

**Convenant Wonen  
SWHLL  
en  
Gemeente Lelystad  
2004-2007**



## Inhoudsopgave

I	PREAMBULE	3
II	CONVENANT SWHLL EN GEMEENTE LELYSTAD	6
1	HUISVESTEN VAN DE AANDACHTSGROEP	6
1.1	Definities	6
1.2	Uitgangspunten	6
1.3	Woonruimteverdeling	7
1.4	Aandachtsgroep	8
2	KWALITEIT VAN DE WONINGVOORRAAD EN WOONOMGEVING	11
2.1	Uitgangspunten	11
2.2	Ingrepen in de bestaande voorraad	11
2.3	Beheer van de woonomgeving / leefbaarheid	12
2.4	Verkoop van woningen	12
2.5	Nieuwbouw	13
2.6	Milieubeleid	14
3	OVERLEG EN MONITORING	14
4	SLOTBEPALINGEN	15
	BIJLAGEN	16

# I Preambule

## Gemeente en SWHLL: natuurlijk partners

De gemeente Lelystad en Stichting Woningbouw Harmonisch Leven Lelystad (SWHLL) werken al bijna twintig jaar samen. De samenwerking begon midden jaren tachtig met het plan om in Lelystad een woonmilieu te creëren waar mensen die de Transcendente Meditatie-techniek (TM) beoefenen, samen één woon- en leefgemeenschap konden vormen. Begin jaren negentig was dit ‘Sidhadorp’ met 250 woningen een feit.

SWHLL beheert momenteel 215 woningen in het Sidhadorp, die exclusief toegewezen worden aan TM-beoefenaars. Met de oplevering van de laatste woningen in 2002 is het project afgerond. SWHLL heeft haar missie verbreed en wil voor een breder publiek gaan bouwen dan alleen voor de TM-beoefenaar. Het oorspronkelijke gedachtegoed, bouwen volgens de principes van de Vedische Bouw, wordt hoog gehouden en toegankelijk gemaakt voor een bredere groep mensen. Deze nieuwe, verbrede missie heeft ook gevolgen voor de relatie met de Gemeente Lelystad.

Binnen deze brede groep woningzoekenden richt SWHLL zich, volgens de positie als toegelaten instelling, op die groepen die “door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting”<sup>1</sup>. Om deze taakstelling ook in de toekomst te kunnen vervullen en uit te bouwen, gaat SWHLL elders in Lelystad op zoek naar nieuwe mogelijkheden voor woningbouw. SWHLL heeft het plan Koninklijk Wonen opgesteld voor een buurt in Lelystad Zuid. In dit plan worden de principes van Vedische bouw toegepast op een buurt waar betaalbare woningen voor de aandachtsgroep worden gerealiseerd en woon- en zorgvoorzieningen voor ouderen en gehandicapten. Dit plan is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met bouwers en zorgaanbieders.

Tot 1 juli 1999 was in Lelystad een algemene huisvestingsverordening van kracht. De verordening is vervangen door een Volkshuisvestingsconvenant tussen de gemeente en de verhuurders. Dit convenant is ingetrokken op het moment dat het Lokaal Akkoord met Centrada is gesloten. Tegelijkertijd is uitgesproken ook met SWHLL tot een overeenkomst te komen. Zowel de Gemeente Lelystad als SWHLL vinden het wenselijk om in analogie met het Lokaal Akkoord door een gezamenlijk convenant een nieuw kader te scheppen voor de onderlinge samenwerking.

voetnoot

<sup>1</sup> Artikel 70c van de Woningwet

## Wonen in Lelystad

Volgens de ‘Visie op wonen’ moet Lelystad “zich ontwikkelen tot een veelzijdige woonplaats voor een gedifferentieerde bevolking”. Sinds het ‘Masterplan Versnelde Groei’ streeft de Gemeente Lelystad naar een bevolkingsgroei op korte termijn tot circa 80.000 inwoners. Om deze groeiambitie te realiseren richt het woonbeleid zich op het creëren van een aantrekkelijk(er) woon- en vestigingsklimaat voor oude én nieuwe bewoners. Wervingskracht, diversiteit en duurzame aantrekkelijkheid zijn daarbij sleutelbegrippen.

Het Sidhadorp past binnen deze ambities. Als woonmilieu voor TM-beoefenaars is het ‘dorp’ enig in zijn soort en vult daarmee een niche in de Nederlandse woningmarkt. Door het faciliteren van een bepaalde leefstijl draagt het Sidhadorp bij aan de differentiatie binnen het woningaanbod in Lelystad. De sociale cohesie heeft bovendien een positief effect op de toekomstwaarde.

## Gezamenlijke verantwoordelijkheden

De afspraken volgen de twee lijnen waar de verantwoordelijkheden van de gemeente Lelystad en SWHLL overlappen: het huisvesten van groepen die moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting en het beheer en de verdere ontwikkeling van de Lelystadse woningvoorraad en de woonomgeving.

### Huisvesten van doelgroepen

- De gemeente heeft een algemene verantwoordelijkheid voor een goede huisvesting van haar inwoners en heeft daarin een signalerende, agenderende en beleidsmatige rol.
- SWHLL heeft een verantwoordelijkheid in het huisvesten van mensen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting en vervult een rol als investeerder en huisvester. SWHLL richt zich met de woningen in Sidhadorp op de doelgroepen binnen de totale groep TM-beoefenaars.

### Beheer en ontwikkeling van de woningvoorraad en de woonomgeving

- De gemeente heeft een beleidsmatige rol: de gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen van een toekomstgerichte visie op hoofdlijnen zoals neergelegd in de Visie op Wonen in Lelystad. De gemeente vervult tevens een voorwaardenscheppende rol bij de uitvoering van de woonambities, door het leveren van materiële en coördinerende bijdragen op het gebied van wonen en ruimtelijke ordening.
- Ook SWHLL levert een belangrijke bijdrage aan het verwezenlijken van de ambities in de woonvisie, door haar maatschappelijke taak daarin te vervullen. Deze opdracht bestaat op hoofdlijnen uit het huisvesten van doelgroepen in een kwalitatief voldoende woningvoorraad en het investeren en beheren van vastgoed ten behoeve van deze doelgroepen. Zij doet dat

voor Sidhadorp en in de toekomst voor de gebieden waar eventuele uitbreiding van het bezit van SWHLL plaatsvindt.

Ter invulling van de bovengenoemde verantwoordelijkheden zullen gemeente en SWHLL handelen zoals in dit convenant nader overeengekomen.

## II Convenant SWHLL en gemeente Lelystad

Ondergetekenden,

- 1 de gemeente Lelystad, vertegenwoordigd door de heer J.P. de Vries, wethouder Wonen, hierna te noemen 'de gemeente',
- 2 de Stichting Woningbouw Harmonisch Leven Lelystad, vertegenwoordigd door de heer R. Matthijssen, directeur-bestuurder van SWHLL, hierna te noemen SWHLL,

zijn het volgende met elkaar overeengekomen.

### 1 Huisvesten van de aandachtsgroep

#### 1.1 Definities

- a Aandachtsgroep: woonconsumenten die vanwege een laag inkomen, zoals gedefinieerd in artikel 14 van de Huursubsidiewet, moeilijkheden onderkennen bij het vinden van passende huisvesting. Binnen de aandachtsgroep worden voor de volgende doelgroepen specifieke afspraken vastgelegd:
  - Jongeren: woningzoekenden tot 23 jaar.
  - Ouderen: mensen van 55 jaar en ouder.
  - Zorgbehoevenden: mensen die vanuit de zorgbehoefte aanpassingen in de woning of een aangepaste woonomgeving vragen (van geheel zelfstandig in een aangepaste woning tot en met intramuraal).
  - Urgenten: huishoudens waarvan de huidige woonsituatie onhoudbaar is vanwege een medische of sociale gronden en op basis daarvan voorrang krijgen bij de toewijzing van een woning.
  - Statushouders: houders van een verblijfstatus op grond van een verblijfsvergunning die onder de Nederlandse Vreemdelingenwet is verstrekt.
- b Kernvoorraad: dat deel van de voorraad sociale huurwoningen met een huur tot de maximale huurgrens (zoals genoemd in Artikel 13, eerste lid onder a van de Huursubsidiewet).

