



BeterWonenGouda

Samen sterk voor beter wonen!

Jaarverslag 2017

Beleidsdoelstellingen 2018

en

Toelichting aanpassing statuten.

Bijlage : Statuten van 6 september 2001

Concept statuten van 26 april 2016

**Concept Huishoudelijk reglement van 1 mei
2018**

Gouda juni 2018



Huudersbelangenorganisatie Beter Wonen Gouda

Snoystraat 4 2802 SX Gouda, Telefoon : 0182 - 571902

E-mail : info@bewogo.nl Internet : www.beterwonengouda.nl

Handelsregister : 24326366, ABN-AMRO, rek .nr. NL41ABNA052.04.65.350

Samen sterk voor betaalbaar huren.

Inhoudsopgave

Inleiding

Het regeerakkoord 2017 tot 2021

Wat betekent het Regeerakkoord voor de huurders ?

De Goudse Woonvisie 2017 tot 2020

Wat betekenen de afspraken in Raamovereenkomst en Prestatieafspraken voor de huurders ?

Ondernemingsplan Mozaïek Wonen 2018 tot 2021

Beschikbaarheid

Bereikbaarheid

Betaalbaarheid

Leefbaarheid

Onderhoud en Verduurzaming Woningvoorraad

Beheerskosten

Uit de kranten

Doelstellingen bestuur Bewogo voor 2018



Inleiding

De opzet van het jaarverslag dat voor u ligt, verschilt sterk van het formaat /inhoud dat u normaal van ons gewend bent. Het bestuur heeft besloten het jaarverslag 2017 en het beleidsplan 2018 -2021 te bundelen in een brochure. Een van de redenen is dat huurdersverenigingen Bewogo en HRHM (woonpartners) in 2017 voor de eerste keer zijn gaan deelnemen aan het opstellen van de Goudse Woonvisie en eind 2017 concrete afspraken maakten over de Prestatieafspraken.

Het heeft het bestuur tijd gekost grip te krijgen op de veelheid van onderwerpen waarover haar inbreng gevraagd werd. Bovendien hadden de beide besturen een kennis achterstand aangezien de besturen aansloten bij een lopend proces. Om het overleg voor onszelf inzichtelijk te krijgen hebben wij de te bespreken beleidsonderwerpen teruggebracht tot beleidskaders. Deze kaders gebruikten wij in de januari advertentie en de recente Info om u, de leden, in het kort te informeren over onze visie op de beleidsplannen van Overheid, Gemeente en Corporatie voor de lokale huurwoningmarkt van 2017 tot 2021.

In onze nieuwe bredere rol heeft het bestuur besloten de opzet van de Algemene Leden Vergadering daaraan aan te passen. De opzet die nu voorligt, is ingegeven door de Woonbond en de Autoriteit Wonen. Nu de huurdersverenigingen deelnemen aan het bepalen van een Gemeentelijke Woonvisie maken zij afspraken voor 4 soms 8 jaar. In de tussentijd kan de situatie veranderen en wenst men aanpassing van een gemaakte afspraak. Evenals gemeente en corporatie kunnen ook huurdersverenigingen dan een beroep doen op de Adviescommissie Geschillen Prestatieafspraken Woningwet. Een geschil voor leggen is eenvoudig maar onder een (1) voorwaarde: het betreffende onderwerp moet besproken zijn in de Algemene Leden Vergadering.

Deze signalen heeft het bestuur ter harte genomen en besloten haar verantwoording naar de ALV hierop aan te passen. Op de ALV wil het bestuur een open discussie met de leden aangaan over de inbreng in het overleg tussen huurdersverenigingen Bewogo en HRHM met gemeente en corporaties. De verhuurdersverenigingen hebben hiervoor een Huurders Manifest uitgebracht met doelstellingen die zij de komende jaren willen bereiken. Verder is tijdens de Verkiezingsbijeenkomst van 1 maart besloten dat over twee jaar de politieke partijen en huurdersverenigingen Bewogo en HRHM met elkaar in debat gaan over de resultaten van de prestatieafspraken.

In het afgelopen jaar moesten keuzes gemaakt worden wat betreft mate en hoeveelheid “communicatie” richting de leden. Nu we weer financieel gezond zijn en helder in beeld hebben wat onze doelen zijn, gaan wij het vanaf nu meer en regelmatig informatie met u delen. Voelt u zich geroepen om mee te willen praten kom naar de vergadering en/of bezoek de website om u te informeren wat Bewogo voor u doet.

De voorzitter Ton Renes



Huurdersbelangenorganisatie Beter Wonen Gouda

Snoystraat 4 2802 SX Gouda, Telefoon : 0182 - 571902

E-mail : info@bewogo.nl Internet : www.beterwonengouda.nl

Handelsregister : 24326366, ABN-AMRO, rek .nr. NL41ABNA052.04.65.350

Het Regeerakkoord 2017 tot 2021

Wie de financiële katernen van de kranten opslaat leest weinig gefundeerde artikelen over het tekort aan woningen op de huurmarkt. De meeste aandacht gaat hier naar de koopmarkt. Begrijpelijk want de prijzen zijn na een periode van stagnatie het afgelopen jaar snel gaan stijgen. Beide trends zijn het gevolg van het stilvallen van de nieuwbouw tijdens de zgn. “crises”. Maar de snelle stijging van de huisprijzen is ook het gevolg van het gebrek aan huurhuizen. Ongeveer 40% van de woningen in Nederland is een huurhuis en het overgrote deel daarvan is in eigendom van woningcorporaties. Corporaties die door de Rijksoverheid steeds meer beperkt worden tot bouwen en verhuren voor de inkomensgroep tot max. € 34000. Mensen met een inkomen van een(1) euro meer kunnen nauwelijks een huurhuis vinden of worden gedwongen te kopen.

De Nederlandse vereniging van makelaars heeft berekend dat de markt jaarlijks 80000 nieuwbouwwoningen nodig heeft. 60 000 koopwoningen en 20000 huurwoningen. Maar hun analyse geeft ook aan dat de productie jaarlijks naar 100 000 woningen moet om het bestaande tekort in 2040 te kunnen reduceren tot een “acceptabele” 100 000 . In 2017 was de woningproductie 60000.

Van dit oplopende tekort profiteren alleen de banken die het risico op uitstaande hypotheekleningen zien verdampen en gemeenten en corporaties via de oplopende WOZ waarde. Sinds de WOZ waarde onderdeel is van huur vaststelling lukt het corporaties steeds minder goed de bestaande huren onder het zgn. bereikbare niveau tot €600 te houden.

Wat betekent het Regeerakkoord voor Huurders ?

Het kabinet wil gemeenten de ruimte geven om te gaan bouwen in gebieden waar dit , zoals in het Groene Hart , niet kan of mag. De gemeenten, corporaties en institutionele beleggers krijgen soepelere regels om de woningproductie op te voeren. Om de **beschikbaarheid** te vergroten wil het kabinet tussen 2017 – 2021 voorrang geven aan de bouw van woningen en appartementen in het zogenaamde middensegment (huur €750 tot €1000 maandhuur). Om dit doel te realiseren komt het kabinet met een nieuwe Omgevingswet. In deze wet krijgen de gemeenten meer verantwoordelijkheid en vrijheid in haar ruimtelijk- en woonbeleid.

