



Bewonersvereniging Rijswijk

JAARVERSLAG

en

-REKENING

2015

Inhoudsopgave

1	Voorwoord	2
2	Activiteiten jaarplan2015	3
	2.1 Kennisvergroting bestuur	3
	2.2 Lokale prestatieafspraken	3
	2.3 Woningwaarderingstelsel	3
	2.4 Streefhuren	4
	2.5 Duurzaamheid	4
3	Overige activiteiten	5
	3.1 Ondernemingsplan Rijswijk Wonen	5
	3.2 Visitatie	5
	3.3 Participatie	5
	3.4 Ondersteuning	6
4	Communicatie en Overleg	7
	4.1 Communicatie	7
	4.2 Overleg	7
5	Interne organisatie	8
6	Financiën	9
	6.1 Financiële toelichting	9
	6.2 Balans per 31 december 2015	10
	6.3 Jaarrekening	11
	6.4 Verklaring kascommissie	12
7	Conclusie en aanbevelingen	13

1 Voorwoord

Het jaar 2015 stond in het teken van vernieuwing. Zo begonnen we het jaar met het nieuwe Ondernemingsplan van Rijswijk Wonen, maar hadden we bijvoorbeeld halverwege het jaar ook te maken met de vernieuwde Woningwet. We namen afscheid van het papieren informatieblad, maar richtten ook onze website opnieuw in en startten met een bijbehorende digitale nieuwsbrief. We schoven voor het eerst aan tafel bij de lokale prestatieafspraken met de gemeente en corporaties, en leerden de ins en outs van het vernieuwde woningwaarderingstelsel. We verwelkomden in april officieel een nieuw bestuurslid, maar namen in december ook afscheid van onze secretaris. Maar hoewel we veel hebben gekeken naar vernieuwing, en meegaan met de tijd onontkoombaar was, blijven natuurlijk ook veel dingen hetzelfde. De huurders van Rijswijk Wonen stonden voor de BVR nog steeds centraal, en in onze advisering en overleg met Rijswijk Wonen waren wij niet minder kritisch. En hoewel we keken naar nieuwe vormen van participatie, besteedden we onze aandacht bijvoorbeeld ook aan de huidige wijkcommissies. Kortom, een bewogen jaar waarbij het bestuur voor veel nieuwe dingen heeft gestaan maar desalniettemin altijd alles heeft gedaan om de belangen van de huurders zo goed mogelijk te behartigen.

2 Activiteiten jaarplan 2015

De onderstaande activiteiten komen overeen met de geplande activiteiten zoals beschreven in het jaarplan 2015.

2.1 Kennisvergroting bestuur

2.1.1 Thema-vergaderingen

Om op een hoger niveau in gesprek te kunnen gaan met Rijswijk Wonen en hen beter te kunnen adviseren, hebben de bestuursleden deelgenomen aan een aantal kennisvergrotende bijeenkomsten. Zo werden er naast de bestuursvergaderingen een aantal extra themavergaderingen gehouden, om zo de gelegenheid te creëren om dieper op lastige onderwerpen in te gaan. Een van deze onderwerpen was bijvoorbeeld het nieuwe woningwaarderingstelsel.

2.1.2 Participatie

Omdat de wens groot was om meer leden aan te trekken en huurders/leden beter te betrekken bij participatie, nodigden wij een adviseur van de Woonbond uit om het bestuur een workshop te geven met het thema Participatie. Deze workshop gaf het bestuur een goede handreiking. In paragraaf 3.3 wordt de uitwerking hiervan beschreven.

2.1.3 Woningwet

Vanwege de vernieuwde Woningwet namen een aantal bestuursleden deel aan een door de overheid georganiseerde workshop over de Woningwet.

2.2 Lokale prestatieafspraken

Als gevolg van de vernieuwde Woningwet die op 1 juli 2015 is ingegaan, zijn huurdersorganisaties nu volwaardige partners bij de totstandkoming van de lokale prestatieafspraken (LPA) tussen gemeente en woningcorporaties.

Dat betekent dat de BVR als stakeholder voortaan aan tafel zit bij het overleg met de gemeente Rijswijk, Rijswijk Wonen, Vidomes en de huurdersvertegenwoordiging van Vidomes. Overleg vindt plaats op ambtelijk en bestuurlijk niveau.

Bod

De corporaties doen voor het maken van de lokale prestatieafspraken een zogenoemd bod op de Woonvisie van de gemeente Rijswijk, met daarin de prestaties (activiteiten) die zij willen leveren tot en met 2019. Er vindt met de BVR afstemming plaats over het bod dat de corporatie doet. Op basis van de biedingen van de woningcorporaties worden de lokale prestatieafspraken verder uitgewerkt. In november kwam een delegatie van de BVR met het bestuur van Rijswijk Wonen bijeen om het concept bod van Rijswijk Wonen te bespreken. In het bod staan o.a. de onderwerpen betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. Ook wonen en zorg zijn hierin opgenomen.

