



harmonisch
wonen

Vergadering	Verslag huurdersavond Harmonisch Wonen
Datum	Woensdag 28 november 2018
Plaats	Vegetarisch Restaurant
Aanwezigen	1 afzegging 33 aanwezigen, waaronder Radbout Matthijssen en Bernadette van Zuidam (notulen), HW Rudolf Sterenberg, Huurdersorganisatie HW Marieke Scholtens en Mary Kraus, SOWCI

20.13 uur Welkom door Radbout

De aanwezigen bepalen de onderwerpen voor de avond:

- Toelatingsbeleid
- Promotie / marktonderzoek
- Versterking Huurdersorganisatie
- Team HW
- Het Restaurant
- Huurverhoging
- Nieuwbouw
- Verbouw / Energierenovatie
- WhatsApp groep
- Overlast

1. Versterking Huurdersorganisatie en WhatsApp groep

- Rudolf vertelt over de huurdersorganisatie en doet twee oproepen.

De huurdersorganisatie vertegenwoordigt de belangen van de huurders en praat mee met HW over onderwerpen als het beleidsplan, het prijsbeleid en het onderhoud. Ook praten ze mee over de prestatieafspraken met de gemeente, o.a. over statushouders en nieuwbouw.

De Huurdersorganisatie is onafhankelijk en voor de belangen van de bewoners.

Oproep en rondgaand lijstje: Wie wil de Huurdersorganisatie versterken of meer informatie over hun werkzaamheden?

De tweede oproep tot deelname betreft de Alarm en Chat WhatsApp groepen voor het Sidhadorp. Veel mensen schrijven zich in.

- Huurder: wie zit er in de RvC?

De bestuurder van HW is Radbout. De leden van de RvC zijn Peter Pels, Arnoud Vlak en Sjoerd Vos. De eerste twee hebben grote kennis van de volkshuisvesting, woningcorporaties; de laatste heeft

een groot netwerk in drop en TM organisatie. De RvC stuurt HW aan op gebied van bijv. continuïteit en financiën

2. Toelatingsbeleid

- Een huurder licht de aanleiding voor dit punt toe:

Normaal is er een screening van toekomstige bewoners door de SOWCI-commissie. Bij statushouders is dat niet zo. De aanwezigheid zorgt voor onrust vanwege het verschil in atmosfeer tussen nog-niet-TM-ers en langdurig mediterenden. Het loslaten van de principes versus ten gunste van een handeltje met de gemeente betekent dat er iets niet goed gaat. Dit schuurt.

Aanvullende vragen van huurders:

- Zitten er onder de vele statushouders in het land geïnteresseerden in TM.
- Hoe worden ze begeleid naar en in het Sidhadorp?

RM: We staan voor een dilemma, het lijkt tegenstrijdig. Op dit moment zijn er statushouders in bijna iedere straat in Nederland. Er zijn in het verleden positieve ervaringen geweest binnen het Sidhadorp met mensen die TM leerden.

HW plaatst volgens afspraak 2,5% van het aantal in Lelystad. Dit gaat anders dan bij Centrada.

Vluchtelingenwerk en de gemeente filtert belangstellenden uit. Vervolgens mogen potentiële huurders een aanbieding bij HW weigeren en andersom. Dit is al een aantal keer gebeurd. Er is altijd een kennismakingsgesprek en een rondleiding. De plaatsing gaat dus wel extra zorgvuldig bij ons.

- Is de plaatsing van statushouders dwingend?

Statushouders zijn ontheemden, die een veilige plek zoeken. Iedere corporatie in Nederland heeft de morele plicht om daar aan mee te werken. Wij vinden dat dat ook voor ons geldt.

De wettelijke plicht ligt bij de gemeenten, niet bij woningcorporaties. Maar het zijn de woningcorporaties die feitelijk huisvesten. Dat gaat via de prestatieafspraken die gemeenten met huurders en woningcorporaties afsluiten. Met het afsluiten van de prestatieafspraken zijn wij ook verplicht.

In de prestatieafspraken hebben we dit afgesproken, ondanks dat de afspraak schuurt met de identiteit van het dorp. Dat hebben we ook gedaan omdat de goodwill van de gemeente naar ons essentieel is in het zelfstandig voortbestaan van Harmonisch Wonen als eigen corporatie. Zonder eigen corporatie wordt het voor het dorp wel moeilijker. Als de gemeente het onnodig vindt dat wij zelfstandig zijn, wordt het heel moeilijk om het vol te houden. Dat is een gevolg van de vernieuwde woningwet uit 2015.

