

SAMEN STERK VOOR BETAALBAAR HUREN

Inhoudsopgave

Voorwoord

Beter Wonen Gouda

overleg gemeente Gouda

Woon/Zorg Visie

Sociaal Statuut Herstructurering

Overleg Mozaïek Wonen

Beschikbaarheid

Bereikbaarheid

Betaalbaarheid

Leefbaarheid

Onderhoud

Energietransitie

Fusie tussen Woningstichting Gouderak en Mozaïek Wonen

Jaarplan 2022

Financiële verantwoording 2021

April 2022

Voorwoord

Door de beperkingen ingesteld ter bestrijding van het coronavirus gaat het bestuur dit jaar terug naar een normale cyclus voor de statutair correcte datum van de ALV. Voor u ligt het jaar verslag waarin we de belangrijkste onderwerpen behandelen die aan de orde zijn gekomen in de overleg gesprekken met lokaal bestuur en directie Mozaïek Wonen.

De voorafgaande jaren 2019 en 2020 waren naast corona ook jaren van contrasten op het gebied van de volkshuisvesting. Zag minister Ollengren op het Wooncongres in 2019 nog een Nederland dat nu en in de toekomst voldoende woonruimte beschikbaar had voor iedereen. In het Nederland van 2020 was diezelfde minister ervan overtuigd dat het land in staat van woningnood verkeert. In 2021 zijn de Autoriteit Wonen en de rechter, gezien hun vonnissen in ons geschil met MW, er nog steeds van overtuigd dat Haagse beleidsuitgangspunten beter in handen van een grote corporatie zijn dan bij een kleine. Juist dit Haagse beleid heeft Nederland met een woningnood opgescheept.

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.

Geïnteresseerden kunnen een recente versie van het Huurdersmanifest op onze website en die van HRHM downloaden. Het bestuur zou graag van geïnteresseerden willen weten of zij dezelfde prioriteiten zien als de beide besturen. In de INFO nr. 2 van 2021 treft u ook een overzicht aan van de gespreksonderwerpen die wij met Mozaïek in 2022 gaan bespreken.

Het bestuur blijft zoals gebruikelijk elke maandag en donderdag tussen 10.00 uur en 12.00 uur voor leden spreekuur houden op ons kantoor. 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 ontvangen tezamen met de Woonwijzer van de Woonbond.

Aanstelling nieuwe directeur Mozaïek Wonen.

De secretaris heeft deelgenomen aan een advies commissie om een nieuwe directeur voor MW te selecteren. De commissie stelde een functieprofiel samen en was betrokken bij de selectie van ingekomen reacties voor een voordracht naar de Raad van Commissarissen. De eind selectie was aan de Raad van Commissarissen. In 2022 zal de benoeming van de nieuwe directeur plaatsvinden.

Uitkomsten enquête.

In onze vierde kwartaalbrief van 2021 is een overzicht gegeven van de uitkomsten van de Woon enquête. De belangrijkste 4 onderwerpen bleken te zijn; .

- 1) Van de geënquêteerden die andere woonruimte zochten, zoekt twee derde een seniorenwoning. In de columns van de voorzitter is er regelmatig over het gebrek aan aandacht geschreven. Op korte termijn zou meer gedaan moeten worden in de bouwplannen om levensloopbestendige woningen te gaan bouwen. In ons advies op het Ondernemingsplan wijzen wij op het gebrek van alternatieven en ook in ons Huurdersmanifest staat dit aandachtspunt hoog op de agenda.
- 2) Bij het onderwerp verduurzaming zijn het meest genoemd ; buiten isolatie glas en vloer, inductie koken, aanschaf zonnepanelen en vervanging CV ketel. Bij onderhoud is er veel melding gemaakt van tocht, schimmel en de noodzakelijke vervanging van de keuken badkamer en toilet.
- 3) Van alle deelnemers die overlast ervaren heeft slecht de helft dit gemeld bij MW.
- 4) De enquête geeft ook aan dat veel huurders niet tevreden zijn over de behandeling van hun klachten door MW. Veel woorden maar als het op daadwerkelijke actie aankomt verzaakt MW.

De genoemde uitkomsten hebben ook voor Bewogo steeds de hoogste prioriteit in het lokale overleg. In dit jaarverslag en die uit vooraf gaande jaren kunt u teruglezen dat wij meer dan regelmatig uw opmerkingen onder de aandacht van de directie brengen.

Overleg Gemeente Gouda

Zorg/Woonvisie, Raamovereenkomst en Prestatieafspraken

In 2019 zijn de eerste gesprekken gevoerd om midden 2020 een nieuwe Zorg/Woonvisie voor Gouda tot 2024 op te stellen. In de Woonvisie legt de gemeente vast hoe zij de toekomstige infrastructuur en huisvesting van haar burgers gaat verzorgen. Er waren twee hinderpalen om tot goed overleg te komen. Door coronamaatregelen vonden alle partijen dat er te weinig ruimte was om fysiek met elkaar te vergaderen. De gemeente is halverwege

2020 tevens tot de conclusie gekomen dat het uitblijven van een nieuw regeerakkoord na de Kamerverkiezingen er te weinig basis was om verder te praten. De wethouder was van mening dat verder praten over een Raamovereenkomst en uitvoeringsagenda hierdoor 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.

