

# Prestatieafspraken 2025-2027

Prettig wonen in Lelystad: bereikbaar en aantrekkelijk





INHOUD	3
PRESTATIEAFSPRAKEN	4
VOORWOORD	5
INLEIDING	6
DEEL 1: FOCUS 2025-2027	7
THEMA 1: BESCHIKBAARHEID	7
THEMA 2: BETAALBAARHEID	10
THEMA 3: KWALITEIT	11
DEEL 2:	15
ALGEMENE AFSPRAKEN	15
SAMENWERKINGSAFSPRAKEN	19
ONDERTEKENING	21
BIJLAGE 1: NIEUWBOUWLOCATIES	23
BIJLAGE 2: BEGRIPPENLIJST	24

Foto voorpagina: *Bouw van het complex De Coninxpoort, onderdeel van woongebied Hooghe Bomen. Met een hoogte van 43 meter wordt De Coninxpoort een van de hoogste woongebouwen in Lelystad. (Centrada, 2024).*

De ondergetekenden,

de gemeente Lelystad, gevestigd te Lelystad, kantoorhoudende Stadhuisplein 2 te Lelystad, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder wonen, de heer D.A. Grimbergen MBA van de gemeente Lelystad, ter uitvoering van het collegebesluit van 24 september 2024 'Prestatieafspraken 2025-2027', hierna te noemen 'de gemeente',



en

de Huurdersvereniging 'Ons Belang', gevestigd te Lelystad, kantoorhoudende Meentweg 1 te Lelystad, handelend onder de naam HVOB, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer L.C. Meerten, voorzitter, hierna te noemen 'HVOB',



en

de stichting: Woonstichting Centrada, gevestigd te Lelystad, kantoorhoudende Wigstraat 18 te Lelystad, handelend onder de naam Centrada, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw drs. M.K. Visser, directeur-bestuurder, hierna te noemen 'Centrada',



komen de volgende afspraken overeen:

## Prettig wonen in Lelystad: bereikbaar en aantrekkelijk

In 2025 blijven wij als partners, Centrada/HVOB/Gemeente, met focus en gedrevenheid werken aan onze gezamenlijke meerjaren ambities. Deze ambities dragen allen bij aan het bereikbaar en aantrekkelijk maken van wonen in Lelystad.

Onze gezamenlijke ambities bieden ruimte om onze samenwerking de komende jaren verder uit te bouwen en te verstevigen. Zoals de Woonvisie (2022-2027) "Een leven lang wonen in Lelystad" (voor pdf woonvisie: [www.gemeentelelystad.nl/Documenten/Beleidskaders/Woonvisie%202022-2027.pdf](http://www.gemeentelelystad.nl/Documenten/Beleidskaders/Woonvisie%202022-2027.pdf)) beschrijft, werken we meer integraal, streven we gezamenlijke doelen na en werken we samen als partners.

### *Leeswijzer*

Dit document bestaat uit twee delen.

Deel 1 bestaat uit drie themahoofdstukken: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Onze gezamenlijke ambities en focuspunten zijn per thema benoemd en vervolgens vertaald in meerjaren- en jaarafspraken.

In deel 2 zijn de algemene (doorlopende) afspraken en samenwerkingsafspraken opgenomen. Deze afspraken dragen, net als die in deel 1, bij aan de uitvoering van onze ambities op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. We hoeven hier niet meer actief op te sturen omdat ze al onderdeel zijn van onze reguliere samenwerking, we gebruiken ze als reminder.

Tot slot zijn er na het tekenblad een aantal bijlagen toegevoegd:

Bijlage 1: Overzicht nieuwbouwlocaties

Bijlage 2: Begrippenlijst

Deze bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze prestatieafspraken.

Lelystad heeft als hoofdstad van de nieuwe natuur unieke kwaliteiten en volop mogelijkheden. De stad heeft de ambitie om een sociaal veerkrachtige, duurzame en economisch sterke stad te worden. Lelystad groeit en biedt haar inwoners een steeds aantrekkelijker en groene woonomgeving.

De opgaven in het land en onze stad zijn groot. We hebben te maken met woningnood die ons voor de nodige uitdagingen stelt. Ook de verduurzamingsopgave vraagt de nodige inspanning van alle betrokkenen. Daarnaast zal de opvang en huisvesting van een groeiend aantal aandachtsgroepen in de komende jaren blijven zorgen voor een grote opgave. Ondertussen lijkt er aan de hoge (bouw)kosten en de tekorten aan arbeidskrachten in o.a. de bouw, het maatschappelijk domein zoals zorg, welzijn en onderwijs nog geen einde te komen. Terwijl er een grote groep huishoudens is die ondersteuning nodig heeft bij het zelfstandig en betaalbaar (blijven) wonen.

Dit alles vraagt om een goede, flexibele samenwerking in wijk en buurt. Door als partners vanuit onze gezamenlijke ambities intensief samen te werken, kunnen we grote uitdagingen aan.

Het verbeteren van onder andere de leefomgeving, het welzijn van bewoners en de sociale samenhang vergt een langjarig commitment, investeringen en samenwerking met bewoners. Naast kwalitatief goede woningen in veilige, gemengde en leefbare wijken en buurten vraagt dit ook om goede begeleiding door maatschappelijke partners, zoals bijvoorbeeld zorg- en welzijnspartners in het sociale domein en op het gebied van veiligheid.

Centrada, HVOB en de Gemeente hebben prestatie- en samenwerkingsafspraken opgesteld om samen te werken aan de opgaven in de stad die helpen om de ambities te realiseren. In 2023 zijn nationale prestatieafspraken vastgesteld. Deze afspraken zijn vooral gericht op versnelling van de nieuwbouw, verduurzaming en verbeteren van de betaalbaarheid. Daarnaast is in 2023 de MRA Woondeal door de gemeente ondertekend. De gemaakte afspraken uit zowel de Nationale Prestatieafspraken als de MRA Woondeal zijn in deze prestatieafspraken vertaald naar de lokale opgave. Wisselingen van de beleidskoers in de landelijke politiek kunnen (grote) gevolgen hebben voor de lokale opgave en prioritering, inclusief aanpassing in de beschikbaarheid van middelen. Waar nodig stellen wij onze ambities en of afspraken in dat geval bij.

## THEMA 1: BESCHIKBAARHEID

### AMBITIE: Een plek om te wonen voor iedereen

Lelystad heeft de ambitie om fors te groeien. De groei bestaat voor tweederde uit woningen in het betaalbare segment: sociale huur (minimaal 30%), middenhuur en betaalbare koop tot € 355.000,- Het doel van de groei van sociale huurwoningen is om de zoekduur terug te brengen naar rond de 2 jaar. De vraag van de (toekomstige) Lelystedeling is richtinggevend voor wat we bouwen. In de woonruimteverdeling is aandacht voor zowel reguliere woningzoekenden als specifieke doelgroepen die zonder extra ondersteuning in de knel komen: iedereen komt aan bod. Naast nieuwbouw benutten we de bestaande voorraad om differentiatie in de wijken te vergroten en doorstroom te bevorderen.

Om deze ambitie te realiseren ligt onze focus de komende jaren op de kwalitatieve groei van de stad door:

1. versnelling en concretisering van nieuwbouwlocaties (5 jaar vooruit) en het realiseren van een continue bouwstroom.
2. het vergroten van de diversiteit door het bouwen in de mix en het benutten van de bestaande voorraad.