#### 1.2 Uitgangspunten

- a De gemeente en SWHLL streven naar voldoende kansen voor alle woningzoekenden in Lelystad in het algemeen en de aandachtsgroep in het bijzonder. Binnen de aandachtsgroep besteden zij specifiek aandacht aan die groepen die daarin een extra steun in de rug nodig hebben: jongeren, senioren, gehandicapten, urgenten en statushouders.
- b SWHLL is een toegelaten instelling, opgericht door een groep TM-beoefenaars. SWHLL is opgericht met als doel te zorgen voor goede huisvesting van TM beoefenaars en voor het beheer van de woningen in Sidha-

dorp. Voor de woningen in het Sidhadorp stelt SWHLL de eis dat een bewoner een actieve TM-beoefenaar is. Binnen deze groep richt SWHLL zich op de huishoudens in de aandachtsgroep.

- c De gemeente erkent dat SWHLL een specifieke niche in de markt bedient en accepteert de beperking tot TM-beoefenaars in het Sidhadorp. Daarbij stelt de gemeente de voorwaarde dat SWHLL daarbinnen bijdraagt aan de in de volgende paragrafen beschreven doelstellingen voor de aandachtsgroep en de specifieke doelgroepen daarbinnen. Gemeente en SWHLL kunnen overeenkomen de eis TM-beoefenaar flexibel te hanteren.
- d De missie van SWHLL is verbreed<sup>2</sup>. SWHLL richt zich op Vedische bouw, niet specifiek bedoeld voor de TM-beoefenaar, maar voor alle doelgroepen zoals in 1.1 zijn geformuleerd. Voor nieuwe woningen op locaties buiten het Sidhadorp zal de voorwaarde een TM-beoefenaar te zijn niet worden gesteld. Het telmaandensysteem voor woningen buiten het Sidhadorp is verwoord in bijlage 1.3.

### 1.3 Woonruimteverdeling

- a Gemeente en SWHLL streven naar een eerlijk en transparant systeem van woonruimteverdeling.
- b SWHLL is verantwoordelijk voor de verdeling van haar woningen en het opstellen van criteria op basis waarvan de verdeling plaatsvindt. SWHLL is tevens verantwoordelijk voor het communiceren van de criteria, mogelijkheden en procedures richting de woningzoekenden. Dit gebeurt door individuele gesprekken tussen de woningzoekende en de relatiemanager. SWHLL stelt ook een voor de woningzoekenden eenvoudig leesbare en duidelijke brochure met daarin de criteria en procedure voor woonruimteverdeling. Deze brochure zal in maart 2004 gereed zijn.
- c De criteria die SWHLL hanteert bij de woonruimteverdeling zijn als bijlage bij dit convenant opgenomen (bijlage 1.2 voor de toewijzing van woningen in het Sidhadorp en bijlage 1.3 voor woningen buiten het Sidhadorp). Alvorens een wijziging in de criteria wordt doorgevoerd, bespreekt SWHLL dit met de gemeente. De reactie van de gemeente in deze wordt beschouwd als een gekwalificeerd advies.
- d SWHLL registreert de vraag- en aanbodgegevens en rapporteert jaarlijks begin maart aan de gemeente. De gemeente geeft SWHLL inzicht in de woningmarktmonitor waarin de ontwikkelingen in de totale sociale huurvoorraad (van SWHLL en Centrada) zijn meegenomen.

voetnoot

<sup>2</sup> Zie Beleidsplan en Begroting 2003, SWHLL, december 2002

- e In het jaarlijks overleg in mei bespreken de gemeente en SWHLL de resultaten van de woonruimteverdeling en de kansen voor verschillende doelgroepen. Indien naar het oordeel van de gemeente en/of SWHLL, al dan niet op basis van externe signalen, bepaalde groepen in het gedrang komen, dan bezien SWHLL en de gemeente gezamenlijk in hoeverre aanpassing van criteria of andere maatregelen nodig zijn.
- f SWHLL ziet erop toe dat bij toewijzing van een woning de huurprijs van woonruimte in redelijke verhouding staat tot het inkomen van het huishouden waaraan de woning wordt toegewezen. Het kan zijn dat bijzondere situaties vragen om toewijzing van een woning met een huur boven de aftoppingsgrens. Jaarlijks mag slechts 4% van de nieuwe toewijzingen boven de aftoppingsgrens plaatsvinden, de zogenaamde verhuisnorm van VROM. Een eventuele boete aan de gemeente Lelystad vanwege overschrijding van de verhuisnorm, wordt, voor zover veroorzaakt door toewijzing door SWHLL, door SWHLL voldaan<sup>3</sup>.

#### 1.4 Aandachtsgroep

- a Gemeente en SWHLL streven naar voldoende en kwalitatief goede huisvestingsmogelijkheden voor de aandachtsgroep. De gemeente houdt in haar meerjarenbouwprogramma rekening met kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod.
- b Voor SWHLL is het huisvesten van de aandachtsgroep een centraal beleidsuitgangspunt. SWHLL ziet erop toe dat de huurprijs van de woning in redelijke verhouding staat met het inkomen van het huishouden waaraan de woonruimte wordt toegewezen. Dit met het oog op de betaalbaarheid voor de bewoner en het beperken van de huursubsidie.
- c SWHLL heeft een Klantcontactpunt huursubsidie waar huurders van SWHLL informatie kunnen opvragen over huursubsidie.

##### 1.4.1 Jongeren

- a Gemeente en SWHLL willen de kansen voor jongeren op de woningmarkt in Lelystad vergroten.
- b SWHLL heeft 32 (15% van haar bezit) voor jongeren geschikte woningen. Bij mutatie wordt de helft van deze woningen expliciet toegewezen aan jongeren.<sup>4</sup>
- c SWHLL hanteert voor toewijzing van de woningen in Sidhadorp de voorwaarde dat de bewoner een TM-beoefenaar is. Voor jongeren maakt

voetnoot

<sup>3</sup> Om de huursubsidie-uitgaven te beperken heeft het ministerie van VROM een *verhuisnorm* ingesteld. Vinden in een bepaald jaar meerdere toewijzingen boven de fatteringsgrens plaats, dan krijgt de gemeente een boete opgelegd. Aangezien de toets op inkomen en huur bij de corporaties ligt en de gemeente nog slechts controleert aan de hand van de Gemeentelijke Basis Administratie, ligt de besluitvorming over toewijzingen boven de fatteringsgrens niet meer bij de gemeente Lelystad maar bij de corporaties. Een eventuele boete voor overschrijding van de verhuisnorm wordt door de corporaties in Lelystad voldaan, naar rato van het aandeel in de overschrijding.

<sup>4</sup> Dit betekent dat van deze 32 woningen er 16 toegewezen worden aan jongeren. Gezien de huidige mutatiegraad kan SWHLL momenteel jaarlijks 3 jongeren huisvesten.

SWHLL echter een uitzondering. Affiniteit met TM is voor een jongere voldoende om in aanmerking te komen voor een woning in Sidhadorp (zie bijlage I). SWHLL zet, in overleg met Sowci Lelystad, de criteria voor 'affiniteit met TM' en de wijze waarop dat wordt getoetst helder op papier en informeert de gemeente hierover uiterlijk in maart 2004

- d Wanneer onvoldoende belangstelling bestaat van jongeren uit het Sidhadorp, dan adverteert SWHLL breder, om woningen ook bij andere jongeren met affiniteit met TM onder de aandacht te brengen<sup>5</sup>.

