

BESLUITEN VAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE LELYSTAD

Datum: 14 december 2010

Aanwezig: burgemeester Horselenberg (voorzitter), wethouders Luchtenveld, Fackeldey, De Jager, Jansen en Jacobs alsmede secretaris Van der Spek.

Agendanr. 30:

	Agenda-nummer	Onderwerp	Besluit
		Collegevergadering	
	I	Besluitenlijst collegevergadering d.d. 07-12-2010	Vast te stellen.
	III	Voorstellen A-procedure (zie lijst)	Te besluiten conform voorstel met dien verstande dat: <ul style="list-style-type: none"> • B10-08593 portefeuillehouder M. Horselenberg is; • B10-09180 wordt aangehouden; • B10-09216 inclusief machtiging burgemeester aan wethouder Fackeldey is; • B10-09155 punt 1 wordt “stilzwijgende” gewijzigd in “mogelijkheid tot”.
	IV	Voorstellen B-procedure (openbaar)	
	IV-1	Notanummer B10-08663 van BLD Meerjarenbouwprogramma 2011-2015	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het woningbouwprogramma voor 2011 t/m 2015 zoals opgenomen in bijlage 1 van het Meerjarenbouwprogramma 2011-2015 vast te stellen 2. De raad voor te stellen: <ol style="list-style-type: none"> a. De ambitie voor de woningbouwproductie naar gemiddeld 400 woningen per jaar bij te stellen. b. Kennis te nemen van het woningbouwprogramma voor 2011 t/m 2015 zoals opgenomen in bijlage 1 van het eerjarenbouwprogramma 2011-2015. c. het noodzakelijk te achten te prioriteren in woningbouwprojecten en het behalen van de woningbouwambitie continu te monitoren.
	IV-2	Notanummer B10-09134 van BLD Verordening duurzaamheidslening	<ol style="list-style-type: none"> 1. De raad voor te stellen: <ol style="list-style-type: none"> 1.1 Bijgaande Verordening SVn duurzaamheidsleningen Gemeente Lelystad 2011 vast te stellen. 1.2 Het beschikbare kredietplafond vast te stellen op € 1,2 miljoen. 2. SVn te informeren over het genomen besluit door middel van bijgevoegde brief.

Onderwerp	Meerjarenbouwprogramma 2011-2015		A	B
Portefeuillehouder	Fackeldey		Openbaar	
Programma	Wonen en wijkontwikkeling			
Aan	<input type="checkbox"/> Directie	Bijlagen	<input type="checkbox"/> Financiële paragraaf	
	<input checked="" type="checkbox"/> College		<input checked="" type="checkbox"/> Raadsvoorstel	
	<input type="checkbox"/> Burgemeester		<input type="checkbox"/> Openbare bekendmaking vereist	
Registratie	 B10-08663		<input type="checkbox"/> Anders, nl.:	
Steller	I.C. From	Datum	16 november 2010	
Doorkiesnummer	0320-278892	Ingekomen brief d.d.		
Afdeling	BLD	Afkomstig van		

Parafen					
Afdelingshoofd	Controller	Medeparaaf Naam: Afd.:	Medeparaaf Naam: Afd.:	Gemeentesecretaris/ Algemeen directeur	
Besproken met portefeuillehouder		ja	nvt		
Besproken in directie		<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ja, zie bijgevoegd advies/besluit d.d.		
AKKOORD		BESPREKEN		Besluit via A-procedure	
Horselenberg			Conform	Gewijzigd	Aangehouden
De Jager			Datum besluit:		
Jacobs			Besluit via B-procedure		
Luchtenveld			Conform	Gewijzigd	Aangehouden
Fackeldey			Datum besluit: 14 december 2010		
Jansen			Agendanummer: IV-1		

Voorgesteld besluit

1. Het woningbouwprogramma voor 2011 t/m 2015 zoals opgenomen in bijlage 1 van het Meerjarenbouwprogramma 2011-2015 vast te stellen.
2. De raad voor te stellen:
 - a. De ambitie voor de woningbouwproductie naar gemiddeld 400 woningen per jaar bij te stellen;
 - b. Kennis te nemen van het woningbouwprogramma voor 2011 t/m 2015 zoals opgenomen in bijlage 1 van het Meerjarenbouwprogramma 2011-2015;
 - c. Het noodzakelijk te achten te prioriteren in woningbouwprojecten en het behalen van de woningbouwambitie continu te monitoren.

Voorgesteld besluit

- 1 Het woningbouwprogramma voor 2011 t/m 2015 zoals opgenomen in bijlage 1 van het Meerjarenbouwprogramma 2011-2015 vast te stellen.
- 2 De raad voor te stellen:
 - a. De ambitie voor de woningbouwproductie naar gemiddeld 400 woningen per jaar bij te stellen;
 - b. Kennis te nemen van het woningbouwprogramma voor 2011 t/m 2015 zoals opgenomen in bijlage 1 van het Meerjarenbouwprogramma 2011-2015;
 - c. Het noodzakelijk te achten te prioriteren in woningbouwprojecten en het behalen van de woningbouwambitie continu te monitoren.

Aanleiding

Als gevolg van de kredietcrisis zijn de omstandigheden op de woningmarkt rigoureus gewijzigd. De vraag naar woningen is aanzienlijk gedaald, wat ook een direct effect heeft op de aanbodkant. Zo worden bijvoorbeeld voorverkooppercentages niet gehaald, waardoor de bouw stagneert. Daarnaast blijkt uit de Bevolkingsprognose 2010-2026 dat na 2014 de autonome vraag zal dalen door het toenemende sterftecijfer en dat het belang van het vestigingsoverschot cruciaal wordt voor het realiseren van de woningbouwproductie. Lelystad is tot nu toe een stad met een jonge bevolking. De komende jaren zal Lelystad, net als overig Nederland, sterk vergrijzen. Dat betekent dat de autonome vraag zal dalen, waardoor er meer ruimte in de woningvoorraad zal komen. Deze ruimte moet, door gebrek aan autonome groei, opgevuld worden door vestigers van buiten Lelystad. Dit betekent dat de inspanning voor het realiseren van deze woningen en het belang van het vestigingsoverschot voor het realiseren van deze woningaantallen groot is. Blijft dit vestigingsoverschot namelijk uit en zouden de woningen wel gebouwd worden, dan ontstaat er leegstand. Dit betekent dat er continue kritisch gekeken moet worden naar de woningbouwambitie voor de komende jaren. Met behulp van de Bouwstroommeter dient een prioritering aangebracht te worden in de projecten, welke gemeentebreed haar uitwerking zal hebben.

De gewijzigde marktomstandigheden evenals de huidige en met name toekomstige geringe bevolkingsgroei en de toekomstige toename van het sterftecijfer geven aanleiding tot aanpassing van het woningbouwprogramma.

Beoogd effect

Door aanpassing van het woningbouwprogramma zorgen voor een goede afstemming tussen vraag en aanbod op de woningmarkt, zodat een te ontspannen woningmarkt voorkomen wordt.

Argumenten

Ad a. Bijstellen van de ambitie voor de woningbouwproductie naar gemiddeld 400 woningen per jaar
Als gevolg van de kredietcrisis zijn de omstandigheden op de woningmarkt gewijzigd. Dit vraagt om een aanpassing van het woningbouwprogramma. Op 19 oktober heeft u kennis genomen van de discussienotitie over het meerjarenbouwprogramma (B10-06682). Hierin staat dat Lelystad sinds 2005 een gering vestigingsoverschot kent (gemiddeld +100 personen per jaar). Dat de groei van de stad toch jaarlijks meer dan 500 personen bedraagt komt vrijwel volledig op het conto van de natuurlijke aanwas. Deze bevolkingsgroei levert op dit moment een vraag op van circa 300 nieuwe woningen per jaar. Om de productieambitie van 650 woningen per jaar te halen, zouden zich jaarlijks 350 nieuwe inwoners in Lelystad moeten vestigen. Gezien de productieambitie de afgelopen jaren niet is gehaald en daarnaast de gewijzigde marktomstandigheden en de nieuwe inzichten vanuit de bevolkingsprognoses, is het reëel om de woningbouwambitie bij te stellen. Uitgaande van de jaarlijkse autonome vraag naar woningen en om daarnaast ook voldoende ruimte te bieden voor vestigers is het voorstel de ambitie bij te stellen naar gemiddeld 400 woningen per jaar.

Ad b . Vaststelling meerjarenbouwprogramma

Het meerjarenbouwprogramma biedt de raad het kader om woningbouwontwikkelingen te kunnen beoordelen en de voortgang van projectuitvoering (en dus het halen van beleidsdoelen) te monitoren.

Ad c. Noodzaak van prioritering van woningbouwprojecten en monitoring

Met de in dit MBP voorgestelde reductie is voor dit moment een maximale inspanning geleverd om het woningbouwprogramma te laten matchen met de gevolgen van de crisis. Met het voorgestelde woningbouwprogramma is er echter in het jaar 2012 wel een bepaalde overmaat aan op te leveren woningen. Oorzaak hiervan is het hogere aantal te realiseren woningen in Warande. Dit is ook logisch gezien voor 2012 nog gestuurd is op de ambitie van 650 op te leveren woningen per jaar, waardoor er nog veel projecten in voorbereiding zijn voor oplevering in dit jaar. Voor de jaren daarna is sturing beter mogelijk waardoor er in 2015 juist sprake is van ondercapaciteit. De overmaat in 2012 en 2013 kan afhankelijk van de marktvaart doorschuiven naar 2014 en 2015, waarmee het tekort in die jaren opgevuld wordt. De overcapaciteit over de jaren 2011 tot en met 2015 bedraagt met het voorgestelde woningbouwprogramma in totaal 20 woningen.

