

Harmonisch groeien

Beleidsvisie 2023 - 2027



Beleidsvisie van Woningcorporatie Harmonisch Wonen 2023 – 2027

Vastgesteld door de RvC op 7 juni 2023

Deze beleidsvisie is opgesteld in samenwerking met bureau Van Nimwegen





Inhoudsopgave

Inleiding	1
Lessen uit vorige beleidsvisie-periode.....	1
Stilstaan	3
Herboren volkshuisvesting.....	3
Regionale en lokale ontwikkelingen	3
De bewoners.....	4
De TM-beoefenaars	4
Harmonisch Wonen in waarden	6
Visie	6
Missie.....	6
Kernwaarden	6
Financiële waarde.....	7
Onze doelen	8
Een vitale woongemeenschap in het Sidhadorp	8
Beschikbaarheid woningen.....	8
Betaalbaarheid.....	8
Steun aan woongemeenschap Sidhadorp.....	9
Stabiele organisatie	9
Aan het werk	10

Inleiding

Harmonisch Wonen verhuurt sociale huurwoningen in het Sidhadorp in Lelystad. Dit bijzondere dorp werd in 1985 gesticht door beoefenaars van Transcendente Meditatietechniek (TM) in Nederland. Het tegelijkertijd en gezamenlijk beoefenen van Transcendente Meditatie leidt tot rust, vrede, positieve energie en afname van criminaliteit. Het vraagt een zeker meesterschap om de technieken te beoefenen. Een Sidha heeft dat meesterschap bereikt. De oprichters van het Sidhadorp creëerden een woonomgeving waarin TM-beoefenaars kunnen wonen, leren, leven en mediteren. Dat Sidha's in elkaars nabijheid wonen, maakt het mogelijk om tweemaal daags gezamenlijk te mediteren. Het beoefenen van Transcendente Meditatie is hét bindende thema in het dorp. Waar veel beoefenaars van Transcendente Meditatie een groei tot Sidha aanmoedigen, is dat geen plicht. Ieder individu is vrij te bepalen tot welk niveau hij of zij wil scholen. Met regelmaat mediteren is wel gewenst om de helende kracht van het Sidhadorp intact te houden. Van ieder die in het dorp wil wonen, wordt daarom wel een bewuste keuze voor het beoefenen van de Transcendente Meditatie verwacht.

De groep bewoners koestert de betrokkenheid bij en veiligheid onder elkaar. Bewoners doen veel moeite om ieder bij de woon- en leefgemeenschap te betrekken, zonder dat sprake is van enige dwang.

TM-beoefenaars kiezen als vanzelfsprekend een leven in harmonie met de natuur. Woningen zijn waar mogelijk gebouwd volgens Vedische bouwprincipes. De huidige woningen zijn gebouwd in houtskeletbouw of stenen ecobouw. In veel opzichten kan het reeds bestaande Sidhadorp model staan voor moderne idealen als (natuur-) inclusiviteit en CO₂-neutraliteit. Het weet dan ook de bewonderende ogen van de hele Nederlandse TM-gemeenschap en vele anderen op zich gericht.

Met haar 220 woningen in het Sidhadorp is Harmonisch Wonen een unieke woningcorporatie. Zoals iedere woningcorporatie maken we periodiek plannen voor de toekomst.

Lessen uit vorige beleidsvisie-periode

Terugkijkend op de afgelopen periode van vier jaar, zien we veel van de doelen uit de vorige beleidsvisie (2019-2022) gerealiseerd. Denk aan het op peil houden van de betaalbaarheid en beschikbaarheid. Ook werden we genomineerd voor de ZorgSaamWonen Award voor de inzet op leefbaarheid en hebben we tevreden klanten. We werken aan een aantal doelen zoals het digitaliseren van klantcontact en het onderhoud van ons bezit.

Nieuw bouwen lukte ons in de vorige beleidsperiode niet. Voortdurend wisselende bestuurlijke en macro-economische omstandigheden noopten ons meerdere malen tot het evalueren van onze bouwintentie. Landelijke prestatieafspraken die de overheid met woningcorporaties maakte over hoe corporaties bijdragen aan het lenigen van de woningnood en andere maatschappelijke uitdagingen, zijn helder: ook Harmonisch Wonen wordt geacht een bijdrage te leveren. De vraag is niet of we gaan bouwen, maar veeleer wanneer en wat.

In deze visie omschrijven we hoe Harmonisch Wonen positie kiest en de belangen van haar verschillende belanghouders in balans brengt.

