

SAMEN STERK VOOR BETER WONEN!

JAARVERSLAG 2022

en

Jaarplan 2023

Samen sterk voor betaalbaar huren!

Gouda, april 2023



Huurdersbelangenorganisatie Beter Wonen Gouda

Olympiadeplein 144, 2807 BH Telefoon : 0182 - 571902

E-mail : info@bewogo.nl Internet : www.beterwonengouda.nl

Handelsregister : 24326366, ABN-AMRO, rek .nr. NL41ABNA052.04.65.350

SAMEN STERK VOOR BETER WONEN!

Voorwoord:

Op februari 10 februari 2023 is ons bestuurslid Wim Pasmaan overleden. Dhr. Pasmaan was 8 jaar lid van het bestuur en hij laat een leegte achter aan de bestuurstafel.

Het bestuur heeft het afgelopen jaar deelgenomen aan het overleg om een Raamovereenkomst voor de periode 2023-2026 op te stellen. Daarnaast participeerden wij bij de samenstelling van een Gouds isolatieprogramma om lokaal stappen te zetten naar de gewenste energie transitie in 2050. Ter voorbereiding van deze gesprekken heeft het bestuur in samenwerking met de huurdersvereniging van Woonpartners een Huurdersmanifest opgesteld. In dit Manifest bundelden de beide besturen doelstellingen die haar vertegenwoordigers in het overleg aan de orde wilden stellen.

Het overleg over de Raamovereenkomst is teleurstellend verlopen. Uitgangspunt van onze vertegenwoordigers was te komen tot meetbare doelen die jaarlijks geëvalueerd konden worden. De beleidsmedewerkers van Gemeente en Corporatie stelden echter een concept overeenkomst op met vooral de nadruk op de landelijke plannen en haar lokale invulling. Aangezien het bestuur haar doelstellingen niet in de aangeboden tekst kon terugvinden is besloten de Raamovereenkomst niet mede te ondertekenen. In de eindrapportage Gouds isolatie programma konden de vertegenwoordigers zich beter herkennen Wel met de aantekening dat de gemeente veel tijd verloren laat gaan door eenzijdig de focus te leggen op het willen toepassen van warmtenetten.

In 2021/2022 voerde het bestuur drie processen om een fusie tussen Woningstichting Gouderak en Mozaïek wonen te voorkomen. Het bestuur had daarvoor als argumenten : schending instemmingsrecht Bewogo door Mozaïek Wonen, door de fusie met Woningstichting Gouderak werd Mozaïek Wonen mede verantwoordelijk voor het huisvestingsbeleid in de Krimpenerwaard en de fusie heeft geen toegevoegde financiële waarde voor beide partijen. Tot onze verbazing zijn onze argumenten tot drie keer toe verworpen.

Er valt gelukkig wel een succes te melden door Mozaïek Wonen voorlopig een streep te laten trekken door haar plan om de eigen Klachtencommissie in te ruilen voor de Provinciale Klachten Commissie. In onze ogen ging daarmee de lokale binding en menselijke maat bij de overgang verloren.

C.A. Renes
Voorzitter



SAMEN STERK VOOR BETER WONEN!

Jaarverslag 2022:

Bestuur: De samenstelling van het bestuur is in 2022 niet gewijzigd. Wel is een lid (Wim Pasmaan) langere tijd afwezig vanwege een ziekenhuisopname en aansluitend een revalidatietraject. Helaas is Wim op 10 februari 2023 overleden. In Wim verliest het bestuur een deskundige en gedreven collega. Wim is slechts 64 jaar oud geworden. Het bestuur bestaat nog uit 5 personen, waarvan 3 het dagelijks bestuur vormen. De tijdsdruk is t.o.v. 2021 is enorm toegenomen. Veel gesprekken hebben plaatsgevonden met de gemeente en corporaties en provincie. Uitbreiding van het bestuur is daarom wenselijk.

Financiën: De financiële positie van de vereniging is solide. Hebben geen gebruik hoeven maken van onze reserve, ondanks de kosten van de rechtszaak m.b.t. de fusie met woonstichting Gouderak. In de bijlage vindt u alle cijfers terug.

Huuraanpassing 2022: Zoals gebruikelijk heeft MW advies gevraagd over de huurverhoging 2022. Strekking van ons advies was een koppeling tussen mate van huuraanpassing en het energielabel: slechte labels een huurverlaging; de wat betere labels een iets hogere verhoging. Verder blijft het bestuur tegen iedere vorm van inkomensafhankelijke huurverhoging. Het advies is door MW niet overgenomen.

