

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

Datum 5 juli 2021
Kenmerk MVI / IK
Contact
Onderwerp Bod Centrada op Woonvisie Lelystad 2022

Geachte college,

Op 2 juni zijn de hoofdlijnen van het "bod op de woonvisie" besproken tijdens het bestuurlijk overleg. Tijdens dit overleg heeft Centrada verslag gedaan van het effect van haar portefeuillebeleid voor de komende 10 jaar op de financiële parameters van de Autoriteit Woningcorporaties waaraan Centrada moet voldoen.

Middels deze brief geef ik op hoofdlijnen aan welke volkshuisvestelijke prestaties Centrada van plan is te leveren in 2022 (en volgende jaren) en wat wij daarvoor nodig hebben van de gemeente Lelystad.

Wij geven met dit 'bod op de woonvisie' invulling aan onze missie *'in Lelystad zorgen voor betaalbare en goede woningen in nette en veilige buurten, waar mensen zich thuis voelen'*. Met dit bod verwachten wij bovendien lokaal invulling te geven aan de volkshuisvestelijke prioriteiten die voor de periode 2021-2025 door de minister zijn vastgesteld:

- Bijdragen aan de bouwopgave, door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen;
- Zorgen voor betaalbaarheid, door lokaal maatwerk;
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad, door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie;
- Realiseren van wonen met zorg, door passende woonvormen en samenwerking;
- Huisvesten van spoedzoekers, door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting;
- Investeren in leefbaarheid, door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.

In onderstaande tabel zijn de voorgenomen prestaties van Centrada op hoofdlijnen weergegeven. Daarbij geven we ook aan wat de benodigde inspanningen zijn die wij verwachten van de gemeente om onze bijdrage aan de kwalitatieve groei van Lelystad te kunnen leveren. Onder de tabel volgt een uitgebreidere toelichting op onze inzet en wat wij daarbij van de gemeente nodig hebben.

Prestatieveld: beschikbaarheid		
Volkshuisvestelijke prioriteiten: - Bijdragen aan de bouwopgave, door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen - Huisvesten van spoedzoekers, door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting		
Opgave	Prestaties Centrada	Prestaties gemeente
Kader / koers bouwopgave	In onze plannen voor de komende 10 jaar gaan we uit van realisatie van minimaal 25% van de groei van Lelystad door het bouwen van gemiddeld 135 permanente reguliere woningen per jaar in de jaren 2022-2031 (excl. herontwikkeling en realisatie van tijdelijke verplaatsbare woningen en intramurale zorgwoningen). Dit vooruitlopend op en in afwachting van de nieuwe woonvisie en woningbouwprogrammering.	Vaststellen van een nieuwe woonvisie 2021-2030 en vertalen naar een passende woningbouwprogrammering voor de komende jaren. Met daarin opgenomen een aandeel van zo'n 30% sociale huur.
Bouwproductie 2022	Realisatie van de eerste 27 meergezinswoningen in 2022 op de locatie Campus Midden en voorbereiden van de bouw van de volgende +/- 274 woningen op deze locatie in de jaren 2023-2024. Voorbereiden van de gefaseerde bouw van +/- 83 eengezinswoningen in de wijk Warande (deelplan 3) in de jaren 2023 – 2025. Tijdig maken van afspraken met bouwbedrijven.	Tijdig bouwrijpe grond opleveren en medewerking en voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar stellen in stedenbouwkundige en/of binnenstedelijke procedures om tijdige realisatie mogelijk te maken.
	Realisatie van 40 zorgappartementen bij Hanzeborg voor intramurale zorg (oplevering begin 2023)	
Locaties concretiseren bouwopgave na 2022	Samen met gemeente uitwerken van plannen voor de bouw van 415 woningen op potentiële locaties die door de gemeente op 30-3-2021 zijn aangedragen en tijdig bouwrijp te maken zijn voor bouw in de jaren 2023-2026. Concretiseren en vastleggen van deze locaties en plannen.	Concreet invulling geven aan eerder gemaakte afspraken (packagedeal Lily incl. inhaalslag achterstand sociale huur over woonvisie periode 2016-2020). Tijdig vastleggen van concrete locaties en mogelijk maken van de bouw van 415 woningen door Centrada in de periode 2023 – 2026.
	Gezamenlijk onderzoeken en uitwerken van de overige locaties die door de gemeente op 30-3-2021 zijn aangedragen, maar die naar verwachting meer tijd vragen om procedures te doorlopen en bouwrijp op te leveren. Tijdsige concretisering voor invulling van de bouwopgave voor de middellange termijn (2026-2031).	
Spoedzoekers	Huisvesten van diverse categorieën spoedzoekers middels loting, urgentie en directe bemiddeling. Met de 152 recent opgeleverde en 147 in aanbouw zijnde tijdelijke verplaatsbare woningen (projecten LARS en LILY) bieden we ruimte aan spoedzoekers, waaronder vergunninghouders. Inspanning om 97,5% van de taakstelling vergunninghouders van de gemeente te realiseren.	Borgen van de inzet van voldoende capaciteit vanuit Stichting Welzijn Lelystad voor de begeleiding van vergunninghouders (30 uur per week gedurende 12 maanden op basis van 50 vergunninghouders, naar rato van het aantal volwassen vergunninghouders). Afspraken maken met andere aanbieders om ook een deel van de taakstelling (minimaal 2,5%) te realiseren. Voldoende tijdige locaties voor nieuwbouw om doorstroom te kunnen realiseren (zie hierboven).

