



Bewonersvereniging Rijswijk

JAARPLAN
en
BEGROTING
2016

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, Woningwet 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 in wet- en regelgeving, die in 2015 hebben plaatsgevonden moet het bestuur voor 2016 en latere jaren keuzen gaan maken waarbij als de belangrijkste uitgangspunten zijn:

- a. Versterken van de relatie met de achterban
- b. Verhogen van de kwaliteit van de belangenbehartiging
- c. Versterken van de relatie met de gemeente
- d. Betaalbaarheid incl. bereikbaarheid en beschikbaarheid van de woningen
- e. Duurzaamheid en woonlasten
- f. Dienstverlening en participatie

Activiteiten voor 2016

Versterken van de relatie met de achterban

Een dergelijke aanpak vraagt een andere vorm van communicatie met de huurder over het verder ontwikkelen en vernieuwen van participatie op alle niveaus. 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.

In 2015 is een begin gemaakt met een andere vorm van communicatie. In het derde kwartaal is een vernieuwde website van start gegaan en hebben wij het Informatieblad moeten omzetten naar een digitale Nieuwsbrief.

Een digitale Nieuwsbrief, die thans nog gaat naar het gedeelte van de leden en huurders, die zich hiervoor hebben opgegeven. Om de huurders digitaal te kunnen bereiken is het noodzakelijk dat wij beschikken over zo veel mogelijk e-mailadressen. Ook in 2016 zal de BVR zich inspannen om de ontbrekende e-mailadressen te mogen ontvangen.

Wat betreft de intensivering van de contacten met leden en huurders heeft het bestuur besloten om haar mening, die vaak uitmondt in gevraagde of ongevraagde adviezen aan Rijswijk Wonen, over onderwerpen van beleid en beheer de huurders betreffende, na het uitbrengen van een advies of zienswijze, kort, op de website te publiceren. Hierbij zullen wij dan ook vragen om een reactie vanuit de huurders. Van de reactie van Rijswijk Wonen op het advies of de zienswijze zal een korte weergave op de website worden gepubliceerd.

Daarnaast is in 2015 gestart met een gezamenlijke werkgroep nieuwe vormen huurdersparticipatie BVR-RW. Het doel van de werkgroep is via huurderspanels, huurders te raadplegen om bekend

te krijgen wat onder de huurders leeft. In de werkgroep wordt met de samenwerking beoogd elkaar te versterken, waarbij ieder wel de eigen verantwoordelijkheid houdt. Verwacht wordt hiermee in 2016 te starten.

Het bestuur is van mening dat er onderwerpen zijn waarover zij niet eerder advies geeft, nadat een korte huurdersraadpleging, heeft plaatsgevonden.

Verhogen van de kwaliteit van de belangenbehartiging

Met de invoering van de Woningwet 2015 is het werk van de BVR weliswaar ingewikkelder geworden en maar daarbij heeft de BVR een sterkere positie gekregen.

Dit alles heeft niet alleen effect op kennis en professionaliteit, het scheidt ook verplichtingen.

Voor het bestuur betekent dit dat zij in 2016 keuzen zal moeten maken op welke manier zij te werk zal gaan. Het moet bepalen waar eigen kennis toereikend is en waar onvoldoende. Er zijn onderwerpen waar zij zelf verstand van heeft, maar het zal ondoenlijk blijken over alle onderwerpen de professionele kennis op peil te houden c.q. te vergaren.

Alleen met kennis kun je verder komen. Om die reden kan het in een dergelijke situatie noodzakelijk blijken om, ad hoc, kennis in te huren. Het inhuren van kennis komt de huurders altijd ten goede.

In de huidige raming is met dergelijke, kostenverhogende, activiteiten nog geen rekening gehouden. De Overlegwet stelt echter dat de BVR door Rijswijk Wonen in staat gesteld moet worden haar werk goed te doen. Derhalve zal, in voorkomende gevallen van dreigende budget overschrijding vooraf een aanvullende begroting bij Rijswijk Wonen worden ingediend.

Op het gebied van de belangbehartiging door de wijkcommissies en de relatie tussen de BVR en wijkcommissies is in 2015 een start gemaakt met een z.g. ronde tafel gesprek. De bedoeling is enerzijds van elkaar te leren, maar vooral, waar liggen de prioriteiten bij de wijkcommissies en op welke wijze wordt door Rijswijk Wonen ingegaan op de signalen/wensen vanuit deze huurdersvertegenwoordiging.

Versterken van de relatie met de gemeente

In de nieuwe Huisvestingswet, van kracht geworden op 1 januari 2015, worden doelgroepen aangegeven waarvoor de sociale huur primair bedoeld is. Onderzoek en marktverkenning hebben inzicht geven in de omvang van deze doelgroepen, maar ook in draagkracht van deze groepen als het gaat om de woonlasten (huur, servicekosten, gas, elektriciteit en water).

