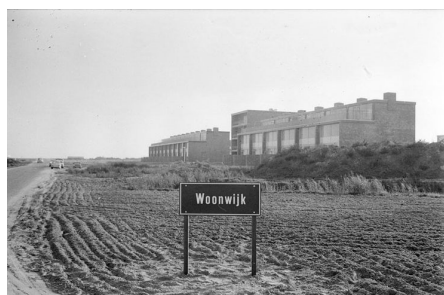


NOTA VAN UITGANGSPUNTEN WONINGVERBETERING LELYSTAD-OOST



Programmanaam : Woningverbetering Lelystad-Oost
Opdrachtgever : Chris Schotman
Opdrachtnemer : Peter Winterman
Datum : 22 februari 2023,

Inhoud	
Leeswijzer	4
Deel 1:	5
Achtergrondinformatie en de oorspronkelijke uitvraag	5

1	Inleiding	6
2	Sociaal Economische Context Lelystad Oost – het waarom van de VHF-aanvraag	6
3.	Wat is het VHF	7
3.1	Activiteiten en eisen vanuit het Volkshuisvestingsfonds	8
3.2	Onze aanvraag	9
Deel 2		12
Uitgangspunten Woningverbetering Lelystad Oost (WLO)		12
1.	Het programma – te behalen resultaten	13
2	Keuzes - wie kunnen geholpen worden.....	13
2.1	Eigenaar en bewoner	14
2.2	De ‘echt’ verwaarloosde woningen worden aangepakt	14
2.3	De financieel kwetsbaarste groep wordt geholpen	15
2.4	WOZ-waarde niet hoger dan € 300.000 (prijspeil 2021)	16
3.	Werken met subsidietranches	17
3.1	Pilotgebieden (eerste tranche)	18
3.2	Totale omvang ambitie (laatste tranche)	19
Deel 3		20
Uitvoering WLO		20
1.	Governance en organisatie WLO	21
2.	Afstemming “Samen”	22
3.	Betrokkenheid overige belanghebbenden	22
4.	Uitwerking Strategie	24
4.1	De aanpak (Maatregelen/Verbeteringen)	24
4.2	Ondersteuning particulieren	25
4.4	Subsidie	25
4.5	Aanbesteden	26
4.6	Collectieve aanpak en koppelkansen	26
4.7	Participatie.....	27
4.8	Monitoring van resultaten	28
5.	Inponding.....	28
6.	Sloop/vervangende nieuwbouw	29
7.	Aanpak openbare ruimte.....	30
7.	Planning onderhoud/verduurzaming woningen (concept)	30
8.	Risico's	31
Bijlage 1: Processtappen		34

Leeswijzer

In deze nota van uitgangspunten is er bewust voor gekozen om u eerst van een deel informatie t.a.v. de oorspronkelijke VHF-aanvraag te voorzien, alvorens u uit te leggen hoe we de VHF-middelen willen gaan inzetten.

Op deze manier wordt uw informatieachterstand ingelopen, krijgt u mee waar we nu staan en wat onze ambities zijn richting de toekomst.

Wel beperkt deze nota zich tot het programma woningverbetering Lelystad-Oost. Dit programma wordt volledig gefinancierd vanuit de subsidie vanuit het Volkshuisvestingsfonds. Het VHF stelt uitsluitend middelen beschikbaar voor een fysieke aanpak in de wijk, niet voor een sociale. In praktijk willen we de koppeling met "Samen" wel maken. Wanneer we inwoners benaderen om mee te doen in de WLO, willen we dat doen in teams van twee. Eén persoon behartigt de WLO en is heeft achtergrondkennis in de bouw. De ander is meer sociaal georiënteerd (welzijnscoach). Beide kijken in een keukentafelgesprek-achtige setting, wat de inwoner nu écht nodig heeft. Echter voor de sociale aanpak verwijzen we naar "Samen". Dit valt buiten de scope van het huidige document en dient nog verder onderzocht te worden.

Deze nota is opgedeeld in drie delen:

- *Achtergrondinformatie en de oorspronkelijke aanvraag.* In dit gedeelte wordt u meegenomen in de aanvraag, de toekenning en de eisen die hiermee gepaard gaan.
- *Uitgangspunten.* Hierin nemen wij u mee in onze denkrichting. Zoals zal blijken uit het eerste hoofdstuk is het onmogelijk om alle woningen volledig aan te kunnen pakken. Om toch te zorgen voor een impactvolle aanpak zullen er keuzes gemaakt moeten worden. In dit hoofdstuk zult u meegenomen worden in de uitgangspunten en de totstandkoming hiervan.
- *Uitvoering.* In het 3e en laatste hoofdstuk wordt u meegenomen in de organisatie van het programma en – in praktijk – de beoogde aanpak van het gebied.

Deel 1:

Achtergrondinformatie en de oorspronkelijke uitvraag

1 Inleiding

In de Zuiderzeewijk, Atolwijk, Boswijk en Waterwijk (samen vormen deze wijken Lelystad Oost) is sprake van sociaaleconomische problematiek en een (dreigende) verloedering van particuliere woningen in de fysieke omgeving. Daarnaast is het gevoel van onveiligheid onder inwoners van diverse wijken in dit gebied groot.

Lelystad Oost is onderdeel van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Organisaties en inwoners werken in Lelystad Oost, samen aan kansrijke en aantrekkelijke wijken. In deze wijken kunnen kinderen gezond opgroeien en hun talent ontwikkelen. Bewoners kunnen er een baan vinden en samenleven in een veilige buurt en in een prettige omgeving. Deze samenwerking noemen we Samen Lelystad Oost (afgekort Samen).

In mei 2021 is er door de gemeente Lelystad een aanvraag gedaan voor het Volkshuisvestingsfonds (verder VHF). Een van de aanvullende financieringsmogelijkheden onder het nationaal programma leefbaarheid en veiligheid. Deze aanvraag is in juli 2021 door het Rijk toegekend en geeft ons de mogelijkheid om specifiek een *fysieke* impuls te geven aan deze wijken. Binnen het VHF zijn geen middelen beschikbaar gesteld voor de sociale component. De aanpak binnen het Volkshuisvestingsfonds moet worden gezien als een fysieke aanpak die een positief bijeffect heeft op de sociale omstandigheden in de wijk. Onze activiteiten onder de vlag van het VHF noemen we Woningverbetering Lelystad-Oost (WLO). Andere initiatieven binnen Samen Lelystad Oost richten zich nog op aspecten als opgroeien, veiligheid en werk. WLO en andere initiatieven moeten elkaar versterken.

In deel twee van deze nota uitgangspunten staat beschreven hoe uitvoering gegeven wordt aan de woningverbetering Lelystad-Oost.

2 Sociaal Economische Context Lelystad Oost – het waarom van de VHF-aanvraag

In Lelystad Oost is een relatieve oververtegenwoordiging van relatief goedkope woningen uit de jaren 70-80. Dit leidt tot een hogere concentratie van mensen met een (financiële) kwetsbaarheid dan in de andere stadsdelen. Hierbij valt te denken aan huishoudens met een laag opleidingsniveau, mensen zonder perspectief op werk, schulden en/of met een GGZ-problematiek.

Het is een feit dat in delen van Lelystad Oost de leefbaarheid al jaren onder druk staat en er onveiligheid wordt ervaren. Hieraan ligt een opeenstapeling van factoren ten grondslag. Het aandeel relatief goedkope koopwoningen in dit stadsdeel is circa 60 procent. Woningcorporatie Centrada heeft aan het eind van de 20e eeuw noodgedwongen veel woningen moeten verkopen. Een deel van de nieuwe woningeigenaren heeft echter beperkte financiële middelen, waardoor zij vaak onvoldoende investeringsruimte hebben voor onderhoud of verduurzaming. Zo'n 15 tot 20 jaar na verkoop verkeert een deel van deze woningen in een slechte staat van onderhoud. Daarnaast speelt mee dat er door de woningverkoop van Centrada, binnen wijken een mix van koop en huurwoningen in een rij is ontstaan – zogenaamd 'gespikkeld bezit'. Dit bemoeilijkt grootschalig onderhoud en verduurzaming van blokken als geheel.

De inspanningen die er de afgelopen jaren zijn gedaan, zoals Stedelijke Vernieuwing op uitnodiging, hebben niet tot resultaat gehad het tij in de wijken (voldoende) te keren en de leefbaarheid tot een gemiddeld Lelystads niveau te tillen. Delen van de wijk hebben een intensievere, grondigere aanpak nodig. Alleen met intensieve, langdurige en gezamenlijk gedragen inspanning kan bereikt worden wat iedereen wil: een prettige, veilige wijk, waarin iedereen naar eigen vermogen en inzicht kan wonen en leven.

Daarom wil de gemeente de problematiek in de wijken integraal aanpakken vanuit de netwerkorganisatie Samen Lelystad Oost. Met VHF-middelen kan de nodige fysieke impuls worden gegeven. Er wordt tegelijkertijd buiten de VHF c.q. het programma WLO (maar wel in samenhang daarmee) gewerkt aan beleidsdoelstellingen op het gebied van o.a. klimaatbeleid en energietransitie.

Relevant voor de VHF-aanvraag is dat er niet alleen sprake is van fysieke problemen. D.w.z. achterstallig onderhoud en een verloedering van de omgeving in delen van de wijk. Ook is er vaak sprake van een (opeenstapeling) van sociale problemen. Met de VHF-middelen willen we als

gemeente Lelystad de kwetsbaarste doelgroep ondersteunen. Degenen die het echt niet zelf kunnen. Daarom is het zo belangrijk dat we inwoners benaderen vanuit zowel de fysieke als sociale hoek. Sociale problemen kunnen voor de WLO belemmerend werken en moeten mogelijk eerst worden opgepakt. De samenwerking binnen "Samen" is daarom cruciaal.

Om een indicatie te geven van de voornaamste sociale problemen zoals die door de wijkprofessionals in kaart zijn gebracht:

Zuiderzeewijk:

- lage taalvaardigheid en daardoor moeite om mee te doen;
- financiële stress;
- multiproblematiek in gezinnen;
- angst c.q. weerstand voor hulpverlening.

Atolwijk:

- lage taalvaardigheid en daardoor moeite om mee te doen;
- cultureel gemengde wijk, maar mensen leven langs elkaar;
- financiële stress;
- geen verticale participatie, geen interactie bewoners en instanties.

Boswijk:

- GGZ-problematiek;
- financiële stress;
- alleenstaande moeders zonder netwerk;
- bewoners in een sociaal isolement geen horizontale participatie, gesloten wijk.

Waterwijk:

- lage taalvaardigheid en zwakke algemene vaardigheden, bewoners willen wel maar kunnen niet;
- GGZ problematiek;
- alleenstaande moeders met een onzeker netwerk;
- kinderen groeien op zonder structuur;
- verslaving en criminaliteit.

3. Wat is het VHF

Omdat in verschillende gebieden in Nederland de leefbaarheid onder druk staat, heeft het kabinet het Volkshuisvestingsfonds in het leven geroepen. Gemeenten en regio's kunnen met geld uit dit fonds investeren in leefbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad. Over Nederland als geheel, kunnen hiermee bijna 22.000 woningen in kwetsbare gebieden worden verbeterd.



De inzet van het fonds gaat bijvoorbeeld over de vervanging van bestaande slechte of moeilijk te verduurzamen woningen door nieuwe woningen en het opknappen van particuliere woningen met achterstallig onderhoud en het verbeteren van de openbare ruimte. Verduurzaming maakt onderdeel uit van al deze plannen, omdat dit bijdraagt aan het realiseren van een toekomstbestendige woningvoorraad en een lager energieverbruik. Welke activiteiten mogelijk zijn vanuit het VHF, en welke maatregelen wij voor Lelystad willen inzetten, wordt uitgelegd in de volgende paragrafen.