Eind 2021 zijn de gesprekken gestart om een nieuwe Raamovereenkomst en prestatieafspraken te maken. Door de gemeenteraadsverkiezingen ligt het overleg weer stil om de lokale politiek tijd te geven een nieuw coalitieakkoord te sluiten voor de komende 4 jaar.

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 Zorg/Woon Visie kunnen lezen. Het is een complete analyse geworden van de problemen binnen de Goudse woningmarkt . **Het ontbreekt bij gemeente en corporatie niet aan ambities maar de beide huurdersverenigingen willen prioriteiten waar en wanneer resultaat geboekt moet worden om de door iedereen herkende problemen aan te pakken.**

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 afgebroken en gaat in 2022 verder.

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.

Dat brengt ons tegelijk bij het feit dat In 2019/ 2020/2021 MW **geen** bouwproject van enige betekenis in Gouda opleverde. Daarentegen verkocht de corporatie 15-20 woningen per jaar. In 2022 gaat MW in aanbouw nemen/opleveren: locatie Gunning MAVO 30 woningen, Locatie Eendrachtweg /verzetslaan 45 woningen . Op de locatie Spoorzone winterdijk zijn in 2021 nog 60 “tijdelijke” woningen voor spoedzoekers opgeleverd.

Maar tot 2023 blijft MW bij haar intentie jaarlijks 25 woningen te verkopen. Terug kijkend naar de afgelopen 6 jaar heeft MW nauwelijks extra woningen aan de sociale woningvoorraad in Gouda toegevoegd.

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

Het bestuur wil alvorens instemming te verlenen aan Raamovereenkomst en prestatieafspraken samen met HRHM eisen dat er extra bouwvolume beschikbaar komt, desnoods in Westergouwe, voor Bewogo met de Zorg/Woon Visie van de gemeente gaat instemmen.

Bereikbaarheid

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

De gemeenteraad heeft hier het kerngetal zoektijd laten vallen. In de Verordening komt alleen 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. Door de huidige wijze van woonruimteverdeling heeft Gemeente en MW gekozen slechts een klein deel van de beschikbaar komende huurwoningen open te stellen voor woningzoekenden die wel binnen het inkomens criteria vallen, maar geen voorrang hebben.

In Gouda komen jaarlijks ongeveer 400 woningen via mutatie 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.

Betaalbaarheid.

2021 was voor bijna alle huurders een goed jaar omdat de jaarlijks huurverhoging achterwege is gebleven. Helaas heeft MW ook in 2021 een kleine groep huurders weer geconfronteerd met een inkomensafhankelijke huurverhoging. Bewogo is en blijft hier tegen!

Helaas heeft MW de intentie de streefhuren met gemiddeld 5% te verhogen. met als argument om te kunnen blijven voorzien in voldoende woningen voor de doelgroepen. De rijksoverheid verandert de laatste jaren steeds meer de sociale woningbouw in een opvang voor lage inkomensgroepen om voorrang te kunnen verlenen aan de koopmarkt.

Wil de overheid meer nieuwbouw dan moeten de corporaties een verlichting krijgen van de oneigenlijke belastingen voor stichtingen en de Verhuurdersheffing. Wil MW vasthouden aan de streefhuur verhoging van 5% dan moet de opbrengst ten goede komen aan onderhoud en verduurzaming.

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

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 gewenste vervangingstermijn van CV installaties na 15 jaar wenst MW niet te implementeren. Door controle op de kwaliteit van onderhoud en de garantie van fabrikanten van de geleverde installaties zouden deze bij normaal gebruik minimaal 18 jaar veilig meegaan. MW loopt ook achter op de wettelijke verplichting voor 1 juli 2021 alle woningen van rookmelders te voorzien.

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 2024. 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. Het voorstel is om nu ook zonnepanelen te gaan aanbieden op daken van flatwoningen (meergezinswoningen).

Keuken/badkamer/toilet,

Ondanks de goede voornemens zien wij door het doorschuiven van onderhouds-projecten toch weer een verslechtering in het lange termijn onderhoudsbudget. 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.

Bewonerscommissies

In het Gloriant plantsoen is in 2019 een groot onderhoudsproject afgerond. Ook hier kwam MW pas in actie na druk vanuit de bewoners en Bewogo. De bewoners kozen er niet voor om een bewonerscommissie te starten. 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. Ons advies aan hen blijft hetzelfde start een bewonerscommissie en via die constructie kan er ook externe expertise worden ingehuurd om de resultaten van de woningaanpassingen te monitoren.

In de Kadebuurt zijn de bewoners in actie gekomen 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 de Energie bus van de Woonbond te laten voorrijden voor een evaluatie van de plannen van MW.

