

Besproken:

- * 19-4 afgestemd met Beter Wonen Gouda.
- * 20-4 verstuurd naar gemeente Gouda
- * 25-4 ambtelijke bespreking
- * 29-5 bestuurlijke bespreking (wethouder, bestuurder Mozaïek Wonen en BeWoGo).
- * 27-9 bestuurlijke bespreking (wethouder, bestuurder Mozaïek Wonen en BeWoGo).
- * 12-11 Afstemming Mozaïek Wonen en BeWoGo.
- * 22-11 vastgesteld RvC Mozaïek Wonen.
- * 28-11 Definitief bod verstuurd aan gemeente Gouda, Huurdersvereniging Beter Wonen Gouda en woningcorporatie Woonpartners Midden-Holland.

Beschikbaarheid

Uitgangspunten/inzet:

- Onze huidige voorraad betaalbare woningen breiden we de komende jaren verder uit (zie mutaties tabel 1.1.)
- Om de gewenste uitbreiding te kunnen realiseren spant de gemeente Gouda zich in om meer bouwlocaties ten behoeve van sociale huursegment aan te wijzen.
- We richten ons primair op voldoende beschikbaarheid van naar prijs en kwaliteit passende huisvesting voor de DAEB doelgroep.
- Om te kunnen blijven voorzien in voldoende woningen voor onze doelgroepen van beleid, zorgen we ervoor dat minimaal 2/3 van onze voorraad bereikbaar is en blijft voor de lage inkomens. Concreet: 2/3 van onze voorraad heeft een huurprijs onder de aftoppingsgrens huurtoeslag.
- Mozaïek Wonen wijst toe op basis van de lokale verordening.
- Mozaïek Wonen draagt naar rato bij aan taakstelling m.b.t. verblijfsgerechtigden, zoals aangemeld bij COA en maatschappelijke uitstroom
- Beperkte verkoop. Bij voorkeur vrije sector woningen.
- Mozaïek Wonen levert in Westergouwe haar bijdrage volgens de bestaande afspraken.
- Mozaïek Wonen is en blijft partner in de wijkontwikkeling. O.a. door herontwikkeling Gunningsmavo en sloop/nieuwbouw Verzetlaan.

1.1 Voorraadmutaties (DAEB), (Tabel is indicatief):

Project	Woningtype	Prijsklasse	2019	2020	2021	2022	2023
Nieuwbouw							
Gunning Mavo	MGW	< € 597	-	-	30	-	-
Eendrachtsweg/ Verzetlaan	EGW	< € 640	-	-	18	-	-
Eendrachtsweg/ Verzetlaan	MGW	< € 597	-	-	27	-	-
Jan Ligthartschool	EGW	< € 640	-	-	18	-	-
Opgave	ntb	ntb	-	-	25	20	20
Totaal nieuwbouw			-	-	118	20	20
Sloop							
Eendrachtsweg/Verzetlaan	MGW	< € 597	-60	-	-	-	-
Totaal sloop			-60	-	-	-	-
Aankoop/verkoop							
Verkoop-programma	div.	div.	-15	-15	-15	-15	-15
Totaal aankoop/verkoop			-15	-15	-15	-15	-15
Totaal voorraadmutaties							
			-75	-15	103	5	5

In 2018 zijn de 53 woningen Agnietenstraat opgeleverd. In de periode 2019 t/m 2023 is het saldo tussen sloop, verkoop en nieuwbouw + 20 (indicatief). Deze toename correspondeert niet met de door ons gewenste (netto) uitbreiding van + 100 in de periode 2015 t/m 2025. Dit heeft de volgende oorzaken:

- De ontwikkeling van 150 woningen in Westergouwe valt buiten de scope van deze biedingsperiode. In onze vorige bieding (2018 t/m 2022) staat voor 2022 nog 20 woningen

Westergouwe opgenomen. Onze bijdrage aan de ontwikkeling van sociale huurwoningen in Westergouwe is in deze bieding naar achteren geschoven vanwege de afspraak dat Woon Partners de realisatie van sociale huurwoningen in de eerste fase voor haar rekening zal nemen.

