Position paper - Adviesbrief woningbouw Lelystad

Aan: de politieke partijen van de gemeente Lelystad

Datum: 11 mei 2026

Betreft: Woningbouw in Lelystad

Geachte fractievoorzitter(s), geachte kandidaat-raadsleden,

Na de gemeenteraadsverkiezingen ligt er voor u een bijzondere opdracht: richting geven aan de koers van Lelystad, een coalitie vormen, en samen met het te vormen college keuzes maken die de stad de komende jaren vormgeven. Dat is eervol, maar ook veeleisend. Want naast de dagelijkse bestuurlijke werkelijkheid dient zich een stapeling aan van maatschappelijke opgaven die vraagt om scherpe prioriteiten, realistische plannen en het vermogen om belangen te verbinden. In dat krachtenveld springt één vraagstuk er in het bijzonder uit: wonen.

Maar wie wonen zegt, zegt ook leefbaarheid, bereikbaarheid, voorzieningen, energietransitie, zorg, veiligheid, onderwijs en een economie die meegroeit. Wonen is geen los thema; het is de ruggengraat van hoe Lelystad functioneert en voelt. En precies daarom schrijven wij u deze brief: omdat de woningbouwopgave niet alleen urgent is, maar ook bepalend voor de kwaliteit van leven en de kracht van de stad als geheel.

Wij schrijven u bovendien vanuit waardering. Wij zien in Lelystad een gemeenteraad die het gesprek over groei niet uit de weg gaat, die het belang erkent van versnelling waar dat kan, en die tegelijkertijd worstelt met de vraag hoe je snelheid koppelt aan kwaliteit en draagvlak. Die worsteling is begrijpelijk. Het is ook precies de reden waarom wij als Overlegorgaan Bouwnijverheid Lelystad (OBL) onze kennis, ervaring en netwerk actief willen inzetten om u te ondersteunen bij het maken van keuzes die standhouden – in de praktijk én in de tijd.

Wie wij zijn: OBL als schakel tussen ambitie en uitvoering

Overlegorgaan Bouwnijverheid Lelystad is een kennis- en samenwerkingsplatform waarin ontwikkelaars, bouwbedrijven, woningcorporaties, makelaars, notarissen en financierende instellingen samenwerken. Leden van het OBL zijn vaak al jarenlang lid en zonder commercieel belang bij het consortium aangesloten. Binnen OBL komen alle schakels van de vastgoed- en bouwketen bij elkaar. Daardoor zien wij niet alleen de beleidskant of de marktlogica, maar ook de uitvoeringsrealiteit: de haalbaarheid van plannen, de timing van investeringen, de gevolgen van

regels en procedures, de druk op capaciteit in de sector, en de manier waarop projecten uiteindelijk landen in de wijk en in de leefwereld van bewoners.

OBL heeft geen bestuurlijke rol en geen politieke agenda. Wij nemen geen besluiten en we maken geen beleid. Wij willen ook niet op de stoel van de raad zitten. Wat wij wel doen, is signaleren, verbinden en adviseren. Wij kunnen helpen om scenario's te duiden, om aannames in plannen te toetsen aan de praktijk en om oplossingsrichtingen te verkennen die uitvoerbaar en betaalbaar zijn. Juist omdat wij dagelijks in de praktijk zien waar vertraging ontstaat, waar kosten exploderen, waar ambities botsen op fysieke of organisatorische grenzen, en waar slimme keuzes versnelling mogelijk maken zonder verlies van kwaliteit.

Onze betrokkenheid bij Lelystad is concreet. Veel partijen in OBL zijn lokaal en regionaal actief. Lelystad is voor velen van ons niet alleen een werkgebied, maar ook een plek waar mensen wonen, ondernemen, investeren en hun toekomst op bouwen. Wij willen dat Lelystad een stad blijft waar je kunt starten, doorgroeien, oud worden, ondernemen en je thuis voelen – met ruimte voor nieuwe inwoners, zonder dat de bestaande kwaliteit onder druk komt te staan.

