

# Startnotitie beleidsplan

## Verslag participatiebijeenkomsten

---

Harmonisch

*Wonen*



## Inhoud

1. Inleiding .....	3
2. De inbreng van bewoners .....	4
3. De inbreng van de TM- en Sidhadorp-organisaties .....	6
4. De inbreng van de gemeente Lelystad .....	8
5. De inbreng van Centrada .....	8
6. De inbreng van GoedeStede .....	9
7. De inbreng van Stichting WoonzorgCentra Flevoland .....	9
8. De inbreng van het team van Harmonisch Wonen .....	10
9. Samenvatting en conclusie .....	11

Dit is een uitgave van Harmonisch Wonen ©2009

Rivierenlaan 230

8226LH Lelystad

[www.harmonischwonen.nl](http://www.harmonischwonen.nl)

0320-218077

[woningbouw@sidhadorp.nl](mailto:woningbouw@sidhadorp.nl)

## 1. Inleiding

De startnotitie beleidsplan is breed verspreid onder diverse groepen belanghebbenden. Met vertegenwoordigers van deze groepen zijn gesprekken gevoerd, meestal in groepsverband, soms individueel. De achtergrond hiervan is dat het beleid van Harmonisch Wonen moet aansluiten op wat belanghebbenden wensen en kunnen. De bijeenkomsten waren dan ook vooral bedoeld om:

- Te horen wat er voor ideeën leven, zodat die verwerkt kunnen worden in het beleid
- Het toekomstig beleid beter af te stemmen op de wensen verwachting van belanghebbenden

Er zijn gesprekken gevoerd met bewoners, met allerlei organisaties die in het Sidhadorp werkzaam zijn, met de gemeente en met enkele andere maatschappelijke organisaties die werkzaam zijn in Lelystad dan wel op het gebied van de volkshuisvesting:

1. Bewoners
2. Stichting Harmonisch Leven
3. Stichting Onderwijs WCI Lelystad (de TM-organisatie)
4. Stichting Onderwijs WCI Nederland
5. Maharishi basisschool de Fontein
6. Het Vegetarisch Restaurant
7. Maharishi Ayurvedisch Gezondheidscentrum
8. Fortuinlijk Wonen
9. Gemeente Lelystad
10. Centrada
11. GoedeStede
12. Stichting Woonzorgcentra Flevoland
13. Het team van Harmonisch Wonen

Met de bewoners (1) is een groepsgesprek gevoerd op open uitnodiging in de SidhadorpCourant die huis aan huis wordt bezorgd in het Sidhadorp en via een flyer die rechtstreeks huis aan huis is verspreid. Van de ca 275 aangeschreven huishoudens waren er 14 vertegenwoordigd. Het verslag hiervan vindt u in hoofdstuk 2.

Met de organisaties genoemd onder punt 2 tot en met 8 is een groepsgesprek gevoerd. Het verslag hiervan vindt u in hoofdstuk 3.

De reactie van de gemeente is beschreven in hoofdstuk 4.

Met de organisaties genoemd onder punt 10-12 zijn individuele gesprekken gevoerd,. Het verslag hiervan staat in hoofdstuk 5, 6 en 7.

In hoofdstuk 8 is de inbreng van het team omschreven.

In hoofdstuk 9 wordt getracht de ingebrachte punten samen te brengen en tot een conclusie te komen wat in het beleidsplan op te nemen.

## 2. De inbreng van bewoners

De avond werd gehouden op 16 september van 20.00-22.30 uur en bezocht door mensen uit ca 14 huishoudens en werd voorgezeten door Radbout Matthijssen en genotuleerd door Jetty Koning (beiden Harmonisch Wonen).

Radbout geeft in de inleiding een beknopt samenvatting van de notitie en het tijdsplan. Er zijn al twee vergaderingen geweest: met de betrokken stichtingen en met het team van Harmonisch Wonen. Daarnaast wordt het stuk nog aan andere betrokken partijen voorgelegd en besproken. Op verzoek van aanwezigen wordt aangegeven wat er zoal in de eerdere vergaderingen naar voren is gekomen: onderzoek de leeftijdsopbouw van de huidige bewoners; missen van beleid tov de marketing van Harmonisch Wonen; het restaurant werd in beide vergaderingen gezien als een sociaal belangrijke voorziening, waar niet aan getornd moet worden. Een verslag van beide bijeenkomsten is er nog niet, dus genoemde punten zijn slechts een korte indruk en geen verslag.

Vervolgens wordt de aanwezigen gevraagd te reageren op het stuk, wat vinden ze goed, wat missen ze, en dat te benoemen in punten zodat die punten vervolgens kunnen worden behandeld.

Er worden een aantal toelichtende vragen gesteld:

2.1. Vraag: komen er ook voorzieningen zoals school, restaurant bij nieuwbouw in andere wijken?

Antwoord: Dat is afhankelijk van de grootte van het project. We verwachten nu 30 woningen te bouwen. Daar is niet meer mogelijk dan bijvoorbeeld een kleine ontmoetingsruimte of een zaaltje. Of dat er komt is nu nog niet bekend. Er komen natuurlijk de gewone voorzieningen zoals de gemeente die verzorgt. Komt er een groter project dan kunnen er mogelijk ook meer voorzieningen bij komen.

