

# PRESTATIEAFSPRAKEN 2018

*Gemeente Lelystad – HVOB – Centrada*







*Huurdersvereniging  
"Ons Belang"*



# Prestatieafspraken 2018

Gemeente Lelystad – HVOB – Centrada

□

***De ondergetekenden,***

de gemeente Lelystad, gevestigd te Lelystad, kantoorhoudende Stadhuisplein 2 te Lelystad, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.A. Fackeldey wethouder Financiën, Economie en Wonen van de gemeente Lelystad, ter uitvoering van het besluit Prestatieafspraken 2018 gemeente lelystad- HVOB- Centrada, nummer....., van het college van de gemeente Lelystad, hierna te noemen 'de gemeente'.

en

de Huurdersvereniging Ons Belang, gevestigd te Lelystad, kantoorhoudende Meentweg 1 te Lelystad, handelende onder de naam HVOB, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer. C. Fokkink, waarnemend voorzitter, hierna te noemen: 'HVOB'.

en

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

komen het volgende overeen:



## Inhoud

Woord vooraf.....	6
1. ALGEMEEN.....	7
2. WOONRUIMTEVERDELING.....	8
3. WONINGVOORRAAD.....	11
4. BETAALBAARHEID.....	13
5. WONEN, WELZIJN, ZORG.....	15
6. STEDELIJKE VERNIEUWING EN LEEFBAARHEID.....	17
7. DUURZAAMHEID.....	19
ONDERTEKENING.....	21
BIJLAGE 1: VASTGESTELDE NIEUWBOUWLIJST CENTRADA.....	22
Verklarende woordenlijst.....	23

## Woord vooraf

Op 14 juni 2016 heeft de gemeenteraad van Lelystad de Woonvisie Lelystad 2016-2020 'Samen aan de slag' vastgesteld. In de inleiding uit wethouder Fackeldey het spreekwoordelijke 'het is koers'. Bij het uitstippelen van deze koers zijn inwoners van Lelystad geconsulteerd, inwoners zijn de enige echte deskundigen als het gaat over zaken als woonbeleving en woongenot. In de hernieuwde woningwet hebben huurders dan ook een meer prominente positie gekregen.

Sinds 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 van kracht. Doel van de wet is het nader reguleren van de activiteiten van woningcorporaties en het toezicht op corporaties. De wet beoogt de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie en jaarlijkse prestatieafspraken. Daarbij ligt de nadruk op het versterken van het lokale proces. De huurdersorganisatie is hierbij een volwaardige lokale overlegpartner van de gemeente en de woningcorporatie geworden.

De gemeentelijke Woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken die gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties met elkaar gaan maken. Om tot prestatieafspraken te komen zijn zij met elkaar de dialoog aangegaan over de lokale ambities.

Vorig jaar zijn de gemeente, de huurdersorganisatie HVOB en woningcorporatie Centrada voor het eerst prestatieafspraken overeengekomen op basis van de woonvisie 2016-2020. Het zogenoemde 'bod' op de Woonvisie van Centrada vormde net als dit jaar de start van de prestatieafspraken. Deze 'eerste ronde' afspraken vormden basis voor de afspraken die nu betrekking hebben op het jaar 2018. De voorliggende afspraken zijn daarmee vooral een actualisatie en een vervolg op de prestaties van het afgelopen jaar. De prestatieafspraken uit het voorgaande jaar die zijn nagekomen en zijn voltooid, zijn afgevoerd; en er zijn enkele nieuwe afspraken gemaakt.

De drie partijen hebben bovendien de kans te baat genomen afspraken concreter en duidelijker te formuleren, zodat we 2018 nog effectiever kunnen bijdragen aan de realisatie van het gemeentelijk woonbeleid.



## 1. Algemeen

1.1	Centrada is transparant in de keuzen die zij maakt en de gevolgen daarvan voor de financiële toekomst. De door Aedes ontwikkelde Transparantietool is een hulpmiddel dat inzicht kan geven in de financiële gevolgen van mogelijke keuzes. Centrada neemt het initiatief om in 2018 samen met HVOB en gemeente deze Transparantietool toe te passen op de situatie in Lelystad. Dit vindt plaats nadat het ministerie van BZK de gegevens met betrekking tot de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) bekend maakt. Zodoende kunnen deze inzichten worden betrokken bij het opstellen van de Prestatieafspraken voor het jaar 2019.
1.2	Gemeente geeft een vastgelegde ongelimiteerde achtervang bij de leningen van Centrada bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Gemeente neemt hierbij 50% van de betaalverplichtingen voor een lening over wanneer de corporatie de rente en aflossing op een door WSW geborgde lening niet meer kan betalen. Dit doet gemeente alleen als WSW deze betaalverplichting niet uit de overige buffers in de zekerheidsstructuur kan voldoen.
1.3	De gemeentelijke taken voor 2018 die voortkomen uit de Woonvisie worden gedeeld met HVOB en Centrada.
1.4	Gemeente, Centrada en HVOB monitoren de voortgang van de prestatieafspraken en delen het resultaat hiervan met het Bestuurlijk Overleg.
1.5	De gemeente zorgt voor een financiële bijdrage om jaarlijks activiteiten van de HVOB, die voortvloeien uit de prestatieafspraken, te financieren. Om die activiteiten inzichtelijk te maken presenteert de HVOB jaarlijks een werkplan en een financieel jaarverslag.
1.6	Gemeente en Centrada nemen samen deel aan de oversampling van WoON 2018, met als doel het vergroten van het inzicht in de (ontwikkelingen in de) woonsituatie en de woningbehoefte in Lelystad. De resultaten van dit onderzoek komen begin 2019 beschikbaar.



## 2. Woonruimteverdeling

De uitvoering van de woonruimteverdeling gebeurt door Centrada. Over het beleid en de regels ten aanzien van de woonruimteverdeling worden afspraken gemaakt en bewaakt in het Bestuurlijk Overleg tussen gemeente, HVOB en Centrada. De regels worden gepubliceerd op de website van Centrada. Centrada rapporteert jaarlijks over de ontwikkelingen ten aanzien van de woonruimteverdeling.

Op basis van de Huisvestingswet is het mogelijk om een huisvestingsverordening op te stellen met regels voor de woonruimteverdeling. In de Woonvisie heeft de gemeente bepaald dat het invoeren van een huisvestingsverordening op dit moment niet noodzakelijk is. Er wordt op 'outcome' gestuurd via voorliggende prestatieafspraken. Op het moment dat er veel meer aanbieders van sociale huurwoningen komen en de verdeling van de woonruimte daardoor onoverzichtelijk wordt, zal een huisvestingsverordening overwogen worden.

De totale wachttijd voor een huurwoning is de periode vanaf het moment van inschrijving tot en met het moment van toewijzing (datum huurcontract). Daarbij wordt onderscheid gemaakt in passieve wachttijd en actieve wachttijd. De passieve wachttijd is de periode vanaf het moment van inschrijving tot en met het moment dat een woningzoekende voor het eerst reageert op een woningadvertentie. De actieve wachttijd is de periode vanaf het moment dat een woningzoekende voor het eerst reageert op een woningadvertentie tot en met de ingangsdatum van het huurcontract. De afgelopen 5 jaar schommelde de gemiddelde actieve wachttijd tussen 1,4 en 1,8 jaar.

