

JAARVERSLAG 2019/2020

SAMEN STERK VOOR BETAALBAAR HUREN

Inhoudsopgave

Voorwoord

Beter Wonen Gouda

Statuten

Samenwerkingsovereenkomst

Nieuwe huurderscommissaris

overleg gemeente Gouda

Woonvisie/raamovereenkomst/prestatieafspraken

Sociaal statuut herstructurering

Overleg Mozaïek Wonen

Beschikbaarheid

Betaalbaarheid

Bereikbaarheid

Duurzaamheid /Energietransitie

Leefbaarheid

Evaluatie Visitatieonderzoek

Fusie Woningstichting Gouderak en Mozaïek Wonen

Financiële verantwoording 2019

Bijlage : Concept Huurdersmanifest 2020

SEPTEMBER 2021

Voorwoord

Door de beperkingen ingesteld ter bestrijding van het coronavirus heeft het bestuur in 2020 en voorjaar 2021 geen ALV kunnen organiseren. Voor u ligt nu een verslag waarin we de activiteiten van het bestuur in de afgelopen twee jaar uitgebreid behandelen.

De twee belangrijkste onderwerpen die u als lid van de vereniging direct raakt zijn het opzeggen van de samenwerkingsovereenkomst door Mozaïek Wonen en verweer van Bewogo tegen de fusie tussen Woningstichting Gouderak en Mozaïek.

Het bestuur geeft u hier korte impressies van de gebeurtenissen in verband met de beperking opgelegd in het kader van de vertrouwelijkheid. In de tekst proberen wij toch zo goed mogelijk de achtergrond te beschrijven. Mocht u aanvullend vragen hebben dan kunt u die op de ALV stellen.

2019 en 2020 waren ook jaren van contrasten op het gebied van Bouwen en Wonen. Zag op het Wooncongres in 2019 minister Ollengren nog een Nederland dat nu en in de toekomst voldoende woonruimte beschikbaar had voor alle woningzoekenden. In het Nederland van 2020 is iedereen ervan overtuigd het land in staat van woningnood verkeert.

Mede door het achterblijven van de woningbouw in Gouda en de aanstaande gemeenteraadsverkiezingen gaan de huurdersverenigingen Bewogo en HRHM wederom een Verkiezingsbijeenkomst organiseren. We willen de lokale partijen verantwoording laten afleggen wat er de afgelopen 4 jaar door hen is gepresteerd en wat hun prioriteiten voor de komende 4 jaar zijn.

Als bijlage treffen belangstellende een recente versie van het Huurdersmanifest aan. Het bestuur zou graag van belangstellende willen weten of zij dezelfde prioriteiten zien als de beide besturen. In de INFO nr. 3 van 2021 treft u een overzicht aan van de gespreksonderwerpen die wij met Mozaïek de komende periode tot de volgende ALV gaan bespreken.

Beter Wonen Gouda

Zoals bekend heeft op 1 maart 2019 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) 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 bereiken (voicemail)een afspraak maken of e-mail (info@bewogo.nl) sturen.

Vanaf 2019 ontvangen de leden nu elk kwartaal onze INFO tezamen met de Woonwijzer van de Woonbond. Ook bestaat de mogelijkheid voor bewonerscommissies om copy in te sturen voor onze info.

Statuten

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 in 2019 ingeschreven bij de kamer van koophandel. Daarmee voldoet de vereniging weer aan de huidige wetgeving.

Samenwerkingsovereenkomst met MW

In 2020 is ook met MW een 3 jarige samenwerkingsovereenkomst afgesloten. De door MW opgestelde Samenwerkingsovereenkomst beperkte de bevoegdheden ten opzichte van de oude. De huurdersverenigingen van Bodegraven en Moordrecht zijn direct hiermee akkoord gegaan. Bewogo weigerde te tekenen en liet de oude ongewijzigd doorlopen. Na bemiddeling door de mediator is het bestuur in 2020 akkoord gegaan met de voorgelegde overeenkomst waarin werd opgenomen het artikel dat partijen de mogelijkheid geeft een beroep te doen op een Geschillencommissie.

