

PRESTATIEAFSPRAKEN 2021

CENTRADA-HUURDERSVERENIGING ONS BELANG (HVOB)-GEMEENTE LELYSTAD

Samen werken aan kwalitatieve groei



*Huurdersvereniging
"Ons Belang"*

centrada
samenwerken aan wonen

gemeente
Lelystad

December 2020

De ondergetekenden,

de gemeente Lelystad, gevestigd te Lelystad, kantoorhoudende Stadhuisplein 2 te Lelystad, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw J.W Sparreboom wethouder Economie, Wonen en Stadshart van de gemeente Lelystad, ter uitvoering van het besluit Prestatieafspraken 2020 gemeente Lelystad- HVOB- Centrada van het college van de gemeente Lelystad, hierna te noemen 'de gemeente'.



en

de Huurdersvereniging Ons Belang, gevestigd te Lelystad, kantoorhoudende Meentweg 1 te Lelystad, handelende onder de naam HVOB, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door L. Meerten, voorzitter, hierna te noemen: HVOB.



en

de stichting: Woonstichting Centrada, gevestigd te Lelystad, kantoorhoudende Wigstraat 18 te Lelystad, handelende onder de naam Centrada, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw drs. M. K. Visser, directeur-bestuurder, hierna te noemen: 'Centrada'.



komen de volgende afspraken overeen:

Prestatieafspraken 2021 Centrada-HVOB-Gemeente Lelystad

INHOUD

Voorwoord

1. Algemeen	5
2. Woonruimteverdeling	6
3. Woningvoorraad	9
4. Betaalbaarheid	13
5. Wonen, Welzijn en zorg	15
6. Stedelijke vernieuwing en Leefbaarheid	18
7. Duurzaamheid	21
Ondertekening	23

Bijlagen:

B1 Nieuwbouwprogramma Centrada	24
B2 Verklarende lijst projecten en begrippen	25

VOORWOORD

Dit zijn de prestatieafspraken van Centrada, HVOB en de gemeente Lelystad voor 2021.

Op het moment van totstandkoming van deze prestatieafspraken is de gemeente Lelystad bezig met het realiseren van een nieuwe Woonvisie 2021-2030 en een Woonagenda 2021-2025. De prestatieafspraken 2021 zijn daarom nog gemaakt op basis van de Woonvisie 2016-2020. Het “bod op de woonvisie” waarin Centrada aangeeft welke bijdrage zij in 2021 levert aan de uitvoering van de woonvisie is tevens basis voor deze prestatieafspraken.

Het belangrijkste thema in de samenwerking tussen Centrada, HVOB en de gemeente Lelystad is de beschikbaarheid van voldoende goede, betaalbare huurwoningen voor de inwoners van Lelystad. Dat begint met een goede kwaliteit en het zo goed mogelijk benutten van de bestaande woningvoorraad. Inspelen op de vergrijzing en het verduurzamen van de voorraad staan daarin centraal. Tegelijkertijd ligt, gezien de groeiambitie van Lelystad en de toename van woningzoekenden en de zoekduur, de focus op het realiseren van voldoende nieuwbouw en het gezamenlijk werken aan geschikte nieuwbouwlocaties, binnen de kaders van het raadsprogramma 2018-2022.

Lelystad heeft de ambitie om in 2040 te groeien naar 100.000 inwoners. De deelname aan Lelystad Next Level draagt bij aan deze ambitie. Op basis van de motie Koerhuis is de opgave om 10.000 woningen toe te voegen aan het woningaanbod in Lelystad. Daarnaast is er grote aandacht voor de revitalisering van de ‘70/’80 wijken en het verbeteren van de leefbaarheid. Samenwerking met (sociale) partners is daarbij essentieel om leefbaarheid in al zijn facetten aan te pakken en revitalisering van zowel bebouwing als fysieke en sociale structuren vorm te geven. Lelystad is één van de gemeenten die in het kader van Stedelijke Vernieuwing 3.0 start met een integrale gebiedsaanpak in Lelystad oost.

In deze prestatieafspraken wordt de basis gelegd om de komende jaren de nieuwbouw van sociale huurwoningen, op basis van de groeiambitie in balans te houden met het totale nieuwbouwprogramma voor Lelystad en de leefbaarheid en diversiteit in de wijken te vergroten. Hierbij is integraliteit in de aanpak (fysiek & sociaal) van belang. Dit vraagt om nauwe samenwerking tussen Gemeente, Centrada, HVOB en andere maatschappelijke partners. Een gezamenlijke aanpak is essentieel om tot resultaten te komen. Met deze prestatieafspraken onderstrepen we dit en leggen we het fundament.

Centrada, HVOB en de gemeente Lelystad overleggen op ambtelijk niveau over het opstellen, uitvoeren en monitoren van de voortgang van de prestatieafspraken. Daarnaast vindt bestuurlijk overleg plaats tussen Centrada, HVOB en gemeente.

Partijen delen ten behoeve van het overleg relevante beleidsstukken, onderzoeksrapportages en andere notities die betrekking hebben op de onderdelen van de prestatieafspraken.

Indien uit de monitoring blijkt dat doelstellingen uit de afspraken niet gehaald worden overleggen partijen gezamenlijk over mogelijke aanvullende afspraken of andere oplossingen.

1.1	Centrada is transparant in de keuzes die zij maakt en de gevolgen daarvan voor de financiële toekomst. Dit doet zij door het effect van haar 10-jarig beleid op de financiële parameters van de Autoriteit waaraan Centrada moet voldoen, te berekenen met de tool SBI van Ortec. Centrada doet daarvan in juni verslag.
1.2	Gemeente geeft een wettelijk vastgestelde achtervang bij de leningen van Centrada bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Gemeente neemt hierbij 50% van de betaalverplichtingen voor een lening over wanneer de corporatie de rente en aflossing op een door WSW geborgde lening niet meer kan betalen. Dit doet gemeente alleen als WSW deze betaalverplichting niet uit de overige buffers in de zekerheidsstructuur kan voldoen.
1.3	Centrada ondersteunt de HVOB financieel, ten behoeve van de rol die de HVOB speelt voor huurders van Centrada en bij Centrada ingeschreven woningzoekenden in Lelystad. De gemeente ondersteunt de uitvoering van het jaarprogramma van de HVOB met een jaarlijkse bijdrage van €1000,-. Aanvullend daarop ondersteunt de gemeente financieel tweemaal per jaar een bijeenkomst of activiteit van de HVOB die gerelateerd is aan gemaakte Prestatieafspraken. De HVOB maakt de betreffende activiteiten inzichtelijk via een jaarplan (vooraf) en een jaarverslag (achteraf).

