stec
groep

Woningbehoefte Lelystad

Verkennende analyse als input voor de nieuwe woonvisie

Stec Groep aan gemeente Lelystad

Anneloes Bouma & Luuk Lentferink
2 april 2021

Inhoudsopgave

1 Aanleiding 3

1.1 Inleiding ... 3
1.2 Aanvullende thema's en ambities ... 3

2 Woningmarkt 4

3 Demografie 6

4 Scenario's voor woningvraag 8

4.1 Woningbehoefte tot 2040 op basis van autonome groei ... 9
4.2 Indicatieve woningbehoefte in scenario 'groeien met 10.000 woningen' ... 12
4.3 Indicatieve woningbehoefte in scenario 'groeien met 40.000 woningen' ... 14
4.4 Woonvoorkeuren en doelgroepen in ieder scenario ... 16

5 Wonen en zorg 19

Bijlage A - STEC-doelgroepen 23

Profielschets stedelijk georiënteerde doelgroepen ... 23
Profielschets suburbaan georiënteerde doelgroepen ... 26

1 Aanleiding

1.1 Inleiding

Voor u ligt een eerste analyse van de woningbehoefte in Lelystad. De analyses in dit document dienen als input voor de nieuwe woonvisie voor Lelystad, die de komende maanden zal worden uitgewerkt.

De woningmarkt is in de afgelopen jaren sterk veranderd. Dit heeft impact op de toegankelijkheid en beschikbaarheid van woningen voor alle inkomensgroepen in Lelystad. Daarnaast heeft u te maken met veel nieuwe wetgeving en de impact van de extramuralisering op de woningmarkt, zowel voor ouderen (scheiden van wonen en zorg), als voor jongeren (uitstroom uit beschermd wonen, jeugdzorg en dergelijke). Dit heeft mogelijk effecten op de vraag naar woningen in het sociale huursegment. Op de koopmarkt spelen de verduurzaming en wijzigingen in de hypotheekverlening een grote rol.

Het woningbehoefteonderzoek biedt handvatten voor het kwantitatief en kwalitatief programmeren afgezet tegen al deze ontwikkelingen: hoe ontwikkelt de woningbehoefte zich de komende 5 jaar (2020-2025), maar ook verder doorkijkend naar 2030 en 2040? En wat zijn belangrijke trends (en trendbreuken) die de woningmarkt beïnvloeden en wat is de impact op Lelystad? Waar doen zich mogelijk fricties voor en voor wie, ook in relatie tot belangrijke thema's zoals betaalbaarheid en beschikbaarheid, vanuit het licht dat uw gemeente een aantrekkelijke vestigingsgemeente is voor mensen van buiten uw gemeente, of zelfs van buiten de provincie? Wat betekent dit voor uw woningmarkt en uw woningbehoefte? En hoe gaat u hier mee om in uw programmering?

1.2 Aanvullende thema's en ambities

Naast de opgaven die we hierboven noemden heeft u als gemeente enkele kaders en uitgangspunten geschetst die zijn meegegeven vanuit het koersdocument. Deze zijn verwerkt in de uitgangspuntennotitie en vormt de basis voor de Woonvisie en de Woonagenda. De Woonvisie en de Woonagenda kennen daarmee twee hoofdthema's:

1. Een evenwichtige woningbouwprogrammering
2. Revitalisering van de '70 / '80 wijken

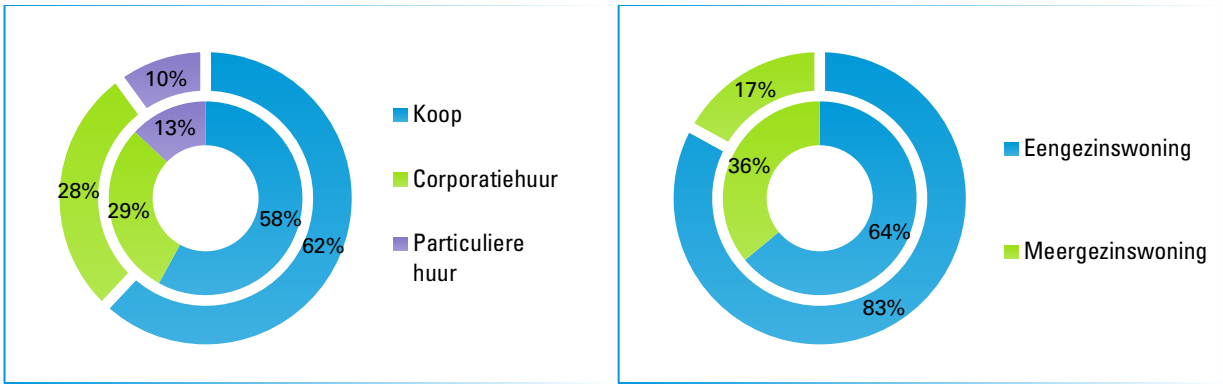
In dit woningbehoefteonderzoek komen de beide thema's aan bod. We hebben daarbij onder andere aandacht voor de bestaande woningvoorraad op wijkniveau. Hierdoor ontstaan inzichten over in welke wijken de revitalisering en wijkaanpak voornamelijk zal spelen. Ook kijken we naar de toekomstige woningbehoefte en het woningbouwprogramma: waar is in relatie tot de huishoudensontwikkeling, woonvoorkeuren en de bestaande woningvoorraad behoefte aan in de nieuwbouw? Dit document vormt daarmee de basis voor de verdere uitwerking en invulling van uw gemeentelijke ambities in de woonvisie.

2 Woningmarkt

Meerderheid woningen betreft een eengezinswoning, relatief veel koopwoningen

De woningvoorraad in Lelystad bestaat voor het grootste deel uit eengezinswoningen. Het aandeel eengezinswoningen in Lelystad is met 83% zelfs hoger dan het gemiddeld aandeel eengezinswoningen in Nederland (64%, zie onderstaand figuur rechts). Ook bestaat het grootste deel van de woningvoorraad uit koopwoningen (62%). Daarnaast kent Lelystad relatief weinig particuliere huurwoningen (10%) Het gros van de huurwoningen in Lelystad wordt door corporaties verhuurd (28%), zie onderstaand figuur links.

Figuur 1: woningvoorraad naar eigendom en woningtype. Ring buiten: Lelystad, ring binnen Nederland

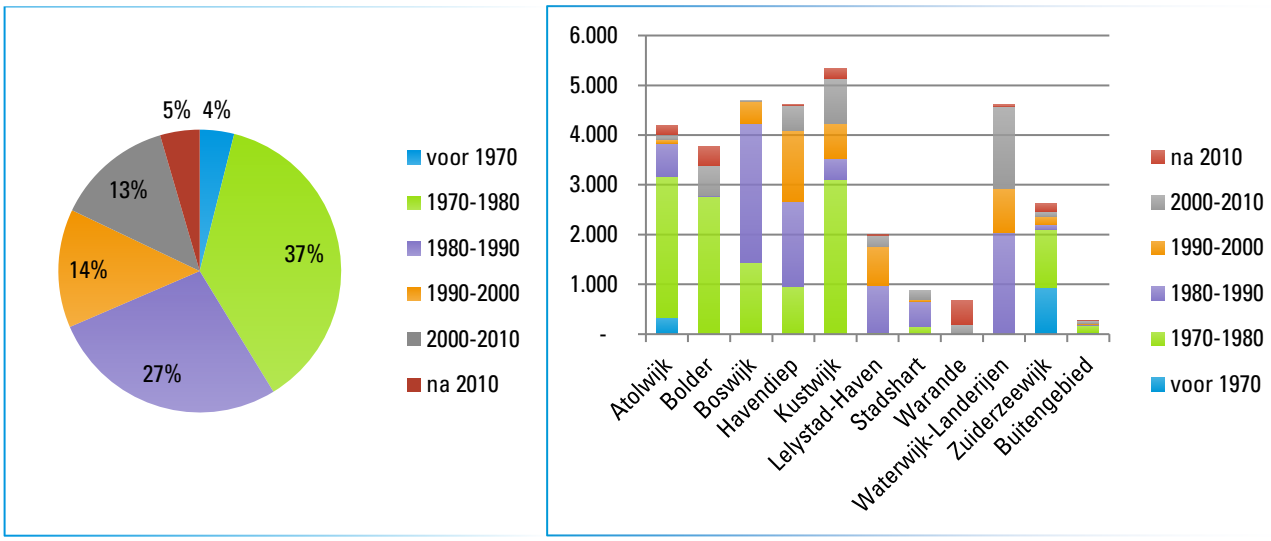


Bron: CBS (2018), bewerking Stec Groep (2020)

Relatief veel woningen uit periode 1970-1980

Tussen 1960 en 1970 zijn de eerste woningen in Lelystad gebouwd, waarna de stad in de periode tot 1990 flink is gegroeid. Veel van de woningen in Lelystad stammen dan ook uit de periode 1970 tot 1980 (37%) en 1980 tot 1990 (27%). Dit is ook goed te zien op wijkniveau. In de Atolwijk en de Zuiderzeewijk zijn woningen te vinden met een bouwjaar van voor 1970. Het leeuwendeel van de woningvoorraad in de Atolwijk, Bolder, Kustwijk en Zuiderzeewijk bestaat uit woningen met een bouwjaar tussen 1970 en 1980. Relatief jong zijn Warande en Waterwijk-Landerijen.

Figuur 2: woningvoorraad naar bouwjaar zowel op gemeentelijk niveau (links) als wijkniveau (rechts).

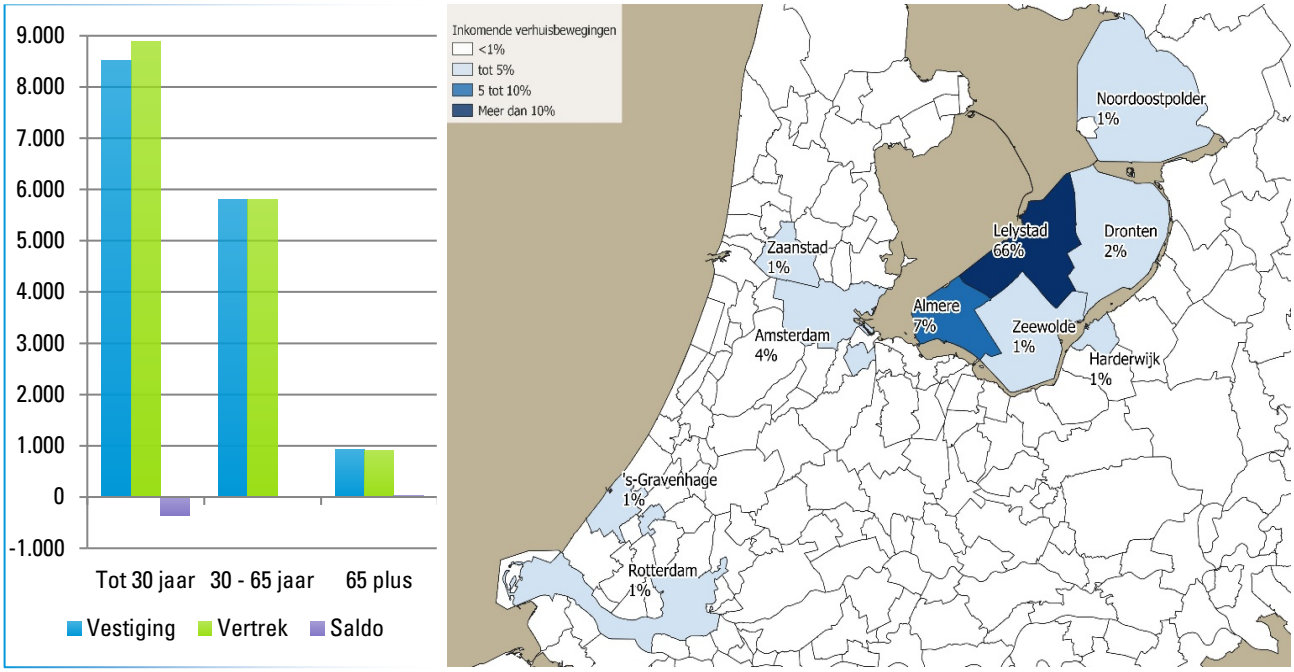


Bron: BAG (2018), bewerking Stec Groep (2020)

Relatief gesloten woningmarkt, vooral instroom vanuit Almere en Amsterdam

66% van alle inkomende verhuizingen in Lelystad is intern. Landelijk ligt het percentage op gemiddeld 58%. Dit duidt op een meer gesloten woningmarkt dan gemiddeld. De overige 34% is afkomstig vanuit andere gemeenten. In de directe omgeving gaat het vooral om een instroom vanuit Almere en Amsterdam. De onderstaande figuur geeft de top tien gemeenten weer waar vanuit inkomende verhuisbewegingen optraden in de periode 2012-2017. Zoomen we in op leeftijd, dan valt op dat Lelystad per saldo een vestigingstekort kent van personen tot 30 jaar. De leeftijdsgroep 45 tot 65 en van 65 jaar en ouder kent een laag verhuissaldo (zie onderstaand figuur).

Figuur 3: Verhuisde personen naar leeftijd 2012-2017, top 10 herkomst gemeenten instroom woningmarkt Lelystad



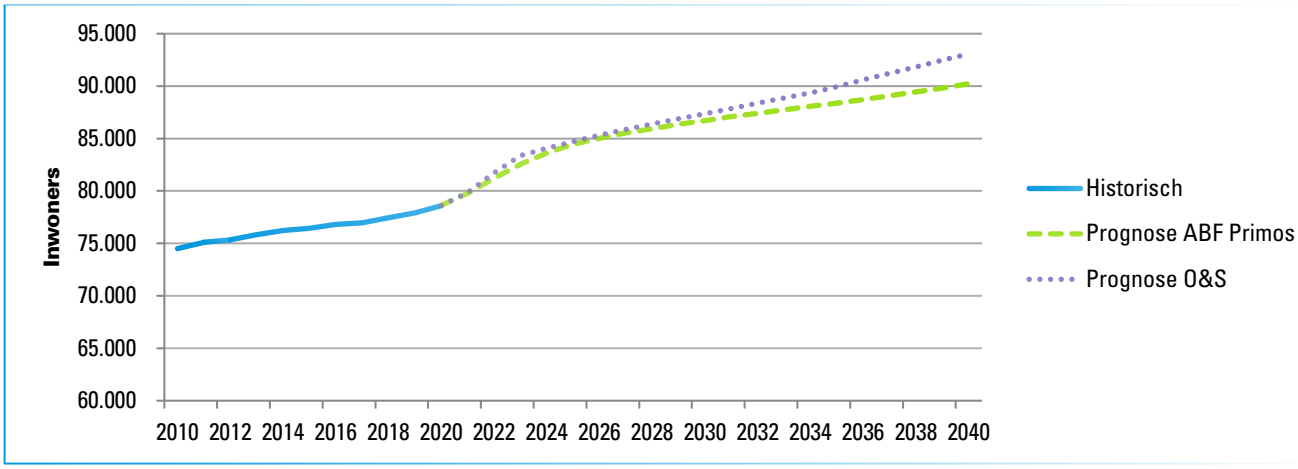
Bron: CBS (2018), bewerking Stec Groep (2020)

3 Demografie

Autonome groei van het aantal inwoners in Lelystad: zo'n 11.600 - 14.500 inwoners erbij tot 2040

In 2020 zijn er in Lelystad circa 78.600 inwoners. Op basis van de meest recente Primos prognose (2020) en de gemeentelijke prognose van O&S Lelystad stijgt het totale inwoneraantal van de gemeente Lelystad tussen 2020 en 2040 met zo'n 11.600 - 14.500 inwoners. Medio 2040 kent Lelystad naar verwachting circa 90.200 - 93.100 inwoners, zie onderstaande grafiek. Deze prognoses zijn gebaseerd op een autonome huishoudensontwikkeling van de gemeente Lelystad en houden daarbij geen rekening met verdere gemeentelijke woningambities.

