



Bewonersvereniging Rijswijk

JAARVERSLAG

en

REKENING

2012

Voorwoord

De beleidsaanpassingen door de Rijksoverheid, de afgelopen jaren, maakt het de corporaties mogelijk dat zij 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. Ook het investeren in de woon- of leefomgeving en in maatschappelijk vastgoed zoals zorg- en welzijnsvoorzieningen en zelfs in scholen is onderwerp van beleid geworden. Door de Rijksoverheid is wel aangegeven dat maatschappelijk vastgoed en de sociaaleconomische ontwikkeling van de wijk of buurt 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 om, naast haar primaire taak, zich als maatschappelijk ondernemer in te zetten op alle bovengenoemde deelgebieden. Deze ambitie is opgenomen in haar ondernemingsplan 2010-2014.

Door de wetgeving uit Brussel van 1 januari 2011 heeft dezelfde overheid de mogelijkheden grotendeels weer teruggeschroefd. Vanaf 1 januari 2012 moet tenminste 90% van de vrijkomende woningen met een huur tot € 664,66 (norm 2012) voornamelijk worden verhuurd aan mensen met een gezinsinkomen van minder dan € 33.612.

Daarnaast wordt aan de corporatie voor investeringen in woningen met een huur hoger €664,44 (1-1-12) geen garantie meer gegeven op de leningen. Dit betekent dat de corporatie een hogere rente voor de lening moet gaan betalen. Hiermee wordt de mogelijkheid, om voor de doelgroep middeninkomens te bouwen, sterk beperkt.

De plannen voor onderhoud aan woningen, investeringen in vastgoed en de woon- en leefomgeving zijn in 2012 door Rijswijk Wonen opgenomen in de wijkvisies en wijkprogramma's. Hiertoe behoren ook de maatregelen, die moeten worden getroffen om het gebruik van energie te beperken en de CO² -uitstoot te reduceren.

Vanaf 1 juli 2011 is het woningwaarderingssysteem(WWS)veranderd. Vanaf dat moment speelt de waarde van de energielabel een grote rol in de waardebepaling van de woning.

Aangegeven is (als overgangsregeling) dat voor 1 januari 2014, door het treffen van bouwkundige maatregelen, de woningen zodanig gelabeld moeten zijn dat het punten aantal van de woningen tenminste overeenkomstig moeten zijn aan het oude punten aantal. Indien na 1-1-2014 het punten aantal onder het niveau van het oude waarderingssysteem ligt kan dit huurverlaging tot gevolg hebben.

Voor het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk geldt dat in 2012 weer een groot 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.

Dit heeft zich toegespitst op advisering over wijzigingen c.q. uitwerken van het beleid en het daar over voeren van (voor)overleg met Rijswijk Wonen.

Ook brachten we een aantal ongevraagde adviezen uit over zaken, die speelden en waarbij een belang van de huurders aanwezig was.

Onderstaand zullen wij met de verschillende onderwerpen en activiteiten aangeven op welke wijze het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk in 2012 invulling heeft gegeven aan haar rol als vertegenwoordiger van alle huurders van Rijswijk Wonen.

Onderwerpen en activiteiten

Algemeen

Onze relatie, als huurdersvertegenwoordiger, is gestoeld op een aantal verschillende soorten van regel- en wetgeving.

Als basis voor onze taak als vertegenwoordiger dient het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (BBSH). In dit Besluit worden de volgende volkshuisvestelijke prestatievelden benoemd, die het uitgangspunt vormen voor de toegelaten activiteiten van Rijswijk Wonen:

1. Prestatieveld 'kwaliteit van woningen'
2. Prestatieveld 'verhuur van woningen'
3. Prestatieveld 'betrekken bewoners bij beleid en beheer'
4. Prestatieveld 'leefbaarheid'
5. Prestatieveld 'wonen en zorg'
6. Prestatieveld 'financiële continuïteit'

Voor de huurdersvertegenwoordiging, zowel op complexniveau (Bewonerscommissie) als op beleidsniveau (Bewonersvereniging Rijswijk) is met name prestatieveld 3 van belang. Dit prestatieveld geeft kortweg aan dat Rijswijk Wonen overleg moet voeren over alle zaken van beleid en beheer, die de huurders raken. In een Samenwerkingsovereenkomsten is de uitwerking van deze opdracht door Rijswijk Wonen gestalte gegeven.