2.2. Vraag: wat is risicodragend financieren, hoe is de financiering geregeld bij grotere projecten die Harmonisch Wonen niet zelf kan betalen?

Antwoord: Geld voor nieuwbouw wordt geleend. Door de financiële structuur van woningcorporaties kunnen we goedkoper lenen dan de hypotheekrente. Er is ook een deel wat moeilijk te lenen is, dat is het onrendabele deel. Als je woningen bouwt kun je de kosten in 50 jaar niet terugverdienen als je ze gewoon verhuurt, daarvoor zijn ze te duur. Dat deel wat ze te duur zijn heet de onrendabele top. Het geld daarvoor moeten we zelf ophoesten. Voor ca 30 woningen hebben we dat geld wel, onder andere als gevolg van de verkoop van woningen. Als we nu een woning verkopen kunnen we met de winst twee onrendabele toppen financieren. Als we nog meer willen bouwen moeten andere partijen bijspringen. Het kan zijn dat we subsidie kunnen krijgen, maar ook kan een andere woningcorporatie de woningen betalen. Wij verhuren en beheren ze dan. De woningen zijn dan van eigenlijk van hun.

2.3. Vraag: hoe is de financiële gezondheid van HW. Is er al ruimte voor kwaliteitsverbetering, zoals bv isolatie van de woning?

Antwoord: Er is niet echt geld voor kwaliteitsverbetering, wel om de woningen gewoon goed te onderhouden.

2.4. Vraag: wat is de macht van de gemeente ten opzichte van Harmonisch Wonen?

Antwoord: De macht van de gemeente is beperkt, Harmonisch Wonen is onafhankelijk. De Staat kan ons wel houden aan de wetgeving voor corporaties. Ons verplichten te fuseren kan

alleen als we dreigen failliet te gaan en ons verplichten aan niet mediterenden te verhuren kan niet. Echter, als we nieuw zouden willen bouwen, dan moeten we medewerking van de gemeente hebben. De gemeente ziet ons als een woningcorporatie en als zodanig kan het ons lukken om tot nieuwbouw te komen. Maar de gemeente stelt dan wel voorwaarden (voor wat hoort wat). We zullen ons deel moeten doen van de huisvestingsproblemen in de stad zoals het huisvesten van statushouders, urgenten en jongeren. Hierover heeft Harmonisch Wonen afspraken gemaakt met de gemeente en daardoor maken we nu een kans op nieuwbouw.

De volgende opmerkingen, voorkeuren en meningen worden geuit:

- 2.5. Een groot deel van de aanwezigen is tegen nieuwbouw. Er wordt gesteld dat nieuwbouw ten koste kan gaan van kwaliteitsverbeteringen en men ziet dat liever. Ook kan de huur mogelijk lager als er geen nieuwbouw komt. Ze vragen zich af wie die nieuwbouw eigenlijk wil, voor wie er gebouwd wordt. Men is bang dat het Sidhadorp second best wordt terwijl dit het thuis is van veel mensen die hier echt niet meer weg willen. Als er Vedische bouw komt kan het dorp mogelijk uit elkaar vallen.  
Harmonisch Wonen geeft aan dat die Vedische bouw er waarschijnlijk toch komt, ook al doen we het niet zelf. In Almere en mogelijk ook in Roermond zijn gevorderde initiatieven en ook in Lelystad buiten ons om. Als er in die plaatsen gebouwd worden zal er een deel van de harde kern TM-beoefenaren vertrekken.
- 2.6. De huidige vergadering steunt het restaurant ook van harte. Er moet niet geknibbeld worden aan de bijdrage. Het kleiner worden van de andere gemeenschappelijke ruimte wordt niet als probleem genoemd, wel vinden een aantal aanwezigen, dat de besparing die dat oplevert als huurverlaging moet worden teruggegeven aan de huurders.
- 2.7. Er wordt veel zorg geuit over de huidige leefkwaliteit als er veel niet-mediterende bij komen. Veel aanwezigen hechten niet perse aan de TM-beoefening, maar de nieuwe bewoners moeten wel spiritueel zijn en voor een aantal aanwezigen ook stil. Door twee aanwezigen wordt de afwijkende leefstijl van jongeren als grote bedreiging geschetst. Gesteld wordt dat er (bij de toelatingscommissie van SOWCI) voor jongeren beslist geen soepeler toelatingsbeleid moet gelden als voor volwassenen. Harmonisch Wonen zou zich te afhankelijk van SOWCI opstellen en gaat te weinig haar eigen weg.
- 2.8. Er wordt gesteld dat het misschien mogelijk is het huidige Sidhadorp stapatyavedisch te corrigeren. Hier zou de voorkeur naar uitgaan. Bijvoorbeeld entredeuren uitbouwen op de goed windrichting.
- 2.9. Er is zorg over het uiterlijk van het Sidhadorp. Een aantal aanwezigen wil dat het gevelhout wordt vervangen en wijst erop dat er mogelijk subsidie voor gekregen kan worden. Er wordt gesteld dat Harmonisch Wonen daar geen moeite voor heeft ondernomen, terwijl er beslist potjes voor te vinden moeten zijn.
- 2.10. Veel aanwezigen vinden dat er meer onderhoud en verbeteringen aan de woningen moeten worden uitgevoerd. Er wordt getwijfeld of het geld er voor wordt uitgetrokken. Er zou dit jaar geschilderd worden en dat is nog niet gebeurd.-het restaurant. Er zou politiekeurmerk komen en dat is niet gedaan. Men is bang dat de prioriteiten ergens anders liggen en dat de eigen huurder wordt vergeten.
- 2.11. Op de vraag of Harmonisch Wonen zich zou moeten aansluiten bij een kwaliteitslabel zoals het KWH, wordt bevestigend geantwoord. Bij deelname aan een dergelijk label wordt geregeld o.a.

