

Gemeente Lelystad
T.a.v. College van B&W
Postbus 91
8200 AB LELYSTAD

Datum Lelystad, 3 juli 2023
Kenmerk MVI/IK
Contactpersoon Mevrouw M. Visser
Onderwerp Bod Centrada op Woonvisie Lelystad 2024

Geacht college,

Middels deze brief geef ik aan welke volkshuisvestelijke prestaties Centrada bereid is te leveren in 2024. Vanuit onze missie *'in Lelystad zorgen voor betaalbare en goede woningen in nette en veilige buurten, waar mensen zich thuis voelen'* dragen wij bij aan de woonopgaven voor Lelystad, zoals vastgesteld in de Woonvisie. Daarmee geven we lokaal invulling aan de nieuwe landelijke volkshuisvestelijke prioriteiten, gebaseerd op de Nationale prestatieafspraken.

Vorig jaar zijn meerjarenafspraken gemaakt voor de jaren 2023-2027. In deze meerjarenafspraken is een gezamenlijke ambitie opgesteld door de drie betrokken partijen: de gemeente Lelystad, de Huurdersvereniging Ons Belang (HVOB) en Centrada. Hierbij is uiteraard aansluiting gezocht met de Woonvisie. Om deze ambitie te realiseren zijn een aantal focuspunten benoemd waar we de komende jaren resultaat op willen boeken. Tijdens het Bestuurlijk Overleg op 4 mei j.l. zijn de meerjarenafspraken op hoofdlijnen ook voor 2024 bekrachtigd door alle drie partijen. Op 8 juni j.l. zijn de hoofdlijnen van het bod voor 2024 reeds besproken met de verantwoordelijk wethouder en (strategisch) beleidsadviseurs wonen.

In bijlage 1 zijn de voorgenomen prestaties van Centrada voor 2024 beschreven per prestatieveld.

Daarbij geven we per voorgenomen prestatie aan wat wij van de gemeente nodig hebben om deze prestaties te kunnen leveren en als partner optimaal bij te dragen aan de gezamenlijke ambitie in Lelystad. Centrada, de gemeente Lelystad en de HVOB hebben elkaar daarbij nodig.

Bij het realiseren van de voorgenomen prestaties spelen ook omgevingsfactoren een rol. We zien dat de woningmarkt zich anders ontwikkelt dan afgelopen jaren. De kosten voor nieuwbouw en onderhoud zijn fors toegenomen en de rente stijgt. Ook zijn afgelopen jaar bindende Nationale Prestatieafspraken gemaakt. De nationale afspraken over huurverlaging en de (toekomstige) huurverhoging hebben voor Lelystad een meer dan gemiddelde impact. Dit vanwege de relatief lage inkomens in Lelystad in combinatie met de relatief grote en kwalitatief goede huurwoningen. Ruim 4400 huurders van Centrada krijgen per 1 juli een (forse) huurverlaging. Voor Lelystad betekent dit dat de extra investeringsruimte die is ontstaan door afschaffing van de verhuurdersheffing volledig wordt gebruikt voor het prestatieveld 'betaalbaarheid'.

Gelukkig zijn wij nog steeds een financieel gezonde corporatie. En wij voelen ons onlosmakelijk verbonden met Lelystad. Daarbij zien wij het realiseren van voldoende nieuwbouwwoningen als hoogste prioriteit in de lokale opgave. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van nieuwbouwlocaties.

Het proces om te komen tot de prestatieafspraken 2024, tussen HVOB, gemeente en Centrada is reeds gestart. Ik heb er vertrouwen in dat dit bod een goede basis vormt voor heldere en wederkerige prestatieafspraken. Waarmee we gezamenlijk verder bouwen aan de kwalitatieve groei en een mooie toekomst voor Lelystad!



