

## **JAARVERSLAG 2019/Jaarplan 2020**

### **SAMEN STERK VOOR BETAALBAAR WONEN**

#### Inhoudsopgave

#### Voorwoord

- |   |         |
|---|---------|
| 1. Jaarplan Beter Wonen Gouda                         | pag. 2  |
| 2. Beschikbaarheid                                    | pag. 4  |
| 3. Bereikbaarheid                                     | pag. 5  |
| 4. Betaalbaarheid                                     | pag. 6  |
| 5. Onderhoud  | pag. 7  |
| 6. Leefbaarheid                                       | pag. 8  |
| 7. Evaluatie Visitatieonderzoek                       | pag. 9  |
| 8. Fusie Woningstichting Gouderak<br>en Mozaïek Wonen | pag. 10 |

#### Financiële verantwoording 2019

#### Bijlage : Concept Huurdersmanifest 2020

april 2020

## Voorwoord

2019 was een jaar van contrasten. Overheidsbeleid dat eerst met stelligheid werd uitgedragen stond aan het einde van hetzelfde jaar weer ter discussie.

Op het Wooncongres 2019 gaf minister Ollongren een presentatie waarin zij stelde dat Nederland voldoende bouwlocaties had voor de toekomst en er voldoende woonruimte beschikbaar was voor alle woningzoekenden in Nederland. Onderzoek had aangetoond dat de woningzoekende vooral ruimere en duurzame woonruimte wenste. De signalen uit de samenleving gaven echter een heel ander beeld met de lange wacht en zoektijden, het overbieden op elk aangeboden koophuis, vakantiecentra als alternatieve woonruimte, het gebrek aan seniorenhuisvesting en het oplopende aantal daklozen.

De werkelijkheid achterhaalde het mooie verhaal sneller dan verwacht tijdens de Stikstof, CO2 en PFAS crises waarbij de woningbouw gedwongen stilviel. Hetzelfde ministerie wat eerst positiviteit uitstraalde sprak plotseling over woningnood.

Hetzelfde jaar mislukte de Klimaattop waar de regeringsleiders elkaar spraken om de uitstoot van Stikstof en CO2 die vrijkomt bij het verbranden van fossiele brandstoffen verder te reduceren. In Nederland kwam 11 miljard Euro beschikbaar om op andere wijze dan met fossiele brandstoffen (kolen/gas/olie) warmte en elektriciteit te gaan opwekken. Van dit bedrag kwam helaas slechts 100 miljoen beschikbaar voor de sociale woningbouw. Het groene alternatief het verstoken van hout in de bestaande energiecentrales blijkt vervuilender dan het verbranden van fossiele brandstoffen.

Los van de waan van de dag blijft het bestuur van Bewogo bij haar eerder uitgesproken lange termijn visie voor een toekomstig Gouds woningbouwbeleid :

- Op basis van markt onderzoek huizen en woonvormen bouwen op basis van marktvraag en niet op politieke meningsvorming. Oog hebben voor demografische ontwikkelingen om doorstroming in de bestaande woningvoorraad te bevorderen. Ons doel is om zonder grote bouwvolumes de woningnood effectief te bestrijden op basis van de vraag.
- Wat de toekomst van het klimaatakkoord ook is, duidelijk is geworden dat er een energie transitie moet plaatsvinden naar alternatieven voor warmte/elektriciteitsopwekking. De eerste stap moet zijn de woningvoorraad door isolatie op korte termijn naar energielabel A te brengen.

Zoals bekend heeft op 1 maart van dit jaar het bestuur een klein kantoor betrokken op het Olympiadeplein 144. Het nieuwe kantoor is op de begane grond dus makkelijk toegankelijk voor bezoekers, bereikbaar met openbaar vervoer (Lijn 3 halte Estafetteweg) en bovendien voldoende parkeerruimte in de directe omgeving. Tot ons genoegen hebben al meer leden het kantoor weten te vinden dan op ons vorige adres.

Het bestuur blijft zoals gebruikelijk elke maandag en donderdag tussen 10.00 uur en 12.00 uur voor leden beschikbaar. Buiten deze tijden kunt u ons telefonisch bereken (voicemail) een afspraak maken of e-mail ([info@bewogo.nl](mailto:info@bewogo.nl)) sturen.

In 2019 ging u elk kwartaal onze info ontvangen tezamen met de Woonbond periodiek woonwijzer. Hiermee informeren we u niet alleen over specifiek Goudse zaken, maar ook meer algemene onderwerpen m.b.t. (sociale) volkshuisvesting in de publicatie van de woonbond ( Woonwijzer).