Overgangsjaar

De LPA voor de termijn 2015 t/m 2019 zouden in april 2016 afgerond moeten zijn.

In overleg met de verschillende partijen is besloten om meer tijd uit te trekken voor het opstellen van de prestatieafspraken. Dit was mogelijk omdat 2015 een overgangsjaar betrof en de nieuwe vorm van werken voor alle partijen wennen was.

2.3 Woningwaarderingstelsel

In 2015 vond een wijziging van het woningwaarderingstelsel (WWS) plaats, waarbij de maximale huur van een sociale huurwoning kan worden vastgesteld op basis van een puntensysteem. Nieuw is o.a. dat nu ook de WOZ-waarde van een woning meetelt voor het aantal punten. In het jaarplan gaf de BVR aan met Rijswijk Wonen in overleg te willen gaan

over de wijze van het bepalen van een correcte WOZ-waardering. Rijswijk Wonen gaf aan hierin de wet te volgen en de WOZ-waarde van de gemeente te hanteren. De nieuwe woningwaardering is door Rijswijk Wonen doorgelicht en geïmplementeerd. Indien de WOZ-waarde te hoog is ingeschat door de gemeente, kunnen huurders zelf bezwaar maken bij de gemeente. Tevens kan er op de website van de huurcommissie een huurprijscheck gedaan worden (<https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijscheck-en-puntentelling>).

2.4 Streefhuren

In ons jaarplan gaven wij aan de afspraken over de streefhuren van de doelgroepen te willen aanscherpen. Een gesprek hierover heeft niet plaatsgevonden. Rijswijk Wonen gaf schriftelijk aan dat binnen de kaders van zowel het WWS als de portefeuillestrategie de streefhuren zijn vastgesteld.

2.5 Duurzaamheid

2.5.1 Collectieve energie

Het beleid van Rijswijk Wonen over de inkoop van collectieve energie is in 2015 niet gewijzigd, advisering aan Rijswijk Wonen was om die reden in 2015 niet aan de orde. Wel is aan de BVR kenbaar gemaakt dat de jaarlijkse aanbesteding door de lage olieprijsen gunstig is uitgevallen.

2.5.2 Verduurzaming bezit

De BVR heeft in 2015 met Rijswijk Wonen gesproken over verduurzaming van het bezit. Een verandering van het huidige beleid blijkt lastig te zijn omdat in veel gevallen over maatwerk wordt gesproken. Per complex/woning zijn verschillen waarneembaar, waardoor ook huurverhoging bij verbetering in veel gevallen maatwerk zal zijn. In 2016 staat dit wederom op de agenda bij het overleg met Rijswijk Wonen. Tevens heeft de BVR bij Rijswijk Wonen onder de aandacht gebracht dat onderhoud en het tijdig vervangen van de CV ook bijdraagt aan verduurzamen, eventueel in combinatie met mechanische ventilatie.

2.5.3 Woningwaardering en Warmtewet

Wat betreft de wijziging van de woningwaardering en de Warmtewet is de woningwaardering in maart 2014 al aangepast op basis van de gewijzigde punten conform de Warmtewet. Hierover is de BVR destijds geïnformeerd.

3 Overige activiteiten in 2015

3.1 Ondernemingsplan Rijswijk Wonen

In januari 2015 moest de BVR een advies uitbrengen op het door Rijswijk Wonen opgestelde ondernemingsplan. Om dit zo goed mogelijk te doen, kwam het bestuur bij elkaar voor een extra overleg om nauwkeurig het ondernemingsplan te bespreken. Na ook extra overleg met Rijswijk Wonen besloot het bestuur uiteindelijk een positief advies te geven over de richting van het ondernemingsplan. In het advies is wel duidelijk aangegeven dat de BVR van mening was dat het stuk een hoog abstractieniveau had en weinig SMART was gemaakt. Bovendien maakte de BVR duidelijk betrokken te willen blijven bij eventuele beleidswijzigingen die voortvloeien uit het ondernemingsplan.