Helaas heeft Bewogo een zaak bij de Geschillencommissie moeten voorleggen. Het betrof de eenzijdige opzegging door Mozaiek Wonen van de Samenwerkingsovereenkomst. Het bestuur herkende zich niet in de, door MW geuite, verwijten. De Geschillencommissie constateerde dat er geen reden was de Samenwerkingsovereenkomst te beëindigen en stelde daarmee Bewogo in het gelijk. Tevens nam de Geschillencommissie ons verzoek, om het overleg met MW weer op te starten onder voorzitterschap van een onafhankelijke voorzitter, over als aanbeveling.

Aanstelling Huurderscommissaris.

Met het vertrek van de hr. van der Hoeven mocht Bewogo een opvolger benoemen. Het bestuur heeft Mevr. drs. M van Diggelen bij de Raad van Commissarissen voorgedragen.

Voor haar pensionering was zij werkzaam als directeur van het Kennis en Adviescentrum van de Woonbond en enige tijd wethouder in Amsterdam. Naar onze mening de juiste kandidaat om met haar ervaring in de corporatie sector en kennis van de gemeentelijke organisatie een goede aanvulling op de samenstelling van de Raad van Commissarissen te zijn.

Leden zullen Mevr. van Diggelen nog kennen als adviseur van de vereniging en zij was ook in de gespreksleider bij het verkiezingsdebat georganiseerd door Bewogo en HRHM.

Overleg Gemeente Gouda

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.

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.

In de INFO nr. 2 van 2020 hebben de leden een korte samenvatting van de concept woonvisie kunnen lezen. Het is een complete analyse geworden van de problemen binnen de Goudse woningmarkt, maar er ontbreken prioriteiten waar en wanneer resultaat geboekt moet worden om geschetste problemen aan te pakken.

De gemeente is halverwege 2020 tot de conclusie gekomen dat het uitblijven van een nieuw regeerakkoord gevolgen kan hebben op het lokale beleid. De wethouder is van mening dat verder praten over een Raamovereenkomst met uitvoeringsagenda te vroeg komt. Alle partijen zijn akkoord gegaan met het voorstel om de oude woonvisie en raamovereenkomst via een allonge voor een (1) jaar te laten doorlopen. Het is wel de bedoeling dat er nu een begin wordt gemaakt het opstellen van een nieuwe 4-jarige raamovereenkomst.

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. Door een directie- en personeelwisseling bij Woonpartners loopt het overleg vertraging op. Het eerder dit jaar in de INFO aangekondigde overleg is daardoor helaas opgeschort. Hier trekken we samen op met de huurdersvereniging van WoonPartners (HRHM).

Overleg met Mozaïek Wonen

Beschikbaarheid

Vanaf het moment dat Bewogo is gaan deelnemen aan de prestatieafspraken hebben wij als prioriteit gezien aandacht te vragen voor het vinden van passende bouwlocaties voor sociale

woningbouw. Bij het afsluiten van het traject prestatieafspraken 2020 meldde MW nog aan biedingen te werken. Het ging over de bouwplan ontwikkeling van twee bouwlocaties in de Spoorzone.

Op het grondstuk tussen Bioscoop en Rabobank gaat MW voor meer dan €45 miljoen een woontoren de zgn. KOPLOPER bouwen. Een woontoren van minimaal 15 verdiepingen (hoger dan het stadhuis). Hierin komen 154 mini appartementen met aan de straatkant een levendige plint in de vorm van een kantoor van een zorggroep. De appartementen krijgen geen balkon wel een ruimere galerij als buitenruimte, over parkeervoorzieningen fietsenberging en berging per appartement moet nog worden nagedacht. Daarnaast bestaat het gevaar dat door de ligging in een dichtbebouwd gebied een warmtenet de appartementen in de winter onvoldoende gaat verwarmen. (denk aan de Sanderstoren in Oosterwei). Verder gaat de gemeente nadenken over een aanpassing van de James Singel om een vlotte doorstroming van het verkeer te kunnen blijven garanderen. Namens het bestuur is een zienswijze naar de gemeente gestuurd met enkele kritische kanttekeningen. O.a. het gebrek aan voldoende parkeerplaatsen (parkeernorm is 0,15!), de geluidsbelasting van spoor en verkeer en niet levensloopbestendige bouw i.v.m. vervoer gevaarlijke stoffen per spoor waardoor bewoning van niet-zelfredzame mensen niet wenselijk/mogelijk is.