Met deze focus, spreken wij het volgende met elkaar af:

### 1.1. FOCUS: versnelling nieuwbouwproductie en realiseren continue bouwstroom

- |          |                            |  |
|----------|----------------------------|--|
| <b>1</b> | <b>Meerjaren-afspraken</b> | Om de zoekduur voor sociale huurwoningen terug te brengen naar rond de 2 jaar brengen we een continue bouwstroom op gang, waarbij locaties steeds 5 jaar vooruit gewaarborgd zijn. Hiervoor is een inhaalslag nodig in het beschikbaar komen van bouwlocaties voor de eerstkomende jaren. Gemeente en Centrada zoeken gezamenlijk/beiden geschikte locaties voor sociale- en middenhuur in de gehele stad. Gemeente en Centrada stemmen de nieuwbouw en eventuele herontwikkelingsplanning voor de komende 5 jaar af. Jaarlijks worden locaties voor bruto 300 woningen voor corporatiehuur (die 5 jaar vooruit bekend zijn) opgeleverd door de gemeente. Centrada bouwt jaarlijks minimaal 250 woningen op deze locaties. |
| <b>2</b> | <b>Meerjaren-afspraken</b> | Centrada en gemeente hanteren als uitgangspunt dat Centrada zelf solitaire complexen ontwikkelt op van de gemeente (of eventueel van derden) te verwerven gronden. Indien het een afwijkende locatie betreft onderzoeken gemeente en Centrada welk alternatief locatie-ontwikkelmodel en bijbehorende randvoorwaarden wenselijk is en maken gezamenlijk een keuze.   |
| <b>3</b> | <b>Jaarafspraken 2025</b>  | De bestaande achterstand van de gemeente in het beschikbaar komen van locaties voor de bouw van 415 woningen door Centrada, zoals vastgelegd in de prestatieafspraken over 2022/2023 (onder meer afkomstig uit de packagedeal Lily) wordt in 2025 ingevuld met het sluiten van (Koop- realisatie) overeenkomsten voor de volgende nieuwbouwlocaties: Sportveld SGL (150), Binnendijk Skatepark (100), Parkeerterrein MBO-college (turbolocatie) (100) en kavel 651 De Akker (110). *   |
- \* Alle genoemde aantallen zijn indicatief en afhankelijk van het woningprogramma

### 1.1. FOCUS: versnelling nieuwbouwproductie en realiseren continue bouwstroom

**4 Jaarafspraak 2025** Voor Lelystad-Zuid (eerder Warande) maken we afspraken over de wijze van gronduitgifte, het aantal woningen en locaties dat per jaar beschikbaar komt voor Centrada. Hierbij zijn de uitgangspunten zoals opgenomen in de Nota van Uitgangspunten Warande 2.0 leidend (waaronder minimaal 30% corporatie huur). De gemeente betreft Centrada tijdig in het uitwerken en vaststellen van de uitgangspunten en (stedenbouwkundige) randvoorwaarden voor wat betreft de ontwikkeling van de nieuwe uitleglocaties. Daarbij zorgen we er gezamenlijk voor dat de financiële en kwalitatieve randvoorwaarden voor het realiseren van sociale huurwoningen gewaarborgd zijn.

**5 Jaarafspraak 2025** Maandelijks bespreken Centrada en gemeente de voortgang van de sociale woningbouw-programmering.

**6 Jaarafspraak 2025** Gemeente betreft Centrada actief bij de doorontwikkeling van de omgevingsvisie en de bijbehorende uitvoeringsagenda.

**7 Jaarafspraak 2025** In 2025 maken de gemeente en Centrada concrete afspraken over de levering van onderstaande locaties:

Locatie	Aantal*
Fjord 155 (IDO)	45
De Wijngaard (Het Palet)	25
Parkeerterrein MBO-college (turbolocatie):	100
De Akker (kavel 651)	110
Kustendreef	21
Sportveld SGL	150
Binnendijk (skatepark)	100
<b>Totaal</b>	<b>551</b>

Aanvullend worden door Centrada zelf initiatieven ingediend via het loket nieuwe initiatieven. Zie voor nadere uitwerking (uitvoering en planning) bijlage I: overzicht nieuwbouwlocaties.

\* Alle genoemde aantallen zijn indicatief en afhankelijk van het woningprogramma

**8 Jaarafspraak 2025** In 2025 levert Centrada het volgende aantal woningen op:

Locatie	Aantal
Groot Nooten	70
De Sont	14
<b>Totaal</b>	<b>84</b>

- 8 Jaarafspraak 2025** In 2025 starten activiteiten op locaties zoals genoemd onder afspraak 7. Daarnaast wordt in 2025 volop gewerkt aan de bouw van:

Locatie	Aantal
Theaterkwartier (bouw)	78
Hanzepark/Stationskwartier (bouw)	107
Turbolocatie parkeerterrein MBO-college (voorbereiding)	100
Binnendijk skatepark (voorbereiding)	100
SGL sportveld (voorbereiding)	150
De Akker (voorbereiding)	110
<b>Totaal</b>	<b>645</b>

Ook starten activiteiten voor het ontwikkelen van diverse nieuwe locaties ten behoeve van de verdere groei van de woningbouw.

Zie bijlage I: overzicht nieuwbouwlocaties voor (potentiële) locaties die hiervoor momenteel in beeld zijn. \*

\* Alle genoemde aantallen zijn indicatief en afhankelijk van het woningprogramma

## 1.2 FOCUS: vergroten diversiteit in de wijken en stimuleren van doorstroom

- 9 Meerjaren-afspraak:** We vergroten de diversiteit in bestaande wijken en zorgen op voorhand voor diversiteit in nieuwe wijken door een gevarieerd bouwprogramma. Dit doen we door in alle bestaande wijken met veel sociale huur, middenhuur toe te voegen en gevarieerd te bouwen in nieuwbouwprojecten, zowel voor wat betreft woningtype als prijssegment. De gemeente borgt dat in totaal tweederde van de nieuwbouw bestaat uit het betaalbare segment, verspreid over de stad.
- 10 Meerjaren-afspraak:** Om meer mensen een passende woning aan te kunnen bieden en ook diversiteit in wijken te vergroten, stimuleren wij doorstroom. Tussen koop en huur (en omgekeerd), tussen sociale huur en vrije sector huur en tussen verschillende woningtypen en huurprijzen. Gezamenlijk besteden we hier aandacht aan in de communicatie om mensen die dit (latent) willen bewust te maken van de mogelijkheden.
- 11 Meerjaren-afspraak:** Centrada en gemeente willen de woningvoorraad flexibel benutten om snel in te kunnen spelen op veranderende vragen in de markt. Zoals de toenemende vraag van kwetsbare doelgroepen en éénpersoonshuishoudens. Centrada past waar mogelijk eigen woningen aan voor specifieke doelgroepen en/of stelt deze beschikbaar als de situatie daarom vraagt en de randvoorwaarden (waaronder benodigde vergunningen) hiervoor geregeld zijn. De gemeente past na overleg waar nodig het openbaar gebied aan op de doelgroep, of faciliteert dit.
- 12 Jaarafspraak 2025** In samenwerking met Coloriet, WZF en Medrie wordt bepaald of er een voorrangsregeling voor zorgpersoneel moet komen. Indien gewenst volgt er een voorstel tot invoering. Gemeente en Centrada bepalen bij invoering in overleg hoeveel woningen er voor deze regeling beschikbaar zijn.
- 13 Jaarafspraak 2025** In 2024 is het onderzoek naar doorstroming en de instrumenten om dit te bevorderen (waaronder de verhuiskostenregeling) afgerond. In de eerste helft van 2025 maken de gemeente, Centrada en HVOB, op basis van dit onderzoek afspraken over de inzet van deze instrumenten.

## THEMA 2: BETAALBAARHEID

### AMBITIE: Financiële gezondheid en betaalbaar wonen

Lelystad heeft een gevarieerd aanbod huur- en koopwoningen, waardoor iedereen in een woning passend bij zijn of haar financiële mogelijkheden kan wonen en (financiële, sociale en fysieke) ruimte heeft om te leven. Centrada wijst bij nieuwe verhuringen woningen zoveel mogelijk passend bij het inkomen van de woningzoekende toe. Wanneer mensen (te) goedkoop of (te) duur wonen zijn er mogelijkheden om door te stromen. Hierop stuurt Centrada actief. Bewoners zijn financieel gezond en krijgen waar nodig of gewenst ondersteuning om dit te worden en blijven. Op maat, passend bij de eigen situatie.

Om deze ambitie te realiseren focussen wij ons de komende jaren op betaalbare woonlasten door:

1. het verduurzamen van woningen en bijpassende maatregelen om woonlasten te verlagen door daling van het energieverbruik.
2. het actief en preventief bestrijden van armoede door het gericht inzetten van beschikbare middelen.