- Bij nieuwbouwontwikkeling is minimaal 50% planuitval normaal. Locaties blijken toch niet beschikbaar of geschikt. Om de gewenste uitbreiding te kunnen realiseren zijn daarom meer concrete en passende bouwlocaties nodig en wij constateren dat het daaraan ontbreekt. Om de gewenste uitbreiding in het sociale huursegment te kunnen realiseren onderzoekt Mozaïek Wonen nieuwbouwontwikkeling op o.a. de volgende locaties: Verpleeghuis Bloemendaal (25), Winterdijk (15), Curiumlocatie (20), Transformatie div. (20), Nieuwe Gouwe (20) en Spoorzone (20). Van de gemeente Gouda vragen wij hierbij regie en medewerking.

2 Betaalbaarheid

Uitgangspunten:

- Gematigd huurbeleid (= gemiddeld inflatievolgend) en gematigde inkomensafhankelijke huurverhoging. De opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging gebruiken we voor maatregelen op het gebied van duurzaamheid; of anders na overleg met huurdersvereniging. BeWoGo is tegen zo'n inkomensafhankelijke huurverhoging.
- De mogelijkheden van de huursombenadering worden zo goed mogelijk benut om evenwicht te brengen in de prijs/kwaliteitsverhouding.

2.1 Woningvoorraad naar prijsklassen (tabellen is indicatief)

Woningen	2019		2020		2021		2022		2023	
Prijsklasse	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
< 414	1.056	15,3%	1.018	14,6%	996	14,3%	962	14,1%	955	13,7%
414 - 593	4.153	60,1%	4.217	60,7%	4.287	61,4%	4.306	63,2%	4.323	62,0%
593 - 635	814	11,8%	853	12,3%	857	12,3%	887	13,0%	906	13,0%
635 - 711	647	9,4%	658	9,5%	649	9,3%	655	9,6%	638	9,1%
Totaal Sociaal	6.670	96,5%	6.746	97,0%	6.789	97,3%	6.810	97,6%	6.822	97,8%
> 711 (DAEB)	106	1,5%	75	1,1%	63	0,9%	45	0,6%	35	0,5%
> 711 (niet-DAEB)	137	2,0%	132	1,9%	126	1,8%	120	1,7%	116	1,7%
Totaal	6.913	100%	6.953	100%	6.978	100%	6.975	100%	6.973	100%

* Fluctuatie in segment DAEB > 711 heeft o.a. te maken met inkomensafhankelijke huurverhoging. Bij mutatie worden deze woningen weer teruggebracht naar gewenst huurprijsniveau, d.i. < 711.

3 Kwaliteit

Uitgangspunten/inzet:

- Ons onderhoudsbeleid is klantgericht, kostenbewust en doelmatig. De kwaliteit is duurzaam en financieel verantwoord.
- In de nieuwbouw ligt het accent op de kleinere appartementen voor de een en/of twee persoons-huishoudens.
- Daar waar we kansen zien om vernieuwende woonconcepten (waarin bijvoorbeeld zelfstandig wonen en zorg wordt gecombineerd) te realiseren pakken we die op. Ons uitgangspunt daarbij is dat Mozaïek Wonen de woningen faciliteert en zorgorganisaties de zorg en/of welzijnsdiensten verzorgen.
- Elk jaar wordt 1/3 van het bezit gescreend, zodat Mozaïek Wonen binnen een termijn van 3 jaar het gehele bezit inspecteert. De conditiescore van de buitenschil van de woningen wordt weergegeven op een zes-puntenschaal, waarbij score 1 staat voor nieuwbouwkwaliteit en score 6 een slechte staat aangeeft. Mocht de onderhoudskwaliteit onder het gewenste niveau (t.w. 3) komen, dat kan tijdig worden bijgestuurd
- Recent is in enkele complexen in Gouda een ernstige mate van schimmelproblematiek geconstateerd. Uiterlijk medio 2019 zullen deze problemen zijn opgelost.

