



Bewonersvereniging Rijswijk

# JAARPLAN

2012

## Voorwoord

De Rijksoverheid heeft in 2005 met z.g. decemberbrief 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. Met het van kracht worden van de wetgeving uit Brussel per 1 januari 2011 heeft dezelfde overheid deze mogelijkheden grotendeels weer teruggeschroefd. Per 1 januari 2011 moet tenminste 90% van de vrijkomende woningen met een huur tot € 652 voornamelijk worden verhuurd aan mensen met een gezinsinkomen van minder dan € 33.612. Daarnaast is bepaald dat als er wordt gebouwd voor woningen met een hogere huur de corporatie geen garantie meer krijgt op de leningen. Dit betekent dat de corporatie een hogere rente voor de lening moet gaan betalen. Hiermee wordt de mogelijkheid om voor de middeninkomens te gaan bouwen sterk beperkt.

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.

De plannen voor onderhoud aan woningen, investeringen in vastgoed en de woon- en leefomgeving zijn in 2011 opgenomen in de wijkvisies en wijkprogramma's. Hiertoe behoren ook de maatregelen, die moeten worden getroffen om het gebruik van energie te beperken en de CO<sup>2</sup>-uitstoot te reduceren. De energielabelwaarde is inmiddels onderdeel gaan uitmaken van het Woningwaarderingssysteem per 1 juli 2011.

Verder is aangegeven dat voor 1 januari 2014 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.

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 de uitwerking van het beleid advies te geven c.q. op allerlei terreinen (voor)overleg te voeren met Rijswijk Wonen. Ook het geven van ongevroegde adviezen maken onderdeel uit van deze werkzaamheden.

Onderstaand zullen wij met de verschillende onderwerpen en activiteiten aangeven op welke wijze het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk in 2012 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
- Wijkvisies
- Prestatieafspraken
- Communicatie&overleg

### Woonlasten

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

Bij de prioriteit komt in de eerste plaats de wijziging van het Woningwaarderingssysteem. 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. Tot op heden krijgen nieuwe huurders te horen welk energielabel de woning heeft. De Bewonersvereniging Rijswijk heeft al vele malen aangegeven dat de hoogte van een label een zaak is waar beroep tegen gemaakt kan worden. Een dergelijk beroep heeft alleen zin als de huurder op de hoogte is van de gegevens waarbij het opstellen van de label vanuit is gegaan. Ter voorkoming van veel papierwerk hebben wij voorgesteld om de opname formulieren via de website van Rijswijk Wonen b.v. op basis van postcode en huisnummer, beschikbaar te stellen.

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 zijn ingedeeld. Indien er geen aanvullende energiebesparende maatregelen worden getroffen zal dit vanaf 1-1-2014 tot huurverlaging kunnen gaan leiden.

Bij de prioriteitstelling komt in de tweede plaats de afrekening van de servicekosten 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 plaatsvinden, de verdeling van de kosten voor het verbruik van water door het middelen van deze kosten over het aantal woningen in het gebouw met de betreffende watermeter, is dit voordelig voor de woningen met een groter huishouden..

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.

Reeds in 2010 is door ons aangegeven dat bij woningen met een collectieve watermeter het best kan worden overgegaan op een eigen watermeter per woning. Niet alleen vindt op deze wijze de werkelijke kosten van het verbruik van het water plaats, maar bijkomend voordeel is dat Dunea op basis van het vastrecht dat zij in rekening hebben gebracht deze activiteiten, in eigenbeheer uitvoeren, zodat Rijswijk Wonen niet meer wordt belast met administratiekosten waar zij geen activiteiten tegenover hebben staan. Naast het belang van de huurders heeft Rijswijk Wonen hier ook belang bij omdat zij de administratieve lasten hiervoor niet meer behoeft te maken. Ook in 2011 hebben wij hier bij Rijswijk Wonen op aangedrongen. Rijswijk Wonen heeft deze activiteit wel in de agenda opgenomen maar nog geen hoge prioriteit gegeven.

Daarnaast willen wij, mede op basis van de ervaringen van de Woonbond tijdens haar symposium over de servicekosten, aandacht gaan schenken aan de hoogte van de servicekosten. De ervaringen tijdens het symposium waren dat jarenlang met dezelfde

bedrijven zaken werden gedaan waardoor de prijsstelling vaak aan de hoge kant komt te liggen. Het vaker aanbesteden van werkzaamheden leidt in het algemeen tot lagere kosten voor de huurders. Uit ervaring kunnen wij aangeven dat dit ook bij onze verhuurder voorkomt. Bij voorbeeld wordt al jarenlang het tuinonderhoud uitgevoerd via de gemeente Rijswijk. Het jarenlange verzoek om een vergelijking met de markt heeft tot nu toe geen resultaat gehad. Ook bij het schoonmaken van galerijen en portieken c.q. glazenwassen kan een wat frequentere wisseling van bedrijven tot kostenverlaging leiden met behoud van de kwaliteit van de dienstverlening. Het probleem is dat de verhuurder geen financieel belang heeft bij de reductie van de servicekosten omdat deze linea recta aan u worden doorberekend.