De methode van woonruimteverdeling bij Centrada is tot stand gekomen na onderzoek en evaluatie en in gesprek met belanghebbenden (HVOB en gemeente) en medewerkers. Met de woonruimteverdeling streven we een viertal doelen na:

1. Optimum vinden tussen keuzevrijheid, transparantie en rechtvaardigheid
2. Passend huisvesten van de doelgroepen
3. Doelmatige inzet van de woningvoorraad
4. Woningzoekenden optimaal faciliteren bij het vinden van een woning

De kernwaarden keuzevrijheid en transparantie zijn gebaat bij zo min mogelijk regels. Vanuit het oogpunt van rechtvaardigheid kan het juist wenselijk zijn wel extra regels toe te passen, om te voorkomen dat groepen woningzoekenden buiten de boot vallen. Met de regels voor de woonruimteverdeling zoeken we continu naar de optimale balans. De regels voor de woonruimteverdeling zijn, evenals het urgentiereglement, gepubliceerd op de website van Centrada. Hier worden in het kader van transparantie alle nieuwe verhuringen verantwoord.

2.1	Centrada, gemeente en HVOB streven naar een gemiddeld maximale zoekduur van 2,3 jaar (niet urgente huishoudens), zowel voor het totaal, als voor elk van de volgende te onderscheiden doelgroepen: • jongeren tot en met 22 jaar; • 1+2 persoonshuishoudens vanaf 23 tot en met 69 jaar; • 3 of meer persoonshuishoudens vanaf 23 tot en met 69 jaar; • senioren vanaf 70 jaar. Gemeente, Centrada en HVOB monitoren periodiek de ontwikkeling van de gemiddelde zoekduur. Over 2021 wordt ook de slaagkans gemeten.
2.2	Woningzoekenden met urgentie ontvangen gemiddeld binnen drie maanden na datum toekenning urgentie de sleutels van een toegewezen woning (= bemiddelingsduur).
2.3	In 2021 worden maximaal 55 woningen beschikbaar gesteld voor de uitstroom uit maatschappelijke organisaties. Hieronder vallen ook woningen voor ex-gedetineerden, cliënten van Blijf van mijn Lijf en cliënten Jeugd- en Gezinsteam. De twee woningen die permanent beschikbaar zijn voor crisissituaties van gezinnen vallen daar niet onder.
2.4	Het doel is om minimaal 75% van de vrijkomende woningen bij niet-urgente huishoudens terecht te laten komen. Of dit gehaald wordt hangt enerzijds af van het aantal urgenten, anderzijds van het aantal vrijkomende woningen (bestaand en nieuwbouw). Centrada geeft iedere vier maanden inzicht in de ontwikkelingen van de toewijzingen en het aandeel urgenten daarin.

2.5	Op het moment dat de zoekduur hoger wordt dan de nagestreefde 2,3 jaar en/of wanneer het percentage vrijkomende woningen dat naar niet-urgente huishoudens gaat onder de doelstelling van 75% uitkomt, treden gemeente, HVOB en Centrada in overleg over welke maatregelen genomen moeten worden om de streefwaarden wel te halen. Mogelijke instrumenten daarbij: - verruimen aanbod sociale huurwoningen middels versnelling van de nieuwbouw - door middel van labeling sturen van beschikbaar aanbod per doelgroep - accepteren langere zoekduur - limiteren van het percentage woningen dat naar urgenten gaat en accepteren dat daardoor de bemiddelingsduur voor urgenten (mogelijk) niet meer gehaald wordt. - accepteren dat er minder woningen naar niet-urgente gaan en accepteren dat daardoor de streef zoekduur voor de onderscheidende doelgroepen binnen de niet-urgenten (mogelijk) niet meer gehaald worden. Drie keer per jaar zal in het bestuurlijk overleg tussen gemeente, Centrada en HVOB worden besproken of de maatregelen toereikend zijn om de nagestreefde doelen te halen, op basis van de informatie uit de voortgangsrapportages woonruimteverdeling van Centrada.
2.6	Uiterlijk in juni 2021 rondt Centrada het verdiepingsonderzoek af betreffende de bij Centrada ingeschreven woningzoekenden. Doel van het onderzoek is de achtergrond en verwachtingen van de woningzoekenden beter inzichtelijk te krijgen, alsmede welke persoonlijke omstandigheden een rol spelen bij de inschrijving als woningzoekende. De onderzoeksresultaten bespreekt Centrada met gemeente en de HVOB en gezamenlijk wordt, afhankelijk van de uitkomsten, het vervolg bepaald. Hierbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheid en toegevoegde waarde om een beperkt aantal vragen structureel uit te vragen bij elke nieuwe inschrijving en bij verlenging.
2.7	De gemeente onderzoekt en toetst in 2021 in samenwerking met Centrada en de HVOB de noodzaak en effecten van een voorrangsregeling voor specifieke beroepsgroepen. Het gaat daarbij om beroepsgroepen die we graag naar Lelystad halen, maar door gebrek aan woonruimte hun talenten buiten Lelystad inzetten. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt bekeken of een voorrangsregeling het gewenste effect oplevert. De gemeente zorgt voor onderbouwing van noodzaak en toetsing van het verwachte effect. Centrada is verantwoordelijk voor de mogelijke uitwerking en eventueel aanpassing van de regels voor de woonruimteverdeling. Uiteraard binnen wet- en regelgeving en met aandacht voor verantwoording en transparantie. HVOB is gesprekspartner bij het bepalen van het doel, de uitgangspunten en de duiding van de resultaten. Onderzoek en toetsing worden uiterlijk in het eerste kwartaal van 2021 afgerond en, indien de conclusies aanleiding geven, in het tweede kwartaal van 2021 vertaald naar een pilot die vanaf augustus 2021 in uitvoering kan gaan.
2.8	Centrada evalueert vanaf 2021 jaarlijks in september de toewijzing, verhuring en beheer van Wonen bij LARS. Hierbij worden onder andere de gemeente, COA, HVOB en bewoners betrokken. Daarnaast wordt de doorstroming periodiek gemonitord door Centrada. De uitkomsten hiervan worden gedeeld met de gemeente en de HVOB. Dit levert input voor toekomstige verhuur-projecten die betrekking hebben op verschillende doelgroepen, waaronder EU-werkers en vergunninghouders.

Centrada realiseert 97,5% van de taakstelling vergunninghouders 2021 door middel van de combinatie:

- huisvesting van 1-persoonshuishoudens (in combinatie met 2-persoonshuishoudens/kleine gezinnen indien wenselijk en passend) in de midstaywoningen van locatie Campus Zuid, met een maximum van 2 x 50 woningen in Lars 1 en Lars 2.
- de rechtstreekse huisvesting van gezinnen en gezinshereniging door middel van urgentie in het reguliere woningaanbod van Centrada
- doorstroming vanuit Lars 1 en Lars 2 via reguliere weg of waar nodig door middel van urgentie.

