



Bewonersvereniging Rijswijk

# JAARPLAN

2011

## Voorwoord

Zoals wij ook al in ons jaarplan 2010 hebben aangegeven kan Rijswijk Wonen gebruik maken van de beleidsaanpassingen die vanaf 2005 hebben plaatsgevonden op basis van de z.g. decemberbrief van de Minister van VROM. De Rijksoverheid heeft met deze brief er voor gezorgd dat de corporaties naast hun primaire taak 'het bouwen, verhuren of verkopen van woningen voor mensen met een lager inkomen' ook de 'huisvesting met duurdere koop- en huurwoningen voor andere doelgroepen' onderwerp van beleid kan worden.

Daarnaast zijn er een aantal beleidsvelden toegevoegd. Het is voor de corporaties mogelijk geworden om te investeren in de woon- of leefomgeving en in maatschappelijk vastgoed zoals zorg- en welzijnsvoorzieningen en zelfs in (brede) scholen.

Ook is het voor de corporaties mogelijk gemaakt om bij de aanpak van wijken door met investeringen en uitgaven in relatie tot het vastgoed bij te dragen aan de sociaal-economische ontwikkeling van de wijk of buurt. Daarbij wordt wel aangegeven dat maatschappelijk vastgoed en de sociaal-economische ontwikkeling van de wijk of buurt weliswaar niet behoren tot de verplichte activiteiten, maar ze mogen wel door de corporaties worden opgepakt.

Voor Rijswijk Wonen geldt de ambitie, en dat is ook opgenomen in hun ondernemingsplan 2010, dat zij naast haar primaire taak, zich als maatschappelijk ondernemer ook zal gaan inzetten op alle andere, bovengenoemde, deelgebieden.

Een ander onderwerp dat de afgelopen jaren meer aandacht is gaan vragen zijn de maatregelen, die moeten worden getroffen om het gebruik van energie te beperken en de CO<sup>2</sup>-uitstoot te reduceren. De Minister van VROM heeft in het begin van het jaar 2010 aangegeven dat de energielabelwaarde onderdeel gaat uitmaken van het Woningwaarderingssysteem per 1 juli 2010 en heeft daarbij aangegeven dat er een aantal regels zijn waaraan voldaan moet worden om de juiste labelwaarde toe te passen.

Verder is aangegeven dat voor 1 januari 2012 door het treffen van bouwkundige maatregelen de woningen zodanig gelabeld moeten zijn dat het punten aantal van de woningen tenminste overeenkomstig moeten zijn aan het oude punten aantal.

Indien dit niet het geval is kan huurverlaging een gevolg zijn.

Door de kabinetscrises in het voorjaar van 2010 heeft de Tweede Kamer het niet gehaald om de wetgeving, die nodig was om het Woningwaarderingssysteem aan te passen, tijdig af te ronden. Aangegeven is dat de Tweede Kamer van voornemens is nog voor het eind van 2010 de wetgeving af te ronden. Over de datum van 1 januari 2012 zijn geen nadere berichten geweest, zodat mag worden aangenomen dat de taakopdracht, die hierbij staat onverkort van toepassing zal blijven.

Bovengeschetste ontwikkelingen betekenen voor Rijswijk Wonen dat er op een andere manier gewerkt moet gaan worden en er andere kennis en vaardigheden van de leiding en de medewerkers verwacht moet worden.

Ook voor het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk geldt dat de afgelopen jaren een steeds groter beroep is gedaan op het inlevingsvermogen en het op peil houden van kennis- en vaardigheden om op professionele wijze te kunnen inspelen op de steeds complexer wordende problematiek op volkshuisvestelijk gebied.

Dit om over beleid en uitwerking van het beleid advies te geven aan c.q. overleg te voeren met Rijswijk Wonen.

De aanpassing van de Overlegwet per 1-1-2009 en de daarop gestoelde Samenwerkingsovereenkomst met Rijswijk Wonen hebben de verantwoordelijkheid van de Bewonersvereniging Rijswijk als vertegenwoordiger van alle huurders van Rijswijk

Wonen een duidelijke basis gegeven. Al deze zaken vergen een steeds grotere inzet in tijd dan voorheen.

Onderstaand zullen wij met de verschillende onderwerpen en activiteiten aangeven op welke wijze het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk in 2011 denkt invulling te geven aan haar rol als vertegenwoordiger van alle huurders van Rijswijk Wonen met de daarbij niet te vergeten steun van haar leden.