Figuur 4: prognose autonome bevolkingsontwikkeling tot 2040

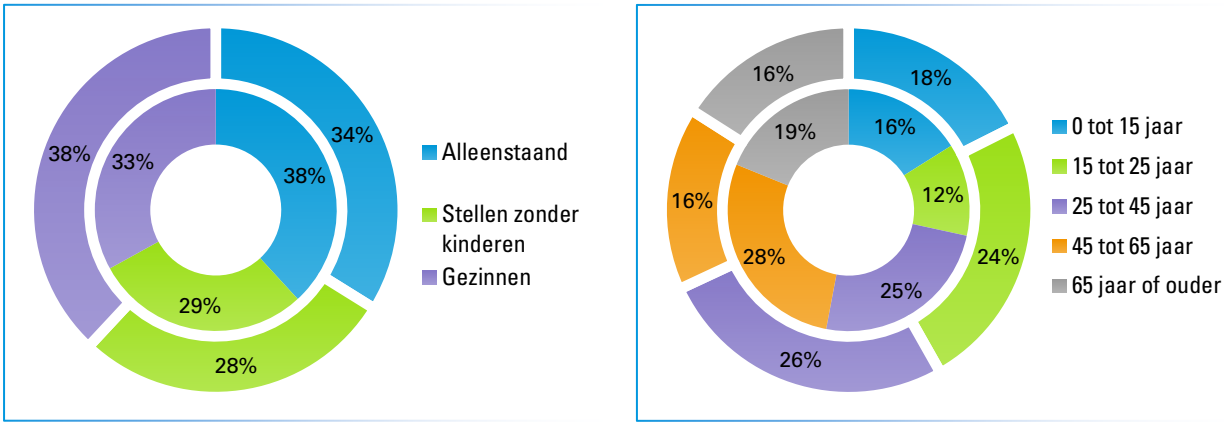


Bron: Onderzoek & Statistiek Lelystad (2020) & ABF Primos (2020), bewerking Stec Groep (2021)

Relatief veel gezinnen met kinderen in Lelystad

Het aandeel gezinnen in de gemeente Lelystad is relatief hoog (38%). In heel Nederland is 33% van de huishoudens een gezin. Het aandeel alleenstaanden in de gemeente Lelystad is relatief laag, circa 34% van de huishoudens is namelijk een eenpersoonshuishouden. In heel Nederland is het aandeel alleenstaande huishoudens 38%. Het aandeel jonge inwoners is in Lelystad relatief groot ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Circa 42% van alle inwoners in Lelystad is jonger dan 25 jaar. Landelijk is dat 28%. Daarentegen is het aandeel huishoudens van 45 jaar en ouder) licht ondervertegenwoordigd. In de gemeente Lelystad is circa 32% van de inwoners ouder dan 45, in Nederland is dit bijna 47%.

Figuur 5: Huishoudensverdeling (links) en leeftijdsklassen bevolking (rechts)
Ring buiten: Lelystad, ring binnen: Nederland



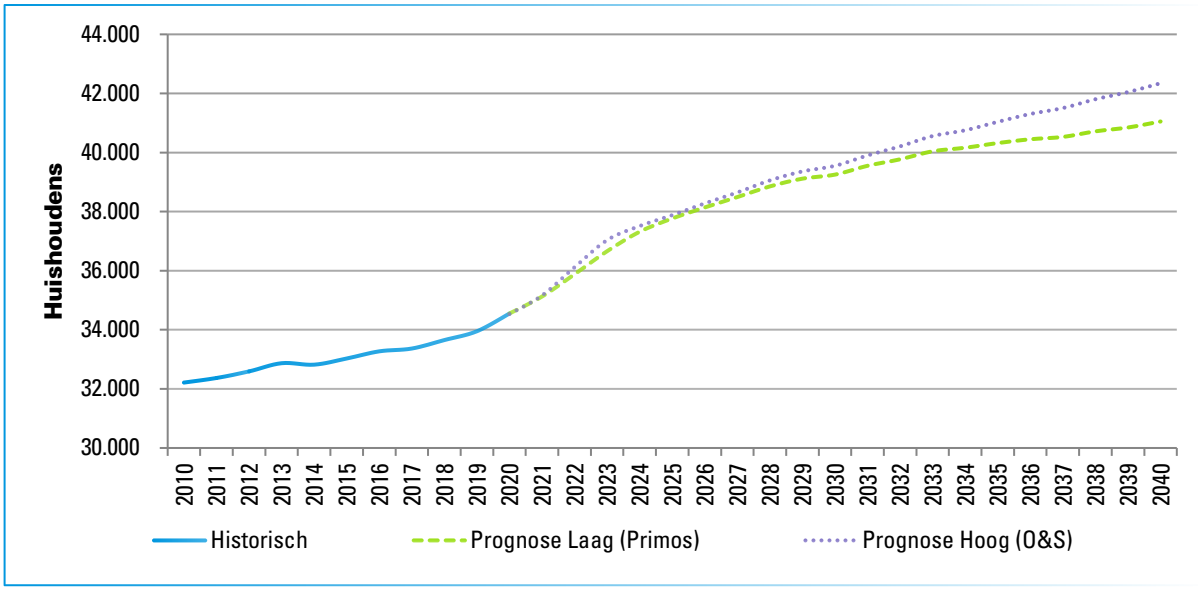
Bron: CBS (2018), bewerking Stec Groep (2021).

Autonome groei van het aantal huishoudens: naar verwachting zo'n 6.680 - 7.760 huishoudens erbij tot 2040

Medio 2020 kent Lelystad circa 34.370 huishoudens. Het aantal huishoudens zal op basis van de autonome groei gestegen zijn naar circa 41.050 - 42.130 huishoudens in 2040. Daarmee neemt het aantal huishoudens met circa 6.680 - 7.760 toe. Voor de huishoudensontwikkeling worden twee verschillende prognoses gehanteerd die samen resulteren in een bandbreedte:

- **De prognose 'hoog'** gaat uit van de huishoudensontwikkeling op basis van de gemeentelijke bevolkingsprognose gecombineerd met de ontwikkeling van de gemiddelde huishoudensgrootte, beide afkomstig van O&S Lelystad.
- **De prognose 'laag'** heeft de bevolkingsontwikkeling op basis van het Primos 2020 als uitgangspunt, gecombineerd met de ontwikkeling van de gemiddelde huishoudensgrootte (O&S Lelystad).

Figuur 6: prognose huishoudensontwikkeling tot 2040

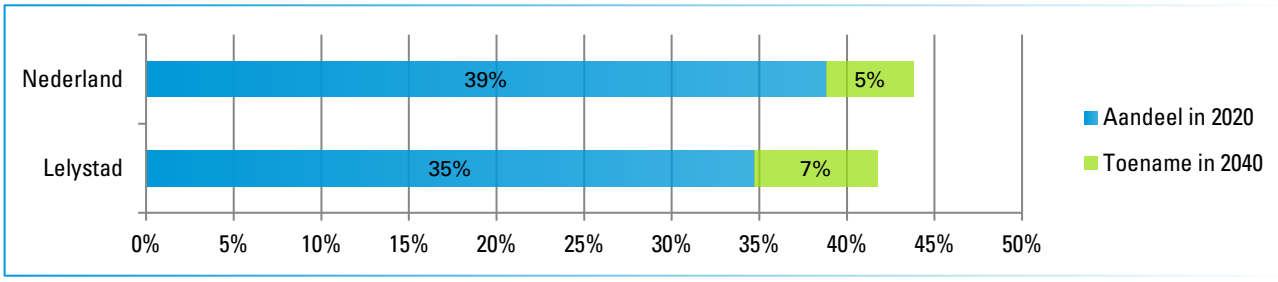


Bron: Onderzoek & Statistiek Lelystad (2020) & Primos (2020), bewerking Stec Groep (2021)

Gemiddelde huishoudensgrootte daalt naar 2,2 in 2040

Naar verwachting neemt de gemiddelde grootte van de huishoudens in Lelystad de komende jaren af. Dit is in lijn met de landelijke trend. In 2020 bestaat het gemiddelde huishouden in de gemeente Lelystad uit 2,28 personen (het Nederlandse gemiddelde ligt op 2,2), in 2040 zal dit in Lelystad 2,2 personen zijn. Hoewel het aandeel éénpersoonshuishoudens in Lelystad lager is dan landelijk gemiddeld neemt hun aandeel tot 2040 wel sneller toe. In onderstaande figuur is deze ontwikkeling tot 2040 weergegeven.

Figuur 7: Aandeel éénpersoonshuishoudens in de gemeente Lelystad



Bron: Primos (2020), bewerking Stec Groep (2021)

4 Scenario's voor woningvraag

Woningvraag in drie verschillende scenario's voor Lelystad

In dit hoofdstuk beschrijven we de woningbehoefte in Lelystad tot 2040. Dit doen we op basis van drie verschillende scenario's. De verschillende scenario's zijn uiteengezet in onderstaande tabel.

Tabel 1: scenario's voor woningbehoefte Lelystad tot 2040

Scenario	Aantal huishoudens			Woningbehoefte (uitbreidingsvraag)		
	2020	2030	2040	2020 - 2030	2030 - 2040	2020 - 2040
Autonome groei	34.370	39.390	42.130	+5.020	+2.740	+7.760
Groeien met 10.000 huishoudens		40.510	44.370	+ 6.140	+ 3.860	+ 10.000
Groeien met 40.000 huishoudens		55.510	74.370	+ 21.140	+ 18.860	+ 40.000

Bron: ABF (2020), O&S (2020), bewerking Stec Groep (2021). Als uitgangspunt wordt de stand van het aantal huishoudens gebruikt op basis van het CBS (januari 2021).

TOELICHTING EN UITGANGSPUNTEN VAN DE SCENARIO'S

- In het eerste scenario **'autonome groei'** is de autonome huishoudensontwikkeling in Lelystad als uitgangspunt genomen. We gebruiken hiervoor de prognose 'hoog' die is samengesteld op basis van de gemeentelijke bevolkingsprognose gecombineerd met de ontwikkeling van de gemiddelde huishoudensgrootte, beide afkomstig van O&S Lelystad (figuur 6). Uitgangspunt hierbij is: 1 extra huishoudens is 1 extra woning.
- In het **10.000-scenario** is de gemeentelijke ambitie verwerkt om tot 2040 te groeien in totaal 10.000 woningen toe te voegen. Het gaat in dit scenario om een toevoeging van circa 2.240 woningen (ambitie) bovenop de autonome ontwikkeling (het basis-scenario). Dit scenario zet in op het behouden van huishoudens die nu in de stad wonen en daarnaast het aantrekken van suburbaan georiënteerde huishoudens met een midden tot hoger inkomen die afkomstig zijn uit de MRA. Aanname in dit scenario is dat de groei de komende 20 jaar de huidige trend volgt.
- In het **40.000-scenario** is de gemeentelijke ambitie verwerkt om tot 2040 in totaal 40.000 woningen toe te voegen. Het gaat in dit scenario om een toevoeging van circa 32.240 woningen (ambitie) bovenop de autonome ontwikkeling (het basis-scenario). Dit scenario zet in op een schaalsprong voor de stad, waarbij ingezet word op het aantrekken van zowel suburbane doelgroepen als stedelijk georiënteerde doelgroepen. Deze schaalsprong is alleen mogelijk wanneer over de hele linie huishoudens aangetrokken worden. Aanname in dit scenario is dat de groei de komende 20 jaar de huidige trend volgt.
- **Het 10.000 en 40.000 scenario zijn indicatieve scenario's die gebaseerd zijn op de gemeentelijke ambities** Lelystad Next Level (10.000 woningen erbij) en het amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen (groeien met 40.000 woningen). Deze scenario's geven een indicatief beeld van het woningbouwprogramma wanneer er ingezet wordt op meer dan voorzien in alleen de woningbehoefte op basis van de demografische prognose. De scenario's zijn niet onderbouwd vanuit de huishoudensontwikkeling. Dit maakt het onzeker of deze aantallen gehaald kunnen worden.

4.1 Woningbehoefte tot 2040 op basis van autonome groei

We vertalen de huishoudensontwikkeling in Lelystad naar een woningbehoefte. We gebruiken hiervoor de prognose 'hoog' huishoudensprognose, WoON 2015, WoON 2018 en Syswov 2017 en stellen daarmee een verwachting op van de aanvullende jaarlijkse woningbehoefte in de periode tot 2040. Hiervoor gebruiken we ons doorstroommodel. In dit model worden de verschillende prognoses gecombineerd om over een langere termijn uitspraken te kunnen doen. Het resultaat van het model is een jaar op jaar woningopgave voor Lelystad.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraag gestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd en omvang huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 & WoON 2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert. Door de simulatie in het model kan de jaar op jaar opgave sterk fluctueren. We adviseren bij grote fluctuaties uit te gaan van de gemiddelde jaarlijkse opgave over een langere periode om zo de pieken te scheren.
Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruit kijken.

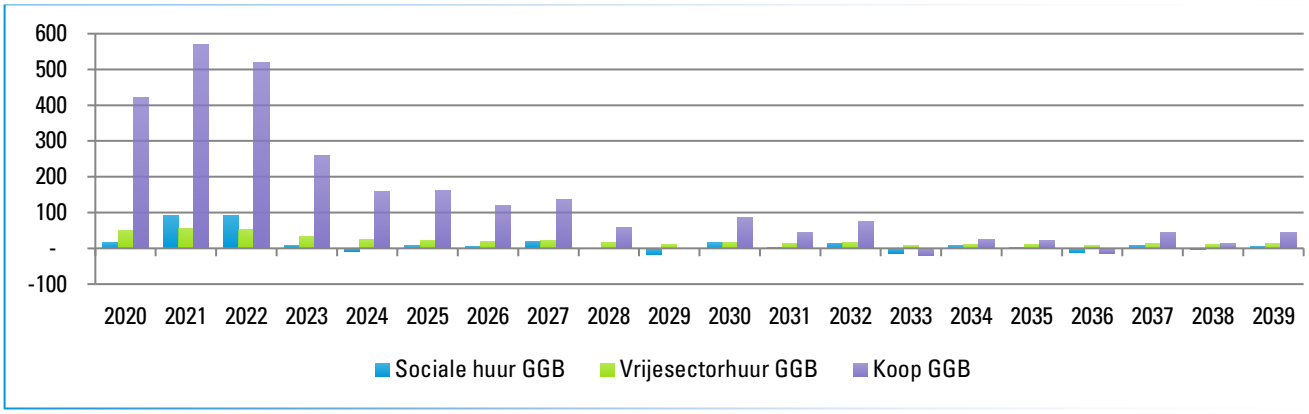
Additionele behoefte aan circa 7.760 woningen tot 2040

De onderstaande figuren weergeven op basis van het doorstroommodel de jaar op jaar ontwikkeling van de woningbehoefte, uitgesplitst naar woningtype en segment. Optelling van alle staven in de grafiek resulteert in de cumulatieve opgave voor dit type woning. Op basis van het scenario 'autonome groei' is de woningbehoefte tot 2040 circa 7.760 woningen.

Vooral op korte termijn sterke behoefte aan grondgebonden koopwoningen

Opvallend is de sterke behoefte aan grondgebonden woningen in het koopsegment in de eerst komende jaren. Deze behoefte zwakt na 2028 af tot onder de 100 woningen per jaar. Deze relatief grote behoefte kan gelinkt worden aan het relatief grote aandeel gezinnen in Lelystad. Over het algemeen hebben gezinnen een voorkeur voor een grondgebonden woningen.

Figuur 8: additionele behoefte grondgebonden woningen over de periode 2020-2039 scenario 'autonome groei' uitgesplitst naar eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel.