#### 1.4.2 Ouderen en gehandicapten

- a De gemeente streeft naar een voldoende en gedifferentieerd aanbod aan woonvormen voor zorgbehoevenden. Deze groep bestaat uit een deel van de ouderen, maar ook uit gehandicapten. Zorgbehoevenden dienen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen in Lelystad in de door hen gewenste woonsituatie met de nodige ondersteuning in de vorm van welzijnsvoorzieningen en zorgaanbod.
- b De gemeente heeft daartoe het project 'Wonen, welzijn, zorg' opgestart waarin samen met alle betrokken partijen, waaronder SWHLL, een visie ontwikkeld is over wonen, welzijn en zorg in Lelystad. Deze gezamenlijke visie is bekrachtigd in een intentieverklaring en wordt uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma.
- c SWHLL heeft en houdt 21 voor ouderen geschikte woningen. Van deze woningen zijn er 15 exclusief voor ouderen bestemd. De overige zes woningen worden bij mutatie in de helft van de gevallen aan ouderen toegewezen<sup>6</sup>.
- d SWHLL spant zich bij woningrenovatie en nieuwbouw in om een bijdrage te leveren aan de realisering van de gezamenlijke visie. Concrete afspraken worden gemaakt in een breder verband, bij de uitwerking van de visie in een uitvoeringsprogramma, zoals genoemd onder b.

#### 1.4.3 Urgenten

- a In bijzondere situaties kan een woningzoekende aanspraak maken op extra telmaanden. Het betreft woonsituaties die vanuit sociaal of medisch oogpunt onhoudbaar zijn. Deze huishoudens kunnen een urgentie aanvragen waarmee ze voorrang krijgen op andere woningzoekenden.

voetnoot

<sup>5</sup> SWHLL hanteert geen aanbodsysteem, maar werft via algemene advertenties woningzoekenden. Op dit moment adverteert SWHLL al breder door de organisatie en de woningvoorraad ook aan niet Sidhadorp-bewoners duidelijk te maken. Op deze manier hoopt SWHLL dat ook jongeren met affiniteit met TM van buiten Sidhadorp zich inschrijven als woningzoekende bij SWHLL. Op het moment dat de vraag van jongeren uit het Sidhadorp tekort schiet, zal SWHLL de informatievoorziening intensiveren. Dit wordt tweejaarlijks gezien bij het monitoren van de toewijzingen.

<sup>6</sup> Deze woningen zijn tevens geschikt voor jongeren. De systematiek is zodanig gekozen dat deze recht doet aan zowel de kansen voor senioren als de kansen voor jongeren.

- b De sociale verhuurders, waaronder SWHLL, zijn belast met de behandeling van urgentieaanvragen. SWHLL treedt in overleg met Centrada om de urgentiecriteria onderling af te stemmen. Dit overleg is in januari 2004 gestart. De huidige urgentiesystematiek is in de bijlage bij deze overeenkomst verwoord.
- c Wijzigingen in urgentiecriteria worden, voordat ze door SWHLL worden vastgesteld, in overleg gebracht met de gemeente. De reactie van de gemeente wordt beschouwd als een gekwalificeerd advies.
- d SWHLL spant zich in om naar rato van het woningbezit bij te dragen aan de huisvesting van urgenten in Lelystad. Dit betekent dat SWHLL 3% van de urgenten per jaar huisvest.<sup>7</sup> Voor het jaarlijkse overleg rapporteert SWHLL hoeveel urgenten in totaal gehuisvest zijn. Op basis van de monitor wordt een richtgetal voor het komende jaar vastgesteld.
- e SWHLL spant zich in om urgenten binnen zes maanden na toekenning van urgentie (extra telmaanden) te kunnen huisvesten. Jaarlijks wordt de situatie geëvalueerd en wordt bezien of bijstelling van criteria nodig is. Na de bijstelling van de urgentiecriteria als bedoeld onder b worden nieuwe afspraken vastgelegd over zowel de systematiek als de periode waarbinnen urgenten gehuisvest worden.

#### 1.4.4 Statushouders

- a De gemeente Lelystad is verantwoordelijk voor het invullen van de aan Lelystad opgedragen taakstelling huisvesting statushouders. De taakstelling wordt door SWHLL en Centrada naar rato van het woningbezit ingevuld. Dit betekent dat SWHLL 3% van de gemeentelijke taakstelling voor haar rekening neemt. De gemeente geeft jaarlijks aan hoe groot de taakstelling is en wat op grond van de afgesproken verdeling de bijdrage van SWHLL moet zijn.
- b SWHLL spant zich in om het onder a genoemde deel van de taakstelling te vervullen. Daartoe werft SWHLL zelf statushouders. SWHLL meldt de gemeente telkens wanneer een woning aan een statushouder is toegewezen. In het jaarlijks overleg rapporteert SWHLL hoeveel statushouders in totaal gehuisvest zijn.
- c Mocht de onder b genoemde realisatie niet voldoende zijn om de bijdrage als genoemd onder a te realiseren, dan gaat SWHLL over tot het melden van vrijkomende woningen voor statushouders aan de gemeente.
- d De gemeente meldt deze woningen aan bij het COA. Indien de woning niet binnen een maand na melding van SWHLL aan de gemeente is aanvaard, kan de gemeente besluiten of over te gaan tot huur van de woning tot deze door een statushouder wordt aanvaard, of de woning 'terug te geven' aan SWHLL t.b.v. het reguliere verhuurproces.

voetnoot

<sup>7</sup> In de huidige praktijk komt dit neer op circa 4 urgenten per jaar.

## 2 Kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving

### 2.1 Uitgangspunten

- a De gemeente Lelystad wil de kwaliteit van de bestaande voorraad versterken. SWHLL onderschrijft deze ambitie.
- b SWHLL richt zich op vernieuwende en gezondheidsbevorderende concepten van woning en woonomgeving. Om dat te bereiken past SWHLL de principes van de Vedische bouw<sup>8</sup> toe.

### 2.2 Ingrepen in de bestaande voorraad

- a SWHLL is verantwoordelijk voor onderhoud en verbetering van haar woningen en de directe omgeving. SWHLL informeert de gemeente over plannen met betrekking tot veranderingen in de woningvoorraad.<sup>9</sup> Ook de gemeente informeert SWHLL over plannen in het openbare gebied in de omgeving. Indien een van de partijen dat wenselijk acht treden partijen in overleg om activiteiten op elkaar af te stemmen.
- b Consequenties van ingrepen in de bestaande voorraad op de aantallen woningen voor de doelgroepen van beleid, worden in het jaarlijkse overleg met de gemeente gebracht en bezien op consequenties voor de kansen van de betreffende doelgroepen.<sup>10</sup>
- c SWHLL neemt het Politiekeurmerk Veilig Wonen als randvoorwaarde mee in nieuwbouwplannen en bij plannen voor groot onderhoud en renovatie.
- d SWHLL heeft de keuzevrijheid van de huurders hoog in het vaandel staan en wil de mogelijkheden voor de huurder om de woning naar eigen smaak aan te passen bevorderen. Zij volgt daartoe de procedure als neergelegd in de Regeling Woningverbetering die SWHLL in 2003 heeft vastgesteld. Deze regeling bevat bepalingen over uitvoering en kostenverdeling van woningverbetering. Ook zijn bepalingen over ZAV (Zelf Aangebrachte Voorzieningen) opgenomen. De regeling is als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd. Bij woningverbetering of mutatieonderhoud biedt SWHLL waar mogelijk keuzepakketten aan.

voetnoot

<sup>8</sup> Vedische bouw is een bouwwijze die door de stedenbouwkundige opzet van de buurt en door de oriëntatie van de woning en het materiaalgebruik de gezondheid en welzijn van de bewoners bevordert.

