



Bewonersvereniging Rijswijk

# JAARPLAN

2013

## Inleiding

In de afgelopen jaren heeft de Bewonersvereniging Rijswijk bij het opstellen van haar jaarplan zich grotendeels laten leiden door de zaken waarover zij in overleg was met Rijswijk Wonen, alsmede de plannen die Rijswijk Wonen heeft voor het komende jaar.

De ervaring heeft geleerd dat een dergelijke wijze van werken niet altijd optimaal is voor de uitvoering van de taak van de Bewonersvereniging Rijswijk omdat uitvoering en tempo hoofdzakelijk werd bepaald door de regie van Rijswijk Wonen.

Een voorbeeld zijn de plannen voor onderhoud aan woningen, investeringen in vastgoed en de woon- en leefomgeving, die in 2011 zijn 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 begroting over 2011 van Rijswijk Wonen liet de eerste invulling van de uitvoering van de wijkvisies zien. Van de begroting 2012 mag worden verwacht dat deze de eerste serieuze uitvoeringsrichting van de wijkvisies in beeld brengt en taakstellend is voor 2012.

Wij moeten, op het moment van het schrijven van dit jaarplan 2013, constateren dat de aan de Bewonerscommissies en ter advies aan de Bewonersvereniging Rijswijk voorgelegde beheer- en uitvoeringsprogramma's alsmede het investeringsprogramma in belangrijke mate niet in het voorgenomen jaar worden gerealiseerd c.q. in behandeling is genomen en dat zonder enige toelichting c.q. overleg met geormerkte budgets wordt geschoven en werkzaamheden worden doorgeschoven. In het komende jaar willen wij, binnen onze mogelijkheden, periodiek geïnformeerd worden over de stand en voortgang van de activiteiten op wijkniveau.

Daarnaast verwacht het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk dat in 2013 net als in de afgelopen jaren een steeds groter beroep zal worden 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 is noodzakelijk, om over beleid en de uitvoering hiervan advies te geven c.q. op allerlei terreinen (voor)overleg te voeren met Rijswijk Wonen, waarbij steeds weer de indruk wordt gewekt deels achter de feiten aan te lopen, hierdoor kunnen de behaalde resultaten, gezien vanuit het huurdersbelang, niet als optimaal worden aangemerkt.

Tegen deze achtergrond wil de Bewonersvereniging Rijswijk overgaan tot een andere invulling van haar jaarplan voor 2013.

Voor 2013 en verdere jaren is ons richtpunt dat de huurprijs van de woning mede bepaald moet worden: door de gebruikswaarde = kwaliteit van de woning in relatie tot de hoogte van de huur.

Dat dit nu al het geval is, zal zeker de redenatie zijn, omdat het woningwaarderingssysteem (WWS) de waarde van de woning bepaalt door het aantal toe te wijzen punten.

Juist hier wil de Bewonersvereniging Rijswijk het verschil gaan maken omdat wij de gebruikswaarde van een woning hoger taxeren dan de aanduiding dat een voorziening in de woning of woonomgeving aanwezig is.

De Bewonersvereniging Rijswijk heeft namelijk als stelling:

**De gebruikswaarde van de woning wordt bepaald door de gedateerdheid (ouderdom) en kwaliteit van de voorzieningen in de woning en haar omgeving.**

Als voorbeeld, een vergelijkbare woning met een nieuwere keuken heeft een hogere kwaliteit in tegenstelling tot een woning met een afgeschreven keuken (ouder dan 15

jaar) ook al constateert men dat de keuken technisch nog aanvaardbaar is. De gebruikswaarde van de keuken is veelal door de technologische ontwikkelingen in waarde gedaald.

Natuurlijk verdienen de volgende onderwerpen, zeker als het gaat om de woonlasten en leefbaarheid, de aandacht.:

- Woonlasten
- Wijkvisies & Prestatieafspraken
- Participatie
- Communicatie & Overleg

### **Woonlasten**

Onder de woonlasten zullen wij, aan een aantal onderwerpen hoge prioriteit geven c.q. de in 2012 gestarte activiteiten op de voet blijven volgen.