### **Onderwerpen en activiteiten**

Uit bovenstaande zijn de volgende clusters van onderwerpen samen te stellen:

- Woonlasten
- Bewonersparticipatie
- Vastgoedontwikkeling en onderhoud
- Prestatieafspraken
- Communicatie&overleg

### **Woonlasten**

Onder de woonlasten zullen wij in vervolg op de activiteiten uit 2010 ook in 2011 aan een aantal onderwerpen een hoge prioriteit geven.

Bij de prioriteit komt in de eerste plaats de wijziging van het Woningwaarderingssysteem. Door het uitstellen van de behandeling van de voorstellen van de Minister van VROM over de wijziging van het Woningwaarderingssysteem(WWS), zoals boven aangegeven, mag verwacht worden dat begin 2011 de nodige activiteiten ontwikkeld moeten worden om de aanpassing aan te brengen. Cruciaal hierbij is dat de woningen een correct label krijgen. Een label zoals vastgesteld volgens de daarvoor beschikbare regelgeving. Voor de Bewonersvereniging Rijswijk een bron van aandacht en zorg.

De waarde van het energielabel komt zoals door de minister aangegeven in de plaats van de punten, die aan de woning gegeven zijn voor verwarming en warmte-isolatie. Deze aanpassing zal er toe leiden dat een groot aantal huizen van Rijswijk Wonen in punten zullen worden verlaagd. Het gaat hier, volgens de informatie van Rijswijk Wonen, om zo'n 94% van de woningen, die in de labelklassen D t/m G zullen vallen. Indien er geen aanvullende energiebesparende maatregelen worden getroffen zal dit vanaf 1-1-2012 tot huurverlaging kunnen gaan leiden.

Bij de prioriteitstelling komt in de tweede plaats de afrekening van de servicekosten over 2009 en het effect van het door Dunea, in rekening brengen van vastrecht voor water bij woningen met een centrale watermeter.

Aangezien bij de woningen met een centrale watermeter, door Rijswijk Wonen, de verdeling van de kosten voor het verbruik van water plaatsvindt door het middelen van deze kosten over het gebouw met de betreffende watermeter, is dit voordelig voor de woningen met een grotere bewoning.

Het vastrecht impliceert een afrekening van de kosten van water op basis van het werkelijke verbruik.

Overigens is deze wijze van het instellen van een verdeelsleutel nooit onderdeel van overeenstemming tussen huurder en verhuurder geweest, zodat bezwaren tegen een rechtvaardigere verdeling van kosten nooit ongegrond kunnen zijn.

In september 2010 is een pilot gestart met de hoogbouwflats in Steenvoorde zuid waar de ruim 700 huurders zijn opgeroepen om een bezwaarbrief te schrijven naar Dunea en om een eigen watermeter te vragen, zodat het water afgerekend kan worden op het werkelijke verbruik.

De Bewonersvereniging Rijswijk heeft hierbij ondersteuning verleend en wil deze pilot in 2011 gebruiken om ook bij de andere woningen met een collectieve meter bij Dunea er op aan te dringen om deze woningen ook een eigen watermeter te geven.

Een derde onderwerp dat voor 1 april 2011 moet worden aangepakt en afgerond, is het huurbeleid. De afgelopen jaren, zo ook in 2010 heeft de Bewonersvereniging Rijswijk telkenmale er bij Rijswijk Wonen op aangedrongen om niet te tornen aan de afspraken voor een streefhuur, die maximaal 85% van de maximale huur (o.b.v. het WWS) bedraagt. De discussie over dit onderwerp is voor wat betreft de Bewonersvereniging Rijswijk nog niet afgerond. Daarbij komt nog een nieuw onderwerp namelijk de vaststelling van de huren in gebouwen waar meer meerdere typen bewoning aanwezig zijn. (b.v. Onderwatershof, de Sfinx). In het verleden toen door de corporaties alleen maar gebouwd werd voor de sociale huursector vond de huurvaststelling plaats op basis van regelgeving vanuit het ministerie van VROM. Ook na de verzelfstandiging werd deze methodiek gehanteerd, waardoor ook inzichtelijk werd welke onrendabele top aan de bouw van sociale huurwoningen moest worden toegerekend.

Met de introductie van bouwen van één gebouw met sociale huur, dure huur en koop, die er in principe op was gericht om de onrendabele top voor de sociale huur te verlagen, komt de oude calculatiemethodiek voor de sociale huur onder druk te staan.

De jaarrekening van 2008 en 2009 van Rijswijk Wonen heeft ons aangegeven dat dit soort gecombineerde projecten een groot risico en dus verlies inhouden. Het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk wil hierover met Rijswijk Wonen, voordat beslist wordt over de huurverhoging 2011 het overleg afgerond hebben .