Om de positie van de huurders te versterken en informatie en overleg voor de corporaties (o.a. Rijswijk Wonen) dwingend te maken is de (herziene) Wet overleg huurders verhuurders (Overlegwet) per 1-1-2009 van kracht geworden.

Voor het 'hoe' de huurdersvertegenwoordiging en de verhuurders gezamenlijk invulling aan het BBSH en de Overlegwet geven wordt vaak, ook door Rijswijk Wonen, een Samenwerkingsovereenkomst gehanteerd.

In deze verslaglegging willen wij de kaders van de prestatievelden uit het BBSH volgen. Nog meer dan in vorige jaren willen wij onze verantwoording afleggen op basis van onze activiteiten, adviezen en brieven. Hiervoor zullen wij de kernopmerkingen uit deze documenten gebruiken.

Prestatieveld 'kwaliteit van woningen'

Rijswijk Wonen ambieert, als maatschappelijk ondernemer, om bij de ontwikkeling van wijken en buurten maatschappelijk vastgoed in haar plannen op te nemen. De Sfinx en Onderwatershof zijn hier voorbeelden van. De Bewonersvereniging Rijswijk heeft daarbij geconstateerd dat het risicoprofiel, tijdens de realisatie van dergelijke projecten, ook wat betreft de relatie investering en afschrijving(huurprijs, verhuur en verkoop, evenals beheer en onderhoud erg hoog is.

Ten aanzien van klachten m.b.t complex Onderwatershof heeft een grote inventarisatie van de gebreken plaatsgevonden waarna door Rijswijk Wonen een omvangrijk herstelplan voor Onderwatershof is opgesteld, met als doel dat alle klachten zullen worden opgelost.

Na intensief overleg en betrokkenheid van de Bewonerscommissie OWH is door Rijswijk Wonen besloten de werkzaamheden die de klachten moeten verhelpen uit te voeren.

De Bewonersvereniging Rijswijk heeft, op verzoek van, de Bewonerscommissie ondersteund en over deze herstelplannen een ongevraagd advies uitgebracht en zich daarbij kritisch uitgelaten m.b.t. de organisatie van de uitvoering van de werkzaamheden.

In het kader van het opstellen van de wijkvisies heeft Rijswijk Wonen gekeken naar het totale woningbezit. De wijkvisies zijn het uitgangspunt voor het opstellen van een z.g. Strategisch voorraadbeleid. Kort samengevat een beleid waarbij is aangegeven hoeveel en welke woningen per wijk nodig zijn.

Verder voor welke doelgroep(en) deze woningen beschikbaar zijn en de normen voor het onderhoud van het bestaande bezit.

Daarnaast is in dit beleid aangegeven welke woningen (op termijn) niet meer nodig zijn in het beeld van de toekomstige ontwikkelingen. Hieruit vloeit een ander beleid voort namelijk het Verkoopbeleid. Hierin is opgenomen welke woningen, onder voorwaarden, kunnen worden verkocht.

Voor beide beleidsdocumenten heeft de Bewonersvereniging Rijswijk een gekwalificeerd advies afgegeven.

Rijswijk Wonen draagt uit dat zij haar bestaande woningenvoorraad altijd op een kwalitatief hoog niveau wil houden. Een dergelijk voornemen wordt, naar onze mening, vertaald in onderhoud en verbetering van de woningen en deze zo ver als mogelijk aan te passen aan de eisen van de tijd.

Bij ons advies over het strategisch voorraad beleid hebben wij ons vooral gericht op de wijze waarop men onderhoud van de woningen gestalte wil geven. Wij hebben hierbij aangegeven dat de daarin voorgestelde werkwijze door ons niet altijd wordt herkend. De BVR heeft geadviseerd eerst een stabiel uitgangspunt te creëren, waarin wordt aangegeven welke kwaliteit de woningen op basis van huidige, wel realiseerbare voorzieningen, als uitgangspunt moeten hebben.

Het gaat hierbij over de kwaliteit van de woning in relatie tot de huurprijs. Voor de kwaliteit gaat het niet alleen om de aanwezigheid van een voorziening maar ook over de gedateerdheid hiervan.

