

JAARVERSLAG 2018

Samen sterk voor betaalbaar huren

Inhoudsopgave

Pag. 1 Voorwoord

Pag. 2 Beter Wonen Gouda 2.0

Pag. 3 Beschikbaarheid

Pag. 5 Betaalbaarheid

Pag. 6 Bereikbaarheid

Pag. 7 Onderhoud

Pag. 8 Leefbaarheid

Pag. 8 Huurdersmanifest

Pag. 9 Visitatie

Pag. 10 Doelstellingen Bewogo 2019

Mei 2019.

Voorwoord

In het jaarverslag 2017 is het bestuur uitgebreid ingegaan op de hoofdpunten van het huisvestingsbeleid van de regering Rutte. Zoals beschreven is dit beleid gedelegeerd naar de gemeente die op haar beurt voor de uitvoering een beroep doet op de lokale corporaties. Recent heeft diezelfde regering een Klimaatakkoord gesloten met de doelstelling 90% van de Nederlandse woningen naar 2050 toe energieneutraal te maken. Voor de transitie in de bebouwde omgeving ziet de overheid de corporaties als startmotor. Daarnaast dienen de gemeenten de komende vier jaar met alle “belanghebbenden” afspraken te maken om met hen een visie op de lokale energietransitie te ontwikkelen. Door de kosten verbonden aan deze transitie valt aan te nemen dat de belanghebbende niet als eerste in actie gaan komen. Meer in de lijn van de verwachtingen ligt dat de gemeenten zwaar gaan leunen op de corporatie. Via Woonvisie, Raamovereenkomst en Prestatieafspraken kunnen de corporaties uitvoering moeten geven aan beleidsbesluiten die nadelig kunnen uitwerken voor de huurders van Mozaïek Wonen (MW). Beter Wonen Gouda (Bewogo) is bij de invulling van het Goudse beleid een gelijkwaardige partner van gemeente en corporaties. In dit overleg gaan voor het bestuur de belangen van de huurders boven de politieke wensen die tegen dit belang kunnen ingaan.

Om tegenwicht te bieden in de gesprekken met overheid/gemeente moeten de huurdersorganisaties zich betere beter zichtbaar maken als belangenvertegenwoordiging. Het streven is naar meer publieke bekendheid en nauwer samenwerken met onze collega huurdersorganisatie HRHM (Woonpartners) om sterker te staan in het lokale overleg.

Beter Wonen Gouda 2.0

Het bestuur heeft zich het afgelopen jaar zich vooral beziggehouden met het “toekomst gericht” maken van de vereniging. Daartoe zijn de volgende stappen gezet;

1) Samenwerkingsovereenkomst

Binnenkort is de Samenwerking Overeenkomst met Mozaïek Wonen toe aan verlenging. Het bestuur hoopt voor de ALV van 5 juni aanstaande, met de directie van Mozaïek Wonen een nieuwe overeenkomst te zijn aangaan. MW heeft in eerste instantie een concept Overeenkomst voorgelegd waar het bestuur een voorbeeld overeenkomst van de Woonbond tegenoverstelde. De verschillen tussen beide overeenkomsten zijn;

a) Ruimere bevoegdheden voor Bewonerscommissies inzake onderhoud.

De zgn. energietransitie zal op korte of lange termijn voor alle wooncomplexen ingrijpende veranderingen met zich meebrengen. Om een transitieproject succesvol af te ronden is deelname van de huurders een eerste vereiste. Met een Samenwerkingsovereenkomst waarin de rol van de Bewonerscommissies beter gedefinieerd is kunnen huurders meer invloed uitoefenen op planvorming en uitvoering.

b) Geschillencommissie.