### **Bewonersparticipatie**

Zoals in het voorwoord aangegeven zet Rijswijk Wonen zich in voor de leefbaarheid in wijken en buurten. Een dergelijke benadering vraagt een grote betrokkenheid van de huurders. Huurders die vooral georganiseerd zijn in Bewonerscommissies. Aangezien de betrokkenheid van de Bewonerscommissies zich sterk concentreert op het eigen complex en haar directe omgeving moet geconstateerd worden, als men het ruimtelijk bekijkt, dat tussen de inzet van Rijswijk Wonen en de inzet van de Bewonerscommissies zich witte vlekken bevinden.

Daarnaast is 2010, op basis van hetgeen in het Ondernemingsplan 2010 van Rijswijk Wonen is opgenomen, het jaar waarin de wijkvisies geschreven gaan worden. Een bredere gebiedsomschrijving maakt het noodzakelijk om ook de participatie op een andere wijze in te richten.

De Bewonersvereniging Rijswijk en Rijswijk Wonen hebben dit onderkend en de Bewonersvereniging Rijswijk heeft in 2010 een advies aan Rijswijk Wonen uitgebracht, waarbij de gedachtevorming is het samenvoegen van Bewonerscommissies tot grotere vertegenwoordigende eenheden.

Een onderwerp waarover wij niet alleen met Rijswijk Wonen, maar vooral met de thans bestaande Bewonerscommissies het komende jaar willen praten.

De negatieve kant van het schrijven van de visies is dat het onderhoud minimaal en slechts gericht op instandhouding wordt uitgevoerd en in 2010 de ervaringen leert dat de dienstverlening sterk aan het afnemen is. Daarnaast wordt traag of nauwelijks gereageerd op klachten en signalen vanuit de huurders. Een onderwerp waar al in 2010 maar zeker ook in 2011 door de Bewonersvereniging Rijswijk aandacht aan zal worden besteed.

.

Een andere relatie tussen huurders en hun Bewonerscommissie, waar het komende jaar duidelijkheid over moet komen, is die in de situatie dat er koop- en huurhuizen in het zelfde complex aanwezig zijn. Juridisch is het hier de Vereniging van Eigenaren (VVE), die

verantwoordelijk is voor beheer en onderhoud en alle maatregelen, die in dit kader hiervan genomen moeten worden.

De eerste ervaringen met de VvE zijn die waar voormalige huurwoningen uit het bezit van Rijswijk Wonen zijn verkocht en voor het complex een VvE is opgericht.

De situatie doet zich voor dat Rijswijk Wonen, weliswaar als de grootste eigenaar, volgens de huurwetgeving verantwoordelijkheid en plichten heeft naar haar huurders, voorstellen vanuit de Bewonerscommissies, die vroeger wel bespreekbaar waren, nu afhoudt onder de motivering dat de VvE dit niet wil.

De nadere achtergrond is dat Rijswijk Wonen als grootste eigenaar zijn zaken niet wil doordrukken. In 2009 heeft de Bewonersvereniging Rijswijk met Rijswijk Wonen een voorstel geschreven hoe de participatie van huurders in een VvE-constructie georganiseerd kan worden. Dit voorstel is voorgelegd aan het bestuur van de VvE van De Sfinx.

Op het moment van het schrijven van dit jaarplan zijn nog steeds de resultaten van het overleg van de verhuurder, Rijswijk Wonen, met het bestuur van de VvE De Sfinx niet bekend.

De Bewonersvereniging Rijswijk ziet de uitkomst van het overleg over het voorstel als een blauwdruk voor alle andere VvE-constructies van Rijswijk Wonen. Voor de Bewonersvereniging Rijswijk is het uitgangspunt dat e.a.a. in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2011 moet kunnen worden afgerond.

.

### **Vastgoedontwikkeling en onderhoud**

Rijswijk Wonen ambieert, als maatschappelijk ondernemer, om bij de ontwikkeling van wijken en buurten maatschappelijk vastgoed in haar plannen mee te nemen. De Sfinx en Onderwatershof zijn hier voorbeelden van. De Bewonersvereniging Rijswijk heeft geconstateerd dat het risicoprofiel, tijdens de realisatie van dergelijke projecten, ook wat betreft de relatie investering en afschrijving (huurprijs), verhuur en verkoop, alsmede beheer en onderhoud erg hoog is.

In haar Visie op Wonen, Zorg en Welzijn geeft de Bewonersvereniging Rijswijk, nadat deze is goedgekeurd in de Algemene Ledenvergadering van 18 november 2009, aan welke randvoorwaarden moeten worden ingevuld om het weglekeffect ten koste van de middelen t.b.v. (groot)onderhoud verbetering van de huurwoningen c.q. projectontwikkeling te voorkomen.

