



## Jaarverslag 2016

---

Mei 2017

**Huurdersbelangen organisatie Bewogo**

Snoystraat 4, 2802 SX Gouda

E-mail: [info@bewogo.nl](mailto:info@bewogo.nl) Internet; [www.beterwonengouda.nl](http://www.beterwonengouda.nl)

## Inhoudsopgave

<b>Inleiding.....</b>	<b>p 3</b>
<b>1) In stemming fusie Mozaïek Wonen met de Woonmaat ( Moordrecht).....</b>	<b>p 3</b>
<b>2) Advies aanvraag huurbeleid 2017.....</b>	<b>p 5</b>
<b>3) Adviezen uitgebracht aan MW.....</b>	<b>p 6</b>
<b>4) Woonvisie .....</b>	<b>p 7</b>
<b>5) Notitie Onderhoud .....</b>	<b>p10</b>
<b>6) Gesprekken over energie en duurzaamheid .....</b>	<b>P11</b>
<b>7) Bestuurscommissie .....</b>	<b>p12</b>
<b>8) Actielijst van de ALV 15 juni 2016 .....</b>	<b>p13</b>
<b>9) Bewonerscommissie .....</b>	<b>p14</b>
<b>10) Samenwerkingsovereenkomst .....</b>	<b>p14</b>
<b>11) Secretariaat .....</b>	<b>p15</b>
<b>12) Externe adviescommissie .....</b>	<b>p16</b>

Bijlagen: 11

Korte samenvatting Actieplan Werving / Verenigingsaanpassingen.

## Inleiding

In 2016 heeft het bestuur de in 2015/16 de ontstane vereniging- en financiële problemen zo goed als afgehandeld. Door een bezuinigingsbeleid en een extra financiële bijdrage van Mozaïek Wonen(MW) heeft het bestuur 2016 budgetneutraal kunnen afsluiten.

Evenals 2015 was 2016 een intensief jaar voor het bestuur. Door de aanpassingen van de Woningwet in 2015 hebben we als huurdersvereniging instemmingsrecht gekregen bij structuurwijzigingen van de corporatie en wijzigingen in het servicekosten beleid. Ook maakt de huurdersvereniging nu deel uit van de partijen die de Goudse woonvisie vorm geven. Deze nieuwe overlegtrajecten hebben van het bestuur veel tijd gevegd door inlezen van alle verstrekte informatie en de daarbij behorende overlegsessies. Ook gaf deze nieuwe taak het bestuur veel extra schrijfwerk met het opstellen van notities en ander redactioneel werk.

Dit jaar is ook een begin gemaakt met het bespreken van het onderhoudsbeleid. Al in 2014 gaf de ALV aan ongelukkig te zijn met de gemaakte afspraken. Leden vreesden, achteraf terecht, dat door het wegvallen van de vervangingstermijnen voor keuken/wc/douche onderhoudsproblemen konden ontstaan.

Het bestuur is teleurgesteld dat de Samenwerking met de Bestuurscommissie is doodgelopen. Bij het bestuur is tijd en geld geïnvesteerd in de samenwerking met de Bestuurscommissie. Helaas heeft dit tot geen positief effect voor de vereniging geleid. Dit gedoe werkt ook door in de houding van directie en commissarissen richting Bewogo. Men schuift de vernieuwing van de Samenwerking Overeenkomst vooruit en is in onze ogen niet actief met de ontwikkeling van nieuwe Bewonerscommissies.

Het bestuur hoopt nog in 2017 gemotiveerde nieuwe bestuursleden te vinden om de gewenste bestuurlijke verbreding te realiseren en een start te maken met MW over het opstellen van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. In deze overeenkomst moeten we meer bevoegdheden uitonderhandelen om het huurdersbelang beter te kunnen vertegenwoordigen.

### **1) Instemming met fusie Mozaïek Wonen en de Woonmaat**

In juni 2016 is de besturen van Beter Wonen Gouda, HV Bodegraven en Huurders Belangen Moordrecht gevraagd instemming te verlenen met de fusie tussen Stichting de Woonmaat uit Moordrecht en Mozaïek Wonen (MW). In de ogen van beide directies maakte de toenemende complexiteit van de Woningwet het inefficiënt om als kleine corporatie, zoals de Woonmaat, nog langer zelfstandig te blijven. Volgens hen is door de administratieve



regeldruk, eisen met de betrekking tot risico beheersing en het aangescherpte toezicht een grotere professionaliteit van een organisatie vereist zoals MW deze in huis heeft.