Woningzoekenden hebben de mogelijkheid om bij een acute, zeer uitzonderlijke en dringende omstandigheid (medisch, financieel dan wel sociaal) urgentie aan te vragen op basis van het urgentiereglement. Daarnaast worden ook urgenties verstrekt bij sloop/herontwikkeling (stadsurgenten), bij indicatiestelling door Centrum Indiciestelling Zorg (zorgurgentie) in de woonservicegebieden rondom De Hoven en Hanzeborg, bij uitstroom uit maatschappelijke organisaties, op voordracht van het Jeugd- en GezinsTeam (JGT) Lelystad en aan vergunninghouders.

Centrada- stelt in het derde kwartaal 2017 een nieuwe visie op de woonruimteverdeling op en betreft gemeente en HVOB hier bij. Als de visie tot gevolg heeft dat Centrada wijzigingen wil aanbrengen in haar woonruimteverdeling en dit gevolgen heeft voor bestaande afspraken dan zal de raad daar tijdig over geïnformeerd worden.

2.1	Centrada, gemeente en HVOB hebben als doel de actieve wachttijden gemiddeld onder de twee jaar te houden, zowel voor het totaal, als voor de niet-urgenten apart. Tevens wordt er naar gestreefd de wachttijd voor elk van de volgende te onderscheiden doelgroepen onder de twee jaar te houden: <ul style="list-style-type: none"><li>- jongeren tot en met 22 jaar;</li><li>- 1+2 persoonshuishoudens vanaf 23 tot en met 69 jaar;</li><li>- 3 of meer persoonshuishoudens vanaf 23 tot en met 69 jaar;</li><li>- senioren vanaf 70 jaar.</li></ul> Voor iedere groep wordt dezelfde gemiddelde wachttijd nagestreefd. Centrada geeft iedere vier maanden inzicht in de ontwikkelingen van de wachttijden per doelgroep.
2.2	Om deze streefwachttijden te kunnen halen is het van belang dat er voldoende woningen blijven vrijkomen. Het bevorderen van doorstroming kan daar aan bijdragen. Centrada voert in de tweede helft van 2018 een nieuwe pilot doorstroming uit, die vooral gericht is op ouderen die nu relatief groot wonen; gemeente en HVOB worden bij de opzet daarvan betrokken.





2.3	<p>Het doel is om minimaal 75% van de vrijkomende woningen bij niet-urgente huishoudens terecht te laten komen. Of dit gehaald wordt hangt enerzijds af van het aantal urgenten; anderzijds van het aantal vrijkomende woningen (bestaand en nieuwbouw). Centrada geeft iedere vier maanden inzicht in de ontwikkelingen van de toewijzingen en het aandeel urgenten daarin. Minimaal twee keer per jaar zal in het Bestuurlijk Overleg tussen gemeente, Centrada en HVOB worden besproken of de maatregelen toereikend zijn om het doel van 75% te halen.</p>
2.4	<p>Op het moment dat de actieve wachttijden hoger worden dan de nagestreefde twee jaar en/of wanneer het percentage vrijkomende woningen dat naar niet-urgente huishoudens gaat onder de doelstelling van 75% uitkomt, treden gemeente, HVOB en Centrada in overleg over welke maatregelen genomen moeten worden om de streefwaarden wel te halen.</p> <p>Mogelijke instrumenten daarbij:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- verruimen aanbod sociale huurwoningen middels nieuwbouw</li><li>- middels labelling sturen van beschikbaar aanbod per doelgroep</li><li>- accepteren hogere wachttijden</li><li>- limiteren van het percentage woningen dat naar urgenten gaat en accepteren dat daardoor de streefwachttijden voor deze doelgroep (mogelijk) niet meer gehaald worden.</li><li>- accepteren dat er minder woningen naar niet-urgenten gaan en accepteren dat daardoor de streefwachttijden voor de onderscheidend doelgroepen binnen de niet-urgenten (mogelijk) niet meer gehaald worden.</li></ul>
2.5	<p>Centrada huisvest 97% van de taakstelling die de gemeente krijgt opgelegd voor de huisvesting van statushouders. Om deze taakstelling mogelijk te maken continueert Centrada de voorrangstatus (urgentie) voor vergunninghouders, ook nu dit vanuit het rijksbeleid niet meer verplicht is.</p>
2.6	<p>De gemeente spant zich in om, wanneer de taakstelling vergunninghouders weer gaat oplopen, een deel van deze taakstelling op andere manieren (bijvoorbeeld middels het ombouwen van kantoren door particulieren) in te vullen. Gemeente speelt een actieve rol in het leggen van contacten met particuliere verhuurders en houdt de andere partijen hiervan op de hoogte.</p>
2.7	<p>De gemiddelde wachttijd voor woningzoekenden met urgentie is niet meer dan drie maanden.</p>
2.8	<p>De vrijkomende sociale huurwoningen (huurprijs tot en met € 710,68, prijspeil 2017) worden in principe alleen beschikbaar gesteld voor huishoudens met een inkomen tot de vigerende staatsteungrens (€ 40.349, prijspeil 2017). Voor huishoudens met urgentie geldt een maximale inkomensgrens van € 44.888 (prijspeil 2017).</p>
2.9	<p>Bij de beschrijving van de resultaten van het WoON 2018 (zie afspraak 1.6) zal speciaal worden ingezoomd op de positie van de secundaire doelgroep (huishoudens die voor een sociale huurwoning in aanmerking komen zonder recht te hebben op Huurtoeslag) en die van de middeninkomens (grotweg de groep met een inkomen tussen € 30.000 en € 45.000) in Lelystad. De vraag hierbij is of voor deze groep voldoende alternatieven op huur- en koopmarkt beschikbaar en bereikbaar zijn.</p>
2.10	<p>Het percentage toewijzingen in het kader van doorstroming vanuit maatschappelijke organisaties bedraagt maximaal 6% van het aantal huuropzeggingen per jaar.</p> <p>Daarnaast zijn ook afspraken gemaakt over het beschikbaar stellen van woningen aan ex-gedetineerden, cliënten Blijf van m'n lijf en cliënten Jeugd- en Gezinteam (JGT).</p> <p>In 2018 worden al deze afspraken samengebracht onder de gemeenschappelijke noemer "maatschappelijke huisvesting" en wordt in onderling overleg bepaald welk maximaal percentage van het aantal huuropzeggingen per jaar hiervoor beschikbaar wordt gesteld.</p>



2.11	Een gedeelte van de woningvoorraad is onttrokken aan het reguliere woonruimteverdeelsysteem, doordat de woningen worden gebruikt door maatschappelijke instellingen en organisaties. In sommige gevallen voor het (onzelfstandig) huisvesten van cliënten (bijvoorbeeld voor de jongerenopvang van het Leger des Heils), in andere gevallen voor het uitvoeren van werkzaamheden (bijvoorbeeld dagopvang). Centrada stelt maximaal 1% van haar voorraad hier voor beschikbaar. In 2018 wordt deze regeling geëvalueerd.
2.12	Voor de tweede helft van 2017 zijn 10 urgenties beschikbaar gesteld voor gezinnen die vanuit het Jeugd- en Gezinteam (JGT) worden voorgedragen. Daarnaast houdt Centrada onder de noemer "Even thuiskom woningen" permanent 2 woningen beschikbaar die bedoeld zijn voor tijdelijke bewoning voor een gezin met thuiswonende minderjarige kinderen in een crisissituatie waarbij direct (vervangende) woonruimte nodig is (zulks ter beoordeling van het JGT). De leegstandskosten worden vergoed door de gemeente Lelystad. De afspraken hierover worden eind 2017 geëvalueerd. Op basis van de evaluatie wordt bepaald of en hoeveel urgenties/woningen er in 2018 beschikbaar worden gesteld.