Het eerste project dat zich op korte termijn aandient is het project Te Werve-west. De eerste versie van dit ontwikkelingsplan is eind 2009 door de Bewonersvereniging Rijswijk geadviseerd om niet verder te gaan met de ontwikkeling, maar eerst aandacht te schenken aan het risicoprofiel van dit plan. Rijswijk Wonen heeft het voorliggende plan teruggenomen en ontwikkelt thans een plan waarin de risico's geminimaliseerd worden. Naar verwachting zal eind 2010-begin 2011 het plan ter advisering aan de Bewonersvereniging Rijswijk worden voorgelegd.

.

De invoering van de waarde van de energielabel als onderdeel van het woningwaardingsstelsel (WWS) heeft voor Rijswijk Wonen grote consequenties.

- Ruim 94% van de woningen krijgen een label onder label C. Dit betekent dat Rijswijk Wonen tot 1-1-2012 de tijd heeft om door energiebesparende maatregelen de betreffende woningen naar minimaal label C te brengen indien men wil voorkomen dat het punten aantal van de woningen lager wordt.
- Niet tijdig (kunnen) treffen van maatregelen betekent verlaging van de maximale huur bij een aanzienlijk deel van de woningen. Het effect hiervan voor de huurders staat

nog niet vast omdat dit afhankelijk is van het huurprijsbeleid dat de afgelopen jaren is gevoerd.

- Tegenover de energiebesparende maatregelen staan, voor zover het 'oude' puntenaantal niet wordt gehaald geen extra huurinkomsten.
- Als onderdeel van de reorganisatie bij Rijswijk Wonen heeft er een heroverweging van het strategisch voorraadbeleid plaatsgevonden alsmede en heroverweging bij de projectontwikkeling. Dit alles was nodig omdat Rijswijk Wonen (op termijn) niet voldoende middelen beschikbaar heeft om alle, voorgenomen, plannen te realiseren.
- Aedes heeft namens de woningcorporaties met de minister van VROM en de Woonbond een convenant afgesloten om energiebesparende maatregelen te treffen, alsmede CO<sup>2</sup>-reductie te realiseren.

Dit houdt in dat er binnen de schaarse middelen concurrentie gaat optreden als gevolg van de prioriteitstelling voor investeringen als uitvloeisel van de energielabel. Deze energiebesparende maatregelen moeten dan ook een prioritaire plaats innemen in de wijkvisies, die volgens planning eind 2010 gereed moeten zijn.

De financiële consequenties hiervan zullen zichtbaar moeten worden gemaakt in de begroting 2011 en latere jaren van Rijswijk Wonen.

De Bewonersvereniging Rijswijk zal met Rijswijk Wonen in overleg treden, o. a. op basis van hun begroting 2011 over de consequenties voor de projecten die nu in voorbereiding zijn.

Volgens de informatie van Rijswijk Wonen heeft een herijking van het strategisch voorraadbeleid in 2009 plaatsgevonden.

Een van de beslissingen, die is genomen is dat er grotere verkoop van het bestaande bezit zal gaan plaatsvinden om extra middelen vrij te krijgen voor wijk en buurt(project)ontwikkeling.

Een dergelijke stap, maar ook het feit dat gebouwd wordt voor te verkopen woningen, houdt in dat het huidige verkoopbeleid dient te worden geëvalueerd en moet worden aangepast aan de nieuwe situatie.

In het overleg hierover tussen Rijswijk Wonen en de Bewonersvereniging Rijswijk zal ook aan de orde komen dat de Bewonersvereniging Rijswijk van mening is dat in woongebouwen van enige omvang (omvang moet in samenspraak worden vastgesteld) het aan te bevelen is dat Rijswijk Wonen (op termijn) tenminste eigenaar blijft van 51% van de appartementen. Bij ondertal wordt het risicoprofiel voor Rijswijk Wonen naar onze mening te groot.

Alhoewel Rijswijk Wonen thans in overtal is en de andere eigenaren niet wil verplichten tot investeringen, die vanuit de huurders worden voorgesteld, moet niet worden aangenomen dat, wanneer het totaal van de individuele eigenaren de meerderheid bezit, Rijswijk Wonen niet verplicht wordt tot het uitvoeren van investeringen, die de waarde van de individuele eigendommen vergroot.

In een dergelijke situatie kan Rijswijk Wonen haar huurders niet verplichten tot huurverhoging omdat ook in deze situatie het 70% criterium van kracht is en er bij de huurder geen enkele reden aanwezig zal zijn om te gaan betalen voor iets wat zij toch krijgen omdat Rijswijk Wonen als VVE-lid verplicht is om de VVE-beslissing uit te (laten)voeren.

