



Convenant 2011-2014

GEMEENTE LELYSTAD – HARMONISCH WONEN

De ondergetekenden,

De gemeente Lelystad, gevestigd te Lelystad, kantoorhoudende Maerlant 1 t/m 9 te Lelystad, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder J. Fackeldey, handelende ter uitvoering van het besluit d.d. 9-11-2010 nummer B10-07869 van het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen 'de gemeente'.

en

De stichting: Harmonisch Wonen, gevestigd te Lelystad, kantoorhoudende Rivierenlaan 230 te Lelystad, handelende onder de naam Harmonisch Wonen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.W.M. Matthijssen, directeur-bestuurder, hierna te noemen: 'Harmonisch Wonen'.

komen het volgende overeen:

Woord vooraf

Voor u ligt het Convenant 2011-2014 tussen gemeente Lelystad en Harmonisch Wonen. Dit is het tweede Convenant. Voor de jaren 2004-2007 maakten Harmonisch Wonen en gemeente Lelystad al eerder afspraken. De afspraken uit het Convenant 2004 – 2007 zijn grotendeels gerealiseerd of in uitvoering. Er wachten nieuwe opgaven en dus is het tijd voor nieuwe afspraken.

Voor de periode 2009-2014 heeft gemeente Lelystad haar ambities en doelstellingen verwoord in de gemeentelijke woonvisie met de titel 'Lelystad, een vitale woonstad', hierna te noemen woonvisie. Harmonisch Wonen heeft op haar beurt haar ambities en doelstellingen voor de komende jaren verwoord in haar Beleidsplan 2009-2012. Deze nota's liggen ten grondslag aan de prestatieafspraken in dit Convenant.

Het gezamenlijke doel is: Lelystad, een vitale stad waar alle burgers prettig samen kunnen wonen in een kwalitatief goede woning en woonomgeving.

Inhoudsopgave

WOORD VOORAF	4
INHOUDSOPGAVE	5
HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN	6
1.1 CONTRACTPARTIJEN	6
1.2. LOOPTIJD VAN DE AFSPRAKEN, EVALUATIE EN MONITORING	6
1.3. AMBITIES, DOELSTELLINGEN EN WERKWIJZE.....	7
1.4. ONDERWERPEN.....	8
1.5. GESCHILLENREGELING	8
1.6. BEGRIPSBEPALING.....	8
HOOFDSTUK 2 WOONRUIMTEVERDELING	9
2.1. WACHTTIJD.....	9
2.2. BIJZONDERE DOELGROEPEN EN BIJZONDER GEBRUIK	9
2.3. STARTERS	10
HOOFDSTUK 3 KERNVOORRAAD	11
3.1. DE BOUWSTROOM	11
HOOFDSTUK 4 GEBIEDSGERICHTE AFSPRAKEN	12
4.1. SAMEN WERKEN AAN LEEFBAARHEID	12
4.2. AANPAK PER WIJK.....	12
A. WATERWIJK	12
B. WARANDE	13
HOOFDSTUK 5 ENERGIE EN DUURZAAMHEID	14
HOOFDSTUK 6 WONEN, WELZIJN, ZORG	15
ONDERTEKENING	16
BIJLAGE 1 VERKLARENDE WOORDENLIJST	17
BIJLAGE 2 WACHTTIJDEN	19
BIJLAGE 3 WONINGVERDEELSYSTEEM - WACHTTIJD – SYSTEEM VAN TELMAANDEN	20
BIJLAGE 4 URGENTIEREGLEMENT	25

Hoofdstuk 1 Algemeen

1.1 Contractpartijen

Op 1 januari 2010 kende Lelystad 74.502 inwoners. De woningvoorraad omvat ruim 30.000 woningen waarvan circa 65% uit koopwoningen bestaat. De overige 35% bestaat uit huurwoningen. Een beperkt deel daarvan is in handen van Harmonisch Wonen.

De gemeente voert de regie over de uitvoering van het woonbeleid, zoals vastgelegd in de woonvisie. Bij de uitvoering van het woonbeleid is Harmonisch Wonen, als woningcorporatie en toegelaten instelling in de stad en vanuit haar maatschappelijke taakstelling, een van de partners. De partijen geven uitvoering aan de wettelijke vereisten zoals verwoord in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH).

Gemeente Lelystad en Harmonisch Wonen zijn gelijkwaardige partners met ieder hun eigen verantwoordelijkheid.

De afspraken gaan uit van vertrouwen en samenwerking (samen optrekken). De voortgang van de afspraken worden periodiek besproken. Partijen leggen verantwoording naar elkaar af en zoeken samen naar oplossingen daar waar afspraken niet nagekomen zijn of kunnen worden.

1.2. Looptijd van de afspraken, evaluatie en monitoring

Looptijd van de afspraken

Deze prestatieafspraken hebben betrekking op de periode 2011 tot en met 2014. De afspraken gelden vanaf 1 januari 2011 en eindigen op 31 december 2014. Het Convenant 2004-2007 komt hiermee te vervallen.

Er vindt jaarlijks overleg plaats over de afspraken in dit convenant. Dit leidt waar nodig tot concretisering en verdieping van de afspraken. Deze nieuwe afspraken worden vastgelegd in het verslag van het bestuurlijk overleg.

Evaluatie en monitoring

Jaarlijks wordt voor 1 april gerapporteerd wat de stand van zaken is van de uitvoering van de prestatieafspraken aan het eind van het voorgaande jaar. De eerste voortgangsrapportage is uiterlijk gereed 1 april 2012 en rapporteert over het jaar 2011. Deze rapportage wordt voorgelegd aan het bestuurlijk overleg (betrokken wethouder(s) gemeente Lelystad en directeur-bestuurder Harmonisch Wonen).

Vanaf 1 april 2014 start de eindevaluatie van het Convenant en voor 31 december 2014 liggen er nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2015-2018

De accounthouder van Harmonisch Wonen en de accounthouder van de gemeente voeren minimaal eenmaal per jaar overleg, in ieder geval rond half januari. Onderwerp van gesprek is de voortgang van de prestatieafspraken en de voortgangsrapportage.

Minimaal éénmaal per jaar voeren de betrokken wethouder(s) en de directeur-bestuurder van Harmonisch Wonen een bestuurlijk overleg, in beginsel begin april. Besproken worden in ieder geval de voortgangsrapportage en de eventuele herijking van de prestaties. De gemeente Lelystad vindt het van belang dat Stichting Harmonisch Wonen een plaats behoudt binnen Lelystad en zich verder ontwikkelt. Over de mogelijkheden hiervoor vindt in een vroegtijdig stadium overleg plaats. De uitkomsten hiervan en de eventuele herijking van de prestaties worden vastgelegd in het verslag van het bestuurlijk overleg en toegevoegd aan het convenant.

Harmonisch Wonen en gemeente spreken tevens af dat relevante beleidsproducten, onderzoeken, etc. in een vroegtijdig stadium aan elkaar worden voorgelegd.

1.3. Ambities, doelstellingen en werkwijze

De ambities uit de gemeentelijke woonvisie zijn:

Een vitale stad in 2015 door:

- Groei naar 80.000 inwoners
 - Groei via nieuw woningaanbod
 - Aantrekken 50% mensen van buiten (300 huishoudens per jaar)
 - Vasthouden huidige inwoners
 - Keuzemogelijkheden bieden
- Vitale wijken
 - Een evenwichtige bevolkingssamenstelling
 - Gedifferentieerd aanbod bieden
 - Wooncarriere in de eigen wijk mogelijk maken
 - Betrokken en verbonden bewoners
 - Sociale kwaliteit bieden
 - Kwalitatief goede woningen en woonomgeving
 - Bijdrage aan duurzaamheid, ook in bestaande stad

De ambities uit het beleidsplan van Harmonisch Wonen zijn o.a.:

Het aanbod en de keuzevrijheid voor de doelgroep te vergroten door:

- Vedsische woningbouw te realiseren
- Het tekort aan seniorenwoningen in het huidige bezit op te heffen door nieuwbouw toe te voegen

De kwaliteit van de dienstverlening te verbeteren door:

- Te investeren in de keuzevrijheid voor de klant
- Te investeren in communicatie en participatie

De kwaliteit van de woningen te verbeteren en in stand te houden door:

- Het onderhoudsniveau van de woningen op peil te houden
- Te investeren in maatregelen die de milieukwaliteit van en in de woningen verbetert

Vitale wijken

- Door leefbaarheidmaatregelen

- Samenwerking met sociale partners
- Een eerlijk en transparant woonruimteverdeelsysteem te voeren.

Het convenant 2011-2014 heeft de volgende doelen:

- De inspanningen van partijen om bij te dragen aan een kwantitatief en kwalitatief voldoende kernvoorraad voor alle doelgroepen van beleid, dit te monitoren en (bij) te sturen.
- De inspanningen van partijen om zo transparant en zo rechtvaardig mogelijk woningen te verdelen en de verdeling van woningen aan deze doelgroepen te monitoren en (bij) te sturen.
- Richting te geven aan de gezamenlijke inspanning om de woon- en leefkwaliteit in de wijk te waarborgen.