Hoe om te gaan met het gegeven dat de autonome vraag zal terug lopen en het toenemende belang van het vestigingsoverschot, wordt in dit MBP buiten beschouwing gelaten. Het kiezen voor een prioritering in woningbouwprojecten heeft namelijk gemeentebreed haar consequenties. Deze consequenties en de bijbehorende risico's zullen eerst in kaart gebracht moeten worden. Om vervolgens de juiste keuzes te maken dient ook goed naar de huidige Lelystadse woningvoorraad gekeken te worden, waarbij de beleidsdoelstellingen ook niet uit het oog verloren worden. Er zal dus continue kritisch gekeken moeten worden naar de woningbouwambitie voor de komende jaren en de middellange termijn. De tijd van massale woningbouw ligt achter ons, de behoefte van de woonconsument dient duidelijk inzichtelijk gemaakt te worden zodat daarbij aangesloten kan worden.

Kanttekeningen

Ad1. Bijstellen van de ambitie voor de woningbouwproductie naar gemiddeld 400 woningen per jaar

Indien blijkt dat het vestigingsoverschot onvoldoende is om de ruimte in de woningvoorraad op te vullen, dan zal mogelijk het ambitieniveau voor het bouwprogramma bijgesteld moeten worden. Het memo behorende bij B10-06682 geeft overigens alleen een kwantitatief ontwikkelingsscenario weer. Behalve het aantal woningen, nodig om de huidige en toekomstige bevolking te huisvesten, vraagt de stad ook om een woningvoorraad die kwalitatief aansluit bij de vraag. Dit dient ook in het ambitieniveau meegenomen te worden.

Ad2. Vaststelling van het meerjarenwoningbouwprogramma 2011-2015

De daadwerkelijke realisering van het Meerjarenbouwprogramma is sterk afhankelijk van allerlei factoren waar de gemeente vaak niet of beperkt invloed op kan uitoefenen. Te denken valt aan: economische conjunctuur die gevolgen heeft voor de afzet van woningen, juridisch-planologische problemen bij het verkrijgen van allerlei wettelijk vereiste vergunningen voor projecten, bezwaar van omwonenden, investerend gedrag van ontwikkelende partijen.

Ad3. Noodzaak van prioritering in woningbouwprojecten en het continue monitoren

Het herprogrammeren zal grote financiële consequenties kunnen hebben doordat er op diverse locaties reeds ingecalculerde opbrengsten afgeboekt moeten worden. Daarnaast zal het ook voor de interne organisatie gevolgen met zich mee kunnen brengen. Het bepalen van deze en eventuele andere consequenties (naast het geld ook personeel, voorzieningenniveau en wachttijden) wordt buiten dit Meerjarenprogramma gehouden. De ambitie ligt nu voor, maar het daadwerkelijk in ontwikkeling te nemen aantal woningen is afhankelijk van de draagkracht van de grondexploitaties, zoals deze door het grondbedrijf wordt bewaakt.

Communicatie

De gemeentelijke organisatie zal middels intranet over het Meerjarenbouwprogramma worden geïnformeerd.



Voorstel aan de raad

afdeling: BLD
steller: I.C. From
doorkiesnummer: 0320-278892
e-mailadres: ic.from@lelystad.nl
begrotingsparagraaf: Wonen en wijkontwikkeling

2010

Nr. B10-08663-1

Punt ... van de agenda voor de vergadering van

Onderwerp

Meerjarenbouwprogramma 2011-2015

Voorgesteld besluit

1. de ambitie voor de woningbouwproductie naar gemiddeld 400 woningen per jaar bij te stellen;
2. kennis te nemen van het woningbouwprogramma voor 2011 t/m 2015 zoals opgenomen in bijlage 1 van het Meerjarenbouwprogramma 2011-2015;
3. het noodzakelijk te achten te prioriteren in woningbouwprojecten en het behalen van de woningbouwambitie continue te monitoren.

Inleiding

Als gevolg van de kredietcrisis zijn de omstandigheden op de woningmarkt rigoureus gewijzigd. De vraag naar woningen is aanzienlijk gedaald. Wat ook een direct effect heeft op de aanbodkant. Zo worden bijvoorbeeld voorverkooppercentages niet gehaald, waardoor de bouw stagneert. Daarnaast blijkt uit de Bevolkingsprognose 2010-2026 dat na 2014 de autonome vraag zal dalen door het toenemende sterftcijfer en dat het belang van het vestigingsoverschot cruciaal wordt voor het realiseren van de woningbouwproductie. Lelystad is tot nu toe een stad met een jonge bevolking. De komende jaren zal Lelystad, net als overig Nederland, sterk vergrijzen. Dat betekent dat de autonome vraag zal dalen, waardoor er meer ruimte in de woningvoorraad zal komen. Deze ruimte moet, door gebrek aan autonome groei, opgevuld worden door vestigers van buiten Lelystad. Dit betekent dat de inspanning voor het realiseren van deze woningen en het belang van het vestigingsoverschot voor het realiseren van deze woningaantallen groot is. Blijft dit vestigingsoverschot namelijk uit en zouden de woningen wel gebouwd worden, dan ontstaat er leegstand. Dit betekent dat er continue kritisch gekeken moet worden naar de woningbouwambitie voor de komende jaren. Met behulp van de Bouwstroommeter dient een prioritering aangebracht te worden in de projecten, welke gemeentebreed haar uitwerking zal hebben.

De gewijzigde marktomstandigheden evenals de huidige en met name toekomstige geringe bevolkingsgroei en de toekomstige toename van het sterftcijfer geven aanleiding tot aanpassing van het woningbouwprogramma.

Beoogd effect

Door aanpassing van het woningbouwprogramma zorgen voor een goede afstemming tussen vraag en aanbod op de woningmarkt, zodat een te ontspannen woningmarkt voorkomen wordt.



Argumenten

Ad1. Bijstellen van de ambitie voor de woningbouwproductie naar gemiddeld 400 woningen per jaar
Als gevolg van de kredietcrisis zijn de omstandigheden op de woningmarkt gewijzigd. Dit vraagt om een aanpassing van het woningbouwprogramma. Daarnaast geeft de Bevolkingsprognose 2010-2026 nieuwe inzichten. Lelystad kent sinds 2005 een gering vestigingsoverschot (gemiddeld +100 personen per jaar). Dat de groei van de stad toch jaarlijks meer dan 500 personen bedraagt komt vrijwel volledig op het conto van de natuurlijke aanwas. Deze bevolkingsgroei levert op dit moment een vraag op van circa 300 nieuwe woningen per jaar. Om de productieambitie van 650 woningen per jaar te halen, zouden zich jaarlijks 350 nieuwe inwoners in Lelystad moeten vestigen. Gezien de productieambitie de afgelopen jaren niet is gehaald en daarnaast de gewijzigde marktomstandigheden en de nieuwe inzichten vanuit de bevolkingsprognoses, is het reëel om de woningbouwambitie bij te stellen. Uitgaande van de jaarlijkse autonome vraag naar woningen en om daarnaast ook voldoende ruimte te bieden voor vestigers is het voorstel de ambitie bij te stellen naar gemiddeld 400 woningen per jaar.

Ad2. Vaststelling meerjarenbouwprogramma

Het meerjarenbouwprogramma biedt de raad het kader om woningbouwontwikkelingen te kunnen beoordelen en de voortgang van projectuitvoering (en dus het halen van beleidsdoelen) te monitoren.

Ad3. Noodzaak van prioritering in woningbouwprojecten en monitoring

Met de in dit MBP voorgestelde reductie is voor dit moment een maximale inspanning geleverd om het woningbouwprogramma te laten matchen met de gevolgen van de crisis. Met het voorgestelde woningbouwprogramma is er echter in het jaar 2012 wel een bepaalde overmaat aan op te leveren woningen. Oorzaak hiervan is het hogere aantal te realiseren woningen in Warande. Dit is ook logisch gezien voor 2012 nog gestuurd is op de ambitie van 650 op te leveren woningen per jaar, waardoor er nog veel projecten in voorbereiding zijn voor oplevering in dit jaar. Voor de jaren daarna is sturing beter mogelijk waardoor er in 2015 juist sprake is van ondercapaciteit. De overmaat in 2012 en 2013 kan afhankelijk van de marktvraag doorschuiven naar 2014 en 2015, waarmee het tekort in die jaren opgevuld wordt. De overcapaciteit over de jaren 2011 tot en met 2015 bedraagt met het voorgestelde woningbouwprogramma in totaal 20 woningen.

Hoe om te gaan met het gegeven dat de autonome vraag zal terug lopen en het toenemende belang van het vestigingsoverschot, wordt in dit MBP buiten beschouwing gelaten. Het kiezen voor een prioritering in woningbouwprojecten heeft namelijk gemeentebreed haar consequenties. Deze consequenties en de bijbehorende risico's zullen eerst in kaart gebracht moeten worden. Om vervolgens de juiste keuzes te maken dient ook goed naar de huidige Lelystadse woningvoorraad gekeken te worden, waarbij de beleidsdoelstellingen ook niet uit het oog verloren worden. Er zal dus continue kritisch gekeken moeten worden naar de woningbouwambitie voor de komende jaren en de middellange termijn. De tijd van massale woningbouw ligt achter ons, de behoefte van de woonconsument dient duidelijk inzichtelijk gemaakt te worden zodat daarbij aangesloten kan worden.

Kanttekeningen

Ad1. Bijstellen van de ambitie voor de woningbouwproductie naar gemiddeld 400 woningen per jaar
Indien blijkt dat het vestigingsoverschot onvoldoende is om de ruimte in de woningvoorraad op te vullen, dan zal mogelijk het ambitieniveau voor het bouwprogramma bijgesteld moeten worden. Echter naast het kwantitatieve ontwikkelingsscenario is het ook belangrijk focus te houden op de kwalitatieve aansluiting bij de vraag. Dit dient ook in het ambitieniveau meegenomen te worden.