3.1 Activiteiten en eisen vanuit het Volkshuisvestingsfonds

De activiteiten waarvoor een VHF-aanvraag gedaan kon worden zijn:

- Verduurzaming/ groot onderhoud particuliere woningen: gericht op verbetering van de energieprestatie (minimaal tot label B of 3 labelstappen), achterstallig onderhoud en schimmelproblematiek.
- Transformatie: veranderen van de bestemmingsfunctie van een niet-woongebouw naar een gebouw met woonfunctie.
- Sloop-nieuwbouw: slopen van een gebouw en op die plek een nieuw gebouw neerzetten met een (gedeeltelijke) woonfunctie.

Lelystad heeft aangevraagd voor verduurzamen en sloop-nieuwbouw, niet voor transformatie.

Daarnaast is er een aanvraag gedaan voor activiteiten die worden uitgevoerd *in combinatie met* de boven genoemde activiteiten, namelijk:

- Inponen van particuliere woningen. Dit is het aankopen van particuliere woningen door een woningcorporatie of gemeente. Het gaat hier om verwervingskosten, advies en compensatie van kosten voor groot onderhoud/verduurzaming en verhuiskosten.
- Ingrepn ter verbetering van de (semi-)openbare ruimte.

Daarbij waren de eisen voor het verkrijgen van de subsidiegelden als volgt:

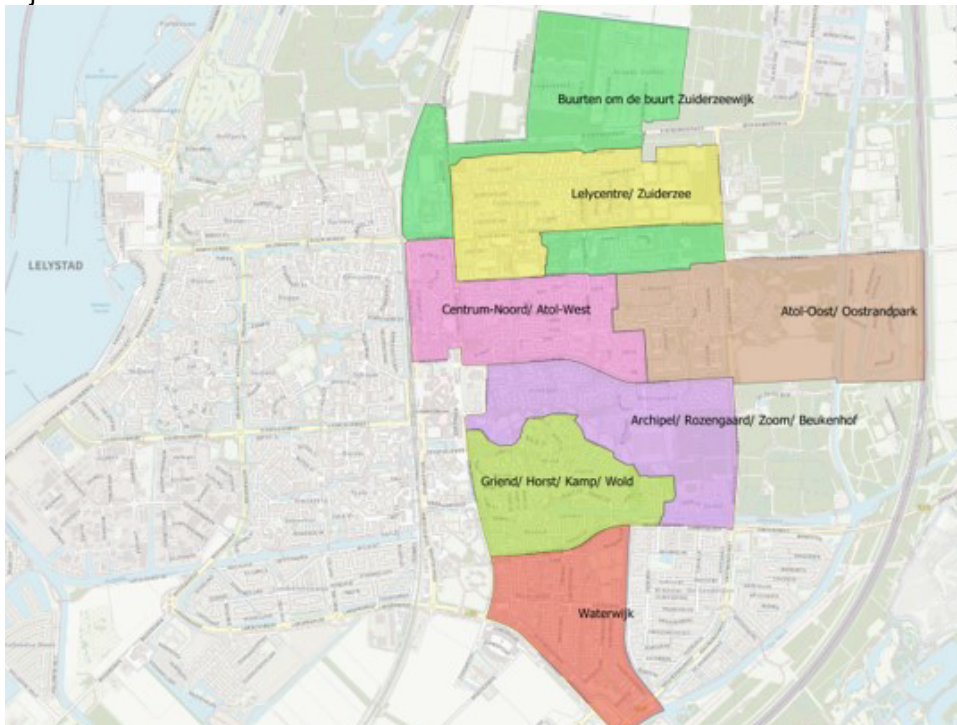
- Het programmegebied is een kwetsbaar gebied.
- Van de woningen die aangepakt worden met het VHF wordt de energieprestatie verbeterd met minstens 3 energielabelstappen of verbeterd naar label B.
- Vanuit de subsidie is één van de voorwaarden het cofinancieren van 30% van de totale programmakosten. De bijdrage van het VHF bedraagt maximaal 70%.
- Maximaal 10% van de gesubsidieerde bijdrage mag worden besteed aan kosten ten behoeve van de programmaondersteuning.

- Binnen twee jaar dient er een “onomkeerbare” handeling te hebben plaatsgevonden Het programma loopt einde 2030 af.
- Geldstromen van subsidie (inclusief inponing) moeten via de begroting van de gemeente lopen.
- Volgens de SISA-methode (eenmalige informatieverstrekking, eenmalige accountantscontrole) jaarlijks (t/m 2031) verantwoording te worden afgelegd.

3.2 Onze aanvraag

De gemeente Lelystad heeft een aanvraag ingediend om de leefbaarheid van Lelystad Oost te verbeteren door, waar dit het hardste nodig is, particuliere woningeigenaren in Lelystad-Oost te helpen met het inhalen van de onderhoudsachterstanden en het verduurzamen van hun woning. Als gemeente pakken we dan gelijktijdig de openbare ruimte rond de woningen aan. Onze aanvraag is in samenspraak met woningcorporatie Centrada gedaan. De belangrijkste punten uit de aanvraag voor het VHF leest u hieronder.

Afbakening programmagebied In de aanvraag voor het VHF is het programmagebied afgebakend binnen de postcodegebieden 8211; 8212; 8219; 8222 t/m 8226. Daarmee omvatte de aanvraag de wijken in onderstaand overzicht:



N.B. In deel 2 in paragraaf 2.4 zullen we uitleggen dat we van plan zijn binnen dit gebied specifieke adressen te definiëren die in aanmerking komen voor de WLO. Immers in sommige wijkdelen is fysiek ingrijpen niet noodzakelijk. En sowieso zouden de VHF-middelen nooit toereikend zijn om alle slechte woningen in het gebied te verbeteren. Om het grootste effect voor de stad als geheel te realiseren, is het noodzakelijk het programmagebied verder af te bakenen.

Activiteiten In onze aanvraag gaven we aan dat de gemeente Lelystad de intentie heeft om 1) een aantal van de meest kwetsbare bewoners (754) te helpen bij het onderhouden en verduurzamen van hun koopwoning naar minimaal label B of minimaal 3 labelstappen. Bovendien 2) het onderhouden, veilig en toekomstbestendig maken van de openbare ruimte en leefomgeving rond de te onderhouden en verduurzamen woningen. Daarnaast zal Centrada met financiële ondersteuning uit het VHF het volgende uitvoeren. 3) Het indien nodig en mogelijk inponden (aankopen), verbeteren/onderhouden en verduurzamen van naar schatting 22 particuliere woningen Deze worden opgenomen in het sociaal huursegment van de woningcorporatie. En 4) het toevoegen van zo'n 90 nieuwbouwwoningen in diverse segmenten. Daarvoor worden naar schatting 64 woningen gesloopt en is er rekening gehouden met 19 particuliere woningen, die daarvoor worden ingepond.

N.B. Woningcorporatie Centrada verduurzaamt daarnaast de komende 9 jaar zo'n 2.000 huurwoningen verspreid over de Zuiderzeewijk, Atolwijk, Boswijk en Waterwijk. Centrada financiert deze verduurzaming zelf.

Vaststelling Bij de toekenning van de middelen aan gemeenten is door het ministerie prioriteit gegeven aan de zestien stedelijke vernieuwingsgebieden en de dertien grens- en krimpregio's waar leefbaarheid onder druk staat. Tussen 3 en 19 mei 2021 konden gemeenten een aanvraag indienen voor een bijdrage uit het VHF. Het werd ruim twee keer overtekend. Op 15 juli 2021 is bekend gemaakt welke gemeenten een eenmalige bijdrage ontvangen voor hun aanvraag en Lelystad is daar één van. Het ministerie van BZK kent Lelystad 39 miljoen euro uit het VHF toe om aan de slag te gaan met de woningverbetering Lelystad Oost. Deze gelden worden pas definitief toegekend wanneer er voldaan wordt aan de eerdergenoemde eisen voor het verkrijgen van de subsidie.

Kansen en bedreigingen. Elk programma kent bedreigingen en beperkingen. Zo ook dit programma. Zo gebeurt meedoen door particuliere eigenaren op basis van vrijwilligheid, hebben we te maken met stijgende bouw en grondstofkosten, kunnen we niet iedereen helpen, moet de gemeente een flink bedrag – ca. 16,8 miljoen – cofinanciering zeker stellen, is de doelgroep (lage en middeninkomens) financieel kwetsbaar en het vertrouwen in de overheid doorgaans laag. Daarnaast kan er mogelijk een gevoel van ongelijkheid ontstaan, in behandeling van particulieren die niet in aanmerking komen en/of zelf in het verleden niet gesubsidieerd onderhoud/verduurzaming aan hun woning hebben uitgevoerd. En uiteraard garandeert een eenmalige fysieke ingreep geen structureel onderhoud aan de woning.

Echter er bestaat momenteel ook een unieke set kansen! Door stijgende energieprijzen krijgt verduurzaming voor bewoners meer rendement. We kunnen mooi aansluiten op de energietransitie (aardgasloos en CO2 neutraal 2050). Dit is een mooie gelijktijdige aanpak met energiearmoede in de particuliere voorraad. De WLO kan de eerste 'vastbare/zichtbare' resultaten voor aanpak Samen Lelystad Oost inhouden. Naast de WLO zijn momenteel meer individuele subsidiemogelijkheden voor particulieren beschikbaar. Binnen 'gespikkeld bezit' biedt dit kansen voor Centrada en particuliere eigenaren om samen op te trekken waardoor middelen (en aannemers) efficiënter ingezet kunnen worden en onderhoud en isolatie per woningblok aangepakt kan worden in plaats van per individuele woning. De subsidie is een belangrijke financiële prikkel om particulieren te verleiden hun woning te verbeteren. En, nogmaals, we willen deze fysieke aanpak gebruiken als hefboom om sociale problematiek aan te pakken.

Cofinanciering Zoals hierboven aangegeven, is met de toekenning van middelen uit het VHF door het Rijk, bij de gemeente de verplichting ontstaan om 30% cofinanciering te realiseren.

Over een deel van de cofinanciering – namelijk € 6 miljoen – is in de programmabegroting 2022-2026 al besloten. Dit is beklemd in de ROS. Inmiddels vragen we om vrijgave van die middelen. Een ander deel is gevonden bij Centrada en in de begroting van groot onderhoud. Dit is voldoende om de pilots te kunnen starten. Op dit moment ziet het financiële plaatje er als volgt uit:

Totale investering	€	50.924.450
programmakosten	€	5.092.446
Totaal	€	56.016.896
benodigde cofinanciering	€	16.805.072
Bijdrage corporatie (alleen tbv inponding en sloop-nieuwbouw waar nodig)	€	3.767.504
Toegezegd vanuit gemeenteraad	€	6.000.000

Vanuit groot onderhoud	€	1.446.535
Nog benodigd	€	5.591.033
	€	1.527.734
cofinanciering voor interne uren		

Het restant van de benodigde cofinanciering moet nog worden zeker gesteld alvorens het programma kan worden uitgebreid. Hiervoor worden een aantal mogelijkheden onderzocht:

- cofinanciering vanuit de Provincie .
- vanuit de eigen begroting van de openbare ruimte nog mogelijkheden voor cofinanciering
- kijken of er in 2023 vanuit het Rijk aanvullende mogelijkheden ontstaan aanvulling vanuit de Raad (garantstelling en in de periode blijven zoeken)

Wij zijn voornemens om in de kadernota 2024 een verzoek te doen voor de garantstelling van de raad voor het overgebleven bedrag. In de tussentijd blijven we uiteraard zoeken naar mogelijkheden om uiteindelijk uitname van het bedrag te beperken.