1.4. Onderwerpen

In dit Convenant zijn afspraken gemaakt over de volgende onderwerpen:

1. Woonruimteverdeling
2. Kernvoorraad
3. Gebiedsgerichte afspraken
4. Energie en duurzaamheid
5. Wonen, welzijn en zorg

1.5. Geschillenregeling

Mochten in de contractperiode prestaties niet kunnen worden nagekomen of prestaties niet kunnen worden gehaald, dan wordt in onderling overleg een passende oplossing gezocht, zo nodig op bestuurlijk niveau.

Als beide partijen het er over eens zijn dat er goede redenen zijn om af te wijken van een onderdeel van dit convenant dan hoeft dat punt niet nagekomen te worden. De afwijking dient schriftelijk te worden vastgelegd, bijgevoegd bij het convenant en in het verslag van de jaarlijkse evaluatie te worden opgenomen. Eventuele voorstellen voor wijzigingen in afspraken worden voorgelegd in het bestuurlijk overleg en eveneens vastgelegd in het verslag van de jaarlijkse evaluatie.

Als een situatie waarbij afspraken niet worden nagekomen, terwijl nakoming wel mogelijk is, uitmondt in een conflict dat niet op bestuurlijk niveau kan worden opgelost, wordt dit conflict voorgelegd aan een arbitragecommissie bestaande uit drie leden. De partijen wijzen ieder een lid aan en beide leden wijzen gezamenlijk een derde lid aan, die tevens voorzitter is. Als de arbitragecommissie niet binnen zes maanden, nadat het geschil schriftelijk aan de commissie is voorgelegd, tot een oordeel is gekomen, doet de voorzitter van de commissie een bindende uitspraak.

1.6. Begripsbepaling

Voor een verklarende woordenlijst zie bijlage 1.

Hoofdstuk 2 Woonruimteverdeling

1. Wijzigingen in het woonruimteverdeelbeleid en regelgeving worden door Harmonisch Wonen in overleg met de gemeente doorgevoerd.
2. Harmonisch Wonen heeft contractvrijheid en kan weigeren bepaalde woningzoekenden te huisvesten binnen de door wetgeving gestelde kaders.
3. Voor de huisvesting van de doelgroepen wordt gebruik gemaakt van het zogenaamde optiemodel. Vanaf 1 januari 2012 wordt naar verwachting de nieuwe huisvestingswet van kracht. Onder deze wet is het voor gemeenten naar verwachting verplicht een huisvestingsverordening op te stellen wanneer gemeenten willen sturen op de woonruimteverdeling van schaarse woningen. Het woonruimteverdeelsysteem zal dan opnieuw bekeken moeten worden omdat er dan gemeentebreed een systeem zal moeten komen in verband met de transparantie naar haar inwoners toe.
4. Om woningen zo eerlijk en transparant mogelijk te verdelen wordt maandelijks in het bewonersblad gepubliceerd welke woningen zijn verhuurd en hoe lang de wachttijd is geweest. De spelregels van het woningverhuursysteem zijn vastgelegd in de bijlagen bij het inschrijfformulier, in de folder "Wonen in het Sidhadorp, de procedure" en de passenheidscriteria, die tevens in bijlage 3 bij dit convenant zijn opgenomen.
5. Harmonisch Wonen kent urgentie toe volgens het reglement 'Aanvragen urgentie voor het verkrijgen van woonruimte' d.d. 9 oktober 2008. Dit is opgenomen in bijlage 4.

2.1. Wachttijd

1. Partijen stellen zich ten doel de gemiddelde actieve wachttijd voor alle doelgroepen te beperkt te houden tot ca 6 maanden tot een jaar. De wachttijd bij Harmonisch Wonen begeeft zich nu tussen de 3 maanden en 1,5 jaar.
2. Jaarlijks verstrekt Harmonisch Wonen een uitgebreide verhuurrapportage. In deze rapportage wordt verslag gedaan over: het aantal woningzoekenden, de typering van de woningzoekenden, het aantal toewijzingen en de wachttijden per woningtype.

2.2. Bijzondere doelgroepen en bijzonder gebruik

1. Partijen spreken af dat voor de wachttijd voor woningzoekenden met absolute urgentie gestreefd wordt naar maximaal drie maanden. Vanwege het beperkte woningaanbod van Harmonisch Wonen kan het voorkomen dat in die periode geheel geen passende woning vrijkomt. Vanzelfsprekend wordt een passende oplossing gezocht voor woningzoekenden die per direct woonruimte nodig hebben (calamiteit zoals brand), waar nodig in samenwerking met maatschappelijke opvang.
2. Voor bijzondere doelgroepen zoals gehandicapten, statushouders, urgenten, spoedzoekers, tijdelijke buitenlandse arbeidskrachten en personen die uitstromen uit

maatschappelijke instellingen worden zo nodig aparte afspraken gemaakt tijdens het bestuurlijk overleg en vastgelegd in het gezamenlijk verslag.

3. Indien (al dan niet op basis van externe signalen) de huisvesting van de doelgroepen in het gedrang komt, melden partijen dit aan elkaar waarbij Harmonisch Wonen bereid is van gedachten te wisselen over het leveren van eventuele inzet om te komen tot oplossingen.
4. Spoedzoekers (definitie ministerie van VROM) vallen binnen de wachttijdregeling (puntensysteem) van Harmonisch Wonen onder de urgenten. Er wordt gedifferentieerd gekeken naar de situatie, wat een wachttijdbonus van 3 tot 18 maanden kan opleveren. Zie ook bijlage 4.
5. Harmonisch Wonen huisvest circa 3% van de taakstelling die de gemeente krijgt opgelegd voor de huisvesting van asielzoekers en statushouders.

2.3. Starters

1. Harmonisch Wonen houdt woningen beschikbaar voor de verkoop in de prijsklasse onder de €150.000,- k.k. Daartoe zijn ca 50 woningen aangewezen en gelabeld. De woningen zijn naar keus te huur of te koop. De minimum kernvoorraad van Harmonisch Wonen bedraagt daarbij circa 210 woningen.

Hoofdstuk 3 Kernvoorraad

1. De afdeling onderzoek en statistiek (O&S) van de gemeente heeft in 2010 in opdracht van de gemeente, afdeling beleid, een nieuwe verbeterde thermometer voor de periode 2010-2019 gemaakt,

De relatie tussen omvang van de kernvoorraad en de omvang aandachtsgroep wordt uitgedrukt in een verhoudingsgetal: omvang beschikbare woningen (incl. koop-/huurvarianten en goedkope koop) versus omvang aandachtsgroep (in huishoudens).

3.1. De bouwstroom

1. Harmonisch Wonen heeft voor wat betreft de nieuwbouw van woningen in de sociale huursector binnen Lelystad met Centrada de voorkeurspositie, wat betekent dat in overleg met Centrada, ook Harmonisch Wonen de mogelijkheid krijgt om nieuwbouwprojecten voor sociale verhuur te ontwikkelen. Partijen hebben gedurende de looptijd van dit convenant nader overleg over de te bouwen sociale (huur)woningen en voegen de eventuele afspraken hierover toe aan dit convenant. Wanneer zowel Centrada als Harmonisch Wonen (een deel van) de woningen uit de tabel niet kan realiseren, dan wel de gemeente aan geeft sneller en/of meer sociale huurwoningen te willen realiseren en de corporaties aangeven (een deel van) deze te bouwen woningen niet te kunnen realiseren, dan zal de gemeente over de bouw van deze woningen in gesprek gaan met andere partijen.
2. De gemeente draagt, in overleg, zorg voor bouwlocaties die voldoen aan de voor de Vedische bouw gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden (voor zover deze stedenbouwkundige randvoorwaarden redelijkerwijs haalbaar zijn).
3. Voor woningbouw in het sociale segment wordt een vaste grondprijs gehanteerd (jaarlijks te indexeren).
4. De gemeente stelt in haar Meerjaren Bouw Programma vast hoeveel woningen in het sociale segment gebouwd moeten worden. In het bestuurlijk overleg wordt afgesproken en vastgelegd welk deel Stichting Harmonisch Wonen voor haar rekening neemt.
5. Gemeente en Stichting Harmonisch wonen gaan in 2011 in gesprek over de realisatie van CPO Vredeswijk in Warande. Afspraken hierover worden toegevoegd aan dit convenant.

Hoofdstuk 4 Gebiedsgerichte afspraken

4.1. Samen werken aan leefbaarheid

1. Bij het opstellen van een wijkontwikkelingsplan zoekt de gemeente actief naar afstemming en interactie met Harmonisch Wonen.
2. Jaarlijks hebben partijen overleg om de wederzijdse inzet op het gebied van leefbaarheid te bepalen. Bij alle te nemen maatregelen zal worden bepaald welke effecten en resultaten worden beoogd en welke (financiële) middelen worden ingezet.

4.2. Aanpak per wijk

1. Elk jaar in april, voor het eerst in april 2012, leggen partijen de plannen in de wijk voor dat jaar aan elkaar voor en worden de afspraken verfijnd. Deze afspraken worden meegenomen in het jaarlijkse bestuurlijk overleg en vastgelegd in het gezamenlijk verslag.