Ad2. Vaststelling meerjarenbouwprogramma 2011-2015

De daadwerkelijke realisering van het Meerjarenbouwprogramma is sterk afhankelijk van allerlei factoren waar de gemeente vaak niet of beperkt invloed op kan uitoefenen. Te denken valt aan: economische conjunctuur die gevolgen heeft voor de afzet van woningen, juridisch-planologische problemen bij het verkrijgen van allerlei wettelijk vereiste vergunningen voor projecten, bezwaar van omwonenden, investerend gedrag van ontwikkelende partijen. Dit en de situatie van vandaag de dag, het herprogrammeren van projecten, maakt dat het monitoren van het aanbod veel inspanning vergt.



Ad3. Noodzaak van prioritering in woningbouwprojecten en monitoring

Het herprogrammeren zal grote financiële consequenties kunnen hebben doordat er op diverse locaties reeds ingecalculerde opbrengsten afgeboekt moeten worden. Daarnaast zal het ook voor de interne organisatie gevolgen met zich mee kunnen brengen. Het bepalen van deze en eventuele andere consequenties (naast het geld ook personeel, voorzieningenniveau en wachttijden) wordt buiten dit Meerjarenprogramma gehouden. De ambitie ligt nu voor, maar het daadwerkelijk in ontwikkeling te nemen aantal woningen is afhankelijk van de draagkracht van de grondexploitaties, zoals deze door het grondbedrijf wordt bewaakt.

Lelystad, 14 december 2010.

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,

D.G.C. van der Spek

M. Horselenberg



Raadsbesluit

2010

Nr.

De raad van de gemeente Lelystad,

op voorstel van het college van de gemeente Lelystad d.d. 14 december 2010;

B E S L U I T:

1. de ambitie voor de woningbouwproductie naar gemiddeld 400 woningen per jaar bij te stellen;
2. kennis te nemen van het woningbouwprogramma voor 2011 t/m 2015 zoals opgenomen in bijlage 1 van het Meerjarenbouwprogramma 2011-2015;
3. het noodzakelijk te achten te prioriteren in woningbouwprojecten en het behalen van de woningbouwambitie continue te monitoren.

Lelystad,

De raad van de gemeente Lelystad,

de griffier,

de voorzitter,

Meerjarenbouwprogramma 2011-2015

“De kunst van het wachten...”

Gemeente Lelystad
Afdeling Beleid
Cluster Kwaliteit van Wonen
December 2010

Inleiding

In april 2009 is het Meerjarenbouwprogramma 2009-2015 vastgesteld. Daarin is aangekondigd dat het MBP regelmatig wordt geactualiseerd om een goede afstemming te blijven houden met marktontwikkelingen. In september 2009 is in dat kader de memo 'Actualisering Meerjarenbouwprogramma 2009-2015' opgesteld waarin aanbevelingen zijn gedaan voor aanpassing van het Meerjarenbouwprogramma.

Als gevolg van de kredietcrisis zijn de omstandigheden op de woningmarkt echter rigoureus gewijzigd. De vraag naar woningen is aanzienlijk gedaald. Wat ook een direct effect heeft op de aanbodkant. Zo worden bijvoorbeeld voorverkooppercentages niet gehaald, waardoor de bouw stagneert. Het wachten wordt daarmee soms tot kunst verheven... Daarnaast heeft de meest recente bevolkingsprognose (2010-2026) ook nieuwe inzichten gegeven. Hierin wordt namelijk uiteengezet dat Lelystad sinds 2005 een gering vestigingsoverschot kent (gemiddeld +100 personen per jaar). De jaarlijkse groei van de stad met meer dan 500 personen komt dan ook vrijwel volledig op het conto van de natuurlijke aanwas. Deze autonome bevolkingsgroei leverde de afgelopen jaren een vraag op van ongeveer 300 woningen per jaar. Hoewel Lelystad tot nu toe een stad is met een jonge bevolking, zal Lelystad (net als overig Nederland) de komende jaren sterk vergrijzen. Dat betekent dat het sterftcijfer toeneemt, waardoor er meer ruimte in de woningvoorraad zal komen. Deze ruimte moet, door gebrek aan autonome groei, opgevuld worden door vestigers van buiten Lelystad.

De gewijzigde marktomstandigheden als gevolg van de crisis evenals de huidige en met name toekomstige geringe bevolkingsgroei en de toekomstige toename van het sterftcijfer geven aanleiding tot aanpassing van het woningbouwprogramma.

Voorliggend Meerjarenbouwprogramma (MBP) geeft een korte beschrijving van de huidige situatie op de Lelystadse woningmarkt, de verwachte ontwikkelingen en de consequenties voor het woningbouwprogramma. Als introductie daarop worden in het volgende hoofdstuk nog kort de beleidsdoelstellingen op het gebied van wonen uitgelicht.

1. Beleidsdoelstellingen Wonen

In de in september 2009 vastgestelde publieksnotitie 'Lelystad, een vitale woonstad' staat de volgende hoofdambitie geformuleerd:

"In 2015 is Lelystad een vitale woonstad. Het komen tot een vitale woonstad waarin een evenwichtige bevolking zich betrokken en verbonden voelt en woont in kwalitatieve goede woningen en woonomgeving, vormt de hoofdambitie van de gemeente."

Om deze hoofdambitie te realiseren hanteert de gemeente een tweesparenbeleid. Ten eerste is de gemeente in 2007 het urgentieprogramma 'Woonoffensief' gestart dat zich met name richt op de kwantitatieve groei van de stad, te weten naar 80.000 inwoners in 2015 en een verdere groei naar 100.000 inwoners. Deze ambitie kan binnen het kader van het woonbeleid worden gerealiseerd door het halen van de volgende doelstellingen:

- Via voldoende woningbouw huisvesting mogelijk maken voor meer huishoudens.
- Opleverambitie is 650 woningen per jaar.
- Aantrekken van 300 huishoudens per jaar van buiten de gemeente.
- Het behouden van de huidige inwoners.
- Het bieden van voldoende keuzemogelijkheid door bijvoorbeeld het stimuleren van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap.

Het tweede spoor wordt gevormd door de inspanningen in het kader van de sociale en fysieke duurzaamheid. Om in de toekomst een woonstad met vitale wijken te blijven, is het van belang de volgende doelstellingen te realiseren:

- Streven naar een evenwichtige bevolking door stijgers te behouden en aan te trekken.
- Bieden van een gedifferentieerd aanbod door 30% van de nieuwbouw te ontwikkelen als sociale woningbouw met een onderverdeling van 75% sociale huur en 25% sociale koop.
- Bieden en behouden van kwalitatief goede woningen en woonomgeving.

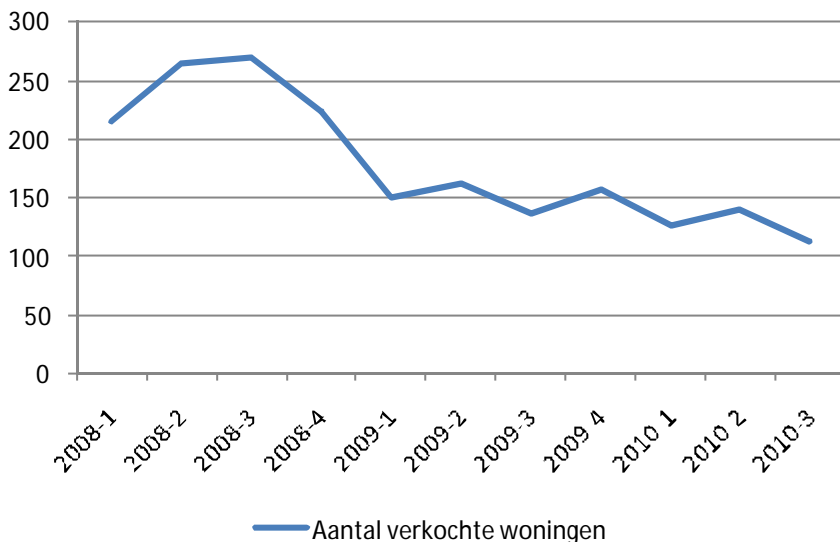
Het Meerjarenbouwprogramma is een belangrijk instrument bij het behalen van deze beleidsdoelstellingen.

2. Woningmarktanalyse

Landelijk en lokaal lopen de woningverkoop terug

Het landelijke beeld van de woningmarkt is dat als gevolg van de crisis de vraag naar woningen sterk is afgenomen in vergelijking met de jaren ervoor. Eén van de oorzaken ligt in de terughoudendheid van consumenten door de onzekerheid over baanbehoud en verkoop van de eigen woning. In Lelystad zijn de gevolgen van de crisis ook waar te nemen. Vanaf 2009 zijn er ongeveer 150 woningen per kwartaal verkocht, dit zijn er gemiddeld per kwartaal 100 minder dan in 2008.