Dat brengt ons tegelijk bij het feit dat In 2019/ 2020 MW **geen** bouwproject van enige betekenis in Gouda opleverde daarentegen verkocht de corporatie 15 woningen. In 2020 -2021 gaat MW in aanbouw nemen/opleveren: locatie Gunning MAVO 30 woningen, Locatie Eendrachtweg /verzetslaan 45 woningen . Op de locatie Spoorzone winterdijk komen in 2020 nog 60 "tijdelijke" woningen voor spoedzoekers. Ook bij dit project zet het bestuur vragen over de grondafspraken door een erfrechtconstructie van 15 jaar. Tot 2023 blijft MW bij haar intentie jaarlijks 25 woningen te gaan verkopen.

Met de 200 appartementen in de Spoorzone , het bouwvolume van Woonpartners en kleine aanvullend projecten van MW doet de wethouder goede zaken. De gemeente heeft het geplande bouwvolume voor de sociale woningbouw voor de Woonvisie 2020-2024 bijna binnen en voldoet tevens aan de landelijke politieke wens te bouwen voor jongeren/ starters.

Terug kijkend naar de afgelopen 8 jaar heeft MW netto slechts 45 woningen aan de sociale woningvoorraad in Gouda toegevoegd. Het bestuur moet constateren dat MW zich vooral heeft gericht op uitbreiden in de regio. De geplande overname van huurwoningen van Vestia, de bouw van woningen in Bodegraven , de overname van Woningstichting Gouderak en samenwerking met Woningbouwvereniging Reeuwijk zijn daar voorbeelden van.

Zoals eerder aangegeven is het bestuur van mening dat de focus meer op Gouda gericht moet worden en zullen er op toezien dat dit ook in de Woonvisie, Raamovereenkomst en tijdens de prestatieafspraken tot uiting gaat komen.

Bereikbaarheid

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

De gemeenteraad heeft hier het kengetal zoektijd laten vallen. In de Verordening komt alleen het nog wachttijd voor. MW geeft aan dat voor haar vrijkomende huurhuizen een wachttijd is van 1,5 tot 2 jaar. Terwijl de laatst bekende **zoektijd** 11 jaar was.

Onze kritiek op het gebruik van wachttijd als enig criteria is het overwicht van woningzoekenden met voorrang bij het toewijzen woningen zoals : passend inkomen(voorkeur huurtoeslag), bewijs van urgentie, indicatie als spoedzoeker, dak c.q. thuisloos, statushouder of behorende tot een van de verdere doelgroepen. Daardoor ontstaat een te rooskleurig beeld over de kans op een sociale huurwoning voor “de gewone man/vrouw”. In Gouda komen jaarlijks ongeveer 400 woningen beschikbaar in het sociale segment. Ook de doorstroom van huur naar koop stagneert. Het woning verdeel systeem dreigt hierdoor volledig vast te lopen. Dit heeft effect op het draagvlak onder de woningzoekenden voor de huidige procedure van woningtoewijzing. Het kwartje is ook gevallen bij de SP die een meldpunt hebben gemaakt om via meldingen van woningzoekenden inzicht te verkrijgen naar de gemiddelde zoektijd.

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”. Ook is onze wens bij MW bekend van een aanpassing van Woningnet bij de presentatie van de huurwoningen. Daarnaast moet in de lokale pers een wekelijks overzicht komen 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 en open voor debat.