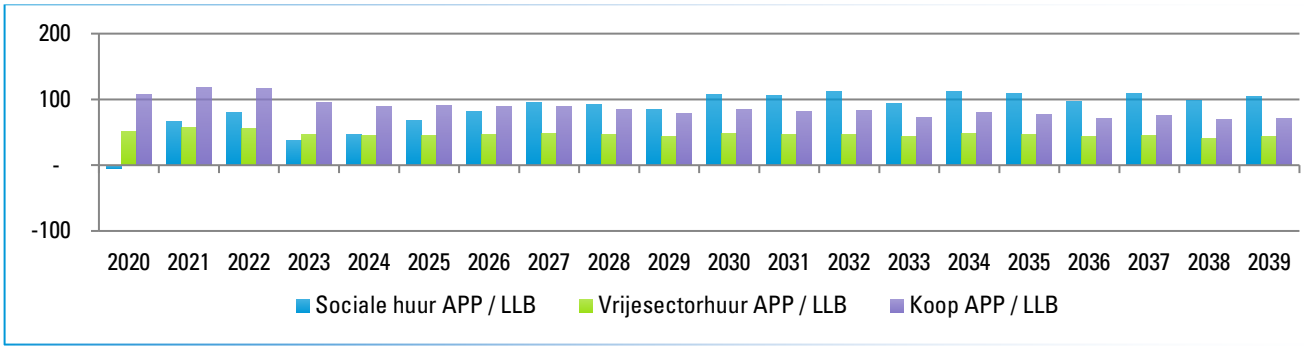


Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). GGB = grondgebonden

Constante behoefte aan appartementen en levensloopbestendige woningen

In de periode 2020-2039 zien we gedurende alle jaren een behoefte aan appartementen en levensloopbestendige woningen in Lelystad. De behoefte naar koopappartementen daalt daarbij licht terwijl de behoefte aan appartementen in de sociale huur sector stijgt. De behoefte naar vrije sector huur appartementen blijft in de periode 2020-2039 erg constant: zo'n 40 tot 50 woningen per jaar. Wanneer we naar de totale behoefte per jaar naar appartementen en levensloopbestendige woningen kijken, zien we een toename, met name na 2030. Dit is resultaat van de verdere vergrijzing van de bevolking en de daarmee veranderende woonvoorkeuren.

Figuur 9: additionele behoefte appartementen over de periode 2020-2039 scenario 'autonome groei' uitgesplitst naar eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel.

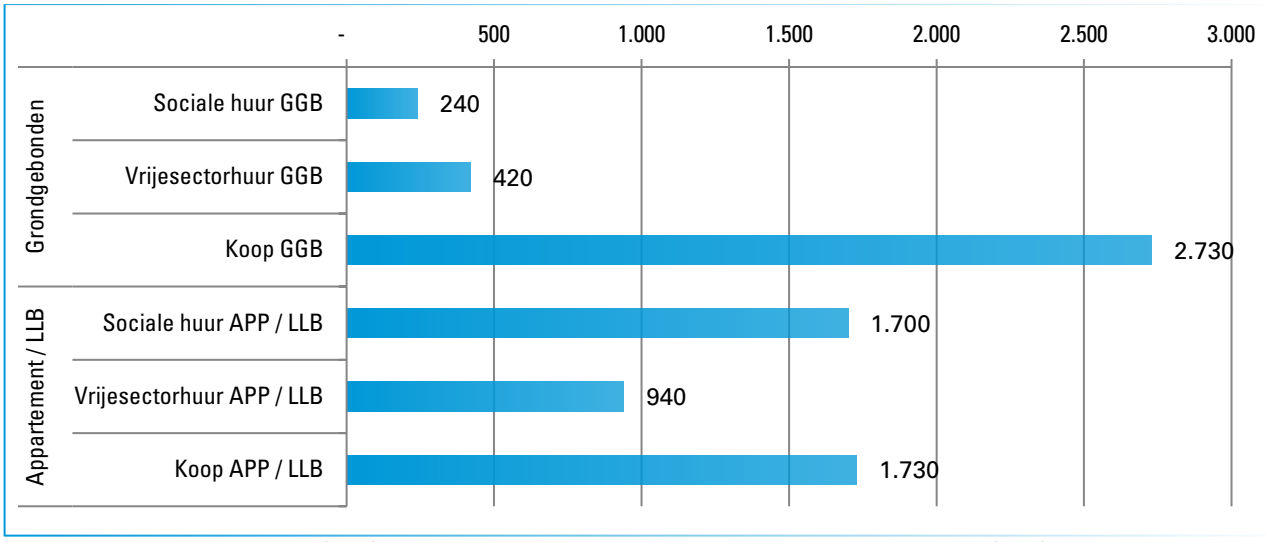


Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). APP= appartement / LLB = levensloopbestendig

Opgave tot 2040: circa 3.390 grondgebonden woningen en circa 4.370 appartementen / levensloopbestendige woningen

De komende 20 jaar is er in de gemeente Lelystad behoefte aan circa 3.390 grondgebonden woningen. Circa 80% van deze behoefte is naar een koopwoning. Naast een behoefte aan grondgebonden woningen bestaat er in de gemeente Lelystad ook een opgave van circa 4.370 appartementen of levensloopbestendige woningen tot 2040. Circa 40% van de behoefte gaat uit naar een koopappartement.

Figuur 10: cumulatieve opgave voor de periode 2020-2039 scenario 'autonome groei' uitgesplitst naar type en eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel.

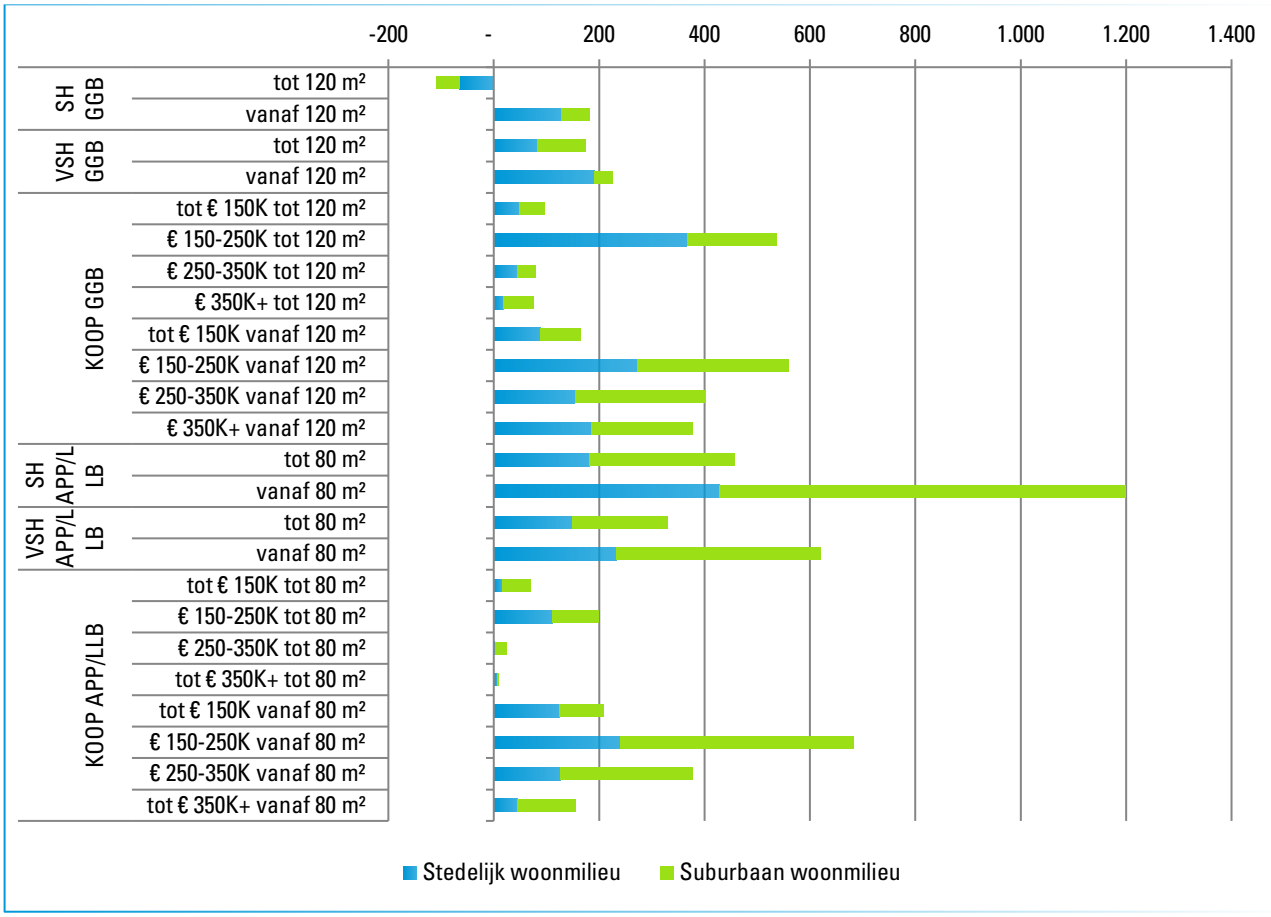


Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). GGB = grondgebonden / APP = appartement / LLB = levensloopbestendig

Opgave voor ruimere woningen en woningen in betaalbare segmenten

Op basis van de uitkomsten uit de doorstroommodellen die hiervoor zijn weergeven (figuren 8, 9 en 10) is de woningvraag verder te specificeren naar prijs en oppervlakteklasse. Zowel in het grondgebonden segment als voor appartementen en levensloopbestendige woningen is er tot 2040 een opgave voor ruimere woningen en woningen in betaalbare segmenten. Het gaat vooral om appartementen en levensloopbestendige woningen in het (sociale) huur segment en woningen in het koopsegment € 150.000 - € 250.000. Circa 45% van de opgave landt in een stedelijk woonmilieu, en 55% in een meer suburbaan woonmilieu. Dit is weergeven in figuren 10 en 11.

Figuur 11: opgave voor de periode 2020-2039 scenario 'autonome groei' uitgesplitst naar type, eigendomsvorm prijsklasse, oppervlakteklasse en woonmilieu op basis van het doorstroommodel

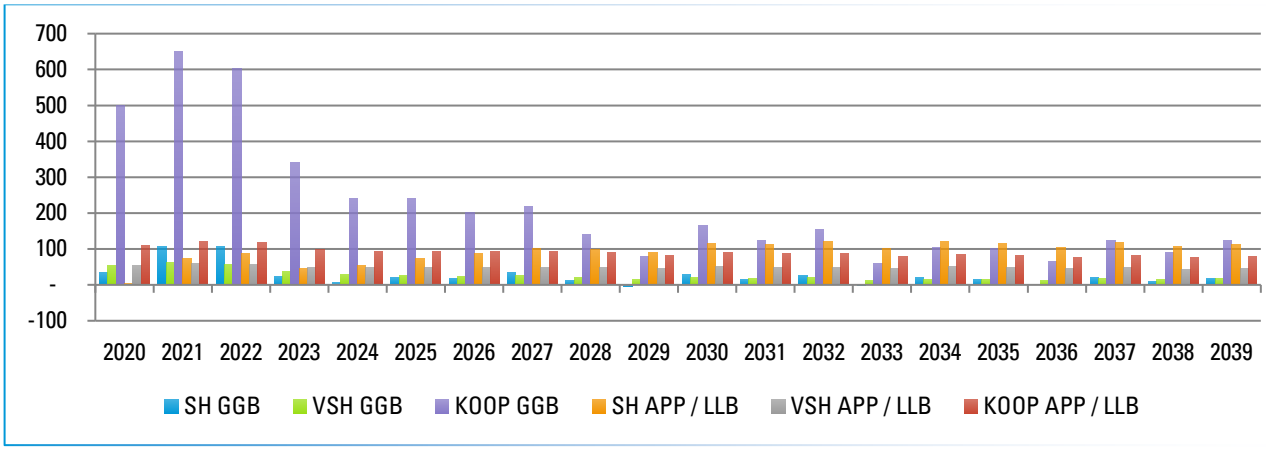


Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). VSH = vrijesectorhuur / SH = sociale huur / GGB = grondgebonden / APP = appartement / LLB = levensloopbestendig

4.2 Indicatieve woningbehoefte in scenario 'groeien met 10.000 woningen'

Op basis van de huishoudensprognose en het scenario 'autonome groei' wordt een toename van circa 7.760 huishoudens tot 2040 verwacht. Dit indicatieve scenario zet in op het aantrekken van circa 2.240 huishoudens om de groei met 10.000 woningen mogelijk te maken. Het gaat daarbij vooral om het aantrekken van huishoudens met midden en hogere inkomens die nu elders in de MRA niet landen. Het betreft voornamelijk suburbaan georiënteerde huishoudens die kiezen voor een relatief betaalbare grondgebonden woningen in een groene omgeving die Lelystad hen kan bieden, maar elders de MRA schaars zijn.

Figuur 12: additionele behoefte over de periode 2020-2039 in scenario 'groeien met 10.000 huishoudens in 2040' uitgesplitst naar type en eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel

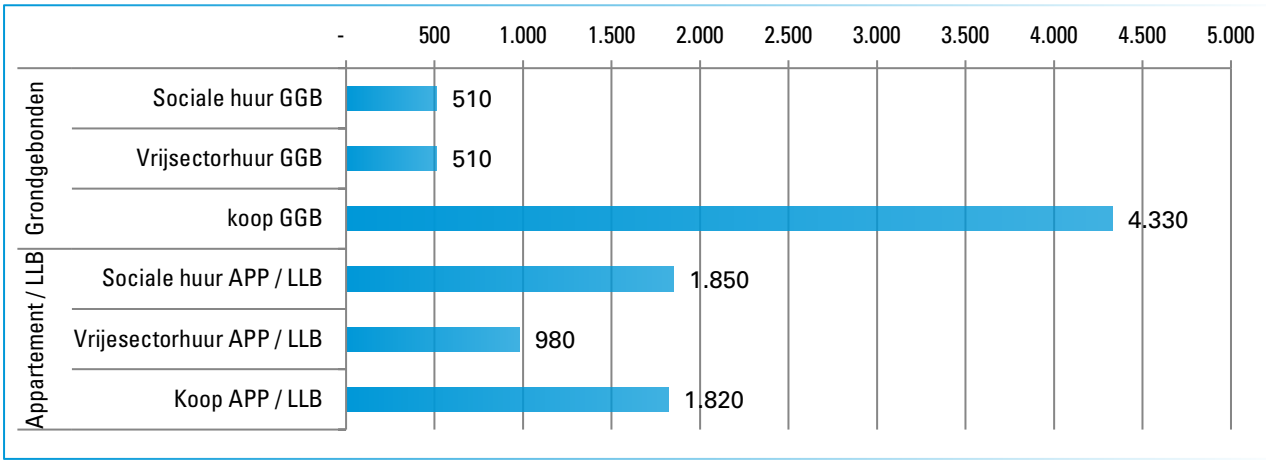


Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). VSH = vrijesectorhuur / SH = sociale huur / GGB = grondgebonden / APP = appartement / LLB = levensloopbestendig

Vooral grote vraag naar grondgebonden woningen in de koopsector

In bovenstaand figuur is de behoefte over de komende 20 jaar verdeeld naar eigendomssituatie. Met name op de korte termijn is er een grote vraag naar grondgebonden woningen in de koopsector. Deze vraag vlakt af na 2028 maar blijft daarna nog rond de 100 woningen schommelen. Onderstaand figuur geeft dezelfde trend weer, er is met name vraag naar grondgebonden koopwoningen. Ook geeft het figuur een grote vraag naar sociale huurwoningen weer, met name appartementen/levensloopbestendige woningen. Dit heeft deels te maken met de vergrijzing die de komende 20 jaar zal optreden.

