



# JAARVERSLAG

2011

## Voorwoord

De beleidsaanpassingen door de Rijksoverheid de afgelopen jaren heeft er voor gezorgd dat bij 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 is geworden, als mede het investeren in de woon- of leefomgeving en maatschappelijk vastgoed zoals zorg- en welzijnsvoorzieningen en zelfs in scholen.

Daarnaast is het voor de corporaties mogelijk gemaakt om bij te dragen aan de sociaal-economische ontwikkeling van de wijk of buurt. Daarbij wordt weliswaar aangegeven dat maatschappelijk vastgoed en de sociaaleconomische 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 heeft de verruiming van het beleid geleid tot de ambitie, en deze is ook opgenomen in hun ondernemingsplan, om naast haar primaire taak zich als maatschappelijk ondernemer in te zetten op alle bovengenoemde deelgebieden.

Dit uitgangspunt heeft er toe geleid dat in 2009 het besluit is genomen om voor de verschillende wijken, waarin Rijswijk Wonen bezit heeft, wijkontwikkelingsplannen, genoemd wijkvisies, op te stellen. Wijkvisies, die de basis vormen voor de wijkprogramma's, die op hun beurt weer moeten leiden tot concrete projecten ten behoeve van de wijkaanpak.

Naast het besluit om de wijkvisies op te stellen is ook besloten vanaf eind 2009 het onderhoud aan de woningen te beperken tot het hoogst noodzakelijke, teneinde niet vooruit te lopen op het wijkontwikkelingsplan c.q. uitgaven te doen die vanuit het ontwikkelingsplan gezien niet (meer) noodzakelijk zijn. "We kunnen het geld maar een keer uitgeven", lag hieraan ten grondslag.

Het jaar 2011 moet in dit kader gezien worden als het laatste 'bezuinigingsjaar'. Wel heeft Rijswijk Wonen, als uitzondering op het voornemen het onderhoud tot het hoogst noodzakelijke te beperken gebruik gemaakt van de subsidiemogelijkheden, die de overheid in het kader van het stimuleren van de bouw heeft aangeboden. Onderstaand zullen wij bij de verschillende onderwerpen en activiteiten, die in 2011 hebben gespeeld, aangeven op welke wijze het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk had gemeend hieraan in 2011 invulling te geven in haar rol als vertegenwoordiger van alle huurders van Rijswijk Wonen en in hoeverre zij daarin is geslaagd c.q. met Rijswijk Wonen nog in onderhandeling is.

## **Onderwerpen en activiteiten**

Uit bovenstaande zijn de volgende clusters van onderwerpen te herleiden:

- Wijkvisie
- Energielabel en –maatregelen
- Woonlasten & Woningverbetering
- Bewonersparticipatie
- Vastgoedontwikkeling
- Prestatieafspraken
- Communicatie & overleg

### Wijkvisie

Alhoewel wat later dan de planning had aangegeven heeft de Bewonersvereniging Rijswijk begin april 2011 van Rijswijk Wonen het verzoek ontvangen om een advies te willen uitbrengen op de ons beschikbaar gestelde werkversies van de zes wijkvisies . De BVR heeft geen advies gegeven, maar zich, gezien de status van de voorliggende

stukken, beperkt tot het geven van een zienswijze. Een zienswijze waarbij wij aandacht hebben gevraagd voor het terrein van de duurzaamheid (=energie besparende maatregelen), de financiële haalbaarheid en de zowel interne als externe afbreukrisico's.