De inleiding omschrijft onze voorgeschiedenis in idealen en bouwen en het punt vanwaar dit plan vertrekt. Het hoofdstuk 'stilstaan' omschrijft de belanghouders en de ontwikkelingen die ons beïnvloeden. 'Harmonisch Wonen in waarden' omschrijft wat ons drijft. Een en ander leidt tot het hoofdstuk 'onze doelen'. Daarin omschrijven we welke strategische keuzes Harmonisch Wonen voor komende periode maakt en wat u van ons mag verwachten.

Stilstaan

In dit hoofdstuk beschrijven we de belangrijkste spelers en omstandigheden die op Harmonisch Wonen van invloed zijn.

Herboren volkshuisvesting

Het kabinet Rutte IV vormt voor woningcorporaties een trendbreuk met de drie voorgaande kabinetten. De kabinetten Rutte I tot en met III zagen woningcorporaties vooral als een collectieve voorziening voor wonen: woningcorporaties helpen mensen die niet zelfstandig woonruimte kunnen of willen huren of kopen op de markt. Woningcorporaties dienden zich afzijdig te houden van alle woonvormen die marktpartijen zelfstandig kunnen leveren.

Diverse marktontwikkelingen leidden bij het aantreden van Rutte IV tot een acuut tekort van 300.000 en een verwacht tekort van 900.000 woningen. Na een periode waarin volkshuisvesting geen afzonderlijk departement was, ontstond opnieuw een ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De verantwoordelijk minister produceerde in rap tempo beleidsvoorstellen en lagere overheden en woningcorporaties werden verantwoordelijk voor 'woondeals' en 'prestatieafspraken'. Die moeten de komst van nieuwe woningen en het verduurzamen van bestaande woningen bespoedigen.

De Rijksoverheid daagt woningcorporaties uit hun investeringskracht ten volle in te zetten. Ze roept de woningcorporaties op om zelf te investeren, of het eigen vermogen in te zetten voor corporaties in grotere nood (verevenen). Harmonisch Wonen heeft een behoorlijk eigen vermogen. Ook van ons wordt een bijdrage verwacht aan nieuwbouw en woonlastenbeheersing.

Macro-economische ontwikkelingen verzwaren de ferme ambities. Energieprijzen stegen fors, net als de rente en de prijzen van bouwmaterialen en arbeid. Daarnaast maken stikstofregels, een scala aan andere regels en personeelschaarste het nieuw bouwen van woningen lastig.

Het daagt Harmonisch Wonen uit om de vraag te beantwoorden hoe en in welke mate zij wil en kan bijdragen aan de ambities van kabinet en sector.

Regionale en lokale ontwikkelingen

De provincie Flevoland beoogt de komende jaren haar woningvoorraad met meer dan 100.000 woningen te vergroten. 40.000 woningen moeten al in 2030 gerealiseerd zijn. De provincie zet zich in om niet alleen woningen, maar vooral een samenleving inclusief voorzieningen, te bouwen. Lelystad ziet zichzelf als groeistad en wil een belangrijk deel van die opgave voor haar rekening nemen. Ze wil met 20.000 tot 40.000 extra woningen verdubbelen in omvang, in een tempo van minimaal 1.000 woningen per jaar. Daarbij wil ze haar onderscheid ten opzichte van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) ten volle benutten: in Lelystad krijg je veel huis voor je geld in een groene woonomgeving. De ambitie van Lelystad is groen, duurzaam en inclusief, met ruimte voor nieuwe groepen en nieuwe woonconcepten.

Harmonisch Wonen draagt bij aan de ambities van Rijk, provincie en gemeente en voegt er haar eigen ambities aan toe.

Harmonisch Wonen onderschrijft de Woonvisie van de gemeente Lelystad. In de prestatieafspraken met de gemeente Lelystad spraken we samen af dat we 20-25 woningen met sociale huur en eenzelfde aantal woningen in de middenhuur en/of het koopsegment willen ontwikkelen. Het exacte aantal te realiseren woningen bepalen we in overleg met de gemeente. We nemen ons voor vooral te focussen op de bouw van levensloopbestendige woningen en passen daarbij waar mogelijk de Vedische bouwprincipes toe. Harmonisch Wonen rekent erop dat de gemeente Lelystad zich inspant om in de directe nabijheid van het huidige Sidhadorp een locatie te bieden. Dat zou het mogelijk maken, dat ook seniore TM-beoefenaars in de toekomst gezamenlijk kunnen blijven wonen.