Als redenen voor het verzoek werd opgegeven :

- 1) Stichting de Woonmaat heeft 780 woningen in bezit. De omvang maakt de Woonmaat in de toekomst (waarschijnlijk 2022) kwetsbaar om zonder een partner als MW haar volkshuisvestelijke opgave te vervullen.
- 2) MW heeft 216 woningen in Moordrecht in bezit en verzorgt al 40 jaar het woningbeheer van de Woonmaat.
- 3) De Woonmaat heeft ingaande 2020 een grote herstructureringsopgave in een vijftiger jaren wijk en tevens ligt er een opgave met achterstallig onderhoud van het bestaande woningbezit.
- 4) Samengaan maakt €15 miljoen vrij voor extra investeringen. Volgens de huurdersverenigingen is dit bedrag wensdenken.

De uitgebreide documentatie die bij het verzoek werd meegezonden toonde aan dat de fusie voor het bedrijfsplan 2018-2022 geen financiële consequenties zou kunnen hebben. Wel bleek het bestuur uit deze en aanvullende informatie dat MW er financieel goed voorstaat met een nette balans en kasstroom. De huurdersverenigingen vragen zich dan ook af of het nodig is dat MW er naar streeft in 2018 boven de financiële normen van het WSW (Waarborgfond Sociale Woningbouw) uit te komen. Verder viel op dat het budget voor onderhoud aan de magere kant is. Vergelijking met het budget met de gegevens uit het CIP (Handboek Corporaties in perspectief 2017) toonde aan dat dat MW in 2015 €773 per woning aan onderhoud heeft uitgegeven tegenover €1213 landelijk en in 2016 €993 tegenover €1337.

In juni werd het bestuur onder druk gezet om voor 8 september 2016 een advies uit te brengen. Uit de ontvangen documentatie en de toelichting werd het de huurdersverenigingen niet duidelijk wat de meerwaarde was van een fusie per 1-1-2017. De fusie zou ook zonder problemen in 2020 kunnen plaatsvinden. Ook werd hen niet duidelijk wat de voordelen van de fusie zouden zijn voor de huurders in Moordrecht/Gouda of Bodegraven en het streven WSW waarden te verslaan.

Na evaluatie van de verstrekte informatie en consultatie met de Woonbond hebben de drie betrokken huurdersverenigingen op 13 september 2016 een Zienswijze afgegeven waarin zij met de nodige reserves bereid zijn geweest in te stemmen met de fusie onder de voorwaarde dat :

- ✓ De toestemming voor de fusie is gegeven op 8 september 2016 tijdens een gezamenlijke vergadering van de betrokken huurders verenigingen en bewonerscommissies. Door alle aanwezigen is daar bepaald dat de fusie geen negatieve gevolgen voor de komende huurverhogingen mocht hebben (Bedrijfsplan MW voor 2018-2022). Deze afspraak is door

Bewogo en HV Bodegraven uitgewerkt in de Zienswijze (het instemming- besluit). De huurdersverenigingen wensten voor de komende vijf jaar een inflatievolgend huurbeleid en geen inkomensafhankelijke huurverhoging.

- ✓ MW en de huurdersverenigingen in 2017 om de tafel gaan zitten om het onderhoudsbeleid van de afgelopen jaren te evalueren en nieuwe normen op te stellen voor toekomstig beleid.
- ✓ MW de garantie heeft afgegeven dat tegenvallers , als gevolg van de fusie, niet worden opgevangen door bezuinigingen in het beheer van de woningen.

De door de huurdersverenigingen ingediende Zienswijze is door MW naar de Autoriteit Woningcorporaties gezonden als onderdeel van de goedkeuringsaanvraag. (bijlage 1)

## 2) Adviesaanvraag Huurverhoging 2017

Beter Wonen Gouda heeft een persbericht laten uitgaan dat het bestuur van Bewogo een **negatief advies** heeft uitgebracht over de voorgestelde huurverhoging van 1 juni 2017. Zoals beschreven in het AD beoordeelt het bestuur deze verhoging als onnodig hoog en de verhoging doet geen recht aan de afspraken die het bestuur heeft verbonden aan haar instemming met de fusie tussen MW en de Woonmaat. Het stoort het bestuur dat de jaarlijkse huurverhoging wederom hoger uitpakt in vergelijking met lokale corporaties. Het invoeren van een inkomens- afhankelijke huurverhoging is alleen bij MW van toepassing. Wij gaan ervan uit dat ook bij andere corporaties de kwaliteit van de woning uitgangspunt is bij het vaststellen van de huur.

