

Startnotitie Beleidsplan 2014-2018

Harmonisch Wonen

Versie 2.0



Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
Werkwijze totstandkoming beleidsplan	3
Planning	3
Belanghebbenden	3
Opzet gesprekken	4
Achtergrond:.....	5
Prestaties van de laatste jaren.....	5
Toekomstscenario's	7
De Omstandigheden	8
De Ambitie	10
Discussiestellingen en keuzemogelijkheden.....	11
Onderhoud en duurzaamheid.....	13
Nieuwbouw	15
Leefbaarheid en Wonen en zorg.....	12
Kwaliteit van de dienstverlening.....	11
Bedrijfsvoering	12

Inleiding

Het beleidsplan komt in de plaats en als vervolg op het “beleidsplan 2009-2012”. Het beschrijft in brede zin de positie, ambitie en toekomst van de corporatie.

Hieronder volgt allereerst een uiteenzetting over de werkwijze totstandkoming van het beleidsplan. Vervolgens wordt kort geanalyseerd wat we de laatste jaren hebben gepresteerd volgens onszelf en volgens anderen.

Daarna analyseren we de te verwachten omstandigheden in een aantal scenario's.

Werkwijze totstandkoming beleidsplan

Het beleid van de corporatie is bedoeld als leidraad om de doelstellingen te verwezenlijken. Om tot goede definiëring van de doelstellingen en beleid te komen is inbreng van stakeholders of belanghebbenden essentieel. De corporatie is er niet voor zichzelf, maar voor de belanghebbenden. Hun inbreng staat centraal. Deze startnotitie is het uitgangspunt voor het voeren van gesprekken met de belanghebbenden. Hun inbreng wordt gebundeld in een verslag en aan de hand daarvan wordt het beleidsplan opgesteld. Het plan wordt vastgesteld door de Raad van Commissarissen en gepresenteerd aan belanghebbenden.

Planning

1. Februari 2013 opstellen startnotitie en vaststelling in de Raad van Commissarissen (RvC)
2. April-juni gesprekken met belanghebbenden
3. September vaststelling van het verslag van de gesprekken in de raad
4. Oktober opstellen beleidsplan
5. November 2013 vaststelling in de RvC

Belanghebbenden

Als belanghebbenden worden genoemd:

1. De huurders
2. Bewonerorganisaties in het Sidhadorp (SOWCI en SHL)
3. De Stichting Vredeswijk Lelystad
4. De gemeente Lelystad
5. Dienstverleners Sidhadorp (Vegetarisch Restaurant, Zenith, Maharishi Ayurvedisch Gezondheidscentrum, Appartementen Luikink, Stichting Harmonisch Beheer, Volkstuinvereniging het Verenigd Veld)
6. Bedrijven gevestigd in het Sidhadorp
7. Dienstverleners van buiten het Sidhadorp (thuiszorg SWF, Coloriet en Icare)
8. Centrada
9. Het team en RvC van Harmonisch Wonen

Opzet gesprekken

Afhankelijk van de betreffende belanghebbende wordt gekozen voor één van de volgende mogelijkheden::

Gespreksvariant

De directeur, vergezeld door een notulist en eventueel een commissaris voert gesprekken met een aantal groepen. In de gesprekken geeft de directeur een inleiding en wordt per onderdeel commentaar gevraagd.

Workshopvariant

Ook hier de directeur, een notulist en eventueel een commissaris. Nu geen gesprekken maar workshops met een aantal groepen. Aan de hand van de startnotitie worden een aantal keuzes en stellingen geformuleerd. Na een korte inleiding worden de aanwezigen gevraagd met post-it blaadjes op flapovers hun voorkeur aangeven. Daarna wordt gediscussieerd.

Mengvorm

In de mengvorm wordt met sommige groepen een workshop gehouden en met anderen een gesprek. Het voordeel van de workshop is dat er stemmingen kunnen worden gehouden, wat kwantitatieve input geeft:

Workshop: bewoners en Sidhadorporganisaties nrs 1-2-3-5-6

Gesprek: de gemeente, dienstverleners van buiten het dorp, Centrada.

Achtergrond:

Prestaties van de laatste jaren

Evaluatie visitatie 2012

In 2012 is een visitatie uitgevoerd. Daar kwamen de volgende leerpunten uit naar voren:

Overzicht van leerpunten

Kernpunten die optillen van een beoordeling van 5 of 6 naar 7

1. Wees realistischer en eenduidiger in de voornemens tot nieuwbouw.
2. Plan het onderhoud strakker. Voer uit in het jaar waarin het is gepland.
3. Voer een jaarlijks belanghebbendenoverleg.

