Plan van Aanpak Volkshuisvestingsfonds Lelystad Oost



INHOUD

KWETSBAAR LELYSTAD OOST

IMPASSE DOORBREKEN

DE AANPAK

Inhoudsopgave

ACHTERGROND: KWETSBAAR LELYSTAD OOST 3

VOLKSHUISVESTINGSFONDS KAN DE IMPASSE DOORBREKEN 9

DE AANPAK: VAN ONDERSTEUNING VIA VERSTERKING NAAR EEN WIJK DIE OP EIGEN BENEN KAN STAAN 11

1. Achtergrond: kwetsbaar Lelystad Oost

Lelystad Oost: De oorsprong van de stad

Lelystad Oost is in een relatief korte periode gebouwd. Het grootste deel vanaf het einde van de jaren 60 tot in de (vroege) jaren '80 en bestaat uit vier wijken: Zuiderzeewijk, Atolwijk, Boswijk en Waterwijk. De opbouw van de woningvoorraad en de woonomgeving is vrij homogeen: minimaal 60% eengezinswoningen in een groene omgeving. Hoewel dit doorgaans wordt geassocieerd met middenklasse en een stabiele sociale omgeving, is er juist in Lelystad-Oost sprake van naar verhouding grote sociaaleconomische problematiek en een (dreigende) verloedering van de fysieke omgeving. In een aantal buurten is daar al sprake van. Hoewel het aandeel koopwoningen vrij hoog (60%) is, vormt dit absoluut geen indicator voor de financiële draagkracht van de bewoners. Er zijn juist veel eigenaar bewoners met beperkte financiële middelen.

Sociaal kwetsbare bewoners in een neerwaartse spiraal

Een heel groot deel van de voorraad (huur en koop) is geschikt voor lage inkomens die daar uiteraard gebruik van maken. In de Zuiderzeewijk is het aandeel woningen met een WOZ-waarde tot € 170.000 bijvoorbeeld bijna 70% (en gemiddeld € 152.000) . Een wijk met een behoorlijk aandeel voorraad geschikt voor lage inkomens is in principe geen reden om problemen te verwachten. Wat wel extra aandacht vraagt is dat een wijk met een oververtegenwoordiging van goedkope woningen (in huur en koop) ook zorgt voor een relatief hoog aandeel kwetsbare huishoudens met zeer lage inkomens (zeker in de corporatievoorraad). Het gaat hier dan om huishoudens met een laag opleidingsniveau zonder (perspectief op) werk, met schulden of GGZ problematiek. Tabel 1 onderbouwt dit beeld met enkele algemene kengetallen van het CBS voor de sociale kwetsbaarheid van de bevolking in de vier wijken. Met name de Zuiderzeewijk scoort zwak op opleidingsniveau, bijstandsuitkeringen en arbeidsparticipatie, maar ook de andere drie wijken scoren beduidend onder de gemiddelden voor Lelystad en de Nederlandse cijfers.

De oververtegenwoordiging van goedkope woningen in Lelystad Oost leidt logischerwijs tot een hogere concentratie van mensen met problemen dan in andere delen van de stad. Zeker als in andere delen er veel minder passende woningen zijn voor lagere inkomens. Deze concentratie wordt versterkt door passend toewijzen waardoor er geen instroom maar wel uitstroom is van meer kansrijke bewoners in het corporatiebezit. De groep kwetsbare huishoudens is ook permanent aangewezen op deze voorraad waarmee ook hun problematiek in de wijk blijft als er geen alternatieven zijn voor huisvesting buiten de wijk.

Tabel 1 kengetallen sociale kwetsbaarheid Lelystad Oost

	Nederland	Lelystad	Zuiderzeewijk	Atolwijk	Boswijk	Waterwijk
Opleiding laag	28%	32%	45%	36%	35%	34%
Opleiding middelbaar	41%	46%	41%	47%	45%	52%
Opleiding hoog	30%	22%	14%	17%	20%	14%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Netto arbeidsparticipatie	69%	65%	58%	61%	65%	64%
% Personen met Bijstandsuitkering	2,5%	2,9%	6,4%	3,3%	2,9%	5,0%
% Personen met Arbeidsongeschiktheid (AO)	4,3%	5,7%	7,7%	6,0%	5,4%	7,7%

Bron: CBS kerncijfers wijken en buurten 2019

Verder betreft het niet alleen betaalbare woningen maar ook grote woningen, passend voor grote gezinnen. Ook daarbinnen is sprake van een concentratie van gezinnen met sociale problemen waardoor er ook zorgen zijn over de jeugd en er sprake is van overerving van kwetsbaarheid en achterstand. Daarmee zijn de wijken in Lelystad in een neerwaartse spiraal terechtgekomen die de bewoners niet op eigen kracht kunnen keren. Recent wijkonderzoek meldt ook een aantal meer specifieke problemen per wijk.