Tijdens gesprekken over de energietransitie kunnen belangen van corporatie en huurders botsen. Om toch tot een bevredigende uitkomst te komen acht het bestuur een laagdrempelige Geschillencommissie wenselijk. Bovendien kan deze commissie in korte tijd tot een bindende uitspraak over een geschil doen.

c) lokaal overleg

Recent is het besluit gevallen dat de Woonvisie/Prestatieafspraken en de Huisvestingsverordening niet meer regionaal maar per gemeente afgesproken gaan worden. Bewogo maakt nu haar eigen afspraken met de Gemeente Gouda, Mozaïek Wonen, Woonpartners en de gelieerde huurdersverenigingen. Het bestuur moet vanaf heden meer aandacht gaan geven aan de Goudse beleidsplannen en het daaraan gekoppelde ondernemingsplan van Mozaïek Wonen. Met de energietransitie gaat ook de rol van de Bewonerscommissies in het overleg met MW veranderen.

Gezien deze ontwikkelingen is besloten te komen tot een Samenwerkingsovereenkomst uitsluitend tussen Bewogo en MW.

2) *Communicatie*

Door een eigen Samenwerkingsovereenkomst af te sluiten participeert Bewogo niet meer in de Koepel van huurdersverenigingen binnen MW. Hiermee viel een reservering voor advieskosten van het Koepeloverleg vrij.

Met de ontstane financiële ruimte kon de voorzitter een lang gekoesterde wens realiseren een abonnement voor onze leden op het Woonbond Magazine Huurwijzer. De leden ontvangen in 2019 per kwartaal de Huurwijzer met daarbij gevoegd de nieuwsbrief INFO van onze vereniging.

Nieuw in de nieuwsbrief is een agenda met onderwerpen die Bewogo of MW in het volgende kwartaal(en) gaan bespreken. Hiermee willen wij de leden betrekken bij het overleg door alle leden in staat te stellen inbreng te leveren over de genoemde onderwerpen.

Verder heeft het bestuur in de loop van april een nieuwe website in gebruik genomen. We kampen met technische aanlooppromen en zoeken naar een vorm om actuele en achtergrond informatie zo goed mogelijk te presenteren. Het bestuur hoopt in de tweede helft van 2019 de website gereed te hebben. De basisvorm voor de website is nu reeds op internet beschikbaar.

3) *Statuten*

In de Info treft u de laatste concept versie van de Statuten aan. De door de ALV goedgekeurde statuten zijn door de notaris aan het bestuur in heroverweging gegeven. De notaris stelde een meer algemene tekst voor die binnen de huidige rechtspraktijk past. Het bestuur is met deze

zienswijze akkoord gegaan. De herschreven statuten worden opnieuw ter goedkeuring aan de leden voorgelegd tijdens de komende ALV. **De nieuwe statuten zijn met de INFO/Huurwijzer aan alle leden verzonden.**

Na een evaluatie van het eerste jaar gratis lidmaatschap bleek dat deze ledenwerfactie weinig rendement gaf. Door het gratis lidmaatschap te laten vervallen krijgt de vereniging heldere statuten met een daaraan aangepast Huishoudelijk Reglement.

Door het versturen van de Huurwijzer naar de leden heeft het bestuur een Geheimhoudingsovereenkomst moeten sluiten met MW en een Verwerkersovereenkomst met de Woonbond en de drukker. **Door het extern laten gebruiken van de ledenlijst dient de ALV nu ook het Reglement Omgang Persoonsgegevens goed te keuren. Het concept Reglement en de aangepaste versie van het Huishoudelijk Reglement is op de website na te lezen.**

4) Verhuizing

Door de aanstaande sloop van de Lugthart school zijn wij in november 2018 op zoek gegaan naar een nieuw kantoor. Geluk bij een ongeluk had MW op het Olympiadeplein 144 nog een kleine ruimte beschikbaar die al jaren leegstond. Na enige aanpassingen is deze ruimte tot een klein kantoor omgevormd en hebben wij op 1 maart 2019 het kantoor betrokken. Het nieuwe kantoor is op de begane grond dus makkelijk toegankelijk voor invalide bezoekers, bereikbaar met openbaar vervoer en voldoende parkeerruimte is in de directe omgeving. Het bestuur is zoals gebruikelijk elke maandag en donderdag tussen 10.00 uur en 12.00 uur voor leden beschikbaar. Buiten deze tijden kunt u ons telefonisch bereiken (voicemail) een afspraak maken of e-mail (info@bewogo.nl) sturen.

