

Woonvisie 2022-2027

Een leven lang wonen in Lelystad

Herijkte Woonvisie versie 2024



Inleiding en context



Visie en ambities



Woonopgaven



Uitvoeringsagenda



Woonbouwprogrammering



Bijlagen



Inhoudsopgave

1.	Raadsbesluit	3
2.	Inleiding en context	7
3.	Visie en ambities	9
4.	Woonopgaven	13
4.1.	Nieuwbouw van woningen	13
4.2.	De bestaande woningvoorraad	21
4.3.	Betaalbaarheid en beschikbaarheid	24
4.4.	Duurzaamheid	27
4.5.	Wonen voor mensen met een zorgvraag	30
5.	Uitvoeringsagenda	32
6.	Woningbouwprogrammering	37
Bijlage 1: Begrippenlijst		44
Bijlage 2: Nota van participatie		46
Bijlage 3: Woningbehoefte onderzoek Lelystad		49
Bijlage 4: Een groeistrategie voor Lelystad		50
Bijlage 5: Lelystad Seniorproof		51
Bijlage 6: Wijzigingsnotitie 2024		52
Bijlage 7: Plancapaciteit		55

In de raadsvergadering van 8 maart 2022 is de Lelystadse Woonvisie 2022-2027 door de gemeenteraad vastgesteld. Volgens besluit heeft er tussentijds een herijking plaats gevonden van de woningbouwprogrammering en woonagenda in 2024. De visie en ambities zijn ongewijzigd.



1. Raadsbesluit



Raadsbesluit

Nummer: 323

De raad van de gemeente Lelystad,

op voorstel van het college van de gemeente Lelystad d.d. 26 oktober 2021 en 14 december 2021;

BESLUIT:

1. De Woonvisie 2022-2027 en Woonagenda 2021-2025 met de volgende visie en ambities vast te stellen:

Visie en ambities

- 1.1. Lelystad streeft naar een versnelde kwalitatieve groei van de stad met de juiste woning op de juiste plek en wijken met alle voorzieningen die daarbij horen.
- 1.2. Lelystad draagt de identiteit van 'hoofdstad van de nieuwe natuur' uit. De kwaliteit van woningen en woonomgeving is van essentieel belang. Zowel voor het trekken van nieuwe bewoners als voor het behouden voor inwoners.
- 1.3. Lelystad is een stad voor iedereen. Van jong tot oud, alleenstaand tot gezin, laagopgeleid tot hoogopgeleid, arm tot rijk en zelfredzaam tot zorgbehoevend; iedereen die dat wil moet in Lelystad goed kunnen wonen.
- 1.4. Lelystad zet in op het substantieel terugdringen van de wachttijd voor het verkrijgen van een (sociale) huurwoning.
- 1.5. Lelystad wordt op een duurzame, klimaatbestendige en energie neutrale manier ontwikkeld. Veel groen in Lelystad ondergaat een kwaliteitsimpuls en biedt daardoor ruimte voor nieuwe maatschappelijke opgaven zoals klimaatadaptatie, energietransitie en gezond bewegen in de stad.
- 1.6. Lelystad ontwikkelt zich als een klimaat adaptieve en natuur inclusieve stad door goed beheer en de bewustwording van de Lelystedeling voor natuurbelang te vergroten.
- 1.7. Uitgangspunt voor Lelystad is gemengde wijken waarbij op wijkniveau in iedere doorsnede de verschillende prijsklassen en woningcategorieën vertegenwoordigd worden.

Groeiambitie

- 1.8. Te groeien door de komende jaren voldoende woningen te bouwen voor eigen inwoners en aanvullend woningen toe te voegen voor het opvangen van het regionale en landelijke woningtekort.
- 1.9. Te komen met een Nota Gronduitgifte en deze vast te stellen voor een periode van tevens 5 jaar. In deze nota wordt onder andere beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de uitgifte van gronden voor woningbouw en bedrijven, CPO's, sociale huur- en koopwoningen en projectmatige woningbouw en specifieke woonvormen.
- 1.10. Meer diversiteit in het aanbod te realiseren, in zowel grondgebonden woningen als gestapelde bouw om doorstroming te stimuleren en nieuwe inwoners en bedrijvigheid aan ons binden.

- 1.11. Deze diversiteit op straatniveau te realiseren en nooit meer dan 25% van dezelfde woningenklassen en typologieën in een wijk.
- 1.12. In te steken op diversiteit in bewonerssamenstelling zowel op gemeentelijk als op wijkniveau. Kansrijke groepen zijn starters, studenten en 30-60 jarigen met een midden tot hoger inkomen. Daarbij verliezen we andere doelgroepen qua leeftijd en inkomen niet uit het oog.
- 1.13. In te steken op de kernkwaliteiten van Lelystad: rust, ruimte en groen in combinatie met een stedelijk voorzieningsniveau.
- 1.14. Ruimte te bieden aan nieuwe woonvormen en flexibel wonen en bouwen. We stimuleren het oprichten van wooncoöperaties, vormen van collectief particulier opdrachtgeverschap en andere burgerinitiatieven (zoals bv een Knarrenhof). We faciliteren initiatiefgroepen. We streven naar het minimaal realiseren van 5 CPO1 of soortgelijke2 projecten in de periode 2022 – 2025 en doen daarvoor jaarlijks in ieder geval drie initiatieven een passende grondaanbieding om hun project te realiseren en informeren de raad met redenen omkleed als dit niet lukt.
- 1.15. In te zetten op kwalitatief groeien van de stad met de juiste woning op de juiste plek. Hierbij willen we eenzijdigheid en eentonigheid doorbreken. Daar waar het past, kan hoogbouw worden gerealiseerd. Wij streven in het centrumgebied en aan de kust ook naar hoogbouw.
- 1.16. Integraal gebieden te ontwikkelen, waarbij ook de stad als geheel en de voorzieningen in de stad worden meegenomen.
- 1.17. Adaptief te programmeren en te werken 'met mogelijke toekomstscenario's waardoor het mogelijk is flexibel te blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen.
- 1.18. Voor en in overleg met de woningcorporaties via de prestatie – afspraken voldoende bouwlocaties voor de sociale huursector te waarborgen voor een periode van (voortschrijdend) vijf jaar.

Bestaande stad

- 1.19. Differentiatie in doelgroepen en woningaanbod te bevorderen door in bestaande woongebieden met name in te zetten op het realiseren van huur- en koopwoningen en typologieën die in dat gebied ondervetegenwoordigd zijn, dus goedkope huur-/koopwoningen aanvullen met duurdere en andersom. Lelystad stelt zichzelf daarnaast meetbare doelstellingen in de planning en realisatie om de differentiatie in doelgroepen en woningaanbod te kunnen waarborgen.
- 1.20. Transformatie van leegstand vastgoed naar woningen waar dat kan en wenselijk is te bevorderen.
- 1.21. De kwaliteit van woningen en de woonomgeving te verbeteren. Onder kwaliteit wordt verstaan dat woningen goed onderhouden zijn, zo veel mogelijk levensloopbestendig zijn en voldoen aan de beoogde duurzaamheidseisen.
- 1.22. De leefbaarheid en veiligheid te verbeteren door betrokkenheid en participatie van bewoners te vergroten, in te zetten op een integrale aanpak van leefbaarheid en veiligheid en te zorgen voor een evenwichtige verdeling van de verschillende doelgroepen over de stad.
- 1.23. Te verdichten waar dit wenselijk is en daarbij voldoende groene delen en openbare voorzieningen in woonwijken als kernkwaliteit te behouden en in het bijzonder onze parken niet te bebouwen.

¹ Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

² In opdracht van een stichting

- 1.24 Bij woningbouw in de bestaande stad omwonenden van de bouwlocatie te betrekken vanaf de kaderstelling voor de invulling van die locatie en de raad steeds tijdig te informeren over de resultaten daarvan.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

- 1.25 Doorstroming te bevorderen door de variëteit van woningen te vergroten en in te spelen op woningbehoeften.
- 1.26 De wachttijden voor sociale huurwoningen te verkorten.
- 1.27 De uitbreiding van de voorraad te bepalen aan de hand van twee componenten:
- 1.27.1 De "basisbehoefte": dit is de uitbreidingsbehoefte van de woningzoekenden uit Lelystad die economisch / maatschappelijk gebonden zijn aan de stad, waarbij spoedige verkorting van de zoekduur tot 2 jaar maatgevend voor wat betreft de inzet mbt de sociale huursector de komende jaren uitgangspunt is;
- 1.27.2 De "instroombehoefte" die bepaald wordt door het beleidsmatig gewenste groeipotentieel, met een differentiatie van in ieder geval 50% bestaande uit sociale huur, middenhuur (tot ca. €1050 per maand) en betaalbare koop (tot ca. €270.000). De basisbehoefte vormt de kern van de woningproductie die onafhankelijk van de marktomstandigheden gerealiseerd wordt. De realisatie van de instroombehoefte is marktafhankelijk met een harde ambitie van tenminste 1000 woningen per jaar.
- 1.27.3 Nieuw gebouwde woningen in de component "basisbehoefte" worden maximaal aan de beoogde doelgroep (aan Lelystad gebonden) toegewezen, met gebruikmaking van alle ruimte die de Huisvestingswet daartoe biedt.
- 1.28 Lelystadse woonwagewoners binnen een redelijke termijn kans te bieden op een woning dan wel standplaats.
- 1.29 We zetten in op het beschikbaar stellen van voldoende betaalbare woningen voor vergunninghouders en arbeidsmigranten.
- 1.30 Opkopen van en speculeren met woningen actief tegen te gaan, met gebruik van instrumenten zoals zelfbewoningsplicht, opkoopbescherming en "sociale koop" conform het "Haarlems Model" waarbij NHG-grens leidend is.

Duurzaamheid

- 1.31 De woningvoorraad te verduurzamen en asbestsanering te stimuleren.
- 1.32 De woningvoorraad voorbereiden op de steeds extremere weersomstandigheden ten gevolge van de wereldwijde klimaatverandering.
- 1.33 Het natuur inclusief bouwen en ontwikkelen als standaard te hanteren.
- 1.34 Te experimenteren en ruimte te bieden voor innovatieve architectuur en innovatieve bouwstijlen, zoals demontabel en circulair bouwen met houtbouw en bio-based materialen.
- 1.35 Voor het bouwen van woningen te streven naar duurzaamheid en circulariteit, gebruik van materialenpaspoorten en recyclen van grondstoffen. Hiervoor in de nota gronduitgifte eventueel stimulerende maatregelen te nemen.

Wonen voor mensen met een zorgvraag/inclusieve samenleving

- 1.36 Een gevarieerd aanbod aan woonvoorzieningen met passende zorg te realiseren, verspreid over de stad.

- 1.37 In te zetten op levensloopbestendige wijken en een divers aanbod van seniorenwoningen. (Onze visie hierbij is verwoord in hoofdstukken 3, 4 en 5 van bijlage 4 'Lelystad Seniorproof').

- 1.38 Een gespreid en passend aanbod aan woonvormen te creëren voor mensen met GGZ problematiek, waarbij een participatietraject met de directe omwonenden inclusief consultatie van professionals wordt toegepast.

Samenwerking

- 1.39 Inwoners tijdig te betrekken bij te nemen beslissingen inzake ruimtelijke plannen en het proces duidelijk uit te leggen.
- 1.40 Op een open en transparante wijze, vanuit wederzijds vertrouwen, samen te werken met partners in de stad.
- 1.41 Onze ambities landelijk en regionaal onder de aandacht brengen, nauwgezet politieke keuzes te volgen en tijdig en actief onze inbreng te leveren.

Lelystad, 8 maart 2022

De raad van de gemeente Lelystad,

de griffier,





2. Inleiding en context

Versie 2022

Lelystad, hoofdstad van de nieuwe natuur, is in 2040 een zelfstandige, sociaal veerkrachtige, duurzame, aantrekkelijke en economisch sterke stad met 120.000 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 120.000 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 120.000 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 nieuwe Omgevingsvisie. In de uitwerking hiervan wordt onderzocht of en hoe richting 2050 een groei met in totaal 40.000 woningen mogelijk kan worden gemaakt.

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 laagconjunctuur 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.



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 tot 2040 over de gehele stad te ambiëren¹. Dit zou meer dan een verdubbeling van de huidige woningvoorraad betekenen. In februari 2022 is de groeiambitie nog eens bekrachtigd door de samenwerkingsafspraken die de gemeente Lelystad, provincie Flevoland, ministerie van Binnenlandse Zaken en het Rijksvastgoedbedrijf hebben gemaakt. Doel is om minimaal 1.000 woningen per jaar te bouwen. In de Woondeal is vastgelegd dat Lelystad 10.200 woningen wil toevoegen in de periode 2022 t/m 2030. Tot slot is in het raadsakkoord 2022 – 2026 opgenomen dat Lelystad 1.400 woningen per jaar wil realiseren.

Het bouwen van woningen staat 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 is beschreven wat de gemeente Lelystad de komende vijf jaar kwalitatief wil bereiken op het brede terrein van wonen. Er zijn opgaven geformuleerd over onder meer de groeiambitie, 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.

Vijf jaar vooruitkijken is lang. We houden daarom rekening met een lange termijnperspectief en de onzekerheden die hieruit voortkomen. 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.

¹ Ten tijde van de vaststelling van de herijking wordt in de nieuwe omgevingsvisie onderzocht wat de consequenties zijn van een dergelijke groei, wat de bijhorende randvoorwaarden zijn voor een aantrekkelijke woonomgeving en of aan die randvoorwaarden wel voldaan kan worden. Het jaartal 2040 wordt daarin losgelaten. Omdat deze wel al verankerd was in de Woonvisie, kom je hierin het jaartal nog wel tegen.

In aanloop naar 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. De verzamelde input is gebruikt om de concept woonvisie aan te scherpen en zo te komen tot de definitieve woonvisie. Na vaststelling in het college zijn de visie en ambities uit de definitieve woonvisie op 8 maart 2022 na prettige constructieve raadsessies en een breed gedragen amendement unaniem vastgesteld door de gemeenteraad.

Leeswijzer herijkte woonvisie versie 2024

Deze woonvisie is als volgt te lezen. In hoofdstuk 3 zijn de visie en ambities te vinden, waarin we onze kijk op het wonen in Lelystad uiteen hebben gezet voor de toekomst. In hoofdstuk 4 staat de agenda waarin is beschreven hoe we aan de visie en ambities uitvoering geven. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma in hoofdstuk 5 zijn de actiepunten benoemd die daar weer uit voort komen. In hoofdstuk 6 is de woningbouwprogrammering te vinden. In de woningbouwprogrammering wordt het aanbod van nieuwe woningen geregeld. Tot slot zijn in de bijlage nog aanvullende documenten te vinden zoals de begrippenlijst, het participatieverslag van betrokkenen met hun bijdrage voor de Woonvisie, verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd voor de Woonvisie, een notitie van wijzigingen vergeleken met de vorige versie van de Woonvisie en een indicatie van de capaciteit in woningbouwplannen die er op dit moment zijn.



3. Visie en ambities

In dit hoofdstuk is onze visie voor Lelystad als woonstad geformuleerd: Welke kwaliteiten heeft de stad, en welke ambities hebben we bij de ontwikkelingen voor 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 verwelkomen². 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

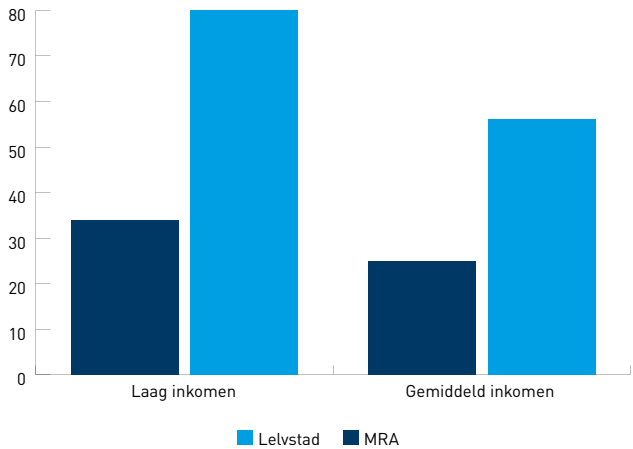
² N.b. bij het opstellen van de herijkte versie is het inwonertal van Lelystad al de 84.000 gepasseerd, en wordt in 2025 verwacht dat de 85.000 wordt gepasseerd.

versnelde kwalitatieve groei nastreven, we willen dat Lelystedelingen hun woonomgeving minstens zo goed blijven beoordelen als op dit moment. Het doel is niet om alleen zo snel en zoveel mogelijk woningen toe te voegen, maar om wijken te bouwen met de juiste woning op de juiste plek 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. Anders gezegd; je krijgt relatief hier een ruimer huis voor hetzelfde geld. Ook wonen huishoudens in Lelystad met een laag en middeninkomen relatief vaker in een koopwoning ten opzichte van andere gemeenten in de MRA³. Dit is in de onderstaande tabel weergegeven.

Aandeel inwoners met een koopwoning naar inkomen



Tabel 1: Aandeel inwoners met een koopwoning naar inkomen

³ WiMRA 2019.

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 de woonomgeving is van essentieel belang. Zowel voor het trekken van nieuwe bewoners als voor het behouden van 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 zoekduur 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 én een andere woonvraag, voor veelal kleinere en betaalbare woningen. Ook kan dit 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 zoekduur voor het verkrijgen van een (sociale) huurwoning en het toevoegen van betaalbare woningen. Uitgangspunt voor Lelystad is gemengde wijken waarbij op wijkniveau de verschillende prijklassen en woningcategorieën evenwichtig vertegenwoordigd zijn.

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 energie neutrale 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 ontwikkelt zich als een klimaat adaptieve en natuur inclusieve stad door goed beheer en de bewustwording van de Lelystedeling voor natuurbelang te vergroten.

Lelystad trekt sterkere schouders aan

Het als stad financieel gezond en zelfstandig zijn en het realiseren van voldoende passende woningen, zijn doelstellingen binnen LNL. Hiertoe is het nodig om meer diversiteit in het woningaanbod 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;
- Doelgroepen van 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 de 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 grondprijzen.

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 en flexibel wonen en bouwen 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 het oprichten van wooncoöperaties, vormen van collectief particulier opdrachtgeverschap en andere burgerinitiatieven. We faciliteren initiatiefgroepen.

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. Daar waar het past, kan hoogbouw worden gerealiseerd. Wij streven in het centrumgebied en aan de kust ook naar hoogbouw.

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 ontwikkelingsfilosofie. 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 uitgevoerde woningbehoefteonderzoek voor Lelystad, zie bijlage. Naast de aantallen geven we meer aandacht aan de kwalitatieve opgave.

Participatie hebben we hoog in het vaandel

Woningbouwprojecten en andere ruimtelijke plannen hebben altijd invloed op de leefomgeving van inwoners. Daarom is het belangrijk inwoners te betrekken bij het maken van beleid en bij planvorming voor projecten. Dit betekent dat omwonenden in ieder geval worden betrokken over wat we



van plan zijn. Dat zij vroegtijdig de mogelijkheid hebben hun zorgen en/of belangen kenbaar te maken. Als gemeente Lelystad streven we ernaar dat het participatieproces van toegevoegde waarde is. Het voegt namelijk lokale kennis, lokale (en collectieve) wensen en behoeften toe aan een initiatief, plan of een beleidsstuk. Het zorgt er ook voor dat belangen in een zo vroeg mogelijk stadium op tafel komen. Dat stelt het gemeentebestuur weer in staat om een goede belangenafweging te kunnen maken op basis van enerzijds de input verkregen uit het participatieproces en anderzijds het algemeen belang en het stedelijk belang van een ontwikkeling. Een participatieproces heeft dus niet als doel om vóór of tegens op de ontwikkeling op te halen. De mate waarin de omgeving wordt betrokken is afhankelijk van de impact die de ontwikkeling heeft op de omgeving. Hoe groter de impact, hoe belangrijker participatie is.

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. Om hen hierin te ondersteunen hebben we een leidraad participatie voor initiatiefnemers opgesteld, te vinden op deze [webpagina](#).

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.

4. Woonopgaven

In het voorgaande hoofdstuk zijn de ambities en uitgangspunten die de gemeente met betrekking tot de woontoeekomst van Lelystad heeft besproken. 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 4.1 wordt ingegaan op de groeiambities en de onderliggende groeiscenario's. Vanaf 4.2 richten we ons op de bestaande woningvoorraad en het kwalitatief verbeteren van de voorraad in relatie tot betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en wonen met een zorgvraag.

4.1. Nieuwbouw van woningen

Groeiambitie

Ten behoeve van de Woonvisie heeft in 2020/2021 een woningbehoefteonderzoek (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 erop gericht om de komende jaren voldoende woningen te bouwen voor eigen inwoners en aanvullend woningen toe te voegen voor het opvangen van het regionale en landelijke woningtekort.

Hiervoor is meer diversiteit in het aanbod realiseren nodig, in zowel grondgebonden woningen als gestapelde bouw om doorstroming te stimuleren en nieuwe inwoners en bedrijvigheid aan ons binden.

Demografische ontwikkeling

Op basis van de meest recente gemeentelijke prognose van O&S Lelystad stijgt het totale inwoneraantal van de gemeente Lelystad tussen 2020 en 2040 met zo'n 14.500 inwoners⁴. Medio 2040 kent Lelystad volgens deze prognose naar verwachting ongeveer 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.

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 ongeveer 7.240 woningen (ambitie) boven op 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 groeiscenario 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 ongeveer 32.240 woningen (ambitie) boven op de auto-

⁴ 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

nome ontwikkeling (het basis-scenario). Dit scenario zet in op een schaa sprong voor de stad, waarbij ingezet wordt op het aantrekken van zowel de doelgroepen die naar Lelystad trekken vanwege de ruim opgezette groene ligging als stedelijk georiënteerde doelgroepen. Deze schaa sprong is alleen mogelijk wanneer over de hele linie huishoudens aangetrokken worden met mensen uit alle lagen van de bevolking. Aannname in dit scenario is dat de groei de komende 20 jaar de huidige trend van het autonome groeiscenario 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			Appartement /nultredenwoningen			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 komt 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 huursector. 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 ongeveer 7.760 huishoudens tot 2040 verwacht. Dit indicatieve scenario zet in op het aantrekken van ongeveer 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 3 die nu elders niet landen. Het zijn huishoudens die kiezen voor een relatief betaalbare grondgebonden woningen in een groene omgeving die Lelystad hun 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.

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

Type en segment		Grondgebonden			Appartement /nultredenwoningen			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.

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 ongeveer 250 grondgebonden woningen per jaar. Deze woningen sluiten



aan bij de woonvoorkeuren van stellen en gezinnen met kinderen. Een deel van de toename 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 10.000 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 schaa sprong 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 schaa sprong 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 /nultredenwoningen			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.

Van drie naar één (groei)scenario

We gaan van de drie woningbouwscenario's naar één (groei)scenario. Door de gemaakte keuzes in de MRA Woondeal, de inzet bij LNL en de koers van de raad is daarin een duidelijke keuze gemaakt. In het woningbouwprogramma wordt gestuurd op de inzet in variant 3. Zie de hoofdstuk 6 woningbouwprogrammering voor meer informatie.

Verdiepend Woononderzoek

De vorige paragraaf laat zien dat het afzetten van 40.000 woningen alleen mogelijk is wanneer over de hele linie huishoudens aangetrokken worden. Dat maakt het lastig de vraag te beantwoorden welke doelgroepen eraan bijdragen om deze ambitie waar te maken en hoe hierop gestuurd kan worden. Alle doelgroepen zijn immers interessant voor de groei van Lelystad. Rigo heeft daarom verdiepend onderzoek uitgevoerd om meer inzicht te krijgen in woonwensen, verhuisovertredingen en de externe push- en pull-factoren die daarin een rol spelen. Zo komt in beeld voor welke doelgroepen de gemeente Lelystad op dit moment bouwt en waar kansen liggen om meer huishoudens

en/of andere doelgroepen aan te trekken. De uit dit onderzoek samenvattende conclusie en een aanbevolen bouwstrategie op hoofdlijnen is in deze paragraaf beschreven. Het hele onderzoek is te vinden als bijlage 4. Dit onderzoek is gebruikt voor de herijking van de Woonvisie en dient als basis voor het opstellen van woningbouwprogramma's en woonmarketing.

Conclusies

Groeiende poel woningzoekenden

Het woningtekort in Nederland is groot en steeds meer huishoudens zoeken een huis. De stroom huishoudens uit de MRA (en met name Almere) naar Lelystad is toegenomen. Vooral jongere huishoudens, zoals starters, en jonge gezinnen zijn woningzoekend. Zij vormen de grootste instroom in de gemeente. Daarnaast blijkt uit onderzoek dat steeds meer huishoudens, onder andere vanwege het woningtekort en de hoge woningprijzen, uit de Randstad vertrekken. Lelystad kan hiervan profiteren.

Ruime (eengezins-) woningen (met tuin!) wordt vaak gezocht

De vraag naar koopwoningen, vooral eengezinskoopwoningen, overstijgt in de MRA het aantal in de praktijk gerealiseerde verhuizingen aanzienlijk. Dit terwijl voor huurappartementen geldt dat er fors meer worden betrokken dan dat er vraag naar is. In de MRA lijkt er daarmee een grote groep huishoudens te zijn die een klein appartement heeft betrokken, maar de wens heeft om een groter appartement of eengezinswoning te betrekken. Deze 'oudere jongeren' zijn toe aan een volgende stap. Bij hen is de eengezinswoning, in allerlei vormen, populair. Bijna de helft van de verhuisgeneigden uit de MRA die binnen of naar Lelystad wil verhuizen, is op zoek naar een eengezinswoning, vooral in het betaalbare segment. Voor hen is een buitenruimte ook zeer belangrijk.

Dit aanbod komt alleen nauwelijks vrij, wordt maar mondjesmaat nieuw gebouwd en in grote delen van de MRA staan voor de komende jaren voornamelijk appartementen gepland. Gezien de schaarste in dit segment, hebben deze woningen een enorme potentiële doelgroep.

Beschikbaar en betaalbaar aanbod wordt elders gemist en kan nog in Lelystad
Het simpele feit dat er in Lelystad (betaalbare) woningen beschikbaar zijn, trekt vestigers aan, vooral in een periode van woningtekort. In Lelystad kan men nog betaalbaar wonen en kunnen starters hun eerste stap maken, zowel Lelystedelingen als vestigers. Eenmaal verhuisd kunnen mensen de kwaliteiten van Lelystad ontdekken en een volgende stap allicht ook binnen Lelystad willen zetten.

Variatie blijft gewenst

Tegelijkertijd zijn er ook tal van redenen om variatie in het aanbod aan te brengen. Om ook andere doelgroepen aan te trekken en de vraag naar appartementen in zowel de huur- als in de koopsector te stillen. Deze vraag is misschien niet zo groot als naar eengezinskoopwoningen, maar wel degelijk aanwezig. Daarnaast kan ook het vasthouden van huidige inwoners bijdragen aan de groei van Lelystad. Jonge starters en senioren vertrekken per saldo vaker uit Lelystad dan dat zij zich in Lelystad vestigen. Het toevoegen van betaalbare woningen voor deze groep kan mogelijk bijdragen aan het vasthouden van starters en jongeren in Lelystad.

Natuur en water wordt enorm gewaardeerd

Naast het juiste woningaanbod, kunnen er ook andere randvoorwaarden meespelen in de keuze van woningzoekenden om te verhuizen. De ruimte, de rust en de natuur die Lelystad te bieden heeft, worden enorm gewaardeerd door Lelystedelingen. Dat blijkt keer op keer uit verscheidene enquêtes uitgevoerd door de gemeente en werd wederom benadrukt tijdens de focus-



groepen van dit onderzoek. Voor veel vestigers heeft dit karakter van de stad een belangrijke rol gespeeld in hun keuze voor Lelystad. Ook woningzoekenden die binnen of vanuit de MRA naar Lelystad willen verhuizen, geven in grote mate een voorkeur aan voor een landelijke, ruim woonmilieu of een rustige woonwijk.

Houd de ontwikkelpunten in de gaten.

Lelystad heeft kwaliteit maar heeft ook nog ontwikkelpunten. Het lage voorzieningenniveau en de beperkte werkgelegenheid kwamen in het onderzoek veelvuldig naar voren. De gemeente heeft daar in meer of mindere mate invloed op, maar hoe dan ook kan de aanpak van deze aspecten bijdragen aan een positieve ontwikkeling van Lelystad als vestigingslocatie.

Aanbevolen bouwstrategie op hoofdlijnen

Zet in op subuurbaan Wonen

De behoefte aan eengezinswoningen in een sub-urbane setting zijn nog lang niet gestild en die vraag is groot. Dilemma is dat Lelystad al zoveel eenge-

zinswoningen heeft. Wat je bouwt is dus ogenschijnlijk meer van hetzelfde. Toch is dit precies wat veel woningzoekenden in Lelystad zoeken, maar vooral ook waarvoor vestigers naar Lelystad komen. Lelystad is een van de weinige plekken in Nederland waar nog 'ouderwets' eengezinswoningen gebouwd kunnen worden.

Begin met 'instapwoningen'

De groepen die momenteel het meest in de knel zitten op de woningmarkt zijn starters en jonge huishoudens. Zij zijn niet in staat om meteen voor een vrijstaand huis in de duurdere prijsklasse te gaan. Er wordt geadviseerd om het accent in de eerstkomende jaren te leggen op voor koopstarters betaalbare (rij)woningen. Daar is volume te maken dat voor een substantiële groei zal zorgen. Als de jonge huishoudens eenmaal binnen zijn, zullen ze snel doorgroeien, zowel in woonwensen als financiële middelen. Laat het woningaanbod vervolgens meegroeien met de demografische ontwikkeling van een nieuwe generatie bewoners.

Pas op met kleine appartementen

Kleine appartementen (studio's en woningen met één slaapkamer) worden momenteel overal aangeboden en gepland. Daar komen mensen niet voor naar Lelystad. Op termijn is de toekomstwaarde van kleine appartementen ook twijfelachtig. De gemiddelde huishoudensgrootte is bovendien misleidend vanwege de vergrijzing. De groep woningzoekenden wordt als vanouds gedomineerd door jonge (aanstaande) gezinnen, zij hebben ruimte nodig.

Bied ruimte appartementen aan op mooie locaties

Appartementen zijn voor Lelystad een relatief onbekend en dus nog onbemind product. Er is nog weinig aanbod. De vraag naar appartementen in Lelystad is daarom (vooralsnog) kleiner dan de vraag naar eengezinswoningen,

maar niet helemaal afwezig. Net als bij eengezinswoningen kan Lelystad zich onderscheiden door juist geen krappe studio's te bieden, maar comfortabele, ruime appartementen. Appartementen met drie kamers zijn optimaal in de zin dat ze interessant zijn voor meerdere doelgroepen. De locatie is dan wel belangrijk. Een markante locatie is dan gewenst, bijvoorbeeld aan de kust of aan een park. Passend bij de sterke kanten van Lelystad.

Ontwikkel woonconcepten voor senioren

Senioren zijn over het algemeen minder verhuis geneigd en ervaren vaak allerlei belemmeringen om te verhuizen. Maar degenen die dat wel willen of verleid kunnen worden te verhuizen, vormen een doelgroep voor nieuwbouw. De wens is vaak een ruime woning met minimaal twee slaapkamers en een buitenruimte. Grondgebonden bungalows met tuin of appartementen met ruim balkon hebben de voorkeur. En het liefst staan deze woningen in of nabij de eigen buurt, met voorzieningen om de hoek, en is er bij nieuwbouw sprake van een diverse bevolkingssamenstelling. Daarbij zal een aantal woonconcepten ook aantrekkelijk zijn voor een deel van de verhuiscapaciteit senioren. Ook in combinatie met zorg: denk bijvoorbeeld aan een 'knarrenhof', of het 'stadsveteranen' en 'live-in' concept.

Bijkomende vestigingsfactoren (niet alleen inzetten op woningen)

Er zijn meer drijfveren om ergens te gaan (of blijven) wonen dan alleen het aanbod van woningen. Gezien de aantrekkingskracht op jonge gezinnen kan een ruim aanbod van kinderopvang ook een troef zijn, evenals goede scholen en uiteraard een veilige omgeving. Een goed voorzieningenniveau passend bij zowel de huidige inwoners als de doelgroep zal de aantrekkingskracht van Lelystad bevorderen en kan daarmee ook een extra factor zijn voor mensen om zich te vestigen of te blijven.

Imago blijft ook een belangrijk aandachtspunt net als de positionering van Lelystad. De kwaliteiten van Lelystad zouden nog meer uitgedragen kunnen worden net als de Lelystadse identiteit zodat dit geen belemmering vormt voor mensen om zich in Lelystad te vestigen.

Risico's op termijn dus blijf monitoren

Een groeistrategie is niet zonder risico's. Toevoegen van grote aantallen aantrekkelijke nieuwbouw zet de marktpositie van bestaande woningen onder druk. Ook de bestaande voorraad moet meeprofiteren van de groei. Het is zaak om dit in de gaten te houden en niet alleen af te gaan op successen in de nieuwbouw. Zelfs al gaat de afzet van nieuwbouw voorspoedig, dan kan dit in het ergste geval tot leegstand of waardedaling in de bestaande voorraad leiden (in plaats van tot groei).

De kwaliteit van de nieuwbouw is ook voor de lange termijn van belang. Er komt een tijd dat de woningmarkt ontspant, ook op regionaal niveau. De woningen die nu worden toegevoegd, moeten ook dan nog in een behoefte kunnen voorzien en moeten concurreren met aanbod uit de voorraad. Het is nu moeilijk voor te stellen, maar als we een generatie verder zijn komen eengezinswoningen in grote aantallen en (dus) voor een lage prijs beschikbaar als gevolg van overlijden. De vraag is wie er dan nog voor veel geld in de studio's wil wonen die nu worden neergezet.

⁵ Woningbehoefteonderzoek Lelystad [2021].

4.2. 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 eengezinswoningen⁵. We willen de variatie in het woningaanbod in bestaande wijken bevorderen, zodat diverse wijken ontstaan met woningen die tegemoetkomen 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 bestaande woongebieden in op een variatie in het woningaanbod in iedere wijk. Dit doen we door te bouwen in de Lelystadse mix, een mix van alle prijsklassen, en een hoog percentage appartementen in de nieuwbouw dan wel in projecten te realiseren. Met als strategie om aan te sluiten bij de bestaande wijk en toevoegen wat er nog niet is. Zo blijft het voor starters en middeninkomens betaalbaar om een huis te kopen, is doorstroming binnen de eigen wijk mogelijk, wordt de draagkracht van wijken versterkt en blijven voorzieningen behouden. Meer



informatie over deze strategie is te vinden in de woningbouwprogrammering, hoofdstuk 6.

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 door hen vanaf de kaderstelling te betrekken bij de invulling van die locatie. We behouden daarbij voldoende groene delen en openbare voorzieningen in woonwijken en we vullen in het bijzonder niet onze natuurparken met gebouwen.

⁵ Woningbehoefteonderzoek Lelystad [2021].

Aanpassing van de woningvoorraad in bestaande wijken gaat niet om groot-schalige 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 woning-behoefte in de wijk.

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. Daarnaast zorgen kleine inbreidingsprojecten ervoor dat de fysieke uitstraling van de wijk verbetert.

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 recreatiebe-

hoefte van onze inwoners, daartoe worden groenvoorzieningen ook ontwikkeld als gebruiksgroen.

Er ligt een belangrijke 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, Waterwijk, Zui-derzeewijk 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 mensen met een lager inkomen. Als het gaat om de kwaliteit van de woonomgeving dan moet deze toekomstbestendig, prettig en toegankelijk zijn. We gaan daartoe wijkvies 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.

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.

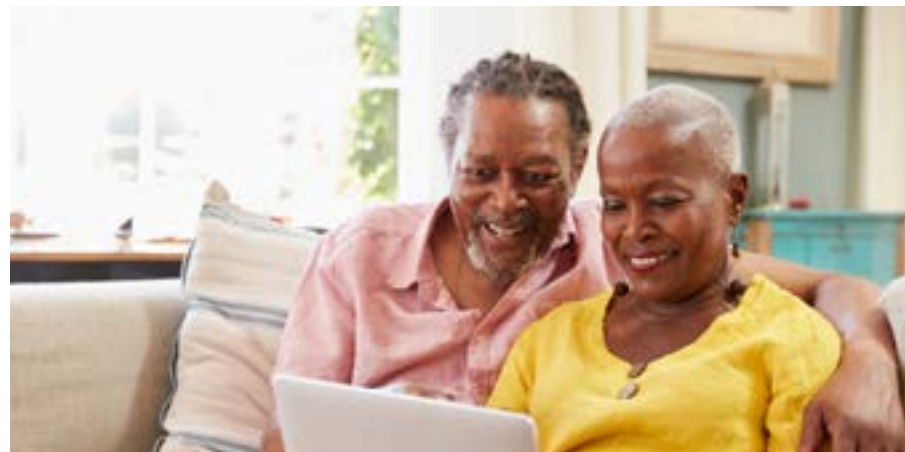
Lelystad-Oost

Lelystad-Oost is door het ministerie van Binnenlandse zaken erkend als één van de zestien kwetsbare gebieden in Nederland. In dit gebied vallen de wijken Zuiderzeewijk, Atolwijk, Boswijk en Waterwijk. Om dit stadsdeel te versterken zijn twee programma's opgezet, één vanuit samenwerking tussen verschillende partners en heet Samen Lelystad Oost en de ander vanuit de Rijks subsidie via het Volkshuisvestingsfonds

Samen Lelystad Oost

Lelystad Oost is een van de oudste stadsdelen van Lelystad. Het bestaat uit groene, ruime wijken waar bewoners met veel plezier wonen en voor elkaar zorgen. Maar de wijken verouderen en de samenstelling ervan is in de loop der jaren veranderd. Bewoners hebben dagelijks te maken met sociaal maatschappelijke problemen die niet van de een op de andere dag kunnen worden opgelost.

Dit vraagt om een integrale en meerjarige aanpak van Lelystad Oost op sociaal en fysiek niveau. Samenwerkingspartners sloegen daarom de handen ineen. In 2022 kwam daar, onder aanvoering van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, het Startplan Lelystad Oost uit voort. Inmiddels zijn verschillende programma's, projecten en initiatieven gestart en zijn er mooie resultaten geboekt.



Vervolgens is het gebiedsplan Samen vooruit opgesteld, een verdere uitwerking van het Startplan. De volgende stap is het omzetten van deze ambities en doelen naar een uitvoeringsprogramma.

Samen Lelystad Oost werkt onder andere aan verbetering op het gebied van inkomen, arbeidsparticipatie, opleiding(niveau), gezondheid en veiligheid.

Volkshuisvestingsfonds

Het Rijk heeft de financiële regeling 'Volkshuisvestingsfonds' ingesteld om gemeenten te helpen te investeren in een betere woonkwaliteit in kwetsbare gebieden. Het gaat daarbij om renovatie en verduurzaming van verouderde woningen, toevoegen van nieuwe woningen en herinrichting van het openbaar gebied. Lelystad heeft voor het gebiedsplan Lelystad Oost twee bijdragen gekregen uit dit fonds. Na vaststelling van de nota van uitgangspunten en financiële regelingen is er officieel gestart met 3 pilots. De aanpak kenmerkt zich door persoonlijke begeleiding en aandacht voor (sociale) hulpvragen. Dat duurt wat langer maar geeft wel het beste resultaat. De verwachting is dat de pilots na 2 tot 3 jaar afgerond zijn, daarna volgt de verdere uitrol over Lelystad-Oost.

Meer informatie en voortgang van beide programma's is te vinden via de webpagina: [Samen Lelystad Oost](#)

Particuliere ontwikkeling en community vorming

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. Het college heeft om die reden in 2023 vier locaties aangewezen waar een combinatie van projectmatige woningbouw en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) mogelijk is⁶. De locaties zijn: de Akker, Dubbel-op, de SGL-locatie en de Waterkop. Meer informatie hierover is te vinden via de webpagina: [Samen bouwen](#). Het is ook mogelijk om een initiatief op eigen grond te laten beoordelen, dat kan via het loket [nieuwe initiatieven](#).