Prestatieveld: beschikbaarheid		
Volkshuisvestelijke prioriteiten: - Bijdragen aan de bouwopgave, door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen - Huisvesten van spoedzoekers, door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting		
Opgave	Prestaties Centrada	Prestaties gemeente
Kader / koers bouwopgave	In onze plannen voor de komende 10 jaar gaan we uit van realisatie van minimaal 25% van de groei van Lelystad door het bouwen van gemiddeld 135 permanente reguliere woningen per jaar in de jaren 2022-2031 (excl. herontwikkeling en realisatie van tijdelijke verplaatsbare woningen en intramurale zorgwoningen). Dit vooruitlopend op en in afwachting van de nieuwe woonvisie en woningbouwprogrammering.	Vaststellen van een nieuwe woonvisie 2021-2030 en vertalen naar een passende woningbouwprogrammering voor de komende jaren. Met daarin opgenomen een aandeel van zo'n 30% sociale huur.
Bouwproductie 2022	Realisatie van de eerste 27 meergezinswoningen in 2022 op de locatie Campus Midden en voorbereiden van de bouw van de volgende +/- 274 woningen op deze locatie in de jaren 2023-2024. Voorbereiden van de gefaseerde bouw van +/- 83 eengezinswoningen in de wijk Warande (deelplan 3) in de jaren 2023 – 2025. Tijdig maken van afspraken met bouwbedrijven.	Tijdig bouwrijpe grond opleveren en medewerking en voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar stellen in stedenbouwkundige en/of binnenstedelijke procedures om tijdige realisatie mogelijk te maken.
	Realisatie van 40 zorgappartementen bij Hanzeborg voor intramurale zorg (oplevering begin 2023)	
Locaties concretiseren bouwopgave na 2022	Samen met gemeente uitwerken van plannen voor de bouw van 415 woningen op potentiële locaties die door de gemeente op 30-3-2021 zijn aangedragen en tijdig bouwrijp te maken zijn voor bouw in de jaren 2023-2026. Concretiseren en vastleggen van deze locaties en plannen.	Concreet invulling geven aan eerder gemaakte afspraken (packagedeal Lily incl. inhaalslag achterstand sociale huur over woonvisie periode 2016-2020). Tijdig vastleggen van concrete locaties en mogelijk maken van de bouw van 415 woningen door Centrada in de periode 2023 – 2026.
	Gezamenlijk onderzoeken en uitwerken van de overige locaties die door de gemeente op 30-3-2021 zijn aangedragen, maar die naar verwachting meer tijd vragen om procedures te doorlopen en bouwrijp op te leveren. Tijdige concretisering voor invulling van de bouwopgave voor de middellange termijn (2026-2031).	
Spoedzoekers	Huisvesten van diverse categorieën spoedzoekers middels loting, urgentie en directe bemiddeling. Met de 152 recent opgeleverde en 147 in aanbouw zijnde tijdelijke verplaatsbare woningen (projecten LARS en LILY) bieden we ruimte aan spoedzoekers, waaronder vergunninghouders. Inspanning om 97,5% van de taakstelling vergunninghouders van de gemeente te realiseren.	Borgen van de inzet van voldoende capaciteit vanuit Stichting Welzijn Lelystad voor de begeleiding van vergunninghouders (30 uur per week gedurende 12 maanden op basis van 50 vergunninghouders, naar rato van het aantal volwassen vergunninghouders). Afspraken maken met andere aanbieders om ook een deel van de taakstelling (minimaal 2,5%) te realiseren. Voldoende tijdige locaties voor nieuwbouw om doorstroom te kunnen realiseren (zie hierboven).

