



Samen sterk voor betaalbaar huren

Beleidsplan 2017 / 2020

februari 2017

Inhoudsopgave

Beleidspeerpunten 2017/2020.....	3
Inleiding.....	4
1. Doelstelling van de Vereniging.....	4
2. Uitvoering geven aan doelstellingen van de vereniging.....	4
3. Bewonerscommissies.....	6
4. De Koepel.....	7
5. Bestuurlijke continuïteit.....	7
6. Lokale samenwerking met huurderorganisaties.....	7
7. Gerichte gespreksonderwerpen met Mozaïek Wonen.....	8
8. Gemeente Gouda.....	11
9. Klachten over Mozaïek Wonen.....	11

SAMEN STERK VOOR BETAALBAAR HUREN

MISSIE : DE VERENIGING MAAKT ZICH STERK OM ALS BELANGENBEHARTIGER VOOR ALLE HUURDERS VAN MOZAIEK WONEN OP TE TREDEN

Beleidspeerpunten 2017/2020

Versterking vereniging Beter Wonen Gouda

- Groei ledental vereniging bevorderen
- Nieuwe Bestuursleden aantrekken
- Opzetten nieuw bestuur- en communicatiemodel

Beter Wonen Gouda laten zien als belangenbehartiger

- 1) Jaarlijks de gespreksonderwerpen communiceren die in Koepelverband (Huurdersverenigingen en directie Mozaïek Wonen) aan de orde gaan komen. Uitkomsten van de besproken onderwerpen communiceren met de leden via nieuwsbrief, website en sociale media.
- 2) Vertegenwoordigen van de huurders bij het bepalen van de Goudse woonvisie door deelname aan het overleg tussen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen.

Beheersing Woonlasten

- 1) Beperken huurverhoging tot inflatie en harmoniseren huurverschillen tussen dezelfde woningen.

- 2) Huren baseren op de kwaliteit van de woning en niet het inkomen van de huurder.
- 3) afspraak maken over de streefhuur <74%
- 4) Maximale huur aftoppen op €710
- 5) Aanvangen om bij bestaande huurcontracten de huren in een wooncomplex te harmoniseren.
- 6) Beheersbare woonlasten voor de huurder. De servicekosten en energierekening mogen niet harder stijgen dan de kale huur.

Onderhoud

- 1) Bij het overleg over de planning van onderhoud/renovatie voorrang vragen voor energiebesparende aanpassingen.
- 2) Budget voor onderhoud optrekken naar landelijk gemiddelde

Toegang tot de woningmarkt

- 1) Bevorderen van de slaagkansen tot de woningmarkt door aandacht te vragen voor lage- en middeninkomens, ouderen met een zorgvraag en jongerenhuisvesting.
- 2) Bevorderen doorstroming en waar nodig met financiële prikkels door de verhuurder.
- 3) Het door de gemeente gevoerde aandachtsgroepen beleid veranderen in een doelgroepen beleid (alleen in de woonruimte verdelingswet genoemde groepen)

Bouwen

Erop aandringen dat Mozaïek Wonen in 2017/20 de productie van woningen /appartementen bij voorkeur in overweging neemt als deze de kernvoorraad van woningen tot €615 aanvullen.

inleiding

Huurdersbelangenorganisatie Beter Wonen Gouda (BeWoGo) kan moeilijk begrijpen dat de huidige regering de verhuurderheffing tot een permanente belasting wil maken. Hiermee krimpen de budgetten die beschikbaar komen om bouwprojecten te ontwikkelen voor mensen in de lager- en middeninkomens. De onverantwoordelijke greep van de regering in de lopende rekening van de woningbouwcorporaties gaat bovendien de noodzakelijke investeringen in de kwaliteit van woningen via onderhoud en renovatie beperken. Hierdoor ontstaan in delen van het land huisvestingsproblemen voor de lagere/modale inkomensgroepen door het oplopende tekort aan kwalitatief goede betaalbare huur- of koopwoningen. Ook in Gouda is dit het geval waarin de komende Looptijd van de Goudse Woonvisie van 2016 tot 2020 het aantal sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens van 8480 naar 8260 gaat afnemen.