Wij hebben kenbaar gemaakt dat naar het oordeel van de Bewonersvereniging Rijswijk de kwaliteit van een woning afneemt op basis van de ouderdom van de voorzieningen en voor vervanging van de voorzieningen in de woning zoals, badkamer, toilet en keuken de afschrijvingstermijn als richtlijn gehanteerd behoort te worden..

Met Rijswijk Wonen zijn al in 2010 afspraken gemaakt, dat gezien de vele nieuwe elementen in de vastgoed ontwikkeling het bestaande (ver)koopbeleid samen met de Bewonersvereniging Rijswijk zal worden geëvalueerd en worden bijgesteld. Rijswijk Wonen heeft deze activiteit indertijd doorgeschoven naar 2012 en dit is inmiddels dit jaar gerealiseerd.

Voor het verkoopbeleid is ook een gekwalificeerd advies afgegeven. De Bewonersvereniging Rijswijk heeft hierbij een aantal zaken aangekaart.

Het verkoopbeleid richt zich slechts op het bestaande bezit. In de loop der jaren is Rijswijk Wonen gaan bouwen voor de verkoop van woningen/appartementen. Het verkoopbeleid geeft hier geen regels waaraan de te ontwikkelen woningen moeten voldoen en welke doelen met de verkoop van deze woningen worden bereikt.

De argumentatie dat verkocht gaat worden om starters de mogelijkheid te bieden op de woonmarkt een plaats te krijgen hebben wij als een mogelijk risico aangegeven omdat de financiële mogelijkheden voor de starters beperkt zijn.

De consequentie van het niet kunnen verkopen van de woningen is leegstand en doorlopende, niet gedekte, kosten.

Ook is geadviseerd dat woningen, die verkocht worden, moeten voldoen aan een standaard kwaliteitsniveau. Wij achten het niet verantwoord dat Rijswijk Wonen woningen (prijs ongeveer 95% WOZ-waarde) gaat verkopen waar achterstallig onderhoud op rust.

Het eerste nieuwbouw project dat zich in de afgelopen jaren heeft aangediend is het project Te Werve-west. Over de eerste versie van dit ontwikkelingsplan is eind 2009 door de Bewonersvereniging Rijswijk geadviseerd om niet verder te gaan met de ontwikkeling, gezien het risicoprofiel van dit plan. Rijswijk Wonen heeft het voorliggende plan teruggenomen en een deelplan voor Te Werve ontwikkelt bestaande uit sociale huurwoningen in het hoogste prijssegment en woning met vrije vestiging, thans een plan waarin de risico's geminimaliseerd worden.

Wij hebben voor dit deelplan van Te Werve een positief advies afgegeven, waarbij wij extra aandacht hebben gevraagd voor een aantal risico's, die naar onze mening, nog bij de uitvoering van het plan aanwezig kunnen zijn.

De invoering, per 1 juli 2011, van de waarde van de energielabel als onderdeel van het woningwaardingsysteem (WWS) heeft voor Rijswijk Wonen grote consequenties.

- Ruim 94% van de woningen krijgt een label onder label C. Dit betekent dat Rijswijk Wonen tot 1-1-2014 de tijd heeft om door energiebesparende maatregelen de betreffende woningen naar minimaal label C/D te brengen indien men wil voorkomen dat de waardering van de woningen lager wordt dan de punten uit het oude waarderingssysteem.
- Niet tijdig (kunnen) treffen van maatregelen betekent verlaging van de maximale huur bij een aanzienlijk deel van de woningen. Het effect hiervan voor de huurders staat nog niet vast omdat dit afhankelijk is van het huurprijsbeleid dat de afgelopen jaren is gevoerd.
- Tegenover de energiebesparende maatregelen staan, voor zover het 'oude' puntenaantal niet wordt gehaald geen extra huurinkomsten.
- Aedes heeft namens de woningcorporaties met de minister van Binnenlandse Zaken en de Woonbond in juni 2012 een herzien convenant afgesloten om energiebesparende maatregelen te treffen, alsmede CO²-reductie te realiseren.

Dit houdt in dat er binnen de schaarse middelen concurrentie optreedt als gevolg van de prioriteitstelling voor investeringen als uitvloeisel van de energielabel. Deze energiebesparende maatregelen zal een zeer belangrijke plaats innemen in de programma's van de wijkvisies, die in 2012 van start zijn gegaan en in de daarop volgende jaren.

