



BEWONERSVERENIGING RIJSWIJK

OKTOBER 2011

Website: www.bewonersver-rijswijk.nl

UITNODIGING ALGEMENE LEDENVERGADERING

Let op: Alleen voor leden

Geachte mevrouw, meneer,

Op grond van artikel 22, lid 1 van de statuten van de Bewonersvereniging Rijswijk, worden de leden van de Bewonersvereniging Rijswijk uitgenodigd voor de Algemene Ledenvergadering, die gehouden zal worden op woensdag

16 november 2011

Deze vergadering vindt plaats om 19.30 uur in de vergaderzaal van Rijswijk Wonen, **Martin Campsplaan 565a** te Rijswijk. De zaal is geopend vanaf 19.00 uur.

Agenda

1. Opening van de vergadering en vaststellen van de agenda.
2. Ingekomen stukken en mededelingen van de (aftredend) secretaris.
3. Verkiezing bestuur (zie artikel 'Verkiezing bestuurslid').
4. Verslag van de ALV van 13 april 2011.

5. Jaarplan & Begroting 2012

- bespreking Jaarplan 2012
- bespreking Begroting 2012.

7. Ontwikkelingen Wonen en huren.

8. Rondvraag en sluiting.

Voorstellen tot wijziging van de voorgestelde agenda kunnen tot 1 week voor de ALV worden opgegeven bij de secretaris. De ALV beslist of en in welke volgorde ingekomen agendavoorstellen worden behandeld.

Voor bijzonderheden over punt 3 van de agenda wordt u verwezen naar het artikel over de verkiezing bestuurslid verderop in deze nieuwsbrief.

Het Jaarplan & Begroting 2012 is beperkt beschikbaar aan de zaal of op verzoek, bij voorkeur digitaal, bij de secretaris. Leden, die hun e-mailadres hebben opgegeven ontvangen de stukken via de e-mail.

VERKIEZING BESTUURSLID

Bij het bestuur zijn Emmy Meurs, Frans Hompe en Ben Godschalk aftredend.

Ten aanzien van Emmy Meurs, Frans Hompe en Ben Godschalk stelt het bestuur voor hen opnieuw kandidaat te stellen op grond van artikel 10, lid 3 van de Statuten, omdat het bestuur, tenzij de leden hieraan wel invulling kunnen

geven, geen kandidaten kan vinden die op basis van kennis en ervaring de algemene bestuursfunctie c.q. de functie van secretaris, vooral wat betreft de beleidsinhoudelijke kant, kan overnemen.

In haar bestuursvergadering van 20 september 2011 heeft het bestuur besloten dat Ben Godschalk, indien en vanaf het

ARTIKELN

**UITNODIGING
ALV** 1**VERKIEZING
BESTUURSLID** 1**WIJKVISIES** 2**MENING BVR** 3

BESTUUR

- André Nickolson, voorzitter
- Ben Godschalk, secretaris
- Paula Burger, penningmeester
- Emmy Meurs
- Hetty Elfering
- Frans Hompe
- Piet de Vries

moment dat hij wordt gekozen, de functie van secretaris zal invullen.

Voor de functie van secretaris en de beide andere bestuursleden kunnen door de leden kandidaten worden voorgedragen. Voor voorstellen vanuit de leden geldt de volgende procedure:

- * de leden kunnen, schriftelijk, een kandidaat voorstellen.
- * deze kandidaatstelling moet vergezeld gaan van minimaal 6 handtekeningen van leden.
- * de kandidaat moet een schriftelijke verklaring bijvoegen dat hij/zij bereid is, indien verkozen, in het bestuur zitting te nemen.

Voor de functie van secretaris geldt statutair een profielschets. Tot de procedure behoort dat, voorafgaand aan de verkiezing in de Algemene Ledenvergadering, door (enkele leden van) het bestuur eerst, op basis van deze profielschets, een gesprek met de kandidaat plaatsvindt.

Naar aanleiding van het gesprek geeft het Bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk haar advies over de kandidaat aan de Algemene Ledenvergadering.

Van bestuursleden wordt het volgende verwacht:

Een bestuurslid vergadert minimaal 16 maal per jaar over allerlei onderwerpen die te maken hebben met het beleid en het beheer voor woning en woonomgeving in de (sociale) huursector.

Het bestuur beoordeelt de gevolgen voor de huurder en tracht in besprekingen, met de corporatie en de gemeente, het beleid ten gunste van de huurders te beïnvloeden.