### ***Website***

Voor de vernieuwde website gaan in de loop van 2020 aantal aanpassingen plaatsvinden:

- mogelijkheid aanmelden lidmaatschap via website.;
- link met interessante websites op het gebied van huurwetgeving en bouwen en wonen.

### ***Statuten en Samenwerkingsovereenkomst***

In de ledenvergadering van juni 2018 zijn de leden in meerderheid akkoord gegaan met de voorgelegde vernieuwde statuten. Deze zijn door de notaris goedgekeurd en ingeschreven bij de kamer van koophandel.

Tegelijkertijd is er dit jaar met MW voor 3 jaar een nieuwe samenwerkingsovereenkomst afgesloten. De op de vorige jaarvergadering genoemde meningsverschil rond het al of niet opnemen van een geschillencommissie is opgelost. In de nieuwe overeenkomst is de mogelijkheid voor partijen een beroep te doen op een geschillencommissie wederom opgenomen.

### ***Woonvisie/Raamovereenkomst/Prestatieafspraken***

In 2019 zijn de eerste gesprekken gevoerd om midden 2020 een nieuwe Woonvisie voor Gouda op te stellen. In de Woonvisie legt de gemeente vast hoe zij de toekomstige infrastructuur en huisvesting van haar burgers gaat verzorgen. In de Raamovereenkomst leggen de gemeente, corporaties en huurdersverenigingen vast de bijdrage van de corporaties aan de sociale woningbouw gedurende de looptijd van de Woonvisie.

In 2018 hebben de besturen van Bewogo en HRHM( Woonpartners) veel aandacht gegeven aan de invulling van de Raamovereenkomst door het opstellen van een Huurdersmanifest. In een aangepast versie liggen de gespreksonderwerpen voor de komende vier jaar ( zie bijlage) vast. Beide huurdersverenigingen laten zich in de gesprekken over de raamovereenkomst/ prestatieafspraken bijstaan door een adviseur van het RIGO (Research Instituut Gebouwde Omgeving) De kosten daarvan worden gedeeld door de gemeente, de twee corporaties en de twee huurdersverenigingen.

### ***Sociaal Statuut Herstructurering***

Het huidige statuut is afgesloten op 9 juli 2008 en is van toepassing op huurders van wie de woningen worden gesloopt of ingrijpend verbeterd en daardoor hun woningen tijdelijk of definitief moeten verlaten. Na meer dan 10 jaar is het Statuut aan een aanpassing toe. De beide bij het overleg betrokken Huurdersverenigingen willen een statuut dat voldoet aan de laatste stand van de wetgeving en enkele aanpassingen conform het voorbeeld statuut van de Woonbond. Verder dient de tekst ruimte te laten wanneer aanvullende afspraken bij een project gewenst zijn. Met name op het gebied van “de energietransitie” zullen er in de toekomst ingrijpende renovaties kunnen gaan plaatsvinden. Het is dan ook gewenst om hier goede afspraken over te maken i.v.m. de hinder die huurders hiervan zullen ondervinden.

## ***Overlegonderwerpen voor 2020 met MW***

### *Beschikbaarheid*

Zie het bijgevoegde Huurdersmanifest Bewogo en HRHM

### *Betaalbaarheid*

Voor Bewogo blijft het uitgangspunt huurafspraken een vaste streefhuur van 70% voor alle wooncomplexen. Stoppen met inkomensafhankelijke huurverhogingen.

De energielasten per huurwoning en riolen/afvalstoffenheffing in de discussie over huur en betaalbaarheid ter sprake brengen.

### *Bereikbaarheid*

Bespreekbaar maken met de politiek dat zij de verantwoordelijkheid neemt voor de controle op de uitvoering van de woningtoewijzing. Het is tenslotte de Gemeente Raad die de Huisvestingverordening opstelt en goedkeurt. Informatie over beschikbare huurwoningen moet naar het sociaal domein en niet achter het computerscherm bij MW en Woningnet.

### *Onderhoud (instandhoudingskosten)*

Het bestuur zou graag zien dat MW haar onderhoudsbudget splitst in Regulier Onderhoud en Duurzaamheid. Het totale budget Instandhoudingskosten in de periode 2020 2024 in lijn brengt met het gemiddelde van de corporaties in Nederland.

