

De economische ontwikkeling waar we nu in zitten is de omzwaai van een industriële naar een postindustriële samenleving, waar diensten en kennis de dragers zijn als vervanging van de goederenproductie. De contouren ziet men op de leeglopende industrieterreinen waar productiebedrijven verdwijnen en een overheid vol inzet op handel, doorvoer en dienstverlening (Rotterdam en Schiphol als economische speerpunten). In deze veranderende economische realiteit hoort meer mobiliteit en flexibiliteit dan een werkzaam leven in de naaste omgeving van de fabriek. Dit vraagt om een flexibele woonmarkt waar huren beter in past dan de stabiele koopmarkt met verplichte 30 jaar annuïteit leningen.

De door de politiek - daarmee samenhangende - gewenste flexibilisering van de arbeidsmarkt moet ons allen voorbereiden op het uitoefenen van verschillende beroepen tijdens ons leven en dan bij voorkeur nog als zelfstandig ondernemer of ondernemer zonder personeel (ZZP). Vaste contracten met een CAO, Pensioen en een vangnet met WW gaan zelfs volgens de Vakbond verdwijnen ten faveure van flexibele arbeidsrelaties, waar geen gegarandeerd jaarinkomen meer tegenover staat. Geen toekomstbeeld om met ongewisse carrièrevooruitzichten op zoek te gaan naar een koopwoning, maar meer zoeken naar een huurarrangement om flexibel te kunnen zijn en blijven.

De duurzaamheid waar de politici zo de mond van vol hebben, treden ze met voeten door ons de koopwoningen in proberen te jagen.



In de veranderende samenleving moet er bij verandering van baan wel eens van woonplaats worden veranderd. Maar de werknemer zit vast aan de dure koopwoning op een Vinex locatie en zal van de auto gebruik moeten maken om in zijn/haar broodwinning te voorzien. Dit heeft tot gevolg een grotere CO2 voetafdruk van het individu hetgeen duurzaamheid meer tot een belastingopportunity maakt.

Nederland is steeds meer een immigratieland. Volgens onze politici een bittere noodzaak om ons land te redden van de vergrijzing. In tegenstelling tot wat de politiek ons probeert te doen geloven zijn de nieuwe Nederlanders niet de nieuwe Zwitsers die een villa kopen aan het meer van Geneve of de kennismigranten die zijn ingehuurd door bedrijven en multinationals om het lokale management te versterken. Onze immigranten zijn het type landverhuizer op zoek naar werk. Bij deze groep past meer een huurhuis dan een koopwoning en dat zal de vraag naar huurwoningen in de komende jaren alleen maar doen vergroten.

Bovenstaande voorbeelden zijn een pleidooi om de woningmarkt vlot te trekken door het bouwen van huurhuizen in de sociale sector. Ik zie dit op korte termijn helaas niet gebeuren. Huurhuizen bouwen kost de over-

*Lees verder op pagina 6 >*

heid geld door lagere grondprijzen te moeten vragen, lagere belastinginkomsten voor de gemeenten en het geven aan de corporaties van meer financiële armslag door ze minder uit te kleden.

Door meer huurhuizen te bouwen komt er evenwicht op de huizenmarkt en zal de lucht uit de koopmarkt geblazen worden. Dit geeft weer financiële problemen voor banken en projectontwikkelaars die moeten gaan

afschrijven. Dit alles heeft gevolgen voor de Staatsbegroting en zal er uiteindelijk toe kunnen leiden dat de politiek in eigen financieel vlees moet snijden. Onze politici staan dus voor moeilijke keuzes en zullen deze niet maken. De politieke illusie dat het aanpakken van scheef wonen ons naar het 'licht' zal leiden, blijft nog jaren woekeren als excuus voor falend papieren beleid.

**Ton Renes, voorzitter**



## Beter Wonen Gouda

### Kantoortijden en adres

Het kantoor van Beter Wonen Gouda is gevestigd aan het Lekkenburg 83 in Gouda. Wij zijn bereikbaar voor het maken van afspraken of het verstrekken van informatie op maandag, donderdag en vrijdag van 10.00 tot 11.30 uur. Mocht u geen gehoor krijgen, dan kunt u naam en telefoonnummer inspreken op het antwoordapparaat, zodat u op een later tijdstip kan worden teruggebeld. U kunt natuurlijk ook een e-mail sturen, waarna u zo spoedig mogelijk bericht ontvangt.