Grafiek 1. Aantal verkochte woningen in Lelystad, per kwartaal 2008, 2009, 2010

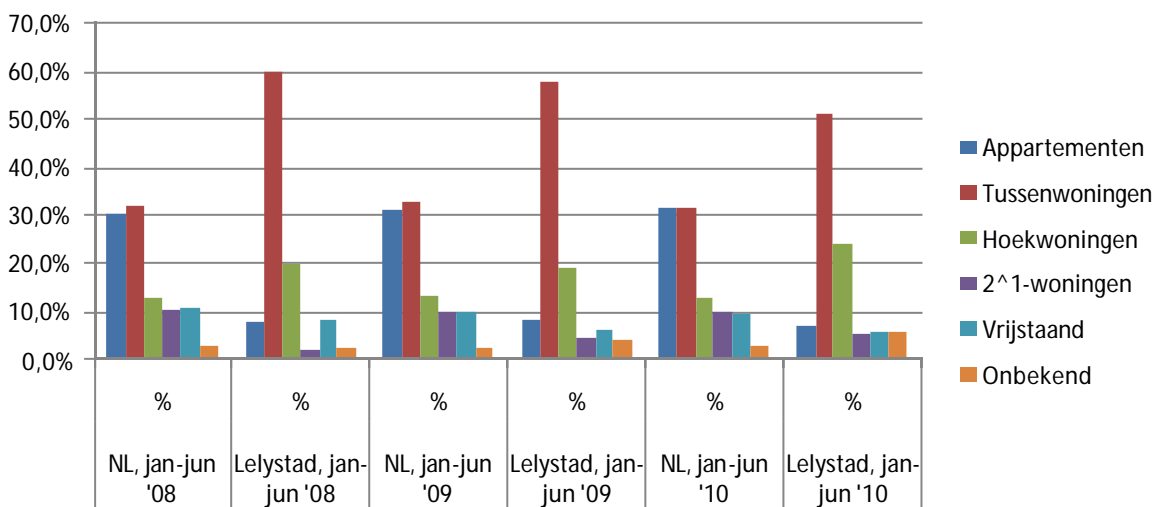


Bron: Kadaster, 2010

Tussen- en hoekwoningen zijn gewild op de koopmarkt

In Lelystad zijn het met name de tussen- en hoekwoningen die van eigenaar wisselen. Terwijl het aandeel van 2-onder-1-kap-woningen en vrijstaande woningen gering is in de totale verkopen. In Nederland maken tussenwoningen ook het grootste deel uit van de totale verkopen, maar zijn de verschillen met de andere woningtypen kleiner. Dat dit in Lelystad anders ligt, heeft uiteraard ook te maken met de opbouw van de lokale woningvoorraad.

Grafiek 2. Verkochte woningen per type in Nederland en Lelystad, 1^e 2 kwartalen 2008, 2009, 2010

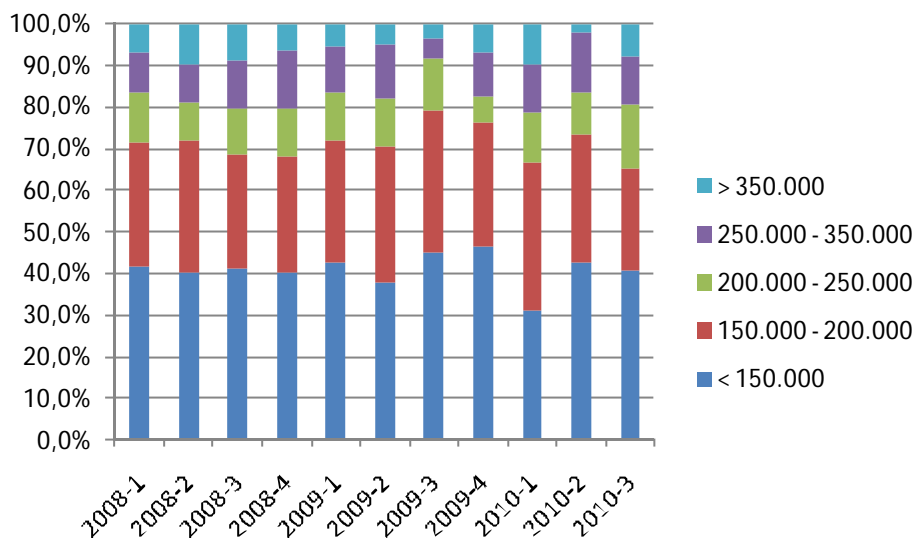


Bron: Kadaster, 2010

Woningen onder de 200.000 euro in Lelystad populair

Gezien hetgeen dat hierboven is gesteld, namelijk dat er in Lelystad veel tussenwoningen verkocht worden omdat een groot deel van de voorraad ook deze woningen betreft, is het een logisch gevolg dat woningen in het lagere prijssegment een groot deel van de verkopen uitmaken. Onderstaande grafiek geeft dan ook aan dat in Lelystad het lagere segment onder de 200.000 euro goed is voor bijna driekwart van de verkopen sinds begin 2008.

Grafiek 3. *Verkochte woningen naar prijsklasse in Lelystad, kwartalen 2008, 2009, 2010*



Bron: Kadaster, 2010

Nieuwbouwproductie loopt ook terug, maar lokaal minder dan landelijk

Net als de totale verkopen loopt de productie van nieuwbouw ook terug, zowel op landelijk niveau als in Lelystad. De terugval is in Lelystad echter kleiner dan in Nederland als totaal. Eén van de oorzaken hiervoor is de goede verkoopbaarheid van de starterswoningen in onder andere de wijk Warande. Desondanks moet geconstateerd worden dat de ambitie van 650 opleveringen de laatste jaren niet gehaald is. Door het uitstellen van plannen zal dit ook gelden voor de eerstkomende jaren. Echter de verwachting is dat de stimuleringsgelden die het Rijk heeft toegekend voor diverse projecten (o.a. Hanzepark, Warande, Buitenhof) de nieuwbouwproductie een impuls kunnen geven.

Bij bepalen kansrijke projecten, beleidsdoelstellingen niet uit het oog verliezen

Gezien de huidige ontwikkelingen dient er dus uiterst voorzichtig gemanoeuvreed te worden op deze kwetsbare woningmarkt. Een kritische selectie van projecten die kansrijk zijn in deze markt is onontbeerlijk. Voor projecten waar op dit moment geen markt voor is, is het verstandig te stoppen met voorbereidende werkzaamheden. Zodoende is er meer aandacht voor de kansrijke projecten en wordt er geen extra concurrentie gecreëerd. Dit heeft uiteraard ook gevolgen voor het woningbouwprogramma. Welke randvoorwaarden en afwegingen hierbij gehanteerd zijn worden in het volgende hoofdstuk uiteengezet. Belangrijk om daarbij op te merken is dat er bij de selectie van kansrijke projecten voor gewaakt moet worden dat dit niet ten koste gaat van de eerdergenoemde kwantitatieve, maar in het bijzonder kwalitatieve beleidsdoelstellingen. Zoals in hoofdstuk 1 benoemd, is de hoofddoelstelling van het woonbeleid dat Lelystad een vitale woonstad is waarin een evenwichtige bevolking zich betrokken en verbonden voelt en woont in kwalitatieve goede woningen en woonomgeving. Een goed voorzieningenniveau, een beter evenwicht in de woningvoorraad en in de verhouding wonen en werken zijn daarbij belangrijke randvoorwaarden. Groei door toevoegen van woningen kan helpen om de onbalans te verhelpen en meer evenwicht aan te brengen, maar een evenwichtige opbouw kan daarnaast ook gerealiseerd worden door herontwikkeling in de bestaande stad.

Vooruitblik naar de toekomst

Hoewel de kristallen bol nog steeds ontbreekt, dient er toch aandacht besteed te worden aan de toekomstige ontwikkelingen. Voor dit en volgend jaar wordt er niet verwacht dat het vertrouwen op de Nederlandse woningmarkt massaal hersteld. Eerder zal er een ontwikkeling van prijscorrecties waargenomen kunnen worden, doordat nog steeds veel woningen boven de huidige marktprijs worden aangeboden¹. Echter de eerste tekenen van herstel zijn waar te nemen en de eerste stappen om langzaam uit het diepe dal te klimmen worden genomen. De consument is over de eerste schok heen (hoewel dit zich nog niet uit in een aangepaste vraagprijs voor hun huidige woning), maar ook de markt past zich aan. Ontwikkelaars hebben massaal de draai gemaakt naar kleinere en daarmee goedkopere woningen. Projecten worden daarnaast opgeknipt en er is extra aandacht voor de (vernieuwde) marketingstrategie. Tot slot dragen ook de maatregelen van de diverse overheden bij aan het verkoopherstel. De zogenaamde 'tranches' van het Rijk maakt de aanschaf van een nieuwbouwwoning voor de consument daadwerkelijk aantrekkelijker².

Belangrijk is het in ieder geval om de markt goed te blijven volgen en proberen 'mismatches' tussen vraag en aanbod te voorkomen. De tijd van massale woningbouw ligt achter ons, de behoefte van de woonconsument dient duidelijk inzichtelijk gemaakt te worden zodat daarbij aangesloten kan worden. Dit betekent bijvoorbeeld voor Lelystad dat een overvloed aan appartementen niet wenselijk is, maar dat er aandacht moet zijn voor de vraag naar kwalitatief goede eengezinswoningen met tuin.

¹ Léon Muller, hoofd Research Bouwfonds REIM

² NVB, 2010

3. Consequenties voor het woningbouwprogramma

In het Meerjarenbouwprogramma 2009-2015 van april 2009 is besloten een groot aantal woningbouwprojecten in de zogenoemde koelkast te zetten (zie kader 1). In de koelkast plaatsen van projecten betekent dat de gemeente daar in principe geen voorbereidende werkzaamheden meer voor verricht. Alleen wanneer een marktpartij goede redenen heeft om door te gaan of een project weer op te pakken, kan de ambtelijk opdrachtgever besluiten het project uit de koelkast te halen en middelen beschikbaar te stellen om de noodzakelijke gemeentelijke werkzaamheden alsnog uit te voeren. Belangrijke voorwaarde is dat, met behulp van de Bouwstroommeter, wordt vastgesteld dat de betreffende woningen geen bedreiging vormen voor andere lopende projecten en voor het behalen van de beleidsdoelstellingen. Daarnaast moet het zo zijn dat gezamenlijke inzet perse nodig is om het project verder te brengen.