Lelystad staat voor een gecombineerde opgave: wonen én stad maken

De woningnood is voelbaar in de huiskamers van inwoners. Starters die geen betaalbare woning kunnen vinden, jonge gezinnen die binnen de stad willen doorgroeien en senioren die een passende woning zoeken, ervaren dagelijks dat de markt vastloopt. Wachttijden lopen op, prijzen drukken kansen weg, en doorstroming stokt. Dat heeft gevolgen die verder reiken dan wonen alleen. Als jonge mensen wegtrekken omdat zij geen plek kunnen vinden, raakt dat scholen, verenigingen en lokale bedrijven. Als senioren niet kunnen verhuizen naar een geschikte woning, blijven gezinswoningen langer bezet en stapelt de druk zich op. Als middeninkomens geen perspectief ervaren, wordt het moeilijker om vitale functies in de stad te behouden – van zorgmedewerkers tot politie, van leraren tot technische vakmensen.

Daarbij komt: Lelystad wil en moet groeien. De stad heeft een rol in de regio, en groei kan bijdragen aan economische vitaliteit, draagvlak voor voorzieningen en een sterker stedelijk netwerk. De ambitie om in de komende decennia substantiële aantallen woningen toe te voegen en de nieuwe woonwijk Zuiderhage te bouwen, laat zien dat Lelystad verantwoordelijkheid neemt. Dat is prijzenswaardig. Tegelijkertijd maakt juist die ambitie het noodzakelijk om de woningbouwopgave breder te benaderen. Meer woningen betekenen immers ook meer mobiliteit, meer vraag naar onderwijs, zorg, sport, groen, ontmoetingsplekken en cultuur. Meer woningen betekenen ook meer druk op de openbare ruimte, op water en bodem, en op energie- en netcapaciteit.

Daarom is onze kernboodschap eenvoudig: bouw niet alleen woningen, bouw een stad die klopt. En dat vraagt om samenhang tussen wonen, leefbaarheid en economie, in een tempo dat haalbaar is en in een programma dat past bij de echte behoefte.

Wonen: van aantallen naar betekenis en beweging

In discussies over woningbouw gaat het vaak als eerste over aantallen. Hoeveel woningen kunnen erbij, en hoe snel? Die vragen zijn logisch. Maar aantallen alleen lossen het probleem niet op als

de woningen niet passen bij de doelgroep, als de prijs onbereikbaar is, of als de stad de groei niet kan dragen.

Een wezenlijke stap is het gericht sturen op woningtypen en woonmilieus. Het gaat om de juiste mix: sociale huur, (betaalbare) koop, middenhuur en woningen voor specifieke groepen zoals starters, gezinnen en senioren. De stad heeft bovendien baat bij variatie binnen wijken, zodat bewoners een wooncarrière binnen Lelystad kunnen doorlopen. Dat bevordert doorstroming en voorkomt dat mensen noodgedwongen vertrekken.

Belangrijk is ook de kwaliteit van het woningaanbod. Compact en betaalbaar bouwen kan heel goed samengaan met kwaliteit, mits er aandacht is voor indeling, buitenruimte, geluid, groen, klimaatadaptatie en de menselijke maat. Als wij willen dat inwoners zich hechten aan hun buurt, dan moeten nieuwe ontwikkelingen meer zijn dan stapeling van meters. Het zijn plekken waar mensen elkaar ontmoeten, waar kinderen veilig kunnen spelen, waar ouderen zich zelfstandig kunnen redden en waar voorzieningen op loop- en fietsafstand bereikbaar zijn.