BeWoGo kan als lokale belangenbehartiger geen invloed uitoefenen op de besluiten in de landelijke politiek maar kan wel de lokale politici wijzen op de ontwikkelingen en hen laten zoeken naar lokale oplossingen. Als lid van de Woonbond vertrouwen wij erop dat door hen actie zal worden ondernomen om de gevolgen van landelijke politiek voor de huurders zo beperkt mogelijk te houden. Waar mogelijk zullen we de Woonbond in haar acties ondersteunen.

1. Doelstelling van de vereniging

MISSIE : Het vertegenwoordigen van de huurders van Mozaïek Wonen binnen de kaders van de Overlegwet om tegenwicht te bieden bij beslissingen door verhuurder genomen die direct of indirect de woning en/of woonomgeving betreffen.

Beter Wonen Gouda (BeWoGo) is door Mozaïek Wonen (MW) officieel erkend als onderhandelingspartner op het niveau van (lokale) beleidszaken; dienaangaande is een 'Samenwerkingsovereenkomst' getekend voortvloeiende uit de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (Overlegwet).

De woningwet 2015 geeft de huurdersorganisaties zwaardere verantwoordelijkheden. De nieuwe rol spitst zich toe op het mede vormgeven aan de te leveren woningbouwprestaties van de corporaties (MW en Woonpartners) en gemeente. BeWoGo is hier gelukkig mee, maar dat legt een grote verantwoordelijkheid bij het bestuur dat waar nodig professionele deskundigheid bij de Woonbond zal moeten inhuren om deze nieuwe taak te gaan uitvoeren.

2. Uitvoering geven aan de doelstellingen van de vereniging

BeWoGo behartigt de belangen van alle huurders van een woning, in eigendom of beheer van MW in Gouda. Deze behartiging kan zich richten op een individuele huurder als wel voor alle bewoners in een wooneenheid.

BeWoGo is een vereniging met leden. De leden zijn huurders van een woning van MW in Gouda en betalen contributie die door MW maandelijks wordt geïnd bij de huur. De contributie voor het lidmaatschap bedraagt € 0,60 per maand. Bij ondertekening van een huurovereenkomst worden de nieuwe huurders geïnformeerd over onze vereniging en in de gelegenheid gesteld lid te worden. Om bekend te raken met onze vereniging ontvangen nieuwe huurders tegelijk met hun huurcontract een welkomst folder en een gratis lidmaatschap voor een jaar.

De leden worden door middel van de internet nieuwsbrief en de 'BWG Info', geïnformeerd over zaken die op dat moment van belang zijn. Via de website www.beterwonengouda.nl informeren we leden en geïnteresseerden uitgebreid over alle activiteiten waar BeWoGo bij betrokken is en leiden hen door naar voor huurders relevante websites. Via de website is ook een deel van ons archief beschikbaar. Via 1) de digitale nieuwsbrief, 2) twitter 3) via advertenties in de Goudse Post informeren wij de leden over en betrekken en bij het realiseren van onze doelstellingen. Het bestuur heeft 2 keer per week spreekuur op de maandagochtend en donderdagochtend van 11.00 tot 12.30 uur. De leden kunnen ons tijdens het spreekuur ook telefonisch vragen stellen. Buiten kantooruren kan het antwoordapparaat worden ingesproken. Het kantoor is ook altijd nog bereikbaar via de email: info@bewogo.nl.

De vereniging heeft in de loop der jaren een kleine bibliotheek opgebouwd. Deze informatie is beschikbaar voor de leden en belangstellenden. Zij kunnen op afspraak gebruik maken van de documentatie. Extra nadruk op deze activiteiten heeft als achtergrond dat het aanreiken aan de huurders van relevante informatie mogelijk een extra reden kan zijn om lid te worden en te blijven van de Huurdersvereniging

Vervolgens wordt er één maal per jaar een Algemene Leden Vergadering (ALV) belegd, waarvoor alle leden schriftelijk worden uitgenodigd. Het bestuur legt verantwoording af over het gevoerde beleid en de leden worden in de gelegenheid gesteld tot het stellen van vragen.

3. Bewonerscommissies (BC' s)

BeWoGo streeft naar een grote mate van samenwerking met alle BC's van MW in Gouda.

Ondanks het feit dat bewonerscommissies onder een andere wettelijke regeling vallen blijven zij als communicatiekanaal van belang voor BeWoGo om in direct contact te blijven met de huurders.