De bewoners

De huurdersorganisatie Mediteren en Wonen en de bewonersorganisaties SOWCI Lelystad en SHL-DLF vertegenwoordigen de bestaande huurders en bewoners. Het Sidhadorp kent daarnaast een grote groep actieve bewoners. Samen zorgen zij voor een reeks van activiteiten waarbij collega bewoners kunnen aanhaken.

Zo kent het Sidhadorp volkstuinen, maar ook bedrijfspanden met een restaurant, een natuurvoedingswinkel, ruimtes om gezamenlijk te mediteren, een basisschool en een trapveldje. Naast de verschillende op meditatie en ontwikkeling gerichte evenementen, organiseren bewoners evenementen zoals bijvoorbeeld rondom de seizoenswisselingen. Ze worden door mensen van binnen en buiten het Sidhadorp bezocht.

Tenslotte kijken bewoners naar elkaar om, ze bezorgen onder andere maaltijden bij ouderen en hulpbehoevenden. Er bestaat een sterk sociaal netwerk en een stevige sociale cohesie. Veel bewoners streven naar natuurinclusiviteit, verduurzaming en koesteren een gezonde levensstijl.

Het Sidhadorp laat zich kennen als een inclusieve woongemeenschap, die mensen niet uitsluit als ze TM de rug toekeren of als statushouder binnenkomen. De bewoners van het Sidhadorp laten zien dat de (spirituele) verbondenheid ook leidt tot een vitale woongemeenschap, die een voorbeeld kan zijn voor andere wijken en buurten.

Harmonisch Wonen ziet dat de hechte community een belangrijke toegevoegde waarde levert aan de leefbaarheid in het Sidhadorp. Harmonisch Wonen wil de komende jaren, samen met de TM-beoefenaars, de kennis en ervaringen over de communitybuilding delen met andere geïnteresseerde corporaties.

De TM-beoefenaars

TM-beoefenaars berekenen hoeveel Sidha nodig zijn om een helend effect te hebben. Uit wetenschappelijk onderzoek kan een formule worden herleid voor het aantal Sidha's dat nodig is om een helend effect te hebben op de totale bevolking. Het zouden er in het huidige Nederland 500 moeten zijn. Die zijn er nog niet. De bestaande Sidha's moedigen daarom TM-beoefenaars graag aan om zich verder te ontwikkelen tot Sidha. Dat gaat met behulp van scholing en niveaus van inwijding. Ontwikkelen tot Sidha is vooral een persoonlijke keuze voor een groepje en geen voorgeschreven doel. Minder mensen dan

vroeger bewandelen dat pad. De groep mensen die TM beoefent groeit ondertussen wel. Het Sidhadorp vormt het belangrijkste meditatiecentrum van TM-beoefenaars in Nederland en kent zijn gelijke in Europa niet. De TM-bewoners van het Sidhadorp zijn ervan overtuigd dat uitbreiding van het aantal woningen ook leidt tot de komst van nieuwe TM-beoefenaars. Zeker als deze gebouwd zijn volgens de richtlijnen van de Vedische architectuur. Ieder accepteert ondertussen dat sociale huurwoningen aan anderen worden toegewezen als onvoldoende mensen uit de eigen achterban zich aandienen.

Harmonisch Wonen in waarden

Harmonisch Wonen is een woningcorporatie en daarmee in haar rechtsvorm een toegelaten instelling. Een organisatie die woningen bouwt, beheert en verhuurt. In de inrichting van de bedrijfsvoering hanteren we de normen voor bedrijfsvoering zoals die gebruikelijk zijn bij woningcorporaties. We zorgen voor betaalbare, beschikbare en bereikbare huurwoningen. Woningen bovendien die al in 1985 duurzaam zijn gebouwd en zuinig zijn in energiegebruik. We zijn echter meer dan alleen een verhuurder. We koesteren een kijk op de wereld en een taakopvatting die sterk door waarden zijn gedreven. Hieronder maken we die waarden kenbaar.

Visie

Harmonisch Wonen omarmt de kracht van gemeenschappen van mensen. We geloven dat mensen heiler, gelukkiger en minder kwetsbaar zijn als zij deel uitmaken van een groep. In het Sidhadorp woont een groep mensen die zich verbonden weet in het beoefenen van Transcendente Meditatie. De gemeenschap leeft, woont en mediteert samen om krachten te bundelen. Voor zichzelf, elkaar en voor de wereld. De positieve energie die zij oproept, biedt tegenwicht aan negatievere krachten in de wereld. We spannen ons in om woningen te leveren die passen bij de veranderingen die deze gemeenschap doormaakt.

