

# Leegstand in Lelystad, perspectieven voor jongerenhuisvesting?

**Eind jaren '80 werd Lelystad bekend om het aantal leegstaande woningen dat een zorgwekkende omvang begon aan te nemen. Hoe staat het momenteel met de leegstand en welke perspectieven biedt het de jongeren bij het vinden van een zelfstandige positie op de woningmarkt?**

HANS RADSTAAK\*

In de bijna dertig jaar dat Lelystad nu bestaat, heeft de stad zich van werkeiland tot de hoofdstad van Nederlands jongste provincie ontwikkeld. Met name de eerste decennia van haar bestaan leek aan de groei geen grenzen te kunnen worden gesteld. Iedereen die wilde, kreeg de mogelijkheid in de gemeente een woning te betrekken, zo ook jongeren.

Momenteel is het huisvesten van jongeren niet meer zo eenvoudig als vijftien jaar geleden. De beleidsvorming wordt bemoeilijkt doordat onvoldoende zicht is op toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van deze bevolkingsgroep.

Bekend is dat er, zowel kwantitatief als kwalitatief gezien, te weinig onderwijs- en arbeidsmogelijkheden in Lelystad zijn. Hierdoor verlaat jaarlijks een grote groep jongeren de stad. Diegenen die in Lelystad blijven wonen stellen hoge eisen aan hun toekomstige woning. De meesten onder hen wensen een eengezinswoning met tuin. Deze woningen zijn wel beschikbaar, maar liggen vaak buiten het financiële bereik van deze groep.

## WONINGVOORRAAD

Met de komst van de Tweede Nota Ruimtelijke ordening (1966) werd aan het begrip gebundelde deconcentratie een belangrijke functie toegekend. Om te voorkomen dat de Randstad dichtslibde moesten elders huisvestingsmogelijkheden worden gecreëerd. Lelystad kreeg grote contingenten toegewezen, hetgeen de ontwikkeling van de woningvoorraad sterk stimuleerde. Het aanwijzen van Lelystad als groeikern in 1972 betekende dat deze ontwikkeling nog eens extra bevorderd werd. Zo groeide Lelystad van 2.575 woningen in 1972 naar 18.817 in 1982, een verzevenvoudiging in tien jaar tijd. Deze ontwikkeling heeft zich in de jaren '80 voortgezet, zij het in een minder hoog tempo. Op het moment staan er in Lelystad ruim 24.400 woningen.

Als gevolg van de snelle ontwikkeling van de woningvoorraad nam de totale bevolking sterk toe. In 1972 woonden er 8.404 personen in Lelystad, terwijl dit aantal in 1982 was opgelopen tot 52.251. Inmiddels is de 60.000-grens gepasseerd. De huidige samenstelling van de woningvoorraad is eenzijdig. De verhouding koop-huurwoningen is momenteel 30/70, terwijl 45/55 wenselijker is. Het merendeel van de woningen betreft ruim opgezette eengezinswoningen met vier à vijf vertrekken. Voor 1980 bestond de woningvoorraad in Lelystad voor een relatief groot deel uit goedkope wonin-

gen. Momenteel echter ligt het huurniveau in Lelystad in vergelijking tot Nederland hoog. Het feit dat er tegenwoordig nog maar weinig goedkope huurwoningen zijn, is onder meer veroorzaakt door de huurharmonisatie en het ontbreken van een oude woningvoorraad. De door jongeren gewenste goedkope eengezinswoningen, appartementen en flats, geschikt voor een- of tweepersoonshuishoudens, zijn hierdoor schaars geworden.

