

Bijlage 1: voorgenomen prestaties Centrada in 2025

Prestatieveld: beschikbaarheid
Aansluiting bij de volkshuisvestelijke prioriteiten: - Bijdragen aan de bouwopgave, door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen; - Huisvesting van spoedzoekers. Aansluiting bij de woonvisie gemeente Lelystad 2022 – 2027: - Groei van de stad en uitbreiding van de woningvoorraad, waarvan minimaal 50% betaalbaar (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop); - Terugdringen van de zoekduur voor een sociale huurwoning naar zo'n 2 jaar; - Beschikbaar stellen van voldoende woningen voor vergunninghouders; - Het behouden en aantrekken van draagkrachtige bewoners en vergroten van doorstroom mogelijkheden; - Differentiatie in doelgroepen en woningaanbod.
Focuspunten meerjarenafspraken: - Versnelling van de nieuwbouwproductie en het realiseren van een continue bouwstroom waarbij locaties 5 jaar vooruit gewaarborgd zijn. Om de zoekduur voor sociale huur terug te brengen naar rond de 2 jaar. - Diversiteit in woningtype en segmenten in de wijken vergroten en doorstroom stimuleren.
Voorgenomen prestaties Centrada 2025
Bouwproductie in 2025 en continue bouwstroom Start van de bouw en zo mogelijk al (deels) opleveren van betaalbare kwalitatieve woningen: 70 eengezinswoningen Groot Nooten 107 meergezinswoningen met lift in Hanzepark 78 eenheden voor studenten en starters in Theaterkwartier Indien mogelijk start van de bouw op andere locaties die nog niet definitief zijn (zie overzicht nieuwbouwlocaties). Woonruimteverdeling en taakstelling Centrada verzorgt de uitvoering van de woonruimteverdeling met een evenwichtige verdeling tussen urgente doelgroepen (medisch, waaronder WMO, sociaal, financieel, uitstroom uit instellingen, vergunninghouders), spoedzoekers en regulier woningzoekenden. De verdeling vindt plaats op basis van directe bemiddeling (urgenten), op inschrijfduur en middels loting. Doorstroom is onderdeel van het reguliere verhuurproces. Hierbij stimuleren wij met name senioren door te laten stromen naar een geschikte en gelijkvloerse woning. Daarnaast hebben middeninkomens de mogelijkheid voor doorstroom naar de middenhuur. Centrada stelt maximaal 55 woningen beschikbaar voor cliënten van maatschappelijke instellingen die in staat zijn om (weer) zelfstandig te wonen. Uitgaande van de bestaande wet- en regelgeving spannen wij ons in om 97,5% van de taakstelling vergunninghouders te realiseren. Voorwaarde is dat tijdig locaties voor nieuwbouw beschikbaar zijn. Daarbij gaan wij er vanuit dat het COA huishoudens aanlevert die qua grootte passen bij de woningen die wij beschikbaar stellen voor de huisvesting van vergunninghouders.
Benodigde inzet gemeente Lelystad 2025
Bouwproductie in 2025 en continue bouwstroom - Bouwlocaties voor de bouw van minimaal 250 woningen per jaar voor de komende 5 jaar. - Centrada betrekken bij gebiedsontwikkeling voor het betaalbare segment en afstemmen welk afzonderlijk deel van de ontwikkeling Centrada realiseert.

- Dit ook financieel mogelijk maken, door een sociale grondprijs te hanteren en terughoudend te zijn met het opleggen en/of stapelen van kwaliteitseisen die kostenverhogend zijn.

Met Centrada is op 28-1-2021 de package-deal huisvesting ‘Wonen bij LILY’ gesloten. De bestaande achterstand in het beschikbaar komen van locaties voor de bouw van 415 woningen door Centrada, wordt in 2025 ingevuld met het sluiten van een (koop- en realisatie) overeenkomst voor de locaties: sportveld SGL, Binnendijk Skatepark, Turbolocatie naast ROC en kavel 651 De Akker.

Woonruimteverdeling en taakstelling

Gemeente geeft Centrada binnen de wettelijke mogelijkheden en opgaven zoveel mogelijk de ruimte in de woonruimteverdeling om het beperkte aanbod passend te kunnen verdelen over de diverse doelgroepen.