Met deze focus, spreken wij het volgende met elkaar af:

### 2.1 FOCUS: verduurzamen, waardoor het energieverbruik daalt en woonlasten dalen

- 14 Meerjaren-afspraken:** Wij zetten in op verlaging van woonlasten door verduurzaming en het nemen van bijpassende maatregelen, onder meer door inzet van energiecoaches en het stimuleren van bewonersgedrag. Met als doel een dalend energieverbruik voor bewoners. Daarnaast zet Centrada de opbrengsten die voortvloeien uit de inkomensafhankelijke huurverhoging in ten behoeve van de opgave van de warmtetransitie.
- 15 Jaarafspraak 2025:** Centrada spant zich in om de bouwkosten zo laag mogelijk te houden. Dit alles binnen wet en regelgeving en bestaande kwaliteitsnormen. Centrada doet dit door onder meer te werken met innovatieve bouwbedrijven en gebruik te maken van innovaties die reeds bewezen kosten-efficiënt zijn. Daarbij is het van belang dat de gemeente Centrada betreft bij het vaststellen van kwalitatieve en stedenbouwkundige randvoorwaarden per te ontwikkelen locatie. Dit om conceptbouw mogelijk te maken en daarmee de bouwkosten zo laag mogelijk te houden.

### 2.2 FOCUS: het actief en preventief bestrijden van armoede door het gericht inzetten van beschikbare middelen

- 16 Meerjaren-afspraken:** Wij bieden gerichte, actieve (financiële) hulp aan huurders rondom wonen/de woning en willen hiermee onder andere huurachterstanden voorkomen. Wij maken zoveel mogelijk gebruik van bestaande initiatieven en instrumenten die passen bij de situatie van de huurders. Centrada, gemeente en de maatschappelijke partners stemmen af hoe die ondersteuning wordt ingezet en waar nodig zoeken zij gezamenlijk naar oplossingen. Bij energiearmoedebestrijding stemmen gemeente, Centrada en HVOB af hoe eventuele nieuwe subsidies doelmatig en effectief ingezet kunnen worden.
- 17 Jaarafspraak 2025:** Het onderzoek naar uitbreiding van 'Huur uit uitkering' is in 2024 afgerond. Eventuele uitbreiding zal, afhankelijk van een collegebesluit, in 2025 worden ingezet.
- 18 Jaarafspraak 2025:** Voor het protocol 'Voorkomen huisuitzettingen' worden de KPI's (kritieke prestatie indicatoren) gebruikt in werk/casusoverleggen.

## THEMA 3: KWALITEIT

### AMBITIE: Kwaliteit en leefbaarheid, een prettige plek om te wonen

Inwoners van Lelystad wonen en leven passend bij hun levensfase en mogelijkheden. Woongenot wordt ervaren door een comfortabel huis, goede kwaliteit openbare ruimte en een prettige leefomgeving. Samen met maatschappelijke partners onderhouden we een goed functionerend netwerk in wijken en buurten. We hanteren een proactieve aanpak. Nieuwe bewoners krijgen als zij dat nodig hebben voldoende begeleiding en ondersteuning om zich snel thuis te voelen in de buurt. Jaren '70 en '80 wijken zijn verduurzaamd en kwalitatief verbeterd, waarbij we fysieke ingrepen als hefboom gebruiken voor de sociale aanpak. Lelystad staat onder een brede doelgroep bekend als een prettige woonstad.

Om deze ambitie te realiseren focussen we ons de komende jaren op:

1. Het, zowel op sociaal als fysiek vlak, verbeteren en verduurzamen van de woning en de leefomgeving. Dit doen we door een intensieve samenwerking met (professionele) partners, waarbij speciale aandacht is voor Lelystad Oost.
2. Een passende woon- en leefomgeving voor elke levensfase.

Met deze focus, spreken wij het volgende met elkaar af:

### 3.1 FOCUS: verbeteren en verduurzamen van de woning en leefomgeving met speciale aandacht voor Lelystad-Oost

- |           |                            |   |
|-----------|----------------------------|---|
| <b>19</b> | <b>Meerjaren-afspraken</b> | Centrada en de gemeente werken samen aan een CO2 neutrale en aardgasloze woningvoorraad in 2050. Hierbij is aansluiting op de "Volgorde der Wijken" het uitgangspunt.   |
| <b>20</b> | <b>Meerjaren-afspraken</b> | De gemeente heeft zich door ondertekening van het 'Green Deal' convenant houtbouw van het MRA (2021) gecommitteerd om vanaf 2025 20% van de woningbouwproductie in hout en andere biobased materialen te laten bouwen. Centrada wil waar mogelijk bijdragen aan het realiseren van deze doelstelling. Centrada heeft de intentie om (met inachtneming van de gemaakte afspraken om de bouwkosten zo laag mogelijk te houden zoals genoemd afspraak 2.1.a) in stappen te groeien naar een groter aandeel projecten in hout en andere biobased materialen.  |
| <b>21</b> | <b>Meerjaren-afspraken</b> | Lelystad-Oost is aangemerkt als één van de 20 kwetsbare gebieden in Nederland, waar de leefbaarheid onder druk staat. In de komende jaren staan we voor de taak om de opgaven waaronder het verbeteren van de leefbaarheid en de warmtetransitie samen te brengen en toe te passen in de praktijk. Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt om een integrale wijkaanpak. De gemeente voert hierin de regie. Centrada is actief betrokken bij de aanpak van problemen in de fysieke leefomgeving, zowel in het eigen bezit als daaromheen, en werkt daarbij samen met maatschappelijke partners in het sociale- en veiligheidsdomein. Voor de fysieke aanpak van een deel van het particulier bezit in Lelystad-Oost, is subsidie uit het Volkshuisvestingsfonds (VHF) toegekend aan de gemeente. |
| <b>22</b> | <b>Meerjaren-afspraken</b> | De programmalijn van het Volkshuisvestingsfonds vanuit de eerste aanvraag loopt door tot 2032. Centrada en de gemeente werken volgens de vastgestelde nota van uitgangspunten samen aan de uitvoering van de eerste tranche VHF. De uitvoering van de derde tranche loopt door tot 2034.  |

**3.1 FOCUS: verbeteren en verduurzamen van de woning en leefomgeving met speciale aandacht voor Lelystad-Oost**

- 23 Meerjaren-afpraak** Gezamenlijk hebben de gemeente, Centrada, Welzijn Lelystad en het Werkbedrijf de Buurthub gerealiseerd. In de komende jaren ontwikkelen we dit initiatief door om de doelen van 'Samen Lelystad Oost' en het Volkshuisvestingsfonds zo goed mogelijk te ondersteunen.
- 24 Meerjaren-afpraak** Met de partners in Lelystad Oost wordt de samenwerking in de komende jaren verder uitgediept door te doen en ervaren. Op basis van het gebiedsplan 'Samen Vooruit', worden uitvoeringsplannen (nader) uitgewerkt en uitgevoerd. Centrada en gemeente zijn in Lelystad Oost zowel op bestuurlijk (gebiedstafel en agendacommissie) als ambtelijk/beleidsmatig en op uitvoerend niveau (werkgroepen etc.) vertegenwoordigd. Bij deze integrale aanpak vervullen de sociale partners (De Kluswinkel, Welzijn Lelystad) ook een rol. De gemeente geeft deze partijen hiertoe de opdracht en stelt deze hiertoe (financieel) in staat.
- 25 Meerjaren-afpraak** Om samen te werken met focus, stellen we integrale wijkaanpakken voor de vier wijken in Lelystad Oost op. Hierbij heeft Centrada voor het leefgebied Wonen en fysieke leefomgeving een prominente rol.
- 26 Meerjaren-afpraak** Centrada en gemeente (en partners) trekken in de periode van 2024-2027 gezamenlijk op om het planmatig onderhoud van 70 corporatiewoningen en 100+ particuliere woningen in de Zandbank te realiseren.
- 27 Jaarafspraak 2025** Met drie pilots van Centrada, over het aansluiten van bestaande woningen op een groot collectief warmtenet, een klein collectief warmtenet en een all-electric oplossing, wordt beter inzicht gegeven in de kosten voor zowel bewoner, eigenaar en maatschappij. Deze resultaten leveren onder meer input voor de wijkuitvoeringsplannen van de eerste wijken uit de Transitie Visie Warmte (TVW) waar Gemeente en Centrada samen aan werken. De gemeente neemt ten aanzien van deze uitvoeringsplannen het voortouw.
- 28 Jaarafspraak 2025** Centrada voert bij circa 650 sociale huurwoningen duurzaamheidsmaatregelen uit. Het gaat hierbij om het aanbrengen van HR++ glas, mechanische ventilatie, isolatie en/of zonnepanelen en gasloos (pilots) maken.
- 29 Jaarafspraak 2025** HVOB wil meer betrokkenheid van maatschappelijke partners bij de Prestatieafspraken. Dat wil zij onder meer bereiken door het voeren van gesprekken met organisaties die op een bepaald terrein actief zijn. Voor de afspraken voor 2025 is dat de energietransitie. Deze gesprekken worden afgerond met een bijeenkomst in het najaar van 2024. De resultaten van deze bijeenkomst gebruiken HVOB, Centrada en Gemeente bij de implementatie van de Prestatieafspraken voor 2025 en de verdere ontwikkeling in het jaar daarna.
- 30 Jaarafspraak 2025** De wens van Centrada is om in 2025 te starten met de uitvoering van houtbouwwoningen aan de Sont. Ondersteuning van de gemeente is nodig voor de noodzakelijke vergunningen. In de nieuwbouw Coninxpoort worden 11 woningen voorzien van circulaire keukens. Dit betreft een pilot en de resultaten worden gemonitord. Daarnaast is Centrada lid van de werkgroep WP8 en levert input voor de voorbereiding en realisatie van 5 bio based woningen.
- 31 Jaarafspraak 2025** Voor de derde tranche VHF wordt in samspraak begin 2025 de nota van uitgangspunten opgesteld. In 2025 worden nadere afspraken gemaakt over de uitvoering hiervan. Onderdeel hiervan is het besluit over welk maatschappelijk vastgoed onderdeel gaat zijn van ontwikkeling, al dan niet in combinatie met ontwikkeling van corporatiewoningen. Ook het onderzoeken van de mogelijkheden van een wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) als oplossingsrichting wordt meegenomen.

