



Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
Nieuwbouw van woningen	3
Woningbouwprognose.....	3
Voortgang nieuwbouw.....	4
Voortgang ontwikkellocaties	5
Turbolocaties en CPO woningbouw	7
Nieuwbouwprojecten sociale woningbouw.....	7
Bestaande woningvoorraad	8
Aantal sociale huurwoningen	8
Rapportage woonruimteverdeling.....	8
Prestatieafspraken woningcorporaties	8
Betaalbaarheid en beschikbaarheid.....	8
Vorrang beroepsgroepen	8
Arbeidsmigranten	8
Taakstelling vergunninghouders.....	9
Bijlagen	9
Bijlage 1: totaaloverzicht woningbouwprognose 2024-Q2	9
Bijlage 2: actuele overzichtskaart.....	9
Bijlage 3: rapportage woonruimteverdeling Centrada 2023 (los bijgevoegd).....	9

Inleiding

Met deze kwartaalrapportage wordt de raad geïnformeerd over de woningmarkt in Lelystad in Q2-2024.

Nieuwbouw van woningen

Woningbouwprognose

Vanaf begin 2024 wordt per kwartaal een actuele woningbouwprognose opgeleverd, op basis van de op dat moment bekende voortgang van de vastgestelde woningbouwlocaties. Het eerste overzicht is gepresenteerd in een afzonderlijke raadsinformatienota d.d. 23 april 2024. Daarin is aangegeven dat de woningbouwprognose met ingang van 2024-Q2 onderdeel wordt van de Kwartaalrapportage Wonen.

Het totaaloverzicht van de Woningbouwprognose 2024-Q2 is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze kwartaalrapportage. Als bijlage 2 vindt u daarbij ook de actuele overzichtskaart. De gegevens uit de Woningbouwprognose worden ook actueel bijgehouden op www.plancapaciteit.nl. Deze actualisatie heeft op 1 juli jl. plaatsgevonden.

Toelichting/definitie:

- Woningbouwplannen worden opgenomen vanaf het moment dat hierover een eerste besluitvorming heeft plaatsgevonden, zoals een collegebesluit, een raadsbesluit of een directiebesluit. Bijvoorbeeld een besluit over een (ontwerp)bestemmingsplan, voorbereidingskrediet, grondexploitatie, vergunningaanvraag of toets via het loket nieuwe initiatieven.
- Indien plannen in voorbereiding nog niet concreet zijn uitgewerkt en er sprake is van een bandbreedte qua aantallen woningen, dan wordt het aantal woningen behoudend ingeschat en wordt hiervan het laagste aantal woningen opgenomen.
- De aantallen per jaar betreffen de verwachte oplevering van woningen; als criterium voor oplevering geldt de aanmelding in de BAG.

Hieronder een korte toelichting op de hoofdpunten uit het overzicht.

Huidige stand planvoorraad

De huidige stand van de planvoorraad is weergegeven in bijlage 1: Woningbouwprognose 2024-Q2. De voortgang van de projecten is bijgewerkt op basis van de beschikbare informatie op 1 juli 2024.

Tijdens de voorbereiding van projecten komen voortdurend kleine aanpassingen in projecten voor; die worden niet specifiek vermeld. Alleen bij grotere veranderingen in de planning, het aantal woningen of de woningdifferentiatie in projecten worden deze specifiek toegelicht.

Wijzigingen t.o.v. vorig overzicht:

In Q2 zijn de volgende wijzigingen in de woningbouwprognose doorgevoerd:

- Er zijn 3 nieuwe woningbouwlocaties toegevoegd, voor in totaal 129 woningen.

Verdere ontwikkelingen:

- Recent is gebleken dat een aantal woningen in transformatieprojecten niet zijn meegenomen in de rapportages over opgeleverde woningen. Deze 'extra' woningen zullen in 2024 alsnog administratief worden verwerkt zodra helder is wat de aantallen exact zijn en worden in de tweede helft van dit jaar toegevoegd aan de woningbouwprognose.
- Het woningbouwproject 1620: Campus gebouwen B-G (Centrada) heeft door het natte voorjaar enige vertraging opgelopen. De planning om alle woningen in 2024 op te leveren staat daardoor onder druk. Er is een reële kans dat een deel van deze woningen daardoor niet eind 2024, maar in 2025-Q1 wordt opgeleverd.

Inschatting waarschijnlijkheid / zacht-hard

Net als in het vorig overzicht (2024-Q1) is de inschatting van de waarschijnlijkheid nog indicatief per jaarschijf ingevuld. Plannen op korte termijn zijn redelijk voorspelbaar, bij woningbouwplannen verder in de toekomst moeten nog veel randvoorwaarden worden ingevuld en is de realiseerbaarheid minder zeker.

Momenteel wordt een monitoring op basis van mijlpalen in de planvoorbereiding uitgewerkt (bijvoorbeeld vaststelling omgevingsplan e/o bouwvergunning, realisatie verkooppercentage, start bouw etc.). Daarmee kan de waarschijnlijkheid gebaseerd worden op de concrete voortgang per plan. In Q2-Q3 wordt dit ingericht en wordt er proefgedraaid. De verwachting is dat dit vervolgens aan de woningbouwprognose kan worden toegevoegd.

Bouwen in de Lelystadse mix

Bij alle nieuwe woningbouwplannen is het uitgangspunt dat er wordt gebouwd volgens de Lelystadse mix. In 2024-Q2 is dit uitgewerkt en vastgelegd in de 'Beleidsregel betaalbaar bouwen en bewonen Lelystad 2024' en de 'Verordening vereveningsfonds betaalbare woningbouw Lelystad 2024'.

In grote lijnen sluit de actuele planvoorraad aan bij de gewenste differentiatie. Daarbij twee kanttekeningen:

- Bij een deel van de 'nieuwe' plannen, die nog niet concreet zijn uitgewerkt, is voorlopig de verdeling gehanteerd conform de mix. Bij uitwerking van de plannen kan nog blijken dat dit soms niet gerealiseerd kan worden.
- Bij een klein deel van de - voor de beleidsregel vastgestelde - plannen is het deels nog niet duidelijk in welke prijsklassen woningen worden gerealiseerd. Voor deze categorie 'onbekend' kan soms nog worden gestuurd, maar dit wordt deels ook beperkt door eerder vastgelegde afspraken.

Voortgang nieuwbouw

Vergunde wooneenheden

In de eerste helft van 2024 zijn voor 415 nieuw te bouwen wooneenheden vergunningen verleend; in 2023 waren dat er 86.

Vergunde wooneenheden Q1-Q2 2024	2^1kapper	appartement	rijwoning	vrijstaand	Totaal
Boswijk		3			3
dure huur		3			3
Buitenhof				2	2
dure koop				2	2
Groene Velden				1	1
dure koop				1	1
Kustwijk		16		1	17
dure koop				1	1
middenhuur		16			16
Stadshart		11			11
goedkope koop		8			8
middenhuur		3			3
Warande	18	33	62	8	121
betaalbare koop		27			27
dure koop	18	2	14	8	42
goedkope koop		4			4
sociale huur			48		48
Zuiderzeewijk		260			260
middenhuur		230			230

sociale huur		30			30
Eindtotaal	18	323	62	12	415

Bron: gemeente Lelystad d.d. 11/072024

Opgeleverde woningen

In de eerste helft van 2024 zijn 225 woningen opgeleverd; in 2023 waren dat er 186.