Secundaire punten die kunnen bijdragen van 7 naar 8

4. Invoeren KWH label
5. 2^e huurderlid RvC
6. Verbouwen seniorenwoning volgens woonkeur.
7. Produceer minder papier
8. Stimuleer oprichten huurdersorganisatie

Overzicht van sterke punten

1. Goede woningtoewijzing
2. Systematisch woningonderhoud
3. Bereikbaar kantoor, familiegevoel
4. Goed sociaal beheer (buurtbemiddeling, gemeenschappelijke ruimten, participatiebudget)
5. Bewonersparticipatie (beleidsplan), open communicatie, goede relatie stakeholders
6. Financiële situatie goed in beeld en er wordt ook goed naar gehandeld
7. Goede interne communicatie en goede plan-do-check
8. Goede governance

Evaluatie realisatie van beleid 2009-2012

Een opsomming van de gerealiseerde en niet gerealiseerde doelen en taken uit het beleidsplan 2009-2012:

Gerealiseerd

1. Visitatie
2. Convenant gemeente
3. Verkleinen afspraakintervallen TD
4. Periodiek bijwerken onderhoudsraming
5. Herordenen digitaal archief
6. Besluitvorming en reorganisatie eigen TD
7. HR++glas bij glasherstel
8. Politiekeurmerk bij herstel hang- en sluitwerk
9. Aanbieden woonenergie
10. Samenwerkingovereenkomst en huurcontract SHV (restaurant)
11. Maken prijzenbestand onderdelen TD en integreren in administratie
12. Invoeren urenregistratie medewerkers

13. Alle reguliere werkzaamheden in verhuur, onderhoud, leefbaarheid, financieel beheer, externe verantwoording, governance etc.

Geschrapt

1. Extra dienstverlening: Leviant en tuinbutler
2. Nieuwbouw

Niet gerealiseerd

1. Structureel stakeholdersoverleg
2. Duurzaamheidsingrepen: zonnepanelen en isolatie kruipruimten
3. Thema/cursus; bevorderen integriteit personeel
4. Integraal herzien/completeren bewonersinfobladen

Vertraagd (nu op planning 2013)

1. Beleidsplan 2013
2. Onderzoek nieuwe software – IT structuur (gestart in 2012)
3. Vernieuwing website
4. Structureel vergroten klantgerichtheid (teamcursus, invoeren KWH)

Toekomstscenario's

De sector woningcorporaties en de positie van Harmonisch Wonen

De sector staat onder druk. Ten tijde van het schrijven van deze startnotitie is er onduidelijkheid over het regeringsbeleid en de effecten op de financiën. Over het algemeen kan gesteld worden dat Harmonisch Wonen er relatief goed voor staat, maar dat de geringe omvang er voor zorgt dat er ook een navenant kleine investeringsruimte is. De financiën zijn leidend in de volgende realistische scenario's:

1. Groeiscenario: In de bestaande bouw wordt naast het noodzakelijke schilderwerk groot onderhoud gepleegd aan badkamers en toiletten en wordt de energieprestatie verbeterd door investeringen in isolatie, HR++glas en zonnepanelen. Er is vanaf 2014 ruimte voor 10-15 woningen in de nieuwbouw.
2. Beperkte groei: In de bestaande bouw wordt naast het noodzakelijke schilderwerk e.d. groot onderhoud gepleegd aan badkamers en wordt de energieprestatie verbeterd door investeringen in isolatie en zonnepanelen. De financiën zijn gezond, maar de eerste jaren is geen ruimte voor nieuwbouw
3. Knelpuntenscenario: Onderhoud wordt beperkt tot noodzakelijke uitgaven aan schilderwerk e.d. en badkamers.

In deze scenarioweergave lijken al inhoudelijke keuzes te zijn gemaakt. Dat is slechts ter indicatie van de mogelijkheden en die keuzes kunnen anders worden gemaakt.