Tot heden krijgt het bestuur alle notulen van de tussen BC en MW gehouden vergaderingen. Hier uit distilleerde het bestuur vragen over tal van onderwerpen ter bespreking in de koepel. In een vorm van terugkoppeling vergaderde het bestuur een maal per jaar met de voorzitters van de BC's over de in de koepel besproken en voor hen relevante onderwerpen. In de afgelopen jaren is het aantal BC's

echter aanzienlijk teruggelopen tot 16 (13 met een budget en 3 zonder) en 15 contactpersonen. Bovendien is de kwaliteit van de overleggen achteruitgelopen zoals uit de verslagen blijkt.

Om dit communicatie middel nieuw leven in te blazen heeft het bestuur een " SPOORBOEKJE " gemaakt om de BCs in samenwerking met de participatieafdeling van MW nieuw leven in te blazen. De interesse van MW om actief de BC nieuw leven in te blazen is minimaal. BW blijft de ontwikkelingen van dit communicatiekanaal met de huurders kritisch volgen.

Uit ons lidmaatschap met de Woonbond volgt dat ook BC' s zich voor informatie, ondersteuning en/of scholing kunnen terugvallen op de Woonbond. Bij voorkeur na overleg met de Huurdersvereniging.

4. De Koepel

MW heeft bezittingen in Gouda, Bodegraven, Nieuwebrug en Moordrecht. In Gouda, Bodegraven en Moordrecht worden de huurders vertegenwoordigd door een autonome huurdersvereniging. De dagelijkse besturen van BeWoGo , de Huurdersvereniging Bodegraven en de Huurdersvereniging Moordrecht vormen 'De Koepel', waarin grensoverschrijdende beleidsvoornemens van MW worden besproken. Daarna volgt uitleg in ieders Algemeen Bestuur en vervolgens worden standpunten ingenomen. Zaken van lokaal belang worden in afzonderlijke vergaderingen met MW besproken.

Met betrekking tot de werkzaamheden van 'De Koepel' is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met MW, waarbij het zwaartepunt ligt op het overleg betreffende onderwerpen die op regionaal niveau aan de orde zijn. De samenwerkingsovereenkomst was in 2015 aan vernieuwing toe. In afwachting van uitvoering geven aan nieuw BC reglement en Spoorboekje komt het gesprek over een nieuwe samenwerkingsovereenkomst hopelijk voor 2020 aan de orde.

5. Bestuurlijke continuïteit

In 2018/2019 komen enkele bestuursleden aan het einde van hun zitting termijn waarvoor we nog geen opvolging hebben. Het bestuur gaat alle formele en informele contacten aanboren om de opvallende functies te kunnen blijven vervullen. Indien leden belangstelling hebben voor een vacature kunnen ze solliciteren bij de sollicitatie commissie die bestaat uit een bestuurslid en twee leden te benoemen uit de algemene ledenvergadering.

.7 Lokale samenwerking met huurdersorganisaties in Gouda

BeWoGo en de Huurdersbelangenorganisatie (HWHM) van de corporatie Woonpartners in Gouda hebben de intentie vaker te gaan samenwerken. Doel is de slagvaardigheid naar het lokale beleid te versterken. Ook andere huurdersverenigingen ,die in de vrije sector, staat het vrij deel te nemen aan deze samenwerking. Eerste stap was in 2014 het vooroverleg voorafgaande aan alle gesprekken die we samen met de Gemeente voeren over de te ontwikkelen Woonvisie en de daaruit te ontwikkelen afspraken in de Raamovereenkomst en prestatieafspraken.

8. Gerichte bespreekpunten met Mozaïek wonen

8.1 Woningbouwproductie

Voor de periode 2010 tot 2014 is door MW een aantal prestatieafspraken gemaakt met de Gemeente Gouda voor het realiseren van woningbouw- en ingrepen in wooncomplexen door renovatie en woningverbetering. Of MW deze bestaande plannen kan realiseren als bestaande en nog uit te voeren regeringsmaatregelen ingevoerd worden is een grote vraag. Wat erop dit moment aan woningbouwproductie in de pijplijn zit moet Mozaïek uitvoeren. Ons standpunt is dat MW nieuwe investeringen in nieuwbouw b.v. Westergouwe voorlopig niet in overweging wegens de in onze ogen te hoge grondprijs. Op dit moment bouwt MW meer in Bodegraven en Moordrecht aangezien daar meer bouwlocaties tot 2020 beschikbaar zijn. Gouda moet oppassen dat de voorraad sociale huurwoningen in de komende jaren niet gaat teruglopen.

