scoren en dus naar verwachting minder geschikt zijn dan andere plekken in de wijk.



Geografische weergave met kaarten geeft helder inzicht in kansrijke plekken

De relatieve score op woningniveau is uiteindelijk vertaald naar een score per postcodegebied. Zo geven we geografisch weer waar welke plekken meer geschikt en welke juist minder kansrijk zijn voor de huisvesting van senioren. Hierna geven we de kaart met totaalscores. Ook geven we per indicator de scores op postcodeniveau.

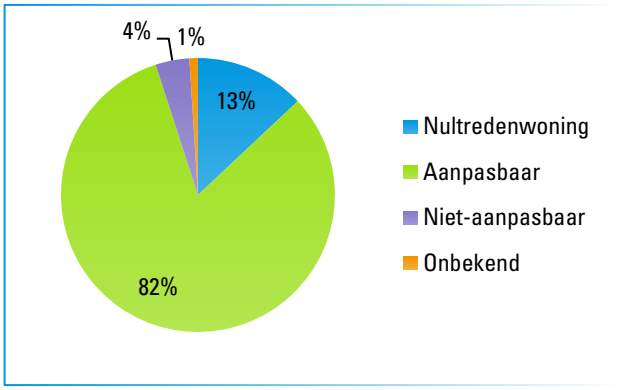
7.1 Woningen: aanpasbaarheid bestaande voorraad

We gaan in op de bestaande voorraad in de Boswijk in relatie tot levensloopgeschiktheid.

Ruim 80% van de woningvoorraad is aanpasbaar

Van de woningen in de Boswijk kan zo'n 82% worden aangepast naar de behoeftes van mindervalide mensen. De aangepaste woning qua wooncomfort vergelijkbaar met een nultredenwoning. Circa 13% is al een nultredenwoning. Van 1% van de woningen in de Boswijk is tot op heden onbekend of zij aanpasbaar is, terwijl 4% niet aanpasbaar is naar nultredenwoning. Zie onderstaande figuur.

Figuur 8: aanpasbaarheid woningen Boswijk



Bron: TNO (2018), bewerking Stec Groep (2020).

Nultredenwoningen liggen verspreid over de wijk

Het aantal nultredenwoningen is met 13% relatief laag. De woningen liggen verspreid over de wijk. Het grootste deel van de woningen is relatief gemakkelijk aanpasbaar te maken door bijvoorbeeld plaatsing van een traplift, instapbad of een andere relatief eenvoudige ingreep. Zie figuur 10 op de volgende pagina.

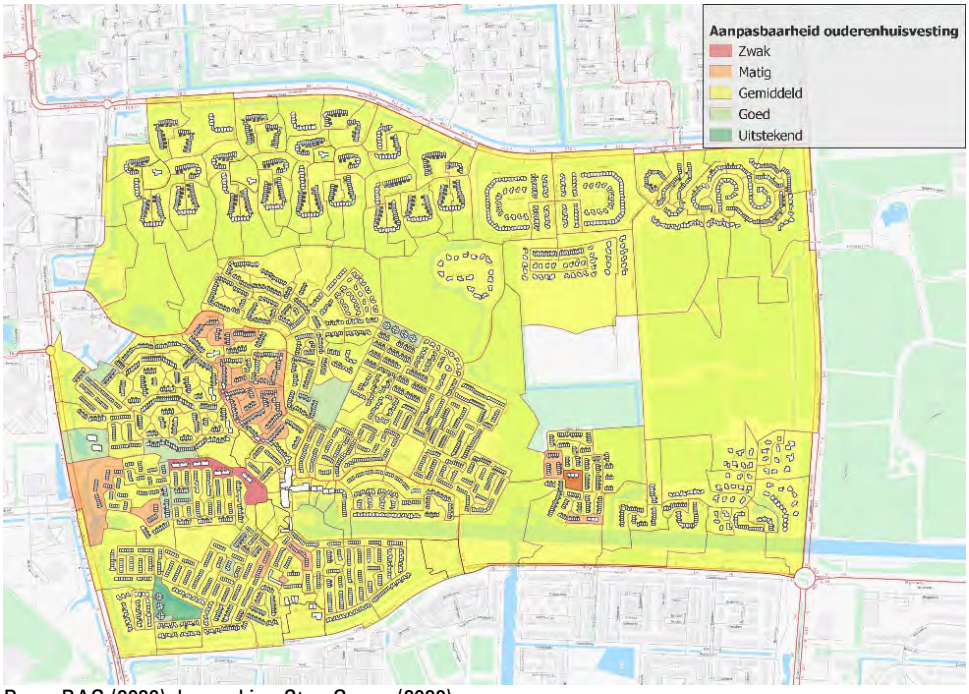
Figuur 9: aanpasbaarheid Boswijk in kaart, Lelystad



Bron: BAG (2020), bewerking Stec Groep (2020).