De hoogste prioriteit blijft in de eerste plaats de wijziging van het Woningwaarderingssysteem, zoals deze vanaf 1 juli 2012 geldt.

Cruciaal hierbij blijft dat de woningen een correct label krijgen. Een label zoals vastgesteld volgens de daarvoor beschikbare regelgeving. Voor de Bewonersvereniging Rijswijk een bron van aandacht. Gezien de ervaring met de werkwijze van Rijswijk Wonen in het lopende jaar zijn er voor 2013 de volgende actiepunten:

1. Alle huurders dienen op de hoogte gesteld te worden van hun (tijdelijk) label en het effect daarvan op het puntenaantal van het WWS. Het tijdelijk label wordt vastgesteld op basis van het bouwjaar van de woning.
2. Huurders waarbij de woning een certificaat heeft en waarvan de woning is afgemeld dienen alsnog inzicht te krijgen in de meetgegevens.
3. Bij woningverbetering door het treffen van energiebesparende maatregelen zal in de informatie naar de huurder naast de gegevens over de huurverhoging ook worden aangegeven welk effect, in punten, de woningverbetering heeft.

Tot op heden krijgen nieuwe huurders nog steeds slechts te horen welk energielabel de woning heeft.

Sinds 1-7-2012 is beroep over het afgegeven label bij de Huurcommissie mogelijk maar dit kan alleen als de huurder op de hoogte is van de gegevens waar bij het opstellen van de label vanuit is gegaan. De Bewonersvereniging Rijswijk heeft dit al vele malen aan de verhuurder kenbaar gemaakt

Ter voorkoming van veel papierwerk hebben wij al jaren geleden voorgesteld om de opname formulieren via de website van Rijswijk Wonen b.v. op basis van postcode en huisnummer, beschikbaar te stellen. De BVR doet er alles aan het actiepunt in 2013 te realiseren.

De waarde van het energielabel komt, 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. In de tussentijd geldt hier een regiem waarbij wordt gesteld dat wanneer de betaalde huur hoger is dan de huur op basis van de tijdelijk label geen huurverhoging mag worden toegepast. Voor 2013 zal dit gelden als een extra aandachtspunt.

Als tweede speerpunt heeft de BVR 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.

Deze al jaren opstaande vraag is in 2012 door Rijswijk Wonen opgepakt met een onderzoek naar de mogelijkheden van bemeten van de individuele woning en de eisen die vanuit de nieuwe wetgeving gesteld worden voor de aanleg van watermeters. In 2013 zal een definitief standpunt over de individuele watermeters met de huurders gecommuniceerd moeten worden.

In het kader van de afrekening servicekosten kwam in 2012 naar voren dat bij een aantal complexen met collectieve warmtelevering meerdere ketelhuizen aanwezig zijn terwijl er geen sprake is van gaslevering via één voor meerdere ketelhuizen geldende meter. In 2013 wordt de inventarisatie van deze situatie als actiepunt opgenomen en het maken van een Plan van Aanpak, om te komen tot één voor de gaslevering per ketelhuis, is hier onderdeel van.

Een derde punt dat zal worden aangepakt en afgerond, is het huurbeleid. In het kader van de wijkvisies is door de BVR een advies afgegeven om niet te tornen aan de afspraken voor een streefhuur, die maximaal 85% van de maximale huur (o.b.v. het WWS) bedraagt. Ondanks dat Rijswijk Wonen het advies naast zich heeft neergelegd zal het onderwerp in 2013 weer als actiepunt worden opgenomen.

### **Bewonersparticipatie**

Zoals in ons vorige jaarplan aangegeven zet Rijswijk Wonen zich, via haar wijkvisies in voor de leefbaarheid in wijken en buurten. Een dergelijke benadering vraagt een grote betrokkenheid van de huurders op een niveau dat het bestaande complexniveau overstijgt. Huurders zijn vooral georganiseerd 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, niet alle wijken goed vertegenwoordigd zijn.

De Bewonersvereniging Rijswijk en Rijswijk Wonen hebben dit onderkend. De Bewonersvereniging Rijswijk heeft een advies aan Rijswijk Wonen uitgebracht, waarbij de gedachten zijn het samenvoegen van Bewonerscommissies tot grotere vertegenwoordigende commissies, waarbij toch de kleinschalige (bestaande vertegenwoordiging) haar plaats, weliswaar in gewijzigde vorm, blijft behouden.