### 3. Woningvoorraad

Bij het vaststellen van de Woonvisie heeft de gemeenteraad ten aanzien van de voorraad sociale huurwoningen onder andere de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- kwaliteit, diversiteit en variatie toevoegen, met onder meer aandacht voor duurzaamheid, levensloopbestendigheid en goede toegankelijkheid voor doelgroepen;
- bij nieuwbouwprojecten blijft de verhouding 70/30 voor markt-sociaal het uitgangspunt;
- sloop-nieuwbouw of verkoop van bezit door corporaties toe te staan (ook gerichte aan- en verkopen in situaties van gemengd bezit zijn mogelijk);
- over nieuwbouw in het sociale huursegment en sociale koopsegment prestatieafspraken te maken met corporaties (en huurdersorganisaties);
- In de bestaande stad niet te streven naar aanpassing van het huidige aandeel sociale huurwoningen in de bestaande (grotendeels afgebouwde) woonwijken.

Centrada heeft in 2016 geen nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd.

In 2017 zijn 22 appartementen en 7 eengezinswoningen opgeleverd, locatie Kwelder (Atolwijk).

3.1	Centrada heeft op 1 januari 2016 ongeveer 8.600 woningen in eigendom en beheer die behoren tot de binnen de Woningwet gedefinieerde sociale huursector (huurprijs in 2016 maximaal 710,68). Het aandeel op de totale woningvoorraad van Lelystad (31.968 woningen) is 27%. Het lange termijn beleid van Centrada is er op gericht om dit aandeel in de periode 2016-2020 gelijk te houden op 27 % (exclusief het effect van de eventuele overname van sociale huurwoningen van andere eigenaren).
3.2	Uitgangspunt is dat de totale nieuwbouwproductie in Lelystad, gedurende de planperiode van de Woonvisie (2016 t/m 2020) voor 30% bestaat uit sociale huurwoningen. Op het moment dat de actieve wachttijden hoger worden dan de nagestreefde twee jaar en/of wanneer het percentage vrijkomende woningen dat naar niet-urgente huishoudens gaat onder het streefpercentage van 75% uitkomt treden partijen in overleg over het eventueel bijstellen van het percentage sociale huur in nieuwbouw. Per jaar wordt in de gemeentelijke Woningbouwprogrammaring gemonitord wat de daadwerkelijke ontwikkeling van de aantallen is en welke gevolgen dat heeft voor de in het eerstvolgende jaar in voorbereiding te nemen van sociale huurwoningen (die gemiddeld genomen in het jaar daarna worden opgeleverd).
3.3.	Centrada zal in 2018 de 18 meergezinswoningen Blokkerhoek/Muiderzand (Zuiderzeewijk) slopen. In 2018 wordt ook gestart met de vervangende nieuwbouw (42 appartementen in de sociale huursector); de oplevering zal in 2019 plaats vinden.
3.4	Middels nieuwbouw voegt Centrada kwalitatief goede en duurzame sociale huurwoningen toe met een huurprijs van maximaal € 710,68. In 2018 verwacht Centrada de volgende nieuwbouwwoningen op te leveren: - 20 appartementen bij MFA Warande; - 24 appartementen en 7 eengezinswoningen in Kempenaar.
3.5	Centrada en gemeente hebben in het Bestuurlijk Overleg afspraken gemaakt over de vanaf 2019 door Centrada op te leveren nieuwe sociale huurwoningen. De gemeente stelt hiervoor locaties ter beschikking en zorgt voor voldoende ambtelijke capaciteit, gericht op snelle realisatie. Uitgangspunt hiervoor zijn de locaties en de aantallen zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze Prestatieafspraken.



3.6	<p>Voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen gelden de in 2016 overeengekomen kavelprijzen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Eengezinswoningen: € 19.421,- inclusief btw</li><li>- Meergezinswoningen: € 15.080,- inclusief btw</li></ul> <p>De prijzen zijn tot stand gekomen door toepassing van een gewogen comparatieve methode met corporatiewoningen in omliggende gemeenten, met de daar gehanteerde grondprijzen en de relatieve WOZ-waarde van het bezit.</p> <p>Hierbij gelden de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De prijsstelling van een meergezinswoning is gebaseerd op afgerond 78% van de prijsstelling van een eengezinswoning.</li><li>- Deze prijzen zijn vast vanaf 1 januari 2017 en gelden gedurende de looptijd van de woonvisie (tot en met 2020), met dien verstande dat, vanaf 1-1-2018 en steeds per 1 januari van ieder volgend jaar, een indexering gelijk aan de CPI (als vastgesteld door het CBS) van het voorgaande jaar mag worden toegepast.</li><li>- De gemeente draagt er zorg voor dat de kavels op de datum van overdracht een woonbestemming hebben in het bestemmingsplan.</li><li>- Bij eengezinswoningen legt de corporatie voor haar rekening één parkeerplaats per woning aan. Bij meergezinswoningen is dit voor rekening van de gemeente. Per project wordt nader bezien of dit de juiste uitgangspunten zijn en kan er anders worden overeengekomen.</li></ul>
3.7	Centrada zal in 2018 maximaal 15 woningen verkopen.
3.8	Ruim 800 sociale huurwoningen van Centrada (huurprijs < € 710,68, prijspeil 2017) vallen per januari 2018 onder de administratief gescheiden niet-DAEB-tak van Centrada. De huurprijs van deze woningen blijft in 2018 onder de genoemde grens van € 710,68; met andere woorden: deze woningen worden in 2018 niet geliberaliseerd.
3.9	Wanneer zich initiatieven aandienen met betrekking tot de vorming van wooncoöperaties of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, zullen Centrada, gemeente en HVOB afspraken maken over de concrete ondersteuning van deze initiatieven



## 4. Betaalbaarheid

Het eind 2015, in nauw overleg met HVOB en gemeente opgestelde betaalbaarheidsbeleid (samengevat in het Ondernemingsplan van Centrada) is het uitgangspunt voor het betaalbaar houden van de sociale huurwoningen van Centrada in Lelystad.

Vanuit dit betaalbaarheidsbeleid zijn de afgelopen jaren verschillende (huurverlagende) maatregelen genomen die positief hebben bijgedragen aan de betaalbaarheid.

Middels het hanteren van een Huur-inkomentabel zorgt Centrada er voor dat woningzoekenden terecht komen in, gezien hun inkomen, betaalbare huurwoningen; hierbij gelden de wettelijke bepalingen ten aanzien van Passend Toewijzen (onderdeel van de Woningwet) als uitgangspunt.