Prestatieveld: kwaliteit		
Volkshuisvestelijke prioriteiten: • Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad, door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie; • Realiseren van wonen met zorg, door passende woonvormen en samenwerking; • Investeren in leefbaarheid, door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.		
Opgave	Prestaties Centrada	Prestaties gemeente
Duurzaamheid	Doel: • gemiddelde energie index van 1,15 (label A) in 2027 • CO2 uitstoot in 2031 met 51% gedaald t.o.v. 1990 Alle woningen worden daartoe voorzien van een verbeterscenario op een 'natuurlijk moment' in de planperiode tot 2050. Uitvoering 2022: Verduurzamen van bijna 1000 woningen door het aanbrengen van HR++ glas, mechanische ventilatie, isolatie en/of zonnepanelen. Communicatie intensiveren op projectbasis met huurders.	Transitievisie warmte vastgesteld uiterlijk 1-1-2022 met daarin o.a. een volgorde van de wijken.
Kwaliteit & wonen met zorg	Actief aanbieden vraaggestuurd onderhoud aan de binnenkant van de woning en aanbrengen rookmelders bij mutatie en op het moment van CV onderhoud.	
	Circa 100 woningen worden voorzien van een oppluspakket om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Huurders vanaf 70 jaar en/of met een beperking krijgen de mogelijkheid over te gaan op elektrisch koken in plaats van gas.	Actieve regierol Wonen, Welzijn en Zorg: - Actieprogramma "Weer thuis" (doel afspraken maken over de uitstroom uit maatschappelijke organisaties met Flevolandse gemeenten) - Integraal stedelijk casusoverleg - Stuurgroep Integraal Veiligheidsbeleid - 'Lelystad seniorproof, visie op een levensloopgeschikte wijk' (regievoering tussen organisaties en omzetten naar uitvoeringsplannen)
Leefbaarheid	Uitvoeren van wijschouwen en vastleggen van de uitkomsten voor zowel het bezit van Centrada als 'versnipperd particulier bezit'. De uitkomsten waar nodig omzetten in concrete projecten/opvolging (combinatie fysiek/sociaal) Inzet van bewonersconsulenten, gebiedsregisseurs, huismeesters en een sociaal complexbeheerder specifiek voor de tijdelijke verplaatsbare woningen.	Actieve houding richting eigenaar-bewoners; handhaving als laatste stap in de aanpak verwaarloosde panden en tuinen Goed onderhouden en veilig openbaar gebied en hierbij samen met Centrada optrekken in projecten. Actieve regierol Wonen, Welzijn en Zorg (zie hierboven)
	Continueren samenwerking t.a.v. Kluswinkel	
	Samenwerken aan versterken van de oudste wijken in Lelystad in het kader van Integrale Gebiedsaanpak Lelystad Oost (IGLO). Uitvoering geven aan de projecten ingediend voor het Volkshuisvestingsfonds (indien toekenning door het Rijk).	
	Samen aan de slag in de Boswijk op basis van de in 2021 door Centrada gemaakte wijkanalyse en gezamenlijk op te stellen wijkvisie en uitvoeringsprojecten. En vervolgens samenwerken aan de wijkanalyse en wijkvisie voor de volgende wijk(en).	

Prestatieveld: betaalbaarheid		
Volkshuisvestelijke prioriteiten: - Zorgen voor betaalbaarheid, door lokaal maatwerk - Investeren in leefbaarheid, door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.		
Opgave	Prestaties Centrada	Prestaties gemeente
Betaalbare huren	Minimaal 85,5% van de sociale huurwoningen hebben en houden een huurprijs onder de 2 ^e aftoppingsgrens van de huurtoeslag	Voldoende ruimte (30%) bieden voor nieuwbouw in de sociale huur.
	Creëren van vrije sector middenhuur in alle wijken waar Centrada bezit heeft. Deze is bedoeld voor middeninkomens en ter bevordering van doorstroom en differentiatie in de wijken. Geleidelijk werken we toe naar 5% geliberaliseerd niet-DAEB bezit in de middenhuur.	Ruimte bieden voor middenhuur.
	Centrada kiest voor een inflatievolgend huurverhogingsbeleid en daarnaast inkomensafhankelijke huurverhoging. Centrada zet hierbij in op stimuleren van doorstroom in de wijk en het meer in evenwicht brengen van de huur ten opzichte van de kwaliteit van de woning (bijv. na duurzaamheidsmaatregelen). De concrete invulling van de huurverhoging vindt plaats in afstemming met de huurdersvereniging Ons Belang (HVOB)	
Armoedebeleid en lokaal maatwerk	Voorzieningenwijzer voortzetten. Financiële bijdrage 25%.	Voorzieningenwijzer voortzetten. Financiële bijdrage 75%.
	Medewerking als partner in het traject vroegsignalering.	Inzet vroegsignalering schulden en voeren van de regie.
	Inzetten op preventie huurschulden en het voeren van een sociaal incassobeleid met ruimte voor maatwerk.	Intensieve monitoring en terugkoppeling van de resultaten en inspanningen van projecten betreffende armoedebeleid, zodat tijdig bijgestuurd kan worden.