Opgeleverde woningen Q1-Q2 2024	2^1kappe r	appartement	rijwoning	vrijstaand	Totaal
Buitenhof				8	8
dure koop				8	8
Stadshart	10	171	16	1	198
dure koop	10	4	16	1	31
goedkope koop		55			55
middenhuur		112			112
Warande				18	18
dure koop				18	18
Zuiderzeewijk		1			1
middenhuur		1			1
Eindtotaal	10	172	16	27	225

Bron: gemeente Lelystad d.d. 08/07/2024

Voortgang ontwikkellocaties

Vanaf 2022 zijn naar aanleiding van een verkenning een aantal van onderstaande 15 ontwikkellocaties in voorbereiding genomen. De raad werd hierover op 5 januari 2022 geïnformeerd door middel van een raadsinformatienota. Sindsdien is per kwartaal de voortgang van deze ontwikkellocaties afzonderlijk in beeld gebracht in de kwartaalrapportage wonen. Onderstaand de stand van zaken per 30 juni 2024.

Deze ontwikkellocaties zijn in de woningbouwplannen inmiddels onderdeel van de 'reguliere' woningbouwprognose. Met ingang van het volgende kwartaal wordt hierover dan ook niet meer afzonderlijk gerapporteerd. Uiteraard wordt er wel melding gemaakt van grotere afwijkingen in de voortgang – net zoals dit bij andere woningbouwprojecten gebeurt.

Voortgang 15 ontwikkellocaties Q2 2024

Locatie	aantal woningen (ca.)	Eigendom*	status	planning vergunningverlening
1 Houtribweg/Zuigerplasdreef	Nnb	P		Nnb
2 Binnendijk (skatepark)	160	G	Deze ontwikkeling betreft een samenwerking met Centrada voor sociale woningbouw. De ontwerpfase is bijna afgerond. Voldoende tijd voor een gedegen participatieproces is van belang om tot een gedragen ontwikkeling te komen.	Nnb
3 Noordersluis (fietscross)	-	G	Uit onderzoek is gebleken dat deze locatie ongeschikt is als woningbouwlocatie.	-
4 De Veste 10 - Kam & Bronotte	48	G	Tenderproces is afgerond. Gunning aan	2024

Locatie	aantal woningen (ca.)	Eigendom*	status	planning vergunningve riening
			ontwikkelaar heeft plaatsgevonden. Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor het zomerreces aan raad aangeboden ter besluitvorming. In Q3 wordt naar verwachting proces kooprealisatieovereenkomst afgerond.	
5 Stationsgebied, (deelgebieden Getronics, Rechtbank, Hanzepark)	525	div	Er wordt binnenkort een overeenkomst met Centrada gesloten voor de bouw van 107 sociale woningen in Hanzepark. De start bouw is december 2024. Voor het overige deel van Hanzepark wordt verwacht eind 2024 een Tenderprocedure te kunnen opstarten. Het overig programma voor de rechtbanklocatie en de voormalige Getronics locatie volgen na de aanbesteding van het Hanzepark.	2024- 2029
6 Entree, Larserdreef / Zaanstraat	25-50	G	Intentieovereenkomst is getekend. De ontwerpfase is gestart. Het proces nieuw Omgevingsplan opstellen is opgestart.	2025
7 (deel van) Gemeentelijk gebouw De Trommel	Nnb	G	Informatienota stand van zaken ontwikkeling de Trommel, inclusief poppodium wordt voor het zomerreces aan de raad toegezonden.	Nnb
8a Locatie voormalige VO Arcus	400	div	Er is een NvU in procedure voor de toekomstige ontwikkeling voor o.a. de Arcus locatie. Deze NvU zal verder worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig programma van eisen waarna de ontwikkeling kan worden aangevangen. De verwachting is dat eind 2024/begin 2025 een vastgesteld stedenbouwkundig programma van eisen is vastgesteld. Voor de Arcus locatie zijn maximaal 400 woningen geprogrammeerd.	2025- 2032
8b ABC locatie, Agoradek en parkeerterrein locatie MBO	750	P	Zodra NvU is vastgesteld zullen de plannen verder worden ontwikkeld met als doel om vanaf begin 2026 te starten met de bouw van de eerste fase. Doorloop waarschijnlijk tot 2032.	2026- 2032
9 Locatie voormalige VO SGL	200	div	Stand van zaken, zie onder het kopje 'turbolocaties'.	Nnb
10 Locatie voormalige VO Rietlanden	Nnb	G	De sloop van de voormalige school De Rietlanden start naar verwachting september 2024. Dit is vooruitlopend op een gebiedsontwikkeling die nog plaats moet vinden. De Nota van uitgangspunten voor deze ontwikkeling is in januari 2024 vastgesteld door de raad. De grondexploitatie is mei 2024 vastgesteld door de raad. De aanbesteding voor deze ontwikkeling is in februari 2024 gestart. Definitieve gunning aan een ontwikkelaar vindt naar verwachting juli 2024 plaats	Nnb
11 Bedrijventerrein Kempenaar 04	-	P	Deze locatie is niet meer beschikbaar als potentiële woningbouwlocatie.	-
12 Hanzepark (voldjes langs spoor)	-	G	Deze locatie is samengevoegd met nummer 5 (Stationsgebied).	
13 De Akker	Nnb	P	Stand van zaken, zie onder het kopje 'turbolocaties'.	Nnb
14 Flevo Marina, Houtribweg/Haven	Nnb	P	Gemeente is in afwachting van actie initiatiefnemer.	Nnb
15 Pannenkoekenhuis Dubbel- Op, Woldpark	Nnb	P	Stand van zaken, zie onder het kopje 'turbolocaties'.	Nnb

*P= particulier, G= gemeente, div=diverse eigenaren

Turbolocaties en CPO woningbouw

De Akker

De beoordeling van de aanmelding CPO is afgerond op basis van de eisen die de gemeente aan de voorzijde heeft gesteld. Besluitvorming over de aanmeldingen heeft plaatsgevonden. Het gesprek met het CPO initiatief en andere partijen voor de locatie De Akker wordt verder opgepakt.

Dubbel-Op/Woldpark

De aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 49 appartementen zit in de afrondende fase. De raad heeft ingestemd met het geven van een verklaring van geen bedenkingen. De omgevingsvergunning is gepubliceerd en wordt in september verleend. Daarna kan de bouwvoorbereiding starten. Naar verwachting is start bouw Q1 2025. Voor de CPO-locatie is een initiatiefnemer geselecteerd, waarmee de haalbaarheid voor woningbouwontwikkeling wordt onderzocht. Naar verwachting wordt in Q3 2024 een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. De verplaatsing van 4 Fusion is in het kadernota-voorstel meegenomen, deze is op 2 juli 2024 vastgesteld, inclusief een voorstel voor een tijdelijke locatie voor 4 Fusion om de woningbouwversnelling mogelijk te maken

Parkeerterrein locatie MBO – Theaterkwartier

Zodra de NvU is vastgesteld zullen de plannen verder worden ontwikkeld met als doel om vanaf begin 2026 te starten met de bouw van de eerste fase. Doorloop waarschijnlijk tot 2032.