Centrada kan bij het realiseren van de taakstelling variëren in de mix van bovenstaande maatregelen en beslist daarbij over het verlenen van urgentie.

2.9

De gemeente initieert gesprekken met eventueel toekomstige nieuwe verhuurders van sociale huurwoningen in Lelystad met als doel bereidheid te realiseren tot het maken van afspraken voor het beschikbaar stellen van aanbod voor vergunninghouders. Dit om het aandeel van 97,5% van de taakstelling voor Centrada waar mogelijk te verkleinen.

De gemeente waarborgt voldoende uren ondersteuning van Stichting Welzijn Lelystad voor de begeleiding van vergunninghouders. Op basis van 50 vergunninghouders is 30 uur per week begeleiding beschikbaar met een maximale periode van 12 maanden. Het aantal beschikbare uren per week wordt aangepast naar rato van toename/afname van het aantal te huisvesten vergunninghouders.

Centrada maakt rechtstreeks met Stichting Welzijn Lelystad afspraken over de uitvoering van de begeleiding in samenhang met haar eigen sociaal beheer.

De voortgang van de afspraken wordt maandelijks gemonitord in het ambtelijk overleg over de prestatieafspraken en standaard opgenomen op de agenda van het bestuurlijk overleg. Daarbij monitoren we ook de overige te behalen prestatieafspraken, zoals 75% van het vrijkomende bezit voor niet-urgente woningzoekenden en de leefbaarheid op Campus-Zuid. Knelpunten bespreken we in het bestuurlijk overleg om gezamenlijk tot een oplossing te komen.

Met het programma Lelystad Next Level heeft de gemeente Lelystad een kwalitatieve groeiambitie uitgesproken, naar 100.000 inwoners in 2040. Met het oog op deze ambitie is het belangrijk dat de totale woningvoorraad van Lelystad groeit. Het is daarom wenselijk dat ook Centrada zich kan richten op de uitbreiding van haar woningvoorraad, steeds in balans met de totale groei van de stad. Bij uitbreiding van die voorraad richt Centrada zich hoofdzakelijk op het realiseren van woningen tot de liberalisatiegrens.

De kwalitatieve groeiambitie van Lelystad is erbij gebaat dat meer huishoudens met een middeninkomen zich in Lelystad vestigen. In het kader van stedelijke vernieuwing 3.0 en het vergroten van differentiatie in de wijken en buurten is het daarom gewenst een klein deel van de woningvoorraad te bestemmen en aantrekkelijk te maken voor middeninkomens. Middeninkomens kunnen in de huidige markt moeilijk aan een passende woning komen.

3.1

De gemeente monitort minimaal drie keer per jaar de aantallen woningen nieuwbouw en sloop, onderscheiden naar type MG, EG, huur, koop en prijssegment.

De gemeente monitort per kwartaal het aantal sociale huurwoningen in Lelystad. Een sociale huurwoning is een woning met een kale huur onder de liberalisatiegrens.

3.2

Centrada en de gemeente Lelystad hanteren een nieuwbouwplanning die voorziet in concrete bouwplannen met harde afspraken voor de komende 2 jaar en meer flexibele afspraken voor 3 jaar daarna. De planning voorziet in aantallen, woningtypen, huurprijsniveaus en locaties. In de planning van de projecten wordt door versnelling of temporisering van projecten gestuurd op maximaal 30% sociale huur van permanente en zelfstandige woningen in Lelystad. Centrada neemt tenminste 5/6 deel hiervan voor haar rekening en heeft daarvoor ook de financiële middelen gereserveerd. Centrada wil ook de laatste 1/6 deel sociale woningen realiseren indien dit niet door andere verhuurders wordt opgepakt.

De gemeente monitort ieder half jaar de realisatie van het geplande woningbouwprogramma en de fasering.

De planning wordt drie keer per jaar bestuurlijk besproken en waar nodig bijgesteld. Basis hiervoor is de monitoring door de gemeenten zoals beschreven in 3.1 en de halfjaarlijkse monitoring van het geplande woningbouwprogramma en de fasering.

De ambitie om te groeien naar 100.000 inwoners, zoals uitgesproken binnen het programma Lelystad Next Level (LNL) vraagt – net als de andere ambities – om een vertaling naar beleid en uiteindelijk uitvoering. In het proces van de nieuwe woonvisie 2021-2030 zal daarom gekeken worden naar doelgroepen en geschikte woningbouwlocaties. Dit betekent uiteindelijk een aanpassing van de woningbouwprogrammering. Om goede afspraken te maken over de te bouwen woningen door Centrada binnen het geheel van de woningbouwprogrammering en de 70/30 verhouding is het belangrijk dat deze nieuwe kaders er zijn. We zullen in 2021 en in het proces van de woonvisie nauw optrekken met Centrada om tot harde afspraken te komen over de te bouwen woningen door Centrada na 2021. Afspraken over concrete locaties aanvullend op de locaties die zijn gelabeld voor doorstroom vanuit Lars 2 (zie 3.4) worden uiterlijk in Q2 van 2021 gemaakt en vastgelegd.

Door middel van nieuwbouw voegt Centrada kwalitatief goede en duurzame sociale huurwoningen toe met een huurprijs van maximaal € 737,14. In 2021 verwacht Centrada de volgende nieuwbouw-woningen op te leveren:

Tabel nieuwe locaties	2021		
	app	egw	tot
Blokkerhoek Muiderzand	42	0	42
Waddenlaan	45	0	45
Kustrif Zandbank	0	33	33
Warande deelplan 3	0	20	20
Campus Midden	26	0	26
Totaal in tabel opgenomen productie	113	53	166

3.3

Om de nieuwbouwplanning tijdig te kunnen realiseren is van belang dat Centrada in het eerste kwartaal kan starten met de bouw van de Warande en Campus Midden. Gemeente maakt het mogelijk dat tijdig de eerste paal de grond in kan, zodat Centrada ook deze projecten nog in 2021 kan opleveren.

Specifiek voor de Warande is van belang dat er op korte termijn een stedenbouwkundig plan ligt en het bestemmingsplan is aangepast om tijdig te kunnen starten met de bouw.

Centrada bouwt in 2021 aanvullend op de reguliere nieuwbouw 40 zorgappartementen bij Hanzeborg voor intramurale zorg.