Zuiderzeewijk: • lage taalvaardigheid en daardoor moeite om mee te doen; • financiële stress; • multi-problematiek in gezinnen; • angst c.q. weerstand voor hulpverlening.	**Atolwijk:** • lage taalvaardigheid en daardoor moeite om mee te doen; • cultureel gemengde wijk maar mensenleven 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

Bron: Bouwen aan Lelystad Oost, Rebel

Samengevat kan worden gesteld dat in de wijken in Lelystad Oost de bevolking:

- financieel kwetsbaar is, huishoudens op of onder het sociaal minimum zijn oververtegenwoordigd;
- beperkte regie en oplossend vermogen heeft om problemen aan te pakken, bewoners met taalachterstanden zijn oververtegenwoordigd en het opleidingsniveau is lager dan gemiddeld, de sociale structuur is zwak;
- tegelijkertijd de sociale problematiek groot en veelzijdig is: GGZ problematiek, geen stabiele gezinssituaties, isolement, criminaliteit en verslavingsproblematiek en naast de financiële kwetsbaarheid ontbreken ook de capaciteiten om daar mee om te gaan;
- hulpmijding of wantrouwen jegens instanties is relatief hoog;
- er is weinig veerkracht in de wijken waarop kan worden teruggevallen omdat er weinig kansrijke bewoners zijn die hun buren kunnen helpen.

Slecht onderhouden woningen van financieel kwetsbare eigenaar-bewoners

De vier wijken in Lelystad-Oost zijn destijds gerealiseerd door de lokale woningcorporatie Centrada maar veel woningen zijn in een relatief korte tijd uitgepond, verkocht aan de (zittende) bewoners in een periode dat woning-corporatie de inkomsten hard nodig had[1]. Deze woningen zijn in een slechte onderhoudsstaat verkocht. Bewoners die de woningen kochten behoorden niet tot de meest draag-krachtige groepen, maar konden de woningen als zittende huurders tegen relatief gunstige voorwaarden aankopen. Het achterstallig onderhoud wegwerken en het reguliere onderhoud bijhouden bleek een te grote opgave. Zeker in de Zuiderzeewijk en de Atolwijk, de eerste woonwijken van Lelystad, kan dit problematisch zijn omdat veel woningen zijn opgeleverd met platte daken, wat extra onderhoud vereist.

Doordat er vooral rijtjeswoningen zijn verkocht door de corporatie, is het bijkomend effect dat het bezit nu gespikkeld is: deels in handen van de corporatie en deels particulier. Dit is een complicerende factor voor de aanpak van achterstallig onderhoud en (eventuele) verduurzaming.

De aanpak zou veel efficiënter zijn als er gezamenlijk wordt opgetrokken door corporatie en de particuliere eigenaren maar de particulieren ontberen hiervoor doorgaans de financiële middelen, wat op zijn beurt de slagkracht van de corporatie beperkt.

Afbeelding: Gespikkeld bezit in Zuiderzeewijk en Atolwijk,



Bron: AFW en opname Heerma

Los van wat de onderhoudssituatie van woningen voor huishoudens zelf betekent op het gebied van zorgen over de toekomst (waardeontwikkeling, aflossing, verkoop-baarheid) en huidige woonkwaliteit, dreigt nu ook ver-loedering van het gehele gebied. Deze verloedering van woningen en woonomgeving in combinatie met de reeds geschetste sociale kwetsbaarheid van veel bewoners maakt het gebied onaantrekkelijk voor middeninkomens.

[1] *Door de rechtsvoorgangers van Centrada werden vanaf eind jaren '80 ca 5.000 woningen verkocht na een saneringsopdracht eind jaren '80 van het Ministerie van VROM.*

Bewoners die zich sociaal-economisch verbeteren trekken weg en kansrijke huishoudens mijden de wijken in Lelystad Oost.