- 32 Jaarafspraak 2025** Eind 2025 zijn wijkaanpakken voor Lelystad-Oost ontwikkeld en klaar voor verdere implementatie. Deze wijkaanpakken bieden input voor de uitvoeringsplannen van Samen Lelystad Oost. De wijkaanpak is een bundeling van bestaande plannen en ambities, aangevuld met nieuwe initiatieven (w.o. Programma's Lelystad Oost) en geconcretiseerd in een integraal programma per wijk en buurt. Op deze manier komen we tot een samenhangende aanpak en focus per wijk en buurt.
- 33 Jaarafspraak 2025** Centrada en gemeente trekken samen op bij gebiedsontwikkelingen betreffende sloop-nieuwbouw. Vervolgstappen om te komen tot een eventueel sloopbesluit worden voor 2 potentiële herontwikkelingsgebieden verder uitgewerkt. Bewonerscommunicatie is in 2024 opgestart en loopt door in 2025. Centrada is initiatiefnemer en betreft de Gemeente bij de te nemen stappen.

### 3.2 FOCUS: een passende woon- en leefomgeving voor elke levensfase

- 34 Meerjaren-afspraken** Wij streven ernaar dat inwoners in elke levensfase comfortabel en zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen in de wijk. Op basis van de in 2025 op te stellen woonzorgvisie wordt in samenspraak met Centrada en maatschappelijke (zorg) partners een uitvoeringsagenda opgesteld en afspraken gemaakt over de realisatie van seniorenzones.
- 35 Meerjaren-afspraken** Vanuit het Actieprogramma 'Weer Thuis' is er een Bestuurlijk Akkoord vastgesteld. Dit akkoord vormt de start van de regionale samenwerking in Flevoland rond de uit- en doorstroom van mensen vanuit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdhulp met verblijf. Op basis van het akkoord hebben Centrada en gemeente lokale afspraken gemaakt met de maatschappelijke instellingen met als doel een (verbeterde) samenwerking voor de uitstroom van mensen vanuit een zorginstelling en een goede begeleiding door maatschappelijke (zorg) partijen vanaf de uitstroom.
- 36 Meerjaren-afspraken** Gemeente en Centrada sluiten hun marketing en communicatie rondom wonen en wooncampagnes zo goed mogelijk op elkaar aan. Het doel is het woningaanbod en de woonomgeving in Lelystad positief onder de aandacht te brengen bij een brede doelgroep. Hierbij is bijzondere aandacht voor de groep middeninkomens.
- 37 Jaarafspraak 2025** Centrada en gemeente Lelystad wensen uitsluitend een vervolg te geven aan de pilot Housing First wanneer blijkt dat dit product van aanvullende waarde is ten opzichte van bestaande voorzieningen binnen MO en BW, hier duidelijke kaders over zijn afgesproken en Housing First niet voor iedereen toegankelijk wordt, maar alleen voor doelgroepen die zowel Centrada als de gemeente Lelystad geschikt achten voor deze voorziening. Aan de voorkant dient helder te zijn voor wie Housing First is bedoeld en waarom de bestaande voorzieningen niet toereikend zijn. Regionaal wordt er gewerkt aan een kader dat een lokale uitwerking dient te krijgen. Wanneer er een vervolg gegeven wordt aan Housing First maakt dit onderdeel uit van de 55 woningen voor speciale doelgroepen.
- 38 Jaarafspraak 2025** Voor de toekomstige nieuwbouwprojecten kijken de gemeente en Centrada gezamenlijk naar de realisering van scootmobiel plaatsen. Wat is per nieuwbouwproject de beste oplossing binnen wettelijke kaders en normen voor het stallen van scootmobielen tegen aanvaardbare kosten? Zijn er alternatieven buiten het complex, bijvoorbeeld in het openbaar gebied? Hoe gaan we om met de extra investeringskosten?

**3.2 FOCUS: een passende woon- en leefomgeving voor elke levensfase**

- 39 Jaarafspraak 2025** Gemeente en Centrada constateren dat verdere samenwerking op het gebied van woonfraude en woonoverlast gewenst is. In de eerste helft van 2025 gaan Centrada en Gemeente in gesprek om vast te stellen wat we van elkaar nodig hebben om woonfraude en woonoverlast effectief aan te pakken. Hierover maken we afspraken. Centrada neemt het initiatief.
- 40 Jaarafspraak 2025** De gemeente handhaaft actief op illegale kamerverhuur en Centrada stelt een woning beschikbaar met begeleiding van Kwintes, waar mensen opgevangen kunnen worden, die vanwege de handhaving op straat komen te staan en zelf niet in staat zijn om te voorzien in een slaapplek, kamer of andere woning.
- 41 Jaarafspraak 2025** De evaluatie van het Hennepconvenant Midden Nederland is afgerond. Een nieuw Hennepconvenant 2024-2027 is ondertekend door alle betrokken partijen. Inmiddels zijn gesprekken gestart voor een algeheel drugsconvenant. Als blijkt dat het regionale drugsconvenant eind van het jaar niet haalbaar is maken gemeente en Centrada lokaal afspraken hierover in de eerste helft van 2025. De gemeente neemt hierin initiatief.
- 42 Jaarafspraak 2025** We willen actief hulp bieden aan mensen die vastlopen binnen de reguliere hulpverlening. Centrada, Gemeente en Welzijn (en eventueel andere organisaties) ontwikkelen een methode om casuïstiek te bespreken binnen de eigen organisatie. Daarnaast werken zij in 2025 aan een vervolg in de vorm van gezamenlijke casuïstiek bespreking. Wat de beste plek is om de gezamenlijke casuïstiek te bespreken wordt komend jaar in overleg met de partners/stuurgroep bepaald.

