

Startnotitie Beleidsplan 2008-2012

Harmonisch Wonen

Versie 1.3

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
Werkwijze	3
De Omstandigheden	4
Markt.....	4
Stad	5
Maatschappij.....	5
Middelen	6
De Ambitie	7
Missie	7
Dialog	7
Klantgericht werken.....	8
Toekomstbeelden	9
De scenario's voor het Sidhadorp.....	9
De scenario's voor Lelystad	10
Het keuzeprocés	11
De uitwerking.....	12
Nieuwbouw.....	12
De toekomstbeelden.....	12
Klantgericht werken.....	14
Leefbaarheid en welzijn	15
Doelgroepen	15
Duurzaamheid.....	16
Personeel en organisatie.....	17
Bijlagen.....	18
1. Visie: <i>40 Vedische benaderingen voor volkomen gezondheid</i>	18
2. Actielijst, tijdsinvestering en planning.....	19

Inleiding

Het beleidsplan komt in de plaats en als vervolg op het “beleidsplan 2004-2007”. Het beschrijft in brede zin de positie, ambitie en toekomst van de corporatie.

Uitdagingen zijn er op het gebied van de ontwikkeling van Vedische bouw, waarbij onderzocht gaat worden of de corporatie zich met haar specialiteit moet beperken tot haar oorspronkelijke werkveld in Lelystad. Een andere belangrijke uitdaging zit in de marktontwikkeling in het huidige bezit. Veel onzekerheid is er over de vraag naar woningen door de mensen uit de oorspronkelijke doelgroep, de beoefenaars van de Transcendente Meditatietechniek. In dit plan worden scenario's besproken en bekeken hoe beleid uitgevoerd kan worden dat flexibel genoeg is om mee te kunnen met de verschillende mogelijke toekomstscenario's .

Dit plan wordt deels in samenspraak met de gemeente opgesteld en zal als zodanig uitgangspunt zijn voor het maken van een nieuw convenant c.q. prestatieafspraken met de gemeente Lelystad.

Werkwijze

Het plan wordt in enkele stappen ontwikkeld en vastgesteld in overleg met belanghebbenden. Het plan wordt in eerste concept opgesteld door het bestuur en heeft de vorm gekregen van deze startnotitie. Na bespreking met de Raad van Commissarissen wordt het plan aangepast en de nieuwe versie wordt besproken met huurders, de lokale en landelijke TM-organisatie, met de gemeente en andere mogelijk te betrekken partijen. Aan de hand van deze gesprekken wordt het plan aangepast. Dan gaat het ter vaststelling naar de raad van commissarissen en wordt het uiteindelijk gepresenteerd aan de betrokken partijen.

Het eerste concept wordt vastgesteld in maart, waarna de gespreksrondes met de stakeholders gehouden worden in september. In het najaar zal het plan worden vastgesteld.

De Omstandigheden

Markt

De markt waarin Harmonisch Wonen opereert is deels de algemene Lelystadse markt. Onder het kopje “stad” wordt daar nader op ingegaan. De markt wordt verder bepaald door de doelgroepen van beleid en de keuzes die daarin worden gemaakt. Harmonisch Wonen heeft zich traditioneel gericht op beoefenaren van de Transcendente Meditatietechniek (TM).

Ontwikkelingen in de TM-beweging

Drie factoren zijn van sterke invloed:

1. De omvang van de doelgroep TM beoefenaren
2. De woonwensen van TM-beoefenaren
3. De toekomst van de TM-organisatie

De omvang van de doelgroep

In 2003 is door de internationale TM-organisatie besloten de cursusprijzen sterk te verhogen. Dat heeft tot gevolg gehad dat er in het corporatiebezit nauwelijks meer instroom was van mensen die kort tevoren met de TM-techniek waren begonnen. In 2005 waren er voor enkele woningtypen geen wachttijden meer en in 2007 is er nieuw toelatingsbeleid ingevoerd. Er is de strategische keuze gemaakt de TM als leidraad vast te houden en de nieuwe structuur zo in te richten, dat er maximaal tegemoet wordt gekomen aan de wens van bewoners om de leefstijl in de gemeenschap niet aan te tasten. Momenteel oriënteert de TM-organisatie zich op het eventueel aanpassen van de prijsstelling

De woonwensen van TM-beoefenaren

De algemene woonwensen van de doorsnee TM-beoefenaar zijn gelijk aan de gebruikelijke woonwensen in Nederland. Voor een deel van de doelgroep speelt er een duidelijke wens in een speciaal ontworpen woning te wonen, volgens richtlijnen van de Vedische bouw of “(Maharishi) Sthapatya Veda”. Harmonisch Wonen heeft deze woonwens onderzocht en vastgesteld dat voor deze bouwvorm breder belangstelling bestaat en heeft in de afgelopen periode de strategische keuze gemaakt deze bouwvorm te willen realiseren voor deze bredere doelgroep. Daarbij is gekozen voor de vrije markt en dus geen voorselectie van kandidaten op grond van de deelname aan een TM-project of anderszins.

Deze markt vraag is niet beperkt tot Lelystad en door vertegenwoordigers van de doelgroep is de vraag gesteld of wij met onze deskundigheid hier ook op andere plaatsen gestalte aan zouden kunnen geven.

De toekomst van de TM-organisatie

Begin 2008 is de oprichter en spirituele leider van de TM-organisatie, Maharishi Mahesh Yogi komen te overlijden. Daarmee ontstaat een ongewisse toekomst over de ontwikkeling van de TM-organisatie. De structuur van de organisatie staat overeind, maar de nieuwe situatie levert zowel bedreigingen als mogelijkheden .