Beschikbaarheid

In het jaarverslag 2017 schreef het bestuur dat na een evaluatie van de prestatieafspraken MW in de komende 4 jaar (tot 2021) minder nieuwe sociale huurwoningen gaat realiseren dan noodzakelijk. De gemaakte prestatieafspraken tonen dat MW in 2018 slechts 53 appartementen (Agnietenstraat) aan de woning voorraad in Gouda toevoegd. De aangewezen bouwlocaties, Gunning MAVO met 30 eenheden, Jan Ligthartschool met 18 eenheden en Eendrachtsweg /Verzetslaan met 18 en 27 eenheden zijn verschoven naar 2021. Woonpartners handhaaft het vastgestelde bouwvolume in Gouda.

Tot onze spijt moet het bestuur wederom concluderen dat de politiek de ernst van het woningtekort niet inziet.

In het jaarverslag over 2017 schreef het bestuur dat de hoop van de gemeente op meer geliberaliseerde huurwoningen en appartementen niet van de grond kwam. Nu richt de gemeente zich op de spoorzone waar zij tot 2025 een 1100 woningen (met een onbekend aantal huurwoningen) denkt te kunnen realiseren. Dure grond die de hoop op het realiseren van sociale woningbouw op een aantrekkelijke locatie kan doen vervliegen. Conform de Woningwet moet een corporatie in redelijkheid bijdragen aan voldoende (nieuwe) sociale huurwoningen. Eind 2018 heeft het bestuur per brief aan zowel de gemeente als MW laten weten dat het aantal (bij voorkeur sociale) huurwoningen in Gouda dient te worden uitgebreid en partijen opgeroepen hier werk van te maken.

Tijdens de Gemeente raadsverkiezingen was er een brede consensus dat de gemeente een analyse moest maken van de huisvestingswensen van alle ingeschrevenen bij Woningnet. Met doel om voorafgaande aan de Woonvisie 2021-2025 te meten wat de behoefte is naar aantallen en soort woningen. Tot heden is niets meer van dit plan vernomen.

Visie Energietransitie

Klimaatakkoord of geen Klimaatakkoord de lopende Goudse Prestatieafspraken tot 2020 staan niet ter discussie. Het bestuur wil in de komende prestatieafspraken een aparte paragraaf laten opnemen welke complexen in de komende vier jaar voor ombouw in aanmerking komen. Beide corporaties dienen onderzoek te doen naar de consequentie van de energietransitie voor de huidige sociale woningvoorraad.

Voorstel Huurdersverenigingen tot de bouw van meer 55+ woningen;

Tijdens de overlegvergaderingen rond de prestatieafspraken hebben de huurdersverenigingen Bewogo en HRHM (Woonpartners) aangegeven dat het tijd is voor een Woonbeleid voor senioren. Op dit moment worden steeds meer huurhuizen gestript van hun 55+ label. Reden hiervan is de wens van de Goudse Politiek om voorrang te verlenen aan starters en jongeren. Wat ontbreekt is een goed doorstromingsbeleid in de gemeente met name voor ouderen om ook hen kansen op de huurmarkt te geven. Uit landelijk onderzoek blijkt dat voor deze groep het norm inkomen vaak te hoog is voor sociale huur en voor de vrije sector (waar nog enig aanbod is) te laag. De gemeente Gouda heeft voor haar senioren het zgn. Maatwerk in de aanbidding. Het bestuur zou dit graag aangevuld zien met een doorstromingsbeleid om senioren te verleiden hun eengezinswoning om te ruilen voor een levensloopbestendig appartement zonder dat dit de ouderen meer huur kost (behoud van huur huidige woning).

Wet Maatschappelijke Ondersteuning

In het overleg rond de prestatieafspraken staan wensen op de agenda om te praten over maatregelen senioren langer thuis te laten blijven wonen. Voorwaarde is wel dat de gemeente middels deze WMO voorzieningen blijft financieren.

