161047049

PRESTATIEAFSPRAKEN 2017-2020

Gemeente Lelystad, Harmonisch Wonen en huurdersorganisatie Harmonisch Wonen

gemeente Lelystad

harmonisch wonen

huurdersorganisatie Harmonisch Wonen

Prestatieafspraken 2017-2020

Gemeente Lelystad, Harmonisch Wonen en huurdersorganisatie Harmonisch Wonen

harmonisch wonen

gemeente Lelystad

Huurdersorganisatie Harmonisch Wonen

Woord vooraf

Voor u liggen de 'Prestatieafspraken 2017-2020 gemeente Lelystad, Harmonisch Wonen en Huurdersorganisatie Harmonisch Wonen'. Dit is de derde keer dat gemeente Lelystad en Harmonisch Wonen samen afspraken maken, maar de eerste keer dat dit gebeurt in een driehoeksovereenkomst tezamen met de Huurdersorganisatie Harmonisch Wonen, conform de Woningwet 2015

In juni 2016 heeft de Lelystadse gemeenteraad de nieuwe 'Woonvisie Lelystad 2016-2020, samen aan de slag' vastgesteld. In deze woonvisie is het woonbeleid voor de komende vijf jaar vastgelegd. Iets eerder in de tijd heeft Harmonisch Wonen haar beleid uitgestippeld in haar Beleidsplan 2014-2018. Harmonisch Wonen heeft in juni 2016 een bod op de Woonvisie uitgebracht. Op 16 september 2016 heeft de gemeente per brief gereageerd op dit bod. De prestatieafspraken zijn een uitwerking van deze vier documenten.

Harmonisch Wonen is ontstaan vanuit zelforganisatie van burgers. Daardoor heeft zij een bijzondere positie op de woningmarkt. De gemeente Lelystad onderschrijft, waardeert en respecteert deze bijzondere positie zoals verwoord in het beleidsplan 2014-2018 van Harmonisch Wonen.

Deze Prestatieafspraken komen voort uit het gezamenlijk doel van de gemeente Lelystad, Harmonisch Wonen en de huurdersorganisatie van Harmonisch Wonen: het bevorderen van goed en betaalbaar wonen in prettige en gewilde woonwijken.
De Prestatieafspraken vormen het kader voor de komende vier jaar. Elk jaar wordt aan de hand van de Indicatieve Bestedingsruimte van Woningcorporaties besproken in een bestuurlijk overleg of er aanleiding is het kader bij te stellen.

Inhoud

1.Algemeen 5
2. Woonruimteverdeling 8
3. Betaalbaarheid 9
4. Woningvoorraad 11
5. Duurzaamheid en energie 13
6. Wonen, welzijn en zorg 14
7. Stedelijke Vernieuwing en Leefbaarheid 16
Ondertekening 17
Bijlage 1 Toelichting berekeningswijze sociale grondprijs 18
Begrippenlijst 19

De ondergetekenden,

de gemeente Lelystad, gevestigd te Lelystad, kantoorhoudende Stadhuisplein 2 te Lelystad, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door, de heer J.A. Fackeldey, wethouder Financiën, Economie en Wonen van de gemeente Lelystad, handelende ter uitvoering van het besluit 'Prestatieafspraken 2017-2020 gemeente Lelystad – Harmonisch Wonen – Huurdersorganisatie Harmonisch Wonen' nummer 160015499 dd. 25 oktober 2016, van het college van de gemeente Lelystad, hierna te noemen 'de gemeente'.

en

De stichting: Harmonisch Wonen, gevestigd te Lelystad, kantoorhoudende Rivierenlaan 230 te Lelystad, handelende onder de naam Harmonisch Wonen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.W.M. Matthijssen, directeur-bestuurder, hierna te noemen: 'Harmonisch Wonen'.

en

De huurderorganisatie: Huurdersorganisatie Harmonisch Wonen, vertegenwoordigd door mevrouw J. Reesinck

komen het volgende overeen:

1. Algemeen

1.1. Partijen

Op 1 januari 2016 telde Lelystad 76.815 inwoners. De woningvoorraad bestaat uit ongeveer 32.000 woningen waarvan circa 66 % uit koopwoningen bestaat. De overige 34 % bestaat uit huurwoningen (28% sociale huur, 6% particuliere huur). Een beperkt deel, namelijk 211 woningen, is bezit van Harmonisch Wonen.

De gemeente voert de regie over de uitvoering van het woonbeleid zoals vastgelegd in de woonvisie. Bij de uitvoering van het woonbeleid is Harmonisch Wonen, als woningcorporatie en toegelaten instelling in de stad en vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid, een van de partners. Sinds de Woningwet 2015 van kracht is, is de rol van de huurders in het proces om te komen tot prestatieafspraken bij wet vastgelegd. Gemeente Lelystad, Harmonisch Wonen en de Huurdersorganisatie Harmonisch Wonen zijn partners met ieder hun eigen verantwoordelijkheid.

Harmonisch Wonen heeft als missie een professionele aanbieder te zijn van wonen en woondiensten, vooral voor mensen die op de sociale huursector zijn aangewezen, waarbij *harmonisch wonen* leidraad is.

Harmonisch wonen omvat een aantal aspecten:

1. Wonen in harmonie met de natuurwetten.
   a. De regelmatige beoefening van de Transcendente Meditatietechniek (TM)[1] versterkt het leven in harmonie met de natuurwetten. Daarom bieden we huisvesting aan (groepen van) mensen die TM beoefenen.
   b. Wonen in een *Vedisch ontworpen* woning versterkt het leven in harmonie met de natuurwetten.
2. Wonen in harmonische relatie met de omgeving; daaronder valt:
   a. goed samenleven in de buurt (sociaal beheer),
   b. fysiek beheer in harmonie met milieu en gezondheid (duurzaam en gezond bouwen).
3. Werken in harmonische relatie met de omgeving. Hieronder verstaan we dat:
   a. we de klant als leidraad nemen,
   b. we zelf duurzaam ondernemen.
   c. Een bedrijfscultuur die ruimte laat voor ontplooiing van de medewerkers
   d. het creëren van buurtgebonden werkgelegenheid.

De afspraken gaan uit van vertrouwen en samenwerking (samen optrekken). De voortgang van de afspraken worden periodiek, minimaal eens per jaar, besproken en zo nodig bijgesteld. Partijen leggen verantwoordelijkheid aan elkaar af en zoeken samen naar oplossingen daar waar afspraken niet nagekomen zijn of kunnen worden.

1.2. Looptijd van de afspraken, evaluatie en monitoring

Looptijd van de afspraken
Deze prestatieafspraken hebben betrekking op de periode 2017 tot 2020. De afspraken gelden vanaf 1 januari 2017 en eindigen op 31 december 2020. Alle eerdere prestatieafspraken komen hiermee te vervallen.