De scenario's voor het Sidhadorp

De grootste impact op het Sidhadorp is te verwachten van het al dan niet realiseren van de Vredeswijk:

Het Vredeswijk scenario

In dit scenario wordt er vanuit gegaan dat de bouw van de eerste fase Vredeswijk in Lelystad binnen enkele jaren zal plaatsvinden. Vanuit het Sidhadorp zullen tussen de tien en dertig huurders vertrekken. Zijn dat er tien, dan zal er niet veel veranderen voor het dorp. Zijn dat er dertig, dan zijn er twee mogelijkheden:

- a. De Vredeswijk heeft een grote aantrekkingskracht op mediterenden en Sidha's uit heel Europa en dit heeft een overlopend effect op het Sidhadorp, wellicht zelfs als "wachtkamer" voor de Vredeswijk. De vrijkomende huizen worden opgevuld op de gebruikelijke wijze.
- b. De overloop blijft uit en het toelatingsbeleid wat in 2007 is ingezet, waarbij ruimte komt voor niet mediterenden, zal weer moeten worden ingezet om leegstand te beperken. Het dorp zal zijn karakter behouden, maar in langzaam verdunde vorm.

Het Sidhadorp scenario

De Vredeswijk komt er de eerste jaren niet. Het Sidhadorp blijft zoals het is en Harmonisch Wonen focust zich op beheer.

De Omstandigheden

Markt

De markt waarin Harmonisch Wonen opereert is deels de algemene Lelystadse markt. 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

De omvang van de doelgroep is stabiel en de toestroom in het Sidhadorp ook. Wel is er sprake van vergrijzing van de populatie terwijl er duidelijk een tweede generatie TM beoefenaren aan het aantreden is.

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".

De toekomst van de TM-organisatie

Na 2008, het jaar waarin de oprichter en spirituele leider van de TM-organisatie, Maharishi Mahesh Yogi is komen te overlijden. De TM-organisatie heeft inmiddels bewezen op stabiele wijze door te kunnen gaan.

Demografie en het bestaande bezit

De wachtlijsten in het Sidhadorp zijn het langst voor de kleine gezinswoningen; woningen voor alleenstaanden en stellen zonder kinderen in de leeftijd van 23 tot 65 jaar. Daarnaast is er duidelijk sprake van vergrijzing. Er is ook duidelijk een grote behoefte aan jongerenwoningen, maar de doorstroming is daar groter en het aantal beschikbare woningen is voldoende.

Stad

Lelystad is een groeiende stad. 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. Hierdoor is het voldoende te stellen dat er ruimte is voor ontwikkeling die in overleg met de gemeente ingevuld zal worden. De gemeente geeft o.a. ruimte aan de ontwikkeling van de Vredeswijk door het "Collectief Particulier Initiatief" (CPO) van de Stichting Vredeswijk.

Stadsbeheer

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 een 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

Middelen

De middelen van Harmonisch Wonen zijn beperkt. Dat komt in de eerste plaats door de schaal van de organisatie en de niet kostendekkende huren van sociale huur volgens de gebruikelijke standaard in Nederland. In de tweede plaats komt dat door de nieuwe overheidsheffingen. Mochten de door het kabinet voorgestane huurverhogingen doorgaan dan heffen die twee zaken elkaar op. Er is dan mogelijk ruimte, naast behoorlijk onderhoud om een beperkt aantal woningen (10-20) bij te kunnen bouwen. Nader onderzoek is hiervoor nodig.

De Ambitie

Missie

De missie zoals verwoord in het vorige beleidsplan:

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.

De missie zal op de agenda staan bij en eventueel worden herschreven na de gesprekken met belanghebbenden.

Discussiestellingen en keuzemogelijkheden

Binnen de diverse taakgebieden zijn er verschillende wensen en keuzes mogelijk. In de volgende opsommingen wordt steeds gevraagd een aantal euro te verdelen over de verschillende zaken. Dit gaat niet om echte euro's, maar is een speelse en tastbare manier om keuzes in beeld te brengen. Met "vrij verdelen" wordt bedoeld dat al het geld op één item kan worden gezet, maar ook in porties van verschillende grootte kan worden verdeeld.

Kwaliteit van de dienstverlening

Belanghebbenden wordt gevraagd maximaal 10x 1000 euro vrij te verdelen over de onderstaande punten.

