



Memo

Aan Marjolein van Kralingen en Kevin Vijftigschild
Gouda 17 augustus '21

HRHM en BeWoGO: reactie op concept **ontwerp woon(zorg)visie en uitvoeringsagenda**

De HRHM en BeWoGo hebben de stukken Woonzorgvisie 2030 en de Uitvoeringsagenda 2021-2024 doorgenomen. Hierbij onze reactie.

Onze indruk is, dat het er erg grondig en volledig uitziet! De aandacht voor de sociale huursector lijkt goed geborgd en in lijn met de denkbeelden van de PvdA. Wij denken, dat dit een goede basis biedt.

Onze prioriteiten uit het huurdersmanifest komen goed aan bod in de Woon(zorg)visie 2030:

Zoals meer aanbod sociale huur, en ook een netto groei van de sociale voorraad (1300 – 1700 netto er bij), 1/3^e van de voorraad moet uit sociale huur bestaan.

Er is veel aandacht voor de positie van ouderen, ook in de sociale huur. Doorstroming, woonvormen etc. Betaalbaarheid en betaalbare verduurzaming komen helaas iets minder prominent aan bod.

De woon(zorg)visie en de daaruit voortvloeiende uitvoeringsagenda zijn een eerste stap in de goede richting. Om te voorkomen dat het bij algemene uitgangspunten en goede voornemens blijft, zou - zoals ook aangegeven in de woonvisie - er een centraal coördinatiepunt of taskforce moeten komen voor de verdere uitwerking in concrete doelstellingen. Deze doelstellingen niet alleen benoemen maar ook tijdig de juiste partners erbij betrekken, de voortgang bewaken en partijen op hun verantwoordelijkheden aanspreken indien nodig. Om slagvaardig te kunnen opereren en draagkracht te krijgen, zouden in een dergelijke taskforce alle partijen vertegenwoordigd moeten zijn die werken op het gebied van wonen met zorg.

In de Uitvoeringsagenda valt verder op:

- Actiepunt 7, samenwerking met de corporaties, gaat helemaal over de raamovereenkomst. De huurdersorganisaties worden genoemd, maar onze rol wordt niet goed benoemd. De gelijkwaardigheid dient wat meer doorklinken.

Met de woningcorporaties maken we afspraken over hoe de woningen kunnen voorzien in een prettig woon- en leefklimaat. Na vaststelling van de woon(zorg)visie wordt een nieuwe raamovereenkomst prestatieafspraken opgesteld (*hier de drie partijen benoemen*) . Jaarlijks worden de prestatieafspraken met woningcorporaties (*en de huurdersorganisaties*) vervolgens geconcretiseerd. De woningcorporaties geven in een bieding aan hoe zij een redelijke bijdrage aan de volkshuisvestelijke doelen van Gouda leveren, maar ook wat zij verwachten van de gemeente en huurdersorganisaties. Wederkerigheid speelt een belangrijke rol in deze afspraken.

Wij vinden dat de rol van de huurdersorganisaties en de gelijkwaardigheid van partijen daarin meer kan doorklinken. Ons voorstel is bovenstaande alinea te vervangen door de volgende tekst:

“Met de woningcorporaties maken we afspraken over hoe de woningen kunnen voorzien in een prettig woon- en leefklimaat. Na vaststelling van de woon(zorg)visie wordt een nieuwe raamovereenkomst prestatieafspraken opgesteld door gemeente, corporaties en hun huurdersorganisaties. Jaarlijks worden de prestatieafspraken vervolgens geconcretiseerd in dit tripartite verband. De woningcorporaties geven in een bieding aan hoe zij een redelijke bijdrage aan de volkshuisvestelijke doelen van Gouda leveren. De drie partijen hebben elkaar nodig. Wederkerigheid tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties speelt daarom een belangrijke rol in deze afspraken.