Er vindt jaarlijks een bestuurlijk overleg plaats over deze prestatieafspraken. Dit bestuurlijk overleg wordt voorbereid in een ambtelijke werkgroep waar alle drie de partijen deel van uitmaken. . De uitkomsten van het bestuurlijk overleg leidt mogelijk tot concretisering of bijstelling van de afspraken. De indicatieve bestedingsruimte van woningcorporaties wordt hier bij betrokken. Deze eventuele nieuwe afspraken worden vastgelegd in het verslag van het bestuurlijk overleg. Elke partij mag, als zij daar aanleiding voor zien, om een extra bestuurlijk overleg vragen.

Evaluatie en monitoring
Jaarlijks wordt voor 1 april gerapporteerd wat de stand van zaken is van de uitvoering van de prestatieafspraken aan het eind van het voorgaande jaar. De eerste voortgangsrapportage is uiterlijk gereed op 1 april 2018 en rapporteert over het jaar 2017. Deze rapportage wordt voorbereid door de ambtelijke werkgroep en besproken in het bestuurlijk overleg dat jaarlijks plaatsvindt in april/mei. In 2020 worden er nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor de periode daarna. Deze zijn uiterlijk 15 december 2020 gereed.

1.3. Onderwerpen

In deze prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over:

1. Woonruimteverdeling
2. Betaalbaarheid
3. Woningvoorraad
4. Duurzaamheid en energie
5. Wonen, welzijn en zorg
6. Stedelijke vernieuwing en leefbaarheid

1.4. Geschillenregeling

Mochten in de contractperiode prestaties niet kunnen worden nagekomen of prestaties niet kunnen worden gehaald, dan wordt in onderling overleg een passende oplossing gezocht, zo nodig op bestuurlijk niveau.

Als alle drie de partijen het er over eens zijn dat er goede redenen zijn om af te wijken van een onderdeel van deze prestatieafspraken dan wordt deze in onderling overleg aangepast en vastgelegd.

In de Woningwet 2015 is bepaald dat geschillen die niet kunnen worden opgelost aan de minister kunnen worden voorgelegd. Alle drie de partijen spreken af al het mogelijke te zullen doen om er in onderling overleg uit te komen en deze mogelijkheid alleen als optie te overwegen nadat alle partijen in de gelegenheid zijn gesteld om tot een vergelijk te komen.

De stap naar de minister wordt niet genomen eerst nadat dit is overlegd met de overige partijen.

2. Woonruimteverdeling

Harmonisch Wonen heeft een specifieke identiteit, ontleend aan het huisvesten van met name de doelgroep van beoefenaren van de Transcedente Meditatietechniek. Ook in de komende periode wordt deze identiteit en daarmee voor een groot deel de leefstijl in het Sidhadorp gewaarborgd door inzet van toelatingsbeleid. Belanghebbenden geven aan dat dit de kernkwaliteit en het bestaansrecht van Harmonisch Wonen is
De uitvoering van de woonruimteverdeling gebeurt door Harmonisch Wonen. Over het beleid en de regels ten aanzien van de woonruimteverdeling worden afspraken gemaakt en bewaakt in het Bestuurlijk Overleg tussen gemeente en Harmonisch Wonen.
Wijzigingen in het woonruimteverdeelbeleid en regelgeving worden door Harmonisch Wonen in overleg met de gemeente en de huurdersorganisatie doorgevoerd. Harmonisch Wonen heeft contractvrijheid en selecteert woningzoekenden binnen de door wetgeving gestelde kaders. Harmonisch Wonen houdt verder nauw contact over de wachttijden met partijen die invloed hebben op de aanwas van gegadigden.

2.1	De woonruimte die beschikbaar komt, wordt verdeeld via het zogenaamde optiemodel. Harmonisch Wonen onderzoekt de invoering van het aanbodmodel onder meer om de transparantie voor de woningzoekenden te verhogen. De spelregels van het woonruimteverdeelsysteem zijn vastgelegd in de 'woningaanbiedingsnormen 2016'. Deze worden per jaar geactualiseerd. Op het moment dat gemeente Lelystad een huisvestingsverordening overweegt in te voeren, wordt de wijze van woonruimteverdeling opnieuw tegen het licht gehouden en eventueel gewijzigd. In het proces om te komen tot een huisvestingsverordening worden Harmonisch Wonen en de huurdersorganisatie van Harmonisch Wonen nauw betrokken.
2.2	Harmonisch Wonen past de wachttijdsystematiek aan met toekenning van een nader te bepalen aantal extra telmaanden voor mantelzorgers* of -ontvangers.
2.3	Partijen stellen zich ten doel de gemiddelde actieve wachttijd voor alle doelgroepen beperkt te houden tussen de 6 maanden en anderhalf jaar.
2.4	Om woningen zo eerlijk en transparant mogelijk te verdelen wordt maandelijks online op de website en in het bewonersblad gepubliceerd welke woningen zijn verhuurd en hoe lang de wachttijd is geweest. Harmonisch Wonen werkt aan een e-mail berichtgeving aan alle ingeschreven woningzoekenden.
2.5	Harmonisch Wonen kent urgentie toe volgens het reglement" Aanvragen urgentie voor het verkrijgen van woonruimte 2008". Partijen spreken af dat de wachttijd voor woningzoekenden met "absolute" urgentie maximaal drie maanden is. Vanwege de beperkte woningvoorraad van Harmonisch Wonen kan het voorkomen dat in een bepaalde periode geen geschikte woningen vrijkomen. In deze gevallen wordt er een passende oplossing gezocht, waar nodig worden hier andere partijen bij betrokken.
2.6	Harmonisch Wonen stelt per jaar voldoende woningen beschikbaar voor het huisvesten van vergunninghouders binnen de gemeentelijke taakstelling huisvesting vergunninghouders. Het huisvesten van vergunninghouders gebeurt naar rato van het aantal sociale huurwoningen in bezit ten opzichte van het totaal aantal sociale huurwoningen (van toegelaten instellingen) in Lelystad. Dit betekent dat Harmonisch Wonen op dit moment ca 2,5% van het aantal in Lelystad te huisvesten vergunninghouders huisvest.
2.7	Jaarlijks verstrekt Harmonisch Wonen een verhuurrapportage. In deze rapportage wordt gerapporteerd over het aantal woningzoekenden, de typering van de woningzoekenden, het aantal toewijzingen en urgenties en de wachttijden per doelgroep.

3. Betaalbaarheid

Het werken voor mensen, die op de sociale huursector zijn aangewezen betekent dat beheersen van de woonlasten belangrijk is. Harmonisch Wonen stuurt op het beheersbaar houden van de woonlasten.