Missie

Harmonisch Wonen biedt thuis aan mensen die bewust kiezen voor een gemeenschap van beoefenaars van Transcendente Meditatie. Als organisatie volgen en faciliteren we die gemeenschap. We zijn niet van, maar zijn er voor die gemeenschap. We helpen met het beschikbaar stellen van woningen die passen binnen de doelgroep van woningcorporaties. Ons hoofddoel is het mogelijk maken dat TM-beoefenaars wonen in het Sidhadorp. Wij richten ons daarbij op mensen met een kleine beurs. Waar dat noodzakelijk is, passen we onze huurprijzen aan om hen onder dak te brengen.

De opbouw van de woongemeenschap Sidhadorp en de gemeenschap van Transcendente Meditatie beoefenaars is ons sympathiek. We steunen daarbij waar we kunnen. Het is echter niet onze hoofdtaak, die ligt bij de gemeenschap zelf. Wij ondersteunen met onze aanwezigheid en het ontwikkelen en verhuren en of verkopen van maatschappelijk vastgoed.

Kernwaarden

In hoe we ons werk uitvoeren laten we ons leiden door waarden die we belangrijk vinden. We streven naar *harmonie*, waarden die mensen af en toe stilstaan, bezinnen en ruimte maken voor *meditatie*. We maken het mogelijk dat beoefenaars van Transcendente Meditatie als woongemeenschap volgens eigen idealen kunnen samenleven.

Financiële waarde

We zijn ons bewust van de financiële waarde die besloten ligt in ons vastgoed. We koesteren die waarde in de overtuiging dat ook generaties na ons de waarde moeten kunnen gebruiken. Om die redenen zorgen we ervoor dat de financiële kengetallen van de organisatie binnen de normen blijven die de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aan ons stellen. We nemen ons voor onze investeringskracht in te zetten om het Sidhadorp te verbeteren en te laten groeien.

Duurzaamheid

Voor Harmonisch Wonen betekent duurzaamheid dat bij een woning niet alleen gekeken wordt naar het energielabel van de woning, maar ook naar de impact van de woning op mens en milieu in relatie tot betaalbaarheid van de woning voor de gebruiker en de financiering van de woning door de woningcorporatie. Op deze manier wordt het groot onderhoud aangepakt en wordt ook gekeken naar de energetische kwaliteit van de woningen. Nu hebben alle woningen van Harmonisch Wonen een groen energielabel: 77% heeft label A, 20% heeft label B en 3% heeft label C. Omdat de woningen zijn aangesloten op stadsverwarming is de CO₂ uitstoot van de woningen voor verwarming nihil. Om de CO₂ uitstoot verder te verlagen kan er gekeken worden naar mogelijkheden om de elektriciteitsconsumptie te verlagen of om meer elektriciteit lokaal op te wekken met zonnepanelen. Ideaal is een aanpak voor de hele wijk. Daartoe dienen technische en financiële mogelijkheden geanalyseerd en aanbieders geïnventariseerd te worden.

Onze doelen

Een vitale woongemeenschap in het Sidhadorp

Het Sidhadorp en Harmonisch Wonen ontstonden uit idealisme. De idealen zijn immer actueel en misschien zelfs beloftevoller en kansrijker dan ooit. We gunnen het Sidhadorp een vitale gemeenschap die voortbouwt op de oude idealen en deze transformeert naar de wensen van jongere generaties. Een gemeenschap die door haar verbondenheid een voorbeeld kan zijn voor de rest van Nederland. Een gemeenschap die woont in een unieke omgeving, die aantoont dat de Nederlandse volkshuisvesting vele groepen huisvest.

Dat vraagt inzet en betrokkenheid van mensen binnen de gemeenschap, in het dorp en van de verhuurder. Harmonisch Wonen heeft daarbij een volgende, observerende en agenderende rol op de ontwikkeling van de gemeenschap. Bij de fysieke toekomst van het dorp en in onze rol als verhuurder vervullen wij een meer leidende rol. Harmonisch Wonen verliest haar bestaansrecht als er geen gemeenschap blijft van gelijkgestemde bewoners, die ervoor kiezen om samen te wonen. Als het Sidhadorp zich niet langer onderscheidt van andere wijken in Lelystad is ook geen bijzondere woningcorporatie nodig. Harmonisch Wonen ziet het daarom als doel op zich om de gemeenschap, woonomgeving en verhuurder vitaal te houden.