Met deze overdracht van verantwoordelijkheden denkt de regering de **bereikbaarheid** van een woning voor alle inkomens groepen beter te kunnen realiseren door het kunnen aanwijzen van meer bouwlocaties. De productie van huurwoningen kan nu omhoog in het segment midden huur (vanaf €750) en om de doorstroming vanuit de sociale huur te stimuleren. De gemeente kan meer gaan sturen op prijs van koopwoningen en de corporaties kunnen meer “dure” sociale huurwoningen gaan verkopen.



Huurdersbelangenorganisatie Beter Wonen Gouda

Snoystraat 4 2802 SX Gouda, Telefoon : 0182 - 571902

E-mail : info@bewogo.nl Internet : www.beterwonengouda.nl

Handelsregister : 24326366, ABN-AMRO, rek .nr. NL41ABNA052.04.65.350

Het belangrijkste thema voor de huurder, **betaalbaarheid** is in de woonparagraaf van het Regeerakkoord niet eens genoemd. Anders dan het feit dat de inkomensplaatjes aangeven dat het aandeel wonen in het budget van sociale en midden inkomen huurders de komende jaren richting 40/50% gaat. Het kabinet richt nu haar pijlen op de portemonnee van de woningbezitters. Helaas ontkomen de laagste inkomens wederom niet aan een bezuiniging. De laagste inkomens gaan er jaarlijks weer € 100 op achteruit.

Volgens de afspraken over **duurzaamheid** moet in 2050 de totale woonvoorraad verduurzaamd zijn. Overeengekomen is om voorbereidingen te treffen de komende jaren woningen versneld energieneutraal te maken. In lijn hiermee worden de energieprestatie eisen (EPC) aangescherpt voor nieuwbouw en de aansluitplicht van gas vervangen door een warmte recht. Het kabinet staat niet klaar met enige financiële tegemoetkoming en wekt de indruk dat huurders, kopers en institutionele beleggers de financiële last moeten gaan dragen voor het door haar gestelde doel.

Conclusie: veel papieren maatregelen die concreet in de komend 4 jaar geen extra koop/huurwoning gaat opleveren. Het reeds bestaande woningtekort gaat bij dit beleid verder oplopen. De Woonbond heeft al grote vraagtekens bij dit beleid geplaatst. Het bestuur van Bewogo gaat de Woonbond in haar afwijzing van het beleid ondersteunen.

De Goudse Woonvisie 2017 tot 2020

In 2017 zijn door een wijzigingen in de Overlegwet de huurdersverenigingen Beter Wonen Gouda en Huurdersbelangen Regio Hollands Midden deelnemers geworden aan het overleg over de Woonvisie.

In de Goudse Woonvisie 2017 – 2020 leggen belanghebbende partijen een beeld neer wat Gouda nodig heeft om voldoende woningen beschikbaar te krijgen voor haar inwoners en wat de vereisten zijn om leefbare woonwijken te creëren. Op basis van de Woonvisie stelden gemeente Gouda, corporaties Mozaïek Wonen en Woonpartners en de huurdersverenigingen Bewogo en HRHM een Raamovereenkomst op waarin zij vastleggen hoe ze gaan samenwerken en wat ze willen bereiken. In de Prestatieafspraken maken partijen afspraken over het aantal te bouwen woningen.

De huurdersvereniging van Woonpartners schreef zeer kritisch over de Woonvisie. Het document werd weinig richtinggevend gevonden en door abstracte en lenige teksten staan er weinig concrete doelen in waar het college/politiek op kan worden afgerekend. Het document was in hun ogen de reflectie van de wens van het College in Gouda voorrang te geven aan de bouw van huurhuizen /appartementen, in het zgn. middensegment, met een huur van > €750. Het plan van het college meer van deze geliberaliseerde huurwoningen en appartementen te bouwen is tot op heden niet gerealiseerd. Het lijkt erop of de institutionele beleggers de weg naar Gouda niet weten te vinden.

Wat betekenen de Raamovereenkomst en Prestatieafspraken voor de huurders?

De **beschikbaarheid** van te weinig bouwlocaties en de hoge grondprijs geeft het risico dat in Gouda na oplevering door MW en Woonpartners van de huidige bouwprojecten er mogelijk geen of weinig bouwactiviteit is na 2020. Na de eerste evaluatie van de prestatieafspraken blijkt dat in de periode



2017 – 2020 het aantal sociale huurwoningen licht gaat dalen terwijl de vraag naar sociale huurwoningen juist toeneemt.

Alle partijen zijn tot erkenning gekomen dat door demografische en maatschappelijke ontwikkelingen er een toename is van kleine huishoudens. zoals 60+, samenwonenden, jongeren, alleenstaanden etc. de woonvraag groeit en tegelijk aan het veranderen is.

Daarnaast neemt in Midden-Holland de druk op de sociale woningmarkt toe door het benoemen van meer doelgroepen waaronder vergunninghouders die met voorrang gehuisvest moeten worden. Mede hierdoor sluit het huidig aanbod van sociale huurwoningen niet meer aan op de vraag. Dit noopt partijen te onderzoeken welke woningtypen bij de veranderende vraag passen, maar ook een antwoord vinden welke aantallen nodig zijn de komende jaren.

De huurdersverenigingen zijn van mening dat de gemeente Gouda haar denken in businessmodellen voor een bouwlocatie moet aanpassen. De grondprijzen blijven hierdoor onnodig hoog omdat in dit model de locatie zichzelf moet bedruipen. Deze aanpak schrikt institutionele beleggers af en maakt het onmogelijk om sociale woningbouw onder de liberalisatiegrens (€ 710) te realiseren.

Inbreng tijdens de monitor prestatieafspraken : de gemeente een analyse laten maken van de huisvestingswensen van alle ingeschrevenen bij Woningnet. Met deze informatie kan de gemeente een prognose maken van de woonbehoefte in Gouda en welk type woningen daarbij past. Bouwplannen/bouwlocaties moeten vanaf 2019 worden afgestemd op deze analyse.

De **bereikbaarheid** van een sociale huurwoning in Gouda is voor alle woningzoekenden ronduit slecht aangezien de vraag het aanbod overstijgt.

Hoe slecht is niet eenduidig, want diverse rapportages geven 8/9 jaar als zoektijd en de directeur van Woonpartners spreekt zelfs van een zoektijd van 11 jaar voor een woning in Midden- Holland. Het door MW veelgebruikte slaagkans geeft een vriendelijker beeld. Voor inkomens met een gemiddeld jaarinkomen tussen de € 22000 en €31000 met recht op huurtoeslag is een slaagkans van 4 jaar redelijk te noemen. Deze inkomens groep heeft voorrangrecht op een huurwoning met een zogenaamde bereikbare huur. Door de toename van het aantal lage inkomens en doelgroepen staan woningzoekenden met een inkomen tussen de €31000 en €41000 zo goed als buiten spel en loopt voor hen de zoektijd op.

Na het opheffen van de Woonwinkel in 2013 zijn de passendheidsregels (woonscore) de rekenregels voor zoektijd en slaagkans naast een overzicht van toewijzingen uit het sociale domein verdwenen. De introductie van Woningnet heeft de woningtoewijzing voor de woningzoekende op afstand gezet en de toewijzingsresultaten zijn niet meer publiek beschikbaar. Informatie is ook voor een huurdersvereniging niet beschikbaar anders dan via het jaarverslag van de beide corporaties.