<sup>9</sup> Herstructurering van het relatief jonge woningbezit van SWHLL is voorlopig niet aan de orde. De kwaliteit is goed en ook markttechnisch zijn er op korte termijn geen problemen te verwachten. Voor de middellange termijn heeft SWHLL wel plannen voor groot onderhoud/woningverbetering.

<sup>10</sup> In een Meerjaren Investeringsplan heeft SWHLL voor de lange termijn beschreven welke maatregelen worden genomen in de bestaande voorraad en welke investeringen daarmee gemoeid zijn. Aan dit plan is een jaarlijks te actualiseren voortschrijdend investeringsprogramma gekoppeld. Dit wordt in het overleg met de gemeente gebracht om waar nodig en mogelijk activiteiten af te stemmen en de plannen te toetsen aan de kaders m.b.t. het aanbod aan doelgroepen.

### 2.3 Beheer van de woonomgeving / leefbaarheid

- a De gemeente en SWHLL streven naar leefbare buurten en zijn daarvoor gezamenlijk verantwoordelijk. Het gaat om beheer van de openbare ruimte, sociaal beheer en het beheersen van externe overlastsituaties.
- b SWHLL en de gemeente stemmen hun beleid met betrekking tot leefbaarheid af. Daartoe onderhoudt SWHLL regelmatig contact met de wijkcoördinator van de afdeling Wijkgericht Werken, wijkpost Waterwijk.<sup>11</sup>
- c De gemeente is verantwoordelijk voor inrichting en onderhoud van de openbare ruimte, inclusief de onkruidbestrijding. De gemeente voert de onkruidbestrijding op verharding in principe uit conform de gemeentebreed geldende richtlijnen tenzij op initiatief van SWHLL andere afspraken worden gemaakt.
- d SWHLL maakt met huurders afspraken in het huurcontract over het onderhoud van de buitenruimte bij de betreffende woning. SWHLL wil het onderhoud door huurders en kopers stimuleren. SWHLL heeft daartoe een buurtbeheerder en ontwikkelt diensten op het gebied van tuinonderhoud en inrichting.
- e De gemeente is bereid om samen met bewoners en SWHLL te zoeken naar oplossingen voor overlast van jongeren in het Sidhadorp door te zoeken naar alternatieve locaties waar jongeren kunnen samenkomen. De gemeente is voornemens om in de omgeving van het Sidhadorp, nabij de Merwede, een voorziening voor jongeren te realiseren.
- f SWHLL voert een actief buurtbeheer waarbij bewoners in geval van overlast door SWHLL of een onafhankelijke derde begeleid worden door middel van het mediatiemodel. SWHLL heeft hierover regelmatig contact met het Wijkteam.
- g De gemeente spant zich in om externe overlast<sup>12</sup> zoveel mogelijk te beperken.

### 2.4 Verkoop van woningen

- a Binnen het huidige woningbezit van SWHLL liggen nauwelijks mogelijkheden om woningen te verkopen. Binnen de huidige voorraad kunnen nog maximaal vijf woningen te koop worden aangeboden.<sup>13</sup>
- b De gemeente wil de voorraad sociale huurwoningen in Lelystad uitbreiden.

voetnoot

<sup>11</sup> De gemeente Lelystad is in de Waterwijk vertegenwoordigd door een wijkpost van de afdeling Wijkgericht Werken. Aan het hoofd van de wijkpost staat een wijkcoördinator. Deze is voor SWHLL het aanspreekpunt voor afstemming van beleid op het gebied van leefbaarheid. Signalen m.b.t. overlast en de uitvoering van beheertaken bespreekt SWHLL in het Wijkteam. In dit Wijkteam zijn de professionals die in de Waterwijk verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van het fysieke en sociale beheer verenigd.

<sup>12</sup> Waaronder verkeerslawaaï, parkeeroverlast en overlast van het benzinstation Larserdreef.

<sup>13</sup> Om continuïteit en kwaliteit van dienstverlening te waarborgen is een minimale omvang van het bezit van 210 woningen nodig.

- c Gezien het gestelde onder a en b kunnen plannen voor verdere verkoop slechts in combinatie met nieuwbouw tot stand komen.

## 2.5 Nieuwbouw

- a De gemeente streeft naar uitbreiding van de woningvoorraad, zowel op uitbreidingslocaties als op plekken binnen de bestaande stad. Jaarlijks legt de gemeente de woningbouwlocaties, het aantal te bouwen woningen per locatie en het aandeel woningen voor de diverse doelgroepen vast in een meerjarenbouwprogramma. Jaarlijks vindt binnen de Woonraad overleg plaats tussen de gemeente, SWHLL en derden naar aanleiding van het meerjarenbouwprogramma.
- b SWHLL wil haar woningbezit uitbreiden. Zij beoogt daarmee een breder publiek te bedienen dan de TM-beoefenaars en meer keuzemogelijkheden te bieden aan de doelgroepen van beleid als genoemd in paragraaf 1.1. Dit betekent dat voor nieuwe woningen buiten het Sidhadorp een andere systematiek van woonruimteverdeling geldt, waarbij niet de voorwaarde wordt gesteld dat de woningzoekende beoefenaar is van TM en geen extra punten worden toegekend aan mediterenden. Dit is beschreven in bijlage 1.3.

SWHLL streeft naar uitbreiding van het woningbezit met 30 woningen in de periode tot en met 2007<sup>14</sup>. Deze woningen zijn bedoeld voor de aandachtsgroep. SWHLL wil daarbinnen speciale aandacht schenken aan wonen met zorg voor senioren en heeft daartoe reeds samenwerking gezocht met zorgaanbieders. SWHLL realiseert de woningen volgens de principes van Vedische Bouw.

- c Om deze doelstelling te bereiken dingt SWHLL in open concurrentie met derden mee voor het ontwikkelen van woningbouwprojecten. SWHLL volgt daarbij de procedure zoals beschreven in de Nota Marktpartijen. SWHLL heeft zich gemeld voor de groslijst en is daarvoor geaccepteerd. SWHLL kan daarmee door de gemeente Lelystad direct worden uitgenodigd om voor een bepaald project een plan te maken dan wel worden gevraagd mee te dingen in een selectieprocedure.
- d Gemeente en SWHLL spannen zich in de ambitie als geformuleerd onder b waar te maken. De gemeente door constructief mee te denken over mogelijkheden voor nieuwbouw door SWHLL; SWHLL door zich in te spannen voor een goede prijskwaliteit verhouding en door het onderzoeken van de mogelijkheden van matching.
- e De gemeente denkt constructief mee over de haalbaarheid van sociale woningbouw door SWHLL, bijvoorbeeld via combinatieprojecten. De gemeente hanteert een speciale grondprijs voor sociale huur- en koopwoningen. Voor vrije sectorwoningen geldt de normale grondprijs. Dit geldt ook voor combinatieprojecten.

voetnoot

<sup>14</sup> Afhankelijk van de ruimte voor matching is een groter aantal woningen realiseerbaar.

## 2.6 Milieubeleid

- a SWHLL onderschrijft de gemeentelijke ambitie omtrent het efficiënt en duurzaam gebruiken van energie en het toepassen van duurzame materialen, zoals neergelegd in het gemeentelijk Milieubeleidsplan 2, het ISV-Meerjarenprogramma Duurzaamheid en de Intentieverklaring Duurzaam Bouwen Flevoland.
- b SWHLL houdt bij onderhoud, herstructurering en nieuwbouw rekening met de bepalingen omtrent energiebesparing en het gebruik van duurzame materialen. De gemeente toetst plannen voor herstructurering en nieuwbouw aan het gemeentelijke milieubeleid.
- c Bij nieuwbouw- of herstructureringsprojecten van 50 woningen of meer voert SWHLL een energiestudie uit<sup>15</sup>. Zij treedt daarover in overleg met de gemeente.
- d Actualisering van de onder a genoemde beleidsplannen gebeurt door de gemeente in overleg met de betrokken partners, waaronder SWHLL.