Naast particuliere ontwikkelingen zullen we ook ruimte bieden voor community vorming 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.

⁶ Lelystedelingen die verenigd zelf woningen willen ontwikkelen en laten bouwen.

4.3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

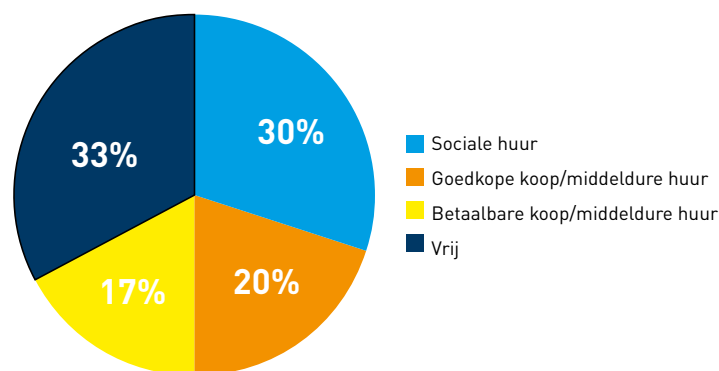
Ten tijde van het opstellen van deze Woonvisie kent Nederland een tekort aan woningen met als gevolg oplopende huizenprijzen en zoekduur voor sociale huurwoningen. Het is van groot belang en de verantwoordelijkheid van de gemeente om inwoners te helpen bij het verkrijgen van passende woonruimte binnen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

Voldoende betaalbare voorraad

In paragraaf 4.1 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 te vergroten om andere doelgroepen te kunnen blijven bedienen. Door het gebrek aan betaalbare koop en (sociale) huurwoningen 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. Om een groter aandeel betaalbare woningen voor deze doelgroepen te realiseren is besloten dat bij alle grotere woningbouwplannen een mix van alle prijsklassen gerealiseerd moet worden. Door de doelstellingen vanuit de eerder vastgestelde Woonvisie en vanuit de Woondeal MRA met elkaar te combineren, is een onderverdeling in vier categorieën bepaald.

Per categorie zijn criteria opgenomen voor de minimale gebruiksoppervlakte (GBO) en de prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. In de Beleidsregel is ook vastgelegd dat bij betaalbare koopwoningen een zelfbewoningsplicht van toepassing is en een anti-speculatiebeding.

Bouwen in de Lelystadse mix



In kleinere woningbouwplannen (minder dan 50 woningen) kan - mits het college akkoord gaat - worden afgeweken van de Lelystadse mix. Dat gebeurt alleen bij dringende redenen. Als er hierdoor een kleiner aandeel betaalbare woningen wordt gebouwd, dan wordt van de ontwikkelaar een financiële bijdrage aan het Vereveningsfonds gevraagd. De opbrengst in het vereveningsfonds zal worden gebruikt om in andere projecten ter compensatie meer betaalbare woningen te laten bouwen.

Deze Lelystadse mix is vastgelegd in de '[Beleidsregel betaalbaar bouwen en bewonen](#)' en het vereveningsfonds in de '[Verordening vereveningsfonds betaalbare woningbouw](#)'. Beide regelingen zijn noodzakelijk omdat er zonder deze sturing te weinig betaalbare nieuwbouwwoningen worden gebouwd. Veel woningzoekenden kunnen geen vrijesectorwoning betalen. Naast sociale huurwoningen is er vooral veel vraag naar goedkope en betaalbare koopwoningen. Daarvoor zijn nu kaders vastgesteld.

Mogelijkheden wooncarrière en doorstroming

We streven ernaar dat zo veel mogelijk mensen in Lelystad passend en naar tevredenheid kunnen wonen. Levensfasen gaan gepaard met verschillende huishoudgroottes en huishoudinkomens en resulteren in verschillende woonbehoeften. Toch verhuizen veel mensen niet als hun huishouden verandert, omdat zij dat niet kunnen of willen 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 bevorderen. 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 zoekduur voor sociale huurwoningen te verkorten.

Regie woonruimteverdeling

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. Opkopen van en speculeren met woningen wordt daarom actief tegengegaan, met gebruik van instrumenten zoals de zelfbewoningsplicht, opkoopbescherming en sociale koop conform het “Haarlems Model” waarbij de NHG-grens leidend is⁷.

Sinds 27 april 2023 beschikt Lelystad over een huisvestingsverordening opkoopbescherming. Het is daardoor in sommige wijken niet zomaar meer

mogelijk om een woning te kopen om die daarna te verhuren. Dit geeft voor starters en middeninkomens meer kans om een woning te kopen. Meer informatie hierover is te vinden via de gemeentelijke webpagina: [Opkoopbescherming](#). De zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding zijn inmiddels ook ingevoerd via de beleidsregel betaalbaar bouwen en bewonen.

Het is vanaf 2024 ook mogelijk voor gemeenten om voorrang te geven aan mensen met een cruciaal beroep. Gemeenten hebben de bevoegdheid om voorrang te verlenen aan bijvoorbeeld leerkrachten en verpleegkundigen bij de toewijzing van huurhuizen en nieuwbouwwoningen. De gemeente Lelystad heeft in samenwerking met woningcorporatie Centrada en de Lelystadse scholen inmiddels al een succesvolle regeling voor leerkrachten. Aan een overeenkomst voor zorgpersoneel wordt gewerkt. Meer informatie hierover is te vinden via de gemeentelijke webpagina: [Regeling huisvesting voor beroepsgroepen](#).

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 legt met deze woonvisie de belangrijkste beleidsuitgangspunten voor standplaatsen vast. De uitwerking hiervan is vastgelegd in het [woonwagen- en standplaatsenbeleid Lelystad 2024](#).

⁷ Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is een garantie op hypotheken voor koopwoningen.

In Lelystad is momenteel een klein woonwagencentrum gevestigd met 8 plaatsen. Bewoners van het centrum hebben aangegeven dat er op korte termijn behoefte is aan een kleine uitbreiding. Ook blijkt uit het uitgevoerde behoefteonderzoek in 2023 dat er onder repatrianten (woonwagenbewoners die door omstandigheden in een stenen woning wonen maar de behoefte hebben in een woonwagen te wonen) behoefte is aan het wonen in een woonwagen. 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 bieden 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.

De komende jaren zal de werkgelegenheid in Lelystad verder toenemen. We gaan ervan uit dat er daardoor extra vraag zal zijn naar woonruimte. Gelet op de gespannen arbeidsmarkt betekent dat deels ook dat er extra arbeidsmi-

granten nodig zijn. In dit licht is het nodig om voldoende betaalbare en specifieke huisvesting voor deze doelgroep te realiseren. De uitgangspunten uit het beleidskader 'internationale medewerkers' worden gebruikt om besluiten te nemen over geschikte locaties. De uitwerking hiervan is vastgelegd in het [Synthesedocument internationale medewerkers](#).

4.4. Duurzaamheid

Nederland staat voor een aantal complexe, urgente maatschappelijke duurzaamheidsvraagstukken. Het gaat onder andere om het opvangen van de gevolgen van klimaatverandering, de overstap naar hernieuwbare energie, de verduurzaming van de landbouw en een aanzienlijke uitbreiding van het natuurareaal. Stuk voor stuk opgaven die niet alleen impact hebben op onze leefstijl, maar ook op ons landschap. Ze leggen een stevige claim op de schaarse en intensief gebruikte ruimte in ons dichtbevolkte land. Ook Lelystad krijgt hiermee te maken. In dit hoofdstuk is beschreven welke doelstellingen en aanpak Lelystad hiervoor kent.

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. Er wordt ingezet om de woningvoorraad te verduurzamen en asbestsanering te stimuleren. 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 2028.

Het plan van gemeente Lelystad om over te stappen op nieuwe energie bestaat uit drie delen: de kadernota Transitievisie Warmte Lelystad 2020-2050,

de volgorde van wijken en de wijkuitvoeringsplannen.

1. In de kadernota staan de regels waaraan de warmtetransitie in Lelystad moet voldoen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de doelen die we willen bereiken en de manier waarop we dat willen doen. Eén van de belangrijkste kaders voor de warmtetransitie in Lelystad is dat het voor iedereen haalbaar en betaalbaar moet zijn. De kadernota wordt elke 5 jaar opnieuw bekeken en aangepast waar nodig.
2. In de volgorde van wijken staat in welke volgorde de wijken in Lelystad overgaan op duurzame energie. De volgorde van wijken laat zien wanneer er in welke wijken geen aardgas meer beschikbaar is. En dus wanneer inwoners overgestapt moeten zijn op andere, duurzame vormen van energie.
3. Het derde deel van het plan bestaat uit de wijkuitvoeringsplannen. Iedere wijk in Lelystad krijgt zo'n plan. In het wijkuitvoeringsplan staat hoe een wijk van het aardgas overgaat op duurzame energie en voor welke energie wordt gekozen. De wijkuitvoeringsplannen worden samen met de inwoners van de wijken gemaakt.

Meer informatie over dit plan en de voortgang is te vinden via de gemeentelijke webpagina: [Op weg naar nieuwe energie](#)

Klimaatadaptie, Natuur en Biodiversiteit

De inspanningen binnen de opgave wonen zijn onder meer gericht op de groei van de stad met een groot aantal woningen. Tegelijkertijd heeft Lelystad de kwaliteit dat het over veel natuur en ruimte beschikt. Om hierin een goede balans te vinden en te zorgen dat de natuur wordt beschermd, versterkt of uitbreid is de Agenda Natuur opgesteld. Deze bestaat uit een strategie en het programma 'Van Groen Dromen naar Groen Doen 2024-2027'.

Met dit programma verbeteren we onder andere de biodiversiteit, behouden we het prettig wonen in een groene gezonde omgeving en zorgen we ervoor dat we minder last hebben van neerslagoverschot, hitte en droogte. Voor klimaatadaptatie werken we volgens onze Lelystadse Adaptatie Strategie.

Het programma Natuur bestaat uit de volgende door de raad vastgestelde doelen:

- a. Natuurlijke processen en klimaatadaptatie maken integraal onderdeel uit van ruimtelijke ontwikkelingen door ervoor te zorgen dat de basis op orde is.
- b. We werken aan groen ontwerp, inrichting, realisatie en beheer van de openbare ruimte gericht op een robuust stedelijk ecosysteem.
- c. We werken aan het tot stand brengen en behouden van hoge natuurwaarden door een robuust ecosysteem met goede verbindingen tussen buiten stedelijke leefgebieden, overgangszones en het stedelijk ecosysteem.
- d. We activeren mensen een bijdrage te leveren aan de groene, gezonde stad door ze op een makkelijke manier in contact te laten komen met de natuur bij huis, in de stad en daarbuiten.
- e. Natuur wordt meer verweven in het dagelijks leven van mensen, door op een participatieve manier met een overkoepelend kernverhaal en doorlopende communicatiecampagne te werken aan kennis, houding en gedrag.

Meer informatie over dit programma en de voortgang is te vinden via de gemeentelijke webpagina: [Agenda Natuur](#)

Circulaire economie

Nederland wil in 2050 klimaatneutraal, fossielvrij en circulair te zijn. In een circulaire economie worden spullen die nu nog als afval worden gezien,

hergebruikt. Zo hebben we minder of geen nieuwe grondstoffen uit de aarde nodig. Daarom wil het kabinet dat de economie in 2050 volledig circulair is. In 2023 is in Nederland het Nationale Programma Circulaire Economie (NPCE) van start gegaan. Daarin staan maatregelen om de komende jaren zuiniger om te gaan met grondstoffen. In dit programma zijn 4 circulariteitsknoppen als strategieën genoemd om deze ambitie te behalen:

1. *Grondstoffengebruik verminderen*
Het verminderen van de Nederlandse grondstoffenvoetafdruk, zowel van- uit productie- als consumptieperspectief.
2. *Grondstoffen substitutie*
Het zoveel mogelijk vervangen van primaire grondstoffen door secundaire grondstoffen en duurzame hoogwaardige bio-grondstoffen. Of het gebruik van andere beschikbare grondstoffen met een lagere milieudruk.
3. *Levensduurverlenging*
Het aansturen op een maximale levensduur voor producten en onderdelen, onder meer door hergebruik, refurbishment en reparatie.
4. *Hoogwaardige verwerking*
Het verbeteren van schone, goed gesorteerde inzamelstromen en terugwinning van materialen om materialen tot op een gelijkwaardig niveau als het oorspronkelijke materiaal te recyclen.

Deze ambitie heeft ook invloed op de woningbouw. De bouw zal ook steeds meer over moeten gaan op ontwikkelingen om het behoud van grondstoffen te stimuleren, zoals demontabel en circulair bouwen met houtbouw en bio-based materialen. Bio-based bouwen is een zeer kansrijke methode om de milieupact van de landbouw, industrie en de bouw te verlagen. De uitstoot van CO₂ is lager en er zijn minder niet-hernieuwbare grondstoffen nodig, omdat materialen steeds weer aangroeien.

Gemeente Lelystad heeft de volgende acties ondernomen op het gebied van duurzame woningbouw:

- Ondertekening MRA-greendeal houtbouw: het streven is om vanaf 2025 jaarlijks minimaal 20% van de gehele woningproductie in de MRA in houtbouw uit te laten voeren. Deze ambitie is als leidend principe opgenomen voor het programma Lelystad-Zuid.
- MRA-greendeal houtbouw opgenomen in prestatieafspraken.
- Turbolocatie waterkop aangewezen als locatie voor bio-based bouwen.
- Partner Nationaal Groeifonds Toekomstbestendige Leefomgeving en Consortium Gebouwen: inzet op duurzaam bouwen en op de daarmee samenhangende bedrijvigheid en onderwijsaanbod plus het realiseren van een ketenversnelling tussen investeerders, afnemers van grondstoffen en afnemers van woningen en/of gebouw en voorwaardescheppers.
- Klimaatbestendige Nieuwbouw en Toekomstbestendige Woningbouw: convenanten gericht op een samenleving die gebaseerd is op een circulaire economie in een gezonde, klimaat robuuste en kwalitatief goede leefomgeving, waarin we zo min mogelijk fossiele energiebronnen gebruiken.
- Leidraad duurzame gebiedsontwikkeling ontwikkeld: hiermee wordt gewerkt aan het structureel verankeren van leefbaarheid en duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Ook de ministeries van BZK, I&W, LNV en EZK stimuleren het grootschalig gebruik van bio-based bouwmaterialen door gelden beschikbaar te stellen, maatregelen voor te stellen en het opzetten van samenwerkingen.

De Rijksambitie is om in 2030 minstens 30 procent van de nieuwbouwwoningen met minimaal 30 procent bio-based materialen te realiseren. Hetzelfde percentage geldt als doelstelling voor isolatiemaatregelen voor verduurzaming en voor de gebruikte materialen voor utiliteitsbouw. Ook moet een substantieel deel van de materialen voor infrastructurele bouwwerken en ob-

jecten, zoals asfalt, straatmeubilair en fietsbruggen bio-based zijn. Hiervoor moeten er in 2030 minstens 25 producerende ketens van boeren, industriële verwerkers en bouwers zijn. Doel is dat de teelt van vezelgewassen voor bouwmaterialen groeit van ongeveer 2.000 naar 50.000 hectare en de verwerkingscapaciteit naar minimaal 400.000 ton vezels per jaar.

De bio-based ambitie van het Rijk is al verankerd in de mastervisie van de grootschalige uitleglocatie Lelystad-Zuid.

Meer informatie over de Nationale Aanpak is te vinden via de webpagina:

[Grootschalige aanpak bio-based bouwen](#)

4.5. 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.

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting verplicht gemeenten vanaf 1 januari 2026 om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. In dit volkshuisvestingsprogramma wordt de verbinding gemaakt tussen wonen, zorg en ondersteuning. Wij sorteren hierop voor met het voorbereiden van een woonzorgvisie. Dit doen we in samenspraak met onze stakeholders. In de woonzorgvisie wordt inzicht gegeven in de huidige en toekomstige woonzorgbehoeften, en in de tekorten, urgenties en prioriteiten. Deze worden gekoppeld aan visies, ambities en concrete keuzes. De woonzorgvisie vormt de basis om samenwerkingsafspraken te maken en een uitvoeringsagenda op te stellen. Hierin wordt vastgelegd welke plannen wanneer worden uitgevoerd om te voorzien in wonen, zorg en welzijn voor ouderen en andere kwetsbare doelgroepen.

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. Onze visie hierop is verwoord in de hoofdstukken 3, 4 en 5 van het rapport Lelystad Seniorproof (zie bijlage 5). 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 Lelystad-Zuid 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 ernaar dat een substantieel deel van de 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. Inwoners kunnen bijvoorbeeld gebruik maken van de [lening toekomstbestendig wonen](#). Met een lening Toekomstbestendig Wonen van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) kunt u tegen een aantrekkelijke rentemaatregelen financieren om uw koopwoning te verduurzamen, levensloopbestendig te maken, asbest te verwijderen of curatief onderhoud aan te plegen.

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 moeten er voldoende kleine, betaalbare huurwoningen (voor uitstroom uit maatschappelijke instellingen) beschikbaar zijn. 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 woonconcepten, waarbij veel aandacht is voor (sociale) inbedding in de buurt. We willen een gespreid en passend aanbod aan woonvormen creëren waarbij direct omwonenden meepraten, aangevuld met consultatie van professionals.

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 inwoners met een lichamelijk en/of verstandelijk beperking 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.



5. 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 uitvoeringsagenda leggen we voor zover mogelijk al vast hoe we de ambities en actiepunten tot uitvoer kunnen brengen.

Ambitie	Actiepunten in relatie tot woonopgaven	Stand van zaken tot Q2, 2024
Lelystad is een sterke groeistad	1. We faciliteren onze eigen groei door de komende jaren voldoende woningen te ontwikkelen voor onze inwoners.	De gemeente heeft de afgelopen jaren actief gewerkt aan het ontwikkelen van nieuwe locaties voor woningbouw.
	2. We zetten aanvullend in op het opvangen van het regionale en landelijke woningtekort door meer woningen toe te voegen in de nieuwbouw.	We gaan van de drie woningbouwscenario's naar één (groei)scenario. Door de gemaakte keuzes in de MRA Woondeal, de inzet bij LNL en de koers van de raad is daarin een duidelijke keuze gemaakt.
	3. We zetten in op een vitaal en aantrekkelijk centrumgebied om de aantrekkelijkheid van de stad te vergroten en de schaa sprong met 40.000 woningen mogelijk te maken.	Dit krijgt uitvoering middels het Actieplan Stadshart (2024)
	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..	De Gemeente is met ontwikkelaars aan de lokale versnellingstafel de mogelijkheden hiervoor aan het verkennen en onderzoeken. Daarnaast wordt er ook gewerkt aan diverse turbolocaties in de stad waar woningbouw versneld plaatsvindt.
	5. We komen in 2024 met een Nota Gronduitgifte en stellen deze vast. In deze nota wordt onder andere beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de uitgifte van gronden voor woningbouw en bedrijven, CPO's, sociale huur- en koopwoningen en projectmatige woningbouw en specifieke woonvormen..	In 2024 wordt de Nota van Gronduitgifte aangeboden aan de raad.
	6. Voor en in overleg met de woningcorporaties waarborgen we via de prestatieafspraken voldoende bouwlocaties voor de sociale huursector voor een periode van (voortschrijdend) vijf jaar.	Actiepunt is opgenomen in de prestatieafspraken, en wordt doorlopend gemonitord.
	7. We realiseren meer diversiteit in het aanbod, in zowel grondgebonden woningen als gestapelde bouw om doorstroming te stimuleren en nieuwe inwoners en bedrijvigheid aan ons te binden. Deze diversiteit realiseren we op straatniveau en realiseren nooit meer dan 25% van dezelfde woningenklassen en typologieën in een wijk	Dit is vervangen door de invoering van de Lelystadse mix.
	8. We stimuleren de transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen daar waar het kan en wenselijk is.	Momenteel zijn er meerdere locaties van leegstand vastgoed in transformatie naar woningen. In 2023 zijn er ook al enkele transformatieprojecten in Lelystad opgeleverd.
Lelystad biedt hoogwaardige woonkwaliteit	9. 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.	Doorlopend
	10. We zetten in op minimaal het op peil houden, en waar mogelijk verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in alle wijken	Er lopen verschillende initiatieven in Lelystad om te werken aan de leefbaarheid en veiligheid van de wijken van Lelystad. Onder andere Samen Lelystad Oost, en Preventie met Gezag.
	11. We zetten extra in op het behouden van draagkrachtige bewoners en zetten waar dat wenselijk is in op het aantrekken van nieuwe bewoners.	Doorlopend.

Ambitie	Actiepunten in relatie tot woonopgaven	Stand van zaken tot Q2, 2024
	12. We zetten in op de revitalisering van de '70/'80 wijken om de woonkwaliteit in deze bestaande wijken te verbeteren.	Vanuit het Volkshuisvestingsfonds worden in samenwerking met woningcorporatie Centrada particuliere en sociale huurwoningen in deze wijken gerevitaliseerd en verduurzaamd.
	13. We stimuleren woningeigenaren hun woning toekomstbestendig (o.a. courant, asbestveilig en levensloopbestendig) te houden of te maken.	Doorlopend
	14. We maken prestatieafspraken met onze woningcorporaties gericht op leefbaarheid en veiligheid in wijken.	In de prestatieafspraken met onze woningcorporaties zijn hier afspraken over gemaakt.
	15. We verdichten waar dit wenselijk is en behouden daarbij voldoende groene delen en openbare voorzieningen in woonwijken en we vullen in het bijzonder niet onze natuurparken met gebouwen.	Doorlopend
	16. Bij woningbouw in de bestaande stad betrekken we omwonenden vanaf de kaderstelling bij de invulling van die locatie. We informeren de raad steeds tijdig over de resultaten daarvan.	De gemeenteraad heeft in 2021 de beleidsvisie op participatie vastgesteld. Daarin staan uitgangspunten voor een goed participatieproces en wat de gemeente verstaat onder participatie. Participatieprocessen vormgeven is meer geborgd in werkwijze zoals het projectmatig werken. Om die reden is er een handreiking en leidraad ontwikkeld om initiatiefnemers op weg te helpen. Dat maakt het realistisch om ook op dit actiepunt beter te kunnen sturen. Afgelopen periode is hier niet voldoende invulling aan gegeven.
Lelystad is een evenwichtige en inclusieve stad	17. We zetten in op het substantieel terugdringen van de zoekduur voor het verkrijgen van een (sociale) huurwoning en het toevoegen van betaalbare woningen. Het uitgangspunt is om de komende jaren een spoedige verkorting van de zoekduur voor sociale huur tot 2 jaar te realiseren.	In de prestatieafspraken met woningcorporaties zijn afspraken gemaakt over het terugdringen van de zoekduur. Dit wordt tijdens bestuurlijke overleggen gemonitord. Het toevoegen van betaalbare woningen is geborgd in de beleidsregel betaalbaar bouwen en bewonen (2024)
	18. 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.	Doorlopend
	19. We bevorderen de differentiatie in doelgroepen en woningaanbod door in bestaande woongebieden met name in te zetten op het realiseren van huur- en koopwoningen en typologieën die in dat gebied ondervetegenwoordigd zijn, dus goedkope huur-/koopwoningen aanvullen met duurdere en andersom. Lelystad stelt zichzelf daarnaast meetbare doelstellingen in de planning en realisatie om de differentiatie in doelgroepen en woningaanbod te kunnen waarborgen.	Middels de beleidsregel betaalbaar bouwen en bewonen (2024) is dit geborgd. De strategie is wel veranderd naar aansluiting zoeken bij de bestaande wijk en toevoegen wat er nog niet is, de Lelystadse mix.
	20. Opkopen van en speculeren met woningen gaan we actief tegen, met gebruik van instrumenten zoals de zelfbewoningsplicht, opkoopbescherming en "sociale koop" conform het "Haarlems Model" waarbij NHG-grens leidend is.	Zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming zijn middels vastgesteld beleid instrumenteel geborgd

Ambitie	Actiepunten in relatie tot woonopgaven	Stand van zaken tot Q2, 2024
	21. In 2026 zijn wijkaanpakken voor Lelystad-Oost ontwikkeld en geïmplementeerd. De wijkaanpak is een bundeling van bestaande plannen en ambities, aangevuld met nieuwe initiatieven (w.o. Programma's als Samen Lelystad Oost en het VHF) en geconcretiseerd in een integrale programmering per wijk en buurt. Op deze manier komen we tot een samenhangende aanpak en focus per wijk en buurt.	In 2023 is het Gebiedsplan voor Samen Lelystad Oost vastgesteld. Inmiddels wordt er middels werkgroepen uitvoering gegeven aan het doorvertalen van het gebiedsplan in wijkaanpakken voor Lelystad-Oost.
	22. 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 "seniorproof" maken van wijken en de stad.	Op verschillende locaties in de stad worden levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Er is een onderzoek uitgevoerd die laat zien welke gebieden geschikt zijn als seniorenzones. Vaststelling moet nog plaatsvinden.
	23. We zetten in op voldoende mogelijkheden voor inwoners met een beperking en/of GGZ problematiek om zelfstandig passend te kunnen wonen, maar ook om beschermd/intramuraal te wonen, voor als zelfstandig wonen niet (meer) mogelijk is.	Doorlopend
	24. We maken prestatieafspraken met de corporaties die actief zijn in Lelystad, gericht op beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen	Dit is geborgd in de prestatieafspraken met woningcorporaties
	25. We maken met corporaties en zorgpartijen afspraken over het huisvesten van specifieke aandachtsgroepen. De woonzorgvisie (2025) vormt hiervoor de basis, de uitwerking hiervan vindt vanaf 2026 plaats in de jaarlijkse uitvoeringsagenda's.	De woonzorgvisie, met een aanvullende uitvoeringsagenda worden in 2025 ter besluitvorming opgeleverd.
	26. Er wordt een afwegingskader voor wonen, welzijn en zorg vastgesteld, voor het toetsen van initiatieven op deze thema's.	Middels het in 2023 door het college vastgestelde afwegingskader wordt er getoetst bij dergelijke initiatieven.
	27. We doen onderzoek om de behoefte aan woonwagendplaatsen helder te krijgen zodat de gemeente, in lijn met het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid, de Lelystadse woonwagendbewoner, gelijk aan andere woningzoekenden, binnen een redelijke termijn kans geeft op een woning dan wel standplaats.	In 2024 is het nieuwe woonwagen- en standplaatsenbeleid vastgesteld door de raad. In 2024 wordt er actief onderzoek gedaan naar mogelijke locaties waar nieuwe standplaatsen gerealiseerd kunnen worden.
	28. We zetten in op het beschikbaar stellen van voldoende betaalbare woningen voor vergunninghouders en arbeidsmigranten.	In 2023 is de Spreidingswet van kracht geworden. Er wordt nog steeds ingezet op het huisvesten van vergunninghouders en arbeidsmigranten.
Lelystad is een groene, duurzame en natuur inclusieve stad	29. Binnen de stads brede communicatie en wijkuitvoeringsplannen zoeken we naar manieren om particulieren te stimuleren om (gefaseerd) over te gaan op aardgasvrije verwarming.	Doorlopend, kan zo blijven staan.

Ambitie	Actiepunten in relatie tot woonopgaven	Stand van zaken tot Q2, 2024
	30. betrekken inwoners om hen te stimuleren hun woning en tuin te vergroenen.	In samenwerking met Centrada, IVN en landschapsbeheer Flevoland worden verschillende activiteiten uitgevoerd zoals de groene straat make-over, communicatie en plant-en-klaarboxen. Daarnaast nemen we sinds dit jaar deel aan het NK-tegelwippen en worden bewoners ontzorgd door de tegeltaxi. Ook het project Groene Ambassadeurs en de kerncampagne zijn gericht op inwoners. Daarnaast is er een regeling opengesteld voor alle inwoners van Flevoland om subsidie aan te kunnen vragen voor klimaat adaptieve en bio diverse maatregelen (opvangen regenwater, groene gevels en daken etc.). Doorlopend, opgepakt vanuit Klimaatadaptatie en programma 'Van groen dromen naar groen doen'
	31. Het klimaat- en natuur inclusief bouwen en ontwikkelen wordt de standaard; we zetten in op de ontwikkeling van een toetsingskader voor het klimaat- en natuur inclusief bouwen en ontwikkelen tools om het als integraal onderdeel in ruimtelijke ontwikkelingen mee te kunnen nemen.	Er is een handreiking op en ontwikkelen we een leidraad duurzame gebiedsontwikkeling en een intern kennisprogramma ontwikkeld. Daarnaast wordt het hanteren van groennormen onderzocht en wordt er nagedacht over mogelijke aanvullende instrumenten zoals het hanteren van een puntensysteem bij beoordeling van tenders. Doorlopend, opgepakt vanuit programma 'Van groen dromen naar groen doen'
	32. We zetten in op de ontwikkeling van Lelystad als een klimaat adaptieve en natuur inclusieve stad door het vergroten van de biodiversiteit, verhogen van de natuurbeleving, meer verweven van gezondheid in de aanpak en bewustwording van natuur bij de inwoners van Lelystad.	Hiervoor is het programma 'Van groen dromen naar groen doen'. Deze voeren we van 2024-2027 uit.
	33. Voor het bouwen van woningen streven we naar duurzaamheid en circulariteit, door gebruik te maken van het materialenpaspoorten en het recyclen van grondstoffen. Hiervoor zullen we in de nota gronduitgifte eventueel stimulerende maatregelen opnemen.	Er is een leidraad duurzame gebiedsontwikkeling ontwikkeld. Hiermee wordt gewerkt aan het structureel verankeren van leefbaarheid en duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkelingen.
	34. We verkennen welke financiële mogelijkheden er zijn om de realisatie van groen in en om de stad te bekostigen, gekoppeld aan de woningbouwopgave	• Rijksprogramma Groen in en om de Stad (waaronder de leeragenda) • EU-verordening natuurherstel (geen netto verlies stedelijk groen en stedelijk boomkroonbedekking) • Woningbouwopgave biedt kans voor kwalitatieve impuls aan de leefomgeving door toevoegen groen. Verschillende scenario's zijn denkbaar. • Nog beperkt inzicht in kosten en baten en scheve verdeling van de kosten tov de baathouders
Lelystad trekt sterkere schouders aan	35. 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.	Doorlopend
Lelystad biedt onderscheidende woonmilieus	36. 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.	Doorlopend

	37. We zetten in op aantrekkelijke en kwalitatieve nieuwbouw. We bouwen aan wijken met alle voorzieningen die daarbij horen.	Doorlopend
Lelystad biedt de ruimte voor nieuwe initiatieven en woonconcepten	38. 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.	Deze ontwikkeling is aangejaagd door het ondertekenen van convenanten, het aanwijzen van locaties door het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties.
	39. We bieden ruimte aan nieuwe woonvormen en flexibel wonen en bouwen. We stimuleren het oprichten van wooncoöperaties, vormen van collectief particulier opdrachtgeverschap en andere burgerinitiatieven. We faciliteren initiatiefgroepen.	Doorlopend
	40. We streven naar het minimaal realiseren van vijf collectief particulier opdrachtgeverschap projecten of soortgelijke burgerinitiatieven in de periode 2022 – 2025 en doen daarvoor jaarlijks in ieder geval drie initiatieven een passende grondaanbieding om hun project te realiseren.	Er zijn vier locaties aangewezen waar een combinatie van projectmatige woningbouw en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) mogelijk is. De locaties zijn: de Akker, Dubbel-op, de SGL-locatie en de Waterkop.
Lelystad stelt kwaliteit boven kwantiteit	41. We zetten in op het kwalitatief groeien van de stad. Dit geldt ook voor de woningbouwprogrammering: de juiste woning op de juiste plek. Hierbij willen we eenzijdigheid en eentonigheid doorbreken. Daar waar het past, kan hoogbouw worden gerealiseerd. Wij streven in het centrumgebied en aan de kust ook naar hoogbouw.	Doorlopend
Lelystad gaat voor integrale gebiedsontwikkeling - mobiliteit, werkgelegenheid, onderwijs, cultuur en recreatie	42. 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.	Doorlopend
Lelystad gaat flexibel programmeren in relatie tot conjunctuur	43. 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.	We gaan van de drie woningbouwscenario's naar één (groei)scenario. Door de gemaakte keuzes in de MRA Woondeal, de inzet bij LNL en de koers van de raad is daarin een duidelijke keuze gemaakt. In het woningbouwprogramma wordt gestuurd op de inzet in variant 3. Zie het hoofdstuk 6 woningbouwprogrammering voor meer informatie.
	44. We maken waar mogelijk vaker tijdelijke of meer flexibele afspraken met marktpartijen binnen onze woningbouwprogrammering	Er is hard gewerkt om de planontwikkeling anders te organiseren: meer in ontwikkeltenders zoals bij Campus Midden met globalere eisen; meer flexibel zoals in Lelystad-Zuid nu de afspraken met RVB worden opgesteld, etc. Ook de turbolocaties hebben als doel om een andere manier van werken te ontwikkelen. Veel lopende acties op dit gebied

6. Woningbouw- programmering

Onderdeel van de woonvisie is de woningbouwprogrammering. In de woningbouwprogrammering wordt het aanbod van nieuwe woningen geregeld. Het aanbod wordt afgestemd op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Dat is nodig om te zorgen dat er voldoende wordt gebouwd, én dat het aanbod aansluit bij de wensen en behoeften van de (toekomstige) inwoners.

De Woonvisie Lelystad 2022-2027 is in 2022 vastgesteld. In de afgelopen twee jaar zijn er veel ontwikkelingen geweest die van invloed zijn op de woningbouwprogrammering. Hierdoor was een herijking van de programmering op zijn plaats. In dit hoofdstuk zijn de relevante ontwikkelingen, de gevolgen voor de Woonvisie en de actuele sturing op de woningbouw beschreven.

Relevante ontwikkelingen in 2022-2024

Veel recente ontwikkelingen hebben op uiteenlopende manieren invloed op de woningmarkt en de woningbouw. Onder meer:

- Het woningtekort is verder toegenomen, de prijzen van koopwoningen stijgen snel door.
- De (nieuwe) minister voor Wonen heeft in 2022 de Nationale Woon- en Bouw Agenda en - als uitwerking hiervan - zes programma's opgesteld; o.a. over woningbouw, betaalbaarheid, etc.
- De bouwkosten stegen snel, levering van diverse bouwmaterialen was tijdelijk een probleem; inmiddels zijn prijzen en levertijden weer stabiel.
- In maart 2023 is de Woondeal MRA vastgesteld, door gemeente Lelystad medeondertekend.
- Als gevolg van (onder meer) de oorlog in Oekraïne zijn ook de energieprijzen snel en sterk gestegen; en inmiddels weer wat gedaald.

Gevolgen voor de ambities in de Woonvisie

De ambities van de gemeente Lelystad zijn niet veel veranderd. Bij de vaststelling van de Woonvisie was al duidelijk dat Lelystad een grotere woningbouwambitie heeft dan in de voorliggende periode. Die insteek is door de ontwikkelingen bevestigd en versterkt.

- In het raadsakkoord, dat op 28 juni 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad, is opgenomen dat Lelystad 1.400 woningen per jaar wil realiseren.
- In de Woondeal is vastgelegd dat Lelystad 10.200 woningen wil toevoegen in de periode 2022 t/m 2030.
- In Lelystad Next Level wordt gekoerst op een groei naar 120.000 inwoners, waarvoor na 2030 nog zo'n 10.000 woningen nodig zijn.
- In de uitwerking van de nieuwe Omgevingsvisie wordt onderzocht of en hoe richting 2050 een groei met in totaal 40.000 woningen mogelijk kan worden gemaakt.

Ook op andere onderdelen kan de ingezette lijn in de Woonvisie verder worden

doorgetrokken en concreter worden uitgewerkt. Onder meer de eerder vastgestelde doelen met betrekking tot betaalbaarheid van woningen en wonen voor senioren zijn inmiddels verder geconcretiseerd en aangescherpt.

Update van de woningbouwprogrammering

Door de bovengenoemde ontwikkelingen is de verdere uitwerking van de woningbouwprogrammering versneld. Op veel punten zijn de plannen verder uitgewerkt en concreter gemaakt. Op sommige onderdelen is ook sprake van een accentverschuiving.

Onder meer de volgende ontwikkelingen zullen we hieronder toelichten:

- Van drie woningbouwscenario's zoals aangegeven in de Woonvisie naar één (groei)scenario.
- Bouwen in de Lelystadse mix; meer sturing om betaalbare woningen te realiseren.
- Meer nultredenwoningen; streven naar 50% appartementen in de nieuwbouw.
- Nieuwbouw in wijken: aansluiten en toevoegen
- Tempo woningbouw moet nog meer omhoog.

Analyse

Meer sturing door overheden

In de rijksnota's uitgebracht door BZK/Wonen is geconstateerd dat in de afgelopen decennia de volkshuisvesting en de woningbouw te veel aan de vrije markt is overgelaten. Inmiddels is duidelijk dat de markt de problemen op het gebied van huisvesting niet afdoende oplost. Het woningtekort is sterk toegenomen, nieuwe woningen zijn voor veel mensen niet betaalbaar, huren in het geliberaliseerde deel van de markt zijn enorm gestegen. Stevige sturing door de overheid is noodzakelijk om de problemen op de woningmarkt aan te pakken.

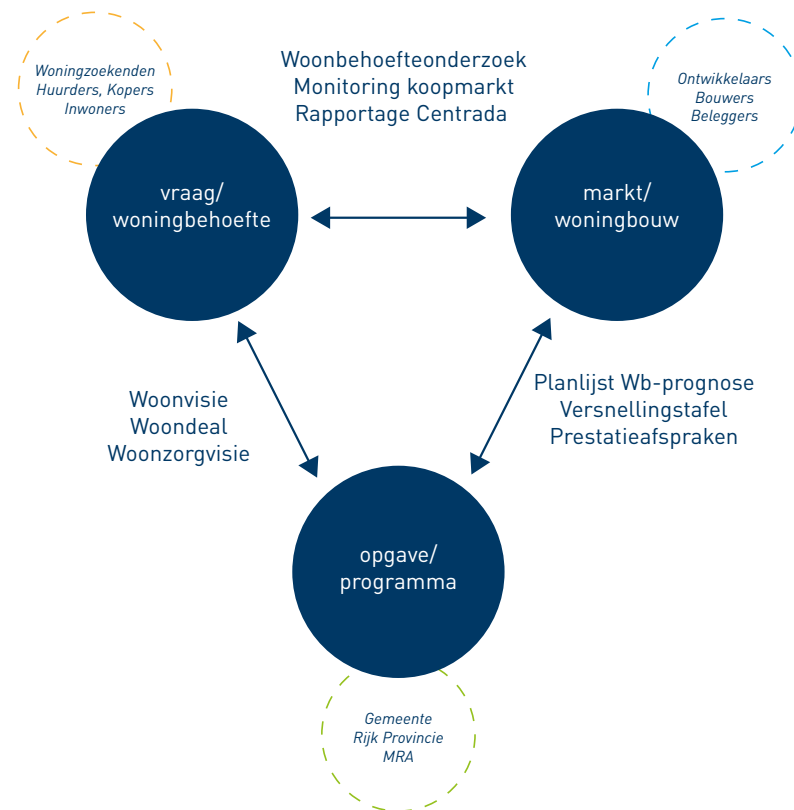
Ook de gemeente Lelystad moet meer sturen om de gewenste woningbouw te realiseren. Op basis van marktprognoses worden jaarlijks niet meer dan ca. 500 woningen gerealiseerd als we doorgaan met wat we altijd al deden. Dit past niet in de eerder geformuleerde doelstellingen en de door de Raad geformuleerde ambitie. Daarnaast zijn er in de afgelopen jaren alleen sociale huurwoningen gerealiseerd en nauwelijks betaalbare middeldure huurwoningen. Tot slot worden er bijna uitsluitend dure koopwoningen gebouwd en zijn er bijna geen betaalbare koopwoningen voor starters en middeninkomens toegevoegd. Ook in Lelystad is een andere manier van werken nodig en blijkt er meer sturing nodig te zijn. Dit is niet iets wat alleen op de schouders van de gemeente drukt maar ook op de markt en eigenlijk ook op de woningzoekenden, huurders en kopers. Door tendensen te monitoren en met elkaar in gesprek te blijven (door periodieke overleggen, versnellingstafels, bewonersavonden, ect.), kan er adequaat op de ontwikkelingen en veranderingen ingespeeld worden.