3.1 Geschiktheid voor doelgroepen (*Tabel is indicatief*)

Doelgroepwoning	2019		2020		2021		2022		2023	
Type	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Jongeren <23	In principe worden zo min mogelijk woningen voorzien van labels. Alleen wanneer uit slaagkansanalyse blijkt dat de slaagkansen van een bepaalde doelgroep achterblijven dan labelen we woningen (tijdelijk en zo lang noodzakelijk) voor die specifieke doelgroep. Aantal labels fluctueert derhalve.									
T/m 30										
T/m 39										
55+										
MIVA										
Rolstoel / nultredenwoningen	2376 (huidig aantal)									

3.2 Duurzaamheid

Uitgangspunten/inzet:

- In 2018 hebben we een verkenning gemaakt hoe te komen tot een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050. Dit stappenplan biedt ons een globaal inzicht verschaft welke consequenties deze ambitie heeft voor onze huidige vastgoedstrategie en hoe de benodigde investeren van zo'n verduurzamingstransformatie passen binnen onze financiële mogelijkheden en het door ons gewenste woonlastenbeleid. In 2019 werken we dit verder uit.
- We werken samen met andere organisaties en gemeenten om de lokale opgaven verder in beeld te brengen en de gehele duurzaamheidsopgave via gezamenlijke inspanning te realiseren.
- Mozaïek Wonen participeert graag in en draagt bij aan het tot stand komen van de gemeentelijke transitie warmtevisie, die eind 2021 uitgewerkt en vastgesteld dient te zijn.
- We werken samen met andere organisaties en gemeenten om de bewustwording van huurders met betrekking tot hun eigen energiegebruik te vergroten.
- Als tussenstap heeft de voorraad eind 2021 een gemiddelde energie index van < 1,4 (= gemiddeld B).
- Nieuwbouw alleen nog NOM, BENG of gasloos mits financieel en/of plantechnisch mogelijk.
- Mozaïek Wonen gaat t/m 2023 circa 2.480 woningen in Gouda voorzien van zonnepanelen (daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van medewerking huurders).
- Verkennen pilot NOM renovatie bestaande bouw uitvoeren voor 2020, pilot Bellamystraat.
- Mozaïek Wonen gaat t/m 2022 in de algemene ruimtes van 3.108 meergezinswoningen de verlichting vervangen door ledverlichting.
- Mozaïek Wonen wil haar duurzaamheidsambitie ook doorzetten t.a.v. het kantoor en de werkplekken.
- In tabel 3.2.1. is rekening gehouden met de effecten van de voorraadmutaties. Hierbij 2 kanttekeningen:
 - Tabel is indicatief.
 - Mozaïek Wonen investeert de komende jaren fors in zonnepanelen, LED verlichting etc. De effecten van het plaatsen van zonnepanelen is echter niet in prognosetabel 3.2.1. opgenomen omdat daadwerkelijke realisatie afhankelijk is van medewerking huurders.

3.2.1 Ontwikkeling Energieprestatie Woningportefeuille (Indicatief)

Woningen		2019	2020	2021	2022	2023
Investering		€ 1.900.000	€ 998.000	€ 499.000	€ 804.000	€ 475.000
Gemiddelde index						
Index	label	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal
<1,05	A	734	796	841	858	873
<1,3	B	2.253	2.256	2.260	2.256	2.251
< 1,6	C	3.385	3.363	3.342	3.329	3.319
<2,0	D	284	282	280	278	276
<2,4	E	154	153	152	151	151
<2,9	F	64	64	64	64	64
≥ 2,9	G	6	6	6	6	6
Onbekend		33	33	33	33	33
Totaal		6.913	6.953	6.978	6.975	6.973
* Vanaf 29 maart 2018 is de energie-index vast gekoppeld aan een labelletter						

4 Wonen, zorg & welzijn

Uitgangspunten/inzet:

- Daar waar we kansen in de nieuwbouw zien om vernieuwende woonconcepten (waarin bijvoorbeeld zelfstandig wonen en zorg wordt gecombineerd) te realiseren, pakken we dit op. Ons uitgangspunt hierbij is dat Mozaïek Wonen de woningen faciliteert en zorgorganisaties de zorg – en/of welzijnsdiensten.
- Wij zoeken samen met ons partners naar mogelijkheden om oudere huurders te ondersteunen en daar waar mogelijk hen te faciliteren bij verhuizen naar een kleinere woningen, al dan niet in een “beschutte” omgeving.
- Voor zover financieel en bouwkundig mogelijk bestaande voorraad MGW aanpassen. Voor zover mogelijk omdat Mozaïek Wonen de laatste jaren al veel heeft gedaan op dit gebied.
- Daarnaast draagt Mozaïek Wonen naar rato bij aan gemeentelijke taakstelling, artikel 15 lid 1 van de gemeentelijke huisvestingsverordening.
- Mozaïek Wonen participeert in het gezamenlijk verkennen van levensloopgeschiktheid van de corporatievoorraad, opstellen plan van aanpak ter bevordering van de bewustwording van senioren over woonsituatie en levensloopgeschikt maken woning en verkennen mogelijkheden voor gemixt wonen (artikel 5.5.)
- Mozaïek Wonen participeert en draagt bij aan de afspraken 6.1 t/m 6.7 uit de Raamovereenkomst 2017 – 2020. Concreet hebben we het dan over:
 - * inzetten op realisatie Skaeve Huse (PA Gouda) na principebesluit gemeente Gouda.
 - * Verkennen Thuis Huis (Bloemendaak/Plaswijck)
 - * Ondersteunen en faciliteren bewonersinitiatieven m.b.t. ontmoetingsplekken.

Wat vraagt Mozaïek Wonen van de gemeente Gouda?

- Het oppakken van de regierol als het gaat om het beschikbaar krijgen/stellen van voldoende voor het beoogd doel geschikte locaties en verlenen van planologische medewerking
- Wmo budgetten inzetten voor dagbesteding, (zorg) infrastructuur, ontmoetingsfunctie, specifieke voorzieningen en dergelijke
- Ruimte maken voor het experimenteren met de woonruimteverdeling zodat de beschikbare woonruimte terecht komt bij de beoogde doelgroep
- Faciliteren van eenvoudige wet- en regelgeving en kortdurende procedures zodat indicatiestelling voor Hulp bij het Huishouden en welzijn door een wijkverpleegkundige kan plaatsvinden

5 Leefbaarheid & Participatie

Uitgangspunten/inzet:

- Wij intensiveren onze inzet en zichtbaarheid in wijken. Onder andere door periodieke schouwen en intensiever handhaven op leefregels.
- Wij handhaven het leefbaarheidsfonds. Met dit fonds kunnen wij bewonersinitiatieven financieel ondersteunen, die bedoeld zijn om de leefbaarheid en sociale cohesie in buurten te verbeteren.
- We gaan groepsgesprekken met huurders organiseren over thema's die spelen in de buurt. Doel is gezamenlijk te komen tot concrete maatregelen om de leefbaarheid te verbeteren.
- We ondersteunen en/of faciliteren huurdersinitiatieven met betrekking tot ontmoetingsplekken.
- We handhaven onze inzet op inbraakpreventie, waarbij het behalen van een keurmerk geen doel is. Gezamenlijk verkennen we met de gemeente Gouda hoe de samenwerking op dit thema geoptimaliseerd kan worden.
- Mozaïek Wonen participeert in en draagt bij aan projecten om (bewoners)initiatieven op het gebied van leefbaarheid te ondersteunen.
- Mozaïek Wonen ondersteunt en faciliteert bewonersinitiatieven m.b.t. ontmoetingsplekken.
- Mozaïek Wonen participeert in vroegtijdige signalering van ontwikkelingen in de wijk. Zo nodig worden er ingrepen geïnitieerd en/of nadere gebiedsverkenningen. Samen met gemeente inzetten op wijkaanpak Burgen en Lusten, Steinenwijk en Achterwillens