Een dergelijke besparingsmogelijkheid geldt ook bij de levering van energie (gas en elektriciteit). Ook hier wordt al jarenlang gebruik gemaakt van dezelfde leverancier. Uit informatie is bij ons bekend geworden dat Aedes (de koepel waar Rijswijk Wonen lid van is) in de afrondende fase is met een overeenkomst voor het leveren van energie aan alle huurders van de corporaties. Via, in ons geval Rijswijk Wonen, kunnen ook individuele huurders zich hierbij aansluiten. Voor collectieve afname zou het voor de betreffende huurders voordelig kunnen zijn als geswitcht wordt van leverancier. De basis van de genoemde overeenkomst zal als voorwaarde bevatten dat de leverancier tot de drie goedkoopste leveranciers in Nederland zal blijven behoren. De Bewonersvereniging Rijswijk wordt door deze leverancier op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.

Een derde onderwerp dat moet worden aangepakt en afgerond, is het huurbeleid. De afgelopen jaren heeft de Bewonersvereniging Rijswijk steeds weer 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. In het kader van de wijkvisies is dit echter weer aan de orde gekomen.

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 BIZA. 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 jaarrekeningen van de laatste jaren 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 2012 het overleg afgerond hebben. Dit is ook belangrijk omdat zij een basis vormen voor de uitvoering van de wijkprogramma's zoals deze nu in concept gereed zijn.

### **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 wijkgericht bekijkt, dat tussen de inzet van Rijswijk Wonen en de aanwezige Bewonerscommissies zich witte vlekken bevinden.

Daarnaast zijn in 2011, op basis van hetgeen in het Ondernemingsplan 2010 van Rijswijk Wonen is opgenomen, de wijkvisies en -programma's in concept gereed gekomen. De eerste uitvoering op basis van deze wijkprogramma's zal in 2012 gaan

plaatsvinden. De 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 een advies aan Rijswijk Wonen uitgebracht, waarbij de gedachtevorming is het samenvoegen van Bewonerscommissies tot grotere vertegenwoordigende eenheden, waarbij toch de kleinschalige (bestaande vertegenwoordiging) haar plaats, weliswaar in gewijzigde vorm, blijft behouden. In 2011 is gezamenlijk een concept-Participatiedocument ontwikkeld op basis waarvan, na de definitieve vaststelling, in 2012 door Rijswijk Wonen en de Bewonersvereniging Rijswijk gezamenlijk de noodzakelijke overleggen met alle partijen zullen plaatsvinden teneinde deze nieuwe werkwijze te implementeren.

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.

Reeds In 2009 heeft de Bewonersvereniging Rijswijk met Rijswijk Wonen een voorstel geschreven hoe de participatie van huurders in een VVE-constructie georganiseerd zou kunnen worden Dit jaar heeft de Bewonersvereniging Rijswijk over de, noodzakelijke, samenwerking tussen eigenaren en huurders een advies uitgebracht. De bedoeling hiervan was dat dit advies als voorstel zou worden voorgelegd aan het bestuur van de VvE van De Sfinx. De Sfinx zou hiermee als pilot dienen voor de andere complexen waar Rijswijk Wonen deelnemer is in de VvE.

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 verwachting is dat in 2012 enige vooruitgang geboekt gaat worden. Bij verdere voorstellen van Rijswijk Wonen tot verkoop van complexen zal door de Bewonersvereniging Rijswijk geadviseerd worden om het samenwerkingsverband tussen (vertegenwoordigers van) huurders en eigenaren in de splitsingsacte op te nemen.

### **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 nieuwbouw project dat zich aandient is het project Te Werve-west. Over 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 teruggedragen en ontwikkelt thans een plan waarin de risico's geminimaliseerd worden. Naar verwachting zal eind 2011-begin 2012 het plan ter advisering aan de Bewonersvereniging Rijswijk worden voorgelegd.

De invoering, per 1 juli 2011, 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 1-1-2014 de tijd heeft om door energiebesparende maatregelen de betreffende woningen naar minimaal label C/D te brengen indien men wil voorkomen dat het punten aantal van de woningen lager wordt, dan de punten uit het oude waarderingssysteem.
- 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 een 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 zeer belangrijke plaats innemen in de programma's van de wijkvisies, die in 2012 van start gaan.

De financiële consequenties hiervan zullen zichtbaar moeten worden gemaakt in de begroting 2012 en latere jaren van Rijswijk Wonen.