Sturing tussen vraag, opgave en markt

Deze koerswijziging vraagt om meer coördinatie en afstemming tussen alle betrokken partijen. De gemeente heeft hierin een eigen rol, maar ook van ontwikkelaars en bouwers wordt een andersoortige inzet gevraagd. Tenslotte is van belang om scherp in de gaten te houden of met het extra woningaanbod goed wordt aangesloten bij de behoefte en mogelijkheden van woningzoekenden, huurders en kopers.

Vanuit de woningzoekenden wordt de vraag geformuleerd zowel kwantitatief als kwalitatief. Wat zoeken ze? Wat is hun woningbehoefte? Kortom wat moet er komen en wat ontbreekt er? Om inzicht in deze vraag te krijgen is het zaak dat de markt gemonitord wordt. Dit gebeurt momenteel door de woningcorporatie, de makelaars of door de gemeente. Zaak is dat dit met elkaar gedeeld wordt en erop gehandeld kan worden. Niet alleen op de huidige vraag maar juist door

de antwoorden te gebruiken om inzicht te krijgen naar de toekomst toe. Deze toekomstbeelden van de opgave worden vastgelegd in programma's, beleidsnota's en beleidsregels zodat niet alleen het "zoete" gebouwd wordt maar ook het "zure"; dat elke doelgroep gefaciliteerd wordt. Dit leidt tot afspraken tussen de overheid en markt.



Figuur 2: Schematische weergave van de samenwerking

Door de gemeente worden hiervoor de volgende middelen ingezet, zo veel mogelijk in samenwerking met de andere betrokken partijen:

- a. De woningbehoefte c.q. de vraag naar woningen wordt in het gemeentelijk beleid vertaald naar de woningbouwopgave. Die vertaalslag wordt uiteengezet en toegelicht in de Woonvisie en is samen met andere overheden vastgelegd in de regionale Woondeal MRA. Specifiek gericht op ouderen en (andere) aandachtsgroepen werken we hun specifieke woonbehoefte komende tijd nog verder uit in de woonzorgvisie, die in 2025 ter besluitvorming wordt opgeleverd.
- b. De zo vastgestelde opgave wordt – via de woningbouwprogrammering – als leidraad gehanteerd in de gemeentelijke betrokkenheid bij woningbouwplannen. Dat komt deels terecht in bestemmingsplannen (sinds kort: omgevingsplan), en deels in richtlijnen die de gemeente hanteert bij beoordeling van initiatieven [zie: [Beleidsregel betaalbaar bouwen en bewonen Lelystad 2024](#)] en in prestatieafspraken met de woningcorporaties. Om dit in goede samenwerking met de bouwsector te doen, heeft de gemeente daarnaast de Lelystadse versnellingstafel woningbouw ingesteld.
- c. Een groeistrategie is niet zonder risico's. Daarom monitoren we doorlopend de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarvoor doen we tweejaarlijks een onderzoek, zoals recent het woonbehoefteonderzoek door Rigo "Een groeistrategie voor Lelystad". Daarnaast maken we gebruik van andere onderzoeken (WiMRA), rapportages over de huurmarkt (Centrada) en zetten we een panel op met makelaars die betrokken zijn bij de verkoop van nieuwbouwprojecten.

Nieuwe accenten

Van drie scenario's naar één programma

In de woonvisie zijn verschillende varianten uitgewerkt voor de groei van Lelystad. Door de gemaakte keuzes in de Woondeal, de inzet bij LNL en de koers van de raad is daarin een duidelijke keuze gemaakt. In het woningbouwprogramma wordt gestuurd op de inzet in variant 3.

Zoals in de woonvisie staat:

Dit scenario zet in op een schaa sprong voor de stad, waarbij ingezet wordt op het aantrekken van zowel de doelgroepen die naar Lelystad trekken vanwege de ruim opgezette groene ligging als stedelijk georiënteerde doelgroepen. Deze schaa sprong 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 groeiscenario volgt.

[...]

De hiervoor benoemde scenario's uit het Woningbehoefteonderzoek 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. Vijf jaar vooruitkijken zoals we met deze woonvisie doen en twintig jaar vooruitkijken 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.

In het raadsakkoord is de ambitie opgenomen om sneller te groeien als stad. Vanuit het rijksbeleid is ook het streven om de woningbouw te versnellen, naar 900.000 woningen in de periode t/m 2030. Recent (voorjaar 2024) is deze doelstelling nog verhoogd vanwege het gestegen woningtekort. In de Woondeal is vastgelegd dat Lelystad 10.200 woningen bouwt t/m 2030. Dat is gemiddeld meer dan 1.000 woningen per jaar. Gezien de tijd die nodig is om het bouwtempo te verhogen, gaat dat in de richting van de ambitie van het raadsakkoord van 1.400 woning per jaar.

Prognose totale woningvoorraad

Uitgaande van 35.800 bestaande woningen (CBS,2022) en met de opgave in de Woondeal MRA en actuele planvoorraad als leidraad (10.200 woningen t/m 2030), maakt Lelystad in de komende jaren de onderstaande ontwikkeling door:

Ambitie	Toevoeging	Woningvoorraad	Toelichting
2022	-	35800	Bestaande woningvoorraad in 2022
2023-2030	10.984	46.800	Toevoeging conform planvoorraad; aantal sluit aan bij afspraken in de Woondeal MRA
2031-2040	13.065	59.800	Toevoeging conform planvoorraad; aantal sluit aan bij doelstelling van LNL
2041-2050	13.829	73.600	Toevoeging conform planvoorraad; aantal sluit aan bij de ambitie van +40.000 woningen die nu wordt uitgewerkt in de nieuwe omgevingsvisie

Deze aantallen zijn bestuurlijk op alle niveaus gecommuniceerd. Voor de ambities tot 2030 en 2040 hebben provincie en het rijk mede getekend, in de Woondeal MRA en in het bestuursakkoord LNL. Voor de periode t/m 2040 zijn concrete locaties in beeld; de toevoeging na 2040 wordt uitgewerkt in de nieuwe omgevingsvisie.

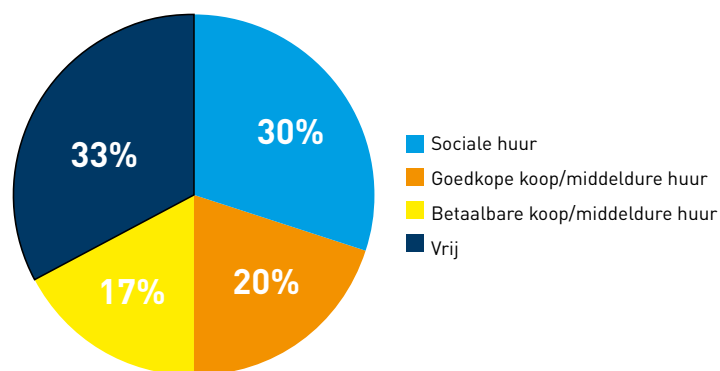
In deze cijfers zit een hoge ambitie verwerkt; dit is nog niet zomaar gerealiseerd. Om de woningbouw te kunnen realiseren is tijdige invulling van belangrijke randvoorwaarden noodzakelijk - waaronder de vereiste maatregelen op het gebied van mobiliteit. Monitoring is hierbij voortdurend van belang. De voortgang van de plannen is mede afhankelijk van externe ontwikkelingen op uiteenlopende gebieden (economisch, maatschappelijk, demografisch, etc.).

Meer betaalbare woningbouw noodzakelijk

Uit de monitoring van de afgelopen twee jaar blijkt dat de vraag naar woningen er is; alleen zijn de gevraagde woningen er zelf nog niet. Vooral betaalbare woningen (tot NHG) zijn te weinig gebouwd. Sociale huurwoningen zijn de enige betaalbare categorie waarin woningen zijn gerealiseerd. Dit komt door een goede samenwerking tussen gemeente en Centrada, uitgewerkt in prestatieafspraken, en de eerdergenoemde periodieke overleggen. Koopwoningen zijn in de afgelopen jaren vooral gerealiseerd in de dure prijsklasse, boven de NHG-grens. Voor starters en middeninkomens zijn deze doorgaans niet betaalbaar.

Om een groter aandeel betaalbare woningen voor starters en middeninkomens te realiseren heeft het college medio 2023 besloten dat bij alle grotere woningbouwplannen een mix van prijsklassen aan huur- en koopwoningen gerealiseerd moet worden. Door de doelstellingen vanuit de Woonvisie en vanuit de Woondeal MRA met elkaar te combineren, is een onderverdeling in vier categorieën/prijsklassen bepaald.

Bouwen in de Lelystadse mix



Deze Lelystadse mix is in 2024 vastgelegd in de [‘Beleidsregel betaalbaar bouwen en bewonen Lelystad 2024’](#). Daarnaast is een [‘Vereveningsfonds betaalbare woningbouw’](#) ingesteld, zodat plannen waar duurder wordt gebouwd financieel bijdragen aan extra betaalbare woningbouw elders.

Bij de verschillende categorieën woningen is ook vastgelegd welke kwaliteitseisen de gemeente wil hanteren (gebruiksoppervlak) en dat de woningen voor langere periodes in de betreffende prijsklasse beschikbaar moeten blijven – onder meer door toepassing van een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding bij de betaalbare koopwoningen.

Meer levensloopgeschikte appartementen

Het woningbestand in Lelystad bestaat voor het overgrote deel uit eengezinswoningen. Slechts 20% (7.031 meergezinswoningen) betreft appartementen, waarvan een deel alleen per trap bereikbaar is (een lift was ooit pas verplicht bij woningen vanaf de vierde etage) en sommige ook meerlaagse appartementen zijn⁸. Met het oog op de vergrijzing is het van belang een groter aandeel gelijkvloerse woningen te realiseren – zogenoemde nultredenwoningen – en lijkt de vraag naar appartementen met lift toe te nemen.

Landelijk is de opgave voor huisvesting van ouderen uitgewerkt in beleidsnota’s van de ministeries van BZK/Wonen en Volksgezondheid. Hierin wordt, op basis van toenemende vergrijzing en de tendens c.q. beleidskeuze dat ouderen steeds langer zelfstandig willen/moeten wonen, aangegeven dat er een grote opgave ligt om geschikte woningen voor senioren te realiseren. De eerste cijfers wijzen uit dat de vergrijzing in Lelystad nog wat sterker toeneemt dan het landelijke gemiddelde. Het oude beeld van Lelystad dat woningzoekenden vooral op zoek zijn naar een laagbouwwooning is daarmee achterhaald.

In de Woonvisie 2022-2027 is als doelstelling al opgenomen dat het aandeel nultredenwoningen in Lelystad moet toenemen van 12% in 2022 naar ten minste 20% in 2030. Daarmee sluit de Woonvisie prima aan bij de opgave die landelijk wordt geformuleerd. Afgezet tegen de bestaande woningvoorraad is daarom nodig dat in de nieuwbouw c.q. de projecten hoog percentage appartementen gerealiseerd wordt: aanzienlijk meer dan de afgelopen jaren gebouwd is. In het actuele woningbouwprogramma wordt bijgestuurd. Het doel is om in de periode t/m 2030 ten minste 50% van alle nieuwbouwwoningen te realiseren als appartementen, met lift en van voldoende omvang (minimaal 70m²). Deze gebruiksoppervlakte is doorgaans voldoende voor een woning met ten minste twee slaapkamers.

⁸ Bron: [Voorraad woningen; woningtype, oppervlakteklasse, regio | CBS](#)

Gemengde wijken door projecten in de Lelystadse mix

Onder 'Betaalbare woningbouw' is de Lelystadse mix toegelicht, met als doelstelling meer betaalbare woningen te realiseren voor starters en middeninkomens. Daarvoor is een verdeling vastgelegd in verschillende prijsklassen voor huur- en koopwoningen. De Lelystadse mix is voortaan van toepassing op alle grotere woningbouwlocaties.

In de Woonvisie 2022-2027 is voorgenomen om per locatie op wijk- of buurt-niveau te bepalen welke categorie woningen het meest gewenst is:

We bevorderen de differentiatie in doelgroepen en woningaanbod door in bestaande woongebieden met name in te zetten op het realiseren van huur- en koopwoningen en typologieën die in dat gebied ondervertegenwoordigd zijn, dus goedkope huur-/koopwoningen aanvullen met duurdere en andersom.

In de praktijk blijkt dit vaak moeilijk realiseerbaar: in een wijk met vooral dure koopwoningen is veel weerstand tegen projecten die alleen uit sociale huurwoningen bestaan – en de verwachting is niet dat bij zo'n combinatie veel menging van bewoners zal ontstaan. En in wijken met vooral goedkope huur- en koopwoningen zijn ontwikkelaars niet geneigd om dure woningbouw te realiseren, omdat het idee is dat dit slecht verkoopbaar zal zijn.

Bouwen in de mix op projectniveau biedt hierbij juist kansen. Door in projecten steeds een mix van prijsklassen te realiseren, kan er enerzijds aansluiting worden gerealiseerd met de bestaande wijk en kunnen er anderzijds telkens categorieën woningen worden toegevoegd die minder of nog niet aanwezig zijn.

Risico's beheersen door continu monitoren

Het hogere bouwtempo en het gewijzigde programma brengt ook nieuwe risico's met zich mee. Van belang is om goed te monitoren of het extra woningaanbod voldoende blijft aansluiten op de vraag vanuit woningzoekenden, zowel huurders als kopers.

Eén risico is dat er te veel woningen beschikbaar komen met te weinig variatie. Te veel van hetzelfde tegelijkertijd. Als dit zich zou voordoen zijn er te weinig kopers en bij te weinig verkoop per project gaat de nieuwbouw dan niet van start. Daar staat dan weer tegenover dat voorkomen moet worden dat iedereen naar iedereen gaat kijken en dat er vervolgens (weer) niet gebouwd wordt of heel voorzichtig. De gewenste opleveringen laten dan (weer) op zich wachten.

Door gedifferentieerde programma's op de markt te brengen en in de mix te bouwen, wordt het aanbod van nieuwe woningen diverser. Naast verschillende prijsklassen is van belang dat er gekozen kan worden uit verschillende woonmilieus. Dus niet alleen qua budget maar ook voor diverse doelgroepen in de mix bouwen: "voor elk wat wils". Door goede marketing met niet alleen oog voor het project maar ook voor Lelystad zelf, kan voorkomen worden dat de projecten in elkaars vaarwater zitten.

Een ander risico lijkt te zijn dat er vol ingezet wordt op de nieuwbouw, maar dat de bestaande stad met haar voorzieningen vergeten wordt. Wonen is meer dan alleen de woning betrekken. Het voorzieningenniveau moet navolgend zijn. Lelystad bouwt aan een samenleving. De voorzieningen moeten op peil zijn en de bestaande woningvoorraad dient ook een visitekaartje voor de stad te zijn.

Woningbouwprognose

In het overzicht in bijlage 7: plancapaciteit, is de actuele woningbouwprognose opgenomen. De planvoorraad wordt voortaan per kwartaal gemonitord, en gedeeld middels de kwartaalrapportage wonen. De actuele stand is te vinden op de website www.plancapaciteit.nl Lelystad.

In het huidige overzicht wordt de verschuiving naar hogere aantallen woningen per jaar, naar meer betaalbare woningbouw en naar een groter aandeel levensloopgeschikte appartementen al zichtbaar.

In de woningbouwprognose zijn veel projecten echter nog niet concreet uitgewerkt. Bij 'zachte' projecten staat nu vaak een standaardverdeling opgenomen volgens de Lelystadse mix. En voor een deel van de geplande woningbouw is de prijsklasse binnen huur en/of koop nog niet vastgesteld. Als we alleen kijken naar de projecten waarvoor al wel een verdeling is vastgesteld, dan valt op dat vooral de midden categorieën – goedkope koop, betaalbare koop en middeldure huur – nog te weinig in de plannen zijn opgenomen.

Het zal dus vooral belangrijk worden om bij de verdere uitwerking van plannen ervoor te zorgen dat deze categorieën voldoende worden ingevuld. Daarmee dichten we de kloof in het nieuwbouwaanbod tussen enerzijds goedkope sociale huurwoningen en anderzijds dure vrije-sector koopwoningen. Door te zorgen voor voldoende aanbod in de midden categorieën komen er meer mogelijkheden voor doorstroming en vallen (koop)starters en middeninkomens niet langer tussen wal en schip.





Bijlagen

Bijlage 1	Begrippenlijst
Bijlage 2	Nota van participatie
Bijlage 3	Woningbehoefte onderzoek Lelystad
Bijlage 4	Een groeistrategie voor Lelystad
Bijlage 5	Lelystad seniorproof
Bijlage 6	Wijzigingsnotitie 2024
Bijlage 7	Plancapaciteit

Bijlage 1

Begrippenlijst



Betaalbare koopwoningen

Voor Lelystad definiëren we dit als koopwoningen tot ca. €270.000.

Conjunctuur

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

Extramuraal

Extramurale 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 zogenaamde ICL-bijdrage. Deze is voor de kosten die voortvloeien uit de ruime aanleg van de openbare ruimte zoals die door de Rijksoverheid aan de gemeente is meegegeven, en de achterblijven de 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 vastgestelde 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 factorenafweging wordt verleend of verstrekt.

Woningbouwprogrammering

Het plan voor toekomstige woningbouw in een bepaalde gemeente.

Woningen met een middenhuur

Woningen die via een particuliere verhuurder of woningcorporatie worden verhuurd waarbij alle inkomens mogelijk zijn. Het middenhuursegment is het segment boven de liberalisatiegrens tot ongeveer € 1.050 huur per maand, het maximumbedrag 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 community vorming.
- 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 het 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 van 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 Behoeft 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 betreft 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.

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 vindt 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 dicht bij 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 opruim-dag 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 wil 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 preciaire 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





Woningbehoefte Lelystad

Verkennde 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 'groei met 10.000 woningen'	12
4.3	Indicatieve woningbehoefte in scenario 'groei met 40.000 woningen'	14
4.4	Woonvoorkeuren en doelgroepen in ieder scenario	16
5	Wonen en zorg	19
	Bijlage A - STEC-doelgroepen	23
	Profielchets stedelijk georiënteerde doelgroepen.....	23
	Profielchets 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

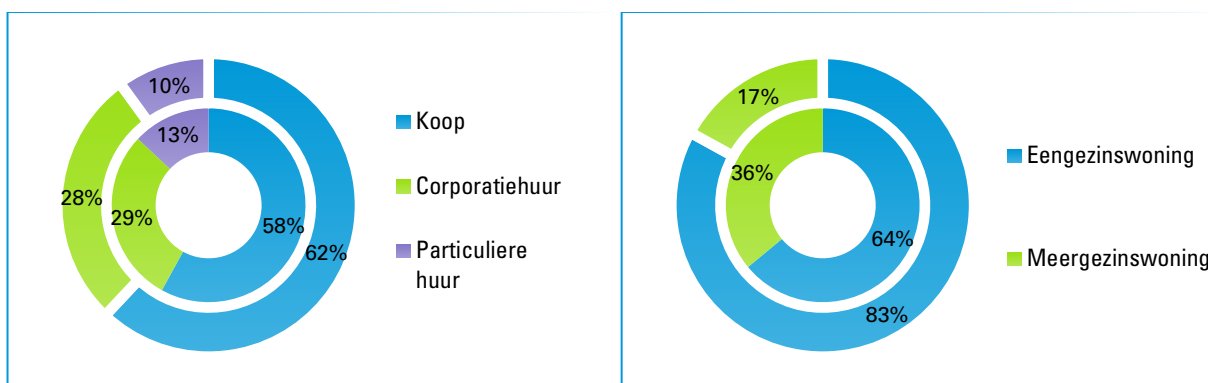
In dit woningbehoefteonderzoek komen de beide thema's aan bod. We hebben daarbij onder andere aandacht voor de bestaande woningvoorraad op wijkniveau. Hierdoor ontstaan inzichten over in welke wijken de revitalisering en wijkaanpak voornamelijk zal spelen. Ook kijken we naar de toekomstige woningbehoefte 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

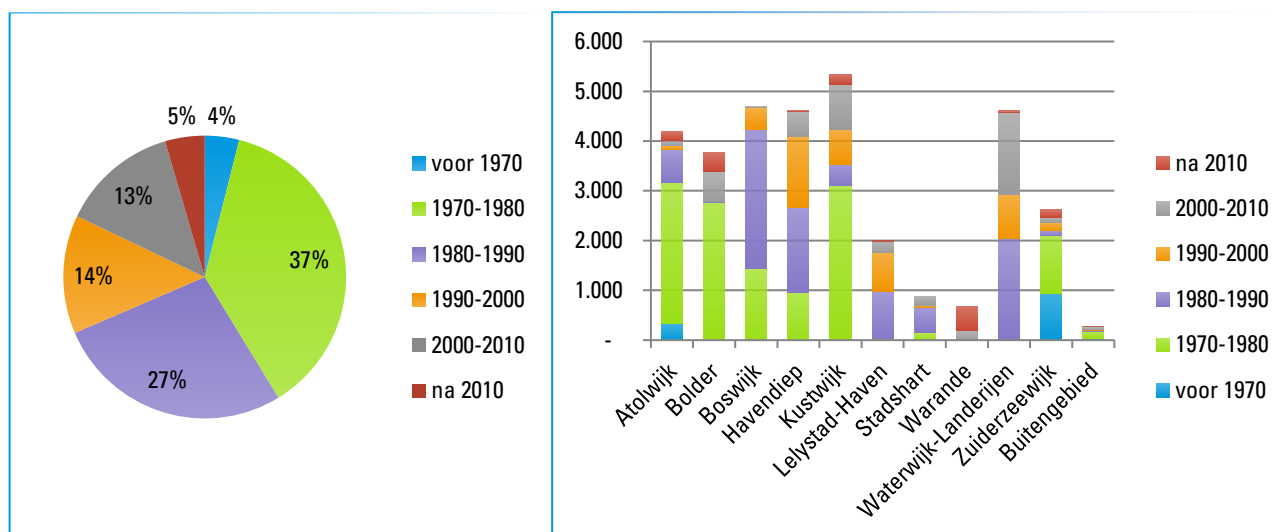


Bron: CBS (2018), bewerking Stec Groep (2020)

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).

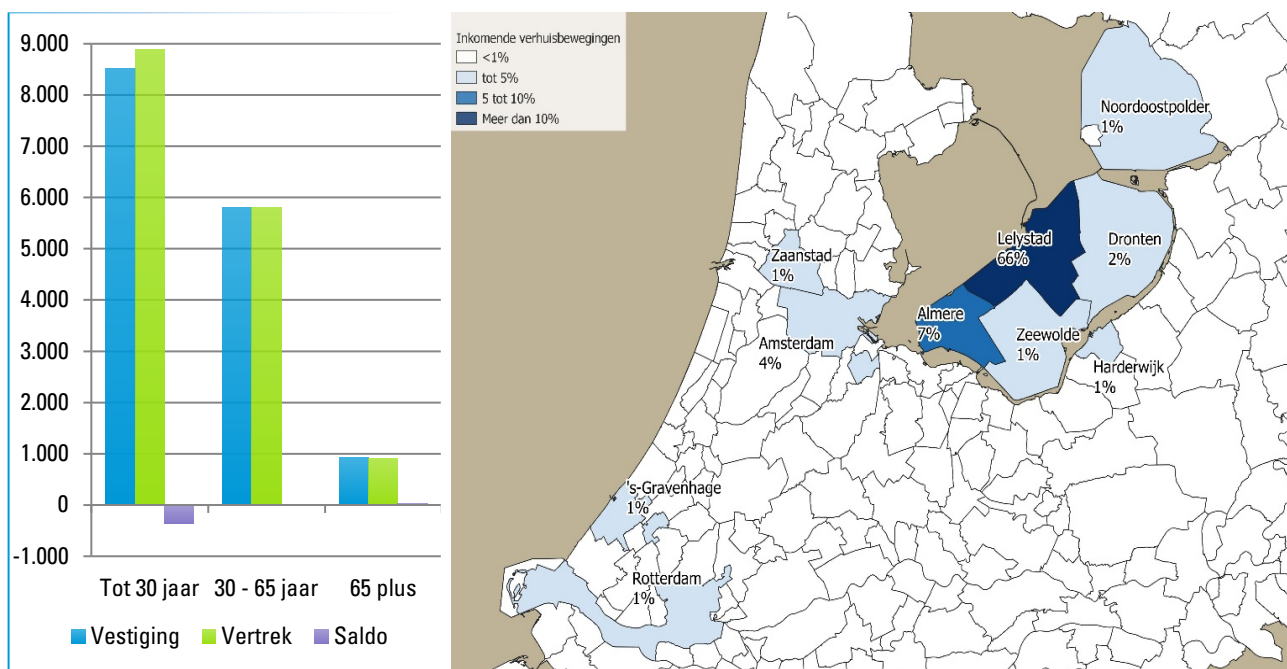


Bron: BAG (2018), bewerking Stec Groep (2020)

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 verhuiskbewegingen 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



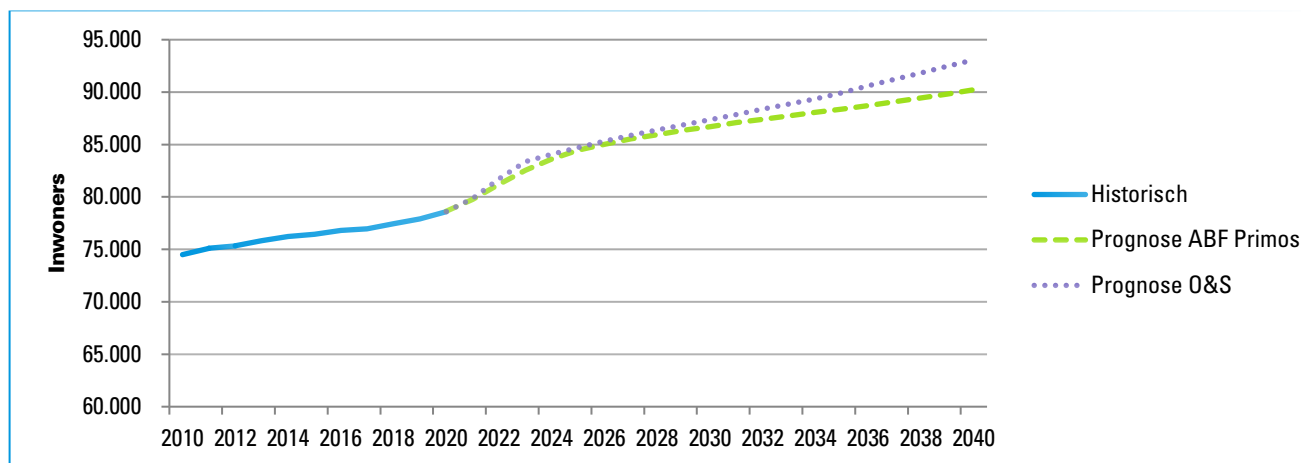
Bron: CBS (2018), bewerking Stec Groep (2020)

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

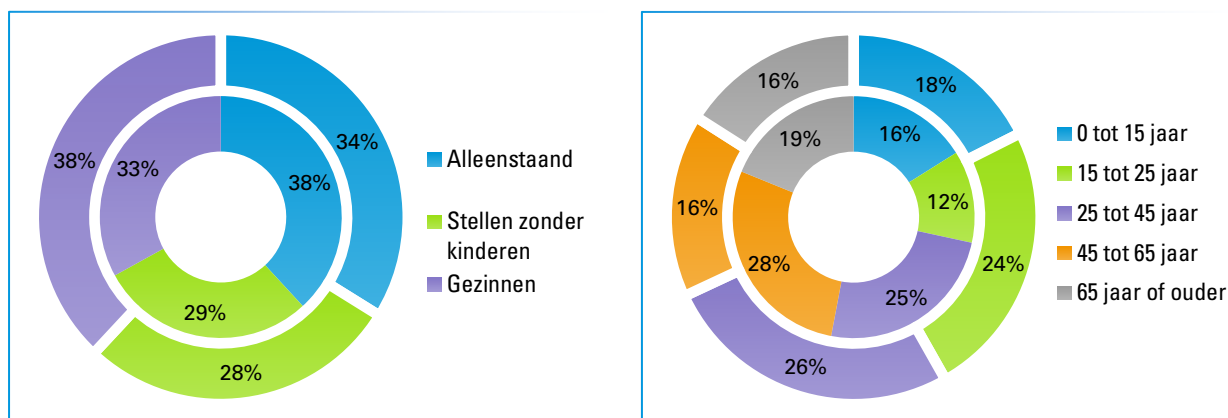


Bron: Onderzoek & Statistiek Lelystad (2020) & ABF Primos (2020), bewerking Stec Groep (2021)

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



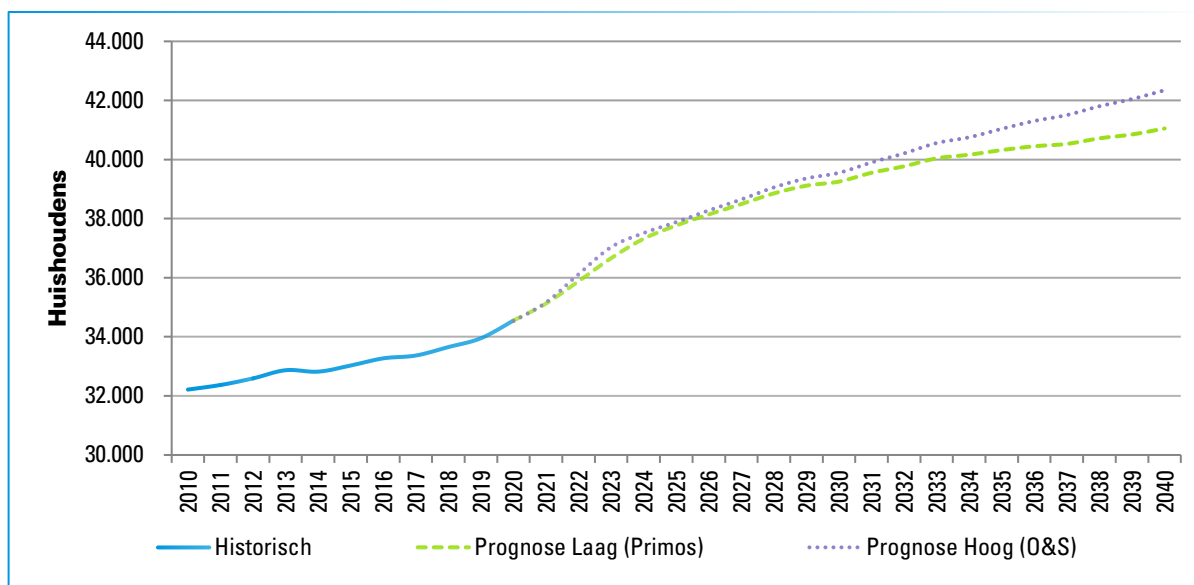
Bron: CBS (2018), bewerking Stec Groep (2021).

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

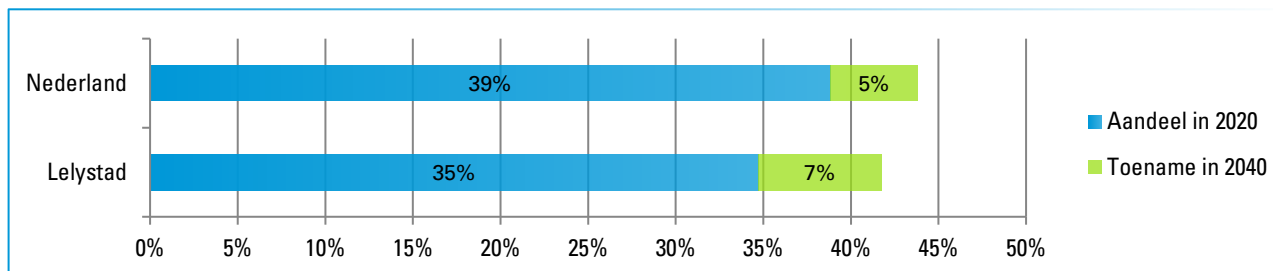


Bron: Onderzoek & Statistiek Lelystad (2020) & Primos (2020), bewerking Stec Groep (2021)

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. Aanneme 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 schaa sprong voor de stad, waarbij ingezet wordt op het aantrekken van zowel suburbane doelgroepen als stedelijk georiënteerde doelgroepen. Deze schaa sprong is alleen mogelijk wanneer over de hele linie huishoudens aangetrokken worden. Aanneme 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.

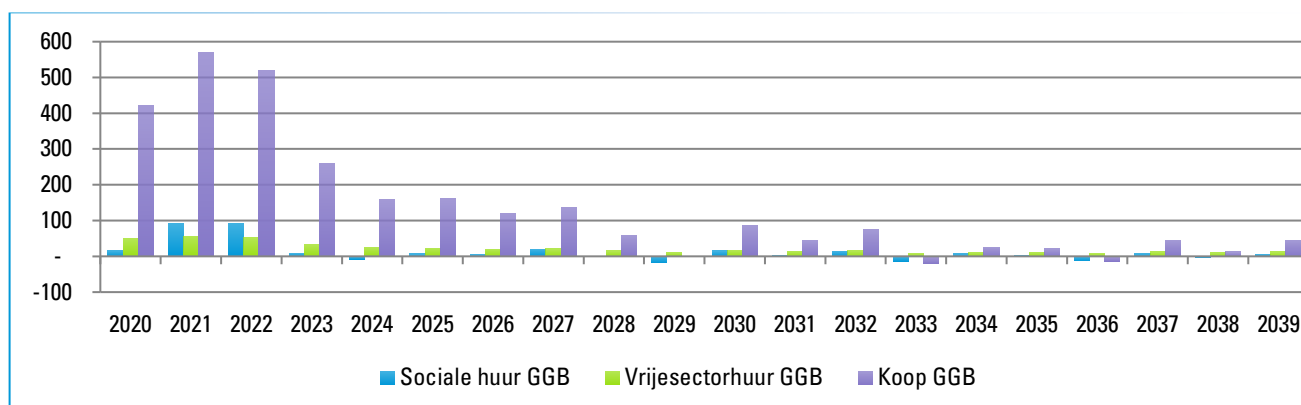
Additionele behoefte aan circa 7.760 woningen tot 2040

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.

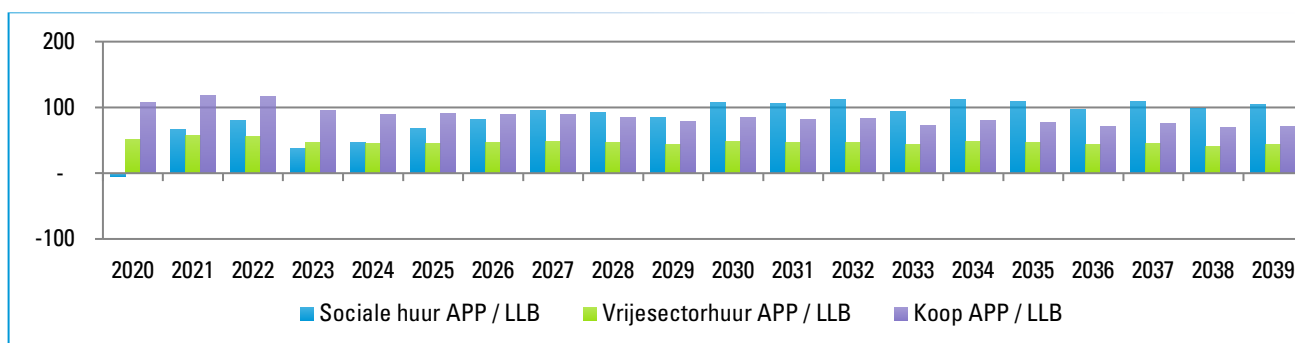


Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). GGB = grondgebonden

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.

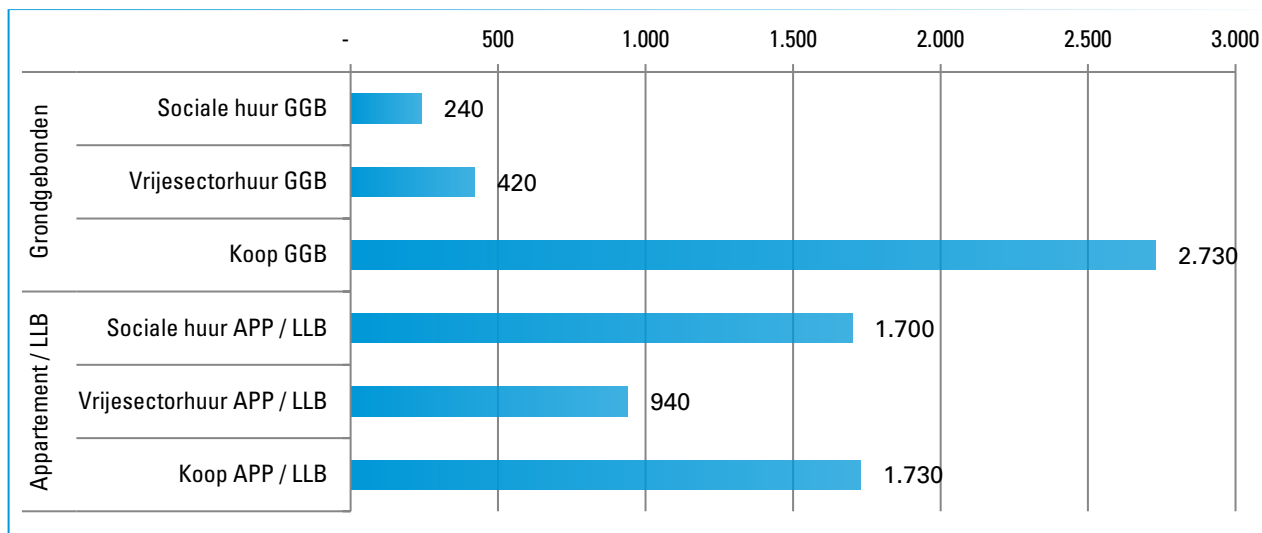


Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). APP= appartement / LLB = levensloopbestendig

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.