Begin juli 2011 ontving de BVR de definitieve concepten van de wijkvisies met daarbij het verzoek hierover een voorlopig advies te willen uitbrengen. In deze voorlopige adviesaanvraag werd aangegeven dat Rijswijk Wonen deze aanvraag graag met ons wil bespreken tijdens de simulatiebijeenkomst waarbij ook de financiële effecten van de wijkprogramma's in beeld gebracht zouden worden. Deze simulatie bestond uit het presenteren van wijkbarometers en het financieel presteren op basis van het geformuleerde afwegingskader. Het belangrijkste resultaat van de simulatie was op welke wijze wordt voldaan aan de door de overheid gestelde kaders zoals o.a. kasstromen, solvabiliteit in relatie tot gestelde normen. Uitgangspunt voor de simulatie waren de hoge ambities binnen wijkgericht werken, alle opgenomen projecten moeten worden gehonoreerd met als effect dat de financiële continuïteit een gevaar loopt. Hier tegenover werden de volgende 'inkomensbronnen' gesteld: de verkoop van woningen verhogen van 17 naar 25 per jaar, de beheerskosten(=bedrijfslasten) verminderen met 10% en de streefhuren bij harmonisatie verhogen van 73% naar 85%. Het model gaf geen inzicht in meerdere keuze mogelijkheden met eenzelfde effect c.q. de meest optimale mix van projecten. Ook had een sterke beperking van investeringen slechts een minimaal effect op het model.

Naar aanleiding van de wijkvisies heeft de BVR haar visie o.a. gegeven op de onderhoud staat van de woningen, het gebrek aan energiebesparende voorzieningen en de verhoging van de streefhuren. Tot slot heeft de BVR aangegeven dat op basis van de ontvangen wijkvisies en de nadere uitdieping en toelichting door middel van de simulatie het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk van mening is dat het adviestraject niet ligt op het niveau van de wijkvisies maar op de meer operationele niveaus. In haar antwoord gaf Rijswijk Wonen aan dat zij van de BVR na de behandeling van het nieuwe strategisch voorraadbeleid, het huurbeleid en het verkoopbeleid een definitief advies verwacht over de wijkvisies.

### **Energietabel en -maatregelen**

Energietabel een onderwerp dat de afgelopen jaren meer aandacht is gaan vragen omdat er maatregelen moeten worden getroffen om het gebruik van energie te beperken en de CO<sup>2</sup> -uitstoot te reduceren. De basis hiervoor, de Europese wetgeving, is voor de Bewonersvereniging Rijswijk aanleiding geweest al in 2007 bij Rijswijk Wonen er op aan te dringen om in een zo vroeg mogelijk stadium met deze verandering rekening te houden.

Vanaf 1 januari 2008 is Rijswijk Wonen verplicht bij het in verhuur geven van vrijgekomen woningen de huurders te informeren over de energietabel van het huis. Door het geven van de informatie over hoe de tabelwaarde tot stand is gekomen hebben de huurders de mogelijkheid om te controleren of voor hun huis het juiste tabel is afgegeven. Rijswijk Wonen heeft tot april 2010 gewacht met het afmelden van de controleerde woningen en het vaststellen van een energietabel van een nieuw in verhuur geven van een woning zonder de huurder verder in te lichten over de achtergronden. Ook in 2011 voldoet Rijswijk Wonen nog steeds niet aan de eis de nieuwe huurder informatie te verstrekken over de gegevens, die geleid hebben tot het bij het huurcontract aangegeven energietabel. De Bewonersvereniging Rijswijk heeft dit onderwerp de afgelopen jaren

regelmatig op de agenda geplaatst en wacht nu op de dwingende regelgeving van de Rijksoverheid, die binnenkort verschijnt, voor de volgende stappen.

Wel is in de Ministeriele circulaire voor de huurverhoging 2011-2012 aangegeven dat de waarde van het energielabel per 1 juli 2011 in het woningwaarderingssysteem (WWS) is opgenomen in plaats van de voorzieningen voor warmte en isolatie. Hiermee is gelijktijdig de Huurcommissie als toetsingsinstituut voor het juiste label benoemd.

### **Woonlasten & woningverbetering**

Onder de woonlasten hebben wij een aantal onderwerpen een hoge prioriteit gegeven.

Bij de prioriteit komt in de eerste plaats de wijziging van het Woningwaarderingssysteem. Aangezien door de wijziging van het WWS de maximale huur van de woning wordt gewijzigd is het mogelijk, dat bij een laag label, de maximale huur onder het niveau komt van de betaalde huur. Een aandachtspunt voor de huurverhoging van 2012-2013 omdat in het voorkomende geval een huurbevrozing optreedt totdat aan de voorwaarden wordt voldaan of uiterlijk tot 1 januari 2014.

