Prestatieafspraken 2023-2027

Gemeente Lelystad, Harmonisch Wonen en huurdersorganisatie Mediteren en Wonen

Inhoud

1. Algemeen 3
2. Beschikbaarheid / Nieuwbouw 4
3. Kwaliteit / Duurzaamheid 5
4. Betaalbaarheid 6
5. Leefbaarheid 6
6. Binding met de buurt en bewonersparticipatie 7
Ondertekening 7

1. Algemeen

1.1 Inleiding

Voor u liggen de ‘Prestatieafspraken 2023-2027 van de gemeente Lelystad, Harmonisch Wonen en Huurdersorganisatie Mediteren en Wonen’.

In maart 2022 heeft de Lelystadse gemeenteraad de nieuwe Woonvisie (2022-2027) “Een leven lang wonen in Lelystad” vastgesteld. In deze woonvisie zijn de ambities voor de komende vijf jaar vastgelegd. Lelystad heeft de ambitie om een sociaal veerkrachtige, duurzame, aantrekkelijke en economisch sterke stad te worden. Lelystad groeit en biedt haar inwoners een steeds aantrekkelijker en groenere woonomgeving.

Harmonisch Wonen is ontstaan vanuit zelforganisatie van burgers. Daardoor heeft zij een bijzondere positie op de woningmarkt. De corporatie bezit betaalbare duurzame woningen in het zuidelijke deel van de Waterwijk in Lelystad. Dit deel van de wijk is ook bekend als het Sidhadorp. Het Sidhadorp is een initiatief van mensen die wonen en werken combineren met gezamenlijke dagelijkse meditatie met als doel rust in jezelf te vinden en de maatschappelijke samenhang te bevorderen. Het is een bijzondere wijk die uniek is in Nederland.

In 2021 hebben de huurders zich georganiseerd in de Huurdersorganisatie Mediteren en Wonen. De huurdersorganisatie is betrokken bij het opstellen van dit document.

Landelijk zijn er afspraken gemaakt en door de minister zijn volkshuisvestelijke prioriteiten gesteld. Afgesproken is dat corporaties en gemeenten hun inzet vergroten als het gaat om o.a. bijdragen aan de bouwopgave, zorgen voor betaalbaarheid, investeren in duurzame sociale huurwoningvoorraad, realiseren van wonen met zorg, huisvesten van spoedzoekers en investeren in leefbaarheid.

In deze Prestatieafspraken 2023-2027 komen bovengenoemde prioriteiten aan de orde. Met als gezamenlijk doel zetten we de komende periode in op een goede samenwerking en het bevorderen van goed en betaalbaar wonen in een prettige en gewilde buurt.

1.2 Partijen

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

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

Harmonisch wonen omvat een aantal aspecten:

1. Wonen in harmonie met de natuurwetten.
    a. De regelmatige beoefening van de Transcendente Meditatietechniek (TM) versterkt het leven in harmonie met de natuurwetten. Daarom biedt Harmonisch Wonen huisvesting bij voorkeur aan (groepen van) mensen die TM beoefenen.

   b. Wonen in een *Vedisch ontworpen* woning versterkt het leven in harmonie met de natuurwetten.
2. Wonen in harmonische relatie met de omgeving; daaronder valt:
   a. goed samenleven in de buurt (sociaal beheer),
   b. fysiek beheer in harmonie met milieu en gezondheid (duurzaam en gezond bouwen).
3. Werken in harmonische relatie met de omgeving. Hieronder verstaat Harmonisch Wonen dat:
   a. we de klant als leidraad nemen,
   b. we zelf duurzaam ondernemen,
   c. er een bedrijfscultuur is die ruimte laat voor ontplooiing van de medewerkers,
   d. we het creëren van buurtgebonden werkgelegenheid bevorderen.

1.3 Looptijd van de afspraken, evaluatie en monitoring

Looptijd van de afspraken
Deze prestatieafspraken zijn meerjarig en hebben betrekking op de jaren 2023-2027. Alle eerdere prestatieafspraken komen hiermee te vervallen.

Samenwerkingsafspraken

1.	De afspraken gaan uit van vertrouwen en samenwerking (samen optrekken).
2.	Er vindt jaarlijks een bestuurlijk overleg plaats over de voortgang van deze prestatieafspraken. De uitkomst van het bestuurlijk overleg leidt mogelijk tot concretisering of bijstelling van de afspraken.
3.	De gemeente betrekt Harmonisch Wonen actief bij het opstellen, uitvoeren en implementeren van gemeentelijk woonbeleid.
4.	Harmonisch Wonen doet jaarlijks voor 1 juli of zoveel eerder of later als partijen in gezamenlijk overleg overeen komen een bod aan de gemeente.
5.	Partijen leggen verantwoording aan elkaar af en zoeken samen naar oplossingen daar waar afspraken niet nagekomen zijn of kunnen worden.