Kader 1. Overzicht 'koelkast'-projecten uit MBP 2009-2015, april 2009:

- Stadspark	- Vuurtoren Oost en West	- Houtribhoogte
- Zandbank	- Sportpark Beginweg	- Schrijverke
- Kandelaar	- Hanzepark fase 12 app	- Warande dg 1, dp2
- De Roef	- Kempenaar JTL-SKL	- Gelderse Landtong
- Kustpark Jol-Galjoen	- Parkeiland deel 2	
- IJsbaan	- Noordzoom fase 2	

Een jaar later, in april 2010, is kritisch naar de markt gekeken ten behoeve van het PWM-werkplan. Toen is er voor gekozen een extra aantal projecten in de koelkast te plaatsen (zie kader 2). Ook hier geldt dat bij de keuze voor de projecten zeer kritisch is gekeken of met name de kwalitatieve beleidsdoelstellingen op het gebied van wonen niet uit het oog worden verloren. De beleidslijn die gekozen is bij de bepaling van de projecten die in de koelkast worden gezet is als volgt:

1. In de bestaande stad alleen projecten afmaken waar contracten voor zijn afgesloten of waarvan de bouw is begonnen.
2. Voor de kust alleen de projecten met contractafspraken afronden.
3. Voor het Stadshart wordt het voorkeursscenario gevolgd, uitgezonderd Parkwijk en Agoradek.
4. Voor Warande wordt alleen het 1^e deelplan uitgevoerd en voor zover er al afspraken zijn gemaakt het 3^e deelplan. Voor het Provinciepark geldt dat alleen de oplevering van de 1^e fase wordt voorbereid.

Kader 2. Overzicht 'koelkast'-projecten uit PWM-werkplan, april 2010:

- Parkwijk uitgezonderd de aanhechting aan ABCD	- Agoradek
- Bataviahaven OCB fase 3	- Lelycentre
- Warande deelgebied 3	- Rode Klif
- Warande restcapaciteit deelgebied 1, deelplan 3	- Aldi-locatie
- Provinciepark 2 van de 3 fasen	- Meerdijkhaven

Het effect van de hierboven toegelichte keuzes op het aantal op te leveren woningen is groot (zie onderstaande tabel). Daarbij is een groot verschil waar te nemen tussen de aantallen zoals genoemd in het Meerjarenbouwprogramma 2009-2015 en die op dit moment opgenomen zijn in de plannings.

Tabel 1. Aantal op te leveren woningen volgens planning

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
April 2009	994	870	752	1017	1.123	540
April 2010	386	577	730	481	285	287
November 2010	390	443	627	877	432	299

Bron: Bouwstroommeter, november 2010

Het aantal op te leveren woningen zoals in tabel 1 aangegeven per november 2010 zijn de verwachte opleveringen op basis van de plannings. Voor de jaren 2011 en 2012 is het aantal woningen naar beneden bijgesteld, maar in 2013 en met name 2014 zijn de woningaantallen fors hoger dan in april 2010. Dit heeft met name te maken met het doorschuiven van projecten die daarmee net zo hard terugkomen in een andere jaarschijf. Onderliggende gedachte hierbij is dat de markt weer aan zal trekken, maar wat als dat uitblijft?

Het is dus maar zeer de vraag of dit programma voldoende inspeelt op de terugvallende vraag van nu, maar ook met name van de vraag in de toekomst. Uit de bevolkingsprognose 2010-2026 komt namelijk naar voren dat de komende jaren de autonome vraag, de vraag vanuit de eigen bevolking, langzaam zal dalen. Deze vraag telde de afgelopen jaren ongeveer 300 woningen per jaar. De woningen die gerealiseerd worden bovenop de autonome vraag creëren ruimte op de woningmarkt. Ruimte die opgevuld kan worden door vestigers van buiten de gemeente. Dat deze vraag 'van buiten' uitbleef blijkt uit enerzijds een zeer gering vestigingsoverschot (gemiddeld +100 per jaar sinds 2005) en anderzijds door een woningbouwproductie op ongeveer de autonome vraag. De komende jaren zal de autonome vraag echter langzaam dalen. Dit komt door veroudering van de bevolking en de daaraan gerelateerde toename van de sterfte. Naar verwachting zal vanaf 2014 meer ruimte op de bestaande woningmarkt ontstaan. De aantallen zoals in tabel 1 genoemd zitten ruim boven de vraag vanuit de eigen bevolking. Het belang van een vestigingsoverschot neemt daarmee dus toe. In onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt hoe de verdeling tussen 'natuurlijke aanwas' en 'vestigingsoverschot' is om de groei van het inwoneraantal te realiseren.

Tabel 2. Verhouding bevolkingsgroei bevolkingsprognose 2010-2026

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
% natuurlijke aanwas	97%	97%	84%	60%	50%	52%	54%	52%	50%	52%
% vestigingsoverschot	3%	3%	16%	40%	50%	48%	46%	48%	50%	48%
Aantal inwoners (per 1-1)	75.097	75.632	76.141	76.713	77.477	78.368	79.191	79.965	80.731	81.502

Bron: Interne memo 'Discussie Meerjarenbouwprogramma' (kenmerk: M10-01491), september 2010

In tabel 2 is de ruimte in de woningmarkt zichtbaar vanaf 2014. De groei van Lelystad bestaat dan voor 60% uit natuurlijke aanwas, en voor 40% uit nieuwe inwoners. Voor de jaren die daarna komen zal 50% van de bevolkingsgroei van nieuwe inwoners moeten komen. Sinds 2005 bedraagt het vestigingsoverschot echter slechts 15% van de totale Lelystadse bevolkingsgroei per jaar. In tabel 3 zijn ter verduidelijking de percentages uit tabel 2 omgezet naar woningen en huishoudens.

Tabel 3. Bevolkingsprognose 2010 – 2026: Indicatie eigen woningbehoefte en extra woonruimte voor vestigers

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Woningen	31248	31594	31923	32302	32779	33243	33673	34093	34523	34943
Planning nieuwbouw volgens bevolkingsprognose 2010-2026	346	329	379	477	464	430	420	430	420	380
Gemiddelde woningbezetting	2,40	2,39	2,39	2,38	2,36	2,36	2,35	2,35	2,34	2,33
Extra woningbehoefte door natuurlijke aanwas	335	321	317	287	232	222	225	224	208	198
surplus (ruimte voor vestigers)	11	8	62	190	232	208	195	206	212	182

Bron: Interne memo 'Discussie Meerjarenbouwprogramma' (kenmerk: M10-01491), september 2010

Naast het benodigde aantal woningen is het ook verstandig een extra aantal woningen in voorbereiding te hebben. Dit omdat sommige projecten vertraging oplopen door herontwikkeling. Daarnaast kan zodoende ook ingesprongen worden op een aantrekkelijke markt. De ervaring leert ons dat circa 25% extra voorraad nodig is. Dit betekent dat deze 25% extra voorraad opgeteld dient te worden bij de reële verwachting op te leveren nieuwbouw, zie onderstaande tabel.

Tabel 4. +25% extra benodigde werkvoorraad

	2011	2012	2013	2014	2015
Verwachting op te leveren nieuwbouw	346	329	379	477	464
25% extra planvoorraad	87	82	95	119	116
Totaal benodigde planvoorraad	433	411	474	596	580

Bron: Bouwstroommeter, december 2010

De hamvraag is vervolgens hoe verhoudt de benodigde planvoorraad zich tot het aantal woningen dat nu in de planning staat? Tabel 5 geeft daarin inzicht.

Tabel 5. In planning versus benodigde voorraad

	2011	2012	2013	2014	2015
Aantal woningen nu in planning	443	627	877	432	299
Totaal benodigde planvoorraad	433	411	474	596	580
Over-/ondercapaciteit in planning	10	216	403	-164	-281

Bron: Bouwstroommeter, december 2010

Bovenstaande overdenkend en kijkend naar de aantallen zoals nu opgenomen in de plannings geeft aan dat het aantal woningen dat in de planning staat hoger is dan het aantal woningen waarmee gerekend wordt in de bevolkingsprognose. In totaal betreft de overcapaciteit 184 woningen. Dit betekent dat de inspanning voor het realiseren van deze woningen en het belang van het vestigingsoverschot voor het realiseren van deze woningaantallen nog groter is. Er zal dus nogmaals kritisch gekeken moeten worden naar de woningbouwambitie voor de komende jaren en de middellange termijn. Daarbij is het belangrijk een prioritering aan te brengen in de projecten. Het is dus zaak om keuzes te maken in welke projecten wel doorgang vinden en welke (op de korte en middellange termijn) niet.

4. Voorgesteld woningbouwprogramma 2011-2015

In tabel 6 is de prognose weergegeven van op te leveren woningen volgens de planning in de jaren 2011 tot en met 2015. Hierbij is per jaar aangegeven hoe de verdeling is over de belangrijkste nieuwbouwlocaties en de overige gebieden in Lelystad.

Tabel 6. *Prognose op te leveren woningen volgens planning*

	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Hanzepark	114	120	85	45	30	394
Kust	65	62	86	16	25	254
Stadshart	0	0	106	151	40	297
Warande	199	405	417	180	128	1.329
Overige gebieden	65	40	183	40	76	404
Totaal	443	627	877	432	299	2.678

Bron: Bouwstroommeter, 12 november 2010

De beoogde oplevering van projecten in Hanzepark zijn voor de eerste 2 jaar nog van redelijke omvang, maar loopt daarna gestaag terug. Voor het Stadshart geldt juist het omgekeerde. In het gebied Kust wordt de komende 5 jaar gewerkt aan een wat kleiner, maar stabiel programma. Dit geldt ook voor de overige gebieden, waar echter wel een forse productie van 210 woningen gepland staat voor het jaar 2013. De grootste nieuwbouwlocatie is Warande. Voor dit gebied staan de komende 5 jaar 1.329 woningen gepland voor oplevering.