Demografie en het bestaande bezit

Demografische ontwikkelingen zijn af te lezen uit onderzoek en prognoses, maar ook uit de ontwikkeling van de belangstelling voor de woningen. Beide lijken parallel te lopen. Uit landelijke trendberichten wordt opgemaakt dat de behoefte aan sociale huurwoningen in totaal aan het afnemen is, maar er een grote vraag blijft naar woningen voor starters, alleenstaanden en senioren. Gezinnen met kleine kinderen hebben meer dan gemiddeld een hoger inkomen. Uit onze eigen verhuurcijfers blijkt dat hoe groter de woningen die gehuurd worden, des te minder behoefte aan huurtoeslag. In de grote woningen heeft 31 % van de huurders huurtoeslag, terwijl dat in de kleinere woningen dat 47% is. Gecombineerd met de ervaring met de wachttijden blijkt de behoefte aan kleine en goedkope woningen toenemende.

Dat de behoefte aan sociale huurwoningen in het totaal aan het afnemen is lezen we bij onszelf af doordat het aantal huurtoeslagontvangers daalt. In 2007 is het laagste punt in behaald met 43% huurtoeslagontvangers (in recente jaren tussen 47 en 55%)

Over seniorenwoningen in het eigen bezit hebben we onvoldoende gegevens vanwege de kleine aantallen en de zeer geringe mutatiegraad. Demografisch gezien zal de behoefte aan seniorenwoningen stijgen.

Stad

Lelystad is een snel groeiende stad. De komende jaren worden er duizenden woningen bijgebouwd. Een derde deel daarvan zal zich in het goedkope en sociale deel bevinden. Slechts een deel daar weer van zal als huurwoning worden ontwikkeld. Voor dit moment heeft de gemeente een convenant met Centrada, de grote woningcorporatie in de stad, voor de realisatie voor deze sociale opgave. Voortvloeiende uit het convenant 2004-2007 tussen Harmonisch Wonen en de gemeente worden er de komende jaren nog dertig woningen gerealiseerd door Harmonisch Wonen. Er lopen gesprekken over realisatie in het eerste deelgebied van de Warande.

Maatschappij

Volgens recente onderzoeken behoort 26% van de Nederlandse bevolking tot de groep "spiritueel ongebonden" (bron: Politieke partij voor mens en spirit i.o. www.partijvoormensenspirit.nl). Deze groep mensen stelt andere waarden voorop en dat vindt ook zijn weerslag in de wijze waarop mensen willen leven en wonen. Voor deze groep is nauwelijks specifieke aandacht, laat staan dat er op enige schaal specifieke woonproducten beschikbaar zijn.

Landelijk lijkt er een trend te zijn tot het toenemen van de culturele verschillen in de samenleving. Hoewel wij in ons bezit mensen huisvesten met een veelheid aan culturele achtergrond herkennen wij de trend niet. Mogelijk is het de binding met de Transcendente Meditatie die de verschillen tussen onze huurders overbrugt.

Een andere belangrijke trend in het wonen is de toename van de emancipatie van de huurder. Dit uit zich in mondiger huurders, een sterkere verwachting betrokken te worden in het beleidsproces en huurders die veeleisender zijn als het gaat om als

klant bediend te worden. Deze processen worden herkend in ons eigen bestand en omarmd. Het is immers ons doel om zoveel mogelijk klantgericht te werken. Daarbij is inbreng en betrokkenheid van groot belang.

Middelen

De middelen van Harmonisch Wonen zijn beperkt. Doordat de corporatie in de 80er jaren is opgezet is in zeer sterke mate sprake van de problematiek die samenhangt met de Dkp financiering uit die periode. Er is nog altijd sprake van onvoldoende eigen vermogen op basis van boekwaarde om de toekomstige onderhoudsinzet te kunnen bekostigen. Echter is de bedrijfswaarde beduidend hoger dan de boekwaarde en worden geen problemen voorzien in de herfinancieringsopgave. Sinds de verkoop van 10% van het bezit en de herfinanciering van de leningportefeuille tegen belangrijk lagere rentes is er een redelijk gezonde situatie ontstaan. In de laatste meerjarenramingen is ruimte gevonden voor de realisatie van 30 huurwoningen waarbij rekening gehouden wordt met een beperkte onrendabele top. De invoering van de vpb en de heffingswet verstoren deze prille financiële stabiliteit en vergen nader onderzoek over de financierbaarheid van een en ander.

De Ambitie

Missie

De corporatie heeft als missie een professionele aanbieder te zijn van wonen en woondiensten, vooral voor mensen die hier ondersteuning bij nodig hebben, waarbij *harmonisch wonen* leidraad is. Harmonisch wonen omvat een aantal aspecten:

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

Dialogoog

Het nemen van de klant als leidraad vereist dialoog. Wij kunnen niet bepalen wat de klant wil, dat zal hij zelf moeten aangeven. Als startpunt nemen we dit beleidsplan, wat in concept door Harmonisch Wonen wordt opgesteld, maar waarmee we de dialoog aangaan met de klant en met andere belanghebbenden. Op die manier willen we beleid neerzetten wat gevraagd wordt, gedragen wordt en uitvoerbaar is.

Ook in het beleidsproces meer op detail en incidenteel niveau willen we de klant betrekken. Dat begint bij informatie toegankelijk maken, zodat de klant weet waar hij aan toe is en hoe regelgeving is uitgewerkt. Vanuit dat uitgangspunt kan de klant zich ook een mening vormen. Harmonisch Wonen heeft geen huurdersorganisatie. Jaarlijks doen we een oproep om mensen te activeren. De meeste actieve bewoners zijn echter actief in bewonersorganisaties die in ander verband werken, zoals de TM-organisatie.