We scoren de levensloopgeschiktheid van de woningen in de Boswijk op postcodeniveau. Postcodegebieden waar relatief veel woningen nultreden zijn scoren daarbij goed tot uitstekend.

Figuur 10: score op aanpasbaarheid woningvoorraad Boswijk, Lelystad (postcodegebied)



Bron: BAG (2020), bewerking Stec Groep (2020).

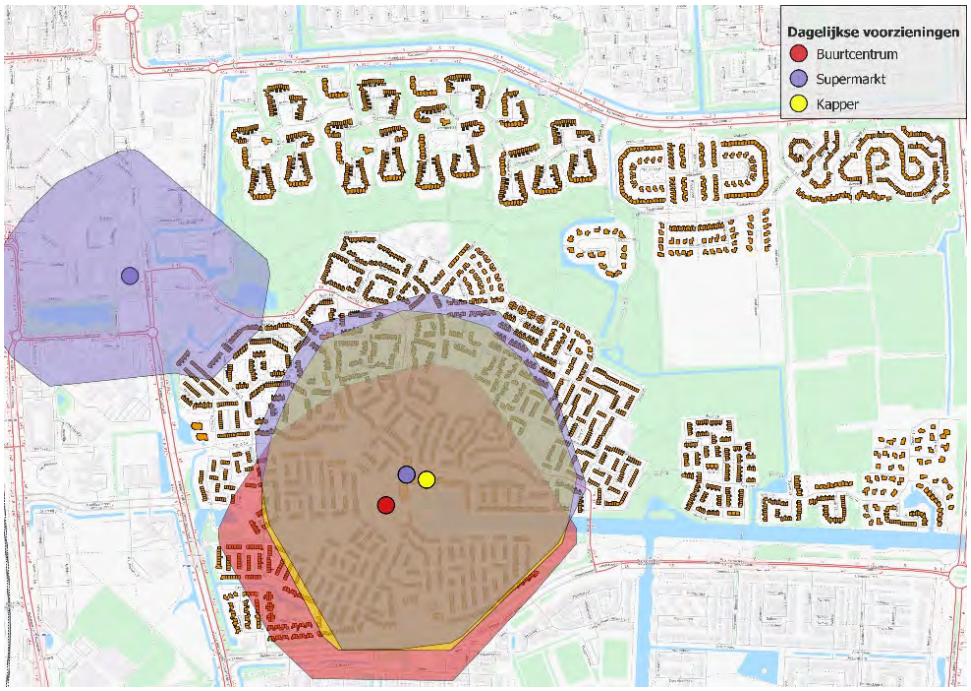
7.2 Zorg en welzijnsvoorzieningen en dagelijkse voorzieningen

We brengen de aanwezige voorzieningen in de Boswijk in kaart. We kijken zowel naar dagelijkse voorzieningen als voorzieningen voor zorg en welzijn.

Dagelijkse voorzieningen vooral in en rondom het winkelcentrum

Er zijn slechts een aantal dagelijkse voorzieningen aanwezig in de Boswijk. Voorzieningen concentreren zich voornamelijk in en rondom het centrum van de wijk. Hierdoor zal een deel van de wijkbewoners een relatief grote afstand (meer dan 500 meter) moeten overbruggen om de supermarkt of het buurtcentrum te bereiken.