Inbreng tijdens de monitor prestatieafspraken : 1) alle relevante informatie over de woonmarkt en de woningtoewijzingen weer beschikbaar maken in het publiek domein (lokale kranten) 2) in het kader van herijking Huurverordening onderzoeken of de gebruikte rekenmethodes van zoekkans en slaagkans nog relevant zijn als indicatoren 3) Het bij voortdurende aanwijzen van doel/aandacht groepen dient heroverwogen te worden. Premier Rutte veroordeelde “*tijdens de verkiezingen*” het voorrang verlenen van groepen op de huurmarkt. 4) Aandacht vragen voor concepten die de doorstroming van huurders kunnen bevorderen.



De **betaalbaarheid** van huurwoningen voor de lagere inkomens staat sinds 2008 onder druk. De hoge woonquote in Gouda van 36% van een netto inkomen aan woonlasten is deels gevolg van de achterblijvende inkomensstijging, toename werknemers met lage inkomens, meer eensgezins huishoudens en de slechte lokale economie. Dit beeld is in lijn met de rapportages van het Centraal Planbureau. Uit deze rapportages blijkt ook dat niet alleen de laagste inkomens getroffen worden door de stijgende woonquote maar juist de midden groep met inkomens tussen € 31000 tot €41000 en hoger.

Deze inkomensgroep kan : 1) geen beroep doen op toeslagen of regelingen die voor inkomens onder de €31000 beschikbaar zijn. 2) geen hypotheek kunnen krijgen (zonder eigen geld) en dus zijn aangewezen op vrije sector huurwoningen. Deze zijn alleen bereikbaar als de huurder kan aantonen minder dan 40% van zijn of haar inkomen aan huur te gaan besteden.

Inbreng tijdens de monitor prestatieafspraken : Het college erop wijzen haar beleidsintenties waar te maken om vanaf 2018 huizen/appartementen te laten bouwen voor de inkomens midden groep om hen een alternatief te bieden. Mogelijk komt dan ook enige doorstroming vanuit de sociale huurmarkt op gang.

De **leefbaarheid** moet in de wijken verbeteren door creëren van overlegtrajecten die in de wijken voor een betere samenwerking tussen gemeente, maatschappelijke organisaties en politie gaan zorgen. Geconstateerd is dat de focus van het huidige beleid ligt op woninginbraken, woonoverlast en schulden als meest voorkomende problemen. Er bestaat een toenemend besef dat in een aantal wijken de sociale druk toeneemt door criminaliteit, straatgedrag en cultuurverschillen.

Partijen hebben op het punt van leefbaarheid drie concrete afspraken gemaakt: 1) continuering van het Convenant Huurschuld (voorkomen huisuitzettingen). 2) in 2019 woonoverlast effectief te gaan bestrijden door het concretiseren van bouwplannen voor aparte huisvesting van personen die permanente overlast in de woonomgeving zorgen. 3) in 2018-2019 verhogen van de inzet op inbraakpreventie.

Inbreng tijdens de monitor prestatieafspraken: bespreekbaar maken dat de huidige wijze van woonruimte verdeling een van de oorzaken is van een scala aan samenlevingsproblemen. Het passend toewijzen zorgt ervoor dat op termijn wooncomplexen ontstaan met een oververtegenwoordiging van lage inkomens en huurders met sociale problemen.

Wonen en Zorg.

De overheid verwacht in de komende jaren dat de gemeenten actief gaat werken aan beleid om met de toenemende levensverwachting ouderen in staat te stellen langer zelfstandig te blijven wonen. Onderzoek heeft uitgewezen dat ouderen zoeken naar geschikte huisvesting in de nabijheid van winkelcentra en wijken waar welzijn en servicediensten aanwezig zijn.

Voorheen werden kwetsbare personen begeleid door diverse instanties of ze woonden in een beschermde woonomgeving. Door landelijk beleid worden deze kwetsbare personen steeds vaker teruggeplaatst in de maatschappij. Deze groep huurders kan een zware wissel trekken op de woonomgeving.



Inbreng tijdens de monitor prestatieafspraken : 1) de corporaties gaan zorgdragen voor een passend woningaanbod voor 60+ en het ontwikkelen van betaalbare woon(zorg)vormen in samenwerking met zorginstellingen 2) gemeente, zorgaanbieders en corporaties gaan samenwerken in de begeleiding van deze bijzondere doelgroep en voorlichting aan de direct omwonenden.

Ondernemingsplan Mozaïek Wonen 2018 tot 2021

*In 2017 heeft de directie zich beraden over de missie en visie van Mozaïek Wonen. MW heeft gekozen voor huisvesting van mensen met een smalle beurs. Een keuze die omschreven is als; werken voor huurders die van een klein budget moeten rondkomen of die speciale aandacht of zorg nodig hebben. Een keuze die niet berust op een visie, maar naar de letter van de wet uitvoeren van **passend toewijzen** zoals blijkt uit het jaarverslag 2016.*

*De bereikbaarheid voor een sociale huurwoning is hiermee beperkt tot de zgn. primaire doelgroep van huishoudens (een tot twee en meer personen) met een recht op huurtoeslag. Ook de prestatie indicator van jaarlijks verkopen van 25 dure huurwoningen sluit naadloos aan op de wens van het kabinet. **Met deze beleidskeuze laat MW een deel van de Goudse bevolking in de kou staan die qua inkomen wel tot de taakgroep van de corporatie behoren.***

*De tweede keuze die MW maakte in het ondernemingsplan is beter communiceren met de huurders door het instellen van een leefbaarheidsfonds en het aanstellen van 3 wijkbeheerders. Uit het Huurdersonderzoek van KWH uit mei 2017 blijkt dat de bereikbaarheid van MW per E-mail en telefoon goed is, maar daarna wordt de verwachting van de huurder niet waargemaakt. De huurder met een klacht/vraag loopt stuk op niet of laat reageren, verantwoordelijkheid nemen en niet nakomen van afspraken. **Er is dus sprake van een organisatieprobleem dat je niet oplost met betere communicatie.***

*De bijdrage van de drie huurdersverenigingen aan het Ondernemingsplan is naar het gevoel van het bestuur beperkt gehouden. Bij het ondernemingsplan was bijgevoegd de meerjarenbegroting en een doorrekening van een aantal financiële kengetallen tot 2032. Deze waren reeds bekend uit de stukken die wij ontvingen tijdens de fusie met de Woonmaat. **De directie had toen al gekozen om meer dan gemiddeld te gaan te voldoen aan de financiële eisen van de Autoriteit Wonen.***

Om met een alternatief voor de keuzes in het Ondernemingsplan te komen verzocht Bewogo aan MW gebruik te mogen maken van het door AEDES(koepelorganisatie corporaties) ontwikkelde



Huurdersbelangenorganisatie Beter Wonen Gouda

Snoystraat 4 2802 SX Gouda, Telefoon : 0182 - 571902

E-mail : info@bewogo.nl Internet : www.beterwonengouda.nl

Handelsregister : 24326366, ABN-AMRO, rek .nr. NL41ABNA052.04.65.350

Transparantie Tool. Een hulpmiddel voor huurdersorganisaties om te gebruiken bij het overleg over jaarplan en begroting, prestatieafspraken met gemeente en corporatie. MW ging niet met dit verzoek mee men wilde een eigen systeem blijven gebruiken.