Met vriendelijke groet,

Martine Visser
Directeur-bestuurder

Bijlage 1: overzicht voorgenomen prestaties 2024

Bijlage 2: overzicht nieuwbouwlocaties

Bijlage 1: voorgenomen prestaties Centrada in 2024

Prestatieveld: beschikbaarheid	
Aansluiting bij de volkshuisvestelijke prioriteiten: • Vergroten van de (vervangende) nieuwbouwproductie van sociale huurwoningen; • Beter benutten bestaande voorraad. Aansluiting bij de ambities en woonopgaven van de woonvisie gemeente Lelystad 2022 – 2027: • Groei van de stad; • De uitbreiding van de woningvoorraad bestaat voor minimaal 50% uit betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 270.000,-); • Terugdringen van de zoekduur voor een sociale huurwoning naar zo'n 2 jaar; • Beschikbaar stellen van voldoende woningen voor vergunninghouders; • Differentiatie in doelgroepen en woningaanbod.	
Focuspunten meerjarenafspraken: 1. Versnelling van de nieuwbouwproductie en het realiseren van een continue bouwstroom waarbij locaties 5 jaar vooruit gewaarborgd zijn. Om de zoekduur voor sociale huur terug te brengen naar rond de 2 jaar. 2. Diversiteit in woningtype en segmenten in de wijken vergroten en doorstroom stimuleren.	
Prestaties Centrada 2024	Nodig van gemeente 2024
Continue bouwstroom sociale huur In onze meerjarenplannen leggen we de prioriteit bij nieuwbouw en houden we rekening met de bouw van gemiddeld minimaal 250 woningen per jaar in de komende 5-10 jaar. Centrada draagt waar zij kansen ziet zelf ook locaties aan. En werkt plannen uit voor de ontwikkeling van locaties en (deel)gebieden waar potentieel ontwikkeling van nieuwbouw door Centrada kan plaatsvinden. Gezamenlijk met gemeente dezelfde communicatie boodschap uitdragen.	Continue bouwstroom sociale huur In 2024 toewerken naar concretisering van bouwlocaties, waarbij er 5 jaar voortschrijdend vooruit locaties zijn toegewezen aan Centrada. Voor de bouw van minimaal 250 woningen per jaar. Het tijdig doorlopen van procedures, afgeven van vergunningen en bouwrijp opleveren van bouwlocaties. Op 1 januari van ieder jaar zijn locaties voor de bouw van minimaal 250 woningen in het daaropvolgende jaar definitief aan Centrada toegewezen en voor al deze locaties is de datum bekend waarop ze bouwrijp zijn. Gemeente betreft Centrada aan de voorkant bij gebiedsontwikkeling voor het betaalbare segment. En maakt dit ook financieel mogelijk, door een sociale grondprijs te hanteren en terughoudend te zijn met het opleggen van kwaliteitseisen die kostenverhogend zijn. Gemeente stemt de communicatie over gebiedsontwikkeling waar Centrada een (mogelijke) rol in heeft vooraf af met Centrada.
Bouwproductie in 2024 Bouwen en zo mogelijk al (deels) opleveren van: • 210 woningen 'Hooghe Bomen' • 70 woningen Groot Nooten (Warande)	Bouwproductie in 2024 Uiterlijk in januari 2024 bouwrijp opleveren van de kavels in Groot Nooten.

