

November 2022

Algemeen

Op dit moment zijn gemeente, corporaties en huurdersverenigingen in gesprek over nieuwe Raamovereenkomst 2023 – 2027. Dit traject is op dit moment nog niet afgerond. Derhalve is deze bieding 2023 vooralsnog gebaseerd op de vigerende Raamovereenkomst Prestatieafspraken Gouda 2016 – 2020, waarbij we natuurlijk – voor zover mogelijk – voorsorteren op de voorlopige afspraken/inzichten vanuit het traject Raamovereenkomst 2023 – 2027.

Zoals u weet zijn op 30 juni jl. de Nationale Prestatieafspraken getekend tussen het Rijk, de VNG, Aedes en de Woonbond. Daarin staan een fors aantal afspraken met betrekking tot o.a. de beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid, welke impact hebben op onze financiële reikwijdte. Deze zullen de komende tijd vertaald worden naar provinciaal niveau en uiteindelijk dienen die te worden gerealiseerd/geborgd via de lokale prestatieafspraken.

Alhoewel we in deze bieding zoveel mogelijk op deze afspraken anticiperen kan het zijn dat we op enig moment onze inzet moeten aanpassen al is het maar omdat de Nationale Prestatieafspraken hun weerslag krijgen in de regionale en lokale prestatieafspraken.

Daarnaast spelen er andere belangrijke externe ontwikkelingen zoals ongekend hoge inflatie, explosief stijgende energieprijzen en het daarmee gepaard gaande koopkrachtverlies van met name onze doelgroepen.

Met dit in ons achterhoofd bieden wij u deze bieding aan onder het voorbehoud dat ons bod voor 2023 hard is en voor de volgende jaren indicatief.

November 2022

1 Beschikbaarheid

Uitgangspunten/inzet:

- Onze huidige voorraad betaalbare woningen breiden we de komende jaren verder uit (zie voorraadmutaties in tabel 1.1.).
- We richten ons primair op voldoende beschikbaarheid van passende huisvesting voor de DAEB doelgroep in prijs en kwaliteit.
- Om te kunnen blijven voorzien in voldoende woningen voor onze doelgroepen zorgen we ervoor dat minimaal 70% van onze voorraad bereikbaar is en blijft voor de lage inkomens. Concreet: 70% van onze voorraad heeft een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens.
- Mozaïek Wonen maakt gebruik van de vrije toewijzingsruimte van 10% en evalueert in 2023 of het nodig is om deze ruimte te vergroten.
- Mozaïek Wonen wijst toe op basis van de lokale verordening.
- We zetten in om slaagkansen voor van de doelgroepen woningzoekenden (meer) in balans te brengen. Dit doen we onder andere door meer woningen specifiek voor een bepaalde doelgroep te reserveren.
- Mozaïek Wonen draagt naar rato bij aan taakstelling met betrekking tot het huisvesten van verblijfsgerechtigden, zoals aangemeld bij COA en maatschappelijke uitstroom.
- Mozaïek Wonen draagt bij aan gemeentelijke taakstelling wat betreft de uitstroom maatschappelijke zorg.
- Mozaïek Wonen werkt samen met de gemeente, Woonpartners en zorg- en welzijnspartijen aan het uitvoeren van het geactualiseerde convenant VHU, convenant vroegsignalering en convenant uitstroom jeugdopvang.
- Mozaïek Wonen levert in Westergouwe haar bijdrage volgens (de bestaande) afspraken.
- Mozaïek Wonen is en blijft partner in de wijkontwikkeling. Onder andere door herontwikkeling Gunningmavo, Jan Ligthartschool, nieuwbouw Verzetslaan en Spoorzone.
- Beperkte verkoop. Bij voorkeur vrije sector woningen.
- Voor Burgen en Lusten onderzoekt Mozaïek Wonen een renovatievariant inclusief transitie gereed maken van de woningen.

Wat vragen we van de gemeente?

- Om de gewenste uitbreiding te kunnen realiseren, inspanning om meer bouwlocaties ten behoeve van sociale huursegment aan te wijzen.
- Ruimte maken voor het experimenteren met de woonruimteverdeling zodat de beschikbare woonruimte terecht komt bij de beoogde doelgroep.
- Borgen van de bouw van voldoende sociale huurwoningen voor alle nieuwbouwprojecten, conform wet en regelgeving.
- Zorgdragen dat het pakket van eisen/ voorwaarden bij nieuwbouwprojecten werkbaar is.
- Inzetten op 33% sociale huur bij elk project.