Vanuit OBL zien wij dat de meeste woningmarkten niet gebaat zijn bij grillige pieken en dalen in de productie. Een stabiel bouwtempo is beter voor betaalbaarheid, voor planning, voor kwaliteit én voor de beschikbaarheid van capaciteit in de sector. Daarom adviseren wij om voor Lelystad uit te gaan van een gemiddeld tempo. Niet omdat we ambitie willen temperen, maar omdat we streven naar een realistische basis die de kans vergroot dat plannen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd. Een dergelijk tempo biedt ruimte om projecten zorgvuldig voor te bereiden, participatie serieus vorm te geven en woningbouw te koppelen aan de noodzakelijke investeringen in infrastructuur en voorzieningen. Het voorkomt dat de stad "vooruitrent" op papieren plannen die in de uitvoering vastlopen. Dat tempo willen we graag met u bespreken.

Cruciaal is dat dit tempo niet als keurslijf wordt gehanteerd, maar als kompas. In sommige jaren kan het hoger liggen wanneer projecten rijp zijn en randvoorwaarden op orde. In andere jaren kan het lager liggen door externe beperkingen, zoals netcongestie of schaarste aan capaciteit. Wat telt, is het gemiddelde en de voorspelbaarheid, zodat de stad kan sturen op kwaliteit en uitvoerbaarheid in plaats van op het najagen van cijfers.

Leefbaarheid: groei vraagt om ruimte, voorzieningen en een eerlijke balans

Lelystad is aantrekkelijk door de schaal, het groen, de ruimtelijkheid en het stedelijke karakter. Dat is waardevol en kwetsbaar tegelijk. Groei kan die kwaliteit versterken, maar kan haar ook onder druk zetten als groei niet gepaard gaat met investeringen in leefbaarheid.

Leefbaarheid gaat over meer dan de inrichting van de wijk; het gaat over het dagelijks leven. Over veilige routes naar school, bereikbare zorg, sportvoorzieningen die mee kunnen groeien, voldoende groen tegen hittestress, waterberging bij piekbuien, en een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting. Leefbaarheid betekent ook dat bewoners ervaren dat zij invloed hebben en dat plannen niet over hen heen worden uitgerold. Participatie is daarbij niet alleen een verplichting, maar een kans om plannen slimmer, beter en gedragen te maken.

Een belangrijk aandachtspunt is mobiliteit. Meer inwoners betekent meer beweging. Zonder een integrale mobiliteitsvisie die inzet op fietsen, lopen en openbaar vervoer, en die parkeren, ontsluiting en verkeersveiligheid in samenhang bekijkt, ontstaat spanning in bestaande wijken.

Juist in een stad als Lelystad, waar veel bewoners dagelijks in de regio bewegen, is het essentieel om woningbouw te koppelen aan bereikbaarheid en aan een realistische kijk op gedrag en routes. Dit vraagt om keuzes: waar verdichten we, waar blijft ruimte, hoe voorkomen we dat de auto de openbare ruimte domineert, en hoe maken we wijken toegankelijk voor iedereen?

Leefbaarheid raakt ook het sociaal domein. Nieuwe woningen trekken nieuwe inwoners aan. Dat is goed, maar vraagt ook om voldoende huisartsen, scholen, kinderopvang en zorgvoorzieningen, en om aandacht voor inclusie en samenhang. Als wij willen dat buurten sterk zijn, dan moeten er plekken zijn waar mensen elkaar ontmoeten: buurthuizen, pleinen, sportclubs, bibliotheekfuncties en informele netwerken. De "zachte" kant van groei bepaalt uiteindelijk of de stad het als prettig wonen blijft ervaren.

Economie: wonen en werken versterken elkaar, maar vragen om bewuste sturing

De economie van Lelystad is in beweging. Werkgelegenheid groeit, de regio ontwikkelt zich, en tegelijkertijd staat het winkelgebied onder druk door veranderend consumentengedrag en online winkelen. Dat vraagt om een doordachte visie op het stadshart en op de economische structuur van Lelystad. Woningbouw kan daarin een belangrijke rol spelen, mits goed geplaatst en goed verbonden met de rest van de stad.