1. De dienstverlening moet **professioneler**, het zou goed zijn een mee te doen aan het kwaliteitslabel **KWH**, dan wordt tenminste zichtbaar hoe goed er gewerkt wordt.
2. De technische dienst zou meer moeten kiezen **reparaties in één keer** te doen, ook al is dat duurder.
3. **Afspraaktijd** voor reparaties binnen één uur in plaats van binnen drie uur. Dan hoeft u minder lang thuis te blijven, maar het vergt veel van de technische man en is duurder.
4. Harmonisch Wonen zou allerlei **dienstverlening** ook **online** moeten kunnen aanbieden. Als je op de website zou kunnen inloggen kun je je huursaldo zien, je plaats op de wachtlijst, een reparatieverzoek indienen en meteen de afspraak plannen met de Technische dienst
5. Harmonisch Wonen zou meer open moeten communiceren en niet alleen eens in de vier jaar aan de huurders vragen hoe het moet. Waarom niet op **Facebook** en laat iedereen direct reageren als er wat te kiezen valt.
6. **Hou het alsjeblieft simpel**. Zoals het nu gaat is het lekker dorps, en dat is precies zoals het moet.
7. Aanbieden van goedkope groene stroom via **Woonenergie**.
8. Er moet iets gedaan worden aan de lange **wachttijden** voor de kleine gezinswoningen.
9. **Zelfstandigheid van Harmonisch Wonen**
 - a. Om de **eigenheid** van het Sidhadorp te behouden moet Harmonisch Wonen blijven bestaan
 - b. Harmonisch Wonen heeft haar werk goed gedaan, en is daarmee **overbodig** geworden. Het Sidhadorp is er en bestaat dankzij SOWCI; de Vredeswijk kan prima door de Stichting Vredeswijk worden opgericht.
 - c. Ik wil het **kantoor** van Harmonisch Wonen in het Sidhadorp behouden.
 - d. Schaalvergroting is nodig om te kunnen **professionaliseren**, als daarvoor Harmonisch Wonen moet opgaan in een groter geheel vind ik dat prima.

- e. Harmonisch Wonen is nodig om de **Vredeswijk** ook toegankelijk te maken voor huurders.

Leefbaarheid en Wonen en zorg

1. **TM.** Het Sidhadorp is van en voor TM-beoefenaren: Belanghebbenden wordt gevraagd 4 keuzepunten vrij te verdelen over a-d:
 - a. **Sidha's** moeten voorrang krijgen boven mediterenden; niet mediterenden alleen als het niet anders kan
 - b. Zoveel mogelijk alleen verhuren aan **TM** beoefenaren
 - c. Alleen verhuren aan **spirituele** mensen
 - d. Verhuren aan **iedereen** die wil

Belanghebbenden wordt gevraagd maximaal 10 x 1000 euro vrij te verdelen over de volgende punten 2-9

2. **Wie moet dit doen?** Leefbaarheid is iets voor de bewoners of voor SOWCI. Laat Harmonisch Wonen nou maar zorgen voor goede huizen
3. **Nette tuinen:** Harmonisch Wonen zou moeten zorgen voor nette tuinen
 - a. Door te controleren en te dwingen als het niet goed is
 - b. Door controleren en te belonen als het mooi is
 - c. Door activiteiten als tuindagen te organiseren en gereedschap uit te lenen
4. **Achterpaden:** Tuinen zijn voor de bewoner, maar goed toegankelijke achterpaden, daar mag wel voor gezorgd worden:
 - a. Één maal per jaar te controleren en als het niet goed is de betreffende bewoner aansporen te snoeien
 - b. Een maal per jaar op kosten van Harmonisch Wonen alle achterpaden te snoeien
5. Het **participatiebudget** is een goede voorziening; handhaven! Bewoners organiseren leuke dingen, Harmonisch Wonen betaalt mee.
6. Harmonisch Wonen mag zelf wel wat meer **sociale activiteiten** organiseren.
7. **Gemeenschappelijke ruimten**
 - a. Harmonisch Wonen moet blijven bijdragen aan het restaurant.
 - b. Harmonisch Wonen moet zaalruimte beschikbaar hebben voor gebruik voor en door bewoners
 - c. Zaalruimte van Harmonisch Wonen zou ook voor commerciële doeleinden beschikbaar moeten zijn
 - d. In de zaalruimte moet het ook mogelijk zijn andere dingen te doen zoals Deeksha
 - e. Harmonisch Wonen is medeverantwoordelijk voor de zuiverheid van de kennis; dus alleen neutrale of TM activiteiten toelaten
8. Harmonisch Wonen zou meer moeten doen aan het **uiterlijk van het dorp**; bijvoorbeeld delen van de houten huizen schilderen.

