



## Amendement

Raadsvergadering: 14 juni 2016  
Agendapunt: 4  
Onderwerp: Woonvisie Lelystad 2016 – 2020

Ondergetekende(n) stellen het navolgende amendement voor:

**De gemeenteraad:**

**Besluit:**

De tekst van het voorgestelde besluit te laten vervallen en te vervangen door:

1. Kennis te nemen van de Woonvisie Lelystad 2016 – 2020;
2. het woonbeleid te focussen op Lelystad als aantrekkelijke woonstad en daarvoor in te zetten op goede en betaalbare woningen voor iedereen in prettige en gewilde woonwijken;
3. de woonsegmenten te definiëren als: goedkope koopwoningen: handhaven op een VON-prijs of WOZ-waarde tot €170.000, het middensegment vanaf €170.000 tot €270.000; het hogere segment boven €270.000.;
4. in te zetten op het in evenwicht brengen van de sociale structuur en het vergroten van de koopkracht van de Lelystadse bevolking. De groei van de stad dient daaraan bij te dragen;
5. daartoe, met uitzondering van specifieke woonvormen als bijvoorbeeld “tiny houses” en “kangaroo woningen”, vooral in te zetten op bouwen in het midden en hogere woonsegment teneinde een betere balans tussen de segmenten te bereiken;
6. de financiële stabiliteit van de gemeente dient gegarandeerd te zijn;
7. jaarlijks een productieplanning tezamen met de prestatieafspraken met corporaties aan de raad aan te bieden voor het uitbrengen van wensen en bedenkingen.
8. ten aanzien van de sociale (kern)voorraad:
  - a. kwaliteit, diversiteit en variatie toe te voegen, met onder meer aandacht voor duurzaamheid, levensloopbestendigheid en goede toegankelijkheid voor doelgroepen;
  - b. de kernvoorraad omvat alle huurwoningen met een huurprijs tot de maximale huurgrens (2016: huur  $\geq$  € 710/mnd), inclusief op initiatief van derden gerealiseerde woningen in het sociale huursegment;
  - c. bij nieuwbouwprojecten blijft de verhouding 70/30 voor markt-sociaal het uitgangspunt;
  - d. maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen te bestemmen voor huishoudens met urgentie (inclusief statushouders en doorstromers uit maatschappelijke instellingen);
  - e. sloop-nieuwbouw of verkoop van bezit door corporaties toe te staan. (Ook gerichte aan- en verkopen in situaties van gemengd bezit zijn mogelijk);
  - f. groei van de sociale huurvoorraad kan ook plaatsvinden door verbouwing van o.a. kantoren;
  - g. over nieuwbouw in het sociale huursegment en sociale koopsegment prestatieafspraken te maken met corporaties (en huurdersorganisaties);
  - h. vast te stellen dat afspraken met marktpartijen over realisatie van woningen in het sociale huursegment en sociale koopsegment eveneens mogelijk zijn;

## 9. Ten aanzien van nieuwbouw:

- a. Als uitgangspunt bij de bouwprogrammering te nemen dat kwaliteit belangrijker is dan kwantiteit;
- b. kwaliteit in dit verband te toetsen aan onder meer de volgende aspecten: architectonisch en bouwtechnisch niveau, locatie en omgevingsfactoren, een hoge aantrekkingskracht, duurzaamheid en bijpassende prijsstelling;
- c. daartoe bij (projectmatige) nieuwbouw de eenzijdigheid en eentonigheid die de stad nu vertoont (veel eengezinswoningen met gelijke uitstraling, soms in lange rijen) te doorbreken door andere architectonische keuzes, meer variatie in architectuur binnen de wijken en een grotere verscheidenheid aan beelden;
- d. specifiek te sturen op onderscheidende architectonische nieuwbouw op A-locaties, met een zorgvuldig daarop afgestemde inrichting van de openbare ruimte;
- e. te zorgen dat te allen tijde voldoende variatie in bouwlocaties beschikbaar is, waaronder grote en kleine kavels. En dat ten behoeve van de beoogde doelgroepen wordt gestuurd op diversiteit in gewenste prijsklassen in het midden- en hoger segment, op woonmilieus (centrum-stedelijk, groen-stedelijk etc.) en woningtypologieën;
- f. daarbij ruimte te bieden aan nieuwe woonvormen zoals “tiny houses”, studentenwoningen, kangaroo woningen, tussenfasewoningen voor kortlopende huurcontracten (bijv. max 2 jaar) en dergelijke;
- g. bij voorkeur geen woningen aan het areaal toe te voegen in het woningsegment met een WOZ-waarde tot € 170.000, (omdat het bestaande areaal in dit segment erg groot is waardoor de huidige woningmarkt in onbalans is);
- h. het aanbod markthuurl in het middeldure- en hogere segment (2016: huur  $\geq$  € 710/mnd) te stimuleren;
- i. te voorzien in wooneenheden in diverse prijsklassen, geschikt voor onder andere senioren in een uitvoering die ook in een stijgende zorgbehoefte voorziet, vooral gesitueerd in de nabijheid van voorzieningen;
- j. ruimte te bieden aan particuliere initiatieven, die voorzien in goede woonvormen voor onder andere senioren en kwetsbare huishoudens, bijvoorbeeld in combinatie met mantelzorg;
- k. initiatieven te faciliteren en daarbij de inbreng van de toekomstige bewoners, op de vormgeving en het ontwerp van zijn/haar toekomstige woning, substantieel te vergroten;
- l. gebieden aan te wijzen met kavels waarop door particulieren welstandsvrij kan worden gebouwd;
- m. het financiële risico te beperken door:
  - i. de stedelijke programmering te richten op de reeds verworven gronden en daarbinnen prioriteit te geven aan geheel of gedeeltelijk bouwrijp gemaakte gronden;
  - ii. te zorgen dat het bouwrijp maken in een zo laat mogelijk stadium gebeurt;
  - iii. te zorgen dat niet meer bouwrijpe grond in voorraad is dan volgens de vigerende prognose in 3 jaar kan worden afgezet;
  - iv. organisch te ontwikkelen, zodanig dat elke toevoeging in principe ook het eindstadium kan zijn;
- n. nieuwbouw op gronden van de gemeente in en rond het centrum (inclusief Parkwijk) en in Warande (deelgebied 1) krijgt voorrang, naast Hanzepark, onafgemaakte plekken in de bestaande stad, plekken rond bestaande voorzieningen en de woonblokken Batavia Haven;
- o. als onafgemaakte plekken te definiëren de gebieden zoals vermeld in bijlage 1 bij dit amendement;