Centrada richt zich ook bij de te nemen duurzaamheidsmaatregelen (zie betreffende hoofdstuk "Duurzaamheid") op een verlaging van de woonlasten voor haar huurders.

Onderstaande afspraken staan los van het recht van het HVOB om in het voorjaar advies uit te brengen over de voorgenomen huurverhoging door Centrada per 1 juli.

4.1	In 2016 is het passend toewijzen ingevoerd, als onderdeel van de Woningwet. Centrada blijft monitoren of de slaagkansen van de primaire doelgroep door deze maatregel gelijk blijven aan die van andere groepen woningzoekenden.
4.2	Centrada heeft ook in 2018 de intentie om bij de huurverhoging per 1 juli de in de Wet Doorstroming Huurmarkt opgenomen huursombenadering toe te passen met als doel huurprijzen dichter in de buurt te laten komen van de voor de woning geldende streefhuurprijs (dit is de huurprijs die bewoners betalen op het moment dat zij de woning betrekken).
4.3	Centrada heeft ook in 2018 de intentie om bij de huurverhoging de in de Wet Doorstroming Huurmarkt opgenomen mogelijkheden van de Inkomens Afhankelijke Huurverhoging (IAH) toe te passen, teneinde huishoudens met een hoog inkomen (> € 39.874, prijspeil 2016) te verleiden tot doorstroming naar een andere woning (dure huur of koop), zodat de woning beschikbaar kan komen voor een huishouden met een lager inkomen. Overigens geldt de IAH niet voor gepensioneerden en huishoudens van minstens 4 personen.
4.4	Centrada gaat in 2018 het huurprijsbeleid evalueren en op basis daarvan maatregelen voorstellen die er toe moeten leiden dat huurprijs, kwaliteit en inkomen beter op elkaar aansluiten.
4.5	Centrada richt zich op het voorkomen van huurachterstanden bij haar huurders, middels een streng en rechtvaardig incassobeleid dat inzet op preventie. Huurders worden vanaf het eerste moment van achterstand direct aangesproken op hun betalingsverplichting. Door deze preventieve aanpak wordt voorkomen dat huurachterstanden zodanig oplopen dat deze bij deurwaarders terecht komen en huisuitzetting volgt. Huurders met een oplopende huurachterstand worden thuis bezocht door een incassoconsulent. Waar nodig worden maatwerkoplossingen gezocht.
4.6	Bij het voorkomen van huurachterstanden is Centrada afhankelijk van de capaciteit en slagvaardigheid van schuldhelpverlenende organisaties. De gemeente streeft naar voldoende capaciteit en financiële ondersteuning, zodat er geen wachtlijsten ontstaan bij deze organisaties.
4.7	In 2018 wordt gestart met de Pilot 'Huur betalen uit de uitkering'. Indien een huurder een uitkering ontvangt en huurbetalingsproblemen heeft kan een traject in gang worden gezet waarmee de huur wordt betaald uit de uitkering. In de tweede helft van 2018 wordt deze pilot geëvalueerd.

□

4.8	Effecten van het verschuiven van de betaaldatum van de uitkering worden in 2018 tussen gemeente en Centrada besproken.
4.9	Het eind 2017 te vernieuwen protocol voorkomen huisuitzetting is een samenhangende set van verplichtende afspraken waarmee gemeente, Centrada en zorgpartijen in 2018 gaan werken. De samenwerking van partijen is er telkens op gericht huisuitzetting te voorkomen en hulp in de vorm van een traject via de schuldhulpverlening of de (bemoei)zorg te realiseren, indien dit nodig blijkt te zijn voor de huurder(s).
4.10	HVOB, gemeente en Centrada spannen zich samen in om er voor te zorgen dat huurders goed op de hoogte zijn van de mogelijkheden die instrumenten als o.a. huurtoeslag bieden ter verlichting van de woonlasten; daarbij wordt ook aandacht besteed aan de aan de verschillende regelingen hangende verplichtingen.



## 5. Wonen, Welzijn en Zorg

De gemeente heeft in het "Beleidsplan Wonen, Welzijn en Zorg in Lelystad 2016-2020" kaders geformuleerd voor de opgaven binnen dit beleidsterrein. In het beleidsplan is geconstateerd dat er nog geen goed zicht is op het beschikbare aanbod van wonen met welzijn/zorg en op de (toekomstige ontwikkeling van) de vraag naar de verschillende woonvormen. Daarom rondt de gemeente eind 2017 een onderzoek af naar de huisvestingsbehoefte van bijzondere doelgroepen, waaronder kwetsbare jongeren, ouderen en mensen met een verstandelijke en/of fysieke beperking.

Eind 2017 stelt Centrada, onder andere in overleg met de gemeente, HVOB en zorgpartijen, een visiedocument op over haar rol en verantwoordelijk over het thema (scheiden van) wonen en zorg.

5.1	<p>In het sociaal domein ontwikkelt de gemeente zich tot een regiegemeente die stuurt op hoofdlijnen. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering van gemeentelijke taken zal zoveel mogelijk worden neergelegd bij burgers en partijen in het veld.</p> <p>Voor de algemene voorzieningen zoals het welzijnswerk en voor maatwerkvoorzieningen zoals woningaanpassingen vervult de gemeente op grond van de Wmo de rol van opdrachtgever. Bij de realisatie van reguliere woningen, bijzondere woonvormen en verblijfsvoorzieningen speelt de gemeente een faciliterende rol. Het opdrachtgeverschap ligt hier bij andere partijen. Het speelveld van ontwikkelaars wordt begrensd door het ruimtelijk beleid van de gemeente waarbinnen het bestemmingsplan het centrale sturingsinstrument is.</p> <p>In het bewaken en realiseren van samenhang heeft de gemeente een kaderstellende en verbindende rol, waarin zij voor bepaalde locaties het toekomstbeeld schetst en partijen in het veld daarmee een gezamenlijke richting biedt.</p>
5.2	<p>Op basis van het gemeentelijk beleidsplan wonen, welzijn en zorg en de actualisatie van eind 2017 maken gemeente en Centrada nadere afspraken over de realisatie van beschutte woonvormen (geclusterde woningen), wáár de woningen moeten komen, hoeveel en wanneer.</p>
5.3	<p>Om in te spelen op de vergrijzing van de bevolking in Lelystad en het feit dat (gezien de ontwikkelingen in de zorgsector) ouderen langer thuis blijven wonen, worden circa 700 woningen van Centrada tussen 2017 en 2023 voorzien van een zogenaamd 'oppluspakket'. Dit betreft maatregelen die ervoor zorgen dat ouderen langer zelfstandig in hun woning kunnen blijven wonen. De maatregelen worden afgestemd op de wensen van de bewoners. In 2018 worden circa 100 woningen voorzien van een dergelijk oppluspakket.</p>
5.4	<p>Centrada gaat in 2018 haar hele woningbezit classificeren op basis van toe- en doorgankelijkheid en de woningadvertenties van deze informatie voorzien.</p>
5.5	<p>Bij nieuwbouw- en renovatieprojecten van Centrada voor de doelgroep 55plussers en/of andere bijzondere doelgroepen spreken Centrada en gemeente af:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- welke (extra) voorzieningen nodig zijn ten behoeve van de toegankelijkheid van woongebouwen, het uitrustingsniveau van woningen en de stalling van scootmobiels;</li><li>- en voor wiens rekening deze voorzieningen komen.</li></ul>