Fusie met Moordrecht: In 2022 heeft de Rechtbank Den Haag ons bezwaar tegen de fusie met Woonstichting Gouderak behandeld. Een zwaarwegend bezwaar was dat de corporatie hierdoor actief zou worden in de gemeente Krimpenerwaard, met mogelijk toekomstige verplichtingen in die gemeente. Ook het instemmingsrecht van huurdersorganisaties stond hiermee ter discussie. De Rechtbank heeft onze bezwaren afgewezen en daarmee is de fusie een feit.

Overlast: Het bestuur ontvangt de meeste meldingen van ontevreden huurders die overlast van burens ondervinden. Een vaak gehoorde klacht is dat melders zich door Mozaïek Wonen in de steek gelaten voelen. Het bestuur heeft een ongevraagd advies uitgebracht. Strekking: stel een duidelijk kader en definieer “overlast”. Aan de hand daarvan kan dan handhaving plaatsvinden. De corporatie moet als eerste meldpunt gaan fungeren en de voortgang monitoren en de corporatie moet in eerste instantie optreden als bemiddelaar. Indien de overlast gevende partij zijn/haar gedrag niet wenst aan te passen, kies dan partij voor het slachtoffer. Geef een aanwijzing, leg boete op en/of stap eventueel naar de rechter.

Woon- en zorgvisie: Er zijn diverse bijeenkomsten geweest ter voorbereiding van het vernieuwen van de woon/zorgvisie. In deze visie worden Bewogo heeft gebruik gemaakt van haar adviesrecht en vooral ingezet op verduurzaming, uitbreiding aantal sociale huurwoningen in Gouda en betaalbare woonlasten. De visie is door de gemeenteraad inmiddels vastgesteld.

Raamovereenkomst: Na vele gesprekken heeft het bestuur besloten deze niet te gaan tekenen. Doelstelling van deze overeenkomst is afspraken te maken op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, verduurzaming en zorg over de komende 4 jaar. Het bleek niet mogelijk om voldoende concrete doelstellingen te formuleren o.a. op het gebied van betaalbaarheid,



Huurdersbelangenorganisatie Beter Wonen Gouda

Olympiadeplein 144, 2807 BH Telefoon : 0182 - 571902

E-mail : info@bewogo.nl Internet : www.beterwonengouda.nl

Handelsregister : 24326366, ABN-AMRO, rek .nr. NL41ABNA052.04.65.350

SAMEN STERK VOOR BETER WONEN!

het langer blijven thuis wonen ouderen en verduurzaming waren onvoldoende omschreven. Dit en nog een aantal andere punten waren reden om de overeenkomst niet te gaan tekenen.

Klachtencommissie: Mozaïek Wonen heeft advies gevraagd over een overgang van de eigen Klachtencommissie naar de regionale Klachtencommissie. Het bestuur is daar op tegen. De huidige Klachtencommissie hanteert meer de menselijke maat bij haar adviezen. Bovendien kent de regionale KC een aantal beperkingen. Zo kan een bewonerscommissie en huurdersvereniging niet meer terecht met klachten. Voorlopig is een definitief besluit hierover uitgesteld tot het eind van het jaar.

Renovaties badkamers, keukens en toiletten: Bewogo vraagt al enige tijd om verkorting van de vervangingscycli van badkamers en keukens en wijst er op dat de termijnen die Mozaïek hanteert (resp 40 jaar badkamer en 25 jaar keukens) nogal afwijkt van hetgeen gebruikelijk is in corporatieland. Mozaïek heeft nu toegezegd de termijnen met 5 jaar te verkorten!

Gouds Isolatie Programma (GIP). Twee bestuursleden zijn bij de opstelling hiervan betrokken geweest. Het plan behelst maatregelen en biedt ondersteuning bij het verduurzamen van de woning. Dat gaat o.a. om het aanbrengen van kleine maatregelen, zoals tochtstrips tot subsidie op isoleren van muren, daken en vloeren (de schil). In 2023 wordt dit verder uitgerold. Op www.maakgoudaduurzaam.nl zal verdere informatie volgen.

Individuele klachten: Naast zaken rondom beleid staat Bewogo ook individuele leden bij wanneer er een geschil is met Mozaïek Wonen. Het betrof o.a. een zaak rondom een oplevering van een woning, een kwestie over een hoge boom, een gaaspaneel voor een deur, een overlast situatie en het aanleggen van een tuintje. Vaak lukt het om dan te bemiddelen, maar in een aantal gevallen is er ondersteuning geboden bij het indienen van een klacht bij de Klachtencommissie.



SAMEN STERK VOOR BETER WONEN!