9. **Buurtbemiddeling** bij burenruzie door neutrale derden (gemeente/MDF) beschikbaar houden
10. Anders/ uw idee:.....
11. **De behoefte aan zorg** zou door Harmonisch Wonen in kaart moeten worden gebracht, zodat we samen mogelijk meer kunnen bereiken en om te voorkomen dat mensen tussen wal en schip vallen
12. **Loketfunctie:** Harmonisch Wonen zou een loket moeten zijn voor alles wat met wonen te maken heeft, ook thuiszorg en bemiddeling in mantelzorg/PGB
13. **Seniorenwoningen:** Harmonisch Wonen doet er goed aan meer woningen geschikt te maken voor (hulpbehoevende) senioren
14. Er zou een Harmonisch Wonen **woonzorgcentrum** moeten komen, liefst in het Sidhadorp of de Vredeswijk.

Bedrijfsvoering

Belanghebbenden wordt gevraagd maximaal 4 x 1000 euro vrij te verdelen over de onderstaande punten.

1. **Onderhoud**
 - a. Zoveel mogelijk onderhoud door eigen mensen
 - b. meer zakelijke aanpak met meer onderhoud door externe bedrijven.
2. **Kantoor taken:**
 - a. Zoveel mogelijk door **eigen mensen** op het eigen kantoor doen
 - b. In de backoffice samenwerken met andere woningcorporaties of een **callcenter** als dat efficiënter is. U wordt dan niet meer geholpen door "eigen" mensen, maar het is mogelijk professioneler.

Onderhoud en duurzaamheid

Belanghebbenden wordt gevraagd maximaal 10 x 10.000 euro vrij te verdelen over de punten 1-8

1. **Badkamers in de houtskeletbouwwoningen** krijgen vanaf 2015 groot onderhoud. Er is keuze uit:
 - a. Basisonderhoud (relatief goedkoop): nieuw wandvinyl, nieuwe radiator, leidingen, sanitair en kranen; indien nog niet aanwezig maar wel mogelijk: (nieuwe) douchecabine
 - b. Duurder: Versterken vloer en (vervangen) wanden. Vloer en wanden voorzien van tegelwerk. Tegelvloer op afschot, geen douchecabine
2. **Toiletten in de houtskeletbouw** krijgen vanaf 2015 groot onderhoud. Er is keuze uit:

- a. Relatief goedkoop: Basisonderhoud: nieuw wandvinyl, nieuwe toilet en fontein. In de optiesfeer (bijbetaling door huurder): tegelwerk en wandcloset.
 - b. Relatief duur: standaard vloer en wandtegelwerk, standaard nieuw toilet en fontein. In de optiesfeer: wandcloset.
- 3. Vochtproblematiek.** Extra kostenpost: In de houtskeletbouw en in de Amer is soms last van vochtige lucht/vochtproblematiek. Een mogelijke oplossing is kruipruimte-bodemisolatie. In de Rivierenlaan, Donau- en Moezelstraat wordt dit momenteel getest. Het verbetert de isolatiewaarde te gering om een energielabelverbetering te bewerkstelligen, maar lost veel vochtproblematiek op.
- 4. Velux vensters.** In de onderhoudsraming is rekening gehouden met het vervangen van alle Veluxvensters in houtskeletbouw en Amer.. Dit is een kostbare investering en lijkt nog niet nodig. Het voorstel is dit vooralsnog te laten vervallen.
- 5. Hang- en sluitwerk en politiekeurmerk.** Huidig beleid is vervangen als het versleten is door materialen die aan het politiekeurmerk voldoen. De politie geeft aan dat het aantal inbraken beperkt is in het Sidhadorp. Is er behoefte aan het naar voren halen van onderhoud en de sloten eerder te vervangen?
- 6. Seniorenwoningen.** Er is sprake van vergrijzing in het Sidhadorp. Het aantal 65 plussers neemt rap toe en er zijn veel minder rollatorgeschikte woningen dan senioren. Het verbouwen van twee gelijkvloerse woningen tot rollator- of rolstoelgeschikte woningen kost ca 50.000,-.
- 7. Duurzaamheidsmaatregelen.**
- a. **Zonnepanelen** tegen huurverhoging; dit levert de huurder financieel voordeel en Harmonisch Wonen ook. Dit kost eigenlijk niks omdat Harmonisch Wonen het weer terugverdiend. Het energielabel verbetert één of twee stappen: C wordt A, als er voldoende panelen op het dak passen.
 - b. **Platte daken:**
 - i. Verbeterde dakisolatie platte daken gelijk met groot onderhoud dak in 2025 door een laag isolatie extra aan te brengen en dakranden iets te verhogen. Dit levert 0 of 1 energielabelstap. Dit zou veel eerder gedaan moeten worden, bijvoorbeeld in 2015.
 - ii. Platte daken in 2025 voorzien van grasdaken; dezelfde verbetering in isolatiewaarde als bovenstaand, maar dubbel zo duur. Maar dan wel in 2015 uitvoeren.
 - c. **Verbeteren gevelisolatie houtskeletbouw.** Dit staat niet in de planning want is niet noodzakelijk. Het levert 0 of 1 stap verbetering in het energielabel. Harmonisch Wonen zou hier geld voor moeten vrijmaken om het binnen 10 jaar uit te voeren.
 - i. aan de binnenzijde met voorzetwanden.
 - ii. Verbeteren gevelisolatie houtskeletbouw aan de buitenzijde inclusief het aanbrengen van nieuwe gevelbekleding.