Onderwerpen als de wijkvisies met daarbij inbegrepen herstructurering (sloop en nieuwbouw), leefbaarheid, mutatie- en onderhoudsbeleid, servicekosten, maar ook de prestatieafspraken van onze verhuurder met de gemeente c.q. het stadsgewest Haaglanden en de steeds wijzigende regelgeving vanuit het ministerie van Binnenlandse Zaken (volkshuisvesting).

Een veelheid van onderwerpen, die allen direct of indirect te maken hebben met de relatie tussen de huurder en de verhuurder.

De kandidaat moet er rekening mee houden dat hij/zij een redelijke tijd overdag, maar hoofdzakelijk 's avonds, moet kunnen investeren als hij/zij zich opgeeft als lid van het bestuur. Gedacht moet hier worden aan tenminste 2 á 3 avonden per maand voor vergaderingen en het voorbereiden van de vergaderingen.

WIJKVISIES

In 2008 heeft Rijswijk Wonen het besluit genomen om haar beheer/onderhoud- en investeringsbeslissingen vanuit de invalshoek van de wijken te gaan uitvoeren.

Een voordeel hierbij was dat zij hiermee beter aansloot op de visie van de gemeente Rijswijk over de (stedenbouwkundige) ontwikkeling van Rijswijk zoals neergelegd in haar Woonvisie Rijswijk 2007+.

Voor Rijswijk Wonen betekende deze beslissing dat zij op drie gebieden moest investeren:

Wijzigen van het ondernemingsplan Rijswijk Wonen 2007 - 2011

Aanpassen van de organisatiestructuur, werkwijze en cultuur van Rijswijk Wonen, het inventariseren en organiseren van haar beheer en investeringstaken vanuit de invalshoek: wijk.

Dit heeft ertoe geleid dat in 2009 een nieuw ondernemingsplan Rijswijk Wonen 2010-2014 is vastgesteld en in hetzelfde jaar is ook de organisatiestructuur ingericht naar de invalshoek wijkgericht werken.

Naast de reorganisatie voor het veranderen van de werkwijze en de cultuur is men uitgegaan van de te onderscheiden wijken, echter de uiteindelijke invulling vindt plaats nadat de besluitvorming over het derde gebied is afgerond. Wij zullen de cluster van taken, onderhoud, projecten en alles wat hiermee samenhangt de WIJKVISIE noemen.

Rijswijk Wonen heeft haar huurders in haar informatieblad Kijk op Wonen maar ook individueel op de hoogte gebracht van haar plannen tot het opstellen van wijkvisies. Zij heeft hierbij aangegeven dat zij haar huurders graag wil betrekken bij het proces om te komen tot een visie op de toekomst van de wijk.

Om te beginnen bij het laatste onderwerp kan worden aangegeven dat medio dit jaar de wijkvisies concept-gereed zijn gekomen en het besluitvormingsproces kan aanvangen. De Bewonersvereniging Rijswijk (BVR) wordt hier intensief bij betrokken. Zij heeft, zoals Rijswijk Wonen aangeeft, als belangrijk partner, wettelijk adviesrecht. Dit houdt weliswaar niet in dat de BVR beslisbevoegdheid heeft, maar haar advies is van aanzienlijk belang bij de besluitvorming door het management van Rijswijk Wonen en de Raad van Commissarissen.

Juist door deze positie en het belang van de uitvoering van de wijkvisies voor de woontoeekomst van de huurders van Rijswijk Wonen, wil de BVR als vertegenwoordiger van alle huurders in dit artikel aangeven tegen welke achtergronden wij onze zienswijze over de voorgelegde wijkvisies op 18 augustus 2011 hebben uitgebracht.

MENING VAN DE BVR

In de eerste plaats willen wij aangeven dat wij als BVR het tot stand komen van de wijkvisies toejuichen. De vele bijeenkomsten met huurders, stakeholders en andere partijen, en het markt- en technisch onderzoek hebben gezorgd voor een inzicht in de huidige situatie van de kwaliteit van de woningen, het wonen en de woonomgeving. Hiermee is een basis gelegd voor de maatregelen die wonen in de toekomst op een aanvaardbaar en gekozen niveau moet brengen, maar zeker ook moet houden.