De Waterkop

Om mee te kunnen doen als CPO moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. 5 CPO's voldeden hieraan en zij hebben gezamenlijk een startgesprek met RVB, als grond eigenaar, gevoerd. De CPO's brengen hun wensen verder in beeld over gewenste aantallen en typen woningen, ruimtegebruik etc. Eind juni voldeden ook nog 3 andere CPO's aan de voorwaarden waarop een met hen een startgesprek met RVB is ingepland. Ook hen wordt gevraagd hun wensen verder in beeld te brengen. Omdat er nu meerdere groepen zijn wordt de Mastervisie voor de Waterkop de komende tijd verder uitgewerkt. De wensen van de CPO's worden hierin zoveel mogelijk meegenomen. Net als voor de rest van Lelystad geldt dat het uitgangspunt is: bouwen in de mix.

SGL locatie

Op de SGL-locatie is sprake van verschillende ontwikkelingen. Zoals de mogelijkheid voor een tijdelijke school, de planvoorbereidingen van ca. 200 woningen voor Centrada en een CPO van ca. 25 woningen. De inpassing van de bouwopgaven op de locatie SGL Kofschip is afhankelijk van de huidige voorzieningen in en om dit gebied. Dat zijn onder andere de hindercontouren van het spoor en de uitkomsten van diverse benodigde onderzoeken zoals flora en fauna alsmede de benodigde planologische procedures. Deze resultaten geven inzicht op de planvoorbereiding en realisatie met bijbehorende planning.

Nieuwbouwprojecten sociale woningbouw

In 2024 verwacht Centrada de volgende nieuwbouwwoningen op te leveren:

Opgenomen in prestatieafspraken 2024	Aantallen	Status
Hooge Bomen	210	Hiervan zijn 29 woningen inmiddels opgeleverd en 181 woningen zijn nog in aanbouw.
Totaal	210	

Bron: Centrada 11/07/2024

Bestaande woningvoorraad

Aantal sociale huurwoningen

Elk kwartaal wordt het aandeel sociale huurwoningen in kaart gebracht. Onderstaande gegevens zijn gebaseerd op informatie die ons is verstrekt door de woningcorporaties en particuliere verhuurders.

Sociale huurwoningen per eigenaar*	Aantallen woningen sociale huur	Locatie
Centrada	8.933	Verspreid over de stad
	299	Verplaatsbaar (Lars & Lily)
	8	Woonwagens
	141	Vrije sector
Harmonisch Wonen	209	Waterwijk
Woonzorg Nederland	180	Wooncomplexen: Bovenover, De Uiterdon, Hanzekade
Particuliere verhuurders**	187	Verspreid over de stad
Totaal sociale huur (excl. vrije sector)	9.816	

* Bron: Centrada (17-07-2024), Harmonisch Wonen, Woonzorg Nederland en gemeente Lelystad

** Jaarlijks nieuwe inschatting door consultatie bij bekende verhurende partijen, juli 2024

Rapportage woonruimteverdeling

Jaarlijks wordt door Centrada de rapportage Woonruimteverdeling uitgegeven. De rapportage met de verhuurresultaten is als bijlage 3 bij deze kwartaalrapportage gevoegd.

Prestatieafspraken woningcorporaties

Begin Q3 verwachten we van de drie woningcorporaties een bod voor de prestatieafspraken van volgend jaar. Aan de hand van dit bod, de woonvisie 2022-2027, en de uitgangspunten voor de prestatieafspraken zoals benoemd in de raadsinformatiebrief die in Q2 aan de raad is aangeboden worden de prestatieafspraken gemaakt. De raad krijgt deze in Q4 aangeboden

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Voorrang beroepsgroepen

Op donderdag 16 mei hebben Woningcorporatie Centrada, gemeente Lelystad en schoolbesturen van het primair onderwijs en het voortgezet onderwijs een stap gezet in de aanpak van het leerkrachten-tekort met de ondertekening van het convenant 'Huisvesting leerkrachten met voorrang'. Na een succesvolle pilot van de voorrangsregeling hebben de partners besloten de aanpak op te nemen in een convenant, waarmee de afspraken zijn geborgd. Leerkrachten in Lelystad kunnen hiermee voorrang krijgen op een Lelystadse huurwoning. Aan een overeenkomst voor zorgpersoneel wordt gewerkt.

Arbeidsmigranten

Larserplein - VDVI

Door initiatiefnemer VDVI wordt gewerkt aan het haalbaarheidsonderzoek (voorlopig ontwerp) voor de arbeidsmigrantenhuisvesting. In juli is er een gezamenlijke werksessie geweest met de initiatiefnemer en de gemeente op locatie. De resultaten van de onderzoeken m.b.t. bodem, natuur, verkeer, water, kabels en leidingen en de opbrengst van de werksessie worden gebruikt in de afronding van het haalbaarheidsonderzoek. De planning is dat het haalbaarheidsonderzoek gereed is in najaar 2024.

Lelystad-Zuid- LevelOne

Door initiatiefnemer LevelOne wordt gewerkt aan een haalbaarheidsonderzoek (voorlopig ontwerp) voor huisvesting voor arbeidsmigranten en spoedzoekers in Lelystad-Zuid. De compensatie voor de kiekendief geeft ruimte voor het plan binnen de grenzen van Lelystad-Zuid. De gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) stellen kaders op waardoor de tijdelijke huisvesting optimaal in de planfasering van Lelystad-Zuid past. Het ontwerp voor de migrantenhuisvesting is najaar 2024 gereed.

Swiferringweg – Sabes

Door initiatiefnemer Sabes is een verzoek ingediend voor het realiseren van arbeidsmigrantenhuisvesting aan de Swiferringweg. De gemeente staat neutraal tegenover dit nieuwe initiatief. De initiatiefnemer gaat op verzoek van de gemeente een participatietraject starten om bij omwonenden feedback op het plan op te halen. De uitkomst van het participatietraject wordt door de gemeente meegenomen in het vervolgadvis.

Taakstelling vergunninghouders

De taakstelling voor het eerste half jaar van 2024 is 105 te huisvesten vergunninghouders. Op 30 juni 2024 waren er 62 personen gehuisvest. Hiermee is 59% van de taakstelling over het eerste half jaar gerealiseerd. Per 30 juni 2024 is er een achterstand van 43 personen. Vanwege de achterstand wordt op verzoek van de Provincie een toezichtverslag opgesteld. Dit verslag wordt begin Q3 met de raad gedeeld. In het tweede half jaar moeten er in totaal 122 personen gehuisvest worden.