Deel 2

Uitgangspunten Woningverbetering Lelystad Oost (WLO)

Het doel van het programma WLO is om de komende 8,5 jaar in Lelystad Oost de leefbaarheid te verbeteren door de onderhoudsachterstanden van particuliere woningen in te halen, dezelfde woningen te verduurzamen en de woonomgeving te verbeteren c.q. rehabiliteren (semi-)openbaar gebied. Daarnaast is het doel om de gesignaleerde en de laatste jaren gestegen gevoel van onveiligheid zichtbaar en meetbaar af te laten nemen. De wijk moet aantrekkelijker worden voor sociale stijgers binnen de wijk en voor nieuwe bewoners. Tijdens het gehele proces worden de eigenaar-bewoners intensief ondersteund bij het onderhoud en de verduurzaming van hun woning.

1. Het programma – te behalen resultaten

Binnen de kaders van de subsidie en afspraken met het Rijk is het van belang dat de afspraken nagekomen worden en conform de aanvraag een goed en meetbaar resultaat wordt neergezet. Dit gebeurt langs vier parallel lopende programmalijnen, waarover de raad met regelmaat zal worden geïnformeerd.

1. WLO- SE: Subsidie eigenaren
2. WLO- IH: Inponden naar huur
3. WLO-SLN: Sloop- nieuwbouw
4. WLO-VOR: vernieuwing openbare ruimte

Na afronding van het programma:

1. WLO-SE: Zijn minimaal 754 particuliere woningen van de meest kwetsbare bewoners goed onderhouden en verduurzaamd;
2. WLO-IH: Zijn naar schatting 22 particuliere woningen ingepond, het onderhoud op niveau gebracht, verduurzaamd en opgenomen in het sociale huursegment van de woningcorporatie;
3. WLO-SLN: Zijn 90 duurzame nieuwbouwwoningen in diverse (in de wijk ondervertegenwoordigde) segmenten toegevoegd, waarvoor naar schatting 64 woningen zijn gesloopt en ongeveer 19 woningen zijn ingepond;
4. WLO-VOR: Is de (semi-)openbare ruimte en leefomgeving rond de te renoveren en verduurzamen woningen toekomstbestendig, (sociaal) veilig en in een goede staat van onderhoud.

2 Keuzes - wie kunnen geholpen worden

De subsidiepot is niet toereikend om iedere particulier in Lelystad Oost te helpen. Er dienen keuzes te worden gemaakt. Onderstaand worden deze keuzes beschreven, die zijn onderverdeeld op basis van de waarde van de woning, kwaliteit van de woning en inkomen van eigenaar-bewoners. Dit moet zorgen dat het beperkte geld op de juiste plaats komt.

In de aanpak is er tijdens de aanvraag al een aantal (strategische) keuzes gemaakt die ter besluitvorming worden voorgelegd aan de Raad en het College. Ook zijn er tijdens de eerste analyse een aantal keuzes gemaakt die als uitgangspunt gelden voor het gehele traject.

1. De subsidie is vooralsnog alleen beschikbaar voor eigenaar-bewoners, mogelijk in latere tranches ook voor VVE's
2. We willen de verwaarloosde woningen of slechtste woningen aanpakken en kiezen daarbij voor de straten/hofjes waar de leefbaarheid onder druk staat
3. We helpen de financieel kwetsbaarste groep particulieren het meeste
4. De WOZ-waarde van de woning is niet meer dan € 300.000 (**prijspeil 2021**).

Hieronder volgt de toelichting en onderbouwing van deze keuzes en de richting die wordt voorgesteld

2.1 Eigenaar en bewoner

Het doel is om degenen helpen die daadwerkelijk in de woning wonen.

De leefbaarheidsproblematiek rond de particuliere (kamer)verhuur van woningen in Lelystad Oost is al geruime tijd aanwezig. Actief nieuw beleid heeft dit een halt toegeroepen, door de invoering van opkoopbescherming. Dit is nog gericht op 2 van de 4 wijken. Om te voorkomen dat maatschappelijk

geld naar mensen gaat die vastgoed gebruiken als investering, is er gekozen om deze groep uit te sluiten voor de subsidie vanuit de WLO. Voor de verbetering van de woningen van deze groep, zijn er andere vormen hulpmiddelen mogelijk, bijvoorbeeld een duurzaamheidslening bij het Svn. In de verordening moet deze groep, indien wenselijk, dan worden toegevoegd. Deze woningeigenaren worden wel gestimuleerd om mee te doen met onderhoud van de woning. Waar nodig en mogelijk wordt ook handhavend opgetreden tegen slecht onderhoud en/of illegale verhuur.

Verenigingen van Eigenaars zijn een bijzondere vorm van collectief eigendom van vastgoed, veelal appartementen. Deze worden vanuit de leningen (Svn) en andere subsidievormen op een andere wijze behandeld. Ook voor de toepassing binnen de WLO moet hiervoor maatwerk gemaakt worden. Uitsluiting is gezien de opgave binnen de VvE's en de impact op gebied van leefbaarheid niet wenselijk. In de komende maanden gaan we samen met enkele leden van een VvE (Bastion), de Svn en interne medewerkers hieraan werken. In totaal zijn er ongeveer 29 VvE's waarvan Bastion de grootste is.

2.2 De 'echt' verwaarloosde woningen worden aangepakt

Er wordt ervanuit gegaan dat het aanpakken van de slechtste woningen het meeste resultaat voor de wijk oplevert. Bovendien, als we die inwoners meekrijgen, het gemakkelijker is om de burens ook mee te krijgen (dan andersom). Daarom willen we in eerste instantie de slechtste woningen prioriteren. Wanneer het VHF meer ruimte biedt dan dat, zal het werkgebied in latere subsidietranches nog verbreed worden.

Een kleine indicatie: in de afgelopen maanden hebben de buurtconciërges een schouw gehouden onder alle particuliere woningen binnen de buurten die we hebben aangewezen binnen Lelystad Oost. Op basis van een vooraf opgestelde lijst hebben ze inzichtelijk gemaakt hoe de staat van onderhoud (optisch) is. Er is een onderverdeling gemaakt waarbij aandacht behoevende woningen zijn gecategoriseerd van rood tot geel. Waarbij rood de woningen in de slechtste staat van onderhoud betreft. Voor woningen in de categorie geel is echter nog steeds extra aandacht nodig en deze worden nog steeds beschouwd als verwaarloosde woningen. Ook gezien de mogelijkheid tot het verder afglijden. De verdeling is als volgt.

	Zuiderzeewijk	Atolwijk	Boswijk	Waterwijk	Totaal
Rood	35	17	8	2	62
Rood-oranje	9				8
Oranje	55	43	18	13	129
Oranje-geel	4				4
Geel	5	2	4	10	21

In totaal zijn er 225 particuliere woningen die aandacht behoeven, waarbij het zwaartepunt ligt in de wijken Zuiderzeewijk en Atolwijk.

Om zeker te weten dat de inventarisatie van probleemwoningen correct is uitgevoerd, laten we het proces en de uitkomsten toetsen door een onafhankelijk bureau. De verwachting is dat er nog een aantal woningen zal worden toegevoegd op basis van deze nadere inspectie. Voor deze inspectie zijn wij voornemens om een bouwtechnisch adviesbureau te selecteren die ervaring heeft met bouwtechnische keuringen/onderzoek en eventueel conditiemetingen en energielabeling. Bijkomend voordeel is dat we hierdoor ook de woningen die er misschien 'optisch' goed uitzien, maar een laag energielabel hebben eruit kunnen filteren. Deze controle voeren we uit, vanwege de voorrangspositie en de eventuele bezwaren.

2.3 De financieel kwetsbaarste groep wordt geholpen

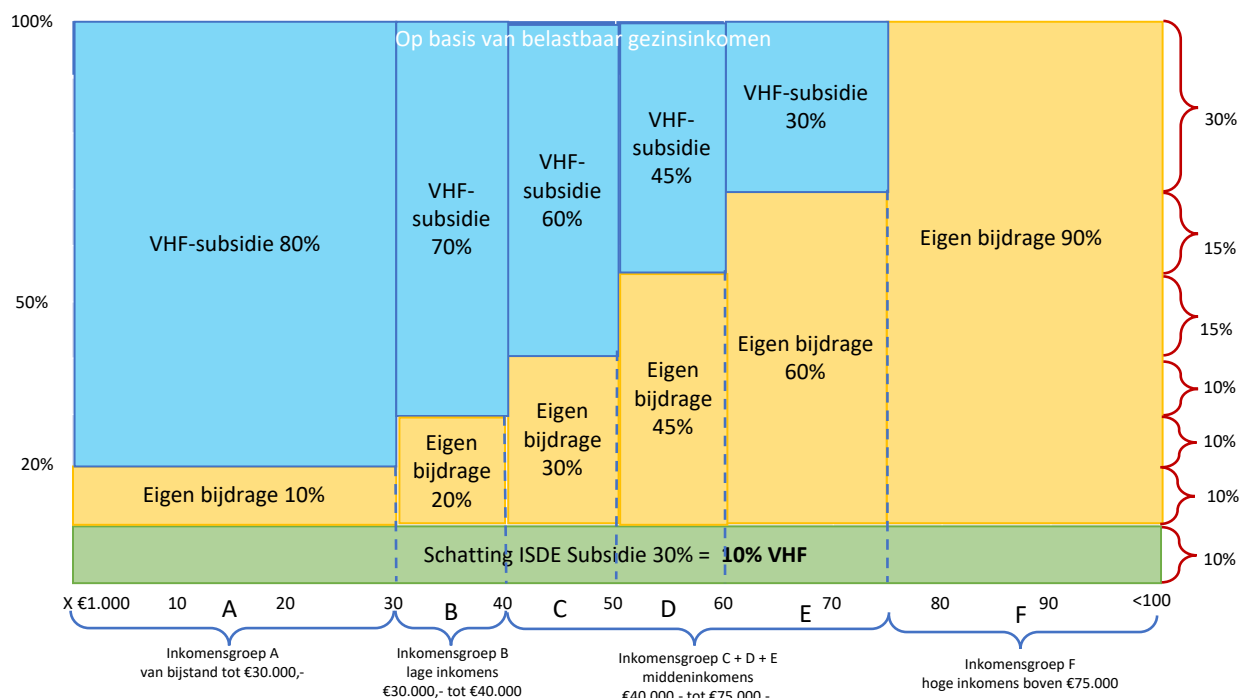
De problematiek in deze wijk is deels ontstaan doordat er in het verleden huurwoningen aan mensen met beperkte financiële mogelijkheden zijn verkocht. Een deel van de kopers destijds hadden (net) voldoende inkomen voor het afsluiten van de hypotheek en het betalen van rente. Deze groep (veelal lage tot middeninkomens) heeft niet of beperkte mogelijkheden om onderhoud te plegen, laat staan om energiebesparende maatregelen te financieren. In deze tijd van stijgende energiekosten wordt dit nog meer zichtbaar. Zo bleek tijdens de eerste schouw van de woningen dat er bewoners zijn die de verwarming niet durven aan te zetten en in de relatieve kou zitten vanwege de stijgende energiekosten.

Niet alle inkomensgegevens zijn bekend. Vanwege de aanvraag voor de energiearmoede is de categorie met een laag inkomen tot 120% bijstand inzichtelijk. Om een algemeen beeld te krijgen volgt hieronder het gemiddelde inkomen per wijk.