Het beeld dat Bewogo heeft van het Ondernemingsplan 2018-2021 is dat MW een keuze heeft gemaakt voor het versterken van haar imago en niet voor zakelijk presteren. De doelstelling van de corporatie bouwen voor en onderhouden van de sociale woningvoorraad is aan deze keuze ondergeschikt gemaakt.

Beschikbaarheid

In het ondernemingsplan heeft MW als ambitie opgenomen dat er voor de gekozen doelgroep een voldoende aantal betaalbare huurwoningen beschikbaar is. MW heeft in de toelichting 2018 t/m 2021 uitgewerkt in de weinig concrete prestatie indicator : de woningvoorraad in evenwicht is met de vraag en ontwikkeling omvang gekozen doelgroepen.

Als prestatie indicatoren stelt MW zich de volgende doelen:

- 1) tot 2021 in Gouda bouwen van 330 woningen bouwen die onder €635(aftoppingsgrens huurtoeslag) kunnen worden aangeboden. MW wil de komende 4 jaar jaarlijks 25 woningen verkopen, 60 slopen en moet jaarlijks minimaal 50 woningen bij voorrang toewijzen aan een doelgroep waarvoor de gemeente een inspanningsverplichting heeft. Netto worden in de komende 4 jaar geen woningen aan de sociale woningvoorraad in Gouda toegevoegd.
- 2) Om slaagkansen te verbeteren gaat MW ook aan de komende 4 jaar extra woningen een ander label geven om deze aan de juiste groep woningzoekenden toe te wijzen. Een papieren maatregel om het beschikbare aantal woningen over meer categorieën te herverdelen.

Uit de voorlopige evaluatie prestatieafspraken blijkt dat MW en Woonpartners samen in de komende 4 jaar minder sociale huurwoningen aanbieden dan gewenst. Tijdens het verkiezingsdebat over wonen van Bewogo en HRHM op 1 maart jl. waren de politieke partijen eensgezind dit niet te laten gebeuren. Men wil de komende vier jaar 1100 woningen aan de huidige voorraad toevoegen.

Hoe en waar deze 1100 woningen gerealiseerd moeten worden bleef onbeantwoord. Bij de prestatieafspraken staat nog open het bod van MW om 150 en Woonpartners 250 woningen in Westergouwe te gaan bouwen. De gemeente gaat dit aantal verdubbelen om alle getallen en prognoses genoemd in de Woonvisie 2017 -2020 te benaderen. Om deze extra woningen nog voor 2021 te kunnen bouwen, moet de gemeenteraad haar verantwoordelijkheid nemen en niet alle bouwplannen de eindeloze route langs structuurvisie, mobiliteitsplan, intergemeentelijk structuurplan enz., enz. te laten gaan.

Inzet Bewogo in het overleg met MW en Gemeente is:

- 1) Duidelijk is dat de nieuwe Gemeenteraad aan de slag moet met de uitspraken op de verkiezingsbijeenkomst van 1 maart jl. Afgesproken is dat de besturen van Bewogo en HRHM en de politieke partijen elkaar over twee jaar treffen om over de uitkomsten met elkaar in debat te gaan. Ook tussentijds zal Bewogo de raadsleden herinneren aan hun uitspraken!



- 2) Bij het bepalen van nieuwe bouwlocaties geeft Bewogo de voorkeur aan bouwen binnen de bebouwde omgeving. Daarbij valt te denken aan leegstaande of verouderde gebouwen en herontwikkeling van stadsdelen of industrieterreinen. Om bouwvolume te creëren is Westergouwe niet de eerste keus, want hier kunnen alleen snel eengezinswoningen gebouwd worden.

Bereikbaarheid

Uit het jaarverslag 2016 blijkt dat 96% van de woningen is toegewezen aan de primaire doelgroep (inkomen) en door de gemeente aangewezen doelgroepen.

De Huisvesting Verordening geeft nog steeds aan dat het openbaar gepubliceerde woningaanbod een aanbodmodel is waarop alle woningzoekenden mogen reageren. De nu in Woningnet gebruikte passendheidsregels maken dat niet iedereen op elke huurwoning kan reageren. De theorie is dat de woningwet een 80-10-10 regel kent voor de verdeling van de vrijkomende sociale huurwoningen. 80% is in principe alleen beschikbaar voor de primaire doelgroep. MW heeft de vrijheid om afhankelijk van de situatie op de woonmarkt 10% van de beschikbare woningen te sturen op slaagkansen van groepen woningzoekenden. De resterende 10% is beschikbaar om te bemiddelen voor een huishouden naar een andere woning bij overlast, brand, medische noodzaak etc. De wethouder kan ook woonruimte opeisen door het toepassen van de hardheidsclausule (bv bij voorrang vestigen van vergunninghouders). In 2016 is een marginaal deel aangeboden aan huurders met een inkomen boven €34 000.

Tegen de zin van de huurdersverenigingen zijn in 2013 door het opheffen van de Woonwinkel de passendheidsregels en de woonscore per toewijzing uit het publieke domein verdwenen. De introductie van Woningnet heeft de wijze van woningtoewijzing voor alle woningzoekenden achter het computerscherm doen verdwijnen. Door Bewogo zijn verschillende keren vragen gesteld over het functioneren van Woningnet. Achteraf bleken er dan telkens weer verschillen te bestaan tussen de werkelijkheid en de toelichting.

Soms komt er wel eens een vraag binnen van iemand die een klacht heeft over de woningtoewijzing. Bewogo verwijst de klager altijd door naar de klachtencommissie. Nooit is een klacht aan de klachtencommissie voorgelegd. Recent kwam er weer een klacht binnen over de toewijzing van een woning in de Kloosterveste. Na een verzoek van Bewogo om uitleg werd door de directie als excuus opgevoerd dat het systeem de betwiste terugplaatsing in de rangorde kennelijk had opgevat als een weigering. Zelfdenkende computersystemen zijn helaas nog niet commercieel beschikbaar. Wederom heeft deze klacht de Klachtencommissie niet gehaald. De klager wenste na een gesprek met MW geen onmin.

Het verzoek van de voorzitter om wijzigingen van het toewijzingsbeleid ter advisering voorgelegd te krijgen is afgewezen. Volgens de directie doet de voorzitter van Bewogo onterecht beroep op zijn informatierecht conform artikel 3 en 4 van de overlegwet. MW ziet dit als passief informatierecht waarbij de corporatie uit eigener beweging de Huurdersvereniging of Bewonerscommissie kan informeren. Volgens MW is het niet de bedoeling van de wetgever dat elke tussentijdse wijziging op woning- complexniveau ter advisering wordt voorgelegd aan de Huurdersvereniging, zolang dit maar past binnen het algemeen beleid. Een opstelling die, ook al zou MW zich keurig aan alle regels houden, vraagtekens zet bij het gevoerde toewijzingsbeleid.



Bewogo gaat in beroep tegen deze interpretatie van de overlegwet door MW.