A. Waterwijk

1. Daar waar de achterpaden van Harmonisch Wonen zijn, worden deze waar nodig hersteld. Harmonisch Wonen zoekt naar middelen en mogelijkheden om de toegankelijkheid van de achterpaden structureel te waarborgen.
2. Vooraf worden de wijken gezamenlijk door gemeente en Harmonisch Wonen geschouwd. Na de inzet in de wijk vindt een gezamenlijke controlerende plaats.
3. In de Waalstraat en de Amer worden door Harmonisch Wonen de keukenblokken vervangen en douches opgeknapt.



4. Enkele tientallen kinderen van de basisschool lopen 10 maal per jaar door de wijk met afvalprikkers. (Zwerf Afval Pakkers: ZAP'ers) Zij krijgen voor elke keer € 3,50. Het totaal bedrag wordt aan het einde van het schooljaar uitgekeerd. De gemeente zorgt samen met vrijwilligers voor de coördinatie, administratie en begeleiding.
5. In de buurten waar dit nodig is benoemt Harmonisch Wonen een buurtmeester. Dit zijn bewoners die tegen geringe vergoeding de buurt nalopen op zwerfvuil in tuinen en achterpaden. De gemeente benoemt ambassadeurs voor de ondergrondse

containers om het illegaal dumpen van afval rondom de ondergrondse containers tegen te gaan.

6. Harmonisch Wonen draagt € 5.000,- bij aan de realisatie van een MFA light in de Waterwijk.

B. Warande

1. Harmonisch Wonen draagt € 5000,- bij aan de realisatie van een MFA in Warande.
2. Stichting Harmonisch Wonen streeft er naar een (financiële) bijdrage te leveren aan de realisatie van CPO Vredeswijk. In 2011 gaan gemeente en Stichting Harmonisch Wonen hierover verder in gesprek.



Hoofdstuk 5 Energie en duurzaamheid

1. Harmonisch Wonen onderzoekt bij nieuwbouw steeds of er aanvullende maatregelen bovenop de wettelijke regelgeving mogelijk zijn om de CO₂-uitstoot verder terug te brengen.
2. Harmonisch Wonen onderzoekt in 2011 of in de bestaande voorraad verbeteringen mogelijk zijn (bijv. over zonnepanelen/kruipruimte-isolatie).
3. Harmonisch Wonen licht huurders(organisaties) jaarlijks via hun bewonersblad actief voor over alle aspecten van duurzaam wonen gericht op een (aan wonen gerelateerd) milieuvriendelijk bewonersgedrag.
4. Gemeente licht particulieren actief voor over alle aspecten van duurzaam wonen gericht op een (aan wonen gerelateerd) milieuvriendelijk bewonersgedrag.
5. Bij nieuwbouw voldoet Harmonisch Wonen aan het Convenant Energiebesparing Corporatiesector
6. Gemeente en Harmonisch Wonen zullen, voorafgaand aan de vaststelling door de gemeente van de uitgiftevoorwaarden van het desbetreffende perceel, in overleg treden over de wenselijkheid van extra maatregelen bij de bouw van de woningen gericht op verlaging van de milieubelasting. Als Harmonisch Wonen op verzoek van de gemeente extra maatregelen treft waarmee de normale bouwkosten van een sociale woning - passend bij de vigerende wetgeving – relevant worden verhoogd, dan zullen partijen in overleg treden.
7. Harmonisch Wonen werkt graag mee aan een experiment energieneutraal bouwen. Partijen zullen hierover nader overleg voeren.
8. Partijen bepalen in 2011 hun inzet om gedurende de looptijd van dit convenant individuele huurders en particulieren te stimuleren om te investeren in energetische maatregelen. Harmonisch Wonen denkt hierbij aan het aanbieden van (keuze)pakketten die de huurder met inachtneming van de regels voor de huurtoeslag kan afnemen tegen een huurbedrag dat opweegt tegen de te besparen energielast. De gemeente streeft er naar middelen beschikbaar te stellen, al dan niet in een zogenaamd 'revolving fund' (duurzaamheidslening), om deze investeringen door/voor huurders en particulieren te stimuleren.

Hoofdstuk 6 Wonen, welzijn, zorg

1. De gemeente heeft in 2010 de bestaande regelingen en afspraken voor (individuele) aanpassingen op grond van de Wmo geëvalueerd en zal zo nodig de regelingen en afspraken met Harmonisch Wonen in 2011 in overleg aanpassen.

2. De gemeente en Harmonisch Wonen zullen per woningbouwplan/-project een aantal malen overleg plegen over de in de woningen, op basis van WoonKeur, aan te brengen voorzieningen. In ieder geval vindt overleg plaats voorafgaand aan de vaststelling door de gemeente van de nota van uitgangspunten of van het deelprogramma van eisen voor het bouwproject. Daarnaast vindt in de loop van de Definitief Ontwerpfase een keer overleg plaats.
3. De gemeente vraagt van Harmonisch Wonen, dat zij bij de ontwikkeling van sociale nieuwbouwhuurwoningen, specifiek bestemd voor 55+ ers en andere daarvoor in aanmerking komende bijzondere doelgroepen, bepaalde voorzieningen als standaardvoorziening toepast. Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn:
 - Toegankelijkheid en stallingsmogelijkheden voor scootmobiels;
 - Uitrustingsniveau van toilet en badkamers;
 - Ontsluitingssysteem woongebouwen.
4. Harmonisch Wonen en gemeente zullen per plan in overleg bepalen of en welke extra voorzieningen noodzakelijk zijn en afspraken maken over de financiering hiervan.

Bestaande bouw / Renovatieprojecten

5. Bij complexgewijze renovatie van bestaande seniorenwoningen zal Harmonisch Wonen bij de uitrusting/uitvoering van badkamers en toiletten aandacht besteden aan de adviezen die in dit verband aan het handboek WoonKeur kunnen worden ontleend.

Ondertekening

Deze prestatieafspraken kunnen worden aangehaald als “**convenant 2011-2014**” .

Het “convenant 2011-2014” is van kracht met ingang van 1 januari 2011 en wordt aangegaan voor een periode van vier jaar.

Aldus overeengekomen te Lelystad op

De gemeente Lelystad,

J. Fackeldey, wethouder

Harmonisch Wonen,

Drs. R. Matthijssen, directeur-bestuurder

Bijlage 1 Verklarende woordenlijst

Actieve wachttijd:

De tijd tussen de datum waarop een woningzoekende aangegeven heeft bemiddeld te willen worden voor een woning en de datum waarop de woningzoekende een woning accepteert.

Bijzonder gebruik:

Harmonisch Wonen kan woningen verhuren aan maatschappelijke instellingen en organisaties. Een deel van de woningvoorraad kan daarvoor worden onttrokken aan het reguliere woonruimteverdeelsysteem.

Doelgroepen:

Te onderscheiden zijn:

1. Doelgroepen van beleid (missiesegment), op basis van door het Rijk vastgestelde inkomensgrenzen:
 - starters/jongeren tot 23 jaar
 - 1 en 2 persoonshuishoudens 23-55 jaar
 - 1 en 2 persoonshuishoudens 55-70 jaar
 - senioren vanaf 70 jaar
 - 1 en 2 persoonshuishoudens met kinderen.

2. Marktsegment
 - 1 en 2 persoonshuishoudens tot 55 jaar
 - 1 en 2 persoonshuishoudens 55-70 jaar
 - senioren vanaf 70 jaar
 - 1 en 2 persoonshuishoudens met kinderen.

Bijzondere doelgroepen:

- Urgenten
Urgentie wordt gedifferentieerd toegekend in de vorm van extra toegekende telmaanden in het woonruimteverdeelsysteem. Er is onderscheid tussen absolute urgentie, wat qua criteria is gelijkgesteld aan de criteria zoals Centrada die hanteert, en overige urgenten. Zie ook bijlage 4
- Gehandicapten
- Statushouders.

Besluit beheer sociale-huursector (BBSH):

Rijksregelgeving waarin taken en verantwoordelijkheden van de corporaties, mede in relatie tot de taken en verantwoordelijkheden van de gemeente, op het gebied van de huisvesting zijn vastgelegd.

Wet op de huurtoeslag (Wht) (voorheen Huursubsidiewet, Wet IHS):

Wettelijke regeling bedoelt als vangnet in het beheersingssysteem m.b.t. de woonlasten in de huursector. Uitgangspunt hierbij is dat elk huishouden een bepaald deel van de huur altijd zelf betaalt; dit wordt de huurnorm genoemd. Deze huurnorm is afhankelijk van

het inkomen van het huishouden.

Inschrijftijd:

De tijd tussen de datum waarop een woningzoekende zich inschrijft en de datum waarop een woningzoekende een woning accepteert.

Actief woningzoekende:

Een ingeschreven woningzoekende die heeft aangegeven bemiddeld te willen worden voor een woning.