## 3 Overleg en monitoring

- a Een keer per jaar, in mei, en voorts wanneer een der partijen het noodzakelijk acht, treden de directeur van SWHLL en de verantwoordelijk wethouder wonen met elkaar in overleg.
- b Het bestuurlijke overleg wordt ambtelijk voorbereid. Tijdens de voorbereiding komen ten minste de volgende onderwerpen aan bod:
  - Terugblik op de prestaties van het voorafgaande jaar, met het oog op de afspraken in voorliggend convenant.
  - Resultaten van de woonruimteverdeling van het voorgaande jaar, met zicht op de ontwikkeling in de voorgaande drie jaren. Daarbij worden de ontwikkelingen van SWHLL en Centrada in samenhang gezien.
  - Opvallende zaken uit de woningmarktmonitor.
  - Uitwisselen van plannen voor verandering in de ontwikkeling van de woningvoorraad en de woonomgeving.
- c Het convenant wordt niet jaarlijks geactualiseerd. Afspraken ter detaillering van dit convenant of gezamenlijke activiteiten, worden in mei in het bestuurlijke overleg vastgesteld en als 'jaarprogramma' als bijlage bij het verslag van het bestuurlijke overleg gevoegd.
- d Op moment dat een der partijen dat noodzakelijk acht vindt tussentijds overleg op ambtelijk niveau plaats. Dit overleg wordt benut voor het bespreken en afstemmen van concrete activiteiten.

voetnoot

<sup>15</sup> Een energiestudie is een onderzoek naar de mogelijkheden om volgens de 'trias energetica' energiebesparing te realiseren. Vanaf vijftig woningen ontstaan mogelijkheden om bijvoorbeeld aan blokverwarming te denken. Die mogelijkheden dienen in kaart te worden gebracht, zodat voor een goed, efficiënt en zuinig energiesysteem kan worden gekozen.

- e SWHLL participeert in de Woonraad van Lelystad.
- f Jaarlijks worden de ontwikkelingen van de sociale huurvoorraad van SWHLL en Centrada in Lelystad bijgehouden als input voor het overleg met de gemeente. Daartoe levert SWHLL in maart de gegevens zoals geformuleerd in bijlage II. De gemeente draagt zorg voor een beknopte analyse op basis van de cijfers van SWHLL en Centrada. In april-mei levert de gemeente deze analyse in de vorm van een notitie aan SWHLL, ter voorbereiding op het jaarlijkse overleg.

#### 4 Slotbepalingen

- a Dit convenant treedt in werking op de dag van ondertekening.
- b De stand van zaken met betrekking tot de afspraken in dit convenant worden jaarlijks in het bestuurlijke overleg besproken. Uiterlijk eind 2007 en zoveel eerder als partijen gezamenlijk noodzakelijk achten, worden de afspraken in dit convenant geactualiseerd.
- c Eventuele geschillen naar aanleiding van dit convenant worden zoveel mogelijk in onderling overleg opgelost, indien nodig op bestuurlijk niveau. Indien dit niet voldoende is, worden de geschillen voorgelegd aan een arbitragecommissie. Deze commissie bestaat uit drie leden. De gemeente en SWHLL wijzen elk een lid voor de commissie aan. Deze leden kiezen gezamenlijk een derde lid, dat tevens optreedt als voorzitter van de commissie. Het advies van de commissie is bindend.
- d Dit convenant wordt aangehaald als 'Convenant Wonen SWHLL en gemeente Lelystad'.

Aldus overeengekomen d.d. \_\_\_\_\_

Gemeente Lelystad

De heer J.P. de Vries

SWHLL

de heer R. Matthijssen

## Bijlagen

### 1 Criteria voor woonruimteverdeling SWHLL

#### 1.1 Algemeen

- a **Inschrijving** als woningzoekende bij SWHLL is noodzakelijk om in aanmerking te komen voor de huur van een woning van SWHLL. Een relatiemanager van SWHLL inventariseert de wensen van een woningzoekende en geeft inzicht in de mogelijkheden binnen het aanbod.
- b Bij de verdeling van woningen binnen de kernvoorraad geeft SWHLL voorrang aan de aandachtsgroep. Dit krijgt gestalte door **passendheidscriteria** m.b.t. inkomen i.r.t. de huur. Daarnaast kijkt SWHLL naar passendheid door het stellen van criteria naar leeftijd en huishoudensgrootte i.r.t. de toegankelijkheid resp. grootte van de woning. Deze criteria worden in 1.5 toegelicht.
- c Om in aanmerking te komen voor een woning in het Sidhadorp dient de woningzoekende een actieve beoefenaar te zijn van de Transcendente Meditatietechniek. Alle woningzoekenden dienen een verklaring van Sowci Lelystad te overleggen. In bijlage 2 wordt de toelatingsprocedure voor een woning in het Sidhadorp nader uitgelegd.
- d Gezien de levensfase van jongeren is 'affiniteit met TM' voldoende. Affiniteit houdt in dat de jongeren in het verleden met TM in aanraking zijn geweest (bijvoorbeeld door ouders die TM beoefenen), interesse hebben in TM en/of van plan zijn om TM te gaan beoefenen. De Sowci Lelystad beoordeelt in een individueel gesprek in hoeverre sprake is van affiniteit met TM.
- e De voorwaarde TM te beoefenen of affiniteit te hebben met TM geldt alleen voor woningen in het Sidhadorp; bij eventuele uitbreiding van het woningbestand buiten Sidhadorp zal deze eis niet worden gesteld. Voor de verdeling van deze woningen is het telmaandensysteem als onder 1.3 verwoord van toepassing.
- f De **volgorde** wordt bepaald aan de hand van het aantal telmaanden dat een woningzoekende staat ingeschreven. Voor bijzondere situaties worden extra telmaanden toegerekend. Deze situaties worden toegelicht in bijlage 1.2 (voor het Sidhadorp) en bijlage 1.3 (voor nieuwe woningen buiten het Sidhadorp).

## 1.2 Systematiek van telmaanden Sidhadorp

Voorheen werden woningen verhuurd op volgorde van inschrijvingsduur. Naarmate wachtlijsten langer werden leverde dit een aantal problematische consequenties. In het bijzonder gaat het hier om urgente gevallen die in een dergelijk systeem niet aan bod komen. Daarnaast kan het wenselijk zijn op andere gronden sommige mensen sneller te helpen dan anderen. Deze condities zijn te differentiëren in een puntensysteem. De wachttijd blijft meetellen omdat ook per gewachte maand een punt wordt toegekend. Per 1 januari 2003 werkt SWHLL met een systeem van telmaanden. De maanden wachttijd worden geteld vanaf het moment van inschrijving. Voor bepaalde situaties worden extra telmaanden toegekend. Dit systeem dekt dus niet alleen mogelijke urgentie maar kan ook op een verantwoorde manier voorrang geven aan andere factoren. Voor het Sidhadorp geldt dat het succes van het project gedragen wordt door voldoende aanwas van actieve TM-beoefenaren. Daartoe wordt uitdrukkelijk ook aan belangstellenden van buiten Lelystad de gelegenheid gegeven zich in het Sidhadorp te vestigen. Het systeem kent dan ook drie extra telmaanden toe aan deze groep woningzoekenden.

Het grootste aantal extra telmaanden is echter verbonden aan urgente situaties met sociale of medische achtergrond. Onderstaande tabel toont de telmaanden systematiek voor woningen in het Sidhadorp.