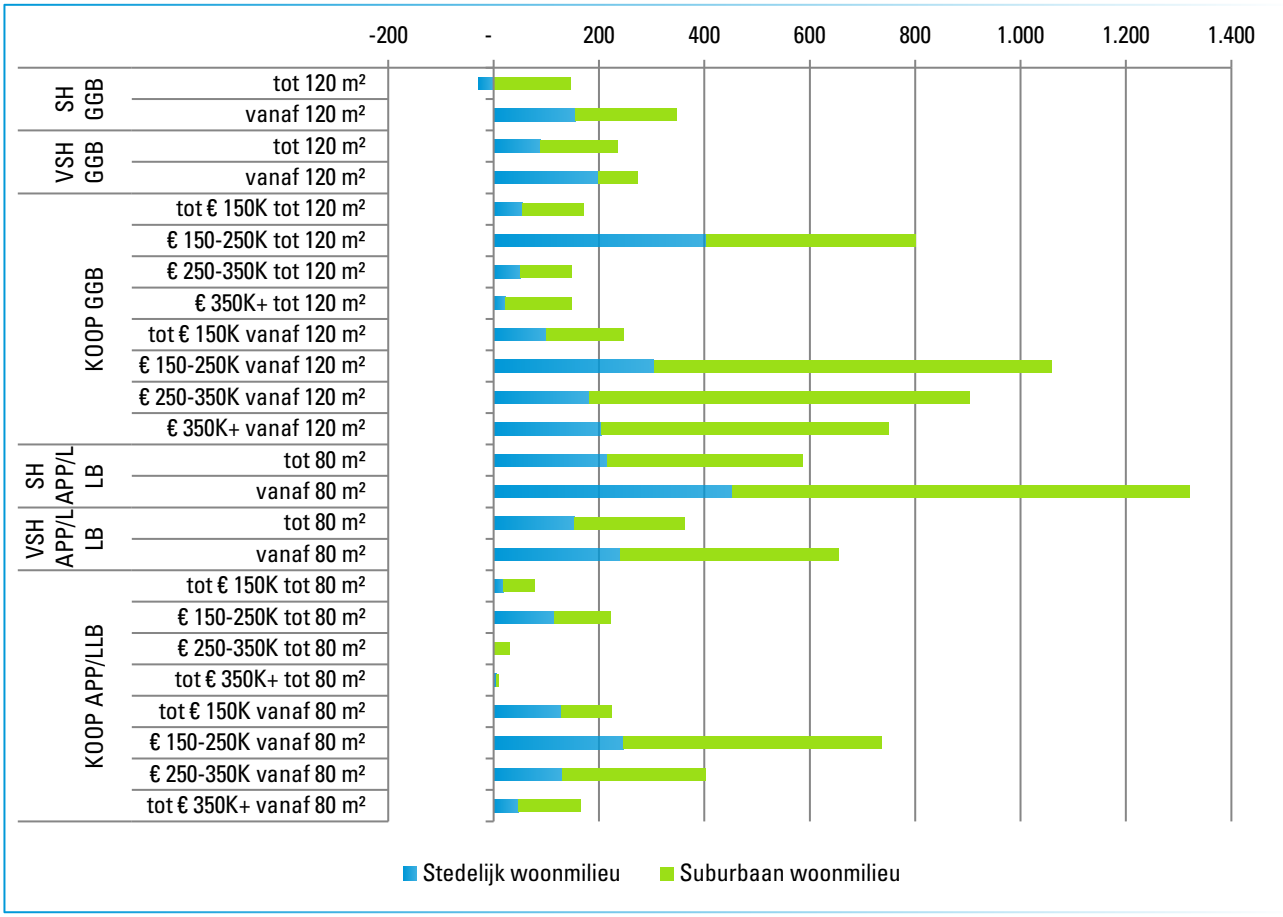
Figuur 13: cumulatieve opgave voor de periode 2020-2039 in scenario 'groeien met 10.000 huishoudens in 2040' uitgesplitst naar type en eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel



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

In 10.000 scenario ontstaat er een grotere opgave voor ruimere grondgebonden koopwoningen
In het scenario met 10.000 woningen zal een groot deel van de woningzoekers van buiten de gemeente aangetrokken moeten worden. Het gaat vooral om het aantrekken van stellen en gezinnen uit de MRA. Vergeleken met het autonome scenario ontstaat daardoor in het 10.000 scenario vooral een grotere behoefte aan (ruimere) grondgebonden koopwoningen in het segment vanaf € 150.000. Circa 35% van de behoefte landt in een stedelijk woonmilieu en 65% in een suburbaan woonmilieu. Daarmee gaat het in dit scenario vooral om het toevoegen van woningen in groene, ruim opgezette woonwijken buiten het centrum van Lelystad.

Figuur 14: opgave voor de periode 2020-2039 scenario 'groeien met 10.000 huishoudens in 2040' uitgesplitst naar type, eigendomsvorm prijsklasse, oppervlakteklasse en woonmilieu op basis van het doorstroommodel



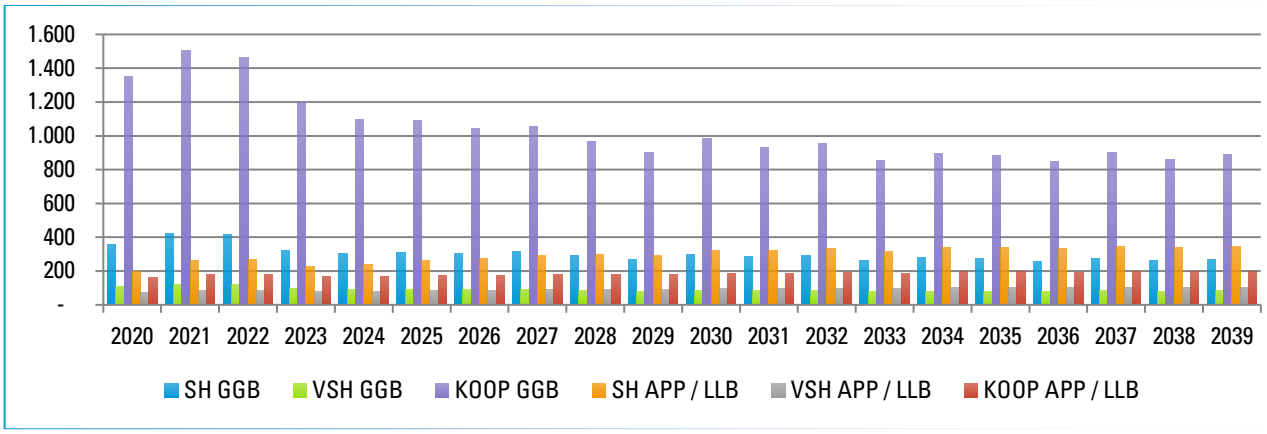
Bron: Primos 2020, O&S Lelystad (2020), WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2021). VSH = vrijesectorhuur / SH = sociale huur / GGB = grondgebonden / APP = appartement / LLB = levensloopbestendig

4.3 Indicatieve woningbehoefte in scenario 'groeien met 40.000 woningen'

Op basis van de huishoudensprognose en het scenario 'autonome groei' wordt een toename van circa 7.760 huishoudens tot 2040 verwacht. Dit indicatieve scenario zet aanvullend in op het aantrekken van circa 32.240 huishoudens om de groei met 40.000 woningen mogelijk te maken. Bij deze toename zal de woningvoorraad en daarmee het aantal huishoudens in de gemeente Lelystad bijna verdubbelen. Qua huishoudensaantal wordt Lelystad vergelijkbaar met een stad als Almere (89.300 huishoudens).

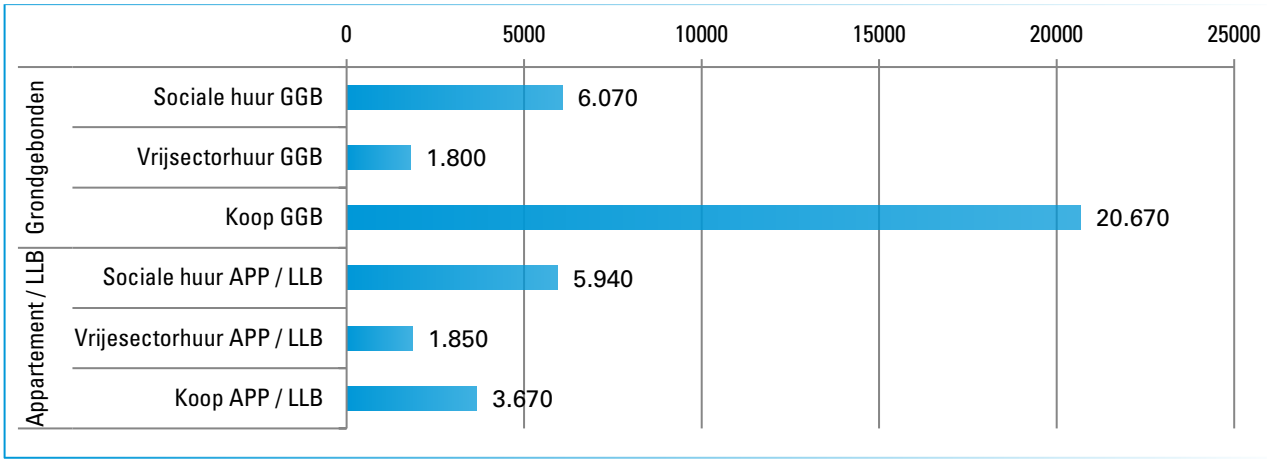
Een huishoudensgroei van dit formaat heeft niet alleen effect op de woningmarkt, maar heeft effect op de stad als geheel, het voorzieningsniveau, het centrum en de bereikbaarheid van Lelystad. Het vraagt naast inzet op uitbreiding, ook om inbreiding en versteviging van de bestaande stedelijke structuur. De schaalsprong is daarnaast alleen mogelijk wanneer over de hele linie huishoudens aangetrokken worden. Dit scenario zet daarom niet alleen in op het aantrekken van 'sterke schouders' uit de MRA met suburbane woonmilieus, maar ook op het aantrekken van stedelijk georiënteerde doelgroepen. Om de effecten op de woningbehoefte op een zo realistisch mogelijke manier te voorspellen, projecteren we de huishoudensverdeling van de gemeente Almere op Lelystad.

Figuur 15: additionele behoefte over de periode 2020-2039 in scenario 'groeien met 40.000 huishoudens in 2040' uitgesplitst naar eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel



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

Figuur 16: cumulatieve opgave voor de periode 2020-2039 in scenario 'groeien met 40.000 huishoudens in 2040' uitgesplitst naar type en eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel



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

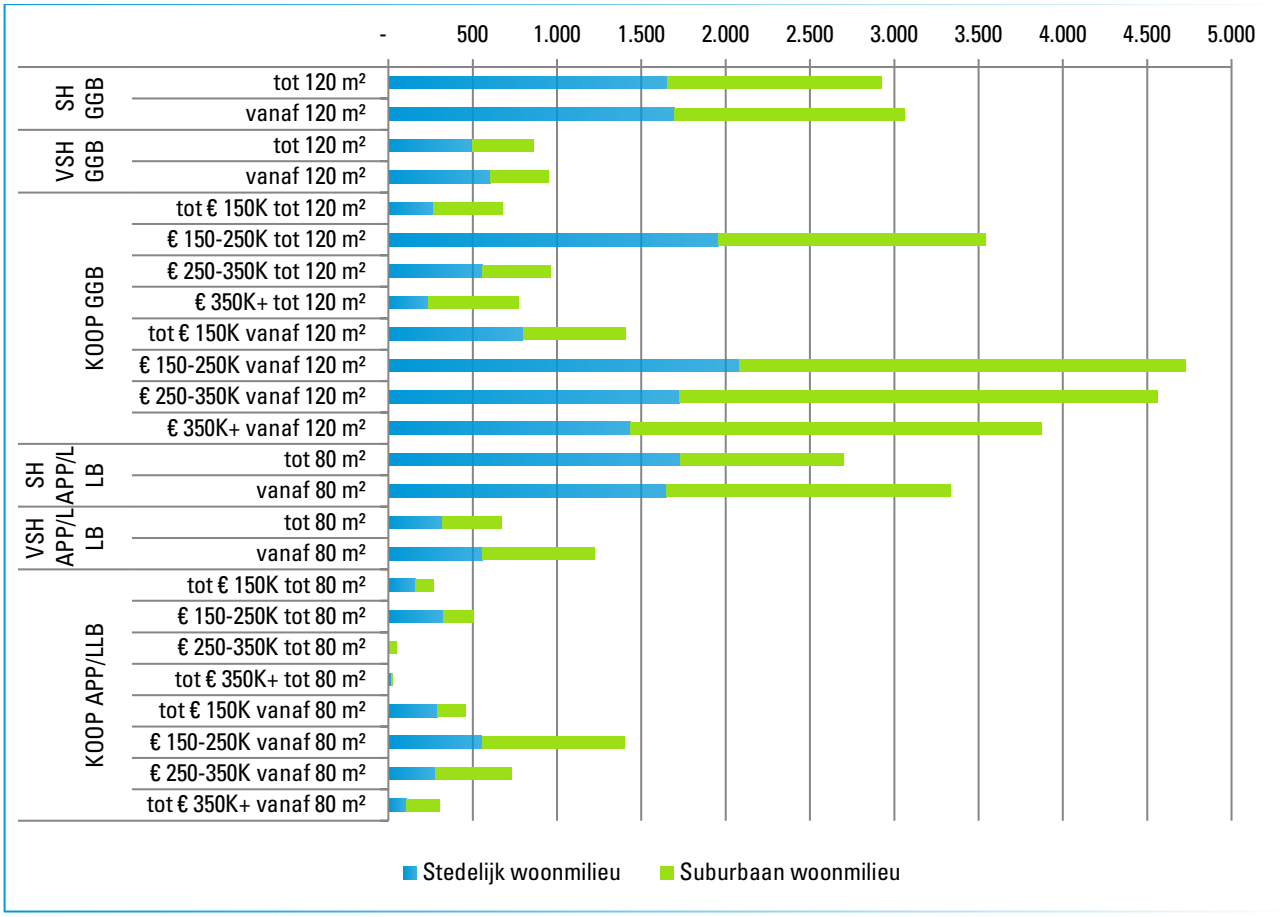
Grote vraag naar grondgebonden koopwoningen

In bovenstaand figuur is de behoefte over de komende 20 jaar verdeeld naar eigendomssituatie. Met name in de eerste vijf jaren is er een enorme vraag naar grondgebonden koopwoningen, na 2025 daalt de vraag iets en vlakte hij af. Toch blijft de vraag naar dit type woning in de periode 2025-2039 rond de 800 tot 900 woningen per jaar schommelen. De andere typen woningen laten ook een positieve vraag gedurende d komende 20 jaar zien, hier zitten geen uitschieters tussen. Onderstaand figuur geeft de vraag in dezelfde periode weer, de grote vraag naar grondgebonden koopwoningen komt ook hier terug. Daarnaast is er ook een vraag naar grondgebonden sociale huur woningen en sociale huur appartementen/levensloopbestendige woningen.

In 40.000 scenario grote behoefte in alle segmenten

In het scenario 'groei met 40.000 woningen' is de afhankelijkheid van het aantrekken huishoudens van buitenaf groot. Het gaat niet alleen maar om vermogende gezinnen, maar ook alleenstaanden en stellen met lagere inkomens, zowel jong als oud. Hierdoor zien we een meer divers programma dan in de andere twee scenario's. Zo ontstaat er in dit scenario een grotere behoefte aan woningen in een stedelijk woonmilieu (circa de 50% van de behoefte landt in een stedelijk woonmilieu). Het gaat dus ook om het toevoegen woningen in en rondom bestaande centra en wijken in de stad. Tevens zien we een grotere vraag naar grondgebonden sociale huur. Net als in de voorgaande scenario's ligt de nadruk op het toevoegen van grondgebonden woningen in het segment vanaf € 150.000.