	Zuiderzeewijk	Atolwijk	Boswijk	Waterwijk
<i>Gem. inkomen / alle inwoners</i>	€16.800	€22.400	€24.300	€26.300
<i>Tot max 120% bijstand / eigenaren</i>	45	60	77	19

In het verleden zijn er al diverse initiatieven geweest in Lelystad Oost, denk aan pilot van 6 woningen “Woningonderhoud Zuiderzeewijk”. Ervaring leert dat juist mensen met een inkomen tot 120% bijstand, die het het hardst nodig hebben, vanwege de opstapelende problematiek om welke reden dan ook, niet altijd de weg kunnen vinden naar de aanwezige subsidies, of niet kiezen te investeren in het onderhoud of verduurzamen van de woningen. We kiezen er daarom voor om deze groep actief te benaderen en reserveren subsidie in de eerstkomende 4 jaar om te waarborgen dat er altijd voldoende subsidie beschikbaar is voor deze groep mensen.

In totaal is de groep eigenaar-bewoners met een laag inkomen (tot max 120%) ongeveer 200. Deze cijfers worden op dit moment nogmaals geverifieerd.



We willen gaan werken met 6 categorieën op basis van gezinsinkomen:

- Laag inkomen tot grens middeninkomens €30.000,-
- Middeninkomen tot €40.000,-
- Middeninkomen tot €50.000,-
- Middeninkomen tot €60.000,-

- e) Middeninkomen tot €75.000,-
- f) Hoger inkomen vanaf €75.000,- (geen WLO-subsidie meer)

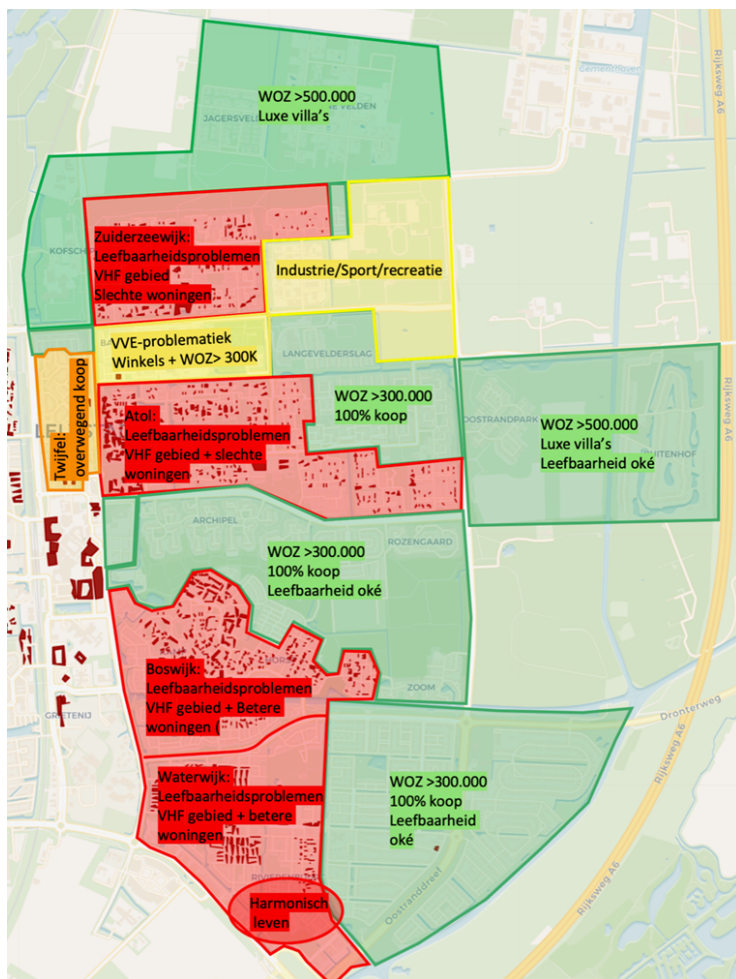
Voor alle inkomensgroepen geldt dat ze aanspraak kunnen maken op advies bij verduurzamen en of onderhoud van de woning door de adviesbrigade (zie ook hoofdstuk 8). We kiezen er bewust voor om niet alleen de groep tot 120% bijstandsniveau financieel maximaal te ondersteunen, maar ook de overige lage inkomens. Deze laatste groep komt vaak niet in aanmerking voor subsidies en toelagen. Ze krijgen niet de voorrangregeling maar kunnen wel maximaal gebruik maken van de subsidie.

De bedragen vanuit de ISDE zijn een schatting. Eigenaren krijgen subsidie en kunnen voor hun eigen deel een gemeentelijke lening afsluiten. Indien de aanvrager ISDE ontvangt kan daar een deel van de lening mee worden terug betaald.

N.B. Tijdens de pilots en ook bij rekenexercities gaan we kijken of dit 'haalbaar' is voor mensen met een laag inkomen. Mocht dit niet zo zijn, dan gaan we dit deel verlagen.

2.4 WOZ-waarde niet hoger dan € 300.000 (prijspeil 2021).

Tijdens het proces van het schouwen en de verdieping binnen het programma zijn we tot de conclusie gekomen dat er binnen een aantal wijkdelen in het afgebakende deel van Lelystad Oost de leefbaarheid helemaal niet zo onder druk staat. In deze buurten bevinden zich voornamelijk woningen met een relatief hoge WOZ-waarde. Om de beperkte middelen zo effectief mogelijk te kunnen inzetten, is gekozen om de eigenaren in deze buurten geen aanspraak te laten maken op subsidie uit het VHF. De eigenaren worden natuurlijk niet vergeten binnen de gehele aanpak van Samen Lelystad Oost, ze kunnen wel gebruik maken van de adviesbrigade. Hieronder een kaart met de wijken die we gaan gebruiken als doelgebieden voor de woningverbetering Lelystad-Oost. Dit zijn de Zuiderzeewijk, Atolwijk, Boswijk en de Waterwijk. Deze zijn aangegeven in het rood. Groen, geel en oranje aangegeven gebieden vallen sowieso buiten de doelgebieden. Binnen de doelgebieden zal de schouw van woningen ertoe leiden dat een nog nauwere afbakening gekozen zal worden. Deze is echter nu nog niet te definiëren.



*prijspeil 2021

3. Werken met subsidietranches

We willen gaan werken met verschillende subsidietranches. Ten eerste bestaat de wens om nu vlot van start, zodat de aanpak in praktijk getoetst kan worden. Daarom wordt een eerste subsidieregeling voor één jaar tijd specifiek geënt op drie pilotgebieden, ontwikkeld. Terwijl we in die gebieden bezig zijn, zal de wijkshoofddoelstelling door het gespecialiseerde bureau ons meer informatie opleveren over waar we het beste in Lelystad Oost kunnen ingrijpen om onze gemeentelijke beleidsdoelen te halen. Daaruit rolt een aantal aanvullende gebieden die in een tweede tranche aan de (op basis van de eerste ervaringen herijkte en verbeterde) tweede subsidietranche kunnen worden toegevoegd. Let wel, de eerste serie adressen kan dan ook nog steeds meedoen. Het is echt een aanvulling. Tijdens de tweede tranche van waarschijnlijk 2 jaar, kunnen we monitoren in welke mate de regeling aanslaat en keuzes maken welke adressen we aan de 3e tranche toevoegen. Aangezien we kiezen voor persoonlijke begeleiding van de meeste eigenaren-bewoners, is het zaak om te zorgen dat niet te veel inwoners tegelijk de regeling instromen. Ook dat is een reden om te werken met tranches.

3.1 Pilotgebieden (eerste tranche)

Om zo spoedig mogelijk te kunnen starten met de WLO en te leren van onze eerste ervaringen, willen we gaan werken met een eerste subsidietranche waarin drie kleine gebieden worden aangewezen als pilotgebied.

Twee pilotgebieden zijn gekozen omdat ze een zogenaamde koppelkans inhouden. Centrada gaat in een aantal blokken huurwoningen in 2023 verduurzamen en renoveren. En wij willen de tussen de huurwoningen gelegen eigenaren een kans bieden om met Centrada mee te doen. Op die manier hopen we dat het totale blok in één keer kan worden aangepakt. Dit zijn blokken aan de Wold en de Zandbank. Aan de Zandbank is Centrada leidend. De Wold is reeds als pilotgebied gekozen binnen

“Samen”. Centrada en “Samen” zijn daar dan ook organisatorisch in de lead. Vanuit de WLO wordt vooral bouwtechnische begeleiding en subsidie beschikbaar gesteld. Het derde gebiedje betreft drie blokken woningen aan de Schipbeek. Deze blokken zijn gekozen specifiek op de doelgroep – omdat daar een aantal slechte woningen bij elkaar staat. Aan de Schipbeek renoveert Centrada niet. Hier gaan we echt de individuele WLO aanpak testen.

Pilot (proeftuin) De Wold In het kader van Samen Lelystad Oost, zijn eind 2021 vier woonhofjes aan de Wold aangewezen om een pilot te draaien. Vanuit “Samen” wordt een integrale, gezamenlijke aanpak ontwikkeld om de leefbaarheid te verbeteren. De fysieke component daarvan bestaat o.a. uit het groot onderhoud aan de openbare ruimte en het verduurzamen van woningen van Centrada en particulieren. Omdat dit naadloos aansluit aan bij de doelen van de WLO, lijkt het logisch om particulieren in dit gebied vanuit de WLO (financieel) te ondersteunen.

Aan de Wold worden 118 woningen door Centrada gerenoveerd. Daartussen bevinden zich 22 woningen in eigendom. De fysieke aanpak wordt in deze pilot – naar de gedachte van “Samen” – gebruikt als hefboom voor sociale interventies. Duurzaamheidsverbetering naar label B, het verbeteren van openbaar groen, het met bewoners samen opruimen achterpaden en opknappen van erfafscheidingen, draagt allemaal bij aan een verbetering van de fysieke uitstraling.

Binnen deze proeftuin zullen particulieren (eigenaren-bewoners) worden uitgenodigd in te tekenen op verbetermaatregelen die Centrada toch al laat uitvoeren. Zij kunnen met Centrada's aannemer in zee gaan. De particulieren worden wel benaderd door de gemeente, waarbij zowel aandacht is voor de woningverbetering als voor belemmerende (individuele) sociale problematiek. Vanuit de WLO neemt de gemeente de inwoners bij de hand en loodst ze door het proces vanaf de eerste bouwkundige keuring van de woning tot aan de aanvraag van de gemeentelijke en aanvullende Rijkssubsidies – zie bijlage 1.

N.B. Pilot Wold is onderdeel van een meerjarige aanpak in de Wold van Centrada. In latere jaren worden nog eens 197 huurwoningen aan een aantal naastgelegen hofjes verduurzaamd en gerenoveerd. Wanneer de manier van samenwerken met de particulieren in de pilot aanslaat, wordt deze mogelijk doorgezet voor nog eens 128 particuliere woningen in die specifieke hofjes.

Pilot Schipbeek (Zuiderzeewijk) Om nog beter te kunnen oefenen met de aanpak binnen de WLO, is een derde pilotgebied gekozen, waar de opgave duidelijk groter is dan aan de Wold en Zandbank. Uit een schouw van de buurtcongiertes kwamen drie blokjes woningen aan de Schipbeek naar voren als ideale kanshebber. Deze blokjes omvatten in totaal 26 woningen. Daarvan zijn 9 corporatiebezit. 15 Woningen zijn in particulier eigendom. Alle 15 eigenaren zullen benaderd worden, in eerste instantie individueel. Iedere eigenaar kan zelf een planning aanhouden en zelf een aannemer selecteren om de werkzaamheden uit te voeren. Echter, deze pilot dient ook om kijken of er mogelijkheden zijn tot collectief particulier opdrachtgeverschap. De gemeente wordt nadrukkelijk géén opdrachtgever richting aannemers. Echter kan wellicht helpen bewoners te verenigen.