Systematiek telmaanden Sidhadorp	telmaanden
Voor elke maand wachttijd (vanaf het moment van inschrijving)	1
Het wonen in een niet passende woning (te klein, niet gelijkvloers, verkeerde leeftijdscategorie)	3
Woonachtig buiten Lelystad	3
Woonachtig verder van 75 km van de werkplek, als dat wordt verholpen door de verhuizing	3
Tot het huishouden behorende actieve beoefenaar van de TM-basistechniek, per persoon	1
Tot het huishouden behorende actieve beoefenaar van de TM-sidhitechniek, per persoon	4
Woonachtig in een sociaal onhoudbare situatie (zie bijlage 1.4)	1 tot 24

Bijstelling van het puntensysteem door invoering nieuwe categorieën en bijstelling van het aantal punten per categorie geschiedt jaarlijks aan de hand van een evaluatie. Er wordt specifiek gekozen voor een jaarlijkse bijstelling om te verzekeren dat bepaalde categorieën woningzoekenden tijdig worden geholpen. Naarmate de lengte van de wachttijden varieert kunnen sommige omstandigheden zwaarder of lichter worden geteld. Uitgangspunt daarbij is o.a. dat zeer urgente mensen altijd geholpen kunnen worden.

### 1.3 Systematiek van telmaanden nieuwbouw buiten Sidhadorp

Bij het toewijzen van nieuwe woningen buiten het Sidhadorp wordt eveneens het systeem van telmaanden gehanteerd. De omstandigheden waarvoor extra telmaanden worden toegekend verschillen echter van de toewijzing van woningen in het Sidhadorp. Dit heeft te maken met de specifieke doelgroep waar het Sidhadorp voor is opgericht. De toekenning van extra telmaanden vanwege sociaal onhoudbare situaties is wel hetzelfde (zie bijlage 1.4).

Systematiek telmaanden buiten Sidhadorp	telmaanden
Voor elke maand wachttijd (vanaf het moment van inschrijving)	1
Het wonen in een niet passende woning (te klein, niet gelijkvloers, verkeerde leeftijdscategorie)	3
Woonachtig verder van 75 km van de werkplek, als dat wordt verholpen door de verhuizing	3
Woonachtig in een sociaal onhoudbare situatie (zie bijlage 1.4)	1 tot 24

### 1.4 Toelichting urgentie

De bepaling van het exacte aantal extra punten voor sociaal onhoudbare situaties geschiedt door de urgentiecommissie. De urgentiecommissie bestaat uit de verhuurmedewerkster en de directeur. Tot sociaal onhoudbare situaties behoren bijvoorbeeld echtscheiding, burenruzie, overlast, dakloos zijn enzovoort. Het maximaal aantal extra telmaanden bedraagt 24. In januari 2004 vindt overleg met Centrada plaats over de methode voor het bepalen van urgenties. Na dit overleg worden de urgentiecriteria nader uitgewerkt.

### 1.5 Woningaanbiedingsnormen (passendheidscriteria)

Het aanbieden van beschikbare woningen aan gegadigden zal geschieden volgens de volgende passendheidscriteria:

- Passend wonen qua woninggrootte
- Passend wonen qua inkomen
- Passend wonen naar leeftijd

Daarnaast moet rekening gehouden worden met de combinatie van bovenstaande factoren.

---

 Passend wonen qua woninggrootte
 

---

Ondergrens	Het aantal kamers is gelijk aan het aantal bewoners
Bovengrens	Het aantal kamers is twee groter dan het aantal bewoners

---

 Passend wonen qua inkomen
 

---

Ondergrens	kale huur 1/7 van het bruto inkomen
Bovengrens	maximale huur voor huursubsidieontvangers gelijk aan de aftoppingsgrens voor die categorie

---

 Passend wonen naar leeftijd
 

---

Jonger dan 23 jaar, huishouden kan in aanmerking komen voor huursubsidie	maximale huur (zie huursubsidiewet), toewijzing van HAT-eenheid in complex 2
Ouder dan 35 jaar	complex 2 wordt als niet passend beschouwd
Ouder dan 55 (of met medische verklaring)	Gelijkvloerse woningen op de begane grond

---

 Passend wonen naar inkomen én woninggrootte
 

---

Recht op huursubsidie	Uitsluitend woningen aanbieden met aantal kamers gelijk aan of één meer dan aantal bewoners rekening houdend met bovenstaande normen
Geen recht op huursubsidie	Uitsluitend woningen aanbieden met minimaal twee kamers meer dan aantal bewoners

---

## Voorbeelden

Als passende woonruimte zal worden aangemerkt:

---

### Woninggrootte voor huishoudens met recht op huursubsidie

2-kamerwoningen	één- en tweepersoonshuishoudens (dus zonder kinderen) iedereen jonger dan 23 jaar, met of zonder partner en/of kinderen
3-kamerwoningen	gezinnen met één of twee kinderen óf tweepersoonshuishoudens, óf één gegadigde met eigen (startend) bedrijf, óf éénpersoonshuishouden ouder dan 23 jaar
4-kamerwoningen	gezinnen met twee of meer kinderen óf twee personen en een eigen (startend) bedrijf óf drie personen geen gezin vormend

Gelijkvloerse woningen op de begane grond:

- met 2 kamers	éénpersoonshuishoudens, leeftijd boven de 55 jaar
- met 3 kamers	één- of tweepersoonshuishoudens, leeftijd min. één van hen boven de 55 jaar

---

### Woninggrootte voor huishoudens zonder recht op huursubsidie

2-kamerwoningen	niet passend
3-kamerwoningen	één persoonshuishoudens
4-kamerwoningen	één- of meerpersoonshuishoudens

Gelijkvloerse woningen (minimaal alle voorzieningen en één slaapkamer op de begane grond:

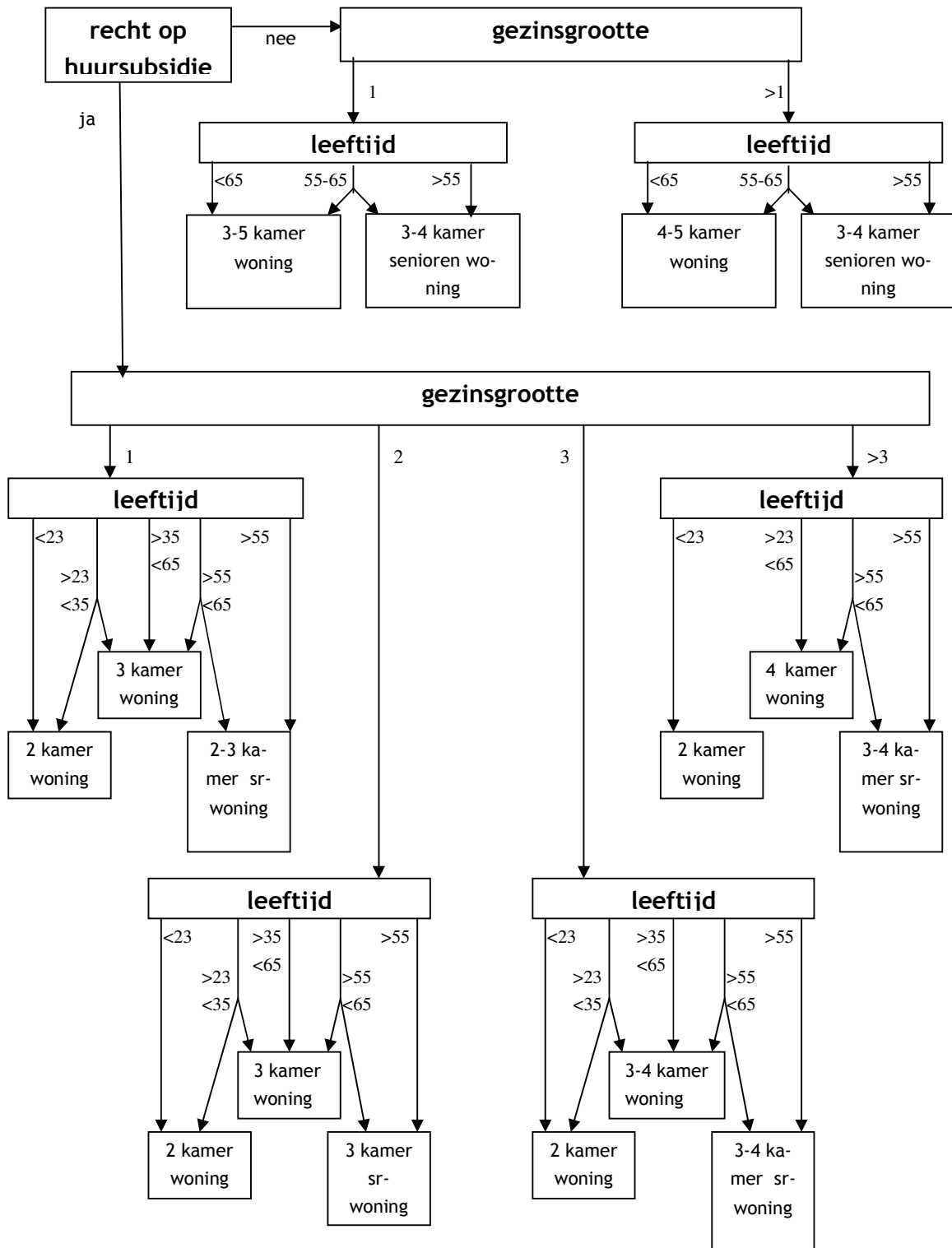
- met 2-kamers	niet passend
- met 3-kamers	één- of tweepersoons huishoudens, leeftijd min. één van hen boven de 55 jaar