Betaalbaarheid.

In het jaarverslag van 2018 heeft het bestuur uitgebreid een voor Bewogo wenselijk huurbeleid geschetst waarbij de volgende jaren 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).

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 ca 800 000 huishoudens betreft of een kwart van de huurders. Met dit voorstel hopen wij het inkomenstaandeel dat een huurder jaarlijks uitgeeft aan huur gelijk te kunnen houden.

Het bestuur wenst daarom ook een bevrozing van de streefhuur op niveau 2018. Door het stijgen van de WOZ-waarde en meewegen van een aangepast energielabel in het puntensysteem staat er een constante druk op de streefhuur van een woning. MW gaat niet mee met ons voorstel de streefhuur te bevroren. MW heeft wel de intentie de huur niet te veel laten stijgen door de oplopende WOZ waarde van de huizen en het nieuwe Energielabel. MW stelt periodiek de streefhuur te herijken en daarbij rekening te houden met de invloed van de externe ontwikkelingen op de huur. Alleen al in het partieel verdisconteren van WOZ en Energielabel ontwikkelt zich een stijging van de streefhuur, nu naar gemiddeld 74%.

Voor 2019 adviseerde het bestuur:

- 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.
- Geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen
- Niet alleen bij mutatie de nieuwe huur af te toppen op de maximale huurgrens maar dit ook toe te passen wanneer MW toch inkomensafhankelijke huurverhogingen wil doorvoeren. Gelijke behandeling voor iedereen.

- 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 zou kunnen indienen.

Bewogo over het huurvoorstel van MW een **negatief** advies gegeven.

In aanloop 2020 kon de advisering over de huurverhoging achterwege blijven. Huurders krijgen in 2020 nul (0%) procent huurverhoging en sommige sociale huurders hebben zelfs recht op huurverlaging. In de INFO en de Huurwijzer 1 van 2020 zijn alle details over de huurprijs 2020 aan bod gekomen. Bewogo hoopt dat leden hiervan gebruik hebben gemaakt om huurverlaging aan te vragen. Wel constateert het bestuur dat wederom voor het zesde achtereenvolgende jaar inkomensafhankelijke huurverhoging is toegepast.

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 door het doorschuiven van onderhouds-projecten toch weer een verslechtering in het onderhoudsbeleid. Ook blijft MW afschrijvingstermijnen hanteren van natte ruimtes als badkamer/, toilet 40 jaar en keuken 25 jaar 'Hiermee plaatst MW zich in de achterhoede van corporatieland.

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. De onderhoudsinstructies van de cv-ketelfabrikanten en leveranciers van rookgasafvoeren moeten strikt worden nageleefd. Ook moet er meer aandacht komen voor het optimaal instellen van de verwarmingsinstallatie. Hiermee zijn besparingen op het gasverbruik van 5%-10% mogelijk.

Zonnepanelen.

In 2019/20 is MW regelmatig clusters gaan aanschrijven waarvan de daken geschikt zijn voor de plaatsing van zonnepanelen. Van de tot dusver aangeschreven huurders heeft 30% positief gereageerd, Verwacht werd 35%.

De huidige subsidieregeling is gegarandeerd 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 van MW het afgesloten contract voortzetten. Wanneer een woning vrijkomt plaatst MW zonnepanelen en in beide gevallen mist de huurder geheel of gedeeltelijk het voordeel van de verleende

subsidie. Bewogo verwacht van MW dat zij de huurders gaat compenseren wanneer de extra woonlasten niet gecompenseerd worden door de geleverde energie.