Figuur 11: dagelijkse voorzieningen in de Boswijk, Lelystad

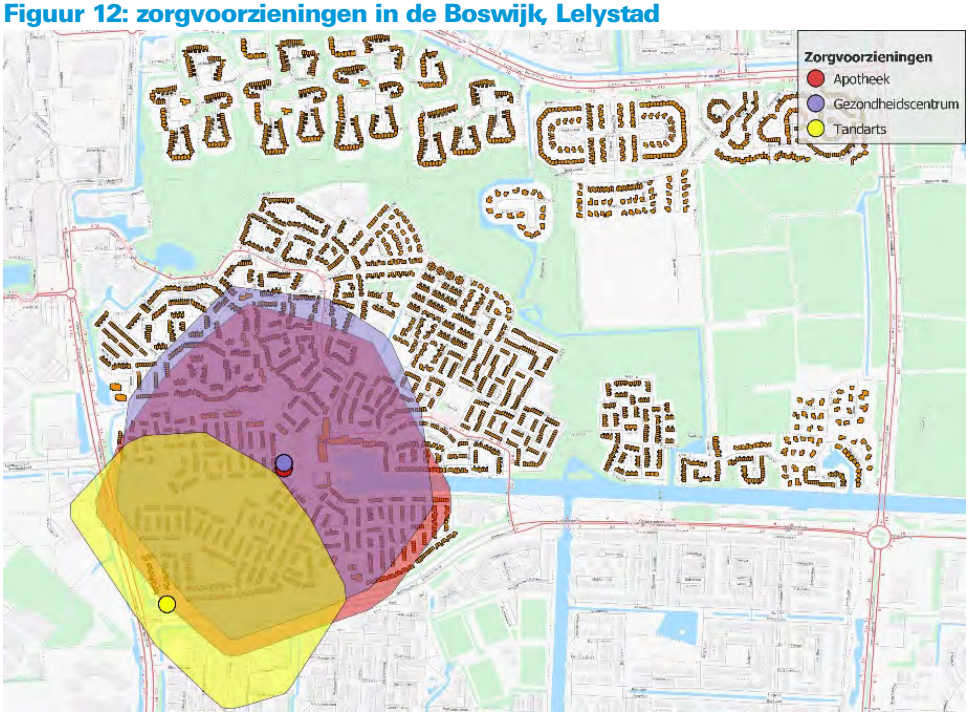


Bron: Stec Groep (2020).

Ook zorg- en welzijnsvoorzieningen geconcentreerd in westelijke deel, ziekenhuis beperkt bereikbaar te voet

Zorg- en welzijnsvoorzieningen in de wijk zijn vooral geclusterd aanwezig. Een huisartsenpraktijk en apotheek zijn gevestigd in gezondheidscentrum 't Woud. Daarnaast zijn er twee tandartspraktijken gelegen op de Geldersedreef, bij de kruising met de Zuigerplasdreef. De zorg- en welzijnsvoorzieningen zijn eveneens geconcentreerd in het centrum van de wijk. De loopafstand tot voorzieningen is voor een groot deel van de wijk groter dan de vereiste van maximaal 500 meter loopafstand.

Figuur 12: zorgvoorzieningen in de Boswijk, Lelystad



Bron: Stec Groep (2020).

Gebieden rondom het (winkel)centrum meest geschikt op basis van voorzieningen

Op basis van de gemiddelde actieradius van senioren (maximaal 500 meter loopafstand) scoren we de woningen in de Boswijk. We kijken per woning hoeveel van de hiervoor gevonden voorzieningen binnen een straal van 500 meter loopafstand liggen vanaf de woning. We gebruiken hiervoor een ORS-Tool in GIS. Dit instrument houdt rekening met het bestaande wegennetwerk in het bepalen van het bereik. Daar waar relatief veel voorzieningen binnen de 500 meter radius te bereiken zijn scoort een gebied goed tot uitstekend. Indien er weinig tot geen voorzieningen in de nabijheid zijn scoort het gebied zwak tot matig.

Figuur 13: score op voorzieningen Boswijk, Lelystad (postcodegebied)



Bron: Stec Groep (2020).