Met Rijswijk Wonen waren afspraken gemaakt, dat in 2010, gezien de vele nieuwe elementen in de vastgoed ontwikkeling dat het bestaande (ver)koopbeleid samen met de Bewonersvereniging Rijswijk zal worden geëvalueerd en worden bijgesteld op basis van bovenbeschreven veranderingen. Rijswijk Wonen heeft besloten deze activiteit niet in 2010 te laten plaatsvinden, maar in verband met de wijkvisies door te schuiven naar 2011. Voor de Bewonersvereniging Rijswijk een reden om, totdat er een nieuw (ver)koopbeleid is vastgesteld, zich, zover mogelijk, te conformeren aan het bestaande en eerder vastgestelde beleid op dit gebied.

Zoals reeds aangegeven heeft Rijswijk Wonen vanaf 2005, zoals mogelijk gemaakt door de rijksoverheid meer mogelijkheden om naast het voorzien in en het onderhouden van huurwoningen voor het sociale segment, ook te investeren in de omgeving van deze huurwoningen.

Wij moeten hier denken aan veiligheid en leefbaarheid, maatschappelijk vastgoed (gebouwen voor het algemeen belang), maar ook aan het bouwen van woningen in het dure huursegment (boven de € 647) en voor de verkoop.

De bedoeling van het dure huursegment en de woningen voor verkoop is dat de verdiensten daaruit gebruikt kunnen worden om sociale huurwoningen te bouwen of te verbeteren zonder of met een klein onrendabel exploitatiedeel.

Rijswijk Wonen draagt daarnaast uit dat zij haar bestaande woningenvoorraad altijd op een kwalitatief hoog niveau wil houden. Een dergelijk voornemen wordt vertaald in onderhoud en verbetering van de woningen en deze zo ver als mogelijk aan te passen aan de eisen van de tijd.

Het inzetten van deze instrumenten vergt een groot inzicht in de status quo van het kwaliteitsniveau van de woningen en de invulling van leefbaarheid en veiligheid in de omgeving van de woningen. Daarnaast is het van belang te weten wat de huurders ervaren bij het onderhoud en het kwalitatief op niveau brengen van de woningen, evenals hun zienswijze over de veiligheid en leefbaarheid van hun omgeving met als belangrijkste invalshoek de sociale samenhang van hun complex of buurt.

Met deze invalshoek verschuift de oude benadering van per complex denken naar een bredere opzet en afweging op het niveau van buurten en wijken.

Rijswijk Wonen heeft in haar ondernemingsplan 2010 dan ook aangegeven dat zij vanaf 2010 de inrichting van haar organisatie en de benadering van haar bezit zal doen vanuit een invalshoek van zes wijken. Rijswijk Wonen heeft over deze opzet, vooral de benadering van de wijken door middel van wijkvisies, in haar huurdersblad Kijk op Wonen gepubliceerd. Verder zijn er bijeenkomsten voor de bewoners in de diverse wijken georganiseerd. De eerste resultaten zijn al naar de bewoners in de betreffende wijken gecommuniceerd. De afgegeven planning voor het opstellen van de z.g. wijkvisies was dat eind 2010 een inzicht beschikbaar zou zijn over de wijkagenda's, incl. kosten, voor elke wijk.

Voor de Bewonersvereniging Rijswijk was de aanpak van Rijswijk Wonen de basis voor een veelheid aan vragen. Hierbij was het belangrijkste vraag de wijze waarop Rijswijk Wonen vanaf het laatste kwartaal 2009 en voor geheel 2010 omgaat met het uitvoeren van het onderhoud.

Bij onderhoud moeten wij rekening houden met een viertal vormen nl.:

- Grootonderhoud en woningverbetering,
- Planmatig onderhoud,
- Mutatieonderhoud en
- Reparatieonderhoud

.

Wij willen hier nader op ingaan.

Voor grootonderhoud en woningverbetering is in principe besloten dat in 2010 alleen de plannen, die in een vergevorderd stadium van voorbereiding waren zouden worden gerealiseerd. De overige plannen moeten wachten op het onderdeel wijkagenda van de wijkvisies. Op basis van deze wijkagenda's wordt de prioriteit, in meerjaren perspectief en binnen de financiële mogelijkheden, van het grootonderhoud en woningverbetering over alle zes de wijken vastgesteld. Een belangrijk aandachtspunt is hier de maatregelen, die

genomen moeten worden in het kader van het beperken van het energieverbruik. Deze kosten zullen als prioriteit beginnende met de begroting 2011 moeten worden geraamd.