MW alle geschikte woningen naar energielabel A brengt en voor de rapportage het label volgsysteem SHAERE gebruikt.

### *Leefbaarheid*

De huidige wijze van woonruimte verdeling op basis van inkomen is een van de grootste oorzaken van toenemende leefbaarheidsproblemen in wijken. De bekende voorgeprogrammeerde oplossingen vanaf nu, niet meer opleggen vanuit de helicopterview van de professionals, maar de bewoners direct betrekken bij wijkproblemen.

## **Beschikbaarheid**

**Vanaf het moment dat Bewogo is gaan deelnemen aan de prestatieafspraken heeft het bestuur als prioriteit gezien het verkrijgen van passende bouwlocaties voor sociale**

**woningbouw.** Bij het afsluiten van het traject prestatieafspraken 2020 meldde MW nog aan biedingen te werken. Het ging over het ontwikkelen van twee bouwlocaties in de Spoorzone. Op het grondstuk tussen Bioscoop en Rabobank wil MW voor € 40 miljoen een woontoren van minimaal 15 verdiepingen hoog (hoger dan het stadhuis) neerzetten. Hierin komen 150 mini appartementen voor jongeren/starters. De appartementen krijgen geen balkon wel een ruimere galerij als buitenruimte, geen parkeervoorzieningen en over een fietsen plaatsen en berging moet nog worden nagedacht. Aan de straatkant een levendige plint met winkels voor de doelgroep? Bovendien moeten gemeente en corporatie openstaan voor een flexibele toepassing van de regels om het bouwproject te doen slagen. Een megalomaan project dat in de visie van het bestuur niet op deze locatie past en een te groot beslag legt op de investeringsruimte van MW.

In 2019 heeft MW **geen** bouwproject in Gouda opgeleverd en verkoopt ongeveer 15 woningen. In 2020 -2021 gaat zij in aanbouw nemen/opleveren: locatie Gunning MAVO 30 woningen, Locatie Eendrachtweg /verzetslaan 45 woningen en verkoopt wederom jaarlijks 15 woningen. Op de locatie Spoorzone winterdijk komen in 2020 nog eens 60 “tijdelijke” woningen voor spoedzoekers. In 2022/2023 wil MW desondanks 25 woningen per jaar blijven verkopen. Met de 200 appartementen in de Spoorzone , het bouwvolume van Woonpartners en kleine aanvullend projecten van MW doet de gemeente goede zaken. De gemeente heeft het bouwvolume voor de Woonvisie 2020-2024 bijna binnen en voldoet aan een politieke wens te bouwen voor jongeren. De vraag die het bestuur van Bewogo zich in 2020 moet gaan stellen: gaan wij hierin mee of houden wij vast aan onze wensen en standpunten uit het Huurdersmanifest.

De Goudse sociale woningvoorraad is ,tot onze spijt, vanaf 2007 ongeveer gelijk gebleven.

Kijkend naar de gelopen 5 jaar heeft MW netto slechts 45 woningen aan de sociale woningvoorraad toegevoegd. In de afgelopen jaren heeft het bestuur moeten constateren dat MW zich vooral heeft gericht op het investeren in de regio. De geplande overname van huurwoningen van Vestia en de overname van Woningstichting Gouderak inclusief de aldaar geplande 59 nieuwe sociale huurwoningen zijn daar voorbeelden van.

Het bestuur overweegt dan ook , wanneer MW met definitieve bouwplannen voor de Woonvisie komt niet in te stemmen. De directie is reeds bekend met onze bezwaren en zijn ook geïnformeerd dat de het bestuur onderzoekt hoe bij de minister/commissie Dekker in bezwaar kan worden gegaan over het achterblijvende bouwvolume in Gouda.

## Bereikbaarheid

In ons jaarverslag van 2018 besteedde het bestuur aandacht aan de door Bewogo ingebrachte kritiek op de Huisvestingsverordening.

De gemeenteraad heeft het kengetal zoektijd laten vallen. In de Verordening komt alleen het kengetal wachttijd voor. MW geeft aan dat voor haar vrijkomende huurhuizen een wachttijd is van 1,5 tot 2 jaar.

Onze kritiek op het gebruik van wachttijd als enig criteria is het overwicht van woningzoekenden met voorrang bij het toewijzen woningen zoals er zijn : passend inkomen( voorkeur huurtoeslag), bewijs van urgentie, indicatie als spoedzoeker, statushouder of behorende tot een doelgroep. Door de huidige wijze van woonruimteverdeling komen er te weinig woningen beschikbaar voor woningzoekenden die wel binnen het inkomen criteria (zonder huurtoeslag) vallen maar geen recht op voorrang hebben.