Betaalbaarheid

Huuraanpassing 2018

Bij het advies over de huuraanpassing 2017 heeft het bestuur al aangegeven dat er een trendbreuk moet komen in de jaarlijkse huur/lasten verhogingen.

De woonquote onder huurders in Gouda is +_40% terwijl dat van huizenbezitters 35% is. De gevraagde huurverhoging van inflatie 1,4% plus een huuraanpassing van 0,85% (totaal 2,25%) is niet de door Bewogo gewenste trendbreuk. Voor 2/3 deel van de huurders zal dit leiden tot een verdere verhoging van de woonquote

Ook in 2018 is geen beweging bij MW om overleg te voeren over **twee voor Bewogo principiële standpunten** :

- 1) De Inkomensafhankelijke huurverhoging
- 2) Verlagen van huren om vrijkomende woningen voor doelgroepen bereikbaar te maken.

Bewogo blijft bij haar standpunt dat de kwaliteit van de woning de huurprijs bepaalt. Een beleid dat scheve verhoudingen tussen burens creëert wijst het bestuur af.

Sociaal Huur Akkoord

Eind 2018 hebben de Woonbond en de AEDS (Verbond van Corporaties) een sociaal huurakkoord voor 3 jaar gesloten dat leidend zal zijn voor de huurverhogingen vanaf 2019. Door de gestegen belastingdruk voor corporaties liepen de onderhandelingen uit tot na de huuraanpassing 2018. Partijen willen een trendbreuk na de huurverhogingen tussen 2012-2018. waar de huuraanpassingen 10% boven inflatie lagen, terwijl de inkomens van de huurders de inflatie volgde.

De komende drie jaar gaat voor de grootste groep huurders de huur hooguit met inflatie omhoog. Ook komt er huurbevrozing voor huurders met een relatief laag inkomen en een hoge huur. Voor huurders die door de inkomensafhankelijke huurverhoging de huur boven de liberalisatie grens steeg, kunnen na een inkomens verlaging een huur aanpassing vragen. In het huurakkoord zijn ook afspraken gemaakt over de maximale huurverhoging bij verduurzaming.

Bereikbaarheid

Advies concept Huisvestingsverordening.

Als belangenorganisatie heeft Bewogo het recht gebruik gemaakt hierover een advies uit te brengen. Naast een artikels gewijste kritiek zijn er **3 punten** van algemene kritiek richting gemeente geuit:

- 1) Bewogo ziet de voorliggende concept verordening, naast gebrek aan nieuwbouw, als grootste probleem voor het oplopende woningtekort. Door strikte inkomensgrenzen is er voor de middenklasse geen toegang meer is tot een sociale huurwoning. In een interview in Woonpijl heeft minister Ollongren klip en klaar duidelijk gemaakt dat de sociale huursector een vangnet moet worden voor de laagstbetaalden. Deze concept Verordening reflecteert de wens van de minister.

De wens komt terug in de vaststelling van de **slaagkans** die in Gouda 2 jaar zou zijn. In de berekening en verantwoording staan vooral een overgewicht van woningzoekenden die voorrang hebben bij de woonruimte verdeling zoals er zijn: passend inkomen (recht op huurtoeslag), een bewijs van urgentie, indicatie als spoedzoeker, statushouder of behorende tot een doelgroep.

Conclusie kan geen andere zijn dat er op deze wijze weinig woningen overblijven om onder de reguliere woningzoekenden te verdelen.

De Goudse Post citeerde de directeur van Woonpartners dat de **zoektijd** van **alle** bij Woningnet ingeschreven woningzoekenden nu 12 jaar is. Dit kengetal is uit de concept verordening verdwenen (te pijnlijk ?) het bestuur zou hem graag weer in de verordening opgenomen zien.

- 2) Bewogo vraagt zich bovendien af of de regels voor de toewijzing van een woning wel begrijpelijk zijn. Een korte helder samenvatting bij voorkeur met een stroomdiagram voor alle ingeschreven bij Woningnet uit Gouda zou wenselijk zijn.

