Prestatieafspraken 2022 Centrada-Huurdersvereniging Ons Belang (HVOB)-De gemeente Lelystad

Samenwerken aan ruimte voor en kwaliteit van wonen

Inhoud

Voorwoord 2

Inleiding 3

1. Samenwerking en monitoring 4

2. Beschikbaarheid. *Een* plek om te wonen 5

2a *Voldoende* plek om te wonen. 5

2b *Passende* plek om te wonen. 7

3. Betaalbaarheid. Een *betaalbare* plek om te wonen. 9

4. Kwaliteit. Een *prettige* plek om te wonen. 10

4a Kwaliteit & Duurzaamheid 10

4b. Leefbaarheid & Stedelijke vernieuwing 11

4c. Wonen, welzijn en zorg 13

Bijlage I Nieuwbouwplanning 2022-2026

Bijlage II Verklarende woordenlijst en begrippen

CONCEPT

Voorwoord

Lelystad biedt haar inwoners een steeds aantrekkelijkere en groene woonomgeving in een bruisende stad. Lelystad wordt een sterke stad in de regio en Hoofdstad van de Nieuwe Natuur. Lelystad gaat zich de komende jaren onvermoeibaar inzetten om voor haar toekomstige 100.000 inwoners een economisch sterke, groene en gezonde leefomgeving te ontwikkelen. Daarnaast kennen we in Nederland een nijpende woningnood. De behoefte aan goede woningen in Nederland en zeker in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is groot. Tot 2035 zijn er één miljoen woningen nodig in Nederland. De gemeente Lelystad kan en zal hier met haar ruimte een betekenisvolle rol in spelen!

Lelystad is een stad voor iedereen. Van jong tot oud, alleenstaand tot gezin, laagopgeleid tot hoogopgeleid, arm tot rijk, zelfredzaam tot zorgbehoevend en onafhankelijk en zelfstandig tot meer in collectief; iedereen die dat wil moet in Lelystad goed kunnen wonen. Ten tijde van schrijven verkeert Nederland in een nijpende woningnood met als gevolg van stijgende huizenprijzen en oplopende inschrijf- en zoekduur voor sociale huurwoningen. Het is van groot belang en de verantwoordelijkheid van de gemeente om inwoners te helpen bij het verkrijgen van passende woonruimte binnen de gemeente.

De komende jaren neemt ook de vergrijzing snel toe. Voor een stad die ooit is gebouwd als ‘gezinsstad’ vraagt dit een zekere aanpassing. Zeker omdat er landelijk wordt gestuurd op zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Een klein deel van de woningvoorraad is gelijkvloers, maar een groot deel van de woningen die dat niet zijn is gelukkig aanpasbaar.

Daarnaast wonen steeds meer mensen, die voorheen in een zorginstelling gewoond zouden hebben, zelfstandig. Dit leidt tot een andere zorgvraag, een ander soort woonvraag (veelal kleine, betaalbare woningen) en kan de sociale structuur in de wijk beïnvloeden. Ook zien we dat de vraag naar flexibele huisvesting toeneemt. Of het nu gaat om gescheiden ouders, arbeidsmigranten of studerende jongeren.

We zoeken naar een evenwicht, met gemixte wijken, voldoende draagkrachtige bewoners en ondersteuning waar nodig. Lelystad zet in op het substantieel terugdringen van de inschrijf- en zoekduur voor het verkrijgen van een (sociale) huurwoning.

Voor al deze zaken hebben de gemeente, HVOB en corporatie elkaar nodig. Deze prestatieafspraken maken dit concreet en geven invulling aan deze ambities en opgaven.

Het belangrijkste thema daarbij in de samenwerking tussen Centrada, HVOB en de gemeente Lelystad is de beschikbaarheid van voldoende goede, betaalbare huurwoningen voor de inwoners van Lelystad. Dat begint met een goede kwaliteit en het zo goed mogelijk benutten van de bestaande woningvoorraad. Inspelen op de vergrijzing en het verduurzamen van de voorraad staan daarin centraal. Tegelijkertijd ligt, gezien de groeiambitie van Lelystad en de toename van woningzoekenden en de zoekduur, de focus op het realiseren van voldoende nieuwbouw en het gezamenlijk werken aan geschikte nieuwbouwlocaties.

Ieder jaar brengt Centrada in juli haar bod uit aan de gemeente Lelystad. In dit bod verwoordt zij welke redelijke bijdrage zij kan leveren aan de volkshuisvestelijke opgave van de komende periode. Dit bod vormt het startpunt voor de gesprekken over de prestatieafspraken die de gemeente, Centrada en de HVOB jaarlijks met elkaar maken. Onderliggende Samenwerkingsafspraken zijn hiervan het resultaat. Het verwoordt de inzet en prestaties die wij van elkaar verwachten.

Op het moment van totstandkoming van deze samenwerkingsafspraken, is de gemeente Lelystad bezig met het schrijven van een nieuwe Woonvisie en hieruit voortvloeiende Woonagenda 2022-2026.

Deze samenwerkingsafspraken 2022 zijn daarom nog gemaakt op basis van de Woonvisie 2016-2020.

CONCEPT

Inleiding

'Alles' begint met een goede basis, een fijn (t)huis. Wij werken daarom samen om voldoende beschikbare, passende en betaalbare woningen, in een prettige buurt te realiseren. Passend bij de situatie van de huurder, maar ook bij de gewenste diversiteit in de wijk en stad. Wij realiseren duurzame woningen, van hoogwaardige kwaliteit.

De ambitie om te groeien naar 100.000 inwoners, vraagt – net als de andere ambities - om een vertaling naar beleid en uiteindelijk uitvoering. In het proces van de nieuwe woonvisie 2022-2031 zal daarom gekeken worden naar doelgroepen en geschikte woningbouwlocaties. Dit betekent uiteindelijk een aanpassing van de woningbouwprogrammering. Om goede afspraken te maken over de te bouwen woningen door Centrada binnen het geheel van de woningbouwprogrammering en de 70/30 verhouding is het belangrijk dat deze nieuwe kaders er zijn.

De kwalitatieve groeiambitie van Lelystad is erbij gebaat dat meer huishoudens met een middeninkomen (grofweg tussen € 40.000 en € 60.000) zich in Lelystad vestigen. Huishoudens met een middeninkomen komen in de huidige markt moeilijk aan een woning. Ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een koopwoning of om een vrije sector huur vanaf € 1000,- te kunnen betalen. Daarnaast kan vergroting van diversiteit bijdragen aan de leefbaarheid in wijken en buurten. Centrada wil daarom ook een bijdrage leveren in de middenhuur.

Grote aandacht zal in 2022 uitgaan naar het uitwerken van de plannen betreffende het Volkshuisvestingsfonds. Lelystad heeft in juli 2021 een subsidie toegekend gekregen van €39 miljoen, om een programma uit te voeren dat kwetsbare gebieden in Lelystad versterkt.

Het doel van het programma is om in Lelystad Oost (Atolwijk, Zuiderzeewijk, Boswijk, Waterwijk) de onderhoudsachterstanden voor met name particuliere woningen in te halen, woningen te verduurzamen en de leefbaarheid en woonomgeving te verbeteren, waarbij de huidige bewoners intensief ondersteund worden en de wijken aantrekkelijker worden voor nieuwe bewoners.

De aanpak die zal worden ingezet met de subsidie van het volkshuisvestingsfonds, richt zich voornamelijk op de fysieke pijler, maar kan een vliegende start betekenen voor de integrale gebiedsaanpak in Lelystad Oost (IGLO). Komende 2 jaar heeft de gemeente, in nauwe samenwerking met Centrada, de tijd om de aannames in het ingediende plan om te zetten naar concrete plannen. Dit uiteraard in samenwerking met bewoners en (partner)organisaties, zodat binnen 10 jaar tijd de plannen uitgevoerd worden. Het initiatief voor de aanpak van de particuliere woningen ligt daarbij bij de gemeente. Samenwerking met (sociale) partners is essentieel om leefbaarheid in al zijn facetten aan te pakken en revitalisering van zowel bebouwing als fysieke en sociale structuren vorm te geven.