Beschikbaarheid woningen

Harmonisch Wonen streeft ernaar om 'een leven lang wonen' in het Sidhadorp mogelijk te maken. We ontwikkelen daarom de komende vier jaar 20 tot 25 levensloopbestendige woningen, ook voor senioren. Gemeente Lelystad zegde toe snel te onderzoeken of daartoe een locatie in de nabijheid van het Sidhadorp beschikbaar is of kan komen. Bij groot onderhoud aan woningen proberen we woningen levensloopbestendig te maken. We werken in voorkomende gevallen met de 'resultaatgericht samenwerken' methode. Alle betrokken onderhoudspartners garanderen ons daarbij prestaties en staan garant voor de meest optimale oplossing. Dat doen onze onderhoudspartners zowel voor een individueel complex als voor de gehele portefeuille. Daarbij gaan we natuurlijk zo duurzaam mogelijk te werk.

Betaalbaarheid

Harmonisch Wonen matigt, conform de landelijke prestatieafspraken, de komende drie jaar voor alle huurders de huur. Daarbij laat het de koppeling met de inflatie los en is de maximale huursomstijging 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling. Hierdoor stijgen de huren minder hard dan de lonen. We verlagen eenmalig de huur voor huurders met inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum. Zij krijgen vervolgens een huur conform het nationaal beleid. We hebben en houden ruimte voor maatwerk als beoefenaars van Transcendente Meditatie onze woningen echt niet kunnen betalen.

We handelen snel en preventief om huurachterstanden te voorkomen. We ondertekenden daartoe samen met de gemeente het convenant 'Vroegsignalering'. De Maatschappelijke Dienstverlening Flevoland ("MDF") voert het uit. Zo houden we de kans klein, dat we mensen uit huis moeten zetten vanwege een huurschuld.

Onze woningen zijn reeds allen voorzien van een 'groen' label (77% = A, 20% = B, 3% = C) en aangesloten op stadsverwarming.

We onderzoeken of we ons hele bezit kunnen voorzien van zonne- en/of warmtepanelen. Op deze manier zetten we ons in om de woonlasten van onze huurders nog verder te beperken en de woningen te verduurzamen.

Steun aan woongemeenschap Sidhadorp

We ondersteunen waar mogelijk gemeenschappelijke initiatieven binnen het dorp. Daarbij ligt onze belangrijkste focus op vastgoeddiensten. Daarnaast ondersteunen we waar mogelijk de economie en ecologie van het dorp. We helpen onze bewoners met tips om zo duurzaam en energiezuinig mogelijk te wonen. We spreken met de gemeente Lelystad over geluidswering tussen het dorp en de Larserdreef / N309.

Stabiele organisatie

De organisatie van Harmonisch Wonen is klein en daarmee kwetsbaar. Veel van het werk ligt op de schouders van één directeur-bestuurder en één woonconsulent. Een raad van commissarissen controleert ons functioneren. Voldoen aan alle eisen waaraan een woningcorporatie moet voldoen, vraagt van alle professionals die betrokken zijn, meer hands-on betrokkenheid dan bij grotere woningcorporaties. Een meer dan gemiddelde inhuur van experts en uitvoerenden is onvermijdelijk. Denk daarbij vooral aan beleid- en bouwkundige expertise. Ook besteden we de financiële administratie uit.

Het leidt bij veranderend overheidsbeleid of veranderende marktomstandigheden regelmatig tot de vraag: 'Kunnen we dit zelf?' en: 'Kunnen en willen we de verantwoordelijkheid dragen?'. Tot nu toe beantwoordden belanghouders, personeel en toezichthouders die vraag met 'Ja'. Op dit moment is er geen aanleiding om intensiever met een andere corporatie te gaan samenwerken of om te gaan fuseren. Harmonisch Wonen voldoet aan de normen van toezichthouders.

Aan het werk

1. Haalbaarheidsonderzoek nieuwbouw 20-25 woningen
2. Bij bewezen haalbaarheid, planontwikkeling 20 – 25 woningen. We werken hierbij met een externe projectontwikkelaar.
3. Onderzoek hoe het Sidhadorp haar eigen communitybuilding kan borgen en versterken. We dagen de woongemeenschap uit om een visie te hebben op de eigen toekomst. Daarbij werken we samen met huidige bewoners en zoeken een organisatie die dat kan faciliteren. We denken dan aan een collega corporatie of andere leveranciers.
4. We matigen tot en met het jaar 2025 de huurprijsstijging.
5. We verlagen éénmalig de huur voor mensen met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum.
6. We onderzoeken de mogelijkheid zonnepanelen aan te brengen op alle woningen.
7. We streven een hoge klantwaardering na.