De Bewonersvereniging Rijswijk zal met Rijswijk Wonen in overleg treden, o. a. op basis van hun begroting 2012 over de consequenties voor de projecten die nu in voorbereiding zijn.

Volgens de informatie van Rijswijk Wonen heeft de laatste herijking van het strategisch voorraadbeleid in 2009 plaatsgevonden. De gereed gekomen wijkvisies zullen worden aangewend om wederom een upgrade van het strategisch voorraadbeleid uit te voeren.

Een van de beslissingen, die wellicht genomen wordt is een grotere verkoop van het bestaande bezit om extra middelen vrij te krijgen voor wijk en buurt(project)ontwikkeling. Een dergelijke stap, maar ook het feit dat gebouwd wordt om woningen te verkopen, houdt in dat het huidige verkoopbeleid dient te worden geëvalueerd en moet worden aangepast aan de nieuwe situatie.

In het overleg 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 zijn al in 2010 afspraken gemaakt, dat gezien de vele nieuwe elementen in de vastgoed ontwikkeling 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 in verband met de wijkvisies door te schuiven naar 2011/2012. Voor de Bewonersvereniging Rijswijk een reden om, totdat er een nieuw (ver)koopbeleid is vastgesteld, zich te blijven 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 € 652) 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. Ook in het eerder aangegeven project Te Werve zal bij de beoordeling hiervan dit uitgangspunt randvoorwaarde zijn.

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. Bij het opstellen van de wijkvisies zijn dit o.a. onderdelen waaraan aandacht is besteed. De resultaten van de gesprekken met alle partijen hebben geleid tot een redelijk inzicht en zullen worden gebruikt bij de daadwerkelijke realisatie van de wijkprogramma's vanaf 2012. Voor de Bewonersvereniging Rijswijk zullen deze gegevens worden gehanteerd bij de toets voor de ons voor te leggen plannen en projecten.

Rijswijk Wonen heeft in haar ondernemingsplan 2010 dan ook aangegeven dat zij vanaf 2010 de inrichting van haar organisatie haar bezit zal benaderen 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 resultaten zijn al naar de bewoners in de betreffende wijken gecommuniceerd. De definitieve wijkvisies en wijkprogramma's zullen na besluitvorming eind 2011, begin 2012 worden gecommuniceerd naar de huurders en alle partijen die hebben bijgedragen aan het tot stand komen van deze wijkvisies en -programma's

Voor de Bewonersvereniging Rijswijk was en is de aanpak van Rijswijk Wonen de basis voor een veelheid aan vragen. Hierbij was de belangrijkste vraag de wijze waarop Rijswijk Wonen vanaf 2012 omgaat met het uitvoeren van het onderhoud.

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

- Grootonderhoud en woningverbetering, c.q. Planmatig onderhoud,
- Mutatieonderhoud en

- Reparatieonderhoud

Wij willen hier nader op ingaan.

Voor grootonderhoud en woningverbetering c.q. planmatig onderhoud is in principe besloten dat in de periode van het opstellen van de wijkvisies alleen de plannen, die in een vergevorderd stadium van voorbereiding waren zouden worden gerealiseerd. De overige plannen moeten wachten op het onderdeel wijkprogramma van de wijkvisies. Op basis van deze wijkprogramma's wordt de prioriteit, in meerjaren perspectief en binnen de financiële mogelijkheden 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 als onderdeel van woningverbetering. Deze kosten zullen als prioriteit beginnende met de begroting 2012 moeten worden geraamd. Daarnaast zal dit onderwerp op de agenda van de overleggen tussen de Bewonersvereniging Rijswijk en Rijswijk Wonen voortdurend prioriteit krijgen.

Bij het planmatig onderhoud is de afgelopen periode alleen het onderhoud waar geen uitstel mogelijk is gerealiseerd. Al het andere onderhoud is bevroren en wordt net als bij het grootonderhoud en woningverbetering, c.q. planmatig onderhoud op basis van de wijkprogramma's, in meerjaren perspectief en binnen de financiële mogelijkheden, vanaf de begroting 2012 op operationeel niveau geraamd.

Voor het mutatieonderhoud (onderhoud wanneer een woning leegkomt) is in 2010 besloten dat niet, zoals gebruikelijk was, gekeken wordt wat noodzakelijk is om de woning op kwalitatief niveau weer te verhuren. Er is tot 2012 op basis van normbedragen gekeken welk onderhoud kan worden uitgevoerd. Wij gaan er hierbij vanuit dat hiervan wordt afgeweken als de veiligheid dit vereist.