Lelystad staat voor grote opgaven, die vragen om een sterke regierol van de gemeente, maar ook een sterke uitvoeringkracht van zowel de gemeente als Centrada. En een intensieve samenwerking met zowel Gemeente, Centrada, HVOB als maatschappelijk betrokken partners.

CONCEPT

1. Samenwerking en monitoring

Samenwerking is noodzakelijk om volkshuisvestelijke opgaven te kunnen realiseren. Daarom zijn niet alleen de woonvisie, en de volkshuisvestelijke prioriteiten (2021-2025) belangrijk, maar ook de Visie op Wonen & Zorg en de Transitievisie Warmte. De woonvisie en warmtevisie worden nog in 2021 opgeleverd en zullen belangrijke kaders vormen voor de uitvoering in 2022.

1.1	Centrada is transparant in de keuzes die zij maakt en de gevolgen daarvan voor de financiële toekomst. Dit doet zij door het effect van haar 10-jarig beleid op de financiële parameters van de Autoriteit waaraan Centrada moet voldoen, te berekenen. Centrada doet daarvan in juni verslag.
1.2	De gemeente geeft een wettelijk vastgestelde achtervang bij de leningen van Centrada bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De gemeente neemt hierbij 50% van de betaalverplichtingen voor een lening over wanneer de corporatie de rente en aflossing op een door WSW geborgde lening niet meer kan betalen. Dit doet de gemeente alleen als WSW deze betaalverplichting niet uit de overige buffers in de zekerheidsstructuur kan voldoen.
1.3	Centrada ondersteunt de HVOB financieel, ten behoeve van de rol die de HVOB speelt voor huurders van Centrada en bij Centrada ingeschreven woningzoekenden in Lelystad. De gemeente ondersteunt de uitvoering van het jaarprogramma van de HVOB met een jaarlijkse bijdrage van €1000,-. Aanvullend daarop ondersteunt de gemeente financieel tweemaal per jaar een bijeenkomst of activiteit van de HVOB die gerelateerd is aan gemaakte Prestatieafspraken. De HVOB maakt de betreffende activiteiten inzichtelijk via een jaarplan (vooraf) en een jaarverslag (achteraf).
1.4	Partijen (de gemeente, Centrada & HVOB) vertalen de gemaakte prestatieafspraken die gevolgen hebben voor haar uitvoerende instanties of afdelingen tijdig door, zodat deze de afspraken in hun begroting en jaarplan opnemen en het daaropvolgende jaar kunnen uitvoeren. Dit geldt bijvoorbeeld voor begeleiding vergunninghouders, uitstroom beschermd wonen en andere kwetsbare doelgroepen.
1.5	Partijen monitoren de gemaakte afspraken en spreken elkaar aan op de voortgang. De voortgang van de afspraken wordt maandelijks besproken in het ambtelijk overleg waarbij Centrada, HVOB en de gemeente aansluiten. Hiertoe houden we een overzicht bij waarop de te monitoren afspraken worden benoemd en in het bestuurlijk of ambtelijk overleg worden besproken. Het bestuurlijk overleg is de aangewezen plaats om de voortgang en werkwijze te bewaken. Indien uit de monitoring blijkt dat doelstellingen uit de afspraken niet gehaald worden overleggen partijen gezamenlijk over aanvullende afspraken of andere oplossingen.
1.6	3 keer per jaar wordt bestuurlijk de voortgang van de afspraken besproken. Zowel de bijdrage/ prestaties van corporatie, de gemeente als huurdersorganisatie komen daarin aan bod. Als dit aanleiding geeft voor het inzetten van instrumenten om de doelen te halen, het aanpassen van afspraken, of het actualiseren van planningen, dan doen partijen dat.
1.7	Elke partij levert een bijdrage vanuit haar eigen verantwoordelijkheid, positie en rol.
1.8	Partijen delen ten behoeve van het overleg relevante beleidsstukken, onderzoekrapportages en andere notities die betrekking hebben op de onderdelen van de prestatieafspraken.
1.9	Partijen worden door de gemeente vanaf het begin intensief betrokken bij het opstellen, uitvoeren en implementeren van gemeentelijk beleid, waarin Wonen een prominente plaats inneemt.

CONCEPT

2. Beschikbaarheid. Een plek om te wonen

Beschikbaarheid. Een plek om te wonen.
Ambitie In Lelystad zijn voldoende passende woningen voor bestaande en toekomstige Lelystedelingen, waarbij de sociale huur en middenhuur groeit in verhouding tot de stad. We streven daarbij op middellange termijn naar een redelijke zoekduur voor sociale huur van rond de 2 jaar. In de woonruimteverdeling is voldoende aandacht voor zowel specifieke doelgroepen die zonder extra ondersteuning in de knel komen (vergunninghouders, uitstroom uit maatschappelijke instellingen, urgenten) als voor reguliere woningzoekenden uit de doelgroep (primaire- en secundaire doelgroep en middeninkomens). Vraag en aanbod is met elkaar in balans.

2a Voldoende plek om te wonen.

Om dit te realiseren willen wij

- Snel nieuwe woningen bouwen.
- Vastleggen van voldoende locaties voor toekomstige nieuwe woningen.
- In zowel de sociale huur (primaire en secundaire doelgroep) als de middenhuur (middeninkomens)

Daarom spreken partijen af

2a	Beschikbaarheid: Voldoende plek om te wonen
2.a1	Centrada en de gemeente Lelystad hanteren een nieuwbouwplanning die voorziet in concrete bouwplannen met harde afspraken voor de komende 2 jaar en meer flexibele afspraken voor 3 jaar daarna. De planning voorziet in aantallen en locaties. In de planning van de projecten wordt gestuurd op maximaal 30% sociale huur van permanente en zelfstandige woningen in Lelystad. Centrada neemt tenminste 5/6 deel hiervan voor haar rekening en heeft daarvoor ook de financiële middelen gereserveerd. Centrada wil ook de laatste 1/6 deel sociale woningen realiseren indien dit niet door andere verhuurders wordt opgepakt. De gemeente monitort ieder half jaar de realisatie van het geplande woningbouwprogramma en de fasering.
2.a2	De nieuwbouwplanning is opgenomen in *bijlage I*. De gemeente zorgt voor voldoende nieuwbouwlocaties, het tijdig bouwrijp maken en doorlopen van de procedures. Daarna zorgt Centrada voor tijdige oplevering van de woningen. Centrada draagt zelf ook mogelijke locaties aan.
2.a3	Er zijn afspraken gemaakt tussen Centrada en de gemeente in het kader van de package deal Lily. Afgesproken is dat de gemeente locaties beschikbaar stelt voor de bouw van 415 woningen in de jaren 2023-2026. Deze zijn nodig om doorstroom te kunnen garanderen vanuit de tijdelijke huisvesting in Lars/Lily en de taakstelling te kunnen realiseren zonder dat de druk voor de reguliere woningzoekenden nog verder toeneemt. Afgesproken is dat de gemeente in het eerste kwartaal 2022 en in het eerste kwartaal van 2023 locaties voor de bouw van 2x100 woningen bouwrijp oplevert. Wanneer tijdig bouwrijp opleveren van de locaties voor de bouw van de eerste 100 woningen in het eerste kwartaal van 2022 echt niet haalbaar blijkt, vindt dit in ieder geval plaats in de eerste helft van 2022. Zodat Centrada de afgesproken bouwproductie van 2022 én 2023 in 2023 op kan leveren. Zie voor nadere uitwerking uitvoering en planning *bijlage I.*
2.a4	De gemeente en Centrada onderzoeken gezamenlijk de overige locaties die door de gemeente op 30-3-2021 zijn aangedragen, maar die naar verwachting meer tijd vragen om procedures te doorlopen en bouwrijp op te leveren. Voor invulling van de bouwopgave voor de middellange termijn (vanaf 2026/2027) betekent dat tijdige concretisering. (uiterlijk Q4 2022)
2.a5	Door middel van nieuwbouw voegt Centrada kwalitatief goede en duurzame sociale huurwoningen toe met een huurprijs van maximaal € 752,33 (prijspeil 2021). In 2022 verwacht Centrada de volgende nieuwbouwwoningen op te leveren.