Naast verkopen om aan de lopende financiële verplichtingen te voldoen is MW nu ook door de overheid gedwongen te verkopen als de nieuwe huur door liberalisatie/extrapolatie huurverhogingen oploopt tot boven €710. Het Bestuur van BeWoGo wil inspraak bij het bepalen van de te verkopen huurwoningen want hier mag niet alleen een financiële afweging worden gemaakt.

In november 2012 was er een bijeenkomst tussen wethouders , corporaties en huurders verenigingen van de Regio Midden-Holland. Hier presenteerden de betrokken wethouders plannen om een regionale woonvisie te ontwikkelen. Sindsdien laat een Regionale woonvisie op zich wachttten los van enkele Convenanten. Op last van de minister moet er vanaf 2015 elke gemeente een Woonvisie ontwikkelen voor een periode van 4 jaar. Gouda heeft daartoe een Woonvisie 2016-2020 het licht laten zien waarbij de huurdersverenigingen HRHM en BeWoGo rechtstreeks bij betrokken zijn geweest.

Het Bestuur wil in het komende jaar ook zelf een bijdrage leveren aan het ontwikkelen van betaalbare huurhuizen. Door bijvoorbeeld het organiseren van een studiedag om alternatieven op de woonmarkt binnen de aandacht van politiek en corporatie te brengen.

8.2 Gemengde Complexen

Door de verkoop van woningen ontstaat er een nieuwe woonsituatie in verschillende wooncomplexen. De bewoners bestaan uit huurders en eigenaren, het zogenaamd gemengd bezit. BeWoGo blijft erop toezien dat voor elke situatie een overlegsituatie wordt gecreëerd, zodat beide partijen probleemloos kunnen samenwerken in het onderhoud van een complex. Door het volgen van de uitvoering van het Convenant Gemengde Complexen zal BeWoGo de vinger aan de pols houden.

8.3 Huurbeleid

MW wordt gehouden aan haar eigen doelstelling: "Het bieden van kwalitatief goede woonproducten en diensten aan die groepen die daar zelf niet in kunnen voorzien".

Door het achterblijven van de inkomens bij uitkeringsontvangers en werkenden zijn voor veel huurders de woonlasten een steeds substantiëler deel gaan innemen van het huishoudbudget. In het jaarlijks overleg met MW is ons uitgangspunt de huren niet méér te laten stijgen dan de inflatie, zoals jaarlijks door het CBS bekendgemaakt. Tenzij de regering daarnaast een vaste huurverhoging verplicht oplegt aan de corporatie.

Door de in het verleden opgelegde vaste huurverhogingen zijn veel bestaande huurwoningen boven de aftoppingsgrens €635 of boven de kwaliteitskortingsgrens € 414 gaan vallen (de beide huurtoeslaggrenzen). BeWoGo gaat er op toezien of er op basis van de huursombenadering door de corporatie zoveel mogelijk huizen onder deze grenzen blijven.

De vraag werpt zich op of in de komende jaren MW of BeWoGo nog enige invloed op huurprijzen kan hebben nu het "inkomen" van de huurder bij toewijzing of een van regeringswege opgelegde verplichtte huurverhogingen de huurprijs kan gaan bepalen. Maar het bestuur blijft zich verzetten tegen inkomensafhankelijk huren waar het maar kan. De kwaliteit van de woning bepaalt de huurprijs.

Om overleg te kunnen blijven voeren willen de huurdersverenigingen kunnen teruggrijpen op een integrale woonlastenbenadering. Hierin bekijken we alle woonlasten in samenhang: huur, huurtoeslag, energiekosten, servicekosten en gemeentelijke lasten. Op deze basis zouden wij nog wel concrete afspraken kunnen maken met Mozaïek Wonen over een streefhuurbeleid en met de gemeente over betaalbare huren in de prestatieafspraken. Hoe we daaraan vorm kunnen geven zal zich in de komende jaren moeten ontwikkelen.