Waarom heeft Bewogo over het voorstel van MW een **negatief** advies uitgebracht:

In 2017 moet een Huursombenadering door corporaties worden gehanteerd. Dit houdt in: vanaf 2017 mag de totale huursom niet meer stijgen dan 1% plus inflatie 2) De huur van de woning moet worden bepaald door de WWS-waarde (punten uit het woningwaarderingssysteem) minus de huurkorting is de streefhuur 3) door variabele huurverhogingen per woning wenst de regering huurverschillen ontstaan door veranderend huurbeleid in de afgelopen jaren te harmoniseren.

Bewogo vindt deze richtlijnen niet terug in de voorgestelde huurverhoging van MW;

- MW berekent een huurverhoging inflatie of inflatie + verhoging voor 75% van haar huurhuizen op basis van een huurkorting van 20%
- MW brengt een inkomensafhankelijke huurverhoging in rekening voor huurders die een inkomen hebben van € 40 000 plus
- de huursomstijging van MW komt uit op 1,1 % inclusief inkomensafhankelijke huurverhoging en is 0,2 lager dan de maximaal toegestane huursomstijging van 1,3%. Dit is naar onze mening geen gematigd huurbeleid.

MW kan de inkomensafhankelijke huur buiten de huursom blijven houden als dit opgenomen gaat worden in de tekst van de Raamovereenkomst (Woonvisie)

- Bij toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging kunnen individuele huren bij MW stijgen tot €800 voor een sociale huurwoning (€710 is het toegelaten maximum)

Onze argumenten om deze huurverhoging af te wijzen zijn:

- Met de instemming voor de fusie is als voorwaarde gesteld geen inkomensafhankelijke huurverhoging.
- Door het invoeren van inkomensafhankelijke huurverhoging komt de huursom boven 1% uit en is in onze ogen dan ook geen gematigd (inflatievolgend) huurbeleid.
- Corporaties dienen aan alle sociale huurwoningen een korting van 30% op de huurprijs (landelijk gemiddelde 28%) te geven. Het gemiddelde bij MW is 26%. Bij het berekenen van de huurverhoging is MW uitgegaan van een huurkorting van 20% en heeft MW hiermee 75% van het woningbezit een huurverhoging kunnen geven. Nemen we 26% dan is dit nog slechts 45% van het woningbezit. Bewogo heeft MW in overweging gegeven van het landelijk gemiddelde uit te gaan.
- De verhoging is berekend per complex en Bewogo had graag gezien dat per woning een huurverhoging was vastgesteld om verschillen tussen dezelfde woningen in een complex te gaan harmoniseren.
- Bewogo wilde in 2017 de trend doorbreken door voortdurend verhoging op verhoging te stapelen. Op grond van deze praktijk zullen beide corporaties in 2020 8260 huurwoningen in de hoogste aftoppingsgrens bezitten (€625). Dit is 220 betaalbare huurwoningen minder dan in 2017. Ondanks dat er in de komende jaren nieuwbouwprojecten in de sociale huur op stapel staan.

Wij hebben deze trend ook gesignaleerd aan de Gemeente Raad zie onze brief van 28 februari 2018 (bijlage 2).

### 3) Adviezen uitgebracht aan Mozaïek Wonen

In 2016 heeft het bestuur nog 5 andere adviezen uitgebracht.

#### **Advies Warmtewet**

MW en Bewogo kunnen samen niet tot een eensgezinde formulering komen wanneer na een storing een vergoeding gerechtvaardigd is. Bewogo stelde voor samen naar de huurcommissie te stappen om een uitspraak te krijgen. MW heeft dit voorstel afgewezen.

### **Advies Korting bij Verkoop**

In het kort komt het advies van Bewogo erop neer dat dat we de korting willen handhaven. Een huurder heeft tijdens de bewoning bijgedragen aan de aflossing van de huurwoning. De korting is minimaal en Bewogo acht het een stimulans een tevreden wijkbewoner voor een wijk te behouden. MW heeft het voorstel afgewezen.

### **Advies Fonds Klein Onderhoud**

Bewogo heeft geconstateerd dat er “winst” werd gemaakt op het Fonds Klein Onderhoud. Dat is niet de bedoeling. Afgesproken is dat er een “buffer” wordt gecreëerd om eventuele tegenvallers op te kunnen vangen. Het maandtarief kon hierdoor naar beneden worden bijgesteld. Plotseling wenste MW administratiekosten te gaan doorberekenen, waardoor de verlaging van het maandtarief nagenoeg geheel teniet werd gedaan.

### **Advies Huurvoorwaarden/Huurcontracten**

De huurdersvereniging acht de concepten te uitgebreid met veel wollig en juridisch taalgebruik. Bovendien zijn een aantal artikelen onredelijk bezwarend voor huurders. Bewogo heeft dit ook aangegeven, maar MW heeft nagenoeg al onze adviezen/wijzigingen naast zich neergelegd.