5.6	<p>Centrada heeft een aantal woningen die met een (hoge) bijdrage vanuit de WMO voor de bewoner zijn aangepast. Vanuit het oogpunt van doelmatigheid is het van belang dat deze aangepaste woningen bij mutatie zoveel mogelijk worden toegewezen aan de doelgroep die op deze aanpassingen is aangewezen.</p> <p>Centrada en gemeente hanteren een lijst van deze aangepaste woningen waarvoor bijzondere vorm van toewijzing geldt (deze woningen zijn in casu gelabeld). Bij leegkomst van de aangepaste woning wordt door de gemeente gezocht naar een passende nieuwe bewoner. Als het langer dan één maand duurt voordat een nieuwe bewoner door de gemeente wordt aangedragen, zal de gemeente tot een maximum van zes maanden de huurderiving aan Centrada vergoeden.</p> <p>Indien na zes maanden nog geen nieuwe bewoner is aangedragen, overleggen gemeente en Centrada over kosten voor onderhoud dan wel verwijdering van de woningaanpassing en wordt de woning op reguliere wijze aangeboden.</p>
5.7	<p>Centrada zal vier woningen realiseren en verhuren volgens het concept Skaeve Huse, met de mogelijkheid van uitbreiding tot acht. Het moment van realisatie (oplevering en verhuur) is afhankelijk van de gemeentelijke planvorming.</p>
5.8	<p>Centrada regelt in het urgentiereglement dat cliënten uit de maatschappelijk opvang of (jeugd-)GGZ in het kader van hun behandeling of na afloop daarvan een zelfstandige woonruimte kunnen betrekken. Deze regeling staat bekend als de 6%-regeling (zie ook hoofdstuk 2, woonruimteverdeling).</p> <p>De samenwerking met maatschappelijk organisaties heeft Centrada vastgelegd in een convenant.</p> <p>De gemeente bevordert vanuit haar regierol een zorgvuldige overgang van opvang naar regulier zelfstandig wonen. In voorkomende gevallen van woonoverlast (door verwarde personen), werken gemeente en Centrada volgens de ketenaanpak beschreven in afspraak 6.4; waar nodig zullen ook andere partijen worden betrokken om een sluitende aanpak te krijgen.</p>
5.9	<p>Centrada regelt in het urgentiereglement dat mantelzorgers onder bepaalde condities voorrang kunnen krijgen bij de toewijzing van een sociale huurwoning.</p>





## 6. Stedelijke vernieuwing en Leefbaarheid

Ook voor 2018 ligt prioriteit bij de aandacht voor de bestaande stad en de leefbaarheid in de oudste wijken. Centrada, HVOB en gemeente menen dat het benoemen van een strategische langere-termijn opgave voor woonwijken uit de jaren '70 en '80 noodzakelijk wordt. Hierin moet aandacht voor onder andere stedenbouwkundige structuur, differentiatie en leefbaarheid zijn. De (wettelijke verplicht) op te stellen Omgevingsvisie biedt een goede kans en aanleiding om de opgave voor bestaande wijken te formuleren.

Signalen en klachten over de leefbaarheid waren de aanleiding om in 2016 een gezamenlijke SWOT-analyse Jol-Galjoen te doen; in 2017 monden dit uit in een aantal prestatieafspraken om de leefbaarheid te verbeteren. De integrale Aanpak Jol is als pilot project opgestart om ervaring op te doen met een vernieuwde en gezamenlijke manier van werken waarbij de samenhang werd gezocht tussen fysiek, sociaal en beheer. Deze ervaringen worden net als de ervaringen vanuit de Gelderse Hoek geëvalueerd en meegenomen voor gebiedsgerichte vervolgcities. Het belang van betere procesafspraken is een les die nu al getrokken kan worden.

De gemeente stimuleert de actieve betrokkenheid van de bewoners bij hun directe woon- en leefomgeving in de 70-er en 80-er jaren gebouwde wijken van Lelystad. Hiermee wordt een kwaliteitsimpuls beoogd van de woon- en leefomgeving. Met de subsidie Stedelijke vernieuwing op uitnodiging worden bewoners uitgenodigd om initiatieven te ontplooiën die bijdragen aan de leefbaarheid in hun eigen buurt of wijk. Initiatieven van bewoners of andere partners in de buurt kunnen ondersteuning krijgen van de gemeente mits gewerkt wordt vanuit het uitgangspunt; van de buurt, voor de buurt en door de buurt.

Centrada maakt werk van leefbaarheid in de wijken waar zij bezit heeft. De activiteiten in 2018 zijn gericht op:

- bewoners stimuleren/activeren (om zelf hun woonsituatie te verbeteren/te optimaliseren);
- bewoners betrekken (bij hun woonomgeving en/of bij het doen en laten van Centrada);
- bewoners binden (sociaal/cultureel);
- beheer (fysieke maatregelen gericht op verhuurbaarheid/uitstraling/dagelijks beheer).

6.1	Gemeente en Centrada verkennen in 2018 de strategische langeretermijn opgave voor de woonwijken uit de jaren '70 en '80. Deze verkenning resulteert in een inbreng op de door de gemeente op te stellen Omgevingsvisie.
6.2	De gemeente stelt € 400.000,- euro beschikbaar voor projecten onder de noemer "Mensen maken de buurt" dit is inclusief jaarlijks € 70.000,- voor initiatieven "Stedelijke vernieuwing op uitnodiging". Gemeente, Centrada, Welzijn en bewonersorganisaties informeren bewoners actief over de mogelijkheden en leveren elkaar waar nodig ondersteuning.
6.3	Centrada stelt in 2018 € 38.000 euro beschikbaar voor het project "Betere Buurt Bijdrage". Deze bijdrage is gericht op het betrekken van bewoners bij het verbeteren van de woonsituatie en woonomgeving. Evenals op het versterken van de sociale verbinding. Centrada en HVOB informeren bewoners op actieve wijze. HVOB biedt zo nodig ondersteuning aan.
6.4	Gemeente en Centrada werken volgens een ketenaanpak aan de bestrijding van woonoverlast en de daarmee samenhangende sociale problematiek. In de ketenaanpak wordt duidelijk welke instantie waar en wanneer betrokken is en wanneer bestuurlijke opschaling nodig is. De gemeente zal een wijziging van de APV doorvoeren om de burgemeester de bevoegdheid toe te kennen om bij ernstige en herhaaldelijke woonoverlast gedragsaanwijzingen op te leggen aan de overlastgever (ultimum remedium).
6.5	Ten minste eenmaal, wisselen Centrada en de gemeente hun plannen uit met betrekking tot sloop/nieuwbouw/renovatie respectievelijk groot onderhoud in de openbare ruimte/infrastructuur en stemmen deze plannen op elkaar af. Deze plannen worden in een overzicht met elkaar gedeeld.