Figuur 17: opgave voor de periode 2020-2039 scenario 'groeien met 40.000 huishoudens in 2040' uitgesplitst naar type, eigendomsvorm prijsklasse, oppervlakteklasse en woonmilieu op basis van het doorstroommodel



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

4.4 Woonvoorkeuren en doelgroepen in ieder scenario

Achter de huishoudensontwikkeling zitten diverse doelgroepen, met verschillende woonvoorkeuren. Om de verschillende woonvoorkeuren in kaart te brengen, gebruiken we onze Stec-doelgroepindeling. In onderstaande tabellen geven we onze **Stedelijke en Suburbaan georiënteerde Stec-doelgroepen** voor wonen in Lelystad weer. De indeling van doelgroepen is gebaseerd op het woonmilieu, leeftijd, het inkomen en de samenstelling van huishoudens. Deze combineren we met kwalitatieve kenmerken (leefstijl, woonvoorkeuren, et cetera). We maken hierbij onder ander gebruik van harde gegevens van het CBS, Primos2017 en WoON2015 en WoON2018. Voor elke doelgroep is tevens een profiel opgesteld met een beschrijving van de doelgroep aan de hand van deze kwalitatieve kenmerken en woonwensen. De profielen worden in de bijlage per doelgroep weergeven en zijn bedoeld om meer gevoel te krijgen bij de doelgroep.

Woonvoorkeuren van stedelijke en suburbane doelgroepen variëren in woningtype en eigendomsvorm

We zoomen nu in op de **gewenste woonsituatie** van de doelgroepen voor het stedelijk en suburbaan wonen in Lelystad. Wat valt op:

- Jonge huishoudens tot 35 jaar en gezinnen in Lelystad wonen bij voorkeur in een (grondgebonden koopwoning. Naarmate huishoudens ouder worden verschuift de voorkeur vaker naar een (koop) appartement.
- De grootste doelgroep betreft 'Ruimte en Gemak'. Dit zijn suburbaan georiënteerde huishoudens met een hoog inkomen. Voor circa 85 - 90% van deze doelgroep woont bij voorkeur in een grondgebonden koopwoningen.
- Vanuit jongere huishoudens betreft JULB de grootste doelgroep. Ook zij zouden het liefst in een grondgebonden koopwoning (40%) wonen. Daarnaast is een sociale huurappartement (22%) ook passend voor de doelgroep.
- De doelgroep 'Stadse drukte' wil graag een grondgebonden sociale huurwoning (42%) of grondgebonden koopwoning (36%). Ook de 'Stads-elite' wil een grondgebonden koopwoning (83%).
- Oudere huishoudens met lagere inkomens wonen bij voorkeur in een sociaal huurappartement. De doelgroep 'Stedelijk genieten' heeft een hoger inkomen en verkiezen een vrijesectorhuur- (25%) of koopappartement (35%). Ook de Ruim(t)egenieters / zilveren rand willen graag een koopappartement (30%).

Tabel 2: gewenste woonsituatie van stedelijke doelgroepen naar type en eigendom

Naam doelgroep	Leeftijd / samenstelling	Inkomen	Aantal in Lelystad in 2020	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP	VSH APP	KOOP APP
JULB	< 35 jaar	laag	1.680	19%	6%	42%	22%	4%	6%
JUMI	< 35 jaar	midden	280	5%	5%	62%	7%	2%	19%
Yuppies	< 35 jaar	hoog	470	1%	4%	80%	4%	4%	6%
Stadse drukte	gezinnen	laag en midden	2.930	42%	10%	36%	10%	2%	1%
Stads-elite	gezinnen	hoog	2.940	4%	3%	83%	3%	1%	5%
KISS	35 - 65 jaar	laag	2.570	27%	4%	22%	39%	2%	6%
Midlife, Mid-City	35 - 65 jaar	midden en hoog	2.410	7%	6%	57%	11%	5%	14%
Oudere eenvoud	> 65 jaar	laag	2.570	9%	4%	7%	56%	10%	14%
Stedelijk genieten	> 65 jaar	midden en hoog	1.040	1%	1%	20%	19%	25%	35%

Bron: ABF (2020), WoON2018. Bewerking Stec Groep (2021). In groen de segmenten waar de doelgroep het sterkst vertegenwoordigt is. Deze percentages gaan puur om de woonvoorkeuren. Getallen in kolom 4 afgerond op 10-tallen. VSH = vrijesectorhuur / SH = sociale huur / GGB = grondgebonden / APP = appartement / LLB = levensloopbestendig

Tabel 3: gewenste woonsituatie van suburbane doelgroepen naar type en eigendom

Naam doelgroep	Leeftijd / samenstelling	Inkomen	Aantal in Lelystad in 2020	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP	VSH APP	KOOP APP
Vroeg Volwassen	< 35 jaar	laag	820	16%	8%	44%	20%	6%	6%
Veel voor weinig	< 35 jaar	midden en hoog	540	2%	3%	87%	0%	3%	4%
Familie doorzon	gezinnen	laag en midden	2.350	36%	5%	50%	7%	0%	2%
Ruimte en Gemak	gezinnen	hoog	4.820	5%	1%	87%	2%	2%	3%
Jong geleerd, oud gedaan	35 - 65 jaar	laag	1.230	32%	5%	25%	29%	2%	7%
Woonerf Welgestelden	35 - 65 jaar	midden en hoog	2.800	7%	5%	61%	7%	4%	16%
Suburbane Senioren	> 65 jaar	laag	3.050	12%	2%	5%	50%	13%	18%
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	> 65 jaar	midden en hoog	1.870	4%	2%	26%	18%	20%	30%

Bron: ABF (2020), WoON2018. Bewerking Stec Groep (2021). In groen de segmenten waar de doelgroep het sterkst vertegenwoordigt is. Deze percentages gaan puur om de woonvoorkeuren. Getallen in kolom 4 afgerond op 10-tallen. VSH = vrijesectorhuur / SH = sociale huur / GGB = grondgebonden / APP = appartement / LLB = levensloopbestendig

Enerzijds bepalen de woonvoorkeuren van de doelgroepen de woningbehoefte in Lelystad. Anderzijds wordt deze behoefte ook bepaald door de ontwikkeling van de doelgroepen. Onderstaande figuur toont de ontwikkeling van de stedelijke en suburbane doelgroepen in Lelystad, op basis van de drie scenario's.

Tabel 4: Indicatieve ontwikkeling doelgroepen per scenario, voor de periode 2020-2040

Naam doelgroep	Leeftijd / samen-stelling	Inkomen	Aantal in Lelystad in 2020	Scenario		
				Autonome groei	Groei 10.000 huishoudens	Groei 40.000 huishoudens
Stedelijke doelgroepen						
JULB	< 35 jaar	laag	1.680			+ + +
JUMI	< 35 jaar	midden	280			+
Yuppies	< 35 jaar	hoog	470			+
Stadse drukte	gezinnen	laag en midden	2.930	+	+	+ + + + + + +
Stads-elite	gezinnen	hoog	2.940	+	+	+ + + + + + +
KISS	35 – 65 jaar	laag	2.570			+ + + + + +
Midlife, Mid-City	35 – 65 jaar	midden en hoog	2.410			+ + + + +
Oudere eenvoud	> 65 jaar	laag	2.570	+ + +	+ + +	+ + + + + +
Stedelijk genieten	> 65 jaar	midden en hoog	1.040	+	+	+ + +
Suburbane doelgroepen						
Vroeg Volwassen	< 35 jaar	laag	820			+ +
Veel voor weinig	< 35 jaar	midden en hoog	540		+	+
Familie doorzon	gezinnen	laag en midden	2.350	+	+	+ + + + + +
Ruimte en Gemak	gezinnen	hoog	4.820	+	+ + +	+ + + + + + + + + + +
Jong geleerd, oud gedaan	35 – 65 jaar	laag	1.230			+ + +
Woonerf Welgestelden	35 – 65 jaar	midden en hoog	2.800	+	+	+ + + + + +
Suburbane Senioren	> 65 jaar	laag	3.050	+ + +	+ + +	+ + + + + + + +
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	> 65 jaar	midden en hoog	1.870	+ +	+ +	+ + + + +

Bron: ABF (2020), WoON2018, O&S (2020), Primos (2020). Bewerking Stec Groep (2021). Eén + of - staat voor circa 500 huishoudens. Getallen in kolom 4 afgerond op 10-tallen.

GEHANTEERDE UITGANSPUNTEN BIJ DOELGROEPENONTWIKKELING

- De huishoudensontwikkeling van het eerste scenario (autonome groei) is gebaseerd op doelgroepenontwikkeling binnen de Primos2020 prognose. Dit betekent op hoofdlijnen: als Lelystad niet inzet op het behouden of aantrekken van jonge huishoudens, dan groeit op termijn alleen het aandeel senioren nog.
- Het tweede scenario (groei met 10.000 woningen) bedient daarnaast ook juist de jonge huishoudens en gezinnen met een midden tot hoger inkomen. Zij wonen nu in een huurwoning of een appartement elders in de MRA. Een deel van hen wil een stap zetten op de woningmarkt, maar door het tekort aan geschikte woningen kan dit niet overal in de MRA. Deze huishoudens wijken uit naar Lelystad omdat ze hier een relatief betaalbare grondgebonden gezinswoning in het groen kunnen kopen.
- In het scenario waarin word ingezet op een groei met 40.000 woningen / huishoudens trekken er meer huishoudens vanuit de MRA (en daarbuiten) naar Lelystad. Naast jonge huishoudens en gezinnen die op zoek zijn naar een woning in een groene woonomgeving gaat het ook om starters, jongere huishoudens en oudere huishoudens die stedelijk willen wonen. Hierdoor neemt naar verwachting in vrijwel alle doelgroepen de vraag toe. Let op: in de rest van de regio trekken deze doelgroepen weg, en groeien daar dus minder sterk (of nemen zelfs in omvang af).

Hoog migratiesaldo belangrijke voorwaarde voor ambitie scenario's, dit moet u goed monitoren

Om het scenario 'groei met 10.000 woningen' en 'groei met 40.000 woningen' mogelijk te maken is een combinatie van enkele basisvoorwaarden en inspanningen vanuit de gemeente cruciaal. Deze scenario's zijn hiermee **relatief onzeker**. **Voorwaarden waaraan moet worden voldaan**:

- Geboortecijfers blijft op een hoog, stabiel niveau
- Toename positief migratiesaldo om woningbehoefte in te vullen

Deze voorwaarden zijn maar beperkt beïnvloedbaar. Zorg daarbij voor doorlopende monitoring van deze voorwaarden en stel de te verwachten huishoudensontwikkeling wanneer nodig bij. In onderstaande tabel weergeven we de 'knoppen' om aan te draaien om aan de voorwaarde te kunnen voldoen.

Scenario	Voorwaarden	Knoppen	
Groei met 40.000 woningen	**Voorwaarde:** Migratie moet op hoog niveau blijven (dit monitoren)	Inzetten op **maximale migratie** van vrijwel alle doelgroepen ook van buiten de MRA	**Landelijke en regionale woningbehoefte** invullen als groeistad
Groei met 10.000 woningen	**Voorwaarde:** Extra inzet nodig op aantrekken van jonge huishoudens en gezinnen met midden tot hoog inkomen	**Extra inzet** op aantrekken gezinnen en jonge huishoudens vanuit de MRA	**Regionale behoefte** invullen als groeistad
Autonome groei	**Voorwaarde:** Anticiperen op demografische ontwikkeling	**Voldoende passend aanbod** door nieuwbouw, rekening houdend met veranderende huishoudenssamenstelling	

5 Wonen en zorg

In dit hoofdstuk brengen we het zorggebruik (in relatie tot wonen) in kaart. We brengen eerst het huidige intramurale[1] en het extramurale[2] zorggebruik van personen van 18 jaar en ouder in Lelystad in beeld en geven vervolgens een indicatie van de zorgbehoefte in 2030.

INDICATIE TOEKOMSTIG ZORGGEBRUIK (INTRA- EN EXTRAMURAAL)

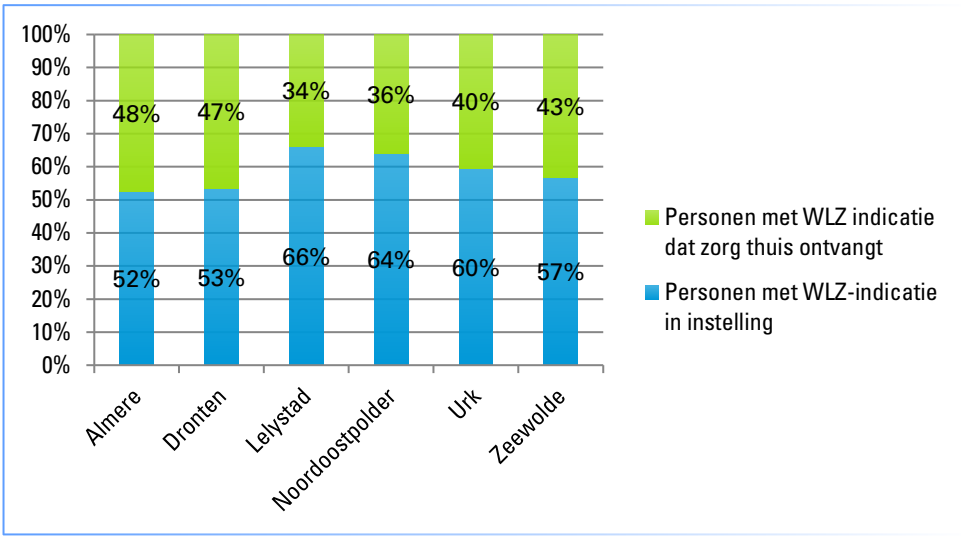
Om het toekomstig aantal intramurale zorgbehoevenden in beeld te brengen combineren we de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt, et cetera) per leeftijdsgroep met de ontwikkeling van de intramurale bevolking per leeftijdsklasse op basis van gegevens van Vektis (2019), CIZ (2021) en Primos2020. We gaan hierbij uit van een gelijkblijvend aandeel zorgindicaties per type per leeftijdsklasse.
Het toekomstig aantal extramurale zorgbehoevenden brengen we op een vergelijkbare wijze in beeld. Hiervoor gebruiken we gegevens over het Wmo gebruik in de gemeente Lelystad, afkomstig van de gemeente en het CBS.

Beleidskeuzes beïnvloeden de vraag naar zorg. De daadwerkelijke invulling van de geraamde behoefte tot 2030 is dan ook sterk afhankelijk van de gemeentelijke doelstellingen en gemaakte keuzes.

Medio 2020 circa 1.380 personen met Wlz indicatie in Lelystad

In Lelystad hebben medio 2020 circa 1.380 personen een indicatie Wlz (bron: CIZ, 2021), waardoor het voor deze personen mogelijk is om zorg binnen een instelling af te nemen. Een deel van deze personen ontvangt de zorg thuis op basis van een volledig pakket thuis en verblijft daardoor niet in een instelling. In Lelystad is dat circa een derde (34%) van alle personen met een Wlzindicatie. Daarmee is het aandeel personen met een Wlz indicatie dat binnen een instelling zorg ontvangt relatief groot vergeleken met de andere regiogemeenten.

Figuur 18: percentage cliënten met Wlz indicatie dat zorg in een instelling of thuis ontvangt, per gemeente.



Bron: Vektis (2019), CIZ (2021), bewerking Stec Groep (2021).