Verduurzaming een brug te ver

Omdat (achterstallig en regulier) onderhoud al een hele opgave is voor veel particuliere eigenaar-bewoners, zijn investeringen in duurzaamheid en energiebesparing van woningen al helemaal een brug te ver. Energiebesparende investeringen in bijvoorbeeld woningisolatie verdienen zich namelijk niet volledig terug in de energierekening.

Vergrijzingsgolf van de woningvoorraad met bouwjaren 1965-1980

Het grote probleem voor Lelystad-Oost is dat de geschetste problemen zich op massale schaal voordoen vanwege de relatief korte bouwperiode. Zuiderzeewijk is 60 jaar oud en de Atolwijk is 50 jaar oud. In andere woorden, de woning-voorraad in Lelystad-Oost krijgt, naast het achterstallig onderhoud, te maken met een grote vergrijzingsgolf van de woningvoorraad. Niet ingrijpen laat de wijk verder afglijden, terwijl de kans zeer groot is dat de woningen rond 2030 lang niet allemaal aan de beoogde duurzaamheidseisen voldoen en dat de levensloopbestendigheid van woningen ook zal achterblijven.





2. Volkshuisvestingsfonds kan de impasse doorbreken

Lelystad Oost: De oorsprong van de stad

Drie problemen zijn cruciaal bij de motivatie voor de aanvraag van Lelystad bij het Volkshuisvestingsfonds. Deze drie problemen worden elk versterkt door de omvang van het probleem: een vergrijzingsgolf van de woningvoorraad die noodzaakt tot ingrijpen

- Een groot aantal kwetsbare eigenaar bewoners die onvoldoende mogelijkheden hebben om hun bezit goed te onderhouden en te verduurzamen
- De lokale corporatie die al de handen vol heeft aan onderhoud en verduurzaming van de woningen
- Een gemeente die onvoldoende financiële ruimte heeft om op grote schaal te ondersteunen

Het wegwerken van achterstallig onderhoud en verduurzaming van de woningen in Lelystad-Oost is voor vele bewoners een brug te ver.
Ook Centrada kampt met de schaal van het probleem. Zij staat aan de lat om onderhoud en verduurzaming van haar woningen aan te pakken. Eventuele inponding, opknappen, verduurzamen en verhuren van woningen van de meest kwetsbare particuliere eigenaren kan slechts sporadisch worden gedaan. Een substantiële inpondingsopgave zou Centrada's doelstellingen doorkruisen voor de energietransitie, renovatie en nieuwbouw voor broodnodige betaalbare sociale huurwoningen. Overigens is het wel al zeker dat Centrada op een aantal locaties eigen bezit zal slopen en nieuwbouw zal realiseren om de wijken aantrekkelijker te maken voor kansrijke bewoners. Echter, bij aankoop van bestaande woningen, gevolgd door renovatie of sloop en vervangende nieuwbouw, wordt Centrada geconfronteerd met een zeer hoge onrendabele top. Deze onrendabele top is vele malen hoger dan wanneer Centrada gewoon zou nieuwbouwen op een inbreidingslocatie of uitbreidingslocatie waar alleen de grond tegen de sociale grondprijs aangekocht hoeft te worden. Centrada heeft geen dekking voor de extra hoge onnrendabele top die ontstaat door vervangende nieuwbouw waarbij eerst moet worden ingepond en gesloopt.
Ook de gemeente Lelystad heeft onvoldoende financiële middelen om particulieren op grote schaal bij te staan in de renovatie en verduurzamingsopgave.

Vanwege deze problematiek wordt vanuit de gemeente een beroep gedaan op het Volkshuisvestingsfonds met als belangrijkste doel om de particuliere huishoudens te helpen uit hun achterstandspositie te komen. Als nu niet wordt ingegrepen, dreigt een neerwaartse spiraal van verdere verloedering en verval. 'Uitgesteld' onderhoud leidt zonder twijfel tot grotere, ingrijpende maatregelen op de middel-

lange termijn. De opgave wordt nog eens vergroot door de aanwezigheid van asbest in gevels. Wanneer deze grote opgave wordt opgepakt, is het zeer opportuun om enkele flankerende maatregelen te nemen in de openbare ruimte, zoals ingrepen in de veelal stenige omgeving in enkele deelgebieden en de veiligheidsbeleving in de openbare ruimte. Daarbij hoort ook een stukje veelal kostbare sloop-nieuwbouw van enkele kleine complexen, zodat wat meer diversiteit in de woningvoorraad wordt bereikt en daarmee meer sociaaleconomische menging.
Op een vergelijkbare massale schaal speelt de verduurzaming van particuliere woningen. De gewenste Energielabelsprong per woning is niet heel groot en daarom zou het een gemiste kans zijn om deze opgave niet samen met het achterstallig onderhoud aan te pakken. Bijna de gehele (particuliere) voorraad in de wijken heeft namelijk Energie label C terwijl Energielabel B nodig is voor 'state of the art' duurzame energievoorziening (warmtepomp, warmtenet).