Bij het planmatig onderhoud wordt in 2010 alleen het onderhoud waar geen uitstel mogelijk is gerealiseerd. Al het andere onderhoud wordt vertraagd en wordt net als bij het grootonderhoud en woningverbetering op basis van de wijkagenda's, in meerjaren perspectief en binnen de financiële mogelijkheden, vanaf de begroting 2011 het planmatig onderhoud op operationeel niveau geraamd.

Voor het mutatieonderhoud (onderhoud wanneer een woning leegkomt) in 2010 is besloten dat niet, zoals gebruikelijk was, gekeken wordt wat noodzakelijk is om de woning op kwalitatief niveau weer te verhuren. Er wordt nu op basis van normbedragen gekeken welk onderhoud wordt uitgevoerd.

Hierbij wordt voorbij gegaan aan het beleid voor specifieke complexen (levensloop bestendige woningen voor ouderen) zoals dit in voorgaande jaren is vastgesteld.

Naar de mening van de Bewonersvereniging Rijswijk geeft onderhoud op basis van (krappe) normen geen kwalitatieve verhoging van de woning, maar eerder een negatieve impuls. Dit staat schril in tegenstelling tot het beleid dat gehanteerd wordt om bij nieuwe verhuur de huren op te trekken naar het niveau van de streefhuur.

Voor de begroting 2011 moet worden gekeken of dergelijke uitgangspunten gehanteerd kunnen blijven. Een aanzet tot een overall beleid op dit punt in 2011 is dan ook aan te bevelen.

Wat geldt voor het mutatiebeleid is ook van toepassing op het reparatieonderhoud in 2010. Ook voor dit onderhoud is een norm per woning vastgesteld. Bij reparaties wordt per geval afgewogen of binnen de norm kan worden gerepareerd.

De Bewonersvereniging Rijswijk begrijpt dat in verband met het opstellen van de wijkvisies voor 2010 de planontwikkeling en het onderhoud op een laag niveau wordt gehouden om zo vanaf 2011 een invulling te geven aan de plannen en prioriteiten, die vanuit de wijkvisies naar voren zijn gekomen.

Hierbij dient volgens de Bewonersvereniging Rijswijk wel een randvoorwaarde te worden gehanteerd.

Het minimaliseren van het onderhoud geldt slechts voor 2010 en wordt gekoppeld aan het, volgens de planning, gereedkomen van de wijkvisies voor het eind van 2010.

Indien de wijkvisies en vooral het onderdeel wijkagenda, de nadere uitwerking waarin de plannen gespecificeerd zijn opgenomen, niet tijdig gereed komen dan zal vanaf de begroting 2011 het onderhoud op een acceptabel niveau haar doorgang moeten vinden.

Het langer vertragen van het onderhoud zal op termijn leiden tot hogere uitgaven omdat de kwaliteit van de woning dan verder achteruit is gegaan als noodzakelijk. Dit buiten het feit dat de huurders recht hebben op een goed onderhouden woning en niet de dupe moeten worden van opgetreden vertragingen in de planning en planvormen via de wijkvisies.

### **Prestatieafspraken**

Begin 2010 heeft de Stichting Verhuurders Haaglanden (SVH) haar definitieve prestatieafspraken afgesloten met Haaglanden.

Rijswijk Wonen is lid van de SVH en heeft deze prestatieafspraken, in principe, mede ondertekend hetgeen ook geldt voor de gemeente Rijswijk. Deze prestatieafspraken zijn o.a. basis voor de prestatieafspraken, die Rijswijk Wonen maakt met de gemeente Rijswijk voor de komende vier jaar.



In de Overlegwet worden met name de prestatieafspraken genoemd als onderwerp van overleg, in ons geval, tussen Rijswijk Wonen met de Bewonersvereniging Rijswijk. Dit geldt voor zowel de prestatieafspraken tussen de SVH-Haaglanden als die tussen Rijswijk Wonen en de gemeente Rijswijk.

Begin 2010, is de gemeente Rijswijk, als vervolg op de prestatieafspraken tussen de corporaties en Haaglanden, gekomen met een aantal versies van de prestatieafspraken tussen de Rijswijkse corporaties en de gemeente.

Uiteindelijk is er een versie gepubliceerd waarvan de gemeente Rijswijk vond dat deze definitief zou kunnen worden en zou kunnen worden ondertekend.