- d. **HR++Glas.** In de onderhoudsraming is rekening gehouden met het vervangen van al het dubbel glas door HR++ glas. Er werd verwacht dat het dubbele glas zou verouderen en er op grote schaal condensvorming tussen het glas zou optreden. Dit is niet gebeurd en voorlopig lijkt het niet nodig het glas te vervangen. Wel vervangen door HR++ glas verbetert het energielabel met nul of één labelstap (C blijft C of wordt B). Het is een relatief grote kostenpost met relatief weinig rendement.

8. Onderhoud vs Nieuwbouw.

- a. Als er met het uitsparen van het minder noodzakelijke onderhoud nieuwbouw kan komen heeft dat de voorkeur.
- b. Alleen bouwen als dat niet te koste gaat van het beste onderhoud

Nieuwbouw

Belanghebbenden wordt gevraagd maximaal 10 x 1000 euro vrij te verdelen over de onderdelen genoemd onder de punten 1-5:

1. Maharishi Sthapatya Veda.

- a. Uitsluitend bouwen als dat kan in de Vredeswijk en er volledige MSV certificering haalbaar is
- b. Uitsluitend bouwen in de Vredeswijk, ook met concessies op de MSV certificering
- c. Vedische nieuwbouw met certificering is wenselijk, ook als de Vredeswijk voorlopig niet doorgaat en er wel deze andere mogelijkheden zijn. Vedische nieuwbouw zonder certificering in Lelystad is goed genoeg.
- d. Nieuwbouw is wenselijk zolang er vraag is, dat hoeft niet Vedisch te zijn of in een vredeswijk, als het maar goede woningen zijn.
- e. Geheel geen nieuwbouw

2. De **wachttijden** voor kleine gezinswoningen in het Sidhadorp zijn te lang (tot drie jaar). Moeten er ook in het Sidhadorp woningen bij? Dat kan door

- a. woningen van Centrada over te nemen,
- b. andere woningen in de buurt aan te kopen;
- c. noodwoningen bouwen
- d. ook grote woningen te verhuren aan alleenstaanden.

3. **Nieuwbouw buiten Lelystad**, is dat ook wenselijk?

- a. Denk aan kleine woonzorgcomplexjes;
- b. koop een oude grote boerderij en verbouw die tot een aantal woningen
- c. andere ideeën: Wat is uw ideale en betaalbare woonwens?
- d. Als er waar dan ook Vedisch gebouwd kan worden zou het goed zijn als Harmonisch Wonen daarin als woningcorporatie een rol in zou hebben.

4. Alleen TM?

- a. Harmonisch Wonen is van en voor TM- beoefenaren, dus alleen bouwen voor en verhuren aan TM- beoefenaren
- b. Harmonisch Wonen is er voor al Maharishi's kennis; dus Vedische bouw kan doel op zich zijn of daar nou TM-ers in wonen of niet.
- c. Als Harmonisch Wonen buiten het dorp voor niet-TM-ers bouwt vind ik dat prima als het niet ten koste gaat van het Sidhadorp.

5. Alleen huurwoningen?

- a. Harmonisch Wonen kan ook koopwoningen bouwen
- b. Harmonisch Wonen kan ook andere zaken bouwen en verhuren, zoals een school, vedisch centrum, kliniek, praktijk-, winkel- en bedrijfsruimte, als ze maar samenhangen met het doel.



ADRES Rivierenlaan 230, 8226 LH Lelystad
TELEFOON 0320-218077
E-MAIL info@harmonischwonen.nl
WWW www.harmonischwonen.nl
BANK 3376 77 085
HUUR 3376 83 808
KVK 41023459
BTW 006199793B01