

De raad van de gemeente Lelystad  
Postbus 91  
8200 AB LELYSTAD

|   |                       |                    |                      |
|---|-----------------------|--------------------|----------------------|
| <b>uw brief van</b>   | <b>uw kenmerk</b>     | <b>ons kenmerk</b> | <b>datum</b>         |
| --  | --                    | --                 | 23 februari 2021     |
| <b>behandeld door</b>   | <b>doorkiesnummer</b> | <b>bijlagen</b>    | <b>dossiernummer</b> |
| P.B. Nieuwenhuis  | 14-0320               | 1                  | --                   |
| <b>onderwerp</b>  |                       |                    | <b>pr-nummer</b>     |
| Rekenkamerbrief resultaten onderzoek naar woonbeleid gemeente Lelystad. |                       |                    | --                   |

Geachte raad,

De rekenkamer Lelystad heeft gedurende haar bestaan al diverse malen onderzoek gedaan naar wonen en aan wonen gerelateerde onderwerpen. In 2009 en 2013 respectievelijk naar [grondbeleid](#) en [grondexploitaties](#) en in 2013 naar het [woningbouwprogramma](#).

En ook nu weer staat bouwen en wonen volop in de belangstelling. De gemeente Lelystad laat weten ambitieuze plannen te hebben op woongebied. Er is landelijk sprake van woningnood en de druk om snel veel woningen te bouwen is groot. Met het aflopen van de huidige woonvisie (2016-2020) werkt het gemeentebestuur aan een woonvisie voor 2021 en verder.

Tegen deze achtergrond heeft de rekenkamer Lelystad een analyse laten maken van het gemeentelijke woonbeleid, zowel qua inhoud als qua proces. Hierbij kijken we terug (Woonvisie 2016-2020), maar vooral ook vooruit (2021 en verder). Aan de hand van de daaruit voortkomende nota 'Verstandig Vooruit' van de Stichting Stad en Regio, geven wij in deze rekenkamerbrief beknopt de resultaten van deze analyse weer.

Rekenkamer Lelystad  
Stadhuisplein 2  
Postbus 91  
8200 AB Lelystad  
14-0320  
[www.lelystad.nl/rekenkamer](http://www.lelystad.nl/rekenkamer)  
[rekenkamer@lelystad.nl](mailto:rekenkamer@lelystad.nl)

Voor meer informatie verwijzen wij naar de bijgevoegde nota van Stichting stad en Regio. Hierin wordt uitgebreider ingegaan op diverse vragen, zoals:

- Wat speelt er rond wonen in Lelystad?
- Welke informatie is relevant en wat is de rol van de raad?
- Hoe kan hij een volwaardige gesprekspartner voor het college zijn op het gebied van wonen?
- En welke sturingsmogelijkheden heeft de raad in de woningmarkt?

### **EXTERNE FACTOREN ZIJN ALTIJD BEPALEND GEWEEST VOOR DE GROEI VAN LELYSTAD**

Het wel en wee van Lelystad als woongemeente is eigenlijk altijd afhankelijk geweest van factoren die buiten de stad zelf liggen. Een analyse van de ontwikkeling van Lelystad door de jaren heen geeft het beeld van een valse start. Van de voorziene positie van de stad als bruisend hart van Flevoland kwam maar weinig terecht. Dat kwam onder andere doordat de Markerwaard bij nader inzien niet werd ingepolderd. In plaats van in het centrum, kreeg Lelystad een positie aan de rand. De komst en groei van Almere had ook een beperkende invloed op de groeipotentie van Lelystad. De filosofie van overlooptgemeente voor de minderbedeelde stadsbewoner uit Amsterdam - die behoefte zou hebben aan rust, ruimte en regelmaat - leidde ertoe, dat er in Lelystad in eerste instantie eentonig gebouwd werd voor een kwetsbare bevolking. Deze meervoudige achterstand kan Lelystad in de praktijk maar moeilijk inhalen en is nog altijd een factor om rekening mee te houden. Het verklaart bijvoorbeeld de ontwikkeling van de bevolking en de woningvoorraad.

De groei van de stad is dus zelden aangejaagd door de aantrekkingskracht van de stad zelf, maar veel vaker door de overweging 'dan maar Lelystad'. Simpelweg omdat omstandigheden elders daartoe aanleiding geven. Zo beschouwd is het verstandig dat Lelystad met bescheidenheid en realiteitszin naar de woningbouw in de stad kijkt.

Lelystad scoort bijvoorbeeld nog niet hoog in nationale ranglijsten op het gebied van woonaantrekkelijkheid. Ook blijven de identiteit en het imago van de stad bleek, ondanks verbeteringen op dit gebied. Een pluspunt van Lelystad is, dat de huidige inwoners best tevreden zijn over het woonklimaat. Mensen die in de stad komen wonen doen dat meestal omdat ze binding hebben met Lelystad, de goede prijs/kwaliteitverhouding van de woningen ('meer voor minder') en de ruimte die de stad biedt. Tegelijkertijd hebben ook de buurgemeenten nog volop ruimte. Kortom: de woningmarkt van Lelystad is van oudsher niet stabiel. Lelystad is ook nooit meester van haar eigen lot geweest.

### **HOUDT DE BESTAANDE KOERS AAN**

Wonen is een beleidsveld dat vraagt om een overkoepelende visie op de stad en de omliggende regio. Zeker voor Lelystad is dat het geval. Als 'new town' ziet de woningmarkt er anders uit, dan die van meer natuurlijk gegroeide steden. De rekenkamer adviseert de raad daarom de plaatselijke woningmarkt te blijven bekijken vanuit de ontstaansgeschiedenis van Lelystad als 'new town' in de polder. Dat perspectief biedt mogelijkheden en kansen, maar brengt ook risico's met zich mee.