Transformatie:

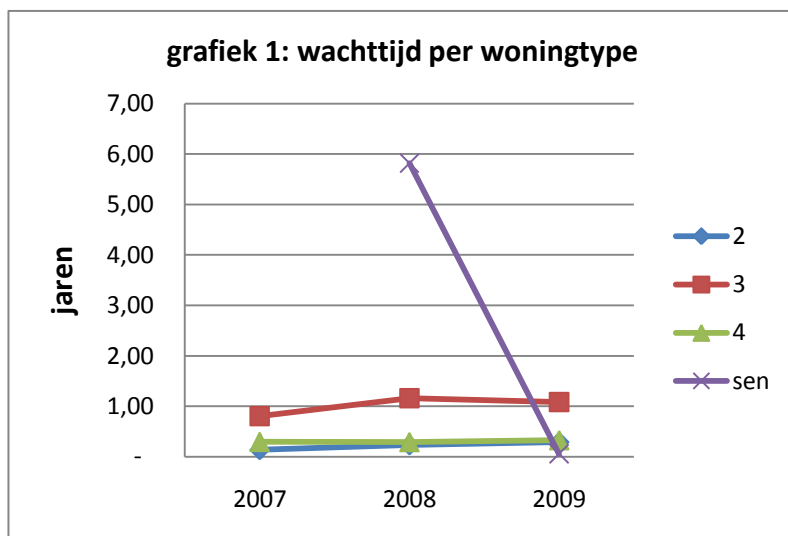
Grootschalige ingrepen aan woning of wooncomplex vanaf € 22.500 per woning, waardoor de betreffende woningen ofwel geschikt worden gemaakt voor een andere doelgroep ofwel in een ander segment terechtkomen.

Opplussen:

Ingrepen aan woning of wooncomplex met een maximum investeringsniveau van € 22.500 per woning, die de woning verbeteren ten bate van de bestaande doelgroep en in bestaand segment.

Bijlage 2 Wachttijden

In deze bijlage is in grafiek 1 de totale wachttijd weergegeven van de basisjaren 2007-2009.



De 2 kamerwoningen zijn vrijwel uitsluitend verhuurd aan jongeren en geven de wachttijd voor jongeren weer.

De 3 kamerwoningen zijn geschikt voor één en twee persoonshuishoudens tussen de 23 en 55; de wachttijd is daar op een normaal niveau.

De 4 kamerwoningen zijn geschikt voor gezinnen of één en twee persoonshuishoudens zonder huurtoeslag. Hier is, net al

voor de jongeren een beperkte wachttijd.

Van de seniorenwoningen zijn er in de periode nauwelijks mutaties geweest door de zeer kleine woningaantallen. In 2007 is er geen mutatie geweest en in 2008 en 2009 1 per jaar. Over de wachttijden voor seniorenwoningen zijn geen conclusies te trekken.

De wachttijden voldoen gemiddeld aan de streeftijd, met uitzondering van de seniorenwoningen. Het is nodig seniorenwoningen toe te voegen in het bezit.

In 2010 dreigen de wachttijden op te lopen door het scherp dalen van de mutatiegraad. De woningmarkt loopt vast en er vertrekken weinig mensen. Dit is niet op te lossen met de toevoeging van nieuwbouw, maar is afhankelijk van de landelijke woningmarkt. Er wordt verwacht dat de verhuisbewegingen bij een andere conjunctuur ineens vrij sterk kunnen stijgen, waardoor de wachttijden weer zullen dalen. Gezien de huidige beperkte wachttijden is er geen reden tot snelle actie.

Tabel 1: Streefcijfers actieve wachttijden 2013

Actieve wachttijd per doelgroep (in jaren)	2013
	streefcijfers
a. Jongeren < 23 jaar	0,5
b. 1+2 pers.hh 23-54 jaar	1,0
c. 1+2 pers.met kinderen	0,5
d. 1+2 pers.hh 55-69 jaar	1,0
e. Senioren > 70 jaar	1,0

Bijlage 3 woningverdeelstelsel - wachttijd – systeem van telmaanden

WONEN IN HET TM-SIDHADORP

GEZINSHUISVESTING
EEN- EN TWEEPERSOONSHUISHOUDENS
JONGERENHUISVESTING
SENIORENHUISVESTING
WONEN EN WERKEN

HUREN EN KOPEN
HOUTSKELETBOUW
ECOLOGISCHE BOUW
VEDISCHE BOUW

DIENSTEN:
ONDERHOUDSFONDS
GLASFONDS
DAKGOTENFONDS
WONINGVERBETERING
GLASBEWASSING
BUURTBEHEER
GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN:
*VERGADER EN CURSUSRUIMTE
*RECEPTIERUIMTE EN RESTAURANT



Rivierenlaan 230
8226LH Lelystad
Openingsuren:
maandag, woensdag en vrijdag 9.30-12.30 uur

telefoon: 0320-218077
e-mail: woningbouw@sidhadorp.nl
internet: www.harmonischwonen.nl



WONEN IN HET TM-SIDHADORP; DE PROCEDURE

Het TM-Sidhadorp is een bijzondere plek om te wonen. Opgericht door en voor bewoners, is het een plek waar men de gelegenheid heeft gezamenlijk de TM- en de TM-sidhitechnieken te beoefenen. In de meer dan 20 jaar van het bestaan van het "dorp", is het uitgegroeid tot een bijzonder fijne wijk om te wonen. Het TM-Sidhadorp wordt gekenmerkt door een grote hoeveelheid voorzieningen. Om het bijzondere karakter van het TM-Sidhadorp te waarborgen zijn de bewoners aangesloten bij een bewonersorganisatie. Deze organisatie regelt de toelating en vraagt van de bewoners een maandelijks bijdrage om een aantal voorzieningen in stand te houden.

In deze brochure leest u welke stappen u moet nemen om in aanmerking te komen voor een woning. Daarbij maken we onderscheid tussen mensen die de TM techniek beoefenen en mensen die dat (nog) niet doen.



WWW.HARMONISCHWONEN.NL

WAT MOET IK DOEN VOOR EEN WONING IN HET TM-SIDHADORP?

Ik beoefen de TM techniek

U, of een van de mensen in uw huishouden, is een beoefenaar van de Transcendente Meditatietechniek als geleerd door Maharishi Mahesh Yogi. In dat geval kunt u zich direct wenden tot Harmonisch Wonen en u inschrijven voor een woning. Medewerkers van Harmonisch Wonen helpen u verder met de procedure en de aanmelding bij de bewonersorganisatie.

De te nemen stappen zijn:

1. Inschrijfformulier van Harmonisch Wonen invullen en de gevraagde bijlagen bijleveren.
2. 10 euro inschrijfgeld betalen
3. Het ondertekenen van de deelnemersovereenkomst SHL *
4. Het aanvragen van een verklaring van deelname aan het TM-programma in het Sidhadorp via het kennismakingsgesprek. Dit is de zogenaamde "aanbeveling".**
5. U bespreekt bij Harmonisch Wonen wat uw woonwensen zijn en overlegt welke woningen u aangeboden wilt krijgen.

Nadat deze vijf stappen zijn doorlopen kan Harmonisch Wonen u een woning aanbieden. Zij nemen contact met u op wanneer er een woning naar uw wens en mogelijkheden voor u beschikbaar komt.

* De bewonersorganisatie Stichting Harmonisch Leven (SHL) coördineert de maandelijks bijdragen aan het TM-Sidhadorp. U gaat met hen een overeenkomst aan, dat u, zolang als u in het Sidhadorp woont, een maandelijks bijdrage betaalt voor de voorzieningen van de TM-organisatie.

** De aanbeveling haalt u bij SOWCI, de TM-organisatie in het Sidhadorp. Alleen met deze verklaring van deelname krijgt u als TM-beoefenaar extra telmaanden toegekend. Daardoor komt u eerder in aanmerking voor een woning.

Ik beoefen de TM-techniek niet

U wordt uitgenodigd een informatieavond bij te wonen. U kunt zich hiervoor op de belangstellendenlijst laten plaatsen bij Harmonisch Wonen. Op de informatieavond wordt u verteld over de TM-techniek, over de geschiedenis en het leven in het Sidhadorp. Ook hoort u meer over de bewonersorganisatie Stichting Harmonisch Leven, de maandelijks bijdrage en wat er met uw maandelijks bijdrage wordt gedaan. Daarna wordt de procedure voor het verkrijgen van een woning verder toegelicht. Aan het eind van de avond ontvangt u de SHL deelnemersovereenkomst en een inschrijfformulier van Harmonisch Wonen.

De te nemen stappen zijn:

1. Opgeven voor de informatieavond bij Harmonisch Wonen en het bijwonen van de informatieavond
2. Het ondertekenen van de deelnemersovereenkomst SHL (de bewonersorganisatie Stichting Harmonisch Leven)
3. Inschrijfformulier van Harmonisch Wonen invullen en de gevraagde bijlagen bijleveren.
4. 10 euro inschrijfgeld betalen
5. U bespreekt bij Harmonisch Wonen wat uw woonwensen zijn en overlegt welke woningen u aangeboden wilt krijgen.

Nadat deze vijf stappen zijn doorlopen kan Harmonisch Wonen u een woning aanbieden. Zij nemen contact met u op wanneer er een woning naar uw wens en mogelijkheden beschikbaar komt.



Wanneer ben ik aan de beurt?

