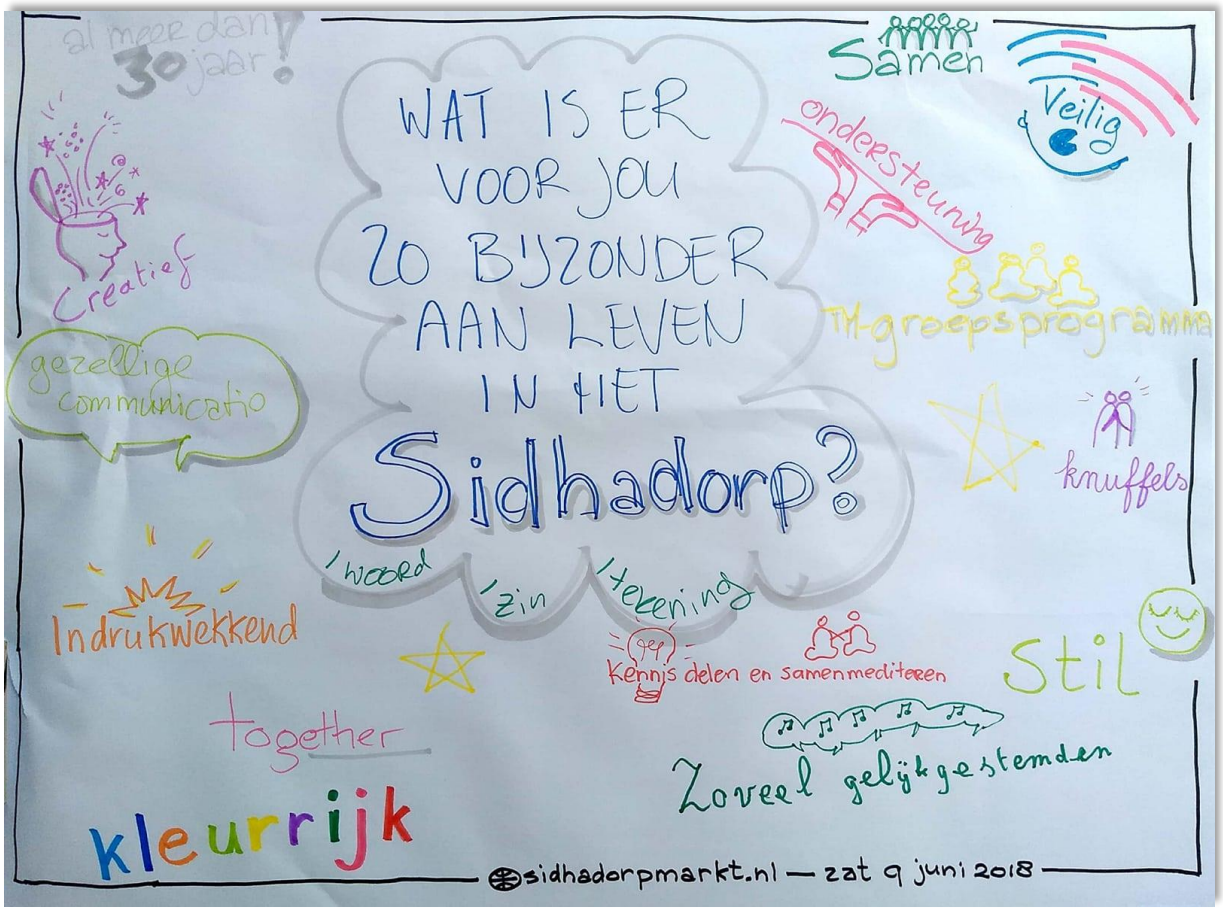
VERSLAG PARTICIPATIE BELANGHEBBENDEN

Voorbereiding beleidsplan 2019-2022



Radbout Matthijssen

10-2018

harmonisch wonen

INHOUD

Inleiding *3*

Verslag *4*

Energietransitie **4**

Financiële positie **5**

Bedrijfsvoering: digitalisering en zelf doen of uitbesteden **6**

Markt **6**

Samenwerking **8**

Woningwet en de zelfstandigheid van Harmonisch Wonen **8**

Bijlage *10*

Startnotitie Beleidsplan 2019-2022 Harmonisch Wonen **10**

INLEIDING

Het beleidsplan 2014-2018 komt eind dit jaar tot zijn voltooiing. In de voorbereiding op het vervolg heeft de bestuurder een aantal sessies met de RvC van Harmonisch Wonen gehouden. Aan de hand daarvan is een startnotitie geschreven (zie bijlage).

Aan de hand van de startnotitie zijn belanghebbenden betrokken in een aantal workshops, gesprekken en polls, zowel schriftelijk als via sociale media. Voor de polls in de workshops is gebruik gemaakt van Directpoll.com en van handopsteken. In de sociale media is gebruik gemaakt van de poll-functionaliteit in Facebook. In de gesprekken zijn dezelfde vragen gesteld, zonder verdere inzet van elektronische hulpmiddelen.

Gemiddeld zijn de vragen die we gesteld hebben door ca 46 mensen beantwoord, waaronder huurders, kopers, woningzoekenden en mensen van 8 betrokken organisaties (Stichting Harmonisch Leven, Harmonisch Beheer, SOWCI-Lelystad, SOWCI-NL, Stichting Vredeswijk, huurdersorganisatie Harmonisch Wonen en de gemeente Lelystad en Harmonisch Wonen zelf).

In de tabellen is op twee manieren een optelling gemaakt van de antwoorden van de deelnemers. De deelnemers zijn in vijf groepen verdeeld:

- Bewoners en woningzoekenden (workshop)
- Bewoners, woningzoekenden en belangstellenden (Facebook)
- Voor het dorp werkende organisaties
- Gemeente Lelystad
- Team van Harmonisch Wonen

De totaalscore is het gemiddelde van deze vijf groepen, waarbij iedere groep even zwaar weegt. Bewoners tellen zowel via de workshop mee als via facebook en krijgen daardoor tot 50% van het gewicht in de totaaltelling. Daarnaast hebben we een tweede totaaltelling gemaakt, waarbij het team van Harmonisch Wonen is weggelaten. Zij mogen dan deskundig zijn, maar zijn geen belanghebbenden zoals klanten dat zijn. Overigens leidt dat niet tot andere inzichten.

In de tabellen is de score per groep weergegeven, zodat inzichtelijk is of er verschillen zijn tussen bewoners en organisaties. Er is gebruik gemaakt van kleuren: Groen duidt op een meerderheid en rood op een minderheid. Liggen de groepen bij elkaar in de buurt, dan verbleken de kleuren.

Dit verslag is een “droge” weergave van wat belanghebbenden ons meegeven voor als we het beleidsplan gaan opstellen. De uiteindelijke afweging van het toekomstig beleid van Harmonisch Wonen maken we in het beleidsplan zelf.

VERSLAG

De gesprekken zijn geopend met de algemene vraag of men in het Sidhadorp woont en of dat als huurder of koper is. De vraag is niet aan alle partijen gesteld en diende in de workshops in hoofdzaak als opwarmer voor de andere vragen en om te testen of *Directpoll* werkte. Van alle mensen die hebben gereageerd was de meerderheid huurder[1], maar er deden ook kopers en woningzoekenden mee én enkele mensen die voor het Sidhadorp werken, maar er niet wonen.

ENERGIETRANSITIE

- Kosten: Grote voorkeur voor **<u>betere woningen</u>** in tegenstelling tot lagere huren. Hier is een grote mate van overeenstemming over. Alleen in de workshop voor bewoners lag dat percentage iets lager, maar ook daar is nog altijd een grote meerderheid voor betere woningen.
  Belangrijke toevoegingen zijn
  - beter geïsoleerde woningen hebben lagere woonlasten hebben, dus het een sluit het ander niet uit.
  - Als er verbeterd wordt, dan ook graag aandacht voor de geluidsisolatie
- Stadsverwarming of niet? Ruim twee derde is vóór **<u>handhaven van de stadsverwarming</u>**, maar onder bewoners ligt dat iets lager, maar nog altijd een goede meerderheid. Het idee van zelfvoorzienendheid spreekt wel aan, maar wint het niet van de stadsverwarming.
  Aanvullingen die hierbij zijn gemaakt zijn:
  - De kosten spelen hierbij een grote rol, wat is goedkoper?