Tabel nieuwbouw oplevering	**2022**		
	app	egw	**tot**
Campus Midden	27	0	27

Conform planning in bijlage I.

	Verder staat 2022 in het teken van het verkrijgen en bouwrijp maken van locaties voor oplevering appartementen voor 2023, waarin 200+ woningen opgeleverd moeten worden.
2.a6	Centrada bouwt in 2022 aanvullend op de reguliere nieuwbouw 40 zorgappartementen bij Hanzeborg voor intramurale zorg. Oplevering is begin 2023. *Conform planning bijlage I*
2.a7	Centrada creëert vrije sector middenhuur in alle wijken waar Centrada bezit heeft. Deze woningen zijn bedoeld voor middeninkomens en ter bevordering van doorstroom en differentiatie in de wijken. Hiertoe zijn zo'n 770 woningen binnen het bestaande bezit gelabeld om na mutatie tegen een geliberaliseerde huurprijs (middenhuur) te worden verhuurd. Deze woningen zijn verdeeld over alle wijken waar Centrada bezit heeft. Geleidelijk werkt Centrada toe naar 5% geliberaliseerd niet-DAEB bezit in de middenhuur. Ook zo'n 5% van het nieuwbouwvolume wordt ontwikkeld voor potentieel niet-DAEB met een vrije sector huurprijs in de middenhuur. Centrada realiseert deze nieuwbouw bij voorkeur initieel als DAEB-woning, met een aanvangshuur op het niveau van de liberalisatiegrens. Deze woningen zijn vanaf de eerste verhuring bestemd voor middeninkomens, waarbij de huurprijs middels de jaarlijkse huurverhoging direct doorstijgt tot boven de liberalisatiegrens. Huurders worden daarover vooraf geïnformeerd. Bij mutatie brengt Centrada deze woningen over naar de niet-DAEB portefeuille. Jaarlijks monitoren we het aantal woningen dat vanuit de DAEB is overgebracht naar niet-DAEB. Woningen die initieel zijn gebouwd binnen de DAEB en inmiddels zijn geliberaliseerd worden daarbij verrekend met de gerealiseerde aantallen nieuwbouw sociale huur, binnen de huidige 70/30% afspraken. Op deze wijze kan Centrada haar middelen zo effectief mogelijk inzetten en daardoor een zo groot mogelijke bijdrage leveren aan de totale opgave en de toekomst van Lelystad. Met de tijdelijke afschaffing van de markttoets is het voor Centrada ook mogelijk nieuwbouw direct in de niet-DAEB tak te ontwikkelen. Mocht het voor een specifieke locatie nodig zijn af te wijken van bovenstaand voorkeurscenario, dan wil Centrada ook in dat geval de partner zijn voor de gemeente Lelystad voor de doelgroep middeninkomens
2.a8	Wanneer zich initiatieven aandienen met betrekking tot de vorming van wooncoöperaties of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, maken Centrada, de gemeente en HVOB afspraken over de concrete ondersteuning van deze initiatieven.
2.a9	Vooruitlopend op potentiële herontwikkeling onderzoeken de gemeente en Centrada de stedenbouwkundige mogelijkheden voor herontwikkeling binnen het gebied Stadshart.
2.a10	De gemeente en Centrada doen onderzoek- en stellen nieuwe kavelprijzen vast aan de hand van; • doelgroepen en huurprijzen • omvang en moeilijkheidsgraad van de ontwikkeling. Het onderzoek moet in 2021 afgerond zijn en wordt in 2022 geïmplementeerd. Mocht het onderzoek niet zijn afgerond, gelden de afspraken betreffende de overeengekomen kavelprijzen van 2021.
2.a11	Bij eengezinswoningen legt Centrada voor haar rekening één parkeerplaats per woning aan. Bij meergezinswoningen is dit voor rekening van de gemeente.
2.a12	Centrada verwacht in 2022 circa 5 woningen te verkopen.
2.a13	De gemeente monitort minimaal drie keer per jaar de aantallen woningen nieuwbouw en sloop, onderscheiden naar type MG, EG, sociale huur, en vrije sector huur, koop en prijssegment. De gemeente monitort het aantal bestaande sociale huurwoningen in Lelystad en haalt hiertoe informatie op bij zowel Centrada als andere verhuurders en deelt de resultaten met HVOB en Centrada. Een sociale huurwoning is een woning met een kale huur onder de liberalisatiegrens. Woningen met een vrije sector huurprijs worden apart gerapporteerd en tellen niet mee als sociale huurwoning (70/30 regeling).

CONCEPT

2b Passende plek om te wonen.

Om dit te realiseren willen wij

- Voor alle doelgroepen woningzoekenden een acceptabele, realistische inschrijfduur en zoektijd voor een woning.
- Begeleiding of ondersteuning vanzelfsprekend onderdeel laten zijn bij de huisvesting van doelgroepen met een kwetsbaarheid of zorgvraag. (zie ook hoofdstuk4).
- (De visie op) wonen met zorg integraal onderdeel laten zijn van de samenwerkingsafspraken.
- Een goede balans tussen de huisvestiging van specifieke doelgroepen die zijn aangewezen op sociale huur en reguliere woningzoekenden.

Daarom spreken partijen af

2b.	**Beschikbaarheid: een passende plek om te wonen**
2.b1	De huidige zoekduur is 2,7 jaar (niet urgente huishoudens). Het streven is deze in 2022 niet hoger dan deze 2,7 jaar op te laten lopen en vanaf 2024 te laten dalen naar een gemiddelde maximale zoekduur van 2 jaar in 2025. Zowel voor het totaal, als voor elk van de volgende te onderscheiden doelgroepen: • jongeren tot en met 22 jaar; • 1+2 persoonshuishoudens vanaf 23 tot en met 69 jaar; • 3 of meer persoonshuishoudens vanaf 23 tot en met 69 jaar; • senioren vanaf 70 jaar. Een en ander lijkt alleen mogelijk door een verhoogde woningbouwproductie, waarvoor voldoende locaties ter beschikking worden gesteld, volgens afspraken in 2.a Als de gemaakte afspraken niet gehaald lijken te worden, onderzoeken we samen hoe de woningbouwproductie versneld kan worden. Naast de zoekduur wordt de ontwikkeling van de slaagkans gevolgd.
2.b2	Woningzoekenden met urgentie ontvangen gemiddeld binnen drie maanden na datum toekenning urgentie de sleutels van een toegewezen woning (= bemiddelingsduur).
2.b3	In 2022 worden maximaal 55 woningen beschikbaar gesteld voor de uitstroom uit maatschappelijke organisaties.
2.b4	Het doel is om minimaal 75% van de vrijkomende woningen bij niet-urgente huishoudens terecht te laten komen. Of dit gehaald wordt hangt enerzijds af van het aantal urgenten, anderzijds van het aantal vrijkomende woningen (bestaand en nieuwbouw). Centrada geeft iedere vier maanden inzicht in de ontwikkelingen van de toewijzingen en het aandeel urgenten daarin.
2.b5	De resultaten van de pilot betreffende de voorrangsregeling voor leerkrachten worden tijdens een tussenevaluatie na het eerste schooljaar (Q3 2022) gerapporteerd en besproken. Na het tweede schooljaar wordt in 2023 een eindevaluatie georganiseerd. Bij de evaluatiemomenten bespreken partijen het resultaat, het nut en de uitvoering/inrichting van de regeling. Tijdens de eindevaluatie wordt beoordeeld of een voortzetting van de voorrangsregeling nuttig en gewenst is. Deze evaluatie wordt ook gebruikt om te bepalen of het nodig is om de pilot uit te breiden naar andere doelgroepen. De evaluatiemomenten worden georganiseerd door de gemeente. Centrada geeft input voor de beoordeling van het nut en de uitvoering/inrichting van de regeling. De HVOB is gesprekspartner voor het duiden van de resultaten.
2.b6	Centrada realiseert 97,5% van de taakstelling vergunninghouders 2022, door middel van de combinatie: - huisvesting van 1-persoonshuishoudens en 2-persoonshuishoudens en kleine gezinnen (indien passend) in de midstaywoningen van locatie Campus Zuid (Lars & Lily), met een maximum van 2 x 50 woningen. - de rechtstreekse huisvesting van gezinnen en gezinshereniging door middel van urgentie in het reguliere woningaanbod van Centrada - doorstroming vanuit Lars en Lily via reguliere weg of waar nodig door middel van urgentie. Centrada kan bij het realiseren van de taakstelling variëren in de mix van bovenstaande maatregelen en beslist daarbij over het verlenen van urgentie.