## ALGEMENE AFSPRAKEN

- 1 De gemeente monitort ieder kwartaal de realisatie van het geplande woningbouwprogramma en de fasering (inclusief aandeel in hout en andere biobased materialen) en de aantallen bestaande woningen, onderscheiden naar type meergezinswoning, eengezinswoning, sociale huur, en vrije sector huur, koop en prijssegment.
- 2 De huidige systematiek voor sociale grondprijzen (dit betreft de afspraken uit 2021) blijft gehandhaafd, waarbij de sociale grondprijzen jaarlijks met het cpi worden geïndexeerd. Voor het jaar 2024 betekent dit dat de sociale grondprijs voor appartementen uitkomt op € 15.787,- excl. btw en voor grondgebonden woningen op € 20.331,- excl. btw.
- 3 Maaiveld parkeren is bij grondgebonden woningen voor rekening van Centrada, bij meergezinswoningen in de sociale huur zijn de kosten voor (gebouwd) parkeren voor rekening van de gemeente. Per project kan er in overleg anders worden overeengekomen. Het staande sociale grondprijzen beleid blijft voor 2025 van kracht. Bij nieuwe overeenkomsten is per project het uitgangspunt dat wordt voldaan aan het geldende parkeerbeleid.
- 4 Centrada koopt en verkoopt op beperkte schaal woningen. Op basis van vraag en aanbod op de markt, bekijkt Centrada de realistische/voorgenomen verkoop en aankoop van sociale huurwoningen. Koop en verkoop is voornamelijk gericht op het verminderen van het versnipperde bezit en om kwaliteitsverbeteringen in de toekomst beter mogelijk te maken.
- 5 Centrada kan de vrije toewijzingsruimte tot 15% benutten. Dit betekent dat minimaal 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan de primaire en secundaire doelgroep. Maximaal 15% mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven € 47.699 (eenpersoonshuishoudens) of boven € 52.671 (meerpersoonshuishoudens), prijspeil 2024 en wettelijke normstelling 2024.
- 6 Gemeente geeft Centrada binnen de wettelijke mogelijkheden zoveel mogelijk de ruimte in de woonruimteverdeling om het beperkte aanbod van sociale huurwoningen passend te kunnen verdelen over de verschillende doelgroepen.
- 7 Bij de bouw van nieuwe wooncomplexen worden, tenzij het gaat om complexen speciaal voor jongeren, scootmobielplaatsen -en aansluitingen en centrale deurautomaten standaard in de bouw meegenomen. Bij complexen voor senioren zijn deze aanpassingen voor rekening van Centrada. Bij wooncomplexen niet specifiek voor senioren of jongeren komen deze voor rekening van de Wmo/gemeente. Uitgangspunt is dat er in de complexen voor senioren voor 50% van de woningen een scootmobielplek is. Wanneer het complex niet specifiek is gelabeld voor senioren geldt een uitgangspunt van 25% van de woningen.
- 8 Wanneer zich initiatieven aandienen met betrekking tot de vorming van wooncoöperaties of in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap onderzoekt de gemeente of Centrada en HVOB betrokken kunnen worden. Wanneer dit het geval is worden gezamenlijk afspraken gemaakt over mogelijke ondersteuning van deze initiatieven.
- 9 Centrada spant zich in om woningzoekenden met urgentie gemiddeld binnen zes maanden na datum toekenning urgentie een woning aan te bieden (= bemiddelingsduur). Het streven is om minimaal 75% van de vrijkomende woningen bij huishoudens zonder urgentie terecht te laten komen.

## ALGEMENE AFSPRAKEN

- 10** Binnen de huidige wet- en regelgeving realiseert Centrada 97,5% van de taakstelling statushouders, door middel van de combinatie:
- \* huisvesting van 1-persoonshuishoudens en 2-persoonshuishoudens en kleine gezinnen (indien passend) in de midstaywoningen van locatie Campus Zuid (Lars & Lily), met een maximum van 2 x 50 woningen;
  - \* de rechtstreekse huisvesting van gezinnen en gezinshereniging door middel van urgentie in het reguliere woningaanbod van Centrada;
  - \* doorstroming vanuit Lars en Lily via reguliere weg of waar nodig door middel van urgentie. Centrada kan bij het realiseren van de taakstelling variëren in de mix van bovenstaande maatregelen en beslist daarbij over het verlenen van urgentie. De realisatie van deze afspraak is afhankelijk van of er tijdig voldoende locaties voor nieuwbouw door de gemeente beschikbaar zijn gesteld om doorstroom te kunnen blijven realiseren vanuit de midstaywoningen.
- 11** De gemeente voert jaarlijks gesprekken met andere verhuurders van huurwoningen in Lelystad met als doel het maken van afspraken over het beschikbaar stellen van aanbod voor statushouders. Dit om het aandeel van de taakstelling voor Centrada waar mogelijk te verkleinen.
- 12** De gemeente maakt afspraken met Stichting Welzijn Lelystad voor de begeleiding van statushouders. Centrada maakt rechtstreeks met Stichting Welzijn Lelystad afspraken over de uitvoering van de begeleiding in samenhang met haar eigen sociaal beheer.
- 13** De gemeente en Centrada trekken samen op in de uitvoering van het vastgestelde woonwagengebeleid. Uitgangspunt is dat de gemeente eventuele locaties beschikbaar stelt voor de uitbreiding van woonwagens (sociale huur) en in redelijkheid bijdraagt in de extra beheerlasten. Per geval worden hier nadere afspraken over gemaakt.
- Het doel is om in 2025 onderzochte locaties vastgesteld te hebben. De gemeente bespreekt elk nieuw initiatief voor een locatie in het vastgoedoverleg met Centrada. De gemeente maakt besluitvorming mogelijk voor het vaststellen van de locaties waarop de uitbreiding van woonwagens en standplaatsen plaats kan vinden.
- 14** Jaarlijks vindt er in het eerste kwartaal een evaluatie van het convenant huisvesting leerkrachten met voorrang plaats op basis van de monitoringsgegevens van de gemeente, schoolbesturen en Centrada. De evaluatie wordt georganiseerd door de Gemeente. Centrada en de gemeente maken voorafgaand aan dat overleg een afspraak over het aantal woningen dat Centrada voor het komende kalenderjaar voor de voorrangregeling beschikbaar stelt en de onderverdeling van die beschikbare woningen.
- 15** Bij de oplevering van een nieuwbouwwoning is deze toegankelijk voor hulpdiensten en bewoners. Uitgangspunt is dat de openbare ruimte (bouwwegen die definitief worden aangelegd en de aanleg van het openbaar groen) binnen 3 maanden na oplevering gereed is.
- 16** HVOB adviseert en helpt bij het betrekken van huurders en bij de communicatie (onder andere om de bewustwording van mogelijkheden om door te stromen te vergroten).

## ALGEMENE AFSPRAKEN

- 17** In 2025-2027 spannen partijen zich tot het uiterste in om huurachterstanden en uitzettingen van huurders te voorkomen. Wij brengen, samen met zorgorganisaties, regelingen voor inkomensondersteuning zoveel mogelijk bij elkaar, tot een samenhangend pakket dat bijdraagt aan het voorkomen van huurschulden. Wij werken samen verder aan een samenhangend programma voor vroegsignalering om achterstanden zoveel mogelijk te voorkomen en tijdig maatwerk te kunnen leveren bij betalingsproblemen. De volgende programma's en samenwerkingsovereenkomsten vinden doorgang in 2025-2027:
- \* Voorzieningenwijzer (verdeling 75% kosten gemeente en 25% Centrada);
  - \* Samenwerkingsovereenkomst voorkomen huisuitzetting;
  - \* Huur uit uitkering;
  - \* Convenant vroegsignalering.
- 18** De voorzieningenwijzer zetten gemeente en Centrada in als instrument om mensen bewust te maken van besparing op onder andere de woonlasten. Jaarlijks worden hiermee naar verwachting 500 huishoudens geholpen. Centrada, gemeente en HVOB wijzen huurders op de mogelijkheid van de voorzieningenwijzer.
- 19** Minimaal 95% van de huurwoningen van Centrada heeft een huurprijs onder de liberalisatiegrens, zo'n 85% heeft een huurprijs onder de 2e aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Daarbij heeft het grootste deel van de woningen een huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens van de huurtoeslag.
- 20** De concrete invulling van de huurverhoging vindt plaats in afstemming met HVOB, jaarlijks in april/mei van het betreffende jaar. Daarnaast kiest Centrada voor de inzet van een inkomensafhankelijke huurverhoging.
- 21** Centrada en HVOB gaan tijdig met elkaar in gesprek over de wijze waarop bewoners vooraf bij onderhouds- en verduurzamingsprojecten, zowel in de woning als in de leefomgeving, worden betrokken. Per project wordt de concrete aanpak vastgelegd. Afhankelijk van de mate van de impact op de bewoners wordt HVOB intensief betrokken. Bij minimale impact wordt HVOB geïnformeerd en ontvangt zij net als bewoners correspondentie van Centrada over projecten.
- 22** Periodiek wisselen Centrada en de gemeente plannen uit met betrekking tot sloop/nieuwbouw/onderhoud respectievelijk groot onderhoud in de openbare ruimte/infrastructuur. Plannen worden vooraf met elkaar gedeeld en afgestemd. Gemeente sluit aan bij projecten betreffende erfafscheidingen om gelijktijdig de aangrenzende openbare ruimte op te knappen. Hierbij zijn de kwaliteitskaders 'woongebieden CROW-C' leidend.
- 23** In 2025 stelt de gemeente conform begroting budget beschikbaar om bij projecten met erfafscheiding gelijktijdig de aangrenzende openbare ruimte op te knappen.
- 24** Centrada en de gemeente willen de behaalde positieve resultaten in de gebiedsgerichte aanpak in de Jol behouden door een vast aanspreekpunt in de buurt. Vooralsnog zijn de buurtconciërges dit aanspreekpunt.