Bijlagen

Bijlage 1: totaaloverzicht woningbouwprognose 2024-Q2

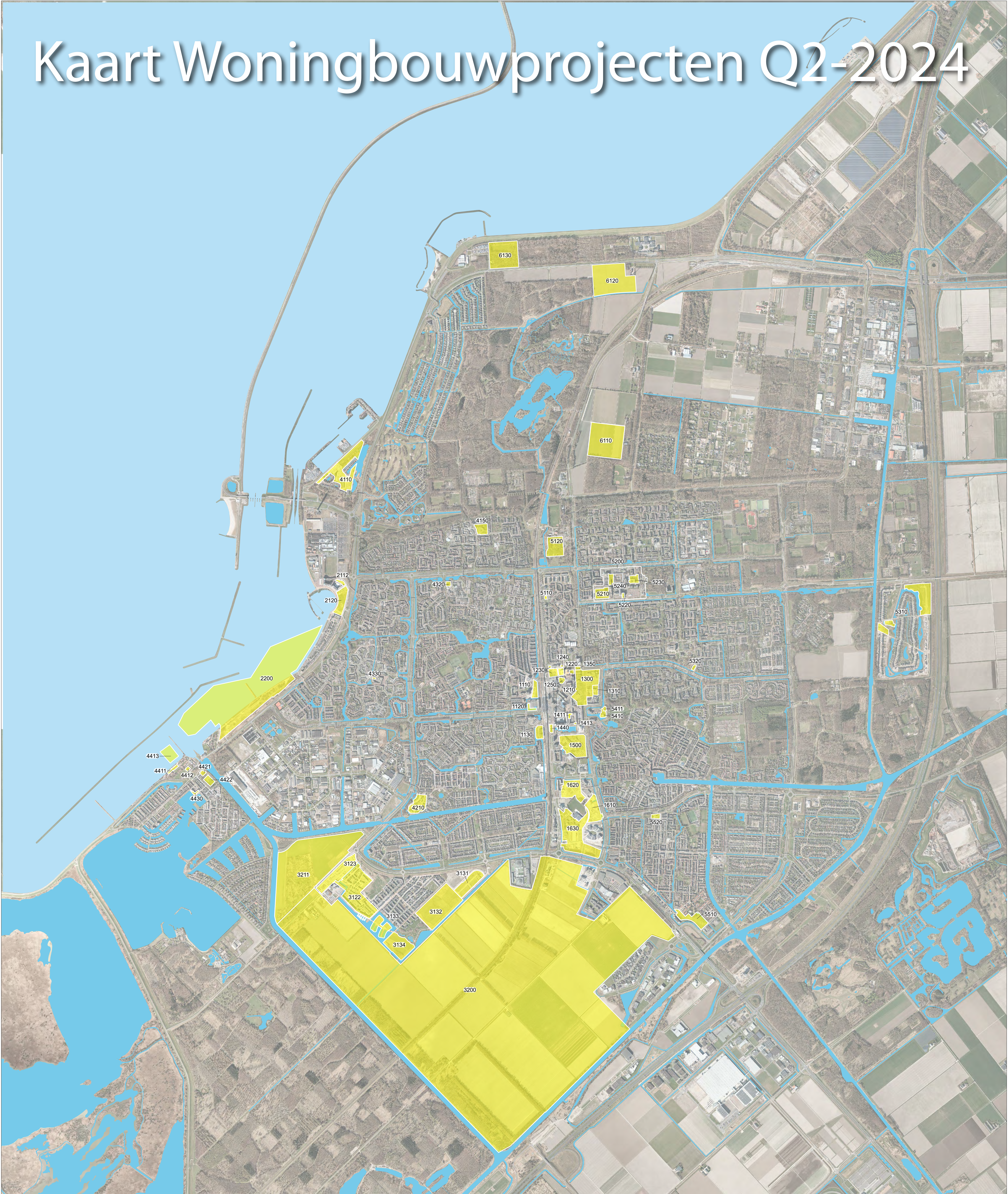
Bijlage 2: actuele overzichtskaart

Bijlage 3: rapportage woonruimteverdeling Centrada 2023 (los bijgevoegd)

WBcod	WBnaam	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Locatie Totaal	Sociale huur	Middeidure huur	Dure huur	Huurprijs onbekend	Huur/Koop onbekend	Goedkope koop	Betaalbare koop	Dure koop	Koopprijs onbekend	Klassen totaal	ToelichtingAantal
										e.v.												
1110	Stationsgebied Hanzepark				107		150				257	82	25				25	50	75		257	Voor aankondiging: woningen worden mogelijk later opgeleverd, dit door de uitlopende planning van de ontwikkelaar/aannemer. Projectmanager moet hier met de ontwikkelaar over gaan afstemmen.
1120	Stationsgebied Rechtbank									65	65	49	16								65	Voor aankondiging: verdeling huurcategorie wordt mogelijk anders. Voor wijziging eerst afstemming met cluster Wonen.
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	Voor aankondiging: woningen worden mogelijk later opgeleverd, dit door de complexiteit van de hellingbaan. Bij de projectmanager ligt de opdracht om een scherpere planning op te stellen, binnen dit gegeven.
1240	Theaterkwartier Bouwveld VI			78							78	78							0		78	65-90 woningen, sociale huur
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	11 appartementen en 14 woningen komen mogelijk te vervallen ivm nieuwe visie (Oost). De woningen van 2023 zijn nog niet afgemeld bij de BAG en worden in de telling van 2024 meegenomen
1350	Parkeerterrein locatie MBO				100						100	95	5						0		100	
1411	Hema-locatie		24								24	0	24						0		24	Bewoners zijn er al sinds 2023. Volgens BAG zijn de woningen in Q2 opgeleverd.
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	Minimaal 416 woningen, kan door tender hoger uitkomen.
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	2000	3000	900	300	240			360	450	750		3000	
3122	Warande De Olmen	126		1							127	0							127		127	
3123	Warande Buizerdweg			40							40	0							12	28	40	
3131	Warande Klein Nooten	14		82							96	14							12	70	96	
3132	Warande Groot Nooten			227	46						273	70							46	157	273	
3133	Warande Het Eiland			48							48	0							48		48	
3134	Warande De Elzen				16	61					77	0							0	77	77	
3200	ZuiderC					550	550	550	550	11000	13200	3960	1320	1056			1584	1980	3300		13200	
3211	Waterkop CPO					232					232	0						116	116		232	
4110	Houtribhoogte	60		31	25						116	0						16	100		116	Voor aankondiging: woningen worden mogelijk later opgeleverd, dit door uitloop in de planning van de ontwikkelaar/aannemer. Projectmanager gaat met de ontwikkelaar afstemmen.
4150	Karveel 39 Triade				50						50	15	5	12			6	8	4		50	
4210	Schoener-West	6									6	0							6		6	
4320	Kempenaar 01								200		200	60	20	16			24	30	50		200	
4330	Jol 37 - optoppen				12						12					12					12	
4411	Werkeiland Levago					40					40	12	4	3			5	6	10		40	
4412	Werkeiland Sluisstraat								24		24	0							0	24	24	Er loopt momenteel een Bibob procedure
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	

WBcod	WBnaam	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.	Locatie Totaal	Sociale huur	Middeidure huur	Dure huur	Huurprijs onbekend	Huur/Koop onbekend	Goedkope koop	Betaalbare koop	Dure koop	Koopprijs onbekend	Klassen totaal	ToelichtingAantal
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	Hier geen netto toevoeging woningvoorraad vastleggen (ivm 80 te slopen woningen), maar de 173 nieuwe woningen die worden gebouwd. De 80 te slopen woningen worden ergens anders (apart veld) geregistreerd.	
5240	Lelycentre Hoge Dennen					65					65				65					65		
5310	Buitenhof	126	4	22							152	0					12	140		152		
5320	Kustendreef-Schapeuweide				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		
5520	Sont				14						14	14								14		
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									13829	13829	4149	1383	1106		1660	2074	3457		13829		
9100	Overige opgeleverde woningen	30									30				7		2	16	5	30		
	Aantal woningen	532	337	737	1.607	1.514	2.238	1.767	2.420	26.894	38.046	11.198	3.588	2.646	40	886	4.228	5.589	9.435	436	38.046	
	Percentage hard/zacht	100%	100%	90%	70%	60%	50%	40%	30%													