Betaalbaarheid

Elk jaar is de inzet van Bewogo dat er een einde moet komen aan de trend van huurverhoging op huurverhoging. Het bestuur gaat voor een inflatievolgend huurbeleid en harmonisatie van huren in wooncomplexen. Het is moeilijk voor een huurdersvereniging hier een vuist voor te maken, want bij de huurvaststelling hebben de huurdersverenigingen uitsluitend adviesrecht.

Tijdens de gesprekken over de fusie met De Woonmaat is Bewogo akkoord gegaan met deze fusie als er een inflatievolgend (gematigd) huurbeleid voor 4 jaar gevoerd zou worden. In 2016 en ook 2017 is de totale toename van de huuropbrengst boven inflatieniveau uitgevallen. Dit dreigt ook voor 2018.

Het bestuur vreesde voor 2018 wederom in conflict te raken over de afspraak uit 2016. Op de ALV 2017 is deze impasse tijdens de vergadering besproken en de ALV heeft verzocht te onderzoeken of MW gerechtigd was de aanvullende afspraken bij de fusie gemaakt te negeren.

Na juridisch advies is besloten bij de directie een verzoek in te dienen voor arbitrage bij conflicten via de Geschillencommissie, zoals omschreven in de samenwerkingsovereenkomst tussen MW en Bewogo. Via Tomlow advocaten heeft Bewogo MW verzocht akkoord te gaan met het instellen van deze commissie om duidelijkheid te krijgen over de bij de fusie gemaakte afspraken. De commissie onder leiding van oud wethouder A. Menkveld en geassisteerd door twee externe juristen adviseerde voor Bewogo negatief. De vraagstelling aan Bewogo was ja of nee instemming met de fusie. De door Bewogo gestelde voorwaarde(n) hoefden niet door MW gehonoreerd te worden. De genoemde voorwaarden over huur, onderhoud en financiën zijn volgens de Woningwet uitsluitend **adviesrechtig**. De commissie concludeerde echter wel dat door MW een breuk in het vertrouwen was geslagen door 3 maanden na de instemming een brief te schrijven de gestelde voorwaarden niet te zullen honoreren. De commissie verplichtte beide partijen een traject van mediation in te gaan om de relatie te herstellen.

Ook voor 2018 heeft MW een huurverhoging gevraagd ook al was deze binnen de grenzen wat maximaal is toegestaan door het ministerie. In ons advies hebben wij erop gewezen dat de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) heeft aangegeven dat MW in haar begroting voldoende ruimte heeft om extra financiële verplichtingen aan te gaan voor investeringen in woningverbetering, nieuwbouw of huurverlaging. De VNG adviseerde huurdersvereniging en gemeente hierover met de corporatie in gesprek te gaan.

Recent heeft ook de Woonbond een publicatie uitgebracht over de financiële positie van corporaties. Voor MW is vastgesteld dat na aftrek van vaste lasten ,onderhoud en investeringen MW 27% bestedingsruimte heeft op elke huurwoning.

Hiermee vervalt de claim van MW dat het noodzakelijk is een huurverhoging te moeten vragen om financieel gezond te blijven. In de columns van de directeur van MW maakt hij zich zorgen over de betaalbaarheid van zijn huurwoningen. Terecht want het netto besteedbare inkomen in Gouda is laag in vergelijking met omliggende gemeenten. De huren hoog want 15% van de sociale huurders geeft bijna 50% van zijn netto inkomen uit aan huur/woonlasten. De gemiddelde huurlast schommelt in Gouda dit rond de 36%. Vastgesteld is ook dat 18 % procent van de huurders moeite heeft rond te komen.



Huurdersbelangenorganisatie Beter Wonen Gouda

Snoystraat 4 2802 SX Gouda, Telefoon : 0182 - 571902

E-mail : info@bewogo.nl Internet : www.beterwonengouda.nl

Handelsregister : 24326366, ABN-AMRO, rek .nr. NL41ABNA052.04.65.350

Om armoede onder huurders te bestrijden spreekt MW de ambitie uit om op termijn 2/3 van de huurwoningen onder de maximum huurtoeslaggrens te brengen. Men gaat dit langzaam invoeren door bij mutatie van een huurwoning de huur aan te passen. Voor de nieuwe huurder is dit een welkome geste maar gaat totaal voorbij aan de sociale omgeving. De burens met een mogelijk gelijk inkomen krijgen geen huuraanpassing en wel een huurverhoging. Dit moet en kan anders.

Voorstel MW is kort samengevat (kan per wooncomplex afwijken) voor inkomens tot €41056:

Streefhuur > 80% huurverhoging is 0,9%

Streefhuur < 80% huurverhoging is 1,7% (1,4 %inflatie + 0,3,%)

Inkomens afhankelijke huurverhoging van 4,4% voor inkomens boven 41056 en de maximum huur wordt voor hen begrensd op € 800.

Daarnaast gaat MW jaarlijks de streefhuren aanpassen aan de schommelende WOZ waarde.

Het huur advies door Bewogo uitgebracht:

- 1) Het is onaanvaardbaar dat men bij het vaststellen van de huurverhoging uitgaat van een streefhuur van 75 of zelfs 80 %. Bewogo wil de gemiddeld streefhuur zien dalen naar 70%. Een complicerende factor daarbij is de WOZ-waarde onderdeel is geworden van de Wet Woning Waardering Stelsel. Door de stijging van de waarde van alle woningen in Nederland stijgt de streefhuur mee. Reden te meer om de komende 4 jaar afspraken te maken over een vaste streefhuur per wooncomplex (prijspeil: 2017).
- 2) De huursom aanpassing 2018 te beperken tot maximaal 1% generiek. Met de verwachte opbrengst uit harmonisatie (huuraanpassing nieuwe verhuringen) van 0,4% en de opbrengst inkomensafhankelijke huurverhoging van 0,1% komt de huursom op inflatieniveau 1,4%.
- 3) Er komt een huurbegrenzing voor alle huurders van maximaal € 710 (+ jaarlijkse maximale huurverhoging)
- 4) Geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Hoewel de discussie hierover een gepasseerd station lijkt aangezien de RVC deze verhoging ondersteunt. Bewogo zal desondanks jaarlijks de discussie aangaan. De kwaliteit van de woning bepaalt de huur.

Het bestuur heeft geadviseerd bij elke jaarlijkse huurverhoging de score Woning Waardering Stelsel van een wooneenheid aan de huurverhoging toe te voegen.

Inzet Bewogo in het overleg : Door regeringsbesluiten zijn in de afgelopen jaren de huurprijzen van dezelfde woningen in een complex van elkaar gaan verschillen. Door een vaste streefhuur van 70% per wooncomplex af te spreken kunnen de huurders die onder de streefhuur zitten geleidelijk worden opgetrokken en boven de streefhuur wordt de huur bevroren. Door de streefhuur voor een afgesproken periode te fixeren blijft de huurprijs over langere tijd beheersbaar. Deze strategie moet per wooncomplex worden afgesproken.

Leefbaarheid

De ambitie van MW is te zoeken naar andere en eigentijdse manieren om met de huurder in gesprek te gaan en hen meer te betrekken bij elkaar, de buurt en de corporatie. MW gaat in de komende vier



jaar met haar partners werk maken van wijkanalyses, visies en wijkprogramma's opzetten om op deze wijze in aanraking te komen met grotere en meer representatieve groepen huurders.