Met het hanteren van een huur-inkomentabel zorgt Harmonisch Wonen er voor dat woningzoekenden terecht komen in, gezien hun inkomen, betaalbare huurwoningen; hierbij gelden de wettelijke bepalingen ten aanzien van Passend Toewijzen (onderdeel van de Woningwet) als uitgangspunt.

3.1	Harmonisch Wonen monitort de effecten van het passend toewijzen en rapporteert jaarlijks aan de gemeente: a. het aantal afgewezen woningzoekenden per inkomenscategorie dat niet in aanmerking kwam voor een woning vanwege een te hoog (midden)inkomen. b. De omvang van het woningaanbod onder de aftoppingsgrenzen en tussen de aftoppingsgrens en huurgrens per categorie woningzoekenden. Dit gebeurt in de vorm van een huur-inkomentabel van het totale bezit van de huur na mutatie en tevens van de realisatie van het afgelopen jaar.
3.2	Indien de huurder aan Harmonisch Wonen een verklaring van verstrekking van de langdurigheidstoeslag, uitgegeven door de gemeente in het kader van het armoedebeleid overlegt, past Harmonisch Wonen de jaarlijkse huurverhoging als volgt aan: Is de huur hoger dan de betreffende aftoppingsgrens, dan bevriest Harmonisch Wonen de huur
3.3	Gemeente draagt bij aan de betaalbaarheid van sociale huurwoningen door voor de grondprijs tbv sociale huur laag te houden.
3.4	Harmonisch Wonen streeft er naar de slaagkansen van de primaire en secundaire doelgroep gelijk te houden. In dit verband onderzoekt Harmonisch Wonen de afschaffing van de strikte huur-inkomen tabel en de invoering van een twee huren beleid.
3.5	De gemeente gaat in 2017 onderzoek doen naar een eventueel op te richten woonlastenfonds. Graag betrekt zij de corporaties hierbij. Er wordt vooral gekeken naar huurders die langdurig in de bijstand zitten. Indien dit onderzoek de armoede binnen het bezit van Harmonisch Wonen onderscheidbaar in beeld brengt, draagt Harmonisch Wonen bij aan de kosten van het onderzoek, naar rato van het aantal sociale huurwoningen in bezit ten opzichte van het totaal aantal sociale huurwoningen in de stad.
3.6	Harmonisch Wonen zet de eventueel te nemen duurzaamheidsmaatregelen (zie paragraaf Duurzaamheid en Energie) ook in om de woonlasten van huurders te verlagen.
3.7	Harmonisch Wonen zet in op het voorkomen van huurachterstanden bij haar huurders, middels haar eigen protocol preventieve maatregelen huisuitzettingen. Door deze preventieve aanpak wordt voorkomen dat huurachterstanden zodanig oplopen dat deze bij deurwaarders terecht komen en huisuitzetting volgt. Hierbij werkt Harmonisch Wonen zoveel mogelijk samen met externe partijen die de huurder kunnen ondersteunen, waaronder de Stichting Welzijn.
3.8	Harmonisch Wonen past de huursombenadering toe om de beprijzing van de verhuurde woningen meer in overeenstemming te brengen met de waarde van deze woningen.

3.9	De gemeente continueert de afspraak met het WSW tot een generieke achtervang bij door het WSW geborgde leningen van Harmonisch Wonen.

4. Woningvoorraad

Bij het vaststellen van de Woonvisie heeft de gemeenteraad ten aanzien van de voorraad sociale huurwoningen onder andere de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- kwaliteit, diversiteit en variatie toevoegen, met onder meer aandacht voor duurzaamheid, levensloopbestendigheid en goede toegankelijkheid voor doelgroepen;
- bij nieuwbouwprojecten blijft de verhouding 70/30 voor markt-sociaal het uitgangspunt
- sloop-nieuwbouw of verkoop van bezit door corporaties toe te staan (ook gerichte aan- en verkopen in situaties van gemengd bezit zijn mogelijk);
- over nieuwbouw in het sociale huursegment en sociale koopsegment prestatieafspraken te maken met corporaties (en huurdersorganisaties)
- ten aanzien van de bestaande stad niet te streven naar aanpassing van het huidige aandeel sociale huurwoningen in de bestaande (grotendeels afgebouwde) woonwijken.

Harmonisch Wonen staat voor de ontwikkeling van gezonde en prettige woningen in leefbare buurten voor die groepen mensen die aangewezen zijn op de sociale huursector om hun huisvesting te organiseren. Om een kwalitatieve aanvulling te zijn in de woningmarkt vult Harmonisch Wonen dit in met Vedische bouw, bij voorrang binnen het initiatief in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap van de Stichting Vredeswijk. Zij ontwikkelt een woonwijk gemengd met huur, koop en voorzieningen.

4.1	Harmonisch Wonen houdt woningen beschikbaar voor de verkoop in de prijsklasse onder de €150.000,- k.k. Daartoe zijn ca 50 woningen aangewezen en gelabeld. De woningen zijn naar keus te huur of te koop. De minimum kernvoorraad van Harmonisch Wonen bedraagt daarbij circa 210 woningen.
4.2	In de periode 2017-2020 levert Harmonisch Wonen 20 nieuwe sociale huur woningen op gebouwd onder Vedische architectuur en op voorwaarde dat de marktvraag van te voren is aangetoond. De prioriteit ligt bij het bouwen van seniorenwoningen en bij realisatie binnen de "Vredeswijk". Indien de "Vredeswijk" niet vóór 2018 in de verkoop gaat, treedt Harmonisch Wonen in overleg met de gemeente voor een alternatieve uitwerking. De gemeente spant zich mede in om hiertoe locaties beschikbaar te stellen en werkt mee in de ontwikkeling van deze locaties, voor wat betreft het stedenbouwkundig ontwerp en de inrichting van het openbaar gebied. Voor wat betreft het parkeren maken partijen afspraken die in overeenstemming zijn met de financiële mogelijkheden
4.3	Voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen geldt de volgende kavelprijs: - Eengezinswoningen: € 19.421,- inclusief btw - Meergezinswoningen: € 15.080,- inclusief btw De prijzen zijn tot stand gekomen door toepassing van een gewogen comparatieve methode met corporatiewoningen in omliggende gemeenten, met de daar gehanteerde grondprijzen en de relatieve WOZ-waarde van het bezit. Hierbij gelden de volgende voorwaarden: - De prijsstelling van een meergezinswoning is gebaseerd op afgerond 78% van de prijsstelling van een eengezinswoning. - Deze prijzen zijn vast vanaf 1 januari 2017 en gelden gedurende de looptijd van de woonvisie (tot en met 2020), met dien verstande dat, vanaf 1-1-2018 en steeds per 1 januari van ieder volgend jaar, een indexering gelijk aan de CPI (als vastgesteld door het CBS) van het voorgaande jaar mag worden toegepast. - De gemeente draagt er zorg voor dat de kavels op de datum van overdracht een woonbestemming hebben in het bestemmingsplan. - Bij eengezinswoningen legt de corporatie voor haar rekening één parkeerplaats per woning aan. Bij meergezinswoningen is dit voor rekening van de gemeente. Per project wordt nader bezien of dit de juiste uitgangspunten zijn en kan er anders worden overeengekomen. Zie bijlage 1
4.4.	Wanneer zich initiatieven aandienen met betrekking tot de vorming van wooncoöperaties of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, zullen gemeente, Harmonisch Wonen en haar huurdersorganisatie afspraken maken over de concrete ondersteuning van deze initiatieven.