6.6	Gemeente en Centrada continueren in 2018 de samenwerking met het Werkbedrijf ten aanzien van de Kluswinkel, die bewoners ondersteunt bij woningonderhoud en mensen met afstand tot de arbeidsmarkt werkervaring biedt.
6.7	Centrada informeert haar nieuwe huurders over de mogelijkheden actief te worden in de buurt.
6.8	<p>Groot Onderhoud in Galjoen is in 2017 uitgevoerd en afgerond. De wijk Jol krijgt een onderhoudsintensivering. Delen van de openbare ruimten in Jol worden meegenomen in het grootonderhoud (GO) van de gemeente.</p> <p>Het gaat hier specifiek om de projecten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Jol 10: oktober 2017 – juni 2018</li><li>• Jol 10-16: november 2017 – juni 2018</li><li>• Jol 18- 24: uitvoering in geheel 2018</li><li>• Jol 11: uitvoering eerste helft 2018</li></ul>
6.9	<p>In 2017 zijn gemeente, Centrada en HVOB gestart met een pilot project integrale aanpak in delen van de wijk Jol. Het gaat om een combinatie van fysiek (openbare ruimte en woningen) en sociaal (achter de voordeur). Deze pilot wordt in 2018 voortgezet en afgerond, waarvoor de volgende afspraken gelden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De in 2017 gestarte pilot wordt gezamenlijk geëvalueerd; de conclusies hieruit worden meegenomen in de vervolgaanpak in 2018.</li><li>• Afhankelijk van de evaluatie zorgen partijen elk voor voldoende capaciteit om de pilot succesvol voort te kunnen zetten.</li><li>• Voorafgaande aan de voortzetting van de integrale aanpak van buurten of wijken, worden afspraken gemaakt over de beschrijving / inhoud van de aanpak en de daarvoor benodigde inzet en capaciteit.</li><li>• Centrada neemt het voortouw richting de huurders en zorgt in overleg met de huurders voor tuinen en erfafscheidingen die op orde zijn.</li><li>• Gemeente neemt het voortouw richting de eigenaar-bewoners. In principe zijn eigenaar-bewoners zelf verantwoordelijk voor het op orde zijn van tuin en erfafscheiding. Indien eigenaar-bewoners hier zelf niet toe in staat zijn kan ondersteuning worden geboden vanuit de Kluswinkel, de inzet van Mensen Maken de Buurt of de Stedelijke vernieuwing op uitnodiging. Randvoorwaarde hierbij is de zelfwerkzaamheid van de eigenaar-bewoners.</li><li>• Centrada en gemeente doen een gezamenlijk onderzoek naar de financiële draagkracht van bewoners in de Jol en betrekken de uitkomst hiervan bij de pilot.</li></ul>
6.10	<p>In 2018 wordt de samenwerking in het kader van Stedelijke vernieuwing op uitnodiging in de Atol en Zuiderzeewijk voortgezet.</p> <p>In 2017 is gezamenlijk gewerkt aan de aanpak van Geldersehoek in Zuiderzeewijk. De gemeente wil in 2018 een vergelijkbaar project starten in Zandbank (Atolwijk), in combinatie met het daar uit te voeren Groot Onderhoud aan de openbare ruimte.</p>
6.11	<p>In 2018 wordt door HVOB maximaal een viertal pilotprojecten uitgevoerd gericht op het "schoon, heel en veilig" maken en houden van een geselecteerd gebied. In elk geval Jol, mogelijk Griend, en verder in aansluiting op de aanpak genoemd in afspraak 6.9. Daarbij worden de mogelijkheden van APV en nieuwe wetgeving benut.</p>
6.12	<p>Bij de uitvoering van projecten bevorderen partijen het tot stand komen en behouden van netwerken, door samenwerking te zoeken met reeds actieve bewonersgroepen.</p> <p>Dit netwerk, dat dient om elkaar te informeren, elkaars initiatieven te verbinden en te versterken, wordt onderhouden door bijeenkomsten in diverse vormen en door gebruik te maken van de digitale mogelijkheden zoals de app nextdoor.</p>



## H.7 Duurzaamheid

De gemeente heeft haar ambities ten aanzien van duurzaamheid vastgelegd in de, begin 2016 door de gemeenteraad vastgestelde, Kadernota Duurzaamheid: 'De duurzaamheidsagenda Lelystad; een nieuw ontwikkelingsperspectief voor een leefbare stad'. Centrada en HVOB onderschrijven de daarin vastgelegde visie, die als volgt begint:

*"Lelystad is een groene, vitale gemeente waar het aantrekkelijk wonen, werken en verblijven is. Er is een sterk sociaal netwerk waarin de mensen elkaar inspireren en verantwoordelijkheid nemen voor elkaar en hun omgeving."*

In navolging van deze kaderstelling is ook een gemeentelijk Uitvoeringsplan Duurzaamheid voor de komende jaren opgesteld. Een belangrijk actiepunt uit de kadernota is het inzetten op verduurzaming in de gebouwde omgeving. Voorliggende prestatieafspraken sluiten aan op het gemeentelijke Uitvoeringsplan Duurzaamheid, speerpunt "Energie". Parallel aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid is er op landelijk niveau ook een tweetal doelstellingen geformuleerd die verstrekkende gevolgen hebben voor de bestaande bouw. In 2050 is de bestaande bouw energieneutraal en wordt niet langer van energie voorzien met aardgas.

Centrada heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in duurzaamheid, de oudste woningen van Centrada zijn inmiddels energetisch opgewaardeerd. Hierdoor presteert de woningvoorraad beter (gemiddelde energie-index van 1,33 = voorheen label B) dan het landelijk gemiddelde voor de corporatiesector (energie-index 1,65, voorheen label D). Daarbij handelt Centrada volgens de trias energetica welke ingaat op energie besparing, energie efficiency en duurzame opwekking. Concreet betekent dit het stimuleren van energie zuinig gedrag, het energiegebruik beperken door het isoleren van de schil van de woning (gevel, dak, glas en vloer) en vervolgens zoveel mogelijk duurzame energiebronnen voor de nog benodigde energie aanboren.

Omdat het woningbezit van Centrada in veel wijken versnipperd is, zijn collectieve maatregelen zoals dakisolatie en gevelisolatie lastig uit te voeren. De maatregelen moeten daarom vooral gevonden worden in het (na) isoleren van begane grondvloeren en platte daken. Ook vervanging van glas, ventilatiesystemen en CV-ketels, eventueel met zonnepanelen en/of –boiler, behoren daartoe. Het aanbrengen van de maatregelen vindt zoveel mogelijk plaats in combinatie met het periodiek (schilder)onderhoud aan de gevel of vervanging van dakbedekking.

De ambities van Centrada, gemeente en HVOB op het gebied van duurzaamheid vinden hun vertaalslag in de prestatieafspraken 2018 en bieden ook een doorkijk naar de toekomst. Gemeente en Centrada handelen hierbij volgens het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector welke als doel hebben de basis te leggen voor een breed gedragen en toekomstbestendig energie- en klimaatbeleid.

7.1	In het convenant Energiebesparing Huursector zijn rijksoverheid, Aedes en de Woonbond de doelstelling overeengekomen van gemiddeld label B (energie-index tussen 1,20 en 1,40) voor de corporatiesector in 2020. Centrada kijkt verder en legt de lat hoger en richt zich op een energie-index van 1,15 (voorheen label A) in 2027.
7.2	Centrada stelt in 2018 een plan op, dat er op gericht is om in het jaar 2050 een volledig CO2- neutraal en niet door aardgas verwarmd woningbezit te hebben. Dit lijkt een lange periode, maar in termen van groot onderhoud aan woningen en installaties is dat dichtbij. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de afspraken die corporaties in Aedes-verband hebben gemaakt in het kader van de Woonagenda 2017-2021. Bij dit plan wordt afstemming gezocht met gemeente en Aliander, die in het kader van de uitvoeringsnota duurzaamheid onderzoek doen naar energienetwerken die uitgaan van een aardgasloze toekomst.