De financiële consequenties hiervan zijn niet zichtbaar gemaakt in de begroting 2012 en latere jaren van Rijswijk Wonen.

Prestatieveld 'verhuur van woningen'

Met Rijswijk Wonen zijn al in 2010 afspraken gemaakt om het bestaande huurbeleid te evalueren en aan te passen aan de ontwikkelingen van de afgelopen jaren, waarbij de invoering van de energielabel een belangrijke plaats inneemt.

Rijswijk Wonen kent voor het nieuwe huurbeleid verschillende percentages voor de streefhuren ingaande bij mutatie, t.w. voor de primaire doelgroepen. 80% tot 95% voor de Europagroep (inkomensgrens 2012 € 34.085,-) 85 tot 100%, overige huren vanaf € 34.085 (2012) met een maximale huurprijs Door de huurontwikkeling in de afgelopen decennia zijn de maximale huren

sterk gestegen, terwijl de werkelijk betaalde huren een stuk lager liggen en vaak ook onder de percentages van de streefhuur liggen.

Rijswijk Wonen heeft n.a.v. ons advies aangegeven dat zij het huurbeleid op basis van ons advies zal ik bijstellen. Wij hebben in 2012 geen informatie ontvangen, waaruit blijkt dat dit in 2012 heeft plaatsgevonden. Daarnaast is door Rijswijk Wonen de afgelopen jaren een beleid gevoerd, waarbij de huren van vrijkomende woningen fors worden opgetrokken(geharmoniseerd). Uit onderzoek van de Woonbond blijkt dat Rijswijk Wonen hierin niet alleen staat. Dit onderzoek geeft aan dat een nieuwe huurder gemiddeld 14 procent meer betaalt als de vorige huurder.

Deze ontwikkeling is naar onze mening gaan leiden tot een forse rem op de gewenste doorstroming en de betaalbaarheid van het huren en maakt het voor de doelgroepen steeds moeilijker om aan betaalbare huurhuizen te komen.

In 2012 heeft dit bij de dure eengezinswoningen in Steenvoorde Zuid geleid tot leegstand van diverse woningen met een duur van al meer dan 6 maanden, omdat de huren dermate zijn opgetrokken dat nieuwe huurders de gevraagde huur t.o.v. van de aangetroffen kwaliteit te hoog vinden.

Rijswijk Wonen heeft juridisch gezien de vrijheid om de huurprijs bij huurderswisseling op te trekken. De enige (wettelijke) beperking daarbij is, dat de huurprijs niet boven de maximaal toegestane huurprijs van het Woningwaarderingstelsel (WWS) uitkomt. Echter het uitgangspunt dat de insteek van meer huur te willen ontvangen tot huurderving leidt, lijkt beleidsmatig een monstrum.

De Bewonersvereniging Rijswijk vindt, gezien de nadelige effecten op de betaalbaarheid, de doorstroming en het huurtoeslagbudget, dat de ongebreidelde huurverhogingen bij huurderswisseling op zijn zachts gezegd zorgelijke is.

In ons advies over het nieuwe huurbeleid en huurprijsbeleid van Rijswijk Wonen zijn een aantal zaken, die onze bijzondere aandacht hebben gekregen.

- a. Reeds vele jaren kennen wij het begrip streefhuur. In eerste instantie hanteerde Rijswijk Wonen hiervoor een groot aantal verschillende percentages. Om efficiëntie redenen zijn deze percentages samengevoegd 70% voor de woningen t.b.v. doelgroepen en 85% voor de andere woningen.
- b. Huurharmonisatie bij nieuwe verhuur waarbij de huurprijs wordt opgetrokken tot de streefhuur.
- c. Huurverhogingen voor doel- en andere groepen alsmede de vrije sector.
- d. Kwaliteit van de woning in relatie tot de gevraagde huur.

Rijswijk Wonen heeft in haar reactie op onze stellingnamen op deze terreinen aangegeven deels met onze insteek mee te willen gaan en daarover in de komende tijd met ons in overleg te treden. Voor de Bewonersvereniging Rijswijk een toezegging, waarbij wij zeer kritisch zullen zijn ten opzichte van de realisatie. In 2012 heeft een dergelijk overleg nog niet plaatsgevonden. De te verwachten maatregelen als gevolg van het regeringsbeleid van het nieuwe Kabinet nodigde hiertoe ook niet uit.