5. Duurzaamheid en energie

De gemeente heeft haar ambities ten aanzien van duurzaamheid vastgelegd in de begin 2016 door de gemeenteraad vastgestelde Kadernota Duurzaamheid: De duurzaamheidsagenda Lelystad; een nieuw ontwikkelingsperspectief voor een leefbare stad.
Op 9 februari 2016 heeft de gemeenteraad de kadernota Duurzaamheid vastgesteld, in navolging van deze kaderstelling is ook een gemeentelijk Uitvoeringsplan Duurzaamheid voor de komende jaren opgesteld. Een belangrijk actiepunt uit de kadernota is het inzetten op verduurzaming (verdere energiebesparing als ook op een toename van hernieuwbare energie) in de gebouwde omgeving. Voorliggende prestatieafspraken sluiten aan op het gemeentelijke Uitvoeringplan Duurzaamheid, speerpunt "Energie".

Harmonisch Wonen heeft haar ambities vastgelegd in haar Beleidsplan 2014-2018.
Daaronder valt het aanbieden van zonnepanelen aan huurders, het verbeteren van de energetische kwaliteit van de woningen. De afgelopen jaren is hier al een deel van gerealiseerd waardoor de afspraken uit het energieconvenant 2020 al zijn gehaald.
In 2016 is deze ambitie uitgebreid met het voornemen tot het doen van onderzoek naar het energieneutraal maken van (een groot deel van) de voorraad.

5.1	Harmonisch Wonen brengt in beeld wat de kosten en mogelijkheden zijn van het energieneutraal maken van de 165 houtskeletbouwwoningen (ca 75% van de voorraad). Mocht dit in de komende periode vervroegd leiden tot renovatie, dan treden we in overleg met de gemeente om onderhoudsprogramma's af te stemmen. Dit zou kunnen leiden tot het gefaseerd uitvoeren van de werkzaamheden. Zowel met betrekking tot het realiseren van Nul Op de Meter renovaties en het betaalbaar houden van woningen wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn af te koppelen van stadverwarming ("full-electric"). Harmonisch Wonen treedt hierover in overleg met de gemeente en de NUON als leverancier van de stadsverwarming. Daarbij vindt afstemming plaats over de gemeentelijke ambities met betrekking tot warmtenetten.
5.2	Harmonisch Wonen heeft ook in de bedrijfsvoering oog voor duurzaamheid door de onderhoudsprogramma's aan te passen aan de gezondheid in en om de woning het gaat bijvoorbeeld om het gebruik van niet-toxische, zoveel mogelijk natuurlijke materialen, verbetering van de luchtkwaliteit in de woning. Bij reparatieonderhoud kiest Harmonisch Wonen voor minder milieubelastende materialen. Naar aanleiding van jaarplannen overlegt de huurdersorganisatie met Harmonisch Wonen over de uitwerking hiervan.
5.3	Harmonisch Wonen stimuleert duurzaam gedrag bij haar huurders door (minimaal jaarlijkse) publicaties in haar nieuwsbrief en op de website en incidenteel met workshops voor bewoners.

6. Wonen, welzijn en zorg

De gemeente heeft in het "Beleidsplan Wonen, Welzijn en Zorg in Lelystad 2016-2020" kaders geformuleerd voor de opgaven binnen dit beleidsterrein. In het beleidsplan is geconstateerd dat er nog geen goed zicht is op het beschikbare aanbod van wonen met zorg en op de (toekomstige ontwikkeling van) de vraag naar de verschillende woonvormen.
Daarom rondt de gemeente eind 2016 een onderzoek af naar de huisvestingsbehoefte van de bijzondere doelgroepen, waaronder kwetsbare jongeren, ouderen, gehandicapten etc.

De beschikbaarheid van zorg in het werkgebied van Harmonisch Wonen, is goed gedekt door de aanwezige zorgorganisaties. Harmonisch Wonen blijft dit monitoren door periodiek overleg met gemeente en zorgorganisaties. Er is echter wel een tekort aan geschikte woningen. Harmonisch Wonen zet zich in het aantal woningen geschikt voor zorgbehoevenden te vergroten door renovatie en nieuwbouw.

De afspraken **6.3**. en **6.4** worden geactiveerd na het initiatief van bewoners of een zorgpartij en worden in dat geval nader onderzocht door Harmonisch Wonen.

6.1	Harmonisch Wonen werkt mee aan het aanpassen van woningen op verzoek van een zittende bewoner die een aanpassing behoeft. Bij nieuwbouw en renovatie voor 55-plussers en andere specifieke doelgroepen treden gemeenten en Harmonisch Wonen in overleg over het aanbrengen van voorzieningen betreffende de toegankelijkheid van woongebouwen, het uitrustingsniveau van woningen en de stalling van scootmobiels.
6.2	Harmonisch Wonen heeft twee "nultreden"-woningen die geschikt zijn om op te waarderen tot de woonkeurnorm. In het kader van groot onderhoud aan badkamers en toiletten zijn de woningen in 2015 en 2016 deels aangepast. De opwaardering wordt voltooid in overleg met de bewoner of bij mutatie.
6.3	Harmonisch Wonen signaleert binnen haar eigen doelgroep een toenemende behoefte aan beschut wonen. Harmonisch Wonen wil zelf actief zijn in het realiseren van woningen voor mensen met een beperking en brengt graag eventuele nieuwbouw in om in samenwerking met een zorginstelling te onderzoeken of er een vorm van beschut wonen voor ouderen wenselijk en mogelijk is. Daarnaast brengt Harmonisch Wonen graag het "hofje", gelegen aan de Rivierenlaan 250-286, in met als doel te onderzoeken of er behoefte is en mogelijkheden zijn om voor de TM doelgroep hier een vorm van "beschut wonen" te realiseren. Harmonisch Wonen betrekt de hoofdaannemer in het gebied waarin het bezit van Harmonisch Wonen ligt, hier bij. Op initiatief van bewoners of een zorgpartij kunnen ook andere mogelijkheden met betrekking tot het beschermd en beschut wonen onderzocht worden.
6.4	Harmonisch Wonen is bereid in het bestaande bezit te kijken naar mogelijkheden voor de huisvesting van kwetsbare jongeren. Harmonisch Wonen heeft vier kleinschalige blokken met 5 à 6 zelfstandige jongerenwoningen per blok en is bereid in samenwerking met een andere partij te onderzoeken of een vorm van beschut wonen voor jongeren uit de TM doelgroep wenselijk dan wel haalbaar is op één van deze locaties. Harmonisch Wonen betrekt hierbij de hoofdaannemer in het gebied waarin het bezit van Harmonisch Wonen ligt.