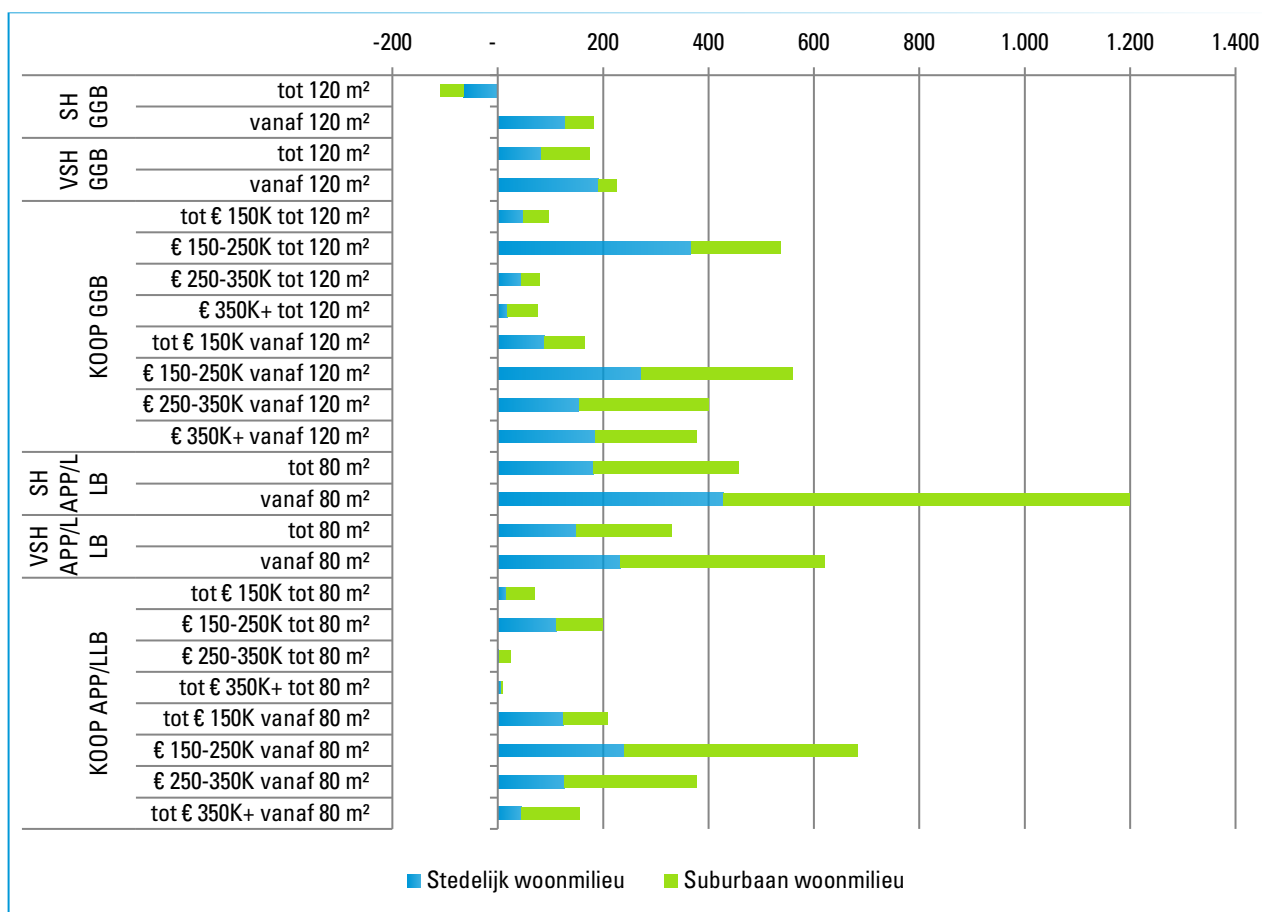


Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). GGB = grondgebonden / APP = appartement / LLB = levensloopbestendig

Opgave voor ruimere woningen en woningen in betaalbare segmenten

Op basis van de uitkomsten uit de doorstroombmodellen die hiervoor zijn weergegeven (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 weergegeven 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 doorstroombmodel

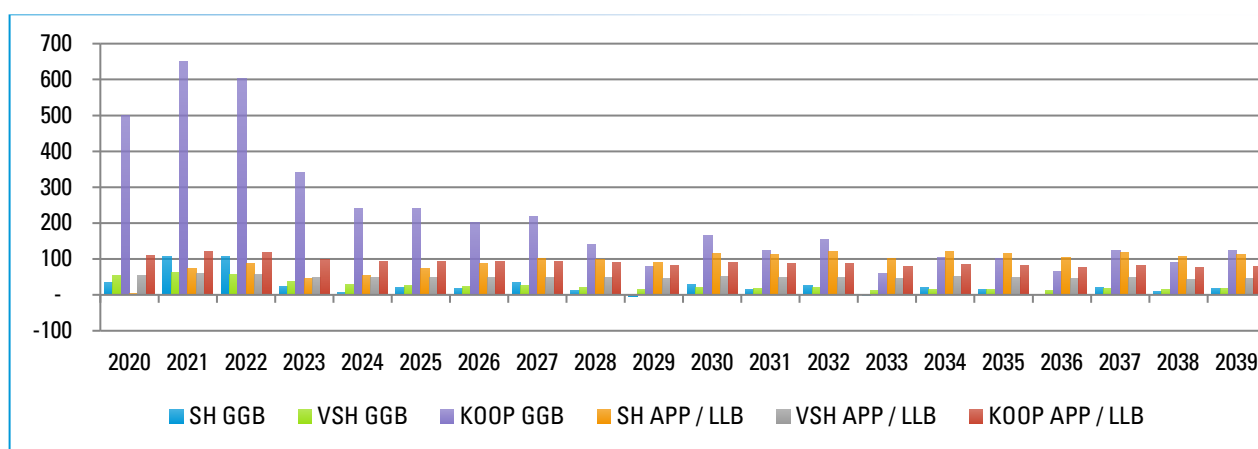


Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). VSH = vrijesectorhuur / SH = sociale huur / GGB = grondgebonden / APP = appartement / LLB = levensloopbestendig

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

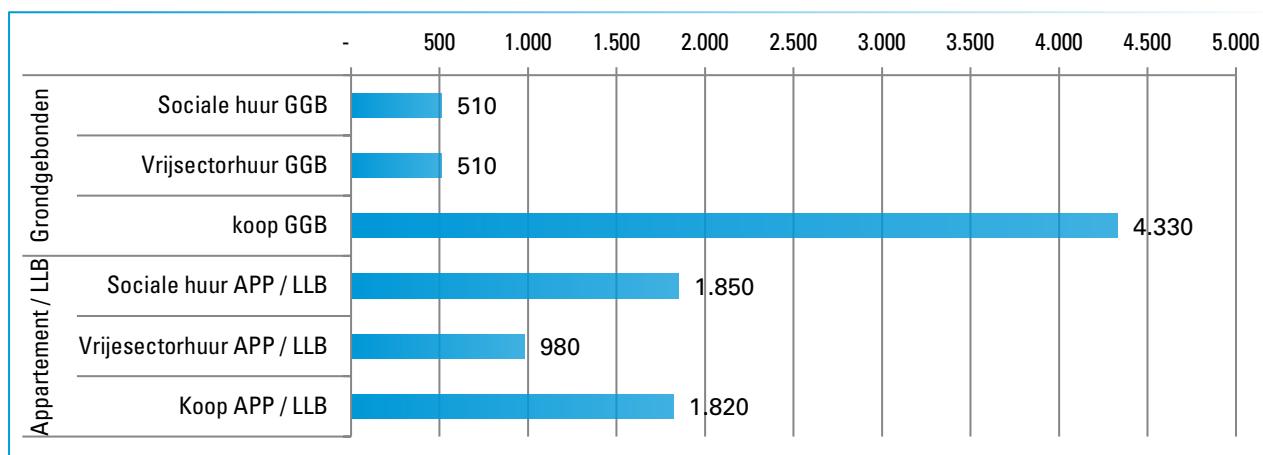


Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). VSH = vrijesectorhuur / SH = sociale huur / GGB = grondgebonden / APP = appartement / LLB = levensloopbestendig

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 vlakkt 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

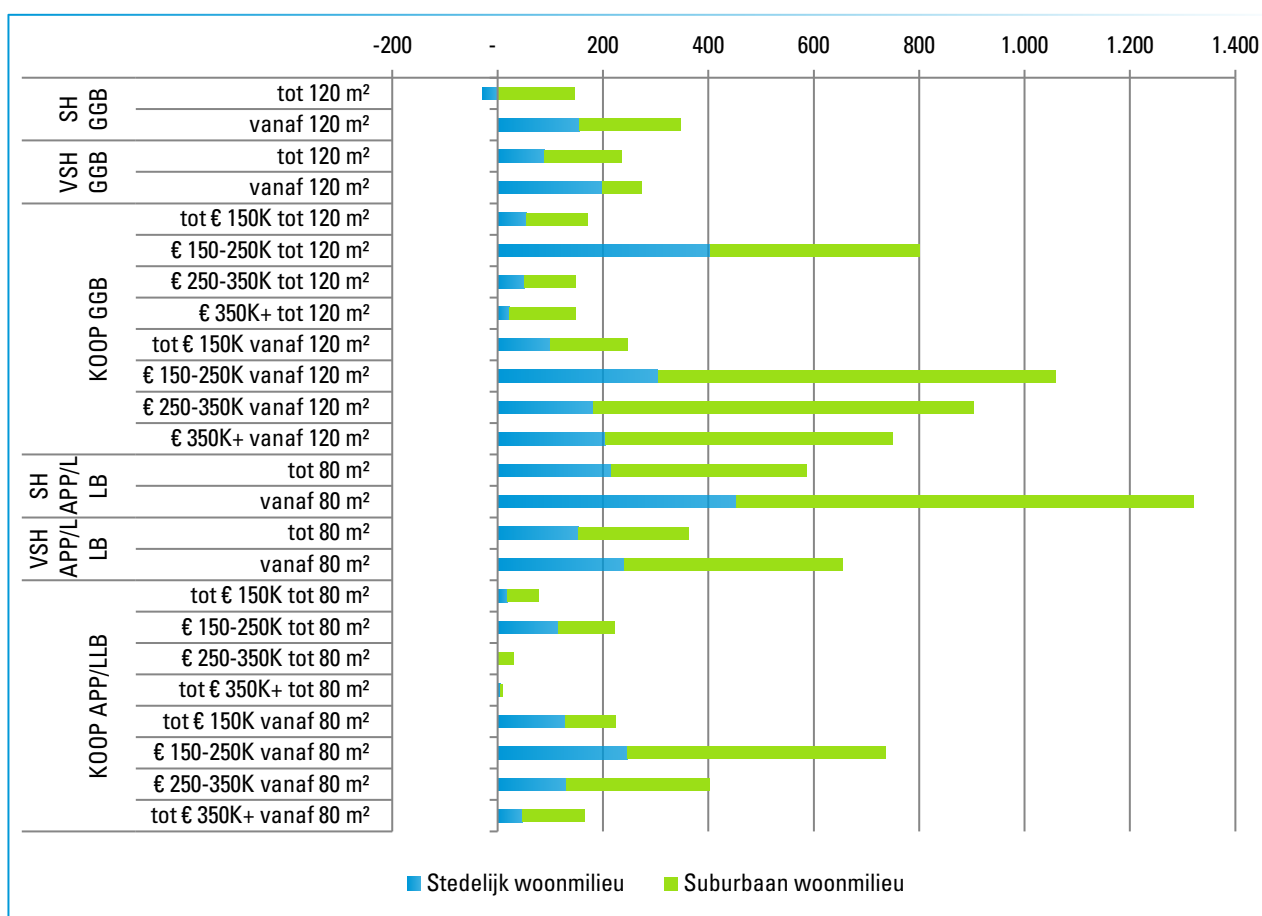


Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). VSH = vrijesectorhuur / SH = sociale huur / GGB = grondgebonden / APP = appartement / LLB = levensloopbestendig

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, oppervlaktelasse en woonmilieu op basis van het doorstroommodel



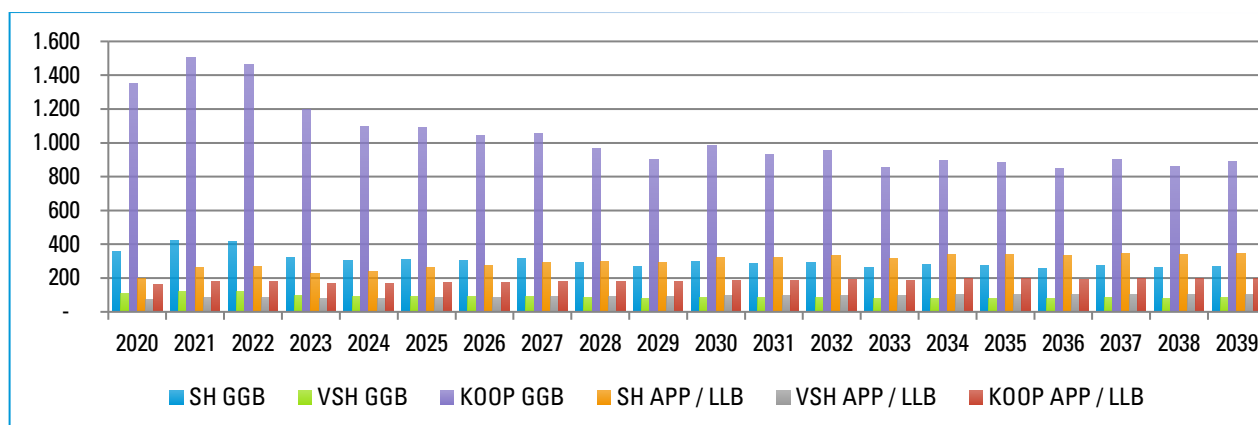
Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). VSH = vrijesectorhuur / SH = sociale huur / GGB = grondgebonden / APP = appartement / LLB = levensloopbestendig

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).

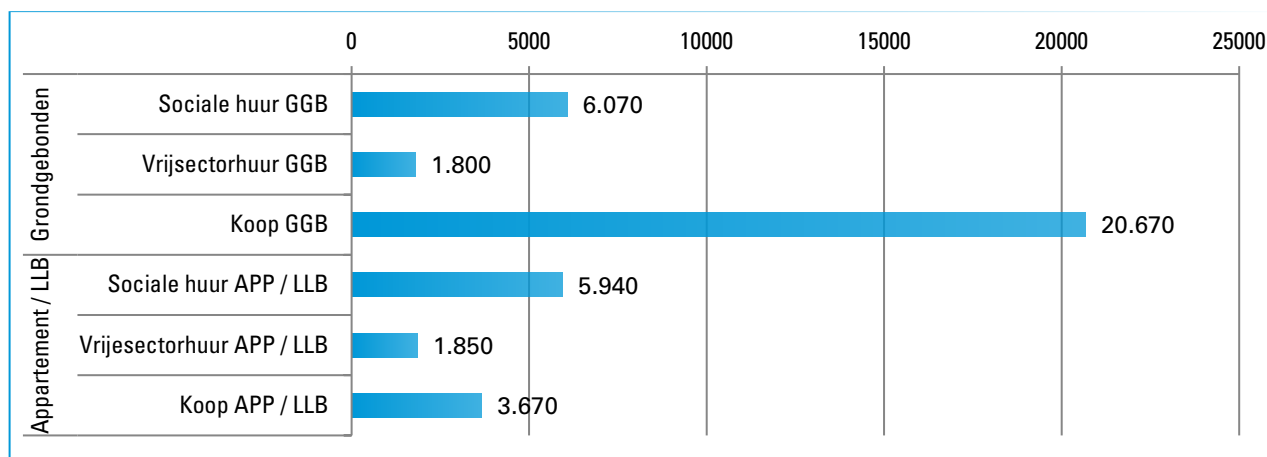
Een huishoudensgroei van dit formaat heeft niet alleen effect op de woningmarkt, maar heeft effect op de stad als geheel, het voorzieningsniveau, het centrum en de bereikbaarheid van Lelystad. Het vraagt naast inzet op uitbreiding, ook om inbreiding en versteviging van de bestaande stedelijke structuur. De schaa sprong 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

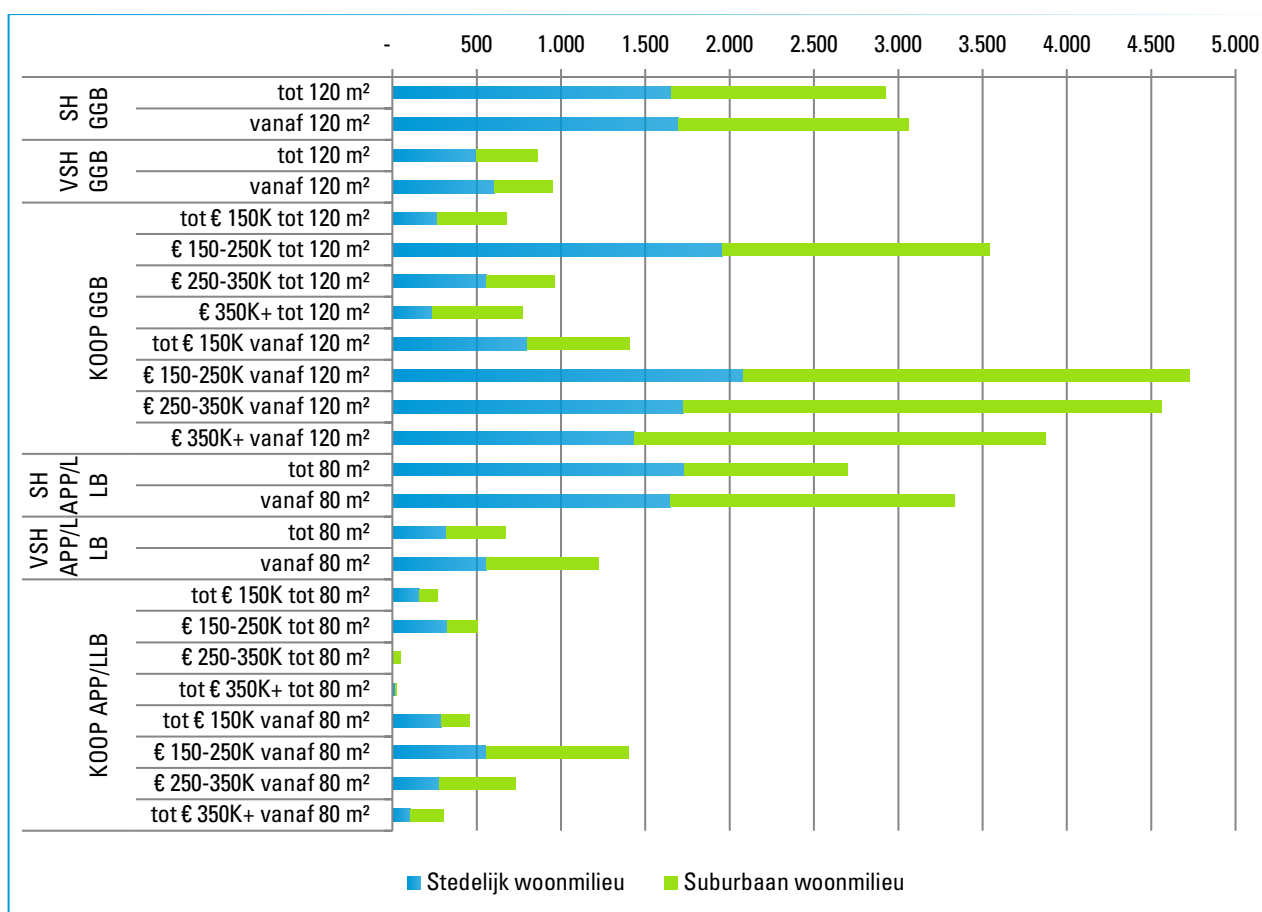
Grote vraag naar grondgebonden koopwoningen

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 vlakke 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 de 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 'groei 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 weergegeven 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 koopwoning.
- 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

Eenzijds 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 / samenstelling	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 weergegeven 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 intramurale¹ en het extramurale² 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.

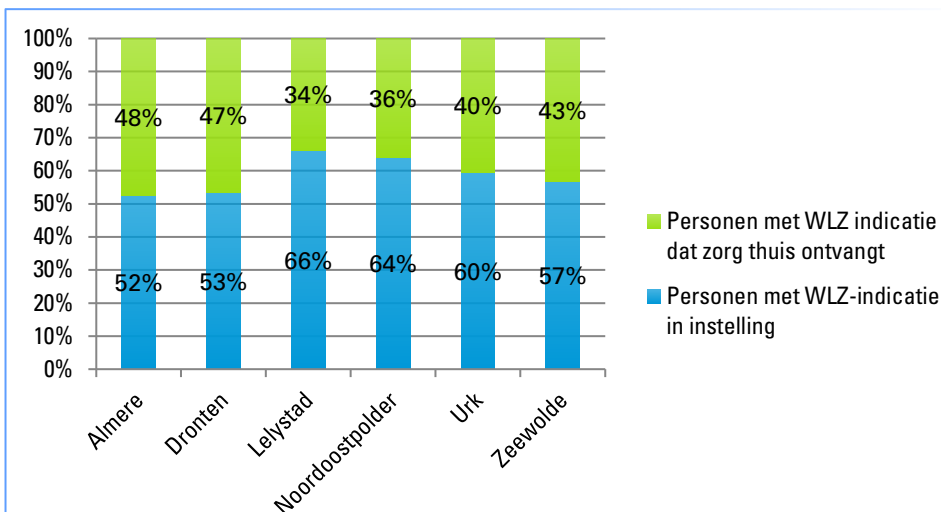
Het toekomstig aantal extramurale zorgbehoevenden brengen we op een vergelijkbare wijze in beeld. Hiervoor gebruiken we gegevens over het Wmo gebruik in de gemeente Lelystad, afkomstig van de gemeente en het CBS.

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).

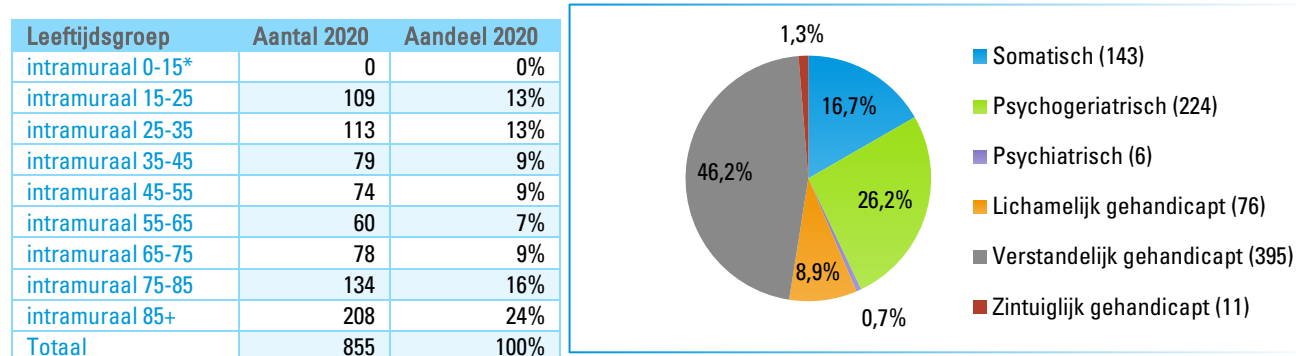
¹ Gezondheidszorg die geboden wordt aan cliënten die in een zorginstelling verblijven op basis van een Wlz indicatie.

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)

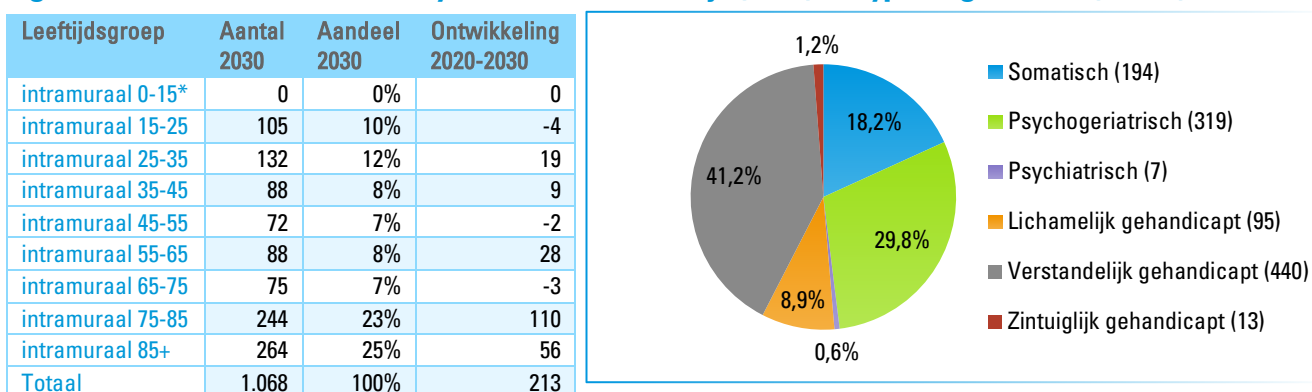


Bron links: Primos2020 (ABF, 2020), Vektis (2019), CIZ (2021), bewerking Stec Groep (2021). Bron rechts: CBS (2020, cijfers 2019), bewerking Stec Groep (2020). Percentages afgerond op hele getallen. Tussen de haakjes is het aantal cliënten per zorgbehoefte opgenomen. *Cijfers over jeugdzorg laten we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



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 zorgcliënten 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).

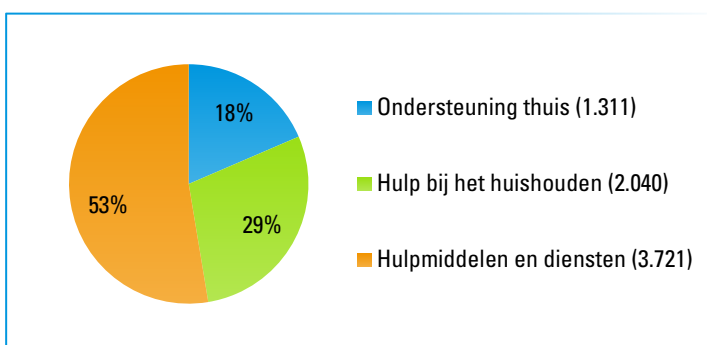
Circa 5.305 extramurale zorgcliënten ontvangen medio 2020 zorg en ondersteuning vanuit Wmo (exclusief verblijf en opvang)

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%



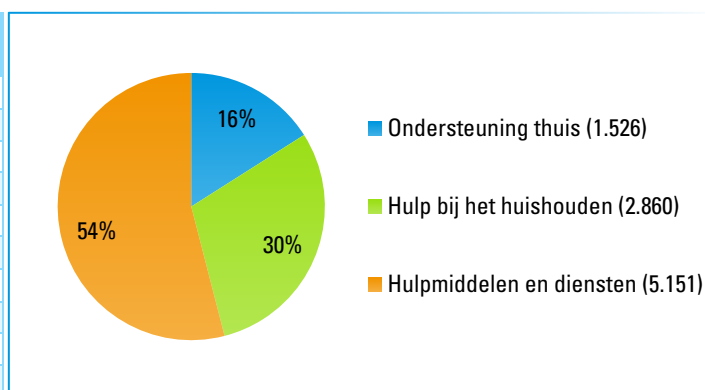
Bron links: Primos2020 (ABF, 2020), bewerking Stec Groep (2020). Bron rechts: CBS (2020, cijfers 2019), bewerking Stec Groep (2020). Percentages afgerond op hele getallen. Tussen de haakjes is het aantal cliënten per zorgbehoefte opgenomen. Omdat personen meer voorzieningen tegelijkertijd kunnen gebruiken 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.

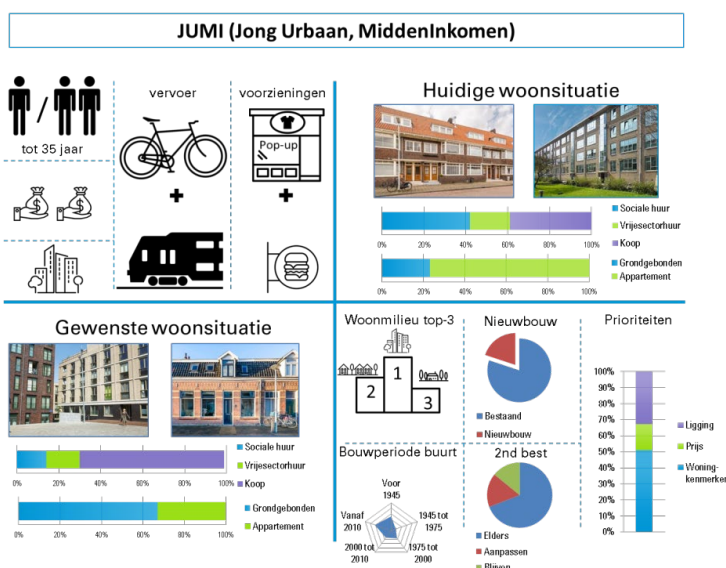
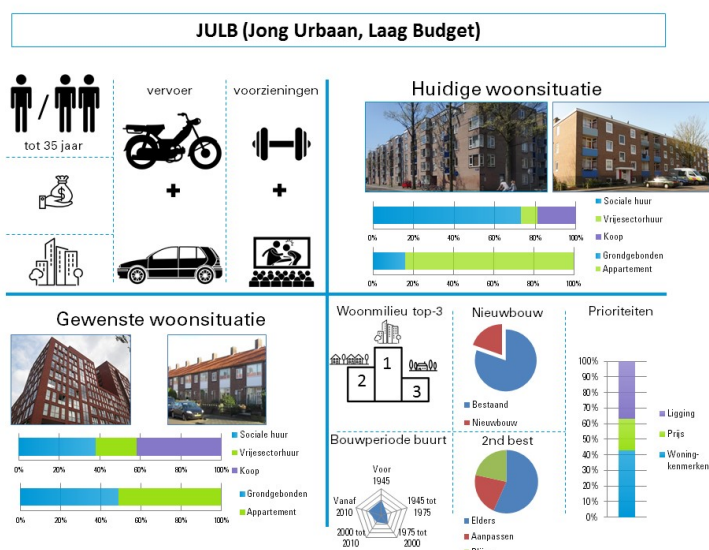
Toenemende zorgvraag vraagt om aanpassing bestaande woningvoorraad en passende nieuwbouw

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 behoefte-raming 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

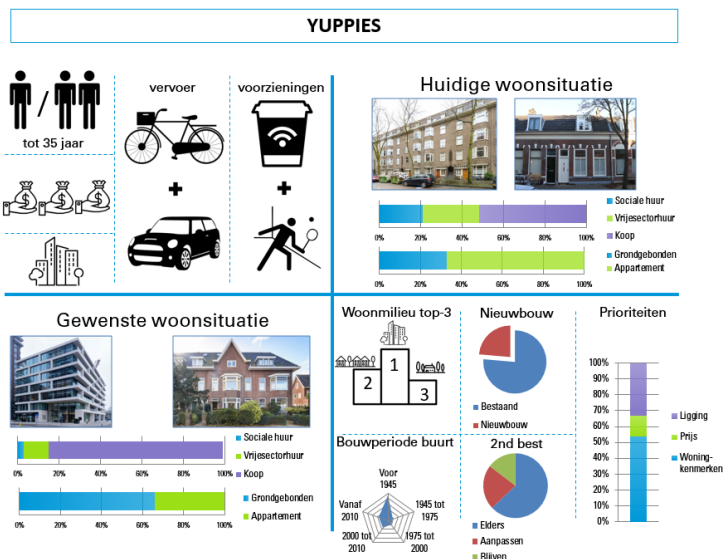
Profielschets stedelijk georiënteerde doelgroepen

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.

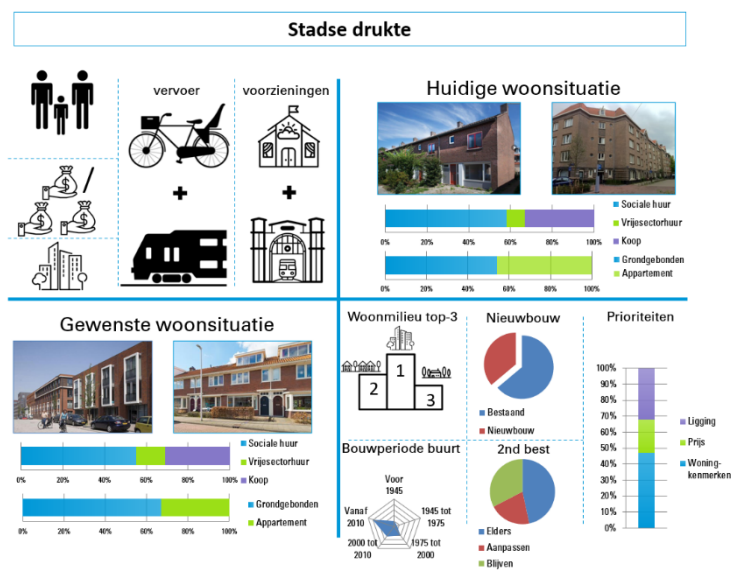


'JUMI's' (Jong, Urbaan, Middeninkomen) zijn jonge huishoudens (alleenstaanden en stellen tot 35 jaar) met een middeninkomen. Vaak hoogopgeleid, met enkele jaren werkervaring. Zij wonen bij voorkeur op loop- of fietsafstand van stedelijke voorzieningen zoals winkels en horeca. Zij verdienen te veel voor 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.

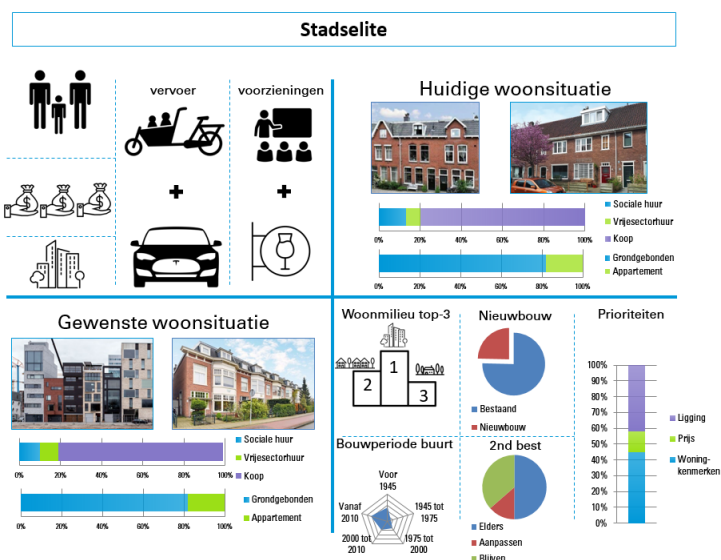
'Yuppies' zijn alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een hoog inkomen en een voorkeur voor een stedelijk woonmilieu. Ze zijn carrièregericht en hebben een sterke binding met de Lelystad en de MRA vanwege hun carrière of sociale leven. De eisen die zij stellen aan de omgeving lijken sterk op die van 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 parkeerplaats voor hun auto. Ze kiezen nieuwbouwwoning vanwege het comfort van nieuwbouw boven een minder comfortabele, oudere woning elders in de stad. Een goede buitenruimte is daarbij essentieel.

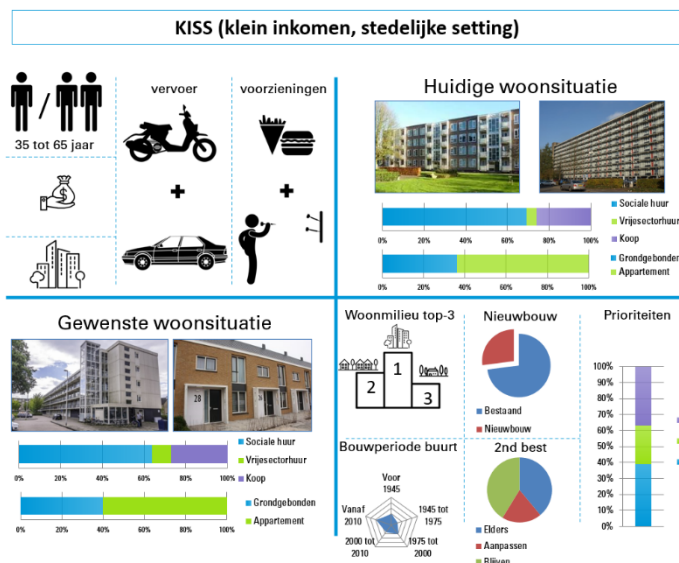


De doelgroep **'Stadse drukte'** zijn gezinnen met een lager tot middeninkomen. Ze wonen een groot deel, zo niet hun hele leven al in de stad en kiezen de levendige woonomgeving boven de rustigere buitenwijken. De gezinnen met een lager inkomen landen vaker in de sociale huur, waarbij ook een gezinsappartement (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 openbaar vervoer en de fiets dan de gezinnen met een hoger inkomen.



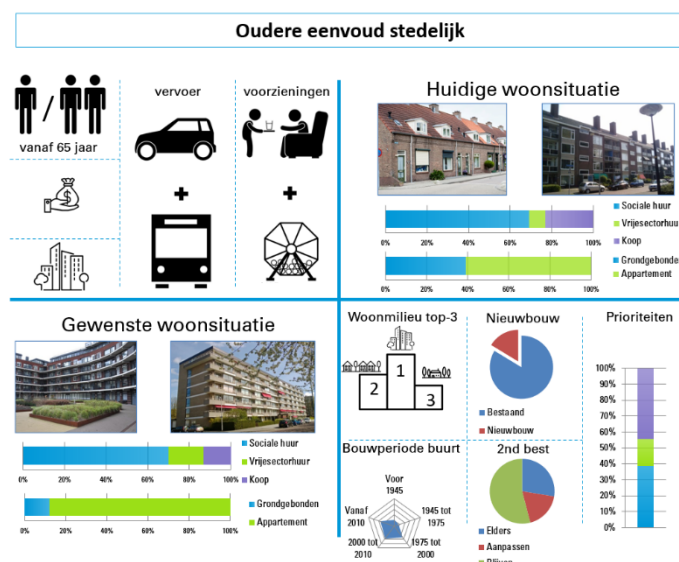
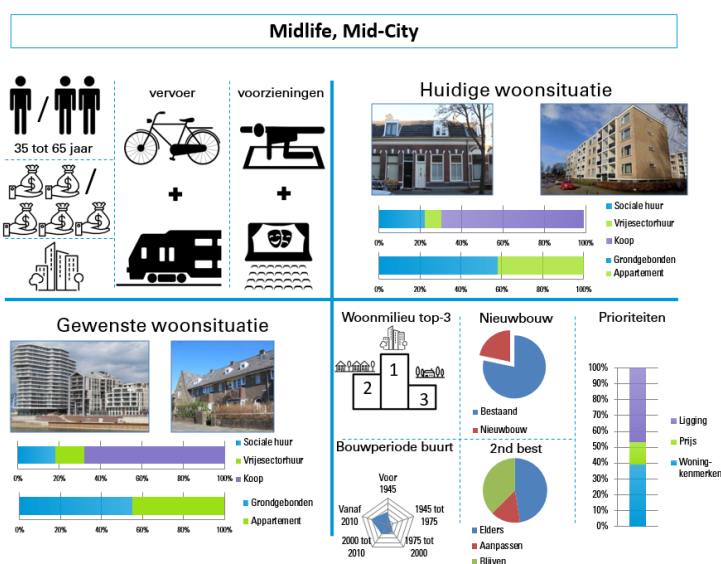
De **'Stads-Elite'** betreft welgestelde gezinnen met een hoog inkomen. Ze hebben genoeg middelen om stedelijk te kunnen wonen en toch privacy voor het gezin te kunnen waarborgen. Het gaat vooral om stadswoningen in het koopsegment met een groot woonoppervlak. Verder stelt deze doelgroep hoge eisen aan 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.





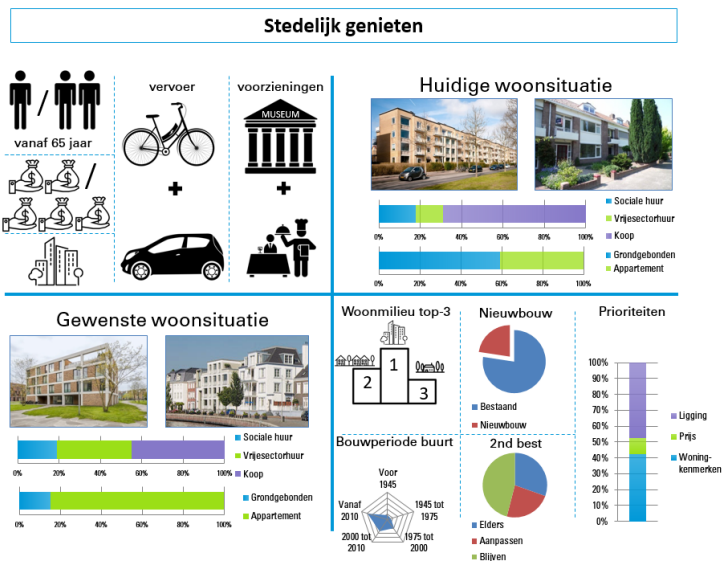
De **'KISS'** (klein inkomen, stedelijke setting) doelgroep bestaat uit stedelijk georiënteerde alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar, met een laag inkomen. Door dit lage inkomen zijn zij veelal aangewezen op sociale huurwoningen. Het is een doelgroep die door het lage inkomen minder mobiel 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.