7.3	<p>In 2018 start Centrada met het complexmatig verbeteren van de energieprestatie in 134 eengezinswoningen in de wijk Galjoen en in 94 meergezinswoningen in de wijk Lelystad-Haven. De maatregelen zijn vooral gericht op isoleren en ventileren.</p> <p>Daarnaast wordt, verspreid over Lelystad, in 692 woningen de ketel vervangen door een HR-ketel; tevens wordt in de Zuiderzeewijk in 280 woningen de ventilatiebox vervangen door een modern energiezuinig type.</p> <p>De energiemaatregelen worden uitgevoerd zonder dat daar een huurverhoging voor wordt gevraagd en zorgen voor een aanzienlijke besparing op de woonlasten.</p>
7.4	<p>De afgelopen jaren heeft Centrada reeds op 700 woningen zonnepanelen geplaatst. Centrada gaat in 2018 door met het plaatsen van zonnepanelen. Zonnepanelen worden aangeboden in complexen waar complexmatig de energieprestatie wordt verbeterd (zie 7.3).</p>
7.5	<p>Centrada gaat in 2018 in de wijk Kempenaar ervaring opdoen met het bouwen van 7 zeer energiezuinige (eengezins)woningen, zonder gasaansluiting (all-electric).</p>
7.6	<p>Gemeente, Centrada en HVOB zetten in op stimulering van energiezuinig gedrag bij de huurders, met name op het moment dat woningen energetisch verbeterd worden. Zo geeft Centrada aan nieuwe huurders en huurders die van woning wisselen een zogenaamde energiebespaarladder.</p> <p>Bij het plaatsen van zonnepanelen wordt sinds 2017 een verbruiksmanager-app beschikbaar gesteld, waarmee bewoners opgewekte en verbruikte energie kunnen bijhouden. Zij worden daarin minimaal twee jaar gestimuleerd en krijgen feedback over hun energiegebruik.</p> <p>HVOB zal initiatieven stimuleren van huurders die als energiecoach willen optreden om bewoners te informeren over de besparende maatregelen.</p>
7.7	<p>Centrada kiest niet alleen voor een actieve rol in het verduurzamen van haar woningvoorraad maar kijkt ook naar de eigen bedrijfsvoering. In 2018 wordt het eigen kantoor voorzien van pv-panelen en LED-verlichting. Er is aandacht voor de milieubelasting van toe te passen materialen en onderhoudssystemen en de eigen bedrijfsvoering.</p>
7.8	<p>Gemeente Lelystad en Centrada participeren in een in 2017 gestart onderzoek naar de haalbaarheid van het project Grand Design DGO-Alliander waarin onderzocht wordt of er een open warmtenet in Lelystad mogelijk is dat gebruikt maakt van industriële restwarmte of andere duurzame bronnen. Verwacht wordt dat het onderzoek in 2018 wordt afgerond, op basis waarvan wordt bepaald of en hoe het project wordt voortgezet.</p>

□

## Ondertekening

Deze prestatieafspraken kunnen worden aangehaald als:  
**“Prestatieafspraken 2018 Gemeente Lelystad - HVOB Centrada”.**

De “prestatieafspraken 2018 Gemeente Lelystad - HVOB - Centrada” zijn van kracht met ingang van 1 januari 2018 en worden aangegaan voor een periode van een jaar.

Aldus overeengekomen te Lelystad op

De gemeente Lelystad,

Wethouder Financiën, Economie en Wonen

J.A. Fackeldey

HVOB,

waarnemend voorzitter  
C. Fokkink

Centrada,

Drs. M.K. Visser, directeur-bestuurder

## BIJLAGE 1: VASTGESTELDE NIEUWBOUWLIJST CENTRADA



Eindversie BO 21 september 2017

### Algemeen

- Centrada wil graag haar sociale huur op de woningmarkt in Lelystad vasthouden.
- Afspraken voor het komende jaar zijn hard. Belangrijk is om elk jaar met elkaar in gesprek te gaan om de lijst actueel te houden waarbij enige flexibiliteit gewenst blijft. Omdat een aantal projecten nog niet hard zijn is jaarlijks bijstelling mogelijk.

Nieuwe localisatie	status	2018			2019			2020			2021 e.v.		opmerkingen	
		app	eqw	tot	app	eqw	tot	app	eqw	tot	app	eqw		Tot
Ontwikkeling														
Warande MFA		20		20										
Kempenaar 15		24	7	31										
Blokkerhoek Mulderzand					42		42							Waarvan reeds 18 bestaande woningen worden gesloopt
Skaeve Huse		4		4	4		4							Groei-model, van 4 naar 8
Kandelaar					29		29							
Canneburgh					20		20							Contact opnemen met Noordersluis
Waddenlaan					22		22							kansen voor levensloopbestendig wonen, eventuele appartementen met zorg
Kustrif (Zandbank)								30	30					Locatie leent zich ook voor mix programma, koop huur (30 is max) ook commerciële partij mee bezig
De Veste								40	40					Momenteel stelt ontwikkelaar/belegger visie op kansen hier afhankelijk van ontwikkeling eventueel meer sociale huurwoningen. Gemeente zal de wens van Centrada bespreken voor maximaal 40 sociale huurwoningen.
Warande deelplan 2							30	30	30	30				Uitgangspunt is gezonde mix in Warande, dus gelijkmatig toevoegen sociaal in overleg
Warande deelplan 3											100	100		Uitgangspunt is gezonde mix in Warande, dus gelijkmatig toevoegen sociaal in overleg
Lelystad (transformatie)					30		30	25		25	50		50	Hier liggen kansen voor versterking stad en transformatie, complexiteit vaak hoog. 55 appartementen Van Wijnen/Latel en overige Zuidwageningen e.o.
Batavia Haven					24		24				45		45	In gesprek gaan met ontwikkelaar
Campuszone								15	15	30				Wordt momenteel een gebiedsvisie voor opgesteld
Parkwijk											60	60		In gesprek gaan met Van Wijnen/Scoope over mogelijkheden
<b>totalen</b>		<b>48</b>	<b>7</b>	<b>55</b>	<b>171</b>	<b>30</b>	<b>201</b>	<b>40</b>	<b>115</b>	<b>155</b>	<b>95</b>	<b>160</b>	<b>255</b>	<b>Totaal: 666 bruto</b>

Noot: Het project MFA warande heeft enige tijd stilgelegen; in de gemeentelijke woningbouwprogramming 2017-2012 staat de verwachte oplevering voorzichtigshalve onder het jaar 2019 opgenomen.