14 woningen Klein Nooten (Warande), voor zover deze nog niet in 2023 zijn opgeleverd.	
Prestaties Centrada 2024	Nodig van gemeente 2024
Inlopen achterstand in locaties vanuit bestaande afspraken Gezamenlijke planontwikkeling en meewerken aan het z.s.m. vastleggen van concrete locaties voor het inlopen van de achterstand voor de bouw van 415 woningen. Voortzetting van de bewonersparticipatie die is gestart voor de locatie Binnendijk.	Inlopen achterstand in locaties vanuit bestaande afspraken Met Centrada is op 28-1-2021 de package-deal huisvesting 'Wonen bij LILY' gesloten. Hierin is vastgelegd dat Centrada tijdelijke woningen realiseert. Voor de noodzakelijke doorstroming zijn in dezelfde overeenkomst afspraken gemaakt over toevoeging van permanente woningen. Uiterlijk op 30 april 2021 zouden concrete locaties voor de bouw van minimaal 300 permanente eenheden zijn vastgesteld door de gemeente, in overleg met Centrada. De afspraak is dat benodigde gronden gefaseerd bouwrijp worden opgeleverd aan Centrada: uiterlijk op 1 maart 2022 voor circa 100 woningen, op 1 maart 2023 voor circa 100 woningen en op 1 maart 2024 voor circa 100 woningen. Met als uitgangspunt dat circa 300 woningen uiterlijk in 2025 zijn opgeleverd. Deze afspraak maakt sindsdien onderdeel uit van de prestatieafspraken. Inclusief de eerder ontstane achterstand vanuit de vorige woonvisie is er een achterstand in locaties voor de bouw van zo'n 415 woningen door Centrada. Nog geen enkele daarvan is definitief toegewezen en bouwrijp opgeleverd. De enige locatie waar we concreet aan werken is de locatie Binnendijk (+/- 80 woningen). Hier is een bewonersparticipatie traject gestart. Het vóór 1/1/2024 inlopen van de achterstand en definitief toewijzen van locaties aan Centrada voor de bouw van de overige 415 woningen is noodzakelijk om bindende afspraken na te komen en om de taakstelling van vergunninghouders in 2024 en verdere jaren te kunnen realiseren.
Woonruimteverdeling Centrada verzorgt de woonruimteverdeling, waarbij gezocht wordt naar evenwicht tussen verschillende categorieën urgente doelgroepen (medisch, waaronder WMO, sociaal, financieel, uitstroom uit instellingen, vergunninghouders), spoedzoekers en overige woningzoekenden. De verdeling vindt plaats op basis van directe bemiddeling voor urgenten en voor reguliere woningzoekenden zowel inschrijfduur als loting, zodat ook mensen zonder lange inschrijfduur kans hebben op een woning. Centrada stelt maximaal 55 woningen beschikbaar voor cliënten van maatschappelijke instellingen die in staat zijn om (weer) zelfstandig te wonen. Hierover is een convenant gesloten en zijn lokale afspraken gemaakt. Alleen cliënten die daadwerkelijk in staat worden geacht om zelfstandig te wonen en voldoen aan de overige criteria komen in aanmerking. De bewonersconsulenten van Centrada bezoeken de cliënten regelmatig vanaf het	Woonruimteverdeling Centrada binnen de wettelijke mogelijkheden zoveel mogelijk de ruimte blijven geven in de woonruimteverdeling om het beperkte aanbod van sociale huurwoningen passend te kunnen verdelen over de verschillende doelgroepen. De gemeente is verantwoordelijk voor voldoende en adequate ambulante begeleiding van deze cliënten vanaf het moment van uitstroom, zodat de begeleiding vanaf de uitstroom goed is georganiseerd. De gemeente zorgt er voor dat de uitgangspunten uit het Bestuurlijk Akkoord en de lokale afspraken worden uitgevoerd door de partijen die de zorg en begeleiding bieden, zowel voor als na de uitstroom. Het is daarbij