Lekkenburg 83, 2804 XH Gouda  
Telefoon: 0182 - 57 19 02  
e-mail: bewogo@hetnet.nl  
www.beterwonengouda.nl

### Bestuurssamenstelling:

*Voorzitter:* dhr. T. Renes  
*Secretaris:* dhr. E. van Vught  
*Penningmeester:* dhr. G. Prinsenber  
*Bestuursleden:* mw. B. Rijsbergen-Wolswijk,  
mw. J. van Leeuwen

*Leden Raad van Commissarissen op voordracht van de huurdersverenigingen:*

mw. M. van Lierop  
mw. G. van Asseldonk

### Colofon:

*Productie:* Bureau Plan B  
*Vormgeving:* Remco Slotjes  
*Redactie:* Ton Renes  
*Oplage:* 2000

Huurdersbelangenorganisatie Beter Wonen Gouda

## Kort verslag ALV



Tijdens de Algemene Leden Vergadering (ALV) van 27 maart heeft het bestuur van Beter Wonen Gouda (Bewogo) het jaarverslag, het beleidsplan en het financiële verslag gepresenteerd. Het bestuur heeft tevens verantwoording afgelegd aan haar leden over de activiteiten van het afgelopen jaar. Voor een uitgebreid verslag van de vergadering en de bovengenoemde verslagen verwijzen wij u naar de website. In deze nieuwsbrief geven wij in kort bestek de belangrijkste onderwerpen weer die aan bod kwamen.

### Uitbouw website

Een vereniging als Bewogo is afhankelijk van de dienstverlening aan haar leden. Om lid te worden en blijven is het belangrijk dat u weet wat u van ons kunt verwachten. Wij verstrekken informatie via de BWG Info, de website en onze digitale nieuwsbrieven (meld u voor ontvangst van de digitale nieuwsbrieven

aan via onze website). Om dit plan effectief te kunnen uitvoeren zijn er meer bestuursleden en vrijwilligers nodig die hiervoor artikelen willen schrijven. Interesse? Wij zien uw aanmelding graag tegemoet.

### Meer contact bewonerscommissies

Op dit moment berust de informatie over de dienstverlening van Mozaïek Wonen voornamelijk op klachten en opmerkingen van individuele leden. In het afgelopen jaar was onze aandacht gericht op het Woonservicepunt. Om een breder beeld te krijgen over de dienstverlening wil het bestuur meer contact met de bewonerscommissies.

*Lees verder op pagina 2 >*

Vervolg van voorpagina.

## Woonvisie gemeente Gouda

De Woonvisie van de gemeente Gouda is door de huurdersvereniging afgewezen. De gemeente is van mening dat er voldoende betaalbare huurwoningen zijn en uitbreiding past niet in haar budget. Bewogo constateert echter dat er op de woonmarkt een verschuiving optreedt van koop naar huur. Met de groei van de lokale bevolking en de heersende economische crisis, zal de vraag naar huurwoningen toenemen. De wachttijd op een huurwoning loopt nu al op tot minimaal 8 jaar, ook omdat de gemeente bij toewijzing meer aandacht besteedt aan de huisvesting van zgn. kwetsbare groepen dan aan de werkende die maar te dure huizen moeten kopen. Bewogo roept de gemeente en Mozaïek op om meer huurhuizen in de sociale sector te gaan bouwen om in de groeiende vraag te voorzien.

**Mocht u vragen hebben over de verslagen gepresenteerd op de jaarvergadering of onderwerpen ter sprake willen brengen, ga dan naar onze website. Via mail en Facebook kunt u uw vragen onder onze aandacht brengen. ■**

## Veranderingen in de huurtoeslag

Het is niet onze gewoonte om in de Info informatie te plaatsen over overheidsmaatregelen. Dit keer maken we een uitzondering, omdat de ingrepen in de huurtoeslag fors zijn. Tevens krijgt de huurtoeslag ontvanger in 2013 te maken met een hoger Eigen Risico in

de Ziektekostenverzekering. Beide maatregelen kunnen een grote invloed hebben op uw besteedbaar inkomen in 2012/2013. Inkomen dat naar verwachting op de nullijn gaat staan. De huren zullen in 2012/2013 met de inflatie stijgen; dit jaar 2,5% en in 2013 naar verwachting 3%.

In de huurtoeslag berekening 2012 zal de basishuur € 215,50 worden voor huishoudens onder de 65 jaar, € 213,68 voor alleenstaande 65 plussers en € 211,87 voor samenwonenden ouderen. De norm voor huurtoeslag is aangepast. De huur tussen onder- (kwaliteitsgrens) en bovengrens (aftoppingsgrens) nu 75%, zal nog maar voor 65% worden gesubsidieerd. De nieuwe normbedragen zijn € 366,37 en € 561,98. Als gevolg van deze aanpassingen is de verwachting dat in 2012 tachtig procent van de huurtoeslag ontvangers maandelijks gemiddeld € 9,25 minder per maand ontvangt. In 2013 zal dit bedrag € 13,30 zijn. Daarbij komt een forse stijging van het Eigen Risico in de ziektekosten die slechts ten dele gecompenseerd zal worden in de zorgtoeslag naast de stijging van de verzekeringspremie. Dit betekent een extra netto inkomensverlies van minimaal € 7,30 per maand.