MW wil deze ambitie financieren door het instellen van een leefbaarheidsfonds van € 500 000 om daarmee bewonersinitiatieven te gaan ondersteunen. Ook gaat MW haar zichtbaarheid in de wijken verbeteren door het in dienst nemen van drie (3) buurtbeheerders. Het is het bestuur niet duidelijk welk doel hiermee gediend is.

MW heeft in mei 2017 door KHW een huurdersonderzoek laten doen. Uit de resultaten van het onderzoek en de rapportages van de gemeente blijkt dat er in een aantal wijken in Gouda knelpunten zijn op het gebied van leefbaarheid. Als aandachtspunten worden genoemd bevolkingssamenstelling, cultuurverschillen/buurtoverlast, en (gebrek aan) voorzieningen. Dit zijn vooral beleidsonderwerpen waar de gemeente op is aan te spreken. *Gezien de uitgesproken ambitie geeft Bewogo de corporatie de goede raad zich te hoeden te participeren in oplossingen door taken van de gemeente over te nemen.*

Beter kan de corporatie leren van een stelling uit het KWH onderzoek dat de mening van de huurder over de staat van onderhoud van de woning en de uitstraling van het woonblok invloed heeft op de ervaring over de woonomgeving. Alvorens opnieuw het wiel uit te vinden zou MW er beter aan doen oprichting van bewonerscommissies te stimuleren. Met deze commissie heeft de wetgever in de Woningwet de huurder een podium gegeven om met de corporatie over zijn huurhuis en de woonomgeving te laten meepraten

In 2014 introduceerde Bewogo aan de directie van MW een Spoorboekje voor bewonerscommissies. Dit document geeft de huurdersvereniging praktische richtlijnen en adviezen om een bewonerscommissie goed te laten functioneren. In het spoorboekje krijgt de bewonerscommissie in tegenstelling tot het nu bestaande overleg niet meer de rol van ontvanger van informatie maar wordt het de zender wanneer bijvoorbeeld onderhoud gewenst is, schimmelproblemen optreden, woonoverlast en buurtproblemen ontstaan. Verder geeft het spoorboekje BC's de ruimte toe te treden tot gemeentelijk overleg om mee te praten over ontwikkelingen in de woonomgeving.

De toenmalige directie van MW kon zich niet direct vinden in de inhoud van het Spoorboekje. De vorige voorzitter van Bewogo heeft daarop de ontwikkeling van BC's naar zich toegetrokken. Een slecht besluit aangezien MW voor huurderscontact ongeveer 50 man/vrouw op de loonlijst staan tegenover 4 vrijwilligers in het bestuur Bewogo. Het huidige bestuur heeft deze taak dan ook teruggegeven aan MW.

In 2016 is het laatste gesprek gevoerd over de verantwoordelijkheid van MW bewonerscommissies op te richten. De medewerkers waren helaas overbelast en contacten met de huurders verliepen moeizaam. Tot een vervolgspraak is het tot op heden niet gekomen.

Inzet van Bewogo in het overleg : MW een plan opstelt om de afdeling participatie Bewonerscommissies te laten installeren. Bij een goede aansturing vanuit MW kunnen zij de voelhorens zijn in de wooncomplexen en wijken. Bovendien kunnen deze huurdervertegenwoordigers gaan participeren in alle lokale overleggen. In elke gesprekronde ontbreekt te vaak de stem van huurders (bewonerscommissies) en huiseigenaren (vereniging van eigenaren). Het is tijd dat het personeel van MW een stap terug doet en huurders hun plaats innemen.



Onderhoud

Groot onderhoud

In het ondernemingsplan stelt MW dat het onderhoudsbeleid klantgericht, kostenbewust en doelmatig dient te zijn. Als prestatie meting legt MW zichzelf vast op een conditiescore van het woningbezit in 2021 op minimaal 3 (NEN 2767).

De lezer zal deze conditiescore 3 niets zeggen, maar vrij vertaald is het redelijk. Bewogo acht dit een veel te lage score voor een corporatie die erop voorstaat haar huurders “goede” woningen (=conditiescore 2) aan te bieden. Deze erosie van de kwaliteit van het woningbezit is al vele malen aangekaart. Jaarlijks vergelijkt Bewogo het onderhoudsbudget van MW in het Handboek Corporaties in Perspectief met het budget van andere corporaties. Al jaren loopt MW hierop achter. Voor de periode 2018-2022 gaat MW 2,5 miljoen (€ 625000 per jaar) het budget voor onderhoud verhogen. Hiermee komt MW in 2018-2022 slechts op het budget niveau van vergelijkbare corporaties.

In 2013 is Bewogo akkoord gegaan met een adviesaanvraag van MW om over te gaan op een sober maar doelmatig onderhoudsbeleid voor de huurvoorraad. De nadruk kwam te liggen op technische noodzakelijk onderhoud en efficiënt vastgoedbeheer. Als norm heeft MW voor 2018-2022 gesteld minimaal conditiescore 3. Dit betekent wanneer er een of meer structurele gebreken geconstateerd worden MW wacht tot een mutatie of het complex in aanmerking komt voor planmatig onderhoud of energiebesparende maatregelen. Dit beleid heeft wel de gewenste structurele financiële besparingen voor MW opgeleverd, maar de kwaliteit van het bezit aangetast.

Op de ALV van 2014 is een motie aangenomen om het vorige bestuur naar het koepeloverleg terug te sturen om garanties te vragen dat de gekozen onderhoudsstrategie **niet** de kwaliteit van de woningvoorraad mag aantasten. Tot op heden blijft MW ontkennen dat hun keuze de kwaliteit van het woningbezit heeft aangetast.

MW is ook vanaf 2013 overgeschakeld van preventief naar correctief onderhoud voor badkamers, keukens en toiletten Dit betekent dat badkamer, keuken en toilet niet meer volgens een afgesproken cyclus van maximaal 15 jaar worden vervangen. Er kan van dit beleid worden afgeweken bij mutatie of de verhuurbaarheid markt waarde(bij verkoop) in het geding komt. Ook hier bevoordeelt MW de nieuwe huurder ten opzichte van de zittende huurder zeker als deze zuinig met het eigendom van de verhuurder omgaat.

Inzet van Bewogo in het overleg :

- 1) Eist dat MW in de komende 4 jaar het onderhoudsbudget op het landelijk gemiddelde brengt. Een extra financiële inspanning gaat leveren om de bestaande woningvoorraad naar conditiescore 2 te brengen.
- 2) MW laten onderzoeken of het financieel haalbaar is wederom een vorm van vervangingscycli overeen te komen voor badkamers keukens en toiletten.

Klein onderhoud

MW presenteert het in 2018 laten vervallen van de eigen bijdrage aan het Service en Gotenfonds als een verbetering van de dienstverlening. Bewogo heeft vragen gesteld over de inhoud van de regeling, de hoogte van de huurdersbijdrage in relatie het jaarlijkse positief resultaat. MW sprak zelf

Huurdersbelangenorganisatie Beter Wonen Gouda

Snoystraat 4 2802 SX Gouda, Telefoon : 0182 - 571902

E-mail : info@bewogo.nl Internet : www.beterwonengouda.nl

Handelsregister : 24326366, ABN-AMRO, rek .nr. NL41ABNA052.04.65.350



over de houdbaarheid van de regeling op lange termijn door de veranderende samenstelling van de huurderspopulatie Afschaffen van de eigen bijdrage was dus een kwestie van tijd.