Enquête beleidsplan 2018

Harmonisch Wonen gaat haar beleid voor de komende jaren opnieuw vaststellen. De keuzes die we daarbij moeten maken, maken we graag met u!
Onderwerpen die daarbij spelen zijn: Energietransitie, Financiële positie, Digitalisering/outsourcing, TM-marktontwikkelingen, Samenwerking in het dorp, Nieuwe woningwet.

harmonisch wonen

	gemiddeld incl team	gemiddeld excl team	team		stichtingen Sidhadorp		bewoners		facebook + schriftelijke enquetes		gemeente	
	gew. score	gew. score	aantal	score	aantal	score	aantal	score	aantal	score	aantal	score
1. Ik woon in het Sidhadorp			4		8		11		20		2	
a. Jazeker, ik ben huurder	45%	60%	0	0%	1	13%	9	82%	17	85%		
b. Jazeker, ik ben koper	36%	30%	2	50%	4	50%	1	9%	0			
c. Nee, maar wie weet wat komen gaat	30%	24%	2	50%	3	38%	2	18%	3	15%	2	
Energietransitie												
CO2 neutraal vóór 2050? NUON maakt (op termijn) de stadsverwarming CO2 neutraal. Elektriciteit uit zonnepanelen? Extra isolatie en vervanging van de houten gevels?												
2. Kiezen we in de energietransitie voor de oplossing met de laagste woonlasten of voor de laagste CO2 uitstoot?			3		8		19		22		1	
a. Ja, huurders hebben geen geld over!	11%	14%	0	0%	0	0%	7	37%	4	18%	0	0%
b. Nee, beter huis mag iets meer kosten	89%	86%	3	100%	8	100%	12	63%	18	82%	1	100%
Opmerkingen	Gemeente: dit moet allebei: goede energiezuinige woningen én lage woonlasten. Gedifferentieerd aanbod met focus op duurzame woningen. Bewoners: in balans houden. Bij hogere huur blijft huurtoeslag noodzakelijk. Sidhadorporganisaties: - Facebook: bij verbetering ook geluidsisolatie, anders liever lagere woonlasten											
3. Bij lagere stookkosten, blijft het vastrecht van de stadsverwarming gelijk. Vervang je de stadsverwarming door een warmtepomp dan gaat de huur omhoog. Stoppen met stadsverwarming?			4		5		12		23		1	
a. Ja, zoveel mogelijk zelfvoorzienend	30%	31%	1	25%	2	40%	5	42%	10	43%	0	0%
b. Nee, stadsverwarming is prima	70%	69%	3	75%	3	60%	7	58%	13	57%	1	100%
Opmerkingen	Gemeente: Zelf doen geeft dubbele lasten Bewoners: De kosten zijn van groot belang in deze afweging. Warmtepompen maken geluid; stadsverwarming is stil. Sidhadorporganisaties: 3 aanwezigen kiezen een derde optie waarbij we een andere externe partij zoeken voor de warmte. Facebook: -											
4. Als Nuon de stadsverwarming CO2 neutraal maakt is de verwarming van de woning CO2 neutraal. Verder isoleren is dan feitelijk niet nodig om aan het energieakkoord te voldoen.			4		8		19		14		1	
a. Ja, 6 zonnepanelen erbij en het is klaar	24%	30%	0	0%	2	25%	11	58%	5	36%	0	0%
b. Nee, de woningen moeten ook verbeterd!	76%	70%	4	100%	6	75%	8	42%	9	64%	1	100%
Opmerkingen	Gemeente: Los van CO2 neutraal maken, moeten de woningen aantrekkelijke en op niveau blijven. Beinvloed ook het gedrag van bewoners in energiegebruik. Bewoners: Harmonisch Wonen mag zich best profileren als voorloper op energiebeleid. Sidhadorporganisaties: Ook kopers stimuleren mee te doen. Facebook: -											

[1] In de tabel telt dit niet op tot 100% omdat niet alle mensen de keus hadden uit drie opties.

- Een aantal mensen wil liever af van de moloch van de NUON en zou het dan bij een andere externe speler zoeken
- Stadsverwarming is stil en neemt geen ruimte in de woning. Warmtepompen maken herrie.

➢ Milieu: Ruim twee derde is voor **<u>betere woningen</u>,** ook al is dat niet nodig om CO2 neutraal te worden. Als de stadsverwarming van zichzelf CO2 neutraal zou worden is extra isoleren strikt genomen niet meer nodig. Onder de bewoners ligt dit een beetje half om half en is men niet zo overtuigd.
Aanvullingen:
- De woningen moeten ook aantrekkelijk en op niveau blijven
- Harmonisch Wonen mag zich profileren als voorloper
- Kopers in de wijk stimuleren mee te doen

FINANCIËLE POSITIE

➢ Investeringsruimte of lage huren? Hier kiest men in meerderheid voor **<u>investeringsruimte</u>.**
Aanvullingen:
- Huurverhoging wordt grotendeels vergoed door huurtoeslag
- Kwaliteit is belangrijk
- Investeringen kunnen zorgen voor lagere woonlasten (hogere huren, maar lagere energielasten)
- Beide zijn belangrijk; betaalbaar wonen in kwalitatief goede huizen

Enquête beleidsplan 2018

Harmonisch Wonen gaat haar beleid voor de komende jaren opnieuw vaststellen. De keuzes die we daarbij moeten maken, maken we graag met u!
Onderwerpen die daarbij spelen zijn: Energietransitie, Financiële positie, Digitalisering/outsourcing, TM-marktontwikkelingen, Samenwerking in het dorp, Nieuwe woningwet.

harmonisch wonen

	gemiddeld incl team	gemiddeld excl team	team		stichtingen Sidhadorp		bewoners		facebook + schriftelijke enquetes		gemeente	
	gew. score	gew. score	aantal	score	aantal	score	aantal	score	aantal	score	aantal	score
Financiële positie												
Inzetbaar vermogen: Er is geld te lenen voor 20 woningen nieuwbouw: 3,5 miljoen; Onderhoud: 4,5 miljoen; Energietransitie: 3,5 miljoen; Huurmatiging: 0,0%; Tekort: ca 1 miljoen												
5. Harmonisch Wonen heeft beperkt geld. We weten niet wat de energietransitie of nieuwbouw gaat kosten. Moeten we nu al een deel van het geld inzetten voor lagere huurverhogingen?			4		8		19		13			
a. Nee, we moeten kunnen doen wat nodig is	81%	75%	4	100%	8	100%	15	79%	6	46%		
b. Ja, eerst de huren minder verhogen	19%	25%	0	0%	0	0%	4	21%	7	54%		
Opmerkingen	Gemeente: Kwaliteit is belangrijk Bewoners: Huurverhoging wordt grotendeels betaald door de huurtoeslag. Sidhadorporganisaties: Juist energieinvesteringen zorgen per saldo voor lagere woonlasten, ook al gaat de huur daarbij iets omhoog. Facebook: -											
Digitalisering/zelf doen												
- Digitaliseren van verhuur: Voordelen: 24 uurs beschikbaarheid; Toegang tot digitale omgeving; Zelf documenten inzien en uploaden; Woningen aanbieden via internet?; Sneller en transparanter. - Uitbesteden van Onderhoud: Woningrenovatie geeft grote investeringen en grote risico's. Oplossing? *Regisserend opdrachtgeverschap.* technische en uitvoerende werk leggen we dan neer bij bedrijven. Reparatieonderhoud: 24 uur per dag online reparatieverzoeken - direct afspraak maken Heb je dan nog een eigen technische medewerker nodig? Leg je dan ook het klantencontact daar of hou je daarvoor een eigen medewerker?												
6. We raken steeds meer gewend dat we via het internet 24 uur per dag allerlei zaken kunnen regelen. Is het fijn als Harmonisch Wonen die mogelijkheid ook biedt?			4		8		20		18		1	
a. Ja, als ik zonodig iemand kan spreken	85%	88%	3	75%	7	88%	15	75%	16	89%	1	100%
b. Nee, menselijk contact is beter	15%	12%	1	25%	1	13%	5	25%	2	11%	0	0%
Opmerkingen	Gemeente: Digitalisering kun je niet omheen Bewoners: - Sidhadorporganisaties: Let op sociale functie van het spreken van de mensen; spreekuren samen doen met Sidhadorpbestuur Facebook: -											
7. We gaan het onderhoud alleen op hoofdlijnen aansturen en de uitvoering door bedrijven laten doen. Twee doelen die we zeker willen stellen: tevreden klant en goede woningen.			4		8		11		18		1	
a. Ja, als de balie maar open blijft	90%	87%	4	100%	8	100%	9	82%	12	67%	1	100%
b. Nee, zoveel mogelijk zelf blijven doen	10%	13%	0	0%	0	0%	2	18%	6	33%	0	0%
Opmerkingen	Gemeente: - Bewoners: Zorgen over controle op de aannemer. Zorgen over weglekken van kennis van de woningen; HW als vraagbaak. Eigen medewerker let ook op het sociale aspect . Sidhadorporganisaties: Ook kopers stimuleren mee te doen. Afbreukrisico kleine opdrachtgever tegen grote aannemers. Duurzaam onderhoud in de contactafspraken. ZZP-ers uit het dorp? Facebook: -											

BEDRIJFSVOERING: DIGITALISERING EN ZELF DOEN OF UITBESTEDEN

- Meer dan driekwart vindt dat **digitalisering** wenselijk is, ook al zal je dan minder vaak iemand spreken.
  Aanvullingen:
  - Je kunt niet om digitalisering heen
  - Let op het sociale aspect. Spreekuren die er nog zijn samen doen met andere stichtingen
- Er is groot vertrouwen dat als we **onderhoud uitbesteden,** het goed komt. Dit onder de voorwaarde dat onze balie open blijft en dat je iemand kunt spreken als dit nodig is.
  Gezien het aantal aanvullingen, zijn hier wel wat aandachtspunten:
  - Let op het sociale aspect als er geen eigen medewerker meer rondloopt.
  - Zorg dat de kennis over de woningen niet weglekt. Het is als bewoner heel handig als je ergens terecht kunt met je vragen.
  - Ook kopers stimuleren mee te doen
  - Zorg voor gedegen controle op de aannemer, zorg dat je niet ondersneeuwt als kleine opdrachtgever tegen een grote aannemer.
  - Neem duurzaamheid op in de contracten