Tot de belangrijkste punten in de Huisvestingswet en de Woningwet 2015 behoort de verankering van de huurdersorganisatie, o.a. de BVR, als partner aan de onderhandelingstafel over de prestatieafspraken tussen de gemeente (Rijswijk) en de corporaties (Rijswijk Wonen en Vidomes).

Daarnaast hebben de gemeenten in de nieuwe wetgeving een versterkte rol gekregen in haar toezichthoudende taak op de corporaties. In het belang van de huurders zal het bestuur haar contacten binnen de gemeente Rijswijk waar mogelijk verder versterken.

Betaalbaarheid incl. bereikbaarheid en beschikbaarheid van de woningen

Goed, betaalbaar en bereikbaar wonen voor iedereen. Gezien de politieke keuzen, die in de wetgeving per 1 januari 2015 van kracht is geworden, zal hierbij een accent komen te liggen bij huurders met de lagere inkomens.

Tegen deze achtergrond zal zeer kritisch moeten worden ingeschat welke investeringen en hoogte van de investeringen in het woningbestand kunnen plaatsvinden om de woonlasten, voor wat betreft het huuronderdeel, aanvaardbaar te houden c.q. terug te dringen. De BVR zal daarbij, in relatie tot de bedrijfsvoering, kritisch zijn bij huurverhogingen of de toegestane verhoging in relatie tot de geplande uitgaven niet zullen leiden tot grote overschotten en aanmerkelijke verhoging van het eigen vermogen van Rijswijk Wonen.

Een belangrijke groep huurders hierbij zijn de huurders, die reeds lang gebruik maken van dezelfde woning en die door de jaren lange huurverhogingen met hun huur (sterk) boven de liberalisatiegrens(€ 710,68) zitten. Deze huurders hebben volgens de regelgeving een contract waarbij Rijswijk Wonen inkomensafhankelijke huurverhoging kan toepassen. De BVR wil voor deze groep, evenals voor gezinnen met kinderen in een bepaald segment, in gesprek met de verhuurder om zo te kijken of deze groepen niet onnodig in de problemen komen door de hoogste toegestane huurverhoging .

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.

Duurzaamheid en woonlasten

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 kosten en besparingen en het effect daarvan op terugdringen van de woonlasten voor de huurder.

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 dit op gebaseerd 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 goed resultaat 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 overleg/gesprekken steeds het belang van een dergelijk beleid onder de aandacht 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. Ook in 2016 zal de BVR de ontwikkeling van de servicekosten nauwlettend blijven volgen en in indien noodzakelijk in overleg gaan Met Rijswijk Wonen.

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 leiden tot aanpassing van het beleid van Rijswijk Wonen, waarbij de vraag: doorgaan met collectieve verwarming of veranderen naar individueel stoken, tot de belangrijkste onderwerpen behoort.

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

Dienstverlening en participatie

Rijswijk Wonen heeft begin 2015 een nieuw ondernemingsplan (2015-2019) vastgesteld. Dit ondernemingsplan heeft tot aanpassing van haar organisatiestructuur en werkwijze geleid.

Een verdere uitwerking van het ondernemingsplan is het overgaan naar een nieuw dienstverleningsconcept.

Een basis van deze verdere uitwerking is, de contacten met haar huurders in de toekomst zo veel mogelijk digitaal te laten verlopen. Hierbij wordt beoogd om met de huurders naar een ander soort relatie toe te gaan. Daarbij wordt aangegeven welke mogelijkheden in de dienstverlening aanwezig zijn.

Anderzijds wil Rijswijk Wonen het voor de huurders makkelijk maken om hun verantwoordelijkheid te nemen en initiatieven zelf uit te voeren. Zij willen hierover heldere, wederzijdse afspraken maken.

Een huurdersportaal en een module om online afspraken te maken zijn de instrumenten waarmee de huurder zelf regie zal kunnen nemen en houden.

De BVR wordt betrokken en overlegt met Rijswijk Wonen over deze plannen en zal daarbij in het oog houden dat de dienstverlening mede ten goede komt aan de huurder en niet alleen als efficiency impuls voor Rijswijk Wonen gaat gelden.

In het kader van participatie 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 betreffende 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 per wijk- en complex- huurders participatie zal stimuleren en ondersteunen.

Het bestuur van de BVR verwacht dat ook in 2016 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. De laatste nieuwe wetgeving legt nadere verantwoordelijkheden bij de behartiging van de belangen van de huurder zowel gericht is 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 haar zienswijze en advies geven over de prestatieafspraken tussen o.a. Rijswijk Wonen en de gemeente Rijswijk, alsmede over een te voeren doelgroepenbeleid tegen de achtergrond van de gemeentelijke Woonvisie.