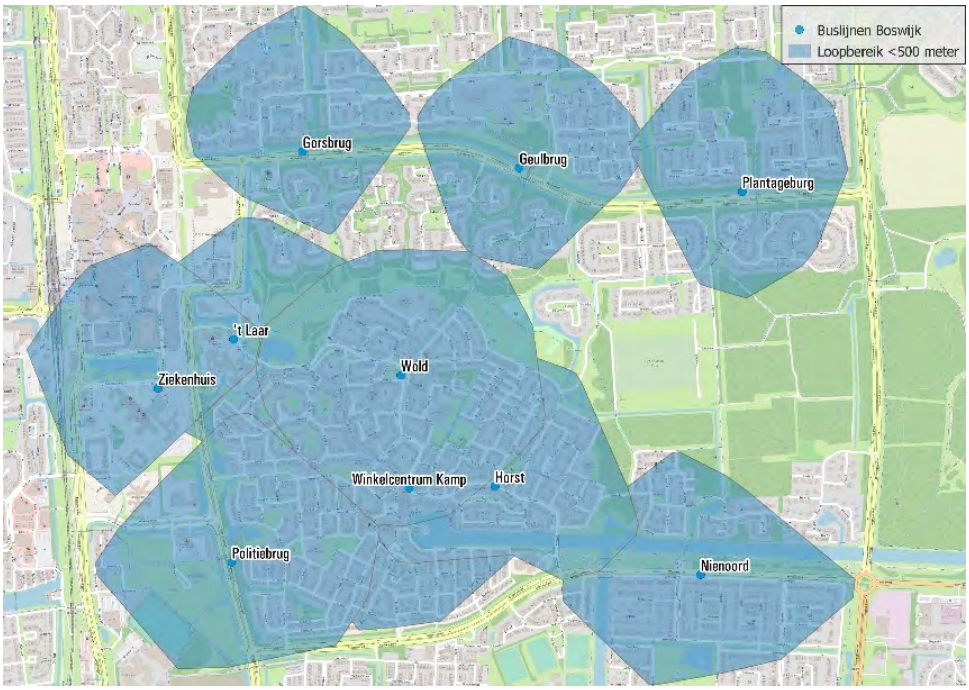
7.3 Fysieke omgeving

In deze paragraaf kijken we naar enkele kenmerken van de fysieke omgeving. Specifiek brengen we de aanwezigheid en bereikbaarheid van het openbaar vervoer in beeld. Ook geven we op basis van data uit de Leefbaarometer (2018) een beeld van de *relatieve* veiligheid in de wijk.

Meerderheid woningen binnen loopafstand van bushalte in de wijk

In onderstaande figuur zijn alle bushaltes in de wijk weergeven. Daarbij is om iedere bushalte een cirkel getrokken voor de maximale loopafstand van 500 meter. Vrijwel alle woningen in de Boswijk zijn gelegen op loopafstand van een bushalte. Vooral rondom het (winkel)centrum van de wijk zijn meerdere bushaltes te vinden.

Figuur 14: spreiding bushaltes, Boswijk, Lelystad

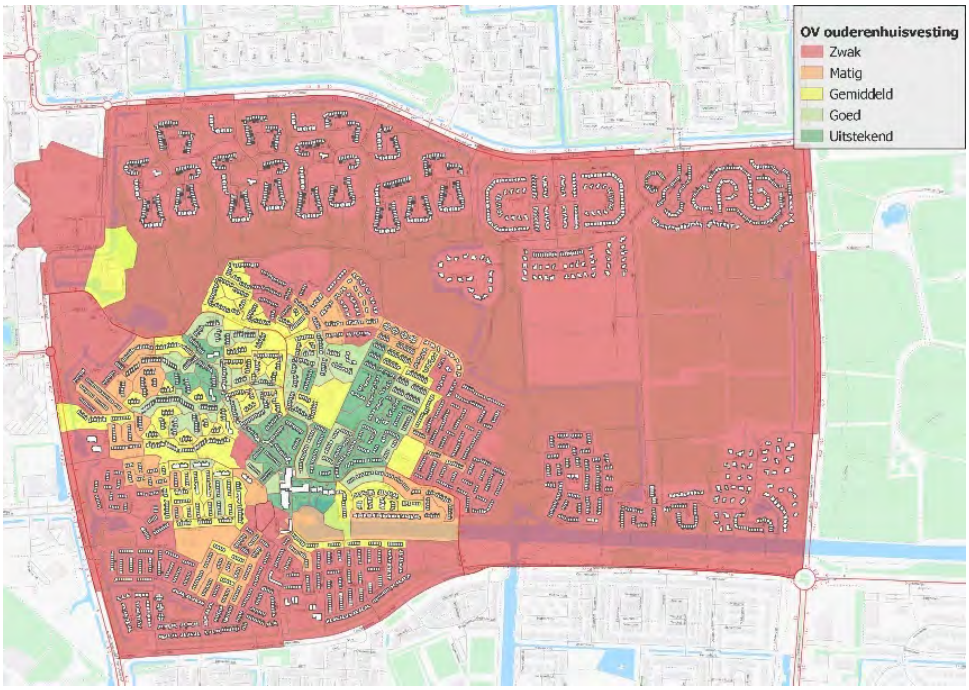


Bron: Stec Groep (2020).