Als u in de gaten wilt houden hoeveel woningen er vrij komen en wat de wachttijd is, kunt u de Sidhadorp Courant lezen. Deze komt maandelijks uit en wordt huis aan huis verspreid in het Sidhadorp en op de website van Harmonisch Wonen geplaatst. U kunt zich aanmelden om een email te krijgen zodra de nieuwe krant wordt gepubliceerd. Informeer hiernaar bij Harmonisch Wonen. Kijkt u op www.harmonischwonen.nl.

Hoe werkt het wachttijdsysteem?

Een vrijkomende woning wordt aangeboden aan de wachtende met de meeste punten of "telmaanden". Voor bepaalde omstandigheden kunt u extra telmaanden krijgen, daarmee bent u eerder aan de beurt. Het systeem wordt volledig uitgelegd in een bijlage bij het inschrijfformulier van Harmonisch Wonen.

In hoofdlijnen werkt het als volgt: Bij aanvang van de inschrijving wordt uitgegaan van uw inschrijfdatum en krijgt u een aantal telmaanden extra toegekend. Dat kan bijvoorbeeld gebeuren omdat u niet passend woont of voor urgentie in aanmerking komt. Ook worden er extra telmaanden toegekend aan mensen die de TM techniek beoefenen. Voor iedere maand wachten krijgt u er een telmaand bij; TM-beoefenaren krijgen per maand wachten een extra bonusmaand erbij. Dat betekent dat of u mediteert of niet, u op één en dezelfde wachtlijst staat. TM-beoefenaren krijgen voorrang door extra toegekende telmaanden.



Rivierenlaan 230
8226LH Lelystad
Spreekuren:
maandag, woensdag en vrijdag 9.30-12.30 uur
telefoon: 0320-218077
e-mail: woningbouw@sidhadorp.nl
internet: www.harmonischwonen.nl

Uit de informatie woningzoekenden:

De woningen worden aangeboden aan woningzoekenden op basis van een systeem van telmaanden. Die woningzoekende met de meeste telmaanden komt het eerst in aanmerking voor een woningaanbieding. Dit wordt bekeken per woninggrootte of type. U geeft in uw inschrijving aan, eventueel in overleg van onze woonadviseur voor wat voor type woning u in aanmerking wilt komen, zodat u ook alleen die typen aangeboden krijgt.

De vaststelling van het aantal telmaanden gaat als volgt. We beginnen met uw inschrijvingsdatum. Voor bijzondere situaties krijgt u extra maanden bijgeteld bij u inschrijvingsdatum. Op deze wijze ontstaat de teldatum. De teldatum ligt daardoor verder in het verleden dan uw inschrijvingsdatum. Degene met de oudste teldatum komt het eerst aan de beurt.

Momenteel worden extra telmaanden gegeven voor:

- 1- het wonen in een niet passende woning (te klein, verkeerde leeftijdscategorie): 3 telmaanden
- 2- huidige feitelijke woonverblijfplaats grotere afstand dan 75 km van dagelijkse werkkring: 3 telmaanden
- 3- woonachtig in een sociaal onhoudbare situatie (echtscheiding., burenruzie, overlast, dakloos e.d.): 1-24 telmaanden

Schrijft u zich in voor een woning in het Sidhadorp dan worden bovendien telmaanden toegekend voor de volgende situaties:

- 4- tot uw huishouden behoren actieve beoefenaren van de TM techniek; per persoon, max 2x): 12 telmaanden (tevens ontvangt u in dit geval voor iedere maand wachttijd een bonus telmaand extra)

Op de bijlage vindt u een toelichting per onderdeel.

De berekening van het aantal telmaanden kan periodiek worden bijgesteld aan gewijzigde omstandigheden. Dat geldt zowel voor uw omstandigheden als aan de marktomstandigheden. Als uw omstandigheden wijzigen geeft u dat dan aan ons door, dan wordt dit verwerkt. Wordt het systeem door ons gewijzigd aan gewijzigde marktomstandigheden dan geven wij dat aan u door.

Specificatie van de telmaanden voor persoonlijke omstandigheden:

ad 1: Passendheid

- Een woning is te klein als er minder kamers (inclusief de woonkamer) zijn dan het aantal personen in het huishouden.
- Een woning is niet passend als er geen huurtoeslag op mogelijk is en u anderszins in aanmerking zou kunnen komen voor huurtoeslag.
- Een woning is ingedeeld in een andere leeftijdscategorie dan waar u zelf in valt (informeert u bij uw verhuurder).
- Een woning is niet passend als u volgens de WMO in aanmerking komt voor een traplift en een gelijkvloerse woning een oplossing biedt.
- U woont niet passend als u inwonend bent en zelfstandig wilt gaan wonen

ad 2: Woon/werkafstand:

Hier worden alleen punten voor toegekend als de verhuizing naar Lelystad deze afstand verkleint tot onder de 75 km.

ad 3: Sociale urgentie:

U dient de omstandigheden op een aparte brief toe te lichten. Onze urgentiecommissie kan om aanvullende informatie of verklaringen vragen. Het aantal toe te kennen maanden wordt door de commissie bepaald. De criteria zijn apart opvraagbaar. Deze extra telmaanden komen te vervallen als u een aangeboden woning weigert.

Specifiek voor het Sidhadorp:

ad 4: TM-en TM-Sidhiprogramma:

Deze punten dienen de oorspronkelijke doelstelling van het Sidhadorp tot het gelegenheid geven voor 400 sidha's tot de gezamenlijke beoefening van het TM-Sidhiprogramma in de koepel. Door de extra telmaanden is geregeld dat TM-beoefenaren voorrang krijgen bij de verhuur.

Er worden bij aanvang extra telmaanden toegekend voor maximaal 2 personen. Ook wordt er voor iedere maand wachttijd een maand extra toegekend.

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 huurtoeslag

2-kamerwoningen	één- en tweepersoonshuishoudens (dus zonder kinderen) iedereen jonger dan 23 jaar, met of zonder partner en/of kinderen
3 en 4 - kamerwoningen (huur onder aftoppingsgrens HT)	éénpersoonshuishouden ouder dan 23 jaar óf tweepersoonshuishoudens of, één gegadigde met eigen (startend) bedrijf,
4/5kamerwoningen	huishoudens met minimaal 3 personen óf twee personen en een eigen (startend) bedrijf

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 huurtoeslag

2-kamerwoningen	niet passend
3- en 4- kamerwoningen	één persoonshuishoudens
4/5kamerwoningen	één- of meerpersoonshuishoudens

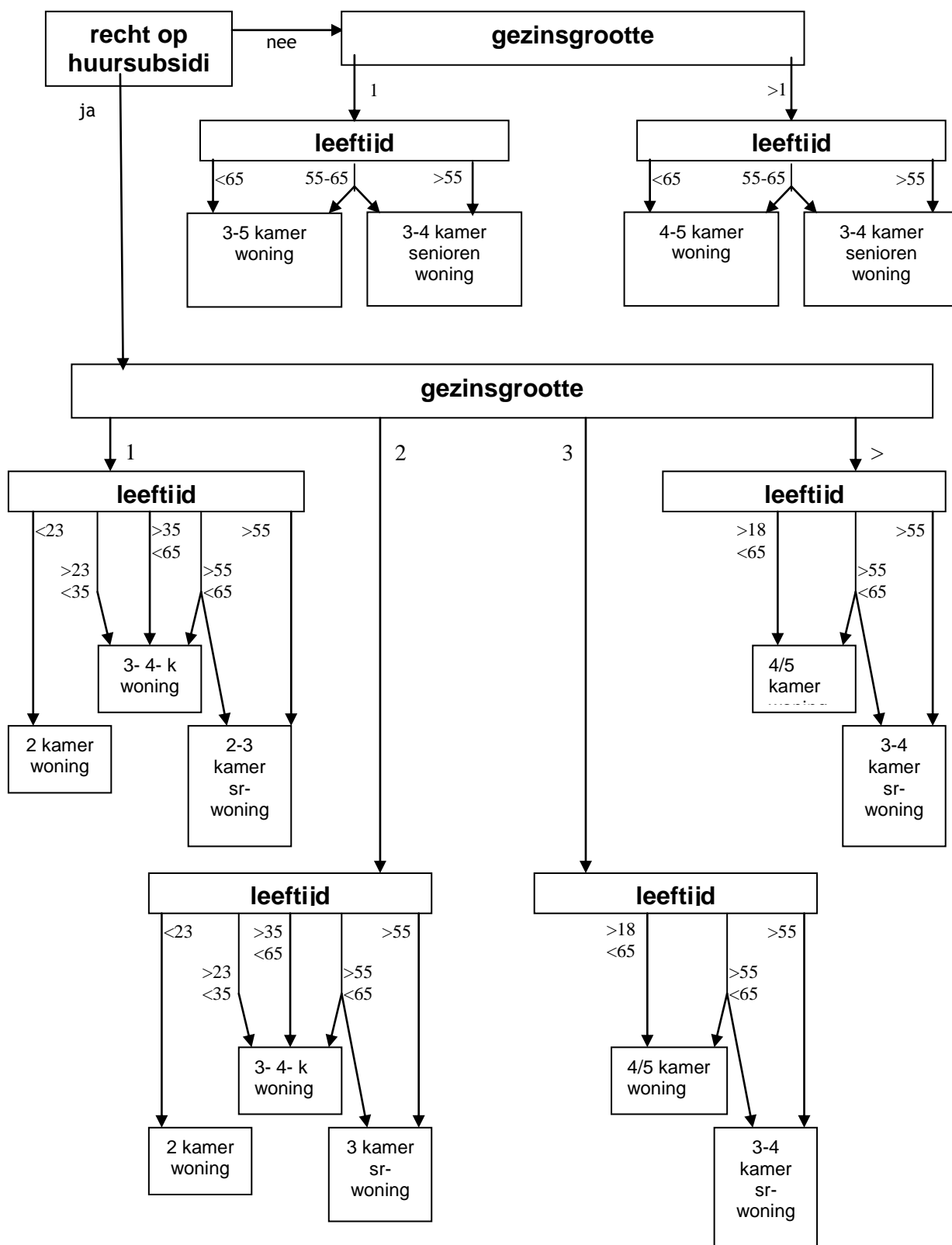
Gelijkvloerse woningen (minimaal alle voorzieningen en één slaapkamer op de begane grond:

- 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



Bijlage 4 urgentiereglement

Aanvragen urgentie voor het verkrijgen van woonruimte

Hoe kan ik urgentie aanvragen?