1.4 Onderwerpen

In deze prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over:
1. Beschikbaarheid / Nieuwbouw
2. Kwaliteit / Duurzaamheid
3. Betaalbaarheid
4. Leefbaarheid
5. Binding met de buurt en bewonersparticipatie

2. Beschikbaarheid / Nieuwbouw

Harmonisch Wonen is een corporatie die gezonde en prettige woningen bezit in een leefbare buurt voor groepen mensen die aangewezen zijn op de sociale huursector. Zij huisvest met name een bijzondere doelgroep: beoefenaars van de Transcendente Meditatietechniek. Dit wordt gewaarborgd door het toelatingsbeleid. Om een kwalitatieve aanvulling te zijn in de woningmarkt vult Harmonisch Wonen dit in met Vedische bouw.

6.	Over het beleid ten aanzien van de woonruimteverdeling worden afspraken gemaakt tijdens het Bestuurlijk Overleg tussen de gemeente, Harmonisch Wonen en de huurdersorganisatie.

7.	Harmonisch Wonen voert de woonruimteverdeling uit. De woonruimte die beschikbaar komt, wordt verdeeld via een aanbodmodel. De spelregels hiervan worden beschreven op de website van Harmonisch Wonen.
8.	Harmonisch Wonen stelt zich ten doel de gemiddelde wachttijd (inschrijfduur) beperkt te houden tussen de 6 maanden en twee jaar.
9.	Jaarlijks verstrekt Harmonisch Wonen een verhuurrapportage. In deze rapportage wordt o.a. gerapporteerd over het aantal en het type woningzoekenden, het aantal toewijzingen en urgenten en de wachttijden per doelgroep.

Nieuwbouw
Harmonisch Wonen streeft ernaar ca. 20-25 huurwoningen te realiseren voor sociale huur en eenzelfde aantal woningen in de middenhuur en/of koop segment. Het exacte aantal te realiseren woningen wordt in overleg met gemeente bepaald. Door het bouwen van seniorenwoningen wil Harmonisch Wonen de ambitie “een leven lang wonen” in de wijk Sidhadorp (waar de woningen van Harmonisch Wonen gelegen zijn) mogelijk maken.

11.	De gemeente onderzoekt of er een locatie, indien mogelijk direct aanpalend aan het huidige bezit van Harmonisch Wonen, beschikbaar kan worden gesteld. De gemeente spant zich dan in om, binnen de vastgestelde beleidskaders, de ontwikkeling van een locatie voor wat betreft de inrichting van het openbaar gebied mogelijk te maken. Over parkeren worden afspraken gemaakt conform het geldende parkeerbeleid.
12.	De grondprijzen voor sociale woningbouw zijn conform de vastgestelde nota grondbeleid van de gemeente Lelystad van toepassing.

Huisvesting vergunninghouders
Harmonisch Wonen werkt mee aan het vluchtelingenvraagstuk door 2,5% van de taakstelling vergunninghouders te realiseren. Daarvoor vindt intensief contact plaats tussen de gemeente, de afdeling verhuur van Harmonisch Wonen en met het COA.
Harmonisch Wonen tracht daarbij recht te doen aan het sectorale karakter van de corporatie. Jaarlijks wordt met de gemeente de toewijzing, verhuur en beheer van woningen aan vergunninghouders geëvalueerd. Daarnaast monitort Harmonisch Wonen periodiek de doorstroming waarvan de uitkomsten worden gedeeld met de gemeente en de huurdersorganisatie.

13.	Harmonisch Wonen realiseert 2,5% van de taakstelling vergunninghouders.
14.	Jaarlijks evalueren Harmonisch Wonen en gemeente de toewijzing, verhuur en beheer van woningen aan vergunninghouders.
15.	Periodiek monitort Harmonisch Wonen de doorstroming en deelt de uitkomsten met de gemeente en de huurdersorganisatie.

3. Kwaliteit / Duurzaamheid

De bestaande voorraad woningen van Harmonisch Wonen zijn houtskeletbouw woningen en stenen ecobouw en wat betreft materiaalgebruik duurzaam gebouwd. De woningen hebben overwegend een A-label. B- en C-labels komen in mindere mate voor. De woningen zijn allemaal aangesloten op de stadsverwarming. Dit betekent dat de woningen van Harmonisch Wonen reeds voldoen aan de toekomstige eisen op het gebied van energie.

Harmonisch Wonen heeft ook in de bedrijfsvoering oog voor duurzaamheid door de onderhoudsprogramma’s aan te passen aan de gezondheid in en om de woning. Het gaat bijvoorbeeld om het gebruik van niet-toxische, zoveel mogelijk natuurlijke materialen,

verbetering van de luchtkwaliteit en comfort in de woning. Bij reparatieonderhoud kiest Harmonisch Wonen voor minder milieubelastende materialen.

16.	Harmonisch Wonen pakt de komende periode het groot onderhoud van alle woningen gefaseerd op volgens de RGS (Resultaat Gericht Samenwerken) methode.
17.	Harmonisch Wonen heeft de intentie om de kwaliteit bij groot onderhoud en renovatie zo duurzaam mogelijk uit te voeren.
18.	Harmonisch Wonen stimuleert duurzaam gedrag bij haar huurders door publicatie in haar nieuwsbrief en op de website.
19.	Harmonisch Wonen wil samen met de gemeente de mogelijkheden onderzoeken om de gehele woonwijk van zonnepanelen te voorzien.