Openbaar vervoer meest toegankelijk in en rondom het centrum

Voor de indicator OV scoorden we de woningen op basis van de aanwezigheid en bereikbaarheid van het OV. We scoorden de woningen op basis van het aantal bushaltes binnen het bereik van de woning. De score is relatief. In onderstaande figuur geven we voor de indicator OV per postcodegebied de gemiddelde score weer van alle woningen binnen dat postcode gebied.

Figuur 15: score op openbaar vervoer Boswijk, Lelystad (postcodegebied)



Bron: Stec Groep (2020).

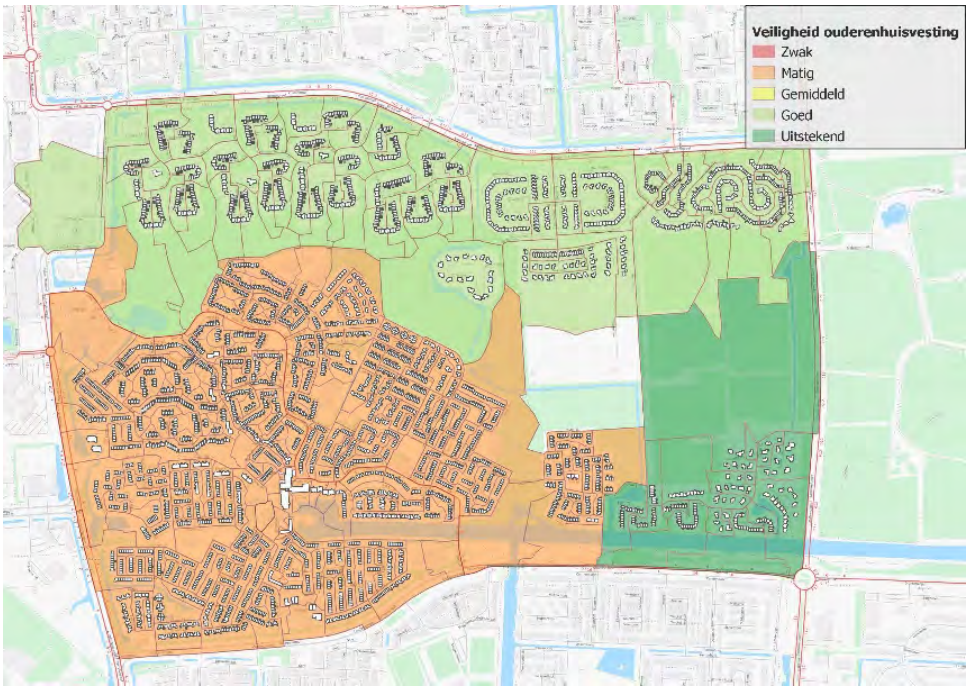
Veiligheid in de wijk

Op basis van cijfers uit de Leefbaarometer keken we naar het veiligheidsniveau in de wijk. Het veiligheidsniveau wordt bepaald op basis van het aantal ordeverstoringen, vernielingen, geweldsmisdrijven, berovingen en inbraken die zijn gemeld bij de politie. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde scoort de Boswijk relatief slecht op het gebied van veiligheid.

We scoren in onderstaande figuur de verschillende buurten in de wijk op het gebied van veiligheid. We kijken hiervoor naar scores uit de Leefbaarometer. Het betreft een score ten opzichte van het landelijke gemiddelde voor buurten. We kijken naar het meest recente cijfer voor veiligheid in de Leefbaarometer, uit 2018, en naar de ontwikkeling van de score voor de periode tussen 2014 en 2018.

De buurt Zoom – gelegen in het oosten van de wijk – is relatief veilig. Het gebied rondom het centrum van de wijk scoort juist onvoldoende op het gebied van veiligheid.

Figuur 16: score op veiligheid Boswijk, Lelystad (postcodegebied)



Bron: Stec Groep (2020).