Pilot Zandbank In 2023 renoveert Centrada tevens haar woningen aan de Zandbank 1 t/m 201. Ook daartussen bevinden zich woningen van particuliere eigenaren en ook deze eigenaren willen we verleiden mee te doen. Alhoewel “Samen” zich aan de Zandbank minder nadrukkelijk profileert, is idealiter de aanpak vanuit de WLO grofweg dezelfde als die aan de Wold. Ook hier benadert de gemeente de particuliere eigenaren persoonlijk. In eerste instantie met twee personen – de ene meer sociaal en de andere meer fysiek georiënteerd. Eenmaal achter de voordeur wordt zowel een sociaal als fysiek hulpaanbod geformuleerd.¹ Waarbij de WLO het fysieke deel oppakt. Dit houdt actieve

¹ Voor de sociale component is zoals gezegd geen dekking binnen het VHF / de WLO. Toch zouden we deze kans niet moeten willen missen. Zeker niet als sociale problematiek de inwoner zou

begeleiding en ondersteuning van de bewoner in, ten aanzien van alles wat de subsidie vereist – labelkeuring van de woning, renovatieplan, subsidieaanvraag etc. – zie bijlage 1.

3.2 Totale omvang ambitie (laatste tranche)

Vanwege het gebruik van andere vormen van subsidie en een lening verwachten we meer woningeigenaren te kunnen helpen (budget was gebaseerd op 754 woningen, met gemiddelde investering €50.000). Onze ambitie is echter om 1.000 eigenaren te ondersteunen met subsidie vanuit de WLO en minimaal 500 woningeigenaren te ondersteunen bij de aanpak van de woning en het treffen van energiebesparende maatregelen. Om deze aantallen te kunnen bewerkstelligen kiezen we ervoor om de maximale investering per woning op € 60.000 te zetten. Let op, het staat mensen vrij meer te investeren maar ze ontvangen over dit deel geen subsidie vanuit de WLO.

Schematisch ziet dit er als volgt uit:

	Aantallen
Verwaarloosde woningen	225
Lage inkomens 120% bijstand	200
Lage en middeninkomens	329*
Totaal Aanvraag	754
Vanwege niet volledig alles subsidie/ruimte	246
Totaal Ambitie	1000

verhinderen aan de WLO mee te doe. Dekking voor de sociale component zal gevonden moeten worden binnen “Samen”.

Deel 3

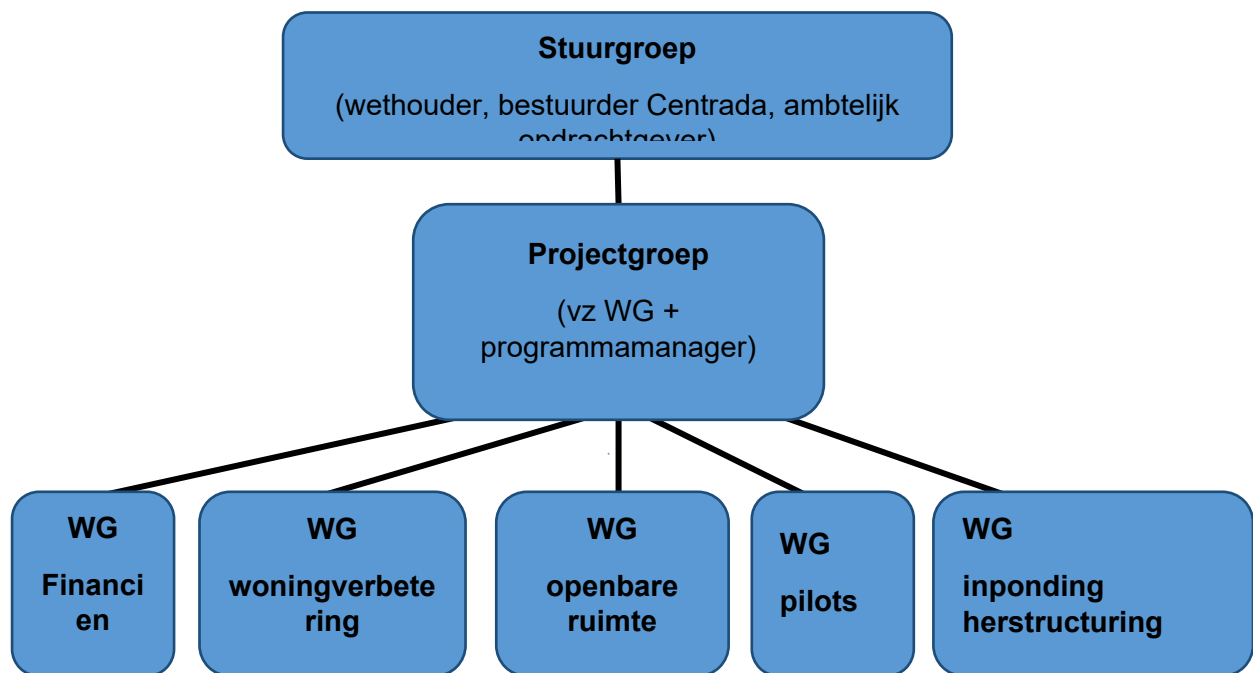
Uitvoering WLO

1. Governance en organisatie WLO

In het kader van de (governance) structuur van dit gehele programma is gekozen voor één verantwoordelijk wethouder en één verantwoordelijk interne opdrachtgever. Deze zijn gezamenlijk met de programmamanager deelnemers binnen het bestuurlijk overleg. Vanwege de grote inbreng van Centrada en de noodzakelijk afstemming bij bijvoorbeeld de inponding en de koppelkansen is gekozen om zowel op bestuurlijk als ook ambtelijk/adviseursniveau afstemming te laten plaatsvinden. Binnen het bestuurlijk overleg zal besluitvorming plaatsvinden, eenieder natuurlijk vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid. De programmamanager is verantwoordelijk voor de interne besluitvorming en werkt nauw samen met de beleidsadviseur van Centrada. Zie hieronder voor een schematische weergave.

Om sturing te geven aan de diverse activiteiten binnen de werkgroepen wordt een overkoepelend programmamanager team samengesteld. In het overkoepelende programmamanager team vindt de sturing op het geheel van de resultaten plaats. Dit is sturing op o.a. planning, financiën en randvoorwaarden. Daarnaast wordt binnen dit programmamanager team de integraliteit bewaakt, doordat er tussen de diverse werkgroepen/uitvoeringsorganisaties wordt afgestemd. Dat geldt niet alleen voor de integraliteit van het programma, maar ook voor de samenhang met Samen, de energietransitie en andere programma en/programma's binnen Lelystad Oost.

Voor de diverse sporen zijn daarnaast organisaties die de werkzaamheden in de wijk daadwerkelijk uitvoeren. Deze hebben ook een programmastructuur.



In de uitvoeringsfase zal er gewerkt worden met een Woningverbetering Lelystad Oost team. Dit team zal invulling geven aan de uitvoering.

2. Afstemming “Samen”

De afstemming tussen Woningverbetering Lelystad-Oost- en Samen Lelystad Oost zal plaatsvinden binnen de pijler Samenleven in goede en diverse buurten. Binnen deze pijler zijn o.a. actief Centrada, Welzijn en GGZ. Schematisch ziet dat er als volgt uit



3. Betrokkenheid overige belanghebbenden

Een belanghebbende is volgens de wet (Awb) diegene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Hieronder volgt een opsomming van de belanghebbenden en betrokken partijen binnen het VHF. De belanghebbende die centraal staat zijn de bewoners van koopwoningen en huurders van Centrada. Centrada is eigenaar van deze huurwoningen en daarmee verantwoordelijk voor de woning. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte.

Voor de participatie wordt samengewerkt met de Wijkraden en de Huurdersvereniging Ons Belang (HVOB). Voor de overige gebruikers van het gebied dient nog een stakeholdersanalyse (intern en extern) worden gemaakt.

De bekende betrokken partijen zijn:

Gemeente: o.a. Programmamanagement, beheer en onderhoud, subsidiebureau, handhaving, wonen, sociaal domein, duurzaamheid, communicatie, welzijn.

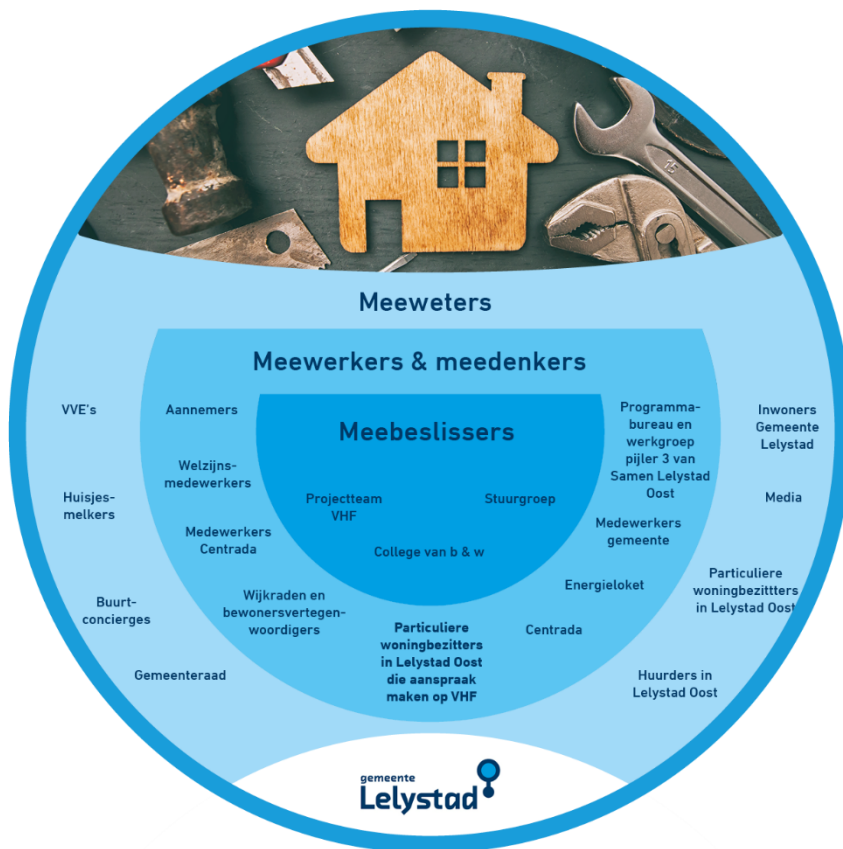
Centrada: Vastgoed, Leefbaarheid, Strategie en Communicatie.

Welzijn Lelystad: Opbouwwerk, Sociaal wijkteam, MFA's

Werkbedrijf: Kluswinkel, Buurtconciërges, Energieloket

Overige mogelijke partners die kunnen worden betrokken bij de uitvoering zijn Politie, MDF, Aannemers en (EPA) adviseurs.

Het aantal partijen kan worden aangevuld na de stakeholdersanalyse. Hieronder volgt de eerste indicatie:



Centrada is kernpartner in de opgave. Daarom zijn wij voornemens om op korte termijn een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan. In deze overeenkomst wordt de gezamenlijke opgave beschreven en worden afspraken gemaakt voor het gehele traject. Tezamen met de Pilot in de Wold wordt deze actie gezien als eerste vereiste, een onomkeerbare handeling binnen 2 jaar.