MARKT

- Maar 10% heeft er moeite mee dat het Sidhadorp verschuift naar **TM-dorp.**
- Maar het moet voor 80% van de mensen een **TM-dorp** blijven en niet verder verschuiven naar algemeen spiritueel. Alleen de gemeente ziet dit probleem niet en verwacht dat Het Sidhadorp een prima buurt blijft ook als die verschuiving naar algemeen spiritueel wel op zou treden.
  Aanvullingen:
  - De vergrijzing is een veel groter probleem; hoe trekken we jongere mensen aan?
  - Meer aan PR doen, TM gratis maken; TM-ers kunnen Sidha worden
  - TM kan zomaar weer gaan groeien; in België zijn veel jonge sidha's.
- 90% hecht wel waarde aan **meer PR** om de identiteit van het dorp te waarborgen en verwacht daar ook resultaat van.
  Aanvullingen:
  - Doe die PR vooral onder bestaande en aantredende TM-ers in Nederland.
  - Benadruk dat dit een TM dorp is en niet alleen voor sidha's, waar je niet tussen zou komen.
- **Nieuwbouw** spreekt voor 90% van de mensen aan en men verwacht dat hier een impuls van uit zal gaan.
  Aanvullingen:
  - Als er vraag is
  - Niet aan de Zaanstraat, mogelijk wel op het voetbalveldje dat dan verplaatst kan worden naar de Zaanstraat
- **Bouwen** is voor 70% van de mensen belangrijker dan dat het Vedisch is.
  Aanvullingen:
  - Zo Vedisch als mogelijk is een goed alternatief
  - Als een zorgvoorziening gerealiseerd kan worden is dat belangrijker dan dat die Vedisch is.

Enquête beleidsplan 2018

Harmonisch Wonen gaat haar beleid voor de komende jaren opnieuw vaststellen. De keuzes die we daarbij moeten maken, maken we graag met u!
Onderwerpen die daarbij spelen zijn: Energietransitie, Financiële positie, Digitalisering/outsourcing, TM-marktontwikkelingen, Samenwerking in het dorp, Nieuwe woningwet.

harmonisch wonen

	gemiddeld incl team	gemiddeld excl team	team		stichtingen Sidhadorp		bewoners		facebook + schriftelijke enquetes		gemeente	
	gew. score	gew. score	aantal	score	aantal	score	aantal	score	aantal	score	aantal	score
Markt												
- De TM populatie vergrijst: Er komen nauwelijks Sidha's bij, Er komen wel TM-beoefenaars bij De belangstelling voor het Sidhadorp bestaat voornamelijk uit TM-beoefenaars De belangstelling voor het Sidhadorp is van alle leeftijden - De toekomst voor het Sidhadorp: Korte termijn vergrijzing, lange termijn stabilisatie? Minder Sidha's; Voldoende TM-ers, maar die weten het Sidhadorp nog onvoldoende te vinden; Geen groei; Minder actieve vrijwilligers?												
8. Het Sidhadorp bestaat nog maar voor de helft uit Sidha's en in de toekomst wordt dat geleidelijk minder			4		8		19		32		1	
a. Sidhadorp verdwijnt - TM-dorp verrijst	90%	88%	4	100%	7	88%	17	89%	24	75%	1	100%
b. Als TM-dorp is er geen bestaansrecht	10%	12%	0	0%	1	13%	2	11%	8	25%	0	0%
Opmerkingen	Gemeente: Verschuiving geen probleem Bewoners: TM kan zomeer weer gaan groeien (in Belgie veel jonge sidha's). Sidhadorporganisaties: TM-ers kunnen Sidha worden. Vergrijzing is een veel groter probleem; hoe draaien we de leeftijjdspiramide om? Facebook: Is het dorp niet aantrekkelijk genoeg voor sidha's?											
9. Indien we te maken krijgen met krimp, hoe bewaken we dan de identiteit en de sfeer in het dorp?			4		8		20		21		1	
a. Ja, verhuur alleen aan TM-beoefenaren	68%	60%	4	100%	7	88%	17	85%	14	67%	0	0%
b. Ja, verhuur alleen aan spirituele mensen	32%	40%	0	0%	1	13%	3	15%	7	33%	1	100%
Opmerkingen	Gemeente: Verbreding naar algemeen spiritueel is geen probleem; let wel op het behoud van het hoge voorzieningenniveau. Bewoners: TM gratis maken Sidhadorporganisaties: Meer aan PR doen! Facebook: -											
10. TM beoefenaren weten het dorp onvoldoende te vinden. Is promotie een mogelijkheid om de belangstelling te vergroten?			4		8		20		24		1	
a. Nee, het dorp is genoegzaam bekend	7%	8%	0	0%	0	0%	0	0%	8	33%	0	0%
b. Wel doen, niet alle TM-ers kennen dorp	93%	92%	4	100%	8	100%	20	100%	16	67%	1	100%
Opmerkingen	Gemeente: Als je ziet dat er iets extra moet gebeuren, tandje extra erbij qua promotie. Dat doet de gemeente ook zo. Bewoners: Promotie onder TM-ers opvoeren; benadrukken dat dit een TM dorp is. Imago leeft dat je er niet tussen komt, tussen de Sidha's. TM en Sidha gezamenlijk groepsprogramma. Sidhadorporganisaties: Dorp is blijven bestaan door focus op TM te houden Facebook: -											
11. Is nieuwbouw is nodig? Is het dorp af? We kunnen seniorenwoningen of wonen met zorg voor ouderen bouwen. Als er geen ruimte is voor groei, verkoop dan wat bestaande woningen			4		9		19		25		1	
a. Ja, dat geeft nieuw elan!	93%	91%	4	100%	9	100%	15	79%	21	84%	1	100%
b. Nee, geen groei? Niet bouwen!	7%	9%	0	0%	0	0%	4	21%	4	16%	0	0%
Opmerkingen	Gemeente: Trek vooral vitale mensen aan om de stad te versterken ("Lelystad Next Level"). Dus een solo seniorenproject niet, maar voor de doorstroming wel. Bewoners: - Niet aan de Zaanstraat; - Zorghuis OK. Sidhadorporganisaties: Hoe zelfstandig blijven wonen met behoud van autonomie? Wat is nodig? Dat zijn meer de kernvragen in plaats van sec bouwen of niet bouwen. Facebook: Vedisch bouwen als er vraag is; dit kan weer nieuwe mensen trekken. Bestaande huizen zijn gemakkelijk aan te passen voor ouderen en er is zorg aan huis.											
12. Kan nieuwbouw nog bij het Sidhadorp, bijvoorbeeld langs de Zaanstraat?			4		7		20		22		1	
a. Ja, ook al is dat dan niet 100% Vedisch	72%	71%	3	75%	3	43%	18	90%	11	50%	1	100%
b. Nee, nieuwbouw moet 100% Vedisch	28%	29%	1	25%	4	57%	2	10%	11	50%	0	0%
Opmerkingen	Gemeente: Vedisch bouwen is niet de kernkwaliteit van het Sidhadorp en is niet nodig. Bewoners: Zo Vedisch als haalbaar is ook goed, vgl hofje. Sidhadorporganisaties: De zorgvoorziening zelf is belangrijker dan dat deze Vedisch is Facebook: Het dorp is nu ook niet Vedisch gebouwd, maar mooi idee; Bouw op het voetbalveldje en verplaats dat naar de Zaanstraat											
Samenwerking												
- Minder actieve vrijwilligers? Meer tijd vrijmaken voor vrijwilligers - Meer taken naar Harmonisch Wonen: Actieve promotie?;												
13. Is het Harmonisch Wonen die promotie moet doen voor het aantrekken van nieuwe bewoners die TM doen?			4		9		19		19		1	
a. Nee, promotie is voor TM organisaties	20%	19%	1	25%	1	11%	1	5%	11	58%	0	0%
b. Ja, dit wordt belangrijker	80%	81%	3	75%	8	89%	18	95%	8	42%	1	100%
Opmerkingen	Gemeente: Samen optrekken. HW heeft ook belang Bewoners: Sidhadorpfolder voor nieuwe mediterenden via TM leraren Sidhadorporganisaties: Richt je op reeds betaande TM ers in het land Facebook: -											
14. Kan Harmonisch Wonen ondersteunen door de toelating te gaan doen? Is de aanbeveling nog nodig nu er nog weinig Sidha's komen? Ook HW kan de echte probleemgevallen tegenhouden.			4		9		18		24		1	
a. Ja, check wel of iemand TM beoefenaar is	58%	47%	4	100%	0	0%	9	50%	9	38%	1	100%
b. Nee, aanbeveling door commissie is nodig	43%	53%	0	0%	9	100%	9	50%	15	63%	0	0%
Opmerkingen	Gemeente: subjectiviteit uit commissie halen Bewoners: twijfels bij functioneren huidige aanbevelingscommissie, maar ballotage tbv leefbaarheid dorp is wel wenselijk Sidhadorporganisaties: een TM weekend gedaan hebben blijft nodig voordat je hier komt wonen. Facebook: wenselijk in te kunnen schrijven als woningzoekende als je nog geen aanbeveling hebt											