Het kwartje is nu ook gevallen bij de SP die een meldpunt hebben gemaakt om via de wachtlijstmeldingen hoe lang bij Woningnet ingeschreven woningzoekenden op een aanbod moeten wachten. Details blijven voor iedereen verborgen door de privacywetgeving.

Mede in het licht van de actie van de SP gaat Bewogo bij het opstellen van de Goudse Woonvisie wederom terugkeer bepleiten van de “neutrale woonwinkel”. Bovendien in de lokale pers een wekelijks overzicht van alle beschikbare huurhuizen en op een later tijdstip de toewijzingsscore met punten. Op deze wijze komen informatie over woningmarkt en toewijzing weer beschikbaar voor het publieke domein.

## Betaalbaarheid.

In het jaarverslag van 2017 heeft het bestuur uitgebreid een voor Bewogo wenselijk huurbeleid geschetst waarbij de volgende drie jaar uitsluitend een generieke huurverhoging van inflatie met uitzonderingen voor woningen onder de streefhuur( indien toegestaan binnen de richtlijnen van het Ministerie en Woonakkoord tussen AEDES en Woonbond).

Het bestuur streeft ernaar om de woonquote in een gemiddeld inkomen gelijk te houden. Al enkele jaren blijkt dat een jaarlijks stijgende groep huurders moeite heeft om rond te komen. Uit de cijfers van het NIBUD blijkt dat het op dit moment bijna een kwart van de huurders treft.

Het bestuur wenst daarom ook een bevrozing van de streefhuur op 70%. Door het stijgen van de WOZ-waarde en meewegen van een verbetering in het energielabel staat er een constante druk op de streefhuur van een woning. MW gaat niet mee met ons voorstel de streefhuur te bevroren. MW ziet wel in dat de huur niet te veel mag stijgen door de oplopende WOZ waarde van de huizen en energiekosten in Nederland. MW stelt periodiek de streefhuur te herijken en daarbij rekening te houden met deze stijging. Alleen al in het partieel verdisconteren van WOZ en energielabel ontwikkelt zich een stijging van de streefhuur, nu naar gemiddeld 73%.

Het bestuur adviseerde wederom voor woningen met energielabel D en E af te zien van huurverhoging. Het heffen van een realistische huur staat hier onder druk door de steeds stijgende lasten van gas/elektriciteit van de woning.

Het bestuur adviseerde niet alleen bij reguliere huurverhogingen aftoppen op de maximale huur maar dit ook toe te passen bij inkomensafhankelijke huurverhogingen. Gelijke behandeling voor iedere huurder.

Het bestuur drong er ook dit jaar weer op aan dat MW in de aankondigingsbrief huurverhoging een overzicht geeft van het aantal punten van de woning volgens het Woning Waardering Stelsel. Deze brief dient tevens te informeren hoe en onder welke voorwaarden de huurder een verzoek tot huurverlaging kan indienen.

Ook dit jaar is over het huurvoorstel van MW een **negatief** advies gegeven. Reden is de weigering van MW om overleg te voeren over twee voor Bewogo principiële standpunten ;

- Afschaffen Inkomensafhankelijke huurverhoging.
- Het incidenteel verlagen van huren om vrijkomende woningen voor doelgroepen bereikbaar te maken.

Bewogo blijft bij haar standpunt dat de kwaliteit van een woning de huurprijs bepaalt. Een huurbeleid dat scheve verhoudingen tussen burens creëert wijst het bestuur af.