U dient uw aanvraag schriftelijk (op papier) in. Het best is de aanvraag persoonlijk te overhandigen, dan kunnen we controleren of de aanvraag compleet is. Als de aanvraag niet compleet is geven we hem weer aan u mee of sturen we hem aan u terug, met het verzoek de ontbrekende gegevens aan te vullen. Als u zorgt dat alles compleet is ontstaat er geen vertraging in de behandeling en kunnen we u sneller helpen.

Geeft u in ieder geval de volgende gegevens op:

1. Uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres, met vermelding van het aantal personen dat meeverhuist. Dit moet overeenstemmen met uw inschrijving als woningzoekende.
2. De aard van de urgentie: sociaal, medisch of financieel. Geef een toelichting wat er aan de hand is en stuur zoveel mogelijk bewijsstukken mee. Zie voor een lijst van mogelijke bewijsstukken de toelichting.
3. Geef aan of u voor absolute urgentie in aanmerking wilt komen; de kosten van de aanvraag bedragen in dat geval 45 euro. Een standaard aanvraag is gratis. Lees voor het onderscheid de toelichting.
4. U verklaart dat alle verstrekte gegevens naar waarheid zijn opgegeven en u voorziet de aanvraag van uw handtekening en de datum van ondertekening.

Let wel, u kunt alleen een aanvraag voor urgentie indienen als u als woningzoekende bent geaccepteerd. Een aanmelding voor de informatieavond geldt niet als inschrijving als woningzoekende.

9-10-2008

Werkwijze en criteria bij urgentieaanvragen

Inleiding

Ingeschreven woningzoekenden bij Harmonisch Wonen kunnen in aanmerking komen voor voorrang bij de verhuur. Niet iedereen kan zich inschrijven. Voor de inschrijving gelden voorwaarden, informeer hiernaar bij Harmonisch Wonen.

Voorrang bij de verhuur kan worden gegeven bij acute sociale, medische of financiële omstandigheden. De voorrang wordt geregeld door toekenning van extra telmaanden, waardoor de woningzoekende opschuift op de wachtlijst.

Werkwijze

Gegadigden waarvan de inschrijving als woningzoekende bij Harmonisch Wonen is geaccepteerd kunnen een urgentieaanvraag indienen. Een urgentieaanvraag wordt alleen verwerkt als deze als schriftelijk verzoek is ingediend. De urgentieaanvraag bevat in ieder geval een uitleg van de omstandigheden waarbij de redenen worden aangegeven waarom urgentie nodig is. In veel gevallen zijn ook bewijsstukken nodig. Overleg hierover met de verhuurmedewerker. De aanvraag wordt behandeld door de urgentiecommissie van Harmonisch Wonen. Zij kunnen aanvullende informatie vragen. Vervolgens wordt al dan niet urgentie toegekend in de vorm van toekenning van extra telmaanden. Het aantal telmaanden is afhankelijk van de aard en de ernst van de urgentie en kan uiteenlopen van 3 tot 24 maanden. Het aantal maanden wordt bepaald door de urgentiecommissie. U krijgt zo snel mogelijk antwoord op uw urgentieaanvraag, maar in ieder geval binnen vier weken. Als u het niet eens bent met de toekenning, heeft u zes weken de tijd om bezwaar in te dienen bij het bestuur van Harmonisch Wonen. Bent u het er dan nog niet mee eens dan kunt een klacht indienen bij de geschillencommissie.

Kom ik in aanmerking voor voorrang en hoeveel voorrang kan ik krijgen?

Iedereen die bij Harmonisch Wonen is ingeschreven als woningzoekende en in een acute noodsituatie verkeert wat betreft het wonen kan een urgentieaanvraag indienen. De acute nood wordt onderscheiden in sociale, medische of financiële nood. Hieronder wordt ongeveer aangegeven hoeveel telmaanden voor voorkomende situaties kunnen worden gegeven. De commissie bekijkt iedere situatie apart en kan tot een afwijkend advies komen.

Sociale nood

Ik heb binnen drie maanden geen woning meer

- Alleenstaande: 3 telmaanden

- Meer personen geen minderjarige kinderen: 4 telmaanden
- gezin met minderjarige kinderen: 6 telmaanden

Ik heb mijn woning al verlaten en logeer bij bekenden of in een noodopvang

- alleenstaande: 12 telmaanden
- meer personen geen minderjarige kinderen: 14 telmaanden
- gezin met minderjarige kinderen: 18 telmaanden

Er is een ernstig conflict met buren, de politie is er bij geweest en er is aangifte gedaan waarbij ik niet als dader/verdachte ben aangemerkt

- Alleenstaande: 3 telmaanden
- Meer personen geen minderjarige kinderen: 4 telmaanden
- gezin met minderjarige kinderen: 12 telmaanden

Medische of financiële nood

Ik heb geen huurachterstand bij Harmonisch Wonen en kan op medische of financiële gronden binnen drie maanden niet meer in mijn woning verblijven:

- Alleenstaande: 3 telmaanden
- Meer personen geen minderjarige kinderen: 4 telmaanden
- gezin met minderjarige kinderen: 6 telmaanden

Ik kan op medische/financiële gronden per direct niet meer in mijn woning verblijven en verblijf in een noodopvang:

- alleenstaande: 12 telmaanden
- meer personen geen minderjarige kinderen: 14 telmaanden
- gezin met minderjarige kinderen: 18 telmaanden

Absolute urgentie

In uitzonderlijke situaties is het mogelijk om voor de eerstvolgende, voor urgenten beschikbare woning in aanmerking te komen. In die gevallen moet voldaan worden aan het reglement absolute urgentie dat u kunt opvragen bij Harmonisch Wonen. Dit urgentiereglement is gelijkgetrokken voor Lelystad in overleg met de gemeente en is (nagenoeg) gelijk aan het urgentiereglement van Centrada. Voor deze aanvraagprocedure wordt 45 euro kosten in rekening gebracht, die bij de aanvraag dient te worden voldaan.

Woningtoewijzing

Als u gebruik wilt maken van voorrang op basis van urgentie, kunt u geen woningvoorkeur opgeven. Een woning met het juiste aantal kamers en een betaalbare huur voor uw huishouden wordt voor u gezocht en aan u aangeboden. Wilt u deze woning niet huren, dan vervallen de extra toegekende telmaanden op basis van urgentie.

Als u niet kiest voor urgentie, als uw aanvraag is afgewezen of als uw urgentiemaanden zijn vervallen, dan kan het zijn dat u later aan de beurt bent, maar u kunt dan wel preciezer aangeven wat voor woning u wilt (bijvoorbeeld hoekwoning of zonligging).

Bijlage: Als bewijsstukken kunnen de stukken uit de volgende lijst in ieder geval worden verlangd:

Bij alle urgentie aanvragen:

- Een door uzelf geschreven brief met motivering waarom u denkt voor urgentie in aanmerking te komen;
- Een historisch uittreksel uit het bevolkingsregister;
- Een recent uittreksel uit het bevolkingsregister;
- Een kopie van een geldige identiteitskaart of paspoort (bij aanvraag gezin van elk persoon);
- Inkomsten gegevens (jaaropgave), of IB-60 formulier Belastingdienst;
- Bij geen inkomsten, dan afspraakbewijs bij CWI;
- Als u in een huurwoning woont/ heeft gewoond, een verhuurders verklaring met woon- en betaalgedrag.

Bij medische urgentie:

- Brief van specialist/behandelaar met toelichting ziektebeeld en eventueel vooruitzicht;
- U dient in de aanvraagbrief toestemming te geven om onderzoeksrapporten te betrekken in besluitvorming.

