



Bewonersvereniging Rijswijk

JAARPLAN

en

BEGROTING

2014

Inleiding

De Bewonersvereniging Rijswijk is een betrokken organisatie die zich op professioneel niveau inzet voor de behartiging van de collectieve belangen van de huurders of groepen van huurders van de Rijswijk Wonen.

De focus hiervan ligt bij de betaalbaarheid van (sociale) huurwoningen voor de doelgroep(en), alsmede de sociale samenhang en veiligheid van de woon- en leefomgeving.

Verder spannen wij ons in voor besparing op het energieverbruik en het gebruik van duurzame energie, door het voeren van overleg met de verhuurder, Rijswijk Wonen, o.a. door het stimuleren en maken van afspraken over daarvoor te treffen onderhoud en woningverbetering. Bij alles wat wij doen, zoeken wij steeds naar een balans tussen het maatschappelijk rendement en het effect op de woonlasten voor de huurder.

In dit kader mag o.a. verwacht worden dat de Bewonersvereniging Rijswijk de huurders van Rijswijk Wonen, in collectief verband, vertegenwoordigd en ondersteund:

- Bij overlegsituaties met Rijswijk Wonen en andere gesprekspartners op elk niveau;
- Bij elke actie die het doel tracht te verwezenlijken in materiële en immateriële zin zal stimuleren, initiëren en steunen;
- Bij de volledige inspraak van de bewoners bij het woningbeleid, renovatie en alle overige woonvoorzieningen zal nastreven;
- Bij onderzoeken terzake van het wonen en de woonomgeving in de betrokken buurt;
- En daarbij informatie aan de huurders van Rijswijk Wonen zal verstrekken, onder andere over de activiteiten van de vereniging, effecten van wijzingen in wet- en regelgeving, die de huurders raken en alle andere zaken die van belang zijn dat huurders daarover geïnformeerd zijn;
- En zij de huurders van Rijswijk Wonen zal betrekken bij haar standpuntbepaling;
- En zij wijk- en complexgewijze huurdersvertegenwoordigingen zal stimuleren en ondersteunen.

Activiteiten voor 2014

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

De ervaring heeft geleerd dat een dergelijke wijze van werken niet optimaal is voor de uitvoering van de taak van de Bewonersvereniging Rijswijk omdat uitvoering en tempo wordt bepaald door de regie van Rijswijk Wonen en de Bewonersvereniging Rijswijk hiermee slechts volgend is.

Daarnaast verwacht het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk dat in 2014 een groot 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.

Tegen deze achtergrond wil de Bewonersvereniging Rijswijk overgaan tot een andere invulling van haar jaarplan voor 2014. Wij zullen weliswaar aangeven welke onderwerpen er reeds spelen of op korte termijn gaan spelen, maar zullen ons vooral instellen op het realiseren van onze voornaamste prioriteiten.

Voor 2014 ligt onze eerste prioriteit vooral bij het betaalbaar en beschikbaar houden van woningen, waarvan de huurprijs onder de huurprijsgrens (2013=€ 681,02) ligt. Hierbij 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.

De Bewonersvereniging Rijswijk handhaaft dan ook haar stelling:

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

Met Rijswijk Wonen willen wij in 2014, als onderdeel van hun strategisch voorraadbeleid (SVB) afspraken maken over aantallen, kwaliteit en grenswaarden van de huur voor de diverse doelgroepen.

Daarnaast willen wij, gezien het voornemen van de rijksoverheid om de huurverhoging voor 2014 op eenzelfde wijze als in 2013 in de regelgeving mogelijk te maken, uitgebreid overleggen over de grenzen van de maximaal voor te stellen huurverhoging in relatie met de verschillende doelgroepen.

Een belangrijke ontwikkeling is dat de minister voornemens is om voor 1 juli 2014 met een nieuw/aangepast Woningwaarderingssysteem te komen, waarin de WOZ-waarde van de woningen bepalend wordt voor ongeveer 25% van de maximale huurprijs.

Daarnaast bestaat bij de minister het voornemen om de puntprijs te verhogen.

Beiden systemen zullen leiden tot een hogere maximale huurprijs voor een woning. Hierdoor wordt het mogelijk dat huurverhogingen boven de inflatie in een veel later stadium de maximale huur op basis van het punten zullen bereiken, M.a.w. huurverhogingen zullen in de tijd langer kunnen plaatsvinden.

Erg belangrijk voor de huurders is een correcte WOZ-waarde van de woningen. Uit de door de gemeente Rijswijk gehanteerde waarden van de WOZ blijkt dat het effect van de crisis (een verlaging van ruim 18% van de marktwaarde van de woningen) nog niet is doorgewerkt.

Een onderdeel waarover met Rijswijk Wonen, als eigenaar van de woningen, tot overeenstemming moet worden gekomen, zodat voor de maximale huurprijs gewerkt gaat worden met een objectief vastgestelde woningwaarde.

Daarnaast zullen de afspraken, die tussen Rijswijk Wonen en de Bewonersvereniging Rijswijk zijn gemaakt, over de z.g. streefhuren moeten worden aangescherpt. Deze methodiek kan als sturing worden gebruikt om de grenzen van de maximaal te vragen huur voor verschillende doelgroepen vast te stellen.

Een andere prioriteit voor 2014 heeft te maken met beheer, onderhoud en serviceverlening, voor zover deze van invloed zijn op de woonlasten van de huurders.