moment van uitstroom. Centrada trekt hierbij samen op met de organisatie die de ambulante begeleiding biedt vanaf het moment van uitstroom. In 2024 wordt de samenwerking tussen de maatschappelijke instellingen, gemeente Lelystad en Centrada periodiek geëvalueerd. De gemeente, GGD, Kwintes en Centrada zijn een pilot Housing First gestart. Voor deze pilot zijn in totaal 9 woningen beschikbaar (van het hierboven genoemde maximale aantal van 55).	van belang dat cliënten die uitstromen daadwerkelijk klaar zijn om zelfstandig te wonen. Gemeente is bij Housing First verantwoordelijk voor voldoende en adequate intensieve ambulante begeleiding vanaf het moment van instroom in de woning. Deze begeleiding wordt binnen de pilot uitgevoerd door Kwintes. De gemeente organiseert de periodieke evaluatie van de samenwerking.
Prestaties Centrada 2024	Nodig van gemeente 2024
Taakstelling vergunninghouders Inspanning om 97,5% van de taakstelling vergunninghouders van de gemeente te realiseren. Binnen de randvoorwaarde dat er tijdig voldoende locaties voor nieuwbouw zijn en eerder gemaakte afspraken hierover door gemeente worden nagekomen. Om doorstroom te kunnen blijven realiseren vanuit de tijdelijke verplaatsbare woningen. Centrada maakt rechtstreeks met Stichting Welzijn Lelystad afspraken over de uitvoering van de begeleiding in samenhang met haar eigen sociaal beheer.	Taakstelling vergunninghouders De gemeente nodigt Centrada uit voor gezamenlijke beleidsafstemming samen met andere maatschappelijke partners, zoals Stichting Welzijn Lelystad en MDF over de inburgering en begeleiding van vergunninghouders. Afspraken maken met andere aanbieders om ook een deel van de taakstelling (minimaal 2,5%) te realiseren. Daarnaast initiëren van gesprekken met andere verhuurders met als doel het aandeel van 97,5% van de taakstelling voor Centrada te verkleinen.
Doorstroom en betere benutting stimuleren Doorstroom is onderdeel van het reguliere verhuurproces van Centrada. Kleine huishoudens die een grote woning hebben, worden begeleid bij het vinden van en verhuizen naar een meer passende woning. Bij een deel van de nieuwbouwwoningen krijgen huurders van Centrada voorrang om doorstroom te stimuleren. De mogelijkheid voor het aanbieden van 'Friends woningen' (verder) onderzoeken samen met gemeente. Gericht op het huisvesten van meerdere alleenstaande woningzoekenden in één woning.	Doorstroom en betere benutting stimuleren Inzet van betaalbare nieuwbouw koopwoningen voor het stimuleren van doorstroom binnen Lelystad en mogelijk een verhuiskostenregeling voor particulieren. Gezamenlijk met Centrada de mogelijkheid voor het aanbieden van 'Friends woningen' (verder) onderzoeken.
Diversiteit in woningtypen en segmenten Centrada creëert geleidelijk een groter aandeel vrije sector middenhuur in alle wijken waar Centrada bezit heeft voor bevordering van de doorstroom en differentiatie in de wijken. Op termijn werken we toe naar zo'n 5% middenhuur. Ook een deel van de nieuwbouw ontwikkelt Centrada voor de doelgroep midden inkomens (tot € 66.050, prijspeil 2023) Centrada informeert middeninkomens actief over hun mogelijkheden in Lelystad. Centrada moet minimaal 85% van de sociale huurwoningen toewijzen aan de primaire en secundaire doelgroep (eenpersoonshuishoudens met een inkomen t/m € 44.035 of meerpersoonshuishoudens t/m € 48.625, prijspeil 2023). Maximaal 15% mag vrij worden toegewezen indien hierover afspraken zijn vastgelegd in de	Diversiteit in woningtypen en segmenten Centrada tijdig betrekken bij en informeren over (potentiële) projecten met middenhuur. In communicatie over wonen in Lelystad samen optrekken met Centrada, zodat we elkaars boodschap kunnen versterken. Gezamenlijk met de HVOB en Centrada in de prestatieafspraken 2024 vastleggen dat we ervoor kiezen de vrije toewijzingsruimte voor Lelystad te kunnen benutten tot maximaal 15%.

prestatieafspraken (zonder afspraken is de vrije ruimte beperkt tot 7,5%). Om ook bij grote nieuwbouwprojecten te zorgen voor voldoende diversiteit in doelgroepen is het zeer wenselijk het percentage vrije toewijzingsruimte te kunnen benutten tot 15%.	
---	--

Prestatieveld: kwaliteit (duurzaamheid en leefbaarheid)

Aansluiting bij de volkshuisvestelijke prioriteiten:

- Aardgasvrij maken en toekomst klaar isoleren;
- Duurzame alternatieven en verduurzaming zonder huurverhoging;
- Geen woningen meer met een E, F en G label;
- Leefbaarheid in wijken verbeteren in samenwerking met gemeenten, huurders en partijen in het sociale en fysieke domein (bijvoorbeeld door herstructurering, verbeteren van de kwaliteit van woningen en stimuleren van gemengde wijken);
- Woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte.