SAMENWERKING

- **Promotie door Harmonisch Wonen** is de aangewezen weg. opmerkelijk dat alleen via Facebook men daar anders over denkt. Daar zegt men dat promotie meer is voor de TM organisaties zelf. Aanvullingen:
  - Samenwerken is de aangewezen weg; werk via de TM leraren
  - Richt op de TM beoefenaars in het land
- Er is grote verdeeldheid of de **toelating door Harmonisch Wonen óf SOWCI-Lelystad** gedaan moet worden. Harmonisch Wonen en de gemeente vinden dat Harmonisch Wonen dat prima kan doen. Belangrijk is dat het objectief gebeurt, aldus de gemeente. Bewoners zijn verdeeld; er zijn wat twijfels bij het functioneren van de commissie die er nu is. Bewoners vinden het wel belangrijk dat er getoetst wordt wie hier komt, ook in verband met de leefbaarheid van de buurt. De voor het dorp werkende organisaties met uitzondering van Harmonisch Wonen vinden unaniem dat die taak bij SOWCI-Lelystad ligt. Het wonen in het dorp wordt gezien als het deelnemen aan een TM cursus; het is de docent of het opleidingsinstituut die bepaalt of je wordt toegelaten tot de cursus. Je moet bijvoorbeeld een TM weekend goed hebben doorlopen. Die bevinding kan niet gedaan worden door Harmonisch Wonen.

Enquête beleidsplan 2018

Harmonisch Wonen gaat haar beleid voor de komende jaren opnieuw vaststellen. De keuzes die we daarbij moeten maken, maken we graag met u!
Onderwerpen die daarbij spelen zijn: Energietransitie, Financiële positie, Digitalisering/outsourcing, TM-marktontwikkelingen, Samenwerking in het dorp, Nieuwe woningwet.

harmonisch wonen

	gemiddeld incl team	gemiddeld excl team	team		stichtingen Sidhadorp		bewoners		facebook + schriftelijke enquetes		gemeente	
	gew. score	gew. score	aantal	score	aantal	score	aantal	score	aantal	score	aantal	score
Woningwet/zelfstandigheid												
- Intensiever toezicht vanuit het rijk – vier criteria voor zelfstandigheid: 1. Er is genoeg geld om zelfstandig door te gaan; 2. De organisatie en/of de bestuursstructuur is effectief; 3. De organisatie gaat doelmatig met het geld om maar kostenstructuur van kleine corporatie is een knelpunt: 25 euro per huurder per maand duurder dan een grotere corporatie; 4. Maatschappelijke legitimering. Biedt de eigen corporatie meerwaarde? - Daarbij: Veel preciezere administratie met meer gegevens;												
15. De meerkosten van het hebben van een eigen corporatie (ca 25 euro per huurder per maand) zijn dat waard.			4		9		19		20		1	
a. dat vind ik te veel geld	15%	13%	1	25%	2	22%	0	0%	6	30%	0	0%
b. dat heb ik er wel voor over	85%	87%	3	75%	7	78%	19	100%	14	70%	1	100%
Opmerkingen	Gemeente: gewoon door doen Bewoners: de huur bij HW is niet hoger dan bij Centrada, dus niemand betaalt die 25 euro feitelijk Sidhadorporganisaties: kan dat verschil niet iets naar beneden bezuinigd? Facebook:											
16. Als de corporatie te klein is en daardoor te duur, is fusie de enige oplossing.			4		8		17		24		1	
a. Ja, maatschappelijk geld niet verspillen	4%	5%	0	0%	1	13%	0	0%	2	8%	0	0%
b. Nee, blijf er voor het Sidhadorp!	96%	95%	4	100%	7	88%	17	100%	22	92%	1	100%
Opmerkingen	Gemeente: blijf er voor het Sidhadorp. Bewoners: is er geen tussenvorm mogelijk? Wooncoöperatie? Sidhadorporganisaties: wat is de betekenis voor het dorp; zijn er geen tussenoplossingen? Facebook:											
17. Wat is beter: 100% TM blijven en de zelfstandigheid verliezen of verbreden naar een algemeen spirituele doelgroep en zelfstandig blijven.					8		9		24		1	
a. 100% TM, anders heeft het geen zin	44%	44%			5	63%	6	67%	11	46%	0	0%
b. Zelfstandig en algemeen spiritueel	56%	56%			3	38%	3	33%	13	54%	1	100%
Opmerkingen	Gemeente: Blijf iets bijzonders, vind jezelf opnieuw uit, maar hou de corporatie daarbij Bewoners: gemene vraag, daar geef ik geen antwoord op. Sidhadorporganisaties: je bent de macht kwijt bij het inleveren van de sleutel. Het behoud van de eigen identiteit in een groter verband is een idee fixe. beide opties aflopende zaak. Facebook:											

WONINGWET EN DE ZELFSTANDIGHEID VAN HARMONISCH WONEN

We hebben heel nadrukkelijk gevraagd of belanghebbenden vinden dat Harmonisch Wonen als zelfstandige corporatie door moet gaan, ook al blijkt dat het draaien van zo'n kleine corporatie tot meerkosten leidt:

- De overgrote meerderheid vindt dat **Harmonisch Wonen zelfstandig** moet doorgaan, ook al is dat ca 25 euro per huurder per maand duurder dan een gemiddelde andere corporatie. Ook de

gemeente is hier stellig in en geeft aan dat voor de “bijzondere kwaliteit” die wij leveren de eigen corporatie benodigd is.

- Fusie ziet men dan ook niet als reëel alternatief en men vindt de **zelfstandigheid geen verspilling van maatschappelijk geld**.
- Er is verdeeldheid over wat je zou moeten kiezen wat belangrijker is: **100% TM óf de eigen corporatie**. Binnen het dorp is een lichte voorkeur voor 100% TM ook al zou je daar de eigen corporatie door verliezen. De gemeente ziet de corporatie als belangrijke factor om de bijzondere kwaliteit van de wijk in stand te houden. Of dat dan 100% TM is of een buurt met een meer algemene spirituele identiteit is minder van belang.

BIJLAGE

STARTNOTITIE BELEIDSPLAN 2019-2022 HARMONISCH WONEN

INLEIDING

Het beleidsplan komt in de plaats en als vervolg op het "beleidsplan 2014-2018". Het beschrijft in brede zin de positie, ambitie en toekomst van de corporatie en de weg om daar te komen.

Hieronder volgt allereerst een uiteenzetting over de werkwijze totstandkoming van het beleidsplan. Vervolgens wordt weergegeven wat we de laatste jaren hebben gepresteerd en voor wat voor uitdagingen we staan volgens onszelf en volgens anderen.

Daarna analyseren we de te verwachten omstandigheden in een aantal kernthema's met bijbehorende toekomstbeelden. Steeds verwoorden we de thema's in een aantal prikkelende Discussiestellingen die kunnen dienen als basis voor het materiaal in de belanghebbendengesprekken en workshops.

WERKWIJZE TOTSTANDKOMING BELEIDSPLAN

Het beleid van de corporatie is bedoeld als leidraad om de doelen te verwezenlijken. Om tot goede definiëring van de doelen en beleid te komen is inbreng van belanghebbenden (stakeholders) essentieel. De corporatie is er niet voor zichzelf, maar voor de belanghebbenden. Hun inbreng staat centraal, hoewel het aan de corporatie is, vanuit haar overzicht om de afwegingen en uiteindelijke keuzes te maken. Deze startnotitie is het uitgangspunt voor het voeren van gesprekken met de belanghebbenden en het houden van polls onder bewoners. Hun inbreng wordt gebundeld in het belanghebbendenverslag en aan de hand van deze startnotitie en het belanghebbendenverslag stellen we het beleidsplan op. Het beleidsplan wordt in conceptvorm besproken met de RvC en het team, waarna bijstelling plaatsvindt. Het beleidsplan wordt vervolgens vastgesteld door het bestuur, goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en gepresenteerd aan belanghebbenden.

PLANNING

1. Juli-augustus 2018 opstellen startnotitie en goedkeuring Raad van Commissarissen (RvC)
2. September-oktober gesprekken met belanghebbenden en verslaglegging daarvan
3. Oktober opstellen 1e concept beleidsplan
4. Schriftelijke commentaarronde op hoofdlijnen RvC in de week van 29 oktober
5. 22 November bespreking verslaglegging en 2e concept beleidsplan in de RvC
6. December 2018 bestuurlijke vaststelling beleidsplan en goedkeuring RvC.