De Bewonersvereniging Rijswijk is door Rijswijk Wonen tijdens het proces in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen op de voorliggende concepten. Twee maal is er een advies uitgegaan. Vertraagd door de gemeenteraads verkiezingen zijn de voorgestelde wijzigingen uit het laatste advies, ondersteund door Rijswijk Wonen, nog niet verwerkt in een nieuw concept prestatieafspraken.

Naar verwachting zouden de prestatieafspraken voor het einde van 2010 ondertekend kunnen worden, zodat begin 2011 met de daadwerkelijke uitwerking begonnen kan worden.

### **Huurbeleid**

In het voorwoord hebben wij dit onderwerp al even aangehaald. Met Rijswijk Wonen zijn voor 2010 afspraken gemaakt om het bestaande huurbeleid te evalueren en aan te passen aan de ontwikkelingen van de afgelopen jaren, waarbij de invoering van het energielabel een belangrijke plaats inneemt. De gemaakte afspraken voor het 1<sup>e</sup> kwartaal 2010 zijn echter niet gerealiseerd en door Rijswijk Wonen doorgeschoven.

Rijswijk Wonen kent op het ogenblik twee percentages voor de streefhuren nl. 70% voor de doelgroepen en 85% voor de overige huren met een maximale huur van € 647. Door de huurontwikkeling in de afgelopen decennia zijn de maximale huren sterk gestegen, terwijl de werkelijk betaalde huren een stuk lager liggen en vaak ook liggen onder de percentages van de streefhuur.

In afwijking van wat landelijk wordt gedefinieerd geeft Rijswijk Wonen een andere definitie van wat wordt bedoeld met de streefhuur. Landelijk houdt streefhuur in dat dit de maximale huurhoogte is, die de corporatie wil vragen, voor de gedefinieerde woningen. Rijswijk Wonen is van mening dat dit een ondergrens is voor de verhuur.

Daarnaast is door Rijswijk Wonen de afgelopen jaren een beleid gevoerd waarbij de huren van vrijkomende woningen fors worden opgetrokken(geharmoniseerd). Uit onderzoek van de Woonbond blijkt dat Rijswijk Wonen hierin niet alleen staat. Dit onderzoek geeft aan dat een nieuwe huurder gemiddeld 14 procent meer betaalt als de vorige huurder. Op termijn leidt dit tot een forse reële stijging van het algehele huurniveau. Deze ontwikkeling zal ook naar onze mening gaan leiden tot een forse rem op de gewenste doorstroming en de betaalbaarheid van het huren en maakt het voor de doelgroepen steeds moeilijker om aan betaalbare huurhuizen te komen. Daarnaast zullen de uitgaven van de rijksoverheid aan de huurtoeslag sterk toenemen, hetgeen indirect ook weer bij de huurders tot lastenverhoging aanleiding zal geven. Ook blijkt dat reeds nu de huren in Nederland in vergelijking met de andere landen in Europa het hoogst zijn.

Rijswijk Wonen heeft juridisch gezien de vrijheid om de huurprijs bij huurderswisseling op te trekken. De enige (wettelijke) beperking daarbij is, dat de huurprijs niet boven de maximaal toegestane huurprijs van het Woningwaarderingstelsel (WWS) uitkomt.

De Bewonersvereniging Rijswijk vindt, gezien de nadelige effecten op de betaalbaarheid, de doorstroming en het huurtoeslagbudget dat de ongebreidelde huurverhogingen bij huurderswisseling aan banden moeten worden gelegd.

De Bewonersvereniging Rijswijk wil de evaluatie van het huurbeleid en de verwerking van de ontwikkelingen van de laatste jaren in het eerste kwartaal 2011 op de agenda zetten. Daarnaast wil zij dat afspraken over het gezamenlijk ontwikkelen van een nieuw huurbeleid ook daadwerkelijk worden gerealiseerd en niet wederom naar voren worden geschoven.

### **Overleg en communicatie**

De Bewonersvereniging Rijswijk behartigt de belangen van alle huurders. Door het lidmaatschap van de Bewonersvereniging Rijswijk geven de leden/huurders een duidelijk signaal af dat de Bewonersvereniging Rijswijk beschikt over een achterban, hetgeen haar vertegenwoordigende taak weer ondersteunt en versterkt.

De afgelopen jaren ervaart de Bewonersvereniging Rijswijk ook de gevolgen van de vergrijzing. Veel leden van het eerste uur zijn ons ontvallen c.q. zijn vertrokken omdat zij niet meer in staat zijn zelfstandig te wonen.

Nieuwe huurders, veelal uit de Haagse regio, onderkennen niet het belang van een sterke vertegenwoordiging en worden dan ook geen lid.