klantvriendelijkheidsonderzoek gedaan. Op dit moment is nog niet duidelijk hoeveel dat precies kost, maar aanwezig zegen dat het belangrijk is en best wat mag kosten.

Naast de bijeenkomst zijn er nog een aantal schriftelijke reacties binnengekomen met de volgende punten:

- 2.12. Er zou een verzorgingshuis moeten komen met alle voorzieningen aan boord en midden in de stad
- 2.13. Vedische bouw mag ook wel buiten Lelystad, tenminste als de middelen er zijn
- 2.14. KWH is niet nodig, het visitatierapport was voorlopig voldoende.
- 2.15. Er moet meer aandacht komen voor klantgericht werken in de communicatie. Het is belangrijk precies te zijn als er bedragen genoemd of gevraagd worden. Het is belangrijk alle vragen van individuele huurders over beleid en financiën zo volledig mogelijk te beantwoorden.
- 2.16. Als het gaat om de financiën van de stichting is het belangrijk om open en eerlijk te communiceren. Dubbele agenda's in overleg met huurders mogen niet voorkomen.

### **3. De inbreng van de TM- en Sidhadorp-organisaties**

De avond werd gehouden op 9 september en er waren vertegenwoordigers aanwezig van SOWCI Lelystad, SOWCI Nederland, het MAG, SHL, Fortuinlijk Wonen, De Fontein en het Vegetarisch Restaurant. Dit zijn de partijen 2-8 zoals genoemd op bladzijde 3. De avond werd voorgezeten door Radboud Matthijssen van Harmonisch Wonen.

De volgende opmerkingen, stellingen, meningen en voorkeuren werden geuit:

- 3.1. Harmonisch Wonen is te onafhankelijk van SOWCI en profileert zich onvoldoende als TM-organisatie.
- 3.2. Harmonisch Wonen zou een proactievere rol moeten spelen in de marketing en werving van TM-beoefenaren ook voor de TM-cursus. Op die wijze stelt zij haar huurderspotentieel; voor de toekomst veilig en beschermt zij de oorspronkelijke opzet, karakter en leefstijl van het dorp.
- 3.3. Harmonisch Wonen zou meer kunnen adverteren in de werving voor de TM-cursus, bijvoorbeeld door het gebruik van moderne marketing technieken als Google Adwords.
- 3.4. De marketing van de TM-cursus ligt juist bij SOWCI. Dat kan Harmonisch Wonen helemaal niet en daar hoort het ook niet thuis. Harmonisch Wonen opereert met partners waarbij ieder zijn onderscheiden taak heeft. Harmonisch Wonen is voor de huisvesting van klanten die SOWCI aanlevert. Als SOWCI in gebreke blijft door slechte marketing en communicatie en een onzakelijke houding in de verkoop van de TM-cursus, kun je verantwoordelijkheid voor een tekort aan belangstelling van TM-beoefenaren niet bij Harmonisch Wonen neerleggen. SOWCI zou er goed aan doen in haar marketing een taal te spreken die de rest van Nederland ook begrijpt. Harmonisch Wonen doet dat wel en dat heeft langzaam succes in de projectontwikkeling van Vedische bouw.
- 3.5. Het is goed dat Harmonisch Wonen zich onderscheidt van de "zweverige" aanpak van SOWCI. Mogelijk moet Harmonisch Wonen zich juist onafhankelijker opstellen door bijvoorbeeld voor de SidhadorpCourant niet meer gezamenlijk uit te geven met SOWCI. Het zweverige imago van SOWCI kan namelijk juist wel eens tegenwerken in de marketing en presentatie van Harmonisch Wonen.