Door de corporaties zijn afspraken gemaakt over duurzaamheid en het terugdringen van het energiegebruik. In dit kader ligt er een afspraak om het woningbezit gemiddeld te verbeteren tot het B-label is bereikt.

Voor huurders geldt in het algemeen dat het verbeteren van woningen zal leiden tot huurverhoging. Enerzijds zal een ieder dit begrijpen. Anderzijds wil men wel weten waar men aan toe is.

De Bewonersvereniging Rijswijk is van mening dat bij het opstellen van de plannen een duidelijke relatie moeten worden gelegd tussen het bedrag van de huurverhoging en de besparingen op de kosten van energie, die wordt gehaald door de woningverbetering. In dit kader moet de besparing per complex altijd hoger zijn als de in rekening gebrachte huurverhoging. Rijswijk Wonen zal, naar onze mening, moeten garanderen dat hun

aannamen realistisch zijn en indien deze niet gehaald worden dit zal leiden tot een (gedeeltelijk) teruggedraaien van de huurverhoging. Wij gaan in overleg met Rijswijk Wonen om deze garantie voor alle plannen te laten gelden.

Bij Rijswijk Wonen ontbreekt, nog een duidelijk beleid over het omgaan met mogelijkheden op het gebied van de duurzaamheid. De ontwikkelingen op deze markt zijn legio en gaan steeds beter werken in het (financiële) belang van de huurders en het milieu. De BVR zal er bij Rijswijk Wonen op aandringen haast te maken met een dergelijk beleid en naar de huurders aan te geven op welke wijze de financiële belangen van de huurders hiermee positief kunnen worden beïnvloed.

Een volgende prioriteit ligt bij de levering van collectieve energie. In principe heeft de Bewonersvereniging Rijswijk instemmingrecht op alle wijzigingen, die optreden bij de in rekening te brengen servicekosten. Hiertoe behoort ook het (opnieuw) verlengen van contracten van leveringen door derden (elektriciteit, stookgas, e.d.) en waarvan de kosten via verdeelsleutels naar de huurders wordt verdeeld.

Voor wat betreft de levering van energie gaat per 1 januari 2014 de relatie tussen huurder en verhuurder veranderen door het in werking treden van de Warmtewet. Deze relatie wijziging zal leiden tot aanpassing van het beleid van Rijswijk Wonen.

De BVR zal in 2014 advies uitbrengen op het door Rijswijk Wonen voorgenomen, gewijzigde beleid.

Naast de prioriteiten zoals bovengenoemde zijn er veel activiteiten door Rijswijk Wonen ontwikkeld of zullen op korte termijn ter hand worden genomen. In 2013 is de Bewonersvereniging Rijswijk op de hoogte gebracht over welke ontwikkelingen het hier gaat. Voor een deel vallen de activiteiten samen met de prioriteiten zoals wij die voor 2014 zien.

Over het merendeel van de beleidswijzigingen, die het gevolg zijn van deze activiteiten zal de Bewonersvereniging Rijswijk een advies uitbrengen en de huurders daarvan op de hoogte brengen via haar Informatieblad of de website.

De door Rijswijk Wonen aangegeven activiteiten betreffen op hoofdlijnen:

A. Woningen en gebouwen

- Ontwikkelen nieuw beleidskader maatschappelijk vastgoed
- Wijzigen en actualiseren Strategisch Voorraad Beleid waaronder begrepen
 - Splitsing woningvoorraad
 - (Collectieve) verkoop van woningen met diverse koopvarianten
 - Nieuwbouwbeleid
 - Kwaliteitsbeleid woningvoorraad

B. Onderhouden en beheren woningen

- Watermeters bij collectief gebruik
- Inbouwapparatuur als onderdeel van het gehuurde
- Ontwikkelen van een duurzaamheidsbeleid
- Ontwikkelen onderhoudsbeleid op basis van nieuwe kwaliteitsbeleid bestaand bezit
- Actualiseren ZAV beleid

C. Verhuren van woningen

- Actualiseren en herstructureren plaatsingsbeleid huurders
- Beleid inzake invullen 15% beleidsvrije ruimte in Rijswijk
- Opstellen proefproject Toewijzen op leefstijl
- Actualiseren beleid woningruil, portiekschuif en mede huurder schap

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 beraadt 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.

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 2014 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) met directeur en/of medewerkers van Rijswijk Wonen over allerlei onderwerpen t.b.v. de voorbereiding van de besluitvorming c.q. adviesaanvragen. De Algemene Ledenvergaderingen zullen in april en november 2014 worden uitgeschreven. De vergadering in april 2014 zal gaan over de beleidsmatige- en financiële verantwoording over het jaar 2013, terwijl in november 2014 het jaarplan en de begroting voor 2015 aan de orde zullen worden gesteld.

Voor 2014 staan 3 verschijningen van het verenigingsblad gepland.

Tot slot

In het voorliggende jaarplan 2014 heeft het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk, in hoofdlijnen, aangegeven wat haar zienswijze is en welke zaken, volgens onze zienswijze, in overleg met Rijswijk Wonen aan de orde zullen komen, en waarover tot besluitvorming moet komen..

Het bestuur zal dan ook steeds met Rijswijk Wonen in gesprek 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 samenwerking 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. 12 november 2014.

Emmy Meurs
Voorzitter

Ben Godschalk
Secretaris