In maart 2011 ontving de BVR de voorstellen voor de huurverhoging 2011-2012 van Rijswijk Wonen met het verzoek advies te willen uitbrengen. Het verzoek bevatte twee onderdelen. Het verhogen van de huren in het sociale segment gelijk aan de inflatie van 1,3% en de verhoging van de geliberaliseerde en vrije huren met een percentage van ruim drie maal de inflatie.

Rijswijk Wonen heeft tot en met de huurverhoging 2010-2011 voor de geliberaliseerde woningen altijd het percentage van het sociale segment gehanteerd, terwijl voor de vrije huren nog geen huurverhogingen waren voorgekomen.

De BVR kon zich, mede omdat het hier ging om een verandering van beleid, niet vinden in het hoge percentage van deze laatste groep en heeft geadviseerd om twee keer het inflatiepercentage als maximum te hanteren. Rijswijk Wonen is hiermee akkoord gegaan.

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, de verdeling van de kosten voor het verbruik van water plaatsvindt door het middelen van deze kosten over het gebouw met de betreffende watermeter, is dit voordelig voor de woningen met een grotere bewoning.

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.

In september 2010 is een pilot gestart met de hoogbouwflats in Steenvoorde Zuid waar de ruim 700 huurders zijn opgeroepen om een bezwaarbrieven te schrijven naar Dunea en om een eigen watermeter te vragen, zodat het water afgerekend kan worden op het werkelijke verbruik.

De Bewonersvereniging Rijswijk heeft in 2011 bij Rijswijk Wonen aangegeven dat onderzocht moet worden op welke wijze er watermeters in de woningen kunnen worden aangebracht en na te gaan hoe de hele bevoorschotting en afrekening van het water kan worden overgebracht naar Dunea. Rijswijk Wonen is hier niet erg voortvarend mee aan de gang gegaan. De Bewonersvereniging Rijswijk heeft dit voor 2012 boven aan de prioriteitenlijst geplaatst en aangegeven dat aan het eind van het tweede kwartaal het Plan van Aanpak gereed moet zijn en de huurder geïnformeerd moeten worden.

Medio maart 2011 ontving de Bewonersvereniging Rijswijk van Rijswijk Wonen via de e-mail de mededeling dat, gebruikmakend van de subsidieregeling voor het stimuleren van de bouwmarkt, in Steenvoorde Zuid de fronten van de Hoogbouw, blok F zouden worden vervangen. Hierbij zou de huurders gelijktijdig de mogelijkheid worden geboden om enkelvoudig glas te laten vervangen door dubbelzijdig glas (HR++). Het bleek dat bij de door Rijswijk Wonen gekozen vorm van het communiceren met de huurders de Samenwerkingsovereenkomst niet gevolgd werd, terwijl voor de berekening van de huurverhoging door het vervangen van het enkelglas een berekeningsmethodiek werd gevolgd, die sterk nadelig was voor de huurders. De Bewonersvereniging Rijswijk heeft in een ongevraagd advies Rijswijk Wonen hierop gewezen en daarbij aangegeven op welke wijze communicatie met de huurdersvertegenwoordiging behoort plaats te vinden en aan welke voorwaarden de berekening van de huurverhoging in verband met woningverbetering (dubbel glas) behoort plaats te vinden. Door de Bewonersvereniging Rijswijk werd de berekening van de huurverhoging gezien als voorbeeld voor alle berekeningen, die in de toekomst zouden plaatsvinden bij het treffen van maatregelen om op het energiegebruik te besparen. Rijswijk Wonen kon zich niet vinden, met name, in ons advies over de huurprijsverhoging bij woningverbetering. De Bewonersvereniging Rijswijk heeft hierop gereageerd en daarbij aangegeven dat de gevolgde berekeningsmethodiek niet bespreekbaar was. Hierdoor ontstond een patstelling omdat de beide zienswijzen lijnrecht tegenover elkaar stonden. Uiteindelijk is de Bewonersvereniging Rijswijk er in geslaagd om de redelijkheid van een andere berekeningsmethodiek (afgeleid van de door de Huurcommissie gehanteerde berekeningsmethodiek) bespreekbaar te maken. In overleg met Rijswijk Wonen is gewerkt aan een berekeningsmethodiek waarvan verwacht wordt dat deze in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2012 door het MT van Rijswijk Wonen goedgekeurd zal worden. De Bewonersvereniging Rijswijk heeft gesteld dat de 'nieuwe' methodiek met terugwerkende kracht zal gelden voor alle projecten, waarbij in 2011 op de verkeerde wijze de huurverhoging is berekend. Voor projecten in voorbereiding is al via de overeengekomen berekeningsmethodiek de huurverhoging berekend.