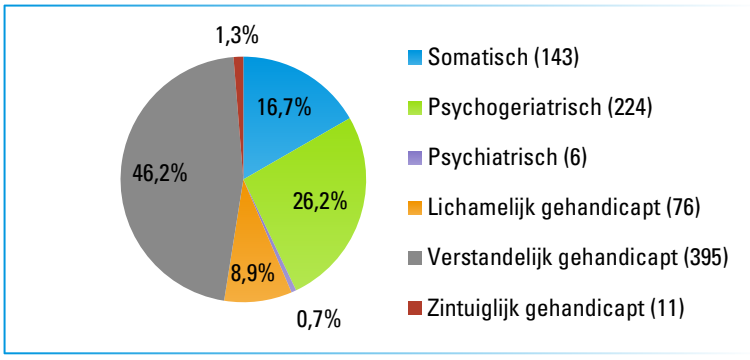
[1] Gezondheidszorg die geboden wordt aan cliënten die in een zorginstelling verblijven op basis van een Wlz indicatie.
[2] De zorg aan cliënten die niet in een instelling verblijven. Het gaat om zorg op afspraak bij de zorgaanbieder, of die de zorgaanbieder bij de cliënt aan huis levert. In dit onderzoek verdiepen we ons op het aandeel dat zorg en ondersteuning ontvangt vanuit de Wmo.

Circa 855 intramurale zorgcliënten van 18 jaar en ouder medio 2020

We splitsen het aantal personen met een Wlz indicatie dat in een instelling woont verder uit. We kijken enkel naar het aandeel personen van 18 jaar en ouder. Dit zijn circa 855 personen medio 2020 uitgaande van de sectoren Verpleging&Verzorging (V&V), Gehandicaptenzorg (GHZ) en Geestelijke gezondheidszorg (GGZ). Het deel van de personen met een Wlz indicatie in een instelling dat jeugdzorg ontvangt blijft daardoor buiten beschouwing. We geven hierna inzicht in de verwachte ontwikkeling van het aantal intramurale cliënten in Lelystad van 18 jaar en ouder.

Figuur 19: intramurale cliënten Lelystad 2020, naar leeftijd (links) en type zorgbehoefte (rechts)

Leeftijdsgroep	Aantal 2020	Aandeel 2020
intramuraal 0-15*	0	0%
intramuraal 15-25	109	13%
intramuraal 25-35	113	13%
intramuraal 35-45	79	9%
intramuraal 45-55	74	9%
intramuraal 55-65	60	7%
intramuraal 65-75	78	9%
intramuraal 75-85	134	16%
intramuraal 85+	208	24%
Totaal	855	100%



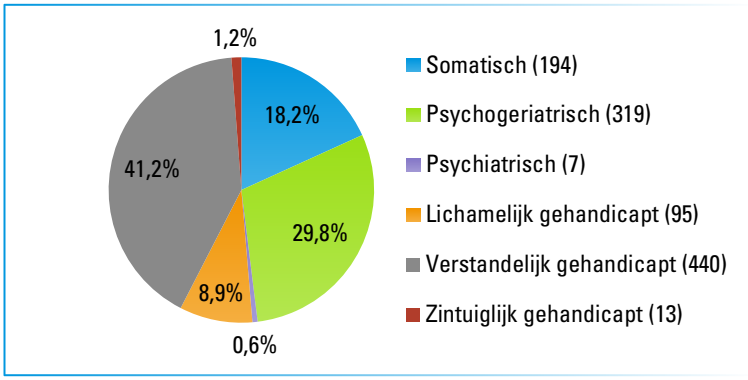
Bron links: Primos2020 (ABF, 2020), Vektis (2019), CIZ (2021), bewerking Stec Groep (2021). Bron rechts: CBS (2020, cijfers 2019), bewerking Stec Groep (2020). Percentages afgerond op hele getallen. Tussen de haakjes is het aantal cliënten per zorgbehoefte opgenomen. *Cijfers over jeugdzorg laten we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

Aantal intramurale zorgcliënten van 18 jaar en ouder groeit tot 2030 met circa 215 personen

Op basis van Primos2020 verwachten we dat het aantal intramuraal wonende personen in Lelystad tot 2030 toeneemt met circa 213 personen, tot 1.068 cliënten in 2030. Een toename van ruim 25%. Vooral het aandeel 75-plussers onder de intramurale bevolking groeit daarbij sterk, zie ook onderstaande figuur.

Figuur 20: intramurale cliënten Lelystad 2030, naar leeftijd (links) en type zorgbehoefte (rechts)

Leeftijdsgroep	Aantal 2030	Aandeel 2030	Ontwikkeling 2020-2030
intramuraal 0-15*	0	0%	0
intramuraal 15-25	105	10%	-4
intramuraal 25-35	132	12%	19
intramuraal 35-45	88	8%	9
intramuraal 45-55	72	7%	-2
intramuraal 55-65	88	8%	28
intramuraal 65-75	75	7%	-3
intramuraal 75-85	244	23%	110
intramuraal 85+	264	25%	56
Totaal	1.068	100%	213



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

Tabel 5: ontwikkeling intramurale zorgclienten van 18 jaar en ouder in de periode 2020 – 2030, uitgesplitst naar type zorgbehoefte

	Somatisch	Psychogeriatrisch	Psychiatrisch	Lichamelijk gehandicapt	Verstandelijk gehandicapt	Zintuigelijk gehandicapt
2020	143	224	6	76	395	11
2030	194	319	7	95	440	13
Ontwikkeling	+51	+95	+1	+19	+45	+2

Bron links: Primos2020 (ABF, 2020), Vektis (2019), CIZ (2021), bewerking Stec Groep (2021). Bron rechts: CBS (2020, cijfers 2019), bewerking Stec Groep (2020).

Centrumgemeente verantwoordelijk voor verblijf en opvang (inclusief beschermd wonen)

De taken die vallen onder verblijf en opvang (beschermd wonen, opvang, spoedopvang en overig beschermd wonen en opvang) worden sinds 2015 in regio verband door een centrumgemeente uitgevoerd, in dit geval Almere. De centrumgemeenten hebben hierbij een regierol en ontvangen ook financiële middelen van het Rijk. Sinds 2015 wordt beschermd wonen daarom door de centrumgemeente gefinancierd vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

Wijzigingen financiering beschermd wonen vanaf 2021

Vanaf 2021 ontvangt een deel van de huidige beschermd wonen-cliënten financiering vanuit de Wlz, omdat zij levenslang ondersteuning nodig hebben. Zorg en verblijf worden dan niet meer gefinancierd vanuit de Wmo (en dus de centrumgemeente), maar vanuit de Wlz. De verwachting is dat ongeveer één derde van alle beschermd wonen cliënten in de regio Almere doorstroomt naar de Wlz. (Doorontwikkeling beschermd wonen en maatschappelijke opvangbureau, NHM (2020). Daarnaast komt vanaf 2022 de functie van de centrumgemeente te vervallen en worden gemeenten weer verantwoordelijk voor beschermd wonen en ontvangen ze hiervoor ook de middelen.

Aantal cliënten verblijf en opvang in Lelystad neemt naar verwachting met circa 15 toe tot 2030

Door het aantal cliënten binnen verblijf en opvang op regionaal niveau naar rato van het aantal personen in de verschillende regiogemeenten te verdelen kan een inschatting gemaakt worden van het aantal cliënten in Lelystad medio 2020. Op basis van de doortrekking van de bevolkingsontwikkeling is ook een inschatting te maken van de ontwikkeling tot 2030. Er is daarbij geen rekening gehouden met de ambitie om het aantal beschermd wonen plaatsen op termijn te verminderen. Tevens is onbekend welk aandeel van deze cliënten financiering ontvangt vanuit de Wmo (van de gemeente) of welk aandeel door zal stromen naar de Wlz.

Tabel 6: Ontwikkeling cliënten verblijf en opvang (inclusief beschermd wonen) in Lelystad.

Aantal cliënten verblijf en opvang (inclusief beschermd wonen)	2020	2030	Ontwikkeling
Lelystad	135	150	+15

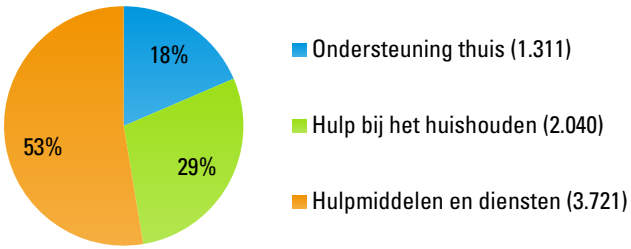
Bron links: Primos2020 (ABF, 2020), Vektis (2019), CIZ (2021), bewerking Stec Groep (2021). Bron rechts: CBS (2020, cijfers 2019), bewerking Stec Groep (2020).

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

In Lelystad zijn er in 2020 circa **5.300 personen van 18 jaar en ouder die extramurale zorg** en ondersteuning ontvangen vanuit de Wmo. Het aantal personen dat extramuraal zorg ontvangt op het totaal aantal inwoners in Lelystad ligt hiermee rond de 7%. Het gaat vooral om hulpmiddelen en diensten. Deze categorie heeft een aandeel van 53% binnen de extramurale zorggroep. Andere vaak voorkomende zorgbehoeften zijn ondersteuning thuis (18%) en hulp bij het huishouden (29%).
Er is hiervoor uitsluitend gekeken naar Wmo: jeugdzorg en wijkverpleging maken geen deel uit van de analyse naar extramuraal zorggebruik. Ondersteuning vanuit de Wmo is doorgaans enkel bedoeld voor personen vanaf 18 jaar. Voor personen tot 18 jaar wordt de ondersteuning gefinancierd vanuit de jeugdzorg.

Figuur 21: extramurale cliënten Lelystad 2020, naar leeftijd (links) en type zorgbehoefte (rechts) (exclusief verblijf en opvang)

Leeftijdsgroep	Aantal 2020	Aandeel 2020
extramuraal 0-15*	0	0%
extramuraal 15-25	90	2%
extramuraal 25-35	425	8%
extramuraal 35-45	491	9%
extramuraal 45-55	870	16%
extramuraal 55-65	764	14%
extramuraal 65-75	754	14%
extramuraal 75-85	1.187	22%
extramuraal 85+	724	14%
Totaal	5.305	100%



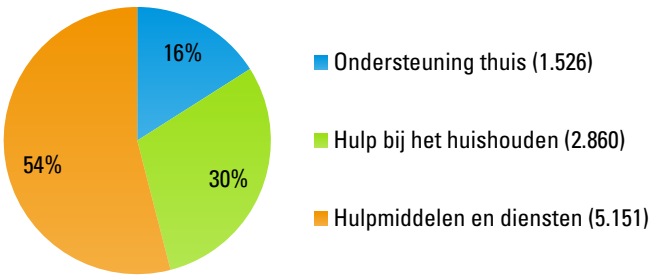
Bron links: Primos2020 (ABF, 2020), bewerking Stec Groep (2020). Bron rechts: CBS (2020, cijfers 2019), bewerking Stec Groep (2020). Percentages afgerond op hele getallen. Tussen de haakjes is het aantal cliënten per zorgbehoefte opgenomen. Omdat personen meer voorzieningen tegelijkertijd kunnen gebruiken telt het totaal aantal niet op tot het aantal dat vermeld is in de tabel. *Ondersteuning vanuit de Wmo is bedoeld voor personen vanaf 18 jaar.

Aantal extramurale zorgcliënten dat zorg en ondersteuning vanuit de Wmo ontvangt groeit tot 2030 met ruim 1.680 personen (exclusief verblijf en opvang)

Op basis van Primos2020 verwachten we dat het aantal extramuraal wonende personen van 18 jaar en ouder in Lelystad tot 2030 toeneemt met circa 1.680 personen, tot 6.980 cliënten in 2030. Een toename van ruim 32%. Vooral het aandeel 75-plussers onder de extramurale bevolking groeit daarbij sterk, zie ook onderstaande tabel.

Figuur 22: extramurale cliënten Lelystad 2030, naar leeftijd (links) en type zorgbehoefte (rechts) (exclusief verblijf en opvang)

Leeftijdsgroep	Aantal 2030	Aandeel 2030	Ontwikkeling 2020-2030
extramuraal 0-15*	0	0%	0
extramuraal 15-25	65	1%	-26
extramuraal 25-35	468	7%	+44
extramuraal 35-45	598	9%	+107
extramuraal 45-55	815	12%	-55
extramuraal 55-65	901	13%	+137
extramuraal 65-75	776	11%	+22
extramuraal 75-85	2.278	33%	+1.091
extramuraal 85+	1.080	15%	+356
Totaal	6.981	100%	+1.676



Bron links: Primos2020 (ABF, 2020), bewerking Stec Groep (2020). Bron rechts: CBS (2020, cijfers 2019), bewerking Stec Groep (2020). Percentages afgerond op hele getallen. Tussen de haakjes is het aantal cliënten per zorgbehoefte opgenomen. Omdat personen meer voorzieningen tegelijkertijd kunnen gebruiken telt het totaal aantal niet op tot het aantal dat vermeld is in de tabel. *Ondersteuning vanuit de Wmo is bedoeld voor personen vanaf 18 jaar.

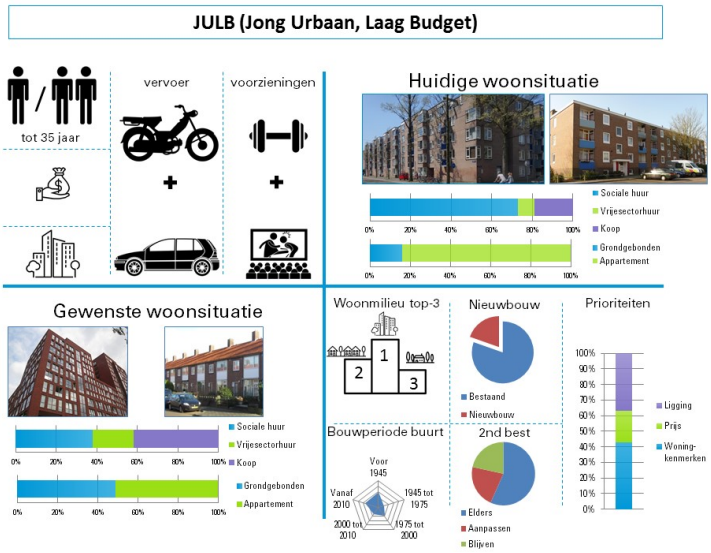
Toenemende zorgvraag vraagt om aanpassing bestaande woningvoorraad en passende nieuwbouw

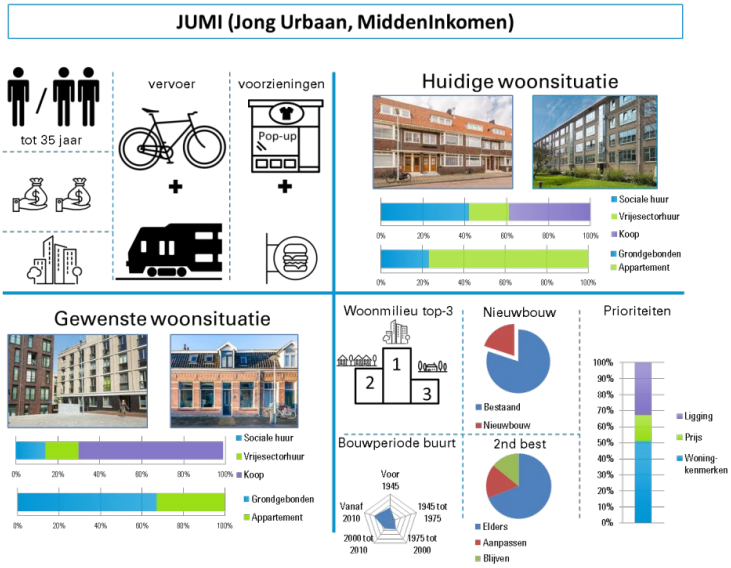
Door de toename van het aantal zorgbehoevenden neemt de vraag naar zorg en bijpassende woonvormen toe. Op basis van bovenstaande analyses gaat het om een toegenomen vraag naar circa 215 intramurale plekken en 15 plaatsen voor beschermd wonen tot 2030. Deze vraag maakt geen onderdeel uit van de in hoofdstuk 4 geraamde woningbehoefte. In de reguliere woningvoorraad ontstaat vanuit circa 1.680 personen een behoefte aan aangepaste / gelijkvloerse woningen tot 2030. Deze behoefte kan naast nieuwbouw ook door aanpassing van de bestaande woningvoorraad worden opgevangen. Kansrijk zijn vooral levensloopbestendige appartementen en grondgebonden nultredenwoningen. De toenemende behoefte aan deze type woningen is ook terug te zien in de behoefteraming voor appartementen en levensloopbestendige woningen in paragraaf 4.1. De cijfers uit paragraaf 4.1 zijn echter niet een-op-een vergelijkbaar omdat de analyses in hoofdstuk 5 betrekking hebben op alle de zorgbehoevende personen.