Voor woning met *bedrijf* toestemming directeur nodig. Schriftelijk aanvragen met motivering

---

Van deze regels kan alleen worden afgeweken na toestemming van de directeur-bestuurder.

Stroomdiagram Woonruimteverdeling



## 2 Toelichting toelatingsprocedure Sidhadorp

Het Sidhadorp is in 1985 gesticht als speciaal project om mensen die de Transcendente Meditatietechniek (TM-techniek) en in het bijzonder het TM-Sidhiprogramma beoefenen bij elkaar te laten wonen, zodat ze hun meditatieprogramma gezamenlijk kunnen beoefenen. De doelstelling van het Sidhadorp-project is om door die gezamenlijke beoefening coherentie en harmonie in de samenleving te creëren. In 1999 is deze doelstelling nogmaals onderstreept doordat bij een enquête onder de bewoners meer dan 90% van de bewoners deze doelstelling essentieel vond voor de woonkwaliteit in de buurt.

De oprichting destijds van een eigen woningbouwstichting, Stichting Woningbouw Harmonisch Leven Lelystad, SWHLL, maakt het mogelijk voor deelnemers aan dit meditatieproject om samen te wonen en om 2 maal per dag samen te komen voor het beoefenen van de groepsmeditaties.

SWHLL verhuurt in het Sidhadorp alleen woningen aan mensen die aan dit meditatieproject willen deelnemen. Daartoe vindt er een selectie plaats van woningzoekenden. Aangezien het om de beoefening van de meditatietechniek gaat wordt deze selectie niet uitgevoerd door SWHLL als verhuurder maar door de meer deskundigen op dat gebied; de Stichting Onderwijs WCI (SOWCI). Dat is de stichting die o.a. de organisatie van de groepsmeditaties en de meditatie-ruimten in het Sidhadorp onder haar hoede heeft. Deze stichting heeft tevens toegang tot de landelijke registratie van mensen die ooit met de TM-techniek zijn begonnen. In het convenant tussen gemeente en SWHLL is vastgelegd dat in de komende periode de werkwijze en opzet van SOWCI voor de woonconsument transparant zal worden gemaakt. Hierbij vindt u op voorhand een korte toelichting. Voor een woning in het Sidhadorp registreert SWHLL alle woningzoekenden die zelf aangeven TM-beoefenaar te zijn. Voordat daadwerkelijk een woning wordt verhuurd zal de gegadigde zich aanmelden bij SOWCI met de mededeling dat hij/ zij een woning wil huren. Naast een administratieve toets zal SOWCI een kennismakings-/toelatingsgesprek hebben met de gegadigde. Op grond van de uitkomst van deze procedure zal SOWCI al dan niet een "aanbeveling" verstrekken, waarin wordt vermeld dat de gegadigde is toegelaten tot de gezamenlijke beoefening van de Transcendente Meditatietechniek. Deze aanbeveling wordt als advies verstrekt aan SWHLL die daarop beslist of tot daadwerkelijke verhuring wordt overgegaan. In de praktijk wordt niet van dit advies afgeweken. In het kennismakingsgesprek worden in hoofdzaak twee zaken besproken; de motivatie en de geschiktheid om aan de groepsmeditaties deel te nemen. Het gesprek wordt gevoerd door een commissie van TM-docenten. Vooral voor het criterium onder punt drie is dit van belang omdat zij opgeleid zijn om de effecten van de TM-techniek te herkennen en daarop handelingsadviezen te baseren.

Samenvattend zijn er dus 3 toetsingscriteria van toepassing:

- 1 Administratieve controle: In het archief van de landelijke (of internationale) TM-organisatie wordt opgezocht of de gegadigde daadwerkelijk de TM-techniek heeft geleerd.
- 2 Motivatie: Het is op zich niet voldoende dat ooit de TM-techniek is geleerd. Het gaat er vooral om dat de techniek regelmatig wordt beoefend en dat gegadigde het Sidhadorpproject onderschrijft en daadwerkelijk wil ondersteunen. Dit houdt in dat de gegadigde de wens heeft om de meditatie in de groep te beoefenen. De gegadigde krijgt de gelegenheid dit toe te lichten. Iemand die zegt de TM techniek niet meer te beoefenen en dat ook niet van plan te zijn zal geen "aanbeveling" krijgen.
- 3 Geschiktheid deelname aan groepsmeditaties: In het kennismakingsgesprek zal ook besproken worden met de gegadigde hoe diens eerdere ervaringen waren met het beoefenen van groepsmeditaties. Waren deze positief dan zal, als ook aan de andere criteria wordt voldaan, tot een aanbeveling tot deelname aan de groepsmeditaties worden overgegaan.

Toelichting. Tijdens de beoefening van TM lossen spanningen op door de diepe rust van de meditatie. Dit effect wordt versterkt als mensen in een groep meditatieprogramma's beoefenen en/of als zij gevorderde meditatietechnieken gaan beoefenen, waarbij bovendien langer wordt gemediteerd. Om het oplossen van spanningen doelmatig te laten zijn voor het dagelijks functioneren wordt het sommige mensen in hun eigen belang afgeraden om aan groepsmeditaties deel te nemen of langere meditatieprogramma's te beoefenen. Hen wordt dan geen aanbeveling gegeven.

De toetsing heeft als functie de algemene doelstelling van het Sidhadorp te ondersteunen. Zonder voldoende mensen die actief en zoveel mogelijk in de groep de TM-techniek beoefenen neemt zowel het draagvlak van de voorzieningen in het Sidhadorp als de effecten van de gezamenlijke beoefening af. Het is ook het enige moment van selectie. Alleen bij interne verhuizing zal opnieuw een aanbeveling op basis van bovenstaande criteria aan SWHLL moeten worden verstrekt.

### 3 Monitor

Op basis van de woningmarktmonitor stelt de gemeente jaarlijks een ‘woningmarktverslag’ op. Input voor de monitor komt van de gemeente, van SWHLL en Centrada. In onderstaand schema staan de gegevens die ten minste worden meegenomen en wat SWHLL respectievelijk de gemeente aanleveren. Momenteel vindt overleg plaats tussen de gemeente en Centrada over bijstelling van het Lokaal Akkoord. Indien nodig worden de bepalingen over de monitor bijgesteld. Dit gebeurt in overleg met SWHLL.