In 2013 zal in de nieuwe vorm, de eerdergenoemde wijkcommissies de eerste overleggen met Rijswijk Wonen plaatsvinden. Het belangrijkste agendapunt is hier de budgettering, per wijk, van de investerings- en beheerskosten op basis van de begroting 2013 en haar meerjarige doorloop. Tijdens de opstart en in de beginfasen zal de externe adviseur van de BVR ondersteuning bieden. Tevens zal de BVR in de beginfase mede ondersteuning verlenen.

Op 6 november 2012 wordt de lopende Samenwerkingsovereenkomst stilzwijgend verlengd. Het is niet mogelijk gebleken om voor deze datum noodzakelijke wijzigingen in deze Samenwerkingsovereenkomst aan te brengen.

De belangrijkste wijzigingen die moeten plaatsvinden hangen nauw samen met de wijze waarop de participatie op wijkniveau vorm krijgt. Zoals aangegeven is het werkdocument voor Rijswijk Wonen nagenoeg gereed en moet, inclusief het advies van de BVR, ter goedkeuring aan het MT van RW worden voorgelegd. Na goedkeuring zal de juiste tekst voor de diverse onderdelen van de Samenwerkingsovereenkomst kunnen worden aangepast.

Naar verwachting kunnen wij in het eerste kwartaal van 2013 over de definitieve teksten beschikken. Evenals bij de huidige Samenwerkingsovereenkomst zal een overleg worden georganiseerd met vertegenwoordigers uit de Bewonerscommissies en/of Wijkcommissies, als deze reeds zijn ingesteld, alvorens het bestuur van de BVR hieraan goedkeuring kan verlenen.

### 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 Bewonersvereniging Rijswijk heeft geconstateerd dat het risicoprofiel, tijdens ontwerp, realisatie en beheer van dergelijke, maar ook bij de gewone woningbouwprojecten, erg hoog is.

In 2013 wil de BVR tot bindende afspraken komen over de borging van de kwaliteit binnen de drie fasen van projectontwikkeling, realisatie en beheer.

Zoals wij hebben aangegeven in de inleiding wil de BVR naar een andere wijze van kijken naar enerzijds de verschillende indelingen van de investeringen in het kader van beheer en onderhoud.

In de eerste plaats vindt de BVR het van belang dat naast de vaststelling van de (onderhoud)staat van de woning ook iedere woning een score krijgt over het niveau van de gewenste (onderhoud)staat van de woning. Het niveau van de woning wordt hierbij bepaald aan de hand van de huidige eisen, die aan een woning gesteld worden, maar daarbij in ogenschouw nemen in hoeverre deze, rekening houdend met de ouderdom van de woning, binnen reële grenzen technisch te verwezenlijken zijn.

Dit onderwerp staat al een aantal jaren op de agenda. De BVR is van mening dat op basis van de wijkvisie geen toekomstige vaste investerings- en onderhoudsbeslissingen genomen kunnen worden zonder eerst normen waar naar toegewerkt moet worden, vastgesteld zijn.

Voor 2013 zal de BVR dit onderwerp steeds weer op de agenda zetten.

Een onderdeel van de verbeteracties van de woning en hieruit voortvloeiende maatregelen zijn die van duurzaamheid en besparing van het gebruik van energie. Op 28 juni 2012 is een nieuw Convenant Energiebesparing ondertekend door de Minister, Aedes (vereniging van woningcorporaties), de Woonbond en Vastgoed Belang (vereniging van zakelijke/particuliere verhuurders).

Dit convenant heeft de prestatie van o.a. Rijswijk Wonen als het gaat om het beperken van de uitstoot van CO<sub>2</sub> en het terugbrengen van het energie gebruik aangescherpt van een besparing van 20% in de periode 2008-2018 tot een besparing van 33% in de periode 2008-2020.