Onze zorg is ook de transparantie van de woningtoewijzing. Nu heeft de gemeente de uitvoering van de Verordening gedelegeerd naar de Corporaties en de accountant neemt een steekproef ter controle op de uitvoering. In de visie van het bestuur dient de gemeenteraad verantwoordelijkheid te zijn voor de controle op de uitvoering aangezien zij de verordening ook goedkeurt.

Bewogo gaat de terugkeer bepleiten van de “neutrale” woonwinkel en wenst in de lokale pers een wekelijks overzicht gepubliceerd te zien van alle beschikbare huurhuizen en op een later tijdstip de toewijzingsscores met punten

- 3) Het voorliggende concept geeft Gouda de kans deze gedeeltelijk in te vullen met lokale wensen en noden waarbij inwoners van Gouda voorrang krijgen. Het huidige woningaanbod alsmede de samenstelling van de bevolking wijkt in Gouda aanzienlijk af van de omliggende gemeenten. Om aan de lokale situatie tegemoet te komen zou Gouda de kans moeten grijpen een eigen beleid te ontwikkelen.

Onderhoud

Dit onderwerp blijft een twistpunt tussen Bewogo en MW. Ooit zijn de besturen van Gouda en Bodegraven akkoord gegaan met een voorstel in het ondernemingsplan 2014-2018 om het sober en doelmatig gaan vervangen van interieur elementen zoals badkamer en keuken. Uit kosten overwegingen werd ingevoerd het standaardiseren van interieur elementen en het alleen plegen van onderhoud als het element technisch in orde was. Wat in 2014 niet werd overeengekomen is een definitie van technisch in orde. Het bestuur heeft regelmatig kritiek geuit op de wijze waarop MW de conditiescore (mate van onderhoud) toepast. Alleen de buitenzijde van de woning (schilder-, metselwerk en dakbedekking) werd meegenomen in de score. Op advies van Bewogo komt MW nu met een voorstel om de binnenzijde en technische installaties in woningen bij de conditiescore te betrekken.

Voorlopig gaat MW elk jaar 1/3 deel van het woningbezit inspecteren om op termijn een goed beeld te hebben van de kwaliteit van het totale woningbezit. Tussentijds kan dan ook worden ingegrepen mocht de onderhoudskwaliteit in een complex onder het gewenste gemiddelde komen.

Duurzaamheid

De komende vier jaar gaat de politieke aandacht naar het klimaat (CO₂) en de energietransitie. De corporaties worden voor de overheid de “startmotor” van de energietransitie en krijgen daarvoor een startbedrag van 100 miljoen euro. Diezelfde overheid haalt tegelijkertijd een miljard euro uit de kas van de corporaties door een hogere verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting. Het zal duidelijk zijn dat de corporaties met een grote financiële min moeten beginnen aan deze energietransitie.

Om alle ontwikkelingen voor te zijn dient MW een stappenplan op te stellen om te komen tot een CO₂ neutrale woningvoorraad in 2050. Dit stappenplan moet aansluiten op de exploitatiebaarheid van de woningen en uit de conditiescore (eventueel) moet komen welke woningen voor transitie in aanmerking komen

Het betreft een lange termijn doelstelling en het bestuur is bang dat door externe druk MW investeringen moet doen waarvan men later spijt krijgt. Alle plannen dienen voor implementatie zorgvuldig geëvalueerd te worden met de huurdersvereniging/bewonerscommissie om te zorgen dat de huurder niet de rekening gepresenteerd krijgt.

Zonnepanelen.

Het bestuur is verdeeld over de vraag of de actie van MW om zonnepanelen te promoten ondersteuning geniet. Op dit moment heeft de rijksoverheid door de oplopende subsidiekosten de huidige subsidieregeling tot 2023 gegarandeerd en bouwt deze daarna af. Aangezien deelnemers een contract afsluiten voor 20 jaar dient zich de vraag aan of het niet beter is te wachten op de nog te nemen energietransitie maatregelen. De huurders die in 2018 op het MW aanbod, tot plaatsen van zonnepanelen, zijn ingegaan dienen gedurende de looptijd van de overeenkomst geen financieel nadeel van de aanschaf te gaan ondervinden.