CONCEPT

2.b7	Centrada evalueert jaarlijks in september de toewijzing, verhuring en beheer van Wonen bij LARS en LILY. Hierbij worden onder andere de gemeente, COA, HVOB en bewoners betrokken. Daarnaast wordt de doorstroming periodiek gemonitord door Centrada. De uitkomsten hiervan worden gedeeld met de gemeente en de HVOB. Dit levert input voor toekomstige verhuur-projecten die betrekking hebben op verschillende doelgroepen, waaronder EU-werkers en vergunninghouders.
2.b8	De gemeente initieert gesprekken met andere verhuurders van huurwoningen in Lelystad met als doel bereidheid te realiseren tot het maken van afspraken voor het beschikbaar stellen van aanbod voor vergunninghouders. Dit om het aandeel van 97,5% van de taakstelling voor Centrada waar mogelijk te verkleinen. De gemeente rapporteert jaarlijks over de voortgang van deze overleggen.
2.b9	De gemeente waarborgt voldoende uren ondersteuning van Stichting Welzijn Lelystad voor de begeleiding van vergunninghouders. De gemeente vergoedt de begeleiding aan Welzijn Lelystad voor inburgering op basis van de bekostiging van het Rijk naar rato van het aantal gehuisveste vergunninghouders. Na de periode van 12 maanden, worden er maatwerkafspraken gemaakt wanneer vergunninghouders behoefte hebben aan begeleiding, nadat ze zijn uitgestroomd vanuit Lars/ Lily. Wanneer de standaard begeleiding voor specifieke vergunninghouders niet voldoende is, zoeken Centrada, gemeente en Welzijn met elkaar het overleg, waarbij de gemeente actief zoekt naar alternatieve financiering. Centrada maakt rechtstreeks met Stichting Welzijn Lelystad afspraken over de uitvoering van de begeleiding in samenhang met haar eigen sociaal beheer.
2.b10	In 2022 inventariseert de gemeente de behoefte aan standplaatsen en woonwagens uitgesplitst naar diverse doelgroepen (huur, koop, herkomst/samenstelling, etc.). Wanneer hieruit een aantoonbare behoefte naar voren komt en waarbij de inschrijftijd en zoekduur ten opzichte van andere doelgroepen in Lelystad te hoog is, dan kan dit voor de gemeente aanleiding zijn om nieuwe standplaatsen te ontwikkelen. Wanneer uitbreiding van het aanbod van sociale huur woonwagens t.b.v. woonwagenbewoners die qua inkomen tot de doelgroep van Centrada behoren aan de orde is, dan gaan Centrada en de gemeente hierover in gesprek. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente een eventuele locatie beschikbaar stelt en bijdraagt in de extra beheerlasten.

CONCEPT

3. Betaalbaarheid. Een betaalbare plek om te wonen

3. Betaalbaarheid. Een betaalbare plek om te wonen
Ambitie Lelystedelingen wonen in een woning die passend is bij hun draagkracht. Er is een samenhangend programma voor vroegsignalering en armoedebeleid, waarin maatschappelijke partners en de gemeente gezamenlijk optrekken om betalingsachterstanden te voorkomen. De menselijke maat is leidend binnen het sociaal incassobeleid voor diegenen die dat nodig hebben.

Om dit te realiseren willen wij

- Zorgen dat de woonlasten van de huurders, binnen realistische kaders, betaalbaar blijven.
- Huurders ondersteunen bij financiële zaken rondom wonen/de woning en voorkomen van huurachterstanden.
- De menselijke maat leidend laten zijn bij het sociaal incassobeleid.
- De gemeentelijke lasten stijgen maximaal inflatievolgend.

Daarom spreken partijen af

3.	Betaalbaarheid. Een betaalbare plek om te wonen	
3.1	Centrada beperkt de gemiddelde huurverhoging in juli 2022 tot maximaal de inflatie. Er wordt gebruik gemaakt van verschillende percentages (de huursombenadering) om de individuele huurprijzen dichter in de buurt te laten komen van de voor de woning geldende streefhuur. Deze afspraak laat onverlet dat de HVOB in het voorjaar van 2022 met Centrada overlegt over de precieze invulling van het huurbeleid voor dat jaar. Daarnaast is Centrada voornemens een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. De opbrengsten die hieruit voortvloeien zullen worden ingezet ten behoeve van de opgave in de energietransitie.	
3.2	In 2022 spannen partijen zich tot het uiterste in om huurachterstanden en uitzettingen van huurders te voorkomen. Wij brengen, samen met zorgorganisaties, regelingen voor inkomensondersteuning zoveel mogelijk bij elkaar, tot een samenhangend pakket dat bijdraagt aan het voorkomen van huurschulden. Wij werken samen verder aan een samenhangend programma voor vroegsignalering om achterstanden zoveel mogelijk te voorkomen en tijdig maatwerk te kunnen leveren bij betaalbaarheidsproblemen. De volgende programma's en samenwerkingsovereenkomsten vinden doorgang in 2022 • Voorzieningenwijzer (verdeling 75% kosten gemeente en 25% Centrada) • Convenant vroeg signalering • Samenwerkingsovereenkomst voorkomen huisuitzetting • Huur uit uitkering	<u>Inspanningen gemeente:</u> De gemeente spant zich in voor voldoende capaciteit en ondersteuning van schuldhulpverlenende organisaties. Als er wachtlijsten ontstaan treden partijen in overleg om een oplossing te vinden. I.h.k.v. de projecten : Intensieve regievoering, monitoring en terugkoppeling van de resultaten en inspanningen van projecten om tijdig te kunnen bijsturen en werkprocessen op elkaar af te stemmen. De gemeente promoot de Voorzieningenwijzer actief als middel voor inwoners in Lelystad die hier mee geholpen zijn. <u>Inspanningen Centrada</u>: Centrada zet in op stimuleren van doorstroom in de wijk en het meer in evenwicht brengen van de huur ten opzichte van de kwaliteit van de woning (bijv. na duurzaamheidsmaatregelen). Inzetten op preventie huurschulden en het voeren van een sociaal incassobeleid met ruimte voor maatwerk. Centrada levert waar gewenste of vereist de benodigde gegevens voor monitoring en evaluatie.
3.3	In 2021 onderzoekt de gemeente de werking en de effecten van de bestaande instrumenten van het armoedebeleid. De uitkomst daarvan wordt gerapporteerd in Q1 van 2022 en indien nodig door vertaald naar vervolgacties.	