3. De aanpak: van ondersteuning via versterking naar een wijk die op eigen benen kan staan

Activiteiten

Lelystad Oost is door het ministerie al aangewezen als een van de kwetsbare gebieden waar integrale gebiedsontwikkeling ingezet moet worden. De aanpak die in ditzelfde gebied door het Volkshuisvestingsfonds kan worden ingezet richt zich voornamelijk op de fysieke pijler van de integrale aanpak. Het doel van het programma is om in Lelystad Oost de onderhoudsachterstanden in te halen, te verduurzamen en de leefbaarheid en woonomgeving te verbeteren (rehabiliteren openbaar gebied), waarbij de huidige bewoners intensief ondersteund worden en de wijk aantrekkelijker wordt voor nieuwe bewoners.

1. renovatie en verduurzaming van 754 particuliere woningen
2. inponding (naar sociale huur) voor renovatie en verduurzaming van 22 woningen particuliere woningen
3. sloop van 64 woningen (45 corporatiewoningen) en nieuwbouw (verdichting): 90 woningen (in diverse segmenten)

a. in totaal worden hiervoor 19 woningen particuliere woningen ingepond

4. rehabiliteren openbaar gebied rond activiteiten 1 tot en met 3
5. opzetten projectorganisatie

Overigens mag niet onvermeld blijven dat Centrada groot onderhoud en verduurzaming van bijna 2.000 woningen in de vier wijken heeft ingepland. Centrada financiert deze operatie zelf. In het gespikkelde bezit biedt dit kansen om samen op te trekken met particulieren en de middelen (en aannemers) efficiënter in te zetten.

Voor de concrete aanvraag van het Volkshuisvestingsfonds gaat het in totaal om herstructurering van 754 + 90 + 22 = in totaal 866 woningen, onderverdeeld naar de volgende activiteiten in één deelplan.

Activiteit 1: Verbeteren en verduurzamen bezit particuliere eigenaren (met inponding)

Veel particuliere eigenaren in het (uitgeponde) en veelal gespikkelde bezit verkeren in een kwetsbare sociaaleconomische positie en hebben ondersteuning nodig bij het wegwerken van achterstallig onderhoud en verduurzaming. Op basis van de verwachte onderhoudsstaat en financiële draagkracht van de bewoners zetten we in op het renoveren en verduurzamen van **754 particuliere woningen** met behulp van het VHF in Lelystad Oost. Door de aanpak van de onderhoudsachterstand en de verduurzaming van het

particuliere bezit wordt de kwaliteit van onderhoud en uitstraling van de woning op orde gebracht. Naast energiebesparing voor bewoners levert dit een vermindering van CO2 uitstoot op.
Betaalbaarheid: De kosten van het renovatie- en verduurzamingspakket zijn op basis van ervaringscijfers en calculaties van lokale bouwbedrijven geraamd op € 48.383,40 inclusief B.T.W. per woning, als volgt gespecificeerd:

Isolatiepakket	€ 16.500,00
Kozijnen vervangen/ achterstallig onderhoud	€ 20.000,00
Gevelbeplating	€ 8.500,00
Tuin-erfafscheiding	€ 1.500,00
Opslag asbestverwijdering	€ 1.883,40
Totaal (incl. BTW)	**€ 48.383,40**

Als opbrengst is gerekend met een eigen bijdrage van 5 %, verkregen uit door particulieren aan te vragen subsidies voor verduurzaming (bijv. ISDE).

Verduurzamen: bijna alle woningen (uit deze bouwjaren) hebben Energielabel C en worden naar minimaal label B gebracht. De woningen die label B hebben, worden naar label A gebracht.