Versnellen nieuwbouw is nodig en vraagt om tijdige beschikbaarheid locaties

Centrada vindt het van groot belang dat de voorraad sociale huurwoningen meegroeit met de stad. Wij gaan daarbij vooralsnog uit van het scenario Lelystad Next Level en een aandeel van tenminste 25%, (gemiddeld 135 reguliere woningen per jaar) als bijdrage van Centrada in de groei van de stad. Daarmee blijft er ook ruimte over voor andere partijen in de stad om binnen de afgesproken 30% huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens te realiseren. Als andere partijen die ruimte niet invullen, kan Centrada daarin alsnog een rol spelen. Wij vragen de gemeente dit te concretiseren in de woonvisie en op basis daarvan een vertaling te maken naar een woningbouwprogrammering.

Eind 2020 stonden bijna 16.000 woningzoekenden ingeschreven voor een woning, waarvan ruim 43% actief op zoek is. Hoewel de inschrijfduur en zoektijden in 2020 iets zijn gedaald als gevolg van de oplevering en verloting van tijdelijke verplaatsbare woningen neemt de druk op de sociale huur al jaren toe. De mutatiegraad en de slaagkans dalen structureel en de benodigde inschrijfduur ligt rond de 6 jaar. De in de prestatieafspraken opgenomen zoekduur van 2,3 jaar voor niet-urgenten wordt helaas ook in 2020 niet gehaald. Voor komend jaar is bovendien weer een hoge taakstelling vergunninghouders te verwachten, wat vraagt om voldoende doorstroom vanuit de tijdelijke verplaatsbare woningen. Dit terwijl we in 2022 waarschijnlijk slechts 27 reguliere nieuwbouwwoningen kunnen realiseren. Het bouwen van extra sociale huurwoningen is op korte termijn daarom hard nodig.

Wij constateren daarbij dat er tot nu toe een tekort is aan concrete locaties die tijdig beschikbaar komen voor Centrada om te bouwen. Over de woonvisie periode 2016-2020 bedraagt de achterstand, uitgaande van de afgesproken minimale 25% van het totale bouwvolume, nog 115 woningen. Centrada heeft het afgelopen jaar op verzoek van de gemeente vol ingezet op het inlopen van de achterstand in de huisvesting van vergunninghouders. Het is daarbij goed te constateren dat als we er samen voor gaan er snel stappen kunnen worden gezet. Dit heeft inmiddels een mooi resultaat opgeleverd met de realisatie van LARS. Dit jaar werken we samen aan het vervolg met LILY. Projecten waar we met elkaar trots op mogen zijn!

Binnen deze samenwerking hebben we ook afspraken gemaakt over voldoende locaties voor de bouw van reguliere woningen, onder andere nodig voor de doorstroom. Inmiddels hebben wij een overzicht ontvangen van 10 potentiële locaties. Deze zijn echter niet allemaal direct beschikbaar. Bovendien moet over alle locaties nog een besluit genomen worden door de gemeenteraad. Om zoals afgesproken vanaf 2023 daadwerkelijk te kunnen bouwen is haast geboden. Na definitieve besluitvorming dienen ook nog de stedenbouwkundige en/of binnenstedelijke procedures te worden doorlopen voordat er gebouwd kan worden. De afgelopen jaren hebben wij ervaren dat dit vaak langer duurt dan vooraf ingeschat. Centrada verwacht daarom van de gemeente prioriteit in het definitief vaststellen van de locaties voor de bouw van minimaal 415 woningen en voldoende ambtelijke capaciteit voor het tijdig doorlopen van de noodzakelijke procedures. Dit is nodig, zodat wij in 2023 volgens afspraak kunnen starten met de bouw. Dit betekent dat wij al in 2022 voldoende zekerheid moeten hebben om afspraken te kunnen maken met bouwbedrijven, aangezien de capaciteit bij bouwbedrijven beperkt is.

Na onze gezamenlijke inspanningen afgelopen jaar is het laatste wat we willen dat er wederom een stuwmeer ontstaat in de huisvesting van vergunninghouders. We hebben echter ook een verantwoordelijkheid naar onze regulier woningzoekenden. Harde locaties zijn daarom echt nodig!

Naast de volle inzet voor locaties binnen de afgesproken termijn benutten we het overzicht met potentiële locaties van 30-3-2021 graag om alvast vooruit te kijken naar latere jaren. Door nu voorbereidingen te treffen voorkomen we dezelfde locatiedruk en tekorten voor de toekomst.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van nieuwbouwlocaties. Hierbij staat per locatie aangegeven wat wij op welk moment nodig hebben van de gemeente om tijdig te kunnen starten met de bouw, zowel vanuit de gemaakte afspraken voor doorstroom vanuit Lars en Lily als voor de middellange termijn.

