

JAARVERSLAG 2024

en

Jaarplan 2025

Samen sterk voor betaalbaar huren!

Gouda, april 2025



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:

2024 was opnieuw een jaar waarin er door het bestuur veel tijd is gaan zitten in overleggen. Dat vond plaats op verschillende niveaus: met directie en medewerkers van Mozaïek Wonen, met wethouders en ambtenaren van de gemeente Gouda en met andere belanghebbenden. Dat voor wat betreft de beleidsmatige opgave die het bestuur heeft vanuit de wetgeving (Overlegwet).

Maar we hebben vooral ook veel tijd besteed aan gesprekken met huurders. Vooral degene die zich niet gehoord voelde door Mozaïek Wonen bij problemen die voor hen wel erg belangrijk waren. Onze “ombudsfunctie” wordt nog steeds niet door iedereen bij Mozaïek Wonen erg gewaardeerd, maar geeft het bestuur wel de meeste voldoening. Op dat niveau kun je echt iets bereiken en betekenen voor iemand!

Zeker nu net bekend is geworden dat de komende twee jaar er huurbevroezing gaat plaatsvinden, is het extra van belang een vinger aan de pols te houden wat dit gaat betekenen voor de individuele huurder en zaken rondom onderhoud en verduurzaming. Het bestuur zal in de info's u zo goed mogelijk blijven informeren en uw belagen behartigen.

Het bestuur.



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

Jaarverslag 2024:

Bestuur: Het bestuur heeft 5 maal formeel vergaderd, naast een aantal malen informeel in kleinere kring. Daarnaast is het kantoor nagenoeg iedere maandag en donderdag bezet geweest, inclusief het spreekuur. Er hebben zich geen wijzigingen in het bestuur voorgedaan. Wel is het bestuur nog steeds op zoek naar nieuwe bestuursleden. Ook om de bemensing van het kantoor goed te kunnen waarborgen.

Financiën: De financiële positie van de vereniging is solide. Hebben geen gebruik hoeven maken van onze reserve. Zoals vorig jaar aangekondigd heeft het bestuur (meet) instrumenten aangeschaft om metingen te kunnen verrichten.

Huuraanpassing 2024 .Mozaïek Wonen heeft opnieuw het huuradvies van Bewogo naast zich neer gelegd en is voor de maximale huuropbrengst gegaan. Het bestuur is vooral gepikeerd over het feit dat de begroting 2024 van Mozaïek Wonen met 5,1% was toegenomen en dat er 5,3% huurverhoging werd geheven, 0,2% dus hoger dan noodzakelijk. De directeur-bestuurder heeft aangegeven dit volgend jaar anders aan te gaan pakken.

Fusie met WBV Reeuwijk: . Met name de opstelling van het bestuur van WBV Reeuwijk was stuitend. Desalniettemin heeft het bestuur toch ingestemd met een fusie per 30-12-2024, vanwege de belangen voor de Reeuwijks huurders.

Overlast: Nog steeds is er geen goed beleid rondom overlastzaken. Er is nu een afspraak gemaakt dat uiterlijk in maart 2025 er een nieuw beleid gereed is, waarbij voor het bestuur de nadruk moet liggen op het ondersteunen van slachtoffers i.p.v. het wegstrijken.

Prestatie-afspraken 2024 : Het bestuur heeft besloten om deze niet te ondertekenen. Reden is de afspraak over de huurverhoging zoals vastgelegd in de Raamovereenkomst (volgen overheidsbeleid). Dat zou namelijk betekenen dat dit tot verhogingen van 4,5% of hoger zou leiden voor 2025.

Klachtencommissie: Het bestuur heeft in samenwerking met de Koepel een voordracht gedaan voor een nieuw lid namens de huurders.

Herbenoeming commissaris Raad van Commissarissen: Het bestuur heeft mevrouw van Diggelen opnieuw voorgedragen voor (her)benoeming. Haar termijn wordt met 4 jaar verlengd.



SAMEN STERK VOOR BETER WONEN!

Glasfonds: Mozaïek Wonen wilde een verdubbeling van de premie voor het glasfonds. Het bestuur heeft aangegeven hier bezwaar tegen te hebben. Bovendien bleek dat kosten in rekening werden gebracht die voor rekening van de verhuurder waren. Gevolg is dat de premie iets zal dalen i.p.v. de voorgestelde verdubbeling.

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.