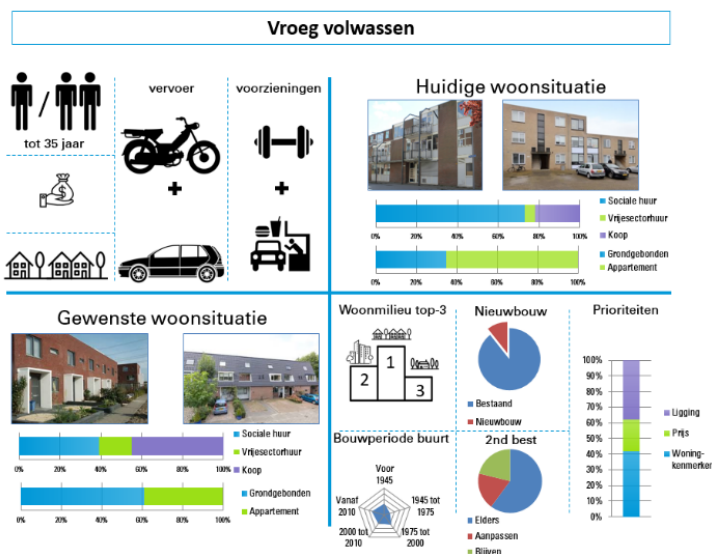


De **'oudere eenvoud stedelijk'** is een doelgroep bestaande uit alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar met een laag inkomen, bijvoorbeeld een klein pensioen. Ze wonen bij voorkeur op loopafstand van voorzieningen. Door de afnemende eigen mobiliteit maken zij in toenemende mate gebruik van de bus. De 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 genietters’ ook aan een goede autobereikbaarheid.

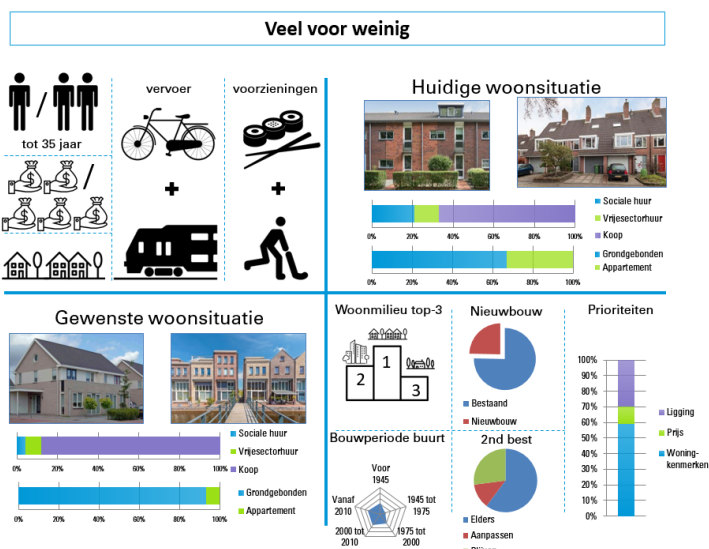


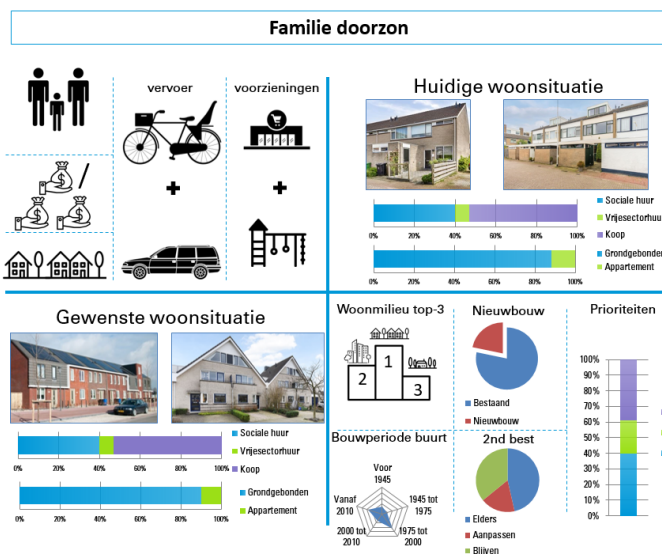
Profielschets suburbaan georiënteerde doelgroepen



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.

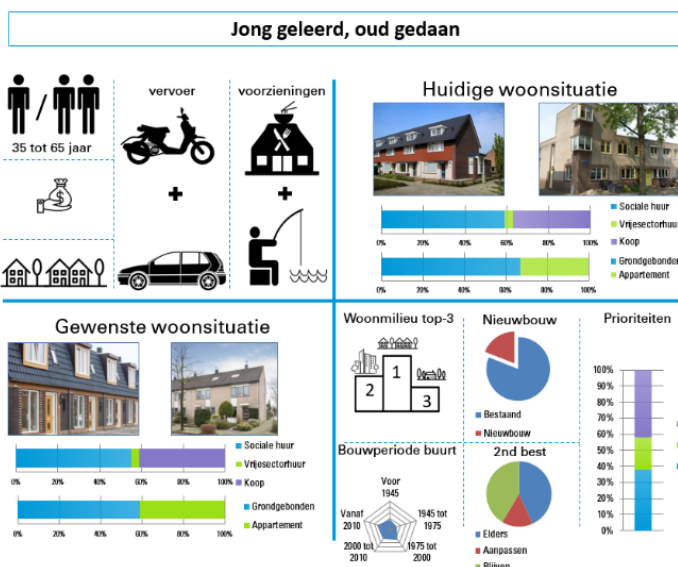
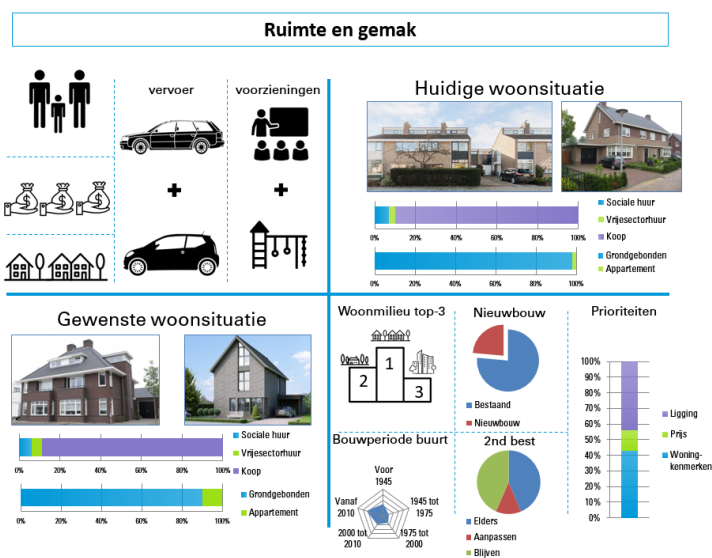




De **'familie doorzon'** (gezinnen met een laag en middeninkomen) kiezen vaker voor een grondgebonden koopwoning. Dit omdat ze een volgende stap willen maken in hun woon carrière. Een deel van de 'familie doorzon' doelgroep woont nu in een sociale huurwoning maar wil naar een koop- of vrijesectorhuurwoning 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.

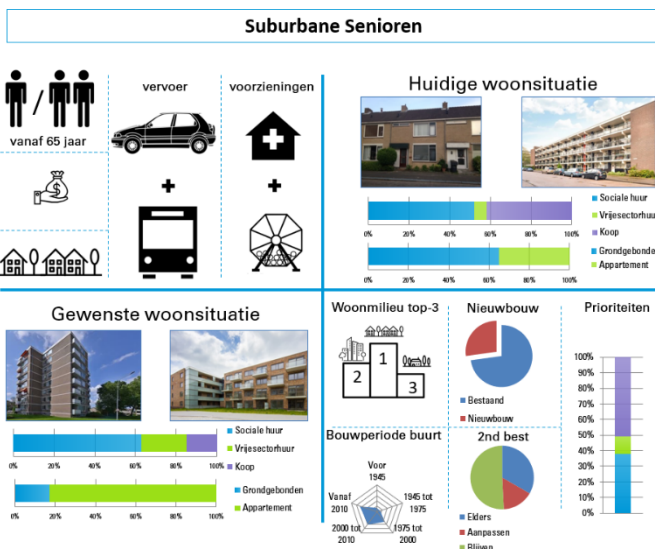
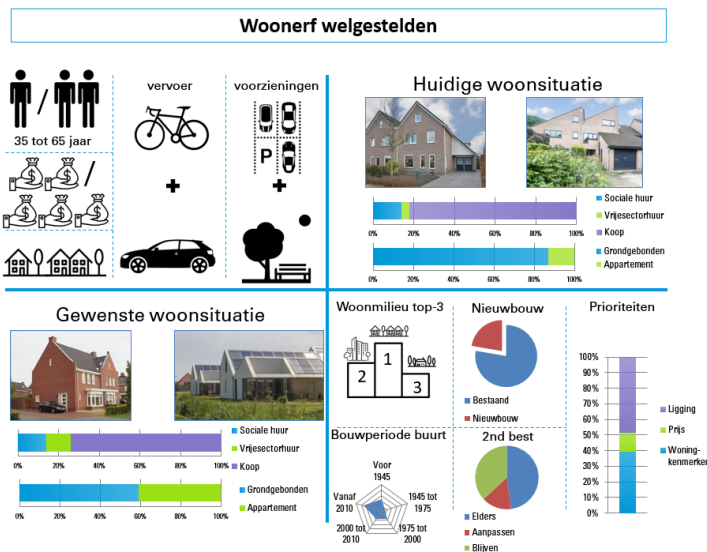
Belangrijk ook is er te wonen met andere gezinnen die grofweg dezelfde verwachtingen hebben.



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.

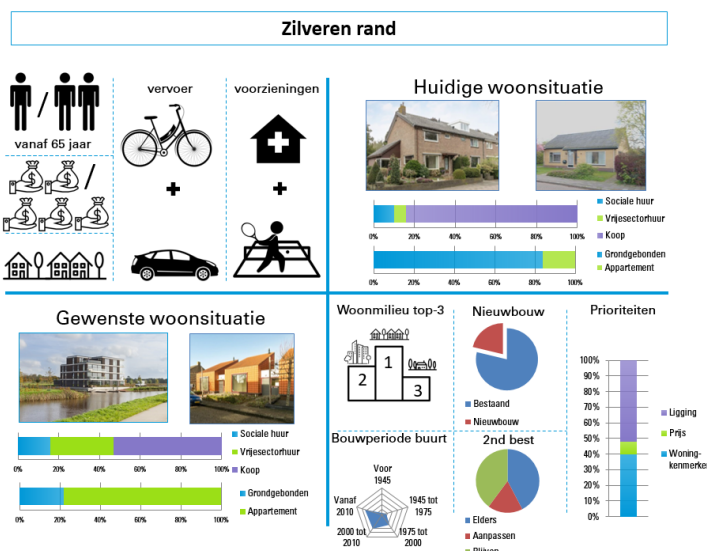


‘Suburbane Senioren’ zijn oudere

huishoudens met een laag inkomen. Het zijn huishoudens die een grondgebonden woning 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)le genietters / 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

Woononderzoek

Lelystad





Rapport

Een groeistrategie voor Lelystad

Gemeente Lelystad



Een groeistrategie voor Lelystad



Gemeente Lelystad

Datum 22 mei 2024

Opdrachtgever: Gemeente Lelystad

Nadere inlichtingen: André Buys andre.buys@rigo.nl;
Tobias Meppelink tobias.meppelink@rigo.nl;
Veerle Veraart veerle.veraart@rigo.nl;

Projectnummer: P47400



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL | DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM | IBAN NL 14 INGB 0002903851 | T 020 522 11 11
INFO@RIGO.NL | POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM | BTW NR NL 0092.84.461.B.01 | KVK 33227618



Inhoud

Inleiding	1
1 Doelgroepen en woonwensen	2
1.1 Woningzoekenden in Nederland	2
1.2 Woningzoekenden van buiten Lelystad	3
1.3 Woningzoekenden uit Lelystad zelf	5
1.4 Samenvattend	6
2 Vraag en aanbod	7
2.1 Vraag en betrokken woningen in Lelystad	8
2.2 Vraag en betrokken woningen in Metropoolregio Amsterdam	11
2.3 Samenvattend	14
3 De aantrekkingskracht van Lelystad	15
3.1 Wat vinden (nieuwe) bewoners zelf?	15
3.2 Wat zien makelaars?	17
3.3 Het aanbod	18
3.4 Samenvattend	19
4 Het verhaal achter de cijfers	20
4.1 De keuze voor Lelystad	20
4.2 De levensloopbestendige woning	20
4.3 Omgevingsfactoren en andere overwegingen	21
4.4 Nieuwbouw volgens de Lelystedeling	22
4.5 Samenvattend	22
5 Conclusie	24
5.1 Groeikansen	24
5.2 Naar een bouwstrategie	26



Inleiding

In Nederland is er sprake van een woningtekort. Zodoende ligt er landelijk een enorme bouwambitie van 900.000 woningen tot 2030. Uit het lokale woningbehoefteonderzoek van Lelystad (uit 2022) blijkt dat de gemeente een autonome groei kent van zo'n 7.700 huishoudens en woningen tot 2040. Maar gezien het landelijke woningtekort en de ruimte die Lelystad biedt, heeft de gemeente de ambitie om de woningvoorraad te verdubbelen.

Dit vertaalt zich in het doel om 40.000 nieuwe woningen te bouwen tot 2040. Dat betekent een toevoeging van jaarlijks (gemiddeld) 1.400 woningen, meer dan de verwachte woningbehoefte van jaarlijks circa 500 woningen. De gemeente Lelystad heeft daarom behoefte aan inzicht in hoe de stad meer woningen kan afzetten dan er geprognostiseerd zijn. Ook zoekt de gemeente inzicht in de woningbehoefte van verschillende doelgroepen, zodat de juiste woningen worden gebouwd op de juiste plaats. In opdracht van de gemeente heeft RIGO deze vraag onderzocht.

Het doel van dit onderzoek is om meer inzicht te krijgen in woonwensen en overwegingen om te verhuizen van verschillende doelgroepen, en de externe push- en pull-factoren die daarin een rol spelen. Zo komt in beeld voor welke doelgroepen de gemeente Lelystad op dit moment bouwt, en waar kansen liggen om meer huishoudens en/of andere doelgroepen aan te trekken. Deze rapportage bevat onze bevindingen.

Leeswijzer

De rapportage is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 en 2 beschrijven de (potentiële) doelgroepen die voor de groei moeten zorgen, en hun woonwensen en drijfveren. Hoofdstuk 3 gaat in op de vraag wat Lelystad deze doelgroepen kan bieden. De informatie in deze hoofdstukken is ontleend aan bestaande kwantitatieve bronnen en publicaties. Ook is een aantal gesprekken gevoerd met lokale makelaars.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 dieper ingegaan op de woonwensen, overwegingen en ervaringen van de potentiële doelgroepen bij de zoektocht naar een woning in Lelystad. Dit op basis van uitkomsten uit verschillende focusgroepen.

Hoofdstuk 5 bevat een samenvattende conclusie. Ook worden de inzichten uit de andere hoofdstukken gecombineerd tot een op groei gerichte bouwstrategie op hoofdlijnen.



1 Doelgroepen en woonwensen

In 2021 heeft Stec Groep voor de gemeente Lelystad een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd, waarin gedetailleerd wordt ingegaan op verschillende scenario's en prognoses, waaronder de ambitie om jaarlijks 40.000 woningen toe te voegen.¹ Deze ambitie komt niet voort uit de woningbehoefte, maar uit een beleidskeuze van de gemeente. Dat maakt het lastig de vraag te beantwoorden welke doelgroepen bijdragen om deze ambitie waar te maken. Stec Groep concludeert daarover dat: *“deze schaalsprong [het toevoegen van 40.000 woningen, RIGO] alleen mogelijk is wanneer over de hele linie huishoudens aangetrokken worden.”*

Alle doelgroepen zijn dus interessant voor de groei van Lelystad. Dat wil zeggen dat de nadruk ligt op zowel verhuiscandidate van buiten Lelystad als uit Lelystad zelf – beide zijn nodig om de ambitie te halen. In dit eerste hoofdstuk verkennen we verschillende doelgroepen en hun woonwensen door de bril van de groeiambitie van Lelystad. Wie zijn ze? Waar komen ze vandaan? En waar zijn ze naar op zoek? Dit onderzoeken we op basis van openbare bronnen en onderzoeken, zoals het Woononderzoek Nederland (WoON2021), Wonen in de MRA (WiMRA2021), gemeentelijke onderzoeken en CBS-gegevens.

1.1 Woningzoekenden in Nederland

Wie zoeken er naar een woning? Het Woononderzoek Nederland is een driejaarlijks onderzoek naar de woonsituatie en woonwensen van huishoudens in Nederland. In het meest recente onderzoek uit 2021 gaven bijna 900.000 huishoudens aan wel te willen verhuizen, maar geen woning te kunnen vinden. Ruim twee keer zoveel als er uit het onderzoek in 2015 naar voren kwamen. Binnen de doelgroepen thuiswonende kinderen van 18 jaar of ouder, alleenstaanden tot 40 jaar en paren zonder kinderen tot 40 jaar is de groep huishoudens met een verhuiscandidate het grootst (Figuur 1-1).

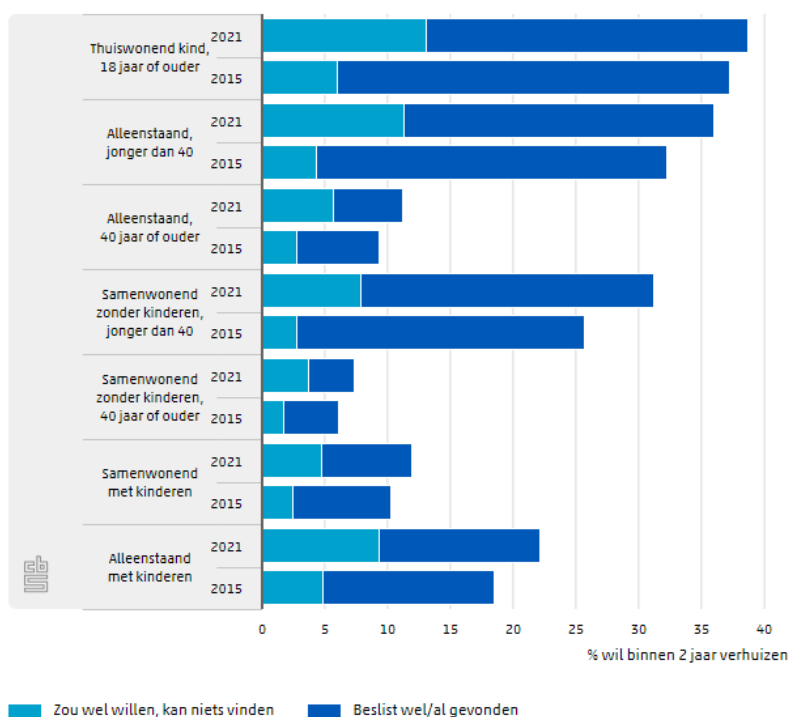
Het valt ook op dat het deel van de woningzoekenden dat aangeeft wel te willen verhuizen, maar niets kan vinden, is toegenomen tussen 2015 en 2021. Voor de meeste doelgroepen is er sprake van een verdubbeling. De groep samenwonenden zonder kinderen tot 40 jaar ervaren dit zelfs nog sterker ten opzichte van 2015.

Dat heeft ook effect op waar huishoudens zoeken naar een woning. Uit onderzoek blijkt bijvoorbeeld dat er steeds meer huishoudens de Randstad verlaten, op zoek naar ruime (koop-) woningen die in de Randstad zelf steeds schaarser worden. Zij blijven dan vaak wel op reisafstand van de Randstad of settelen in aangrenzende regio's zoals Rivierland of Foodvalley. Plaatsen als Ede, Apeldoorn en Deventer trekken steeds meer 'overlopers' uit de Randstad. RIGO houdt dit al enige tijd bij voor de Provincies Gelderland en Overijssel.² Je zou kunnen zeggen dat de Randstad 'uitdijt', mede vanwege het woningtekort.

¹ Stec Groep (2021) Woningbehoefte Lelystad: Verkennende analyse als input voor de nieuwe woonvisie.

² RIGO (2023) Komen en gaan: www.komen-en-gaan.nl

Figuur 1-1 Verhuiscens per levensfase, Bron: CBS; WoON 2015/2021.



1.2 Woningzoekenden van buiten Lelystad

De vraag is of deze woningzoekenden ook in Lelystad op zoek zijn.

1.2.1 Herkomst

De groei moet vooral van buiten Lelystad komen. Dit roept de vraag op waar die nieuwe inwoners dan gezocht moeten worden. Een analyse van recente verhuisbewegingen geeft aanwijzingen. Veelzeggend in dit verband is het onderzoek dat de Metropoolregio Amsterdam (MRA) heeft laten doen naar verhuisde huishoudens naar en binnen de regio.³ Hieruit blijkt dat Lelystad steeds meer huishoudens trekt uit de (rest van de) MRA, met Almere als belangrijkste leverancier, gevolgd door Amsterdam.

De opkomst van Almere is opmerkelijk. Kennelijk is in Almere een enorme voedingsbodem ontstaan van huishoudens die in Almere zelf niet kunnen slagen. Omgekeerd verhuizen er ook huishoudens van Lelystad naar Almere, maar die stroom is niet toegenomen.

Uit de CBS-migratiestatistiek (op persoonsniveau, niet op huishoudensniveau) is aanvullend een beeld te vormen van de belangrijkste herkomstgebieden, maar ook van waar vertrekkers uit Lelystad zich vestigen (Tabel 1-1). Ook daaruit kunnen we halen dat het voornamelijk MRA-gemeenten zijn waar de aanwas voor bevolkingsgroei vandaan komt.

³ RIGO (2021) Verhuisd in de MRA: <https://www.overzichtinbeeld.nl/verhuisdmra/>.

Tabel 1-1 Aantal vestigers naar herkomst en vertrekkers naar bestemming voor de periode 2018-2022 van de gemeente Lelystad, geordend naar migratiesaldo. Bron: CBS; berekening RIGO

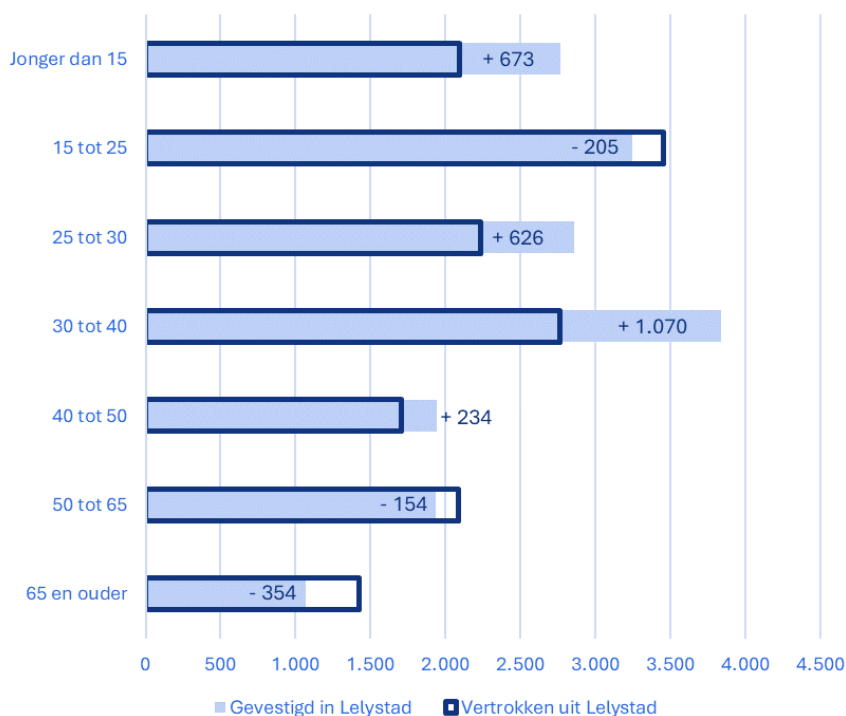
	Gemeente	Gevestigd in Lelystad	Vertrokken uit Lelystad	Saldo
1	Almere	4.893	2.419	2.474
2	Amsterdam	2.186	1.322	864
3	Haarlemmermeer	304	120	184
4	Zaanstad	318	159	159
5	Zeewolde	390	232	158
6	Amstelveen	200	106	94
7	Haarlem	209	131	78
8	Hilversum	216	141	75
9	Diemen	131	68	63
10	Den Haag	334	277	57
11	Purmerend	134	78	56
12	Westerwolde	73	28	45
13	Uithoorn	58	17	41
14	Weesp	77	38	39
15	Huizen	95	62	33

1.2.2 Levensfase en drijfveren

Uit migratiepatronen is af te leiden dat Lelystad een selectieve aantrekkingskracht uitoefent op jonge huishoudens en gezinnen. Dat zien we in Figuur 1-2: er zijn veel meer personen tussen de 25 en 40 jaar oud naar Lelystad verhuisd dan er zijn vertrokken. Ditzelfde geldt voor kinderen tot 15 jaar oud, wat laat zien dat het voor een deel om gezinnen gaat. Het is bekend dat Lelystad een aantrekkingskracht heeft op starters en (jonge) gezinnen, zoals blijkt uit het eerder gepubliceerde rapport van Stec Groep.⁴ Voor deze groep zijn Almere en Amsterdam belangrijke rekruteringsgebieden. Maar ook starters (uit het ouderlijk huis) uit Almere weten Lelystad in toenemende mate te vinden. Tegelijkertijd zien we dat de groep jongeren tussen de 15 en 25 jaar per saldo meer uit Lelystad verhuizen dan andersom. Ook is dit het geval bij 50-plussers en senioren. Naast gezinnen die verhuizen naar Lelystad, zijn jongeren en senioren ook interessante doelgroepen. Immers, het vasthouden van doelgroepen die nu uit Lelystad verhuizen draagt ook bij aan het behalen van de groeiambitie.

⁴ Stec Groep (2021) Woningbehoefte Lelystad. Verkennende analyse als input voor de nieuwe woonvisie.

Figuur 1-2 Aantal vestigers en vertrekkers over de periode 2018 t/m 2022 voor gemeente Lelystad. Bijgevoegde aantallen is het migratiesaldo. Bron: CBS, 2022; berekening RIGO.



1.2.3 Woonwensen

Uit het onderzoek Wonen in de MRA (WiMRA2021) blijkt dat onder huishoudens die binnen of naar Lelystad willen verhuizen, bijna de helft op zoek is naar een eengezinswoning, terwijl een derde de voorkeur geeft aan een meergezinswoning. Opvallend is dat 19 procent openstaat voor beide woningtypen. De meerderheid van de zoekers geeft de voorkeur aan koopwoningen (63%), vooral in het prijssegment tussen €296.000 en €438.000 (27%). Wat betreft de grootte van de woning, geeft iets minder dan de helft van de verhuiscandidate aan een woning van minimaal 100 vierkante meter te willen. Een derde is op zoek naar een woning van tussen de 60 en 100 vierkante meter. Tevens hecht de meerderheid (62%) belang aan een tuin.

1.3 Woningzoekenden uit Lelystad zelf

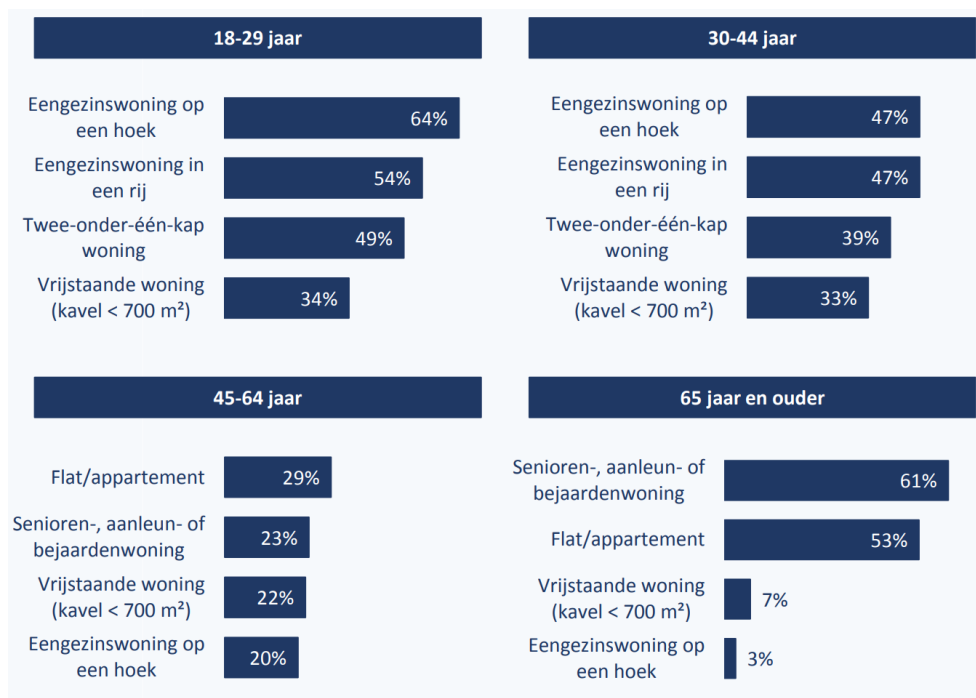
Woningzoekenden uit Lelystad zelf dragen op het eerste gezicht niet direct bij aan de groei, want zij wonen immers al in Lelystad. Echter, nieuwbouw die wordt betrokken door woningzoekenden uit Lelystad zelf leidt wel degelijk tot groei. Ten eerste wordt hiermee voorkomen dat deze mensen de gemeente verlaten. En in geval van doorstromers maken zij woningen uit de voorraad vrij, die dan weer kunnen worden betrokken door vestigers. Uit het WiMRA2021 blijkt ook dat maar liefst 66 procent van de verhuiscandidate uit Lelystad in de gemeente wil blijven.

In dit verband zijn in onderstaande figuur de door woningzoekenden uit Lelystad meest gewenste typen woningen weergegeven.⁵ Het meest relevant zijn daarbij de wensen van de jongste en de op één na jongste leeftijdscategorie (de bovenste helft van Figuur 1-3), omdat zij

⁵ Gemeente Lelystad (2022) Wonen in Lelystad 2021: Deelrapportage van het onderzoek Wonen, Leefbaarheid en Veiligheid.

de meerderheid uitmaken van de woningzoekenden. Veelzeggend is de populariteit van de eengezinswoning in diverse gedaanten.

Figuur 1-3 Meest gewilde woningtypen door woningzoekenden uit Lelystad zelf. Bron: Gemeente Lelystad, 2022.



Onder 65-plussers zijn ouderenwoningen en appartementen meer gewild. Uit Figuur 1-1 en Figuur 1-2 blijkt dat dit kleine groepen woningzoekenden zijn. De meerderheid van (toekomstige) senioren wil en hoeft de komende jaren namelijk niet te verhuizen.⁶ Wanneer zij wel een verhuishwens hebben dan blijkt uit onderzoek dat “kleiner willen wonen” de voornaamste reden achter de verhuisplannen is.⁷

1.4 Samenvattend

Door het toenemende woningtekort in Nederland neemt ook het aantal woningzoekenden toe. De grootste groepen woningzoekenden zijn jonge huishoudens tot 40 jaar. In het kader van de groeiambitie van Lelystad is het duidelijk dat huishoudens van buiten Lelystad de sleutel vormen tot verdere bevolkingsgroei. Uit de recente verhuisbewegingen blijkt dat Almere en Amsterdam grootleveranciers zijn van nieuwe inwoners. Lelystad heeft voornamelijk een aantrekkingskracht op starters en jonge gezinnen uit deze herkomstgemeenten; de meerderheid van de vestigers is jonger dan 40. Deze huishoudens hebben grotendeels de wens om te verhuizen naar eengezinswoningen.

Voor de groeiambitie van Lelystad liggen er dus grote kansen in het aantrekken van jonge huishoudens en gezinnen uit Almere, Amsterdam, en andere delen van de MRA en de Randstad. Tegelijkertijd zien we een uitstroom van jongeren en senioren. Erin slagen om deze groepen vast te houden kan ook bijdragen aan de ambitie van Lelystad om te laten groeien.

⁶ Centrada (2020) Woonwensenonderzoek Senioren.

⁷ Gemeente Lelystad (2022) Seniorproof in Lelystad 2021: Resultaten van het onderzoek Wonen, Leefbaarheid en Veiligheid.



2 Vraag en aanbod

Om dieper in te gaan op de woonwensen van verhuiscapaciteitsrijke huishoudens in Lelystad en de woonplaatsen van potentiële vestigers, hebben we de vraag naar woningen geanalyseerd volgens het WoonOnderzoek Nederland 2021 (WoON 2021). Het WoON2021 biedt naast inzichten over woonwensen, ook inzicht in het recente verhuisgedrag van huishoudens, oftewel de gerealiseerde woonwensen in de praktijk. Door vraag (woonwensen) en recent betrokken woningen met elkaar te vergelijken wordt inzichtelijk gemaakt welke segmenten op de woningmarkt onder druk staan. In het gele kader wordt dit nader toegelicht.

Woononderzoek Nederland 2021

Het WoON2021 is een steekproef onder alle personen van 18 jaar en ouder en bevat gedetailleerde informatie over de woonsituatie van de Nederlandse bevolking en haar wensen en behoeften op het gebied van wonen. Het biedt een schat aan gegevens over de kenmerken van huishoudens in alle segmenten, hun woonwensen alsmede over gerealiseerd verhuisgedrag.

Een simulatie

Deze analyse heeft een **theoretisch gehalte**. Door het betrekken van gegevens over de lokale woningvoorraad en bevolking kan binnen het WoON een **simulatie** worden gemaakt voor de gemeente Lelystad. Op basis van de simulatie onderzoeken we in het hoofdstuk de vraag van verhuiscapaciteitsrijke huishoudens in Lelystad en actueel betrokken woningen om inzicht te krijgen in de vraag-aanbodverhoudingen.

Daarbij zijn er een paar **kanttekeningen** te plaatsen. Ten eerste zijn niet alle vormen van vraag met een enquête goed te meten. Denk aan acute woningvraag als gevolg van scheiding of aanbod door overlijden. Bovendien zijn niet alle verhuisplannen even hard. Dat kan tal van redenen hebben, zoals wanneer het aanbod niet goed aansluit op de vraag.

Daardoor kunnen ook gerealiseerde verhuizingen niet precies de verwachte lijn volgen van de woonwensen van huishoudens. Dit zien we bijvoorbeeld vaak in de middenhuur: er zijn doorgaans meer aanbieders dan vragers in de middenhuur, maar omdat veel huishoudens niet terecht kunnen in de sociale huur of de koop, wordt de middenhuur in de praktijk toch veel betrokken.

De daadwerkelijk betrokken woningen weerspiegelen wel de praktijk, al gaat het om een momentopname. Niet alleen de door doorstroming vrijgekomen woningen worden daarin meegenomen, maar ook andere vormen van aanbod in de afgelopen jaren, waaronder aanbod door overlijden en aanbod door nieuwbouw.

De analyse

Op basis van woonwensen van huishoudens die aangeven te willen verhuizen, kan een indruk worden verkregen van de **vraag naar woningen**.

Behalve naar gevraagde woningen kijken we in de analyse ook naar **daadwerkelijk betrokken woningen** in de twee jaar voorafgaand aan het onderzoek. Dit geeft een beeld of mensen die willen verhuizen dat ook daadwerkelijk doen.

Door de vraag naar woningen (uitgesplitst naar woningtypen of prijssegmenten) te vergelijken met de in praktijk betrokken woningen, wordt zichtbaar aan welke type woningen en segmenten een tekort is. De vergelijking laat zien waar mogelijk verhuiscapaciteitsrijke huishoudens niet waargemaakt kunnen

worden, waar er potentieel een mismatch is tussen vraag en aanbod of waar doorstroming stopt.

Ondanks deze kanttekeningen biedt deze analyse de mogelijkheid om de lokale woningmarkt in zijn totaliteit te onderzoeken. De gepresenteerde cijfers in dit hoofdstuk geven **een beeld van de verhoudingen tussen vraag en aanbod** op de lokale woningmarkt.

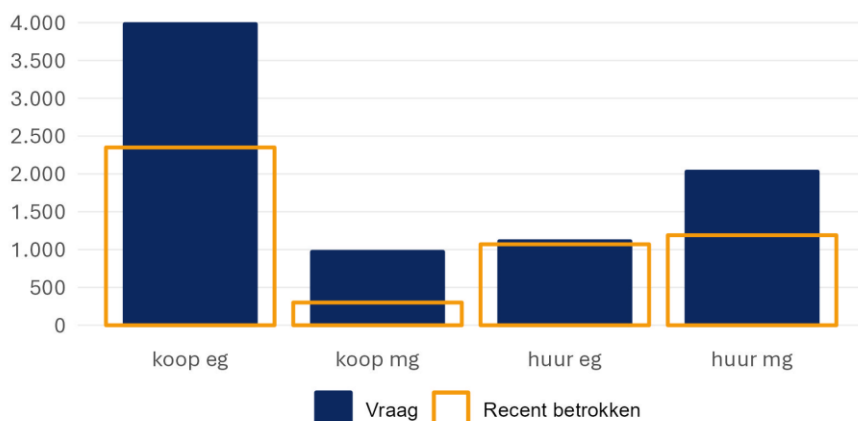
2.1 Vraag en betrokken woningen in Lelystad

Eerst gaan we in op de situatie in de gemeente Lelystad. We analyseren hoe de vraag zich verhoudt tot het recent aantal betrokken woningen. In Figuur 2-1 is te zien dat de vraag naar eengezinskoopwoningen op basis van woonwensen het grootst is. Het aantal recent betrokken eengezinskoopwoningen – op basis van huishoudens die in het WoON2021 hebben aangegeven tot twee jaar voor het onderzoek te zijn verhuisd – is een fors stuk kleiner. De vraag naar eengezinskoopwoningen is bijna twee keer zo groot als het aantal recent betrokken woningen. Dit duidt op krapte in dit segment. Het aanbodtekort aan eengezinskoopwoningen hangt samen met het feit dat bestaande bewoners van deze woningen geen verhuisplannen hebben. Deze komen daarmee niet vrij, terwijl er wel veel doorstromers (bijvoorbeeld uit de huursector) alsook starters naar een eengezinskoopwoning op zoek zijn.

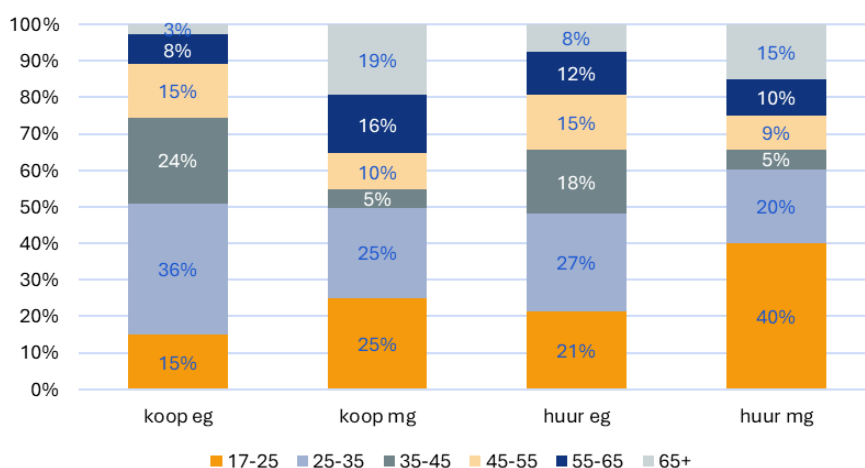
De vraag naar meergezinskoopwoningen is weliswaar kleiner dan die naar eengezinswoningen, maar we zien wel dat deze vraag bijna vier keer zo groot is als het aantal daadwerkelijk recent betrokken woningen. Ook hier zien we dus een onbalans in het vraag en aanbod. In de huursector is er minder frictie. De vraag naar eengezinshuurwoningen staat relatief gelijk aan het aantal recent betrokken woningen in dit segment. Voor meergezinshuurwoningen zien we ook dat het aantal recent betrokken woningen niet opweegt tegen de vraag. Inwoners van de gemeente Lelystad lijken hiermee de grootste behoefte te hebben aan eengezinskoopwoningen, gevolgd door huurappartementen. De grootste relatieve discrepantie lijkt te zitten bij de vraag naar meergezinskoopwoningen.