8.4 Energie besparing programma's

Op basis van bewonersenquête's in 2008 en 2010, zijn de woonlasten (energiekosten + huur= gemeentelijke heffingen) van diverse complexen in kaart gebracht. Volgens het NIBUD mogen de woonlasten niet meer dan 25% van het inkomen bedragen maar recente onderzoeken laten zien dat de woonlasten nu reeds ongeveer 40 % van het inkomen uitmaken. Vaak zijn energiekosten het snelst stijgende deel van de woonlasten. Energiekosten daarentegen zijn in afgelopen jaren jaarlijks zo maar 10% omhoog gegaan door de Eco-heffing en transport kosten van gas en elektriciteit.

De energielasten kunnen worden beperkt door o.a. verdere isolatie van de woningen en het aanbrengen van energiezuinige verwarmingsketels. Elke woning zou op termijn voorzien worden van een 'energielabel' waaruit de mate van energieverbruik moet blijken. Anno 2015 zal dit worden vervangen door een EPC (energie prestatie coëfficiënt). Terwijl de helft van het MW woningbezit nog niet is gelabeld.

De Nederlandse woningcorporaties hebben de verplichting op zich genomen het woningbezit tot 2020 circa 30% energiezuiniger te maken. In 2020 moest 80% van het woningbezit in ieder geval het label C kunnen voeren. MW heeft zichzelf een hoger doel gesteld BeWoGo zal zich het komende jaar sterk maken dat MW zich aan deze afspraken gaat houden. Door b.v. meer woningen te isoleren dan te laten bouwen.

8.5 Servicekosten beleid

Van MW is een rapport ontvangen over het in te voeren servicekostenbeleid. Zij baseert haar rapport op het 'Handboek voor de Huurcommissies', vastgesteld door het overleg voorzitters huurcommissies uit januari 2008. In dit handboek is vastgelegd welke soorten servicekosten huurcommissies hanteren en welke regels huurcommissies in acht nemen om servicekosten te verrekenen. MW heeft besloten haar servicekostenbeleid zoveel mogelijk af te stemmen op het beleid van de huurcommissies.

BeWoGo vindt dit een goed uitgangspunt om te onderhandelen. Vanaf nu is duidelijk verankerd wat wel en niet onder servicekosten valt. De huurders moeten wel rekening houden met stijging van de servicekosten. Dit komt, omdat de verhuurder alle onderdelen die onder servicekosten vallen, apart kan doorberekenen. Het is nu aan BeWoGo en de Bewonerscommissies om kostenstijgingen te beperken. Daarnaast gaan we ons inspannen om MW ook resultaat aansprakelijk te maken voor de verleende diensten.

We zijn daarom vanaf 2014 in het reguliere overleg met MW en daar opvolgende adviesaanvragen de onderhandelingen zo scherp mogelijk gaan voeren.

8.6 Onderhoudsbeleid

Het eerder van MW ontvangen Meerjarenplan Onderhoud 2012-2026 zal niet worden uitgevoerd als besproken. Tot op heden heeft BeWoGo geen ander plan ontvangen dan de mededeling dat men gaat versoberen en standaardiseren. Wijzigingen aan het planmatig onderhoud zal MW aan BeWoGo moeten voorleggen voor advies zodat helder is wat de intenties voor de komende jaren zijn.

Tijdens het overleg over de fusie tussen MW en de Woonmaat kwamen ook de cijfers over het onderhoud naar voren. Het bleek dat het budget voor onderhoud bij MW aan de magere kant is. Vergeleken met de cijfers uit het CIP (handboek Corporaties in Perspectief) kwam naar voren dat MW in 2015/2016 per woning een budget heeft dat fors onder het landelijk gemiddelde ligt.

Niet verwonderlijk dat in 2020 MW de afgesproken normen over het energiezuinig maken van de huurwoningen niet gaat halen. MW is een relatief rijke corporatie en bij de gesprekken over het

bedrijfsplan 2018-2022 zal BeWoGo aandringen op een substantiële verhoging van het onderhoudsbudget.

