

Woningbehoefte Campusgebied Midden – Roots Lelystad



In opdracht van

Buro SRO

Datum

15 januari 2025

In opdracht van
Buro SRO

Datum
15 januari 2025

Auteurs
Michael Stuart-Fox en Alysa Eijkelenboom

Kenmerk
r2025-0003AEI



ABF Research
Verwersdijk 8, 2611 NH Delft
+31 (0) 15 27 99 300 • info@abf.nl • www.abfresearch.nl

Copyright ABF Research 2025 De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld

Inhoudsopgave

01	H1 - Inleiding	4
	1.1 Omschrijving plan	4
	1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	4
	1.3 Leeswijzer	5
02	H2 - Kwantitatieve woningbehoefte	6
	2.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied	6
	2.2 Groei woningbehoefte (vraag)	6
	2.3 Harde plancapaciteit (gepland aanbod)	7
	2.4 Resterende kwantitatieve behoefte	7
03	H3 - Kwalitatieve woningbehoefte	9
	3.1 Berekening kwalitatieve behoefte	9
	3.2 Uitkomsten kwalitatieve behoefte	10
04	Bijlage: afbakening MRA	12

H1 – Inleiding

1.1 Omschrijving plan

Tussen de Middendreef, Larserdreef en Zuigerplasdreef, op het terrein van Campusgebied Midden, ook wel bekend als 'Roots', vindt een voorgenomen woningbouwontwikkeling plaats. Het Campusgebied Midden is centraal gelegen in de stad Lelystad. Het gebied is circa 10,5 hectare groot.

Het voorgenomen programma van de ontwikkeling Roots bestaat uit ca. 840 woningen. Daarvan zijn 40 sociale huurwoningen¹, 165 middenhuur², 310 goedkope en betaalbare koop³, 110 vrijesectorhuur⁴ en tot slot 210 dure koopwoningen⁵. Binnen het plangebied wordt naast woningbouw maximaal 1.500 m² bvo aan commerciële voorzieningen gerealiseerd. Als beoogde doelgroepen zijn in elk geval starters en senioren voorzien.

De gemeenteraad van de gemeente Lelystad heeft op 30 januari 2024 de nota van uitgangspunten voor het Campusgebied Midden vastgesteld. Op 17 oktober 2024 is de tender Campusgebied Midden gegund en de grondexploitatie van het gebied geopend.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan is het bestemmingsplan 'Lelystad Midden-West' dat is vastgesteld op 29 januari 2013. In dit bestemmingsplan hebben de gronden waarop het Campusgebied Midden gebouwd gaat worden de bestemmingen 'Gemengd' en 'Nutsvoorziening'. De voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied is op basis van dit bestemmingsplan niet mogelijk. Een wijziging van het omgevingsplan is dus noodzakelijk. Door deze wijziging wordt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl, artikel 5.129g) bepaalt dat de behoefte daaraan moet worden aangetoond. In dit rapport wordt de behoefte onderbouwd. Dit rapport dient daarmee als onderbouwing voor het nieuwe (ontwerp)omgevingsplan voor het gebied.

In dit onderzoek gebruiken we de meest recent beschikbare cijfers over woningbehoefte en plancapaciteit om de behoefte aan te tonen. De Omgevingsverordening Flevoland 2025 stelt geen

¹ Huurwoningen tot de sociale huurgrens (€ 879,66, prijspeil 2024).

² Huurwoningen met een prijs boven de sociale huurgrens maar onder de € 1.045 (prijspeil 2024).

³ Koopwoningen met een prijs onder € 390.000 (prijspeil 2024).

⁴ Huurwoningen met een prijs boven de € 1.045 (prijspeil 2024).

⁵ Koopwoningen met een prijs boven € 390.000 (prijspeil 2024).

nadere eisen aan de Ladderonderbouwing. De onderbouwing in dit rapport volgt dus enkel het Bkl en de bijbehorende toelichting (handreiking). Voor de onderbouwing is een tijdshorizon van circa tien jaar het meest geschikt, omdat dit doorgaans de looptijd was van bestemmingsplannen⁶ en voor deze periode bovendien een reële inschatting valt te maken van de ontwikkeling van vraag naar en aanbod van woningen. De gegevens over de aanwezige harde plancapaciteit in de MRA zijn – op het moment van schrijven – beschikbaar voor (onder andere) de periode 2024 tot en met 2033. Daarom hanteren we voor de prognose van de woningvraag ook die periode: 2024 t/m 2033. Van deze periode is op het moment van schrijven ruim een jaar verstreken maar voor de uitkomsten maakt dat niet veel uit. In het volgende hoofdstuk (par. 2.4) zal blijken dat de resterende behoefte (vraag minus gepland aanbod) dusdanig groot is dat de uitkomsten niet wezenlijk zouden veranderen als voor een iets andere prognoseperiode zou zijn gekozen.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) gaan we in op de kwantitatieve woningbehoefte en in hoofdstuk 3 op de kwalitatieve behoefte.