**ALGEMENE AFSPRAKEN**

- 25** Centrada en de gemeente stellen budget beschikbaar voor het betrekken van bewoners bij het verbeteren van hun woonsituatie of de woonomgeving. De gemeente, Centrada, Welzijn en bewonersorganisaties informeren bewoners actief over de mogelijkheden voor (financiële) ondersteuning. De gemeente stelt jaarlijks voor 'Mensen maken de Buurt' budget, conform begroting, beschikbaar. Daarnaast levert de gemeente inzet van bewonersconsulenten en de ideeënmakelaar. Centrada stelt jaarlijks budget, conform begroting, beschikbaar voor het project 'Betere Buurt Bijdrage'.
- 26** De gemeente en Centrada continueren de samenwerking met het Werkbedrijf ten aanzien van de Kluswinkel, die bewoners ondersteunt bij woning- en tuinonderhoud en mensen met afstand tot de arbeidsmarkt werkervaring biedt.
- 27** De gemeente is verantwoordelijk voor goede organisatie van voldoende en adequate ambulante begeleiding van cliënten vanaf het moment van uitstroom, voor zover deze onder de WMO valt.
- 28** Centrada en de gemeente hanteren een lijst van aangepaste woningen waarvoor een bijzondere vorm van toewijzing geldt. Bij leegkomst van de aangepaste woning wordt door de gemeente gezocht naar een passende nieuwe bewoner. Als het langer dan één maand duurt voordat een nieuwe bewoner door de gemeente wordt aangedragen, vergoedt de gemeente tot een maximum van 6 maanden de huurderiving aan Centrada. Daarna overleggen de gemeente en Centrada elke 3 maanden over de kosten van onderhoud dan wel verwijdering van de woningaanpassing en wordt de woning op reguliere wijze aangeboden.
- 29** De gemeente heeft op 29 september 2022 het Convenant 'toekomstbestendige woningbouw' getekend. Het convenant is erop gericht de duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten onderdeel te maken van de grote woningbouwopgave. Centrada draagt waar mogelijk bij aan het realiseren van tenminste het bronzen pakket.
- 30** Gemeente en Centrada stemmen projecten af op het gebied van: actualisatie energie transitie, klimaatbeleidsplan, klimaatadaptatie, circulaire bouw en natuurinclusiviteit.
- 31** Centrada stelt maximaal 55 woningen beschikbaar voor de huisvesting van cliënten van maatschappelijke instellingen die in staat zijn (weer) zelfstandig te wonen. Gemeente en Centrada maken nadere afspraken over de verdeling van deze woningen over de verschillende maatschappelijke instellingen. Alleen cliënten die daadwerkelijk in staat worden geacht zelfstandig te wonen en voldoen aan de afgesproken criteria komen in aanmerking. Gemeente, Centrada en de maatschappelijke instellingen evalueren periodiek de afspraken en samenwerking ten aanzien van de uitstroom. Centrada neemt het initiatief de evaluatie te organiseren. De gemeente neemt deel.

## SAMENWERKINGSAFSPRAKEN

- 1** De gemeente geeft een wettelijk vastgestelde achtervang bij de leningen van Centrada bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De gemeente neemt hierbij 50% van de betaalverplichtingen voor een lening over wanneer de corporatie de rente en aflossing op een door WSW geborgde lening niet meer kan betalen. Dit doet de gemeente alleen als WSW deze betaalverplichting niet uit de overige buffers in de zekerheidsstructuur kan voldoen.
- 2** Centrada ondersteunt HVOB financieel, ten behoeve van de rol die HVOB speelt voor huurders van Centrada en bij Centrada ingeschreven woningzoekenden in Lelystad. De gemeente ondersteunt de uitvoering van het jaarprogramma van HVOB met een jaarlijkse bijdrage van € 1.000,-. Aanvullend daarop ondersteunt de gemeente financieel tweemaal per jaar een bijeenkomst of activiteit van HVOB die gerelateerd is aan gemaakte prestatieafspraken. HVOB maakt de betreffende activiteiten inzichtelijk via een jaarplan (vooraf) en een jaarverslag (achteraf).
- 3** Partijen (de gemeente, Centrada & HVOB) vertalen de gemaakte prestatieafspraken die gevolgen hebben voor haar uitvoerende instanties of afdelingen tijdig door, zodat deze geborgd zijn.
- 4** Partijen monitoren de gemaakte afspraken en spreken elkaar aan op de voortgang d.m.v. een overzicht. De voortgang van de afspraken wordt besproken in zowel het ambtelijk als het bestuurlijk overleg (3x per jaar) tussen Centrada, HVOB en gemeente. Het bestuurlijk overleg is de aangewezen plaats om de voortgang en werkwijze te bewaken. Indien uit de monitoring blijkt dat doelstellingen uit de afspraken niet gehaald worden overleggen partijen gezamenlijk over aanvullende afspraken of andere oplossingen.
- 5** Partijen delen relevante beleidsstukken, onderzoeksrapportages en andere notities die betrekking hebben op de onderdelen van de prestatieafspraken.
- 6** Partijen worden door de gemeente vanaf het begin intensief betrokken bij het opstellen, uitvoeren en implementeren van gemeentelijk beleid, waarin Wonen een prominente plaats inneemt.
- 7** Bij alle samenwerkingsafspraken tussen gemeente, Centrada, HVOB en andere maatschappelijke partners wordt zorgvuldig omgegaan met de persoonsgegevens van bewoners en wordt gewerkt conform de AVG.
- 8** Gemeente stemt de communicatie over gebiedsontwikkeling waar Centrada een (mogelijke) rol in heeft vooraf af met Centrada, zodat partijen dezelfde boodschap communiceren en elkaars boodschap kunnen versterken.



Deze prestatieafspraken worden aangehaald als:

'Prestatieafspraken 2025-2027 Gemeente Lelystad - HVOB - Centrada'.

De 'Prestatieafspraken 2025-2027 Gemeente Lelystad - HVOB - Centrada' zijn meerjarig en worden van kracht met ingang van 1 januari 2025 waarbij de meerjarenafspraken in 2023 voor vijf jaar zijn aangegaan en de eenjarige afspraken jaarlijks worden herzien.

Aldus overeengekomen te Lelystad op 12 december 2024.

De gemeente Lelystad,

---

Wethouder wonen

D.A. Grimbergen MBA

Huurdersvereniging Ons Belang (HVOB),

---

Voorzitter

L.C. Meerten

Centrada

---

Directeur-bestuurder

Drs. M.K. Visser

# BIJLAGE 1: NIEUWBOUWLOCATIES

Overzicht Nieuwbouwlocaties versus prestatieafspraken  
 Gemeente Lelystad - Centrada  
 11-9-2024  
 U = uitgifte c.q. vererving grond / bouwrijpe kavels  
 O = oplevering eenheden