Kaart Woningbouwprojecten Q2-2024



1110 Stationsgebied Hanzepark
 1120 Stationsgebied Rechtbank
 1130 Stationsgebied Getronics
 1210 Theaterkwartier Bouwveld II Binnenhof
 1220 Theaterkwartier Bouwveld III
 1230 Theaterkwartier Bouwveld IV – V
 1240 Theaterkwartier Bouwveld VI
 1250 De Trommel
 1300 Stadshart-Oost
 1310 Parkwijk
 1350 Parkeerterrein locatie MBO
 1411 Hema-locatie
 1413 Muntstraat 219 ABN-AMRO
 1440 Zilverpark-West
 1500 Zorgcampus
 1610 Campus Eureka
 1620 Campus gebouwen B-G
 1630 Campus Midden
 2112 Bataviahaven blok 2B
 2120 Bataviahaven blok 3-5
 2200 Waterfront

3122 Warande De Olmen
 3123 Warande Buizerdweg
 3131 Warande Klein Nooten
 3132 Warande Groot Nooten
 3133 Warande Het Eiland
 3134 Warande De Elzen
 3200 ZuiderC
 3211 Waterkop CPO
 4110 Houtribhoogte
 4150 Karveel 39 Triade
 4210 Schoener-West
 4320 Kempenaar 01
 4330 Jol 37 - optoppen
 4411 Werkeiland Levago
 4412 Werkeiland Sluisstraat
 4413 Werkeiland Havenzicht
 4421 Binnendijk Skatepark
 4422 Binnendijk Groupius
 4430 Ringdijk 48
 5110 De Veste 10
 5120 SGL-locatie
 5200 Lelycentre

5210 Lelycentre Maerlant 16 Woonfront
 5220 Lelycentre Zuiderwagenplein 1
 5230 Lelycentre Uiterton
 5240 Lelycentre Hoge Dennen
 5310 Buitenhof
 5320 Kustendreef-Schapenweide
 5410 Wold 11
 5411 Wold 11 CPO
 5510 Entree Larserdreef
 5520 Sont
 6110 De Akker
 6120 Houtribweg - Zuigerplasdreef
 6130 Flevo Marina - Houtribweg

RAPPORTAGE WOONRUIMTEVERDELING 2023

Samenwerken aan wonen



Inge Boltjes en Marc Bonda
Maart 2024



Wigstraat 18
Postbus 120
8200 AC Lelystad

T. (0320) 239 600
www.centrada.nl
Volg ons   

centrada 
samenwerken aan wonen

Inleiding

De landelijke woningkrachte uit de voorgaande jaren heeft ook in 2023 doorgezet, het woningtekort is dan ook verder gestegen naar circa 390.000.¹ Vanwege de verwachte toename van het aantal huishoudens heeft het Rijk de ambitie bijgesteld. De prognose is dat tot en met 2030 in totaal 981.000 woningen nodig zijn.²

Centrada levert haar bijdrage aan de nieuwbouwpoging. In 2023 heeft Centrada 120 nieuwbouwwoningen opgeleverd, 2023 stond ook in het teken van de verdere ontwikkeling en oplevering van het woningproject "Hooghe Bomen". Dit project omvat ruim 300 appartementen die gedurende enkele jaren gefaseerd worden opgeleverd.

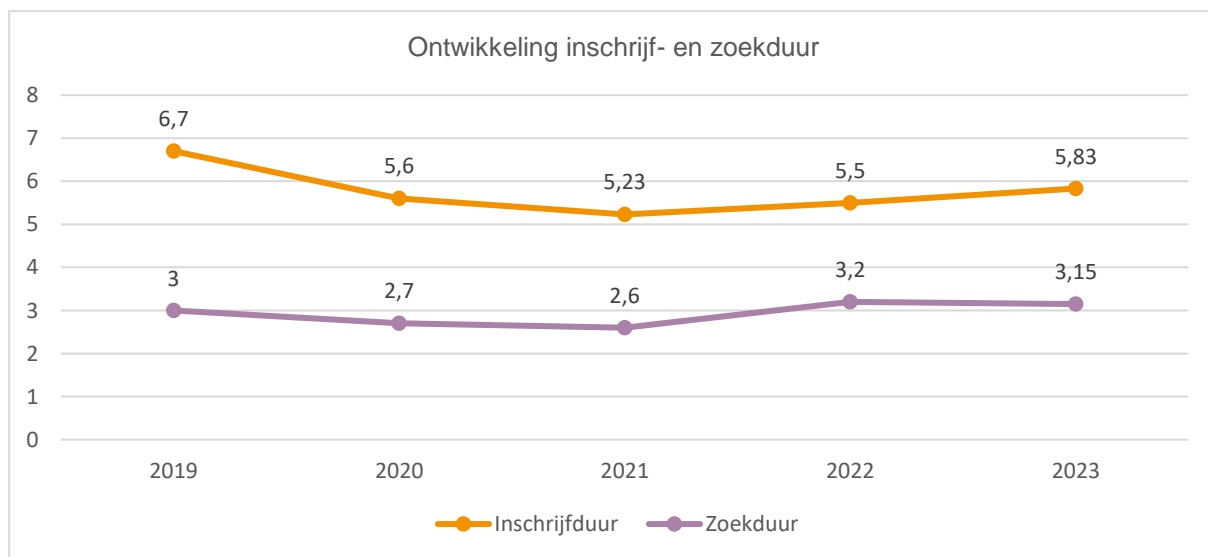
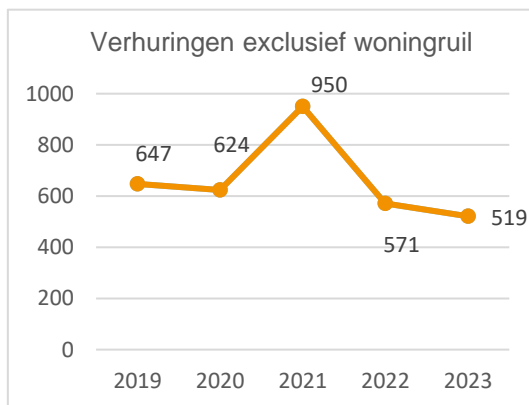
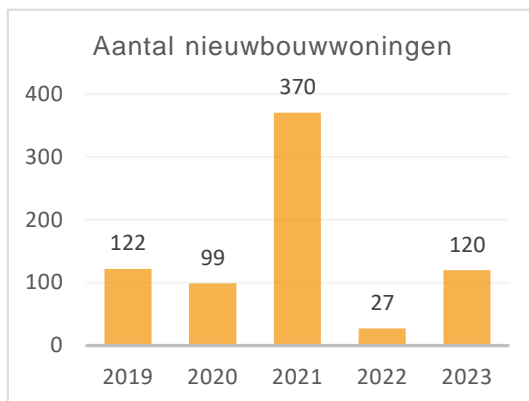
Woningaanbod en woningruil

Het aantal nieuwe verhuringen in 2023 was 519 waarvan 34 vrije sector woningen. Het aantal verhuringen via een woningruil waren er 25. Het totaal aantal verhuringen komt daarmee op 544.