4. Uitwerking Strategie

Na bovenstaande analyse is nu het moment om weer te geven “hoe” op korte en lange termijn de doelen worden behaald. Onderstaande strategie is een strategie op hoofdlijnen. Het geeft houvast en richting aan de volgende stappen binnen het plan. Om de verderop beschreven maatregelen te toetsen, is er een tweetal pilots opgezet. Met de kennis die we gaan opdoen tijdens de pilots verwachten we meer inzicht te krijgen en eventueel aanpassingen te kunnen doen in de aanpak om zo deze te verbeteren indien nodig.

Na de omschrijving van deze pilots volgen de algemene programmalijnen die we willen inzetten.

4.1 De aanpak (Maatregelen/Verbeteringen)

De al eerder opgestelde rapporten van Burg & De Heer en Stee-connected, die de basis hebben gevormd voor de aanvraag geven een eerste richting voor de mogelijke aanpak. Ze beschrijven de aanpak van het dak en de gevel op gebied van achterstanden en isolerende maatregelen, naast ook de overige isolerende maatregelen.

Aangezien het gebied een beperkt aantal typen woningen kent binnen de diverse wijken, is het mogelijk om te standaardiseren bij de aanpak. De aankomende periode zal worden gewerkt aan deze mogelijke standaardisering van de aanpak.

Volgorde aanpak

1. starten met de pilot De Wold (ongeveer 22 particulieren);
2. starten met de pilot Schipbeek (ongeveer 15 particulieren);
3. samen met Centrada in 2023 starten (na bovenstaande) in de Zandbank als gevolg van een eerste koppelkans;
4. De verwaarloosde woningen en echt slechte woningen worden aangepakt (ongeveer 225 particulieren, n.a.v. de uitgevoerde schouw);
5. De eigenaren met de laagste inkomens worden geholpen (max 120% bijstand, ongeveer 200 particulieren);
6. De overige middelen worden ingezet waarbij we starten in de doelgebieden waar de opgave het grootst is (minimaal 300 particulieren) en zoeken naar koppelkansen onderhoud Centrada-particulieren (Zandbank).

Volgorde Wijken

Gezien het bouwjaar in relatie met de energievraag (Atolwijk en Zuiderzeewijk oudste bouwjaar, vaak slechtste labels en relatief grote woningen/grote gezinnen met grote energievraag), het gemiddelde inkomen in de wijk en de aanwezige grote hoeveelheden verwaarloosde woningen ligt het voor de hand om te starten met de Zuiderzeewijk en de Atolwijk.

1. Zuiderzeewijk
2. Atolwijk
3. Boswijk
4. Waterwijk

Deze volgorde zit natuurlijk niet in ‘beton’ gegoten. We blijven zoeken naar koppelkansen. Centrada heeft bijvoorbeeld aangegeven in 2023 in de Zandbank te willen starten. We blijven dit soort mogelijkheden onderzoeken en proberen altijd hierop aan te sluiten. Hetzelfde geldt ook voor de aanpak van de energietransitie en de stadsverwarming. De definitieve volgorde per buurt/blok zal binnenkort worden weergegeven. Vervolgens gaan we op adresniveau gaan we aangeven welke woningen in aanmerking komen voor subsidie.

4.2 Ondersteuning particulieren

Het overtuigen van de particuliere eigenaar is de grootste opgave van het programma. Aanpak uit het verleden, maar ook de aanpak in andere steden laten dit zien. Een mooi praktijkvoorbeeld is de “renovatiemakelaar” in Heerlen.

De Renovatiemakelaar heeft als doel particuliere eigenaren samen te brengen en te begeleiden gedurende het renovatieproces van hun woning. De Renovatiemakelaar als onafhankelijke instantie of onafhankelijk persoon legt het contact met particuliere eigenaren. In de pilots van Parkstad Limburg was deze partij het Kadaster. Op verschillende manieren kan de renovatiemakelaar de particuliere eigenaren ontzorgen:

- Organiseren van individuele en groepsgesprekken (keukentafelgesprekken)
- Verslaglegging en het maken van schetsen door een aannemer/architect voor de beeldvorming
- Inzicht geven in vergunningen (omgevingsvergunningen) en financiële regelingen (VHF/SVn/ISDE)
- Offerte-uitvraag in gang zetten o.b.v. individuele en collectieve wensen en eisen (bron: Kadaster).

In de periode van de opbouwwerkers en stadsvernieuwing werd er eigenlijk op eenzelfde methode gewerkt. ‘Bouwen voor de buurt’. Leidende begrippen hierin waren vernieuwing, keuzevrijheid, maatschappelijke ontplooiing, basisdemocratie en gelijke kansen. Het voornaamste doel voor de overheid was het aanpakken van de grote kwaliteitsachterstand in de verkrotte vooroorlogse wijken. De fysieke aanpak plaatst men daarbij in een sociale context. Met renovatie en nieuwbouw wordt aangesloten op de aanwezige bebouwing, sociale structuren en zittende bewoners. De uitvoeringsorganisaties zijn diverse verenigingen die opgericht zijn om op buurt niveau fysieke ingrepen te begeleiden. Deze werden gefinancierd vanuit de ISV gelden.

4.2.1 Adviesteam

In Lelystad willen we graag gaan werken volgens dit principe van een soort adviesteam. Er wordt een programmaorganisatie opgezet die gericht eigenaar-bewoners identificeert, ondersteunt, adviseert en ontzorgt, om hen gedurende de gehele looptijd van 8,5 jaar van concrete hulp te voorzien op het gebied van bouwkundige aanpassingen en verbeteringen, financiering en organisatie binnen een structuur van horizontale en verticale participatie. Binnen dit team is er kennis op gebied van renovatie & onderhoud, verduurzaming en isolerende maatregelen, financiering en subsidies en participatie. In het programmavoorstel is rekening gehouden met twee type programmaleiders, 1 met een fysiek karakter en 1 met een participatief en financieel karakter. Hiervoor is budget vanuit het VHF en is rekening mee gehouden in de aanvraag.

We koersen op het betrekken van de buurt en wijk in deze aanpak. Een meer passende en pakkende naam zal worden gezocht. Dit adviesteam zal nauw samenwerken met de bewonersconsulenten van de gemeente en Centrada, energiecoaches, het werkbedrijf, lokale ondernemers/zzp-ers, aannemers en kennisinstituten (MBO en HBO).

4.4 Subsidie

Het subsidieloket is niet alleen het loket waar de aanvragen binnenkomen. Ze zal ook fungeren als het orgaan dat de lastige vragen over de subsidie en de financiering beantwoordt. De bemensing wordt vanuit de programmaondersteuning (10%) gefinancierd. De basis waaruit gewerkt wordt, zit in de subsidie en lening verordening. Deze zal waarschijnlijk medio mei 2023 gereed zijn.

De aankomende periode wordt tevens gebruikt voor de inrichting van dit adviesteam en het aansluiten bij het subsidiebureau.

De subsidie zal worden vrijgeven volgens de volgorde van de aanpak. Dit zodat de pilots gebruik kunnen worden om de subsidieregeling te testen en indien nodig en gewenst aan te passen.

De subsidiabele maatregelen

Vanuit de regeling VHF en ook tijdens de aanvraag zijn er richtlijnen voor de aanpak van de woningen beschreven. Deze afbakening van de subsidiabele investeringen zijn op basis van de verwachte noodzakelijke aanpak van de woningen. Alle werkzaamheden zijn gericht op:

- Isolerende maatregelen/pakket (Spouw, wand, dak, vloer en beglazing, inclusief goede ventilatie)
- Kozijnen vervangen/achterstallig onderhoud
- Gevelbeplating
- Tuin en erfafscheiding
- Asbest verwijderen (veelal in gevel)

Hiermee geven we een duidelijk kader waaraan de investeringen moeten voldoen. Investerings in installaties zoals zonnepanelen bijvoorbeeld komen niet in aanmerking voor deze subsidie. Ook warmtepompen zijn uitgesloten. Hiervoor zijn of komen allerlei andere landelijke regelingen. Deze investeringen zijn volledig gericht op de woningen die zich bevinden binnen de WLO. De extra leenmogelijkheden voor particuliere eigenaren binnen het programmegebied sluiten aan op deze kaders.

4.5 Aanbesteden

Bij deze wijkaanpak zijn de individuele particuliere eigenaren of Centrada de opdrachtgever. Het gaat immers om aanpassingen aan zijn of haar eigendom/bezit, zijn of haar woning. We kunnen optreden als intermediair/tussenpersoon en proberen prijsafspraken te maken, maar kunnen geen afnameverplichting afspreken. Natuurlijk hebben we dit uitgangspunt ook laten toetsen door onze inkoopafdeling.

We zijn op dit moment nog aan het kijken welke tussenvormen wel haalbaar zijn. Denk daarbij aan de inkoop bij de aanpak voor de energiearmoede. Ook onderzoeken we nog de mogelijkheden van inkoopinitiatieven (zie hiervoor bv www.reimarkt.nl).

4.6 Collectieve aanpak en koppelkansen

De samenwerking met Centrada biedt mogelijkheden voor koppelkansen. Denk daarbij aan de aanpak van een blok met zowel huur als koopwoningen. In de pilot De Wold zijn we dit in de praktijk aan het brengen. Voor de gehele aanpak moeten we op buurt en blok niveau kijken naar koppelkansen. De aankomende periode gaan we deze koppelkansen in kaart brengen en bespreken met Centrada. Eind maart 2023 zijn al deze mogelijkheden inzichtelijk en hebben we hierover afspraken gemaakt. Vanuit Centrada is de intentie uitgesproken om waar mogelijk aanpassingen te doen in haar planning, zodat we deze kansen kunnen benutten. Uiteraard zonder dat deze aanpassingen leidt tot inefficiënte inzet van de financiële middelen van Centrada.

	Zuiderzeewijk	Atolwijk	Boswijk	Waterwijk
Bouwjaar	1968	1972	1982	1982 en 1990
Labels Particulieren	C,D,E (1 F)	C en D (1 E)	C	C en B
Energietransitie	Fase 3	Fase 2	Fase 1	Fase 1
Volgorde Centrada	2028	2023, 2025, 2026	2024	2023, 2027

In de memo van de energietransitie en de volgorde der wijken staat het volgende beschreven: “De koppeling met SAMEN (voorheen IGLO) biedt grote kansen. In het programma SAMEN wordt namelijk groot ingezet op het verbeteren van de woonkwaliteit en de bouwkundige opwaardering van de woningen in Lelystad-Oost. Hierin is het op minimaal label B brengen van de woningen één van de prestatieafspraken voor de Rijksbijdrage van het Volkshuisvestingsfonds. Voor deze woningen moet wel bekend zijn welke nieuwe energietechniek er in de wijk beschikbaar komt. De gebouw gebonden investering is per woning wezenlijk hoger bij een all-elektrische oplossing dan bij een collectief warmtenet oplossing. De keuze voor de techniek zal in de wijkuitvoeringsplannen in gezamenlijkheid met de

gebouweigenaren worden bepaald. De participatietrajecten van SAMEN en Wijkuitvoeringsplan kunnen op deze wijze gecombineerd worden. Vanwege de uitvoeringsagenda van SAMEN is het logisch deze wijken in fase 1, tot 2030, aan te pakken.”