Middeninkomens

De kwalitatieve groeiambitie van Lelystad is erbij gebaat dat meer huishoudens met een middeninkomen (grofweg tussen € 40.000 en € 60.000) zich in Lelystad vestigen. Huishoudens met een middeninkomen komen in de huidige markt moeilijk aan een woning. Ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een koopwoning of om een vrije sector huur vanaf € 1000,- te kunnen betalen. Daarnaast kan vergroting van diversiteit bijdragen aan de leefbaarheid in wijken en buurten. Naast de geleidelijke herverdeling van de huidige woningportefeuille, waarbij we streven naar 5% geliberaliseerd niet-DAEB bezit, wil Centrada ook zo'n 5% van het bouwvolume ontwikkelen ten behoeve van huishoudens met een middeninkomen.

Centrada realiseert deze nieuwbouw bij voorkeur initieel als DAEB-woning, met een aanvangshuur op het niveau van de liberalisatiegrens. Deze woningen zijn direct vanaf de eerste verhuring bestemd voor middeninkomens, waarbij de huurprijs middels de jaarlijkse huurverhoging direct doorstijgt tot boven de liberalisatiegrens. Huurders informeren wij daarover uiteraard vooraf. Bij mutatie brengen wij deze woningen over naar de niet-DAEB portefeuille, op dezelfde wijze als bij de geleidelijke omvorming van de huidige DAEB en niet-DAEB portefeuille. Jaarlijks monitoren we het aantal woningen dat vanuit de DAEB is overgebracht naar niet-DAEB. Woningen die initieel zijn gebouwd binnen de DAEB en inmiddels zijn geliberaliseerd worden daarbij verrekend met de gerealiseerde aantallen nieuwbouw sociale huur, binnen de huidige 70/30% afspraken.

Op deze wijze denken wij een zo groot mogelijke bijdrage te kunnen leveren aan de toekomst van Lelystad. Doordat wij in dit voorkeursscenario geborgde financiering kunnen aantrekken zetten wij onze middelen zo effectief als mogelijk in. Daardoor zijn wij in staat een zo groot mogelijke bijdrage te leveren aan de totale opgave in Lelystad. Met de tijdelijke afschaffing van de markttoets is het voor Centrada echter ook mogelijk nieuwbouw direct in de niet-DAEB tak te ontwikkelen. Mocht het voor een specifieke locatie nodig zijn daarbij af te wijken van ons voorkeurscenario, dan wil Centrada ook in dat geval de partner zijn voor de gemeente Lelystad voor de doelgroep middeninkomens.

Duurzaamheid

Centrada is al jaren bezig met de uitvoering van een investeringsprogramma, gericht op het bereiken van een gemiddelde Energie Index van 1,15 (energielabel A) in 2027. Onze maatregelen richten zich vooral op het verbeteren van de isolatie en het plaatsen van zonnepanelen. De uitvoering ervan vindt vooralsnog plaats zonder dat de huur wordt verhoogd, waarmee we een belangrijke bijdrage leveren aan het betaalbaar houden van het wonen in Lelystad. Ook helpt dit om tempo te kunnen blijven houden in de uitvoering van de maatregelen.

Daarnaast kijkt Centrada verder vooruit, rekening houdend met de landelijke ambitie om in 2050 een CO2-neutrale en aardgasloze woningvoorraad te hebben. De plannen hiervoor worden de komende jaren nader uitgewerkt. Duidelijk is al wel dat dit een grote (financiële) inspanning gaat vragen. De inschatting daarbij is dat de totale opgave op het gebied van duurzaamheid niet te realiseren is zonder een aanzienlijke bijdrage van het Rijk, bijvoorbeeld door afschaffing van de verhuurdersheffing. Dit is het geval in de gehele corporatiesector, wat ook in het rapport van Binnenlandse Zaken 'Opgaven en middelen' is aangetoond. Daarbij liggen onze energieprestaties al boven het landelijk gemiddelde. Vanwege de grotere opgave op het gebied van beschikbaarheid maken wij daarom de keuze onze huidige inzet op het gebied van duurzaamheid de komende 10 jaar te continueren. Hiermee voldoen we al ruimschoots aan de huidige verplichtingen en convenanten. Uiteraard doen wij wel ons 'huiswerk' en treffen voorbereidingen voor vervolgstappen om indien nodig en mogelijk snel te kunnen reageren op kansen die zich voordoen. Hierbij is de warmtevisie voor Lelystad een cruciale en onmisbare stap. Dit kader is nodig om ook voor de toekomst verantwoorde keuzes te maken in het verder verduurzamen van de voorraad.