6.5	De gemeente Lelystad stelt een 'verordening blijverslening' vast. Hiermee worden eigenaar-bewoners in staat gesteld aanpassingen aan hun woning te doen waardoor het mogelijk wordt om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Met als voordeel dat er minder snel een beroep gedaan wordt op een sociale huurwoning.

7. Stedelijke Vernieuwing en Leefbaarheid

De gemeente stimuleert de actieve betrokkenheid van de bewoners bij hun directe woon- en leefomgeving in de 70-er en 80-er jaren wijken van Lelystad. Hiermee wordt een kwaliteitsimpuls beoogd van de woon- en leefomgeving door een combinatie van fysieke ingrepen in de openbare ruimte en een gedegen aanpak van de sociale problemen.
Onder de noemer 'Mensen Maken de buurt' zijn diverse kleinschalige projecten opgezet, waarin bewoners actief betrokken zijn in met name beheer en onderhoud.

Met de subsidie Stedelijke vernieuwing op Uitnodiging worden bewoners uitgenodigd om initiatieven te starten die bijdragen aan de leefbaarheid in hun eigen buurt of wijk. De initiatiefnemer blijft zelf een actieve rol spelen en kan hij een financiële bijdrage voor activiteiten ontvangen.

Harmonisch Wonen en haar belanghebbenden zien voor de corporatie een actieve rol in het bevorderen van de leefbaarheid. Dit moet vooral een faciliterende zijn. Belanghebbenden zien geen taak voor de corporatie in het zelf organiseren van buurtactiviteiten, maar wel in het beschikbaar stellen van een participatiebudget. Op deze wijze wordt de verantwoordelijkheid gehouden waar deze hoort; bij de mensen zelf. Leefbaarheid kun je immers niet van boven opleggen, maar is iets wat de mensen onderling creëren. Harmonisch Wonen maakt werk van leefbaarheid, bijvoorbeeld door het beschikbaar stellen van gemeenschappelijke ruimte en, een actieve aanpak bij overlast en de inzet van vrijwilligers voor onderhoud van gezamenlijk groen.

7.1	Harmonisch Wonen zal adequaat onderhoud plegen aan het eigen bezit, inclusief het eigen groen met een openbaar karakter.
7.2	Gemeente zorgt voor adequaat onderhoud van het openbaar groen.
7.3	In geval van overlast zal Harmonisch Wonen door huurders bemiddelend en handhavend op te treden in goede samenwerking met andere maatschappelijke organisaties .
7.4	Harmonisch Wonen stelt maatschappelijk vastgoed ter beschikking om ontmoeting en welzijnsinitiatieven te faciliteren
7.5	Bij klachten en zelf gesignaleerde extreme situaties spreekt Harmonisch Wonen huurders aan die de beplanting of erfafscheiding verwaarlozen en zet hen aan te herstellen en/of te snoeien.
7.6	Gemeente en Harmonisch Wonen informeren elkaar tijdig over groot onderhoudsprogramma's.
7.7	Gemeente zet een bedrag van €471.000,- per jaar in voor de ondersteuning en uitvoering van een diversiteit voor kleinschalige en buurtgerichte projectactiviteiten onder de noemer 'Mensen maken de buurt'. Harmonisch Wonen overlegt eens per jaar met de gemeentelijke projectleider 'Mensen maken de Buurt' en de opzichter openbaar groen met als inzet de verbinding te maken tussen actieve bewoners die wat willen met het openbaar groen en de gemeente.
7.8	Harmonisch Wonen onderzoekt mogelijkheden om in samenwerking en/of aansluiting met de gemeentelijk "stedelijke vernieuwing op uitnodiging" bewonersinitiatieven te kunnen ondersteunen.

Ondertekening

Deze prestatieafspraken kunnen worden aangehaald als **"Prestatieafspraken 2017-2020 Gemeente Lelystad – Harmonisch Wonen – huurdersorganisatie Harmonisch Wonen"**.

De "prestatieafspraken 2017 Gemeente Lelystad – Harmonisch Wonen – Huurdersorganisatie Harmonisch Wonen" zijn van kracht met ingang van 1 januari 2017 en worden aangegaan voor een periode van vier jaar.

Aldus overeengekomen te Lelystad op

De gemeente Lelystad,

J. A. Fackeldey, wethouder Financiën, Economie en Wonen

Harmonisch Wonen

R. W. M. Matthijssen, directeur-bestuurder

Huurdersorganisatie Harmonisch Wonen,

J. Reesinck, voorzitter

A. M. Hink

Bijlage 1 Toelichting berekeningswijze sociale grondprijs

De huidige prijsstelling m2 sociale woningbouw gemeente Lelystad is gedateerd. In overleg met Centrada en Harmonisch Wonen is die prijsstelling m2 sociale woningbouw in het kader van de nieuwe prestatieafspraken geactualiseerd.

Een generieke residuele berekening is daarvoor niet te maken. Iedere locatie heeft zijn eigen eigenschappen zoals bijvoorbeeld reeds aan- of afwezige infrastructuur. Aan de andere kant de uitdaging te komen tot een eenduidige maar tegelijk ook eenvoudige systematiek die ook in de toekomst bruikbaar is.

Daarnaast is de huidige prijs in het gemeentelijke beleid beschreven als "per kavel" (van 145 m2). In de praktijk levert dit problemen op bij bijvoorbeeld gestapelde bouw, of andere bouwvormen. Om dit te voorkomen had het de voorkeur om een prijs "per eenheid" af te spreken, of een rekenwijze op te nemen voor gestapelde en/of samengestelde bouw (MGW).