Schimmelwoningen.

In 2017 verschenen er regelmatig krantenartikelen over het matige onderhoud bij woningen van MW. Eén regelmatige terugkerende klacht was schimmelvorming. Het verweer van MW was in eerste instantie bewonersgedrag. Echter twee onafhankelijke onderzoeken toonden echter aan dat ernstige bouwkundige gebreken de achterliggende oorzaak van de optredende schimmel waren.

Het eerste en ook grootste complex dat werd aangepakt was de Schaepmanstress e.o. Na vele plannen werd door de bewonerscommissie een plan aanvaard dat ook de goedkeuring kreeg van alle bewoners. Op dit moment nadert het project de eindfase.

Verder zijn er werkzaamheden gestart in de Bogen die ook dit jaar afgerond dienen te zijn. Het Gloriantplantsoen en de Bockenbergrstraat bevinden zich in de planfase en aan het Albert Plesmanplein staat een pilot badkamervervanging op het programma.

In de ogen van Bewogo is dat slechts het begin van een onderhoudsgolf om de bestaande woningvoorraad met zgn. bereikbare huren de eerste 30 jaar in exploitatie te houden.

Leefbaarheid

In de concept Samenwerkingsovereenkomst van de Woonbond zijn de bevoegdheden voor de bewonerscommissie ruimer. Dit is met het Klimaatakkoord op de achtergrond van groot belang. De bouwkundige maatregelen om huurhuizen energieneutraal te maken kunnen voor een wooncomplex ingrijpende gevolgen hebben.

MW heeft toegezegd initiatieven te nemen om huurders te activeren deel te nemen aan Bewonerscommissies. Afgesproken is dat beide partijen gaan nadenken over de mogelijkheden om de terugloop in bewonerscommissies te keren.

Tijdens de gesprekken over de prestatieafspraken is ook de WMO aan de orde gekomen.

Wensen van de huurdersverenigingen zijn de een loket regel voor aanvragen, vereenvoudigde regelgeving en het brengen van zorg dichterbij de gebruiker. Er zijn hierover nog geen concrete afspraken met de gemeente gemaakt.

Huurdersmanifest.

De huurdersverenigingen Bewogo en HRHM (Woonpartners) hebben na het door hen georganiseerde verkiezingsdebat een Manifest uitgebracht om de politieke partijen te attenderen op de in het debat gedane beloftes. Met zicht op de provinciale verkiezingen (de provincie is erg belangrijk voor de toewijzing van bouwlocaties) heeft geen van de politieke partijen bouwen en wonen als belangrijk verkiezingsonderwerp genomen. De huurdersvereniging neemt aan dat de eerder genoemde 1100 extra woningen voor 2021 doorgeschoven gaan worden naar 2025. Voor corporaties/ontwikkelaars overgaan tot planvorming zou er naar de mening van de huurdersorganisaties eerst een onderzoek moeten worden gedaan naar de woonwensen om een antwoord te krijgen op de vraag voor **wie** gaan wij **wat** bouwen.

Visitatieonderzoek 2015-2018

Visitatie is opgezet om woningcorporaties verantwoording te laten afleggen over de maatschappelijke prestaties in een bepaalde periode. Het eindrapport dient een spiegel te zijn voor bestuurders en toezichthouders om te leren en te verbeteren.

De visitaties worden uitgevoerd volgens een methodiek die voor alle corporaties gelijk is. Deze aanpak geeft een gestructureerd beeld en maakt vergelijkingen tussen corporaties mogelijk. De prestaties van de corporaties worden beoordeeld in het licht van de lokale prestatieafspraken. De visitatie kan aangevuld worden door gesprekken met zorg en welzijnsinstellingen, politie en andere samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert. De commissie deed in November 2018 onderzoek in Gouda en het voltallige bestuur nam aan de gesprekken deel.