## Onderhoud

Al vele jaren deelt het bestuur in haar jaarverslag onze zorgen over het planmatig onderhoud. De afgelopen twee jaar heeft MW een deel van het achterstallig onderhoud ingelopen. Dit komt nog niet tot uiting in de vergelijking tussen MW en de landelijke onderhoud cijfers van AEDES (landelijke koepel corporaties). In deze rapportage is te lezen dat MW in 2014-2018 in vergelijking met de instandhoudingskosten van AEDES die van MW onder het landelijk gemiddelde liggen. MW heeft het bestuur laten weten dat in deze periode AEDES onder instandhoudingskosten een extra aantal onderhoudskosten heeft laten vallen. Met de begroting 2020-2024 ,waarin ook de ambitie van het komende ondernemingsplan zijn verwerkt, gaat MW de definitie van AEDES overnemen. MW verwacht dat hiermee de instandhoudingskosten meer in lijn komen te liggen met het gemiddelde in Nederland. Ondanks de goede voornemens zien wij toch weer een verslechtering door onderhoudsprojecten gepland voor 2020 drie jaar op te gaan schuiven. Ook hanteert MW afschrijvingstermijnen van natte ruimtes als badkamer 40 jaar, toilet 40 jaar en keuken 25 jaar waarmee MW zich in de achterhoede van corporatieland plaatst. Om in 2019 tot inhoudelijk overleg over onderhoud te kunnen voeren had een Portefeuilleplan als leidraad moeten dienen. Helaas is de vrijgave verschoven naar midden 2020 zoals ook het eindresultaat van de conditiemeting binnenzijde woningen. Als reden geeft MW op met de laatst bekende cijfers bekend maken tijdens het overleg over de nieuwe Woonvisie/Raamovereenkomst. Hiermee legt MW alle projecten tot 2024/2030 vooraf vast en mochten er aanvullende wensen komen bij het opstellen van de prestatieafspraken dan is er geen ruimte meer beschikbaar voor gesprek.

### *Onderhoud Cv-installaties.*

In het afgelopen jaar heeft het bestuur regelmatig aandacht gevraagd voor het matige onderhoud en de wijze van controle op de installaties. MW heeft toegezegd vanaf 2020 een externe partij opdracht te geven steekproefsgewijs controle te laten uitvoeren op de kwaliteit van onderhoud en advies over de vervanging van installaties. Tevens gaat men extra aandacht besteden aan de (juiste) beugeling van de rookgasafvoer . Bij de controle kijkt men ook naar de onderhoudstermijnen. De installateur dient daartoe een sticker te plaatsen op de installatie met datum van het laatste onderhoud. MW gaat niet mee met ons verzoek voor het plaatsen van koolmonoxidemelders en de vervangingstermijn van CV installaties op 15 jaar te stellen. MW meent met de controle op de kwaliteit van onderhoud en de garantie van fabrikanten van de geleverde installaties bij normaal gebruik minimaal 18 jaar er voldoende waarborgen voor de veiligheid zijn.

### *Duurzaamheid*

In 2018 beloofde MW dat er in het kader van het Klimaatakkoord in 2019 een plan gereed zou komen voor het energieneutraal maken van haar bezit naar 2050. Tot dusver heeft MW slechts een vingeroefening gemaakt welke consequentie de overheidsambitie kan hebben voor haar woningvoorraad. MW is tot de conclusie gekomen dat er nog teveel onduidelijk is rond de uitwerking van het klimaatakkoord en de regionale en gemeentelijke visies op de in het akkoord gewenste energietransitie. Tevens ontbreekt de benodigde wet/regelgeving en hoe de investeringskosten/besparingen door te berekenen aan de huurders. Onzekere factor is ook de techniek welke als beste gebruikt kan gaan worden om het woningbezit energieneutraal te gaan maken.

Het bestuur is dan ook verbaasd dat MW toch gaat experimenteren hoe een huis energieneutraal te maken met zes huizen in de Bellamy straat. Tegenover de gemaakte kosten staan de nodige vraagtekens of de huidige technische oplossingen op de lange termijn wel



houdbaar zijn. Bewogo blijft dan ook bij haar mening het budget voor duurzaamheid eerst aan het isoleren van het huidige woningbezit te besteden.

### *Zonnepanelen.*

In 2019 is MW wederom clusters gaan aanschrijven met daken waarop succesvol zonnepanelen geplaatst kunnen worden. Van de aangeschreven huurders heeft 30% positief gereageerd, Verwacht werd 35%.

De verwachting is dat de huidige subsidieregeling gegarandeerd is tot 2023. Aangezien de huurder een contract afsluit voor 20 jaar lopen de huurders na afloop van de subsidie financieel risico. Bij mutatie moet de nieuwe huurder het contract overnemen en mist de voordelen van de subsidie. Bewogo verwacht van MW dat zij de huurders gaat compenseren wanneer door het weggeven van de subsidie de huurder extra woonlasten krijgt.