Om de dialoog vorm te geven houden we jaarlijks een algemene bewonersavond en een thema-avond over een actueel onderwerp. Het is wenselijk te onderzoeken of er

andere media ingezet kunnen worden zoals discussiemogelijkheden of opiniepeilingen op de website.

De dialoog zal echter niet alleen met de klant worden gehouden. Ook met andere betrokkenen en belanghebbenden zal van gedachten worden gewisseld. Onder deze “stakeholders” begrijpen we in ieder geval de gemeente Lelystad en de bewoners- en TM-organisaties in het Sidhadorp. Mocht er tot een intensivering komen van de samenwerking met andere zorg- en welzijnsinstellingen dan is het wenselijk ook met hen de dialoog te versterken.

Klantgericht werken

Klantgericht werken houdt in dat de klant invloed heeft op de beleids- en logistieke keuzes van de organisatie. Belangrijk daarin is de dialoog als in de vorige paragraaf is omschreven.

De kwaliteit van de dienstverlening willen we inzichtelijker gaan maken door deze beter te gaan meten. Op die wijze kan er beter aan verbeterpunten worden gewerkt. Verbeteringen kunnen worden doorgevoerd in werkprocessen rondom verhuur, huuropzegging en reparatieonderhoud, maar ook in andere klantgerelateerde processen als onderhoud, keuzevrijheid, woningverbetering etc.

Toekomstbeelden

De scenario's voor het Sidhadorp

De ontwikkeling van de TM-organisaties in Nederland is mede bepalend voor het toekomstige beleid in met name het beheer van het huidige woningbezit. Hier worden een aantal scenario's beschreven en de gevolgen daarvan geanalyseerd. Op basis van deze scenario's worden vervolgens strategische keuzen geformuleerd.

1. Het TM scenario

In dit scenario wordt er vanuit gegaan dat de TM-organisatie ook na het overlijden van Maharishi, zijn stabiliteit behoudt en dat de markt voor TM beoefenaren stabiel blijft of toeneemt. De prijzen voor de TM-cursus, die in 2003 veel duurder zijn geworden zullen dalen. De belangstelling vanuit de markt voor de TM-techniek en het wonen in een spirituele wijk blijven onverminderd hoog of stijgen iets.

Bij een krachtige TM-organisatie is de ontwikkeling van een Vedische wijk ergens in Nederland een reële mogelijkheid. Een dergelijke ontwikkeling zal naar alle waarschijnlijkheid een sterke aantrekkingskracht hebben op een deel van de huurders in het huidige bezit. Het gevolg zal zijn dat de vraag naar woningen in het Sidhadorp vanuit de TM kring licht tot matig zal dalen. Dit wordt voorzien vanaf ca 2012. Afhankelijk van de aard van het project zal de vraag vanuit de TM-kring na verloop van tijd verder afnemen. Mocht het Vedische project in Lelystad plaatsvinden, dan zal het effect marginaal zijn. Er wordt dan zowel een uitstroom verwacht naar dit project, maar ook een sterkere instroom als gevolg van de algemeen toegenomen belangstelling voor Lelystad.

In dit scenario lijkt de identiteit van en de leefstijl in het bezit in het huidige TM-Sidhadorp gelijk te zullen blijven tot het moment van de realisatie van een Vedisch project elders in Nederland. De wijze van toelating tot een woning verandert vooralsnog niet en in de vrijkomende woningen zullen uitsluitend TM-beoefenaars komen te wonen. Gezien de nu sterke sociale samenhang in het Sidhadorp en de goede leefbaarheid, is dit een wenselijk scenario, wat ook recht doet aan de oorspronkelijke doelstelling van de buurt en de corporatie.

2. Het gemengde scenario

In het gemengde scenario is er onvoldoende belangstelling voor woningen in het Sidhadorp van mensen die TM techniek beoefenen. Ca 75% tot 90% van de vrijkomende woningen worden verhuurd aan TM-beoefenaren. De overige woningen worden verhuurd via het reeds lopende procedure voor overige belangstellenden. Mogelijk komt er een Vedisch project elders in Nederland. Dat zal het proces versnellen. De TM-organisatie blijft functioneren hoewel er een tijdstip zou kunnen komen dat dit minder wordt. Dat valt echter buiten de termijn van deze notitie.

In dit scenario zal het Sidhadorp geleidelijk van karakter veranderen, zonder schade te doen aan leefbaarheid of leefstijl.

3. Het scenario van omwenteling

In dit scenario komt Sowci op korte termijn voor problemen te staan. In de organisatie in het Sidhadorp is sprake van een tekort aan geld, menskracht en het aantal deelnemers neemt af. Bij de procedure van woningtoewijzing, waarbij de gegadigden deelnemers worden aan het project, ontstaan administratieve problemen. In de internationale organisatie kampt men met machtsstrijd en de organisatie valt uiteen. De doelstelling woningen te verhuren aan beoefenaren van de TM-techniek komt in dit scenario onder druk te staan. Daarmee komt ook de positie van de bewonersorganisatie SHL ter discussie te staan, omdat ook zij haar doelstelling ontleent aan het ondersteunen van de TM-beoefenaars.

