

Mozaïek Wonen (Gouda) pakt onrechtmatige bewoning stevig aan

“We laten zien dat we er zijn”

Leefbaarheid is niet alleen maar een kwestie van warme gevoelens en mooie voornemens. Bij Mozaïek Wonen in Gouda werd onrechtmatige bewoning keihard aangepakt; opgeluchte reacties in de buurt waren het resultaat. “Eindelijk doen jullie er eens wat aan”. Mozaïek-directeur Eugène Kraan over de vele kanten van leefbaarheid. “We laten zien dat we er zijn.”

Dankzij toegang tot de Gemeentelijke Basis Administratie en de ondersteuning van Empire, waar Mozaïek sinds kort mee werkt, kon het hele woningbestand doorgelicht worden op illegale bewoning. Eugène Kraan: “We zijn de gekste dingen tegengekomen: wietkwekerijen, drugspanden, Poolse arbeiders die voor veel geld een kamer huurden van de officiële huurder, andere vormen van illegale onderhuur.

Als je nagaat dat we hier 8.000 woningzoekenden hebben, en dat dit soort toestanden de leefbaarheid in de buurt aantast – onveiligheid, overlast, vervuiling – begrijp je waarom we hard hebben opgetreden. We hebben ook onze huurders opgeroepen ons tips over onrechtmatige bewoning te geven; in eenderde van de gevallen was er inderdaad iets aan de hand. Al die informatie leggen we vast in Empire, waarmee we veel meer mogelijkheden hebben dan met ons oude systeem.”

Aanwezig

Sinds de fusies in 2005 en 2006 en de daarmee gepaard gaande stroomlijning van de organisatie wil Mozaïek – met 140 medewerkers en 10.000 woningen in Gouda, Bodegraven en Moordrecht – duidelijker in de samenleving aanwezig zijn. Eugène Kraan: “Ook dat heeft met leefbaarheid te maken. Belangrijk is dat je laat zien wat je allemaal doet.

En als mensen dat niet weten, moet je het beter uitleggen. We hebben bijvoorbeeld vertegenwoordigers van alle politieke partijen bij ons op kantoor uitgenodigd, om ze uit te leggen hoe we werken. Wat mag je van ons verwachten en wat verwachten wij van jullie? Daarmee hebben we de nodige misverstanden uit de weg kunnen ruimen.”

Betrokkenheid

Betrokkenheid van de bewoners zelf blijft bij leefbaarheid essentieel. Eugène Kraan: “Onder het motto ‘Kan Wel’ vragen we aan de bewoners: heb je een idee, een wens om in je wijk iets te ondernemen of te verbeteren, kom er dan mee. Het kan van alles zijn: van het opknappen van een speelplaatsje of de aanleg van een binnentuin, tot een voetbalkooi of een cursus voor allochtone vrouwen. Het moeten wel initiatieven met enige continuïteit zijn, dus het gaat niet om een buurtbarbecue of iets dergelijks. We hebben een potje van 60.000 euro, daar kunnen we jaarlijks zo’n 20 initiatieven mee uitvoeren. Dat heeft een enorme spin-off in de wijk.”

Ook de 22 medewerkers van het eigen woningonderhoudbedrijf worden op het thema leefbaarheid ingezet. Eugène Kraan: “Deze mensen komen jaarlijks bij zo’n 8.000 woningen binnen, en ze scoren

waar je heel goed oog op de grenzen van je verantwoordelijkheid moet houden. Het openbaar bestuur is nog wel eens geneigd om wat al te veel op het bordje van de corporatie te schuiven, tot aan armoedebestrijding en werkloosheidsvermindering aan toe. Er zijn ook corporaties die heel dominant bij hun huurders achter de voordeur gaan kijken. Dat gaat me dan te ver, dat doen we bij koopwoningen toch ook niet?”