Wonen en Zorg

Centrada wil de komende jaren actief inspelen op de vergrijzing. De inzet is om het zo lang mogelijk zelfstandig wonen te faciliteren, bijvoorbeeld via het nemen van praktische maatregelen in woningen (opplussen). Daarnaast is Centrada bereid om samen met zorgorganisaties te zorgen voor meer passend woningaanbod voor ouderen en zorgvragers. Afgelopen jaar zijn de resultaten van het onderzoek 'Lelystad seniorproof, visie op een levensloopgeschikte wijk' opgeleverd. De conclusies uit dit onderzoek vragen om opvolging. Om te voorkomen dat allerlei ontwikkelingen los van elkaar plaatsvinden, is een proactieve regierol van de gemeente noodzakelijk in het omzetten naar uitvoering.

Vanwege bezuinigingen in de zorg, gecombineerd met de ingezette extramuralisering, krijgen we daarnaast steeds meer te maken met bewoners die extra aandacht vragen en soms overlast veroorzaken. Aandacht is nodig voor preventie en interventies ter voorkoming van verwaarlozing, vereenzaming en overlast van/door kwetsbare bewoners die zelfstandig (moeten) wonen. Dit vraagt van Centrada extra inzet van bijvoorbeeld huismeesters en bewonersconsulenten. Ook neemt Centrada deel aan diverse samenwerkingsverbanden gericht op deze doelgroep. Centrada verwacht dat de gemeente de regie voert in de begeleiding van kwetsbare bewoners. We zijn blij met het Integraal stedelijk casusoverleg. Verder vraagt het project 'Weer thuis', waarin regionaal afspraken worden gemaakt over uitstroom uit beschermd wonen, een stevige rol van de gemeente. Centrada is ook in dat proces bereid mee te werken aan de vormgeving van de uitstroom en woningen beschikbaar te stellen als de regie op de ambulante zorg voor deze groepen goed is geregeld.

Ons team leefbaarheid & participatie kan daarbij bijdragen aan een 'zachte landing' in de wijk, bijvoorbeeld door hulp te regelen bij praktische zaken (zoals voorstellen aan de bureaus als dat niet vanzelf gaat). Echter altijd in samenwerking met de maatschappelijke organisaties waar de uitstromers vandaan komen en de partijen die zijn gecontracteerd voor ambulante zorg en begeleiding.

Van de gemeente verwachten wij dat de afspraken die wij maken (o.a. middels de prestatieafspraken) worden omgezet in de juiste opdrachten en bijbehorende financiering richting de maatschappelijke organisaties die een rol hebben in de uitvoering van de gemaakte afspraken.

Stedelijke vernieuwing en leefbaarheid

Afgelopen jaar hebben Centrada en gemeente intensief samengewerkt aan de gebiedsverkenning en impactanalyse voor Lelystad-Oost, als één van de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden. Begin dit jaar is in aansluiting hierop een aanvraag ingediend in het kader van het Volkshuisvestingsfonds. Rond de zomer verwachten we uitsluitsel over de toekenning hiervan. Het Volkshuisvestingsfonds biedt een unieke kans om versneld grote stappen te zetten in stedelijke vernieuwing. Een forse kwaliteitsimpuls voor een deel van het particulier bezit en het openbaar gebied ligt hiermee binnen handbereik. Hiermee brengen we ook meer eenheid aan in het 'versnipperd bezit'. Bij toekenning vraagt dit om snel de stap te maken naar de uitvoering en een forse inzet van vooral gemeente, maar ook van Centrada.

Ook als er geen bijdrage komt vanuit het Volkshuisvestingsfonds investeert Centrada in de wijken. We hebben afgelopen jaren al fors ingezet op verbetering van de leefbaarheid en gaan hier ook komende jaren mee door. Hierbij hebben wij in eerdere projecten ervaren dat het verbeteren van de fysieke uitstraling, zoals tuin en erfafscheiding, in combinatie met het bevorderen van participatie en aandacht voor sociale problematiek goed werkt. Deze succesformule zetten wij daarom graag breder in. De gemeente heeft daarin een rol in de inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte. Door samen op te trekken in gecombineerde projecten fysiek & sociaal bereiken we veel meer. De gezamenlijke aanpak in de Jol is hierbij een mooi voorbeeldproject. Graag geven we hier samen vervolg aan in andere wijken.

Centrada is in 2021 gestart met een wijkanalyse en wijkvisie voor de Boswijk. Deze is in concept gereed en met de huurdersvereniging HVOB zijn we in gesprek om afspraken te maken over het betrekken van bewoners en de vertaling naar concrete projecten. Het maken van wijkanalyses en wijkvisies zien wij als een gezamenlijke opgave. Graag zien wij een actieve rol van de gemeente hierin.