Activiteit 2: Inponding, renovatie en verduurzaming
Verder zijn er 22 woningen geïdentificeerd waarbij gerichte inponding met de corporatie een veel betere oplossing is, al was het maar omdat de woningen ook omringd zijn door corporatiebezit. Deze woningen worden dan toegevoegd aan het corporatiebezit, gerenoveerd en verduurzaamd en in de sociale huur geëxploiteerd. Bij de inponding van de woning is er de mogelijkheid om in de oude woning terug te keren of een overstap naar een andere sociale huur woning, Hiertoe wordt men op de urgentielijst geplaatst voor een huurwoning, al dan niet in hetzelfde gebied, met passende huur.

Overzicht aan te pakken woningen voor renovatie en verduurzaming

Tabel 3 geeft een overzicht van de woningen in de vier wijken. In totaal worden ongeveer 14% van de woningen gerenoveerd en verduurzaamd. In totaal worden er 776 particuliere woningen aangepakt en bijna 2.000 corporatiewoningen. Woningcorporatie Centrada draagt zorg voor haar eigen bezit zonder een aanvraag te doen voor middelen vanuit het VHF.

Tabel 3 Aan te pakken woningen voor renovatie en verduurzaming

	Particulier Renovatie en verduurzaming	Inponding corporatie en verhuur	Corporatie Renovatie en verduurzaming	Woningvoorraad
Atolwijk	293	2	759	4.184
Zuiderzeewijk	105	5	190	2.481
Boswijk	281	13	831	4.718
Waterwijk	75	2	200	2.711
Totaal	**754**	**22**	**1.980**	**14.094**

Activiteit 3: Gerichte sloop-nieuwbouw (met inponding)

Doel: een begin maken met doorbreken van de eenzijdige voorraad eengezinswoningen in de vier wijken en levensloopbestendige woningen terugbouwen

Sloop	
Corporatiewoning	45
Particuliere woning (in te ponden)	19
Totaal sloop	64
Nieuwbouw levensloopgeschikte appartementen	**90**

Met het toevoegen van 90 woningen door sloop-nieuwbouw van 64 eengezinswoningen (waarvan 19 particulieren en 45 corporatiewoningen) wordt een begin gemaakt met het doorbreken van de eenzijdige woningvoorraad. Uitgangspunt is vergelijkbaar aantal sociale woningen terug te bouwen en daarbovenop woningen in middenhuur en vrije sector te realiseren. Dit zijn met name levensloopgeschikte appartementen. Hierdoor wordt het kwalitatieve aanbod in het gebied meer divers, zowel qua woningtypes als qua prijssegmenten. De nieuwe woningen hebben *Energielabel A*

De bewoners van de sociale huur krijgen terugkeergarantie en over de huur worden afspraken gemaakt. In geval van inponding van de woning (dat zijn er 19) en een overstap naar sociale huur wordt men op de urgentielijst geplaatst voor een huurwoning, al dan niet in hetzelfde gebied, met passende huur. Bij de renovatieprojecten (verduurzaming) en de sloop-nieuwbouw, draagt het VHF ook (proportioneel)

bij aan het veiliger maken van de directe woonomgeving en aan de algehele kwaliteit van de openbare ruimte.

Centrada redeneert dat er bij normale nieuwbouw 'in de groene weide' een onrendabele top zou ontstaan die zij graag op zich neemt. De onrenadabele top bij de sloop-nieuwbouw, inclusief inponding wordt echter te hoog. Centrada neemt verantwoordelijkheid voor de 'normale' onrendabele top en 30% van de extra onrendabele top van de sloop nieuwbouwoperatie.

Totale kosten sloop-nieuwbouw (incl inponding)	€ 13.561.500
Normale onrendabele top nieuwbouw	-/- € 3.457.890
Tekort	**€ 10.103.610**
Verdeling tekort	
Centrada (30%) € 3.031	€ 3.031.083
Aanvraag Volkshuisvestingsfonds (70%)	**€ 7.072.527**

Activiteit 4: Ingrepen in de openbare ruimte

Lelystad-Oost heeft vanuit de ontstaansgeschiedenis ruim opgezette buurten, die zich kenmerken door veel groot groen en niet altijd functionele verhardingen. Met name het grote en goedkope bosplantsoen heeft een negatieve beleving en geeft de bewoners een onveilig gevoel. Daarnaast geven de verwaarloosde achterpaden bij de vele eengezinswoningen in deze wijken aanleiding tot vandalisme en andere sociale problemen.
Er zijn middelen voor instandhouding maar geen middelen voor de zogenaamde rehabilitatie of 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 te verplaatsen van voor na achter de woning.
Ander belangrijk doel bij rehabilitatie is dat bewoners meer eigenaarschap gaan voelen voor de openbare ruimte en ze te betrekken bij planvorming en herinrichting. Niet alleen meedenken maar ook meedoen. In de Atolwijk is hiervoor als een geslaagd pilotproject uitgevoerd.