Zoals eerder gesteld is het zeer de vraag of dit programma niet te ambitieus is voor de terugvallende vraag van nu, maar ook met name van de vraag in de toekomst. Om de productieambitie van 650 woningen per jaar te halen, zouden zich de komende jaren zich jaarlijks 350 nieuwe inwoners in Lelystad moeten vestigen. Gezien de productieambitie de afgelopen jaren niet is gehaald en daarnaast de gewijzigde marktomstandigheden en de nieuwe inzichten vanuit de bevolkingsprognoses, is het reëel om de woningbouwambitie bij te stellen. Uitgaande van de jaarlijkse autonome vraag naar woningen en om daarnaast ook voldoende ruimte te bieden voor vestigers is het voorstel de ambitie bij te stellen naar 400 woningen per jaar. Om het programma zoals weergegeven in tabel 6 van gemiddeld bijna 550 woningen te verlagen naar gemiddeld 400 woningen per jaar zullen er keuzes gemaakt moeten worden.

Om de juiste keuzes te maken dient goed gekeken te worden naar de markt, maar daarnaast ook zeker naar de huidige Lelystadse woningvoorraad. Op dit moment is de situatie op de woningmarkt zo dat de nieuwbouw in de lagere prijsklasse tot 200.000 euro wel aftrek vindt bij kopers. De huidige voorraad telt echter 17.100 woningen (8.700 sociale huur en 8.400 sociale koop) met een WOZ-waarde onder de sociale koopgrens, terwijl er verondersteld kan worden dat er ongeveer tussen de 11.900 en 17.100 huishoudens (afhankelijk van de economische ontwikkeling) onder de aandachtsgroep vallen. Puur kwantitatief is het realiseren van nieuwbouw in dit segment dus niet noodzakelijk. De realiteit is dat deze vraag er wel is, wat betekent dat hier sprake is van een kwalitatieve vraag. Deze vraag kan op 2 manieren beantwoord worden:

1. Wanneer ervan uitgegaan wordt dat deze woningen niet aantrekkelijk genoeg zijn en daarmee niet aan de vraag voldoen, is het antwoord nieuwe woningen bouwen.
2. Indien de constatering is dat het woningen met veel ruimte zijn, maar dat het probleem zit in een slechte uitstraling van de woning en woonomgeving dan is de opgave het opknappen danwel het verbeteren van de uitstraling.

Het toevoegen van goedkopere nieuwbouwwoningen kan juist in de huidige economische situatie een remmende werking hebben op de doorstroom in de huizenmarkt. Huiseigenaren van een bestaande woning die ook geschikt is voor starters raken hun huis niet kwijt en worden in hun woning "opgesloten". Hierdoor blijft de vraag naar woningen in het duurdere segment van 200.000 tot 350.000 euro uit, wat weer zou kunnen resulteren in het verder uitbreiden van de goedkopere voorraad omdat bij woningen in

dat segment het voorverkooppercentage wel wordt gehaald. De gewenste doorstroming komt dus niet op gang. Een starterswoning toevoegen aan de voorraad levert slechts één verhuisbeweging op, terwijl het bouwen voor doorstromers een groter verhuisketen tot gevolg heeft.

Enkel het bouwen voor senioren is ook niet de oplossing, omdat hiermee het demografische probleem alleen maar verder versterkt wordt. Ook deze woningen vallen namelijk vrij op het moment dat het sterftcijfer toeneemt. Dit betekent dat er nog meer vestigers nodig zijn om deze woningen te vullen. Dit geldt ook voor het geval dat de focus zich enkel op uitbreiding richt. Door uitbreiding wordt de afhankelijkheid van vestigers nog groter.

Zoals in hoofdstuk 1 benoemd, is de hoofddoelstelling van het woonbeleid dat Lelystad een vitale woonstad is waarin een evenwichtige bevolking zich betrokken en verbonden voelt en woont in kwalitatieve goede woningen en woonomgeving. Een goed voorzieningenniveau, een beter evenwicht in de woningvoorraad en in de verhouding wonen en werken zijn daarbij belangrijke randvoorwaarden. Groei door toevoegen van woningen kan helpen om de onbalans te verhelpen en meer evenwicht aan te brengen, maar een evenwichtige opbouw kan daarnaast ook gerealiseerd worden door herontwikkeling in de bestaande stad. Waar het dus om gaat is het aanbieden van een gevarieerd bouwprogramma, maar te meer nog het waarborgen van deze variatie. De verleiding te reageren op korte marktbevingingen waardoor de ruimte op de markt ingevuld wordt met het verkeerde woonproduct, moet worden weerstaan.

Kortom, waar het hier eigenlijk om gaat is hoe Lelystad zich de komende jaren wil ontwikkelen en wat er voor nodig is om de hierboven geschetste onbalans in woningvoorraad te verhelpen en in de toekomst te voorkomen. Het in tabel 7 opgenomen woningbouwprogramma³ kan hier aan bijdragen.

Tabel 7. Realisatie voor 2011 en bijgestelde prognose voor 2012 t/m 2015

	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Hanzepark	75	159	34	36	90	394
Kust	65	62	86	19	17	249
Stadshart	0	35	100	247	0	382
Warande	199	307	237	216	220	1.179
Overige gebieden	65	40	96	53	56	310
Totaal	404	603	553	571	383	2.514

Bron: Bouwstroommeter, december 2010

Uitgangspunten bij het voorgestelde woningbouwprogramma zijn:

- Woningbouwproductie van 400 woningen per jaar.
- Warande levert tussen de 200 en 250 woningen per jaar op, oftewel de helft van het totale programma per jaar.

In 2011 valt het aantal woningen in Warande evenals het totale aantal te realiseren woningen lager uit, doordat op dit moment verschillende projecten doorschuiven naar 2012. Daardoor ligt het aantal woningen in 2012 in Warande weer hoger dan de 200 tot 250 en het totale aantal te realiseren woningen ook. In 2014 is het aantal woningen in het Stadshart vrij fors. Oorzaak hiervan is dat woningbouwprojecten in het Stadshart moeilijk op te knippen zijn, omdat het in dit gebied veelal multidisciplinaire ontwikkelingen betreft waarin woningbouw tegelijkertijd en in één keer gerealiseerd wordt met bijvoorbeeld detailhandel.

Met het in tabel 7 voorgestelde woningbouwprogramma wijzigt de verhouding tussen de benodigde planvoorraad en het aantal woningen dat nu in de planning staat (zoals weergegeven in tabel 5). Uit tabel 8 valt op te maken dat in het jaar 2012 een bepaalde overmaat aan op te leveren woningen zit door het hogere aantal te realiseren woningen in Warande. Dit is ook logisch gezien voor 2012 nog

³ Het totale meerjarenbouwprogramma 2011-2015 op projectniveau staat weergegeven in bijlage 1.

gestuurd is op de ambitie van 650 op te leveren woningen per jaar, waardoor er nog veel projecten in voorbereiding zijn voor oplevering in dit jaar. Voor de jaren daarna is sturing beter mogelijk waardoor er in 2015 juist sprake is van ondercapaciteit. De overmaat in 2012 en 2013 kan afhankelijk van de marktvrage doorschuiven naar 2014 en 2015, waarmee het tekort in die jaren opgevuld wordt. De overcapaciteit over de jaren 2011 tot en met 2015 bedraagt met het voorgestelde woningbouwprogramma in totaal 20 woningen.

Tabel 8. *In planning versus benodigde voorraad*

	2011	2012	2013	2014	2015
Aantal woningen nu in planning	404	603	553	571	383
Totaal benodigde planvoorraad	433	411	474	596	580
Over-/ondercapaciteit in planning	-29	192	79	-25	-197

Bron: Bouwstroommeter, december 2010

Belangrijk is het ook te kijken naar wat de consequenties zijn voor het behalen van de woonbeleidsdoelstellingen bij het voorgestelde programma. Uit tabel 9 is op te maken dat het aandeel sociale woningbouw verschilt over de verschillende jaren. Gemiddeld wordt er over deze 5 jaar een percentage van 24 behaald. In de eerstkomende 3 jaar wordt voor wat betreft de verdeling over sociale huur en sociale koop redelijk goed voldaan aan de doelstelling van 75% respectievelijk 25%.

Tabel 9. *Behalen woondoelstellingen gehele stad*

	2011	2012	2013	2014	2015
Sociale woningbouw:	21%	30%	45%	22%	0%
- Sociale huur	76%	69%	69%	91%	0%
- Sociale koop	24%	31%	31%	9%	0%
(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap	17%	27%	12%	10%	11%

Bron: Bouwstroommeter, december 2010

Hoewel over het geheel van de stad de doelstelling voor 30% (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap niet behaald wordt, komt het gemiddelde percentage in Warande voor de periode 2011 tot en met 2015 dicht in de buurt met 27%.

Tabel 10. *Behalen woondoelstellingen Warande*

	2011	2012	2013	2014	2015
Sociale woningbouw:	35%	26%	35%	43%	0%
- Sociale huur	71%	30%	60%	87%	0%
- Sociale koop	29%	70%	40%	13%	0%
(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap	26%	44%	27%	19%	18%

Bron: Bouwstroommeter, december 2010

5. Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

Als gevolg van de kredietcrisis zijn de omstandigheden op de woningmarkt rigoureus gewijzigd. Deze gewijzigde marktomstandigheden evenals de huidige en met name toekomstige geringe bevolkingsgroei en de toekomstige toename van het sterftecijfer geven aanleiding tot aanpassing van het woningbouwprogramma.