Packagedeal Lars 2

Voor de uitvoering van het amendement inzake de huisvesting van vergunninghouders werken gemeente en Centrada in het vierde kwartaal van 2020 een sluitende businesscase uit die ter besluitvorming wordt voorgelegd aan college en gemeenteraad. Onderdeel van deze uitwerking is:

- Centrada realiseert uiterlijk 1 september 2021 150 extra midstaywoningen (Lars 2) op de locatie Campus Zuid. Van deze midstaywoningen worden 50 VHE bestemd voor vergunninghouders.
- De 150 midstaywoningen blijven buiten de 70/30 verhouding
- Voor o.a. de doorstroom vanuit Lars 2 worden nieuwe permanente woningbouwlocaties vastgelegd voor de realisatie van 300 reguliere woningen.
- Deze woningen vallen binnen de 70/30 verhouding.
- De realisatie van de 300 woningen is gepland voor 2024 en 2025

3.4

3.5

Ten behoeve van het invullen van de 25% te realiseren nieuwbouw van Centrada (zie ook 3.3), worden voldoende nieuwbouwlocaties na 2021 door de gemeente ter beschikking gesteld. Daarnaast gaat Centrada ook zelf actief op zoek naar locaties. De gevonden locaties worden geïnventariseerd, vergeleken en besproken. De voorgestelde en overeengekomen (in- en uitbreidings) locaties op deze lijst worden onderzocht op ontwikkelpotentieel. Jaarlijks wordt afgestemd welke locaties voor de daaropvolgende twee jaar worden aangewezen te ontwikkelen door gemeente en Centrada mogelijk in samenwerking met andere partijen.

Centrada stuurt aan op een efficiënt bouwproces en maakt tijdig afspraken met bouwbedrijven. De gemeente zorgt voor het opleveren van bouwrijpe grond, medewerking in binnenstedelijke procedures en voldoende ambtelijke capaciteit, gericht op snelle realisatie. Uitgangspunt voor de realisatie van sociale huurwoningen zijn in ieder geval de projecten en aantallen zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze prestatieafspraken. Aan deze lijst worden concrete locaties toegevoegd.

3.6

Voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen gelden de in 2016 overeengekomen kavelprijzen:

- 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 2021), 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.

Uiterlijk Q1 2021 maken Centrada en gemeente Lelystad nieuwe afspraken voor de periode vanaf 01-01-2022, passend bij de ontwikkelingen in de woningmarkt, stijgende bouwkosten en andere relevante ontwikkelingen.

- 3.7 Centrada verwacht in 2021 maximaal 10 woningen te verkopen. Stand van zaken wordt driemaal per jaar besproken indien nodig.
- 3.8 Ruim 800 sociale huurwoningen van Centrada vallen onder de administratief gescheiden niet-DAEB tak van Centrada. Hiervan heeft slechts een klein deel (< 50 woningen) daadwerkelijk een geliberaliseerde huurprijs.
Centrada streeft naar op termijn (+/- 10 jaar) maximaal 5% van het totale woningbezit te verhuren tegen een geliberaliseerde huurprijs. Deze woningen hebben een huurprijs tussen de € 740,- en zo'n € 900,-(prijspeil 2020). De overgang van woningen naar de vrije sector gebeurt bij mutatie, dus zal zeer geleidelijk gaan. Deze woningen gaan vallen onder de administratief gescheiden niet-DAEB tak van Centrada. Per jaar schatten wij, afhankelijk van de mutaties, ongeveer 20 woningen te liberaliseren. Hiervoor verschuiven we dan ongeveer 30 kleinere woningen vanuit de bestaande niet-DAEB tak naar de DAEB-tak. Hiermee hervormt Centrada de niet-DAEB portefeuille, slankt deze geleidelijk af en zet deze gericht in voor het huisvesten van middeninkomens en het vergroten van de woningdifferentiatie binnen de buurten.
Vanaf 2021 geeft Centrada per kwartaal inzicht hoeveel woningen uit de gezamenlijk met gemeente en HVOB vastgestelde lijst (Q4 2020) daadwerkelijk zijn overgebracht naar de niet-DAEB portefeuille en inmiddels tegen een geliberaliseerde huurprijs worden verhuurd. Zodat partijen gezamenlijk de ontwikkeling hiervan kunnen volgen.
Aandachtspunt is de communicatie naar de direct en indirect betrokkenen, met name naar de huurders in de directe omgeving van de woningen die worden geliberaliseerd. Centrada en HVOB stemmen af op welke wijze hier invulling aan gegeven wordt.
- 3.9 Centrada wil tevens zo'n 5% van haar bouwvolume ontwikkelen ten behoeve van huishoudens met een middeninkomen, al dan niet in combinatieprojecten. Verhuur van deze woningen is enerzijds gericht op het bevorderen van de doorstroom van huurders van Centrada en anderzijds het vergroten van diversiteit door het aantrekken van middeninkomens die elders moeilijk aan een passende woning kunnen komen. Per nieuwbouw project maakt Centrada inzichtelijk of en welk deel van het bouwvolume bestemd is voor middeninkomens.
Deze woningen worden bij initiële verhuring verhuurd op het niveau van de liberalisatiegrens, waarbij de huren door middel van reguliere huurverhogingen doorstijgen tot boven de liberalisatiegrens (tot maximaal € 900,- prijspeil 2020). Huurders worden hierover bij de start van de huur geïnformeerd. Net als bij de bestaande woningvoorraad vindt de overgang van deze woningen naar de niet-DAEB tak geleidelijk plaats bij mutatie en verschuiven we een evenredig aantal kleinere woningen vanuit de huidige niet-DAEB tak naar de DAEB tak.
- 3.10 Wanneer zich initiatieven aandienen met betrekking tot de vorming van wooncoöperaties of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, zullen Centrada, gemeente en HVOB afspraken maken over de concrete ondersteuning van deze initiatieven.
- 3.11 Vooruitlopend op potentiële herontwikkeling onderzoeken gemeente en Centrada in 2021 de stedenbouwkundige mogelijkheden voor herontwikkeling binnen het gebied Stadshart.

Centrada volgt maximaal een inflatievolgend huurprijsbeleid. Mede door het passend toewijzen ontstaat een betere balans tussen inkomen en huurprijs. Er blijft een aandachtsgroep van bewoners die zonder ondersteuning in de (financiële) problemen komen of daar geen oplossing voor vinden. Goede samenwerking op het gebied van bijvoorbeeld vroegsignalering van schulden en schuldhulpverlening is essentieel.

Conform het raadsprogramma 2016-2022 zal verhoging van de gemeentelijke lasten voor de inwoners maximaal inflatievolgend zijn.