Ondersteuning Onderhoud/Renovatie

In de Schaepmanstraat e.o. werden de bewoners jaren aan het lijntje gehouden met het advies goed te ventileren om de schimmel te bestrijden. Bewoners hadden een lange adem en via gerichte actie met ondersteuning van SP en Bewogo ging de corporatie overstag. De Bewonerscommissie met ondersteuning van een adviseur zijn bij de planvorming en uitvoering van de woningverbetering 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 een groot onderhoudsproject afgerond. Ook hier kwam MW pas in actie na druk vanuit de bewoners en Bewogo. In tegenstelling tot De Schaepmanstraat kozen de bewoners niet voor een bewonerscommissie en externe ondersteuning. Via contactpersonen werden de bewoners door MW op de hoogte gehouden van de te nemen stappen in het project en de voortgang. Na afsluiting van de werkzaamheden zijn enkele bewoners weer in actie gekomen aangezien niet alle problemen naar behoren waren opgelost.

In de Kadebuurt zijn de bewoners in actie gekozen aangezien veel woningen in een slechte staat van onderhoud verkeerden. Ook hier probeerde MW in eerste instantie te werken met contact personen. Na een moeizame start hebben inwoners met elkaar gesproken en contact gezocht met Bewogo. Tijdens dit overleg is besloten als bewonerscommissie verder te gaan en is daarna is op advies van Bewogo een externe adviseur aangetrokken. Met onze ondersteuning hebben de bewoners de regie over het onderhoudsproject in eigen handen gehouden.

In de Heesterbuurt was de bewonerscommissie reeds enkele jaren in overleg met MW over de isolatie en onderhoud van de woningen. Hoewel de commissie zelf uitstekend hun zaak kan bepleiten is toch besloten op kosten van Bewogo een energie-adviseur van de Woonbond in te schakelen voor een evaluatie van de plannen van MW.

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. Dit met het oog op de onvermijdelijke energietransitie en de noodzakelijke woningaanpassingen in het gehele woningbezit. Huurdersvereniging en bewonerscommissies zullen elkaars steun hard nodig hebben om MW de juiste keuzes te laten maken.

Duurzaamheid / Energietransitie

In 2018 beloofde MW dat er in het kader van het Klimaatakkoord in 2020 een plan gereed zou komen voor het energieneutraal maken van haar bezit naar 2050. In deze vinger oefening gaat de aandacht vooral uit naar het aanleggen van (toen nog zwaar gesubsidieerde) warmtenetten. Een ongelukkige keuze aangezien gemeente en corporatie niet mogen participeren in een energiebedrijf. Zonder in te gaan op de technische aspecten van een warmtenet sluit een net met een ingangstemperatuur van maximaal 50 graden het beste aan op de wens zo duurzaam mogelijk warmte te leveren. Verder wijst Bewogo erop dat anders dan de levering van gas en elektriciteit er bij een warmtenet geen

keuzevrijheid is. Bij de installatie zou gekozen worden voor B2C (business to consumer) systeem dat een relatie vastlegt tussen leverancier en afnemer (eigenaar of huurder) Hiermee eindigt de verantwoordelijkheid door gemeente en corporatie bij de aansluiting van de woning. Huurder en exploitant moeten samen nadere afspraken maken over de exploitatie van het warmtenet.

Buiten beeld bleven de kosten die nodig om een woningen te isoleren die aangesloten moet worden op een warmtenet of gebruik gaan maken van een warmtepomp. Dit zijn dus slechts indicatieve kosten die de een eigenaar en de corporatie per woning moeten maken om deze geschikt te maken voor aansluiting op een warmtenet of installatie van een warmtepomp. Dit zijn kosten van isolatie om de warmte binnen te houden. Mochten de zomers warmer worden dan dreigt er een probleem met oververhitting in de woning. Er zijn hierover gesprekken gaande met MW over hoe dit probleem aan te pakken bij renovatie / verduurzaming.

In 2021 heeft Mozaiek Wonen een "Transitieplan verduurzaming bezit" ter advisering voorgelegd. Daarop is door Bewogo negatief gereageerd. Zolang Mozaiek Wonen niet enigszins inzichtelijk kan maken hoe met de complexen denkt te gaan verduurzamen, gaan we niet op voorhand akkoord met een transitieplan.