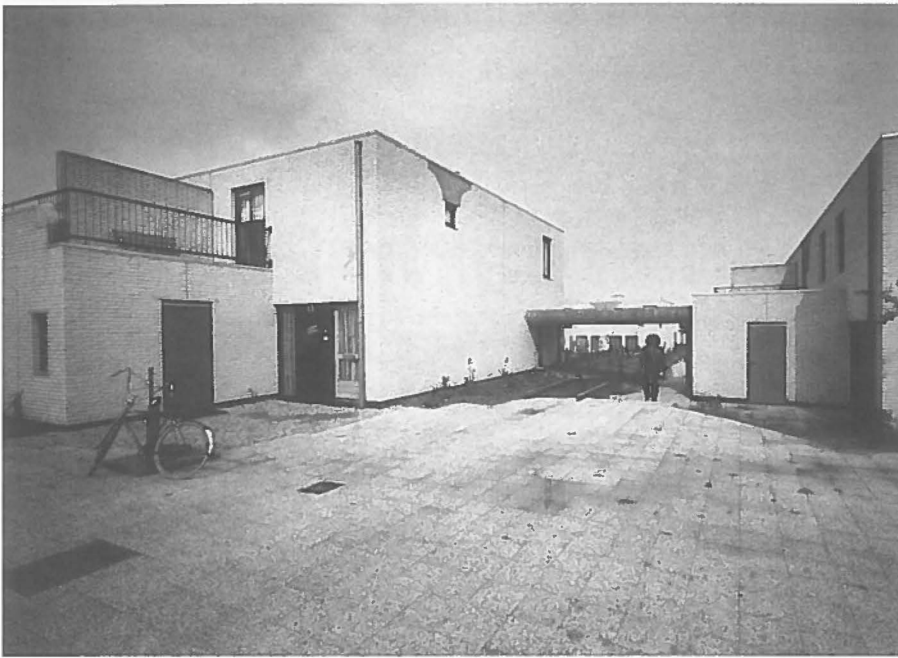
## MOEIZAAM

Door de onevenwichtige samenstelling van de woningvoorraad hebben vooral de starters op de woningmarkt het moeilijk in Lelystad. De inschrijftijden groeien, evenals het aantal ingeschreven jongeren. Op 31 december 1994 was 32 procent van de ingeschreven woningzoekenden tussen de 18 en 25 jaar oud. De meesten onder hen hebben een laag inkomen waardoor zij een zwakke positie op de woningmarkt innemen. Zij zijn niet in staat om een dure huurwoning te betrekken of om zich in de koopsector te begeven.

Het merendeel van de ingeschreven jongeren



De woningvoorraad in Lelystad bestaat voor een te groot deel uit koopwoningen. Foto: Ronald Klijp



Slecht imago van lelystad resulteerde begin jaren '80 in een negatief migratiesaldo. foto: archief

heeft weinig perspectief op inkomensverbetering. Eenmaal gehuisvest zullen zij maar moeizaam kunnen doorstromen. Gezien de leeftijdsopbouw van de bevolking zal in de nabije toekomst het aantal jongeren toenemen. Dit betekent dat er ook een groei van het aantal woningzoekende jongeren te verwachten valt.

In 1994 kregen 120 jongeren een woning toegewezen. De wachttijden voor een geschikte woning, al naar gelang de eisen die er door en aan de woningzoekenden worden gesteld, kunnen oplopen tot tien maanden. In vergelijking met de grote steden valt dit nog mee. Indien men echter bedenkt dat Lelystad nog steeds met een deels onverhuurbare woningvoorraad zit, wordt duidelijk dat hier sprake is van een scheve situatie.

## EXCENTRISCH

Begin jaren '80 liep de bevolkingsontwikkeling steeds verder achter op de ontwikkeling van de woningvoorraad. Dit proces uitte zich in een toename van de leegstand. In 1983 stond 3,7 procent van alle woningen in Lelystad leeg. Dit aandeel groeide naar 9,8 procent in 1989.

Voor een deel is het bovenstaande veroorzaakt door externe factoren. Almere kende in die jaren een stormachtige groei: begin jaren '90 mocht zij reeds haar honderdduizendste inwoner verwelkomen. Door haar ligging was zij, beter dan Lelystad, in staat om suburbanisanten 'binnen te halen'.

Met de aandacht voor de compacte stad in het ruimtelijk-ordeningsbeleid kreeg de woningbouw in de grote steden nieuwe impulsen. Hierdoor verdween voor velen de noodzaak om naar een groeikern te verhuizen. Naast deze factoren heeft ook de excentrische ligging van Lelystad ten opzichte van de Randstad haar ontwikkeling belemmerd. Am-

sterdam, dat als belangrijk werkgelegenheidsgebied moet worden beschouwd, ligt 55 kilometer van Lelystad verwijderd. De spoorwegverbinding van Lelystad met Amsterdam bestaat nog maar een paar jaar.