CONCEPT

4. Kwaliteit. Een prettige plek om te wonen.

Kwaliteit. Een prettige plek om te wonen
Ambitie
Lelystedelingen wonen en leven, naar eigen wens en kunnen. Zij ervaren woongenot, door niet alleen een schoon, heel en comfortabel huis, maar ook een schone, veilige en uitdagende omgeving. Er zijn prettige contacten met en in de buurt en de Lelystedeling krijgt de ondersteuning die gewenst of soms noodzakelijk is. Lelystedelingen hebben een plek in de wijk, die past bij hun levensfase of manier van leven.

Deze ambitie hebben wij in een drietal 'thema's opgeknipt, die uiteraard samenhangen.

4a. Duurzaamheid & Kwaliteit
4b. Leefbaarheid & Stedelijke vernieuwing
4c. Wonen, welzijn en zorg

4a Een prettige plek om te wonen. Kwaliteit & Duurzaamheid

Om dit te realiseren willen wij

- Dat de Lelystedeling thuis kan komen in een huis waarvan de basis op orde is.
  - Veilige woningen die passen bij de normen van deze tijd, comfortabel zijn en zowel van binnen als buiten heel en schoon zijn en passen bij de levensfase van de bewoner.
- Bijdragen aan de energietransitie en zorgen voor een duurzame en in toenemende mate circulaire woningvoorraad.
- In Lelystad de onderhoudsachterstanden van met name particuliere woningen inhalen, verduurzamen en de leefbaarheid (zie ook 4b) en woonomgeving verbeteren in aansluiting op het corporatiebezit. De focus ligt op Lelystad Oost.

Daarom spreken partijen af

4a	Kwaliteit & Duurzaamheid
4.a1	In 2022 start Centrada in de Kempenaar met een grootschalig project door het opknappen van de gevel, erfafscheiding en schuren. Daarnaast start Centrada met het aanbrengen van energetische verbeteringen en onderhoudsprojecten in andere wijken. Centrada en HVOB gaan op basis van de notitie 'Participatie, bewoners in de hoofdrol' tijdig met elkaar in gesprek over de wijze waarop bewoners vooraf bij onderhouds- en verduurzamingsprojecten worden betrokken. Per project wordt de concrete aanpak vastgelegd. Als er van een project overlast wordt verwacht bij bewoners, zal de HVOB intensief betrokken worden. Bij minder ingrijpende projecten wordt de HVOB geïnformeerd. Standaard als brieven naar bewoners gaan, gaan deze ook naar de HVOB.
4.a2	Centrada gaat in 2022 verder met de verbetering van de kwaliteit van de woning aan de binnenkant en het vraag gestuurd onderhoud (keukens, badkamers etc.) extra onder de aandacht brengen van huurders. Ook worden zowel bij mutatie als projectmatig huis aan huis door de kluswinkel rookmelders aangebracht, waar deze nog ontbraken. Bestaande rookmelders worden op hun werking gecontroleerd/ vervangen bij het reguliere onderhoud aan de cv-ketel. Dan wordt ook elke woonlaag voorzien van een rookmelder (verplicht per 1-7-2022) en wordt een CO-melder geplaatst bij de cv-ketel. Centrada biedt huurders in het kader van veiligheid de mogelijkheid elektrisch te koken. Op verzoek kunnen huurders boven de 70 jaar of met een beperking een kookgroep in de meterkast en aansluitpunt in de keuken laten aanbrengen. Ook bij mutatie wordt het aansluitpunt aangebracht.
4.a3	De gemeente en Centrada maken in 2022 een planning/ plan voor de onderhouds- en duurzaamheidsprojecten voortvloeiend uit programma 'Volkshuisvestingsfonds', dat een kwaliteitsimpuls betreffende uitstraling én duurzaamheid van de woningvoorraad in Lelystad-Oost betekent. De planning vindt aansluiting op de volgorde der wijken in de transitievisie warmte.

CONCEPT

	HVOB wordt betrokken bij de participatie van de huurders/ eigenaar-bewoners.
4.a4	De gemeente stelt uiterlijk 31 december 2021, in samenwerking met o.a. Centrada, een transitie visie warmte op, gericht op een CO2neutrale en gasloze woningvoorraad in 2050. Onderdeel 1: Kaderstelling en spelregels, zijn reeds vastgesteld Onderdeel 2: Volgorde der wijken, wordt uiterlijk in Q4 2021 vastgesteld Onderdeel 3: Wijkuitvoeringsplannen, worden na vaststelling van de volgorde der wijken opgestart in samenwerking met betrokken partijen en inwoners van de betreffende wijken.
4.a5	De gemeente, Centrada en HVOB zetten in op stimulering van energiezuinig gedrag bij de huurders, met name op het moment van oplevering nieuwbouw en het moment dat woningen energetisch verbeterd worden. De uitkomsten van het seminar in september 2021 worden door de HVOB samen met Centrada vertaald naar de aanpak voor het vervolg in 2022.
4.a6	De gemeente heeft een aanbesteding gehouden voor een nieuw energieloket waarbij bewoners al hun energie gerelateerde vragen kunnen stellen. De EPA rapportages en de TVW zijn inhoudelijk bekend bij het nieuwe energieloket. Door het energieloket zullen informatiemomenten worden georganiseerd rondom verschillende thema's in het kader van handelingsperspectief. Daarbij is aandacht voor wat de bewoner nu al zelf kan doen vooruitlopend op het wijkuitvoeringsplan als bedoeld onder 4.a4.
4.a7	Onder regie van de gemeente en in samenspraak met Centrada en HVOB wordt het Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW) project uitgevoerd in 2021/2022 waarbij verlichting en besparing centrale thema's zijn.
4.a8	Centrada onderzoekt de mogelijkheid voor het meer toepassen van circulaire technieken en materialen in nieuwbouw en renovatie. Centrada onderzoekt de mogelijkheid van houtbouw als circulaire en duurzame bouwwijze en streeft naar de realisatie van een proefproject.

CONCEPT

4b. Een prettige plek om te wonen. Leefbaarheid & Stedelijke vernieuwing

Om dit te realiseren willen wij

- Integraal werken in én voor de wijken, met speciale aandacht voor Lelystad Oost; IGLO, waarbij fysieke ingrepen altijd hand in hand gaan met een sociale aanpak.
- Plan uitwerken om de subsidie volkshuisvestingsfonds optimaal te besteden, aansluitend op IGLO
- Succesformules van integrale projectaanpakken benutten voor integrale wijkaanpakken, van klein naar groot. (olievlek)
- Zichtbaar en aanspreekbare mensen/ professionals in de wijk voor bewoners aanwezig
- Bewonersparticipatie borgen en verbeteren
- Diversiteit in wijken realiseren waar iedereen een plek heeft
- Uitstraling van woning, tuin , erfafscheiding en woonomgeving optimaliseren voor zowel corporatie als particulier bezit
- Overlast tegengaan

Daarom spreken partijen af

4b	Leefbaarheid & Stedelijke vernieuwing
4.b1	In het kader van Leefbaarheid en Stedelijke vernieuwing lopen er verschillende projecten en initiatieven die in 2022 doorlopen of worden opgestart. Voor al deze projecten geldt dat partijen de benodigde middelen (mankracht, budget, expertise) beschikbaar stellen om de gezamenlijk vooraf gestelde doelen te behalen. Met Welzijn Lelystad worden vooraf afspraken gemaakt over de inzet van bv het sociaal wijkteam en buurtwerkers. Nb voor alle projecten wordt een aansluiting bij IGLO en/ of VHF gezocht. Alle projecten hebben een integraal karakter. 1. De gemeente en Centrada nemen actief deel aan het project IGLO. Zij stellen capaciteit beschikbaar op bestuurlijk, ambtelijk/ beleids en uitvoerend niveau 2. De gemeente is verantwoordelijk voor het uitvoeringsplan VHF. Centrada is kernpartner en wordt bij planontwikkeling tot uitvoering intensief betrokken. (zie ook 4.a.3)