Centrada is daarnaast zichtbaar en aanspreekbaar in de wijken aanwezig. Overlastgevend gedrag wordt aangepakt. Centrada vervult een voorbeeldfunctie als het gaat om het schoon, heel, veilig en mooi houden van haar woningen en directe woonomgeving. Dit slaagt alleen indien hier de huurders zelf bij betrokken zijn en wanneer goed wordt samengewerkt met de andere maatschappelijke organisaties die in de wijk actief zijn. Centrada verwacht van de gemeente een actieve houding (handhaven en ondersteunen) richting eigenaar-bewoners die geen aandacht besteden aan het onderhoud van woning, tuin en erfafscheiding. Ook de Kluswinkel speelt een rol in het faciliteren van eigenaar-bewoners in het opknappen van hun woning en tuin. Centrada wil dit initiatief, waarin Werkbedrijf, gemeente en Centrada samenwerken, ook in 2022 blijven ondersteunen. Dat geldt ook voor onze actieve samenwerking met de buurtconciërges en het gezamenlijk opstarten van de Buurthub in Lelystad-Oost. Dit zijn belangrijke initiatieven om gezamenlijk met partners als het Werkbedrijf en Welzijn Lelystad de leefbaarheid in de meest kwetsbare wijken te verhogen, sociale ondersteuning te bieden aan bewoners en tegelijkertijd meer mensen aan het werk te helpen voor wie dat niet vanzelfsprekend is.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van het wonen is en blijft belangrijk. Daarom houden wij het overgrote deel van de woningen onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Centrada heeft de afgelopen jaren al ingezet op behoud van betaalbare huren, door een gematigde huurverhoging niet boven de inflatie en de forse inzet op energiebesparing (zie hierboven onder "Duurzaamheid").

Daarnaast wordt veel aandacht besteed aan het voorkomen van huurachterstand. En met succes! Door intensieve begeleiding hebben wij, ondanks de Corona crisis, afgelopen jaar een daling in de huurachterstand weten te realiseren. Graag werken wij samen verder aan vroegsignalering en de inzet van de voorzieningenwijzer om achterstanden zoveel mogelijk te voorkomen en tijdig maatwerk te kunnen leveren bij betaalbaarheidsproblemen.

Covid-19

Vanwege Covid-19 heeft Centrada voorzorgsmaatregelen en regels opgesteld. Het uitgangspunt daarbij is dat de gezondheid van medewerkers, huurders en ingeschakelde derden zo goed mogelijk wordt beschermd, maar ook dat de primaire processen zo veel mogelijk doorgaan

De effecten voor Centrada zijn vergeleken met andere bedrijfstakken beperkt. De vraag naar betaalbare huisvesting zal waarschijnlijk juist toenemen. Investeren in een leefbare buurt wordt nog belangrijker. Huisvesting blijft een basisbehoefte. Sterker nog; het is van nationaal economisch belang dat mensen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien, toch aan huisvesting worden geholpen. Dit is de reden dat dit vastgoed door de overheid ook wordt gekenschetst als een dienst van aanmerkelijk economisch belang (DAEB).

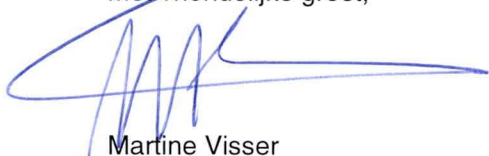
Een langdurige recessie kan op termijn leiden tot een overschrijding van de norm voor de Loan to Value (de verhouding tussen de leningportefeuille en de waarde van het bezit gewaardeerd op beleidswaarde). De Loan to Value stijgt dan vooral doordat de waarde van het bezit daalt. Centrada heeft de impact van de crisis ook in 2021 geanalyseerd. Hieruit blijkt dat het niet noodzakelijk is op korte termijn maatregelen te treffen. Het effect op Centrada is tot nu toe beperkt. Uiteraard blijven wij de ontwikkelingen nauwgezet volgen en gaat ondertussen door met het bouwen aan de toekomst van Lelystad.

Ten slotte

Om de slagkracht in onze samenwerking verder te vergroten maken wij voor de toekomst graag meerjarige prestatieafspraken. Daarvoor zijn heldere doelen nodig voor de middellange termijn. Een duidelijke richting in de vorm van een gemeentelijke woonvisie. Omdat hier dit jaar nog aan wordt gewerkt maken we dit jaar nog prestatieafspraken voor het jaar 2022.

Het proces om te komen tot prestatieafspraken voor het jaar 2022, tussen HVOB, gemeente en Centrada is reeds in gang gezet. Ik heb er vertrouwen in dat dit bod een goede basis vormt voor heldere, wederzijdse en wederkerige prestatieafspraken. Waarmee we gezamenlijk verder bouwen aan de kwalitatieve groei van Lelystad!