De huurdersorganisaties willen mogelijk ook bij voor hen relevante actiepunten in deze Uitvoeringsagenda meedenken en meepraten, naast hun al genoemde rol in het plan voor doorstroming van senioren (actiepunt 23). Daarover kunnen nadere afspraken worden gemaakt in de raamovereenkomst. “

Bij sommige andere punten in de Uitvoeringsagenda worden de corporaties vaak expliciet genoemd, maar de huurdersorganisaties niet. De HRHM zal niet met alles kunnen/willen meepraten, maar onderstaande onderwerpen zijn misschien wel interessant om betrokken te zijn. Een optie is om bij punt 6 aan te geven dat ihkv de raamovereenkomst en de prestatieafspraken de huurdersorganisaties bij een aantal thema's (nader te bepalen) zal meepraten.

-Punt 10. Tijdelijke woonvormen.

Hier is een rol voor de huurdersorganisaties om mee te denken over de randvoorwaarden! Vanuit de huurdersorganisaties is hier meerdere keren over gesproken. Wij vinden met name leeg staande kantoorpanden aan de Goudse Poort daarvoor geschikt. Inmiddels zijn er landelijk nieuwe initiatieven op dat gebied, die de moeite waard zijn om te inventariseren.

-Punt 15 – 17. Verduurzaming. Punt 15. Transitievisie Warmte.

Uit het document “Uitgangspunten voor de warmtevisie van Gouda” van Mozaïek Wonen en Woonpartners-MH naar gemeente Gouda wordt vermeld dat allen een rol kunnen spelen in het verminderen van de warmtevraag.

- **Dit zorgt ervoor dat voor de toekomstige Giga-Joule-prijs niet de steeds duurder wordende gasprijs als referentie wordt gebruikt.**
- **Doordat de corporaties deelnemen in een warmtenet zijn deze ook aanspreekbaar op de kwaliteit van de levering (lees dat het in iedere kamer warm te stoken is). Volgens de Woningwet kan dat nu niet; die moet dus eerst aangepast worden, om te voorkomen dat extra kosten niet door de huurders betaald moeten worden.**

-Punt 17. Kwaliteit van de woningvoorraad.

Dit betreft verduurzaming bouwkundige en bouwfysische maatregelen. Ook de huurdersorganisaties hebben een inbreng.

-Punt 20. Huisvesting jongeren.

Moeilijke materie voor de huurdersorganisaties. Dit valt er zeker onder met inbreng van andere relevante partijen.

-Punt 21. Monitoring slaagkansen en experimenten.

Als huurdersorganisaties willen wij graag de uitkomst van het monitoren zien. Daarbij van belang inzicht en overzicht van vragen en toewijzingen.

-Punt 24 en 25. Diversietijd en meer betaalbare huisvesting etc..

Als huurdersorganisaties verwachten wij hierbij betrokken worden!

Wonen in Gouda 2030,

-Pag. 4 1.3. Staat van de woningmarkt.

Het aanbod aan woningen is te beperkt en er wordt weinig doorgestroomd. Daardoor komt er ook weinig woonruimte vrij. Wat er aan nieuwbouw wordt toegevoegd, bestaat in de koopsector nog nauwelijks uit betaalbare koop en in de vrijehuursector wordt veel boven de € 1000. Huurprijs opgeleverd. Het aanbod in vooral de sociale huur dient verhoogd te worden!

-Pag.6.1.6. Sturingskader.

De huurdersorganisaties zijn niet tevreden over het cijfer materiaal van Woningnet. Er is veel directe bemiddeling. Hoe staat het met de groep daklozen en statushouders. De cijfers dienen transparant te zijn om o.a. inzicht te verschaffen over aantallen wachtenden op een sociale huurwoning!

-Pag.10.3.3 (2^e bolletje) Duurzame ontwikkeling van Gouda.

De huurdersorganisaties hebben twijfels of per 2040 Gouda neutraal en aardgas vrij is. De ambitie is goed alleen hoe realistisch is 2040?

-Pag.10.3.3.. (4^e bolletje) Betaalbaarheid en toegankelijkheid.

Het aandeel sociale huur is beoogd minimaal gelijk te blijven. De huurdersorganisaties vinden, dat het aandeel sociale huur omhoog dient te gaan!

-Pag.11 3.4. (4^e bolletje) De mensen nemen meer verantwoordelijkheid voor hun situatie...

Niet alleen een vangnet als het al uit de land loopt. Mensen dienen inzicht te hebben wanneer o.a. Wmo en het Sociaal Team beschikbaar is.