- | | |
|-----|---|
| 4.1 | Centrada beperkt de gemiddelde huurverhoging in juli 2021 tot maximaal de inflatie. Er wordt gebruik gemaakt van verschillende percentages (de huursombenadering) om de individuele huurprijzen dichter in de buurt te laten komen van de voor de woning geldende streefhuur. Deze afspraak laat onverlet dat de HVOB in het voorjaar van 2021 met Centrada overlegt over de precieze invulling van het huurbeleid voor dat jaar. |
| 4.2 | Centrada draagt als partner bij aan de borging van de totstandkoming van het traject vroegsignalering en draagt zorg voor het aanleveren van kloppende betaalachterstand lijsten (conform de richtlijnen van het convenant 'Vroegsignalering' en de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening). Door het bundelen van de betaalachterstand-cijfers van sociale woningbouw, nutsbedrijven en zorgverzekeraars, kunnen vroegtijdig betaalproblemen gedetecteerd worden.
De gemeente Lelystad neemt de regierol op het traject vroegsignalering en monitort de afspraken zoals ze in de samenwerkingsovereenkomst 'Vroegsignalering' worden opgenomen.
Bij het voorkomen van huurachterstanden is Centrada afhankelijk van de capaciteit en slagvaardigheid van schuldhulpverlenende organisaties. De gemeente spant zich in voor voldoende capaciteit en ondersteuning . Als er wachtlijsten ontstaan treden partijen in overleg om een oplossing te vinden. |
| 4.3 | Indien een huurder een uitkering ontvangt en huurbetalingsproblemen heeft kan een traject in gang worden gezet waarmee de huur wordt betaald uit de uitkering. Dit is onderdeel van het pré screening proces voordat overdacht naar de deurwaarder plaatsvindt. De huidige samenwerking tussen gemeente en Centrada op dit onderdeel zetten we in 2021 voort. |
| 4.4 | De gemeente, Centrada en zorgorganisaties werken samen volgens de samenwerkingsovereenkomst 'Voorkomen huisuitzetting'. De gemeente neemt het initiatief om de voortgang van deze samenwerking periodiek te monitoren en evaluatie momenten af te spreken. |

4.5

Centrada heeft positieve ervaringen opgedaan met de pilot 'Voorzieningenwijzer'. Centrada en de gemeente zetten de wijzer voort voor 3 jaar. Centrada en de gemeente Lelystad onderzoeken de mogelijkheid om de 'Voorzieningenwijzer' breder in te zetten in Lelystad. Daarbij wordt de mogelijkheid van cofinanciering en samenwerking met andere belangrijke signaleringspartijen (zoals banken) verkend.

HVOB informeert huurders over hun mogelijkheden en rechten op dit gebied onder meer via gesprekken. De gemeente zorgt voor integratie in het armoedebelief en neemt 75% van de kosten voor haar rekening. Centrada zet in op verhoging van de deelname onder huurders en neemt 25% van de kosten voor haar rekening.

Jaarlijks monitoren we de resultaten, waarbij we kijken naar het aantal bereikte mensen en hoeveel hiervan huurder zijn bij Centrada. Om daarmee o.a. te bepalen of bovenstaande financiële verdeling voor de komende jaren nog passend is.

4.6

Het beroep op de huurtoeslag in Lelystad is groot. De aangekondigde maatregelen van de huurtoeslag dragen de potentie in zich de bestaande betalingsproblemen te vergroten en nieuwe te scheppen. Het is daarom van belang te monitoren of het gemeentelijk armoedebelief effectief is. De armoedemonitor wordt jaarlijks bijgewerkt en de effecten ervan besproken.

In 2021 onderzoekt de gemeente de werking en de effecten van de bestaande instrumenten en het nut en de mogelijkheden van een woonlastenfonds.

Op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg heeft gemeente een kader stellend en verbindende rol waarin zij in samenwerking met haar partners, waaronder Centrada, voor verschillende wijken het toekomstbeeld schetst en daarmee een richting biedt.

De gemeente, Lelystad en de HVOB streven naar een woningaanbod in Lelystad dat passend is voor uiteenlopende doelgroepen. Thema's als vergrijzing, doorstroom en wonen met zorg zijn belangrijke pijlers ook in 2021. Om in te spelen op de vergrijzing en de behoefte om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen, wordt een aantal maatregelen en/of ontwikkelingen gestart.

De gemeente werkt aan de nieuwe woonvisie 2021-2030 en een nieuwe woonagenda 2021-2025. Deze zal in het eerste kwartaal, dus ruim voordat Centrada het nieuwe bod voor 2022 uitbrengt, zijn afgerond. Uiteraard zullen Centrada en de HVOB hierbij tijdig worden betrokken. Voor het beleidsveld Wonen, Welzijn en Zorg was er tot 2020 een aparte beleidsnota. Het thema Wonen, Welzijn en Zorg wordt in de nieuwe woonvisie en woonagenda integraal onderdeel.

5.1	Vergrijzing Om in te spelen op de vergrijzing en de behoefte om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen zijn rondom de bestaande verpleeg- en verzorgingshuizen zogenaamde 'woonzorgzones' ontwikkeld met een divers aanbod van woonvormen en voorzieningen die dit ondersteunen. Onder voorbehoud van besluitvorming verkennen de gemeente en Centrada in 2021 in samenwerking met andere partijen een vierde woonzorgzone in Warande. Gezamenlijk wordt een geschikte locatie gezocht die te realiseren is binnen wet- en regelgeving.
5.2	Vergrijzing In 2021 worden circa 100 woningen door Centrada voorzien van een zogenaamd op-plus-pakket. Een eventueel restant van 2020 (door Covid-19) lopen we in 2021 indien nodig in.
5.3	Vergrijzing In het project Lelystad Seniorproof werken gemeente en Centrada met zorgpartijen en OSOL aan een visie op levensloopgeschikte wijken, met focus op senioren, en een uitvoeringsagenda die gebruikt kan worden in de wijkaanpak. In 2021 wordt de visie en de uitvoeringsagenda vertaald naar een pilot voor de Boswijk.