Voor de Atolwijk is een raming van de kosten voor rehabilitatie van het openbaar gebied in de komende tien jaar gemaakt. Naar verhouding van het aantal inwoners zijn deze kosten ook ingeschat voor de Zuiderzeewijk, Boswijk en Waterwijk.
Alle wijk bewoners hebben baat van rehabilitering van het openbaar gebied. Voor het Volkshuisvestingsfonds is daarom een proportionele toerekening van het aantal te herstructureren woningen ten opzichte van het totaal aantal woningen in de wijk gehanteerd.

Tabel 4 Onderbouwing aanvraag Volkshuisvestingsfonds voor de Openbare Ruimte

	Atolwijk	Zuiderzeewijk	Boswijk	Waterwijk
Corporatie renovatie	759	190	831	200
Sloop-NB	90	-	-	-
Inponding (en renovatie)	2	5	13	2
Aantal te renoveren woningen	1.063	300	1.125	277
Totale woningvoorraad wijk	4.184	2.481	4.718	2.711
% (proportie) te renoveren woningen in wijk	27%	12%	24%	10%
Totale kosten*	€ 5.858.401	€ 3.473.875	€ 6.606.103	€ 3.795.919
Bedrag VHF aanvraag *proportioneel*	**€ 1.601.819**	**€ 420.057**	**€ 1.575.215**	**€ 387.853**

Een projectorganisatie die de bewoners minimaal gedurende de looptijd ontzorgt

De aanpak is niet alleen maar een fysieke operatie. Zelfs met financiële ondersteuning is het voor particulieren een hele opgave om op eigen kracht een renovatie en verduurzaming te organiseren . Lerend van eerdere pilots in de Zuiderzeewijk, het Wijkontwikkelingsplan WOP1, wordt een projectorganisatie opgezet die gericht eigenaar-bewoners identificeert, ondersteunt, adviseert en ontzorgt, om hen gedurende de gehele looptijd van 10 jaar van concrete hulp te voorzien op het gebied van bouwkundige aanpassingen en verbeteringen, binnen een structuur van horizontale en verticale participatie.

Voor de uitvoering van de activiteiten kan aansluiting worden gevonden bij het in ontwikkeling zijnde initiatief 'Buurthub'. Dit centrale punt, waar professionals en bewoners op laagdrempelige wijze bij elkaar komen draagt bij aan een proactieve benadering van bewoners, het vergroten van de betrokkenheid van bewoners en de bewoners in beweging te brengen voor het verbeteren van de leef- en woonomstandigheden, de woonomgeving en de leefomgeving. Door onder één dak te zitten kunnen bestaande voorzieningen binnen de Buurthub beter samenwerken, innovaties ontwikkelen en daardoor meerwaarde creëren. Dit geldt voor zowel het fysieke domein als het sociale domein.

De ‘buurthub’ is een initiatief van Centrada, Welzijn Lelystad en Werkbedrijf Lelystad.

De projectorganisatie zal ook extra handhaving inzetten om de behaalde resultaten een succes te laten blijven zijn. Ook door bestaande leefbaarheidsproblemen bij de start extra aan te pakken zoals panden (mogelijk rond de 200) waar sprake is van overbewoning door illegale verhuur. Deze aanpak versterkt de effecten van de ingrepen in de openbare ruimte, de toegenomen kwaliteit van het particulier bezit en de differentiatie van het aanbod. Daarnaast kan het vanaf dag één het draagvlak in de wijk voor de aanpak versterken.

Projectorganisatie:

Projectregisseur	0,8 FTE schaal 12	€ 80.000 per jaar
Projectmedewerkers	2,0 FTE schaal 10	€ 160.000 per jaar
Projectsecretaris	2,0 FTE schaal 10	€ 160.000 per jaar
Communicatiemedewerker	0,5 FTE schaal 10	€ 40.000 per jaar
BOA	0,8 FTE schaal 7	€ 35.000 per jaar
Organisatiekosten per jaar		€ 355.000
Organisatiekosten 10 jaar		€ 3.550.000

