

JAARVERSLAG 2023

en

Jaarplan 2024

Samen sterk voor betaalbaar huren!

Gouda, april 2024



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:

In 2023 hebben er wijzigingen in het bestuur voorgedaan. Verderop leest u hier meer over. Verder zijn het aantal klachten waarbij de hulp van Bewogo wordt ingeroepen sterk gestegen. Ondanks een toename van het personeelsbestand bij Mozaïek Wonen is nog geen kentering te zien in de verbetering van de dienstverlening.

Het bestuur heeft de Raamovereenkomst (afspraken tussen gemeente en corporaties over woningbouw e.d.) 2023-2026 niet getekend. Er zijn onvoldoende afspraken gemaakt m.b.t. de verduurzaming en de koppeling van de huurverhoging aan de gemiddelde CAO-loonsomstijging zal leiden tot hoge huurverhogingen de komende 3 jaar.

In 2023 is gestart met de evaluatie fusie WBV Gouderak. Zoals eerder gemeld is, heeft Bewogo haar instemming hieraan onthouden. Reden was dat Mozaïek Wonen actief zou worden in een nieuwe gemeente (Krimpenerwaard) en de volkshuisvestelijke opgaven in eigen gebied al niet aan kan.

Vooralsnog heeft Bewogo weten te voorkomen dat de eigen onafhankelijke Klachtencommissie “wordt ingeruild” voor de regionale Klachtencommissie. We blijven ons hier sterk voor maken zodat de Goudse huurder niet de dupe gaat worden van verkeerd beleid.

Het bestuur.



Jaarverslag 2023:

Bestuur: De samenstelling van het bestuur is in 2023 op een aantal punten gewijzigd: Voorzitter Ton Renes is na jarenlange inzet vertrokken vanwege verhuizing. Ook Piet Verboom de penningmeester is eind van het jaar afgetreden vanwege zijn leeftijd en gezondheid. Er zijn twee nieuwe bestuursleden tot het bestuur toegetreden: Jan Kuipers en Willem Verbaan. Beide zijn betrokken bij bewonerscommissies en hebben resp. de taak van voorzitter a.i. en penningmeester op zich genomen. Er is nog steeds een vacature voor een voorzitter.

Financiën: De financiële positie van de vereniging is solide. Hebben geen gebruik hoeven maken van onze reserve. Zijn voornemens om in 2024 de dienstverlening aan leden uit te breiden en hebben daarvoor een aantal instrumenten/meters aangeschaft.

Huuraanpassing 2023: Zoals gebruikelijk heeft MW advies gevraagd over de huurverhoging 2023. Hadden gepleit voor een lagere huurverhoging en geen huurverhoging voor woningen met een slecht energielabel (D, E en F). Helaas heeft Mozaïek Wonen ons advies grotendeels naast zich neergelegd. Dit is al het 5^e jaar op rij dat Mozaïek Wonen een huuradvies negeert en we zijn daar zeer ontstemd over.

Fusie met WBV Reeuwijk: Voor 2024 staat een mogelijke fusie met WBV Reeuwijk op stapel. Mozaïek Wonen verzorgt al de dagelijkse gang van zaken bij deze corporatie, maar de inzet van personeel is niet kostendekkend en bovendien te zwaar. Het bestuur heeft aangegeven dat bij de noodzakelijke instemming hiervoor gekeken zal worden wat de huurders van Reeuwijk zelf willen en het mag niet ten koste gaan van de huurders in Gouda.

Overlast: Nog steeds presteert Mozaïek Wonen hier ondermaats. Sociaal beheer toont te weinig inzet bij overlastzaken. Tot overmaat van ramp heeft MW in nieuwe huurcontracten de boeteclausule bij overlast geschrapt. In plaats van de beloofde stappen vooruit op dit dossier zijn we achteruitgegaan. Het bestuur vindt dit bijzonder zorgelijk. Het ongestoorde woongenot staat wat ons betreft niet ter discussie en wanneer dit door (buren)overlast wordt verstoord, heeft Mozaïek Wonen een inspanningsverplichting om dit te herstellen.

Raamovereenkomst: Zoals vorig jaar reeds aangekondigd, heeft Bewogo de raamovereenkomst niet getekend. Reden: onvoldoende concrete afspraken m.b.t. de verduurzaming van het woningbezit, de opgenomen koppeling van de jaarlijkse huurverhoging aan de gemiddelde CAO-loonstijging en geen regelingen m.b.t. doorstroming ouderen en schimmelproblematiek.



SAMEN STERK VOOR BETER WONEN!

Klachtencommissie: Mozaïek Wonen heeft advies gevraagd over een overgang van de eigen Klachtencommissie naar de regionale Klachtencommissie. Het bestuur is daarop 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. Het bestuur blijft zich verzetten tegen deze mogelijke verandering.

Renovaties badkamers, keukens en toiletten: Inmiddels heeft Mozaïek Wonen de termijnen met 5 jaar verkort. Dat betekent dat een badkamer na 35 jaar en een keuken na 20 jaar planmatig vervangen zal worden. Nog steeds hele lange vervangingstermijnen, wanneer we dat vergelijken met wat gemiddeld gebruikelijk is in corporatieland. Met betrekking tot vervanging van toiletten zijn er nog steeds problemen. Los van het feit dat een termijn van 50 jaar veel te lang is, wordt er nog onvoldoende tempo gemaakt om de achterstand in te lopen.