7.4 Totaalscore woonomgeving: potentie seniorproof

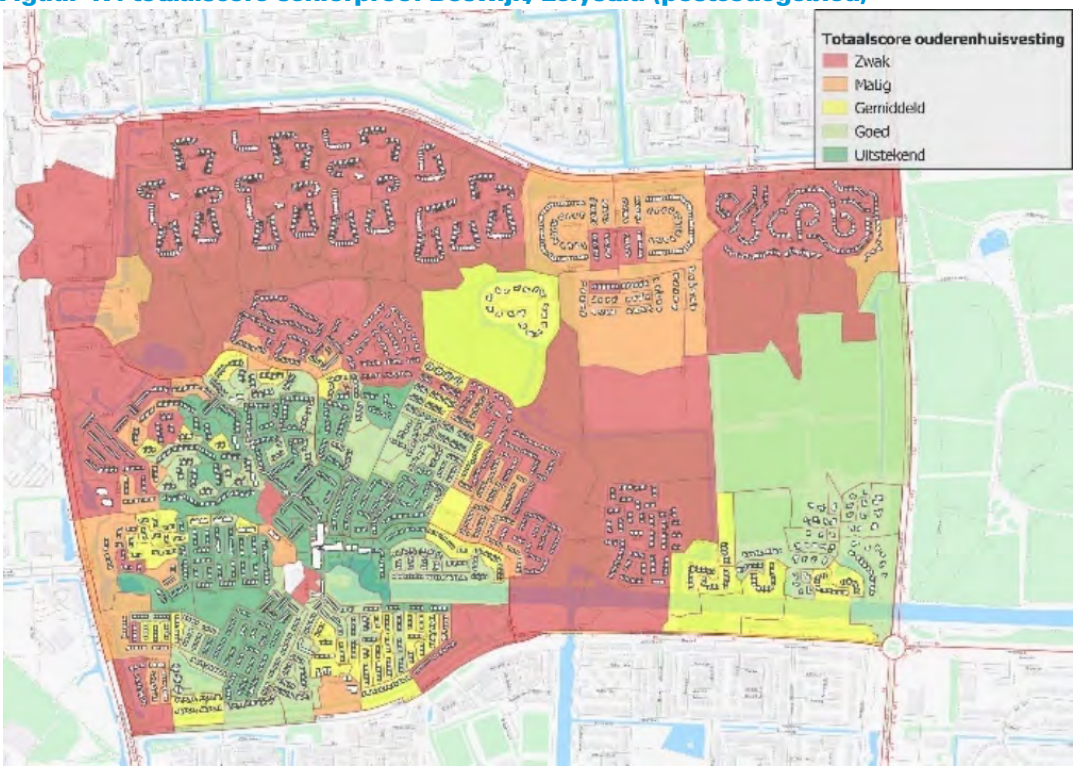
In figuur 17 combineren we op niveau van de woning de scores uit voorgaande analyses in de dit hoofdstuk om een compleet beeld te geven van de potentie voor ouderenhuisvesting. We doen dit op basis van de vijfpuntsschaal op het gebied van aanpasbaarheid, het voorzieningenniveau, veiligheid en het openbaar vervoer. We tellen de scores voor de afzonderlijke indicatoren bij elkaar op en nemen hiervan het gemiddelde. Door deze gemiddelden met elkaar te vergelijken komen we tot een relatieve prestatiescore per woning. De totaalscore geeft de geschiktheid/potentie voor ouderenhuisvesting in de Boswijk. We geven per postcodegebied de gemiddelde score voor alle woningen.

Deze benadering voor de geschiktheid/potentie voor ouderenhuisvesting is theoretisch, waarbij figuur 17 de cumulatieve uitkomst van de vijfpuntsschaal van voorgaande analyses / kaarten weergeeft. De praktijk is echter weerbarstiger. Zo kan één persoon een heel andere waarde toekennen aan het belang van de nabijheid van openbaar vervoer, voorzieningen of de veiligheid in de wijk dan de kaart laat zien. Het gevoel bij en belang van iedere indicator is subjectief en verschilt van persoon tot persoon. We kennen om deze reden geen (extra) weging toe aan individuele indicatoren maar laten de indicatoren evenredig meewegen in de uitkomst.