- 3.6. In de marketing is het verstandig de unieke kwaliteiten van het Sidhadorp te benoemen. Daarbij gaat het niet alleen om de voorzieningen verband houdende met TM en de TM-beoefening; ook niet alleen verband houdende met het bereiken van de ideale samenleving, maar veel ook spreken in meer maatschappelijk aanvaarde terminologie. Daarbij kan gedacht worden aan de sterke sociale samenhang en cohesie, de kwaliteit van wonen en de aanwezigheid van de Maharishi Basisschool.
- 3.7. In de marketing en promotie zou meer de samenwerking moeten worden gezocht met andere stichtingen met gelijke belangen als SOWCI en de school. Geopperd wordt om voor ingeschreven op de wachtlijst van Harmonisch Wonen een korting aan te bieden op de prijs voor de basiscursus TM.
- 3.8. De ambitie wordt duidelijk verwoord maar er wordt in de startnotitie verder niet veel mee gedaan en onvoldoende vastgehouden. Harmonisch Wonen geeft niet aan hoe ze zelf wil sturen om de gewenste scenario's tot werkelijkheid te maken.
- 3.9. Harmonisch Wonen zou haar doelstellingen hoger moeten inzetten als strategie. Als je de doelstellingen hoger stelt haal je meer binnen.
- 3.10. Het scenario "Groot draagvlak" geeft een vaag gevoel. Het risico is te groot de regie kwijt te raken en er wordt niet duidelijk aangegeven hoe die te behouden. In de omschrijving kan bijvoorbeeld verwezen worden naar de inhuur van externe deskundigen, de samenwerking met strategische partners (Goede Stede) of door aan te geven dat er in geval van veel nieuwbouw een projectgroep wordt gestart.
- 3.11. Harmonisch Wonen zou haar expertise en mogelijkheden als woningcorporatie voor de ontwikkeling van de Vedische bouw niet alleen moeten bewaren voor Lelystad, maar zo mogelijk op meerdere plaatsen actief zijn.
- 3.12. Het Vegetarisch restaurant vertegenwoordigt een belangrijke waarde in het Sidhadorp en is zijn geld waard. Zie ook de schriftelijke reactie hieronder.
- 3.13. In de marketing en leefbaarheid is het straatbeeld van het Sidhadorp een blijvend punt van zorg. Kortweg; het ziet er niet uit en dat komt met name door het veel voorkomende gebrekkige tuinonderhoud. Kan er niet weer een buurtbeheerder worden aangesteld of iets dergelijks? Want dat werkte wel.
- 3.14. De aanwezigen vinden deelname aan een label als het KWH niet nodig. De kleine schaal en het directe contact met de klant maken dergelijk professionele en dure ingrepen overbodig.
- 3.15. De startnotitie wordt omschreven als een strak, zakelijk stuk met een goede taalopzet. Een dergelijke presentatie is goed voor de marketing en promotie bijvoorbeeld naar de gemeente.

Buiten de avond om hebben we enkele schriftelijke reacties gekregen:

- 3.16. Het restaurant heeft iets moois opgebouwd en zou dat bekroond moeten zien met grotere zelfstandigheid en verantwoordelijkheid.
- 3.17. Het is van belang alle kosten ia alle openheid en transparantie te presenteren. Dat voorkomt onduidelijkheid en vergroot de coherentie.
- 3.18. De startnotitie geeft het beeld dat Harmonisch Wonen goed zal anticiperen op mogelijke veranderingen, goed de vinger aan de pols houdt, en dat doet in regelmatig overleg met betrokken partijen.

## 4. De inbreng van de gemeente Lelystad

De bijeenkomst werd gehouden op 4 december. Aanwezig waren voor de gemeente Ilse Habets (Wonen) en Gerrit de Noord (grondzaken), Jenneken Nuijt (wethouder wonen) en Jop Fackeldeij (wethouder stadsontwikkeling) Harmonisch Wonen werd vertegenwoordigd door Radbout Matthijssen.

De conclusies en afspraken:

- 4.1. Harmonisch Wonen voegt wat toe aan het aanbod in de stad en dat sluit aan voor het principe dat er ruimte is voor een diversiteit aan groepen in de stad.
- 4.2. De gemeente kiest, onder voorbehoud van stedenbouwkundige inpasbaarheid, voor het groot draagvlak scenario uit de startnotitie. Toevoeging van een groter project van 200-300 woningen in de Vedische bouw zou een aanwinst zijn voor de stad. Harmonisch Wonen is zeer ingenomen met dit standpunt en bevestigt dat het ook haar eerste voorkeur heeft de primaire focus op Lelystad te hebben. Dat krijgt hiermee gestalte.
- 4.3. De gemeente laat een studie doen naar de inpasbaarheid van een dergelijk grote ontwikkeling in Warande door bureau Christiaanse, die de opdracht krijgt een groot deel van het structuurontwerp Warande aan te passen in verband met de verschuiving van station Zuid.
- 4.4. Harmonisch Wonen wordt gevraagd hiervoor een programma van eisen aan te leveren aan Kees Bergonje, projectmanager Warande.
- 4.5. Na voltooiing van het beleidsplan worden gesprekken gestart om te komen tot een nieuw convenant tussen Harmonisch Wonen en de gemeente waarin o.a. deze afspraak een plaats zal krijgen.