Ons advies: Controleer of de meest recente huurgegevens bij de Belastingdienst aanwezig zijn om de juiste huurtoeslag te berekenen. Onderzoek, ook al heeft u een laag inkomen, of u wel ten volle gebruik maakt van alle aftrekposten door elk jaar belastingaangifte doen.

Ook willen wij u attent maken op het feit dat wanneer u een nieuwe huurovereenkomst

tekent, u altijd een LB 60 formulier dient te overleggen. Een vereiste om te controleren of uw inkomen beneden de inkomensgrens valt

en of u in aanmerking komt voor de aangeboden sociale huurwoning. Voor 2012 is deze inkomensgrens vastgesteld op € 34.085. ■

## Kantoorconversie



De huurdersvereniging wil niet alleen als roepende aan de kant blijven staan, maar desnoods zelf huurwoningen aan de markt toevoegen; kleine huureenheden bedoeld voor jongeren en alleenwonenden. Daarom starten we met een werkgroep 'Kantoorconversie'. Evenals in veel andere gemeenten staan in Gouda veel kantoorgebouwen leeg. Een aantal is reeds tijdelijk bewoond om kraken te voorkomen. De kans dat deze gebouwen ooit nog als kantoor gebruikt gaan worden is vrij klein. Pure kapitaalvernietiging. De casco's staan er en de kans dat ze vervallen en de omgeving

langzaam doen verpieteren is groot. In Gouda wonen veel jongeren en alleenstaanden en de kans dat zij op een overzichtelijke termijn passende woonruimte vinden is vrij klein. Zie onze kritiek op de Woonvisie van de gemeente. We denken met kantoorconversie twee problemen te kunnen oplossen: Leegstand vastgoed en het tekort aan betaalbare huurhuizen. Onderwerpen waar veel over wordt geschreven, maar weinig aan wordt gedaan. Bewogo wil daar in Gouda verandering in brengen. **Help mee en word lid van de werkgroep 'Kantoorconversie'.**

## Column van de voorzitter

Op de jaarvergadering heb ik mij negatief uitgelaten over de bouwprestaties van Mozaïek, met in het bijzonder haar bijdrage aan de bouw en ontwikkeling van sociale huurwoningen. De balans in 2010/2011 was het verlies van 22 huurwoningen. De gemeente Gouda helpt Mozaïek ook niet door de voorkeur te geven aan het bouwen van koopwoningen en dan bij voorkeur in het dure segment. In plaats van naar alternatieven te zoeken gedraagt de corporatie zich als Gemeentelijk Woonbedrijf. Ze steunt de gemeente door als achtervang te dienen voor onverkochte koopwoningen. Dit terwijl in Gouda tegen elke vrijkomende huurwoning gemiddeld 35 woningzoekenden staan en de vraag naar en de prijs van koopwoningen daalt. Uitgaande van deze gegevens zou je mogen verwachten dat Gouda meer huurwoningen in aanbouw zou moeten nemen.

Gouda is in deze opstelling echter niet uniek. Het is de weerspiegeling van het landelijk beeld waar meer aandacht is voor de koopmarkt dan voor huren. Alle plannen gemaakt door Haagse ambtenaren, linkse professoren, politieke partijen en zelfs de Woonbond gaan over het lostrekken van de



Ton Renes

koopmarkt. Zij zien het tekort aan huurwoningen louter als een verdelingsprobleem dat met meer bureaucratie opgelost kan worden. De uitvalvraag naar koopwoningen doen ze af als een tijdelijk verschijnsel ten gevolge van de kredietcrisis. Leidend zijn de economische modellen van het Centraal Planbureau die niet zijn gebaseerd op de economische en maatschappelijke realiteit, maar zijn gemodelleerd naar de illusiepolitiek van de landelijke politieke partijen.

### Een paar voorbeelden:

De Nederlandse maatschappij verandert in een snel tempo en het gezin als hoeksteen van de samenleving is aan het uiteenvallen. Niet alleen door het groeiend aantal echtscheidingen, maar ook door het groeiend aantal weduwen en weduwnaars als gevolg van de vergrijzing en de trend om later te huwen en aan kinderen te beginnen. Deze drie elementen zorgen ervoor dat de gemiddelde bezetting van een huis daalt. Echter, de overheid en haar wetenschappers gaan in hun plannen nog steeds uit van eengezinswoningen en dure appartementen. Bij voorkeur te bouwen in zogenaamde Vinex locaties, ver van de bewoonde wereld en zonder openbaar vervoer aansluiting. De beleidsmakers zouden in antwoord nu moeten kiezen voor flexibel bouwen in de stedelijke gebieden om de groeiende groep alleenstaanden in hun individuele woonkeuze te ondersteunen. Alleenstaanden hebben overigens ook een ander leefpatroon waar huren beter in past.

Lees verder op pagina 5 >