### *Schimmelwoningen.*

In 2017 verschenen er regelmatig krantenartikelen over het matig onderhoud bij Woningen van MW. Een regelmatig terugkerende klacht was schimmelvorming. Ook in de Schaepmanstraat e.o. werden de bewoners jaren aan het lijntje gehouden met het advies goed te ventileren. Bewoners hadden een lange adem en via gerichte actie ging de corporatie overstap en gaf toe dat er sprake was van een structureel probleem. MW maakte een plan van aanpak met als resultaat dat de vloeren, daken gevels zijn geïsoleerd, een ventilatiesysteem is aangebracht en de verwarming aangepast. De Bewonerscommissie met ondersteuning van een adviseur zijn bij de planvorming en uitvoering betrokken geweest. Tijdens de uitvoering is de bewonerscommissie aanspreekpunt van de bewoners geweest tot alle werkzaamheden eind 2019 werden afgerond.

In de Rotonde flat is een renovatie van de keuken en natte ruimte succesvol afgerond, ook hier was de bewonerscommissie van planvorming tot uitvoering betrokken.

In het Gloriantplantsoen is in 2019 ook een renovatieproject afgerond. Ook hier ging MW om na actie van de bewoners. In tegenstelling tot De Schaepmanstraat kozen de bewoners niet voor een formele vertegenwoordiging bij het vaststellen van plan van aanpak en

uitvoering. Via contactpersonen werden de bewoners door MW op de hoogte gehouden van de voortgang. Na afsluiting van de werkzaamheden zijn de bewoners weer in actie gekomen aangezien de resultaten van de woningverbeteringen tegen vallen.

Deze voorbeelden geven aan dat met het betrekken van de bewoners renovatie/onderhoud vlotter en succesvoller verlopen. Het bestuur denkt dan ook na over de wijze hoe huurders meer betrokken kunnen worden bij hun woning/woon omgeving. Met het oog op de onvermijdelijke energietransitie en de te verwachten renovatie van het woningbezit uit de jaren 1970 zal Bewogo hun steun hard nodig hebben om MW de juiste keuzes voor de huurders te laten maken.

## Leefbaarheid

In de nieuwe samenwerkingsovereenkomst zijn de bevoegdheden voor de bewonerscommissie ruimer. Wanneer MW uitvoering gaat geven aan de opgaven in het Klimaatakkoord zullen er in het woningbezit bouwkundige maatregelen genomen moeten worden om het bezit op enig moment energieneutraal te maken. Het zal alle wooncomplexen



zonder A label direct raken door renovatie/sloop. Om succesvol te kunnen inspelen op de bouwtechnische veranderingen in een complex is de hulp en instemming van de bewoners (WW 2015) hard nodig. De laatste jaren is er een trend te zien dat het aantal bewonerscommissies achteruitgaat. Regeren is vooruitzien en het bestuur blijft er bij MW op aandringen de afdeling participatie actief naar bewoners te laten zoeken die een bewonerscommissie willen oprichten.

## Evaluatie Visitatieonderzoek

In maart 2019 heeft het bestuur het eindverslag van de visitatiecommissie ontvangen. Visitatie is ooit opgezet om de woningbouwcorporaties verantwoording te laten afleggen over haar maatschappelijke prestaties. Het oordeel van de commissie over MW in de periode 2015-2018 is een ruime voldoende op alle door de commissie gevisiteerde bedrijfsonderdelen. De commissie sprak uit dat de corporatie de ingezette lijn zou moeten doorzetten en uitbouwen. Om tot dit oordeel te komen heeft de commissie een boekenonderzoek gedaan en heeft gesprekken gevoerd met de zakelijke relaties van MW.

Ook het bestuur heeft eind 2018 gesprek gevoerd over haar visie op het functioneren van de corporatie. De gespreksonderwerpen die Bewogo aan de orde wilde stellen zijn door het bestuur reeds vermeld in het jaarverslag 2018. Hoe de visitatie commissie de vragen heeft verwerkt vinden we terug in verschillende onderdelen van de rapportage.

*Een korte samenvatting:*

**BEWOGO** ; voor beschikbaarheid maken en betaalbaar krijgen van woonruimte voor de rechthebbende is de corporatie geen startmotor maar wacht op/volgt ontwikkelingen.