Aansluiting bij de ambities en woonopgaven van de woonvisie gemeente Lelystad 2022 – 2027:

- Verduurzaming van de bestaande stad: gefaseerde energietransitie naar aardgasvrije wijken;
- Het behouden en aantrekken van draagkrachtige bewoners en vergroten van doorstroom mogelijkheden;
- Langer zelfstandig wonen, maar ook beschermd/intramuraal kunnen wonen als dat niet meer mogelijk is;
- De wijken en de stad 'senior proof' maken;
- Verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in alle wijken en revitalisering van de jaren '70/'80 wijken;

Focuspunten meerjarenafspraken:

1. Zowel sociaal als fysiek verbeteren en verduurzamen van de woning en de leefomgeving in samenwerking met partners. Met speciale aandacht voor Lelystad Oost.
2. Passende woon- en leefomgeving voor elke levensfase.

Prestaties Centrada 2024	Prestaties gemeente 2024
Verduurzaming: voorbereiden op aardgasvrij Uitvoeren in 2024 van duurzaamheidsmaatregelen bij zo'n 850 woningen. Het gaat hierbij om het aanbrengen van HR++ glas, mechanische ventilatie, isolatie en/of zonnepanelen. Centrada voert deze maatregelen uit zonder huurverhoging voor de zittende huurder. Communicatie op projectbasis met bewoners over zowel de maatregelen als bewonersgedrag. Gericht op daling van het energieverbruik (en daardoor de woonlasten).	Verduurzaming: voorbereiden op aardgasvrij Centrada betrekken bij het maken van wijkuitvoeringsplannen als onderdeel van de warmtetransitie, zodat Centrada bij de uitwerking van haar eigen meerjarenplannen op het gebied van verduurzaming (op weg naar een aardgasloze woningvoorraad in 2050) de juiste keuzes kan maken.
Woningen met E, F en G labels Centrada heeft op 1/1/2024 nog nauwelijks reguliere (niet-flex)woningen met dit label. Voor de enkele woningen die na nieuwe afmelding dit label nog houden onderzoeken we de mogelijkheid voor maatwerk.	
Verbeteren van de woon- en leefomgeving Inzet van bewonersconsulenten, gebiedsregisseurs en huismeesters en voor de tijdelijke woningen de inzet van een sociaal complexbeheerder. Het verbeteren van de fysieke uitstraling van tuinen en erfafscheidingen door het plaatsen van erfafscheidingen bij planmatig onderhoud en/of op initiatief van de bewoners op zichtbepalende locaties. Dit gebruiken als hefboom om de sociale kracht van bewoners te versterken. Daarbij actief de samenwerking zoeken met de gemeente voor gelijktijdige aanpak van het openbaar gebied.	Verbeteren van de woon- en leefomgeving Het op niveau brengen en houden van de openbare ruimte, los van de inzet van Centrada. Bij (voorgenomen) verbeteringen en/of onderhoud aan de openbare ruimte proactief afstemming zoeken met Centrada om planningen op elkaar af te stemmen. Het borgen van eerder behaalde resultaten in Lelystad Oost en de Jol, onder andere door het inzetten van buurtconciërges. Leren van pilotprojecten, zoals Prettig Wonen in de Wold, Drontermeerstraat en Zandbank.