Jaarplan 2023:

Speerpunten zijn en blijven: Het betaalbaar houden van “wonen” in woningen van Mozaïek Wonen.

Huurprijs: Ook dit jaar geadviseerd om de huuraanpassing meer te koppelen aan het energielabel i.v.m. de stijgende energiekosten. Een huurbevrozing/verlaging voor woningen met een E, F of G-label. Voorts het verzoek om iets onder de maximale huursomstijging te blijven en geen inkomensafhankelijke huurverhoging te heffen. Mozaïek Wonen is ons enigszins tegemoet gekomen om de huurstijging van woningen met slechte energielabels te matigen (1,6% verhoging i.p.v. 2,6%).

Verduurzaming: Het isoleren van woningen moet een hogere prioriteit krijgen. Dit komt ook de betaalbaarheid van woningen ten goede. Bewogo vraagt opnieuw een doelstelling te formuleren voor 2030 en dit ook te gaan uitrollen, onafhankelijk van externe factoren. Het verder wachten op bijvoorbeeld de uitrol van warmtenetten moet hierin geen vertragende factor worden. Bijzondere aandacht bij isolatie is te zorgen voor een gezond binnenklimaat.

Overlast: Begrijpelijke woonregels opstellen voor alle huurders, zodat handhaving bij overlast door de corporatie beter kan plaatsvinden aan de hand van een op te stellen protocol. Uitgangspunt wordt het eerder uitgebracht advies hierover.

Bewonersparticipatie: Samen met de corporatie het aantal bewonerscommissies uitbreiden. Van de corporatie wordt gevraagd om meer tijd te investeren in het overleg met commissie, bijvoorbeeld door meer contactmomenten en jaarlijks iets te organiseren in de vorm van een uitje of etentje.

Beschikbaarheid : Het zo veel mogelijk uitbreiden van het aantal sociale huurwoningen in Gouda door o.a. nieuwbouw, mogelijkheden transformatie lege (kantoor)gebouwen en doorstroming.

Bereikbaarheid: Dit sluit aan op het vorige onderwerp: Nu wordt 30-50% van de beschikbare huurwoningen via directe bemiddeling toegewezen. Gelet op de lange wachtlijsten voor “reguliere” woningzoekenden moet hier kritisch naar gekeken worden. Er moet meer beleid komen voor doorstroming (van o.a. ouderen) op de woningmarkt. Dat kan door huurgewenning en ondersteuning bij verhuizing. Op langere termijn: onderzoek naar beweegredenen om te verhuizen, naar voorbeeld in Waddinxveen en inventarisatie/toewijzing 55+-woningen per wijk. Gericht onderzoek doen naar woonwensen van woningzoekenden.

Rol Huurdersorganisatie: Bewogo heeft zorgen over de rol en mate van participatie op het gebied van volkshuisvesting in de toekomst. Als huurdersorganisatie worden we op afstand gezet bij belangrijke overleggen, convenanten of besluiten. Voorbeeld: de regionale woonafspraken en zaken rondom de Regionale Energie Strategie (RES).



SAMEN STERK VOOR BETER WONEN!

Onderhoud: In het verleden is er nogal bezuinigd op onderhoud. Met de huidige stijging van o.a. de bouwmaterialen en de toenemende bemoeienis van de overheid, is het noodzakelijk dat we vasthouden aan goed onderhoud. De kwaliteit van onderhoud wordt weergegeven in een conditiescore (van 1-5, waarbij 5 zeer slechts is). Streven naar gemiddeld conditiescore 2.

Leren van anderen: Sommige problemen zijn niet uniek voor onze regio. Vaak zijn er al goede voorbeelden beschikbaar van regelingen of beleid die aantoonbaar werken. Voorbeelden: het Haagse protocol m.b.t. schimmelwoningen en de Rotterdamse aanpak voor overlast. Ook leren van het beheersen van de bedrijfskosten en toepassen van zonnepanelen op meergezinswoningen van reeds gerealiseerde projecten bij andere corporaties.

Opstellen Plan “Amibities 2026”: Aan leden wordt gevraagd mee te denken over opstellen en doelstelling plan: waar willen we in 2026 staan?

Bestuurszaken:

Rooster af- en toetredende bestuursleden:

Naam	Ingang termijn	Afloop termijn	(Her)kiesbaar
Piet Verboom	April 2022	April 2026	
Peter-Paul Jaspers	Juni 2019	Juni 2023	ja
Jan Hafkamp	Juni 2019	Juni 2023	ja
Ben Revet	April 2022	April 2026	
Jan Kuipers	April 2023	April 2027	ja
Willen Verbaan	April 2023	April 2027	ja

Bijlage: financieel jaarverslag.