November 2022

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

Project	Woningtype	Prijsklasse	2023	2024	2025	2026	2027
Nieuwbouw							
Jan Ligthartschool	MGW	< € 633		14			
Jan Ligthartschool	MGW	< € 763		10			
Gunning Mavo	MGW	< € 633	29				
Eendrachtsweg / Verzetslaan EGW	EGW	< € 679		20			
Eendrachtsweg / Verzetslaan MGW	MGW	< € 633		28			
Spoorzone	MGW	< € 633		109			
Spoorzone	MGW	< € 763		47			
Westergouwe bouwveld 14	MGW	< € 633			11		
Westergouwe bouwveld 14	MGW	< € 679			35		
Westergouwe Oudenhuis	MGW	< € 679			54		
Knarrenhof	MGW	< € 633		4			
Knarrenhof	MGW	< € 763		3			
Gouwe Huse	MGW	< € 633		5			
Livingstonelaan	MGW	< € 633		18			
In voorbereiding/verkenning	ntb	ntb			60	100	140
Totaal nieuwbouw			29	258	160	100	140
Sloop							
Totaal sloop			-	-	-	-	-
Aankoop/verkoop							
Verkoopprogramma	div.	div.	-14	-14	-13	-15	-14
Totaal aankoop/verkoop			-14	-14	-13	-15	-14
Totaal voorraadmutaties			15	244	147	85	126

In verkenning/voorbereiding:

- Westergouwe IIIB; 60
- Westergouwe contingent; 225
- Harderwijkerweg; 20
- Jac. P. Thijsselaan GGZ; 30
- Ouverturelaan; 30
- PWA kazerne; 73
- Ridder van Catsweg (Timpaan); 25
- Spoorzone parkeerterrein Rabobank; 80

November 2022

2 Betaalbaarheid

Uitgangspunten:

- Onze jaarlijkse huurverhoging past bij het gematigd huurbeleid en is maatschappelijk verantwoord. Gezien de huidige maatschappelijke ontwikkeling wenst BeWoGo een maximale huursomstijging van 3%. MW kan zich hier op dit moment nog niet op vastleggen. Het gesprek hierover vindt plaats op een later tijdstip. De opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging gebruiken we voor investeringen op het gebied van duurzaamheid. Beter Wonen Gouda is en blijft tegen inkomensafhankelijke huurverhoging.
- De mogelijkheden van de huursombenadering worden zo goed mogelijk benut om evenwicht te brengen in de prijs/kwaliteitsverhouding.
- Mozaïek Wonen voert een actief woonfraudebeleid. Bij woningtoewijzing toetsen we scherp en we reageren actief op signalen van omwonenden of organisatie. We gaan graag de samenwerking aan met de gemeente, om dit effectief aan te pakken.
- In 2023 krijgen huurders met een inkomen op of onder 120% sociaal minimum en een huur hoger dan € 550, (Prijspeil 2020) een huurverlaging tot dat bedrag.
- Het aantal woningen met een huurprijs tot € 550, (Prijspeil 2020) zal tot 2025 in principe niet afnemen. Mozaïek Wonen zal het verloop hiervan monitoren en zo nodig bijsturen.
- Ook vanaf 1 januari 2023 blijven isolatiemaatregelen voor huurders gratis.

Wat vragen we van de gemeente?

- Rekening houden met betaalbaarheid bij nieuw te ontwikkelen projecten.

2.1 Woningvoorraad naar prijsklassen (tabel is indicatief)

Woningen Index	2023		2024		2025		2026		2027	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
< 442,46	1.163	17%	1.182	17%	1.144	16%	1.089	15%	1.053	14%
442,46 - 633,25	4.462	66%	4.865	69%	4.940	69%	5.028	69%	5.112	69%
633,25 - 678,66	541	8%	374	5%	444	6%	474	7%	509	7%
678,66 - 763,47	460	7%	459	7%	503	7%	532	7%	577	8%
Subtotaal DAEB	6.626	98%	6.880	98%	7.031	98%	7.123	98%	7.251	98%
> 763,47 DAEB	53	1%	44	1%	40	1%	33	0%	31	0%
> 763,47 niet-DAEB	114	2%	112	2%	110	2%	108	1%	105	1%
Totaal	6.793	100%	7.036	100%	7.181	100%	7.264	100%	7.387	100%

* Fluctuatie in segment DAEB > 763,47 heeft onder andere te maken met (sloop-/)nieuwbouwplanning, aannames met betrekking tot realisatie verkoop en inkomensafhankelijke huurverhoging.