*De commissie zegt daarover dat bij het zoeken naar nieuwe bouwlocaties kan met meer innovatie en lef geacteerd worden in zowel het zoeken van partners als mogelijkheden.*

**BEWOGO** : er is te weinig aandacht voor wonen met zorg en ouderenhuisvesting

*De commissie zegt daarover dat de samenwerking met zorgpartijen mogelijkheden kent voor uitbouw en verdieping gezien de huidige vraagstukken in het sociaal domein.*

**BEWOGO** ; waar is de planvorming naar een energiezuinige woningvoorraad.

*De commissie zegt daarover dat er meer aandacht moet gaan naar het opstellen van een verduurzamingsagenda met bijzondere aandacht voor de grote aantallen woningen in het woningbezit uit de jaren 70 van de vorige eeuw .*

**BEWOGO** ; huisvesting urgente doelgroepen krijgt bij gemeente en corporatie voorrang en laten daarbij de zoektijden voor de reguliere woningzoekenden oplopen.

*De commissie zegt daarover dat de aanbevelingen uit de vorige visitatie door MW zijn opgepakt en wijst op de oplevering van 43 levensloopbestendige woningen in Bodegraven en 53 appartementen in de Agnietenstraat in Gouda. In de ogen van het bestuur volstrekt onvoldoende als basis voor een doorstromingsbeleid om woon carrières te realiseren waar alle generaties woningzoekende baat bij hebben.*

**BEWOGO** : Betaalbaar houden van de huren in het huidig woningbezit

*De commissie zegt daarover dat zij positief staat tegenover de meerjarenafspraak die MW maakte met de huurdersverenigingen over de huurverhoging. Uit de gesprekken bleek geen tevredenheid onder de drie huurdersverenigingen over het bereikte resultaat. De commissie vroeg zich af of de tegenkrachten door MW wel voldoende benut zijn om de gemaakte beleidskeuzes aan te scherpen? In het stellen van de vraag ligt het antwoord.*

**BEWOGO** ; Het bestuur heeft te kennen gegeven gebruik te willen maken van de extra verantwoordelijkheden die de Woningwet van 2015 aan de huurdersvereniging geeft. De wens naar meer invloed komt niet van de grond. Andere meningen ziet de directie van MW als een aanval op de organisatie

*De commissie zegt daarover dat bij de drie (3) huurdersorganisaties binnen MW (Huurdersbelang Moordrecht, Huurdersvereniging Bodegraven en Beter Wonen Gouda) ontevredenheid bestaat over het overleg met de directie van MW. De beeldvorming over en weer is voor verbetering vatbaar. Als de directie haar verander traject “Hart voor Huurders” succesvol wil laten worden dient men aandacht te geven aan het goed omgaan met kritische tegengeluiden intern en extern. De Commissie en Bewogo staan gelijk in hun mening dat MW met het project “Hart voor huurders” stappen kan zetten naar een meer flexibele en innovatiever organisatie. Bewogo zal MW daarbij kritisch blijven volgen.*

**De commissie had als een verwonderpunt de slechte beoordeling van de dienstverlening terwijl de huurder zo hoog in het vaandels taat. De communicatie met de huurders verdient dus grote aandacht.**

Samenvattend kan het bestuur stellen dat de ingebrachte kritiek van het bestuur op het beleid van MW terug te vinden is in de rapportage van de Visitatiecommissie. Het bestuur hoopt dat de opmerkingen uit het visitatierapport door MW serieus genomen gaan worden. Kritische opmerkingen vanuit het beleid niet meer als een aanval op de organisatie wordt uitgelegd. Deze opstelling legt een hypotheek op het overleg.

## **Fusie tussen Woningstichting Gouderak en Mozaïek**

### **Wonen**

Zoals bekend gemaakt in de INFO van december 2019 heeft het bestuur het verzoek gekregen om instemming te verlenen aan een fusie van Mozaïek Wonen met de Woningstichting Gouderak (WG).

Het bestuur heeft op basis op basis van de ontvangen informatie en gesprekken met direct betrokkenen moeten besluiten **geen instemming** aan het verzoek te verlenen.

### **Achtergrond**

Voorafgaande aan het fusieoverleg tussen MW en WG hebben 4 lokale corporaties in de Krimpenerwaard Groen Wonen Vlist (1040 woningen), Woning stichting Samenwerking (264 woningen), WBV Ammerstol (266 woningen), en Woning stichting Gouderak WG (364 woningen) een haalbaarheidsonderzoek gedaan om te komen tot een fusie.