Inzet van Bewogo in het overleg:

Het bestuur verwacht een nieuwe Woonwijzer. Bij voorkeur met dezelfde voorwaarden/serviceverlening als de bestaande.

Verduurzaming.

MW heeft als ambitie uitgesproken eind 2021 de woningvoorraad te verduurzamen naar gemiddeld label B. Om deze doelstelling te bereiken moeten extra energiebesparende maatregelen genomen worden om de energiegebruik van de huurders te kunnen verlagen. Nog binnen de looptijd van het ondernemingsplan wil MW na het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen de huurder een deel van de investeringskosten in rekening brengen (Energie Prestatie Vergoeding). Bewogo denkt eerder aan een Woonlastenwaarborg. De opbrengst van de verwachte besparing op energie gaat daarin gelijkelijk tussen MW en huurder verdeeld worden.

In 2013 sprak het bestuur in het jaarverslag haar zorgen uit dat MW achterblijft op haar belofte de woningvoorraad in 2020 gemiddeld op het energielabel C te hebben. Tot op heden is dit doel nog niet gehaald. Ook haar belofte in de huidige Raamovereenkomst om in 2021 de huurwoningen op gemiddeld B te brengen ligt achter op de prognose. De gemeente is zeer vriendelijk als zij schrijft dat de reden van de achterblijvende prognose kan liggen in het herijken van het onderhoudsbeleid van MW.

De komende 4 jaar gaat MW 2,5 miljoen extra uitgeven aan verduurzaming woonvoorraad. Gemeente en huurdersvereniging hebben twijfels dit bedrag voldoende is om in 2020 alle woningen gemiddeld op energielabel C of beter B te krijgen. In 2021 moeten alle geschikte woningen wel minimaal label B hebben om de gewenste transitie naar een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050 te kunnen gaan maken.

Inzet van Bewogo in het overleg:

- 1) In 2021 alle daartoe geschikte woningen op label B of hoger te brengen. De hiervoor uitgetrokken 2,6 miljoen zijn hiervoor onvoldoende en een extra budget is noodzakelijk.
- 2) Vanaf 2018 MW gebruik gaat maken van het energie label volgsysteem SHAERE om Bewogo en Gemeente actuele informatie te verschaffen of prognoses van energie labels gehaald worden.

Beheerskosten.

Als we de Aedes benchmark 2016 de netto bedrijfslasten vergelijken met het landelijk gemiddelde zijn de bedrijfslasten van MW in vergelijking 6% hoger.

Desondanks denkt MW 10% meer personele capaciteit nodig te hebben om haar ambities te realiseren als; 1) Het woonservicepunt uitbreiden om een beter dienstverlening aan balie en telefoon te realiseren. Het KWH onderzoek geeft juist aan dat de bereikbaarheid van de corporatie goed is. 2) de medewerkers moeten beter aanspreekbaar en zichtbaar zijn in de wijk. Met 9 participatie-



Huurdersbelangenorganisatie Beter Wonen Gouda

Snoystraat 4 2802 SX Gouda, Telefoon : 0182 - 571902

E-mail : info@bewogo.nl Internet : www.beterwonengouda.nl

Handelsregister : 24326366, ABN-AMRO, rek .nr. NL41ABNA052.04.65.350

medewerkers en 9 opzichters kan de zichtbaarheid geen probleem zijn. Volgens KWH is ook niet zichtbaarheid het probleem maar zoals eerder genoemd het nakomen van afspraken en de snelheid van reageren.3) projectmedewerkers voor projecten die nog niet opgestart zijn. Deze vacatures kunnen dus ook na 2021 ingevuld worden.

Inzet van Bewogo in het overleg:

De directie is verantwoordelijk voor het gevoerde beleid. De huurdersvereniging matigt zich dan ook geen oordeel aan. Maar mag wel een mening uitspreken over de besteding van de huurinkomsten van de corporatie. Op dit moment geeft de benchmark aan dat de kosten van beheer niet in verhouding staat met die van de gemiddelde corporatie en de geplande extra personeelskosten trekt de verhouding nog schever.

Uit de Kranten

In het AD zijn een aantal artikelen verschenen waar het bestuur niet erg gecharmeerd van was. Achteraf hierbij ons commentaar.

Op 9-10-17 verscheen in het AD een artikel met de mededeling dat in de ogen van woningcorporaties te veel woningzoekenden bedanken voor een aangeboden huurwoning.

Een leeggekomen woning wordt soms wel 4 keer afgewezen, voordat het huis een huurder vindt. De afwijzingen zouden zorgen voor extra werk en mislopen van inkomsten. Een optie zou zijn bij een weigering het opleggen van een boete/sanctie. De directies van Mozaik Wonen en Woningbouwvereniging Reeuwijk willen maatregelen en kregen daarbij steun van de Huurdersvereniging Bodegraven.

Bewogo kan zich echter niet voorstellen dat het een probleem moet zijn om na een weigering een nieuwe huurder te vinden. Er staan bij Woningnet 10000 woningzoekend ingeschreven voor een huis in Gouda en omgeving. Woningnet kan dus makkelijk meer dan een(1) rechthebbende voor een woning selecteren. Na weigering van de eerste rechthebbende kan de corporatie dan direct doorschakelen naar 2,3 enz. En stoppen met meerdere geïnteresseerden op dezelfde tijd uit te nodigen.

Laten wij bovendien niet vergeten dat het aanbod gering is en de zoektijd veel te lang. Gedurende de tijd dat een starter of doorstromer moet wachten veranderen zijn woonwensen. Krijg je na jaren een aanbod dan ben je in eerste instantie enthousiast en na drie dagen denk je nee deze woning past niet meer bij mij. Bovendien moet je na een verhuizing opnieuw punten opbouwen. Een foute keuze kan een woningzoekende zich dus niet veroorloven. Actualisering van het bestand van Woningnet en het actief benaderen van woningzoekenden is dus dringend gewenst!

Op 18-10-17 schreef het AD dat de directeur van MW plannen had om Gouvenaars die buiten hun schuld in grote financiële problemen komen te helpen met huurverlaging.

De directeur was in contact gekomen met huurders die vanwege eerdere woningtoewijzingsregels te duur zijn gaan wonen. Budget om deze huurders te helpen met huurverlaging moest komen uit de opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging bij huurders met een hoger inkomen. Bij de



Huurdersbelangenorganisatie Beter Wonen Gouda

Snoystraat 4 2802 SX Gouda, Telefoon : 0182 - 571902

E-mail : info@bewogo.nl Internet : www.beterwonengouda.nl

Handelsregister : 24326366, ABN-AMRO, rek .nr. NL41ABNA052.04.65.350

lokale politiek en de collega corporatie Woonpartners vond dit voorstel geen weerklank. Om de kleine groep zgn. scheefwoners voor het armoedebeleid van MW te laten opdraaien vond ook de SP een wereldvreemd idee. Zij kregen daarin bijval van de VVD die stelde dat er al voldoende sociale regelingen zijn de val in armoede te kunnen voorkomen. Woonpartners zoekt de oplossing in het vinden van andere goedkopere woonruimte wanneer het echt nodig is.