- p. beperking van ontwikkeling en gronduitgifte door de “concurrentieclausule”<sup>1</sup> die voor deze onafgemaakte plekken wordt gehanteerd, per direct op te heffen voor de in bijlage 1 vermelde gebieden;
- q. alle beschikbare kavels voor woningbouw in deze gebieden zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk 1 januari 2017, in de markt te zetten;
- r. afzonderlijke projecten met elkaar te laten concurreren;
- s. voor bijzondere initiatieven of niches kan een nader voorstel aan de raad worden gedaan. (raadsbesluit);

#### 10. Ten aanzien van de Bestaande stad

- a. Niet te streven naar aanpassing van het huidige aandeel sociale huurwoningen in de bestaande (grotendeels afgebouwde) woonwijken<sup>2</sup>;
- b. de mogelijkheden te onderzoeken om aan de verkoop van sociale huurwoningen aan particulieren een (verplicht) onderhoudscontract te koppelen voor het op enige termijn kunnen uitvoeren van groot onderhoud aan de woning door de koper, teneinde verval van de woning en verpaupering van de wijk tegen te kunnen gaan. Deze rapportage (tijdig voor de kadernota) uiterlijk eind maart 2017 met een inhoudelijk raadsvoorstel aan de raad ter instemming voor te leggen (raadsbesluit);
- c. het college op te dragen op plaatsen waar het aanzien van de bestaande woonwijken vanaf de dreven slecht is, dit op korte termijn te verbeteren, bijvoorbeeld door (her)beplanting.

#### 11. Ten aanzien van regelingen en woonmarketing

- a. Het college op te dragen de werking van de starterslening te evalueren.  
Over voortzetting van de regeling dan wel intrekking van de verordening, een raadsvoorstel met financiële paragraaf aan de raad ter besluitvorming voor te leggen;
- b. het college op te dragen een verordening restschuldfinanciering op te stellen en met financiële paragraaf aan de raad ter besluitvorming voor te leggen;
- c. het college op te dragen een verordening blijverslening op te stellen en deze met financiële paragraaf aan de raad ter besluitvorming voor te leggen.
- d. de afzonderlijke voorstellen volgens de leden a t/m c gelijktijdig aan de raad te doen toekomen, uiterlijk eind maart 2017 (tijdig voor de kadernota).
- e. het college op te dragen de mogelijkheid te onderzoeken om een regeling “Ik bouw betaalbaar” voor Lelystad” te ontwikkelen;
- f. het college op te dragen de mogelijkheden te onderzoeken van huurkoopconstructies;
- g. bij de programmabegroting een voorstel tegemoet te zien ten aanzien van de woonmarketing.

Dit amendement is ingediend door:

VVD :

InwonersPartij:

OPApus:

D66:

Leefbaar Lelystad:

CDA:

LEUC:

ChristenUnie:

<sup>1</sup> Concurrentieclausule: “Uitgifte wanneer een dergelijke ontwikkeling geen concurrentie oplevert voor de aangegeven prioritaire gebieden”.