Gewogen comparatieve methode:

De gehanteerde systematiek is gebaseerd op comparatieve methode. Daarin worden in dit geval prijsstellingen van andere omliggende gemeenten gebruikt om een beeld te krijgen van het lokale prijsniveau en vervolgens op basis daarvan conclusies te trekken en mogelijke aanpassingen te doen. In de huidige opgave is Lelystad vergeleken met de Flevolandse gemeenten Noordoostpolder, Almere, Dronten en Zeewolde. Omdat onderling lokale context van de genoemde gemeenten onderling verschilt werkt dat door in de prijsstelling. Om de absolute prijsvergelijking daarvoor zo veel mogelijk te corrigeren is de methode verbijzonderd. Door de absolute prijsvergelijking af te zetten tegen de gemiddelde WOZ waarde van het huurwoningcontingent en rekening te houden met exacte omvang in m2 in de verschillende gemeenten wordt de vergelijking gewogen en daarmee meer valide.

Zoals gezegd is de prijsstelling voor Lelystad afgeleid uit een vergelijking van de m2- prijs sociale woningbouw tussen de genoemde gemeenten in Flevoland, gecorrigeerd voor omvang en de gemiddelde WOZ waarde. Daarbij wordt de gemeente Zeewolde voor 50% in de berekening betrokken vanwege de sterk afwijkende lokale prijsstelling. De prijsstelling voor een meergezinswoning (MGW) wordt bepaald via een percentage van de prijsstelling van een eengezinswoning (EGW). Dat percentage is een gemiddelde van het percentage door de vergelijkende gemeenten wordt gehanteerd.

Op basis daarvan geldt voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen de volgende kavelprijs:
- Eengezinswoningen: € 19.421,- inclusief btw
- Meergezinswoningen: € 15.080,- inclusief btw

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
- De prijsstelling van een meergezinswoning is gebaseerd op afgerond 78% van de prijsstelling van een eengezinswoning.
- Deze prijzen zijn vast vanaf 1 januari 2017 en gelden gedurende de looptijd van woonvisie (tot en met 2020), met dien verstande dat, vanaf 1-1-2018 en steeds per 1 januari van ieder volgend jaar, een indexering gelijk aan de CPI (als vastgesteld door het CBS) van het voorgaande jaar mag worden toegepast.
- De gemeente draagt er zorg voor dat de kavels op de datum van overdracht een woonbestemming hebben in het bestemmingsplan.
- Bij eengezinswoningen legt de corporatie voor haar rekening één parkeerplaats per woning aan. Bij meergezinswoningen is dit voor rekening van de gemeente. Per project wordt nader bezien of dit de juiste uitgangspunten zijn en kan er anders worden overeengekomen.

Overzicht berekening:

	WOZ waarde sociale huurwoningen corporaties	Absolute grondprijs EGW	Relatieve grondprijs EGW obv WOZ incl BTW	
Lelystad	€ 108.641		€ 20.419	gewogen prijsstelling ex Zeewolde
			€ 18.424	gewogen prijsstelling incl Zeewolde
			€ 19.421	prijsstelling Zeewolde 50% meegenomen
Dronten	€ 121.640	€ 22.948	€ 20.495	
Zeewolde	€ 157.544	€ 18.422	€ 12.704	
Almere	€ 129.668	€ 25.000	€ 20.946	
Noordoostpolder	€ 111.602	€ 21.175	€ 20.613	

Begrippenlijst

- **Aftoppingsgrens**
  Begrip uit de huurtoeslag, die de grens van de huurprijs van een woning aangeeft waarboven de huurtoeslag verlaagd ofwel afgetopt wordt. In de praktijk zijn er twee verschillende aftoppingsgrenzen:
  - Lage aftoppingsgrens die geldt voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens tussen 23 en de AOW-gerechtigde leeftijd.
  - Hoge aftoppingsgrens die van toepassing is op huishoudens van 3 of meer personen. De grens geldt ook voor 2-persoonshuishoudens, als minstens 1 van de 2 ouder is dan de AOW-gerechtige leeftijd. En voor 2-persoonshuishoudens die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen.

- **Duurzaamheidslabel / energielabel**
  Dit label voor woningen geeft door middel van klassen A++ (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een woning is in vergelijking met soortgelijke woningen.

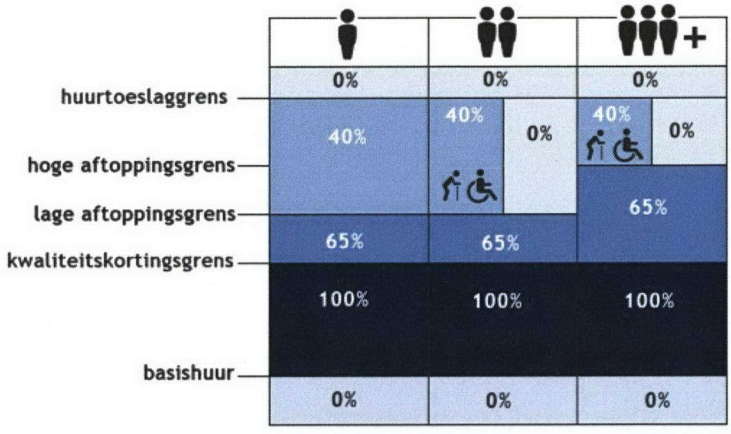
- **Energie neutrale woning/ Nul op de meter**
  Een woning waarbij met een normaal leefpatroon en een hoog comfortniveau over een jaar gemeten de som van het gebruik en het opwekken van energie nul of zelfs negatief is. De woning zelf levert dus uit duurzame bronnen minstens net zoveel energie op als uit het gas- en elektriciteitsnet wordt betrokken.

- **Hoofdaannemer (voor ondersteuning thuis):**
  Een door de gemeente gecontracteerde organisatie die verantwoordelijk is voor de organiseren van ondersteuning thuis voor inwoners in een bepaald stadsdeel.
  Er zijn in Lelystad twee hoofdaannemers gecontracteerd voor ondersteuning thuis:
  - Kwintes voor ondersteuning thuis in de stadsdelen Zuidoost en Zuidwest
  - Woonzorg Flevoland voor ondersteuning thuis in de stadsdelen Noordoost en Noordwest.

  En er zijn ook hoofdaannemers voor andere vormen van ondersteuning zoals dagbesteding.