In dit scenario zal Harmonisch Wonen voor haar bewoners moeten kiezen en moeten zoeken naar nieuwe wegen om de bewoners van dienst te zijn met het waarborgen van een goed woonklimaat in een fijne buurt. Deze situatie kan ontstaan over een termijn van enkele jaren. Het huidige toelatingsbeleid en de bijbehorende administratieve processen bieden ruimte om hier in eerste instantie het hoofd aan te bieden.

De scenario's voor Lelystad

Stadsontwikkeling

Lelystad bevindt zich in een groeiscenario. Het is niet de vraag of Lelystad zal groeien, maar meer in welk tempo en in welke verhouding de marktsegmenten zich zullen ontwikkelen. Voor de reikwijdte van deze notitie voert het te ver de nuances in deze ontwikkeling te benoemen. De beleidskeuzes die er op gemeenteniveau gemaakt moeten worden hebben nauwelijks invloed op de beleidskeuzes van Harmonisch Wonen. Dat hangt samen met de aanwezige partijen in de stad. Harmonisch Wonen is met ca 210 woningen een zeer kleine speler. Een speler overigens, die wel wat te bieden heeft, maar in omvang bevindt zich dat in de marge. Hierdoor is het voldoende te stellen dat er ruimte is voor ontwikkeling die in overleg met de gemeente ingevuld zal worden.

Stadsbeheer

In Lelystad is sprake van een uitgebreide herstructureringsopgave. Dit bevindt zich met name in de oudere wijken waar Harmonisch Wonen geen bezit heeft. In het beheer van de stad zal Harmonisch Wonen in overleg met de gemeente de opgaven benoemen en over de uitvoering daarvan afspraken maken in het nieuw op te stellen convenant. Opgaven worden in ieder geval voorzien in de huisvesting van urgenten, jongeren en senioren. Het aanbod van Harmonisch Wonen zal voldoende zijn voor de huisvesting van jongeren, maar voor senioren is onvoldoende aanbod. Mogelijk kan deze opgave worden meegenomen in de stadsontwikkeling.

De positie van Harmonisch Wonen in de stad

De voor Harmonisch Wonen relevante scenario's bevinden zich niet zozeer op het gebied van ontwikkeling van de stad op zich, maar veeleer in de relatieve positie van Harmonisch Wonen ten opzichte van andere partijen in de stad. Harmonisch Wonen neemt met haar eigen standpunten en identiteit een kwetsbare positie in. De rol die

Harmonisch Wonen kan spelen hangt in belangrijke mate af van het draagvlak bij de gemeente en andere partijen in de stad zoals de grote corporatie Centrada en eventueel ook anderen. Afhankelijk van dit draagvlak kunnen sterk verschillende scenario's worden vastgesteld:

1. Geen draagvlak

In dit scenario staan partijen mogelijk wel sympathiek tegenover de ideeën van Harmonisch Wonen, maar worden ze onvoldoende gedragen om tot uitvoering te komen, met name als het gaat om de stadsontwikkeling. De afspraken uit het vorige convenant om te komen tot 30 woningen in de nieuwbouw vinden geen uitvoering en in een nieuw convenant wordt niet gekomen tot de afspraak nieuwbouw te realiseren.

2. Beperkt draagvlak

In dit scenario wordt op beperkte schaal gekomen tot de ontwikkeling van nieuwbouw. Er worden nieuwe afspraken gemaakt voor een vervolgproject met vergelijkbaar aantal woningen na de realisatie van 30 woningen in 2011.

3. Groot draagvlak

Bij toenemend draagvlak zijn er mogelijkheden om te komen tot veel grotere aantallen in de nieuwbouw, zowel in de huur als in de koop. Een plan als "Koninklijk Wonen" krijgt vorm; er wordt een start gemaakt met de ontwikkeling van enkele honderden tot duizend woningen in de Vedische bouw. Lelystad profileert zich hiermee landelijk met een bijzonder woonproduct en geeft invulling aan de woonwensen van een toenemend marktsegment. Volgens recente onderzoeken behoort 26% van de Nederlandse bevolking tot de groep "spiritueel ongebondenen" (bron: Politieke partij voor mens en spirit i.o. www.partijvoormensenspirit.nl). Deze groep mensen stelt andere waarden voorop en dat vindt ook zijn weerslag in de wijze waarop mensen willen wonen. De Vedische bouw geeft invulling aan dergelijke uitgangspunten. De gemeente vindt in dit scenario ruimte in de uitleglocatie Warande voor een stedenbouwkundige aanpassing van een groter gebied en er vindt een ontwikkeling plaats van een wijk op Vedische grondslag met woningen in alle prijsklassen en mogelijk ook bedrijventerreinen.

Het keuzeproces

Beleidskeuzen die gemaakt moeten worden, bijvoorbeeld als gevolg van de hierboven geschetste scenario's, worden gemaakt in samenspraak met de belanghebbenden. Afhankelijk van de mate van invloed van een beleidswijziging besteden we hier meer aandacht aan. Dit varieert van bespreking met huurders in de jaarlijkse algemene bewonersavond tot het organiseren van panels en discussieronden met een brede schare aan belanghebbenden zoals gemeente en andere partijen in de stad. Als gevolg van deze besprekingen kan vigerend beleid, ook zoals omschreven in dit beleidsplan of in samenwerkingsovereenkomsten, worden bijgesteld. Samenwerkingsovereenkomsten, zoals met de gemeente en bewonersorganisaties, worden in overleg met deze partijen periodiek geëvalueerd en bijgesteld.