De aangestelde consultant ATRIVE voerde een boekenonderzoek uit waaruit bleek dat alle betrokken corporaties financieel gezond waren. **In het daarop uitgevoerde Haalbaarheidsonderzoek concludeerde ATRIVE dat het verenigen van de corporaties onder een dak en eventueel aangevuld met de corporatie Qua Wonen van een volkshuisvestelijk meerwaarde voor de hele regio zou kunnen zijn.**

Het bestuur na lezing van alle stukken kan zich niet aan de indruk onttrekken dat de gesprekken tussen de vier lokale corporaties is stukgelopen door de opstelling van het bestuur van WG. Het bestuur blokkeerde het fusie overleg door de lokale samenwerking op te zeggen en bij MW ondersteuning te zoeken en. De Gemeente Krimpenerwaard heeft aan alle betrokkenen laten weten dat zij graag een andere uitkomst had gezien en liefst dat GW contact had opgenomen met Qua Wonen In Schoonhoven (Gemeente Krimpenerwaard) voor ondersteuning.

### **Fusie tussen WG en MW**

GW en MW hebben zelfde consultant ATRIVE een Fusie Effect rapportage laten maken die zij voor de fusiegesprekken in de Krimpenerwaard gebruikte.

In de rapportage geven bestuur van GW/MW als redenen voor een fusie aan : geografische ligging, personeelsondersteuning en kennis voor toekomstig onderhoud. **In de ogen van het**

**bestuur arbitraire redenen. Door het beëindigen van de fusiegesprekken en de samenwerking met de andere corporaties kon kennis en ondersteuning niet meer lokaal verkregen worden.** Bij de financiële beoordeling van de fusie beperkte ATRIVE zich tot toetsen eisen WSW en de een analyse van het bezit van beide corporaties. Een daartoe geëigend portefeuilleplan van het woningbezit van beide corporaties is pas in 2020 gereed. Toch kwam ATRIVE tot de conclusie dat een fusie verantwoord zou zijn onder de aanname dat alle omstandigheden tot 2023 gelijk zouden blijven. En wat na 2023? **Waar ATRIVE bij de fusie in de Krimpenerwaard nog wel een volkshuisvestelijke meerwaarde zag ontbreekt dit oordeel over de fusie tussen MW en WG in de Fusie effect rapportage.**

Het zou getuigd hebben van goed bedrijfsbeheer indien de directie van MW aan het fusiedocumentatie had toegevoegd een lange termijn visie voor 2023 en verder. Bij de fusiedocumentatie ontbreekt een noodzakelijk integraal projectenoverzicht en daarbij passende meerjarenbegroting met risicoanalyse tot 2030 (afloop eerste fase energietransitie volgens klimaatakkoord). **Verder is aan het bestuur niet inzichtelijk gemaakt welk deel van de investeringscapaciteit van MW naar Gouda gaat.**

Het bestuur van Bewogo kan zich ook niet vinden in de stelling dat in het huidige werkgebied van MW Zuidplas, Bodegraven-Reeuwijk en Gouda de ontwikkelingen na 2023 voorspelbaar zouden zijn. **Denk aan de plotselinge overname van Vestia bezit door MW en de reeds uitgesproken ambities van de gemeenten in de Krimpenerwaard (Gouderak) en Zuidplas.** De aantekening van MW dat mochten zich in het veld ontwikkelingen voordoen, het bestuur van MW de voorgelegde volkshuisvestelijke opdrachten zal beoordelen naar de kennis en mogelijkheden van dat moment, is in de ogen van het bestuur dan ook volstrekt onvoldoende om de risico's van een fusie te kunnen beoordelen.

De uitbreiding van het werkgebied met de Krimpenerwaard staat ook haaks op de wens van Bewogo om meer te investeren in Gouda. In de periode 2016 tot 2020 van de lopende Woonvisie heeft MW te weinig aan de sociale woonvoorraad in Gouda toegevoegd. Tegen elke nieuwbouw woning werd een(1) sociale woning verkocht. Gouda met 7000 woningen van de 10000 is de kern van MW.

Ondanks het feit dat de gemeente Gouda akkoord is met de fusie komen zij toch onze kant op door te stellen dat de fusie niet ten koste mag gaan van de investeringscapaciteit in Gouda.

### Conclusie

MW heeft niet kunnen aantonen waarom WG een aanvulling op haar woningbedrijf zou kunnen zijn. Door uit te breiden buiten de grenzen van het bestaande werkgebied bestaat het gevaar van verlies van investeringsruimte in het bestaande werkgebied. Temeer daar de financiële bijdrage van GW aan MW en de besparing op de beheerskosten bij WG in geen verhouding staan tot de volkshuisvestelijke opgave waaraan MW in het reeds bestaande werkgebied moet voldoen.