5.4	Wonen & Zorg De gemeente voert regie en Centrada en HVOB participeren in 2021 actief in de volgende programma's en samenwerkingsverbanden op het gebied van Wonen & Zorg: • Bewustwordingscampagne Lang zult u wonen. • Evaluatie: Onder andere wordt bekeken of al dan niet vrijwillige doorstroomadviseurs voor huurders en eigenaar-bewoners kunnen worden ingezet. Bestaande bewonersnetwerken kunnen hier bij worden betrokken. De HVOB kan hierbij, vanuit haar contacten, een faciliterende rol spelen. De uitkomsten leveren input aan het project Van groot naar beter. • 'Van groot naar beter': de in 2020 gestarte pilot zal opvolging krijgen in 2021. In 2021 zullen concrete doelen worden opgesteld op basis van de evaluatie. Met deze pilot wil Centrada (een deel) van de barrières om te verhuizen wegnemen, een verhuisketen starten en doorstroming binnen haar woningbezit op gang brengen. • Aedes: Actieprogramma "Weer thuis" Doel van het actieprogramma is afspraken maken over de uitstroom uit maatschappelijke organisaties • Integraal stedelijk casusoverleg Doel: goede en passende zorg bieden aan bewoners met complexe psychosociale problematiek én de leefbaarheid van de wijk bevorderen.
5.5	Wonen & Zorg De gemeente Lelystad maakt samen met de maatschappelijke organisaties afspraken over: • de aantallen en criteria van de uitstroom. • de samenwerking ná de uitstroom. Deze afspraken zijn of worden vastgelegd in een overeenkomst. Vragen als: wanneer is de uitstroom geslaagd? en hoe gaan we om met situaties wanneer de uitstroom niet slaagt? komen hier aan de orde. De afspraken moeten leiden tot een (verbeterde) samenwerking voor de uitstroom van mensen vanuit een beschermende woonvorm, het gelijkmatig spreiden van de uitstroom in Flevoland en goede begeleiding door maatschappelijke (zorg) partijen vanaf de uitstroom. Hierbij nemen we ervaringen mee uit bestaande projecten, waaronder ervaringen uit het onder 5.4 genoemde actieprogramma 'Weer thuis' van Aedes. Centrada, gemeente en Leger des Heils verkennen een pilot 'Housing First'. De afspraken over de exacte invulling daarvan, waaronder het aantal beschikbaar te stellen woningen, worden gemaakt met aanbieder(s) maatschappelijke opvang, Centrada en gemeente Lelystad.
5.6	Doorstroom: De gemeente Lelystad wil de doorstroming van sociale huur naar koop bevorderen met als doel de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten. In 2021 onderzoekt de gemeente wat nodig en mogelijk is om hier meer op te kunnen sturen. De resultaten hiervan worden besproken met Centrada en HVOB en vertaald naar een aanpak.

5.7

In 2020 was voor het woningbezit van Centrada in kaart gebracht wat de toegankelijkheid c.q. drempelloze toegang is van meergezinswoningen en deze informatie wordt in de woningadvertenties getoond. De wens is naar aanleiding hiervan tevens in kaart te hebben hoe het zit met de toegankelijkheid van de woning en ook deze informatie te tonen. Dit is ingewikkelder en vraagt om het gedetailleerd doornemen van de volledige woningvoorraad. In 2021 wordt met gemeente een procesafspraken gemaakt over de te hanteren definities en normen voor toegankelijkheid. Dit dient als basis voor het in kaart brengen van de toegankelijkheid van de woningvoorraad in 2022 (en eventueel verder). Hierbij wordt aansluiting gezocht bij bestaande definities en normen die de gemeente al hanteert en algemeen landelijke definities en normen zoals bijvoorbeeld Woonkeur.

5.8

Centrada en gemeente hanteren een lijst van aangepaste woningen waarvoor een bijzondere vorm van toewijzing geldt (deze woningen zijn in casu gelabeld). Bij leegkomst van de aangepaste woning wordt door de gemeente gezocht naar een passende nieuwe bewoner. Als het langer dan één maand duurt voordat een nieuwe bewoner door de gemeente wordt aangedragen, zal de gemeente tot een maximum van 6 maanden de huurder van Centrada vergoeden. Indien na 6 maanden nog geen nieuwe bewoner is aangedragen, overleggen gemeente en Centrada over de kosten van onderhoud dan wel verwijdering van de woningaanpassing en wordt de woning op reguliere wijze aangeboden.

5.9

Skaeve Huse:

Met betrokken partijen worden de uitgangspunten geactualiseerd die belangrijk zijn voor een locatiekeuze. Er wordt gezamenlijk een plan van aanpak met een communicatie- en participatieparagraaf opgesteld. Op basis van de uitgangspunten en criteria wordt de beste locatie bepaald. Plan van Aanpak en locatievoorstel worden ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Lelystad kent een groot aantal wijken die gebouwd zijn in de jaren 70 en 80. Deze wijken kennen vaak grote fysieke en sociale uitdagingen. Vergrijzing van de bevolking, woontechnische veroudering, ontwikkelingen in mobiliteit en de energietransitie geven ook aanleiding om deze wijken aan te pakken. Lelystad is onderdeel van de integrale gebiedsaanpak in het kader van Stedelijke Vernieuwing 3.0.

- | | |
|-----|--|
| 6.1 | <p>Als vervolg op het rapport van Urhahn De Lelystadse woonwijken; opgaven voor de komende jaren en het in 2020 opgestarte interbestuurlijke Rijksprogramma 'Leefbaarheid en Veiligheid' werkt de gemeente met Centrada als kernpartner samen aan een beleidsverkenning voor een integrale gebiedsaanpak (gebiedsanalyse, voorstellen ingrepen en impactanalyse) voor Lelystad Oost (Zuiderzeewijk, Atolwijk, Boswijk en Waterwijk). Dit traject is ook één van de acht opgaven van Lelystad Next Level.</p> <p>In 2021 nemen gemeente en Centrada hun eigen onderdelen conform planning in uitvoering. Voor de aanvullende activiteiten, afhankelijk van eventuele beschikbare rijksbijdragen, gaan gemeente en Centrada samen met andere maatschappelijke partners aan de slag met de voorbereiding en uitvoering.</p> |
| 6.2 | <p>Ten minste tweemaal per jaar wisselen Centrada en gemeente hun plannen uit met betrekking tot sloop/nieuwbouw/renovatie respectievelijk groot onderhoud in de openbare ruimte/infrastructuur. Deze plannen worden vooraf met elkaar gedeeld en afgestemd.</p> <p>Gemeente neemt initiatief tot dit overleg, betrokken partijen worden tijdig geïnformeerd.</p> |
| 6.3 | <p>De gemeente, Centrada en HVOB gaan in 2021 samen aan de slag in de Boswijk (in een nader te benoemen deelgebied) om de fysieke en sociale kant van de wijk integraal te verbeteren. Hierbij worden ook concrete stappen gezet in het actief betrekken van bewoners. Partijen stellen ieder benodigde middelen (mankracht, budget, expertise) beschikbaar om de gezamenlijk vooraf gestelde doelen te behalen voor dit gebied. De invulling loopt in lijn met het traject van de integrale gebiedsaanpak Lelystad Oost (zie 6.1) en waar mogelijk lopen we hierop vooruit.</p> <p>Aanvullend voert Centrada wijkscouwen uit. Hieruit komen mogelijk nieuwe projecten voort (2021 en verder). Daarnaast continueert Centrada het lopende project in de Schoener voor aanpak van de buitenruimte.</p> |
| 6.4 | <p>De gemeente en Centrada streven beide na dat de behaalde resultaten van de gezamenlijke inspanningen in de gebiedsgerichte aanpakken geborgd blijven. Voorstellen voor hiertoe in te zetten middelen en instrumenten worden ontwikkeld in samenhang met de uitkomsten van het traject Lelystad Next Level.</p> <p>In 2020 is in de Jol een proef gestart met een "buurtconciërge". De "buurtconciërge" is een samenwerking tussen Centrada, de gemeente, het werkbedrijf en de kluswinkel (vanuit maatschappelijke banen). In verschillende wijken zijn inmiddels buurtconciërges aangesteld. Gemeente, Centrada en HVOB maken in 2021 afspraken over de wijze waarop dit project in de toekomst wordt ingezet en het best tot zijn recht komt en mogelijk een rol kan krijgen binnen bewonersnetwerken.</p> |