Specifiek in de volgende zaken is er bemiddeld / bemoeienis geweest:

- bijstaan bewonerscommissie Prinsesseflats. In diverse bijeenkomsten met Mozaïek Wonen de problemen besproken rondom tocht, ventilatie, afrekeningen servicekosten.
- Bewoner bijgestaan bij renovatie wc/badkamer (Goverwelle)
- Bewoner(s) Marga Klompepassage: geen inbreng in VVE bij tuinonderhoud.
- BC Heemskerkstraat: schouw complex en hulp bij oprichting bewonerscommissie
- Bewoner Rotondeflat geholpen bij waterlekkage en hoge afrekening Oasen
- Bewoner Vlietpolderstraat: schouw woning op diverse gebreken. Afspraak onderhoud zonwering.
- BC Burgen- en Lustenbuurt: adviseur voorgedragen voor bewoners bij te staan bij groot renovatieproject;
- BC Johan de Haenstraat: in diverse zaken bemiddeling;
- In Heesterbuurt probleem met gasleiding aangekaart (wordt vervolgd)
- Voortzetting hulp bij klacht geluidsoverlast Zuiderwerf (lopend)
- Bemiddeling bij aanleg KPN Glasvezel: was gestopt en op initiatief van Bewogo weer opgepakt (vervolg in 2025)
- Regelen probleem rondom voorschotbedrag stookkosten Hoefs
- Accaciaplein renovatie keukens
- Agnietenstraat: lekkage woning
- Informatievoorziening/inspraak huurders binnen VVE
- Problemen rond het niet installeren volgens NEN 1006 bij project(en)
- Han Hollanderweg: liftstoringen, duur en oplossing
- Kolfwetering: cv radiator / inzet installateur
- Olympiadeplein: ernstige schimmel in woning
- Robaartstraat: keukenrenovatie met problemen
- Schilkerpolderstraat: renovatie toiletten



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!

Jaarplan 2025:

Speerpunten zijn en blijven:

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

Betaalbaarheid/Huurprijs: Opnieuw dreigt er een forse huurverhoging. Dit blijkt uit de afspraken die zijn vastgelegd in de Nationale Prestatie-afspraken (NPA) 2024 en dat de begroting van MW 2025 met 6,1% is gestegen. Het bestuur vindt dit onacceptabel en zal zich in een advies hiertegen (opnieuw) verzetten. Bovendien zal het bestuur met een alternatief komen i.p.v. de lasten bij huurders te leggen.

Verduurzaming Mozaïek Wonen heeft aangegeven zich niet meer te willen houden aan de isolatienormen en berekeningsmethodiek van de Standaard. Dat kan betekenen dat de kosten voor verwarming bij “gasloos” mogelijk hoger uitvallen dan bij hanteren Standaard. Hier zijn we nog over in gesprek met Mozaïek Wonen.

Overlast: Zoals in het jaarverslag 2024: uiterlijk in maart moet er nieuw beleid in werking treden. Belangrijk hierbij is dat er regels worden opgesteld (boekje Goede burens) er handhaving gaat plaatsvinden en tegen overlast gevende bewoners wordt opgetreden.

Bewonersparticipatie: In 2024 is er een notitie “bewonersparticipatie” door MW opgesteld. Die was naar het oordeel van het bestuur beneden de maat. Geen initiatieven voor bevorderen oprichten bewonerscommissies en/of deze beter te ondersteunen. Vooral bij VVE-constructies worden huurders genegeerd door de corporatie.

Beschikbaarheid Hoewel nieuwbouw dringend gewenst is, is de onrendabele top op een nieuwbouwwoning dermate hoog, dat het zonder steun vanuit het rijk, onverantwoord gaat worden om nog grote aantallen woningen te gaan bouwen.

Bereikbaarheid /toewijzing woningen; Nog steeds niet altijd transparant. Bovendien moet gebruik worden gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om 50% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan inwoners van Gouda. Dat bevordert de doorstroming. Het ontbreekt nog steeds aan een regeling voor ouderen die naar een 55)-woning willen verhuizen.

Onderhoud: Te zien is dat bij projecten dat op “denken vanuit huurder” nog steeds niet voldoende wordt ingezet. Inzet is om aantal klachten over projecten terug te dringen.



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!

KPN Glasvezel: In 2026 schakelt KPN het huidige koperen netwerk uit. Om een goede telecomverbinding ten keuzevrijheid te behouden, is Bewogo nu met KPN Netwerk en Mozaïek Wonen aan het overleggen hoe glasvezel aan te brengen in de meergezinswoningen.

Bestuurszaken: Ben Revet heeft aangegeven te willen stoppen. Dat betreft het bestuur, maar we respecteren zijn besluit. Het bestuur is dus dringend op zoek naar nieuwe bestuursleden.

Rooster af- en toetreden bestuursleden:
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 | nee |
| Jan Kuipers | April 2023 | April 2027 | ja |
| Willen Verbaan | April 2023 | April 2027 | ja |

Bijlage: financieel jaarverslag.



Financieel Verslag 2024

Conceptbegroting 2025