Centrada stelt een woning met kamers beschikbaar met begeleiding van Kwintes, waar mensen opgevangen kunnen worden, die vanwege de handhaving op illegale kamerverhuur op straat komen te staan.	Actieve handhaving op illegale kamerverhuur.
Prestaties Centrada 2024	Prestaties gemeente 2024
Speciale aandacht Lelystad Oost Opstellen van integrale wijkvisies, waarbij Centrada voor het leefgebied Wonen een prominente rol heeft. De Centrada wijkvisies van wijken in Lelystad Oost bieden hiervoor input. Deze dienen als basis voor de gebiedsgerichte, integrale aanpak voor Lelystad Oost. Met de partners in Lelystad Oost wordt de 'Samen' samenwerking in 2024 verder uitgediept door te doen en ervaren. Uitvoeringsplannen worden (nader) uitgewerkt en uitgevoerd. Centrada is in Lelystad Oost zowel op bestuurlijk (Alliantie en agendacommissie) als ambtelijk/ beleidsmatig en op uitvoerend niveau (werkgroepen en programmabureau) vertegenwoordigd. De programmalijn vanuit het Volkshuisvestingsfonds loopt door tot 2032. De Nota van uitgangspunten en de (nader op te stellen) Samenwerkingsovereenkomst is het kader. Centrada geeft binnen dit kader uitvoering aan de afspraken: • De resultaten van de pilot in de Wold nemen we mee in de verdere uitrol van het VHF; • Centrada en gemeente (en partners) trekken in de periode van 2023-2027 gezamenlijk op om het planmatig onderhoud van 70 corporatiewoningen en 100+ particuliere woningen in de Zandbank te realiseren; • Centrada en gemeente trekken samen op bij gebiedsontwikkelingen betreffende sloop-nieuwbouw. Eind 2024 rondt Centrada naar verwachting het haalbaarheidsonderzoek voor zes potentiële gebieden af. • Centrada en gemeente werken plannen voor een tweede aanvraag VHF verder uit. Centrada is kernpartner en helpt de doelen te realiseren. Hiertoe draagt zij zowel financieel (investerings in fysiek) als beleidsmatig bij.	Speciale aandacht Lelystad Oost Beschikbaar stellen van capaciteit en data vanuit het team Data voor het maken van wijkanalyses en wijkvisies. Het nemen van het initiatief en leveren van capaciteit en inzet om wijkvisies gezamenlijk met partners te verbreden naar een integrale wijkvisie. Gemeente is projectleider van het Volkshuisvestingsfonds. Gemeente informeert en betreft Centrada bij de aanvraag van middelen die programmalijnen in Lelystad Oost financieel kunnen ondersteunen. En bij het uitwerken en uitvoeren van de programmalijnen, waar Wonen, leefbaarheid en Veiligheid speerpunt zijn. Waaronder de aanvraag voor een tweede tranche VHF en Kansrijke wijken. Bij deze integrale aanpak vervullen de sociale partners (De Kluswinkel, Welzijn Lelystad) ook een rol. De gemeente geeft deze partijen hiertoe de opdracht en stelt deze hiertoe (financieel) in staat. De gemeente ondersteunt de particulier financieel met subsidies en eventueel een gunstige lening.
Passende woon- en leefomgeving voor elke levensfase en (toekomstige) zorgbehoefte Centrada voorziet in 2024 ongeveer 100 woningen van een oppluspakket om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. En ongeveer 300 huurders vanaf 70 jaar en/of met een beperking krijgen de mogelijkheid over te gaan op elektrisch koken in plaats van gas. In 2024 bouwt Centrada 210 gelijkvloerse woningen en zo'n 40 daarvan zijn specifiek bestemd en geschikt voor senioren.	Passende woon- en leefomgeving voor elke levensfase en (toekomstige) zorgbehoefte Gemeente stelt een woonzorgvisie op waarin zichtbaar is gemaakt wat de behoefte aan huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen (incl. ouderen) is. Actieve regierol op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg.