6.5	De gemeente stelt € 250.000 beschikbaar als uitvoeringsbudget onder de noemer “Mensen maken de buurt” waaronder Ideeënmakelaar, buurtbudget, zwerfvuil, bijdrage wijkraden en de inzet van bewonersconsulenten. Hierbij gaat het om projecten die op basis van cofinanciering worden gerealiseerd. De gemeente, Centrada, Welzijn en bewonersorganisaties informeren bewoners actief over de mogelijkheden en leveren elkaar waar nodig ondersteuning. De gemeente en Centrada maken de besteding inzichtelijk. Op basis van de evaluatie ‘Stedelijke Vernieuwing op Uitnodiging’ die in 2020 wordt afgerond wordt door de gemeente een voorstel gemaakt voor de besteding van het restantbudget (€ 250.000).
6.6	Centrada stelt in 2021 € 35.000,- beschikbaar voor het project “Betere Buurt Bijdrage”. Deze bijdrage is gericht op het betrekken van bewoners bij het verbeteren van de woonsituatie en woonomgeving. Evenals op het versterken van de sociale verbinding. Centrada en HVOB informeren bewoners op actieve wijze. HVOB biedt zo nodig ondersteuning aan.
6.7	Centrada informeert haar nieuwe huurders over de mogelijkheden actief te worden in de buurt. In de zomer van 2021 organiseert HVOB, bij voorkeur in samenwerking met Centrada, een bijeenkomst voor nieuwe huurders (laatste jaar) over alle aspecten van wonen in Lelystad.
6.8	Gemeente en Centrada continueren in 2021 de samenwerking met het Werkbedrijf ten aanzien van de Kluswinkel, die bewoners ondersteunt bij woning- en tuinonderhoud en mensen met afstand tot de arbeidsmarkt werkervaring biedt.
6.9	Er loopt een integrale aanpak van woonoverlast in Lelystad, waarbij de gemeente samenwerkt met o.a. Centrada, de politie, sociaal wijkteam en de GGD. Als buurtbemiddeling, informeren en waarschuwen en bewonersacties niet meer helpt, zetten de gemeente en Centrada handhavende instrumenten in. In het uiterste geval wordt de huurovereenkomst beëindigd en de woning ontruimd. Maar daarvoor wordt gekeken of een vrijwillige gedragsaanwijzing mogelijk is. In het geval van vervuiling van de woonomgeving kan dat bijvoorbeeld door een opruimactie van buurtbewoners. Centrada stemt de casus af met de gemeente (PGA of via Openbare orde en veiligheid). Centrada kan de burgemeester verzoeken om een waarschuwing te sturen op grond van artikel 2:79 van de APV (inzet Wet Aanpak Woonoverlast).
6.10	In 2017 zijn de gemeente, Centrada en HVOB gestart met een gebiedsgerichte aanpak in de wijk Jol. Het gaat om een combinatie van fysiek (openbare ruimte en woningen) en sociaal (achter de voordeur). In 2021 wordt deze aanpak afgerond. Op basis van de evaluatie maken Centrada, gemeente en HVOB vervolgafspraken om de goede resultaten te borgen, het beheer te continueren en de aanpak in andere wijken toe te passen.
6.11	In 2020 was de HVOB trekker op het gebied van participatie bij een tweetal projecten: Jol hofje 7 en Lelystad haven, Binnendijk / Ringdijk. Beide projecten hebben waarschijnlijk een geringe uitloop in 2021. In het najaar van 2020 wordt in overleg met Centrada voor 2021 een tweetal nieuwe projecten gekozen. Gezien de andere afspraken op het terrein van de Stedelijke Vernieuwing ligt het voor de hand dat de Boswijk daarbij zal zijn.

6.12

Gemeente en Centrada zetten gezamenlijk in op het schoon, heel en veilig houden van panden, tuinen en de uitstraling van de openbare ruimte. In 2021 start Centrada met de inventarisatie waar erfafscheidingen bij woningen geplaatst moeten worden. Gemeente motiveert eigenaar-bewoners door een actieve rol van de bewonersconsulent om tuin, woning en erfafscheiding te onderhouden.

6.13

De gemeente voert regie en Centrada en HVOB participeren actief in de volgende programma's en samenwerkingsverbanden op het gebied van leefbaarheid en veiligheid:

- Integraal stedelijk casusoverleg
- Stuurgroep Integraal Veiligheidsbeleid

De HVOB organiseert in het voorjaar van 2021 een lokaal debat over wonen in Lelystad en zoekt daarbij aansluiting met de woonvisie.

De energietransitie vraagt om een grote inzet voor aanpassing van de bestaande woningvoorraad. Doordat Centrada een relatief jonge woningvoorraad heeft is de gemiddelde energieprestatie van de woningen beter dan bij veel andere woningcorporaties. Toch is nog een flinke investering nodig om tot een gasloze en CO2 neutrale woningvoorraad te komen. Dit geldt uiteraard ook voor de woningen in particulier bezit. Gelukkig draagt investering in energiemaatregelen vaak bij aan het laag houden van de woonlasten, zodat de energietransitie ook bijdraagt aan de betaalbaarheid van de woningvoorraad.

Vanaf 2016 tot 2026 investeert Centrada ruim €50 miljoen in het verbeteren van de energieprestaties met als doel een gemiddelde energie index van 1,15 (energielabel A) in 2027 te realiseren. De energiemaatregelen worden uitgevoerd zonder dat daar een huurverhoging voor wordt gevraagd en zorgen voor een aanzienlijke besparing op de woonlasten voor de huurder.

De investeringen zoals hierboven genoemd, zullen specifiek voor het betreffende jaar worden opgenomen in de dan lopende prestatieafspraken.