Investeringskeuzes als leefbaarheidselement

Naast de gebruikelijke samenwerkingsvormen met gemeente, politie, onderwijs, CWI en welzijns- en zorginstellingen om de leefbaarheid te verbeteren door informatie-uitwisseling en de inzet van buurt- en wijkcoaches, wijkmanagers, huismeesters en gerichte projecten, vormen voor Mozaïek ook de investeringskeuzes een belangrijk leefbaarheidselement. Zo werden vorig

⋮ **“We zijn feitelijk vleugellam gemaakt, terwijl we als corporatie juist een hoognodige extra impuls aan de bouwsector zouden kunnen en willen geven ...”**

enorm qua bewonerstevredenheid: ze zitten op een 8,5. Misschien ook wel omdat we ze getraind hebben om signalen te herkennen van situaties die extra hulp of maatregelen nodig maken: vereenzaming, verloedering, criminaliteit. We hebben zo zelfs een keer een geval van kindermishandeling aangekaart. De onderhoudsmedewerkers krijgen vervolgens te horen wat er met hun melding is gedaan. Maar je bevindt je hier wel in een gevaarlijke zone

jaar twaalf gemeentelijke panden aangekocht, een stevige investering in maatschappelijk vastgoed. Want in de panden zitten allerlei maatschappelijke organisaties – een peuterspeelzaal, de scouting, de EHBO-vereniging, een muziekcofenlokaal, een kinderdagverblijf – die zich nu verzekerden van een goed onderdak tegen de bestaande huurtarieven. Bij de huurders leefde de angst dat commerciële partijen de panden zouden kopen en dat de huren

⋮ **“Het openbaar
bestuur is nog
wel eens geneigd
om wat al te veel
op het bordje van
de corporatie te
schuiven.”**

daarmee onbetaalbaar zouden worden. De continuïteit van hun maatschappelijke activiteiten is nu weer gewaarborgd. Bovendien wordt het onderhoud aan de monumentale, gezichtsbepalende panden in de Goudse binnenstad door Mozaïek weer op het gewenste niveau gebracht. Een ander voorbeeld van maatschappelijk vastgoedbeheer is de aankoop van de Sacramentskerk in de Goudse wijk Korte Akkeren, waar een gezondheidscentrum werd gevestigd. Hiermee blijft de eerstelijns gezondheidszorg in de wijk overeind.

Ook andere investeringen in bijvoorbeeld een woonzorgcomplex, een multifunctioneel gebouw met appartementen, basisschool en medisch centrum, en jongerenappartementen komen de leefbaarheid ten goede. Eugène Kraan: “We zijn met ons investeringsprogramma waarschijnlijk de grootste investeerder in het Groene Hart. Daarom maak ik me ook zo’n zorgen over hoe de rijksoverheid nu met de corporatiesector omgaat. Door de vennootschapsbelasting en de Vogelaarheffing zijn we van een positieve in een negatieve kasstroom terecht gekomen. Net als veel andere corporaties gaan ook wij nu kijken welke geplande projecten we moeten stopzetten. We zijn feitelijk vleugellam gemaakt, terwijl we als corporatie juist een hoognodige extra impuls aan de bouwsector zouden kunnen en willen geven ...” ◀



Eugène Kraan

Empire-implementatie: liever doorwerken tussen kerst en oud en nieuw

In januari 2009 ging Empire bij Mozaïek Wonen live, na een implementatietraject dat maar zeven maanden duurde. Eugène Kraan: “Het is heel goed gegaan, vanaf de eerste dag dat het systeem draaide hebben we verbazingwekkend weinig problemen gehad. Dat komt denk ik ook doordat we er hard aan hebben gewerkt om, parallel aan de implementatie, onze kernprocessen goed op orde te krijgen. Wat ik heel bijzonder vind is dat onze mensen zich er zo betrokken bij voelden. Vorig najaar hebben we gearzeld of we het traject niet moesten verlengen tot 1 maart. Dan konden de medewerkers, die toch al heel veel overgewerkt hadden, tussen kerst en oud en nieuw ook eens lekker vrij nemen. Maar nee, de kernwerkgroep van zo’n 20 man en vrouw reageerde zo teleurgesteld op dat mogelijke uitstel, dat we de oorspronkelijke planning hebben aangehouden.”