	3. Uitvoering projecten voortvloeiend uit de wijkanalyse Boswijk, buurten Wold (hofjes Wold 10,15-19) en Waterwijk, Drontermeerstraat. Hierbij worden ook concrete stappen gezet in het actief betrekken van bewoners. Centrada neemt initiatief. HVOB ondersteunt bij betrekken bewoners. Voorbeeldaanpak project Jol. 4. Wijkanalyse en Wijkvisie voor 2 wijken in Lelystad-Oost uitwerken op basis van de analyse die Centrada reeds heeft gemaakt. In 2022 wordt hiertoe een passende project samenwerking opgezet, al dan niet als onderdeel van IGLO. 5. Voortzetten project buurtconciërge in de samenwerking Centrada, De gemeente, werkbedrijf en Kluswinkel, volgens afspraken gemaakt in 2021. 6. De HVOB is trekker op het gebied van participatie bij een tweetal projecten: borging van de resultaten in de Jol en een uitvoeringsproject vanuit de wijkvisie Boswijk. 7. Gezamenlijk werken de gemeente, Centrada, Welzijn Lelystad en het Werkbedrijf aan het realiseren van de Buurthub als knooppunt in Lelystad-Oost, waar professionals en bewoners op laagdrempelige wijze bij elkaar kunnen komen en waar buurtgerichte initiatieven een plek kunnen vinden. De buurthub heeft als doel een bijdrage te leveren aan het proactief benaderen van bewoners, hen helpen met problemen en hen stimuleren tot betrokkenheid bij en een actieve bijdrage aan hun buurt. In 2022 wordt dit initiatief opgestart en doorontwikkeld om de doelen van IGLO en het volkshuisvestingsfonds zo goed mogelijk te ondersteunen.
4.b2	Centrada levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid in de wijken waar zij bezit heeft. Mede als gevolg van de meerjarenprojecten IGLO en het VHF, zullen extra investeringen noodzakelijk zijn voor het behouden en versterken van de leefbaarheid. Het totaal van deze noodzakelijke uitgaven voor Centrada bedraagt € 1,9 miljoen. Omgerekend naar een bijdrage per vhe komt dit neer op € 211 Centrada overschrijdt hiermee de bedragen die in de Woningwet zijn opgenomen. Deze overschrijding is toegestaan op basis van artikel 45, lid 2, onderdeel f van de Woningwet.
4.b3	Ten minste tweemaal per jaar wisselen Centrada en de gemeente hun plannen uit met betrekking tot sloop/nieuwbouw/renovatie respectievelijk groot onderhoud in de openbare ruimte/infrastructuur. Deze plannen worden vooraf met elkaar gedeeld en afgestemd. De gemeente neemt initiatief tot dit overleg, betrokken partijen worden tijdig geïnformeerd
4.b4	De gemeente en Centrada zetten gezamenlijk in op het schoon, heel en veilig houden van panden, tuinen en de uitstraling van de openbare ruimte. Evenals inventarisatie van al dan niet vervangen van erfafscheiding. Hiertoe voert Centrada wijkschouwen uit. Partijen onderzoeken of het zinvol is dat de gemeente daaraan deelneemt in voorkomende gevallen en of er voldoende capaciteit voor is. Hieruit komen mogelijk nieuwe projecten voort (2022 en verder). Hierbij worden bewoners betrokken en gestimuleerd om een actieve rol in de eigen buurt te spelen. Op deze wijze worden effecten van acties rondom schoon, heel en veilig beter geborgd. Gezamenlijke schouwen en opruimacties zijn hierbij bewezen effectieve instrumenten. De gemeente motiveert eigenaar-bewoners door een actieve rol van de bewonersconsulent om tuin, woning en erfafscheiding te onderhouden. De gemeente maakt met Stadstoezicht afspraken over inzet bij particuliere eigenaren rondom handhaving. Centrada stimuleert huurders en continueert het lopende project in de Schoener voor aanpak van de buitenruimte.
4.b5	Partijen zijn van mening dat de positieve resultaten in de gebiedsgerichte aanpak in de Jol geborgd moeten blijven. Zij ontwikkelen daarvoor initiatieven en maken **nog in 2021** een overzicht van minimaal daarvoor benodigde instrumenten en middelen. Hieraan geven partijen in 2022 opvolging. Een vast aanspreekpunt in de buurt die structureel zichtbaar aanwezig is vanuit alle partijen zien wij in ieder geval als een belangrijk instrument.
4.b6	De gemeente stelt € 175.000 beschikbaar als uitvoeringsbudget onder de noemer “Mensen maken de buurt” waaronder, buurtbudget, zwerfvuil en bijdrage wijkraden. Hierbij gaat het om projecten die op basis van cofinanciering worden gerealiseerd. Daarnaast levert de gemeente de inzet van bewonersconsulenten en de ideeënmakelaar. De gemeente, Centrada, Welzijn en bewonersorganisaties

CONCEPT

	informeren bewoners actief over de mogelijkheden en leveren elkaar waar nodig ondersteuning. De gemeente en Centrada maken de besteding inzichtelijk. Centrada stelt in 2022 € 42.000,- beschikbaar voor het project "Betere Buurt Bijdrage". Deze bijdrage is gericht op het betrekken van bewoners bij het verbeteren van de woonsituatie en woonomgeving. Evenals op het versterken van de sociale verbinding. Centrada en HVOB informeren bewoners op actieve wijze. HVOB biedt zo nodig ondersteuning aan. Centrada informeert haar nieuwe huurders over de mogelijkheden actief te worden in de buurt. De HVOB organiseert jaarlijks, bij voorkeur in samenwerking met Centrada, een bijeenkomst voor nieuwe huurders van het afgelopen jaar om hen te informeren en te betrekken bij alle aspecten van wonen in Lelystad.
4.b7	De gemeente en Centrada continueren in 2022 de samenwerking met het Werkbedrijf ten aanzien van de Kluswinkel, die bewoners ondersteunt bij woning- en tuinonderhoud en mensen met afstand tot de arbeidsmarkt werkervaring biedt.
4.b8	In 2022 maken Centrada en de gemeente procesafspraken over de aanpak van illegale kamerhuur.
4.b9	De gemeente voert regie en Centrada participeert actief in de volgende programma's en samenwerkingsverbanden op het gebied van leefbaarheid en veiligheid: - Stedelijk integraal team - Stuurgroep Integraal Veiligheidsbeleid - Integrale aanpak woonoverlast Lelystad De HVOB organiseert in 2022 een lokaal debat over wonen in Lelystad en zoekt daarbij aansluiting met de nieuwe woonvisie.