Het begint met een heldere visie op de vraag *wat* Lelystad *voor wie* wil betekenen op woongebied. Nu en in de toekomst. De toekomst van het wonen in Lelystad is gebaat bij een brede blik. Daarbij is het van belang om allereerst te beseffen, dat wonen niet losstaat van onderwijs, werken, economie en mobiliteit. Het is aan te bevelen een integrale benadering te kiezen, die tot een meer organische groei van de stad leidt. Daarbij wordt verder gekeken dan uitsluitend de woningmarkt in MRA-verband. Dat veronderstelt bijvoorbeeld ook een open houding naar de direct omliggende regio en de regio Zwolle. Om die ontwikkeling te begeleiden, kan de gemeenteraad diverse concrete instrumenten inzetten. Deze instrumenten staan uitgebreid beschreven op pagina 32 tot en met 35 van het bijgevoegde rapport. Het is belangrijk hierbij ook oog te hebben voor een goede informatievoorziening voor de gemeenteraad. Voorbeelden van hoe dat concreet vorm te geven is, staan op pagina 36 van het bijgevoegde rapport.

Kortom: het is aan te bevelen de lijn te blijven volgen die is ingezet met de Woonvisie 2016-2020, Woningbouwprogrammering 2019-2022 en de kwalitatieve doelstellingen van het Koersdocument 2040. Ook de visie die blijkt uit Lelystad Next Level sluit hierbij aan en ademt het motto: *'haast je langzaam, maar met beleid'*.

#### ZET PRIMAIR IN OP DE BESTAANDE STAD

Verstandig vooruit dus. Voor de toekomst van het wonen in Lelystad is het raadzaam enerzijds aandacht te hebben voor 'de bestaande stad'. Dat wil concreet zeggen aandacht voor de jaren '70 en '80-wijken en de bewoners daarvan. Een zogenaamde 'warme' aanpak. Zo'n 'warme' aanpak, die uitgaat van de huidige bevolking, is kansrijker dan een woonbeleid dat zich hoofdzakelijk richt op het trekken van nieuwe inwoners van buiten. Anderzijds zou er aandacht moeten zijn voor nieuwbouw die kwaliteit toevoegt aan de woningvoorraad van Lelystad.

#### GROOTSCHALIGE, SNELLE NIEUWBOUW IS NIET VERSTANDIG

Raad en college doen er daarom ook goed aan om terughoudend te zijn met plannen voor grootschalige woningbouw. Het bouwen van 10.000 nieuwe woningen of een veelvoud daarvan is vragen om problemen. De woningnood in Amsterdam proberen op te lossen door snel heel veel woningen in Lelystad te bouwen getuigt van wensdenken. Het leidt er in het beste geval toe dat het imago van 'slaapstad' wordt vergroot, maar de aantrekkelijkheid van de stad niet. En in het slechtste geval creëert het leegstand in bestaande wijken en nieuwbouwwijken.

#### BENADER KANSRIJKE DOELGROEPEN ACTIEF

De raad doet er verstandig aan zich bewust te zijn van de kwetsbare positie die Lelystad inneemt in de landelijke woningmarkt. Maar aan de andere kant is er ook voldoende reden om zelfbewust te zijn en actief kansrijke doelgroepen te benaderen o.a. via woonmarketing. Denk hierbij aan mogelijke 'doorstromers' uit Almere. Of verleid Lelystedelingen die naar elders zijn vertrokken om terug te komen. Lelystad kan zich ook actief richten op huishoudens uit de middenklasse die op zoek zijn naar betaalbare woningen.

## MAAK GEBRUIK VAN DE KENNIS VAN HET INTI BIJ DE VERDERE ONTWIKKELING VAN DE STAD

Meer onderscheid en verscheidenheid is gewenst om de eentonigheid in woonwijken te doorbreken, die nu eenmaal kenmerkend is voor een 'new town'. Word daarom weer actief lid van het INTI (International New Town Institute) om de Lelystadse uitdagingen door kenners te laten analyseren en de kunst bij andere jonge steden af te kijken. Lelystad kan deskundigen op het gebied van 'new towns' bij lokale wijkopgaven betrekken. Dat alles biedt de inspiratie die nodig is om te sturen op diversiteit in prijsklassen, woonmilieus en typen woningen, alsmede een meer evenwichtige sociale bevolkingssamenstelling. Bouw met hulp van het INTI de sterke punten van de stad ten volle uit, zoals de mogelijkheden van groen, water en nieuwe natuur.

## TOT SLOT

We hebben uw raad met deze rekenkamerbrief een snel, globaal, overkoepelend beeld willen geven van de resultaten uit het rapport van de stichting Stad en Regio over wonen in de gemeente Lelystad. We pretenderen hierbij niet uitputtend of volledig te zijn. Wel hopen we de raad hiermee te ondersteunen bij zijn dialoog over wonen, zodat hij als goed geïnformeerde partij met het college van gedachten kan wisselen over het toekomstige woonbeleid.

Indien uw raad over dit onderwerp – of daarmee verband houdende onderwerpen – nog aanvullende vragen heeft, kunt u contact opnemen met de rekenkamer Lelystad. Wij zullen deze vragen zo goed mogelijk beantwoorden.

Wij vertrouwen erop dat wij u hiermee voldoende hebben ingelicht.

Met vriendelijke groet,

de rekenkamer van de gemeente Lelystad,

de secretaris,



P.B. Nieuwenhuis

de voorzitter,



R.J.E. Douma