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, omdat het onderhoud zich te sterk zal richten op het behoud van de woning in plaats van de kwaliteit van de woning.. 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 2012 zal worden gekeken of dergelijke uitgangspunten, mede in het kader van de uitvoering van de wijkprogramma's, gehanteerd kunnen blijven. Een aanzet tot een overall beleid op dit punt vanaf de begroting 2012 is dan ook aan te bevelen.

Wat geldt voor het mutatiebeleid is ook van toepassing op het reparatieonderhoud. Ook voor dit onderhoud is een norm per woning vastgesteld en de laatste jaren gehanteerd. Bij reparaties is per geval afgewogen of en wat binnen de norm kan worden gerepareerd. De uitwerking van de wijkprogramma's moet volgens de Bewonersvereniging Rijswijk de basis gaan vormen voor het toekomstige reparatieonderhoud.

De Bewonersvereniging Rijswijk begrijpt dat in verband met het opstellen van de wijkvisies vanaf 2010 de planontwikkeling en het onderhoud op een laag niveau is gehouden om zo vanaf de begroting 2012 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 in de afgelopen jaren zal moeten worden gekoppeld aan de planning van de uitvoering van de wijkprogramma's vanaf 1 januari 2012 om op deze wijze te komen tot een aanvaardbaar kwaliteitsniveau van de woningen.



Het langer bevrozen 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.

Een bijzondere aandacht zal in 2012 uitgaan naar het gebruik van open verbrandingstoestellen, zoals bij voorbeeld geisers, gaskachels en dergelijke. De huidige regelgeving verbiedt het nieuw installeren van deze toestellen uit het oogpunt van veiligheid en milieu.

### **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 hierdoor mede ondertekend hetgeen ook geldt voor de gemeente Rijswijk. Deze prestatieafspraken zijn o.a. basis voor de prestatieafspraken, die Rijswijk Wonen gemaakt heeft 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 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, eerst medio 2011 verwerkt. Uiteindelijk zijn de prestatieafspraken na de zomervakantie 2011 ondertekend. Bij de uitwerking van de wijkprogramma's zal rekening gehouden moeten worden met de prestaties van zowel de corporaties als de gemeente Rijswijk.

### **Huurbeleid**

In het voorwoord hebben wij dit onderwerp al even aangehaald. Met Rijswijk Wonen zijn al in 2010 afspraken gemaakt om het bestaande huurbeleid te evalueren en aan te passen aan de ontwikkelingen van de afgelopen jaren, waarbij de invoering van de energielabel een belangrijke plaats inneemt.

De afspraken in 2011 hebben slechts geleid tot enkele verkennende gesprekken. Gezien enerzijds de upgrade van het strategisch voorraadbeleid als gevolg van de wijkvisies en de aanpassing van de regelgeving van de afgelopen maanden zal begin 2012 alle aandacht aan het huurbeleid moeten worden besteed.

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 € 652,52.. 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. Daarnaast speelt de Europese regeling dat woningen onder de sociale huur van € 652,52, bij nieuwe verhuur in principe dienen te worden toegewezen aan huurders met een jaarlijks gezinsinkomen van maximum van € 33.612.

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 en zal in het kader van het huurbeleid, maar ook gezien de relatie met de kwaliteit van de woning hier de vingers aan de pols houden.

De Bewonersvereniging Rijswijk wil de evaluatie van het huurbeleid en de verwerking van de ontwikkelingen van de laatste jaren in het eerste kwartaal 2012 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 in de Raad van Commissarissen.

In het kader van de projectontwikkeling vormen enkele bestuursleden van de Bewonersvereniging Rijswijk met de manager 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.

Naast het overleg met Manager Projectontwikkeling is in 2011 ook het overleg met de Manager Wijken & Buurten en de Manager Klant ingesteld. Bij deze overleggen is het mogelijk om meer zaken, die vooral voortkomen uit de achterban op uitvoeringsniveau te bespreken. Voor zover hieruit aanpassingen in procedures naar voren komen kunnen deze snel worden gerealiseerd, hetgeen zeker in het belang van de huurders is. Zaken waar uiteindelijk besluitvorming over moet plaatsvinden worden ingebracht op het niveau van het Management (MT) van Rijswijk Wonen.

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 2012 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, als afgevaardigden, ongeveer 60 maal per jaar .

De Algemene Ledenvergaderingen zullen in april en november 2012 worden uitgeschreven. De vergadering in april 2012 zal gaan over de beleidsmatige- en financiële verantwoording over het jaar 2011, terwijl in november 2012 het jaarplan en de begroting voor 2013 aan de orde zullen worden gesteld.

Voor 2012 staan 3 verschijningen van het verenigingsblad gepland.

Tot slot

In het voorliggende jaarplan 2012 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 met Rijswijk Wonen in discussie gaan 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. 16 november 2011.

André Nickolson  
Voorzitter

Ben Godschalk  
Secretaris