Figuur 2-2 laat zien hoe deze vraag verdeeld is over leeftijdsgroepen. We zien bijvoorbeeld dat de vraag naar koopappartementen voor het overgrote deel komt vanuit huishoudens t/m 35 jaar oud (50%), maar ook 55+ huishoudens (35%). De vraag naar eengezinskoopwoningen komt voor meer dan een derde vanuit de groep 25-35-jarigen. Dit komt overeen met de woonwensen, zoals onderzocht in hoofdstuk 1. Tegelijkertijd zien we ook dat de relatief grote vraag naar huurappartementen voor 40 procent bestaat uit jongeren – maar ook dit segment is populair bij 65-plussers.

Figuur 2-1 Vraag en recent betrokken woningen naar eigendom en woningtype, gemeente Lelystad. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



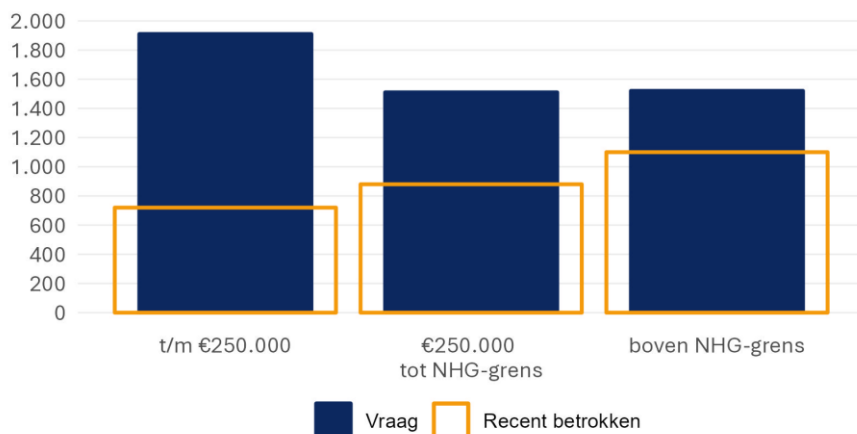
Figuur 2-2 Vraag per segment uitgesplitst naar leeftijdsklassen, gemeente Lelystad. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



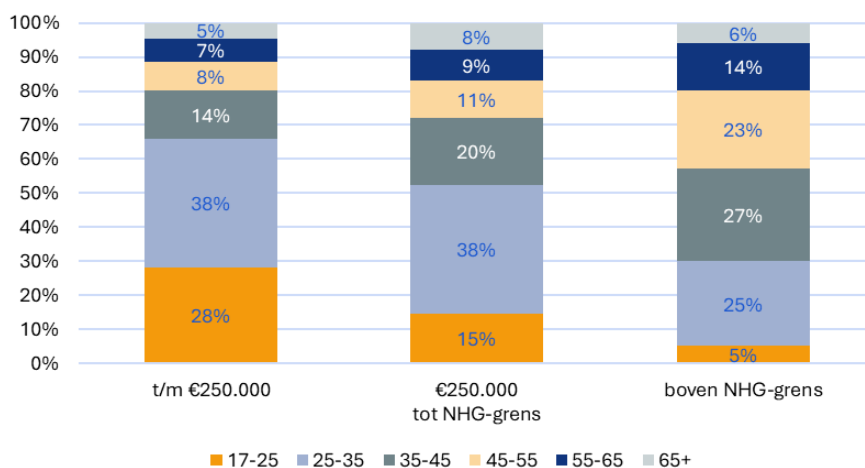
In Figuur 2-3 zijn vraag en aantal recent betrokken woningen in de koopsector nader gespecificeerd naar prijsklassen (prijspeil 2021). Het blijkt dan dat in alle prijsklassen meer huishoudens een woning wensen dan dat er gerealiseerde verhuizingen zijn. De grootste vraag gaat uit naar woningen in de prijsklasse van tot en met €250.000. Tegelijkertijd zien we dat het aantal recente verhuizingen naar de duurste klasse boven de NHG-grens (€405.000, prijspeil 2023) het grootst is. Hoewel er in alle prijsklassen meer vraag naar woningen is dan het aantal betrokken woningen, zien we dat het verschil in de goedkoopste klasse het grootst is. Dit duidt op krapte in de gehele koopsector, met name in het segment tot €250.000.

De vraag naar betaalbare koopwoningen komt voor het grootste deel vanuit jongeren en jongvolwassenen (Figuur 2-4). We zien dat de vraag naar woningen in het duurdere segment voornamelijk afkomstig is van huishoudens in de klassen 45 jaar en ouder.

Figuur 2-3 Vraag en recent betrokken huurwoningen naar kooprijksklasse, gemeente Lelystad. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO, prijspeil 2021.

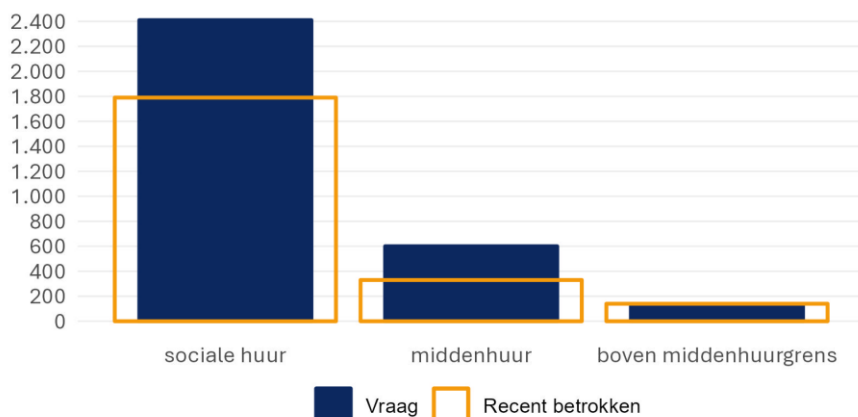


Figuur 2-4 Vraag naar koopwoningen per prijsklasse uitgesplitst naar leeftijdsklassen, gemeente Lelystad. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.

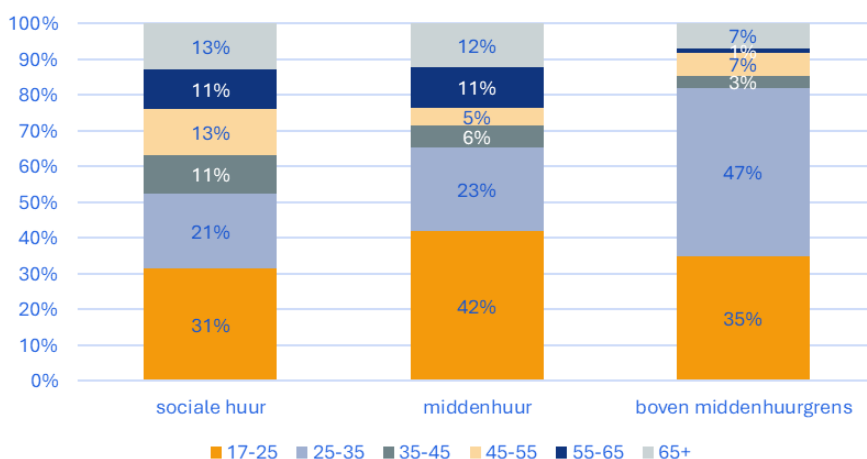


Tot slot analyseren we vraag en aanbod in de huursector. In Figuur 2-5 zijn vraag en aantal recent betrokken woningen in de huursector naar prijsklasse te zien (prijspeil 2021). De vraag naar huurwoningen is zowel in de sociale sector als in de middenhuur niet in balans met de gerealiseerde verhuizingen in de betreffende sector. Het aantal gerealiseerde verhuizingen in beide huursegmenten ligt lager dan de vraag naar deze woningen. De vrije sector met huurprijs boven de middenhuurgrens is erg klein, maar in balans. In Figuur 2-6 is tevens te zien dat onder jongeren (tot 25 jaar oud) de vraag naar sociale huurwoningen relatief een stuk groter is dan vraag naar vrijesectorhuurwoningen.

Figuur 2-5 Vraag en recent betrokken huurwoningen naar huurprijsklasse, gemeente Lelystad. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



Figuur 2-6 Vraag naar huurwoningen per prijsklasse uitgesplitst naar leeftijdsklassen, gemeente Lelystad. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



2.2 Vraag en betrokken woningen in de Metropoolregio Amsterdam

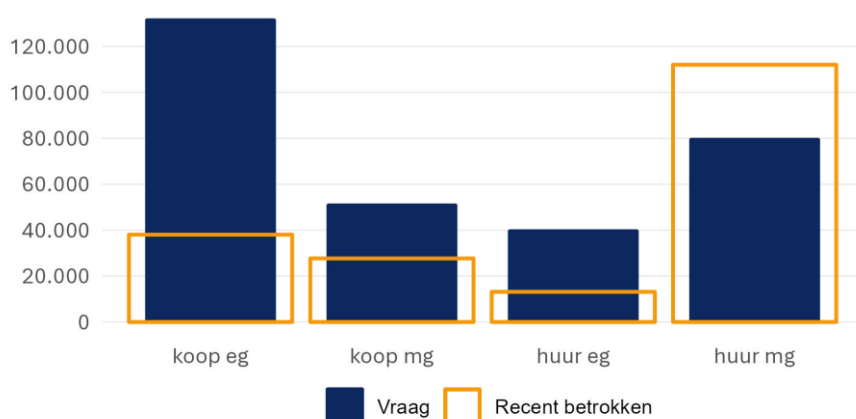
Gezien het grote woningtekort in de MRA van ruim 75.000 woningen anno 2023⁸, is het aannemelijk dat Lelystad iets kan betekenen voor de woningbehoefte van woningzoekenden in de gehele regio. Maar hoe zit het met de woningbehoefte van inwoners in de Metropoolregio, en waar zitten de voornaamste verschillen tussen de vraag en wat er daadwerkelijk aan woningen wordt betrokken? Hiervoor analyseren we de woonwensen en het recent betrokken aanbod van inwoners in de MRA (exclusief gemeente Lelystad).

Als we kijken naar de vraag over verschillende segmenten in Figuur 2-7, valt gelijk op dat de vraag naar koopwoningen vele malen groter is dan het aantal recent betrokken woningen. Zeker voor eengezinskoopwoningen zien we dit: de vraag is meer dan drie keer zo groot. Ook is er meer vraag naar koopappartementen dan dat deze recent zijn betrokken. Er is sprake van

⁸ ABF (2023) Woningtekort Dashboard

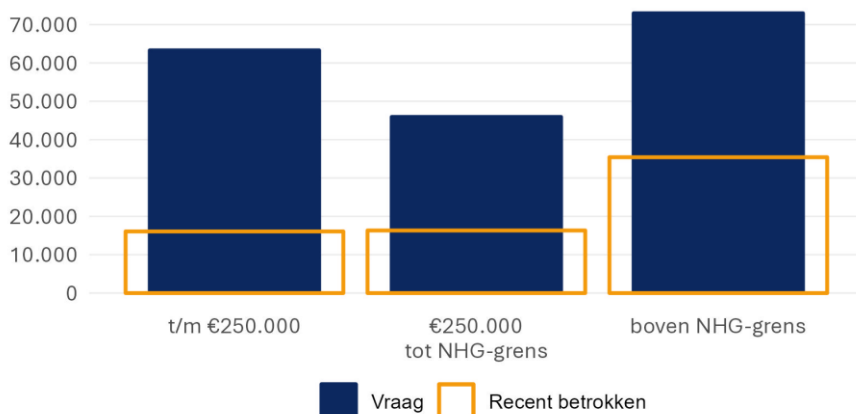
krapte in de koopsector. Voor huurappartementen zien we dat er meer woningen betrokken zijn dan dat er vraag naar is. Dat wil niet zeggen dat het gemakkelijk is om aan een huurappartement te komen, maar wel dat dit minder moeilijk is dan bij de andere segmenten. In de MRA zal dit het gevolg zijn van een tekort aan woningen in de koopsector. Voor veel huishoudens is het niet mogelijk om een woning te kopen, waardoor ze het moeten hebben van de beschikbare huurvoorraad.

Figuur 2-7 Vraag en recent betrokken woningen naar eigendom en woningtype, Metropoolregio Amsterdam. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



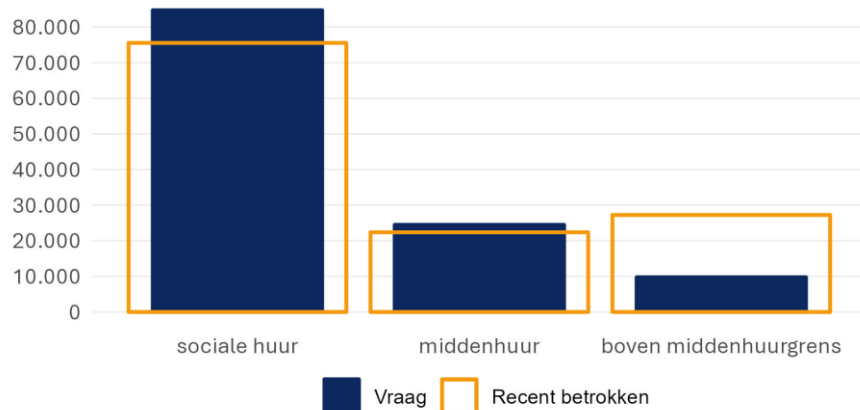
In Figuur 2-8 zien we dat de vraag naar koopwoningen het aantal recent betrokken woningen overschaduwde, ongeacht prijsklasse. In de prijsklasse tot €250.000 zien we de grootste frictie. Dit laat zien dat er in de MRA een grote behoefte is aan betaalbare koopwoningen, maar dat het maar relatief weinig huishoudens lukt om deze stap te maken. Dit geldt in mindere mate ook voor woningzoekenden die zoeken naar een woning met een prijs tot en met de NHG-grens (€405.000, prijspeil 2023) en woningen in het dure segment.

Figuur 2-8 Vraag en recent betrokken huurwoningen naar kooprijksklasse, Metropoolregio Amsterdam. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO, prijspeil 2021.



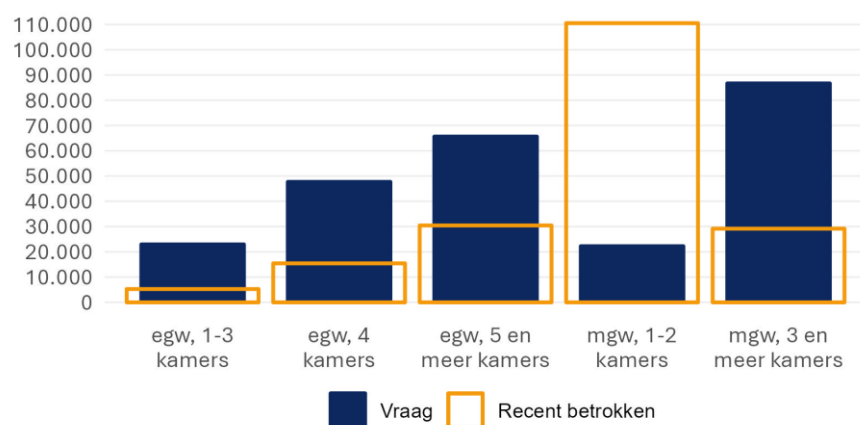
Als we kijken naar de huursector, zien we een groter aantal betrokken woningen ten opzichte van de vraag (Figuur 2-9) in het duurdere huursegment. Zoals benoemd, is dit een teken van huishoudens die eigenlijk niet in een vrijesectorwoning willen wonen, maar geen alternatief kunnen vinden in de MRA. In de sociale huursector is er wel sprake van krapte: meer vraag naar woningen dan recent betrokken.

Figuur 2-9 Vraag en recent betrokken huurwoningen naar huurprijsklasse, Metropoolregio Amsterdam. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.

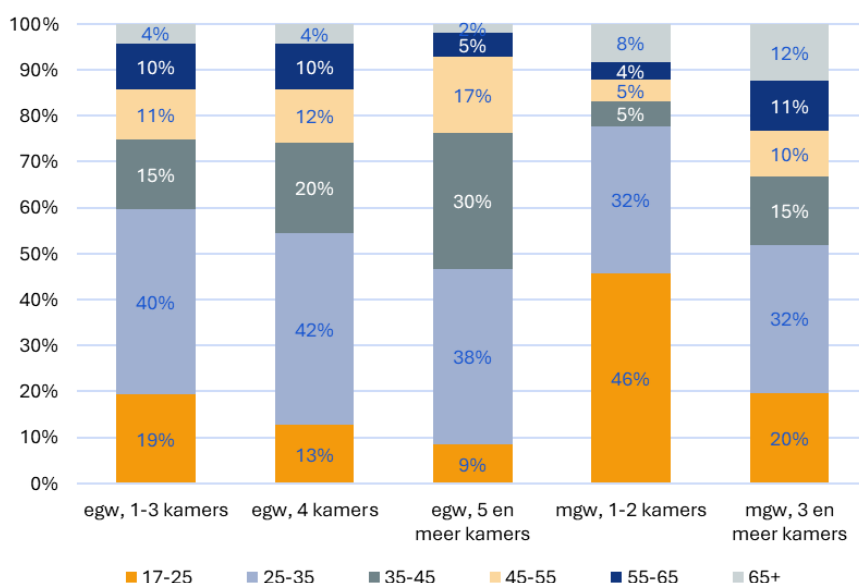


In Figuur 2-10 is weergegeven hoe de vraag en het aantal betrokken woningen verschillen in kamerklassen en woningtypen. Opvallend is dat elk segment een fors tekort heeft, behalve dat van de kleine appartementen. Daarin zien we juist dat het aantal betrokken woningen de vraag fors overstijgt. De verdeling van het aantal betrokken woningen naar leeftijd is weergegeven in Figuur 2-11. Daarin is duidelijk te zien dat een derde van de kleine appartementen betrokken wordt door huishoudens tussen de 25 en 35 jaar. Mogelijk heeft een deel van hen een huurappartement betrokken omdat zij niet slagen in het vinden van een koopwoning. In Figuur 1-2 zagen we al dat in deze leeftijdscategorieën het migratiesaldo in de gemeente Lelystad hoog is. Dat wil zeggen: meer vestigers dan vertrekkers.

Figuur 2-10 Vraag en recent betrokken woningen naar woningtype en kamertal, Metropoolregio Amsterdam. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



Figuur 2-11 Recent betrokken woningen naar kamerklasse en woningtype en uitgesplitst naar leeftijdsklassen, Metropoolregio Amsterdam. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



2.3 Samenvattend

De WoON-analyse van de gemeente Lelystad toont significante discrepanties tussen de vraag naar woningen en de in de praktijk gerealiseerde verhuizingen. De krapte is zichtbaar in de gehele koopsector, bij eengezins- en meergezinskoopwoningen, en met name in de prijsklasse tot €250.000. Bij eengezinskoopwoningen hangt dit samen met het feit dat er weinig doorstroming is. Bestaande bewoners hebben vaak geen verhuisplannen. De vraag naar meergezinskoopwoningen is weliswaar kleiner dan naar eengezinswoningen, maar we zien wel dat deze vraag bijna vier keer zo groot is als het aantal daadwerkelijk recent is betrokken.

Vraag naar huurwoningen en gerealiseerde verhuizingen in zowel de sociale sector als de middenhuursector zijn ook niet in balans. Er is meer vraag naar deze woningen dan in de duurdere huursector. Specifiek bestaat er een behoefte aan sociale huurwoningen onder jongeren woonachtig in Lelystad. De vraag naar woningen in de vrije huursector met huurprijs boven de middenhuurgrens is erg klein en meer in balans met het aantal gerealiseerde verhuizingen.

Daarnaast hebben we de spanningen op de woningmarkt van de MRA (exclusief gemeente Lelystad) uitgelicht. De vraag naar koopwoningen, vooral eengezinskoopwoningen, overstijgt het aantal in de praktijk gerealiseerde verhuizingen aanzienlijk. Ook hier zien we dat er behoefte is aan betaalbare koopwoningen, maar er zijn slechts weinigen die deze stap daadwerkelijk kunnen zetten. Dit terwijl voor huurappartementen geldt dat er fors meer worden betrokken dan dat er vraag naar is. Dit is met name het geval voor kleine appartementen en in de vrije huursector: een teken dat huishoudens een vrijesectorwoning betrekken, terwijl ze liever een woning willen kopen. Aan het aantal recent betrokken kleine huurwoningen ten opzichte van de vraag is te zien dat dit segment een alternatief vormt in de markt.

Het grootste deel van de kleine appartementen wordt betrokken door jongeren, maar ook grotendeels door huishoudens tussen de 25 en 35 jaar. Aannemelijk is dat een deel van hen een klein huurappartement heeft betrokken omdat zij niet slagen in het vinden van een koopwoning. Dat blijkt in de MRA een lastige opgave – zeker in het betaalbare koopsegment. Voor een deel zou de nieuwbouw in Lelystad hiervoor een alternatief kunnen bieden.



3 De aantrekkingskracht van Lelystad

Naast de wensen voor de woning, spelen ook omgevingsfactoren een rol in de overweging om te verhuizen. In dit hoofdstuk zal er verder worden ingegaan op de aantrekkingskracht van Lelystad voor nieuwe bewoners. Dit wordt onderzocht op meerdere manieren: naast de data verkregen uit enquêtes onder (nieuwe) bewoners van Lelystad is er ook gesproken met een aantal makelaars.

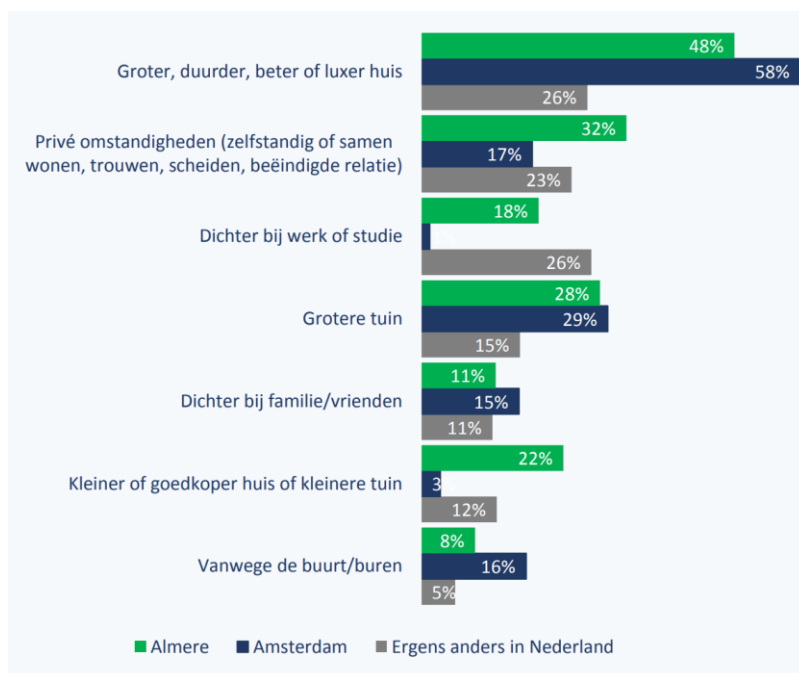
3.1 Wat vinden (nieuwe) bewoners zelf?

Wat maakt Lelystad aantrekkelijk om in te wonen voor verschillende doelgroepen? Uit onderzoek onder inwoners van Lelystad is op te maken wat men in Lelystad zelf de belangrijkste kwaliteiten vindt.⁹ Bij de 18-34-jarigen heeft de goede prijs/kwaliteit van de woningen de hoogste score (57%) en bij de 35-54-jarigen is dit de ruimte (58%). Als het gaat om de woning zelf, liggen de scores bij de leeftijdsgroep 18-34 jaar het hoogst: wat betreft de grootte van de woning (70%), het onderhoudsarm zijn van de woning (64%) en de uitstraling van de woning (59%).

De personen die naar Lelystad zijn verhuisd, is gevraagd naar de reden dat ze naar hun huidige woning zijn verhuisd (Figuur 3-1). Dit werpt meer licht op de drijfveren van vestigers van verschillende geografische herkomst en op de pluspunten van Lelystad door de ogen van vestigers. De antwoorden versterken het beeld uit het vorige hoofdstuk. Vestigers uit Almere, waarvan we weten dat er veel starters tussen zitten, komen relatief vaak vanwege 'privéomstandigheden', zoals zelfstandig gaan wonen. Vestigers uit Amsterdam zijn veelal op zoek naar een groter huis met tuin. En voor vestigers uit de rest van Nederland telt dicht bij werk of studie wonen relatief zwaar.

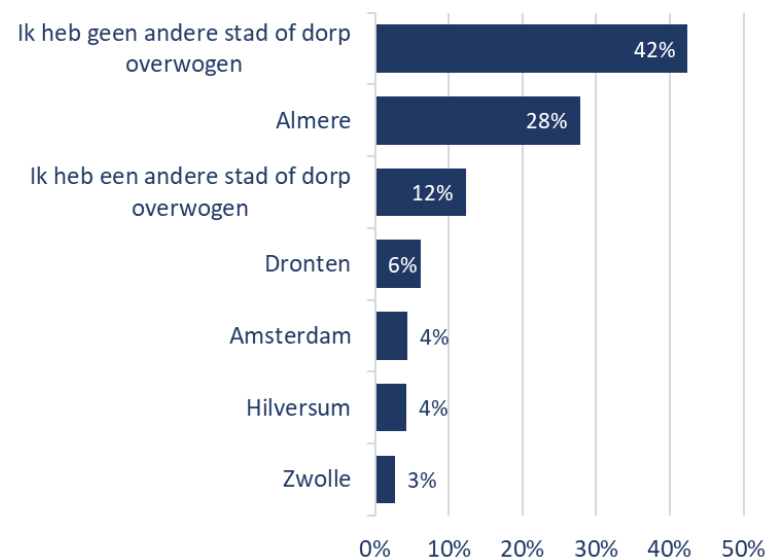
⁹ Gemeente Lelystad (2022) Wonen in Lelystad 202: Deelrapportage van het onderzoek Wonen, Leefbaarheid en Veiligheid.

Figuur 3-1 Verhuismotieven van bewoners die in Lelystad zijn komen wonen. Bron: Gemeente Lelystad, 2022.



Uit een peiling onder nieuwe inwoners¹⁰ komen wederom vergelijkbare verhuisredenen naar voren, namelijk het vinden van een groter huis of een nieuwe levensfase zoals samenwonen. Het blijkt dat de gemeente Lelystad wel concurreert met Almere. Ruim een kwart van de nieuwe inwoners overwoog ook Almere als vestigingsplaats (Figuur 3-2). Hierin was voor verreweg de meeste nieuwe inwoners de prijs-kwaliteitverhouding van woningen in Lelystad doorslaggevend.

Figuur 3-2 Verhuismotieven nieuwe inwoners. Bron: Gemeente Lelystad, 2023.

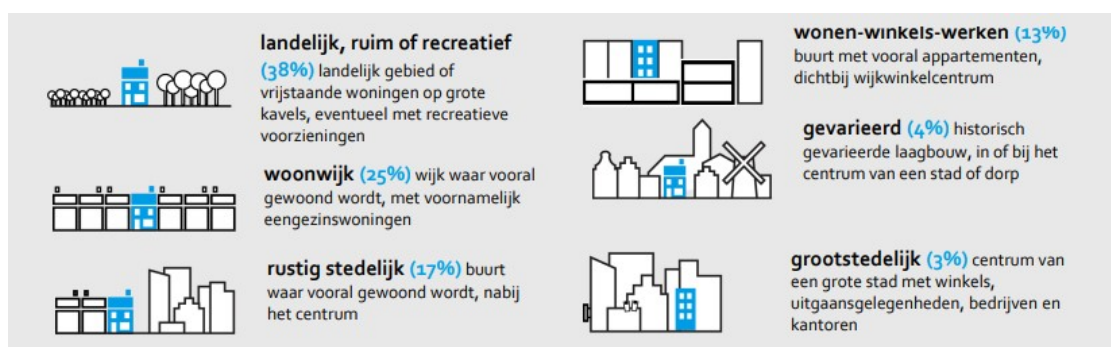


¹⁰ Gemeente Lelystad (2023) Peiling nieuwe inwoners, 2023.

Uit de peiling komen nog een aantal unieke waarden van Lelystad naar voren. Allereerst de nabijheid van natuur en water. Veel respondenten vinden dat typisch voor Lelystad. Voor 83 procent en 70 procent van de bevroegde nieuwe inwoners was respectievelijk de aanwezigheid van natuur en water belangrijk voor hun keuze voor Lelystad. Ook de bereikbaarheid van de gemeente wordt genoemd. Voor een deel van de respondenten speelde de bereikbaarheid van Lelystad met de auto (73%) en het openbaar vervoer (67%) een belangrijke rol in hun keuze voor Lelystad. Ook in het kader van werkgelegenheid worden de bereikbaarheid en de centrale ligging van Lelystad als positief punten van de stad genoemd.

Het belang van buitenruimte blijkt ook uit het WiMRA. Huishoudens die overwegen om binnen of naar Lelystad te verhuizen, tonen met name interesse in woonomgevingen met veel ruimte. Opvallend is dat deze voorkeur gestegen is in de periode 2019-2021. Gevolgd door een voorkeur voor een woonwijk, waar vooral gewoond wordt. Ook benoemt ongeveer een vijfde van de verhuiscandidate dat ze de voorkeur geeft aan een rustig stedelijk woonmilieu. Deze voorkeur is in 2021 licht afgenomen ten opzichte van 2019, toen het om 27 procent ging. Woningzoekenden in Lelystad hebben minder voorkeur voor gevarieerde woonmilieus, dichtbij (winkel)centra.

Figuur 3-3 Gewenste woonmilieu huishoudens die binnen of naar gemeente willen verhuizen. Bron: WiMRA, 2021.



3.2 Wat zien makelaars?

In gesprekken met makelaars¹¹ wordt bevestigd dat woningzoekenden vanuit allerlei delen van het land op Lelystad afkomen, maar van de groep instromers vormen woningzoekenden uit Almere het grootste aandeel. Er lijkt daarnaast sprake te zijn van een 'overloop' vanuit Amsterdam naar Almere en vervolgens naar Lelystad. Ook zijn er bewoners die terugkomen na het studeren in een andere stad waar woningschaarste is.

Er zijn diverse redenen waarom woningzoekenden uit andere delen van het land naar een woning zoeken in Lelystad, maar de voornaamste reden is de betaalbaarheid. Men krijgt meer waarde voor zijn geld in Lelystad, vergeleken met Almere of een andere bekende stad. Woningzoekenden kiezen ook voor Lelystad omdat het rustig(er) is. Een van de makelaars merkt op: 'Lelystad is het Almere van vroeger: het is er nog wat minder druk en er is nog wat meer ruimte'. Ook expats zoeken hun heil in Lelystad; zij zien de reistijd van een uur naar Amsterdam niet als belemmering.

¹¹ Op basis van drie interviews met makelaars actief in de gemeente Lelystad en de regio.

De makelaars bevestigen de krapte op de woningmarkt, ook in Lelystad. Er is vraag naar alle soorten woningen. Ook de makelaars zien dat er momenteel de meeste vraag is naar betaalbare eengezinswoningen. Bij appartementen komen vooral starters en senioren bezichtigen. Daarnaast zien ze 50-plussers die alvast aan het kijken zijn naar levensloopbestendige woningen. Een slaapkamer op de begane grond is daarbij essentieel en een buitenruimte (voorkeur voor tuin) is vaak een vereiste. De makelaars benadrukken: eigen buitenruimte is over het algemeen iets wat alle woningzoekenden in Lelystad belangrijk vinden.

Uit de gesprekken met de makelaars komt ook een negatieve kant van Lelystad naar voren: veel woningzoekenden vinden dat het voorzieningenpeil in Lelystad te wensen over laat. Een makelaar benoemt dat 'ouderen willen voorsorteren op de toekomst, maar daarbij soms tegen een gebrek aan voorzieningen aanlopen'. Niet alle wijken hebben een eigen kern met supermarkt – iets wat vooral senioren belangrijk vinden wanneer ze de behoefte hebben om naar een kleinere woning te verhuizen. Ook benoemen makelaars leegstand in de winkelcentra in Lelystad en het wegtrekken van grote winkelketens uit de stad als een minder aantrekkelijke kant die woningzoekenden opmerken.

3.3 Het aanbod

Een factor in de groeistrategie van Lelystad is het grote en nog altijd oplopende woningtekort in Nederland als geheel en in de MRA in het bijzonder. Dat zien we op korte termijn niet verdwijnen. Dat neemt niet weg dat er meer plaatsen zijn waar nieuw wordt gebouwd. Woningzoekenden uit Amsterdam en omgeving zonder binding met Lelystad kijken breed om zich heen.

In Lelystad staan ongeveer 42.000 woningen in het bouwprogramma tot 2050 (Tabel 3-1). Het grootste deel daarvan zijn zachte plannen. Ruim de helft bestaat uit plannen voor eengezinswoningen. Uitgesplitst naar prijssegmenten vallen de meeste woningen naar verwachting in de huursector tot de middenhuurgrens, waarvan 30 procent sociale huur en ruim 10 procent middenhuur. Een andere grote categorie in de plancapaciteit zijn koopwoningen boven de betaalbare koopgrens van € 390.000.

Een van de grootste ontwikkellocaties in Lelystad is ZuiderC met plannen voor ruim 13.000 woningen. In deze nieuwe wijk staan 50 procent eengezinswoningen en 50 procent appartementen gepland. Ruim een kwart van de geplande woningen vallen in het betaalbare koopsegment, nog een kwart in het duurdere koopsegment en 30 procent in de sociale huursector.

Tabel 3-1 Plancapaciteit in de Lelystad t/m 2050 naar woningtype en segment. Bron: Monitor plancapaciteit MRA, 2023; bewerking RIGO.

	Eengezinswoning	Aandeel
Eengezinswoning	22.899	55%
Appartement	18.728	45%
Huur tot € 1.100	18.054	41%
Huur va. € 1.100	1.542	3%
Koop tot € 390.000	8.126	18%
Koop va. € 390.000	16.712	38%
Totaal	41.735	-

3.3.1 Concurrerend aanbod

Wat dan opvalt in het ‘concurrerende’ aanbod is dat het planaanbod in vrijwel de hele MRA voor de grote meerderheid uit appartementen bestaat. Er staan nu ruim 40.000 eengezinswoningen in de hele regio (exclusief Lelystad) op de planning tot 2040, voor zover het woningtype bekend is (Tabel 3-2). Het aantal geplande woningen waarvan het woningtype nog onbekend is, maakt verreweg de grootste categorie uit. Tegelijkertijd zien we daarin een groot aantal woningen in Amsterdam (bijna 200.000) gepland staan, waarvan we kunnen aannemen dat het grotendeels appartementen zullen zijn. Wie in de MRA een eengezinswoning zoekt – en uit onze WoON-analyse bleek dat heel veel woningzoekenden dit doen – hoeft van nieuwbouw de komende jaren niet veel te verwachten, met uitzondering van Zaanstreek-Waterland. Het kan natuurlijk dat al deze woningzoekenden alsnog genoeg nemen met een appartement. Maar in deze context kan ook uitwijken naar Lelystad een optie zijn, want daar kunnen deze eengezinswoningen wel worden gebouwd.

Tabel 3-2 Plancapaciteit in de MRA t/m 2040 naar woningtype. Bron: Monitor plancapaciteit MRA, 2023; bewerking RIGO.

Regio	Eengezinswoning	Appartement	Onbekend	Totaal
Almere	4.400	10.500	27.400	42.300
Amsterdam	-	-	195.900	195.900
Amstelland en Meerlanden	11.100	39.400	8.200	58.700
Gooi en Vechtstreek	1.300	3.300	4.000	8.600
Kop van Noord-Holland	4.100	2.200	6.800	13.100
Regio Alkmaar	5.400	13.000	19.500	37.900
West-Friesland	3.100	5.200	6.500	14.800
Zaanstreek Waterland	11.900	7.100	17.500	36.500
Zuid-Kennemerland / IJmond	1.500	20.700	11.200	33.400
Totaal aantal woningen	42.800	101.400	297.000	441.200
Aandeel	10%	23%	67%	-

3.4 Samenvattend

De aantrekkingskracht van Lelystad voor nieuwe vestigers zit voornamelijk in de goede prijs-kwaliteitverhouding. Onderzoek toont aan dat nieuwe inwoners Lelystad boven Almere verkiezen, omdat ze in Lelystad veel kunnen krijgen voor hun geld. Ook de ruimte en groene omgeving spelen een cruciale rol in de keuze om binnen of naar Lelystad te verhuizen. Daarnaast is er in Lelystad simpelweg aanbod beschikbaar in tijden van schaarste – zeker aan (ruime en betaalbare) eengezinswoningen gelegen in de MRA en nabij de Randstad.

Ook in de toekomst ligt daar potentie. Het geplande aanbod in de gemeente Lelystad bestaat nog voor een groot deel uit eengezinswoningen, terwijl nieuwbouw elders in de MRA voornamelijk uit appartementen bestaat. Dat geldt naar verwachting ook grotendeels voor de zachte, onbekende plannen. Het bouwen van eengezinswoningen biedt wederom kansen voor Lelystad. Voor woningzoekenden die elders geen eengezinswoning kunnen vinden, zal Lelystad daarmee een aantrekkelijke optie blijven.



4 Het verhaal achter de cijfers

Cijfers over woningbehoefte, woonwensen, vraag en aanbod vertellen niet het hele verhaal. We zijn ook benieuwd naar de overwegingen en randvoorwaarden in de zoektocht naar een woning van potentiële toekomstige inwoners. Om het verhaal achter de cijfers te onderzoeken zijn er focusgroepen georganiseerd, elk met de nadruk op een andere doelgroep. Dat zijn starters, (jonge) gezinnen met kinderen en senioren. Met deze drie doelgroepen zijn we in gesprek gegaan over recente ervaringen met het zoeken naar een woning en alle overwegingen die meespelen in hun woonwensen. Deelnemers aan de gesprekken waren ofwel recente nieuwkomers in Lelystad of inwoners die op zoek zijn naar een woning.

4.1 De keuze voor Lelystad

Een betaalbare woning met tuin, waar de auto ook voor het huis kan staan. Deze woonwens kwam veelal naar voren in de focusgroepen, met name onder starters en (jonge) gezinnen. En dat kan in Lelystad. Ook de rustige en veilige omgeving werd door deze groepen gewaardeerd. Voor gezinnen lijkt de nadruk, behalve op de ruime woning, ook te liggen op de woonomgeving. Zo wordt veiligheid vaak genoemd als medereden om naar Lelystad te zijn verhuisd. Tevens zien ouders de groene, rustige omgeving als een fijn milieu voor hun kinderen om in op te groeien – beter dan de drukte van een grootstedelijke omgeving.

In de focusgroep met senioren hadden de deelnemers uiteenlopende wooncarrières en ervaringen. De senioren die recent naar Lelystad zijn verhuisd, hebben daar verschillende redenen voor. De één zocht een plek waar de gewenste nieuwbouwwoning (betaalbaar) kon worden gebouwd, een ander zocht rust en ruimte of wilde dichterbij de kleinkinderen wonen. Ook in deze groep werd het groen en de ruimte in de stad zeer gewaardeerd. Tenslotte speelde de beschikbaarheid van een geschikte woning voor sommigen een doorslaggevende rol in de keuze voor Lelystad.

Zo zijn beschikbaarheid en betaalbaarheid terugkerende thema's in alle focusgroepen. Starters geven veelal aan dat zij voor de woningprijs naar Lelystad zijn verhuisd. Ze kregen hier de beste prijs-kwaliteitverhouding voor een woning. De starters noemden ook andere plekken waar ze aanvankelijk naar een woning zochten (o.a. Almere, Amsterdam, Zwolle) maar waar de prijs-kwaliteitverhouding van de woningen flink onderdeed vergeleken met het aanbod in Lelystad. Zo vertelt één deelnemer: 'Almere was nummer één, maar Lelystad is een goede tweede plek'. Dat komt overeen met de ervaring van jonge gezinnen: de combinatie van de ruimte, omgeving en betaalbaarheid is uiteindelijk de verhuisreden geweest.