Helaas maakt de doorlooptijd van de WLO (nu nog 8,5 jaar) en de keuze der wijken aansluiting lastig. Mogelijkheden liggen er bij het opstellen van de wijkuitvoeringsplannen en het aardgasloos maken van de woningen. De verwachting is dat zodra de woningen in de Boswijk aan bod komen, de energietransitie ook in deze wijken gaat spelen. In de aanpak bij deze wijken gaan we actief samenwerken. Ook koersen we bij de aanpak van de woningen op aardgasloos (Ready) en voldoende isolerende maatregelen zodat de eigenaren in de toekomst kunnen worden aangesloten op bijvoorbeeld de stadsverwarming.

4.7 Participatie

Vanuit de Raad is er aangegeven dat er veel aandacht moet zijn voor participatie. Het betrekken van de bewoner, in deze context de particuliere eigenaren en de huurders van Centrada in Lelystad Oost, bij dit proces.

We kiezen er bewust voor om zowel de wijkraden als ook de huurdersvereniging (HVOB) te betrekken. Daarnaast is het de intentie om per wijk een bewonerscommissie op te richten. Begin 2023 zal er een enquête en persoonlijke gesprekken worden uitgevoerd onder bewoners van De Wold en een representatieve steekproef onder particuliere eigenaren binnen de overige 3 wijken. Dit wordt gedaan om input op te halen om het programma en proces met hen goed in te richten. Zodat het gesprek gaat over de zaken die zij belangrijk vinden.

Het participatieproces binnen dit programma wordt bewust gekoppeld aan de participatie vanuit Samen Lelystad Oost. Voor de Participatie binnen de Woningverbetering Lelystad-Oost wordt geen apart participatieplan gemaakt, om er zo voor te zorgen dat participatie de manier wordt waarmee je het programma uitvoert en niet een losstaand plan. WLO zal communiceren onder de noemer van Samen om zo de koppeling tussen de fysieke aanpak (WLO) en de sociale aanpak (Samen) zichtbaar te maken.

4.8 Monitoring van resultaten

Om te kunnen beoordelen wat na afloop het effect is geweest van dit programma kunnen twee middelen worden ingezet. Als eerste kan de landelijke ‘Leefbaarometer’ gebruikt worden om de leefbaarheid van wijken in Lelystad per twee jaar te overzien. Deze bevat onder andere indicatoren voor de fysieke omgeving en overlast in wijken. Deze gegevens zijn gebaseerd op het landelijke WoonOnderzoek Nederland (WoON). Als tweede kan de enquête van begin 2023 dienen als 0-meting, door vragen over de huidige staat van de leefomgeving van de participanten te stellen. De gestelde vragen kunnen na afloop van het traject opnieuw gesteld worden om zo te toetsen wat het effect van het programma is geweest in de beleving van onze doelgroep.

5. Inponding

De term inponding vraagt waarschijnlijk enige verduidelijking. Inponding is het weer terugkopen van een selectie van woningen die destijds zijn verkocht door Centrada en het weer terugbrengen tot een huurwoning. In het voortraject is er een schatting gemaakt, dat er circa 22 woningen zijn waarbij gerichte inponding door de corporatie mogelijk een betere oplossing zou kunnen zijn als particuliere woningverbetering niet lukt. Deze zijn in de aanvraag van het VHF opgenomen en in de beschikking toegekend.

Het resultaat van deze inponding is het verschuiven van ca 22 koopwoningen, met slecht energielabel en achterstallig onderhoud of indien het laatste woning in een blok is met alleen huurwoningen, naar het segment van 22 sociale huurwoningen met minimaal B label. Voor de huidige eigenaren in deze woningen wordt actief gekeken naar alternatieve huisvesting. Bij inponding moet het mogelijk zijn om in de oude woning terug te keren of een overstap naar een andere sociale huurwoning te maken. Voorwaarden en regelingen hieromtrent worden in grote lijnen beschreven in de samenwerkingsovereenkomst. Hierbij geldt dat het veelal maatwerk zal betreffen. De gesprekken

over de daadwerkelijke invulling op adresniveau zal gaandeweg het gehele traject van de WLO plaatsvinden, aangezien dit maatwerk betreft.

6. Sloop/vervangende nieuwbouw

Daarnaast is er in de aanvraag rekening gehouden met de aankoop van 19 woningen, die nodig is om sloop nieuwbouw mogelijk te maken. Hierbij gaat het alleen om woningen die omringd zijn door corporatiebezit. Of aankoop van woningen voor sloop/nieuwbouw daadwerkelijk nodig is voor sloop/nieuwbouw hangt af van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek naar mogelijke locaties. Dit onderzoek wordt op dit moment door Centrada en gemeente uitgevoerd.

Door gerichte sloop-nieuwbouw wordt een begin gemaakt met het doorbreken van de eenzijdige woningvoorraad. Omdat het veelal gaat om buurtjes of straatjes met gespikkeld bezit, zal veelal sprake zijn van het aankopen en slopen van woningen. Het uitgangspunt is om meer woningen terug te bouwen, dan gesloopt worden en daarbij ook meer differentiatie van woningtypen in de wijken aan te brengen.

Het resultaat zal zijn de toevoeging van gedifferentieerd aanbod van ongeveer 90 woningen in sociale huur en middenhuur. In de aanvraag is uitgegaan van het slopen van ongeveer 64 woningen (waarvan 19 zijn aangekocht). Er is in de aanvraag dus rekening gehouden met een verdichting en een netto toevoeging van ongeveer 26 woningen. De definitieve aantallen zijn nog niet bekend.

Bovenstaand wordt op dit moment nader onderzocht door Centrada door middel van een haalbaarheidsonderzoek. In samenspraak worden er 5 mogelijke plekken met potentie in Lelystad - Oost bepaald waar sloop-nieuwbouw een positief effect zal hebben op de leefbaarheid en financieel en praktisch haalbaar is binnen 8,5 jaar.

Centrada en de gemeente Lelystad werken hierbij actief samen vanuit de gezamenlijke aanpak Lelystad Oost en de visie zoals deze is beschreven in de woonvisie.

7. Aanpak openbare ruimte

Door gelijktijdig het openbaar gebied op te knappen, zal het resultaat van bovengenoemde onderhouds- en verduurzamingsprogramma's en sloop-nieuwbouw een groter positief effect hebben op de gehele uitstraling van een straat, wijk of buurt. Lelystad-Oost heeft ruim opgezette buurten, met veel groot groen en niet altijd functionele verhardingen. Met name het bosplantsoen heeft een negatieve beleving en geeft de bewoners een onveilig gevoel. Er zijn weinig aantrekkelijke ontmoetingsplekken, en door de onoverzichtelijke indeling ontbreekt er sociaal toezicht. Daarnaast geven de verwaarloosde achterpaden bij de eengezinswoningen aanleiding tot vandalisme en andere sociale problemen.

De gemeente heeft middelen voor instandhouding, maar niet voor herinrichting. Bij rehabilitatie wordt een integraal pakket aan maatregelen in de openbare ruimte uitgevoerd om de leefbaarheid en veiligheid te vergroten. Naast de verbetering van groen, verharding en waterafvoer met aandacht voor hittestress, wordt de verlichting verbeterd en worden zichtlijnen voor openbaar toezicht op straat versterkt. Dit laatste kan o.a. worden bereikt door bergingen die voor de woningen staan te verplaatsen naar de achterkant van de woningen.

In totaal is er 4,8 miljoen beschikbaar en 1,4 miljoen aan cofinanciering (uitgaande van het realiseren van het volledige bedrag aan cofinanciering). In het derde of vierde kwartaal van 2023 zal worden gestart met een wijkschouw. Hiervoor worden in ieder geval de Wijkraad, Huurdersvereniging en de nieuwe bewonerscommissies uitgenodigd. Indien er nog geen bewonerscommissie in een wijk is, zal hier actief voor worden geworven. Deze bewonerscommissies zijn tevens het klankbord van de adviesbrigade en Centrada bij de wijkaanpak. Ook hiermee zal worden geëxperimenteerd in onze pilots.

7. Planning onderhoud/verduurzaming woningen (concept)

Fase	start	afroonding
Pilot De Wold (22)	2022	2024
Pilot Zuiderzeewijk (15)	2022	2024
Koppelkansen Zandbank		
Verwaarloosde woningen (225)	2023	2029
Lage inkomens (200)	2023	2028
Overige Zuiderzee en Atolwijk	2026	2029
Overige Boswijk en Waterwijk	2028	2031

8. Risico's

Vanuit de gedachte van risicomanagement en modellen als Coso hebben we hieronder, voor de besluitvorming, de risico's in kaart gebracht. Aan deze risico's hebben we tevens beheersmaatregelen aan gekoppeld. Gedurende het proces worden gesignaleerde risico's toegevoegd aan de analyse, waarbij gekeken wordt op de impact en mogelijke beheersmaatregelen.

Risico's

Beheersmaatregelen

1. Cofinanciering

<p>Wanneer de benodigde cofinanciering niet volledig beschikbaar komt, kan de volledige rijksbijdrage niet gebruikt worden omdat maximaal 70% ten laste gebracht mag worden van deze bijdrage en 30% bestaat uit cofinanciering. Dit zijn communicerende vaten. Als dit aan de orde is kan het zijn dat het plan niet volledig gerealiseerd kan worden (niet elke wijk kan aangepakt worden of er is minder subsidie beschikbaar per woning). Het deel van de subsidie waar geen cofinanciering voor is en daarmee niet is besteed moet na verantwoording en vaststelling terug betaald worden aan het Rijk.</p>	<p>Cofinanciering aanvragen bij andere overheden, denk aan de provincie. Tijdig aanvragen van extra cofinanciering bij de Raad.</p> <p>Wij zijn voornemens om in de kadernota reeds een verzoek te doen voor de garantstelling van de raad voor het overgebleven bedrag. Wij blijven zoeken naar mogelijkheden om het bedrag te beperken.</p>
<p>2. Begroting</p>	
<p>Budget volledig besteed voordat alle gebieden aangepakt zijn.</p>	<p>Duidelijke verdeling maken en ook geld claimen voor mensen met een laag inkomen en verwaarloosde woningen. Zorgen voor een goed plan, gedetailleerde planning en kostenbegroting vooraf en tijdens de uitvoering met regelmaat monitoren. Heldere communicatie</p>
<p>3. Realisatie aantal woningen blijkt niet haalbaar</p>	
<p>Het originele plan/doel is niet haalbaar (meerdere oorzaken bijv. prijsstijgingen, waardoor deelgebieden uitgesloten moeten worden.</p> <p>Mensen hebben de vrijheid om wel of niet mee te doen, indien er geen behoefte is en mensen het aanbod weigeren, worden de aantallen niet gehaald</p>	<p>Risico zo laag mogelijk houden door tijdig goed en onderzoek te doen naar uit te voeren maatregelen en kosten en tijdig in spelen op actuele (prijs) ontwikkelingen. Door te werken met pilots geeft dit inzicht in de haalbaarheid van de vooraf bedachte plannen.</p> <p>We maken het aanbod erg aantrekkelijk. Ook proberen we de eigenaren te ontzorgen door hulp te bieden bij de renovatie/onderhoud aan de woningen. We helpen ze ook bij de aanvraag van de subsidie(s) en het zoeken naar een marktpartij die het zou kunnen uitvoeren. Ook voor de verantwoording (minimaal Label B), hebben we partijen beschikbaar gevonden.</p>
<p>4. Bezwaren bewoners die buiten de doelgroep vallen</p>	
<p>Een groot deel van het succes van het programma is afhankelijk van de inzet van bewoners. Er kunnen bezwaren komen vanuit bewoners die niet geholpen kunnen worden, omdat zij niet aan de voorwaarden voldoen. De bereidheid tot participatie zou af kunnen nemen.</p>	<p>Beheersen en verminderen door middel van: op te stellen subsidieregeling, goede communicatie, duidelijke informatievoorziening, duidelijke voorwaarden voor het in aanmerking komen van de subsidie. En mogelijk voor de doelgroep die met de regeling niet geholpen kunnen worden, wel te helpen met de ISDE-subsidie mogelijkheid voor deze groep aan te</p>