Bij sociale urgentie:

- Een schriftelijk bewijs dat een echtscheiding/relatiebeëindiging is aangevraagd c.q. uitgesproken
- Bij echtscheiding/relatiebreuk, aantonen dat de minderjarige kind(eren) aan de aanvrager zijn toegewezen (als het gaat om een relatiebreuk en de zorg voor de minderjarige kinderen niet schriftelijk is vastgelegd, dan een door beide ex-partners ondertekende brief bij wie de kinderen verblijven);
- Bewijs dat de woning niet aan de aanvrager is toegewezen, c.q. dat de aanvrager onvoldoende draagkracht heeft om in de woning te blijven;
- Indien de koopwoning niet van de aanvrager is, een kopie van het eigendomsbewijs overleggen;
- Indien van toepassing, bewijsstukken dat de woning te koop staat;
- Bij sprake van zeer ernstige levensbedreigende mishandeling, bewijs van aangifte bij de politie.

Bij financiële urgentie:

- Bewijsstukken dat de aanvrager buiten eigen schuld om als gevolg van plotseling optredende ernstig inkomstenverlies of faillissement de lasten van zijn bestaande woonruimte redelijkerwijs niet meer kan dragen;
- Als gevolg van bovenstaande de aanvrager in het kader van Algemene bijstandswet of de Huursubsidiewet zijn woonlasten dient te verminderen, dit aantonen d.m.v. brief, besluit of beschikking van de daartoe bevoegde instantie;
- De aanvrager dient aan te tonen dat hij/zij zelf moeite heeft gedaan andere woonruimte te vinden;
- Bij ontslag een brief (bevestiging) van de werkgever waaruit blijkt dat de aanvrager ontslagen is (met vermelding reden ontslag), bij conflict met werkgever kopie eventuele uitspraak rechtbank.
- Indien van toepassing, bewijsstukken dat de woning te koop staat.

Reglement absolute urgentie Harmonisch Wonen

De directie van Stichting Harmonisch Wonen optredend onder de naam "Harmonisch Wonen", gelet op de bepalingen van de Huisvestingswet, besluit vast te stellen het volgende "Reglement urgentietoekenningen Harmonisch Wonen":

Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen

Artikel 1

1. In dit reglement wordt verstaan onder:

- a. Harmonisch Wonen: Stichting Harmonisch Wonen;
- b. Urgentietoekenning: het verlenen van voorrang aan een woningzoekende, in een daartoe geselecteerd aanbod; waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is;
- c. Urgentiecommissie: een commissie bestaande uit drie leden, die zijn aangewezen door de directie van Harmonisch Wonen, en is belast met de behandeling van urgentieaanvragen;
- d. Aanvrager: een meerderjarige persoon die een aanvraag strekkende tot toekenning van urgentie doet of heeft gedaan;
- e. Duurzame samenwoning: samenwoning van tenminste één jaar, tenminste blijkend uit de inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie van de samenwonenden op één adres;

f. Relatiebeëindiging: echtscheiding, scheiding van tafel en bed, beëindiging van geregistreerd partnerschap en beëindiging van duurzame samenwoning.

g. Maatschappelijke binding: de binding van een persoon aan een gebied, daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen met dien verstande dat de maatschappelijke binding in ieder geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn, dan wel gedurende de voorgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest van dat gebied.

h. Economische binding: de binding van een persoon aan een gebied, daarin gelegen dat die persoon, met het oog op de voorzieningen van het bestaan, een redelijk belang heeft zich in dat gebied te vestigen, met dien verstande dat de economische binding in ieder geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die voor de voorziening van het bestaan zijn aangewezen op het verrichten van arbeid binnen of vanuit dat gebied.

Hoofdstuk 2 Urgentietoekenning

Artikel 2

1. Urgentie kan op grond van de hierna in de artikelen 3, 4 en 5 omschreven medische-, sociale-, of financiële omstandigheden van de aanvrager worden toegekend.

2. Urgentie wordt van rechtswege toegekend indien een belanghebbende een woning van Harmonisch Wonen bewoont en die woning in verband met sloop, renovatie of herstructurering van een woonomgeving dient te verlaten.

3. In zeer bijzondere situaties kan de urgentiecommissie in afwijking van het gestelde in de voorgaande leden besluiten tot urgentietoekenning. Hiervoor is goedkeuring vereist van de directie van Harmonisch Wonen.

4. Urgentie kan niet worden toegekend indien:

a. De aanvrager niet is ingeschreven of kan worden ingeschreven als woningzoekende bij Harmonisch Wonen;

b. De aanvrager slecht woon en/of betalingsgedrag vertoont of vertoond heeft.

c. Het belastbaar jaarinkomen van aanvrager en de mede-aanvrager tezamen hoger is dan € 30.000,00.

d. De aanvrager, niet zijnde woningzoekende als omschreven in artikel 13c lid 1 van de Huisvestingswet, geen maatschappelijke of economische binding met Lelystad heeft.

e. De aanvraag, ook na de in artikel 10 genoemde termijn, niet volledig is, of niet van voldoende onderbouwing en de benodigde documenten is voorzien als bedoeld in de artikelen 6, 7 en 8.

f. Het voor de aanvraag verschuldigde bedrag, art. 9 lid 1, niet is voldaan en er geen sprake is van een situatie als bedoeld in art. 2 lid 2.

Artikel 3

1. Naar de medische omstandigheden, op grond waarvan urgentie kan worden toegekend, van de aanvrager wordt door een door de urgentiecommissie voorgestelde onafhankelijke arts een onderzoek ingesteld. Daarbij onderzoekt de arts of er sprake is van zodanige fysieke beperkingen of van een zodanige geestelijke stoornis, dat:

a. normaal gebruik van de bestaande woonruimte niet meer mogelijk is en de duur van de behandeling van een aanvraag op grond van de Wet voorzieningen gehandicapten redelijkerwijs niet kan worden afgewacht, of

b. het verkrijgen van passende, zelfstandige woonruimte dringend noodzakelijk is en de normale wachttijd als woningzoekende redelijkerwijs niet kan worden afgewacht.

2. De urgentiecommissie kan besluiten een medisch onderzoek achterwege te laten indien de aanvraag op grond van medische omstandigheden naar haar mening voldoende is aangetoond.

Artikel 4

1. Van sociale omstandigheden, op grond waarvan urgentie wordt toegekend, is sprake indien de aanvrager aantoonbaar, acuut en geheel buiten zijn schuld niet meer beschikt over eigen woonruimte als gevolg van:

a. brand, overstroming, overig natuurgeweld of andere noodsituaties;

b. het verlaten van de woning na of onder evident levensbedreigende omstandigheden, waarbij bedreiging, ernstige mishandeling, pogingen daartoe of soortgelijke omstandigheden aan de orde waren.

2. Van sociale omstandigheden, op grond waarvan urgentie wordt toegekend, kan sprake zijn indien er een voornemen tot relatiebeëindiging of van relatiebeëindiging is, blijkend uit één van de volgende omstandigheden:

- a. er is een verzoekschrift strekkende tot echtscheiding, scheiding van tafel en bed of beëindiging van geregistreerd partnerschap als bedoeld in artikel 815 van het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering ingediend;
- b. er is een verzoekschrift tot het treffen van voorlopige voorzieningen als bedoeld in de artikelen 822 en 823 van het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering ingediend of zodanige voorlopige voorzieningen zijn reeds getroffen;
- c. er is een gemeenschappelijk verzoek tot echtscheiding of scheiding van tafel en bed, als bedoeld in artikel 819 van het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering, ingediend;
- d. er is een overeenkomst tot ontbinding van geregistreerd partnerschap, als bedoeld in artikel 1:80c, onder c, van het Burgerlijk wetboek, gesloten;
- e. de echtscheiding is uitgesproken;
- f. het geregistreerd partnerschap is ontbonden;
- g. het geregistreerd partnerschap is geëindigd met wederzijds goedvinden door inschrijving door de ambtenaar van de burgerlijke stand;
- h. beëindiging van duurzame samenwoning, blijkend uit een door beide partners ondertekende en gedateerde verklaring waarin wordt aangegeven dat en op welk tijdstip de samenwoning is of wordt beëindigd.

3. Indien sprake is van een omstandigheid als bedoeld in het voorgaande lid wordt urgentie alleen toegekend indien:

- a. Er eveneens sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 4 lid 1 sub b.
- b. De aanvrager heeft verzocht om toewijzing van de echtelijke- of gemeenschappelijke woning maar deze voorziening door de rechter is afgewezen, of;
- c. Hij aannemelijk kan maken dat hij (bij ontbreken van een voorlopige voorziening of een rechterlijke uitspraak in één van de omstandigheden als bedoeld in het vorige lid) het gebruik van de echtelijke- of gemeenschappelijke woonruimte op grond van zijn financiële draagkracht redelijkerwijs niet kan voortzetten (bijvoorbeeld door het overleggen van het verzoekschrift voorlopige voorzieningen en financiële stukken rond inkomen en woonlasten).

4. In geval van relatiebeëindiging of een voornemen tot relatiebeëindiging als bedoeld in het tweede lid art 4, wordt onverminderd het bepaalde in lid 3 urgentie alleen toegekend indien:

- a. Aan de aanvrager bij voorlopige of definitieve voorziening één of meerdere minderjarig(e) kind(eren) is/zijn toevertrouwd.
- b. Ook overigens de aanvrager het gezag draagt over een minderjarig, thuiswonend kind.