## Verklarende Woordenlijst

- **Aftoppingsgrens**

Begrip uit de huurtoeslag, die de grens van de huurprijs van een woning aangeeft waarboven de huurtoeslag verlaagd ofwel afgetopt wordt. In de praktijk zijn er twee verschillende aftoppingsgrenzen:

- Lage aftoppingsgrens die geldt voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens tussen 23 en de AOW-gerechtigde leeftijd; deze bedraagt in 2017 € 592,55.
- Hoge aftoppingsgrens (in 2017: € 635,05) die van toepassing is op huishoudens van 3 of meer personen. De grens geldt ook voor 2-persoonshuishoudens, als minstens 1 van de 2 ouder is dan de AOW-gerechtigde leeftijd. En voor 2-persoonshuishoudens die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen.

- **Duurzaamheidslabel / energielabel / Energie index**

Dit label voor woningen geeft door middel van klassen A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een woning is in vergelijking met soortgelijke woningen.







Energieprestatiecertificaat woningbouw heet per 1 januari 2015 Energie-Index (EI). Met deze uitgebreide opname is een meer exacte bepaling van de energieprestatie van een woning te berekenen dan via het Energielabel

2015 Energie Index		
A++	≤ 0,60	(A++)
A+	0,61 - 0,80	(A+)
A	0,81 - 1,20	(A)
B	1,21 - 1,40	(B)
C	1,41 - 1,80	(C)
D	1,81 - 2,10	(D)
E	2,11 - 2,40	(E)
F	2,41 - 2,70	(F)
G	>2,70	(G)

- **Huurtoeslag**

Een tegemoetkoming in de huurkosten die onder bepaalde voorwaarden verkregen kan worden als een woning wordt gehuurd. De hoogte van de huurtoeslag hangt af van leeftijd, het aantal gezinsleden, de huurprijs en het (gezamenlijke) inkomen. De belangrijkste voorwaarden om voor huurtoeslag in aanmerking te komen zijn:

- Je bent 18 jaar of ouder;
- Je huur is niet hoger dan de liberalisatiegrens / huurtoeslaggrens. Is de huur hoger, dan valt de huur onder een geliberaliseerd huurcontract en gelden andere regels
- Je voldoet aan de inkomenseisen die gesteld zijn voor het toekennen van huurtoeslag
- De woning die je huurt, is een zelfstandige woonruimte
- Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt hoe dan ook een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet 'basishuur' of 'normhuur'. Over het deel van de huurprijs dat tussen de basishuur en de aftoppingsgrens valt is huurtoeslag mogelijk. Over het eerste stukje (tot de kwaliteitskortingsgrens) krijg je 100% toeslag, over het tweede stukje (tot de aftoppingsgrens) 65%. Ligt de huurprijs boven de aftoppingsgrens dan moet je over dat deel (tussen aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens) het grootste deel of zelfs het hele gedeelte zelf betalen (afhankelijk van type huishouden).

					
huurtoeslaggrens	0%	0%	0%		
hoge aftoppingsgrens	40%	40%	0%	40%	0%
lage aftoppingsgrens					65%
kwaliteitskortingsgrens	65%	65%	65%		
basishuur	100%	100%	100%		
	0%	0%	0%		

- 
- **HVOB:** Huurdersvereniging Ons Belang, de huurdersorganisatie van Centrada
- **Kernvoorraad**  
Sociale huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens.
- **Kwaliteitskortingsgrens**  
Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. De kwaliteitskortingsgrens is een harde grens in euro's, die op 1 januari van ieder kalenderjaar wordt aangepast. In 2017 is deze grens € 414,02.
- **Levensloopbestendig**  
Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft.
- **Liberalisatiegrens**  
Voor woningen met een huurprijs onder deze grens is het mogelijk om in aanmerking voor huurtoeslag te komen. In 2017 is deze grens € 710,68.
- **Mantelzorger**  
De langdurige en onbetaalde zorg voor een chronisch zieke, gehandicapte of hulpbehoevende uit de omgeving. Gemeente Lelystad hanteert de volgende definitie voor een registratie van zorgvrager en mantelzorger:
  - De zorgvrager:**
    - U woont zelfstandig thuis in de gemeente Lelystad en u verblijft niet in een instelling;
    - Als zorgvrager kunt u één waardering aanvragen en daarbij verstrekt u de gegevens van uw mantelzorger.
  - De mantelzorger:**
    - U levert gemiddeld minimaal 8 uur per week zorg en doet dit langer dan 3 maanden;
    - De zorgtaken die u doet overstijgen de gebruikelijke zorg welke u in de aanvraag dient toe te lichten;
    - U levert de zorg onbetaald en niet vanuit een vrijwilligersorganisatie;
    - Per mantelzorger kan één waardering worden aangevraagd





- **Passend toewijzen**

Woningcorporaties moeten vanaf 2016 bij het toewijzen van sociale huurwoningen voldoen aan de nieuwe passendheidsnorm. Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95 procent van de gevallen. Ze hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties. De norm geldt voor alle nieuwe verhuringen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terecht komen. Daarnaast probeert de overheid de huurtoeslag beheersbaar te houden.

- **Primaire doelgroep**

De primaire doelgroep is de groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Deze grens is in 2017 voor eenpersoonshuishoudens € 22.200; voor meerpersoonshuishoudens is dit € 30.175.

- **Scheefwoners**

Met scheefheid bedoelen we de situatie dat het inkomen van de bewoner niet overeenstemt met de huurprijs van de woning waarin degene woont. Twee groepen "scheefwoners" worden onderscheiden: dure en goedkope scheefwoners.

- **Secundaire doelgroep**

Groep in de samenleving bestaande uit huishoudens met een inkomen net boven de inkomensgrens van de primaire doelgroep. Deze groep kan gezien het inkomen zich in de praktijk moeilijk een koopwoning veroorloven. Aan de andere kant kunnen zij wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag.

- **Skaeve Huse**

Een naar Deens voorbeeld ontwikkeld woonconcept van eenvoudig ingerichte eenpersoonswoningen op ten minste 100 meter afstand van andere huizen. Skaeve Huse kan in een behoefte voorzien van mensen die al jaren bekend zijn bij de zorg -en hulpverlening. De doelgroep van een voorziening Skaeve Huse is in Lelystad door het college op 19 oktober 2010 gedefinieerd als 'alleenstaanden die vanwege hun woongedrag niet in andere woonvormen van de woonladder te huisvesten zijn' (B10-06721). Het gaat hierbij om mensen met een verleden van ernstige woonoverlast, die zich niet kunnen of willen aanpassen aan hun omgeving.

- **Verhuurderheffing**

Een heffing die zich richt op verhuurders van huurwoningen in de gereguleerde sector. Hiermee worden huurwoningen bedoeld waarvan de huur lager is dan de grens voor de huurtoeslag (liberalisatiegrens). De heffing wordt berekend over de waarde van gereguleerde ofwel sociale huurwoningen en geldt voor verhuurders van meer dan tien huurwoningen.

- **Woonruimteverdeling**

Een stelsel van regels om huurwoningen in de sociale sector (woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens) te verdelen. Dergelijke regels zijn nodig als de vraag groter is dan het aanbod.

- **WSW**

Waarborgfonds Sociale Woningbouw, privaatrechtelijke instelling, zorgt er voor dat deelnemende corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen zo optimaal mogelijke financieringskosten. Dat doet WSW door borg te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen van door WSW geborgde leningen van corporaties.