BELANGHEBBENDEN

Als belanghebbenden worden genoemd:

1. De huurders bijeenkomst *12 september*
2. Huurdersorganisatie Harmonisch Wonen bijeenkomst *3 september*
3. Bewonersorganisaties in het Sidhadorp (SOWCI en SHL) bijeenkomst *3 september*
4. De Stichting Vredeswijk Lelystad *5 september gecombineerd met 3?*
5. De gemeente Lelystad; *gesprek wethouder Sparreboom 3 oktober 13.00-14.00 uur*
6. Het team *(3 september en 5 november)* en RvC *(16 augustus en 22 november)* van Harmonisch Wonen

Opzet betrekken belanghebbenden

Afhankelijk van de betreffende belanghebbende wordt gekozen voor één van de volgende mogelijkheden:

Gesprek

De directeur, vergezeld door een notulist voert gesprekken met een aantal groepen. In de gesprekken geeft de directeur een inleiding en wordt per onderdeel commentaar gevraagd. Een commissaris is welkom om aan te schuiven.

Workshop

Ook hier de directeur, een notulist. Nu geen gesprekken maar workshops met een aantal groepen. Aan de hand van de startnotitie worden een aantal keuzes en Discussiestellingen geformuleerd. Na een korte inleiding worden de aanwezigen gevraagd met post-it blaadjes op flapovers of digitaal met Directpoll of hun voorkeur aangeven. Daarna wordt gediscussieerd. Een commissaris is welkom om aan te schuiven.

Poll

In de workshops werken we met polls, maar we zetten deze ook in via facebook om een wat breder publiek te betrekken.

Opzet

- **Workshop: bewoners, Sidhadorporganisaties (belanghebbenden 1-4) en team**
- **Polls: bewoners en belangstellenden** *facebook – dagelijks in september*
- **Gesprek: RvC en de gemeente**

ACHTERGROND:

MISSIE

De missie zoals sinds 2008 verwoord in het beleidsplan:

> De corporatie heeft als missie een professionele aanbieder te zijn van wonen en woondiensten, vooral voor mensen die hier ondersteuning bij nodig hebben, waarbij *harmonisch wonen* leidraad is. Harmonisch wonen omvat een aantal aspecten:
>
> 1. *Wonen in harmonie met de natuurwetten*. We hebben de ambitie mensen te huisvesten die de beoefening van de Transcendente Meditatietechniek integreren in het dagelijks leven. Regelmatige beoefening van de Transcendente Meditatie leidt tot een leven in "harmonie met de natuurwetten", wat leidt tot een beter functioneren van het individu en een positief uitstralend effect op de omgeving. Met "wonen in harmonie met de natuurwetten" doelen we ook op de ontwikkeling van woningen die voldoen aan de Vedische richtlijnen voor goed bouwen. In de Vedische bouw wordt aandacht besteed aan duurzaam en biologisch bouwen, maar ook aan de meer spirituele aspecten van goed wonen. In de Vedische bouw wordt invulling gegeven aan de vragen "wat is prettig wonen" en "hoe bouw je gezondheids- en welzijnsbevorderend".
> 2. *Wonen in harmonische relatie met de omgeving*; daaronder valt:
> a. goed samenleven in de buurt (sociaal beheer),
> b. fysiek beheer in harmonie met het milieu (duurzaam bouwen).
> 3. *Werken in harmonische relatie met de omgeving*. Hieronder verstaan we dat:
> a. we de klant als leidraad nemen,
> b. we zelf *duurzaam ondernemen.* Onderdeel hiervan is ook de bedrijfscultuur die ruimte laat voor ontplooiing van de werknemers en aan het creëren van buurtgebonden werkgelegenheid.

De missie is onverminderd actueel. Echter de laatste zin in punt 3.b is minder opportuun, nu we steeds meer taken uitbesteden.

PRESTATIES VAN DE LAATSTE JAREN

➢ EVALUATIE VISITATIE 2016

Eind 2016 is een visitatie uitgevoerd. Daar kwamen de volgende leerpunten uit naar voren:

OVERZICHT VAN LEERPUNTEN

1. Meer proactieve houding in het aantrekken van de TM doelgroep en beter afstemming daarover met belanghebbendenorganisaties
2. Uitbreiden bestand seniorenwoningen in het Sidhadorp
3. Bedrijfslasten: Stel een visie vast wat aanvaardbaar is als bedrijfslasten rekening houdend met het maatschappelijk rendement en de eigen identiteit en breng de bedrijfslasten daarmee in lijn
4. Betrekken medewerkers bij de bedrijfslastendiscussie

OVERZICHT VAN STERKE PUNTEN

1. Hoge klanttevredenheid
2. Energiezuinig woningbestand
3. Behoud van eigen karakter
4. Implementatie woningwet zonder extra kosten
5. Grote betrokkenheid en inzet leefbaarheid
6. Goede wijze van betrekken belanghebbenden bij beleidsvorming
7. Concrete beleidsdoelDiscussiestellingen, waar in de jaarplannen en jaarverslagen expliciet een relatie mee wordt gelegd. De financiële situatie wordt goed in beeld gehouden, er wordt met scenario's gewerkt.
8. Evenwichtige, professionele en diverse RvC en goed samenspel met bestuurder
9. Professionele aanpak het proces prestatieafspraken met de gemeente en huurdersorganisatie

➢ EVALUATIE REALISATIE VAN BELEID 2009-2012

Een opsomming van de gerealiseerde en niet gerealiseerde doelen en taken uit het beleidsplan 2014-2018:

Jaar	Activiteit	Gestart	Gereed
2014	Sponsoren MFA gemeente	2013	2014
	Opstellen communicatieplan	2014	2015
	Vernieuwen website	2015	2016
	Structureren belanghebbendenoverleg	2014	2015
	Teamproject integriteit en belangenverstrengeling	2013	2014
	Wijzigen puntensysteem wachttijd Sidha's	2014	2014
	Zonnepanelen (investeren in betaalbaarheid)	2013	2014
	Upgraden oudere seniorenwoningen	2013	2014
	Extern advies onderhoudsplan	2014	2014
	Keuzevrijheid keukenvervanging herhaalproject	2013	2014
	Verbeteren energielabels (zonnepanelen)	2013	2014
	CBC MKW intervisiegroepen; onderzoek besparingen	2014	2014
2014-2015	Ondersteun stichting Vredeswijk	2014	2017
2015	Teamproject adaptieve organisatie	2015	2015
	Optimaliseren één klantproces	2015	2016
	In programma nieuwbouw: seniorenwoningen	2014	2014
	Start aanbesteden groot onderhoud badkamers	2014	2015
	optimalisatie rendement –terug naar de kerntaak	2015	2016
	Verbeteren aanbestedingsbeleid	2015	2016
	Teamproject kostenbewust werken	2015	2016
2016	Campagne oprichting huurdersorganisatie	2015	2015
	Optimaliseren één klantproces	2017	2017
	Actualiseren subsidie gemeenschappelijke ruimte	2016	2016
	Uitbreiden informatieverstrekking zorg en welzijn	2016	2016
	Evalueren cloudoplossing automatisering	2015	2015
	Onderzoek opbrengstoptimalisatie	2016	2016
	Onderzoek leeftijdsopbouw in het bezit	2017	2017

2016-2018	Verkoop maximaal 3 woningen aan bewoners	2015	2018 nog 1 over
2016-2017	Nieuwbouw vredeswijk	Vervalt	Vervalt
2017	Optimaliseren één klantproces	Vervalt	(outsourcing)
	Evalueren regeling zaalruimte	2016	2016
	Onderzoek woningsamenvoeging	Vervalt	Vervalt
	Advies algemene bedrijfslasten (aedes benchmark)	2017	2017
	Visitatie	2016	2016
2018	Optimaliseren één klantproces	Vervalt	(outsourcing)
	Verjongen personeelsbestand	2017	2018

➢ Oordeel Autoriteit woningcorporaties

Uit de integrale oordeelsbrief 2017-2018:

Governance

Op hoofdlijnen voldoet de organisatie volgens de Autoriteit woningcorporaties (Aw) aan de criteria voor good governance. Aandachtspunten:

- marktpotentieel van de doelgroep
- kostenbeheersing
- rolverdeling RvC/bestuur
- alertheid/maatregelen indien van toepassing ivm belangenverstrengeling huurder/RvC-lid
- onafhankelijkheid controlfunctie (vóór outsourcing nog deels bij de bestuurder)
- integriteit: er is nog ruimte om het risico op schendingen verder te minimaliseren

De Aw geeft in de brief aan het komende beleidsplan graag te ontvangen en het vervolgens met ons te bespreken. Daarbij worden bovengenoemde punten geagendeerd met specifieke aandacht voor de kostenbeheersing.

De Aw heeft geen opmerkingen bij de rechtmatigheid, financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk vermogen.

➢ Indicatieve bestedingsruimte

Op het balanstotaal van ca 20 miljoen becijfert de Aw dat we indicatief te besteden hebben ca. 6,6 miljoen aan nieuwbouw óf 5,9 miljoen aan verbetering óf 0,165 miljoen aan huurmatiging. Als investeringen aan meerdere van deze drie doelen worden besteed dan daalt het te besteden bedrag per doel. Dit geld is in theorie in 2019 te lenen. Zou je die ruimte volledig gebruiken, dan duurt het jaren voordat er weer iets van ruimte is.