Leefbaarheid

Wanneer MW uitvoering gaat geven aan de opgaven in het Klimaatakkoord zullen er in het woningbezit de nodige bouwkundige maatregelen genomen moeten worden om het bezit energieneutraal te maken. Het zal alle wooncomplexen zonder A label direct raken door groot onderhoud/ 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 heeft er wederom bij MW op aangedrongen de afdeling participatie actief te laten zoeken naar bewoners die een bewonerscommissie willen oprichten. De corporatie heeft daarvoor het personeel in dienst.

Helaas heeft de directie te kennen gegeven het Spoorboekje voor bewonerscommissies te willen herschrijven. Bewogo staat daar niet voor open aangezien het spoorboekje de bewonerscommissie ook de ruimte geeft om te signaleren wanneer onderhoud gewenst is of woonoverlast optreedt. Helaas heeft het bestuur in het afgelopen jaar nog slecht summier informatie over het overleg tussen MW en Bewonerscommissies ontvangen.

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 en betaalbaarheid van woonruimte voor de doelgroepen is de corporatie geen startmotor maar wacht op/volgt op de 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 woningzoekende baat bij kunnen hebben.

BEWOGO : Betaalbaar houden van de huren in het huidig woningbezit

De commissie zegt daarover dat zij positief staat tegenover de meerjarenafpraak 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 vaandelstaat. 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 Bewogo over het beleid worden dan hopelijk niet meer als een aanval op de organisatie uitgelegd, want deze opstelling legt een hypotheek op het reguliere 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 van de ontvangen informatie en gesprekken met direct betrokkenen moeten besluiten **geen instemming** aan het verzoek te verlenen. MW wilde de fusie doorzetten zonder gehoor te geven aan ons wettelijk recht van instemming. Het bestuur heeft MW laten weten in Beroep te gaan bij de Autoriteit Wonen.

In het kort nog eens onze bezwaren tegen de fusie:

- Niet in het belang van de Goudse huurder: het kost geld en personele inzet. MW wordt immers actief in een nieuwe gemeente (Krimpenerwaard) en moet naar vermogen een bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in die gemeente.;
- Er is geen directe noodzaak voor fusie en er zijn voldoende alternatieven;
- Het is niet in het belang van de volkshuisvesting in de Krimpenerwaard. Het alternatief: fusie met drie andere kleine corporaties in de Krimpenerwaard (door Gouderak zelf geblokkeerd);
- Het ondermijnt de positie van huurdersverenigingen. Instemmingsrecht wordt genegeerd en gedegradeerd tot adviesrecht.

Bewogo heeft om bovenstaande reden bezwaar gemaakt tegen het besluit van de Autoriteit Woningcorporaties om toch instemming te verlenen aan de fusie. Dat bezwaar is door een interne commissie van de Autoriteit Woningcorporaties ongegrond verklaard. Vervolgens gaf Mozaïek Wonen nog voor 2021 te willen gaan fuseren. Het bestuur heeft middels het aanvragen van een voorlopige voorziening getracht dit te voorkomen. De rechter heeft in eerste instantie ons verzoek afgewezen, waardoor de fusie alsnog tot stand kon worden gebracht. Er loopt nu een bodemprocedure bij de Rechtbank. Inzet is: stelt instemmingsrecht van een Huurdersvereniging iets voor, of wordt het gedegradeerd tot adviesrecht. Met name is dit van belang bij eventuele nieuwe fusievoorstellen, niet alleen voor Bewogo , maar voor alle huurdersverenigingen.

Ton Renes voorzitter	Gekozen periode 2018-2022	Herkiesbaar Ja
Piet Verboom penningmeester	Gekozen periode 2018-2022	Herkiesbaar Ja
Peter-Paul Jaspers secretaris	Gekozen periode 2019-2023	Herkiesbaar Ja
Wim Pasman	Gekozen periode 2019-2023	Herkiesbaar Ja
Ben Revet	Gekozen periode 2018-2022	Herkiesbaar Ja
Jan Hafkamp	Gekozen periode 2019-2023	Herkiesbaar Ja

Tabel rooster van af-aantreden bestuursleden