- **Huursombenadering**
  Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die de woningcorporatie nu relatief goedkoop vindt krijgen een hogere huurverhoging dan woningen die nu al een goede prijs hebben. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van de huren van de corporatie (de huursom). De huursom mag dan bijvoorbeeld 1 of 2 procent meer stijgen dan inflatie. Bovendien stelt de overheid wel een maximum vast voor individuele woningen. Dit maximum kan afhangen van de huidige prijs. Woningen die nu relatief duur zijn krijgen zo een huurverhoging die niet meer is dan de inflatie, bij relatief goedkopere woningen kan dat hoger uitvallen. Op die manier kunnen corporaties meer sturen op de waarde en kwaliteit van de woning

- **Huurtoeslag**
  Een tegemoetkoming in de huurkosten die onder bepaalde voorwaarden verkregen kan worden als een woning wordt gehuurd. De hoogte van de huurtoeslag hangt af van leeftijd, het aantal gezinsleden, de huurprijs en het (gezamenlijke) inkomen. De belangrijkste voorwaarden om voor huurtoeslag in aanmerking te komen zijn:
- Je bent 18 jaar of ouder;
- Je huur is niet hoger dan de liberalisatiegrens / huurtoeslaggrens. Is de huur hoger, dan valt de huur onder een geliberaliseerd huurcontract en gelden andere regels
  Je voldoet aan de inkomenseisen die gesteld zijn voor het toekennen van huurtoeslag
- De woning die je huurt, is een zelfstandige woonruimte
- Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt hoe dan ook een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet ´basishuur´ of 'normhuur'. Over het deel van de huurprijs dat tussen de basishuur en de aftoppingsgrens valt is huurtoeslag mogelijk. Over het eerste stukje (tot de kwaliteitskortingsgrens) krijg je 100% toeslag, over het tweede stukje (tot de aftoppingsgrens) 65%. Ligt de huurprijs boven de aftoppingsgrens dan moet je een groot deel van de huurprijs zelf betalen.



- **Kernvoorraad**
  Sociale huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens.

- **Kwaliteitskortingsgrens**
  Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. De kwaliteitskortingsgrens is een harde grens in euro´s, die op 1 januari van ieder kalenderjaar wordt aangepast.

- **Levensloopbestendig**
  Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft.

- **Liberalisatiegrens**
  Voor woningen met een huurprijs onder deze grens is het voor zittende huurders mogelijk om in aanmerking voor huurtoeslag te komen.

- **Mantelzorger**
  De langdurige en onbetaalde zorg voor een chronisch zieke, gehandicapte of hulpbehoevende uit de omgeving. Gemeente Lelystad hanteert de volgende definitie voor een registratie van zorgvrager en mantelzorger:

  De zorgvrager:
  - U woont zelfstandig thuis in de gemeente Lelystad en u verblijft niet in een instelling;
  - Als zorgvrager kunt u één waardering aanvragen en daarbij verstrekt u de gegevens van uw mantelzorger.

  De mantelzorger:
  - U levert gemiddeld minimaal 8 uur per week zorg en doet dit langer dan 3 maanden;
  - De zorgtaken die u doet overstijgen de gebruikelijke zorg welke u in de aanvraag dient toe te lichten;
  - U levert de zorg onbetaald en niet vanuit een vrijwilligersorganisatie;
  - Per mantelzorger kan één waardering worden aangevraagd

- **Passend toewijzen**
  Woningcorporaties moeten vanaf 2016 bij het toewijzen van sociale huurwoningen voldoen aan de nieuwe passendheidsnorm. Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95 procent van de gevallen. Ze hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties. De norm geldt voor alle nieuwe verhuringen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terecht komen.

- **Primaire doelgroep**
  De primaire doelgroep is de groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.

- **Scheefwoners**
  Met scheefheid bedoelen we de situatie dat het inkomen van de bewoner niet overeenstemt met
  - de huurprijs van de woning waarin degene woont. Twee groepen "scheefwoners" worden onderscheiden:
  - Dure scheefwoner: huishouden dat wel tot de (primaire) doelgroep behoort, maar dat niet in de kernvoorraad woont.
  - Goedkope scheefwoner: huishouden dat niet behoort tot de (primaire) doelgroep, maar dat wel in de kernvoorraad woont.

- **Secundaire doelgroep**
  Groep in de samenleving bestaande uit huishoudens met een inkomen net boven de inkomensgrens van de primaire doelgroep. Deze groep kan gezien het inkomen zich in de praktijk moeilijk een koopwoning veroorloven. Aan de andere kant kunnen zij wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag.

- **Vedische bouw**
  Bouw gerealiseerd onder Vedische architectuur en stedenbouw, gecertificeerd als Maharishi Sthapatya Veda: Bouw volgens specifieke richtlijnen welke gezondheid en welbevinden van de gebruikers optimaal ondersteunt. Vedische bouw is een van de 40 benaderingen voor volkomen gezondheid en welbevinden. Daaronder bevinden zich ook bijvoorbeeld Yoga en Transcendente Meditatie.

- **Verhuurdersheffing**
  Een heffing die zich richt op verhuurders van huurwoningen in de gereguleerde sector. Hiermee worden huurwoningen bedoeld waarvan de huur lager is dan de grens voor de huurtoeslag (liberalisatiegrens). De heffing wordt berekend over de waarde van gereguleerde ofwel sociale huurwoningen en geldt voor verhuurders van meer dan tien huurwoningen.

- **Vredeswijk**
  Vredeswijk is een voorgenomen nieuwbouwproject van de Stichting Vredeswijk in collectief particulier opdrachtgeverschap. De Stichting Vredeswijk is in gesprek met de gemeente over de realisatie van een woonwijk in Campuszone Zuid. Harmonisch Wonen is door de Stichting Vredeswijk gevraagd de Sociale huurwoningen in het project af te nemen.

- **Woonruimteverdeling**
  Een stelsel van regels om huurwoningen in de sociale sector (woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens) te verdelen. Dergelijke regels zijn nodig als de vraag groter is dan het aanbod, terwijl de huurprijzen zijn gereguleerd.

m Verouden

180002541

Gemeente Lelystad
Ingekomen
02 JAN 2018
BLD
Kopie aan:

Addendum

bij de prestatieafspraken tussen Harmonisch Wonen, Huurdersorganisatie Harmonisch Wonen en de gemeente Lelystad

3. Betaalbaarheid

Toegevoegd worden de afspraken:

3.10	In de Woningwet is de mogelijkheid vastgelegd om bij huurders met een inkomen boven een vastgelegde grens de jaarlijkse huurverhoging te verhogen tot 4% boven de inflatie van het voorgaand jaar. Harmonisch Wonen zet de meeropbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging volledig in om een voorziening te vormen ten behoeve van extra energie-investeringen in nieuwbouw en/of bestaand bezit. De in deze voorziening gestorte bedragen worden ingezet binnen vijf jaar na storting.
3.11	Harmonisch Wonen zet de inkomensafhankelijke huurverhoging in om de doorstroming te bevorderen.
3.12	Harmonisch Wonen heeft een actief beleid in de richting van mensen met geldproblemen. Als verhuurder ondervindt Harmonisch Wonen dat op het moment dat er structureel huurachterstanden ontstaan. Om de huisvesting van deze mensen te waarborgen is een actief beleid om huisuitzetting te voorkomen nodig. De gemeente Lelystad ondersteunt deze mensen via de Stichting Welzijn, onder andere door schuldhulpverlening. Harmonisch Wonen verwijst mensen door naar het financiële spreekuur van MDF, Welzijn, IDO en Humanitas.