7.1	In 2021 start Centrada met het aanbrengen van zonnepanelen en het vervangen van zonnecollectoren in een deel van de Kempenaar en de eengezinswoningen in de Wold. In de eengezinswoningen Botter en Griend wordt extra isolatie aangebracht. Daarnaast wordt, verspreid over Lelystad, in circa 450 woningen de ketel vervangen door een HR-ketel. Centrada en HVOB gaan op basis van de notitie 'Participatie, bewoners in de hoofdrol' tijdig met elkaar in gesprek over de wijze waarop bewoners vooraf bij deze projecten worden betrokken. Per project wordt de concrete aanpak vastgelegd.
7.2	Gemeente stelt uiterlijk 31 december 2021, in samenwerking met o.a. Centrada, een transitie visie warmte op, gericht op een CO2neutrale en gasloze woningvoorraad in 2050. Onderdeel 1: Kaderstelling en spelregels, wordt uiterlijk in december 2020 vastgesteld Onderdeel 2: Volgorde der wijken, wordt uiterlijk in Q2 2021 vastgesteld Onderdeel 3: Wijkuitvoeringsplannen, worden voor de zomer 2021 gestart en uiterlijk 31 december 2021 vastgesteld
7.3	Gemeente, Centrada en HVOB zetten in op stimulering van energiezuinig gedrag bij de huurders, met name op het moment van oplevering nieuwbouw en het moment dat woningen energetisch verbeterd worden. In het voorjaar van 2021 is een seminar gepland over dit onderwerp. De uitkomsten hiervan worden door de HVOB samen met Centrada vertaald naar de aanpak voor het vervolg.
7.4	Centrada doet mee in het project over circulair bouwen van de provincie samen met alle andere woningcorporaties in de provincie Flevoland.
7.5	De gemeente heeft in samenwerking met het Energieloket een stadsbrede informatievoorziening opgepakt. Vanwege de coronabeperkingen zijn deze bijeenkomsten echter geannuleerd. Het energieloket ontwerpt momenteel een 'corona-proof' aanpak. Hierin worden met Energie Prestatie Adviezen (EPA) veel voorkomende woningtypen in Lelystad onderzocht op energiemaatregelen, de bijbehorende kosten/subsidies en uitvoeringsorganisaties. Dit leidt in 2021 tot een plan van aanpak met concrete offertes van bedrijven en financiering. Deze aanpak is opgenomen als blijvende activiteit voor de transitievisie warmte.

7.7

Centrada gaat in 2021 verder met de verbetering van de kwaliteit van de woning aan de binnenkant en het vraag gestuurd onderhoud (keukens, badkamers etc.) extra onder de aandacht brengen van huurders. Ook worden bij mutatie en door de kluswinkel rookmelders aangebracht en biedt Centrada huurders in het kader van veiligheid de mogelijkheid elektrisch te koken. Op verzoek kunnen huurders boven de 70 jaar of met een beperking een kookgroep in de meterkast en aansluitpunt in de keuken laten aanbrengen.

ONDERTEKENING

Deze prestatieafspraken kunnen worden aangehaald als:
'Prestatieafspraken 2021 Gemeente Lelystad- HVOB- Centrada'.

De 'Prestatieafspraken 2021 Gemeente Lelystad- HVOB- Centrada' zijn van kracht met ingang van 1 januari 2021 en worden aangegaan voor een periode van een jaar.

Aldus overeengekomen te Lelystad op ____ december 2020.

De gemeente lelystad,

Wethouder Economie, Wonen en Stadshart van de gemeente Lelystad

J.W. Sparreboom- van der Spoel

HVOB,

Voorzitter

L. Meerten

Centrada

Directeur-bestuurder

Drs. M.K. Visser,

Betere Buurt Bijdrage

Budget van € 35.000,- per jaar door Centrada beschikbaar gesteld voor zowel sociale als fysieke bewonersinitiatieven. Deze bijdrage is gericht op het betrekken van bewoners bij het verbeteren van de woonsituatie en woonomgeving evenals op het versterken van de sociale verbinding.

Bod op de Woonvisie

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

Casusoverleg Woonoverlast

Zie Stedelijk Integraal Team

Gedragswijziging

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

Housing First

Vorm van wonen met ambulante begeleiding, bedoeld voor daklozen met een meervoudige problematiek. De toewijzing van een woning is de start van het begeleidingstraject, met als doel zelfstandig wonen.

Huur betalen uit de uitkering

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

Kluswinkel

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

Lang zult u wonen

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

Mensen maken de buurt.

Samenwerking van de gemeente met partners en organisaties die bewoners helpt om ideeën voor de verbetering van de leefbaarheid te verwezenlijken. Dat kan zowel fysieke als sociale maatregelen inhouden. De hulp betreft tips over samenwerking met andere bewoners, contact met de juiste personen of instanties, of een financiële ondersteuning. Gemeente stelt hiervoor ruim € 400.000,- per jaar beschikbaar.

Oppluspakket

Pakket met maatregelen die bewoners ondersteunen om langer zelfstandig in hun woning te kunnen blijven wonen.

Protocol voorkomen huisuitzetting

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

Schaarsteventiel

Samenwerking door de gemeente en Centrada om armoede te bestrijden door tijdelijke financiële stressvermindering om weer te werken aan inkomen. Dit platform bekijkt of iemand tijdelijk verlost kan worden van financiële stress, waardoor er weer (mentale) ruimte komt om toe te werken naar een onderneming of arbeid. De VoorzieningenWijzer is hierbij een belangrijk onderdeel.

Slaagkans

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

Stedelijke vernieuwing op uitnodiging

Gesubsidieerde bewonersinitiatieven voor leefbaarheid. Gemeente heeft hiervoor een budget van €70.000,- per jaar en dit maakt onderdeel uit van het budget van € 400.000,- per jaar voor het project 'Mensen maken de buurt'.

Stedelijk Integraal Team

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

Streefhuur

De streefhuur is de huurprijs die een woning krijgt bij een nieuwe verhuring en waar de huur voor zittende huurders naartoe beweegt via de reguliere huurverhoging. De streefhuur wordt bepaald door de kwaliteit van de woning (grootte, energie-index, uitrustingsniveau) in combinatie met de betaalbaarheid voor de doelgroep, door rekening te houden met de huurtoeslag en passend toewijzen.

Van groot naar beter

Doorstroomproject van Centrada met de bedoeling om een verhuisketen op gang te brengen die er voor zorgt dat huurders meer passend gaan wonen. Binnen het project wordt nadruk gelegd op de doorstroming van senioren naar gelijkvloerse en levensloopbestendige woningen.

Versterking integrale ondersteuning psychisch kwetsbare inwoners Lelystad

Project waarbij in overleg tussen gemeente, Centrada en zorgpartijen extra begeleiding en ondersteuning wordt geboden aan mensen met een psychiatrische kwetsbaarheid waardoor zij een volledig, volwaardig en betekenisvol leven kunnen leiden als actieve en betrokken burgers.

VoorzieningenWijzer

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

Vroeg er op af

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

Weer thuis

Actieprogramma waarbij de gemeente de discussie voert met de andere gemeenten over de spreiding van de uitstroom van maatschappelijke instellingen binnen Flevoland (in relatie tot de spreiding van regionale voorzieningen). Centrada voert deze discussie eveneens met de andere corporaties in Flevoland.

