

30-08-21

## 'Verdubbeling aantal woningen in Lelystad is mogelijk'



*Architect Sjoerd Soeters (links) en hoogleraar Friso de Zeeuw bekeken hoe Lelystad kan groeien met 40.000 woningen*

Lelystad kan twee keer zo groot worden. Dat denkt hoogleraar Friso de Zeeuw van de TU Delft. Het zou uitzonderlijk zijn als dit inderdaad realiteit wordt. "Een verdubbeling van het woningaantal, dat zie je in ons land niet zo veel", zegt hij.

De Zeeuw onderzocht in opdracht van de gemeente of er de komende twintig jaar zo'n 40.000 woningen bij kunnen worden gebouwd. Dat zou betekenen dat Lelystad twee keer zo groot wordt. Het stadsbestuur heeft die ambitie omdat Lelystad graag wil meehelpen om de woningnood in Nederland aan te pakken. Maar er zitten ook financiële voordelen aan zo veel extra huizen. Zo krijg je als gemeente veel meer inkomsten uit bijvoorbeeld onroerendezaakbelasting.

De Zeeuw: "Dat klinkt platvloers, maar het wordt toch wel openlijk genoemd. En dat vind ik wel goed ook: een financieel motief. Want met meer inwoners krijg je als gemeente meer belastinginkomsten en komt er meer koopkracht in de stad. Dus dat komt je stad ook ten goede."

### **Niet te veel woningen in bestaande wijken**

Maar passen er wel zo veel woningen in Lelystad? En hoe doe je dat dan? Over die vragen

dacht De Zeeuw na, samen met architect Sjoerd Soeters. Hun conclusie? Ja het kan, maar makkelijk is het niet.

In bestaande wijken moeten niet veel woningen bijgebouwd worden, concluderen de onderzoekers. Daar moet het ruim en groen blijven. Wel zijn er mogelijkheden voor appartementen in het centrum en is er nog plek voor woningen in de geplande nieuwbouwwijken in Warande. Maar zelfs als die woningen allemaal klaar zijn, zou je nog duizenden woningen tekortkomen om het beoogde doel van 40.000 te halen.

### **'Nieuwe woningen voor yuppen'**

Daarom heeft architect Soeters een nieuwe woonwijk bedacht: Waterstad. Die wijk zou vlak voor de dijk tussen Bataviahaven en Lelystad Haven gebouwd kunnen worden. Het zou een wijk moeten worden die te vergelijken is met het succesvolle project Sluseholmen in de Deense hoofdstad Kopenhagen, of dichterbij: Holland Park in Diemen.

*De wijk Holland Park in Diemen, met appartementengebouwen langs grachten.*

In de wijk komen appartementencomplexen van zo'n vijf verdiepingen hoog met daaromheen grachten. Een nieuwe wijk voor een nieuwe doelgroep, die op dit moment niet in Lelystad terecht kan. "Daar kun je een andere type woning maken, dat aantrekkelijk is voor jonge *urban professionals*, yuppen. Voor stellen en singles. In die wijk is een dichtheid, waardoor er veel interactie tussen mensen is."

*Op deze plek voor de kust zou 'Waterstad' moeten worden gebouwd.*

Als er zo'n 6.000 woningen komen in Waterstad, moet de verdubbeling van het aantal woningen in Lelystad haalbaar zijn, zeggen de onderzoekers. Maar zelfs dan zijn er nog een hoop beren op de weg. De woningmarkt is kwetsbaar, alle overheden moeten willen meewerken en de gemeente moet niet zelf de kar gaan trekken, is het advies van de onderzoekers.

### **Voorbereid zijn op crisis**

In plaats daarvan moet er een gemeentelijk bedrijf komen, op afstand van het stadsbestuur. In dat bedrijf moeten mensen werken die weten waar ze het over hebben. Daarnaast zijn er de toverwoorden 'fasering' en 'flexibiliteit'. "In die loop van die 20 jaar komt er zonder meer een crisis. Nou, ik schat wel twee, wellicht drie. Om de zeven jaar is het wel bingo", denkt De Zeeuw.

Zo'n crisis kan voor grote problemen zorgen. Daarom moet afgesproken worden dat er versneld en vertraagd kan worden in het bouwproces, mocht dat nodig zijn. Duidelijke faseringsafspraken zijn van levensbelang. "Dat zijn lessen uit de crisis, die we eerder met elkaar hebben geleerd. Alleen is hier de mogelijkheid om ze in praktijk te brengen", aldus De Zeeuw.