## 5. De inbreng van Centrada

Met Centrada is een gesprek gevoerd op 16 december 2009. Centrada is woningcorporatie in Lelystad met een bezit van ca 8000 woningen. Aanwezig waren Eep Bronkhorst (directeur Centrada) en Radbout Matthijssen (Harmonisch Wonen)

De volgende opmerkingen, stellingen, meningen en ideeën werden geuit door de heer Bronkhorst:

- 5.1. Centrada ziet een aparte toekomst voor Harmonisch Wonen weggelegd voor zover en zolang zij trouw blijft aan haar principes. Als daar concessies zouden worden gedaan is het beter op te gaan in een grotere organisatie, daar de corporatie als algemene corporatie te klein zou zijn om zelfstandig te kunnen voortbestaan.
- 5.2. Voor de ontwikkeling van Vedische bouw is het niet nodig een eigen corporatie te hebben. Het past meer in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Centrada zou dat ook willen bouwen als er een bewonersgroep voor was. Het beheer van een gemeenschap als het Sidhadorp geeft wel bestaansrecht.
- 5.3. Centrada heeft geen enkel probleem als Harmonisch Wonen, met inachtneming van de voorafgaande punten, enkele honderden woningen zou bouwen in Lelystad en heeft dat ook al te kennen gegeven in de gesprekken met de gemeente.
- 5.4. Als woningcorporaties zouden Harmonisch Wonen en Centrada desgewenst en nader uit te werken mogelijk op meer gebieden kunnen samenwerken. Nu wordt reeds gebruik gemaakt van



dezelfde geschillencommissie. Denkbaar zou zijn deelname aan Leviant (een serviceorganisatie voor aan wonen gerelateerde services) tegen gelijke condities als Centrada zelf doet (zie hiervoor ook het gesprek met WZF), maar ook gebruik maken van de storingsdienst van Centrada zou een mogelijkheid kunnen zijn.

## **6. De inbreng van GoedeStede**

Met GoedeStede is een gesprek gevoerd op 2 december 2009. GoedeStede is woningcorporatie in Almere met een bezit van ca 7000 woningen. Harmonisch Wonen heeft een intentieovereenkomst met GoedeStede voor de ondersteuning in projectontwikkeling van grotere projecten. Aanwezig waren Arjan Deutekom (directeur GoedeStede en Radbout Matthijssen (Harmonisch Wonen)

De volgende opmerkingen, stellingen, meningen en ideeën werden geuit door de heer Deutekom:

- 6.1. Harmonisch Wonen heeft een rol en een taak in Lelystad met het beheer en de ontwikkeling van bijzondere woonvormen, zoals het Sidhadorp en Vedische bouw.
- 6.2. Het is niet haalbaar om Vedische projecten te ontwikkelen elders of zelfs verspreid over Nederland. Al het elders zou moeten dan in de regio blijven.
- 6.3. Deutekom vindt de toonzetting van de startnotitie af en toe getuigen van te weinig lef en een te afhankelijke opstelling. Er mag met meer trots over het eigen product worden gesproken en daarbij kan hoger geboden worden.
- 6.4. De intentieverklaring tot het leveren van personele ondersteuning bij projectontwikkeling blijft staan.

## **7. De inbreng van Stichting WoonZorgcentra Flevoland**

Met WZF is een gesprek gevoerd op 25 november 2009. WZF is eigenaar van twee verzorgingshuizen in Lelystad en biedt thuiszorg en overige dienstverlening, met name aan senioren. Aanwezig waren Bram Vonk (directeur WZF) en Radbout Matthijssen (Harmonisch Wonen)

De volgende opmerkingen, stellingen, meningen en ideeën werden geuit door de heer Vonk:

- 7.1. Het draagvlak voor een smalle gemeenschap gebaseerd op TM neemt af en dat zal gevolgen hebben voor de huisvesting in het Sidhadorp. Het aantal spiritueel georiënteerden in de samenleving neemt echter wel toe. Harmonisch Wonen doet er goed aan zich minder als TM-club te presenteren. Er is dan zeker een rol en taak voor Harmonisch Wonen.
- 7.2. De voorkeur zou bestaan voor het scenario van groot draagvlak. Vedische bouw verdient een bepaalde kritische massa om tot zijn recht te komen.
- 7.3. Harmonisch Wonen bedient een marktniche die ook binnen de kring van senioren te vinden is.
- 7.4. Bij nieuwbouw Vedische bouw is er markt voor senioren.
- 7.5. Bij nieuwbouw voor senioren door harmonisch Wonen is het bespreekbaar om zorg op afroep te leveren door WZF, mits er voldoende domotica in de woningen wordt ingebouwd.
- 7.6. Op het gebied van samenwerking zou er mogelijk sprake kunnen zijn de maaltijdservice van WZF uit te breiden met vegetarische maaltijden van het Vegetarisch Restaurant uit het Sidhadorp. Dat kan beide organisaties versterken.

## 8. De inbreng van het team van Harmonisch Wonen

De bijeenkomst is gehouden op woensdag 10 september van 12.30-14.15uur. Het voltallige team, met uitzondering van de zieken en invalkrachten was aanwezig.