Bijlage A - STEC-doelgroepen

Profielschets stedelijk georiënteerde doelgroepen

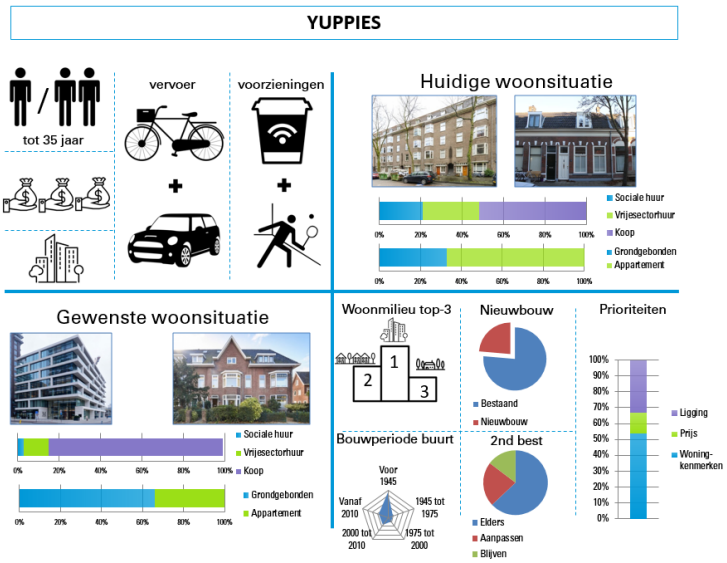
De **'JULB'** doelgroep (Jong Urbaan, Laag Budget) is vaak geboren en getogen in de stad waar zij wonen. Het zijn alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een laag inkomen. Relatief laat gaat men zelfstandig wonen, vaak een portiek- of galerijflat als starterswoning. Bij voorkeur blijft men in de wijk waar men is opgegroeid, al is hun keuzevrijheid beperkt. Vanwege hun inkomen zijn zij sterk aangewezen op sociale huur.

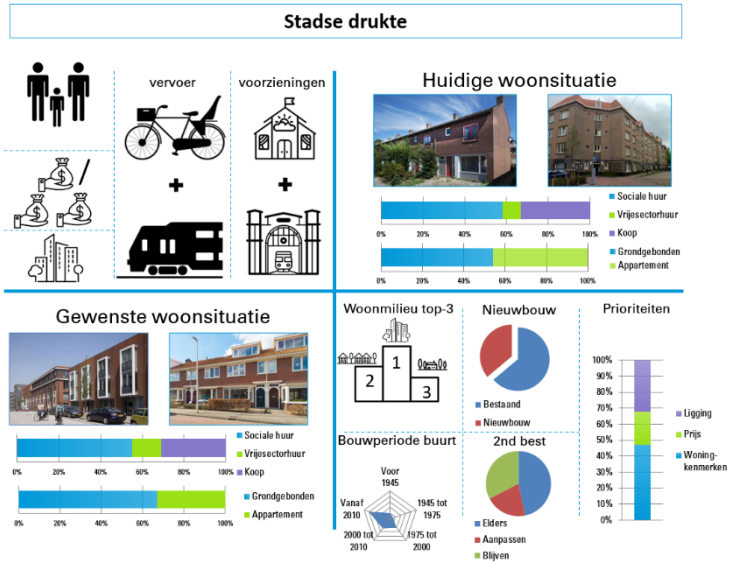




'JUMI's' (Jong, Urbaan, Middeninkomen) zijn jonge huishoudens (alleenstaanden en stellen tot 35 jaar) met een middeninkomen. Vaak hoogopgeleid, met enkele jaren werkervaring. Zij wonen bij voorkeur op loop- of fietsafstand van stedelijke voorzieningen zoals winkels en horeca. Zij verdienen te veel voor een sociale huurwoningen. Daarom landen ze vaak in een vrijesectorhuurwoning of een koopwoning. Goede OV-bereikbaarheid is voor hen een must, autobereikbaarheid is minder doorslaggevend. Een deel van de JUMI-doelgroep woont nu in een sociale huurwoning maar wil naar een koop- of vrijesectorhuurwoning verhuizen, passend bij hun groeiende inkomen.

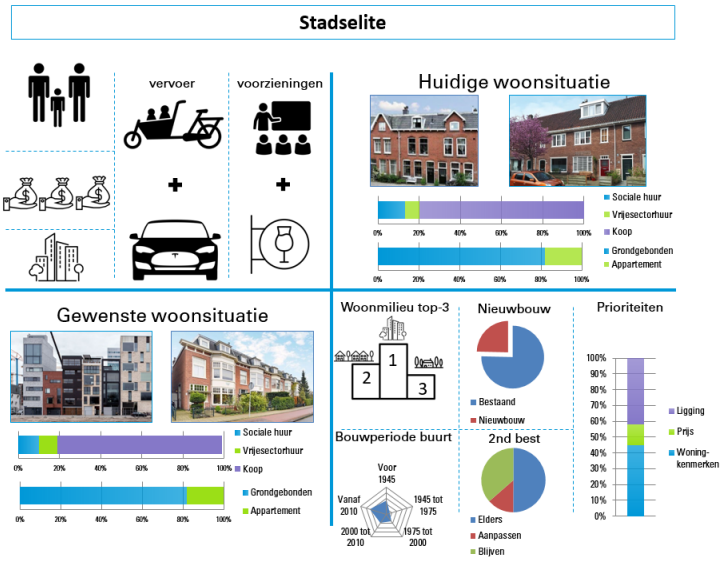
'Yuppies' zijn alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een hoog inkomen en een voorkeur voor een stedelijk woonmilieu. Ze zijn carrièregericht en hebben een sterke binding met de Lelystad en de MRA vanwege hun carrière of sociale leven. De eisen die zij stellen aan de omgeving lijken sterk op die van de JUMI's. Yuppies hebben echter meer bestedingskracht, zijn minder OV-georiënteerd en maken meer gebruik van een eigen auto. De Yuppies hechten waarde aan luxe, comfort en een goede parkeerruimte voor hun auto. Ze verkiezen nieuwbouwwoning vanwege het comfort van nieuwbouw boven een minder comfortabele, oudere woning elders in de stad. Een goede buitenruimte is daarbij essentieel.

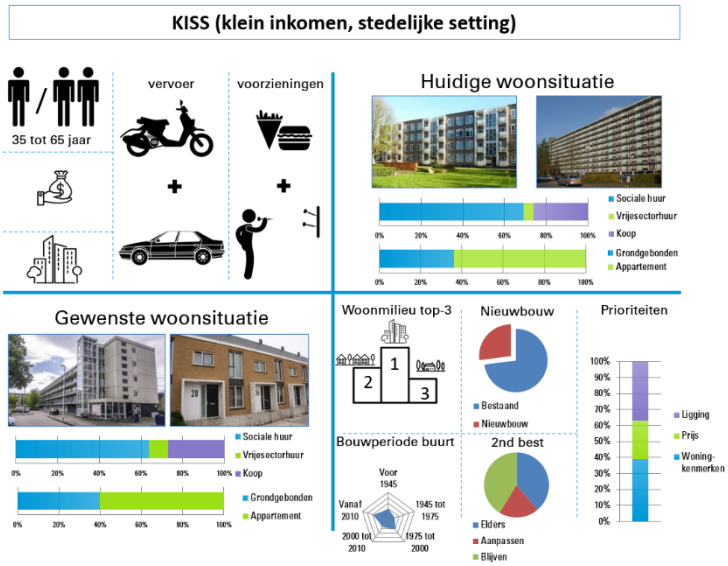




De doelgroep **'Stadse drukte'** zijn gezinnen met een lager tot middeninkomen. Ze wonen een groot deel, zo niet hun hele leven al in de stad en verkiezen de levendige woonomgeving boven de rustigere buitenwijken. De gezinnen met een lager inkomen landen vaker in de sociale huur, waarbij ook een gezinsappartement (met voldoende buitenruimte) mogelijk is. Indien het inkomen hoog genoeg is maken ze de stap naar een betaalbare tussenwoning in het koopsegment. Belangrijk voor hen is de binding met de buurt en de nabijheid van scholen, sport- en speelvoorzieningen voor de kinderen. Daarnaast maken ze vaker gebruik van het openbaarvervoer en de fiets dan de gezinnen met een hoger inkomen.

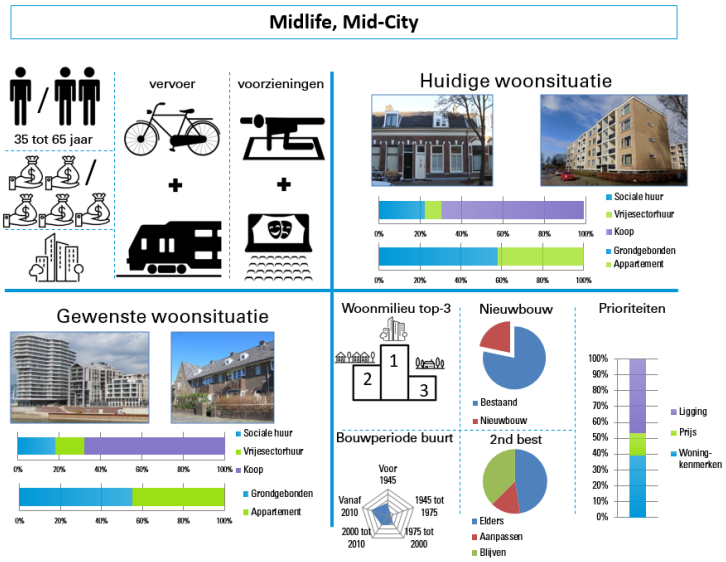
De **'Stads-Elite'** betreft welgestelde gezinnen met een hoog inkomen. Ze hebben genoeg middelen om stedelijk te kunnen wonen en toch privacy voor het gezin te kunnen waarborgen. Het gaat vooral om stadswoningen in het koopsegment met een groot woonoppervlak. Verder stelt deze doelgroep hoge eisen aan voorzieningen, waaronder onderwijs. De Stads-Elite gebruikt bovengemiddeld vaak een elektrische auto, waardoor een laadpaal voor de deur essentieel is. Kinderen worden de (bak)fiets naar school gebracht.

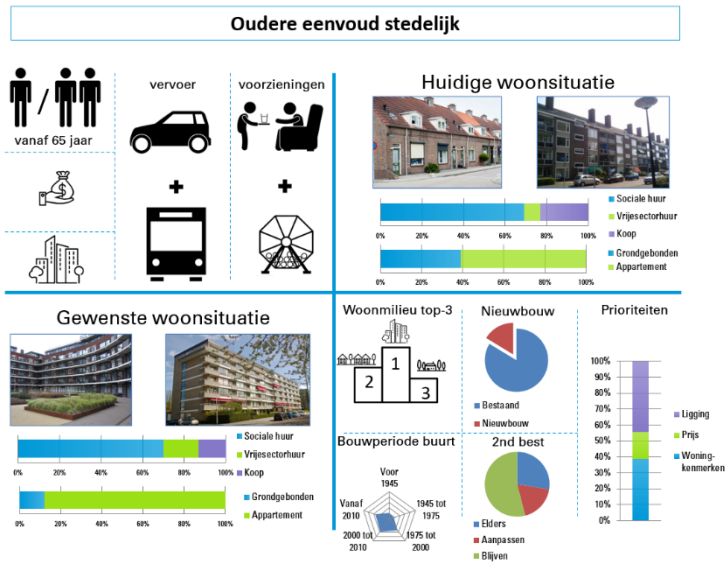




De **'KISS'** (klein inkomen, stedelijke setting) doelgroep bestaat uit stedelijk georiënteerde alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar, met een laag inkomen. Door dit lage inkomen zijn zij veelal aangewezen op sociale huurwoningen. Het is een doelgroep die door het lage inkomen minder mobiel is dan de doelgroepen met hogere inkomens. Door de toegenomen woningprijzen is het daarnaast voor hen steeds lastiger om een woning te vinden in Lelystad. De doelgroep zal dan ook in de kleinere en goedkopere (sociale huur) woningen landen. Een groot deel van hen, vooral de alleenstaanden, heeft de voorkeur voor een appartement.

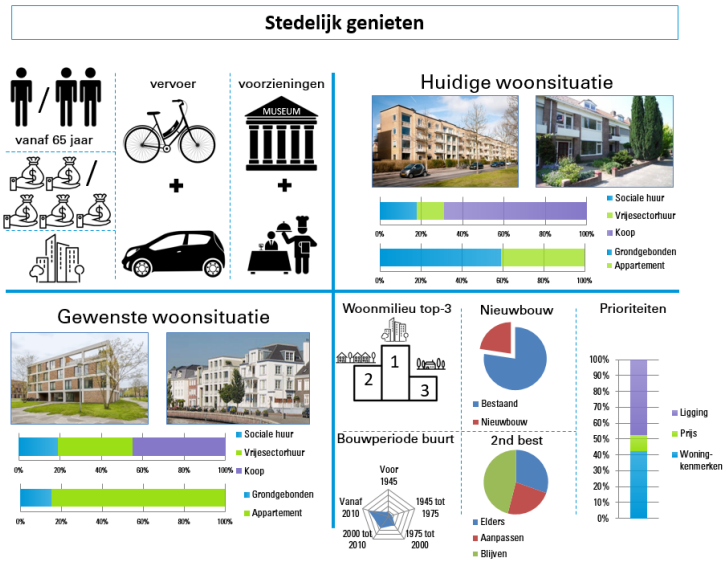
De groep **'Midlife, Mid-City'** bestaat uit alleenstaanden en stellen tussen de 35 tot 65 jaar met een midden tot hoger inkomen. Deze groep is carrièregericht en kiest voor de levendigheid van een stadse omgeving, in combinatie met een ruime, comfortabele woning. Een goede ligging van de woning is voor deze groep minstens zo belangrijk als de kenmerken van de woning zelf. De 'Midlife, Mid-City' huishoudens reizen vaak per fiets of OV, een deel verkiest een eigen auto. Meer dan de jongere doelgroepen hecht deze groep bovendien waarde aan de nabijheid van culturele voorzieningen zoals theater en musea. Het betreft voornamelijk doorstromers uit het koopsegment.



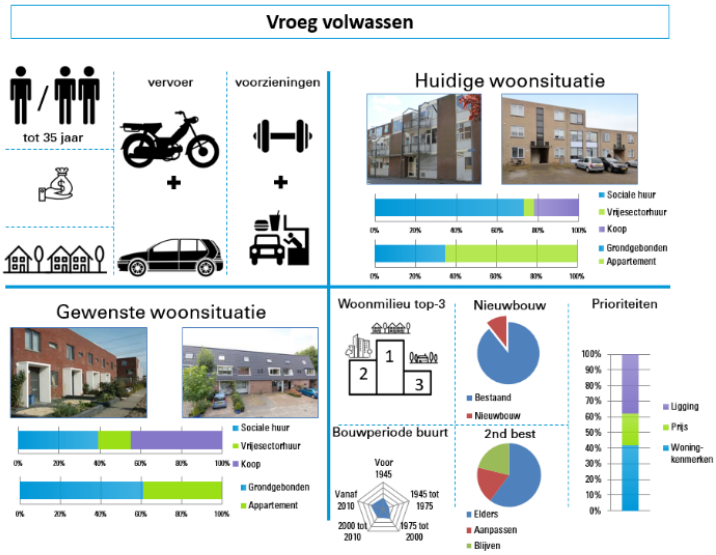


De **'oudere eenvoud stedelijk'** is een doelgroep bestaande uit alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar met een laag inkomen, bijvoorbeeld een klein pensioen. Ze wonen bij voorkeur op loopafstand van voorzieningen. Door de afnemende eigen mobiliteit maken zij in toenemende mate gebruik van de bus. De doelgroep hecht daarbij ook waarde aan ontmoetingsruimte in de buurt voor de sociale contact. Een groot deel van hen woont op dit moment in een appartement of zal daar op termijn naartoe willen verhuizen. Hiervoor zijn zij sterk afhankelijk van beschikbaarheid in het sociale huursegment.