Door de goede beurt die we bij de gemeente maken, o.a. door statushouders toe te laten levert veel goodwill. De nieuwe wethouder Sparreboom vindt dat HW en het Sidhadorp een bijzondere kwaliteit levert. Dit ondersteunt ons enorm.

De gemeente bepaalt per half jaar hoeveel statushouders er geplaatst moeten worden. Het is sinds kort niet meer verplicht om voorrang te geven, maar de verplichting tot plaatsen blijft. Er komt daardoor wel meer ruimte om statushouders vooraf te toetsen. Niet iedere vergunninghouder gaat TM doen.

- Er is meer begeleiding nodig, laten we mensen uitkiezen die gaan mediteren, en ook vooraf langs de commissie van SOWCI laten gaan. Dit voorstel krijgt veel bijval.
- De TM-beoefening levert al een bijdrage aan heel Lelystad, dat zou al genoeg Goodwill moeten opleveren?
- Wat kan HW verbeteren aan de procedure?

HW loopt nu 3 personen vóór op schema dus in 2019 hebben we extra tijd om te kijken hoe we op een andere manier kunnen doorgaan. We gaan kijken of het lukt om alleen statushouders te plaatsen die TM gaan doen.

- Er is al eens een project geweest om TM te gaan onderwijzen aan mensen in AZCentra. Kan dit een herstart krijgen? Dan nemen we de stress vooraf weg en zijn er op voorhand al statushouders die TM doen.
- Kan de lat hoger gelegd worden, richten op Sidha's in plaats van op TM-meditatoren? Sidha's en pandits doen het werk.

Met dank aan de huurder die de kwestie onder de aandacht bracht!

3. Marktonderzoek en promotie

RM stelt: Het *Sidha*dorp is verleden tijd. Op dit moment is 60% Sidha en 40% TM-mediterende. Uit het marktonderzoek blijkt dat de populatie van Sidha's krimpt. Er komen wel TM-meditatoren bij.

- Vraag van huurder: hoe zit het met de wachtlijst voor gezinnen in verband met het belang van meer leerlingen voor de school?

Gezinnen wachten minder dan één jaar, grote eengezinswoningen zijn snel beschikbaar.

Het Sidhadorp bestaat nu ruim 30 jaar waardoor de populatie vergrijsd. In soortgelijke wijken verdwijnen de scholen vaak. Maar er zijn wel kansen, maar het is een lastige periode.

- Opmerking huurder: gepensioneerden kunnen Sidha worden omdat ze meer tijd hebben.

In het land is er belangstelling van alle leeftijden.

Het Sidhadorp verandert in een TM-dorp met TM-meditatoren i.p.v. met Sidha's.

- Opmerking huurder: er zijn woningzoekenden die alleen maar TM leren als een soort borgstelling voor een woning.

De aanbevelingscommissie heeft een functie op dat gebied en probeert dat zoveel mogelijk eruit te filteren.

Volgens de statistieken uit het marktonderzoek wordt de wachtlijst nog korter. TM-meditatoren worden nu weinig benaderd. De Stichtingen van het Sidhadorp hebben daarom een promotieplan opgezet. Twee studenten gaan de komende 30 weken aan de slag met onderzoek en uitvoering van marketing en bevordering van kwaliteit van het dorp. Er liggen diverse kansen, bijv. folders over het Sidhadorp bij TM-centra en online marketing. TM-nationaal wordt ook betrokken.

Een aantal mensen mediteren liever thuis dan op het TM-centrum en voelen zich achtergesteld bij de Koepelbezoekers. De plannen voor het nieuwe centrum zijn verder een zaak voor SOWCI. In het komende SDN staat een artikel over het mini-Vredespaleis en fondswerving.

4. Team Harmonisch Wonen

Er werken op het kantoor nu minder mensen. Maar dat is slechts schijn. De administratie is uitbesteed aan meerdere mensen met meer expertise dan een enkele medewerker zou hebben.

Volgend jaar gaat HW dat ook doorvoeren voor het onderhoud.

- Vraag van huurder: Kunnen meer vrijwilligers een rol vervullen, bijv. als sociaal huismeester?

5. Restaurant

Het Vegetarisch Restaurant brengt veel verbinding in het Sidhadorp en er is veel verbinding met het restaurant. Er is een nieuw contract voor 5 jaar, wat het voortbestaan helpt, alive & kicking. Er is eens per jaar een bewonersavond over de gemeenschappelijke ruimte. Guus organiseert de volgende avond waarschijnlijk komend voorjaar.