### **Advies splitsing woningbezit in DEAB en niet-DEAB**

Een verplichte administratieve maatregel om woonhuizen boven de €715 en corporatie eigendom met een andere dan een woonbestemming apart te administreren. Bewogo ziet de verplichting maar wenst dat MW dit deel van het bezit langzaam gaat verkopen. Hiermee komt snel geld vrij voor woningbouw. MW onderzoekt de mogelijkheid.

*De drie huurdersverenigingen, verenigd in de Koepel, zijn ontstemd dat de door hen uitgebrachte adviezen door de directie van MW zonder, in hun ogen, steekhoudende argumenten, zijn afgewezen.*

## **4) Woonvisie**

Eis van alle partijen is dat het aantal beschikbare sociale huurwoningen gedurende de looptijd van de woonvisie 2016-2020 in verhouding moet komen tot de omvang van de doelgroep. Dit houdt in dat het aantal corporatiewoningen tot de liberalisatiegrens (€710) minimaal in stand moet blijven maar bij voorkeur groeien. De beide Goudse huurdersverenigingen hebben de betrokken Wethouder laten weten dat de woonvisie daaraan niet voldoet. De voorliggende tekst is een folder voor wonen in Gouda maar het



ontbreekt aan een lange termijn visie om op termijn aan de eis van de huurders te gaan voldoen.

In oktober 2016 zijn de partijen Gemeente, directies Woonpartners en Mozaïek Wonen en de beide Huurdersverenigingen aan tafel gaan zitten om de basisafspraken uit de Woonvisie te concretiseren in een Raamovereenkomst tot 2020. Jaarlijks worden de prestatieafspraken doorgenomen waarin de stand van de lopende en komende bouwproductie onderwerp is. In dit kader is het belangrijk te weten dat in dit overleg het bestuur van Bewogo als **gelijkwaardige partner** deelneemt.

Een belangrijk gegeven omdat in de Raamovereenkomst ook afspraken worden gemaakt over het huurbeleid tijdens de looptijd van de overeenkomst. Na instemming met de fusie is tevens afgesproken dat MW en Bewogo (Koepel) meerjarige afspraken over het huurbeleid in het Beleidsplan 2018-2022 zouden opnemen. Het bestuur wil de in de Raamovereenkomst overeengekomen afspraken laten opnemen in het Beleidsplan van MW. De overweging is dat in de gesprekken over de Raamovereenkomst het bestuur een sterkere positie heeft als gesprekspartner.

Het zal dan ook niemand verbazen dat MW haar huurbeleid voor 2017 onderdeel wilde maken van de Raamovereenkomst. De gesprekken liepen in februari 2017 voor de eerste keer vast bij de samenstelling van een gezamenlijk werktekst. Daarna liep het wederom vast door de onwil van MW om te komen tot een gezamenlijk huurbeleid voor alle deelnemende partijen. Om uit de impasse te komen stelde Woonpartners voor huurafspraken op te nemen in de prestatieafspraken. Op deze wijze kon het huurbeleid van MW en Woonpartners gescheiden worden. Dit voorstel was voor het bestuur onbespreekbaar, omdat we dan terugvallen op adviesrecht. Tenslotte is de wethouder gaan bemiddelen en in een overleg tussen Wethouder en Woonbond is een tekst voor het huurartikel geformuleerd dat mocht een Corporatie inkomensafhankelijke huurverhogingen gaan vragen de partijen betrokken bij de prestatieafspraken instemming moeten verlenen met de besteding van de opbrengst.

*Met deze tekst is het bestuur akkoord gegaan en heeft besloten de Raamovereenkomst te tekenen.*

#### Beschikbaarheid

Voor de productie van woningen is de recent ingestelde regel “toewijzing naar inkomen” uiterst relevant geworden. Deze regel zou kunnen inhouden dat alleen mensen met een uitkering in aanmerking komen voor een huis waarop huursubsidie gegeven kan worden. Alle partijen zijn er zich bewust van geworden dat er woningen moeten worden





geproduceerd waar de markt(regeringsbeleid) om vraagt. Cruciaal hierbij zijn de grondprijs en kosten infrastructuur om diversiteit in bouwvormen (huurprijzen) te realiseren. De

gemeente overweegt het grondprijsbeleid te gaan bijstellen aangezien het Corporatie Benchmark Centrum (CBC) de grondprijzen in Gouda 1,5 maal zo hoog acht als elders in Nederland. Concrete uitwerking mogelijk na 2018.