Betaalbare nieuwbouw koopwoningen (laten) realiseren voor het stimuleren van doorstroom binnen Lelystad, mogelijk met behulp van een verhuiskostenregeling voor particulieren.

Afspraken maken met andere aanbieders om ook een deel van de taakstelling (minimaal 2,5% en bij voorkeur een groter aandeel) te realiseren.

Prestatieveld: kwaliteit

Aansluiting bij de volkshuisvestelijke prioriteiten:

- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad, door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de warmtetransitie..
- Realiseren van wonen met zorg, door passende woonvormen en samenwerking;
- Investeren in leefbaarheid, door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.

Aansluiting bij de woonvisie gemeente Lelystad 2022 – 2027:

- Verduurzaming van de bestaande stad: gefaseerde energietransitie naar aardgasvrije wijken;
- Langer zelfstandig wonen, maar ook beschermd/intramuraal kunnen wonen als zelfstandig wonen niet (meer) mogelijk is;
- De wijken en de stad ‘senior proof’ maken;
- Verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in alle wijken en revitalisering van de jaren ‘70/’80 wijken;

Focuspunten meerjarenafspraken:

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

Voorgenomen prestaties Centrada 2025

Sociaal en fysiek verbeteren en verduurzamen met speciale aandacht voor Lelystad Oost

Uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen bij zo’n 1.000 woningen, zoals het aanbrengen van HR++ glas, mechanische ventilatie, isolatie en/of zonnepanelen.

Centrada zet bewonersconsulenten, gebiedsregisseurs, gebiedsbeheerders, huismeesters en sociaal complexbeheerders in om zowel de sociale als fysieke woon- en leefomgeving te verbeteren. Fysieke ingrepen gebruiken wij als hefboom om de sociale kracht van bewoners te versterken. We zetten intensief in op het verbeteren van de uitstraling van tuinen en erfafscheidingen.

Centrada is als ketenpartner betrokken bij het Volkshuisvestingsfonds en helpt de doelen realiseren:

- Centrada en gemeente (en partners) trekken samen op bij het planmatig onderhoud en de huis aan huis gesprekken met de bewoners van 70 corporatiewoningen en 100+ particuliere woningen in de Zandbank. Dit project start nog in 2024;
- Centrada en gemeente werken samen aan gebiedsontwikkelingen betreffende sloop-nieuwbouw. Op basis van de haalbaarheidsonderzoeken concretiseren we de evt. herontwikkelingsgebieden en starten met bewonersparticipatie.

Passende woon- en leefomgeving voor elke levensfase
In 2025 bestaat het grootste deel van de nieuwbouw uit gelijkvloerse en rollatorgeschikte woningen. Een deel daarvan is specifiek bestemd voor senioren.

Ook in de bestaande voorraad doet Centrada aanpassingen om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Centrada voorziet in 2025 ongeveer 100 woningen van een oppluspakket om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Bij huurders vanaf 70 jaar of met een beperking brengen we in de keuken een elektrische kookaansluiting aan. Dit doen we bij mutatie, keukenvervanging of op het moment van opplussen van de woning.

Afspraken over het bestrijden van Woonfraude worden in een convenant vastgelegd. Centrada stelt een woning met kamers beschikbaar met begeleiding van Kwintes, waar mensen opgevangen kunnen worden, die vanwege de handhaving op illegale kamerverhuur op straat komen te staan.

Benodigde inzet gemeente Lelystad 2025

Sociaal en fysiek verbeteren en verduurzamen met speciale aandacht voor Lelystad Oost
Gemeente betreft Centrada tijdig bij de wijkuitvoeringsplannen als onderdeel van de warmtetransitie, zodat Centrada bij de uitwerking van haar eigen meerjarenplannen op het gebied van verduurzaming (op weg naar een aardgasloze woningvoorraad in 2050) de juiste keuzes kan maken. Gemeente betreft ook tijdig andere partners, zoals de HVOB, bij de wijkuitvoeringsplannen en maakt duidelijk wat dit voor de bewoners betekent en verzorgt de communicatie naar inwoners over dit onderwerp.