6. Wonen, welzijn en zorg

Aangepast (*in cursief*) wordt de afspraak

6.1	Harmonisch Wonen werkt mee aan het aanpassen van woningen op verzoek van een zittende bewoner die een aanpassing behoeft. Bij nieuwbouw en renovatie voor 55-plussers en andere specifieke doelgroepen treden gemeenten en Harmonisch Wonen in overleg over het aanbrengen van voorzieningen betreffende de toegankelijkheid van woongebouwen, het uitrustingsniveau van woningen en de stalling van scootmobiels. *De gemeente draagt binnen de kaders van het Wmo-beleid er aan bij dat bewoners zo lang mogelijk zelfstandig in hun woning kunnen blijven wonen.*

7. Stedelijke Vernieuwing en Leefbaarheid

Gewijzigd (*in cursief*) wordt de afspraak

7.2	Gemeente zorgt voor adequaat onderhoud van *de openbare ruimte*

Aangepast (*in cursief*) wordt de afspraak

7.3	In geval van overlast door huurders zal Harmonisch Wonen bemiddelend en handhavend op te treden in goede samenwerking met andere maatschappelijke organisaties. *Gemeente werkt volgens een ketenaanpak aan de bestrijding van woonoverlast en de daarmee samenhangende sociale problematiek. In de ketenaanpak wordt duidelijk welke instantie waar en wanneer betrokken is en wanneer bestuurlijke opschaling nodig is. De gemeente zal een wijziging van de APV doorvoeren om de burgemeester de bevoegdheid toe te kennen om bij ernstige en herhaaldelijke woonoverlast gedragsaanwijzingen op te leggen aan de overlastgever (ultimum remedium). Stichting Welzijn blijft in opdracht van de gemeente uitvoering geven aan buurtbemiddeling.*

Aldus ondertekend te 11-12 dd 2017

Namens Gemeente Lelystad

Namens harmonisch Wonen

Namens de huurdersorganisatie Harmonisch Wonen

harmonisch wonen

Gemeente Lelystad
t.a.v. het college van B&W
Postbus 91
8200 AB Lelystad

Lelystad, 19-6-2019
Betreft: bod 2019 op de Woonvisie

Geacht college,

In 2016 sloten wij voor de periode 2017-2020 prestatieafspraken met de gemeente Lelystad en de huurdersorganisatie Harmonisch Wonen. In 2017 en 2018 hebben we een addendum toegevoegd met enkele actualisaties. Ook in 2019 stellen wij voor actualisaties als addendum toe te voegen. Voorstellen hiertoe doen we in deze brief, als bod op de Woonvisie, aanvullend aan het eerder gedane bod.

Aanvulling/actualisatie op het bod:

1. In relatie tot paragraaf 4.1 van de Woonvisie: Goede en betaalbare woningen voor iedereen, hebben we onder punt 4.2 in de prestatieafspraken afspraken gemaakt tot de realisatie van 20 nieuwbouwwoningen tot 2020, onder voorwaarde dat de marktvraag van te voren voldoende is aangetoond. Daarbij staat de volgende zin: *"De prioriteit ligt bij het bouwen van seniorenwoningen en bij realisatie binnen de "Vredeswijk". Indien de "Vredeswijk" niet vóór 2018 in de verkoop gaat, treedt Harmonisch Wonen in overleg met de gemeente voor een alternatieve uitwerking.".* Deze zin is niet meer van toepassing. In lijn met ons bestuurlijk overleg van 11 april 2018 en inmiddels vastgelegd in ons "Beleidsplan 2019-2022", stellen we voor de zin te vervangen door de volgende zin: *"De prioriteit ligt bij het bouwen van seniorenwoningen en bij realisatie aanpalend aan het huidige bezit van Harmonisch Wonen, ter versterking van het "Sidhadorp"."*

Voor het overige hebben we geen voorstellen voor aanpassingen.

Hoogachtend,

Radbout Matthijssen
Directeur-bestuurder

ADRES Rivierenlaan 230, 8226 LH Lelystad
TELEFOON 0320-218077
E-MAIL info@harmonischwonen.nl
WWW www.harmonischwonen.nl
BANK NL62RABO 03376 77 085
HUUR NL28RABO 03376 83 808
KVK 41023459
BTW 006199703B01

harmonisch wonen

Gemeente Lelystad
t.a.v. het college van B&W
per e-mail via Grondman, MAM (Marian) <mam.grondman@lelystad.nl>
Postbus 91
8200 AB Lelystad

Lelystad, 30-6-2020
Betreft: bod 2020 op de Woonvisie

Geacht college,

In 2016 sloten wij voor de periode 2017-2020 prestatieafspraken met de gemeente Lelystad en de huurdersorganisatie Harmonisch Wonen. In 2017, 2018 en 2019 hebben we een addendum toegevoegd met enkele actualisaties. In 2020 hebben we geen actualisaties. We stellen voor de prestatieafspraken ongewijzigd met een jaar te verlengen.

Hoogachtend,

Radbout Matthijssen
Directeur-bestuurder

ADRES Rivierenlaan 230, 8226 LH Lelystad
TELEFOON 0320-218077
E-MAIL info@harmonischwonen.nl
WWW www.harmonischwonen.nl
BANK NL62RABO 03376 77 085
HUUR NL28RABO 03376 83 808
KVK 41023459
BTW 006199793B01

Addendum 2019

bij de prestatieafspraken 2017-2020 tussen Harmonisch Wonen, Huurdersorganisatie Harmonisch Wonen en de gemeente Lelystad

5. Duurzaamheid en energie

Toegevoegd worden de afspraken:

5.1a	De gemeente Lelystad spant zich samen met de corporaties in NUON te bewegen het stadsverwarmingsnet op te waarderen tot een CO2 neutraal stadsverwarmingsnet, dan wel helder te krijgen op welke termijn NUON dit kan realiseren.

2.9a	Harmonisch Wonen regelt voor de tweede helft van 2019 in hun urgentiereglement dat mantelzorgers onder bepaalde condities voorrang kunnen krijgen bij de toewijzing van een sociale huurwoning.

Aldus ondertekend te LELYSTAD dd 6-12-2018

[redacted]

Namens Gemeente Lelystad

J.W Sparreboom, wethouder

Economische zaken, Wonen en Stadshart

[redacted]

Namens Harmonisch Wonen

R. W. M. Mattthhijsen, directeur-bestuurder

[redacted]

Namens de huurdersorganisatie Harmonisch Wonen

J. Reesinck, voorzitter