Wat voor de huurders belangrijk en voor de BVR één van de speerpunten van haar vertegenwoordiging is, voor 2013 en latere jaren, dat nu het in het convenant is opgeschreven dat, in onze situatie, Rijswijk Wonen bij het treffen van de maatregelen er voor moet zorgen dat de gemiddelde verhoging op complexniveau van de huur, voor de verbetering in rekening gebracht, lager is dan de gerealiseerde besparing op gas en elektriciteit. Natuurlijk gaan wij er hier vanuit dat het gedrag van de huurders bij hun energie gebruik ongewijzigd blijft.

Bij de berekening van deze voorwaarde moet worden uitgegaan van een gestandaardiseerd (genormeerd) gebruik. Op basis hiervan moet Rijswijk Wonen volgens het convenant een woonlastenwaarborg afgeven.

Deze woonlastenwaarborg is niets nieuws. In het eerste convenant over de energiebeperking werd deze aangeraden.

De BVR heeft Rijswijk Wonen geadviseerd deze woonlastenwaarborg af te geven. Omdat het in het eerste convenant nog vrijblijvend was heeft Rijswijk Wonen steeds geweigerd hieraan mee te doen.

Ook heeft de BVR naar aanleiding van de ervaringen in de afgelopen jaren er bij RW op aangedrongen om met duidelijke definities te komen als wij het hebben over beheer en onderhoud en de kosten die hiermee gepaard gaan.

Daarnaast is het noodzakelijk dat voor, de huurders en de huurdersvertegenwoordiging duidelijkheid komt wanneer er wel en wanneer er niet een projectcommissie moet worden opgericht. De definities omschreven in de Samenwerkingsovereenkomst zijn hier van belang voor de begeleiding van de huurders in het overleg met de verhuurder.

De Bewonersvereniging Rijswijk zal de punten Woonlastengarantie en Projectcommissie wel of niet in 2013 als speerpunten op haar agenda naar Rijswijk Wonen meenemen.

### **Prestatieafspraken**

De wijkvisies, die zijn opgesteld na overleg met de huurders uit de diverse wijken hebben geleid tot wijkprogramma's. Deze programma's zijn vertaald naar agenda's en de hiervoor benodigde financiële middelen die zijn opgenomen in de begroting 2013 en de daarbij behorende meerjaren onderhoudsbegroting.

Op basis van prioriteiten zijn relaties gelegd tussen de beschikbare financiën voor de verschillende wijken en de prioriteiten per wijk. De BVR ondersteunt het uitgangspunt van Rijswijk Wonen dat de begroting 2013 taakstellend is.

Alleen wil zij daarbij aantekenen dat bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden niet alleen de hoogte van het budget taakstellend is en niet tot overschrijding mag leiden, maar en eigenlijk nog belangrijker, dat geraamde werkzaamheden ook dienen te worden uitgevoerd in het jaar dat zij begroot zijn in het belang van de woon- en leefomgeving van de huurders.

De BVR zal voor 2013 in relatie tot de beschikbare middelen met Rijswijk Wonen afspraken maken over het overleg met de wijkcommissies over de besteding van de beschikbare middelen binnen de wijk. Indien er geplande werkzaamheden niet binnen het jaar gerealiseerd kunnen worden en onderbesteding dreigt zal binnen het jaar projecten, eventueel over de wijken heen naar voren worden gehaald met als doel: wat geraamd is wordt ook uitgegeven.

### **Huurbeleid**

Jaarlijks wordt door de Minister aangegeven met welke percentage de huren mogen worden verhoogd en bij welk huurbedrag een sociale huurwoning, aan een nieuwe huurder als geliberaliseerde huurwoning kan worden aangeboden.

Daarnaast worden door Rijswijk Wonen woningen gebouwd voor de vrije huurmarkt.

De ontwikkelingen in het sociale segment, het segment van de geliberaliseerde (voorheen sociale) huur en de vrije huur sector van de laatste jaren hebben toch een aantal situaties in het voetlicht geplaatst waarover het bestuur een mening heeft gevormd.