4c. Een prettige plek om te wonen. Wonen, welzijn en zorg

Om dit te realiseren willen wij

- Een heldere (integrale) visie op wonen en zorg
- Een inclusieve stad, waar iedereen zich prettig voelt en een thuis kan vinden
- Sluitende keten van wonen en leefbaarheid/ welzijn/ zorg creëren, door goede samenwerkingsnetwerken van maatschappelijke partners, de gemeente en corporatie
- Inspelen op de vergrijzing met passend woningaanbod én woonomgeving om zelfstandig wonen zo lang als kan en gewenst mogelijk te maken
- Verhuisstroom op gang brengen zodat mensen passend wonen bij hun inkomen, omvang huishouden en levensfase

Daarom spreken partijen af

4c	4c. Wonen, welzijn en zorg
4.c.1	De Gemeente levert de nieuwe Wonen & Zorg visie op. Deze visie is onderdeel van de woonvisie die voor 2022 opgeleverd wordt. Op basis van de visie op wonen en zorg in de woonvisie, worden in 2022 samenwerkingsafspraken gemaakt, die tevens integraal worden overgenomen in de prestatieafspraken 2023 en verder.
4.c.2	Om Lelystedelingen zo comfortabel en lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen, zijn er verschillende projecten, initiatieven of samenwerkingsverbanden die in 2022 doorlopen of worden opgestart. Voor al deze projecten geldt dat partijen de benodigde middelen (mankracht, budget, expertise) beschikbaar stellen om de gezamenlijk vooraf gestelde doelen te behalen. 1. In 2022 wordt een eventueel restant woningen van 2021 (agv Covid 19) door Centrada voorzien van een zogenaamd op-plus-pakket. Ook krijgen in 2022 ongeveer 430 adressen (appartementen met ramen op het oosten, zuiden en westen) en aanbod voor het laten aanbrengen van buitenzonwering. Op basis van de visie uit 2021 op levensloopbestendige wijken, maken en tekenen betrokken partijen samenwerkingsafspraken om in 2022 de eerste levensloopbestendigheid buurt/hofje/ straat te realiseren. Tevens worden er afspraken vastgelegd met betrokken partijen hoe de andere Lelystadse woonwijken te scoren op het

CONCEPT

	vastgestelde kader levensloopbestendigheid en hoe en bij wie de acties die daaruit voortvloeien te beleggen. Hiervoor maken partijen budgetten vrij. De gemeente is regievoerder. 2. Op basis van de normen en richtlijnen (2021) voor doorgankelijkheid- en toegankelijkheid brengt Centrada de eigen woningvoorraad in kaart. 3. Implementeren wetgeving Inburgering die in januari 2022 van start gaat. 4. Bewustwordingscampagne Lang zult u wonen. Evaluatie: Onder andere wordt bekeken of al dan niet vrijwillige doorstroomadviseurs voor huurders en eigenaar-bewoners kunnen worden ingezet. Bestaande bewonersnetwerken kunnen hier bij worden betrokken. De HVOB kan hierbij, vanuit haar contacten, een faciliterende rol spelen.
4..3	Uitstroom uit maatschappelijke instellingen Vanuit Actieprogramma Weer Thuis is er een Bestuurlijk Akkoord vastgesteld. Dit Bestuurlijk Akkoord vormt de start van de regionale samenwerking in Flevoland rond de uit- en doorstroom van mensen in Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang. Dit Bestuurlijk Akkoord is aanleiding voor de gemeente Lelystad en Centrada om (her)nieuwde afspraken te maken met de organisaties waar cliënten uitstromen en de organisaties die zorgdragen voor de begeleiding vanaf het moment van uitstroming. Vragen als: wanneer is de uitstroom geslaagd? en hoe gaan we om met situaties wanneer de uitstroom niet slaagt? komen hier aan de orde. Ook de aantallen en criteria van de uitstroom is een onderdeel van de afspraken. De afspraken moeten leiden tot een (verbeterde) samenwerking voor de uitstroom van mensen vanuit zorginstelling en goede begeleiding door maatschappelijke (zorg) partijen vanaf de uitstroom. Indien nodig wordt het bestaande convenant 'Uitstroom Maatschappelijke Organisaties' hierop aangepast of opnieuw opgesteld, zodat het aansluit op het Bestuurlijk Akkoord en de (her)nieuwde afspraken.
4.c4	In 2021/ 2022 gaat de eerste pilot van start van Housing First. Op basis van het (nog te leveren) plan van aanpak worden afspraken gemaakt over wie welke rol en verantwoordelijkheid heeft. Centrada stelt 9 woningen beschikbaar (vanuit het aantal woningen dat beschikbaar is voor de uitstroom) voor mensen die intensief begeleid worden door de zorgpartijen die betrokken zijn bij dit project. De gemeente heeft de regie. Voorwaarden zijn helder alvorens de pilot van start gaat.
4.c5	Centrada en de gemeente hanteren een lijst van aangepaste woningen waarvoor een bijzondere vorm van toewijzing geldt (deze woningen zijn in casu gelabeld). Bij leegkomst van de aangepaste woning wordt door de gemeente gezocht naar een passende nieuwe bewoner. Als het langer dan één maand duurt voordat een nieuwe bewoner door de gemeente wordt aangedragen, zal de gemeente tot een maximum van 6 maanden de huurderving aan Centrada vergoeden. Indien na 6 maanden nog geen nieuwe bewoner is aangedragen, overleggen de gemeente en Centrada over de kosten van onderhoud dan wel verwijdering van de woningaanpassing en wordt de woning op reguliere wijze aangeboden
4.c6	Zowel de gemeente als Centrada werken aan het creëren van geschikte woningen voor mensen met een zorgvraag. In 2021-2022 onderzoeken zij hoe hierin samen te werken aan heldere, duidelijke afspraken, die het voor de Lelystedeling (koper en huurder) helder maken waar zij recht op hebben. En waar de woningaanpassingen van bekostigd worden.

CONCEPT

Bijlage 1 Woningbouwprogramma Centrada (zie aparte bijlage)

CONCEPT

Bijlage II Verklarende lijst projecten en begrippen

Betere Buurt Bijdrage
Budget van €42.000 per jaar door Centrada beschikbaar gesteld voor zowel sociale als fysieke bewonersinitiatieven. Deze bijdrage is gericht op het betrekken van bewoners bij het verbeteren van de woonsituatie en woonomgeving evenals op het versterken van de sociale verbinding.

Bod op de Woonvisie
De jaarlijkse brief waarin woningcorporatie Centrada verwoordt hoe zij de volkshuisvestelijke opgave uit de Woonvisie 2016-2020 van de gemeente denkt te gaan vervullen. Het Bod wordt ook wel 'activiteitenoverzicht' genoemd of zoals in de Woningwet het 'overzicht van voorgenomen werkzaamheden'.

Buurthub
Gezamenlijk werken de gemeente, Centrada, Welzijn Lelystad en het Werkbedrijf aan het realiseren van de Buurthub als knooppunt in Lelystad-Oost, waar professionals en bewoners op laagdrempelige wijze bij elkaar kunnen komen en waar buurtgerichte initiatieven een plek kunnen vinden. De buurthub heeft als doel een bijdrage te leveren aan het proactief benaderen van bewoners, hen helpen met problemen en hen stimuleren tot betrokkenheid bij en een actieve bijdrage aan hun buurt. In 2022 wordt dit initiatief opgestart en doorontwikkeld om de doelen van IGLO en het volkshuisvestingsfonds zo goed mogelijk te ondersteunen.

Casusoverleg Woonoverlast
Zie Stedelijk Integraal Team

Gedragsaanwijzing
Bevoegdheid van de burgemeester om bewoners die ernstige en herhaaldelijke woonoverlast veroorzaken te sommeren hun gedrag te verbeteren op straffe van een boete. Dit heet ook wel ultimum remedium. De Beleidsregel Wet Aanpak Woonoverlast is per 20 april in de APV doorgevoerd. Implementatie van de wet loopt via het casusoverleg Woonoverlast.

Housing First
Vorm van wonen met intensieve ambulante begeleiding , bedoeld voor dak-en thuislozen met een meervoudige problematiek. De toewijzing van een woning is de start van het begeleidingstraject, met als doel zelfstandig wonen.

Huur betalen uit de uitkering
Pilot waarbij huur van een huurder die een uitkering ontvangt en huurbetalingsproblemen heeft, een paar dagen nadat de uitkering binnen is op de rekening automatisch wordt afgeschreven.