3.2 Visitatie

In 2015 gaf Rijswijk Wonen het bedrijf Ecorys de opdracht om een maatschappelijke visitatie uit te voeren. De visitatie kijkt terug op de jaren 2011 tot en met 2014, en moet naar belanghebbenden inzicht geven over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. De BVR werd als een van de stakeholders uitgenodigd voor een gesprek als onderdeel van deze visitatie. Over het algemeen was de BVR gematigd positief over de maatschappelijke prestaties, zoals het huisvesten van de primaire doelgroep. Wel was de BVR erg kritisch over o.a. de communicatie van Rijswijk Wonen naar huurders toe en heeft de BVR zelfs een onvoldoende gegeven voor de kwaliteit van woningen en woningbeheer. In 2016 wordt het resultaat van deze visitatie uitgebracht.

3.3 Participatie

In 2015 wilde de BVR meer aandacht besteden aan participatie. Het aantrekken en betrekken van huurders blijft namelijk een lastig onderwerp. De workshop participatie (paragraaf 2.1.2) gaf het bestuur een eerste aanzet om hier meer mee te doen.

3.3.1 Wijkcommissies

Omdat de BVR meer input en feedback wil van de wijkcommissies, en ook meer wil doen voor de wijkcommissies, organiseerde de BVR een eerste "rondetafelgesprek". Voor dit rondetafelgesprek waren alle leden van de wijkcommissies uitgenodigd om kennis te maken en te praten over de huidige stand van zaken, hun tevredenheid over de wijkcommissies en behoeftes naar de toekomst. Hieruit bleek dat de wijkcommissies tevreden waren over de vorm van de wijkcommissies, maar minder tevreden waren over de samenwerking met Rijswijk Wonen. Omdat het functioneren van de wijkcommissies op wijkniveau nog een pilot betrof, stond in 2016 een evaluatie van de pilot gepland. Omdat er negatieve geluiden werden vernomen vanuit de wijkcommissies heeft de BVR met Rijswijk Wonen om de tafel gezeten met als doel de evaluatie te vervroegen. Rijswijk Wonen gaf aan graag met de wijkcommissies bijeen te komen, om te praten over verbetering en een vervolgtraject en plande daarom een bijeenkomst in voor begin 2016.

3.3.2 Werkgroep participatie RW

Rijswijk Wonen wilde net zoals de BVR meer doen met participatie, en richtte in 2015 daarom de werkgroep participatie op. Deze werkgroep bestaat uit medewerkers van Rijswijk Wonen en drie bestuursleden van de BVR. Het doel van deze werkgroep is het bedenken en starten van nieuwe vormen van participatie. De eerste nieuwe vorm van participatie die hieruit is voortgekomen, is het digitale huurderspanel. Met het digitale huurderspanel willen we op een laagdrempelige manier een grote groep mensen bereiken, die ons inzicht kunnen bieden over huurderszaken als woonlasten en dienstverlening.

Onderwerpen van de panels en vragen in de enquêtes worden in volledige samenwerking bedacht en opgesteld. Eind 2015 is de uitnodiging uitgegaan naar huurders om zich aan te melden voor het digitale huurderspanel. Per 1 januari 2016 stond het aantal aanmeldingen

op ±250. Dit aantal overtrof de verwachting. In het voorjaar van 2016 wordt gestart met de enquêtes.

3.3.3 Strandwalfestival

Om het bestaan van de BVR én wijkcommissies onder de aandacht te brengen, stonden een aantal bestuursleden samen met vertegenwoordigers van de wijkcommissies Oud-Rijswijk en Steenvoorde-Zuid met een kraam op het Strandwalfestival. Ter promotie van de kraam en de BVR zorgden we voor een interview met voorzitter Emmy Meurs in de krant Groot Rijswijk.

Op het Strandwalfestival motiveerden we met een winactie huurders van Rijswijk Wonen om lid te worden van de BVR. Huurders konden zich ook aanmelden voor deelname aan een wijkcommissie, of zich inschrijven voor onze digitale nieuwsbrief en/of die van Rijswijk Wonen. Het Strandwalfestival leverde 12 nieuwe leden op, en ruim 40 inschrijvingen voor de nieuwsbrief van de BVR.

3.3.4 Zoektocht bestuursleden

In 2015 waren we op zoek naar een zevende bestuurslid. In alle lokale supermarkten hebben we daarom doorlopend advertenties opgehangen, evenals advertenties geplaatst op vrijwilligerswebsites en de website van Groot Rijswijk. Hierop kwam helaas geen respons.

3.4 Ondersteuning

3.4.1 Martin Campslaan

De projectcommissie Martin Campslaan, opgericht ten behoeve van het groot onderhoud aan het complex, is in 2015 door de BVR ondersteund. Een van de onderwerpen was de huurverhoging na verbetering. Bij de totstandkoming hiervan heeft de BVR een belangrijk en positief aandeel gehad. Zo zorgde de BVR ervoor dat de aangelegde zonnepanelen in het project niet werden meegerekend in de kale huur, maar werden opgenomen als onderdeel in de servicekosten. Op die manier is voorkomen dat er over de afschrijving van de zonnepanelen jaarlijks huurverhoging wordt berekend.