## WOONOMGEVING

Daarnaast hebben ook ontwikkelingen op gemeentelijk niveau de leegstand in de hand gewerkt. In tegenstelling tot wat in de meeste groeikernen gebeurde, heeft Lelystad veel aandacht besteed aan de vestiging van lage inkomensgroepen. Men is in staat geweest om binnen een relatief kort tijdsbestek een fysiek goed woonklimaat te creëren. Niet het gevoerde gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid, maar een zich verslechterend sociaal klimaat heeft ertoe bijgedragen dat het leegstandsprobleem groeide. Het negatieve imago dat de stad hierdoor in de loop van de jaren '80 kreeg, resulteerde in een negatief migratiesaldo.

De gemeente heeft de afgelopen jaren veel tijd en geld geïnvesteerd in het verbeteren van de fysieke en sociale woonomgeving en het aantrekken van werkgelegenheid. Het negatieve migratiesaldo is weggewerkt en de leegstand is momenteel gedaald naar vier procent. Op zich vormt dit percentage, in vergelijking tot een aantal jaar geleden, geen reden tot grote zorg. Een leegstand van 2,3 procent mag als fractieleegstand worden beschouwd.

Dit neemt echter niet weg dat er nog altijd duizend woningen in de gemeente leeg staan. Voor het merendeel zijn het woningen die niet aansluiten bij de eisen die de jongeren stellen. De vraag rijst of deze leegstaande woningen zodanig aangepast zouden kunnen worden dat zij weer aansluiten bij de wensen en de financiële mogelijkheden van de jongeren.

Binnen de volkshuisvesting speelt de gemeen-

te een beperkte rol. Haar taak ligt voornamelijk op het gebied van de zorg voor het woonklimaat en, in mindere mate, het toewijzen van woningen. De woningbouwcorporaties moeten de huisvestingssituatie van jongeren kunnen verbeteren. Van de ruim 17.200 huurwoningen hebben zij er 13.500 in hun bezit. Hiervan staan er ongeveer 540 langdurig leeg.

## ONVERHUURBAAR

Tot eind jaren '80 waren er in Lelystad 390 HAT-eenheden. Deze waren geconcentreerd in drie wijken. Tegenwoordig bestaat deze vorm van jongerenhuisvesting nauwelijks meer. Het concentreren van grote groepen jongeren leidde indertijd tot grote ordeproblemen. Crimineel gedrag en vervuiling namen hand over hand toe. Steeds meer eenheden bleken onverhuurbaar. De problemen kregen een dusdanig grote omvang, dat men zich genoodzaakt zag de HAT-eenheden op te heffen. De wooneenheden zijn omgebouwd tot woningen voor ouderen.

Deze slechte ervaring draagt ertoe bij dat de woningcorporaties weinig geneigd zijn om zich structureel bezig te houden met de huisvesting van jongeren. Herhaling van genoemde wanorde meent men te voorkomen door de jongeren niet geconcentreerd, maar verspreid over de stad te huisvesten.

## SPLITSSEN

Er blijken meer factoren te zijn die ertoe bijdragen dat er momenteel weinig door de woningbouwverenigingen wordt ondernomen. Er is weliswaar gesuggereerd om hun onverhuurbare woningen op te splitsen in kleine onafhankelijke wooneenheden, geschikt voor één- of tweepersoonshuishoudens. Hierdoor zouden de corporaties zowel het leegstandsprobleem als het huisvestingsprobleem van de jongeren kunnen verminderen.

Het opsplitsen van een woning is echter een kostbare zaak. Het hele proces van planvoorbereiding tot en met de oplevering kost dusdanig veel, dat het niet rendabel is. De huren die de woningen na het opsplitsen moeten opbrengen, zullen naar alle waarschijnlijkheid hoger zijn dan de doelgroep kan betalen.

Daarnaast brengt het opsplitsen financiële risico's met zich mee. De corporaties kunnen zich zulke risico's niet veroorloven. In hun relatief korte bestaan hebben zij wel enige bedrijfsreserves opgebouwd, maar die zijn door de leegstand sterk afgenomen. Hierdoor ontbreken de financiële middelen om de huisvestingsmogelijkheden van jongeren structureel te verbeteren.

Zolang vanuit de overheid het huisvesten van jongeren niet apart gestimuleerd wordt, mag er voorlopig weinig van de woningbouwcorporaties verwacht worden.

\* De auteur is regionaal geograaf en werkzaam bij de afdeling Onderzoek en Statistiek van de gemeente Lelystad.