-Pag. 12.3.7.(2b) uitleg van de term **transit-oriented development** zie hier onder,

Transit georiënteerde ontwikkeling is de opwindende snelgroeiende trend in het creëren van levendige, leefbare, duurzame gemeenschappen. Ook bekend als TOD, is het de creatie van compacte, beloopbare, voetgangersgerichte gemeenschappen voor gemengd gebruik, gecentreerd rond treinsystemen van hoge kwaliteit. Dit maakt het mogelijk om een stressarm leven te leiden zonder volledige afhankelijkheid van een auto voor mobiliteit en overleving.

Transit georiënteerde ontwikkeling is regionale planning, stadsrevitalisatie, voorstedelijke vernieuwing en beloopbare buurten gecombineerd. TOD is snel het vegen van de natie met de creatie van spannende mensen plaatsen in stad na stad. Het publiek heeft het concept in het hele land omarmd als de meest wenselijke plekken om te wonen, werken en spelen. Vastgoedontwikkelaars hebben snel gevolgd om te voldoen aan de grote vraag naar hoogwaardige stedelijke plaatsen die worden bediend door spoorwegsysteem.

Transitgerichte ontwikkeling is ook een belangrijke oplossing voor de ernstige en groeiende problemen van klimaatverandering en wereldwijde energiezekerheid door dichte, beloopbare gemeenschappen te creëren die de behoefte aan autorijden en energieverbruik aanzienlijk verminderen. Dit type woonarrangement kan het rijden met wel 85% verminderen.

Pag. 12. 3.7. Zuid-Hollandse Woningbouwagenda 2020

Bij 2.b Is het de bedoeling dat de auto wordt uitgesloten?

Bij 2.e Transformatie van Goudse Poort blijft in onze visie tot op heden een gemiste kans.

-Pag. 17. 4.2.4 Toekomstige woningvoorraad.

Kijk verder dan het leegstaand vastgoed in de binnenstad en in of direct aan sluitend op bestaande woonwijken nabij dagelijkse voorzieningen. Maak gebruik van landelijke ontwikkelingen, die ook in Gouda de druk op de woningmarkt kunnen verminderen

-Pag. 18. 5.2.1 Inclusieve wijken.

In de bestaande stad kijken we zoveel mogelijk naar de mogelijkheden voor ontmoeting in bestaande gebouwen. In iedere wijk dient dit bevorderd te worden.

-Pag. 19. (vervolg 5.2.3) Tegengaan van overlast en ongewenste ontwikkelingen. Welke maatregelen zijn en/of er hoe dit is te handhaven? Dat geldt ook extreme huren bij sommige particuliere verhuur.

-Pag. 22/23 De drie hoofdlijnen op het gebied van verduurzaming...

De huurdersorganisaties betwijfelen of de drie doelstellingen realistisch zijn? (niet mooier maken als dat niet realistisch is)

-Pag. 23 punt 6.2.4 Toekomstbestendige woningvoorraad. Dit wordt jaarlijks besproken in de biedingen en opgenomen in de nog te maken Raamovereenkomst

-Pag. 24/25. 1.2 Diverse doelgroepen in de knel. Tekst, Voor wie dit niet geldt, zijn urgente woningzoekenden. Het is de huurdersorganisaties onbekend om over hoeveel urgente gevallen praten we dan? Beter monitoren!

-Pag. 30/31 Langer thuis wonen. Voldoende passende huisvesting voor ouderen. Kunnen wooncorporaties en gemeenten meer de doorstroming promoten voor ouderen in de vorm van o.a. Huurcompensatie en verhuisvergoeding?

-Pag. 33 8.4.2 Reguliere woningzoekenden en toewijzing bijzondere doelgroepen . Ivm onze ervaringsdeskundigheid en contacten met huurders cq Bewoners commissies vinden de huurdersorganisaties dat zij hierbij betrokken dienen te worden.

Namens HRHM en BeWoGo
Geert Boevink
(voorzitter HRHM)

PS. De Woonzorganalyse is zeer uitgebreid en onderbouwd! Prima geen reacties.