Gemeente is projectleider van het Volkshuisvestingsfonds en betreft Centrada bij de aanvraag van middelen die programmalijnen in Lelystad Oost financieel kunnen ondersteunen. Bij de integrale aanpak in de wijken vervullen de sociale partners (De Kluswinkel, Welzijn Lelystad e.d.) ook een rol. De gemeente geeft deze partijen hiertoe de opdracht en stelt deze hiertoe (financieel) in staat.

Bij (voorgenomen) verbeteringen en/of onderhoud aan de openbare ruimte proactief de afstemming zoeken met Centrada om planningen op elkaar af te stemmen.

Actieve handhaving op illegale kamerverhuur en samen met Centrada als partner optrekken bij de aanpak van woonfraude en criminaliteit.

Passende woon- en leefomgeving voor elke levensfase
Gemeente stelt een woonzorgvisie op waarin zichtbaar is gemaakt wat de behoefte aan huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen (incl. ouderen) is. Gemeente heeft een actieve regierol op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg. Op basis van de woonzorgvisie stelt de gemeente in samenspraak met Centrada en andere maatschappelijke (zorg) partners een uitvoeringsagenda op en worden er afspraken gemaakt over de planning en uitvoering.

Gemeente maakt samen met Centrada en andere maatschappelijke (zorg) partners afspraken over de invulling van een seniorenzone. Ook worden er afspraken gemaakt voor de planning en realisaties van de seniorenzones. Belangrijk onderdeel van een seniorenzone is de mogelijkheid van binding en ontmoeting. De gemeente stelt de organisaties die hierin een organiserende of ondersteunende rol hebben (financieel) in staat om deze rol te kunnen uitvoeren.

De gemeente stelt de organisaties die vanuit de Wmo zorg en ondersteuning bieden (financieel) in staat om voldoende kwaliteit te leveren in de begeleiding van huurders die uitstromen vanuit zorginstelling en (weer) zelfstandig gaan wonen.

Prestatieveld: betaalbaarheid
Aansluiting bij de volkshuisvestelijke prioriteiten: - Zorgen voor betaalbaarheid, door lokaal maatwerk. Aansluiting bij de woonvisie gemeente Lelystad 2022 – 2027: - Uitbreiding van de woningvoorraad bestaat voor minimaal 50% uit betaalbare woningen: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Terugdringen van de zoektijd voor een sociale huurwoning naar zo'n 2 jaar;
Focuspunten meerjarenafspraken: - Nemen van fysieke maatregelen en beïnvloeden van bewonersgedrag, gericht op daling van het energieverbruik (en daardoor de woonlasten). - Actief en preventief bestrijden van armoede door het gericht inzetten van beschikbare middelen.
Voorgenomen prestaties Centrada 2025
Betaalbaarheid van woonlasten en voorkomen en bestrijden van armoede Voor nieuwe huurders houdt Centrada minimaal 95% van de huurwoningen onder de liberalisatiegrens en 75% onder de 2^e aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Centrada kiest voor de inzet van een inkomensafhankelijke huurverhoging. De concrete invulling van de huurverhoging vindt plaats in afstemming met de huurdersvereniging Ons Belang (HVOB) Centrada communiceert op projectbasis met bewoners over de invloed van bewonersgedrag op het energieverbruik (en dus de woonlasten). We zetten de bestaande samenwerking op het gebied van de voorzieningenwijzer voort (bijdrage Centrada 25%) en werken als partner mee in het traject vroeg signalering. Het team huurincasso zet in op preventie van huurschulden en voert een sociaal incassobeleid met ruimte voor maatwerk.
Benodigde inzet gemeente Lelystad 2025
Betaalbaarheid van woonlasten en voorkomen en bestrijden van armoede Binnen de totale nieuwbouwopgave borgen van het aandeel van minimaal 30% sociale huur. Het betaalbaar houden van sociale huur mogelijk maken door een sociale grondprijs te hanteren en terughoudend te zijn met het opleggen en/of stapelen van kwaliteitseisen die kostenverhogend zijn. De bestaande samenwerking op het gebied van de voorzieningenwijzer voortzetten (bijdrage gemeente 75%). Afspraken maken met uitvoerende instanties over voldoende capaciteit voor huisbezoeken. Intensieve monitoring en terugkoppeling van de resultaten en inspanningen van projecten in het kader van armoedebelid om gezamenlijk tijdig te kunnen bijsturen.