Deelname aan en actieve inbreng in de diverse programma's, stuurgroepen en overlegvormen. Onder andere door het delen van kennis en ervaringen.	
---	--

Prestatieveld: betaalbaarheid	
Aansluiting bij de volkshuisvestelijke prioriteiten: - Lagere huren voor lage inkomens; - Bevorderen doorstroming.	
Aansluiting bij de ambities en woonopgaven van de woonvisie gemeente Lelystad 2022 – 2027: - Uitbreiding van de woningvoorraad bestaat voor minimaal 50% uit betaalbare woningen: sociale huur, middenhuur tot ca. € 1050 per maand en betaalbare koop tot ca. € 270.000. - Terugdringen van de zoektijd voor een sociale huurwoning naar zo'n 2 jaar;	
Focuspunten meerjarenafspraken: - Nemen van fysieke maatregelen en beïnvloeden van bewonersgedrag, gericht op daling van het energieverbruik (en daardoor de woonlasten). - Actief en preventief bestrijden van armoede door het gericht inzetten van beschikbare middelen.	
Prestaties Centrada 2024	Prestaties gemeente 2024
Betaalbaarheid van de huur en woonlasten Door de huurverlaging voor meer dan 4400 huurders van Centrada per 1/7/23 is de betaalbaarheid van de huur voor de zittende huurder in 2023 al fors toegenomen. Voor nieuwe huurders houdt Centrada minimaal 95% van de huurwoningen onder de liberalisatiegrens en minimaal 80% onder de 2 ^e aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Het grootste deel van de woningen heeft bij nieuwe verhuring een huurprijs onder de 1 ^e aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen bij zo'n 850 woningen in 2024 en communicatie op projectbasis met bewoners over zowel de maatregelen als bewonersgedrag. Gericht op daling van het energieverbruik (en daardoor de woonlasten).	Betaalbaarheid van de huur en woonlasten Binnen de 50% betaalbare nieuwbouw voldoende ruimte bieden voor de realisatie van sociale huur, zodat Centrada gemiddeld minimaal 250 woningen per jaar kan bouwen en daarmee kan bijdragen aan het terugbrengen van de zoektijd voor een sociale huurwoning tot rond de 2 jaar. Betaalbaar houden van sociale huur mogelijk maken door een sociale grondprijs te hanteren en terughoudend te zijn met het opleggen van extra kwaliteitseisen die kostenverhogend zijn.
Bevorderen doorstroom Doorstroom is onderdeel van het reguliere verhuurproces van Centrada. Bewoners worden begeleid bij het vinden van en verhuizen naar een meer passende woning. Ook doorstroom naar een beter betaalbare woning is mogelijk. Centrada kiest voor de inzet van een inkomensafhankelijke huurverhoging. De concrete invulling van de huurverhoging vindt plaats in afstemming met de huurdersvereniging Ons Belang (HVOB). Voor middeninkomens biedt Centrada de mogelijkheid voor doorstroom naar de middenhuur.	Bevorderen doorstroom Inzet van betaalbare nieuwbouw koopwoningen voor het stimuleren van doorstroom binnen Lelystad en mogelijk een verhuiskostenregeling voor particulieren.
Actief en preventief bestrijden van armoede Voorzieningenwijzer voortzetten. Financiële bijdrage 25%. Medewerking als partner in het traject vroegsignalering. Inzetten op preventie huurschulden en het voeren van een sociaal incassobeleid met ruimte voor maatwerk,	Actief en preventief bestrijden van armoede Voorzieningenwijzer voortzetten en waarborgen voldoende capaciteit bij de uitvoerende organisaties. Financiële bijdrage 75%. Afspraken maken met uitvoerende instanties over voldoende capaciteit voor het waarborgen van huisbezoeken. Intensieve monitoring en terugkoppeling van de resultaten en inspanningen van projecten betreffende armoedebestrijding, zodat tijdig bijgestuurd kan worden.

waaronder de mogelijkheid door te stromen naar een beter betaalbare woning. Deelname als partner in het project 'Doorbraakmethode'.	Projectleidersrol vervullen in dit project en het ook inzetten bij casussen rondom incasso of WMO.
---	---

¹³ Vanaf 2023 conform de huidige meer jaren prestatieafspraken uitgangspunt jaarlijks minimaal 250 te bouwen woningen door Centrada.