Ontwikkeling inschrijfduur en zoekduur

Centrada monitort de inschrijfduur en zoekduur van woningzoekenden. De inschrijfduur bestaat uit de tijdsduur tussen inschrijving en de datum van het tekenen huurcontract. De zoekduur bestaat uit de tijdsduur tussen de eerste reactie op het woningaanbod en het moment van het tekenen van het huurcontract.

Na eerst een flinke stijging van de inschrijfduur naar 6,7 jaar in 2019 is deze na de oplevering van grote aantallen nieuwbouwwoningen teruggelopen naar 5,2 in 2021 en 5,5 in 2022. In 2023 is de inschrijfduur weer iets opgelopen naar 5,8 jaar. De zoekduur is nagenoeg gelijk gebleven.

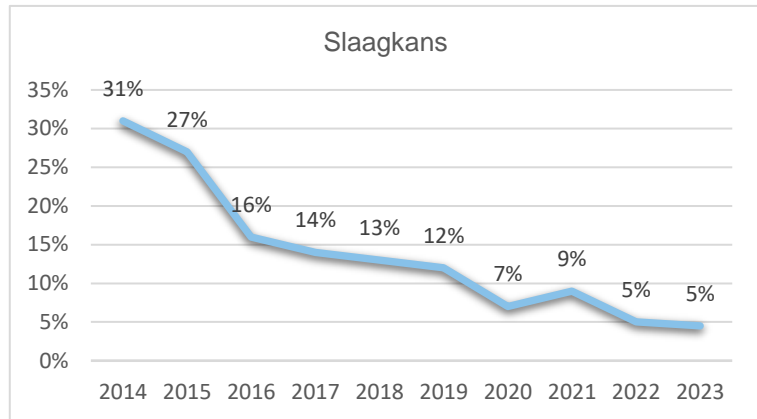


¹ Bron: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave>

² Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/10/13/minister-hugo-de-jonge-maakt-provinciale-woningbouwafspraken-voor-900.000-nieuwe-woningen>

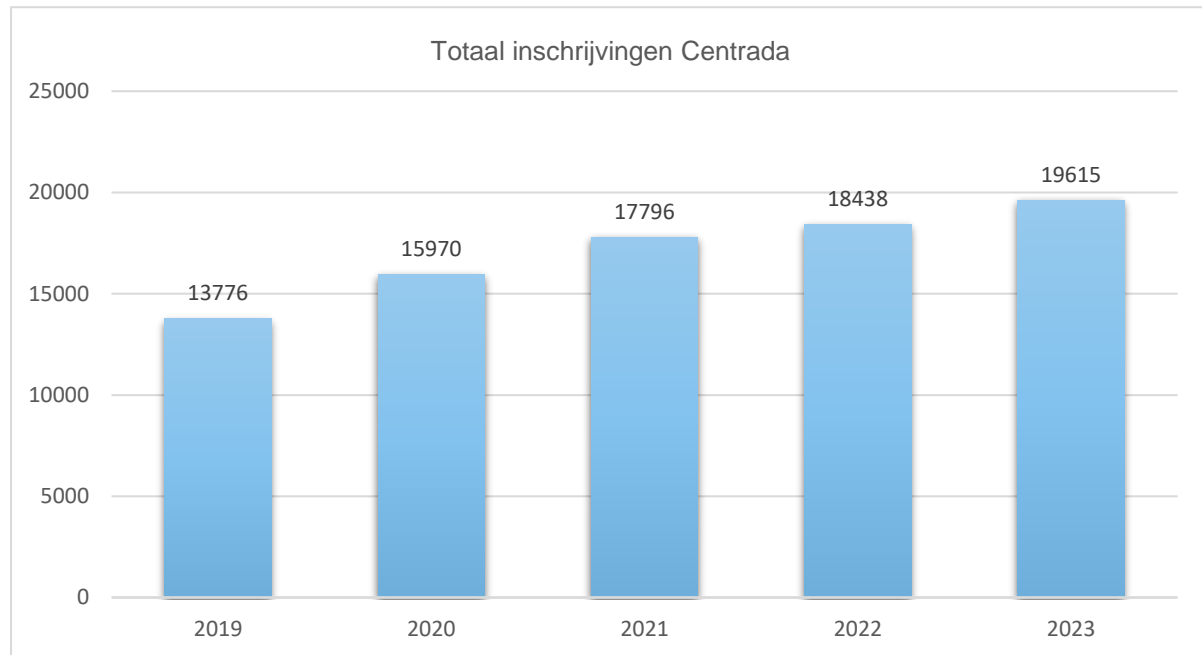
Slaagkans

Een andere manier om in beeld te brengen hoe de schaarste aan sociale huurwoningen zich ontwikkelt is de slaagkans, omdat dit tot uitdrukking brengt hoe groot de kans is dat iemand die actief een woning zoekt ook binnen een gegeven jaar een woning binnen Lelystad vindt. De slaagkans wordt berekend door het aantal niet-urgente verhuringen te delen door het aantal actief woningzoekenden (dat zijn de mensen, die tenminste 1x op een woning gereageerd hebben in het afgelopen jaar). De slaagkans daalt in 2023 licht naar 4,7%.