In het sociale segment wordt de bandbreedte van de jaarlijkse, inflatievolgende, huurverhogingen vastgesteld door de Rijksoverheid. Binnen deze bandbreedte bestaat voor Rijswijk Wonen de mogelijkheid om te variëren. De afgelopen jaren is bij de

huurvoorstellen steeds uitgegaan van het maximaal toegestane percentage. Rijswijk Wonen houdt zich aan het inflatievolgend beleid door de Rijksoverheid opgelegd, doch zal worden afgeweken van het maximaal in rekening mogen brengen van de huurverhoging. Daarnaast is het niet in te schatten hoe het nieuwe kabinet met de jaarlijkse huurverhoging zal omgaan.

De BVR zal ook in 2013 de ontwikkeling m.b.t huurverhoging kritisch blijven volgen en de huurders op de hoogte houden. Daarnaast zal zij haar vragen, onderwerpen in het kader van de beleidsontwikkelingen door Rijswijk Wonen aan de huurders voorleggen door gebruik te maken van het forum op de nieuwe website van de BVR: [www.bewonersverenigingrijswijk.nl](http://www.bewonersverenigingrijswijk.nl)

Bij de huurverhogingen zal aandacht worden geschonken aan het nieuwe stelsel dat op 1 januari 2014 van kracht zal worden namelijk het vaststellen van de maximale huur op basis van het Woningwaarderingssysteem (WWS) waarbij het aantal punten van het e-label een basis zijn. Ook voor de huurverhoging van 1 juli 2013 geldt dat wanneer de betaalde huur hoger is dan de maximale huur op basis van het e-label er per 1-7-2013 een huurverhoging in rekening mag worden gebracht.

De BVR zal in 2013 tijdig bij Rijswijk Wonen nagaan of er huurwoningen zijn, die aan dit criterium voldoen.

De sociale verhuurders, derhalve ook Rijswijk Wonen, hebben de laatste jaren hun focus steeds meer gericht op het verhogen van de inkomsten om de naar onze mening ambitieuze wijkvisie binnen een termijn van 10 jaar te realiseren.

Wij gaven al aan dat er voor de BVR een verschil is in huurbenadering bij de geliberaliseerde huren en de huren van de vrije sector woningen. Het uitgangspunt dat beiden huren hebben boven de huursom is voor ons iets te kort door de bocht.

In de eerste plaats omdat beiden soorten woningen van uit een verschillende optiek zijn gebouwd.

De geliberaliseerde huurwoningen zijn gebouwd onder het regiem van de sociale huurwoningen als sociale huurwoning, waarvoor in de tijd van de bouw door het ministerie met het rode potlood werd gekeken naar de stichtingskosten en de daaruit volgende huren.

In deze woningen werd vaak gekozen B-keuze producten aan om op die manier binnen de Rijks-norm toch een bepaald voorzieningenniveau te kunnen realiseren.

Bij deze wat beter ingerichte sociale huurwoningen was de aanvangshuur hoger.

Verder is het gevoerde huurbeleid van de corporatie de directe oorzaak voor de liberalisatie. In de tijden dat nog gerekend mocht worden met huurverhogingen met een bandbreedte van 10% was het rekenkundig veel aantrekkelijker om bij woningen met een hoge start huur een boven gemiddelde huurverhoging toe te passen dan bij de lage start huren.

Het ging immers niet om de ontwikkeling van de huur, maar om het generen van voldoende inkomsten. Een belangrijk feit hierbij is dat het voorzieningen- en onderhoudsniveau van deze woningen niet anders was als die van de niet-geliberaliseerde woningen.

Tegen deze achtergrond vindt de Bewonersvereniging Rijswijk dat de geliberaliseerde huurwoningen slechts een matige huurverhoging mogen krijgen in relatie tot de door de minister vastgestelde maximale verhoging bij de sociale huurwoningen.

Wat betreft de huurverhoging van de speciaal gebouwde vrije sector woningen willen wij kijken naar de reden waarom deze gebouwd worden.

Door Rijswijk Wonen wordt aangegeven dat dit is om de financiering van het onderhoud van de sociale huurwoningen mogelijk te maken. De Bewonersvereniging Rijswijk vindt

deze motivering niet correct, immers als Rijswijk Wonen dit type woningen bouwt en deze woningen een onrendabele top kennen dan zal er nooit spraken van 'verdienen' kunnen zijn. Op basis van dit gegeven, zou Rijswijk Wonen zich meer moeten richten op verhuurbaarheid en het faciliteren van de huurders, die door het Europeabeleid tussen wal en schip dreigen te komen. Tegen deze achtergrond zou matigheid in huurverhoging een uitgangspunt moeten zijn.