Bewogo sluit zich bij deze critici aan. In onze ogen ligt herverdeling van inkomens niet op de weg van de corporatie. Regelmatig trekt het bestuur de wenkbrauwen op na lezing van de columns van de directeur MW als deze weer eens de sociale betrokkenheid van MW predikt. Inkomenspolitiek is een rol van de Rijksoverheid , welzijn en zorg die van de Gemeente en daar moeten zij ook blijven.

Op 27-07-2017 verscheen er een artikel in het AD met de kop : Flinke onvoldoendes op het rapport van Mozaïek Wonen.

De krant citeerde uit het huurdersonderzoek dat MW had laten uitvoeren. Doel van het onderzoek was het in kaart brengen van de mening van huurders over de woning/buurt en dienstverlening van de Corporatie. De corporatie wilde de onderzoeksresultaten gebruiken voor het nieuwe bedrijfsplan.

Uit het onderzoek bleek dat er in bepaalde wijken een relatie was tussen de kwaliteit van de woning en een lage score van de woonomgeving (wijk). Het betrof wijken waar MW wooncomplexen heeft staan met oudere woningen met zgn. bereikbare huren. Met name genoemd werden de wijken Noord en Achter Willens (Gloriant plantsoen en Rentmeesterslag), Gouda Oost, Goverwelle , Omgeving Herenstraat, Kort Haarlem en Plaswijk (Burgen en Lusten) en Bogen. In veel woningcomplexen zijn energiebesparende maatregelen aangebracht waarbij onvoldoende aandacht is gegeven aan het creëren van een goed binnenklimaat door aanpassen van de ventilatie.

Individuele leden uit deze wijken hadden ons al eerder benaderd over de matige kwaliteit van de woning en schimmeloverlast. Wij kregen de bevestiging van een structureel probleem toen tijdens een inspraakronde bij MW de zaal volliep met huurders die hun woonklachten nergens in de organisatie van MW kwijt konden. De uitnodiging was voor hen een goede gelegenheid de directeur direct te benaderen om de klachten buiten de organisatie om te presenteren.

MW heeft niet structureel ingegrepen maar alleen directe klachten in behandeling genomen. In een persbericht relateerde MW de klachten aan het ventilatiegedrag van huurders en het versoerde onderhoudsbeleid. Daarmee totaal voorbijgaand dat er sprake is/zou kunnen zijn van bouwtechnische en ventilatieproblemen in de woningen van de klagers.

In november 2017 is de SP is een landelijke actie gestart onder huurders "Tegen Schimmel". Een SP-lid op het Gloriantplantsoen met schimmel in zijn woning vroeg ondersteuning van de lokale afdeling. De SP nam daarna contact op met Bewogo om samen met de bewoners de klachten te inventariseren. Bewogo heeft een technisch onderzoek door de Woonbond (Energiebus) gefaciliteerd en daaruit kwam naar voren dat er (bouw)technische gebreken waren geconstateerd, waaronder onvoldoende ventilatiemogelijkheden. MW ging deze bevindingen controleren door een eigen onderzoek.

Op 26 februari schreef de directeur een brief aan de Gemeente raad naar aanleiding van vragen in de Raad naar de schimmelvorming. In de brief erkende hij dat het de verantwoordelijkheid van de





verhuurder is dat er goed geventileerd kan worden Het is de verantwoordelijkheid van de bewoner dat er ook goed geventileerd gaat worden.

Verder geeft hij aan dat in wooncomplexen waar schimmelvorming speelt het merendeel van de huurders geen last heeft. Een dooddoener, omdat de vochtthuishouding afhankelijk is van het aantal mensen dat in de woning woont en hun leefwijze. De afzuiging moet daartoe boven gemiddeld kunnen functioneren. In het Gloriantplantsoen was de capaciteit van de ventilator slechts 50% van de geldende norm of ontbrak deze in het geheel.

Op dit moment werken SP en Bewogo samen om de bewoners in de Schaepman straat en omstreken te ondersteunen met schimmel en klachten over achterstallig onderhoud. **Naar aanleiding daarvan kwam er een artikel in de AD van 12-3-18 waarin de directeur van MW de problemen erkende maar kwam met de geruststellend mededeling dat MW binnen twee jaar al haar Goudse woningen gaat voorzien van een deugdelijke mechanische installatie.**

Bewogo is sceptisch. MW moet in alle betrokken wooncomplexen eerst inventariseren waar en welke ventilatie unit geplaatst is en hoe deze functioneren en dient daarnaast ook te onderzoeken of de aangebrachte energiebesparende voorzieningen wel op de juiste wijze zijn aangebracht om ook maar een idee te krijgen wat nodig is om de schimmel te bestrijden.



Doelstellingen in 2018 welke Bewogo zich stelt in het overleg met Mozaïek Wonen en de Gemeente Gouda :

- 1) Eisen dat de Gemeente nog in 2018 een analyse gaat maken van de huisvestingswensen van alle ingeschreven bij Woningnet. Met deze informatie kan de gemeente een prognose maken van de toekomstige woonbehoefte in Gouda en welk type woningen daarbij passen. Het ware verstandig dat bouwlocaties/bouwplannen worden afgestemd op deze analyse.
- 2) In het kader van de herijking Woonverordening onderzoeken of de gebruikte rekenmethodes van zoekkans en slaagkans nog relevant zijn.
- 3) Alle relevante informatie over woningmarkt en woningtoewijzing weer beschikbaar maken in het publieke domein.
- 4) Bespreekbaar maken dat de huidige wijze van woonruimte verdeling een van de oorzaken is van samenlevingsproblemen. Het passend toewijzen zorgt ervoor dat op termijn wooncomplexen ontstaan met een oververtegenwoordiging van lage inkomens en huurders met sociale problemen.

Belangrijkste onderwerpen voor het Bestuur als inzet in het overleg met Mozaïek Wonen in 2018 :

- 1) Met de directie in overleg treden over haar zienswijze op het informatierecht als genoemd in artikel 3 en 4 van de overlegwet. Desnoods met hulp van de Woonbond.
- 2) Een vaste streefhuur van 70% per wooncomplex af te spreken. In de komende jaren de huurders onder de streefhuur optrekken en voor de huurders erboven de huur bevroeren. Stoppen met het geven van huurverlaging bij mutatie maar dit uitsluitend per complex bepalen.
- 3) Bespreekbaar maken dat MW een plan opstelt om de Bewonerscommissies nieuw leven in te blazen.
- 4) In 2021 alle geschikte woningen op label B gebracht. MW gebruikt vanaf nu het label volgsysteem SHAERE om actuele informatie te verschaffen
- 5) Het opstellen van een plan van aanpak om alle woningen tenminste naar label 2 te brengen. De huidige rapportages zijn onvoldoende om te bepalen wat de conditiescore van een wooncomplex is.

Nu de vereniging weer een financiële reserve heeft kan het bestuur in 2018 ernst gaan maken met:

- 1) Groei ledental bevorderen.
- 2) Aanpassen website en meer communicatie naar de leden.

Bestuur verder aanvullen.