De uitwerking

Nieuwbouw

Harmonisch Wonen staat voor de ontwikkeling van gezonde en prettige woningen in leefbare buurten voor die groepen mensen die moeilijk in staat zijn zelf hun huisvesting te organiseren. Om een zinvolle aanvulling te zijn in de woningmarkt vult Harmonisch Wonen dit in met de expertise op het gebied van Vedische bouw. Dat houdt in dat wij ons exclusief bezig houden met ontwikkeling van deze bouw, zonder overigens beperkingen op te leggen ten aanzien van doelgroep. Het is de klant die kiest, niet wij die bepalen.

Het inzetten van deze expertise sluit aan op de statutaire doelstelling in het bijzonder te ontwikkelen voor beoefenaren van de TM-techniek, aangezien vanuit deze groep uitdrukkelijk de wens naar voren is gebracht in dergelijke woningen te willen wonen.

Aangezien wij, voor zover ons bekend, de enige aanbieder zijn in Nederland die dit product als sociale huur op de markt wil zetten, willen wij ons niet op voorhand beperken tot Lelystad. Daartoe zal, bij het zich voordoen van een concreet project een aanvraag ingediend worden bij de minister het werkgebied, wat nu beperkt is tot Lelystad te verruimen tot Nederland.

Hierbij wordt wel het voorbehoud gemaakt dat Harmonisch Wonen zich primair inzet voor de ontwikkeling in Lelystad, maar dat als zij gevraagd wordt projecten elders te ondersteunen of te trekken, zij de mogelijkheden en kansen per project onderzoekt. Hiertoe is een principeafpraak gemaakt met Fortuinlijk Wonen BV, een adviesbureau op het gebied van Vedische bouw die zich bezighoudt met acquisitie en marktverkenning. Er is begin 2008 (nog) geen sprake van concrete plannen.

Voor Lelystad wil Harmonisch Wonen zich inzetten voor de realisatie van ca 100-200 nieuwbouwwoningen in de sociale sector, afhankelijk van het gekozen draagvlakscenario. Zie hiervoor ook onder de uitwerking van de draagvlakscenario's. Hiertoe zal overleg gestart worden met de gemeente, wat moet resulteren in een nieuw convenant. Harmonisch Wonen heeft op dit moment niet de financiële middelen voor onrendabele toppen voor zoveel woningen. Zij is echter van mening dat de vraag vooropgesteld moet worden en niet de middelen. Landelijk is er in de corporatiesector voldoende geld voorhanden. Een beroep op collegiale financieringsconstructies of ondersteuning door het Centraal Fonds vormen reële opties. Een andere optie is te komen tot een groter combinatieproject van commerciële en sociale woningbouw.

De toekomstbeelden

Sidhadorp

De scenario's voor het Sidhadorp lopen aanzienlijk uiteen en hebben behoorlijke invloed op het toelatingsbeleid voor nieuwe huurders. In 2007 is echter een nieuw toelatingsbeleid ingevoerd dat een flexibiliteit in zich heeft dat het hoofd kan bieden

aan een wijde spreiding van scenario's. De komende jaren zal de beleidsmatige uitwerking hiervan niet bijgesteld hoeven te worden. Dit toelatingsbeleid geeft bij verhuur voorrang aan mensen die de transcendente meditatietechniek beoefenen, maar biedt op dynamische manier ruimte voor anderen. In de manier waarop dit gebeurt is rekening gehouden met bewonerswensen over leefstijl, als vastgesteld na uitgebreide bewonersparticipatie. De bewonersorganisatie Stichting Harmonisch Leven is betrokken bij de toelating, maar staat los van de TM organisatie. Het toelatingsbeleid biedt dus ruimte aan het TM-scenario, waarbij als vanouds uitsluitend aan TM-beoefenaars wordt verhuurd, maar evenzeer aan het scenario van omwenteling, waarbij het aandeel TM-beoefenaars gestaag afneemt of zelfs wegvalt. Pas als het scenario van omwenteling in meest extreme vorm bewaarheid zou worden en de lokale TM-organisatie zou wegvallen, is een herijking van de procedures aan de orde. De huidige procedures bieden echter voldoende structuur om op dat moment een nieuw beleidsvormend participatietraject met belanghebbenden in te zetten.

De positie van Harmonisch Wonen in de stad

De geschetste scenario's hebben grote invloed op de toekomst van Harmonisch Wonen.

1. Geen draagvlak

In het scenario van "geen draagvlak" zal Harmonisch Wonen zich terugtrekken uit de samenwerking met de gemeente en zich oriënteren op ontwikkeling elders in Nederland. Op dit moment zijn twee wegen zichtbaar:

- a. Intensieve samenwerking met Fortuinlijk Wonen BV waarbij Harmonisch Wonen risicodragend wil ontwikkelen en wil investeren in onrendabele toppen van huurwoningen elders in Nederland
- b. Toenadering zoeken met een andere woningcorporatie voor de ontwikkeling van Vedische projecten binnen het werkgebied van die corporatie. Hierbij kan zowel risicodragend en voor eigen rekening worden ontwikkeld als gekomen worden tot een constructie waarbij de andere corporatie het eigendom heeft maar dat er sprake is van verlening van de "merknaam" Harmonisch Wonen. Bestaande contacten met corporaties in Almere kunnen hiervoor worden geïntensiveerd.

Terugtrekken uit de samenwerking met de gemeente Lelystad betekent ook dat op het gebied van beheer van de stad en het oppakken van de opgaven waar Lelystad zich voor ziet niet tot onze taak wordt gerekend. De focus zal zich richten op het beheer van het Sidhadorp en de volkshuisvestelijke opgaven die zich binnen die specifieke doelgroep voordoen. Er zal mogelijk geen convenant komen met de gemeente of een die zich beperkt tot enkele praktische beheersafspraken zoals buurtbeheer, buurtbemiddeling, beheer openbare ruimte.