De volgende opmerkingen, meningen en suggesties zijn gemaakt:

- 8.1. De demografie van de TM-beoefenaar, zowel binnen het Sidhadorp als daarbuiten, ontbreekt. Er zou onderzoek naar moeten worden gedaan. Dit is van belang om te bepalen wat de woonwensen zijn van de zittende bewoners en om het programma van eventuele nieuwbouw te bepalen. Hieruit kan bijvoorbeeld naar voren komen dat er grote behoefte is aan een verzorgingsflat, zoals vermoed kan worden bij het kijken naar het huidige bezit en de wachtlijsten. Vragen komen dan naar boven als: "Ligt de geplande nieuwbouw wel in de buurt van een zorgsteunpunt?"
- 8.2. Er zou klantonderzoek gedaan kunnen worden, ook over de dienstverlening. Wat wil de klant in bijvoorbeeld tuinonderhoud, glasbewassing, Politiekeurmerk, HR++glas, zonnepanelen etc. Mogelijk zou zoiets gedaan kunnen worden door een stagiair in HBO afstudeeronderzoek.
- 8.3. Mogelijk hebben jongeren meer belangstelling voor het dorp, maar heeft het dorp een verkeerd imago; ietwat stoffig en suf? Mogelijk moet eer wat aan het imago worden gedaan.
- 8.4. De samenwerking met SOWCI Lelystad is een kwetsbaar punt in de huidige opzet van de woningtoewijzing.
  - 8.4.1. De kennismakingscommissie is voor de klant soms moeilijk te bereiken en presenteert en gedraagt zich niet altijd professioneel.
  - 8.4.2. Beleidsafspraken met het bestuur worden niet uitgevoerd en zijn niet bekend bij de commissie.
  - 8.4.3. SOWCI draait op vrijwilligers en die zijn steeds moeilijker te vinden. De continuïteit is een aandachtspunt.
- 8.5. Deelname aan WoonEnergie kan relatief veel tijd kosten tegen minimale voordelen. We hebben alleen elektra. Dit moet afgewogen worden. In het algemeen is het belangrijk op te passen met de taken steeds met kleine dingen uit te breiden. Sluipenderwijs wordt de taakbelasting te groot. Dit is in het verleden al veelvuldig gebeurd.
- 8.6. De kwaliteit van het wonen in het dorp, in het bijzonder de geluidsoverlast van de dreef en benzinstation zouden we kunnen aankaarten bij de gemeente. Mogelijk kunnen we daarin bewoners activeren/ondersteunen/mobiliseren/weg wijzen. Een idee is het mee te nemen in het Wijk Ontwikkelings Plan Zuid-oost, waarvan nu het traject wordt opgestart door de gemeente.
- 8.7. KWH; zijn we daar niet te klein voor? Is het dan ook niet veel te duur en sluiten de meetwaarden van zo'n landelijk systeem wel aan bij onze klantwensen? Maatwerk zou handiger zijn, maar is wel meer werk. Het is natuurlijk wel nuttig voor de feedback, je hebt er wel wat aan.
- 8.8. Als er in Warande nieuw wordt gebouwd door ons, hoe gaan we dat dan operationeel en logistiek beheren? Daar moet goed over worden nagedacht.
- 8.9. Vedische bouw in nieuwbouw is wel een uitdaging, zowel voor de uitbreiding van onze kennis als het draagvlak voor de organisatie.

- 8.10. Het restaurant is een essentieel onderdeel van het dorp. De manier van aankondigen in de SidhadorpCourant wordt als tactloos omschreven naar de restauranthouder toe. Het is van belang het in stand te houden. De constructie van om niet ter beschikking stellen is niet noodzakelijk. Het kan ook verhuurd en dan teruggesponsord.

## 9. Samenvatting en conclusie

Hier vind u per onderwerp de conclusie , gevolgd door een overzicht van de belangrijkste ingebrachte punten.

### Conclusie Toekomst en bestaansrecht

Alle partijen zien toekomst en bestaansrecht voor Harmonisch Wonen. In de tabel zien we niet alle partijen terug. Dat komt omdat de niet genoemde partijen er ook niets in directe zin over gezegd hebben; zij gaan er impliciet van uit dat er bestaansrecht is. Er zijn een heel groot aandachtspunt:

1. Er is alleen bestaansrecht voor zover het aanbod bijzonder blijft en het bijdraagt aan diversiteit in de stad.

#### Toekomst en bestaansrecht

Gemeente Lelystad	Harmonisch Wonen voegt wat toe aan het aanbod in de stad en dat sluit aan bij het principe dat er ruimte is voor een diversiteit aan groepen in de stad
Centrada	Er is toekomst voor zover Harmonisch Wonen trouw blijft aan haar principes. Als algemene corporatie is zij te klein
GoedeStede	Taak in bijzondere woonvormen
Woonzorgcentra	Er is draagvlak, maar het is wellicht verstandig breder te richten op spiritueel
Flevoland	geïnteresseerden. TM zal op termijn steeds verder afbrokkelen

### Conclusie Nieuwbouw

Alle partijen zien een rol voor Harmonisch Wonen als het gaat om de ontwikkeling van nieuwbouw in Lelystad. Er is breed draagvlak voor de ontwikkeling van 200-300 woningen. Binnen die ontwikkeling is er speciaal markt voor senioren. Conclusies en aandachtspunten:

1. Er is breed draagvlak voor nieuwbouw als taak voor Harmonisch Wonen.
2. Nieuwbouw mag niet ten koste gaan van de woon-technische kwaliteit of van de leefbaarheid in het bestaande bezit.
3. Houdt de regie bij groter projecten.
4. Denk aan de logistieke aspecten in beheer, onderhoud en service- dienst- en zorgverlening.