Zoals wij reeds aangaven heeft Rijswijk Wonen de huurders de mogelijkheid geboden om deel te nemen aan het tot stand brengen van de wijkvisies door het organiseren van bewonersavonden waar de huurders over de aangegeven onderwerpen konden discussiëren. De BVR was bij al deze bijeenkomsten als 'toehoorder' aanwezig. De resultaten uit de bijeenkomsten hebben veel bekende zaken nog

eens onderschreven en waren voor ons van een duidelijke meerwaarde. De BVR vraagt zich wel af of op basis van het aantal aanwezige huurders voor de wijkvisies de conclusie getrokken kan worden dat men over het algemeen tevreden is met de huurwoning. Enerzijds is de vraag niet expliciet aan iedere aanwezige huurder gesteld en anderzijds is het een conclusie over één van de onderwerpen uit de algemene discussie over diverse daarmee samenhangende onderwerpen. In dit kader vragen wij ons dan ook af of de mededeling vanuit de betrokken huurders dat zij tevreden zijn met hun huidige woning gehanteerd kan worden als uitgangspunt voor de programma's uit de wijkvisies.

Naar de mening van de BVR had de vraag verder moeten worden uitgediept. De vraag waarom men tevreden is, is niet beantwoord. Ook is het interessant te weten of huurders zelf geïnvesteerd hebben in vernieuwing van keuken en/of sanitair. Indien men tot dit soort ingrijpende veranderingen is

overgegaan, geeft dit in wezen aan dat men toch niet tevreden was met de conditie van de huidige woning en dat men dit door een stuk modernisering wel meer passend heeft gemaakt.

Een ander gezichtspunt, waar niet over gesproken is, is dat vele huurders al tientallen jaren dezelfde woning huren en gewend zijn aan de conditie van de woning. Dit wil echter niet zeggen dat men tevreden is met de huidige woning.

Pas als men naar een andere, nieuwere, woning vertrekt, merkt men wat men in al die jaren heeft gemist. Ook deze referentie had een onderdeel van het onderzoek kunnen zijn om de juiste mate van tevredenheid te kunnen onderkennen.

Deze niet aan de orde gekomen punten zijn voor de BVR wel een van de belangrijke uitgangspunten voor het beoordelen van de voorliggende wijkvisies geweest.

Daarnaast wordt in de wijkvisies niet alleen uitgegaan van de woning en de tevredenheid van de huurder, maar ook van de sociale samenhang in flat, buurt en wijk alsmede de staat van de woonomgeving met aspecten als schoon, heel en veilig.

De investeringen (niet alleen financieel) in deze drie zaken moeten uiteindelijk er voor zorgen dat Rijswijk ook in de toekomst sterke wijken zal kennen maar ook zal blijven behouden.

Rijswijk Wonen maakt in de wijkvisies keuzen hoe zij dit wil realiseren.

De BVR maakt in tegenstelling tot Rijswijk Wonen andere keuzen en prioriteitstellingen.

Zij is van mening dat de invulling van de wijkvisies primair moet beginnen bij de woning van de huurders.

Dit houdt naar onze mening in dat de woningen tenminste moeten voldoen aan een vooraf gedefinieerde kwaliteit.

Een kwaliteit die, rekening houdend met het bouwjaar van de woning, wel moet worden afgeleid van het voorzieningenniveau van een nieuwbouwwoning en ook moet worden behouden voor de toekomst.

Dit betekent niet dat er iets moet gebeuren aan de grootte van de woning, maar wel aan de modernisering daarvan. In de afgelopen 10 jaar heeft er in de complexen nauwelijks groot onderhoud plaatsgevonden zodat er b.v. weinig is gebeurd met vernieuwen van keukens, opknappen van badkamers en wc's. Zaken die in veel gevallen al lang zijn afgeschreven, maar die technisch nog in bedrijf worden gehouden. Dit lijkt in het nadeel van de huurders, die al tientallen jaren dezelfde woning huren. Een belangrijk onderdeel hiervan ligt op het gebied van besparing van het energiegebruik. De BVR heeft hierover al veel gepubliceerd en vindt dat dit onderdeel een prominente plaats moet hebben bij het op kwaliteit brengen van de woningen.

De BVR geeft veel aandacht aan het upgraden van de woningen, omdat bij een moderne uitstraling van de woning de huurders tevreden en trots zijn op hun woning, en hierdoor minder reden hebben om van woning te wisselen.

Stabilisatie in de wijken door minder verhuizen versterkt de sociale betrokkenheid en dit heeft ook haar effecten op de woonomgeving.

De Bewonersvereniging Rijswijk vindt dat in de overleggen over de wijkvisies en programma's, die er zullen gaan plaatsvinden tussen Rijswijk Wonen en de (vertegenwoordigers van) huurders het belang van de kwaliteit van de woning prominent op de agenda's moet komen.

De BVR zal ten behoeve van het realiseren van deze kwaliteitsslag in ieder geval haar uiterste best blijven doen.