⁶ De plicht om na 10 jaar het bestemmingsplan / omgevingsplan te actualiseren is met de Omgevingswet en onderliggende regelgeving komen te vervallen.

H2 – Kwantitatieve woningbehoefte

2.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied

De afbakening van het onderzoeksgebied is afhankelijk van het beoogde programma in het omgevingsplan. Het programma van ca. 840 woningen is van dusdanige omvang dat het hanteren van een regio als onderzoeksgebied het meest voor de hand ligt⁷. We kijken naar twee verschillende regionale niveaus: de regio Almere/Lelystad⁸ (2 gemeenten) en de Metropoolregio Amsterdam (MRA)⁹.

2.2 Groei woningbehoefte (vraag)

Zoals gezegd hanteren we de onderzoeksperiode 2024 t/m 2033 (10 jaar). Om de (kwantitatieve) vraag naar extra woningen in die periode in beeld te brengen, gebruiken we het Primos-prognosemodel van ABF. Dit model wordt door veel partijen, waaronder het Rijk, provincies, gemeenten, corporaties en ontwikkelaars, gebruikt om de kwantitatieve woningbehoefte te bepalen. We maken gebruik van de Primos-editie 2024¹⁰. Dat is op dit moment de meest recente editie van de prognose en is gebaseerd op de meest recente gegevens. De Primos-prognose geeft inzicht in de **woningbehoefte**, oftewel de bouwopgave, per jaar en per gemeente/regio. Dit cijfer uit de Primos-prognose laat zien hoeveel woningen er idealiter *bruto* bij zouden moeten komen om te voldoen aan de (groei van de) woningvraag. Deze woningvraag is met name het gevolg van de verwachte toename van het

⁷ Bij ladderonderbouwingen van woningbouwprojecten – met name die met een substantiële omvang – is het gangbaar om naar de gehele regio en niet enkel de eigen gemeente te kijken. De woningmarkt functioneert immers op regionaal niveau en veel nieuwbouwprojecten trekken huishoudens aan vanuit andere gemeenten binnen de regio.

⁸ Bestaande uit de gemeenten Almere en Lelystad.

⁹ De lijst met gemeenten die behoren tot de MRA is in de bijlage opgenomen.

¹⁰ Meer informatie over de werking en uitkomsten van het Primos-prognosemodel 2024 is te vinden in de landelijke rapportage die te downloaden is vanaf <https://abfresearch.nl/publicaties/primos-prognose-2024/>

aantal huishoudens maar er wordt ook rekening gehouden met sloop-nieuwbouwprojecten en het deels wegwerken van het huidige woningtekort.

Voor de regio **Almere/Lelystad** komt de groei van de woningbehoefte in de periode 2024 t/m 2033 volgens de Primos-prognose 2024 uit op **27.500 woningen**. Voor de gehele **MRA** gaat het in dezelfde periode om **193.900 woningen**.

2.3 Harde plancapaciteit (gepland aanbod)

Voor het planaanbod moet enkel het harde aanbod in de vorm van vastgestelde bestemmingsplannen worden opgenomen. De zachte plancapaciteit dient doorgaans immers nog zelf onderbouwd te worden in het kader van de Ladder. Als definitie voor harde plannen wordt doorgaans gehanteerd: plannen die zijn opgenomen in een onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan¹¹. Voor de harde plancapaciteit maken we voor de regio Almere/Lelystad gebruik van de cijfers zoals opgenomen op de website plancapaciteit.nl van de provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Deze gegevens zijn aangeleverd door de gemeenten zelf en hebben op het moment van schrijven april 2024 als peildatum¹². Voor de regio MRA maken we gebruik van dezelfde cijfers maar met een meer recente peildatum (oktober 2024¹³).

De totale harde plancapaciteit in de regio **Almere/Lelystad** in de periode 2024 t/m 2033 volgens bovengenoemde bron bedraagt **3.404 woningen**. In de gehele **MRA** gaat het in dezelfde periode om **105.300 woningen**.

2.4 Resterende kwantitatieve behoefte

De uiteindelijke resterende behoefte is gelijk aan de prognose van de vraag (groei woningbehoefte) minus het geplande aanbod (harde plancapaciteit) binnen de onderzoeksgebieden in de betreffende onderzoeksperiode.