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

Daarnaast is op basis van de wijkvisies van Rijswijk Wonen geconstateerd dat een bredere gebiedsomschrijving het noodzakelijk maakt 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 om in een vorm van samenvoegen van Bewonerscommissies tot grotere vertegenwoordigende eenheden wordt gekomen.

Een onderwerp waarover wij niet alleen met Rijswijk Wonen, maar vooral met de thans bestaande Bewonerscommissies het komende jaar willen praten.

De negatieve kant van het schrijven van de wijkvisies is dat het onderhoud minimaal en slechts gericht op instandhouding werd uitgevoerd en terwijl de ervaring heeft geleerd dat ook de dienstverlening niet optimaal is. Daarnaast wordt traag of nauwelijks gereageerd op klachten en signalen vanuit de huurders. Een onderwerp waar in 2011 door de Bewonersvereniging Rijswijk veel aandacht is besteed en in overleg met Rijswijk Wonen tot aanscherping van de gehanteerde interne richtlijnen heeft geleid.

Een andere relatie tussen huurders en hun Bewonerscommissie, waar duidelijkheid over had moeten komen, is die waar 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, betreffende collectieve ruimten en collectieve voorzieningen.

Rijswijk Wonen is als eigenaar lid van de VvE, echter deze positie is niet van invloed op haar functie van verhuurder. Als verhuurder heeft zij te maken met de huurderswetgeving. Wel is het verstandig in het kader van het (huurders)beheer om zaken van collectief belang, waar huurders raadpleging en toestemming aan de orde zijn, deze in een vroegtijdig stadium bespreekbaar te maken.

De Bewonersvereniging Rijswijk heeft eind 2010 een ongevraagd advies uitgebracht over de organisatie van een of meer gezamenlijke (huurder en eigenaar) werkgroepen om collectieve belangen bespreekbaar te kunnen maken. Hoewel Rijswijk Wonen geen bemerkingen had over het advies leert de situatie dat er nauwelijks in de geest van het advies is gehandeld. De nadere achtergrond hiervan is dat Rijswijk Wonen als grootste eigenaar zijn zaken niet wil doordrukken. De mening van de VvE heeft naar de mening van de Bewonersvereniging Rijswijk steeds geprevaleerd. De consequentie hiervan is dat de huurdersvertegenwoordiging uit De Sfinx, zelfstandig, op basis van haar wettelijke rechten overleg voert met de verhuurder.

### **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.

Reeds in eerdere verslagen heeft de Bewonersvereniging Rijswijk aangegeven dat bij de oplevering van de huurwoningen gebleken is dat de in de prospectus aangegeven voorzieningen niet de weergave waren van de werkelijk opgeleverde situatie. Daarnaast bleek dat er vele, en zelfs grote, technische omissies werden geconstateerd. Het overleg tussen een opgerichte bewonerscommissie en Rijswijk Wonen leverde in de ogen van de bewonerscommissie niet het effect op dat verwacht mocht worden. Een reden dat de Bewonersvereniging Rijswijk met een afvaardiging deel ging uitmaken van het overleg tussen de Bewonerscommissie en Rijswijk Wonen. Tijdens de overleggen is in de beginfase door de directeur-bestuurder van Rijswijk Wonen de toezegging gedaan dat er een hertaxatie zou komen voor de markconforme huren van de vrije sector woningen. Een, in overleg met de Bewonersvereniging Rijswijk, eerder uitgevoerde hertaxatie werd door Rijswijk Wonen niet geaccepteerd zodat in 2011 een second opinion opdracht werd gegeven. De Bewonersvereniging Rijswijk was voor dit onderzoek mede-opdrachtgever, waarbij vooraf de afspraak was gemaakt dat de uitkomst van de hertaxatie bindend zou zijn voor alle partijen. Het resultaat van de second opinion hertaxatie was dat de