Meer inwoners kunnen bijdragen aan een sterker draagvlak voor voorzieningen en detailhandel. Maar dat gebeurt niet vanzelf. Het centrum heeft baat bij kwaliteit: een aantrekkelijk verblijfsgebied, goede bereikbaarheid, een mix van functies en voldoende reuring op verschillende momenten van de dag. Wonen in en rond het centrum kan helpen, mits het niet ten koste gaat van de kwaliteit van de openbare ruimte en mits de plinten levendig blijven.

Daarnaast is de bouw- en vastgoedsector zelf een economische motor. Investeringen in woningbouw creëren werkgelegenheid, stimuleren innovatie en trekken vakmensen. Tegelijkertijd is die sector kwetsbaar door oplopende kosten, schaarste aan personeel en complexiteit in regelgeving. Daarom is voorspelbaarheid essentieel. Wanneer de gemeente helder en consistent is in kaders, procedures en planningen, kunnen marktpartijen en corporaties beter investeren, risico's beheersen en betaalbaarheid borgen.

Ook bedrijventerreinen, werklocaties en maatschappelijke voorzieningen moeten mee kunnen groeien. Als Lelystad woningen toevoegt zonder ruimte te houden voor lokale bedrijvigheid en publieke functies, ontstaat een stad waar wel geslapen maar minder geleefd en gewerkt wordt. Economische vitaliteit vraagt om balans: plekken voor ondernemerschap, onderwijs en innovatie, en voldoende ruimte voor logistiek en ambachtelijke functies die onmisbaar zijn voor het dagelijks functioneren van de stad.

De maatschappelijke opgave: duurzaamheid, betaalbaarheid en uitvoerbaarheid onder druk

De woningbouwopgave staat niet op zichzelf; zij is verweven met de grote maatschappelijke transities. Duurzaamheid is daarbij onontkoombaar. Nieuwe woningen moeten toekomstbestendig zijn: energiezuinig, klimaat adaptief, met aandacht voor circulariteit en materiaalgebruik. Tegelijkertijd moeten die ambities betaalbaar blijven. Elke extra eis stapelt

kosten, en precies daar zit de spanning: hoe borgen we kwaliteit en duurzaamheid zonder dat woningen onbereikbaar worden voor de doelgroepen die we juist willen helpen?

Daar komt netcongestie bij: de beperking in beschikbare capaciteit op het elektriciteitsnet. Dit is een factor die steeds vaker plannen vertraagt, ook wanneer locaties en programma's helder zijn. Netcongestie is geen probleem dat de gemeente alleen kan oplossen, maar de gemeente kan wel sturen op fasering, op slimme oplossingen en op afstemming met netbeheerder, ontwikkelaars en corporaties. Het vraagt bovendien om realisme in planning: niet alles kan tegelijk, niet alles kan op dezelfde plek en in hetzelfde tempo.

Een andere maatschappelijke realiteit is het tekort aan vakmensen. De sector kan alleen bouwen als er voldoende mensen zijn om te ontwerpen, te realiseren en te beheren. Dat vraagt om samenwerking met onderwijs, regionale arbeidsmarktpartners en bedrijven om instroom te vergroten en innovatie te versnellen. Industrieel bouwen, standaardisatie waar het kan, en slimme ketensamenwerking kunnen helpen, maar vragen om continuïteit in projecten en heldere keuzes in programma's.

Tenslotte is er de vraag van betaalbaarheid en bestaanszekerheid. Wonen is voor veel mensen de grootste kostenpost. Als koopwoningen met één inkomen steeds minder bereikbaar zijn, en als middenhuur onvoldoende beschikbaar is, groeit de druk op sociale huur én op de samenleving. Het is daarom verstandig om woningbouw niet alleen te benaderen als productie-opgave, maar als instrument voor sociale stabiliteit: een evenwichtig programma helpt om verschillen niet te vergroten, maar juist kansen te bieden.

