

# CWL en toegankelijkheid

---

Nico Meijerman, 13-11-2012

Dit is een kort overzicht van wat er bij Centraal Wonen Lismortel loopt rond toegankelijkheid.

## Achtergrond

- ⌚ Het hele complex bestaat uit sociale huurwoningen, 60 in totaal, onderverdeeld in 10 groepen.
- ⌚ Onze verhuurder is Wooninc.
- ⌚ We hebben veel variatie in grootte van woningen en bewoners.
- ⌚ Volgens Wooninc zitten onze huren ver onder de maximaal toegestane huur. Onze woningen krijgen veel extra huurpunten omdat Eindhoven een schaarstegebied is (de zogenaamde Donnerpunten) en de huizen goed geïsoleerd zijn.
- ⌚ Volgens onze beheerovereenkomst met Wooninc mogen wij de huurverdeling binnen een woongroep zelf bepalen.

## Overleg met Wooninc

Aangezien Wooninc aangaf voor ons geen uitzondering te willen maken voor de €34.000 grens en de huur van vrijkomende ruimtes wilde verhogen, zijn wij besprekingen begonnen met Wooninc. Hierbij hebben we de volgende uitgangspunten gebruikt:

- ⌚ We willen praten met iemand die wat in de melk te brokkelen heeft en kennis van zaken heeft. Tot dan toe spraken we met onze woonconsulente die alles moest overleggen met haar manager.
- ⌚ In onze gesprekken willen we aansturen op een win-win uitkomst. Dus het is belangrijk te weten wat belangrijk voor Wooninc is.
- ⌚ Maar we moeten ook duidelijk maken dat als we geen goede oplossing vinden, we allebei een probleem hebben. Zonder oplossing zien we ons project op de klippen lopen en krijgt Wooninc vervolgens een aantal woningen die moeilijk verhuurbaar zijn met veel overlastproblemen.
- ⌚ We beperken ons tot de zaken waar we invloed op hebben. Het salaris van de directie van Wooninc hoort daar bijvoorbeeld niet bij...
- ⌚ We hebben de Woonbond ingehuurd omdat we graag een derde partij wilden hebben met kennis. De Woonbond neemt niet deel aan de besprekingen maar wordt door ons gebruikt als klankbord.

## Wat we tot nu toe weten

De gesprekken hebben tot nu toe het volgende opgeleverd:

- ⌚ Wooninc heeft ook last van de 34.000 grens, ze zien zelf een verschraving en maken zich zorgen.
- ⌚ Wooninc wordt door “Den Haag” onder druk gezet om meer geld uit hun woningbestand te halen.
- ⌚ Wooninc wil wel verkopen maar is niet bereid een terugkoopgarantie te geven.
- ⌚ Het is handig om de richtlijnen rond de 34.000 grens goed te kennen. In eerste instantie dachten we een oplossing te hebben (vereniging huurt hele project en huurt vervolgens door aan individuele huurders), maar volgens bleek dat de richtlijnen dit al voorzien hadden en dat deze oplossing niet zou werken.
- ⌚ Wooninc wil niet voortdurend woningen schuiven tussen sociaal en vrije sector. *In de vergadering werd aangegeven dat dit te maken had met overdrachtbelasting maar bij ons is dat niet genoemd.*
- ⌚ Wooninc geeft aan dat het niet toegestaan is om vrijkomende ruimte aan te bieden voor een prijs die afhangt van het inkomen van de nieuwe huurder. Wooninc mag namelijk geen inkomenspolitiek bedrijven van Den Haag. *In de vergadering bleek dat andere corporaties dit wel doen.*

Op dit moment hebben we nog geen oplossing. We kijken naar diverse scenario's die we allemaal op hun haarkbaarheid, voor- en nadelen bekijken.