Voor de regio **Almere/Lelystad** komt de resterende behoefte voor de periode 2024 t/m 2033 uit op 24.096 woningen. Voor de gehele **MRA** gaat het om 88.600 woningen (zie tabel 2-1). Dit betekent dat er sprake is van een actuele regionale behoefte aan de voorgenomen woningbouwontwikkeling in de gemeente Lelystad.

¹¹ Eventueel met een uitwerkingsplicht. In de online monitor van de plancapaciteit van de MRA (plan-capaciteit.nl) hebben harde plannen de status 1A, 1B, 2A of 2B. Alle plannen met een andere status worden in die monitor beschouwd als zachte plannen (in voorbereiding / potentieel).

¹² De gegevens zijn medio januari 2025 uit dit overzicht gekopieerd.

¹³ Deze cijfers zijn (openbaar) gepubliceerd in het rapport "Inventarisatie Plancapaciteit Najaar 2024" (tabel 2.5) dat ABF in opdracht van het ministerie van VRO heeft opgesteld op basis van door provincies en regio's aangeleverde plancapaciteitscijfers. Deze cijfers hebben oktober 2024 als peildatum. In die rapportage zijn geen gegevens opgenomen voor specifiek de regio Almere/Lelystad (Woondeal-regio's zijn het laagste schaalniveau) dus daarom maken we voor die regio gebruik van de gegevens op plancapaciteit.nl.

Tabel 2-1: Groei woningbehoefte en harde plancapaciteit in regio Almere/Lelystad en MRA, 2024 t/m 2033;
bron: ABF Primos 2024 (groei woningbehoefte), plancapaciteit.nl (harde plancapaciteit regio Almere/Lelystad)
en rapportage Inventarisatie Plancapaciteit Najaar 2024 (harde plancapaciteit MRA)¹⁴

	Regio Almere/Lelystad	MRA
Groei woningbehoefte (bouwopgave bruto)	27.500	193.900
Harde plancapaciteit (bruto)	3.404	105.300
Resterende behoefte	24.096	88.600

Bij bovenstaande kwantitatieve behoefte is geen rekening gehouden met aanbod in de vorm van huidig langdurig leegstaande woningen (dus excl. noodzakelijke frictieleegstand). De resterende behoefte zoals weergegeven in bovenstaande tabel ligt echter ruimschoots hoger dan het totaal aantal langdurig leegstaande woningen dat beschikbaar is voor de woningmarkt en door CBS wordt gepubliceerd in de Landelijke Monitor Leegstand¹⁵ (2024).

¹⁴ Zie toelichting op de gebruikte bronnen en peildata hierboven in paragraaf 2.3.

¹⁵ Toegankelijk via <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2024/48/landelijke-monitor-leegstand-2024>

H3 – Kwalitatieve woningbehoefte

3.1 Berekening kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte is ook de kwalitatieve woningbehoefte van belang. Het voorgenoemen programma bestaat uit ca. 840 woningen. Daarvan zijn 40 sociale huurwoningen¹⁶, 165 middenhuur¹⁷, 310 goedkope en betaalbare koop¹⁸, 110 vrijesectorhuur¹⁹ en tot slot 210 dure koopwoningen²⁰. Inzicht in de woningbehoefte per segment is dus ook gewenst. Daarvoor maken we hier gebruik van het kwalitatieve woningmarktsimulatiemodel Socrates²¹ (versie 2024) van ABF. Met het Socrates-model berekenen we de meeste consumentgerichte kwalitatieve samenstelling van de (kwantitatieve) bouwopgave²² die in het vorige hoofdstuk aan bod is gekomen. Met “meest consumentgericht” bedoelen we: de samenstelling van de bouwopgave – oftewel de verdeling over de segmenten – die het best tegemoet komt aan de discrepanties (per segment) tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Met andere woorden: de uitkomsten laten zien hoe groot de bouwopgave in elk segment is. Bij de berekeningen houden we rekening met alle relevante factoren die de vraag naar en het aanbod van woningen in de verschillende segmenten beïnvloeden, zowel nu als in de toekomst. Aan de vraagzijde gaat het onder andere om de ontwikkeling van huishoudens (demografie), de woonvoorkeuren en de inkomensontwikkeling. Aan de aanbodzijde gaat het om de bestaande voorraad en om de verwachte sloop, verkopen van corporatiewoningen en huurprijsaanpassingen. Het Socrates-model wordt al vele jaren ingezet voor een veelheid van partijen: Rijksoverheid (ministerie van BZK), projectontwikkelaars, woningcorporaties, gemeenten, provincies en brancheverenigingen. De hieronder genoemde prijsgrenzen (huur en koop) van de verschillende segmenten in het Socrates-model kunnen overigens afwijken van de grenzen die in het lokale of regionale overheidsbeleid worden gehanteerd²³.