6. Huurverhoging 2019

De historische huren worden meer rechtvaardiger en gelijk getrokken naar de eigenlijke waarde van de woningen. Niet iedereen krijgt daardoor dezelfde huurverhoging.

Een inkomensafhankelijke huurverhoging geldt bij hoge inkomens.

De instaphuren voor nieuwe huurders zijn over het algemeen iets hoger, waardoor de huurverhoging voor zittende huurders iets lager kan zijn.

7. Nieuwbouw

HW doet niet mee aan de eerste fase van de Vredeswijk vanwege de al korte wachtlijst en omdat we het dorp voorop stellen. Het is onvoldoende zeker dat er na de bouw van de Vredeswijk nog voldoende TM-belangstelling voor het dorp is.

Hoe kunnen we het Sidhadorp zelf afmaken? Bewoners van het Sidhadorp zijn meer vergrijsd dan in de rest van Lelystad. Er zijn weinig seniorenwoningen in het Sidhadorp. Bijv. een zorgboerderij zonder de boerderij?

In het nieuwe beleidsplan (komt waarschijnlijk in februari uit) leggen we vast wat we willen gaan doen. Daarna kan onderzoek naar uitbreiding en locaties starten.

8. Verbouw-Energierenovatie

CO2 neutraal maken van de woningen kost 7 miljoen euro, waarvan 4 miljoen al ingerekend is vanuit het onderhoudsbudget.

- Wat zijn alternatieven?

Stadsverwarming afkoppelen is niet goedkoper en geeft meer risico.

Nul-op-de-meter kost 4 miljoen meer.

De Stadsverwarming van de NUON is al voor 70% CO2 neutraal. De 30% door gasketels is om pieken op te vangen. In 2050 moet NUON CO2 neutraal zijn, maar het kan mogelijk al over zo'n 15 jaar? In het landelijke plan rond warmtenetten ligt een grote rol voor stadsverwarming. Het stookhout wat ze gebruiken in de stadsverwarming is gekweekt op Lelystad grondgebied en is daarmee CO2 neutraal.

Voorlopige plannen bij HW:

De houtskeletbouwwoningen krijgen betere isolatie en zonnepanelen. De woningen in de Amer en het Hofje krijgen zonnepanelen. De renovatie start in principe in 2021 en duurt verder ca 15 jaar. De nieuwste woningen zijn het laatst aan de beurt.

Omdat de woningen niet standaard zijn is er geen standaardpakket en zal HW het zelf moeten uitvinden. Waarschijnlijk beginnen we met de woningen in de Donaustraart met de platte daken. Ook de daken krijgen waarschijnlijk betere isolatie.

- De aanwezige huurders staan neutraal tot enthousiast tegenover de verbouwingsplannen.

Eigenaren van koophuizen kunnen mogelijk meedoen. We zullen de aannemer met ze in contact brengen.

- Vraag van huurder: Wat doet HW aan de geluidsoverlast door het vliegveld?

Een ander ventilatiesysteem zonder gaten in de muren zou kunnen helpen. Luchtvervuiling is mogelijk een groter probleem dan het geluid. Mogelijk komt er een (betaalde) optie voor geluidsisolatie tussen de woningen.

9. Overlast

- Vraag van huurder n.a.v. de discussie rond omgang met statushouders. Was de aanleiding niet eerder een vrees voor overlast dan moeite met statushouders op zich? Hoe ga je om met overlast?

Radbout antwoordt hoe je om kunt gaan als je overlast ervaart van burens.

Bij overlast is communicatie om begrip voor elkaar te krijgen een eerste (en de beste) stap, naast een melding bij HW. Buurtbemiddeling is gratis aan te vragen bij de gemeente. Als je begrip voor elkaar hebt en elkaar een beetje kent is er al gauw een oplossing.

Voor dossieropbouw bij HW en in gebreke stellen zijn meldingen en logboeken nodig. Dit kan een vervelende, moeilijke en lange weg zijn om voldoende bewijs te verzamelen.

Vermoed je als bewoner criminele activiteiten, bel dan de politie. Dingen die spelen in de openbare ruimte kunnen bij bijv. de gemeente gemeld worden.

De nieuwe woningwet beperkt wat woningcorporaties mogen doen op het gebied van leefbaarheid. Dit past in de trend naar een participatiesamenleving i.p.v. een verzorgingsstaat.

- Een van de huurders zegt dat het goed was dat we samenkwamen!

21.55 Dank, afsluiting en napraten.