Status	Locatie	Aantal	Woonvisie 2016-2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		subtotaal oplevering 2016-2027	2028-2034		2035 en verder	Opmerking
			U	O	U	O	U	O	U	O	U	O	U	O	U	O		U	O		
Vervallen	Lelycentre	260															0				Vervallen. Door gemeente verkocht aan ontwikkelaar.
Vervallen	Batavia Haven blok 3-4-5	80															0				Vervallen. Kortt geen sociale huur.
Vervallen	Doggersbank	132															0				Vervallen.
Vervallen	Noordersluis fietscrossbaan deelplan 1	120															0				Vervallen. ontwikkeling door gemeente gestopt.
Vervallen	Noordersluis fietscrossbaan deelplan 2 (het 'driehoekje')	27															0				Vervallen. ontwikkeling door gemeente gestopt.
Vervallen	Parkwijk	60															0				Vervallen. Door gemeente gegund aan andere partij.
Vervallen	Cannenburg	20															0				Vervallen. Door gemeente gegund aan andere partij.
Vervallen	Locatie Wold (voormalig pannenkoekrestaurant)	0															0				Vervallen
Vervallen	Locatie Noordersluis, huisvesting arbeidsmigranten	400															0				Vervallen
Vervallen	Flexwoningen in bestaand kantoorpand Schepenen Respace / Huurderman	66															0				Vervallen
Vervallen	Kam & Bronotte locatie	24															0				Aan andere partij gegund
Vervallen	De Rietlanden, transformatie	40															0				Vervallen
Vervallen	Woonzorgzone 4 Warande	80															0				Vervallen. ontwikkeling door gemeente gestopt.
Gereed	Warande MFA Haagwinde	20	20	20													20				In 2019 opgeleverd.
Gereed	De Kwelder	35	35	35													35				In 2017 opgeleverd.
Gereed	Kempenaar 15	31	31	31													31				In 2019 opgeleverd.
Gereed	42 app. Hanzepark H9	42	42	42													42				In 2019 opgeleverd.
Gereed	De Veste	30	30	30													30				In 2020 opgeleverd.
Gereed	Warande deelplan 2 Waterfront	17	17	17													17				In 2020 opgeleverd.
Gereed	Kandelaar	29	29	29													29				In 2019 opgeleverd.
Gereed	Blokkehoek Muiderzand nieuwbouw	42	42	42													42				Opgeleverd in 2021.
Gereed	Blokkehoek Muiderzand sloop	-18	-18	-18													-18				Opgeleverd in 2021.
Gereed	Waddenlaan	45	45	45													45				Opgeleverd in 2021.
Gereed	Kustrif Zandbank	33	33	33													33				Opgeleverd in 2021.
Gereed	Warande deelplan 2 Olmenkwartier	20	20	20													20				Opgeleverd in 2021.
Gereed	Gebouw A Hooghe Bomen	27	27			27											27				Opgeleverd in 2022.
Gereed	Gebouw F Hooghe Bomen	29				29											29				Opgeleverd in 2023.
Gereed	Gebouw G Hooghe Bomen	37				37											37				Opgeleverd in 2023.
Gereed	Warande klein Nooten	14					14	14									14				Opgeleverd in 2023.
Uitvoering	Gebouw B Hooghe Bomen	96					96										96				In uitvoering.
Uitvoering	Gebouw C Hooghe Bomen	29				29											29				In uitvoering.
Uitvoering	Gebouw D Hooghe Bomen	43				43											43				In uitvoering.
Uitvoering	Gebouw E Hooghe Bomen	42				42											42				In uitvoering.
Ontwikkeling	Warande Groot Nooten	70					70										70				In ontwikkeling.
Ontwikkeling	Stationsgebied: Hanzepark Koningsbergenstraat	107					107										107				In ontwikkeling.
Ontwikkeling	Stationsgebied: HerOntwikkeling Geatronics	245									245						245				Overleg met eigenaar loopt.
Ontwikkeling	Locatie C gerechtsgebouw (stationsgebied)	45									45						45				Geheel, ter compensatie Noordersluis Stationsgeb. HP
Ontwikkeling	Theaterkwartier bouwveld 6 studenten / starters	78					78										78				In ontwikkeling.
Ontwikkeling	Sportveld SGL	150									150						150				In onderzoek.
Ontwikkeling	Pilot Startblok of Haijmans (houtbouw) locatie Sort	14					14										14				In onderzoek. Initiatief Centrada.
Ontwikkeling	Pilot Startblok of Haijmans(houtbouw) locatie Biesbosstraat	14					44										0				Vervallen, locatie niet geschikt
Vervallen	Campus Midden - Zuid (zoekgebied tegenover LARS)	0															0				Vervallen. Campus Midden geen ruimte meer voor sociale huur.
Ontwikkeling	Reguliere opgave Lelystad-Zuid deelplan 1	300									150						300				Wacht op masterplan (gemeente)
Ontwikkeling	Reguliere opgave Lelystad-Zuid deelplan 2	300													150		0				Wacht op masterplan (gemeente)
Ontwikkeling	Reguliere opgave Lelystad-Zuid deelplan lange termijn (na 2034)	4400															0				Wacht op masterplan (gemeente)
Ontwikkeling	ABC locatie mogelijke herOntwikkeling - nieuwbouw	199									99						99				Nog geen concrete afspraken.
Ontwikkeling	ABC locatie mogelijke herOntwikkeling - sloop	-45															-45				Nog geen concrete afspraken.
Ontwikkeling	Binnendijk skatepark	100									100						100				Participatietraject loopt.
Ontwikkeling	Locatie Kustendreef	21									21						21				In onderzoek (Centrada, loket nieuwe initiatieven)
Ontwikkeling	Parkeerterrein naast ROC Flevoland TURBOLOCATIE	100									100						100				In ontwikkeling
Onderzoek	De Akker	170									110						110			60	In onderzoek.
Onderzoek	Fjord	45									45						45				In onderzoek
Vervallen	Locatie Kempenaar	0									0						0				Door gemeente op lange termijn vanwege voortgezet gebruik tijdelijke school
Onderzoek	De Wijngaard	25											25				25				In onderzoek
Vervallen	Vossemeerstraat	30									0						0				Door gemeente op lange termijn vanwege voortgezet gebruik BSO
Vervallen	Locatie het Palet (voorhof 18)	26									0						0				Vervallen. Locatie voor Centrada niet interessant.
<b>Totaal</b>		<b>7267</b>	<b>353</b>	<b>326</b>	<b>138</b>	<b>27</b>	<b>152</b>	<b>80</b>	<b>283</b>	<b>210</b>	<b>1065</b>	<b>84</b>	<b>130</b>	<b>816</b>	<b>210</b>	<b>564</b>	<b>2107</b>	<b>250</b>	<b>610</b>	<b>4400</b>	
<b>Afspraken / overeenkomsten Centrada - Gemeente</b>																					
Packagedeal LARS			26		137		137										300				
Packagedeal LILY					100		100										300				
Reguliere jaarlijkse opgave cf prestatie afspraken / woonvisie			418	*1	136	*2	250	*3	250	*3	250	*3	250	*3	250	*3	1804	*1	1500	*3	
<b>Totaal afspraken / overeenkomsten Centrada - Gemeente</b>			<b>444</b>		<b>373</b>		<b>487</b>		<b>350</b>		<b>250</b>		<b>250</b>		<b>250</b>		<b>2404</b>		<b>1500</b>		
Saldo			-118		-346		-407		-140		-166		566		314						-890
Saldo cumulatief			-118		-464		-871		-1011		-1177		-611		-297						<b>-1187</b>

### TOELICHTING NIEUWBOUWLOCATIES

- \*]1 Over de woonvisieperiode 2016-2020 gold een aandeel van 25% van de bouwproductie door Centrada, opgenomen in de prestatieafspraken (5/6 deel van 30% sociaal). In de jaren 2016 t/m 2020 zijn 1203 permanente woningen gerealiseerd. Centrada heeft in deze periode 186 woningen kunnen realiseren (in plaats van 25% = 301 woningen, daarmee een achterstand van 115 woningen). In 2021 was er geen woonvisie en is de lopende afspraak over het aandeel sociale huur door Centrada voortgezet in de prestatieafspraken. In 2021 leverde Centrada bijna 25% (=143 woningen) van de 571 reguliere woningen op, namelijk 140. De achterstand t/m 2021 komt daarmee resumerend uit op 118 woningen.
- \*]2 In 2022 werden in Lelystad 545 woningen opgeleverd, waarvan conform de prestatieafspraken 25% door Centrada (5/6 deel van 30% sociaal). 25% van 545 = 136 woningen.
- \*]3 Vanaf 2023 conform de huidige meer jaren prestatieafspraken uitgangspunt jaarlijks minimaal 250 te bouwen woningen door Centrada.

### **Beter Buurt Bijdrage**

Budget per jaar door Centrada beschikbaar gesteld voor zowel sociale als fysieke bewonersinitiatieven. Deze bijdrage is gericht op het betrekken van bewoners bij het verbeteren van de woonsituatie en woonomgeving evenals op het versterken van de sociale verbinding.

### **Bod op de Woonvisie**

De jaarlijkse brief waarin woningcorporatie Centrada verwoordt hoe zij de volkshuisvestelijke opgave uit de Woonvisie van de gemeente denkt te gaan vervullen. Het Bod wordt ook wel 'activiteitenoverzicht' genoemd of zoals in de Woningwet het 'overzicht van voorgenomen werkzaamheden'.