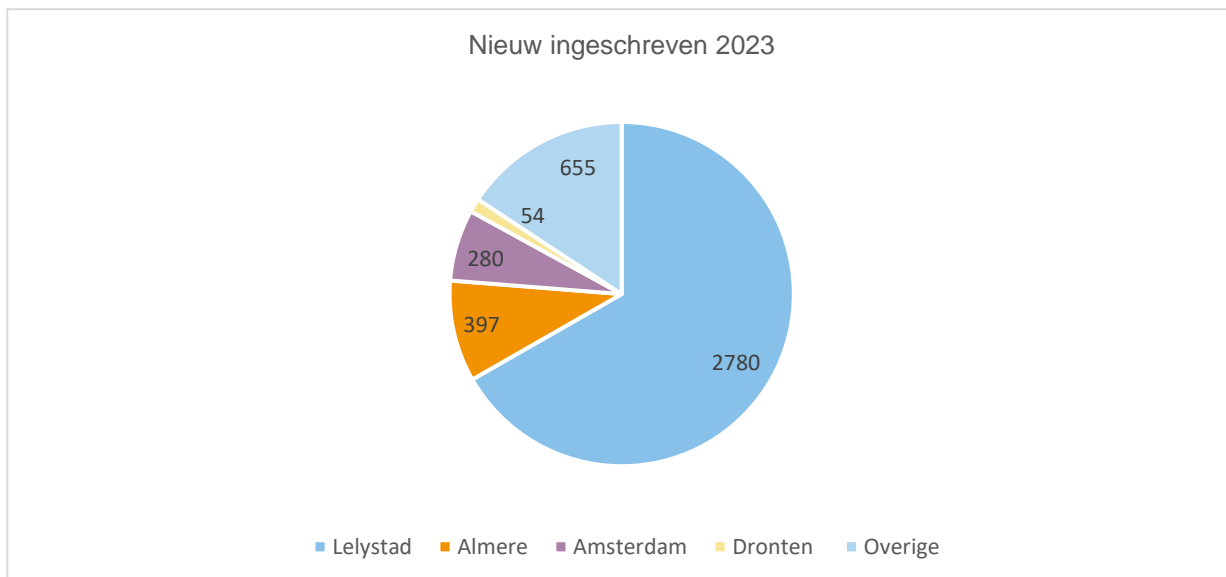


Ingeschreven woningzoekenden

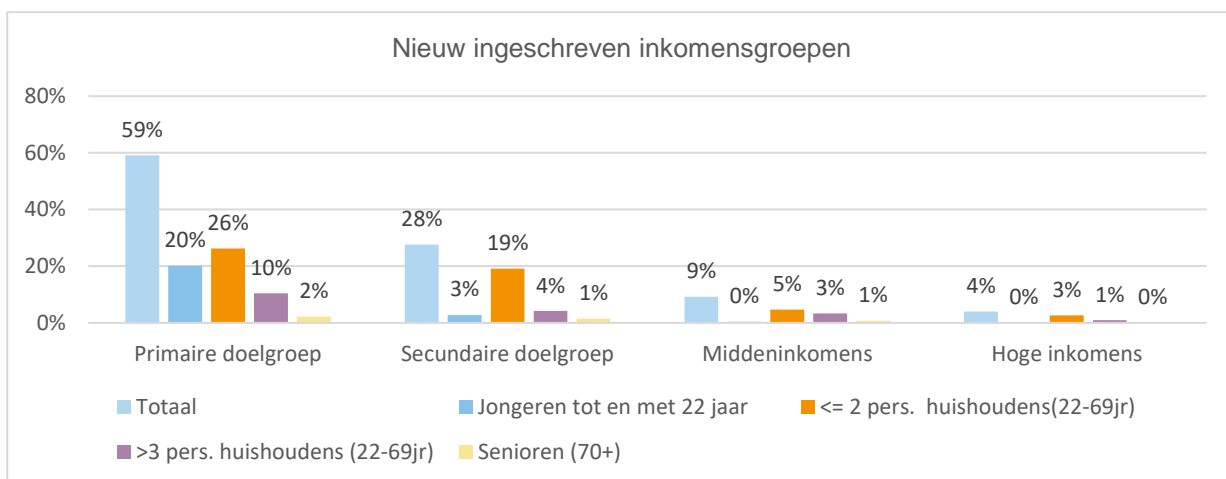
In 2023 is het aantal inschrijvingen per saldo met 1177 gestegen. Hiermee is de stijgende lijn van de voorgaande jaren voortgezet. Van het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden is 75% woonachtig in Lelystad.



Het aantal woningzoekenden wat zich in 2023 (nieuw) heeft ingeschreven bedraagt 4166. Het verschil tussen het aantal gestegen inschrijvingen en de nieuw ingeschreven woningzoekenden zijn de uitschrijvingen. Voor het grootste deel zijn dit woningzoekenden die de inschrijving niet meer hebben verlengd en voor een kleiner deel de woningzoekenden die een huurcontract hebben getekend.



De woningzoekenden die zich in 2023 (nieuw) hebben ingeschreven zijn tevens grotendeels woonachtig in Lelystad (67%). Daarna volgt Almere (10%), Amsterdam (7%) en Dronten (1%).



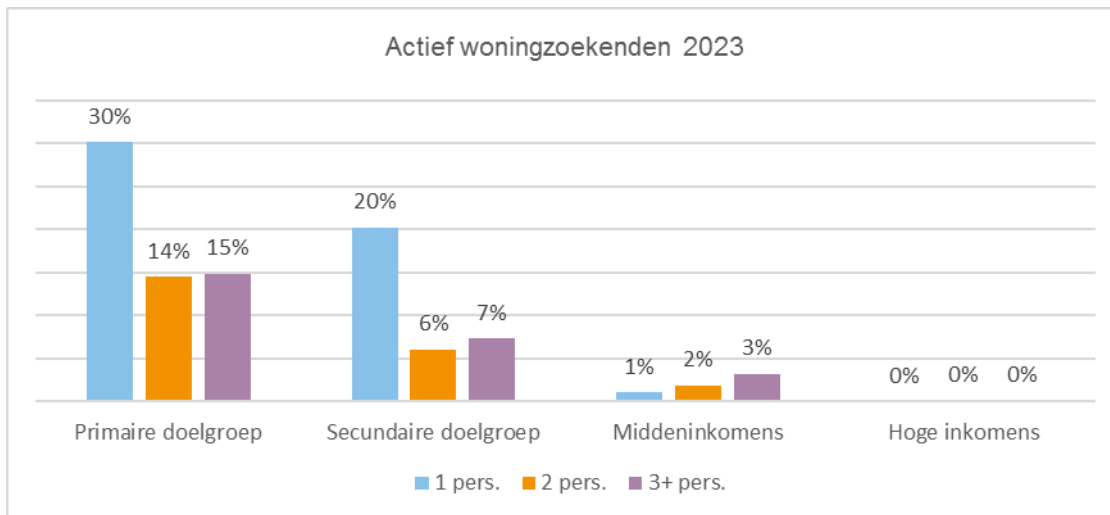
De huishoudens uit de primaire doelgroep, dat wil zeggen alleenstaanden met een inkomen tot €25.475 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot €34.575, vormen gezamenlijk de grootste groep woningzoekenden binnen de categorie nieuwe inschrijvingen 2023 (zie grafiek). Daarna volgt met 28% de secundaire doelgroep, bestaande uit alleenstaanden (€25.476 - €44.035) en meerpersoonshuishoudens (€34.576 - €48.625). Daarnaast heeft Centrada inmiddels ook aanbod voor middeninkomens. In 2023 kwam 9% van de nieuwe inschrijvingen vanuit de groep middeninkomens (€44.036 - €66.050). Hoge inkomens (inkomen €66.050+) vormen een kleine groep woningzoekenden. Van hen komt slechts 4% van alle nieuwe inschrijvingen in 2023. Alle bovengenoemde inkomensgrenzen zijn prijspeil 2023.



Actief woningzoekenden

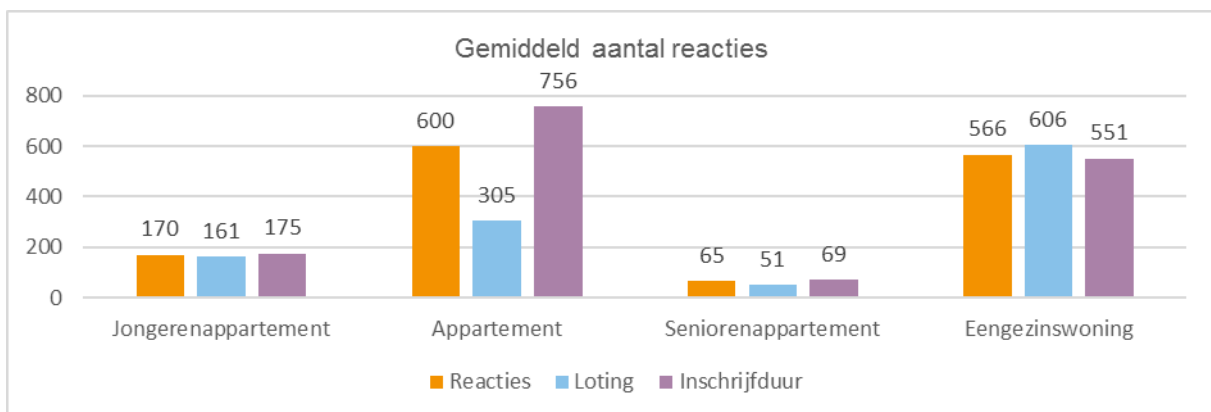
Van alle woningzoekenden is 40% actief op zoek naar een woning. Een woningzoekende wordt als actief woningzoekend aangemerkt na het plaatsen van minimaal één reactie op een woningadvertentie in de afgelopen 12 maanden.