4.2 De levensloopbestendige woning

In gesprek met de senioren kwam nog een ander onderwerp ter sprake: de behoefte aan levensloopbestendige woningen. Een aantal van hen woont al in een levensloopbestendige woning. Sommigen zijn daar door de gezondheid van zichzelf of partner toe gedwongen. Andere wensen aan de woning en de locatie raken dan op de achtergrond – men kijkt wat er beschikbaar is. Het aantal kamers komt voor deze senioren mogelijk het dichtst in de buurt van een voorwaarde om te verhuizen.

Anderen zijn in gedachten wel bezig met levensloopbestendig wonen, maar wagen de stap nog niet. Er heerst weinig enthousiasme over de huidige doorstroombmogelijkheden. Ook wanneer een potentiële woning voldoet aan hun eisen, worden er nog andere belemmeringen ervaren om te verhuizen. Veel senioren hebben het gevoel er financieel op achteruit te gaan als ze zouden verhuizen. Ook hebben ze zorgen in een buurt terecht te komen waar ze niemand kennen. Zij willen graag in hun eigen buurt blijven wonen. Een van de deelnemers beschrijft dat

als volgt: 'Stel je voor je hebt een levensloopbestendige woning, maar je hebt geen contacten, dat overleef je niet. Verbinding is erg belangrijk'. Ook de nabijheid van voorzieningen is voor hen belangrijk. Een van hen noemt het belang van 'de drie A's: arts, apotheek en Albert Heijn' in de buurt. Een deelnemer ziet bovendien in zijn omgeving dat het organiseren van het verhuizen op zich al als een obstakel of grote stap wordt ervaren.

In beide kampen heerst wel consensus: er is weinig 'goed' aanbod aan dit soort woningen om naar door te stromen. Daarmee wordt gedoeld op nultreden- en levensloopbestendige woningen. Alle deelnemers deelden een sterke voorkeur voor een ruime levensloopbestendige woning met minstens twee slaapkamers – 'één extra voor logés' – en bergruimte. Er wordt ook gesproken over alternatieve woonvormen, zoals wooncollectieven en knarrenhofjes, maar daarbij wordt geconcludeerd: dat is niet voor iedereen.

4.3 Omgevingsfactoren en andere overwegingen

In de focusgroepen is ook gesproken over andere overwegingen bij de keuze voor Lelystad als vestigingslocatie, zoals omgevingsfactoren. Een duidelijke meerwaarde van Lelystad is de ruimte, het groen en de openheid. De groene omgeving en ruimte, de nabijheid van water en specifiek de kwaliteit van fietsinfrastructuur worden door de senioren als pluspunten benoemd. Ook de groep starters noemt de ruimte en de rust als de voordelen van Lelystad: 'En als je wil kun je de drukte makkelijk opzoeken'.

Er spelen ook andere omgevingsfactoren een rol in de aantrekkingskracht van Lelystad. Gezinnen geven aan dat de stad uitermate geschikt is voor hun kinderen. Zo vindt men dat er veel basisscholen zijn. Ook benoemen deelnemers dat Lelystad veilig is voor kinderen en er ruimte is om te spelen. De starters zien de bereikbaarheid van Lelystad als een pluspunt, zowel met de auto als het openbaar vervoer.

Tevens wordt Lelystad door de respondenten beschouwd als een sociale stad. Zowel de senioren als de gezinnen zien het contact met de buurt als een waardevolle eigenschap. Zij zien Lelystad meer als een dorp dan een stad. Zij vinden het gezellig, de burens kijken naar elkaar om en zijn sociaal. Een van de jonge deelnemers zegt: 'Je kent hier je burens, in Almere had ik dat niet'. Iemand anders geeft als voorbeeld: 'Als je een winkel binnen gaat, word je begroet'. Er wordt daarom zelfs beroep gedaan om bij nieuwbouw te letten op een diversiteit aan woningen, zodat je gemêleerde bevolkingssamenstelling in buurten stimuleert. Ook dringen de senioren aan op genoeg plaatsen voor ontmoeting, om Lelystad sociaal te houden. De starters kijken hier anders tegenaan en herkennen deze kant van Lelystad niet. Zij vinden dat er juist wel meer sociale cohesie mag zijn in hun wijk of buurt.

Aan de andere kant zijn ook alle deelnemers uit de drie focusgroepen heel uitgesproken over vergelijkbare negatieve kanten aan Lelystad. Alle groepen vinden dat het voorzieningenniveau ondermaats is. Zo zijn sommige huisartspraktijken vol, worden er bepaalde winkels gemist, zoals bakkers en slagers, en ook noemt iemand de afwezigheid van een leuk filmhuis. Een starter zegt over het centrum: 'Even een restaurant uitkiezen is er niet bij. Er is veel leegstand en weinig keuze. Mensen komen er dus ook niet op af.' Specifiek de jongeren geven aan dat Lelystad nachtleven mist en dat er in het algemeen weinig activiteiten voor jongeren zijn. Een deel van hen geeft aan dat ze er geen problemen mee hebben – 'daarvoor gaan we dan naar Amsterdam' – maar een andere starter merkt op dat leeftijdsgenoten om deze reden wel Lelystad willen verlaten. De groep met jonge gezinnen geeft aan dat ze zorgen hebben over verloedering en achteruitgang, met name in het winkelcentrum. Alle drie de groepen zijn het er over eens: er mag hier en daar wel wat meer 'levendigheid' zijn.

Daarnaast komt meermaals naar voren dat het gebrek aan werkgelegenheid in en om Lelystad de stad negatief kenmerkt. Zo spreken de senioren uit dat weinig mensen zowel wonen als

werken in Lelystad: ‘Er wonen veel forenzen in Lelystad en is dus meer een slaapstad: hier goedkoop wonen en ergens anders werken’. Zij zouden daar graag verandering in zien. Ook de jongeren geven aan dat het gebrek aan werkgelegenheid meespeelt in de overweging om mogelijk in de toekomst niet in Lelystad te (blijven) wonen.

Tenslotte komt ook het imago van Lelystad in alle drie de groepen ter sprake. Lelystedelingen die er al even wonen, vinden dat Lelystad een stuk trotser mag zijn en dat ook mag uiten. Maar ook de nieuwkomers spreken zich daarover uit. Zo wordt er geopperd meer marketing te voeren op hoe leuk Lelystad is en de stad te promoten. Het imago verbeteren van Lelystad wordt door een groot deel van de deelnemers gezien als een ontwikkelpunt: ‘Het is belangrijk: wat is je eigen kracht?’.

4.4 Nieuwbouw volgens de Lelystedeling

Hoe vinden de Lelystedelingen zelf dat er gebouwd moet worden om de groeiambitie te halen? ‘Bouw niet hoogstedelijk’, luidt een veel gehoord antwoord: ‘Dat past niet bij Lelystad, van die torens van acht hoog’. Wel vinden meerdere deelnemers dat nieuwbouwappartementen best een plek mogen hebben in de stad. Om bijvoorbeeld jongeren vast te houden of senioren een kleinere woning te bieden in de eigen buurt met nabije voorzieningen. De senioren geven namelijk aan dat het aanbod aan levensloopbestendige woningen te klein is – hetzelfde geldt voor kleinere passende woningen voor *empty nesters*. Hoewel de meeste deelnemers dus niet onwelwillend tegenover appartementen staan, hechten ze wel waarde aan het open en ruimtelijke karakter van de stad. Een van de deelnemers merkt op: ‘als je krapper zou bouwen, raak je de stijl van Lelystad kwijt’.

De gezinnen en starters denken wel dat groeiambitie voor het overgrote deel moet worden gezocht bij huishoudens met kinderen of een kindervens. Dat is namelijk de doelgroep die kansrijk is voor Lelystad. Zij vinden de suburbane, ruime woonomgeving die Lelystad biedt voor een betaalbaar prijskaartje een groot pluspunt – iets wat de gemeente echt uniek maakt.

Tot slot adviseren deelnemers uit verschillende doelgroepen te bouwen voor een mix aan inwoners. Een aantal starters geven De Warande en Bataviahaven als voorbeeld. Een andere deelnemer zegt: ‘Senioren, jongeren, gezinnen door elkaar, zorgt voor goede leefbaarheid’. Ook een groep senioren pleit ervoor om meer differentiatie aan te brengen in nieuwbouw. Zij hopen ook dat een dergelijke nieuwbouwwijk een divers palet aan bewoners aantrekt. Op deze manier kunnen er bovendien eerder kleinere woningen worden gerealiseerd voor jongeren én senioren.

Bij senioren heerst daarnaast de zorg dat er straks alleen maar levensloopbestendige woningen komen, met daarin senioren omringd door andere senioren, terwijl ze behoefte hebben aan een gemêleerde buurt. Zij adviseren: experimenteer op microniveau met gemengde woningbouw, en maak ruimte voor woonconcepten voor ouderen, of flexibele woningbouw die aan te passen is aan veranderende behoeften. Zo houd je volgens hen verschillende groepen in de buurt en kan Lelystad een vitalere stad worden.

4.5 Samenvattend

Uit de focusgroepen komen drie factoren naar voren die doorslaggevend zijn geweest in de keuze voor Lelystad. Allereerst de wens voor een ruime, grondgebonden woning. Ten tweede het woonmilieu in Lelystad: het groen en de ruimte. Tenslotte een belangrijke voorwaarde voor veel van de deelnemers: de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de gewenste woning.

Dat betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in Lelystad een grote invloed heeft op de woonwensen wordt bevestigd in alle drie de focusgroepen, maar bij de starters en gezinnen lijkt dit een doorslaggevende factor op zichzelf. Zo kwam in deze gesprekken naar voren dat men

veel waarde hecht aan een ruime, grondgebonden woning met een tuin of voldoende buitenruimte en een eigen parkeerplek. Zij komen naar Lelystad vanwege de prijs-kwaliteitverhouding. De deelnemers die ook ergens anders hebben gezocht, geven aan dat er weinig andere alternatieven zijn met deze prijs-kwaliteitverhouding. Deze aantrekkingskracht kan Lelystad helpen om te groeien.

Bij een deel van de senioren speelt daarnaast de wens naar een levensloopbestendige woning een rol. De gezondheid van de deelnemers lijkt daar doorslaggevend in. Ook dan is de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woning van belang. Andere senioren stelden nog een aantal andere voorwaarden, bijvoorbeeld aan de woonomgeving, voordat zij zo'n stap zouden willen zetten.

Tenslotte kwamen uit de focusgroepen ook minder aantrekkelijke kanten van Lelystad naar voren. Alle deelnemers waren minder te spreken over het voorzieningenniveau in Lelystad en spraken over de leegstand en verloedering in de winkelcentra. Daarnaast werd het belang van meer werkgelegenheid in de gemeente genoemd om huishoudens in Lelystad te behouden en aan te trekken. In de gesprekken met zowel starters, senioren als jonge gezinnen kwam naar voren: promoot de stad en laat de leuke kanten van Lelystad zien.



5 Conclusie

Een succesformule voor een voorspoedige groei is niet te geven, noch voor een voorspoedige afzet van bouwprojecten. Als het zo gemakkelijk was, dan was die formule allang gevonden. De conjunctuur zit niet mee. Momenteel wordt de (koop-)woningmarkt geplaagd door hoge rentestanden, waardoor verkoop tegenvalt, marges onder druk staan en nieuwbouwprojecten worden vertraagd of zelfs afgeblazen. Voor een groeistrategie moeten we echter verder kijken dan de conjunctuur. Het regionale en landelijke tekort aan woningen neemt alleen maar toe, omdat de groei van de woningvoorraad achterblijft bij de groei van het aantal huishoudens. Voor Lelystad, dat nog beschikt over voldoende bouwcapaciteit, biedt dit kansen.

De kansen voor het groeiscenario brengen we in dit laatste hoofdstuk samen. Eerst worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek samengevat. Tenslotte volgt een beschouwing over de volgende stappen richting een bouwstrategie.

5.1 Groeikansen

In deze rapportage hebben we verschillende lokale, regionale en landelijke onderzoeken verzameld en aangevuld met focusgroepen met drie verschillende doelgroepen en gesprekken met makelaars. De belangrijkste doelstelling van het onderzoek is inzicht te krijgen in kansrijke doelgroepen voor de groei van Lelystad en hun woonwensen. De overwegingen en randvoorwaarden van verschillende woningzoekenden om naar Lelystad te verhuizen zijn onderzocht. Daaruit kunnen een aantal groeikansen voor Lelystad worden gedestilleerd.

- Groeierende pool woningzoekenden.** Het woningtekort in Nederland wordt geschat op ruim 390.000 woningen. Steeds meer huishoudens zoeken een huis. De stroom huishoudens uit de MRA (en met name Almere) naar Lelystad is toegenomen. Dit valt ook de makelaars op die actief zijn in Lelystad. Met name jongere huishoudens, zoals starters, en jonge gezinnen zijn woningzoekend. Zij vormen de grootste instroom in de gemeente. Daarnaast blijkt uit onderzoek dat steeds meer huishoudens, onder andere vanwege het woningtekort en de hoge woningprijzen, uit de Randstad vertrekken. Zeker gemeenten aan de randen van de Randstad merken dit op. De Randstad dijt steeds verder uit. Lelystad, feitelijk gelegen aan de rand van de Randstad, kan hier evengoed van profiteren.
- Ruime (eengezins)woningen (met tuin!).** De vraag naar koopwoningen, vooral eengezinskoopwoningen, overstijgt in de MRA het aantal in de praktijk gerealiseerde verhuizingen aanzienlijk. Dit terwijl voor huurappartementen geldt dat er fors meer worden betrokken dan dat er vraag naar is. In de MRA lijkt er daarmee een grote groep huishoudens te zijn die een klein appartement heeft betrokken, maar de wens heeft om een groter appartement of eengezinswoning te betrekken. Deze 'oudere jongeren' zijn toe aan een volgende stap. Bij hen is de eengezinswoning, in allerlei vormen, populair. Bijna de helft van de verhuisgeneigden uit de MRA die binnen of naar Lelystad wil verhuizen, is op zoek naar een eengezinswoning, vooral in het betaalbare segment. Voor hen is een buitenruimte ook zeer belangrijk. Het belang van een tuin onder woningzoekenden in Lelystad wordt tevens bevestigd door de makelaars en komt naar voren uit de focusgroepen en een peiling onder nieuwe inwoners vanuit Amsterdam en Almere.

Voor een deel zou de nieuwbouw in Lelystad hiervoor een alternatief kunnen bieden. In de MRA is er vraag naar betaalbare, ruime eengezinswoningen met buitenruimte, maar dit aanbod komt nauwelijks vrij. Ook wordt het mondjesmaat nieuw gebouwd. In grote

delen van de MRA staan voor de komende jaren voornamelijk appartementen gepland. Gezien de schaarste in dit segment, hebben deze woningen een enorme potentiële doelgroep.

- **Beschikbaar en betaalbaar aanbod.** Uit de WoON-analyse blijkt dat in de MRA goedkope en betaalbare woningen relatief erg in trek zijn. Het simpele feit dat er in Lelystad (betaalbare) woningen beschikbaar zijn, trekt vestigers aan, vooral in een periode van woningtekort. In de gesprekken met starters en gezinnen wordt meermaals aangegeven dat Lelystad aantrekkelijk is door haar betaalbaarheid. Zij vinden dat Lelystad een unieke prijs-kwaliteitverhouding biedt voor een woning met tuin en parkeerplaats voor de deur. Dat komt ook uit de onderzoeken van de gemeente onder Lelystedelingen en nieuwe inwoners, en uit de gesprekken met de makelaars.

Hoewel het voor woningzoekenden niet altijd de eerste keuze is, biedt een woning in Lelystad een goed alternatief. Het is een bestemming waar men nog betaalbaar kan wonen en waar starters hun eerste stap kunnen maken, zowel Lelystedelingen als vestigers. Feitelijk grijpen we hierbij terug op de ontstaansgeschiedenis van Lelystad, maar nu met ook Almere als rekruteringsgebied. De stad is misschien niet voor alle huishoudens de primaire keuze van bestemming, maar het biedt wel een gunstige prijs-kwaliteitverhouding. Zo is het ook ooit begonnen. Eenmaal verhuisd kunnen mensen de kwaliteiten van Lelystad ontdekken en een volgende stap allicht ook binnen Lelystad willen zetten.

- **Variatie gewenst.** Tegelijkertijd zijn er ook tal van redenen om variatie in het aanbod aan te brengen. In het woningbehoefteonderzoek uit 2021 werd bijvoorbeeld al benadrukt dat voor een verdubbeling van de woningvoorraad – het groeiscenario met 40.000 woningen – alle doelgroepen aangetrokken moeten worden. Uit het Woononderzoek blijkt daarnaast een vraag naar appartementen in zowel de huur- als in de koopsector. Deze is misschien niet zo groot als naar eengezinskoopwoningen, maar wel degelijk aanwezig. Er zullen bovendien altijd groepen zijn die met spoed een woning zoeken, en waarvoor het (midden)huursegment een uitkomst kan bieden.

Daarnaast kan ook het vasthouden van huidige inwoners bijdragen aan de groei van Lelystad. Jonge starters en senioren vertrekken per saldo vaker uit Lelystad dan dat zij zich in Lelystad vestigen. Voor jongeren speelt opleiding en werk daarbij een rol. Het zal daarom ook niet lukken alle jongeren te behouden. Het toevoegen van betaalbare woningen voor deze groep kan mogelijk wel bijdragen aan het vasthouden van starters en jongeren in Lelystad.

Daarnaast krijgt Lelystad de komende twintig jaar te maken met een vergrijzingsgolf. Onder 65-plussers zijn ouderenwoningen en appartementen relatief meer gewild. Het toevoegen van levensloopbestendige woningen kan in een behoefte van senioren voorzien, zoals naar voren kwam tijdens de focusgroep met senioren. Daar past de kanttekening bij dat de meerderheid van de (toekomstige) senioren geen verhuiscens heeft. Maar door (ook) in te zetten op levensloopbestendige woningen en eventuele doorstroomwoningen, kunnen zij een passende plek vinden en houden ze hen in Lelystad.

Tenslotte kwam uit de gesprekken met de verschillende doelgroepen de oproep om ook vooral gevarieerd te bouwen voor een divers palet aan inwoners en voor gemengde en levendige wijken.

- **Natuur en water.** Naast het juiste woningaanbod, kunnen er ook andere randvoorwaarden meespelen in de keuze van woningzoekenden om te verhuizen. De ruimte, de rust en de natuur die Lelystad te bieden heeft, worden enorm gewaardeerd door Lelystedelingen. Dat blijkt keer op keer uit verscheidene enquêtes uitgevoerd door de gemeente en werd wederom benadrukt tijdens de focusgroepen van dit onderzoek. Voor veel vestigers heeft dit karakter van de stad een belangrijke rol gespeeld in hun keuze voor Lelystad. Ook woningzoekenden die binnen of vanuit de MRA naar Lelystad willen verhuizen, geven in grote mate een voorkeur aan voor een landelijke, ruim woonmilieu of een rustige woonwijk.

In gesprek met Lelystedelingen blijkt de wens om dit sterke punt van Lelystad te behouden en te versterken. Een aantal deelnemers van de focusgroepen benadrukt daarnaast dat dit aspect van belang is bij de manier en de stijl waarin wordt gebouwd. Dichte, hoogstedelijke bebouwing past volgens hen niet bij Lelystad en tast mogelijk het ruimtelijke gevoel aan.

- **Ontwikkelpunten.** In de gesprekken met de drie doelgroepen en de makelaars worden een aantal aspecten genoemd die meespelen in de overwegingen van (toekomstige) woningzoekenden om zich in Lelystad te vestigen en als negatief worden ervaren. De voornaamste aspecten die veelvuldig worden benoemd zijn het lage voorzieningenniveau en de beperkte werkgelegenheid. De starters gaven in de focusgroep aan dat ook de afwezigheid van voorzieningen gericht op jongeren een reden kan zijn voor vertrek uit Lelystad. Ook wordt de zorg benoemd dat Lelystad verandert in een slaapstad.

Voor sommige woningzoekenden zijn dat doorslaggevende aspecten om elders naar een woning te zoeken of uit Lelystad te vertrekken. Sommige woningzoekenden stellen uiteindelijk andere prioriteiten. De gemeente heeft daar in meer of mindere mate invloed op, maar hoe dan ook kan de aanpak van deze aspecten bijdragen aan een positieve ontwikkeling van Lelystad als vestigingslocatie. Veel deelnemers aan de groeps gesprekken geven mee: *laat aan de rest van Nederland zien hoe leuk Lelystad is!*

5.2 Naar een bouwstrategie

In deze afsluitende paragraaf formuleren we een aantal componenten van een op groei gerichte strategie. Het is een beschouwende samenvatting van de inzichten uit de voorgaande hoofdstukken.

- **Zet in op suburbaan wonen**

Als er iets duidelijk is, dan is het dat de behoefte aan eengezinswoningen in een suburbane setting nog lang niet gestild is. Dilemma is dat Lelystad al zoveel eengezinswoningen heeft. Wat je bouwt is dus ogenschijnlijk meer van hetzelfde. Toch is dit precies wat veel woningzoekenden in Lelystad zoeken, maar vooral ook waarvoor vestigers naar Lelystad komen. Onlangs verhuisde starters en gezinnen geven aan dat het suburbane wonen onderdeel is van de keuze voor Lelystad. Het is ook een product dat nauwelijks nog nieuw wordt gebouwd, in ieder geval niet in de MRA. Zelfs Almere zet tegenwoordig in op een substantieel deel appartementen.

De omslag in de Nederlandse bouwpraktijk, van tientallen jaren uitbreidingswijken ‘in de wei’ naar een zwaar accent op binnenstedelijk bouwen, heeft verschillende

achtergronden, van beter benutten van bestaande infrastructuur tot behoud van groen en open ruimte. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening en duurzaamheid is daar wel wat voor te zeggen. Feit is alleen dat het tientallen jaren heeft gewerkt en dat het in een behoefte aan suburbaan wonen heeft voorzien die niet plotseling verdwenen is.

Integendeel, de bouwpraktijk uit het verleden heeft de norm gezet voor een nieuwe generatie jonge woningzoekenden. In Almere is een hele generatie opgegroeid (en nog bezig op te groeien) met het eengezinshuis plus tuin en de auto voor de deur als referentiekader. En voor jonge vestigers uit Oost- en Noord-Nederland is een (half)vrijstaand huis met gratis parkeren voor twee auto's op eigen erf een heel gewoon verschijnsel. De 'familie doorzon' heten deze mensen in het onderzoek van het woningbehoefteonderzoek van Stec Groep, tevens de snelst groeiende groep inwoners in het groeiscenario.

Lelystad is een van de weinige plekken in Nederland waar nog 'ouderwets' eengezinswoningen gebouwd kunnen worden. Een voorbeeld daarvan is uitleglocatie ZuiderC. Daar ligt de unieke kans op de ontwikkeling van een suburbaan milieu, eigenlijk net als in de beginperiode van Lelystad.

- **Begin met 'instapwoningen'**

De groepen die momenteel het meest in de knel zitten op de woningmarkt zijn starters en jonge huishoudens die hun krappe appartement in de MRA zijn ontgroeid. Onder die laatste groep zitten ook Amsterdammers met een flinke overwaarde, maar de meeste jonge huishoudens zijn koopstarters. Zij zijn niet in staat om meteen voor een vrijstaand huis in de duurdere prijsklasse te gaan, al is dat voor de 'familie doorzon' en andere liefhebbers van suburbaan wonen wel de aspiratie. We adviseren daarom in de eerste jaren het accent te leggen op voor koopstarters betaalbare (rij)woningen. Daar is volume te maken dat voor een substantiële groei zal zorgen.

Als de jonge huishoudens eenmaal binnen zijn, zullen ze snel doorgroeien, zowel in woonwensen als financiële middelen. Eenmaal thuis in Lelystad (kinderen op school, lid van de sportclub) zullen ze een volgende stap ook in Lelystad willen zetten. Spoedig (na enkele jaren) komen ook de grotere, duurdere woningtypen in beeld (plus enkele appartementen voor de gescheiden vaders). De bouw van betere (duurdere) woningen kan dan worden opgeschroefd. De 'instapwoningen' kunnen door doorstromers worden doorverkocht aan nieuwe vestigers; de doelgroep koopstarters ververst immers voortdurend. Zo kan het woningaanbod meegroeien met de demografische ontwikkeling van een nieuwe generatie bewoners. Dit draagt ook bij aan de visie van een diverse en vitale stad die de Lelystedelingen delen.

Uiteindelijk is een piramidevormige hiërarchie van de woningvoorraad nodig; niet iedereen kan zich een vrijstaand huis veroorloven. En ook uitbreiding van het aanbod in de sociale huur draagt bij aan groei. Op het niveau van projecten (tientallen tot een paar honderd woningen) is het overigens heel goed denkbaar om een exclusief duur aanbod te realiseren. Daar gaat echter de groei niet vandaan komen.

- **Pas op met kleine appartementen**

Kleine appartementen (studio's en woningen met één slaapkamer) worden momenteel overal aangeboden en gepland, ook in steden met een historische binnenstad, een universiteit of hogeschool en een rijk cultureel aanbod. Daar komen mensen niet voor naar Lelystad.

Voor starters en spoedzoekers uit Lelystad zelf, bijvoorbeeld na een scheiding, kan een bescheiden aanbod aan kleine appartementen welkom zijn. Momenteel is er (door beleggers) goed te verdienen aan (vooral jonge) woningzoekenden die geen alternatieven hebben. Op termijn is de toekomstwaarde van al die kleine appartementen echter twijfelachtig, behalve wellicht in een campus-achtige opzet of op echt grootstedelijke locaties in of nabij historische steden.

Trap niet in de simpele redenering 'huishoudens worden steeds kleiner, dus er zijn alleen nog maar kleine woningen nodig'. De gemiddelde huishoudensgrootte wordt omlaag getrokken door de vergrijzing, die maakt dat veel gezinnen uiteindelijk veranderen in alleenstaande senioren. Maar die (toekomstige) senioren zijn slechts beperkt in de markt voor nieuwbouw en dan zelden voor een klein appartement. De senioren die wij spraken voor dit onderzoek onderschrijven dat ook.

Die gemiddelde huishoudensgrootte is bovendien misleidend. Het is immers niet zo dat jongeren zijn gestopt met gezinsvorming. De groep woningzoekenden wordt als vanouds gedomineerd door jonge (aanstaande) gezinnen.

- **Bied ruime appartementen aan op mooie locaties**

De vraag naar appartementen in Lelystad is (vooralsnog) kleiner dan de vraag naar eengezinswoningen, maar niet helemaal afwezig. Bovendien geldt hier dat aanbod ook vraag kan scheppen. Appartementen zijn voor Lelystad een relatief onbekend en dus nog onbemind product. Er is nog weinig aanbod.

Net als bij eengezinswoningen kan Lelystad zich onderscheiden door juist geen krappe studio's te bieden, maar comfortabele, ruime appartementen. Appartementen met drie kamers zijn optimaal in de zin dat ze interessant zijn voor meerdere doelgroepen, waaronder jonge stellen, gescheiden vaders (logeerkamer voor de kinderen!) en senioren die willen 'downsizen' (idem). Een goede buitenruimte en parkeergelegenheid kunnen extra kwaliteit bieden. Dat blijkt ook uit de groeps gesprekken met senioren, jonge gezinnen en starters. Hoe het product er precies uit moet komen te zien vereist nader onderzoek en zal per locatie verschillen.

Wat die locatie betreft, een levendige grootstedelijke omgeving met een hoge dichtheid aan appartementen en stedelijke voorzieningen (horeca, cultuur, onderwijs, winkels) zou mooi zijn, maar is op korte termijn niet realistisch. Het kost jaren om dit voor elkaar te krijgen, als het al lukt. Ook is duidelijk geworden uit de focusgroepen dat veel Lelystedelingen hoge woontorens en een hoogstedelijk woonmilieu niet vinden passen bij de stad. Bovendien, echte yuppen met behoefte aan grootstedelijk vertier gaan toch niet in Lelystad wonen. Die hebben blijkens het onderzoek van Stec-groep een voorkeur voor jarendertigwijken en die zijn al helemaal lastig te reproduceren. Dus geen grootstedelijke nieuwbouw met appartementen, maar her en der kleinschalige projecten toevoegen.

Een markante locatie is voor nieuwe appartementen wel gewenst, bijvoorbeeld aan de kust of aan een park, passend bij de sterke kanten van Lelystad. De recente hoogbouw in Almere Duin kan als referentie dienen.

- **Ontwikkel woonconcepten voor senioren**

Senioren zijn over het algemeen minder verhuisgeneigd en ervaren vaak allerlei belemmeringen om te verhuizen. Uit het gesprek met senioren blijkt dat voor een deel

van hen een slechte gezondheid en de noodzaak voor een woning met zorg of een nultredenwoning het belangrijkste verhuismotief te zijn.

Echter, wanneer zij nog geen urgentie voelen om een stap te maken naar een kleinere of levensloopbestendige woning, stellen ze vaak de nodige eisen aan een nieuwe woning. De wens is vaak een ruime woning met minimaal twee slaapkamers en een buitenruimte. Grondgebonden bungalows met tuin of appartementen met ruim balkon hebben de voorkeur. En het liefst staan deze woningen in of nabij de eigen buurt, met voorzieningen om de hoek, en is er bij nieuwbouw sprake van een diverse bevolkingssamenstelling. De vraag is of het realistisch is deze doelgroep (in grote getalen) aan te trekken met een specifiek aanbod.

Maar degenen die dat wel willen of verleid kunnen worden te verhuizen, vormen een doelgroep voor nieuwbouw. Deze groep is onder meer in de markt voor 'reguliere' appartementen (zie hierboven). Daarnaast is er een groep senioren die behoefte heeft (mogelijk gedwongen door gezondheidsproblemen) aan levensloopbestendige woningen, zoals appartementen met lift en specifiek senioren-, aanleun- of bejaardenwoningen. Daarbij zal een aantal woonconcepten ook aantrekkelijk zijn voor een deel van de verhuisgeneigde senioren. Ook in combinatie met zorg: denk bijvoorbeeld aan een 'knarrenhof', of het 'stadsveteranen' en 'live-in' concept. Dergelijke ontwikkelingen kunnen plaats vinden in samenwerking met zorgaanbieders.

Een mooie bijkomstigheid van doorstroming is dat er daarmee 'automatisch' grote woningen vrijkomen voor nieuwe gezinnen. De kanttekening blijft echter dat het gezien de wensen en de belemmeringen die senioren ervaren lastig te voorspellen is of de gewenste doorstroming ook daadwerkelijk plaatsvindt. Het zal in ieder geval om een inspanning vanuit de gemeente vragen.

- **Bijkomende vestigingsfactoren**

Er zijn meer drijfveren om ergens te gaan (of blijven) wonen dan alleen het aanbod van woningen. Gezien de aantrekkingskracht op jonge gezinnen kan een ruim aanbod van kinderopvang ook een troef zijn, evenals goede scholen en uiteraard een veilige omgeving. Dit gaat in golven. In nieuwbouwwijken ontstaat na een paar jaar steevast een piek in de behoefte aan basisscholen, die daarna weer wegebt. Aanleg van de Zuiderzeelijn zal ook helpen. In ieder geval is naar voren gekomen dat de Lelystedeling het voorzieningenniveau ondermaats vindt. Jongeren verhuizen hierdoor weg, en het weerhoudt ongetwijfeld starters en gezinnen van buiten om naar Lelystad te verhuizen.

Imago is ook iets om over na te denken. In de (peiling voor de) woonvisie is sprake van het positioneren van de gemeente als 'hoofdstad van de nieuwe natuur'. Of dit extra vestigers trekt zal moeten blijken. Het past wel bij de kwaliteiten 'ruim en suburbaan wonen'.

- **Risico's op termijn**

Een groeistrategie is niet zonder risico's. Toevoegen van grote aantallen aantrekkelijke nieuwbouw zet de marktpositie van bestaande woningen onder druk. Ook de bestaande voorraad moet meeprofiteren van de groei. Het is zaak om dit in de gaten te houden en niet alleen af te gaan op successen in de nieuwbouw. Zelfs al gaat de afzet van nieuwbouw voorspoedig, dan kan dit in het ergste geval tot leegstand of waardedaling in de bestaande voorraad leiden (in plaats van tot groei).

De kwaliteit van de nieuwbouw is ook voor de lange termijn van belang. Er komt een tijd dat de woningmarkt ontspant, ook op regionaal niveau. De woningen die nu worden toegevoegd, moeten ook dan nog in een behoefte kunnen voorzien en moeten concurreren met aanbod uit de voorraad. Het is nu moeilijk voor te stellen, maar als we een generatie verder zijn komen eengezinswoningen in grote aantallen en (dus) voor een lage prijs beschikbaar als gevolg van overlijden. De vraag is wie er dan nog voor veel geld in de studio's wil wonen die nu worden neergezet.

RT&O



Bijlage 5 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 wijkiaanpak 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 LEVENSLLOOPGESCHIKTE 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 doorstroombmogelijkheden 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

Levensloopgeschiedenis 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.

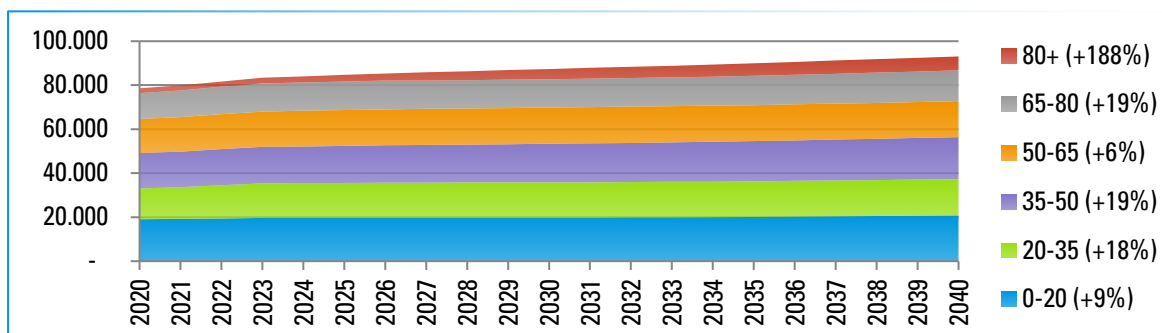
Op basis van de visie formuleren we concrete ambities voor Lelystad. We geven bij iedere ambitie aan hoe we hier uitvoering aan gaan geven en de partijen die daarbij betrokken worden. We werken vervolgens naar een toetsingskader voor de wijkaanpak, waarbij de Boswijk in Lelystad is aangewezen als pilotwijk. 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%).

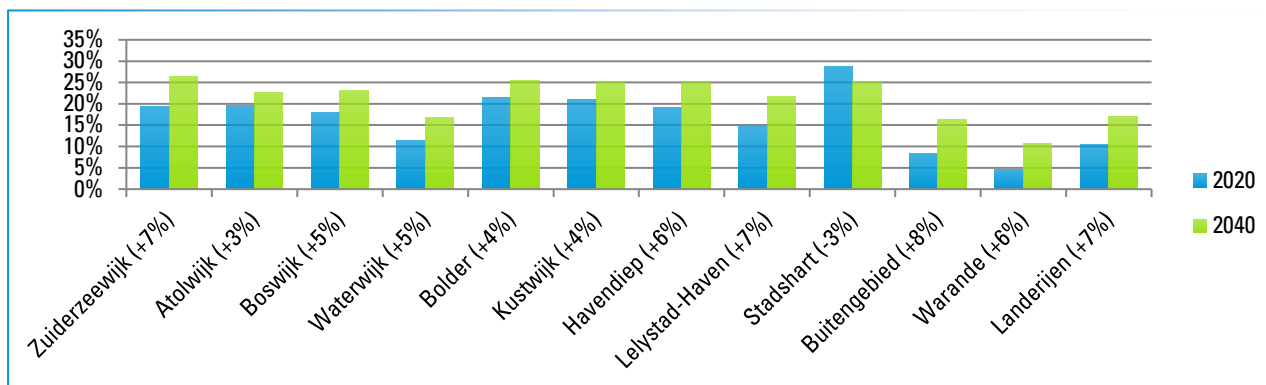
Figuur 1: ontwikkeling bevolking Lelystad tussen 2020 en 2040 in leeftijdsklassen



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



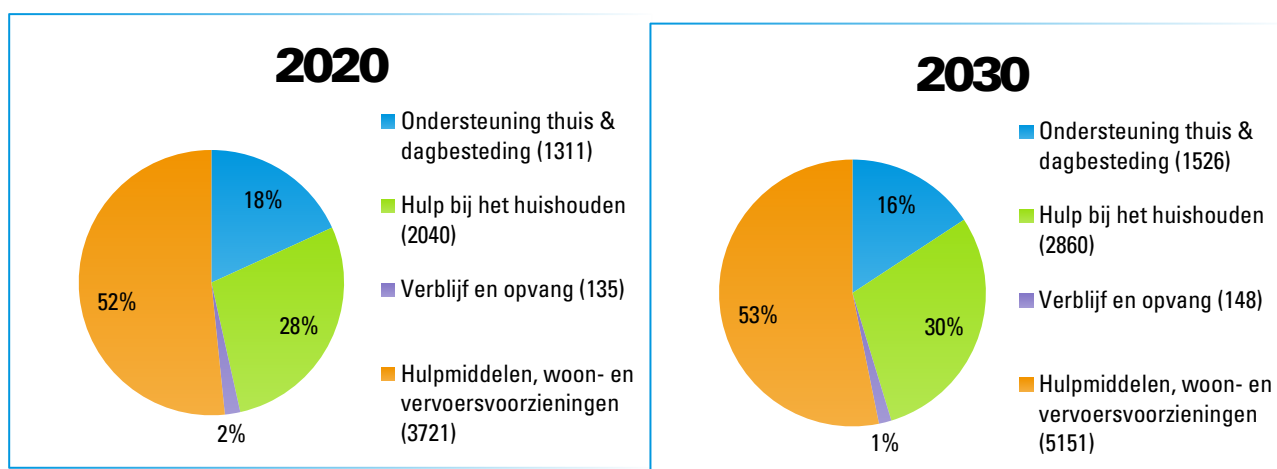
Bron: O&S Lelystad (2020), bewerking Stec Groep (2020). Het percentage achter iedere wijk betreft de relatieve groei van het aandeel 65+ op de bevolking in de wijk tussen 2020 en 2040.

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.