2. *Beperkt draagvlak*

Dit is de situatie die actueel is. Het nieuw op te stellen convenant met de gemeente is een verlenging van de oude. Er worden afspraken gemaakt over de huisvesting van doelgroepen en over een beperkt deel in de nieuwbouw in de Warande van ca 30 woningen in 2014. In dit scenario zal Harmonisch Wonen zich ook oriënteren op het aangaan van ontwikkelingen buiten Lelystad. Vooralsnog zal er niet risicodragend buiten Lelystad worden ontwikkeld, maar wanneer zich kansen voordoen via een van de wegen die genoemd zijn in de voorgaande subparagraaf, zullen die worden aangegrepen.

3. *Groot draagvlak*

In dit uitdagende scenario wordt Harmonisch Wonen een netwerkorganisatie in Lelystad. Samenwerking met allerlei partijen wordt geïntensiveerd, waaronder zorg- en welzijnsinstellingen. In eerste instantie zal het vooral de gemeente zijn en voor de ontwikkeling van vastgoed zowel commerciële ontwikkelaars als woningcorporaties. Samenwerking is denkbaar met de partijen die zich bij de gemeente hebben aangemeld in de ontwikkelcombinatie Koninklijk Wonen, maar ook met Centrada of corporaties uit Almere. Voor de financiering van grotere hoeveelheden sociaal vastgoed is de draagkracht van Harmonisch Wonen te klein. Allerlei opties staan open en er zullen er ook meerdere bewandeld worden. Voor ontwikkeling in eigendom zal collegiale financiering worden aangetrokken van corporaties elders uit het land (mogelijk via een Aedes fonds) of via het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Het is echter ook mogelijk dat andere partijen het eigendom van het vastgoed verkrijgen terwijl het beheer bij Harmonisch Wonen ligt (woningcorporatie elders uit het land) of zowel het vastgoed als het beheer (mogelijk bij ontwikkeling in samenwerking met Centrada).

Harmonisch Wonen profileert zich in dit scenario in samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen met de ontwikkeling van producten voor allerlei doelgroepen. Hierbij is niet alleen ruimte voor de Vedicische bouwwijze, maar wordt ruimte gecreëerd voor bewoners om zich ook op andere vlakken spiritueel te ontwikkelen. Te denken valt aan ruimte voor groepsbijeenkomsten, maar ook aan voorzieningen die nu nog niet te voorzien zijn en die in het proces met toekomstige bewoners bekend worden.

Klantgericht werken

Om de kwaliteit naar de klant te waarborgen is het belangrijk deze te meten. Tot dusverre hebben we dat slechts incidenteel gedaan en niet op alle bedrijfsonderdelen. Om hier gestalte aan te geven willen we onderzoeken wat de mogelijkheden en kosten zijn van KWH deelname. KWH (Kwaliteit Voor Huur) is een landelijk keurmerk voor klantgericht werken van woningcorporaties. Zij meten periodiek een aantal parameters van de dienstverlening.

Een belangrijk deel van het klantgericht werken zit hem in de werkprocessen rondom de verhuur, huuropzegging en reparatieonderhoud. Het is wenselijk bij deze processen permanent alert te zijn op mogelijke verbeteringen en deze dan ook, na

werkoverleg door te voeren. Daarnaast is het wenselijk de processen periodiek te evalueren. Deelname aan het KWH label kan hier stimulerend in zijn, maar ook inbreng van huurders, bijvoorbeeld via de jaarlijkse thema-avond in het bewonersoverleg. In het reparatieonderhoud streven we naar korte intervallen voor afspraken met de bewoners, zodat een huurder niet een hele of halve dag vrij moet nemen om een reparatie uit te laten voeren.

Leefbaarheid en welzijn

Om leefbaarheid te ondersteunen zal het bestaande beleid gecontinueerd worden. Speerpunten zijn:

1. Jaarlijks aanbieden van een participatiebudget voor initiatieven vanuit de buurt ter bevordering van de leefbaarheid.
2. Samenwerken met de bewonersorganisaties SOWCI en SHL. Vooral SOWCI voert ook welzijnstaken uit. Deze organisaties worden ondersteund door ruimte te bieden voor aanspraken op het participatiebudget en door hen als stakeholders invloed te geven in de woningtoelatingsbeleid. Ook worden de organisaties ondersteund door ondersteuning te bieden in beperkte administratieve taken.
3. Samenwerken met de welzijnsorganisaties SHV en SWOL. Stichting Harmonische Voeding (SHV) beheert ontmoetingsruimte voor bewoners en verzorgt een maaltijdvoorziening. Harmonisch Wonen stelt de ruimte om niet ter beschikking. In de visitatie zijn vragen gesteld over deze constructie. Het is wenselijk deze te evalueren, waarbij transparantie van besteding van financiën en een juiste verdeling van fondsen over de doelstellingen van Harmonisch Wonen leidend zijn. Stichting Welzijn Ouderen Lelystad (SWOL) werkt in heel Lelystad. Met hen is incidenteel overleg. SWOL informatiemateriaal is ten kantore van Harmonisch Wonen beschikbaar.
4. Samenwerken met buurtbemiddeling, wijkpost en politie
5. Stimuleren van kleinschalige werkgelegenheid in de buurt door eigen personeelsbeleid en door het beschikbaar stellen van kleinschalige bedrijfsruimten in de buurt. Hiertoe verhuurt Harmonisch Wonen zelf ruimten, maar wordt ook samengewerkt met SHB, die 16 bedrijfsruimten verhuurt.
6. Bij regulier onderhoud aan hang- en sluitwerk in de buitengevels zal opgevaardeerd worden naar het politiekeurmerk veilig wonen.