Hoewel het niet de verwachting is dat het vertrouwen op de Nederlandse woningmarkt op korte termijn massaal hersteld, zijn de eerste tekenen van herstel wel waar te nemen. Ontwikkelaars hebben massaal de draai gemaakt naar kleinere en daarmee goedkopere woningen. Daarin schuilt gelijk ook een gevaar. Op dit moment vindt de Lelystadse nieuwbouw in de prijsklasse tot 200.000 euro nog wel aftrek bij kopers. Echter de huidige voorraad bestaat al voor meer dan tweederde uit woningen tot 200.000 euro. Het toevoegen van goedkopere woningen kan juist in de huidige economische situatie een remmende werking hebben op de doorstroom in de huizenmarkt. Door het gebrek aan schaarste ontstaat er dan namelijk een kwalitatieve vraag.

Wat daarnaast ook een rol speelt is de vraag of met het in de koelkast plaatsen van projecten voldoende is ingespeeld op de terugvallende vraag van nu, maar ook met name de teruglopende vraag in de toekomst. Uit de bevolkingsprognose 2010-2026 komt naar voren dat de komende jaren de vraag vanuit de eigen bevolking langzaam zal dalen. De woningen die gerealiseerd worden bovenop deze autonome vraag creëren ruimte op de woningmarkt. Ruimte die opgevuld kan worden door vestigers van buiten de gemeente. De komende jaren zal de autonome vraag langzaam dalen door veroudering van de bevolking en de daaraan gerelateerde toename van de sterfte. Naar verwachting zal vanaf 2014 meer ruimte op de bestaande woningmarkt ontstaan, terwijl de verwachting is dat dan ook de woningbouwproductie zal toenemen door het economisch herstel. Dit betekent dat de inspanning voor het realiseren van deze woningen en het belang van het vestigingsoverschot voor het realiseren van deze woningaantallen groot is. Blijft dit vestigingsoverschot namelijk uit en zouden de woningen wel gebouwd worden, dan ontstaat er leegstand.

Bevolkingsprognose 2010 – 2026: Indicatie eigen woningbehoefte en extra woonruimte voor vestigers

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Woningen	31248	31594	31923	32302	32779	33243	33673	34093	34523	34943
Nieuwbouw opgeleverd in...	346	329	379	477	464	430	420	430	420	380
Gemiddelde woningbezetting	2,40	2,39	2,39	2,38	2,36	2,36	2,35	2,35	2,34	2,33
Extra woningbehoefte door natuurlijke aanwas	335	321	317	287	232	222	225	224	208	198
surplus (ruimte voor vestigers)	11	8	62	190	232	208	195	206	212	182

Naast het benodigde aantal woningen is het ook verstandig een extra aantal woningen in voorbereiding te hebben. De ervaring leert ons dat circa 25% extra voorraad nodig is. Dit betekent dat deze 25% extra voorraad opgeteld dient te worden bij de reële verwachting op te leveren nieuwbouw.

+25% extra benodigde werkvoorraad

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Verwachting op te leveren nieuwbouw	346	329	379	477	464	430	420	430	420	380
25% extra planvoorraad	87	82	95	119	116	108	105	108	105	95
Totaal benodigde planvoorraad	433	411	474	596	580	538	525	538	525	475

Om te voldoen aan deze interne en externe vraag naar woningen wordt onderstaand woningbouwprogramma voor 2011 t/m 2015 voorgesteld.

Voorgestelde woningbouwprogramma 2011-2015

	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Hanzepark	75	159	34	36	90	394
Kust	65	62	86	19	17	249
Stadshart	0	35	100	247	0	382
Warande	199	307	237	216	220	1.179
Overige gebieden	65	40	96	53	56	310
Totaal	404	603	553	571	383	2.514

Met dit voorgestelde woningbouwprogramma is de benodigde planvoorraad en het aantal woningen dat nu in de planning staat op elkaar afgestemd.

In planning versus benodigde voorraad

	2011	2012	2013	2014	2015
Aantal woningen nu in planning	404	603	553	571	383
Totaal benodigde planvoorraad	433	411	474	596	580
Over-/ondercapaciteit in planning	-29	192	79	-25	-197

Met dit woningbouwprogramma komt de totale overcapaciteit voor 2011 t/m 2015 op 20 woningen en worden de woonbeleidsdoelstellingen grotendeels behaald.

Behalen woonbeleidsdoelstellingen in gehele stad

	2011	2012	2013	2014	2015
Sociale woningbouw:	21%	30%	45%	22%	0%
- Sociale huur	76%	69%	69%	91%	0%
- Sociale koop	24%	31%	31%	9%	0%
(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap	17%	27%	12%	10%	11%

Zowel op stadsniveau als in Warande.

Behalen woondoelstellingen in Warande

	2011	2012	2013	2014	2015
Sociale woningbouw:	35%	26%	35%	43%	0%
- Sociale huur	71%	30%	60%	87%	0%
- Sociale koop	29%	70%	40%	13%	0%
(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap	26%	44%	27%	19%	18%

Om dit ook in de toekomst te waarborgen, is het belangrijk de markt goed te blijven volgen en proberen 'mismatches' tussen vraag en aanbod te voorkomen. Met behulp van de Bouwstroommeter, als hulpinstrument, wordt de vinger aan de pols gehouden.

Met de in dit MBP voorgestelde reductie is voor dit moment echter een maximale inspanning geleverd om het woningbouwprogramma te laten matchen met de gevolgen van de crisis. Hoe om te gaan met het gegeven dat de autonome vraag zal terug lopen en het toenemende belang van het vestigingsoverschot, wordt in dit MBP buiten beschouwing gelaten. Het kiezen voor een prioritering in woningbouwprojecten heeft namelijk gemeentebreed haar consequenties. Deze consequenties en de bijbehorende risico's zullen eerst in kaart gebracht moeten worden. Om vervolgens de juiste keuzes te maken dient ook goed naar de huidige Lelystadse woningvoorraad gekeken te worden, waarbij de beleidsdoelstellingen ook niet uit het oog verloren worden.

Bijlage 1: Meerjarenbouwprogramma 2011-2015 op projectniveau

Indeling prijsklassen

- 0 = Sociale huur
- 1 = Markthuor
- 2 = Sociale koop
- 3 = < 200.000 euro
- 4 = 200.000 - 250.000 euro
- 5 = 250.000 - 350.000 euro
- 6 = > 350.000 euro
- 7 = kavel

Indeling hardheden

- Zacht = van initiatief tot schetsontwerp
- Medium 2 = van SO tot KRO
- Medium 1 = van KRO tot verstrekte bouwvergunning
- Hard = van bouwvergunning tot oplevering

2011						
Project	Woningtype	# woningen	Huur/koop	Prijsklasse	Hardheid	Wijk
Warande						
WA 1.1.2 Ter Steege	Rij	23	Koop	3	Medium 2	Warande
WA 1.1.2 Ter Steege	Rij	4	Koop	4	Medium 2	Warande
WA 1.1.9 part. kavels	Kavel	25	Koop	7	Hard	Warande
WA 1.1.14 Centrada	Rij	50	Huur	0	Hard	Warande
WA 1.1.14 Centrada	Rij	12	Huur	1	Hard	Warande
WA 1.1.17 Centrada	Rij	20	Koop	3	Hard	Warande
WA 1.1.12 Volker Wessels	Rij	13	Koop	3	Medium 2	Warande
WA 1.1.15 kavels ad meter	Kavel	2	Koop	7	Medium 2	Warande
WA 1.1.16 Catalogusbouw	Kavel	16	Koop	7	Medium 2	Warande
WA 1.1.18 J&R Vastgoed	2^1	4	Koop	3	Medium 2	Warande
WA 1.1.18 J&R Vastgoed	Vrijstaand	2	Koop	5	Medium 2	Warande
WA 1.1.18 J&R Vastgoed	Rij	20	Koop	3	Medium 2	Warande
WA 1.3.6 Drijf in	Kavel	8	Koop	5	Medium 1	Warande
Hanzepark						
HanzePark fase 1a NCB	Rij	6	Koop	4	Hard	Bolder
HanzePark fase 1a NCB	2^1	10	Koop	4/5	Hard	Bolder
HanzePark fase 1a NCB	Patio	7	Koop	5	Hard	Bolder
HanzePark fase 1a NCB	Vrijstaand	2	Koop	5	Hard	Bolder
HanzePark fase 1a NCB	Vrijstaand	4	Koop	6	Hard	Bolder
HanzePark fase 3 Groothuis	2^1	6	Koop	5	Hard	Bolder
HanzePark fase 17 Heutink	Rij	40	Koop	3	Hard	Bolder
Kust						
Noordzoom buitenpl.	Kavel	1	Koop	6	Medium 1	Kustwijk
Galjoen Slokker/Ymere	Rij	3	Huur	0	Hard	Kustwijk
Galjoen Slokker/Ymere	Rij	30	Huur	1	Hard	Kustwijk
Galjoen vrije kavels	Kavel	3	Koop	7	Hard	Kustwijk
Jol Parkeiland Holtkamp	Vrijstaand	5	Koop	6	Hard	Kustwijk
Parkeiland Jol (part. +spec)	Vrijstaand	8	Koop	6	Hard	Kustwijk
Flevo Golf Resort	Vrijstaand	15	Koop	6	Hard	Kustwijk
Stadshart						
-	-	-	-	-	-	-
Overig						
Schoener West	Kavel	13	Koop	7	Hard	Botter
Maranatha Gondel 1	Vrijstaand	2	Koop	6	Hard	Bolder
Maranatha Gondel 2	2^1	10	Koop	4/5	Hard	Bolder
Triade (Landerijen?)	Appartement	15	Huur	0?	Hard	Waterwijk/Landerijen
Countryclub Buitenhof	Vrijstaand	25	Koop	5	Hard	Buitenhof
		404				