### **Buurthub**

Gezamenlijk werken de gemeente, Centrada, Welzijn Lelystad en het Werkbedrijf aan het realiseren van de Buurthub als knooppunt in Lelystad-Oost, waar professionals en bewoners op laagdrempelige wijze bij elkaar kunnen komen en waar buurtgerichte initiatieven een plek kunnen vinden. De buurthub heeft als doel een bijdrage te leveren aan het proactief benaderen van bewoners, hen helpen met problemen en hen stimuleren tot betrokkenheid bij en een actieve bijdrage aan hun buurt. In 2022 is dit initiatief opgestart en doorontwikkeld om de doelen van Samen Lelystad Oost en het Volkshuisvestingsfonds zo goed mogelijk te ondersteunen.

### **Convenant 'toekomstbestendige woningbouw'**

Dit convenant brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen en biedt een kader voor opdrachtgevende en opdrachtnemende partijen om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren. De thema's waar dit convenant zich op richt zijn: circulair bouwen, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, biodiversiteit en gezondheid. Uitgangspunt zijn de landelijke doelstellingen op het gebied van CO<sub>2</sub>-reductie, circulariteit en de energietransitie, om woningen sneller, duurzamer en goedkoper te bouwen. Hierbij zijn de zes pijlers Energie - Circulaire economie - Klimaatadaptatie - Natuurinclusiviteit en biodiversiteit - Duurzame mobiliteit en Gezonde leefomgeving belangrijke uitgangspunten.

### **Green Deal**

De Europese Green Deal is een reeks beleidsinitiatieven van de Commissie-Von der Leyen met als overkoepelende doelstelling om Europa tegen 2050 klimaatneutraal te maken.

### **Housing First**

Vorm van wonen met intensieve ambulante begeleiding, bedoeld voor dak- en thuislozen met een meervoudige problematiek. De toewijzing van een woning is de start van het begeleidingstraject, met als doel zelfstandig wonen.

### **Huur betalen uit de uitkering**

Pilot waarbij huur van een huurder die een uitkering ontvangt en huurbetalingsproblemen heeft, een paar dagen nadat de uitkering binnen is op de rekening automatisch wordt afgeschreven.

### **Inschrijfduur**

De tijdsduur tussen inschrijving als woningzoekende en de datum van het tekenen huurcontract.

### **Kluswinkel**

Hulp aan bewoners van zowel huur- als koopwoningen bij woning- en tuinonderhoud door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Het is een initiatief van de gemeente Lelystad, Centrada en het Werkbedrijf Lelystad.

### **Liberalisatiegrens**

Woningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens vallen in de categorie sociale huurwoningen. Woningen met een aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens vallen in de categorie vrije sector woningen. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks van overheidswege vastgesteld.

### **Meergezinswoning**

Een woning die samen met andere woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen galerij- en portiekflats, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten.

### **Mensen maken de buurt**

Samenwerking van de gemeente met partners en organisaties die bewoners helpt om ideeën voor de verbetering van de leefbaarheid te verwezenlijken. Dat kan zowel fysieke als sociale maatregelen inhouden. De hulp betreft tips over samenwerking met andere bewoners, contact met de juiste personen of instanties, of een financiële ondersteuning.

### **Middenhuur**

Middenhuur woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en €1.165,81 per maand (prijspeil juli 2024).

### **Protocol voorkomen huisuitzetting**

Procedure volgens welke de gemeente, Centrada en zorgorganisaties samenwerken om huisuitzetting te voorkomen. Hulp kan worden geboden door een traject via de schuldhulpverlening of de (bemoei)zorg te realiseren, indien dit nodig blijkt te zijn voor de huurder(s).

### **Samen Lelystad Oost (Samen)**

Samen Lelystad Oost is een programma dat zich richt op het versterken van de Zuiderzeewijk, Atolwijk, Boswijk en Waterwijk. Dit deel van de stad is door het ministerie van Binnenlandse zaken erkend als één van de twintig kwetsbare gebieden in Nederland, waar een integrale gebiedsontwikkeling ingezet wordt. Door met elkaar in verbinding te komen en blijven (inwoners en professionals) versterken we elkaar. Het gezamenlijke doel is gelukkige, krachtige en trotse inwoners van Lelystad Oost.

### **Seniorenzones**

Een seniorenzone is een aangewezen gebied waarin extra aandacht besteed wordt aan de behoeften en het welzijn van senioren. Deze zones zijn voorzien van infrastructuur en faciliteiten die ouderen ondersteunen, zoals rustplaatsen, verbeterde toegankelijkheid, veilige oversteekplaatsen, en sociale voorzieningen zoals ontmoetingscentra. Ook zijn er woningen die ontwikkeld zijn voor, of aangepast zijn aan de behoeften van senioren, zodat zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Het doel van een seniorenzone is om een veilige, comfortabele en sociaal stimulerende omgeving te creëren waar ouderen zelfstandig en met een hoge kwaliteit van leven kunnen wonen. Daarbij is er aandacht voor de combinatie tussen vitale en minder vitale ouderen, en voor de combinatie met andere groepen mensen.

### **Slaagkans**

De slaagkans is het aantal verhuringen (zonder urgentie) in een jaar gedeeld door het aantal personen dat actief een woning zoekt in het betreffende jaar (woningzoekenden die minimaal één keer op een woning hebben gerea-geerd in dat jaar).

### **Sociale huur**

Een woning met een huurprijs bij aanvang onder de liberalisatiegrens.

### **Streefhuur**

De streefhuur is de huurprijs die een woning krijgt bij een nieuwe verhuring en waar de huur voor de zittende huurders naartoe beweegt via de reguliere huurverhoging. De streefhuur wordt bepaald door de kwaliteit van de woning in combinatie met de betaalbaarheid voor de doelgroep, door rekening te houden met de huurtoeslag en passend toewijzen.

### Urgentie

In beperkte gevallen kan iemand voorrang worden verleend voor een corporatiewoning. Het gaat dan om urgentie bij een medische, sociale of financiële noodsituatie of bij mantelzorg.

[www.centrada.nl/ik-zoek/op-zoek/met-spoed-op-zoek/urgentie/](http://www.centrada.nl/ik-zoek/op-zoek/met-spoed-op-zoek/urgentie/)

### Volkshuisvestingsfonds (VHF)

Een van de doelen van het programma Samen lelystad Oost is prettig en veilig wonen in Lelystad Oost. Ter ondersteuning hiervan is subsidie, het Volkshuisvestingsfonds beschikbaar gesteld door BZK. Het doel van de subsidie is om in Lelystad Oost de onderhoudsachterstanden van (een deel van de) particuliere woningen in te halen, te verduurzamen en de leefbaarheid en woonomgeving te verbeteren. Hierbij worden de eigenaar-bewoners intensief ondersteund en de wijk wordt aantrekkelijker om te blijven wonen én voor nieuwe bewoners. Eind 2031 moeten de gestelde doelen zijn behaald.

### VoorzieningenWijzer

De VoorzieningenWijzer helpt mensen geld te besparen door optimaal gebruik te maken van toeslagen en kritisch te kijken naar bijvoorbeeld de zorgverzekering en het energiecontract. Centrada heeft adviesgesprekken ingekocht met een onafhankelijke expert waar bepaalde bewoners gratis gebruik van kunnen maken. De eerste resultaten zijn een besparing van gemiddeld € 500,- per jaar per huishouden. De VoorzieningenWijzer kan ondersteunend zijn aan reeds lopende interventies binnen Lelystad.

### Weer thuis

De gemeente Lelystad werkt samen met Centrada aan het actieprogramma 'Weer thuis' in de provincie Flevoland. Het programma moet leiden tot een (verbeterde) samenwerking in Flevoland tussen gemeentes, zorgorganisaties en corporaties voor de uitstroom van mensen vanuit een beschermde woonvorm.

### Woningen voor uitstroom uit een zorginstelling (max. 55 woningen)

Het gaat om uitstroom uit een zorginstelling (beschermde wonen, maatschappelijke opvang, jeugdzorg met verblijf of soortgelijk) naar een zelfstandige sociale huurwoning. Ook Housing First (waarbij voorkomen wordt dat iemand instroomt in een maatschappelijke instelling) valt onder deze regeling.

### Zoekduur

De tijdsduur tussen de eerste reactie op het woningaanbod en het moment van tekenen van het huurcontract.