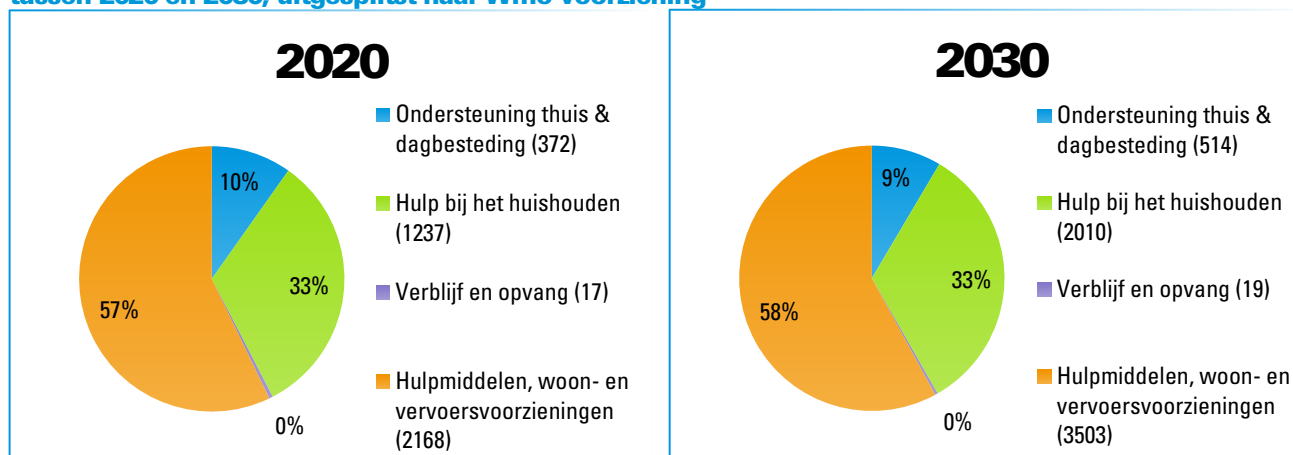
Figuur 3: ontwikkeling aantal personen met extramurale zorgbehoefte Lelystad tussen 2020 en 2030, uitgesplitst naar Wmo voorziening



Bron: Wmo-clients 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-clients 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)

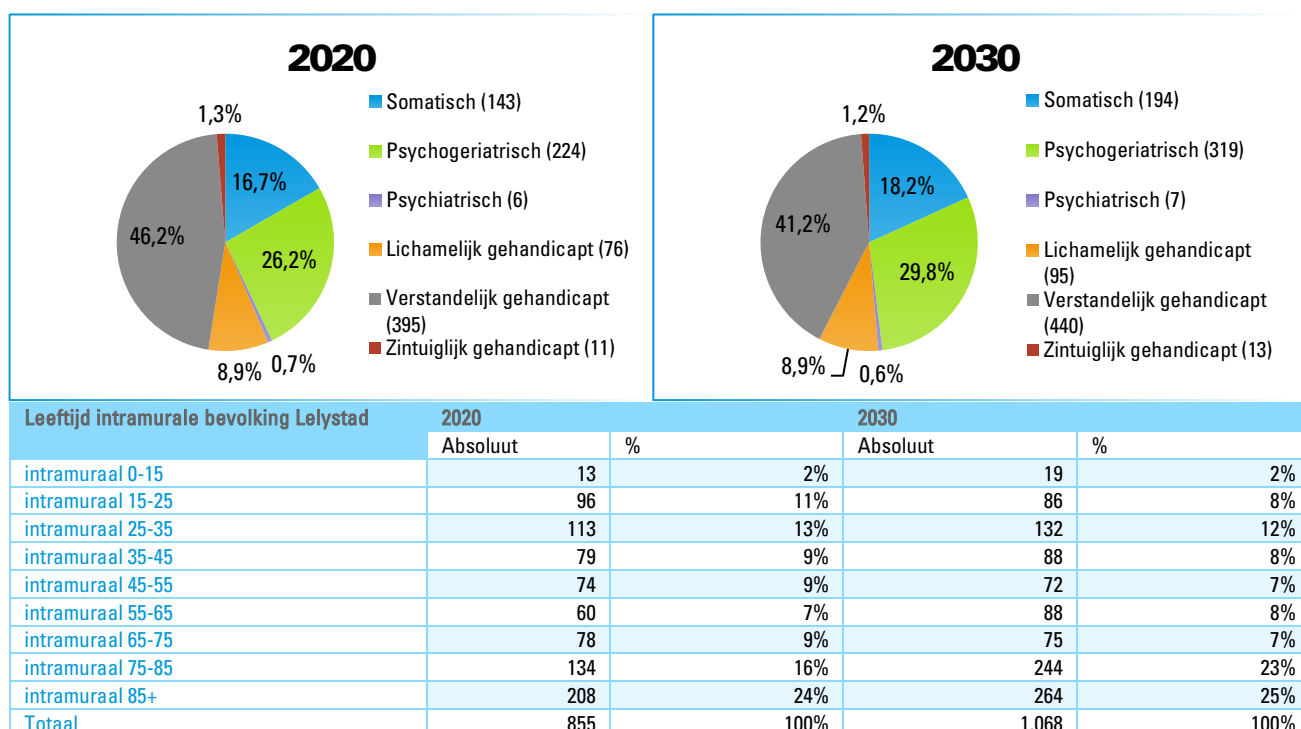
	2020	2030	Vershil / opgave 2020-2030
Aanpasbaar ongelijkvloerse woningen	1.180 tot 1.340	1.730 tot 2.100	550 tot 770
Aanpasbaar gelijkvloerse woningen	660 tot 800	1.030 tot 1.300	370 tot 500
Aangepaste / specifieke woningen (seniorenwoning / beschermd wonen)	430 tot 540	660 tot 880	230 tot 340
Totaal	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



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

3 Visie op het wonen

3.1 Levensloopgeschiktheid woningvoorraad

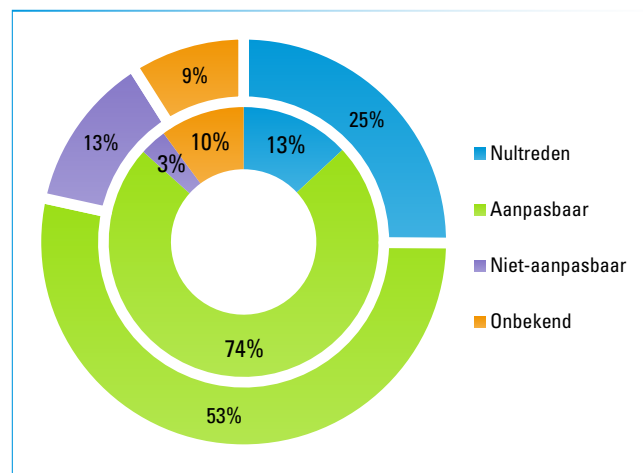
Een levensloopgeschikte woonomgeving begint in huis. Aangezien veel senioren te maken krijgen met een verminderde mobiliteit zijn soms aanpassingen aan de woning nodig om deze geschikter te maken, denk aan een traplift of instapbad. Het is van belang dat er voldoende aanbod is van nultredenwoningen¹ 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 2020² 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 senioren 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.

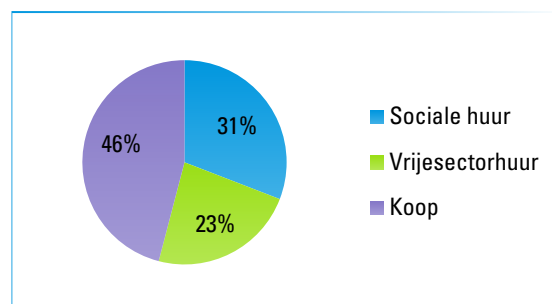
Tabel 1: Ontwikkeling woningvoorraad Lelystad tot 2030 op basis van doorstroommodel, rekening houdend met bestaand aanbod en woonvoorkeuren huishoudens.

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 BZK³ 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 seniorenzones⁴ 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. • 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.	• Gemeente Lelystad • Centrada • Woonzorg Nederland • OSOL • Zorgaanbieders • Bewoners • Ontwikkelaars • Initiatiefnemers

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

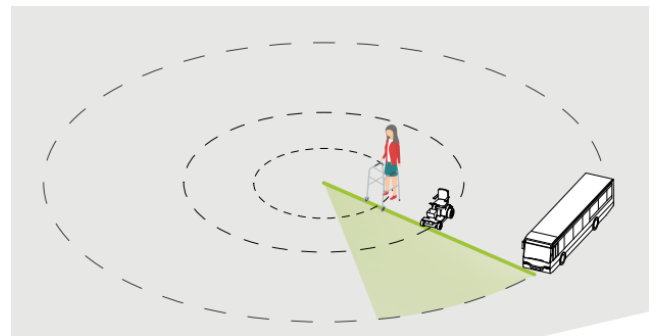
3. Senioren faciliteren zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. Wanneer zelfstandig wonen niet langer mogelijk is zijn er voldoende passende alternatieven beschikbaar.

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. • 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.	• Gemeente Lelystad • Centrada • Woonzorg Nederland • Woonzorg Flevoland • Coloriet • OSOL • Zorgaanbieders • Bewoners • Ondernemers • Maatschappelijke organisaties • Zorgverzekeraars • Ontwikkelaars • Initiatiefnemers

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. - 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.	- Gemeente Lelystad - Centrada - Woonzorg Nederland - Coloriet - OSOL - Zorgaanbieders - Bewoners - Ondernemers - Maatschappelijke organisaties - Zorgverzekeraars

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. - Ontmoetingsplaatsen en locaties waar activiteiten voor senioren georganiseerd worden verdeeld over de gemeente. Dit kunnen ook kerken of moskeeën zijn.	- Gemeente Lelystad - Centrada - Woonzorg Nederland - Coloriet - OSOL - Zorgaanbieders - Bewoners - Welzijn Lelystad

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 gehouden. 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. - 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.	- Gemeente Lelystad - Centrada - Woonzorg Nederland - Coloriet - OSOL - Zorgaanbieders - Bewoners

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. - 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.	- Gemeente Lelystad - Centrada - Woonzorg Nederland - Coloriet - OSOL - Zorgaanbieders - Ontwikkelaars - Vervoersorganisaties

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? • <i>Supermarkt / winkels voor dagelijkse boodschappen zoals drogist, bakker, slager</i>	Nee Ja, maar niet geclusterd Ja, geclusterd		Nee	Ja, maar niet geclusterd	Ja, geclusterd	
Is er in de wijk een wijkcentrum aanwezig? • <i>Wijkcentrum (ontmoetingsmogelijkheden, mogelijkheid om vragen te stellen, dagbesteding, etc.)</i>	Nee Ja, minimaal 1 Ja, meer dan 1		Nee	Ja, 1	Ja, >1	
Is er in de wijk een basis niveau van zorgvoorzieningen aanwezig? • <i>Gezondheidscentrum / clustering van meerdere zorgvoorzieningen</i>	Nee Ja, minimaal 1 Ja, meer dan 1		Nee	Ja, 1	Ja, >1	
Zijn er sociale ontmoetingsplaatsen in de wijk aanwezig? • <i>Park</i> • <i>Activiteitenruimte</i>	Nee Ja, alleen in de buitenruimte Ja, zowel binnen als buiten		Nee	Ja, alleen in de buitenruimte	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 voorzieningen 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

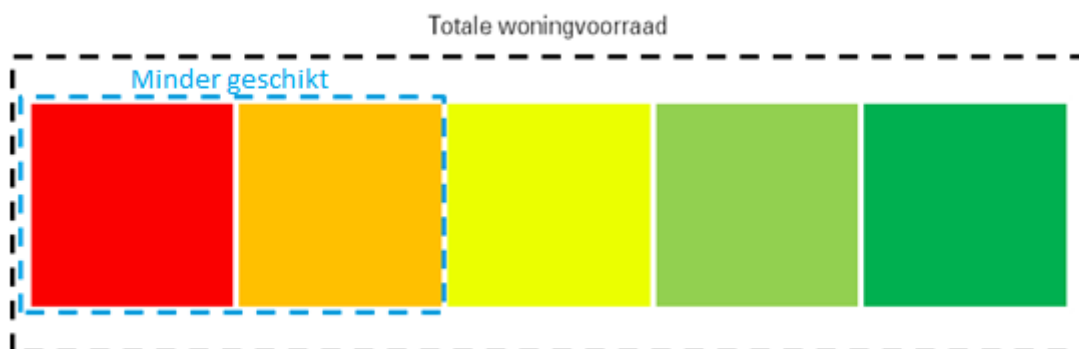
7 Voorbeeldwijk: de Boswijk

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.

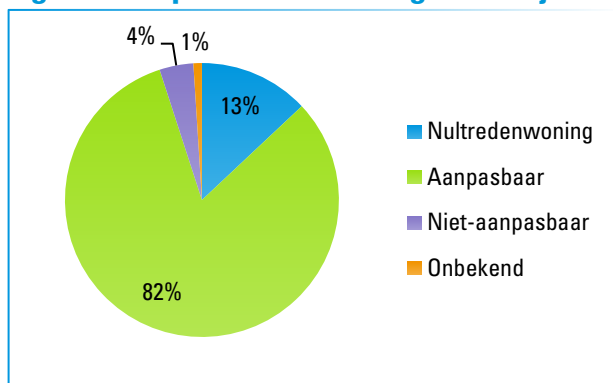
7.1 Woningen: aanpasbaarheid bestaande voorraad

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.

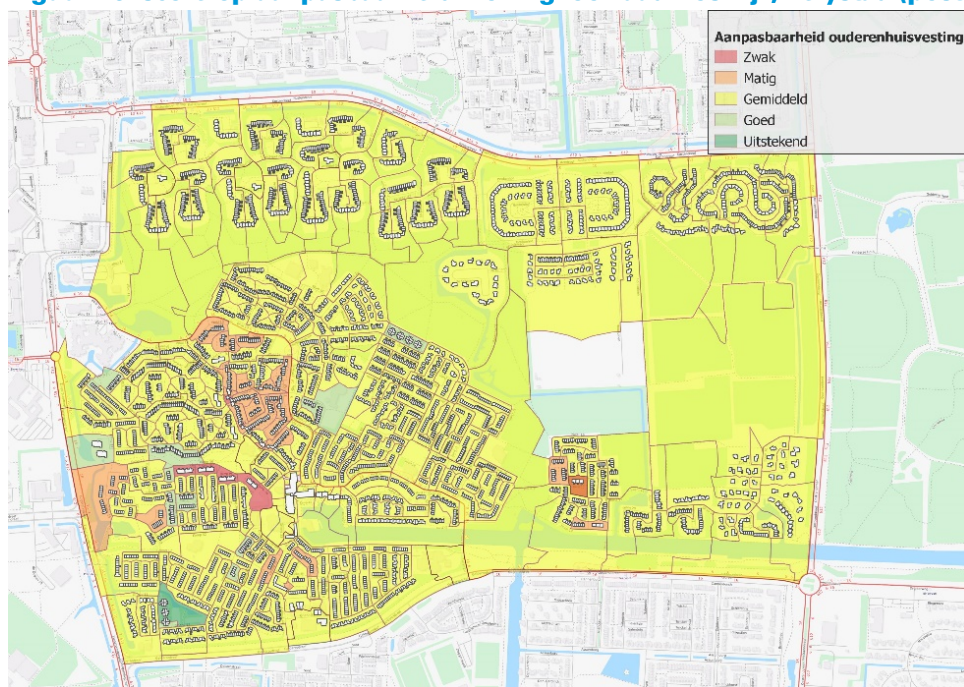
Figuur 9: aanpasbaarheid Boswijk in kaart, Lelystad



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

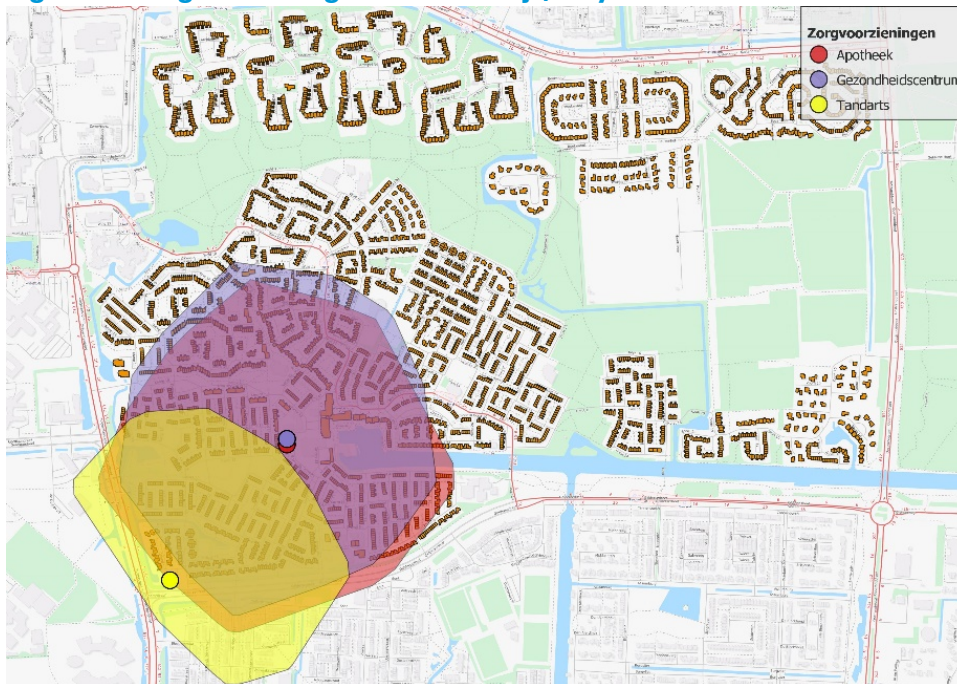


Bron: Stec Groep (2020).

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

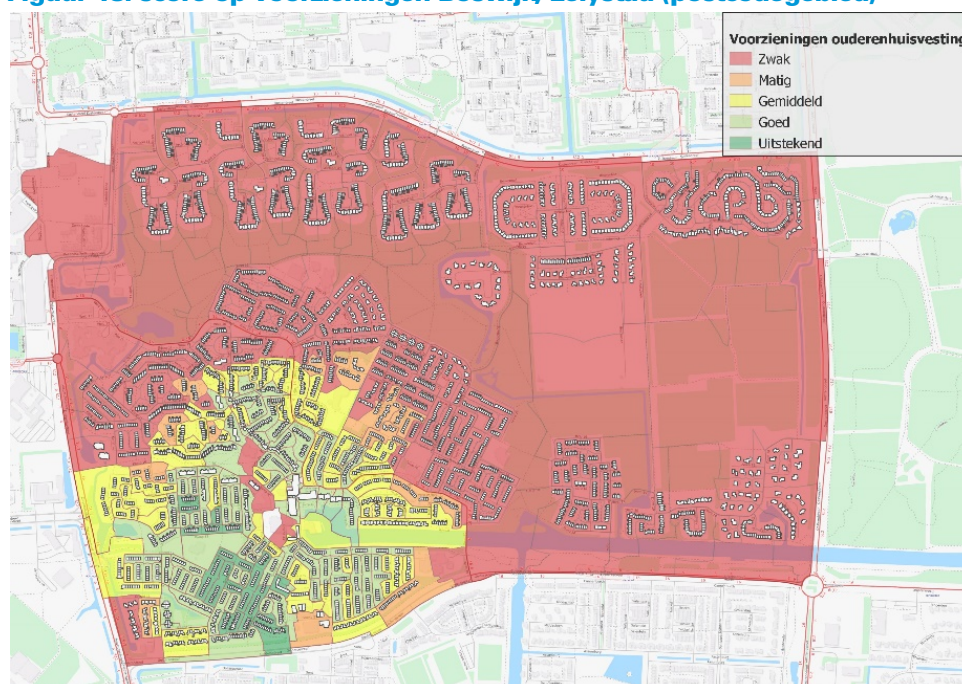


Bron: Stec Groep (2020).

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).

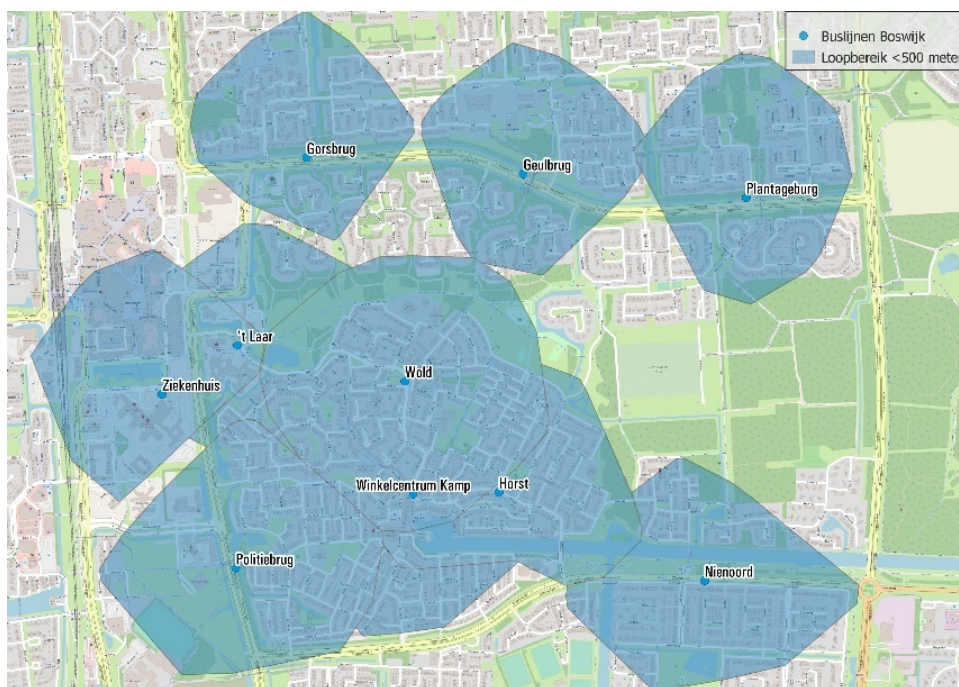
7.3 Fysieke omgeving

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 weergegeven. 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

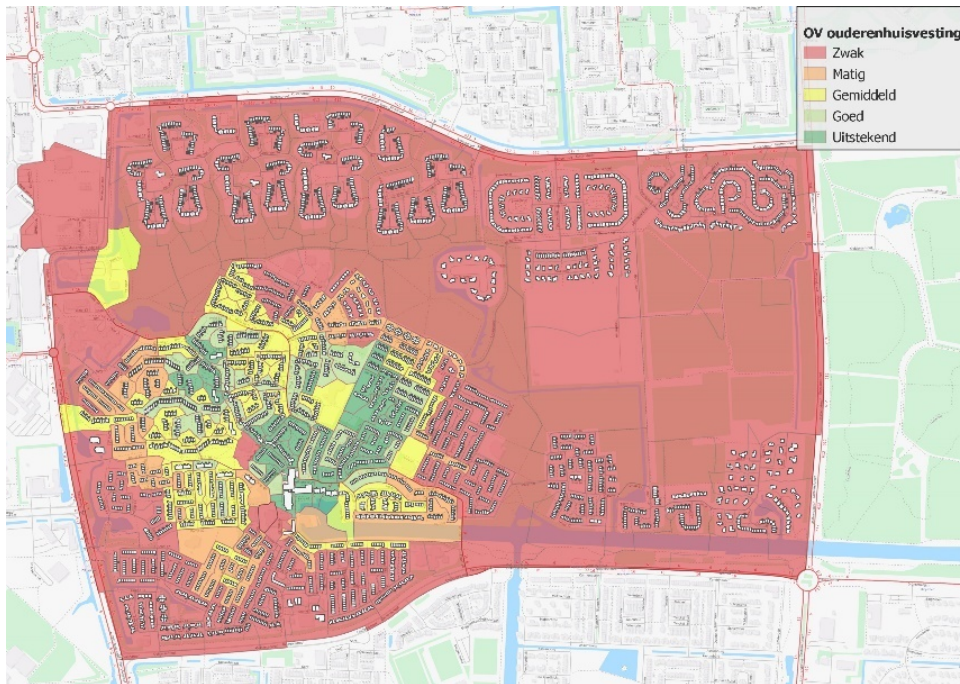


Bron: Stec Groep (2020).

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)



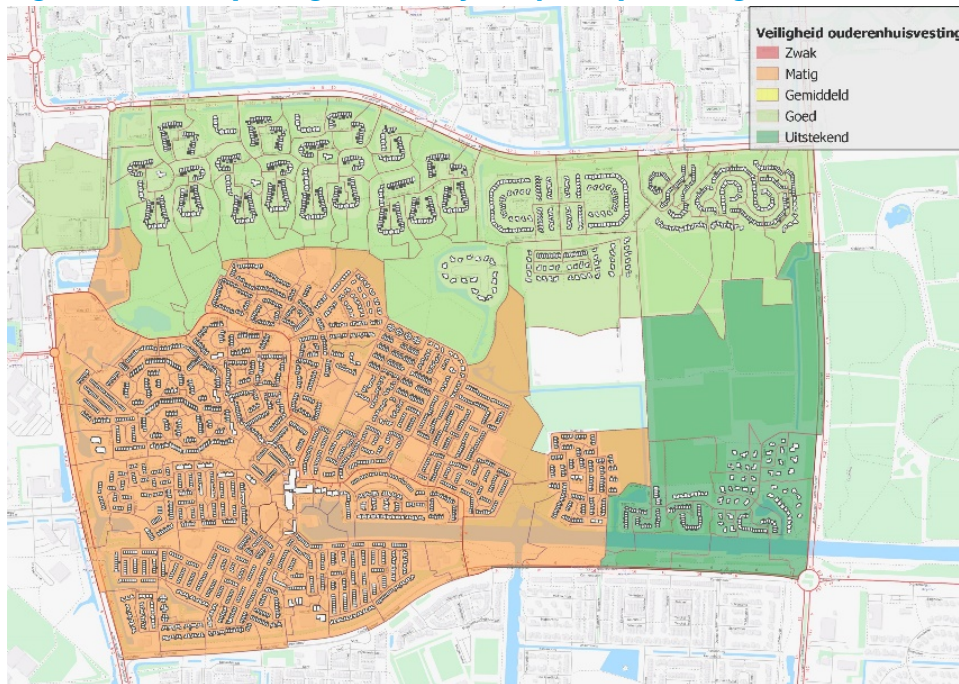
Bron: Stec Groep (2020).

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 vijf puntsschaal 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.

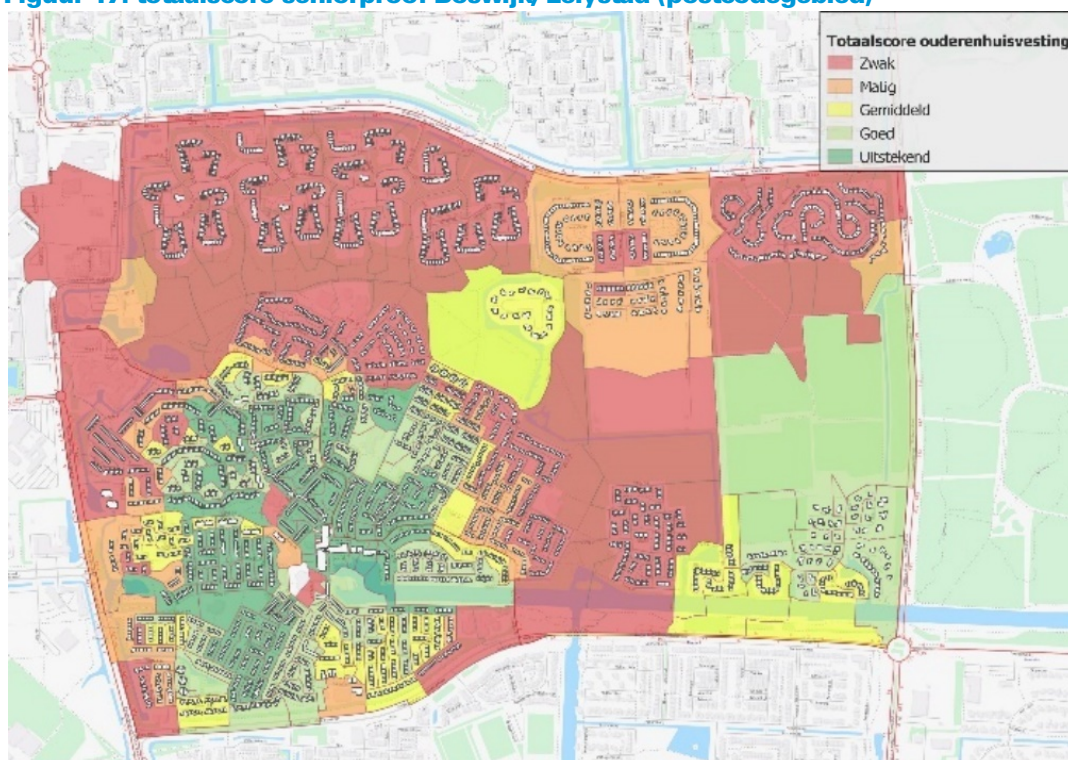
Deze benadering voor de geschiktheid/potentie voor ouderenhuisvesting is theoretisch, waarbij figuur 17 de cumulatieve uitkomst van de vijf puntsschaal van voorgaande analyses / kaarten weergeeft. De praktijk is echter weerbarstiger. Zo kan één persoon een heel andere waarde toekennen aan het belang 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.

Vooraf 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 maatwerkarrangement en	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).

Bijlage 6

Wijzigings- notitie 2024

In deze wijzigingsnotitie 2024 worden de inhoudelijke wijzigingen, en toevoegingen, in de herijkte woonvisie 2022-2027 benoemd en toegelicht. Deze worden per hoofdstuk, per pagina, opgesomd. Alle wijzigingen zijn gemaakt ten opzichte van de publieksversie d.d. 8 maart 2022.

Naast inhoudelijke wijzigingen zijn er ook enkele grammaticale en tekstuele wijzigingen in de herijkte versie van de Woonvisie toegepast. Het gaat hier alleen om grammaticale correcties en wijzigingen die de leesbaarheid verbeteren. Omdat de inhoudelijke strekking van de teksten niet verandert door deze correcties worden deze niet meegenomen in de opsomming hieronder.

Wijzigingen

Hoofdstuk 2

- De uitwerking van de omgevingsvisie wordt nader toegelicht;
- De groeiambitie is van 100.000 naar 120.000 inwoners bijgesteld vanwege de nieuwe ambities uit LNL;
- Verwijzing naar de groeiambitie uit het Raadsakkoord 2022-2026 is toegevoegd;
- Leeswijzer herijkte woonvisie is toegevoegd aan de inleiding.

Hoofdstuk 3

De paragraaf Participatie hebben we hoog in het vaandel is aangevuld met de uitgangspunten voor participatietrajecten bij woningbouw.

Hoofdstuk 4

Groeiambitie

- Het raadsbesluit 1.11 diversiteit op straatniveau is verwijderd. Dit is vervangen door de Lelystadse mix;
- In de paragraaf Woningbehoefte op basis van de drie scenario's waren drie woningbouwscenario's uitgewerkt. Door de gemaakte keuzes in de MRA Woondeal, de inzet bij LNL en de koers van de raad is daarin een duidelijke keuze gemaakt. In het woningbouwprogramma wordt gestuurd op de inzet in variant 3;
- De paragraaf Verdiepend Woononderzoek is toegevoegd aan het subhoofdstuk 4.1 Nieuwbouw van woningen. Deze vervangt de alinea; Gemeentelijke ambities bepalend voor het woningbouwprogramma. In deze nieuwe paragraaf wordt een samenvatting met de conclusies uit het woonbehoefteonderzoek uit 2024 gegeven. Dit onderzoek is ook gebruikt bij de herijking van de woonvisie 2022-2027;
- Figuur 1: Schets van mogelijke locaties in relatie tot woningbouwambitie

is uit de woonvisie gehaald. Deze was niet actueel meer. Via de woningbouwprogrammering in de kwartaalrapportage wonen, wordt verwezen naar de stand van zaken, achteraf per kwartaal.

Bestaande stad

- Het raadsbesluit 1.19 differentiatie doelgroepen is verwijderd. Dit is vervangen door de Lelystadse mix;
- Onder het kopje 'er ligt een belangrijke opgave in de revitalisering van de '70/'80 wijken' zijn enkele toevoegingen aangebracht. Deze toevoegingen zijn gedaan omdat de wijkaanpak vanuit het Volkshuisvestingsfonds in uitvoering is;
- De alinea over het programma IGLO is aangepast. De programmanaam IGLO is vervangen door de nieuwe naam van het programma; Samen Lelystad Oost. En de tekst is aangepast naar de huidige stand van zaken van het programma;
- In de alinea particuliere ontwikkeling en community vorming is de informatie over CPO's en nieuwe initiatieven geactualiseerd.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

- Het raadsbesluit 1.27 uitbreiding twee componenten is verwijderd. Dit is vervangen door de Lelystadse mix;
- De paragraaf regie woonruimteverdeling is geactualiseerd met de toevoeging van de ingestelde opkoopbescherming en de voorrangsregeling voor cruciale beroepsgroepen;
- Aan de paragraaf woonwagenstandplaatsen zijn enkele toevoegingen aangebracht. Deze zijn toegevoegd vanwege het vaststellen van het woonwagen- en standplaatsenbeleid d.d. 23-04-2024;
- In de paragraaf Vergunninghouders en arbeidsmigranten is de tekst: '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.’ Aangepast naar: ‘De komende jaren zal de werkgelegenheid in Lelystad verder toenemen. We gaan ervan uit dat er daardoor extra vraag zal zijn naar woonruimte. Gelet op de gespannen arbeidsmarkt betekent dat deels ook dat er extra arbeidsmigranten nodig zijn. In dit licht is het nodig om voldoende betaalbare en specifieke huisvesting voor deze doelgroep te realiseren.’ Het gaat hier alleen om een tekstuele wijziging, de inhoud van de tekst is niet van strekking veranderd.

Duurzaamheid

- Het streefjaar voor de asbestsanering is gewijzigd van 2023 naar 2028. De raad is hierover geïnformeerd middels een informatienota in het derde kwartaal van 2024;
- De subparagrafen Woningcorporaties en Particuliere woningeigenaren onder Energietransitie zijn vervangen met uitleg over de Transitievisie Warmte Lelystad 2020-2050. Hier wordt in de nieuwe tekst actief naar verwezen;
- De subparagrafen klimaatadaptatie en Biodiversiteit en stadsnatuur zijn bij elkaar gebracht met een actieve verwijzing naar Agenda Natuur. De inhoud van de woonopgaven die hieronder vielen zijn inmiddels geland in de Agenda Natuur;
- De sub-paragraaf Circulaire bouw is vervangen door de sub-paragraaf Circulaire economie. In de voorgaande versie werden alleen de lokale doelstellingen en opgaves benoemd, in de nieuwe paragraaf wordt ook verwezen naar de landelijke opgaves en doelstellingen op het gebied van circulariteit, en de doorvertaling naar de Lelystadse duurzaamheids- en woonambities.

Wonen voor mensen met een zorgvraag

- Er wordt actief verwezen naar de aanstaande Woonzorgvisie waarin een extra verdieping van dit hoofdstuk komt;
- Informatie over de lening toekomstbestendig wonen is toegevoegd.

Hoofdstuk 5: uitvoeringsagenda

- Aan de uitvoeringsagenda is een extra kolom toegevoegd waarin de stand van zaken, indien van toepassing, wordt vermeld;
- Actiepunt 5: Nota gronduitgifte; periode van 5 jaar is eruit gehaald. Dit vanwege de huidige stand van zaken;
- Actiepunt 21 toegevoegd: In 2026 zijn wijkaanpakken voor Lelystad-Oost ontwikkeld en geïmplementeerd. De wijkaanpak is een bundeling van bestaande plannen en ambities, aangevuld met nieuwe initiatieven (w.o. Programma's als Samen Lelystad Oost en het VHF) en geconcretiseerd in een integrale programmering per wijk en buurt. Op deze manier komen we tot een samenhangende aanpak en focus per wijk en buurt. Is toegevoegd aan de uitvoeringsagenda;
- Actiepunt 25: Afspraken corporatie over specifieke zorggroepen; In de toelichting van het actiepunt is de woonzorgvisie toegevoegd;
- Actiepunt 26: Afwegingskader: Deze is aangepast. Dit omdat er in 2023 een afwegingskader is vastgesteld;
- Actiepunt 34 toegevoegd: We verkennen welke financiële mogelijkheden er zijn om de realisatie van groen in en om de stad te bekostigen gekoppeld aan de woningbouwopgave is toegevoegd aan de uitvoeringsagenda.

Hoofdstuk 6: Woningbouwprogrammering

Dit hoofdstuk is in het geheel herschreven. In de afgelopen twee jaar is er veel veranderd waardoor een volledige herziening nodig was. De relevante ontwikkelingen en hoe dit in de update van de woningbouwprogrammering is verwerkt worden uitvoerig in de inleiding van hoofdstuk 6 uiteengezet.

Bijlage 7

Plancapaciteit

De plancapaciteit is een dynamisch stuk. Het is een overzicht waarbij initiatieven per locatie worden benoemd met een onderverdeling in harde plancapaciteit en zachte plancapaciteit (mogelijke ontwikkellocaties) en de bijbehorende soorten woningen. Het college actualiseert de plancapaciteit elk kwartaal.

De plancapaciteit heeft geen directe juridische status. Aan vermelding op de lijst van ontwikkellocaties kunnen betrokken partijen geen rechten ontleen; de aantallen woningen die bij elke locatie zijn genoemd zijn indicatief.



WBcode	WBnaam	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.	Locatie Totaal	Sociale huur	Middel dure huur	Dure huur	Huurprijs onbekend	Huur/Koop onbekend	Goedkope koop	Betaalbare koop	Dure koop	Koopprijs onbekend	Klassen totaal
1110	Stationsgebied Hanzepark				100		150				250	75	25				25	50	75		250
1120	Stationsgebied Rechtbank										0								0		0
1130	Stationsgebied Getronics						210				210	34	11				28	55	82		210
1210	Theaterkwartier Bouwveld II Binnenhof		50								50	0						10	40		50
1220	Theaterkwartier Bouwveld III	62									62	0	10	52					0		62
1230	Theaterkwartier Bouwveld IV - V					200					200	60				56			84		200
1240	Theaterkwartier Bouwveld VI			65							65	65							0		65
1250	De Trommel					100					100	30	10	8			12	15	25		100
1300	Stadshart-Oost						500	600			1100	330				11	220	176	363		1100
1310	Parkwijk		38								38	0							10	28	38
1350	Parkeerterrein locatie MBO				100						100	95	5						0		100
1411	Hema-locatie		24								24	0	24						0		24
1413	Muntstraat 219 ABN-AMRO			12							12	0				12			0		12

1419	Winkeltransformatie Stadshart			50	50	50	50				200	0				200			0		200
1440	Zilverpark-West							90			90	27	9	7			11	14	22		90
1500	Zorgcampus						104	177	146		427	128	42	34			51	65	107		427
1610	Campus Eureka	42									42	0						36	6		42
1620	Campus gebouwen B-G	66	210								276	276							0		276
1630	Campus Midden						416				416	0					100	266	50		416
2112	Bataviahaven blok 2B			32							32	0							14	18	32
2120	Bataviahaven blok 3-5				100	176					276	0	73	37				62	104		276
2200	Waterfront								1000		1000	300	100	80			120	150	250		1000
3122	Warande De Olmen	126	1								127	0							127		127
3123	Warande Buizerdweg			31							31	0							4	27	31
3131	Warande Klein Nooten	14		58	26						98	14							14	70	98
3132	Warande Groot Nooten			227	46						273	70							46	157	273
3133	Warande Het Eiland			48							48	0							48		48
3134	Warande De Elzen				77						77	0							0	77	77
3200	ZuiderC					550	550	550	550		2200	660	220	176			264	330	550		2200
3211	Waterkop CPO					232					232	0						116	116		232
4110	Houtribhoogte	60		31	25						116	0						16	100		116
4210	Schoener-West	6									6	0							6		6
4320	Kempenaar 01								200		200	60	20	16			24	30	50		200
4411	Werkeiland Levago					40					40	12	4	3			5	6	10		40
4412	Werkeiland Sluisstraat								24		24	0							0	24	24
4413	Werkeiland Havenzicht			23							23	0				23			0		23
4421	Binnendijk Skatepark				80						80	80							0		80
4422	Binnendijk Groupius					40					40	0			40				0		40
4430	Ringdijk 48		11								11	0	4	7					0		11
5110	De Veste 10				48						48	0					40	8	0		48

5120	SGL-locatie				229						229	200						0	29	229	
5200	Lelycentre							250	250		500	0			500			0		500	
5210	Lelycentre Maerlant 16 Woonfront				260						260	60	200					0		260	
5220	Lelycentre Zuiderwagenplein 1			42							42	0	42					0		42	
5230	Lelycentre Uiterton				173						173	173						0		173	
5310	Buitenhof	126	4	22							152	0					12	140		152	
5320	Kustendreef- Schapenweide					21					21	21						0		21	
5410	Wold 11			49							49	0					2	47		49	
5411	Wold 11 CPO						8				8	0					8	0		8	
5510	Entree Larserdreef				26						26	26						0		26	
6110	De Akker				250		150		150		550	165	55	44			66	83	137	550	
6120	Houtribweg - Zuigerplasdreef						100	100			200	60	20	16			24	30	50	200	
6130	Flevo Marina - Houtribweg								100		100	30	10	8			12	15	25	100	
9300	Perspectief Wenkt										0									0	
9100	Overige opgeleverde woningen	30									30					7		2	16	5	30
	Aantal woningen	532	338	690	1.590	1.409	2.238	1.767	2.420	-	10.984	3.051	884	488	40	809	1.002	1.557	2.718	435	10.984
	Percentage hard/zacht	100%	100%	90%	70%	60%	50%	40%	30%												