2012						
Project	Woningtype	# woningen	Huur/koop	Prijsklasse	Hardheid	Wijk
Warande						
WA 1.1.1 Mateboer	Patio	24	Koop	4	Medium 2	Warande
WA 1.1.2 Ter Steege	Vrijstaand	3	Koop	5	Hard	Warande
WA 1.1.2 Ter Steege	Appartement	36	Koop	2	Hard	Warande
WA 1.1.5 Holtkamp	Rij	30	Koop	3	Medium 2	Warande
WA 1.1.5 Holtkamp 's HeerenLoo	Rij	24	Huur	0	Medium 2	Warande
WA 1.1.8 Parkrand	Kavel	11	Koop	7	Medium 2	Warande
WA 1.1.9 part. Kavels	Kavel	30	Koop	7	Medium 2	Warande
WA 1.1.10 part. kavels od arch.	Kavel	10	Koop	7	Medium 2	Warande
WA 1.1.11 Koopmans	Rij	15	Koop	3	Medium 2	Warande
WA 1.1.11 Koopmans	2^1	12	Koop	5	Medium 2	Warande
WA 1.1.11 Koopmans	Vrijstaand	2	Koop	5	Medium 2	Warande
WA 1.1.12 Volker Wessels	2^1	8	Koop	4	Medium 1	Warande
WA 1.1.12 Volker Wessels	Vrijstaand	4	Koop	5	Medium 1	Warande
WA 1.1.15 kavels ad meter	Kavel	4	Koop	7	Medium 2	Warande
WA 1.1.22 Voormalig BAM-locatie	2^1	13	Koop	Ntb	Medium 2	Warande
WA 1.1.23 CPO Zevensterstraat	2^1	12	Koop	4	Hard	Warande
WA 1.2.x CPO Prijswonen	Rij	20	Koop	0	Zacht	Warande
WA 1.2.x CPO SSF	Patio	24	Koop	Ntb	Zacht	Warande
WA 1.3.8 CPO Dorp van de toekomst	Vrijstaand	25	Koop	5	Medium 2	Warande
Hanzepark						
Bolder Schouw	Appartement	10	Huur	0	Medium 2	Bolder
Bolder Schouw	Appartement	20	Huur	0	Medium 2	Bolder
HanzePark fase 2A 3/4 Ter Steege	2^1	10	Koop	5	Hard	Bolder
HanzePark fase 2A 4/4 Ter Steege	Vrijstaand	9	Koop	6	Hard	Bolder
HanzePark fase 8 Plegt Vos	Rij	20	Koop	3	Hard	Bolder
HanzePark fase 11 PNS	Rij	20	Koop	3	Medium 1	Bolder
HanzePark fase 18 vmg Ankerplaats	Appartement	59	huur	0	Medium 1	Bolder
HanzePark fase 18 vmg Ankerplaats	Rij	11	koop	2	Medium 1	Bolder
Kust						
Werkeiland Diepenbroek	Appartement	8	Koop	6	Medium 1	Lelystad-Haven
Werkeiland Toren punt Zd	Appartement	10	Koop	6	Hard	Lelystad-Haven
Schoener West	Kavel	24	Koop	7	Medium 1	Havendiep
Flevo Golf Resort	Vrijstaand	15	Koop	5/6	Hard	Kustwijk
Jol Parkeiland Holtkamp	Vrijstaand	2	Koop	6	Hard	Kustwijk
Parkeiland Jol (part. +spec)	Vrijstaand	3	Koop	6	Medium 2	Kustwijk
Stadshart						
Zilverpark Oost	Appartement	35	Huur	Ntb	Boter Zacht	Stadshart
Overig						
Countryclub Buitenhof	Vrijstaand	40	Koop	5	Hard	Buitenhof
		603				

2013						
Project	Woningtype	# woningen	Huur/koop	Prijsklasse	Hardheid	Wijk
Warande						
WA 1.1.9 part. Kavels	Kavel	10	Koop	7	Hard	Warande
WA 1.1.10 part. Kavels od arch.	Kavel	8	Koop	7	Zacht	Warande
WA 1.3.1 Indisch wonen	Rij	15	Koop	3	Medium 2	Warande
WA 1.3.1 Indisch wonen	2^1	26	Koop	5	Medium 2	Warande
WA 1.3.1 Indisch wonen	Vrijstaand	10	Koop	5	Medium 2	Warande
WA 1.3.2 Provinciepark	Rij	40	Koop	3	Medium 2	Warande
WA 1.3.2 Provinciepark	Kavel	20	Koop	7	Medium 2	Warande
Warande, deelplan 2	Rij	50	Huur	0	Zacht	Warande
Warande, deelplan 2	Rij	33	Koop	2	Zacht	Warande
WA 1.2.x CPO SSF	2^1	16	Koop	Ntb	Zacht	Warande
WA 1.3.7 CPO Lofthome	Vrijstaand	9	Koop	5	Medium 2	Warande
Hanzepark						
HanzePark fase 11 rij PNS	Rij	11	Koop	3	Medium 1	Bolder
HanzePark fase 11 rij PNS	Rij	23	Koop	4	Medium 1	Bolder
Kust						
Parkeiland Jol (part+spec)	Kavel	2	Koop	7	Zacht	Kustwijk
Bataviahaven/Zeilacademie	Appartement	34	Huur	0	Zacht	Kustwijk
Noordzoom buitenpl.	Kavel	1	Koop	7	Medium 1	Kustwijk
Flevo Golf Resort	Vrijstaand	15	Koop	6	Hard	Kustwijk
Werkeiland Kadefront	Rij	34	Koop	5	Medium 1	Haven
Stadshart						
De Waag Redema 1	Appartement	60	Koop	Ntb	Medium 2	Stadshart
Theaterkwartier	Appartement	40	Koop	2	Hard	Stadshart
Overig						
De Veste	Rij	30	Huur	0	Medium 1	Zuiderzeewijk
Ivoren Klif	Appartement	24	Huur	0	Zacht	Zuiderzeewijk
Waterwijzer	Appartement	35	Huur	0	Zacht	Zuiderzeewijk
Landerijen J&R ggb	Rij	5	Koop	2	Zacht	Landerijen
Landerijen J&R ggb	Rij	2	Koop	3	Zacht	Landerijen
		553				

2014						
Project	Woningtype	# woningen	Huur/koop	Prijsklasse	Hardheid	Wijk
Warande						
WA 1.1.9 part. Kavels	Kavel	28	Koop	7	Medium 2	Warande
WA 1.2.x CPO Mulder Opdam	Rij	12	Koop	Ntb	Zacht	Warande
WA 1.3.1 Indisch wonen	Appartement	4	Huur	0	Medium 2	Warande
WA 1.3.1 Indisch wonen	Appartement	20	Huur	0	Medium 2	Warande
WA 1.3.1 Indisch wonen	Appartement	12	Koop	2	Medium 2	Warande
WA 1.3.2 Provinciepark	Rij	20	Koop	3	Medium 2	Warande
WA 1.3.2 Provinciepark	Rij	64	Koop	4	Medium 2	Warande
WA 1.3.3 Wonen in het parkbos	Ntb	36	Huur	0	Zacht	Warande
MFA deelplan 2 Warande	Appartement	20	Huur	0	Zacht	Warande
AZH	Ntb	-	Ntb	Ntb	Zacht	Warande
Hanzepark						
HanzePark fase 9 J&R	Appartement	36	Ntb	Ntb	Zacht	Bolder
Kust						
Parkeiland Jol (part+spec)	Kavel	3	Koop	7	Zacht	Kustwijk
Flevo Golf Resort	Vrijstaand	15	Koop	6	Hard	Kustwijk
Noordzoom buitenpl.	Kavel	1	Koop	7	Medium 1	Kustwijk
Stadshart						
Agoradek	Appartement	124	Ntb	Ntb	Medium 2	Stadshart
Agoradek	Appartement	36	Huur	0	Medium 2	Stadshart
Agorahof	Appartement	12	Koop	Ntb	Zacht	Stadshart
De Waag Redema 2	Appartement	60	Huur	Ntb	Medium 2	Stadshart
Dukaatpassage	Appartement	15	Koop	Ntb	Zacht	Stadshart
Overig						
HVL-locatie Gondel	Kavel	13	Koop	Ntb	Zacht	Bolder
Countryclub Buitenhof	Vrijstaand	40	Koop	5	Medium 2	Buitenhof
		571				

2015						
Project	Woningtype	# woningen	Huur/koop?	Prijsklasse	Hardheid	Wijk
Warande						
WA 1.1.9 part. Kavels	Kavel	20	Koop	7	Hard	Warande
WA 1.1.25 CPO PFC2	2^1	20	Koop	4	Zacht	Warande
WA 1.3.2 Provinciepark	Rij	20	Koop	3	Medium 2	Warande
WA 1.3.2 Provinciepark	Rij	46	Koop	3	Medium 2	Warande
WA 1.3.2 Provinciepark	Rij	32	Koop	4	Medium 2	Warande
WA 1.3.2 Provinciepark	2^1	82	Koop	5	Medium 2	Warande
HanzePark						
HanzePark fase 19 t/m 22, kantoor/wd	Appartement	90	Koop	Ntb	Boter Zacht	Bolder
Kust						
Flevo Golf Resort	Vrijstaand	15	Koop	6	Hard	Kustwijk
Noordzoom buitenpl.	Kavel	2	Koop	7	Medium 1	Kustwijk
Stadshart						
-	-	-	-	-	-	-
Overig						
Woldpark	Appartement	36	Koop	Ntb	Boter Zacht	Boswijk
Countryclub Buitenhof	Vrijstaand	20	Koop	5	Zacht	Buitenhof
		383				