Met vriendelijke groet,



Martine Visser
Directeur-bestuurder

Bijlage 1: overzicht nieuwbouwlocatie

20210707-0123



Over de woonvisieperiode 2016-2020 was de geplande bouwproductie in Lelystad: 1609. De realisatie betrof 1203 woningen (bron: kwartaalrapportage gemeente Q4-2020: 877 woningen gerealiseerd 2016-2019 + 326 permanent in 2020). Het afgesproken minimale aandeel van 25% voor Centrada komt daarmee over de periode 2016-2020 op 301 (25% van 1203). Centrada heeft in deze periode 186 woningen kunnen realiseren. De achterstand op 1/1/2021 komt daarmee op 115. Vanaf 2021 gaan we uit van een voorlopige aanname voor de totale bouwproductie volgens bijlage 1 van de prestatieafspraken 2021. Voor 2021 gaan we hierbij uit van 927 woningen in totaal. De prognose over 2016-2021 komt daarmee op: 2130 (1203 + 927).



Eindoverzicht versus prestatieafspraken	
Nieuwbouwproductie Lelystad totaal prognose	
Inhaalslag niet gerealiseerd 2016-2020	
Bouwproductie totaal Lelystad	
Aandeel Centrada (25%)	
Realisatie en Prognose Centrada	
Tekort / overschot soc. woningbouw Centrada	

Eenheden Centrada (jaar = oplevering)						Subtotaal 2016-2025	2026 - 2031	TOTAAL 2016-2031
2016-2021	2022	2023	2024	2025				
2130	732	517	517	517		4413	2616	7029
0	106	100	100	100		406	0	406
2130	838	617	617	617		4819	2616	7435
533	210	154	154	154		1205	654	1859
326	27	103	232	22		710	0	710
-207	-183	-51	78	-132		-495	-654	-1149

Geen onderdeel nieuwbouwprogrammering	
Betreft tijdelijke woningen en zorgwoningen.	
Campus Zuid (15 jaar Mid stay) LARS + LILY	
Woonzorgzone 4 Warande, zorgenheden	
Skaeve huse	
Zorgappartementen Hanzeborg	
Tot. geen onderd. nieuwbouwprogrammering	

LOCATIE				
Opp [Ha]	EH [n/HA]	n	Aantal EH koop	soc
2,03	147	299	0	299
0	0	86	0	86
0	0	8	0	8
0	0	40	0	40
		433	0	433

Status actueel
LARS opgeleverd, LILY in uitvoering
In gesprek met ontwikkelaar Cittanova
Project gaat niet door
In uitvoering

Start gemeente voorbereiding
GEREED
ntb
VERVALLEN
GEREED

Proceduredit
GEREED
ntb
VERVALLEN
GEREED

Gemeente bouwrijp gereed
2020
ntb
VERVALLEN
nvt

Best.plan en vergunning gereed
2020
ntb
VERVALLEN
2021

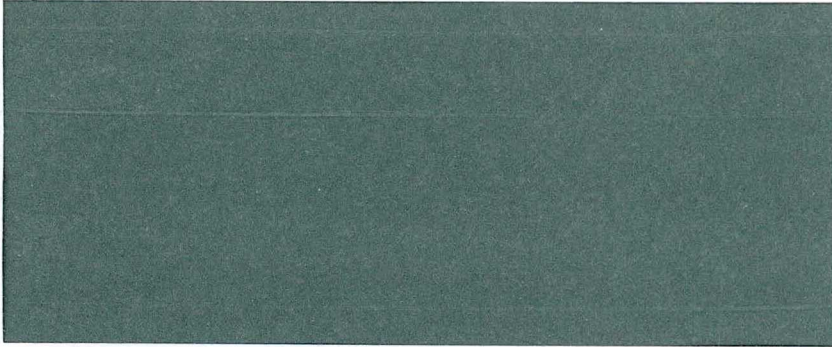
PLANNING [%] (jaar = oplevering)						
2021	2022	2023	2024	2025	2026->	
100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%

Hard/zacht [%]
100%
0%
0%
100%

PRODUCTIE CENTRADA (GEEN ONDERDEEL PROGRAMMERING) [n]								
Eenheden Centrada (jaar = oplevering)						Subtotaal 2016-2025	2026 - 2031	TOTAAL 2016-2031
2016-2021	2022	2023	2024	2025				
299	0	0	0	0		299	0	299
0	0	0	0	0		0	0	0
0	0	0	0	0		0	0	0
0	0	40	0	0		40	0	40
299	0	40	0	0		339	0	339



4210707-0124
SERU-DP#X850X0X#00#0000#
3006HD Postbus 44178



07 JULI 2021