huurders, van het eerste uur, met terugwerkende kracht tot de datum van het aangaan van de huur een huurverlaging hebben gekregen. Voor nieuwe huurders geldt overigens dat zij kunnen huren tegen een door Rijswijk Wonen vastgestelde, markt conforme, huurprijs.

Het eerste project dat zich al eerder heeft aangediend is het project Te Werve-west. Bij 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 teruggedenkt en ontwikkelt thans een plan waarin de risico's geminimaliseerd worden. Begin 2011 werd een vernieuwd plan ter advisering aan de Bewonersvereniging Rijswijk voorgelegd. Ook hierbij heeft de Bewonersvereniging Rijswijk een advies moeten uitbrengen met bemerkingen en risico beperkende voorwaarden voor de volgende fase van het plan. Naar verwachting wordt de volgende fase in 2012 ter advisering voorgelegd.

Een ander project dat al lang loopt is het groot onderhoud in de Bomenbuurt. Rijswijk Wonen was in eerste instantie (2009) van plan de eengezinswoningen in de Abeelstraat, Plataanstraat en SW Churchillaan te slopen. Na protest van de huurders tegen deze plannen is door de Bewonersvereniging Rijswijk aan een extern bureau een opdracht gegeven een onderzoek uit te voeren naar de technische staat van de woningen. Deze staat bleek nog zo goed dat het slopen van deze woningen nog niet noodzakelijk was. Hierna kwam een procedure op gang voor het ontwikkelen van een plan voor groot onderhoud, waarbij door-exploiteren uitgangspunt was. Het ontwikkelen van het plan leidde tot een zodanig plan dat bij doorrekening bleek dat dit plan financieel niet haalbaar was in relatie tot de doorlooptijd. Besloten werd een nieuw plan te maken, op basis van een doorlooptijd van 20 jaar, waarbij vochtproblemen en duurzaamheidsvoorzieningen als belangrijkste onderdelen werden aangepakt. In tegenstelling tot het eerste plan, waar de Bewonersvereniging Rijswijk als adviseur van de Bewonerscommissie heeft gefungeerd, is zij nu actief deelnemer aan de noodzakelijke besprekingen en heeft daarbij de Bewonerscommissie ondersteund. De plannen zijn nu zo ver uitgewerkt dat de verwachting is dat in maart 2012 met de werkzaamheden kan worden begonnen.

In 2011 heeft de Bewonersvereniging Rijswijk er bij Rijswijk Wonen in haar advies over de begroting 2012 van Rijswijk Wonen op aangedrongen dat er duidelijkheid moet komen in de gehanteerde vormen van onderhoud. De gehanteerde indeling in de diverse soorten onderhoud is onduidelijk en blijken in de ogen van de Bewonersvereniging Rijswijk los van elkaar gebruikt te worden, terwijl zij juist in relatie gezien moeten worden.

Daarnaast heeft de Bewonersvereniging Rijswijk in hetzelfde advies aangegeven dat ter ondersteuning van het totaalplaatje en de beheersing van de onderhoudsactiviteiten het belangrijk is om per woning het gewenste onderhoudsniveau vast te stellen.

### **Prestatieafspraken**

Begin 2010 heeft de Stichting Verhuurders Haaglanden (SVH) haar definitieve prestatieafspraken vastgelegd met Haaglanden.

Rijswijk Wonen is lid van de SVH en heeft deze prestatieafspraken, in principe, mede ondertekend hetgeen ook geldt voor de gemeente Rijswijk. Deze prestatieafspraken zijn

o.a. basis voor de prestatieafspraken, die Rijswijk Wonen maakt 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 die 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.