#### Nieuwbouw

<b>Bewoners</b>	Tegen nieuwbouw. Men vreest dat dure nieuwbouw ten koste gaat van kwaliteitsverbeteringen in bestaande bouw Tegen nieuwbouw, men vreest dat het bestaande dorp uit elkaar zal vallen als er veel mensen vertrekken
	Vedische bouw niet beperken tot Lelystad, mag ook elders als de fin. middelen er zijn.
<b>TM- en Sidhadorp organisaties</b>	Nieuwbouw (expertise Vedische bouw) niet beperken tot Lelystad
	Behoudt de regie bij grotere projecten
<b>Gemeente Lelystad</b>	Harmonisch Wonen voegt wat toe aan het aanbod in de stad en er is ruimte voor de

	ontwikkeling van 200-300 woningen Vedische bouw.
<b>Centrada</b>	Primaire focus voor Harmonisch Wonen moet dan wel in Lelystad liggen Nieuwbouw Vedische bouw kan ook door andere corporaties worden gedaan. Centrada heeft geen probleem als Harmonisch Wonen enkele honderden woningen in Lelystad bouwt
<b>GoedeStede</b>	Bijzondere woonvormen, waaronder de Vedische bouw is een taak voor Harmonisch Wonen in Lelystad
<b>WoonZorgcentra Flevoland</b>	Als buiten Lelystad, dan in de regio, anders is het logistiek niet te behappen. Er is een taak in de ontwikkeling van Vedsche bouw in Lelystad
<b>Team Harmonisch Wonen</b>	Daarbinnen is markt voor senioren, let op inbouw domotica voor zorg op afroep Nieuwbouw in Lelystad is een uitdaging, maar denk na over logistieke kant Let bij nieuwbouw op de beschikbaarheid van zorgvoorzieningen Doe demografisch- en wachttijdenonderzoek om de vraag te bepalen.

## Conclusie Marketing

Niet alle partijen hebben hier opmerkingen over gemaakt. Het zijn vooral de Sidhadorpse organisaties die hier veel nadruk op leggen, maar zij komen met tegenstrijdige ideeën. Algemene conclusies en aanbevelingen:

1. Benoem de unieke kwaliteiten
2. Gebruik meer lef en trots in de presentatie
3. Gebruik geen TM jargon

## Marketing

<b>TM- en Sidhadorp organisaties</b>	Harmonisch Wonen zou zich meer als TM organisatie moeten profileren  Harmonisch Wonen zou zelf aan promotie van de TM cursus moeten doen; gebruik daarbij moderne technieken als Google adwords  Harmonisch Wonen zou zich lossier moeten opstellen van de TM organisatie en zich moeten onderscheiden van de "zweverige" uitstraling van Sowci, maar werk wel samen Benoem de unieke kwaliteiten van de woonproducten en gebruik daarvoor geen TM jargon Zet hoger in, dan bereik je meer
<b>GoedeStede</b>	Toon meer lef, laat je trots meer zien en zet hoger in
<b>Team Harmonisch Wonen</b>	Denk aan je imago, mogelijk komen we wat stoffig en suf over; richt je meer op de jongere generatie

## Conclusie diensten en voorzieningen

Het zijn vooral de mensen en organisaties in het Sidhadorp die hier iets over hebben gezegd. De belangrijkste conclusies:

1. Het ter discussie stellen van de gemeenschappelijke ruimten is gestuit op verzet. Breed wordt het belang van de ruimten, en met name het Vegetarisch Restaurant onderstreept.
2. Er zou klantonderzoek gedaan kunnen worden om de vraag beter in kaart te brengen.
3. Het uitbreiden van dienstverlening trekt een relatief zware wissel op de kleine organisatie en moet onderbouwd worden voordat het wordt ingevoerd.

## Diensten en voorzieningen

<b>Bewoners</b>	Gemeenschappelijke ruimten (Vegetarisch Restaurant) behouden. Wijze van financiële ondersteuning niet veranderen. Wordt er bezuinigd in de kosten van de gemeenschappelijke ruimten, dan moet dat voordeel worden teruggegeven aan de huurders in de vorm van een huurverlaging.
<b>TM- en Sidhadorp organisaties</b>	Vegetarisch Restaurant vertegenwoordigd een belangrijke waarde in het Sidhadorp en is zijn geld waard. Een enkeling zegt dat het Restaurant iets moois heeft opgebouwd en dat dat bekroond moet worden met meer zelfstandigheid en verantwoordelijkheid
<b>Team Harmonisch Wonen</b>	Restaurant is een essentieel onderdeel van het Sidhadorp. De financieringsconstructie kan ook anders; sponsoring blijft nodig, maar het pand kan ook verhuurd en weer teruggesponsord i.p.v om niet beschikbaar stellen.
	Doe klantonderzoek naar de wensen van de huurders
	Woonenergie kost relatief veel tijd tegen minimale voordelen omdat er alleen elektra is. Sluipenderwijs wordt de taakbelasting van de kleine organisatie te groot.
	Bij de bewaking van de woonkwaliteit in de omgeving kunnen we bewoners actief ondersteunen.