#### Toewijzing van woningen

De voorgestelde definitie aandachtsgroepen is tenslotte door de gemeente teruggebracht naar doelgroepen (de wettelijke definitie). De huurdersverenigingen hebben bij aanvang van de gesprekken duidelijk gemaakt dat zij de gemeente geen vrijbrief willen geven meer woningzoekenden recht op urgentie te verlenen bij het toewijzen uit de schaarse woningvoorraad.

Het is de huurdersverenigingen opgevallen dat definities als slaagkans en zoekkans te pas en te onpas door elkaar gebruikt worden. Slaagkans is bv bij de corporatie twee jaar. Bij Woningnet is de zoektijd voor dezelfde type woning acht jaar is. In onze ogen moeten er duidelijke richtlijnen komen voor het gebruik van deze rekenregels die recht doen aan de werkelijkheid. De directie van Woonpartners deelt onze zorgen en wil in de komende jaren een onderzoek laten doen naar het functioneren van Woningnet.

#### Energiegebruik woningen.

Mozaïek Wonen heeft een convenant ondertekend waarin was vastgelegd dat in 2021 de woningen minimaal energielabel B hebben. Alle partijen schuiven dit onderwerp door naar 2019/2020 om lokaal (huurdersverenigingen en corporaties) nieuwe afspraken te laten maken.

#### Woon en leef kwaliteit

De wens om taken als schuldsanering en buurtbemiddeling bij overlast door professionals in plaats van vrijwilligers te laten uitvoeren is niet overgenomen door de Gemeente. Kostenoverwegingen spelen hierbij een rol.

De gemeente gaat wel een locatie zoeken in Gouda om overlastgevers in aparte huisvesting onder te brengen(het Scheve Huis).

Zorg en woon carrière zal in de komende jaren een steeds groter aandeel gaan vormen met de wens naar levensloopbestendige woningen. Het regeringsbeleid is hierin nog te vaag om

concrete stappen te zetten . Wel gaat de gemeente inventariseren of er voldoende aangepaste woningen en woningen voor mensen met een lichamelijke functiebeperking beschikbaar komen.

## 5) Notitie onderhoud

Mozaïek Wonen heeft het onderhoudsbeleid in 2014 aangepast. Onder het motto “Sober en Doelmatig” werd een belangrijke wijziging in het beleid uitgerold namelijk de omschakeling van preventief naar correctief onderhoud. Dit betekent niet meer periodiek volgens een vaste termijn planmatig vervangen , maar repareren zolang het bouwdeel volgens MW “technisch in orde of te krijgen is”. De wijze waarop MW dit veranderde beleid vorm geeft stuit bij Bewogo op weerstand.

In 2014 gaven op de ALV de leden het bestuur reeds aan dat er in hun ogen onvoldoende garanties waren voor een goede invoering van het gewijzigde beleid. In de afgelopen twee jaar is hun gelijk gebleken, doordat er regelmatig verschil van inzicht is tussen MW en Bewogo over vervanging en bij reparaties onduidelijkheid wat er is afgesproken. In de ogen van het bestuur zijn er een viertal oorzaken voor het tekortschietende onderhoud:

- 1) Financiële rapportages van MW tonen aan dat een forse bezuiniging op de post onderhoud is uitgevoerd. In de begroting van 2015 werd gemiddeld €773 uitgegeven tegenover landelijk € 1233 in 2016 verbeterde de post naar €939 Tegenover landelijk €1337. Desondanks blijft het budget achterlopen bij de landelijke trend.
- 2) In het koepeloverleg is in de notulen opgenomen dat MW keukens en badkamers met een standaardmodel gaat vervangen. In de praktijk is van deze afspraak weinig terechtgekomen. Er is onduidelijkheid wat de standaard is en de uitwerking op de vervanging van tegelwerk, bijvoorbeeld het esthetisch zicht na herstel van tegelwerk, geeft regelmatig discussies. Met het laten vervallen van afspraken over planmatig vervangen van keukens, badkamer/wc is het aantal reparatieverzoeken gestegen en loopt de vervanging naar de standaard achterstand op. Het ontbreekt in de ogen van Bewogo aan een duidelijke richtlijn wanneer een keukenblok of douche aan vervanging toe is.
- 3) Klein en regulier onderhoud zou moeten voldoen aan een conditiemeting volgens de NEN 2067 norm en de daaraan gekoppelde gebrekenlijst. Op dit moment is in de praktijk alleen de mening van de opzichter de norm.
- 4) Een aantal reparaties worden in de praktijk ondergebracht onder Fonds Klein Onderhoud. Hier staan zaken die onderhevig zijn aan slijtage en dus voor rekening van de verhuurder komen. Gevolg is dat kosten ten onrechte worden afgeschoven op de huurder die geen abonnement heeft. Een huurder moet ook al vooraf akkoord

- 5) gaan met betaling van kosten van een reparatie, ongeacht of deze voor zijn of haar rekening komt .