**Sterke stijging woningen tot 633,25 per 2024 in verband met. éénmalige huurverlaging in 2024. Aedes is voorstander om deze huurverlaging in 2023 door te voeren. Wij volgen deze ontwikkelingen.

November 2022

3 Kwaliteit

Uitgangspunten/inzet:

- Het onderhoudsbeleid van Mozaïek Wonen is klantgericht, kostenbewust en doelmatig, waarbij aandacht is voor schimmelproblematiek en asbest.
- In de nieuwbouw ligt het accent op levensloopbestendige appartementen voor de een en/of twee persoons- huishoudens.
- Elk jaar wordt 1/3 van het bezit gescreend, zodat Mozaïek Wonen binnen een termijn van 3 jaar het gehele bezit inspecteert. De conditiescore -volgens de NEN2767- 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 geaggregeerde score van de schil of van de binnen kwaliteit onder het minimale niveau komen, kan dat tijdig worden bijgestuurd. We streven naar een gemiddelde geaggregeerde conditiescore van 2 met een minimale ondergrens van 3.
- Mozaïek Wonen zet in op het faciliteren van het WMO proces bij individuele aanvragen. Daarbij zien we het borgen van de veiligheid in onze woongebouwen, in het bijzonder bij scootmobiel opstelplekken, als belangrijk aandachtspunt. We zien dat deze afwegingen binnen de WMO nog niet altijd goed kunnen worden geborgd. Indien de WMO constateert dat in bepaalde woongebouwen veel aanvragen zijn, gaat Mozaïek Wonen graag in gesprek over mogelijke oplossingen.

Wat vragen wij aan de gemeente?

- Wij vragen van de gemeente om in gesprek te gaan waar knelpunten en mogelijke oplossingen zijn in het toewijzen van scootmobielen.
- Wij vragen de gemeente om de mogelijkheid te onderzoeken om een WMO loket op te richten waar alle aanvragen van scootmobielen, maar ook van andere hulpmiddelen ingediend kunnen worden.

November 2022

3.1 Duurzaamheid

Uitgangspunten/inzet:

Op voorhand:

In vervolg op eerdere verkenningen heeft Mozaïek Wonen haar ambitie hoe te komen tot een CO2 neutrale woningvoorraad nader uitgewerkt in een transitieplan. Een inschatting van de te verwachte effecten op het energielabel is te zien in tabel 3.1.1.

- We werken samen met andere organisaties en gemeenten om de lokale opgaven verder in beeld te brengen en de gehele transitieopgave via gezamenlijke inspanning te realiseren.
- We werken samen met de gemeente aan het bestrijden van de energiearmoede.
- Ons isolatieprogramma sluit aan bij het Gouds Isolatie Programma (GIP).
- In 2028 hebben we geen woningen meer met een E, F, of G-label. We brengen deze woningen naar minimaal label D, waar mogelijk hoger.
- We werken samen met andere organisaties en gemeenten om de bewustwording van huurders met betrekking tot hun eigen energiegebruik te vergroten.
- We werken samen met de gemeente en de huurdersorganisaties samen om klimaatadaptieve maatregelen te nemen.
- Mozaïek Wonen brengt de bestaande voorraad stapsgewijs, op natuurlijke momenten, naar het niveau van de standaard (geschikt voor gasloos).
- Vanaf 2023 starten we met een pilot waarbij c.v.- ketels worden vervangen door een hybride warmtepomp.
- De wijkgerichte en projectmatige uitrol plaatsen zonnepanelen wordt in 2023 en 2024 opnieuw opgestart. Mozaïek Wonen plaatst daarnaast zonnepanelen bij mutatie.
- Mozaïek Wonen vervangt t/m 2025 de verlichting in de algemene ruimtes van haar meergezinswoningen door ledverlichting.

Wat vragen wij aan de gemeente?

- Huurders (c.q. Mozaïek Wonen) en kopers in gelijke mate ondersteunen bij het uitvoeren van maatregelen in het kader van de energietransitie.
- Vroegtijdig inzicht geven in warmteoplossing op buurniveau.
- Beleid op te stellen voor het aanleggen van bodemlussen/ bodemenergiesystemen in openbaar gebied bij bestaande bouw en bij nieuwbouw in het kader van duurzaamheid.