8.7 ZAV-beleid

Op dit moment krijgt BeWoGo steeds vragen over zelf aangebrachte verbeteringen. MW reageert steeds alsof ze voor alle veranderingen in de woning toestemming moet geven. Met de ingezette versobering van het onderhoudsbeleid zullen de huurders meer vrijheid moeten krijgen zelf onderhoud/aanpassingen aan de woning te doen ook al kunnen deze mogelijk niet passen in een gestandaardiseerd voorzieningen pakket dat MW wil aanbieden. Daaronder vallen ook energiebesparende voorzieningen die een huurder in de woning wenst aan te brengen. MW moet hier duidelijkheid aan de huurders over gaan verschaffen.

Een herdruk van de woon ABC moet alle vrijheden die een huurder heeft duidelijk gaan omschrijven om huurder en verhuurder samen verantwoordelijk voor het onderhoud van de woning te maken.

9. Gemeente Gouda

Een goed contact met wethouder en college stelt de leden van het Dagelijks Bestuur in de gelegenheid de belangen van de huurders van MW beter te kunnen behartigen. Via het overleg rond de Woonvisie is bij het bestuur meer kennis over het gevoerde beleid en achtergrond daarvan. Met deze kennis kan BeWoGo voorzichtig de politieke besluitvorming beïnvloeden. Het bestuur wil zo dicht mogelijk blijven bij de rol die de vereniging heeft toegewezen in het kader van de Overlegwet en de Woningwet.

Drie zaken waar we graag met de politiek over willen praten:

9.1 Woningdistributie

Tussen de corporaties en de Gemeente Gouda zijn in een Convenant afspraken gemaakt over de distributie van huurwoningen. Als gesprekspartner in de Woonvisie wenst het bestuur rapportages te ontvangen over wachttijden voor een huurwoning, doorstroming, leegstand, urgentietoewijzingen en het aantal verhuizingen. Uit het Convenant blijkt dat tot 70% van de woningen kan worden toegewezen via aandacht groepen. BeWoGo zou graag in meer detail weten hoe dit beleid tot stand komt. De vorm en inhoud van het toewijzingsbeleid is dus voor alle huurders van groot belang nu de wachtlijst richting 8 jaar gaat.

Tijdens de planning voor werkafspraken rond de Raamovereenkomst zullen corporaties, gemeente en huurdersverenigingen in 2017 en 2018 het functioneren van Woningnet en de basisafspraken gaan bespreken. Bij alle partijen leeft het gevoel dat de huidige regels van woonruimteverdeling onvoldoende werken.

9.2 Burenoverlast / Schuldhulpverlening

De regelingen die het oplossen van problemen tussen huurders en tussen huurders en MW functioneert niet goed. Zo heeft MW een woonconsulent, er is een meldpunt van de Stichting Buurtbemiddeling en er is schuldbemiddeling via Budgetlink. Daarnaast bezit Gouda een Veiligheidshuis waar alle maatschappelijke geledingen in betrokken zijn inclusief MW.

9.3 Wonen en zorg

Elke gemeente mag zelf bepalen hoe de ondersteuning van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) wordt vormgegeven. Via de nieuwe regelingen in AWBZ en de Participatiewet komt een groter gedeelte van de uitvoeringspraktijk bij de gemeente te liggen. De gemeente dient op grond van deze wetten de burgers te betrekken bij de ontwikkelingen van dit gemeentelijk beleid. Aangezien veel onderdelen van de uitvoeringspraktijk in deze wetten direct gerelateerd zijn aan wonen en terugkomen in de Woonvisie wil BeWoGo in de discussie daarover graag betrokken worden.

Het een loket beleid

BeWoGo wil graag afspraken maken met MW en Gemeente in het kader van de Woonvisie dat hulpverlening niet meer vrijblijvend is maar door professionals moet worden uitgevoerd. In de visie van BeWoGo dient deze de huurders te ondersteunen de weg te vinden naar het juiste loket en bureaucratie te vermijden.

10. Klachten over Mozaïek Wonen

Indien afdelingen van MW niet duidelijk en gemotiveerd antwoord geven op klachten van bewoners en dit ook niet gebeurt na overleg met BC' s, dan brengt BeWoGo deze klacht in tijdens het reguliere overleg met de directie van MW. Uitgangspunt van BeWoGo is te zorgen dat MW klantvriendelijk en professioneel met de klachten van huurders omgaat.