<sup>2</sup> Dit geldt dus niet voor de nieuwbouwwijk Warande

## Toelichting

1. In bijlage 4 van de Woonvisie staat het raadsbesluit van 29 januari 2013 over de Herijking Structuurvisie Lelystad 2015-2030. Daaruit blijkt dat het college dit raadsbesluit nog steeds als uitgangspunt neemt. Het nu door het college aan de raad voorgelegde besluit over de Woonvisie 2016-2020 zou echter tot een groot aantal afzonderlijke amendementen leiden. Indieners hebben er daarom voor gekozen om het nu door het college voorgestelde besluit over de Woonvisie, te integreren met het besluit over de herijking Structuurvisie 2013, in de vorm van dit amendement.
2. Indieners vinden het noodzakelijk dat ingezet wordt op het beter in evenwicht brengen van de sociale structuur en het vergroten van de koopkracht van de Lelystadse bevolking. De groei van de stad dient daaraan bij te dragen. Bij nieuwbouwprojecten blijft daarom de verhouding 70/30 voor markt-sociaal het uitgangspunt.
3. Centrada geeft in haar rapportages herhaaldelijk aan dat het aantal urgente gevallen (met inbegrip van statushouders) voldoende kan worden opgevangen binnen de maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen die voor huishoudens met urgentie wordt gereserveerd. Uitbreiding van de kernvoorraad is daarvoor op zichzelf niet nodig.
4. Meer aanbod van huurwoningen in het middeldure - en hoger segment (2016: huur  $\geq$  € 710/mnd) moet worden gestimuleerd en goed worden aangesloten bij de veranderende woonbehoeften vanuit de markt. Daarbij ook te denken aan huur voor kortere perioden (expats), senioren, studerende en ook aan bijv. voormalige woningeigenaren.
5. Het aantal woningen met een WOZ-waarde onder €150.000 bedraagt ca. 20.500. Dat is ca. 65 % van het totaal aantal woningen (01-01-2015). Om de sociale structuur van de stad te verbeteren moet het woningareaal vooral worden vergroot in het midden- en hogere woonsegment, dus boven €170.000 of een huurprijs  $>$ €710,-.
6. Om de aantrekkingskracht van de stad te verbeteren moet de eentonigheid van de woonwijken worden doorbroken. Voorbeelden van aantrekkelijke locaties zijn: Zilverparkkade, BataviaHaven, Hanzepark, Hollandse Hout, de Landstrokenwijk en de Landerijen. Specifieke aandacht wordt gevraagd voor A-locaties.
7. Indieners zijn van mening dat woningbouwprojecten best met elkaar mogen concurreren omdat daarmee een levendiger aanbod keuzemogelijkheden aan kopers wordt geboden en het de marktwerking en de doorstroming bevordert.
8. Uit de factsheets (Bijlage 7 bij de woonvisie) blijkt dat op de ontwikkeling van veel onafgemaakte gebieden in de bestaande stad een beperking ligt in de eis dat een "...dergelijke ontwikkeling geen concurrentie op mag leveren voor de aangewezen prioritaire gebieden". Deze clausule zet de ontwikkeling van al deze gebieden in de bestaande stad voor geïnteresseerde marktpartijen feitelijk op slot. Indieners willen juist zoveel mogelijk onafgemaakte locaties in de stad afmaken. Daarom willen zij deze beperking opheffen voor de gebieden die in Bijlage 1 bij dit amendement zijn vermeld en de gebieden direct voor de markt openstellen.
9. Om de beoogde inbreng van de toekomstige bewoners op de vormgeving en het ontwerp van zijn/haar toekomstige woning substantieel te vergroten, zijn bewezen concepten toepasbaar, zoals bijvoorbeeld (collectief) particulier opdrachtgeverschap, mede-opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen.
10. het aanzien van de bestaande woonwijken vanaf de dreven is op vele plaatsen door het in het verleden weghalen van beplanting slecht geworden. En dat is bepaald geen reclame voor de stad. Deze situaties kunnen vaak gemakkelijk worden verbeterd. (bijvoorbeeld door (her)beplanting);
11. Voorstellen betreffende regelingen als starterslening, blijverslening en restschuldfinanciering e.d. willen indieners graag gelijktijdig van het college ontvangen, zodat het gehele pakket in samenhang kan worden beoordeeld.
12. Het onderzoeken van de mogelijkheden om een regeling "Ik bouw betaalbaar" voor Lelystad" te ontwikkelen lijken kansrijk. Elders is deze regeling succesvol.

## **BIJLAGE 1 bij amendement Woonvisie Lelystad 2016 – 2020**

**Onafgemaakte plekken (waar bouwen mogelijk/gewenst is en de gemeente grond uitgeeft)**

1. Park Houtribhoogte
2. Suyderzeeboulevard
3. Punter
4. Schoener West
5. Schouw (HVL locatie)
6. Kempenaar 15 (schoollocatie)
7. Campuszone Midden
8. Kop de Veste
9. Parkwijk
10. Kustrif
11. Waddenlaan
12. Kwelder
13. Werkeiland
14. Overig Stadshart (Zilverparkkade, PTT-complex, Theaterkwartier, de Waag)