Een koers die werkt: sturen op samenhang, tempo en uitvoeringskracht

Wat betekent dit concreet voor de koers van Lelystad? Wij geloven dat drie principes richtinggevend kunnen zijn. Voor alle drie geldt; probeer het simpel en overzichtelijk te houden.

Allereerst: stuur op samenhang. Maak woningbouw onderdeel van een integrale stadsontwikkeling, waarin bereikbaarheid, voorzieningen, energie, groen en water volwaardig worden meegenomen. Dat vraagt om keuzes in locaties, om duidelijke prioritering en om fasering. Niet alles hoeft overal; maar wat je doet, moet kloppen. Waarbij vraag en aanbod goed op elkaar aansluiten.

Ten tweede: kies voor een realistisch en stabiel tempo. Een gemiddelde van een X aantal woningen per jaar biedt een solide basis. Het voorkomt overspannen plannen die in de uitvoering stranden en maakt het mogelijk om structureel te investeren in kwaliteit en leefbaarheid. Stabiel bouwen is ook sociaal: het biedt bewoners voorspelbaarheid, voorkomt grote schokken in de markt en creëert een constante stroom aan kansen voor verschillende doelgroepen.

Ten derde: versterk de uitvoeringskracht. Ambities worden pas waardevol als ze gerealiseerd worden. Dat vraagt om heldere procedures, een soepele samenwerking tussen raad, college en ambtelijke organisatie, en een open houding richting partners in de keten. Waar mogelijk kan versnelling worden gevonden in parallel plannen, tijdig betrekken van netbeheerder en nutsbedrijven, duidelijke kaders vooraf, en een consequente lijn in besluitvorming. Hoe voorspelbaarder het proces, hoe groter de kans op betaalbare en tijdige realisatie.

Een uitnodiging: samen werken aan de stad die Lelystad wil zijn

Wij beseffen dat u als raad uiteenlopende belangen moet afwegen. Groei roept vragen op, soms zorgen, en niet iedere wijk ervaart ontwikkeling hetzelfde. Juist daarom is het belangrijk dat het gesprek over woningbouw niet polariseert in "voor" of "tegen" groei, maar gaat over de vraag hoe we groei zo vormgeven dat zij bijdraagt aan de stad.

OBL wil u daar graag bij ondersteunen. Niet met een dichtgetimmerd plan, maar met kennis uit de praktijk en de bereidheid om mee te denken in scenario's, programmering, fasering en uitvoerbaarheid. Wij kunnen helpen om inzicht te geven in wat haalbaar is bij verschillende ambities, hoe de woningmix doorwerkt in doorstroming en betaalbaarheid, en waar knelpunten in processen of randvoorwaarden zitten. Wij willen ook bijdragen aan een open dialoog met inwoners en stakeholders, zodat plannen niet alleen technisch kloppen, maar ook maatschappelijk landen.

Wij stellen voor om in de komende periode, parallel aan uw coalitie- en programmaprocessen, het gesprek te voeren over een samenhangende woningbouwstrategie waarin wonen, leefbaarheid en economie expliciet worden verbonden. Daarnaast bieden we aan dat ook op meerdere momenten tijdens deze raadsperiode te doen. Dat kan in de vorm van werksessies of een periodiek "woon- en gebiedsateliers" waarbij raad, college, ambtelijke organisatie, corporaties en marktpartijen gezamenlijk scenario's verkennen. Niet om politieke keuzes over te nemen, maar om u als raad beter te positioneren met feiten, opties en inzicht in consequenties.

Lelystad heeft de kans om te groeien met behoud van karakter: een stad waar ruimte is voor nieuwe en bestaande bewoners, waar buurten leefbaar blijven, waar het centrum en de lokale economie toekomstbestendig zijn.

Wij danken u voor uw inzet en zien uit naar verdere samenwerking.

Met vriendelijke groet,
Overlegorgaan Bouwnijverheid Lelystad

Ronald Gouwerok
Voorzitter