De visitatie 2018 richtte zich op de 4 rijks prioriteiten uit de periode 2016- 2019. In het gesprek met de commissie heeft het bestuur de opvatting van Bewogo weergegeven zoals beschreven in de jaarverslagen.

- 1) Betaalbaarheid en beschikbaarheid van de doelgroep.

Prioriteiten bij MW die het bestuur in de afgelopen periode gemist heeft zijn 1) Verlaging woonlasten. Hoe blijft huren betaalbaar 2) Marktdenken. Woningcomplexen bouwen met een huurprijs waar de gemiddelde woningzoekende om vraagt.

- 2) Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad

De corporatie is hier geen startmotor maar wacht op/volgt de ontwikkelingen.

- 3) Huisvesting van urgente doelgroepen.

De corporatie en gemeente volgen de richtlijnen van de overheid te strikt en laten daarmee de zoektijden voor de reguliere woningzoekenden oplopen.

- 4) Wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

De gemeente geeft voorrang aan jongeren wat ontbreekt is een goed doorstromingsbeleid waar alle woningzoekenden voordeel bij hebben.

Verder is aan de orde gekomen

Beleving van de belanghebbende Beter Wonen Gouda

MW is als organisatie te intern gericht. De wens meer invloed huurders (Woningwet 2015) komt niet goed van de grond. Andere meningen ziet men als een aanval op de organisatie en men gaat hierover niet makkelijk in gesprek.

Stel als corporatie concrete doelstellingen voor zowel de korte als middel lange termijn en evalueer deze met de huurdersverenigingen. Zie dit niet als de maat genomen worden maar overleg om zien wat eventueel beter kan en hoe dit te bereiken.

Investeer in bewonersparticipatie. Stimuleer bewonerscommissies en nodig deze minimaal twee maal per jaar uit. Laat meer blijken dat hun inspanningen gewaardeerd worden. Voer bij onderhoud regelmatig projectoverleg met bewoners en aannemer. Houd niet alles intern maar deel met belanghebbenden.

Doelstellingen Beter Wonen Gouda 2019

Beter Wonen Gouda 2.0

- groei ledental bevorderen
- website gebruiken om huurders te betrekken/informereren bij het bestuurlijk overleg

Beschikbaarheid

Wederom druk uitoefenen op de Gemeente Gouda om in 2019 een analyse gaat maken van de huisvestingswensen van alle ingeschrevenen bij Woningnet. Vanuit deze analyse een prognose maken van de toekomstige woonbehoefte in Gouda.

Betaalbaarheid

Voor Bewogo blijft het uitgangspunt een vaste streefhuur per wooncomplex. De huurders onder de streefhuur optrekken en de huurders erboven bevrozen. Stoppen met inkomensafhankelijke huurverhogingen en het geven van huurverlaging bij mutatie.

Bereikbaarheid

Voorstellen dat de gemeente alle relevante informatie over woningmarkt en woningtoewijzing weer beschikbaar maakt voor het publieke domein.

Onderhoud

- MW alle geschikte woningen in 2021 tenminste op energielabel B gaat brengen en voor de rapportage het label volgsysteem SHAERE gebruikt.
- MW een plan van aanpak gaat presenteren om vanuit een conditiescore aan te geven welke woningen in de energietransitie naar energie neutraal verbouwd kunnen worden.
- MW een mutatieprocedure invoert die voor alle partijen makkelijk te gebruiken is.
- MW alle komende klachten over schimmel per complex aanpakt.

Leefbaarheid

Bespreekbaar maken dat de huidige wijze van woonruimte verdeling een van de oorzaken is van samenlevingsproblemen. Het zgn. passend toewijzen zorgt ervoor dat er wooncomplexen ontstaan met een oververtegenwoordiging van lage inkomens en huurders met sociale problemen.

Bespreekbaar maken dat MW energie steekt in het oprichtten van Bewonerscommissie.