Hett bestuur heeft MW laten weten dat het onderhoudsbeleid op meerde punten faalt en dat bijstelling op de kortst mogelijke termijn noodzakelijk is. Op dit moment voert het bestuur overleg met de directie om gezamenlijk tot een aanvaardbaar onderhoudsniveau te geraken.

## 6) Gesprekken over energie en duurzaamheid

### De huurder blijkt energie bewust

In de enquête van 2015 gaf een ruime meerderheid van de respondenten (81%) geeft aan dat zij bewust zuinig met energie omgaan. De belangrijkste reden is dat het besparen van geld (83%).

MW zou daaraan kunnen bijdragen door het regulier vervangen van op gas gestookte verwarming/ warmwater ketels en niet te wachten tot de reparatiekosten van geplateste types te hoog oplopen. Bij elke productiecycclus komen van de fabrikanten modernere ketels op de markt met minder uitstoot en lager gasverbruik. MW moet overwegen huurders ketels aan te bieden volgens de laatste stand van de techniek nadat de technische levensduur van de ketel ( 15 jaar) is verstreken.

### Extra energiebesparende maatregelen bij groot onderhoud

Dubbel glas en het plaatsen van spouwmuurisolatie naast vloer- en dakisolatie is voor een groot gedeelte van de woningen gewenst om deze op label C te krijgen. Ook via enquête is gebleken dat huurders bereid zijn om te betalen voor het nemen van energiebesparende maatregelen in de woning (bijv. d.m.v. een kleine huurverhoging), mits de totale woonlasten ( huur plus energiekosten) niet toenemen. In de afgelopen twee jaar is door de huurdersvereniging veel met MW over deze maatregelen gesproken maar de corporatie blijft in de uitvoering ver achter. Op deze wijze gaat MW de doelstellingen voor 2020 niet halen.

### Plaatsen van zonnepanelen

MW onderzoekt de mogelijkheid om zonnepanelen aan huurders aan te gaan bieden. Huurders van Mozaïek Wonen zouden dan voor een klein bedrag per maand zonnepanelen kunnen huren, waarbij de kosten van die huur terugverdiend worden door een lagere energierekening. Na 18 maanden “onderzoek” ligt er nog geen paneel op het dak. Bewogo wil nu op korte termijn ( voor de zomer) een voorstel van MW ontvangen m.b.t. verhuur van zonnepanelen aan huurders.

## Energiekosten

Ook wenselijk is een actie om aan huurders “energiekosten” inzichtelijk te maken door hen te wijzen op technische hulpmiddelen zoals bijv. de Toon thermostaat. Hier ligt een taak voor zowel MW alsmede voor de Huurdersorganisaties. De Woonbond en Gemeente bieden cursussen aan voor huurders om energiecoach te worden. MW heeft zorg gedragen dat ercoaches via de gemeente zijn opgeleid. De effectiviteit van de coaches is gering als de Bewonerscommissies geen hulp krijgen van de participatiemedewerkers bij het aanbieden van deze dienst.

## 7) Bestuurscommissie

Zoals gemeld in de info van januari 2017 heeft de Bestuurscommissie( Ledenadviesraad) zichzelf opgeheven. De ,op de ALV van 15 juni 2016, voorgestelde bestuurscommissie is niet verder gekomen dan twee formele vergaderingen.

De op de eerste vergadering ingestelde communicatiecommissie heeft geen van de door henzelf voorgestelde taken uitgevoerd. In de correspondentie tussen bestuur en commissie werd snel duidelijk dat men de schuld hiervan bij het bestuur wilde leggen. Door omdraaiing werd een zakelijke discussie persoonlijke gemaakt. Ter ondersteuning van onze stelling bijgaand een E-mail wisseling tussen bestuur en voorzitter bestuurscommissie. (bijlage 3)

De voorzitter van de bestuurscommissie diende kort daarop een reglement voor de bestuurscommissie. In het reglement was opgenomen dat twee commissieleden als toehoorder aan het bestuur moesten gaan deelnemen. Bovendien dat de bestuurscommissie instemmingsrecht had bij alle besluiten van het bestuur van Bewogo. Tevens wensten zij een bestuur vergoeding zonder daarvoor een concrete bijdrage aan bestuurstaken te leveren. (bijlage 4, 4a,5 en 6)

Afspraken voor crisisoverleg, onder neutraal voorzitterschap van de huurderscommissaris, werden afgewezen. Plotseling eiste de tot werkgroep omgevormde commissie dat het bestuur een ALV ging organiseren (zie bijlage 8,8a).