De Bewonersvereniging Rijswijk is door Rijswijk Wonen tijdens het proces in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen op de voorliggende concepten van de prestatieafspraken met de gemeente Rijswijk. De prestatieafspraken zijn uiteindelijk in 2011 door de gemeente en de beide wooncorporaties ondertekend.

### **Huurbeleid**

Met Rijswijk Wonen zijn voor 2010 afspraken gemaakt om het bestaande huurbeleid te evalueren en aan te passen aan de ontwikkelingen van de afgelopen jaren, waarbij invoering van het energielabel en de wijkvisies een belangrijke plaats innemen. De gemaakte afspraken zijn niet in 2011 gerealiseerd en het voorstel zal begin 2012 aan ons ter advisering worden voorgelegd. Hetzelfde geldt voor het strategisch voorraadbeleid en het verkoopbeleid.

### **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.

Ook voor het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk geldt dat het afgelopen jaar 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 en hierover advies te geven aan c.q. overleg te voeren met Rijswijk Wonen.

Al deze zaken hebben in 2011 een nog grotere inzet in tijd gevergd dan voorheen.

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 handhaven op het bedrag dat men vroeger moest betalen voor de contributie van de Woningbouwvereniging.

Het bestuur heeft regelmatig in Kijk op Wonen en het eigen informatieblad, dat naar alle huurders gaat, een oproep gedaan aan de huurders lid te worden. Daarnaast vragen wij



in onze contacten met 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 heeft in 2011 gestalte gekregen door vier maal een formeel overleg met de directie van Rijswijk Wonen en afzonderlijke overleggen met de managers van de afdelingen Wijken & Buurten, Klant en Vastgoed over alle onderwerpen die van belang zijn voor de huurders.

Daarnaast hebben de voorzitter en de secretaris dit jaar twee maal een overleg met vertegenwoordigers van de Raad van Commissarissen gehad.

In 2011 is het Bestuur 12 maal bijeengekomen in een besluitvormende bestuursvergadering, waar de lopende zaken en ontwikkelingen in Rijswijk, maar ook de effecten van wijzigende wet- en regelgeving werden besproken en zijn omgezet in acties/(ongevraagd)advies naar Rijswijk Wonen of de huurders/ bewoners.

Verder vergaderde delegaties uit het bestuur ruim zestig maal 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.

De Algemene Ledenvergaderingen zijn gehouden op 13 april en 16 november 2011. De vergadering op 13 april 2011 is gegaan over de beleidsmatige- en financiële verantwoording over het jaar 2010, terwijl tijdens de vergadering op 16 november 2011 het jaarplan en de begroting voor 2012 aan de orde zijn gesteld. De voorgelegde stukken zijn door de vergadering akkoord bevonden c.q. goedgekeurd.

In 2011 is het verenigingsblad drie maal verschenen. Nieuw hierin is dat het verenigingsblad niet meer alleen bij de leden, maar ook bij de andere huurders wordt bezorgd. Het bestuur streeft er naar om de frequentie van 3 verschijningen per jaar ook in de komende jaren waar te maken.

Tot slot

In het voorliggende jaarverslag 2011 heeft het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk, in hoofdlijnen, aangegeven wat haar zienswijze was en welke zaken in overleg met Rijswijk Wonen aan de orde zijn gekomen en waar besluitvorming over heeft plaatsgevonden. Het bestuur heeft met haar ongevraagde adviezen Rijswijk Wonen aangesproken over onderwerpen van beleid, die direct of indirect te maken hebben met de huurders.

Voor de behaalde resultaten, waarbij uitgangspunt is geweest dat consensus moest worden bereikt over de onderwerpen, waren wij afhankelijk van de houding en medewerking van Rijswijk Wonen.

Aldus goedgekeurd in de Algemene Leden Vergadering van de Bewonersvereniging Rijswijk d.d. 11 april 2012.

André Nickolson  
Voorzitter

Ben Godschalk  
Secretaris