Vooral centrumgebied is kansrijk voor ouderenhuisvesting

In het kader van seniorproof is inzet op een geschikt woonmilieu voor senioren vooral kansrijk rondom het bestaande centrumgebied van de wijk. Vooral op het gebied van voorzieningen voor dagbesteding, zorg en welzijn en openbaar vervoer scoort het centrumgebied relatief hoog.
Verder valt op dat de buurt Zoom relatief goed scoort in verhouding tot het omliggende gebied, zie figuur 17. Dit komt doordat de buurt relatief veilig is (zie figuur 16). Omdat de kaart een optelling is van de verschillende scores heeft het aspect veiligheid hier een relatief grote invloed. Veiligheid is echter slechts één van de indicatoren. Andere factoren zoals de aanwezigheid van voorzieningen zijn tevens belangrijk om als 'seniorproof' aangemerkt te kunnen worden.

Figuur 17: totaalscore seniorproof Boswijk, Lelystad (postcodegebied)



Bron: Stec Groep (2020).

8 Bijlagen

Tabel A1: ontwikkeling bevolking 65+ en 80+ in Lelystad tussen 2020 en 2040 (absoluut)

Leeftijd bevolking	Aantal 2020	Ontwikkeling 2020-2030		Ontwikkeling 2020-2040	
		Absoluut	Relatieve groei	Absoluut	Relatieve groei
< 65 jaar	64.620	+5.220	+8%	+8.140	+13%
65 – 80 jaar	11.780	+1.050	+9%	+2.210	+19%
> 80 jaar	2.200	+2.500	+114%	+4.120	+188%
Totaal	78.600	+8.770	+11%	+14.470	+18%

Bron: O&S Lelystad (2020), bewerking Stec Groep (2020). Absolute cijfers afgerond op 10-tallen. Hierdoor kan optelling afwijken.

Tabel A2: ontwikkeling bevolking 65+ in Lelystad tussen 2020 en 2040 per wijk (absoluut)

Wijk	Aantal inwoners 2020			Aantal inwoners 2040			Ontwikkeling 2020-2040		
	Totaal	Aantal 65+	Aandeel 65+	Totaal	Aantal 65+	Aandeel 65+	Totaal	Absolute ontwikkeling 65+	Relatieve ontwikkeling 65+
Zuiderzeewijk	5.830	1.120	19%	5.860	1.550	26%	+30	+430	+7%
Atolwijk	9.800	1.920	20%	11.520	2.610	23%	+1.720	+690	+3%
Boswijk	10.810	1.930	18%	10.800	2.510	23%	-10	+580	+5%
Waterwijk	6.220	700	11%	6.230	1.040	17%	+10	+340	+5%
Bolder	8.690	1.860	21%	8.860	2.250	25%	+170	+390	+4%
Kustwijk	12.510	2.620	21%	14.620	3.680	25%	+2.110	+1.060	+4%
Havendiep	10.740	2.050	19%	10.770	2.710	25%	+30	+660	+6%
Lelystad-Haven	4.590	670	15%	4.560	990	22%	-30	+320	+7%
Stadshart	1.250	360	29%	2.940	740	25%	+1.690	+380	-3%
Buitengebied	850	70	8%	960	160	16%	+110	+90	+8%
Warande	1.820	90	5%	10.350	1.120	11%	+8.530	+1.030	+6%
Landerijen	5.490	580	11%	5.620	960	17%	+130	+380	+7%
Totaal	78.600	13.970	18%	93.090	20.320	22%	14.490	6.350	+4%

Bron: O&S Lelystad (2020), bewerking Stec Groep (2020). Het percentage achter iedere leeftijdsklasse betreft de relatieve groei van deze leeftijdsklasse tussen 2020 en 2040. Absolute cijfers afgerond op 10-tallen. Hierdoor kan optelling afwijken.

Tabel A3: Indeling Wmo-maatwerkvoorzieningen in hoofdgroepen en subcategorieën / voorzieningen

Ondersteuning thuis	Hulp bij huishouden	Verblijf en opvang	Hulpmiddelen en diensten
• Begeleiding • Persoonlijke verzorging • Kortdurend Verblijf • Overige ondersteuning gericht op het individu of huishouden/gezin • Dagbesteding • Overige groepsgerichte ondersteuning • Overige maatwerkarrangementen	• Hulp bij het huishouden	• Beschermd wonen • Opvang • Spoedopvang • Overige beschermd wonen en opvang	• Woondiensten • Vervoersdiensten • Rolstoelen • Vervoersvoorzieningen • Woonvoorzieningen • Overige hulpmiddelen

Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2020).