Juist omdat wij het belang van een sterke vertegenwoordiging kennen hebben wij indertijd met de Algemene Ledenvergadering afgesproken dat wij het lidmaatschap van onze vereniging laagdrempelig houden door de contributie op € 0,60 per maand te houden.

Het bestuur beraad zich over de mogelijkheden om de huurders te bewegen om lid te worden. Daarbij vragen zij aan de huurders, die wel lid zijn om bij burens of in hun omgeving met name bij de huurders van Rijswijk Wonen er op aan te willen dringen dat men lid wordt van de Bewonersvereniging Rijswijk.

Deze belangenbehartiging krijgt o.a. gestalte door een formeel periodiek overleg (tenminste drie maal per jaar) met de directie van Rijswijk Wonen over alle onderwerpen die van belang zijn voor de huurders. In de praktijk houdt dit in dat nieuw beleid of wijziging van bestaand beleid onderwerpen zijn waar advies van de Bewonersvereniging Rijswijk noodzakelijk is, zoals wettelijk is geregeld.

Daarnaast hebben de voorzitter en de secretaris tenminste een maal per jaar een overleg met vertegenwoordigers van de Raad van Commissarissen. Indien noodzakelijk of als er ontwikkelingen zijn die dit noodzakelijk maken kunnen er extra afspraken met een vertegenwoordiging van de Raad van Commissarissen gemaakt worden. De door de Bewonersvereniging Rijswijk voorgedragen vertegenwoordigers zitten zonder last of ruggenspraak in de Raad van Commissarissen.

In het kader van de projectontwikkeling vormen enkele bestuursleden van de Bewonersvereniging Rijswijk met het hoofd Projectontwikkeling en een aantal medewerkers van Rijswijk Wonen een gezamenlijke werkgroep Omvangrijke Projecten. Een werkgroep, die in een zeer vroeg stadium en ver voor de besluitvorming, voorgenomen projecten in het kader van de vastgoedontwikkeling voorziet van aandachtspunten en eventueel randvoorwaarden. De uiteindelijke beslissing over de mening van de Bewonersvereniging Rijswijk vindt plaats in het bestuur. De besluitvorming over de voorstellen vindt bij Rijswijk Wonen plaats, nadat door het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk over de voorstellen een gekwalificeerd advies is uitgebracht.

Verder heeft de Bewonersvereniging Rijswijk de bevoegdheid om gevraagd en ongevraagd gekwalificeerd advies uit te brengen over alle onderwerpen van beleid en beheer, die van belang zijn voor de huurders.

In 2011 zal het Bestuur tenminste 11 maal bijeenkomen in een besluitvormende bestuursvergadering, waar de lopende zaken en ontwikkelingen in Rijswijk, maar ook de effecten van wijzigende wet- en regelgeving worden besproken en worden omgezet in acties/advies naar Rijswijk Wonen of de huurders/ bewoners.

Verder vergaderen delegaties uit het bestuur in werk- en overleggroepen (Bewonerscommissies) met directeur en/of medewerkers van Rijswijk Wonen over allerlei onderwerpen t.b.v. de voorbereiding van de besluitvorming c.q. adviesaanvragen. Inmiddels vergaderen bestuursleden hiervoor gemiddeld zo'n 60 maal per jaar .

De Algemene Ledenvergaderingen zullen in april en november 2011 worden uitgeschreven. De vergadering in april 2011 zal gaan over de beleidsmatige- en financiële verantwoording over het jaar 2010, terwijl in november 2011 het jaarplan en de begroting voor 2012 aan de orde zullen worden gesteld.

Voor 2011 staan tenminste 2 verschijningen van het verenigingsblad gepland.

Tot slot

In het voorliggende jaarplan 2011 heeft het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk, in hoofdlijnen, aangegeven wat haar zienswijze is en welke zaken in overleg met Rijswijk Wonen aan de orde komen en waar besluitvorming over moet plaatsvinden. . Het bestuur zal dan ook steeds Rijswijk Wonen aanspreken over onderwerpen van beleid, die direct of indirect te maken hebben met de huurders. Voor het behalen van resultaten, waarbij uitgangspunt is dat consensus wordt bereikt over de onderwerpen, zijn wij volledig afhankelijk van de houding en medewerking van Rijswijk Wonen. Wij hebben er overigens vertrouwen in dat het gegroeide vertrouwen in overlegsituaties, ondanks vele vertragingen in de uitwerking van beleid, ook voor het komende jaar uitgangspunt zal zijn.

Aldus goedgekeurd in de Algemene Leden Vergadering van de Bewonersvereniging Rijswijk d.d. 17 november 2010.

André Nickolson  
Voorzitter

Ben Godschalk  
Secretaris