November 2022

3.1.1 Ontwikkeling Energieprestatie Woningportefeuille (Indicatief)

Woningen	2023	2024	2025	2026	2027
Investering	€ 11.215.000	€ 9.802.000	€ 8.332.000	€ 8.716.000	€ 6.199.000
Gemiddelde index					
Index	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal
A++	91	350	510	610	750
A+	27	27	275	273	272
A	1.738	1.778	1.760	1.953	2.006
B	1.931	1.917	1.802	1.731	1.784
C	2.417	2.391	2.415	2.297	2.192
D	459	502	348	380	383
E	52	39	39	20	0
F	43	32	32	0	0
G	35	0	0	0	0
Totaal	6.793	7.036	7.181	7.264	7.387
Totaal EFG labels	130	71	71	20	0

November 2022

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.
- We zoeken samen met de gemeente Gouda 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. Mozaïek Wonen heeft een beleidsnotitie gedeeld met de gemeente. Daarover gaan we graag het gesprek aan.
- Mozaïek Wonen draagt naar rato bij aan gemeentelijke taakstelling, artikel 15 lid 1 van de gemeentelijke huisvestingsverordening.
- We committeren ons aan het actieplan dakloosheid en streven de hierin opgenomen doelstellingen na.
- Mozaïek Wonen participeert in het gezamenlijk verkennen van levensloopgeschiktheid van de corporatievoorraad. We dragen bij aan het opstellen van een plan van aanpak ter bevordering van de bewustwording van senioren over woonsituatie en levensloopgeschikt maken woning. Tenslotte verkennen we mogelijkheden voor gemixt wonen (artikel 5.5.).
- Mozaïek Wonen werkt samen met de gemeente samen aan de realisatie van 5 Gouwe Hüse (Skaeve Huse).
- Mozaïek Wonen ondersteunt en faciliteert bewonersinitiatieven met betrekking tot ontmoetingen.

Wat vragen wij aan de gemeente?

- Het bieden van ruimte voor kleinschalige woonzorg concepten en de regierol nemen bij het maken van afspraken tussen belanghebbende organisaties op het terrein van wonen, zorg en welzijn.
- 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.
- Het inzetten van WMO budgetten voor dagbesteding, (zorg) infrastructuur, ontmoetingsfunctie, specifieke voorzieningen en dergelijke. Hierover gaat Mozaïek Wonen graag het gesprek met de gemeente aan.
- Het begeleiden van verblijfsgerechtigden.

November 2022

5 Leefbaarheid & Participatie

Uitgangspunten/inzet:

- We intensiveren onze inzet en zichtbaarheid in wijken. Onder andere inzet buurtregisseurs, huismeesters, betrokken bewoners (zoals tuingroep), periodieke schouwen en intensiever handhaven op leefregels.
- We handhaven het leefbaarheidsfonds (trots op je buurt). Met dit fonds kunnen wij bewonersinitiatieven financieel ondersteunen, die bedoeld zijn om de leefbaarheid en sociale cohesie in buurten te verbeteren.
- We gaan, waar nodig, met de buurt in gesprek over thema's die spelen in de buurt. We zoeken hierbij ook een intensievere samenwerking met de gemeente. Doel is gezamenlijk te komen tot concrete maatregelen om de leefbaarheid te verbeteren.
- We handhaven onze inzet op inbraakpreventie op woningniveau, waarbij het behalen van een keurmerk geen doel is. Waar het mogelijk is passen we die normen toe.
- Mozaïek Wonen participeert in en draagt bij aan projecten om (bewoners)initiatieven op het gebied van leefbaarheid te ondersteunen.
- We ondersteunen en/of faciliteren huurdersinitiatieven met betrekking tot ontmoeten.
- Mozaïek Wonen participeert in vroegtijdige signalering van ontwikkelingen in de wijk. Zo nodig worden er ingrepen geïnitieerd en/of nadere gebiedsverkenningen.

Wat vragen wij aan de gemeente?

- Het openbaar gebied goed te onderhouden (o.a. lichtpunten e.d. vrij houden) in verband met veiligheid, groenonderhoud en kwaliteit woonomgeving.
- Meer inzet op het tijdig ledigen van afvalcontainers en het opruimen van afval wat in de nabijheid wordt neergezet.
- Extra inzet op het openbaar gebied in buurten waar Mozaïek Wonen extra inzet pleegt, zoals de Burgen en Lusten.
- De regie te pakken op de samenwerking met diverse partners in de wijken om te komen tot een synergie door afstemming van signalen en aanpak, bijvoorbeeld door het organiseren van wijknetoverleggen op structurele basis in de drie stadsdelen.
- Opdracht te geven aan de brandweer om een nieuw impuls te geven aan het uitvoeren van het zogenaamd schouwen. Onder schouwen wordt verstaan: het periodiek inspecteren (eens per 4 á 5 jaar) van algemene ruimten bij de meergezinswoningen. Waarbij informeren brandveilig gebruik woongebouw en wat te doen bij brand speerpunten zijn.