Doelgroepen

Afhankelijk van de bovenstaande scenario's zal in overleg met de gemeente worden bepaald waar knelpunten liggen in de Lelystadse woningmarkt. In het nieuwe te sluiten convenant zullen dan afspraken gemaakt worden over de taakstelling voor Harmonisch Wonen die voortvloeit uit een gelijke verdeling over de omvang van de sociale voorraad per corporatie. Doelgroepen kunnen zijn: statushouders, urgenten, jongeren, senioren, daklozen, begeleid wonen, beschermd wonen, specifieke groepen zorgbehoevenden e.d.

Wonen en zorg

In het huidige bezit hebben we een beperkt aantal ouderenwoningen. Deze woningen liggen binnen het werkgebied van diverse in Lelystad werkzame zorginstellingen. De toegankelijkheid van deze zorg is goed. Uitsluitend wanneer Harmonisch Wonen overgaat tot nieuwbouw van aantallen seniorenwoningen of zorgwoningen zal er sprake zijn van uitbreiding van de samenwerking met zorginstellingen. Lees hierover ook bij de uitwerking van de draagvlakscenario's.

Duurzaamheid

Het bezit van Harmonisch Wonen is nog relatief jong. Dat betekent dat gevel en dakrenovaties binnen het bereik van dit beleidsplan niet zullen plaatsvinden. Het bezit heeft overwegend het energielabel C en D, wat redelijk is.

Energiegebruik

Voor het eerst in 2018 is werk voorzien aan platte daken. Bij het herzien van de meerjarenraming onderhoud zal een aanpassing gemaakt worden zodanig dat hier rekening gehouden wordt met het verhogen van de isolatiewaarde van het dak.

Voorts zal in dit verband onderzoek gedaan worden naar nut, noodzaak en kosten van het verhogen van de isolatiewaarde van de begane grondvloer in kruipruimten.

Bij de vervanging van gebroken ruiten wordt nu nog standaard dubbel glas gebruikt. Onderzocht zal worden wat de kosten, mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van het standaard te vervangen op beter niveau (HR++ glas).

Materiaalgebruik

Bij incidentele vervanging van bouwdeelen (zoals deuren) wordt zoveel mogelijk gewerkt met gecertificeerd hout met het FSC keurmerk. Bij schilderwerk wordt zoveel mogelijk gewerkt met materialen met een hoge vaste stof gehalte.

Sturen op woonlasten

Het werken voor mensen, die ondersteuning nodig hebben bij het wonen betekent dat beheersen van de woonlasten belangrijk is. vaak wordt hier de term betaalbaarheid genoemd. Betaalbaarheid combineren met duurzaamheid en verbetering van het energielabel van de woningen, levert het inzicht dat er geïnvesteerd kan worden in de woningen waarbij een huurverhoging acceptabel is zodra de totale woonlasten als gevolg van een lager energiegebruik dalen. In 2003 hebben we op deze manier een 50 tal PV zonnepanelen geplaatst. Het is wenselijk dergelijke investeringen opnieuw en verder te onderzoeken, waarbij huurders in het kader van individuele woningverbetering kunnen kiezen voor verbetering van het energielabel tegen huurverhoging.

In dit verband is het ook wenselijk nader te onderzoeken of het aanbieden van elektra aan onze klanten via "Woonenergie" een zinnige investering is. Woonenergie is een initiatief van woningcorporaties. Het is een collectief voor de inkoop van elektra en gas. Door de collectieve inkoop wordt er een zeer scherpe prijs gerealiseerd die de klant een besparing op kan leveren.

Personeel en organisatie

Organisatie

De uitwerking van dit beleidsplan kan consequenties hebben voor de hoeveelheid werk op het bordje van de werkorganisatie. Leidraad voor de bepaling van de omvang van het personeelsbestand is in eerste instantie het werk wat we vinden dat gedaan moet worden, maar dit moet in redelijke verhouding staan tot de landelijke benchmark bedrijfslasten als opgegeven in de Aedes bedrijfstakinformatie. Dat kan betekenen dat een aantal werkzaamheden worden uitgesteld of wordt besloten deze niet te doen. In de bijlage van de definitieve versie van het beleidsplan zal een overzicht worden opgenomen van de te ondernemen taken en de tijdsplanning waarbinnen we verwachten dit te kunnen ondernemen. Eveneens zal dan worden aangegeven wat de verwachte consequenties voor de personeelsomvang en kosten zijn. Ook is er aandacht voor prioriteitsstelling.

In het verleden is besloten de werkorganisatie vrij zwaar aan te kleden door een breed takenpakket in eigen beheer uit te voeren. Er is een eigen technische dienst die, naast het reparatie- en het grootste deel van het mutatieonderhoud, ook kleinschalige keukenvervanging en badkameropknapping uitvoert. Reden hiervan is dat door het verzwaren van de eigen organisatie er de mogelijkheid ontstaat voor het houden van een eigen kantoor en ontvangstruimte. Door de kleine omvang van het bezit zou dit anders nauwelijks mogelijk zijn. Het is wenselijk deze keuze één maal per vijf jaar te evalueren door de alternatieven te bepalen en de bijbehorende kosten door te rekenen.