## Conclusie kwaliteitsbeheersing

Ook hier zijn het vooral de mensen en organisaties in het Sidhadorp zelf die hier uitspraken over doen. De algemene aanbevelingen:

1. Bewaak de leefstijl door zorgvuldig toelatingsbeleid
2. Bewaak de fysieke uitstraling van het dorp; denk daarbij aan de gevels en de tuinen.
3. Doe meer aan onderhoud en verbetering
4. Bewaak en verbeter de kwaliteit van de dienstverlening en de communicatie naar de huurders. Er wordt verschillend gedacht of daar dure labels voor moeten worden ingezet.

## Kwaliteitsbeheersing

<b>Bewoners</b>	Let op zorgvuldige toepassing van toelatingsbeleid. Nieuwe bewoners moeten spiritueel ingesteld zijn en jongeren bedreigen de rust. Harmonisch Wonen moet zich onafhankelijker van Sowci opstellen. In plaats van nieuwbouw zouden de huidige woningen Vedisch gecorrigeerd moeten worden, door bijvoorbeeld de voordeuren op het oosten uit te bouwen. Het gevelhout zou vervangen moeten worden. Harmonisch Wonen zou meer moeite moeten doen hier subsidie voor te krijgen Er moet meer aan onderhoud en verbetering worden gedaan Het behalen van het KWH label wordt als belangrijk gezien KWH is niet nodig; het visitatierapport was ook al heel goed Er moet klantgerichter en opener worden gecommuniceerd.
<b>TM- en Sidhadorporganisaties</b>	Het uiterlijk van het Sidhadorp heeft een oppepper nodig,. Met name het gebrekkige tuinonderhoud bij velen is een doorn in het oog KWH is voor de kleine organisatie en het directe contact met de huurders een te dure en professionele maatregel Wees transparant in de presentatie van de kosten
<b>Team Harmonisch Wonen</b>	KWH is duur en sluit zo'n systeem wel aan op onze eigenheid? Maatwerk is beter, maar mogelijk nog duurder en meer werk. Nuttig is het wel om feedback te krijgen.

## Conclusies Samenwerking

De organisaties binnen het Sidhadorp hebben tegenstrijdige opvattingen. De algemene conclusies:

1. Er is breed draagvlak voor samenwerking op enkele vlakken. Harmonisch Wonen kan ondersteuning krijgen en daarmee de kwaliteit verhogen.
2. De eigen identiteit is een aandachtspunt, evenals afhankelijkheid van meer kwetsbare organisaties. Sinds het voeren van deze gesprekken is overigens het bestuur van SOWCI vernieuwd en daarmee is de kwetsbaarheid sterk afgenomen.

### Samenwerking

<b>TM- en Sidhadorp organisaties</b>	Er zou intensievere samenwerking moeten zijn met Sowci door meer als één gezicht naar buiten te treden Harmonisch Wonen zou zich onafhankelijker moeten opstellen en meer zijn eigen gezicht moeten tonen.
<b>Centrada</b>	Deelname aan Leviant (dienstverlening) en de storingsdienst zouden opties kunnen zijn.
<b>GoedeStede</b>	GS is bereid te ondersteunen in projectontwikkeling
<b>WoonZorgcentra Flevoland</b>	WZF zou de maaltijdservice kunnen uitbreiden met Vegetarische maaltijden uit het Sidhadorp In nieuwbouw zou WZF de zorg kunnen leveren, mits voldoende domotica wordt ingebouwd
<b>Team Harmonisch Wonen</b>	De samenwerking met SOWCI is een risico door de kwetsbaarheid van die organisatie

## Conclusies Beleid

1. Bij de partijen die er iets over gezegd hebben blijkt de gekozen werkwijze in de voorbereiding voor het beleidsplan vertrouwen te geven.
2. Het beleidsplan moet SMART worden uitgewerkt. Dat betekent dat bij de geformuleerde doelen in haalbare en concrete bewoordingen moeten worden uiteengezet hoe die bereikt gaan worden..

### Beleid

<b>TM- en Sidhadorp organisaties</b>	Ambitie wordt duidelijk geformuleerd, maar de sturingsinstrumenten ontbreken  Presentatie in startnotitie is strak en zakelijk; dit is de goede wijze van presenteren en het geeft vertrouwen dat Harmonisch Wonen goed zal anticiperen op mogelijke veranderingen en dat doet ion overleg met betrokkenen.
--------------------------------------	---