In de vernieuwingsplannen van de woningwaardering heeft de WOZ-waarde, per 1 oktober 2015, een belangrijke plaats ingenomen. 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. Het bestuur zal op haar website en in de nieuwsbrieven al de bij haar bekende informatie met de huurders delen. Verder is de BVR van mening dat Rijswijk Wonen kan worden aangesproken op het geven van informatie over de door haar gehanteerde normen per woning. Na 1 juli 2010 zijn er in het WWS veel wijzingen doorgevoerd waarover de huurder, weliswaar niet altijd direct maar zeker in een later stadium mee geconfronteerd zal worden. De huurders zijn hiervan, formeel, nooit op de hoogte gebracht.

Het bestuur van de BVR zal 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.

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 verhuurder huurders (Wovh).

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.

Veel nieuwe huurders 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 kent 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. Ook in 2016 zal het bedrag voor lidmaatschap niet wijzigen.

Het bestuur zal ook in 2016 via haar digitale nieuwsbrief en website en andere nader te onderzoeken mogelijkheden huurders bewegen om lid te worden. van de Bewonersvereniging Rijswijk.

De belangenbehartiging krijgt o.a. gestalte door formeel, periodiek, overleg te voeren 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 heeft de Bewonersvereniging Rijswijk, 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 2016 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.

Daarnaast zal per kwartaal een z.g. thema-bestuursvergadering gehouden worden over problematiek, die op dat moment speelt en om extra inzet vanuit het bestuur vraagt c.q. bijscholing over onderwerpen in het kader van de belangenbehartiging.

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 2016 worden uitgeschreven. De vergadering in april 2016 zal gaan over de beleidsmatige- en financiële verantwoording over het jaar 2015, terwijl in november 2016 het jaarplan en de begroting voor 2017 aan de orde wordt gesteld.

Voor 2016 is het voornemen de digitale Nieuwsbrief van de Bewonersvereniging Rijswijk tenminste 10 maal te laten verschijnen.

Tot slot

In het voorliggende jaarplan 2016 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. 17 november 2015.

w.g.

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

w.g.

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

Bewonersvereniging Rijswijk

Begroting uitgaven en ontvangsten 2015

Uitgaven	2016	2015	Ontvangsten	2016	2015
	Bedrag	Bedrag		Bedrag	Bedrag
Informatie leden & huurders	€ 1.250,00	€ 4.150,00	Contributies	€ 10.080,00	€ 10.800,00
Algemene ledenvergadering	€ 750,00	€ 250,00	Bijdrage RW	€ 13.500,00	€ 11.800,00
Secretariaat	€ 2.600,00	€ 2.350,00	Bijdrage RW Wijk commissies	€ 4.350,00	€ 4.305,00
Vergader- en bestuurskosten	€ 11.910,00	€ 10.710,00	Bijdrage ondersteun.bew.cies	€ 2.000,00	€ 8.330,00
Opleidingskosten	€ 1.750,00	€ 1.000,00	Diverse ontvangsten	€ -	€ -
Ondersteuning bestuur	€ 5.700,00	€ 4.560,00	Rente	€ 150,00	€ 350,00
Wijk- en bewoners(commissies)	€ 6.350,00	€ 12.635,00			
	€ 30.310,00	€ 35.655,00		€ 30.080,00	€ 35.655,00
Resultaat	€ 230,00 - € 70,00-				

Bewonersvereniging Rijswijk

Begroting 2016: Toelichting

Informatie Leden & huurders	€ 1.250,00	
Website	€ 1.000,00	
Publicaties	€ 250,00	
Algemene ledenvergadering	€ 750,00	
ALV-uitnodigingen/advertenties	€ 500,00	
ALV-Consumpties	€ 250,00	
Secretariaatskosten	€ 2.600,00	
Secretariaatskosten	€ 1.700,00	
Telefoonkosten bestuur	€ 150,00	
Abonnementen, informatiebijdragen	€ 500,00	
Kosten automatisering	€ 250,00	
Vergader & bestuurskosten	€ 11.910,00	
Vergaderkosten bestuur	€ 4.360,00	
Bestuursvergoedingen	€ 7.550,00	
Opleiding	€ 1.750,00	
Opleidingen	€ 1.500,00	
Workshops-seminars	€ 250,00	
Ondersteuning bestuur	€ 5.700,00	
Inhuur externen	€ 5.700,00	
Bewonerscommissies	€ 6.350,00	
Kosten wijk- en bewoners(commissies)	€ 4.350,00	
Ondersteuning wijkcommissies	€ 2.000,00	
Contributies		€ 10.080,00
Bijdrage RW		€ 13.500,00
Bijdrage RW Bewonerscommissies		€ 4.350,00
Bijdrage Externe ondersteuning bewonerscommissies		€ 2.000,00
Ontvangen Rente		€ 150,00
Diverse ontvangsten		€ -
RESULTAAT		€ 230
Totaal	€ 30.310,00	€ 30.310,00