Personeel

Harmonisch Wonen staat voor een geëmancipeerd personeelbeleid. Dat houdt in dat we de organisatie zo plat mogelijk houden en dat eigen inbreng en ontplooiing wordt gestimuleerd. Vanwege de aard van de doelgroep verwachten we bij het personeel een affiniteit met Transcendente Meditatie. Hiertoe werven we personeel graag en voor zover mogelijk in de buurt; hiermee wordt de lokale binding verhoogd en de lokale werkgelegenheid gestimuleerd.

Bij de periodieke evaluatie van de werkprocessen (zie boven onder “klantgericht werken”) is het van belang, de match tussen wat het personeel wil en kan en wat het bedrijf vindt dat er moet, mee te nemen. Het mag niet zo zijn dat ambities niet gehaald of redelijke klantwensen niet kunnen worden ingevoerd doordat er personeel is wat het beleid niet draagt. Hier ligt een taak in opleiding en motiveren van medewerkers. Daartoe is het nodig meer tijd uit te trekken medewerkers bij het beleidsproces te betrekken.

Bijlagen

1. Visie: *40 Vedische benaderingen voor volkomen gezondheid*

De woningcorporatie heeft een bijzondere visie op wonen. De achtergrond daarvan ligt hem in het feit dat de corporatie in het recente verleden door een actieve groep toekomstige bewoners zelf is opgericht.

Het ideaalbeeld van de corporatie is erop gericht een ideale samenleving te faciliteren in de breedste zin van het woord. Het uitgangspunt dat we hierbij hanteren is afkomstig uit wat in Nederland de alternatieve hoek wordt genoemd, maar in oosterse landen als algemene kennis wordt beschouwd. Dit uitgangspunt ligt in de *40 Vedische benaderingen voor volkomen gezondheid* zoals voor de westerse wereld geanalyseerd en verspreid door Maharishi Mahesh Yogi. De bekendste van de veertig benaderingen, de Transcendente Meditatietechniek, is de bron van inspiratie geweest voor het initiatief waar deze woningbouwcorporatie uit ontstaan is.

De ideale samenleving is bereikbaar door onder meer de gezamenlijke beoefening van de Transcendente-Meditatie-Siddhi technieken (verder kortweg TM-techniek genoemd). Het met *wetenschappelijke onderbouwing* vastgesteld dat wanneer een bepaalde hoeveelheid mensen (de wortel uit 1% van de bevolking van het beoogde gebied) deze techniek, zoals geleerd door Maharishi Mahesh Yogi, gezamenlijk beoefenen er significante daling optreedt van een aantal belangrijke factoren die als meetpunten beschouwd kunnen worden van de ideale samenleving, zoals frequentie van kleine criminaliteit en verkeersongevallen. Daarnaast is het zo dat de genoemde techniek onder meer gezondheidsbevorderend werkt voor het individu. Ook is hier wetenschappelijke ondersteuning voor te vinden wat onder meer heeft geresulteerd in het verkrijgen van korting op ziektekostenpremies.

Met deze visie richt de zelfstandige corporatie zich in het bijzonder op het huisvesten van mensen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien uit de hier genoemde doelgroep, met als doel het faciliteren van een ideale samenleving in het bijzonder voor deze mensen en als uitstralend effect voor de wijde omgeving.

Een andere aspect in de visie betreft de aard van de woningbouw. Ook de woning en de fysieke woonomgeving spelen een rol in gezondheid en welbevinden van de bewoner. We zetten ons in om gezondheidsbevorderende woningen te realiseren. Ons antwoord daarop ligt in een van de *40 Vedische benaderingen voor volkomen gezondheid*, de Vedische stedenbouw en architectuur (Sthapatya Veda).

2. Actielijst, tijdsinvestering en planning

Beleidsplan

Actie	Jaar en maand van uitvoering	Tijdsinvestering*
Opstellen startnotitie	2008-3	20
Bespreken startnotitie in RvC	2008-4	2
Omzetten tot concept beleidsplan	2008-4	12
Bespreken concept met belanghebbenden (ca 10 partijen of groepen))	2008-5/6	25
Bijwerken tot concept 2	2008-6	15
Bespreken in RvC	2008-9	2
Bijwerken tot beleidsplan	2008-10	10
Presentatie beleidsplan	2008-11	20

Nieuwe acties naar aanleiding van het beleidsplan

Actie	Jaar en maand van uitvoering	Tijdsinvestering*	Staat op Bladzijde
Financiële studie effecten vpb en heffingswet	2008-5	8	6
Onderzoek/invoering nieuwe communicatie voor participatie	2009-10	45	7
Kwaliteit meetbaar maken (KWH?)	2009-1	45	8-14
Opstellen convenant gemeente	2008-11/2009-1	20	10
Bewonersparticipatie beleidsprocessen	Jaarlijks	45	11
Evaluatie beschikbaar stellen ruimte aan SHV	2010	10	15
Onderzoek verbetering energielabels	2012	20	16
PV actie in woningverbetering	2008-10	20	16
Beleidsbepaling Deelname woonenergie	2008-9	10	16
Evaluatie kosten TD eigen beheer	2011	15	17
Betrekken medewerkers bij het beleidsproces	Jaarlijks	20	17

*De tijdsinvestering is uitgedrukt in uren werkzaamheden voor het management

Rivierenlaan 230
8226LH Lelystad
Tel: 0320-218077
e-mail: info@harmonischwonen.nl
www.harmonischwonen.nl
bank: 3376 77 085 huur: 3376 83 808 giro: 558115
kvk: 41023459 btw: 006199793B01

Harmonisch
Wonen