Integrale aanpak Woonoverlast
Er loopt een integrale aanpak van woonoverlast in Lelystad, waarbij de gemeente samenwerkt met o.a. Centrada, de politie, sociaal wijkteam en de GGD. Als buurtbemiddeling, informeren en waarschuwen en bewonersacties niet meer helpt, zetten de gemeente en Centrada handhavende instrumenten in. In het uiterste geval wordt de huurovereenkomst beëindigd en de woning ontruimd. Maar daarvoor wordt gekeken of een vrijwillige gedragsaanwijzing mogelijk is. In het geval van vervuiling van de woonomgeving kan dat bijvoorbeeld door opruimactie van buurtbewoners.

Centrada stemt de casus af met de gemeente (PGA of via Openbare orde en veiligheid). Centrada kan de burgemeester verzoeken om een waarschuwing te sturen op grond van artikel 2:79 van de APV (inzet Wet Aanpak Woonoverlast).

CONCEPT

Integrale Gebiedsaanpak Lelystad Oost (IGLO)
Lelystad Oost behoort tot 1 van de 16 kwetsbare stedelijke gebieden in Nederland en staat daarmee hoog op de agenda van zowel de lokale als landelijke politiek. In 2020 -2021 is een impactanalyse uitgevoerd op Lelystad Oost. Hiertoe zijn er verschillende doorrekeningen gemaakt welke ingrepen nodig zijn om dit stadsdeel weer op te trekken tot het gemiddelde niveau en welk budget daar voor nodig is. Ongeacht het budget dat nodig is, maar wel het urgentiebesef bij de betrokken partijen dat er wat moet gebeuren, is het programma IGLO gestart.

Onder het motto: dicht de kloof, zorg ervoor dat deze achterstandsgebieden niet verder achterop raken en het zou niet moeten uitmaken waar je wieg staat, willen we gezamenlijk voor de gebieden die dat nodig hebben in Lelystad Oost de achterstanden inhalen.

Kluswinkel
Hulp aan bewoners van zowel huur- als koopwoningen bij woning- en tuinonderhoud door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Het is een initiatief van de gemeente Lelystad, Centrada en het Werkbedrijf Lelystad.

Lang zult u wonen
Bewustwordingscampagne van de gemeente met als doel senioren bewust te maken van het feit dat zij langer zelfstandig zullen blijven wonen en hen te stimuleren op tijd te beginnen met het veiliger en comfortabeler maken van hun woning door middel van aanpassingen.

Mensen maken de buurt.
Samenwerking van de gemeente met partners en organisaties die bewoners helpt om ideeën voor de verbetering van de leefbaarheid te verwezenlijken. Dat kan zowel fysieke als sociale maatregelen inhouden. De hulp betreft tips over samenwerking met andere bewoners, contact met de juiste personen of instanties, of een financiële ondersteuning.

Middenhuur
Middenhuurwoningen zijn vrije sectorwoningen met een huurprijs tussen €752 en ca.€1.050 per maand. (prijspeil 2021)

Oppluspakket
Pakket met maatregelen die Centrada in haar woningen aanbrengt, om bewoners te ondersteunen om langer zelfstandig in hun woning te kunnen blijven wonen.

Protocol voorkomen huisuitzetting
Procedure volgens welke de gemeente, Centrada en zorgorganisaties samenwerken om huisuitzetting te voorkomen. Hulp kan worden geboden door een traject via de schuldhulpverlening of de (bemoei)zorg te realiseren, indien dit nodig blijkt te zijn voor de huurder(s).

Slaagkans
De slaagkans is het aantal verhuringen (zonder urgentie) in een jaar gedeeld door het aantal personen dat actief een woning zoekt in het betreffende jaar.

Stedelijk Integraal Team
Overleg waarbij alle relevante partijen in de gemeente met elkaar specifieke gevallen van woonoverlast bespreken en gezamenlijke actie in gang zetten en monitoren. Ook wel Casusoverleg Woonoverlast genoemd.

Streefhuur
De streefhuur is de huurprijs die een woning krijgt bij een nieuwe verhuring en waar de huur voor zittende huurders naartoe beweegt via de reguliere huurverhoging. De streefhuur wordt bepaald door de kwaliteit van

CONCEPT

de woning (grootte, energie-index, uitrustingsniveau) in combinatie met de betaalbaarheid voor de doelgroep, door rekening te houden met de huurtoeslag en passend toewijzen.

Volkshuisvestingsfonds

Op 19 mei heeft de gemeente Lelystad in nauwe samenwerking met Centrada een aanvraag ingediend voor het volkshuisvestingsfonds. Het doel van de aangevraagde subsidie is om in Lelystad Oost de onderhoudsachterstanden van particuliere woningen in te halen, te verduurzamen en de leefbaarheid en woonomgeving te verbeteren. Hierbij worden de eigenaar-bewoners intensief ondersteund en de wijk wordt aantrekkelijker om te blijven wonen én voor nieuwe bewoners. De toekenning van het fonds voor de wijken, is een enorme impuls voor de kwaliteit en leefbaarheid!

Op 15 juli 2021 is er €39 miljoen euro toegekend aan de gemeente Lelystad om de ingediende plannen voor Lelystad Oost (Zuiderzeewijk, Atolwijk, Boswijk, Waterwijk) aan te pakken. Centrada heeft de gemeente ondersteund bij het indienen van de aanvraag.

2022 staat in het teken van het toetsen van de aannames uit de ingediende plannen te toetsen, oftewel concrete plannen te maken met bewoners, partner organisaties etc., zodat binnen 10 jaar tijd de plannen uitgevoerd worden. Gezien de reikwijdte van het project is dit een gezamenlijke inspanning.

VoorzieningenWijzer.

De VoorzieningenWijzer helpt mensen geld te besparen door optimaal gebruik te maken van toeslagen en kritisch te kijken naar bijvoorbeeld de zorgverzekering en het energiecontract. Centrada heeft adviesgesprekken ingekocht met een onafhankelijke expert waar bepaalde bewoners gratis gebruik van kunnen maken. De eerste resultaten zijn een besparing van gemiddeld € 500,- per jaar per huishouden. De VoorzieningenWijzer kan ondersteunend zijn aan reeds lopende interventies binnen Lelystad.

Vroeg er op af

Preventieve hulp aan risicohuishoudens voor wat betreft het betaling van de huur. Centrada brengt hierbij in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld welke huishoudens een hoog risico op financiële problemen lopen. Op basis hiervan wordt hulp aangeboden om bestaande problemen vroegtijdig op te lossen en ernstige schuldsituaties te voorkomen.

Weer thuis

De gemeente Lelystad werkt samen met Centrada aan het actieprogramma ‘Weer thuis’ in de provincie Flevoland. Het programma moet leiden tot een (verbeterde) samenwerking in Flevoland tussen gemeentes, zorgorganisaties en corporaties voor de uitstroom van mensen vanuit een beschermde woonvorm.

WMO en woningaanpassing

Het is niet altijd duidelijk welke woningaanpassingen -en het eventueel op termijn weer ongedaan maken ervan- worden gefinancierd uit het Wmo-budget en welke ten laste van de corporatie of de bewoner komen. Ook kan Centrada tijdens nieuwbouw- en renovatieprojecten mogelijk collectief Wmo-voorzieningen aanbrengen, welke universeel zijn en door elke toekomstige bewoner met een zorgvraag gebruikt kunnen worden. Duidelijk vastgelegde afspraken versnellen de procedures en besparen geld. De besparing van het Wmo-budget kan hierbij ingezet worden om het bouwen van een zorggeschikte woning goedkoper te maken. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een lagere grondprijs voor een zorggeschikte woning of toepassen van een lagere parkeernorm.

55 woningen Uitstroom uit beschermd wonen

Het gaat hierom alle uitstroom, waarbij een cliënt die woonachtig is bij een maatschappelijke organisatie (o.a. beschermd wonen, maatschappelijke opvang, Wlz-instelling, detentie) of voorkomen wordt dat deze instroomt bij een maatschappelijke organisatie (bijv. pilot Housing First) en in een woning van Centrada gaat wonen. .

CONCEPT