¹⁶ Huurwoningen tot de sociale huurgrens (€ 879,66, prijspeil 2024).

¹⁷ Huurwoningen met een prijs boven de sociale huurgrens maar onder de € 1.045 (prijspeil 2024).

¹⁸ Koopwoningen met een prijs onder € 390.000 (prijspeil 2024).

¹⁹ Huurwoningen met een prijs boven de € 1.045 (prijspeil 2024).

²⁰ Koopwoningen met een prijs boven € 390.000 (prijspeil 2024).

²¹ Meer informatie over de werking en uitkomsten van het Socrates-model 2024 is te vinden in de landelijke rapportage op <https://abfresearch.nl/2024/12/05/abf-woningmarktverkenning-2024-2039/>

²² Met ‘bouwopgave’ wordt bedoeld: alle toevoegingen aan de voorraad, dus zowel nieuwbouw als overige toevoegingen zoals transformaties.

²³ De termen “middelduur” en “vrije sector” zoals gehanteerd in de woningbouwprogrammering kunnen dus qua prijsgrenzen iets afwijken van de prijsgrenzen in het Socrates-model (zie tabel 3.1 en 3.2).

3.2 Uitkomsten kwalitatieve behoefte

Het Socrates-model 2024 laat zien dat 28% van de bouwopgave (incl. overige toevoegingen) in de regio **Almere/Lelystad** in de periode 2024 t/m 2033 sociale huurwoningen betreft. Daarnaast bestaat 8% van de bouwopgave uit middenhuur (tot € 1.130²⁴) en 1% betreft dure huur (vanaf € 1.130). Daarnaast bestaat de bouwopgave uit koopwoningen: 13% goedkope koop (tot € 310.000), 15% overige betaalbare koop (tot € 390.000) en tot slot 34% koop boven de € 390.000. In de onderstaande Tabel 3.1 zijn deze verdeling en de bijbehorende woningaantallen weergegeven. In de **MRA** is de kwalitatieve woningbehoefte – oftewel de meest consumentgerichte kwalitatieve invulling van de bouwopgave – op hoofdlijnen gelijk aan de regio Almere/Lelystad (zie tabel 3.2).

Aan alle marktsegmenten die in het woningbouwplan in de gemeente Lelystad zijn opgenomen, is dus behoefte.

Bij gebrek aan volledige informatie over de segmenten en prijsklassen van de harde plancapaciteit kan de confrontatie tussen vraag en aanbod (zoals in het vorige hoofdstuk voor de kwantitatieve behoefte gedaan) niet per segment worden uitgesplitst.

Tabel 3.1- Verdeling van gewenste nieuwbouw (incl. overige toevoegingen) naar segment (prijsgrenzen 2024) in de regio Almere/Lelystad, 2024 t/m 2033; bron: ABF Socrates 2024 (scenario Midden)

	%	Aantal woningen
Sociale huur (< € 880)	28%	7.600
Middenhuur (< € 1.130)	8%	2.300
Dure huur (> € 1.130)	1%	400
Koop < € 310.000	13%	3.600
Koop € 310.000 - € 390.000	15%	4.200
Koop € 390.000 - € 660.000	19%	5.200
Koop > € 660.000	15%	4.200
Totaal	100%	27.500

²⁴ Prijspeil 2024. De tussengrens tussen middenhuur en dure huur is de grens die in het Socrates-model wordt gehanteerd en kan (enigszins) afwijken van de prijsgrenzen die door overheden (Rijk en gemeenten) worden gehanteerd.

Tabel 3.2- Verdeling van gewenste nieuwbouw (incl. overige toevoegingen) naar segment (prijsgrenzen 2024) in de MRA, 2024 t/m 2033; bron: ABF Socrates 2024 (scenario Midden)

	%	Aantal woningen
Sociale huur (< € 880)	29%	56.100
Middenhuur (< € 1.130)	10%	18.500
Dure huur (> € 1.130)	2%	3.300
Koop < € 310.000	12%	24.100
Koop € 310.000 - € 390.000	13%	24.700
Koop € 390.000 - € 660.000	19%	36.400
Koop > € 660.000	16%	30.700
Totaal	100%	193.900

Bijlage: afbakening MRA

Metropoolregio Amsterdam (2024)

Uitgeest

Edam-Volendam

Landsmeer

Oostzaan

Purmerend

Waterland

Wormerland

Zaanstad

Almere

Lelystad

Aalsmeer

Amstelveen

Diemen

Haarlemmermeer

Ouder-Amstel

Uithoorn

Amsterdam

Blaricum

Gooise Meren

Hilversum

Huizen

Laren

Wijdmeren

Beverwijk

Bloemendaal

Haarlem

Heemskerk

Heemstede

Velsen

Zandvoort