Net als bij alle nieuw ingeschreven woningzoekenden in 2023 bestaat ook hier de grootste groep uit de primaire doelgroep. Met zo'n 59% vormen zij de grootste groep actief woningzoekenden. Ook de groep eenpersoonshuishoudens vormt een grote groep binnen de actief woningzoekenden. Zij maken ruim 51% uit van de groep actief woningzoekenden. De middeninkomens (€44.036 - €66.050) en hoge inkomens (€ 66.050+) vormen de kleinste groep actief woningzoekenden. Centrada heeft vanaf 2021 regelmatig aanbod voor de groep middeninkomens.



Geadverteerde woningen

In onderstaande grafiek wordt het gemiddeld aantal reacties per type woning weergegeven, met daarbij het gemiddelde wanneer de woning via loting of inschrijfduur aangeboden werd. In heel 2023 zijn bijna 220.000 reacties binnengekomen met een gemiddelde van circa 495 per woning. Dit is opnieuw een stijging met het voorgaande jaar. Dit was vorig jaar namelijk 458 reacties per woning. Een belangrijke reden van deze stijging zijn de 66 appartementen van de twee wooncomplexen van de 'Hooghe Bomen'. Er is op deze appartementen van wooncomplex 'Eeckinge' en 'Claerbergen' namelijk gemiddeld 805 keer gereageerd.



Taakstelling

In 2023 lag de taakstelling op het huisvesten van 179 statushouders, maar Centrada had een voorstand van 69 gehuisveste statushouders op 1 januari 2023. De taakstelling kwam voor 2023 daarmee op 110. In totaal heeft Centrada uiteindelijk 92 statushouders gehuisvest en heeft hiermee de taakstelling net niet gehaald. Het aantal te huisvesten statushouders was in 2023 fors hoger dan in 2022. Het niet halen van de taakstelling over 2023 kent 2 oorzaken:

- Er kwamen weinig geschikte woningen vrij voor kandidaten
- Het Centraal orgaan Opvang Asielzoekers (COA) leverde een groot deel van het jaar weinig te plaatsen kandidaten aan

Urgentie

In 2023 heeft Centrada 365 woningen verhuurd via de verdeelmethode loting (26%) en inschrijfduur (44%). Bij loting worden de kandidaten op de kandidatenlijst geloot. Bij inschrijfduur wordt de kandidatenlijst samengesteld op basis van inschrijfduur. En de woningzoekende met de langste inschrijfduur komt als eerste voor de woning in aanmerking. Daarnaast heeft Centrada 154 woningen verhuurd aan woningzoekenden via directe bemiddeling (30%). Het percentage loting (26%) komt nagenoeg overeen met de gemaakte prestatieafspraken (25%).

Elke urgentie (voorrang) die Centrada verstrekt, betekent een verkleining van aanbod voor de reguliere woningzoekende. Centrada ervaart dan ook een toenemende druk van het aantal urgente woningzoekenden. Het streven om ten minste 75% van de huurwoningen terecht te laten komen bij reguliere (niet-urgente) woningzoekenden is met een uiteindelijk percentage van 70% niet gehaald.

In 2018 heeft de gemeenteraad een actieplan 'Aanpak lerarentekort' vastgesteld. Onderdeel hiervan is het verzorgen van passende huisvesting voor leraren om het tekort te verminderen. Centrada is in het schooljaar 2021-2022 gestart met de pilot. Dit heeft ertoe geleid dat in 2022 zes woningen aan leraren waren toegewezen op basis van urgentie. De pilot is toen wegens succes verlengd tot en met 2023 waarbij het totaal aantal gereserveerde woningen werd vergroot tot 20. In 2023 zijn er vijf woningen toegewezen via de lerarenurgentie. Deze toewijzingen gaan niet om de toewijzingen van lerarenurgenties, deze zijn namelijk alle 20 vergeven, maar om de daadwerkelijke verhuringen. Daarmee levert Centrada een bijdrage aan het behoud van de kwaliteit van het onderwijs in Lelystad.

Type verhuring	2021	2022	2023
Aantal verhuurde huurwoningen (excl. woningruil)	922	571	519
Aantal verhuringen op basis van urgentiereglement	26	20	26
Verhuurd aan statushouders (aantal woningen)	114	45	42
Verhuurd aan stadsurgentie	0	0	0
Verhuurd aan zorgurgentie	17	13	12
Verhuurd aan maatschappelijke urgentie	33	30	19
Verhuurd aan doorstroom urgentie	10	11	8
Lerarenurgentie (pilot)	-	6	5
Verhuurd aan overige urgentie	18	47	42
Totaal aantal urgentie verhuringen	218	176	154
Aantal verhuringen aan reguliere woningzoekenden	704	395	365
Verhuringen aan reguliere woningzoekenden (%)	76%	70%	70%

Urgentie op basis van het urgentiereglement: woningzoekenden die op basis van mantelzorg, sociale, financiële of medische redenen voorrang krijgen. Zie 'Urgentiereglement Centrada' voor de voorwaarden, wat te vinden is op onze website.

Statushouders: Statushouders die in het kader van de aan de gemeente Lelystad opgedragen taakstelling woonruimte nodig hebben. Dit kan ook in het kader van uitstroom/gezinshereniging zijn.

Stadsurgenten: bewoners van te slopen of te renoveren woningen in Lelystad die niet kunnen of willen terugkeren naar de eigen woning.

Zorgurgenten: Toekomstige bewoners van huurwoningen in de woonzorgzones met een zorgindicatie afgegeven door het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg);

Maatschappelijke urgentie: Cliënten die uitstromen uit maatschappelijke instellingen (convenant), personen die te maken hebben met huiselijk geweld, ex-gedetineerden en gezinnen met minderjarige kinderen waarbij de ontwikkeling van de kinderen wordt bedreigd;

Doorstroom urgentie: Huurders van Centrada bestaande uit 1 of 2-persoonshuishoudens woonachtig in een woning met minimaal 3 slaapkamers die met voorrang doorstromen naar een kleinere (meer passende) huurwoning.

Lerarenurgenten: dit zijn leraren die in dienst komen van een school in Lelystad. Op verzoek van de gemeente Lelystad wijzen we deze met voorrang een woning toe.

Overige urgentie (directiebesluiten): dit zijn urgente situaties die niet precies passen in een categorie uit het urgentiereglement of één van de hiervoor genoemde groepen. Een directiebesluit biedt dan de mogelijkheid om in schrijvende gevallen toch urgentie toe te kennen. Een dergelijk besluit wordt genomen door de directeur.