Alle typen woningen kunnen op basis van hun uitrustingsniveau worden ingeschaald op basis van het Woningwaarderingssysteem (WWS) waardoor inzicht ontstaat wat de maximale huur kan zijn voor een bepaalde woning. Rijswijk Wonen hanteert voor het bepalen van een mogelijke huuropbrengst van een woning de vergelijking met de 'markt'. Een benadering, die niet nieuw is maar reeds tientallen jaren bestaat.

In de begin jaren '90 werd deze marktwaarde benadering ook gebruikt onder de toen bekende portofolio's. Hierbij werd gekeken naar de bereidwilligheid van de markt om een woning te huren.

Ook hier ging het niet alleen om de prijs maar ook om het voorzieningen niveau. In die jaren ontstond ook het begrip streefhuur.

De streefhuur werd uitgedrukt in een percentage van de maximale huur van een woning.

Over het woningbestand heen ontstond een reeks van streefhuren gebaseerd op de woningen en de wijk waarin zij zich bevonden.

Enkele jaren geleden kwam Rijswijk Wonen met een voorstel om de vele gedifferentieerde streefhuren samen te voegen tot typen, waarbij de maximale streefhuren werd vastgesteld op 85%.

In het kader van haar huurbeleid 2012 heeft Rijswijk Wonen er voor gekozen om toch weer haar streefhuren te differentiëren maar gelijktijdig het maximum percentage te verhogen naar 100%.

De Bewonersvereniging Rijswijk heeft hierover een negatief advies afgegeven. Door een administratieve fout is het antwoord hierop van Rijswijk Wonen pas op 12 oktober 2012 binnen gekomen. Ver voorbij de wettelijke responstijd van twee weken, die voor Rijswijk Wonen bij dergelijke adviezen heeft.

De Bewonersvereniging zal het omgaan met het principe van streefhuur in 2013 wederom op de agenda zetten, zeker omdat de ervaring leert dat door de ongelimiteerde verhogingen bij het leegkomen van de woningen nu huren worden gevraagd, die door de markt niet worden geaccepteerd en leiden tot zeer lange perioden van leegstand en minder inkomsten

### **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, zoals wettelijk is geregeld, noodzakelijk is.

Naar het zich laat aanzien zal voor 2013 de overlegstructuur tussen de Bewonersvereniging Rijswijk en de directeur-bestuurder gewijzigd worden.

In 2012 is, als pilot, gekozen voor een periodiek overleg met de managers over de lopende zaken, die tot aanscherping van procedures en regels leiden en periodiek over strategie en beleid met de directeur-bestuurder. De ervaring leert dat voor de uiteindelijk besluitvorming door de directeur-bestuurder een aparte communicatie noodzakelijk is, hetgeen weer tot langere doorlooptijden leiden.

Voor 2013 zullen afspraken worden gemaakt over een grotere frequentie van de overleggen met de directeur-bestuurder waar ook de managers bij aanwezig zijn als er procedures of regels aan de orde komen die hun verantwoordelijk raken.

Daarnaast hebben de voorzitter en de secretaris, statutair, 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 uit de Raad van Commissarissen gemaakt worden.

De door de Bewonersvereniging Rijswijk voorgedragen vertegenwoordigers zitten zonder last in de Raad van Commissarissen.

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 2013 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 40 maal per jaar .

De Algemene Ledenvergaderingen zullen in april en november 2013 worden uitgeschreven. De vergadering in april 2013 zal gaan over de beleidsmatige- en financiële verantwoording over het jaar 2012, terwijl in november 2013 het jaarplan en de begroting voor 2014 aan de orde zullen worden gesteld.

Voor 2013 staan 3 verschijningen van het verenigingsblad gepland.

Tot slot

In het voorliggende jaarplan 2013 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 overeenstemming 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. 14 november 2012.

Emmy Meurs  
Voorzitter

Ben Godschalk  
Secretaris