5. In geval van co-ouderschap (beslist door tussenkomst van een rechter) kan slechts één van beide ouders urgentie toegekend krijgen voor woonruimte voor zichzelf en het minderjarige kind/de minderjarige kinderen.

Bij afspraken ten aanzien van co-ouderschap dient door partners zelf bepaald te worden wie van beiden urgentietoekenning aanvraagt, in gevallen dat beide partners de woonruimte (op grond van financiële draagkracht) moeten verlaten.

6. Alleen in het geval dat aan alle bovenstaande voorwaarden rondom relatiebeëindiging maar niet aan artikel 4 lid 3 sub a is voldaan, zal de urgentiecommissie besluiten voorrang toe te kennen in de vorm van een wachttijdbonus van 18 maanden.

Artikel 5

1. Van financiële omstandigheden, op grond waarvan urgentie kan worden toegekend, kan sprake zijn indien de aanvrager, buiten eigen schuld om, als gevolg van plotseling optredend ernstig inkomstenverlies of faillissement, de lasten van zijn bestaande woonruimte redelijkerwijs niet meer kan dragen.

2. Indien de aanvrager als gevolg van omstandigheden als bedoeld in het voorgaande lid en in het kader van de uitvoering van de Algemene bijstandswet of de Huursubsidiewet zijn woonlasten dient te verminderen en aanvrager dit kan aantonen d.m.v. een brief, besluit of beschikking van de daartoe bevoegde instantie, kan onverminderd het bepaalde in het volgende lid, urgentie worden toegekend. Tevens dient aangetoond te worden dat aanvrager zelf moeite gedaan heeft andere woonruimte te

vinden.

3. Indien de aanvrager geen gezag draagt over een minderjarig, thuiswonend kind wordt geen urgentie toegekend op grond van financiële omstandigheden.

Hoofdstuk 3 De behandeling van urgentieaanvragen

Artikel 6

1. De aanvrager maakt een afspraak voor een gesprek met een verhuurmedewerker of een woonconsulent van Harmonisch Wonen.
2. De urgentieaanvraag wordt persoonlijk door de aanvrager afgegeven tijdens het gesprek met een verhuurmedewerker of een woonconsulent van Harmonisch Wonen.
3. De verhuurmedewerker of woonconsulent van Harmonisch Wonen draagt zorg voor het indienen van de aanvraag bij de urgentiecommissie. De datum van ontvangst wordt op de aanvraag vermeld.
4. Een urgentieaanvraag wordt ondertekend en bevat de dagtekening.
5. Bij een urgentieaanvraag vermeldt de aanvrager tenminste de volgende gegevens:
 - a. zijn naam, adres en geboortedatum;
 - b. de namen, adressen en geboortedata van personen waarop de aanvraag mede betrekking heeft (partner, kinderen, huisgenoten);
 - c. het feitelijke adres, indien dit afwijkt van het adres waarop aanvrager ingeschreven staat bij de burgerlijke stand in zijn gemeente;
 - d. het feitelijke adres van een persoon waarop de aanvraag mede betrekking heeft, indien dit afwijkt van het adres waarop deze persoon ingeschreven staat bij de burgerlijke stand in zijn gemeente;
 - e. indien aanvrager over zelfstandige woonruimte beschikte: het laatste adres van die zelfstandige woonruimte;
 - f. de grondslag voor de urgentieaanvraag en een toelichting op de feitelijke omstandigheden van de aanvrager die hebben geleid tot de aanvraag.

Artikel 7

1. De urgentiecommissie kan voor het indienen van aanvragen en het verstrekken van gegevens een formulier vaststellen.
2. Indien een formulier is vastgesteld, dient hiervan bij de aanvraag gebruik te worden gemaakt.

Artikel 8

1. Bij elke aanvraag moeten de volgende bescheiden worden overgelegd:
 - a. Een recent uittreksel uit het gemeentelijk bevolkingsregister, waarin in ieder geval naam, geboortedatum, burgerlijke staat, huidig adres, medebewoners, bewoningsdatum en vorige adressen, waar u (zelfstandig) gewoond heeft vermeld zijn.
 - b. Een afschrift van een geldig identiteitsbewijs
 - c. De inkomensgegevens, zijnde de meest recente (over de laatste 3 maanden) tenzij de commissie anders wil opvragen.
 - d. Een verhuurderverklaring waarop goed woon- en betalingsgedrag wordt aangegeven.
2. Bij een aanvraag op grond van medische omstandigheden dient een schriftelijke toestemming aan de urgentiecommissie overlegd te worden om de rapportage van het onderzoek als bedoeld in artikel 3, eerste lid, en overige relevante medische gegevens te mogen betrekken bij het besluit op de aanvraag.
3. Bij een aanvraag op grond van sociale en financiële omstandigheden dienen afschriften van bescheiden overlegd te worden die strekken tot bewijs van omstandigheden als genoemd in de artikelen 4 respectievelijk 5 worden overgelegd.
4. De urgentiecommissie kan ter beoordeling van de aanvraag inzage vragen in originele stukken, waarvan een afschrift bij de aanvraag is overgelegd.

Artikel 9

1. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag worden de aanvrager behandelingskosten in rekening gebracht.
2. In geval van een aanvraag op grond van medische omstandigheden worden de aanvrager tevens kosten in verband met medisch onderzoek in rekening gebracht.
3. De kosten als bedoeld in het eerste en in het tweede lid worden jaarlijks vastgesteld door de

directie van Harmonisch Wonen.

4. De kosten dienen voor het in behandeling nemen van de aanvraag te zijn voldaan.

Artikel 10

1. Indien de aanvrager niet heeft voldaan aan enig voorschrift op grond van dit reglement voor het in behandeling nemen van zijn aanvraag of indien de verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende zijn voor de beoordeling van de aanvraag of voor de voorbereiding van het besluit, kan de urgentiecommissie besluiten de aanvraag niet te behandelen, mits de aanvrager de gelegenheid heeft gehad binnen een door de urgentiecommissie gestelde termijn de aanvraag aan te vullen.

2. Een besluit om de aanvraag niet verder te behandelen wordt schriftelijk aan de aanvrager bekendgemaakt binnen vier weken nadat de aanvraag is aangevuld of nadat de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.

Artikel 11

1. Indien na een afwijzend besluit een nieuwe aanvraag wordt gedaan, is de aanvrager gehouden nieuw gebleken feiten of veranderde omstandigheden te vermelden.

2. Wanneer geen nieuw gebleken feiten of veranderde omstandigheden worden vermeld of van nieuwe feiten of veranderde omstandigheden naar het oordeel van de urgentiecommissie niet is gebleken, kan de urgentiecommissie zonder toepassing te geven aan artikel 10 de aanvraag afwijzen onder verwijzing naar zijn eerdere afwijzende besluit.

Artikel 12

1. De urgentiecommissie besluit bij meerderheid van stemmen.

2. De urgentiecommissie besluit zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen zes weken na ontvangst van de complete aanvraag.

3. Indien een onderzoek als bedoeld in artikel 3, eerste lid, is gedaan besluit de urgentiecommissie uiterlijk binnen 4 weken na binnenkomst van het advies.

4. De termijn voor het nemen van een besluit wordt opgeschort met ingang van de dag dat de urgentiecommissie krachtens artikel 10 de aanvrager verzoekt de aanvraag aan te vullen, tot de dag waarop de aanvraag is aangevuld of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.

Artikel 13

1. Het besluit van de urgentiecommissie dient gemotiveerd te worden.

2. De motivering wordt vermeld bij de bekendmaking van het besluit.

3. Het besluit wordt bekendgemaakt door toezending van een getekend exemplaar aan de aanvrager.

Artikel 14

1. Tegen het besluit van de urgentiecommissie kan een belanghebbende binnen zes weken na bekendmaking van het besluit zijn beklag als bedoeld in artikel 4, tweede lid, van de Huisvestingswet bij de Geschillencommissie van Harmonisch Wonen indienen. Hiervan wordt bij de bekendmaking van het besluit melding gemaakt.

Artikel 15

1. Indien de urgentiecommissie besluit tot urgentietoekenning zal in het schriftelijk besluit vermeld worden dat de urgente eenmalig een woning wordt aangeboden uit het voor urgenten beschikbare aanbod.

2. De urgentietoekenning kan voorzien zijn van een zogenaamd zoekprofiel. Er wordt dan uitsluitend urgentie toegekend voor het woningtype waarmee het (medische) probleem opgelost kan worden.

3. De reguliere passendheidseisen m.b.t. woninggrootte en huurhoogte gelden ook voor urgentietoekenningen.

4. De urgentietoekenning vervalt:

a. Indien de belanghebbende niet reageert op passend woningaanbod.

b. Indien de belanghebbende de aanbieding van een passende woning weigert.

c. Bij acceptatie en daarmee verkrijgen van een passende woning.

d. Indien blijkt dat de urgentietoekenning op aantoonbaar onjuiste informatie is gegrond.

Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

Artikel 16

1. Dit reglement treedt in werking op 1 augustus 2008.
2. Dit reglement kan worden aangehaald als Reglement absolute urgentie Harmonisch Wonen.
3. In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet, beslist de directie van Harmonisch Wonen.