Een gedeelte van deze ruimte hebben we te reserveren voor het energetische verbeteren van de woningen zodat al het bezit (met inrekening van gebruik van CO2 neutrale stadsverwarming) in 2050 CO2 neutraal is:

➢ De energietransitie en Aedes routekaart CO2 neutraal in 2050

De sector woningcorporaties bij monde van Aedes heeft zich gecommitteerd aan het VN Klimaatakkoord van 2015. Concreet betekent dat, dat van ons verwacht wordt dat ons woningbezit (inclusief de verwarming daarvan) in 2050 CO_2 neutraal is. Woningen gebruiken twee energiebronnen: warmte en elektriciteit. Aangezien al onze woningen aangesloten zijn op de NUON stadsverwarming, heeft het toekomstperspectief van de NUON met betrekking tot haar stadsverwarming een grote impact op de benodigde ingrepen in het bestaande woningbezit. Als de warmte CO2 neutraal wordt aangevoerd door de NUON hebben wij strikt genomen alleen nog een taak in de verduurzaming van de elektra van de woningen. Toch helpt het enorm als we de woningen beter isoleren. Volgens de genormeerde berekening uit de Aedes routekaart CO2 neutraal in 2050 kost dit Harmonisch Wonen tussen nu en 2050 ruim 7 miljoen. Aangezien we 4,5 miljoen al hebben ingerekend vanuit het onderhoudsbudget, gebruikt dit plan 2,5 miljoen van de bestedingsruimte.

REEDS INGEZETTE VERNIEUWING NÁ HET AFLOPENDE BELEIDSPLAN

In 2017 heeft het bestuur met de RvC de majeure zaken uit de visitatie besproken en zijn er in aanloop op een nieuw beleidsplan een aantal uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten gaan in het bijzonder over de kostenbeheersing en de identiteit/binding met de doelgroep en de rol van de Vredeswijk daarbij. Aangezien er geen risicoanalyse beschikbaar of te geven was met betrekking tot het effect van Vredeswijk op de identiteit, is besloten hier ons uit terug te trekken. Dit is in lijn met de zorgen die de huurdersorganisatie in het visitatierapport uit en geeft ruimte om mogelijk het bestand seniorenwoningen uit te breiden in het Sidhadorp.

Verder is gesproken over de effecten van digitalisering in de bedrijfsvoering en de relatie daarvan met de kostenbeheersing. Als resultaat daarvan is besloten een deel van de werkzaamheden onder te brengen bij grotere organisaties.

Daarbij hebben we het volgende beeld geschetst: In algemene zin zien we een zelfstandige woningcorporatie met een versterkte samenwerking met belanghebbenden, een goede klantrelatie, een lagere kostenstructuur en een gemoderniseerd werkapparaat.

Aan de hand hiervan is een werkplan opgesteld: Per onderdeel:

Jaar	Activiteit	Gestart	Gereed
2018	1. Digitalisering: a. Invoering digitale factuurverwerking, de laatste drempel om locatieonafhankelijk te kunnen werken. b. Invoering inschrijving woningzoekenden via internet. c. Reageren op woningaanbod via internet.	2017 2018	2018
	2. Outsourcing a. Afvloeien eigen financiële medewerker. b. De financiële administratie wordt daarna extern uitgevoerd, c. Interne controle en voorbereiding voor verwerking tot jaarrekening door NCCW wordt extern uitgevoerd.	2017 2017 2018	2018 2018 2018
	3. Samenwerking in het Sidhadorp: a. Gezamenlijke promotie (met SHL, SOWCI-Lelystad, SHB en Vredeswijk) in uitvoering door externe medewerker	2017	
	b. Afsluiten prestatieovereenkomst met SOWCI-Lelystad om per jaar een vastgesteld aantal “aanbevelingen” af te geven.		
2019 2019	4. Digitalisering: a. Invoering digitaal indienen reparatieverzoeken b. Invoering digitale opdrachtverlening en -verwerking aan aannemer voor reparatie- en mutatieonderhoud. c. Invoeren digitaal factureren door aannemer reparatie- en mutatieonderhoud.		
	5. Outsourcing a. Afvloeien eigen technische medewerker. b. Meldingontvangst reparatieverzoeken bij aannemer. c. Uitvoering reparatie- en mutatieonderhoud door aannemer.		
	6. Samenwerking in het Sidhadorp: a. Continuering gezamenlijke promotie		
2020	7. Digitalisering: a. Invoering jaarrekening als digitaal bestand en aanpassen van de eigen inrichting om dat te kunnen realiseren. b. Invoering digitale betalingsherinneringen voor huurders, het online inzien van de huurstand en online huur en achterstanden betalen.	2017 2018	2018
	8. Outsourcing a. Na uitvoering eerste energierenovaties, uitbesteden van integraal gebouwbeheer (planmatig onderhoud) adhv NEN kwaliteitsscore.	2017	2018
	9. Samenwerking in het Sidhadorp: a. Continuering gezamenlijke promotie		

Daarnaast is in 2018 een stagiair aangenomen om de marktontwikkeling van de TM doelgroep in beeld te brengen.

TOEKOMSTBEELDEN EN DILEMMA'S

KERNTHEMA'S

In de toekomstbeelden spelen een aantal kernthema's een rol. Dat zijn:

1. De markt van de TM beoefenaar; hoeveel belangstelling is er voor een vrijkomende woning in het Sidhadorp vanuit de doelgroep TM-beoefenaars?
2. De kracht van de TM-gemeenschap in het Sidhadorp. Zijn er voldoende mensen die de TM voorzieningen in de lucht houden? Zijn er voldoende mensen die het verhuurproces ondersteunen in de vorm van de kennismakingscommissie?
3. Het maatschappelijk draagvlak voor zeer kleine corporaties (<500vhe) voor zover zij relatief hoge bedrijfslasten hebben. Is het verantwoord de zelfstandigheid te behouden?
4. De impact van de energietransitie: welke ingrepen aan de woningen zijn nodig?
5. De financiële positie en investeringsruimte van Harmonisch Wonen. Is er voldoende geld en hoe gaan we daar mee om?
6. De bedrijfsvoering van Harmonisch Wonen. Hoe wil je als klant geholpen worden en hoe organiseren we dat?

- HET MARKTPOTENTIEEL VAN HET SIDHADORP SPECIFIEK VOOR DE TM BEOEFENAAR

In de toekomstbeelden houden we rekening met groei, status quo en krimp.

SCENARIO'S

DILEMMA'S BIJ GROEI

Bij groei is de legitimiteit voor wat betreft de binding met de doelgroep in beginsel weinig kwetsbaar, aangezien er voldoende aanwas is van nieuwe TM beoefenaars. Bij een groeiscenario is er niet zozeer de vraag of er nieuwbouw moet komen, maar meer hoeveel, waar en wat voor woningen.

DILEMMA'S BIJ STATUS QUO

Bij een status quo, waarbij geen sprake is van groei, maar ook niet van krimp, spelen voor wat betreft beheer en organisatie dezelfde dilemma's als bij krimp. Verhuur ligt eenvoudiger; dat kan op dezelfde manier worden voortgezet als nu praktijk is; woningen worden verhuurd aan mensen met een SOWCI aanbeveling.

DILEMMA'S BIJ KRIMP

Er is sprake van krimp als er meer woningen vrijkomen dan er TM beoefenaren met een SOWCI aanbeveling geïnteresseerd zijn. Krimp heeft dus invloed op het verhuurproces.

Als krimp langere tijd doorzet zal op een gegeven moment een zeker percentage van de woningen door niet TM-beoefenaren worden bewoond. Daarbij is er het risico dat de TM voorzieningen zoals de koepel op termijn niet meer betaalbaar zijn. Ook kan het zijn dat er niet meer genoeg vrijwilligers zijn om de organisatie van SOWCI-Lelystad te draaien, bijvoorbeeld in de kennismakingscommissie die de aanbevelingen voor een woning verstrekt. Er komt dan een moment dat de legitimering voor een zelfstandig voortbestaan van Harmonisch Wonen als woningcorporatie onvoldoende wordt. Krimp heeft dus invloed op de eigen organisatie.

VOORLOPIGE RESULTATEN MARKTONDERZOEK

Harmonisch Wonen heeft een marktonderzoek laten doen in het kader van een Bachelor afstudeerproject. Dit onderzoek bevindt zich in de afrondende fase. Voorlopige resultaten:

- De TM populatie vergrijst en krimpt
- Er komen nauwelijks Sidha's bij
- Er komen wel TM-beoefenaren bij
- De belangstelling voor het Sidhadorp bestaat voornamelijk uit TM beoefenaars
- De belangstelling voor het Sidhadorp is van alle leeftijden
- Korte termijn vergrijzing, lange termijn stabilisatie?
- Minder Sidha's
- Voldoende TM-ers, maar die weten het Sidhadorp nog onvoldoende te vinden
- Geen groei
- Minder actieve vrijwilligers?

Voor het Sidhadorp betekent dit dat het dorp langzaam van kleur verschiet. Op dit moment is ruim de helft Sidha, maar dat is over 10 jaar mogelijk nog maar een kwart. Het Sidhadorp verwordt tot TM-dorp.

