



Bewonersvereniging Rijswijk

JAARPLAN
en
BEGROTING
2015

Inleiding

De Bewonersvereniging Rijswijk (BVR) 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 Rijswijk Wonen.

De basis voor ons handelen ligt in de doelstellingen zoals verwoord in onze statuten en daarbij nader ondersteund door de bepalingen in de Overlegwet en de overeengekomen afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst met Rijswijk Wonen.

Jaarlijks legt het bestuur de door haar voorgenomen activiteiten voor het komende jaar, in een jaarplan, voor aan haar Algemene Ledenvergadering.

Gezien de vele veranderingen die al hebben plaatsgevonden én te verwachten zijn, alsmede de veelheid van nieuwe wetten, die op 1 januari of later in 2015 van kracht worden, heeft het bestuur voor 2015 de keuze gemaakt zich vooral te focussen op een drietal clusters die onderdeel uitmaken van beleid van Rijswijk Wonen.

Hierbij zullen de belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Goed en betaalbaar wonen voor iedereen. Gezien de politieke keuzen, die in de wetgeving per 1 januari 2015 van kracht worden, zal hierbij een accent komen te liggen bij de lagere inkomens.
- In de nieuwe Huisvestingswet, van kracht op januari 2015, worden doelgroepen aangegeven waarvoor de sociale huur primair bedoeld is. Onderzoek en marktverkenning moeten inzicht geven in de omvang van deze doelgroepen. Tegen deze achtergrond zal zeer kritisch moeten worden ingeschat welke investeringen en de hoogte van de investeringen in het woningbestand kunnen plaatsvinden binnen dit uitgangspunt. Zeker als deze investeringen leiden tot woningverbetering en eventuele huurverhoging als gevolg hiervan.
- Een dergelijke aanpak vraagt een andere vorm van communicatie met de huurder en het verder ontwikkelen en vernieuwing van participatie op alle niveaus. Een gericht inzetten van de sociale media kan hiervan onderdeel uitmaken.

Hierbij ligt de focus niet alleen bij de betaalbaarheid van (sociale) huurwoningen voor de doelgroep(en), maar ook bij de sociale samenhang en veiligheid van de woon- en leefomgeving.

Een ander onderwerp is besparing op het energieverbruik en het gebruik van duurzame energie. Dit doet het bestuur van de BVR door in gesprek te gaan met de verhuurder, Rijswijk Wonen, over te treffen onderhoud en woningverbetering.

Bij alles wat het bestuur doet, zoeken wij steeds naar een balans tussen het maatschappelijk rendement en het effect op de woonlasten voor de huurder. Er wordt steeds gesproken over: WIJ i.p.v, het bestuur doet

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

- 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;
- Het bestuur van de BVR de huurders van Rijswijk Wonen zal betrekken bij haar standpuntbepaling;
- Het bestuur wijk- en complexgewijze huurdersvertegenwoordigingen zal stimuleren en ondersteunen.

Activiteiten voor 2015

Het bestuur van de BVR verwacht dat ook in 2015 het op peil houden van kennis- en vaardigheden aandacht en zeker veel tijd vraagt, om op professionele wijze te kunnen inspelen op de steeds complexer wordende problematiek op volkshuisvestelijk gebied. Nieuwe wetgeving legt nadere verantwoordelijkheden bij de huurdersvertegenwoordiging zowel gericht op de 'eigen' corporatie als op het bestuur van de gemeente Rijswijk.

De BVR zal als gevolg van deze nieuwe wetgeving in en na overleg met het College van B&W van de gemeente Rijswijk kunnen adviseren over prestatieafspraken tussen o.a. Rijswijk Wonen en de gemeente Rijswijk, alsmede een te voeren doelgroepenbeleid tegen de achtergrond van de gemeentelijke Woonvisie 2007+.

In de vernieuwingsplannen van de woningwaardering zal de WOZ-waarde een belangrijke plaats innemen. Erg belangrijk voor de huurders is een correcte WOZ-waarde van de eigen huurwoning. Uit de door de gemeente Rijswijk gehanteerde waarden van de WOZ blijkt, per 1-1-2014, dat het effect van de crisis op de waarde van de woning nog niet geheel is doorgewerkt.

Als deze plannen doorgevoerd worden, zal het bestuur van de BVR tijdig met Rijswijk Wonen in overleg gaan over de wijze waarop een correcte WOZ-waardering van de woningen wordt meegewogen bij het bepalen van het punten aantal van de woning.

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.

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 werkelijke besparing per complex altijd hoger zijn dan de in rekening gebrachte huurverhoging. De BVR zal zich blijven inspannen voor een beleid dat het belang van de huurders waarborgt met een goedresultaat als uitgangspunt.

Rijswijk Wonen werkt, nog aan 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 bij Rijswijk Wonen tijdens de overleg gesprekken steeds het belang van een dergelijk beleid onder de aandacht te brengen en adviseren om naar de huurders aan te geven op welke wijze de financiële belangen van de huurders hiermee positief kunnen worden beïnvloed.

Een andere prioriteit ligt bij de levering van collectieve energie.

In principe heeft de Bewonersvereniging Rijswijk instemmingsrecht 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.) waarvan de kosten via verdeelsleutels naar de huurders worden doorberekend.

Voor wat betreft de levering van energie is per 1 januari 2014 de relatie tussen huurder en verhuurder veranderd door het in werking treden van de Warmtewet. Deze relatie wijziging zal eind 2014, begin 2015 leiden tot aanpassing van het beleid van Rijswijk Wonen.

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

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, zoals aangegeven in de Samenwerkingsovereenkomst en de Wet Overleg huurders verhuurder (Wohv).

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 het bestuur van de BVR het belang van een sterke vertegenwoordiging kennen is indertijd met de Algemene Ledenvergadering afgesproken dat we het lidmaatschap van onze vereniging laagdrempelig houden door de contributie op € 0,60

per maand te stellen.

Het bestuur beraadt zich ook in 2015 over de mogelijkheden om de huurders te bewegen om lid te worden van de Bewonersvereniging Rijswijk. Wij onderzoeken mogelijkheden om dit doel te bereiken.

De belangenbehartiging krijgt o.a. gestalte door formeel, periodiek, overleg 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 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 2015 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 de 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 2015 worden uitgeschreven. De vergadering in april 2015 zal gaan over de beleidsmatige- en financiële verantwoording over het jaar 2014, terwijl in november 2015 het jaarplan en de begroting voor 2016 aan de orde wordt gesteld.

Voor 2015 is het voornemen het Informatieblad van de Bewonersvereniging Rijswijk 3 maal te laten verschijnen.

Tot slot

In het voorliggende jaarplan 2015 heeft het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk, in hoofdlijnen, aangegeven wat haar zienswijze is en welke zaken, volgens haar zienswijze, in overleg met Rijswijk Wonen aan de orde kunnen komen.

Het bestuur van de BVR zal bij haar verantwoording over dit jaarplan de leden informeren over de behaalde resultaten.

Aldus goedgekeurd in de Algemene Leden Vergadering van de Bewonersvereniging Rijswijk d.d. 11 november 2014.

E.A.C. (Emmy) Meurs-Merks
Voorzitter

J.A.B.F. (Ben) Godschalk
Secretaris