In de Julianahof heeft Ben Revet namens Bewogo een actieve bijdrage geleverd bij het oprichten van een bewonerscommissie. Ook heeft Bewogo eerder er voor gezorgd dat in de Johan de Haenstraat een bewonerscommissie van start kon gaan. Het oprichten en faciliteren van bewonerscommissie is in principe een taak van Mozaiek Wonen.

Deze voorbeelden geven aan dat met het betrekken van de bewoners bij renovatie/onderhoud vlotter en succesvoller verlopen. Het bestuur denkt dan ook na over

de wijze hoe huurders meer betrokken kunnen worden bij hun woning/woonomgeving, met het oog op de onvermijdelijke 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.

Energietransitie

Bewogo heeft een plaats gekregen in de regiegroep waar de gemeente met belanghebbende en organisaties draagvlak zoekt voor haar plannen Gouda in 2040 gasloos te maken.

De gemeente Gouda heeft twee wijken aangewezen: Plaswijk en Kort Haarlem om een warmtenet aan te leggen. Inmiddels is duidelijk dat de hiervoor geselecteerde wijken onvoldoende draagvlak en uniformiteit in woningbouw is om het project te doen slagen. Besloten is op kleine schaal verder te gaan. In Plaswijk rond grote gebouwen (winkelcentrum en scholen) en in Midden Willens West.

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. Op het in 2021 gepresenteerde plan heeft Bewogo geen positief advies gegeven.

Ons advies aan MW is eerst te gaan isoleren alvorens alternatieve warmtebronnen te gaan selecteren. In ons advies is er met nadruk op gewezen dat Bewogo de nadruk legt op isoleren. Vooralsnog ontbreekt een portefeuille plan hoe men het woningbezit per complex gaat isoleren om de stap naar gas loos te maken in 2030. Daardoor is het voor het bestuur onmogelijk om te beoordelen of aan de norm energielabel A+ voor alternatieve verwarming kan worden voldaan.

Voor ons staat ook voorop de betaalbaarheid van de energietransitie en de borging hiervan. MW volgt in haar notitie warmtevisie de wens van de gemeente om warmtenetten aan te leggen. De verantwoordelijkheid van een warmtenet gaan gemeente en corporatie in handen van derden leggen. Hiermee borgt de corporatie onvoldoende de betaalbaarheid. Het legt de risico's van het net bij de warmte leverancier en de huurders.

Een eerste stap om gasloos te worden, zou een inspanning kunnen zijn inductie koken te promoten. De huurders over de streep te trekken door bijvoorbeeld een pannenset aan te bieden bij de overstap.

In 2028 moeten huurhuizen met energie label E, F, G, geïsoleerd zijn op label B. Bewogo wacht nog op een plan van aanpak.

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 onder energielabel A direct raken bij 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) 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.

Leefbaarheid

Bewogo is van mening dat er binnen MW plaats is voor een **mediator** met doorzettingsmacht. Het aantal overlastzaken neemt hand over hand toe. De corporatie heeft tal van mogelijkheden om de overlast aan te pakken, maar maakt er naar onze mening te weinig gebruik van. Het is en blijft een onderwerp dat maar steeds weer op de agenda terug blijft komen. Ondertussen stijgt jaarlijks het aantal overlastzaken bij MW.

MW heeft een eigen onafhankelijke **klachtencommissie**. Direct te benaderen als u het niet eens bent met een besluit van de corporatie of u voelt zich niet serieus genomen. Bemiddeling door Bewogo kan een tussenstap zijn voor u naar de klachtencommissie gaat. De samenstelling van de klachtencommissie bestaat uit een voorzitter en vier leden waarvan twee op voordracht van de Huurdersverenigingen. De leden hebben geen banden met MW

MW heeft een adviesaanvraag ingediend om in 2022 de eigen klachtencommissie op te heffen en aan te sluiten bij de klachtencommissie van Zuid- Holland. Bewogo heeft niet ingestemd met dit voorstel. Reden : 1) De drempel om een klacht in te dienen wordt verhoogd en de doorlooptijd verlengd.2) Bewonerscommissies kunnen niet meer naar de klachtencommissie maar moeten naar de Huurcommissie. 3) Invloed huurdersverenigingen op het beleid van MW verder beperkt

Tot ons genoegen heeft de directie haar besluit teruggetrokken.

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 Rechtbank.

De essentie van het juridische en zakelijke conflict met Mozaïek Wonen is het negeren van het instemmingsrecht van Bewogo en het aantasten van de Investeringscapaciteit van MW door een nieuwe gemeente aan het werkgebied toe te voegen.

Bestuurszaken:

Rooster af- en toetredende bestuursleden:

Naam	Ingang termijn	Afloop termijn	herkiesbaar	
Ton Renes	April 2018	April 2022	Ja	
Piet Verboom	April 2018	April 2022	Ja	

Peter-Paul Jaspers	Juni 2019	Juni 2023	Ja	
Ben Revet	April 2018	April 2022	Ja	
Wim Pasman	Juni2019	Juni 2023	Ja	
Jan Hafkamp	Juni 2019	Juni 2023	Ja	