De doelgroep **'Stedelijk Genieten'** betreft stedelijk georiënteerde, vitale 65-plushuishoudens met een midden- tot hoog inkomen. De groep hecht waarde aan een aantrekkelijke, niet te drukke ligging in combinatie met een hoogwaardige afwerking van de woning, voorzien van alle gemakken. Dagelijkse voorzieningen hebben zij het liefst op loopafstand van hun woning, culturele voorzieningen op fietsafstand. Dankzij hun eigen auto en (elektrische) fiets is hun mobiliteit nog groot, ondanks hun toenemende leeftijd. Naast een veilige omgeving en een hoogwaardig afgewerkt en ruime woning (bij voorkeur een appartement) hechten 'stedelijke genieters' ook aan een goede autobereikbaarheid.

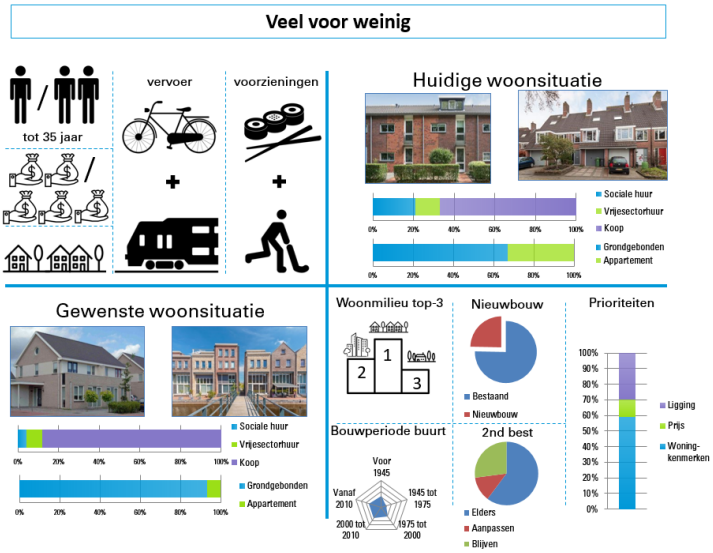


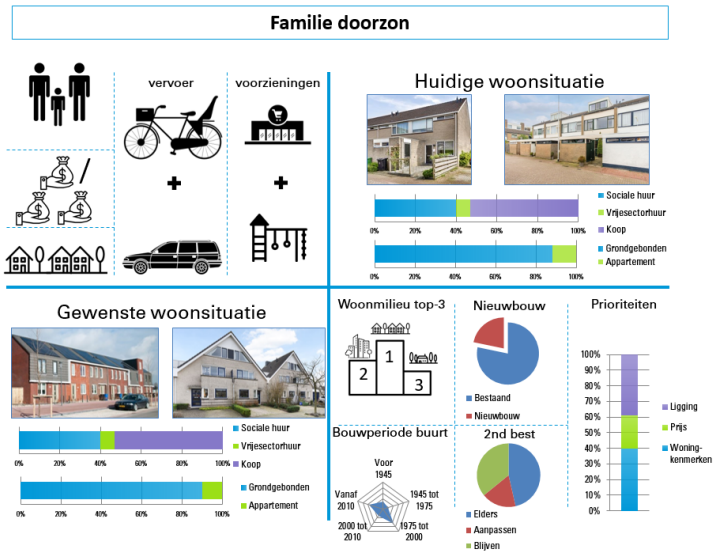
Profielschets suburbaan georiënteerde doelgroepen



De **'vroeg volwassen'** doelgroep zijn jonge alleenstaanden en stellen met een laag inkomen die uit huis gaan of voor het eerst gaan samenwonen. De voorkeur van deze doelgroep gaat doorgaans uit naar een eengezinswoning, maar door hun beperkte bestedingsruimte zijn ze beperkt in hun woonkeuze. Voor alleenstaanden behoort een appartement ook tot de mogelijkheid. De vroeg volwassen doelgroep landt daardoor in het goedkope koopsegment of de sociale huur. Ze hechten waarde aan het hebben van een eigen auto, zodat werk in de regio goed bereikbaar is.

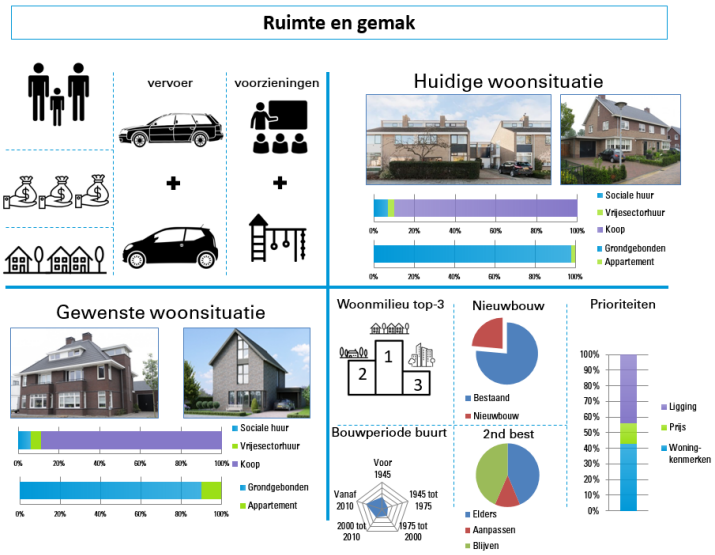
De **'veel voor weinig'** doelgroep kiest vooral vanwege de relatieve betaalbaarheid ten opzichte van andere steden in de MRA voor een grondgebonden nieuwbouwwoning in Lelystad. Zij maken een rationele afweging: in Lelystad krijgen ze meer vierkante meters voor hetzelfde bedrag; 'value for money'. De 'veel voor weinig' doelgroep heeft een grote voorkeur voor een ruime grondgebonden woning. Ze landen daardoor in ruimere (koop) woningen in een ruim opgezette wijk, die ze dankzij hun goede financiële positie kunnen veroorloven.

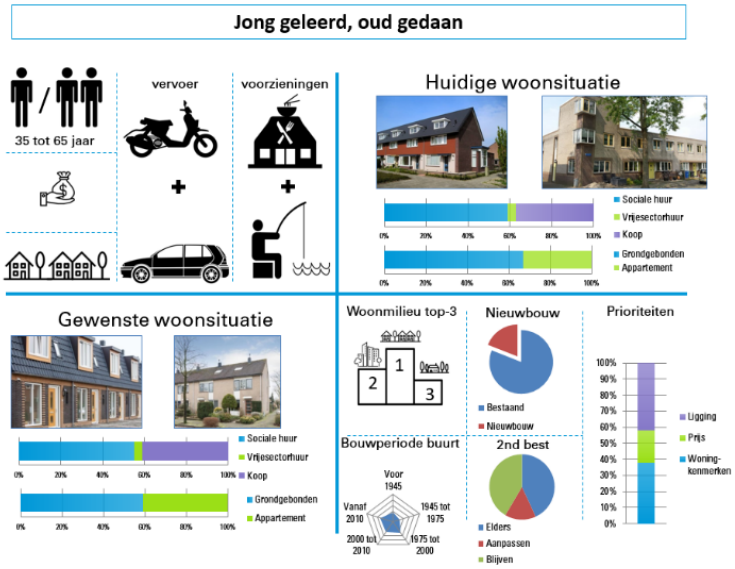




De **'familie doorzon'** (gezinnen met een laag en middeninkomen) kiezen vaker voor een grondgebonden koopwoning. Dit omdat ze een volgende stap willen maken in hun woon carrière. Een deel van de 'familie doorzon' doelgroep woont nu in een sociale huurwoning maar wil naar een koop- of vrijesectorhuurwoning verhuizen, passend bij hun groeiende inkomen. Hun voorkeur gaat uit naar een grondgebonden koopwoning met een tuin. Daardoor landen ze in betaalbare rij en tussenwoningen in Lelystad. Het zijn auto georiënteerde gezinnen. De doelgroep hecht waarde aan de aanwezigheid van scholen en andere voorzieningen.

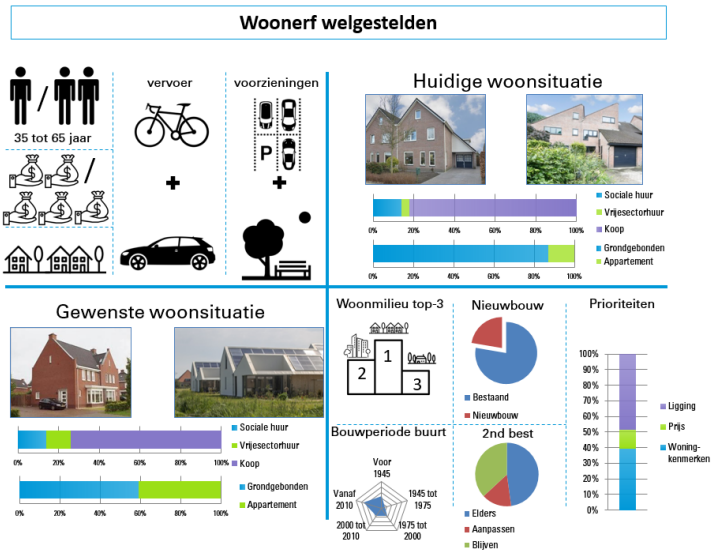
De **'ruimtezoekers voor de kinderen'** (gezinnen met een hoog inkomen) die voor een grondgebonden woning in het groen in Lelystad kiezen zijn gericht op luxe en comfort. Ze kiezen voor een grondgebonden (nieuwbouw-)woning met tuin en voldoende ruimte voor de kinderen. Het is een doelgroep die kiest voor karakter en eigenheid en heeft een grote voorkeur voor een koopwoning. Onderscheidende architectuur en een hoog afwerkingsniveau sluiten aan bij de eisen en levensstijl waaraan deze doelgroep haar identiteit ontleent. De buurt waar je woont, en de uitstraling van het huis, en de straat doen ertoe.
Belangrijk ook is er te wonen met andere gezinnen die grofweg dezelfde verwachtingen hebben.

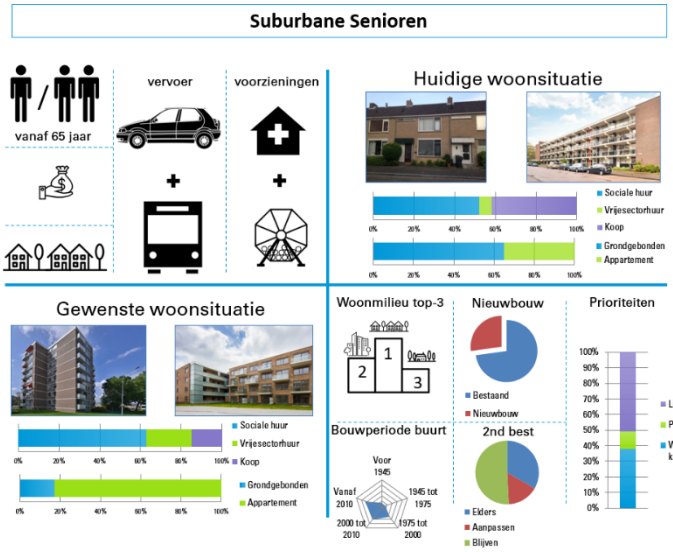


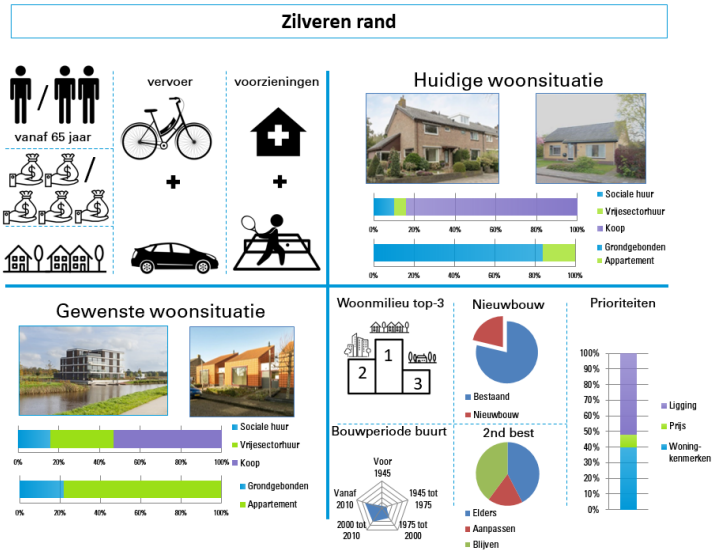


De groep **'Jong geleerd, oud gedaan'** zijn alleenstaanden en stellen van middelbare leeftijd met een laag inkomen. Ze zijn door het beperkte budget beperkt in de woonkeuze en landen vaker in een sociale huurwoning. Daarmee toont de doelgroep gelijkenis met de groep 'vroeg volwassen'. De 'Jong geleerd, oud gedaan' groep is auto georiënteerd en veelal woonachtig in een sociale huurwoning. Ze hechten veel waarde aan de wijk waarin ze wonen en de nabijheid van vrienden en familie en vrienden die ook in dezelfde wijk wonen.

‘Woonerf welgestelden’ zijn alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar met een midden tot hoog inkomen. Het gaat om relatief vermogende huishoudens (vaak tweeverdieners) met een of twee auto’s. Zij zijn carrièregericht, suburbaan georiënteerd, en onderscheiden zich daarmee van de meer stedelijk georiënteerde alleenstaanden en stellen in dezelfde leeftijdscategorie. Een ruime woning met het oog op kinderen hebben zij niet nodig. Wel kiezen ze bewust voor de ruimte van een eengezinswoning met tuin, gelegen in een rustige en groene omgeving. In de buurt is het belangrijk dat je kunt sporten, en dat voorzieningen nabij zijn.





‘Suburbane Senioren’ zijn oudere huishoudens met een laag inkomen. Het zijn huishoudens die een grondgebonden woningen inruilen voor een gelijkvloerse woning. Door hun lage inkomen zijn zij vaak aangewezen op het sociale huursegment. Ze landen daardoor vaak in gelijkvloerse appartementen in kleinschalige complexen. Laagdrempelige voorzieningen zoals een buurthuis zijn voor hen belangrijke ontmoetingsplekken. Ze wonen graag in de nabijheid van zorgvoorzieningen, zoals de huisarts, een apotheek. Omdat de eigen vervoersmogelijkheden afnemen zijn zij vaker aangewezen op het openbaar vervoer.

De ‘ruim(t)e genieters / zilveren rand’ zijn alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar met een midden tot hoog inkomen. Ze wonen nu nog in een grote vrijstaande woning die niet geschikt is als levensloopbestendige woning. Deze oudere huishoudens hebben in toenemende mate de voorkeur voor een appartement of gelijkvloerse woning (in het huursegment). Dit als resultaat van een afnemende vitaliteit en het feit dat men zorgeloos wil wonen zonder het onderhoud aan de woning of een tuin. Zij vinden een veilige omgeving en een hoogwaardig afgewerkte woning van belang, evenals een goede autobereikbaarheid. De oudere huishoudens zijn doorgaans gesteld op een beschutte omgeving, maar wonen bij voorkeur op loopafstand van dagelijkse voorzieningen.