Voorafgaande aan een Koepeloverleg informeerde de voorzitter de directeur van MW dat er onmin was binnen de vereniging. Tijdens dit gesprek bleek de directeur al twee maal overleg te hebben gehad met leden van de bestuurscommissie. Tot verbazing van het bestuur ondersteunde MW het verzoek van een ALV (bijlage 7,7a). **Bewogo is een onafhankelijke vereniging en het geeft een directeur van MW geen pas een mening te hebben hoe het bestuur dient te handelen, laat staan invloed uit te oefenen op de samenstelling van het**



**bestuur!** Het ontvangen verzoek, voor een extra ALV, werd door het bestuur afgewezen omdat deze niet voldeed aan de statutaire eisen (Bijlage 9). Wat het wel deed, was het verzuren van relaties.

De Bestuurscommissie heeft zich in oktober 2016 gevormd tot de werkgroep Beter Wonen. De gewisselde E-mails en brieven tussen werkgroep en bestuur willen wij u besparen met bijlage 10 heeft u een indruk.

*Het bestuur wilde het momentum van de aandacht voor bestuurlijke vernieuwing niet laten voorbijgaan. De voorzitter heeft in oktober 2016 contact gezocht met een oud-politicus uit Gouda. Samen met hem heeft de voorzitter een actieplan samengesteld. De intentie was allereerst nieuwe bestuursleden te werven en als tweede de structuur van de vereniging aan te passen aan de hedendaagse opvattingen over inspraak. Voorwaarde voor zijn medewerking, het uitvoeren van het actieplan, was medewerking van MW. Na een gesprek met de directeur trok hij zijn medewerking in. Hij zag geen heil in samenwerking met iemand die hem niet de vrije hand wilde geven.*

**Toegevoegd aan dit jaarverslag is een korte samenvatting van het actieplan (pagina 16/17)**

## 8) Actielijst van de ALV 15 juni 2016

- 1) het opstellen van functie beschrijvingen is onderdeel geworden van de nieuwe statuten. Het bestuur heeft besloten tot een algemeen functieprofiel aangezien bestuursleden taken van elkaar dienen over te nemen wanneer noodzakelijk.
- 2) Bijgaand de advertentietekst voor nieuwe bestuur commissieleden. Deze tekst is niet geplaatst door ingrijpen van de directeur van MW en het zichzelf opheffen van de bestuurscommissie. (bijlage 7,7a)
- 3) Sober omgaan met uitgaven en zoeken naar besparingen zie het financieel verslag.
- 4) De advertentie voor nieuwe bestuursleden is geplaatst en een sollicitatiecommissie is ingesteld. (zie bijlage 11). Tot op heden hebben zich geen kandidaten gemeld.**
- 5) Opleiden bestuur- en commissieleden is uitgevoerd door de Nieuwe Wind ( de dames Anneke Schouten en Thea de Feijer). Vier avonden zijn besteed om de onderwerpen verwachtingen, doelstellingen ,strategie en vergaderen. Onder leiding van de dames hebben we training ontvangen om tot een goede werkafspraken te komen.
- 6) Door de houding van de bestuurscommissie leden en de omvorming van de commissie naar een werkgroep zijn er geen vorderingen gemaakt op de gewenste vernieuwing.



- 7) acties werven nieuwe leden, uitwerken ideeën opgekomen tijdens de vergadering van 15-6-2016.
- 8) Het organiseren van en het vaststellen van de agenda voor de ALV 2017 is door het huidige bestuur gedaan.

## 9) Bewonerscommissies

Een aantal bewonerscommissies zijn dit jaar opgeheven wegens gebrek aan belangstelling van betrokken huurders. Dit valt te betreuren, omdat de cohesie tussen huurders een groot verschil kan maken in het woongenot van een heel complex of een hele buurt. Een studiedag in oktober naar Tilburg (TIWOS) bewees de positieve kant van de inzet van bewonerscommissies die zelf zaken aan de orde stellen en hierin gesteund worden door hun corporatie en gemeente.