4. Betaalbaarheid

De doelstelling van Harmonisch Wonen is om woningen te verhuren aan mensen in een specifieke doelgroep, die niet in staat zijn of dat niet wensen (vanwege hun inkomen, vermogen of andere reden) om een woning te kopen of te huren in de vrije sector. De specifieke doelgroep van Harmonisch Wonen bestaat uit huurders die ook mediteren.

20.	Harmonisch Wonen matigt de komende 3 jaar voor alle huurders de huur. Daarbij wordt de koppeling met de inflatie losgelaten en is de maximale huursomstijging 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling. Hierdoor stijgen de huren minder hard dan de lonen.
21.	Harmonisch Wonen biedt huurders (met een lager inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum), conform het nationaal beleid, een eenmalige huurverlaging tot € 550 (prijspeil 2020, geïndexeerd).
22.	Harmonisch Wonen zet in op het voorkomen van huurachterstanden bij haar huurders, middels haar eigen protocol preventieve maatregelen huisuitzettingen. Door deze preventieve aanpak wordt voorkomen dat huurachterstanden zodanig oplopen dat deze bij deurwaarders terecht komen en huisuitzetting volgt. Hierbij werkt Harmonisch Wonen zoveel mogelijk samen met externe partijen die de huurder kunnen ondersteunen, waaronder de Maatschappelijke Dienstverlening Flevoland (“MDF”).
23.	De gemeente geeft een wettelijk vastgestelde achtervang bij leningen van Harmonisch Wonen bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De gemeente neemt hierbij 50% van de betaalverplichtingen voor een lening over wanneer Harmonisch Wonen de rente en aflossing op een door WSW geborgde lening niet meer kan betalen. Dit doet de gemeente alleen als WSW deze betaalverplichting niet uit de overige buffers in de zekerheidsstructuur kan voldoen.

5. Leefbaarheid

Het Sidhadorp is goed voorzien van verschillende faciliteiten zoals winkels, een restaurant, ateliers en werkplaatsen. In de wijk wordt gewoond én gewerkt. In het Sidhadorp mediteren bewoners samen. Hiervoor zijn faciliteiten beschikbaar. Er is veel ruimte voor spiritualiteit en yoga, gezonde voeding en gezondheid. Bewoners organiseren ook andere gezamenlijke activiteiten. Zo blijft de wijk leefbaar. Sommige buren onderhouden samen het groen in de wijk. Anderen bezorgen maaltijden bij ouderen of hulpbehoevenden die in het wijkrestaurant of thuis worden gemaakt. Er is een sterk sociaal netwerk waarin burenhulp en mantelzorg goed ontwikkeld zijn. Er is sprake van een gethematiseerde woonwijk waardoor de sociale cohesie bevordert.

24.	Harmonisch Wonen zet zich samen met de huurdersorganisatie in voor modern wijkbeheer en sociale duurzaamheid.
25.	Harmonisch Wonen wenst de leefbaarheid van de wijk te vergroten door geluidsoverlast van verkeer terug te dringen. Hiervoor wil zij de dialoog aangaan met de gemeente om te onderzoeken of de realisatie van een geluidswering tussen de Larserdreef/N309 mogelijk is. Harmonisch Wonen neemt hiertoe het initiatief.

6. Binding met de buurt en bewonersparticipatie

Harmonisch Wonen wil samen met de huurdersorganisatie uitdragen dat de ideeën die ten grondslag liggen aan het Sidhadorp als voorbeeld kunnen dienen voor modern wijkbeheer. Door de thematisering van de wijk als spirituele leefgemeenschap groeien de sociale verbindingen die de wijk vitaal maken.

Harmonisch Wonen heeft de intentie om in de wijk zoveel mogelijk woningen levensloopbestendig te maken. Sidhadorp is aan het vergrijzen. Daarom moet het dorp levensloopbestendig gemaakt worden zodat de huidige bewoners van Sidhadorp hun hele wooncarrière identiteitsgebonden kunnen blijven wonen. Er wordt gedacht aan combinaties van wonen met zorg. Indien ouderen verhuizen naar ouderenwoningen ontstaat er ook weer ruimte voor nieuwe jonge bewoners en kan de wijk als geheel verjongen.

27.	Harmonisch Wonen onderzoekt bij de ontwikkeling van nieuwbouw of er eenheden kunnen worden gerealiseerd in geclusterde woonvormen. Deze zijn speciaal bedoeld voor de doelgroep senioren en zijn in ieder geval voorzien van een gezamenlijke ontmoetingsruimte.
28.	Harmonisch Wonen onderzoekt samen met de huurdersorganisatie wat er nodig is om nieuwe jonge bewoners in de wijk aan te trekken.

Ondertekening

Aldus overeengekomen te Lelystad op … december 2022

Gemeente Lelystad,
D.A. Grimbergen, wethouder wonen,

Harmonisch Wonen
G. Berkhout, directeur-bestuurder

Huurdersorganisatie Mediteren en Wonen