Wie	Wat	Wanneer
SWHLL	Gegevens woonruimteverdeling (per doelgroep): <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ingeschreven woningzoekenden</li> <li>– Actief woningzoekenden (huishoudens die aangeven binnen een bepaalde termijn een woning te willen accepteren)</li> <li>– Toewijzingen</li> <li>– Bij de gegevens wordt onderscheid gemaakt tussen Sidhadorp en -na nieuwbouw- woningen buiten het Sidhadorp</li> </ul>	Maart
Gemeente	Analyse ontwikkeling waarbij zij ook de gegevens van Centrada betreft	april

## 4 Regeling woningverbetering

Onderweg naar een flexibeler en klantvriendelijker beheer

SWHLL oktober 2003

### Inleiding

Uitgangspunt van de regeling is het verbeteren van het wooncomfort ter vergroting van de keuzevrijheid van de consument. De essentie van de regeling is de (voor)financiering van de verbetering door de woningbouwstichting en verrekening in de huur. De huurder is een eigen bijdrage verschuldigd. Verrekening is i.v.m. de huursubsidiewetgeving niet altijd mogelijk. In verband hiermee kunnen de huurders het geheel, eventueel op afbetaling, zelf betalen. Tevens is een overnameregeling vastgelegd voor mensen die verbeteringen zelf hebben gefinancierd.

In het algemeen zijn er vele wijzigingen aan de woning denkbaar, echter slechts de door de woningbouwstichting goedgekeurde *verbeteringen* vallen onder de regeling. Dit betreft verbeteringen aan de zolder en verbeteringen aan de badkamer. Wijziging aan de keuken kan wel geleverd worden maar wordt niet door de woningbouwstichting gefinancierd. Dit geldt ook voor het plaatsen van een extra radiator. Neemt u in alle gevallen contact op met de woningbouwstichting voor advies over wijze van uitvoering. Zie ook de paragraaf *Overname door de woningbouwstichting*.

De regeling woningverbetering bestaat uit twee hoofddeelten:

- het door de woningbouwstichting aanbrengen van verbeteringen aan de woning waarvan de kosten (grotendeels) in de huur worden verrekend. De eigen bijdrage bedraagt 25% van de investering.
- het door de woningbouwstichting betalen van overname voor door de huurder aangebrachte verbeteringen.

### Verbetering door de woningbouwstichting

De verbeteringen die door de woningbouwstichting kunnen worden aangebracht bestaan uit een pakket standaardvoorzieningen, dat uiteenvalt in twee groepen:

De zolderverbetering bestaat uit de volgende onderdelen:

- tuimelraam
- vlIERing
- scheidingswand (incl. verlichting en stopcontacten)
- radiator

De badkamerverbetering bestaat uit de volgende onderdelen:

- tweede toilet
- douchecabine al of niet met tegelwerk

- ligbad al of niet met tegelwerk
- wasmachine verplaatsen naar de overloop op de zolder

Eenzijds is de lijst verbeteringen een soort menulijst waar *a la carte* uit gekozen kan worden. Al met al zijn er vrij veel mogelijkheden. Anderzijds worden deze zaken met standaard sanitair en materialen uitgevoerd. Ook de plaatsing, indeling e.d. is standaard. De kosten blijken zeer snel te stijgen, wanneer hiervan afgeweken wordt. Afwijkingen zijn wel toegestaan, de kosten hiervan worden niet in de huur verrekend en moeten volledig door de huurder betaald worden. De eigen bijdrage wordt hierdoor hoger dan de 25% uit de regeling.

### **De procedure**

U bespreekt met de technische medewerker uw wensen. Samen wordt er gekeken in hoeverre dit past in de standaard mogelijkheden en wordt er voor een oplossing gekozen.

De technisch medewerker stelt een offerte op met een of meerder opties. Deze krijgt u thuisgestuurd. In de offerte staan *a la carte* de opties met de bijbehorende bedragen. U kruist de gewenste opties aan, telt de bedragen op en retourneert de door u ondertekende kopie van de offerte. Hiermee heeft u de opdracht gegeven.

Het werk wordt ingepland en u ontvangt thuis een voorstel voor de aanvangsdatum. In overleg met de monteur / installateur kunt u een andere datum afspreken.

Na afloop van het werk ontvangt u een nota voor de eigen bijdrage. De huurverhoging gaat in na voltooiing van het werk.

### **Overname door de woningbouwstichting**

Wanneer u de woning verlaat is uw woningbouwstichting bereid overname te betalen voor verbeteringen die u zelf heeft laten aanbrengen. Dit geldt niet voor wijzigingen: In principe komen voor deze regeling uitsluitend in aanmerking diezelfde verbeteringen die ook in het aanbiedingspakket zitten van de woningbouwstichting, dus de zolder- en badkamer verbeteringen. Daarnaast moet de verbetering technisch goed zijn uitgevoerd en in goede staat zijn. Afwijkingen van de standaard uitvoering kunnen leiden tot de vaststelling van een lager overnamebedrag.

De hoogte van de overname bedraagt 50% van de investering minus afschrijving. Voor de vaststelling van de hoogte van de investering wordt uitgegaan van het bedrag wat de woningbouwstichting kwijt zou zijn geweest als het werk door de woningbouwstichting zou zijn uitgevoerd. Badkamer verbetering wordt in tien jaar lineair afgeschreven, zolderverbetering in 20 jaar.

Is de woningbouwstichting niet bereid tot overname dan kan de woningbouwstichting wel besluiten tot *acceptatie*. Dit houdt in dat de wijziging mag blijven zitten en dat de woningbouwstichting wel de onderhoudsverplichting overneemt. Er wordt geen overname betaald.

Gaat u uw woning wijzigen dan bent u op grond van het huurcontract verplicht contact op te nemen met de woningbouwstichting. Het is niet alleen verplicht maar ook uitermate verstandig, de juiste uitvoering kan u geld opleveren. In het algemeen kan gesteld worden dat de woning een geheel is. Verbeteringen worden alleen geaccepteerd wanneer zij in dezelfde stijl zijn uitgevoerd als de rest van de woning. Technisch advies voor wijzigingen aan de badkamer is onontbeerlijk; de constructie van vinyl op gipskarton vereist specifieke deskundigheid die bij de meeste klussenbedrijven niet aanwezig is. Ook bij het aanbrengen van een tuimelraam of vliering is advies van de woningbouwstichting noodzakelijk i.v.m. specifieke eisen aan de sterkte (en veiligheid) van de constructie.

Wijziging in deze regeling worden nadrukkelijk voorbehouden. Het is nu niet te voorzien of over tien jaar de regeling in deze huidige vorm nog bestaat.

### **Opleveren in verhuurbare staat**

De woningbouwstichting heeft haar opleveringsbeleid versoepeld. Staat in uw huurcontract nog dat u de woning *in oorspronkelijke staat* moet opleveren, ook dan gaat de woningbouwstichting uit van *verhuurbare staat*. Dit houdt in dat wijzigingen en afwerkingen mogen blijven zitten wanneer zij zijn aangebracht volgens *de algemene smaak* en de kwaliteit technisch in orde is. Wanneer wijzigingen hier niet aan voldoen kunnen ze in veel gevallen door ondertekening van een overnamecontract door een nieuwe huurder worden overgenomen. Technisch onvolkomen of versleten zaken kunnen niet door een nieuwe huurder worden overgenomen en moeten worden verwijderd. Al deze zaken worden beoordeeld door de mutatieopzichter. Beroep is mogelijk bij het hoofd van de technische dienst of de klachtencommissie.



### Stichting Woningbouw Harmonisch Leven

Rivierenlaan 232

8226 LH Lelystad

inloospreekuren: maandag, woensdag en vrijdag 9.30-12.30  
uur aan de Rivierenlaan 230

telefoon: 0320-218077

fax: 0320-218639

e-mail: [woningbouw@sidhadorp.nl](mailto:woningbouw@sidhadorp.nl)

info: [www.sidhadorp.nl](http://www.sidhadorp.nl)