*Zoals eerder in dit jaarverslag is aangegeven heeft MW sinds 2016 geen pogingen gedaan om de medewerkers participatie opdracht te geven de Bewonerscommissies nieuw leven in te blazen. De directie blijft het houden bij beloftes.*

## 10) Samenwerkingsovereenkomst MW en Huurdersverenigingen

In maart 2015 werd medegedeeld dat in de eerstvolgende Koepelvergadering er een nieuwe samenwerkingsovereenkomst getekend zou worden. De meerderheid van het Bewogo bestuur was daarvan niet op de hoogte. Vooraf was aangegeven dat de overeenkomst getekend kon worden met de aantekening tot 1 juli 2015 (nieuwe Woningwet). Achteraf blijkt dat er toch voor 4 jaar (door de oud voorzitter) is getekend, wel met het mondelinge verzoek om te bezien waar de overeenkomst aanpassing behoefde vanwege de nieuwe Woningwet. De meerderheid van het bestuur wilde echter een geheel nieuwe overeenkomst opstellen. Tot dusver is er vanuit MW geen nieuw voorstel gekomen. Het standpunt van het bestuur is dat MW een jurist in dienst heeft en wij verwachtten van hen de eerste stap.

Onlangs ontvingen wij van Mozaïek Wonen ook een aangepaste versie van de Intentieverklaring samenwerking nu Moordrecht aansluit. Een eerder afgewezen tekst werd opnieuw aangeboden en is door de huurdersverenigingen afgewezen.

De huurdersverenigingen wachten al sinds 2015/2016 op aangepaste teksten.



## 11) Secretariaat

Het secretariaat verzorgt de administratieve verwerking van informatie over het ledenbestand, zoals aanmeldingen, afmeldingen, adressenbestanden, aanbieden van een jaar gratis lidmaatschap en verzoek doorgeven nieuwe betalende leden aan MW worden door de vereniging wekelijks en/of maandelijks verwerkt.

Daarnaast bestaan veel van de activiteiten van het secretariaat uit het behandelen van vragen van verhuurders. Verder het afhandelen van klachten over het onderhoud en dienstverlening van MW.

Dit jaar ontvingen we veel klachten (9) over keukens een badkamers, (3)onderhoud woonomgeving en (2) burenoverlast naast verzoeken om informatie.



## Samenvatting Opdracht Externe Adviescommissie

- Aanpassen Verenigingsstructuur
- Werven Bestuursleden

### **Doel**

De onderlinge relaties vaststellen van alle inspraakorganen binnen MW en het vinden van leden voor deze overlegorganen

### **Taken**

- De commissie dient helderheid te verschaffen wat de gewenste onderlinge relaties moeten zijn tussen Bestuur Bewogo, Leden Adviescommissie en Bewonerscommissies werkzaam op complexniveau.
- De commissie dient ervoor te zorgen dat op de ALV van 2018 een voltallig bestuur van Bewogo gepresenteerd kan worden.
- In overleg met MW de gewenste relatie tussen Mozaiek Wonen, Bestuur Bewogo en Bewonerscommissie vastleggen in een nieuwe Samenwerkingsovereenkomst.

De taakopdracht van deze adviescommissie moet gedragen worden door de directie van MW en het bestuur van Bewogo.

### **Plan van aanpak**

De Adviescommissie bestaat uit twee leden. Het is wenselijk dat de leden tenminste enige kennis hebben van organisatie/recht/communicatie.

Stap 1 : De adviescommissie en medewerkers van de Participatieafdeling zetten de eerste stap door het benaderen van huurders die reeds actief zijn binnen MW.





Stap 2: De adviescommissie gaat te werk in de vorm van workshops om de deelnemers inzicht te geven wat van een individu gevraagd kan worden als vrijwilliger in huurdersparticipatie en de daarbij geleverde tijdsbesteding.

Stap 3: Met de Woonbond afstemmen of er in het land ook geslaagde voorbeelden zijn van acties om huurders bij bewonersparticipatie te betrekken. Met als doel deze voorbeelden te gebruiken voor een aanpak om alle overige huurders van MW te benaderen.

Stap 4 : De adviescommissie, directie MW en bestuur Bewogo beraden zich over de informatie verkregen uit de workshops waar en hoe de onderling relaties mogelijk beter vastgelegd kunnen worden in de Samenwerkingsovereenkomst.

### **Onafhankelijkheid**

De opdrachtgevers zullen geen invloed proberen uit te oefenen op de commissie welke volledig onafhankelijk de opdracht gaat invullen

De sollicitatiecommissie en de leden van de Adviescommissie spreken met belangstellenden en er zal geen interventie zijn vanuit Bewogo en MW.

### **Tijdsplanning**

De adviescommissie start medio 2017

### **Kosten**

Kosten ongeveer € 7000 voor de benodigde schriftelijke uitnodigingen/aankondigingen, advertenties en het organiseren van workshops. Kosten te dragen door MW en Bewogo.