Als je kijkt hoeveel Sidha's er nodig waren om een Sidhadorp te bouwen met de huidige omvang en je ziet hoeveel TM beoefenaren er zijn in het land, dan zou je je geen zorgen maken over het Sidhadorp als TM-dorp. Echter de TM-beoefenaren weten het dorp nog onvoldoende te vinden. Een deel van de betrokken TM-beoefenaren in het land is zeker geïnteresseerd om in het Sidhadorp te komen wonen, maar dat is de komende vijf jaar mogelijk niet genoeg om de vrijkomende woningen te vullen. Er is extra marketing nodig om de bekendheid onder de TM groep te vergroten.

Krimp

Bij een krimpscenario staat de zelfstandigheid van Harmonisch Wonen als de corporatie op het spel. Meer daarover in het hoofdstuk Maatschappelijk Draagvlak.

Discussiestellingen

1. Indien we toch te maken krijgen met krimp, heeft het de voorkeur dat op een gecontroleerde manier te laten verlopen. Verhuur alleen aan mensen die dezelfde woonstijl aanhouden (rust/yoga/spiritualiteit/vegetarisch)
2. Krimp kan niet per woonblok. Het is niet mogelijk of wenselijk woonblokken aan te wijzen die dan niet meer bij het dorp zouden horen. Je zal er maar wonen. Krimp zal dus leiden tot gemengde bewoning.
3. Al die controle is betuttelend. Als je het open stelt, dan moet je het ook helemaal openstellen. Mensen weten zelf wel of ze ergens willen wonen of niet, en als ze er niet passen doen ze dat niet.

Status Quo en Groei

Bij Status Quo is er niet persé sprake van stilstand. We hebben nu een Sidhadorp, maar is dat een optimaal Sidhadorp? Ook als er geen ruimte is voor extra woningen, zou je woningen kunnen bijbouwen en bestaande woningen kunnen verkopen. Op die wijze kunnen we mogelijk tot een betere mix van woningen komen.

Discussiestellingen

4. Er is nog lege ruimte in en om het Sidhadorp. Als er ruimte is voor nieuwe woningen, kan dat prima daar.
5. Met de vergrijzing is er een tekort aan seniorenwoningen; bouw die bij en verkoop andere woningen.
6. In plaats van seniorenwoningen, zou je ook kunnen denken aan een woonvorm met zorg, zodat er ook ruimte is in het dorp voor mensen die niet meer zelfstandig kunnen wonen.

➢ De kracht van de TM-gemeenschap in het Sidhadorp

Los van een krimp of groeiscenario als gevolg van de instroom van buitenaf, moeten we bepalen waar we het voor doen als Harmonisch Wonen. Gaat het om een samenhangende buurt, waar mensen goed met elkaar samenleven, of gaat het om een TM-gemeenschap waar voldoende TM gerelateerde voorzieningen zijn?

Groei

Het aantal donateurs groeit en er komt nieuw bloed in de organisatie van SOWCI-Lelystad. Bij (of in) de koepel wordt een TM centrum gebouwd en er komt een gestage stroom van promotie opgang in het land onder nieuwe mediterenden en op de TM centra.

Status quo

Het aantal betalende donateurs blijft gelijk en de meeste taken worden door vrijwilligers redelijk goed opgepakt. Wat nodig is wordt gedaan en de voorzieningen blijven in de lucht.

Krimp

Het kan zijn dat er onvoldoende menskracht of geld is om het werkapparaat van SOWCI-Lelystad draaiende houden. Als er geen mensen meer zijn in de kennismakingscommissie, kan Harmonisch Wonen niet toewijzen op basis van de aanbeveling. Als de meditatieruimten onvoldoende beheerd worden of wegvallen valt de TM grondslag weg onder het dorp.

Discussiestellingen

1. Harmonisch Wonen is afhankelijk van SOWCI-Lelystad; zonder SOWCI wordt Harmonisch Wonen overbodig
2. Harmonisch Wonen kan de kennismakingscommissie van SOWCI overnemen, zodat dat niet afhankelijk is van vrijwilligers. Dan komt er ook menskracht vrij voor andere taken van SOWCI.
3. Het feit dat je TM-beoefenaar of Sidha bent zou voldoende moeten zijn om hier voorrang te krijgen. Het kennismakingsgesprek is niet nodig.
4. Harmonisch Wonen moet trekken aan een goede promotie voor de aanwas van nieuwe bewoners.
5. Harmonisch Wonen is er voor het wonen. TM gerelateerde activiteit en promotie is meer voor SHL of SOWCI en meer gekoppeld aan de cursussen die ze hier geven.
6. Promotie is weinig zinvol. Het Sidhadorp is genoegzaam bekend onder de actievere TM beoefenaren. Als die hier willen komen wonen vinden ze het echt wel.

➢ Maatschappelijk draagvlak

Met de komst van de woningwet en het in het leven roepen van de Autoriteit woningcorporaties is er sterker toezicht op de doelmatigheid van de corporatie. Vanuit de visie dat woningcorporaties niet met eigen geld opereren, maar met *maatschappelijk* geld, wordt verspilling sterk aangerekend. Daarbij is er landelijk een grote kwaliteitsslag gemaakt in het vergelijkbaar maken van de cijfers van de verschillende woningcorporaties, zodat goed te zien is hoe efficiënt met de middelen wordt omgesprongen. Zoals in het jaarverslag van 2017 van Harmonisch Wonen te lezen is, zijn kleine corporaties met minder dan 500 woningen aanmerkelijk inefficiënter dan corporaties groter dan 500 woningen. Bij een grootte boven de 500 woningen maakt het niet meer uit.

Zelfstandigheid

Door het versterkte landelijke toezicht, wordt er scheper gekeken of we het goed doen. Daarbij staat onze zelfstandigheid als eigen corporatie op het spel. Er zijn vier criteria om zelfstandig door te kunnen gaan:

- Er is genoeg geld om zelfstandig door te gaan. Dit is bij ons OK. De financiële positie sluit goed aan bij de opgave die we hebben.
- De organisatie en/of de bestuursstructuur is effectief. Zoals in de inleiding is te zien hebben we op dit vlak een voldoende tot goede beoordeling van de Aw en de Visitatiecommissie.
- De organisatie gaat doelmatig met het geld om. Hier ligt een knelpunt en hier voldoen we niet aan. Pas vanaf een woning of 500 heeft een corporatie voldoende woningen om de vaste kosten over te spreiden. Op dit moment zijn we ca 25 *euro per huurder per maand* duurder dan een grotere corporatie.
- Er is maatschappelijke legitimering om zelfstandig door te gaan. Er is een specifieke reden waarom het werk juist door de eigen corporatie gedaan moet worden. Onze legitimering kunnen we vinden in de kracht van de TM-doelgroep in de lokale samenhang van het Sidhadorp. De legitimering ligt ook in het nut wat het heeft om daarvoor een (eigen) corporatie te hebben. Is dat nut niet onderscheidend, dan valt de legitimering weg.

In beginsel moeten we aan al deze criteria voldoen om zelfstandig te blijven. Nu dat niet zo is, hebben we enige overtuigingskracht nodig en moeten we vooral zorgen dat we aan de andere drie criteria een sterke invulling blijven geven. Voor het laatste criterium, de legitimatie, hebben we een goede samenwerking nodig met het dorp.

Groei

Is er sprake van groei van het dorp, dan komt dat doordat er voldoende vraag is van de (TM) doelgroep. Financieel is er ruimte voor een groei van ca 10%. De legitimiteit is dan gewaarborgd en de doelmatigheid zou dan iets kunnen toenemen.

Status Quo

Bij Status Quo blijft het probleem van de hogere bedrijfslasten onverminderd groot. Indien in dat scenario de doelgroep wel sterk aanwezig blijft, blijft wel de vraag wat nou eigenlijk het nut is van die eigen corporatie. Zeker als er nog een opgave ligt in nieuwbouw en verkoop, is dit nut gewaarborgd. Als we overgaan naar een zuiver beheerscenario, dan zijn er mogelijk andere organisatievromen denkbaar.

Krimp

Als er geen ruimte is voor nieuwbouw en er ontstaat leegstand, dan zijn er verschillende mogelijkheden:

- We verbreden de doelgroep naar de groep “niet religieus spiritueel actieve mensen”. Als we dat doen is er zelfs een ombuiging denkbaar van krimp naar groei. Deze doelgroep heeft een grotere markt dan alleen de TM doelgroep.
- We leggen ons voor 100% toe op het beheer van het dorp en geven daarbij de corporatie op. Om de identiteit te waarborgen en zoveel mogelijk beheer zelf in handen te houden, zijn er andere organisatievormen denkbaar, waaronder de *wooncoöperatie* (https://www.platform31.nl/wat-we-doen/programmas/wonen-en-wijken/wooncooperatie). In dit idee brengen we alle woningen onder in een coöperatie en fuseren we de *Corporatie* Harmonisch Wonen met een andere woningcorporatie (zoals Centrada). Harmonisch Wonen houdt daarbij op te bestaan als woning*corporatie* en gaat verder als *coöperatie*. De Coöperatie doet de verhuur en houdt voor een groot deel zeggenschap over het onderhoud. Dit is een nieuwe rechtsvorm, die pas enkele jaren bestaat onder de nieuwe Woningwet. De (on)mogelijkheden zijn daarmee nog niet allemaal duidelijk. De formele structuur van de coöperatie geeft wel de mogelijkheid de rechten en plichten vast te leggen. Daardoor is veel meer zekerheid op zelfbeschikking dan wanneer er simpelweg gefuseerd wordt.