<p>In de aanpak willen we de echt verwaarloosde woningen aanpakken. Hiervoor is een schouw uitgevoerd door de wijk conciërges. Dit is een eerste visuele schouw geweest. Dit kan tot reacties en bezwaren lijden.</p>	<p>vragen en ondersteuning van adviesteam bij de mogelijk aanpak van de woning. Om ervoor te zorgen dat hier geen woningen zijn vergeten of dat er een onjuiste conclusies is getroffen zal een onafhankelijk bureau dit toetsen. Hiervoor gaan we een opdracht geven. Indien er desondanks bezwaren blijven is er de mogelijkheid om bezwaar te maken</p>
<p>5. Staatsteun</p> <p>Bij subsidieverleningen kan sprake zijn van staatsteun (doorverstrekking van VHF gelden aan een onderneming). Staatsteun is een economisch voordeel dat niet via de normale commerciële weg zou zijn verkregen (non-marktconformiteit)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Toetsen of de voorgenomen subsidie voldoet aan de staatsteuncriteria; 2. In geval dat een subsidieverlening staatsteun op levert dient de gemeente te onderzoeken of de subsidie staatssteun proof kan worden verleend op basis van de vrijstellingsmogelijkheden; 3. Kan er geen gebruik worden gemaakt van de vrijstellingsmogelijkheden dan dient de gemeente de steun aan te melden bij de Europese Commissie om goedkeuring te krijgen.
<p>6. Verantwoording</p> <p>Het programma valt onder de verantwoording van de SISA bij jaarrekening, in de controle van reguliere rechtmatigheid. Te onderkennen risico's zijn verkeerde bestedingen van de middelen (onrechtmatige betalingen, niet verifieerbare doorbelasting van interne uren en uurtarieven en/of besteding niet conform subsidieregeling.</p>	<p>A. Externe kosten (inhuur en leveringen diensten derden)</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de opdracht/factuur worden de uit te voeren werkzaamheden en bestede uren gedefinieerd alsmede het betreffende programma vermeldt; - In het proces van aanvraag tot betaling wordt gebruik gemaakt van adequate functiescheidingen; - Iedere factuur wordt minimaal volgens het vierogen principe goedgekeurd door bevoegde medewerkers; <p>B. Interne kosten (uren)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interne uren ten laste van het programma dienen verantwoord te worden middels het schrijven van de uren op programmaniveau in Time en/of middels een op te stellen en ondertekende addendum per medewerker zodat de toegerekende loonkosten (individuele loonsom/arbeidsomvang x aantal bestede uren) ten laste van het programma inzichtelijk zijn voor een juiste verantwoording; <p>C. Subsidieverlening</p> <ul style="list-style-type: none"> - Behandeling subsidie aanvraag conform vastgesteld subsidieproces en regeling;

	<ul style="list-style-type: none"> - In de subsidiebeschikking worden de voorwaarden aan de begunstigde kenbaar gemaakt; - De begunstigde dient een eindverantwoording in over de bestede subsidie; <p>Bij doorverstrekkingen > €100.000 dient bij verantwoording een controleverklaring van een accountant gericht op de juistheid en rechtmatige besteding van de middelen aanwezig te zijn</p>
7. Bewoners willen/ kunnen niet investeren	
<p>Ondanks dat de subsidieregeling het overgrote deel van de investering zal vergoeden zullen de huiseigenaren zelf ook een deel moeten betalen. De doelgroep van deze aanpak is juist een groep mensen die het de afgelopen jaren niet voor elkaar heeft gekregen om zelf het benodigde onderhoud aan hun woning te kunnen (laten) uitvoeren. Er bestaat dus een kans dat de bewoners/eigenaren ook met deze subsidieregeling niet kunnen of willen meedoen aan het onderhoud aan hun woning.</p> <p>Sommige bewoners kunnen geen gebruik maken van een lening vanwege bestaande schulden en/of BKR-registratie. In ons huidige voorstel kan deze groep geen gebruik maken van een lening.</p>	<p>We gaan in de pilots kijken of we deze groep kunnen meekrijgen. Ook hebben we bij de start een voorbeeldberekening gemaakt, zodat we inzicht krijgen in het deel dat de bewoner zelf moet bijdragen (lenen). Indien er na de pilots duidelijk is dat onze aanpak niet gaat slagen, is er de mogelijkheid om aanpassingen te doen op dit deel. Hiervoor dient opnieuw besluitvorming plaats te vinden. Denk daarbij aan 5% lenen</p> <p>We zijn aan het onderzoeken of er toch, in deze situatie door de gemeente, een lening of een tegenprestatie (denk aan inzet buurt) geleverd kan worden. Ook kijken we of er mogelijkheden zijn in overleg met de hypotheekverstrekker. We verwachten hierover eind 2023 meer duidelijkheid. Vanwege het ontbreken van gegevens kunnen we over aantallen op dit moment geen uitspraken doen.</p>
8. De subsidieregeling	
<p>Ondanks dat de toekomstige subsidieregeling goed onderbouwt en onderzocht zal zijn, zijn er geen eerdere ervaringen met dit programma. Hierdoor bestaat het risico dat de subsidievoorwaarden dusdanig zijn dat men niet meedoet door een te hoge eigenbijdrage. Ook is het mogelijk dat er te veel vanuit het VHF wordt gesubsidieerd, waardoor het zelfs zou kunnen gebeuren dat inwoners in praktijk uiteindelijk niets zelf bijdragen. Daarnaast is het mogelijk dat de grenzen voor de eigen bijdrage niet goed liggen, of we niet de juiste dingen subsidiëren.</p>	<p>Doordat er nog geen eerder ervaringen zijn zullen wij in de praktijk moeten gaan leren. Om deze rede is er besloten om te beginnen met een aantal pilotgebieden zoals in de nota van uitgangspunten staat beschreven. Deze pilots zijn dusdanig gekozen dan de verschillende aanpakken getest kunnen worden. Na de eerste resultaten van de pilot zal de subsidieregeling opnieuw kritisch bekeken worden en zal deze aangepast worden indien nodig.</p>

Bijlage 1: Processtappen

Hierbij, ter indicatie, een weergave van de stappen die worden gezet. De medewerker WLO helpt de eigenaar/bewoner door het hele proces. Zowel de aanvraag voor de subsidie als ook de aanpak en alles wat daarbij komt kijken krijgt de eigenaar/bewoner begeleiding. We willen, indien gewenst, gaan voor een totale ontzorging of hulp bij onderdelen. Dit alles afhankelijk van de behoefte van de eigenaar/bewoner.

De aanpak kan er als volgt uitzien:

Stap 1:

Kennismaking en eerste toelichting van de mogelijkheden (samen en WLO), onderzoek sociale en fysieke aanpak. De Welzijnscoaches en de medewerker uit het WLO-team gaan met de bewoners in gesprek over de behoeftes, de bereidheid om mee te doen met de WLO en plannen een afspraak in voor een volgens bezoek. Met behulp van een app worden de antwoorden vastgelegd om zo inzicht te krijgen in de algehele behoefte van de wijken.

Stap 2:

Een deskundige zal het huidige label van de woning vaststellen en samen met een lid van het adviesteam een advies opmaken voor de aanpak van de woning. Dit wordt ook wel een maatwerkadvies genoemd, hierin staan de geadviseerde maatregelen om de woning te onderhouden en te verduurzamen tot label B of een verbetering van 3 labelstappen. In dit maatwerkadvies worden beide zaken worden gekoppeld om zo tot een optimaal resultaat te komen.

Stap 3:

Bovenstaande onderzoek wordt in een document beschreven (boekje) voor de eigenaar/bewoner. Hierin staan de maatregelen/acties, een indicatie van de tijdsplanning, een uitleg van de geadviseerde aanpak en de voorlopige kostenberekening inclusief subsidie etc. uitgewerkt. Ook de activiteiten die een bewoner zelf zal moet doen (bv opruimen tuin) staan beschreven in dit document. Voor deze activiteiten zijn er mogelijkheden voor ondersteuning, bijvoorbeeld door de kluswinkel.

Stap 3b:

Koppelkansen met burens en/of Centrada voor gezamenlijke aanpak/aanbesteding. Tijdens dit proces zoek je naar mogelijkheden om samen aan te besteden en het werk te bundelen. Hierdoor kan er een kostenvoordeel ontstaan en is het werk aantrekkelijker voor de aannemer. Onze pilot is een voorbeeld van deze koppelkansen en de samenwerking tussen particulieren en Centrada. In De Wold heeft Centrada de huurwoningen aanbesteed en heeft de aannemer ook een aanbod voor de particulier.

Stap 4: Aanvraag offertes aannemer

Voor de particuliere eigenaar, eigenaren in een blok of gezamenlijk met Centrada zullen op basis van een vooraf afgesproken plan/programma van eisen offertes worden aangevraagd. Dit gebeurt aan twee of meerdere partijen. Daarnaast worden de eigenaren vanuit de WLO ondersteund bij het beoordelen van de offertes.

Stap 5:

Wanneer de offertes van de verschillende aannemers binnen zijn zullen de eigenaren vanuit WLO-ondersteuning krijgen bij het begrijpen van de aanbiedingen van de aannemers. Daarnaast zal er met de eigenaren gekeken worden wat deze aanbiedingen voor gevolgen hebben voor de kosten van de aanpak (incl. Subsidies en leningen) en zullen de overige mogelijkheden besproken worden.

Stap 6:

De eigenaar maakt aan de hand van de offertes, de kosten beraming en de geadviseerde aanpak een keuze tussen de aannemers en verstrekt de opdracht. Ook is dit het moment waarop de aanvraag voor de subsidies en eventuele lening wordt gedaan. Deze handelingen dient de eigenaar altijd zelf uit te voeren. Vanuit de WLO zullen de eigenaren zo veel mogelijk ontzorgd en begeleid worden, maar de aanvraag en de opdracht voor de woning aanpak komen vanuit de eigenaar/ eigenaren.

Stap 7:

Tijdens de werkzaamheden van bijvoorbeeld de aannemer is het mogelijk dat er een tussentijdse controle zal plaatsvinden door de medewerker WLO. Samen met de eigenaar wordt de voortgang bekeken en eventuele opmerkingen gemaakt richting de aannemer.

Stap 8

De werkzaamheden zijn door de aannemer afgerond. De eigenaar, medewerker WLO en de aannemer controleren de geleverde werkzaamheden. Eventuele opleverpunten worden genoteerd en door de aannemer opgelost.

Stap 0

We benaderen veelal lokale partijen om eventueel samen met de kluswinkel, buurtinitiatieven, werkbedrijf, opleidingsinstituten (lees bv ROC) voor de meeste voorkomende woningen (in totaal zijn er in de Zuiderzee en de Atol een 4 tal type woningen die veel voorkomen) om een plan te maken. We willen ze verzoeken om 2 verschillende vormen van aanpak voor een bepaald type. Doel is altijd minimaal label B of drie stappen. Ook het aanpakken van achterstallig onderhoud. Voor deze aanpak maken we gebruik van de kennis vanuit Leeuwarden (ook een VHF gemeente), ze hebben dit proces al doorlopen.