Individuele klachten: Naast onze wettelijk geregelde taken op het gebied van beleid en beheer, ondersteunt Bewogo ook individuele leden. Het afgelopen jaar is dat aantal fors toegenomen. De meest voorkomende klachten hebben betrekking op onderhoudswerkzaamheden en onvoldoende toezicht hierop en bejegening/communicatie met Mozaïek Wonen: geen reactie op vragen en (terugbel)afspraken niet nakomen.



Jaarplan 2024:

Speerpunten zijn en blijven:

Het betaalbaar houden van “wonen” in woningen van Mozaïek Wonen.

Betaalbaarheid/Huurprijs: Een van de belangrijkste adviezen is die over de jaarlijks voorgestelde huurverhoging. De zorgen hierover zijn groot. De tendens is dat Mozaïek Wonen streeft naar een “opbrengst-optimalisatie”: zoveel mogelijk geld van huurders binnenhalen. Ons voorstel was om de huurverhoging te koppelen aan inflatie i.p.v. aan de gemiddelde cao-loonsomstijging. Mozaïek Wonen zou dan 1% op de bestaande begroting moeten bezuinigen. Helaas heeft Mozaïek Wonen inmiddels laten weten al onze voorstellen te negeren en conform het advies van Aedes de huren fors te gaan verhogen. Ook zorgelijk is de forse verhoging van de huurprijs bij nieuwe verhuringen. Dat belemmert mede mogelijk de noodzakelijke doorstroming op de huurmarkt.

Verduurzaming: Het (verduurzamen) isoleren van woningen moet prioriteit nummer 1 zijn. Helaas constateren we dat Mozaïek Wonen hier onvoldoende inzet toont. Uit cijfers blijkt dat gemiddeld 60% van alle corporatiewoningen energielabel A heeft. Mozaïek Wonen komt nog nauwelijks aan gemiddeld label B. Een inhaalslag of plan van aanpak ontbreekt tot op heden.

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. Dat was het uitgangspunt, maar is inmiddels verlaten door Mozaïek Wonen. In plaats van dat er stappen vooruit gezet worden op dit dossier, gaan we erop achteruit. De kans dat je als huurder geconfronteerd wordt met (buren)overlast neemt toe. Het feit dat Mozaïek Wonen hier voor weg lijkt te kijken is uiterst zorgelijk. Bewogo zal zich dan ook verzetten tegen afbraak van ondersteuning aan huurders die met overlast te maken krijgen.

Bewonersparticipatie: Een wens vanuit de vorige ALV was om een bijeenkomst te organiseren met alle Goudse bewonerscommissies. Deze heeft inmiddels plaats gevonden. Rode draad was de teleurstelling op betrokkenheid en invloed op beleid van Mozaïek Wonen. De afgelopen jaren is Mozaïek Wonen formeel gaan handhaven (o.a. min. aantal bestuursleden) waardoor er nog maar 14 actieve bewonerscommissies over zijn.

Beschikbaarheid : De noodzaak om extra (sociale huur)woningen te bouwen staat, met een oplopend tekort van 300.000 woningen niet ter discussie. Maar de oorzaak van dit tekort ligt bij de Rijksoverheid die jarenlang, via de verhuurdersheffing, geld dat bestemd was voor de woningbouw, hieraan heeft onttrokken. Nieuwbouw kan alleen maar, wanneer de Rijksoverheid dit zwaar gaat subsidiëren. Anders komt de rekening opnieuw bij de huurders



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!

terecht. De corporatie moet dan ook prioriteiten stellen in besteding geld: eerst het onderhoud, verduurzaming van bestaand bezit en dan pas nieuwbouw.

Bereikbaarheid: Het is opmerkelijk dat overal in de randstad hele lange wachtlijsten zijn, soms wel 8 jaar of langer bestaan voor een sociale huurwoning en de gemeente en corporaties maar blijven beweren dat in Gouda de wachttijd 1 tot 2 jaar bedraagt? Nieuwe wetgeving maakt het mogelijk om 50% van de vrijkomende woningen in Gouda toe te wijzen aan eigen inwoners. Van die regeling moet z.s.m. gebruik worden gemaakt. Dit bevordert de doorstroming op de Goudse huurmarkt. Ook moet er gericht beleid komen op het vrijmaken van jongerenwoningen en ouderen in grote woningen verleiden tot verhuizing naar een 55-plus woning. In veel gemeenten is hier al beleid voor, maar Gouda loopt hierop achter.

Onderhoud: Op onderhoud moet niet bezuinigd worden. Projecten moeten beter worden voorbereid, waarbij het van belang is dat bewoners (en bewonerscommissies) daar een prominentere rol in spelen. Helaas zijn er nog steeds projecten waarbij het eindresultaat teleurstellend is, of werkzaamheden qua tijd erg uitlopen. We hebben gepleit voor het werken met vaste teams en aannemers, zodat niet iedere keer omslachtige aanbestedingen nodig zijn en de kwaliteit van de uitgevoerde werkzaamheden zal toenemen. Ook zal dit minder leiden tot uitstel van projecten.

Bestuurszaken:

Rooster af- en toetreden bestuursleden:

Ton Renes is afgetreden op 1-7-2023.

Piet Verboom is afgetreden op 31-12-2023.

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

Bijlage: financieel jaarverslag.



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

Financiële Verslag 2023