Discussiestellingen

7. Groei geeft ruimte om zelfstandig te blijven omdat de vaste organisatiekosten dan over meer woningen kunnen worden verdeeld.
8. De eigen corporatie geeft meer beleidsvrijheid te doen wat de bewonersgroep nodig heeft; in het bijzonder van belang bij nieuwbouw (Vedische bouw).
9. Een specifieke voor het Sidhadorp opererende eigen corporatie geeft een grotere betrokkenheid van de organisatie bij de bewonersgroep.
10. De eigen corporatie geeft een grotere kans op vóór blijven lopen in energieprestatie van de woningen en dat vind ik belangrijk.
11. De eigen corporatie geeft een hoge klanttevredenheid door eigen kantoor in de buurt en sterke klantbinding en -betrokkenheid.
12. De meerkosten van het hebben van een eigen corporatie (ca 25 euro per huurder per maand) zijn dat waard.
13. Het is beter de doelgroep te verbreden naar "niet religieus spiritueel actieve mensen" en te blijven groeien, dan te krimpen en de zelfstandigheid te verliezen.
14. Het omzetten naar wooncoöperatie is misschien een goede oplossing, maar alleen als laatste redmiddel als fusie onontkoombaar wordt.
15. Voor verhuur aan de eigen doelgroep is zelfstandigheid niet nodig. Dat kan ook anders geregeld worden, bijvoorbeeld via een woongroepenregeling. Daarbij houdt de bewonersgroep het recht op voordracht van nieuwe huurders.
16. Kleine corporaties onder de 500 woningen zouden moeten fuseren. Het gaat om verhuren aan mensen met een kleine portemonnee. Het heeft daarbij geen pas niet zo zuinig als mogelijk met dat geld om te gaan. Met een beetje creativiteit kun je de Sidhadorpse wensen ook anders regelen.

➢ De energietransitie

Van ons wordt verwacht dat we onze woningen (inclusief gebruik van de stadsverwarming) vóór 2050 CO2 neutraal hebben gemaakt. Het energiegebruik (warmte en elektra) van en in de woning moet dan volledig uit vernieuwbare grondstoffen komen. Dat kunnen we voor een groot deel zelf regelen of voor een groot deel aan anderen overlaten. Belangrijk in dit verhaal zijn ook de woonlasten voor de huurder. Wie gaat het betalen en hoe geven we het vorm?

Minimale oplossing

Nuon maakt de stadsverwarming CO2 neutraal. Daarmee is de verwarming en het warm water geregeld. Als we alle woningen van 6 zonnepanelen voorzien is het klaar.

Maximale oplossing

We koppelen de woningen af van de stadsverwarming, brengen zware isolatie aan om de hele woning, vernieuwen verwarmings- en ventilatie-installatie (warmtepomp en balansventilatie), en leggen de woning vol met zonnepanelen. Alle energiebehoefte komt uit de zonnepanelen.

De middenweg

Dit is het scenario wat we berekend hebben in de *Aedes routekaart*: De houtskeletbouwwoningen krijgen rondom verbeterde isolatie. Daarbij worden de houten gevels vervangen en beter geïsoleerd. Al het glas wordt vervangen door HR++ of triple glas en ook onder de dakpannen komt extra isolatie. Alle woningen krijgen 6 of meer zonnepanelen. We gaan het gesprek aan met de NUON om hen te bewegen zo snel mogelijk de verwarming CO2 neutraal te maken.

Discussiestellingen

17. In de energietransitie moeten gekozen worden voor de oplossing met de laagste woonlasten voor de huurder.

18. De woningen moeten van de stadsverwarming af, al stook je niks betaal je nog flink alleen al aan vastrecht.
19. We moeten zo veel mogelijk zelfvoorzienend worden, alleen dan weet je zeker dat wat er gebeurt ook goed gedaan wordt.
20. Hou dit alsjeblieft simpel. Als anderen het probleem oplossen ga je zelf toch niet het vuur uit de sloffen lopen?
21. Harmonisch Wonen kan de woningen extra isoleren door gebruik te maken van het geld wat de huurders nu kwijt zijn aan de NUON. In plaats van aan de NUON betaal je dan een vergoeding aan Harmonisch Wonen. Je bent niet veel goedkoper uit, maar hebt wel een beter huis.
22. Een beter geïsoleerd huis of met zonnepanelen mag best iets meer kosten.

➢ Financiële positie

Volgens de genormeerde berekening van de Autoriteit woningcorporaties (indicatieve bestedingsruimte) kunnen we 6,6 miljoen vrijmaken voor nieuwbouw óf 5,9 miljoen voor verbetering van de woningen óf 165.000 voor huurmatiging. Is geld nodig voor twee of drie van deze doelen, dan moet het geld verdeeld worden. Gebruik je bijvoorbeeld 80.000 voor huurmatiging, dan is nog maar 3,3, miljoen over voor nieuwbouw. Er is als sprake van huurmatiging als de huur minder wordt verhoogd dan wettelijk toegestaan is.

Discussiestellingen

23. Harmonisch Wonen moet zijn slagkracht behouden. Er is heel veel te doen in de energietransitie en mogelijk ook nieuwbouw. Daarom is er geen ruimte voor huurmatiging.
24. Als duidelijk is dat groei voor het dorp er niet inzit, dan het geld niet oppotten. Samen met de huurders bekijken hoe het geld het best verdeeld kan worden over woningverbetering en isolatie en verlagen van de huren.
25. Pas als duidelijk is of er nieuwbouw komt en wat de energietransitie kost, kan het resterende geld ingezet worden voor huurmatiging.
26. Zeker de helft van de ruimte inzetten voor huurmatiging. Dan maar iets minder nieuwbouw of verbetering. Het gaat toch om de huurder die er nu zit?

➢ De bedrijfsvoering van Harmonisch Wonen

De kleine schaal en het beperkte personeelsbestand van Harmonisch Wonen zorgt bij veel werkzaamheden voor een beperkte professionaliteit. Immers de benodigde specialisten zijn niet in huis. De nieuwe Woningwet en de extern toezichthouders verlangen dat wel steeds meer. Dit kan echter eenvoudig ondervangen worden door betreffende werkzaamheden uit te besteden. Soms staat dat op gespannen voet met de herkenbaarheid van de eigen mensen in de eigen corporatie. Welke werkzaamheden kunnen worden uitbesteed?

Backoffice activiteiten

Alle administratieve processen waarbij geen direct klantencontact is zijn in 2018 reeds uitbesteed.

Onderhoud

Er komt een steeds ingewikkelder onderhoudsopgave aan. Op het moment dat we hele woningen gaan renoveren gaat dat gepaard met grote investeringen en grote risico's. Daar ontbreekt bij ons de professionaliteit voor. Een oplossing kan liggen in het *regisserend opdrachtgeverschap.* Harmonisch Wonen is in een dergelijk opzet alleen nog opdrachtgever voor het onderhoud en beperkt zich tot het voeren van de regie hierover. Al het technische en uitvoerende werk leggen we dan neer bij bedrijven.

Heb je dan nog een eigen technische medewerker nodig? Als alle uitvoering en voorbereiding van werkzaamheden door bedrijven worden gedaan, leg je dan ook het klantencontact daar of hou je daarvoor een eigen medewerker?

VERHUUR EN KLANTENCONTACT

Veel processen kunnen via het internet. Dat is gemakkelijk voor de klant, want het kan 24 uur per dag.

DISCUSSIESTELLINGEN

27. In deze tijd verwacht je van een dienstverlenende organisatie een 24 uurs bereikbaarheid. Als een organisatie te klein is om dat te organiseren ben je niet meer van deze tijd. Je hebt dan wel een kantoor in de buurt, maar dat is haast nooit open.
28. Door te fuseren (eventueel na oprichting wooncoöperatie) is de gewenste professionalisering is geen knelpunt meer.
29. Behoud de kracht van klein door de essentiële taken zelf te blijven doen. Overige taken professionaliseren door outsourcing kan.
30. Professionalisering is niet zo belangrijk. Als we het maar onder elkaar kunnen blijven doen. Blijf jezelf en laat je niet teveel leiden door Den Haag.
31. Prima om dingen uit te besteden of via het internet te doen. Als ik maar iemand van Harmonisch Wonen kan spreken als het nodig is.
32. Als het enigszins kan is het handig zaken 24 uur via het internet te kunnen regelen.
33. Als iets stuk is in mijn huis, wil ik goed en snel geholpen worden. Het maakt me niet uit wie dat doet.
34. Een reparatieverzoek aan de woning kan via het internet of de telefoon. Als ik maar meteen een afspraak kan maken en er vanop aan kan dat het ook gebeurt.

harmonisch wonen

ADRES Rivierenlaan 230, 8226 LH Lelystad
TELEFOON 0320-218077
E-MAIL info@harmonischwonen.nl
WWW www.harmonischwonen.nl
BANK NL62RABO 03376 77 085
HUUR NL28RABO 03376 83 808
KVK 41023459
BTW 006199793B01