3.4.2 Blok F

In het begin van 2015 is om ondersteuning aan de BVR gevraagd door de projectcommissie Mgr. Bekkerslaan (blok F). De BVR heeft hier positief op gereageerd. De voorbereidingen voor het groot onderhoud hebben in 2015 plaatsgevonden en lopen ook in 2016 door. De werkzaamheden zullen in 2016 aanvangen.

4 Communicatie en Overleg

4.1 Communicatie

4.1.1 Digitale Nieuwsbrief

Het informatieblad van de BVR werd voorheen altijd meegestuurd met de nieuwsbrief van Rijswijk Wonen. Omdat Rijswijk Wonen overging op een digitale nieuwsbrief, was ook de BVR genoodzaakt om over te gaan op een digitale nieuwsbrief. Het laatste papieren informatieblad verscheen in maart, de eerste digitale nieuwsbrief in oktober. De BVR is zich ervan bewust dat we door de digitalisering minder leden en huurders bereiken dan voorheen. In 2016 zal het bestuur hiervoor andere mogelijkheden moeten onderzoeken.

4.1.2 Column digitale nieuwsbrief RW

Net zoals in de papieren nieuwsbrief van Rijswijk Wonen kreeg de BVR de gelegenheid om columns te schrijven voor de digitale nieuwsbrieven. Deze columns gebruikten wij in 2015 om de BVR meer onder de aandacht te brengen.

4.1.3 Website

In 2015 lanceerde de BVR een vernieuwde website, om zo een duidelijker overzicht te geven van het laatste nieuws en de activiteiten van de BVR.

4.2 Overleg

4.2.1 Bestuursvergaderingen

Het bestuur kwam elfmaal bijeen voor een besluitvormende bestuursvergadering, waarbij onder andere werd gesproken over de standpuntpositie van de BVR in ontwikkelingen van overheid, gemeente en Rijswijk Wonen, advisering over beleidszaken en ondersteuning van commissies. Daarnaast waren er 8 extra bestuursvergaderingen, om dieper in te gaan op thema's of advisering.

4.2.2 Rijswijk Wonen

Er vond zesmaal een formeel bestuurlijk overleg met Rijswijk Wonen plaats met het voltallig bestuur van de BVR en de interim directeur-bestuurder en managers. De voorzitter en secretaris kwamen viermaal bijeen met Rijswijk Wonen om de omvangrijke projecten te bespreken. Verder hebben er 30 overleggen plaatsgevonden met een delegatie van het bestuur en de interim directeur-bestuurder, managers en/of werknemers van Rijswijk Wonen ten behoeve van besluitvorming voor advisering of projecten als participatie.

4.2.3 Raad van Commissarissen

Statutair vond er tweemaal een overleg plaats met vertegenwoordigers van de Raad van Commissarissen. Tijdens deze overleggen werd o.a. de voortgang van de zoektocht van Rijswijk Wonen naar een nieuwe directeur-bestuurder besproken.

4.2.4 Algemene Ledenvergaderingen

De Algemene Ledenvergaderingen vonden conform de statuten tweemaal plaats, op 14 april en 17 november.

4.2.5 Overige overleggen

Verder hebben er 18 overleggen plaatsgevonden in kleine delegatie van het bestuur met bijvoorbeeld de projectcommissies of de gemeente Rijswijk ten behoeve van de lokale prestatieafspraken.

5 Interne organisatie

Tijdens de Algemene Ledenvergadering op 14 april 2015 werd Christin Zitter na het lopen van een stageperiode door het bestuur voorgedragen als bestuurslid. Bij acclamatie werd zij door de leden gekozen als nieuw bestuurslid van de BVR.

In december kondigde secretaris en interim penningmeester Ben Godschalk zijn ontslag aan. Christin Zitter neemt per 1 januari 2016 het secretarisschap over en Piet de Vries het penningmeesterschap.

Bestuur

Per 1 januari 2016 telt het bestuur 5 leden, namelijk: Emmy Meurs (voorzitter), Christin Zitter (secretaris), Piet de Vries (penningmeester), Jolanda van den Brink en André Nickolson.

Kascommissie

De kascommissie die jaarlijks de balans en staat van uitgaven en ontvangsten controleert en verslag uitbrengt aan de Algemene Ledenvergadering bestaat uit 3 leden, namelijk: Paula Burger, Adrie van Luyk-Strik en Frans Hompe.