Woningverbetering

In het kader van het treffen van grotere onderhoudsactiviteiten wordt veelal een verbetering van de woning meegenomen, teneinde de huurder meer wooncomfort te bieden.

De werkzaamheden voor woningverbetering leiden in alle gevallen tot een huurverhoging. Onze ervaringen met de wijze van berekening van deze huurverhogingen waren niet positief, omdat de berekende huurverhogingen naar de mening van de Bewonersvereniging Rijswijk veel te hoog waren.

Deze opstelling heeft, na een aantal gesprekken hierover te hebben gevoerd, geleid tot een ongevraagd advies over een andere berekening, waarbij door de Huurcommissie gehanteerde normen werden gehanteerd.

De Bewonersvereniging Rijswijk is positief gestemd dat met Rijswijk Wonen overeenstemming is bereikt over een andere reken wijze, die voldoet aan de door de Huurcommissie gehanteerde beleidsregels en positief uitpakt voor de huurders.

Servicekosten

De hoogte van onze woonlasten worden, naast het huurbedrag, bij velen voor een groot deel bepaald door de servicekosten, die door RW wordt geïnd. Een grote groep van deze huurders heeft hierbij te maken met collectieve levering van gas, electriciteit en water. Wij willen graag ingaan op een aantal signalen en afspraken die wij hierover met Rijswijk Wonen hebben gemaakt. Het uitgangspunt hierbij is dat wij het gebruik van energie, voor zover mogelijk, willen beperken en de kosten zo dicht mogelijk bij de gebruiker te leggen.

Een belangrijk deel van de collectieve levering van electriciteit is terug te vinden bij de verlichting van collectieve ruimten en waar aan de orde gebruik vanuit de berging. Met name het energiegebruik in de bergingen is al jaren voor vele huurders een doorn in het oog. Tevergeefs hebben diverse bewonerscommissies op verzoek van huurders geprobeerd om het continue gebruik van electriciteit, door het plaatsen van huishoudelijke apparaten, een halt toe te roepen. Nog steeds zijn er huurders die vrieskasten, zonnehemels en andere apparaten continue onder stroom houden in hun berging. De kosten hiervan vallen ten laste van hun mede huurders. Deze situatie heeft er toe geleid dat de Bewonersvereniging Rijswijk op verzoek van de bewonerscommissies, maar ook van individuele leden, met Rijswijk Wonen in gesprek is gegaan, met als doel de hoogte van de amperage terug te brengen. Bij piekbelasting slaan de stoppen dan sneller door. Rijswijk Wonen is in 2012 begonnen, met de aanpassing van het amperage, bij de hoogbouwflats in Steenvoorde Zuid en zal hiermee door gaan tot alle, hiervoor in aanmerking komende collectieve leveringen, zijn afgewerkt.

Van de servicekosten bepaalt het gasverbruik voor verwarming het grootste deel van de rekening.

Naar aanleiding van vragen van huurders hebben wij van de verdeling van de stookkosten, maar ook van de andere te verdelen kosten, een analyse gemaakt van een deel van de afrekeningen over 2011. Over onze bevindingen hebben wij afspraken gemaakt met Rijswijk Wonen met als doel over 2012 een correcte afrekening te krijgen waarbij de kosten zo dicht mogelijk bij het eigen verbruik komen.

De belangrijkste afspraken zijn:

- a. De afrekening vindt plaats per gas-, electriciteits- of watermeter.
- b. De van oudsher gebruikte verdeelsleutels zijn door het gebruik van de digitale verbruiksmeters achterhaald en niet meer toegestaan. De afrekening zal plaatsvinden op basis van het werkelijke verbruik.
- c. De opslag voor administratie wordt berekend op basis van het individuele verbruik.

Naast deze afspraken zijn er nog een aantal andere zaken aan de orde gesteld en worden door Rijswijk Wonen uitgewerkt.

1. De verdeling van het waterverbruik zal moeten plaatsvinden op basis van een watermeter c.q. een digitale doorstroom meter.
2. Bij koppeling van meerdere flatgebouwen voor bijvoorbeeld de levering van stookgas via één gasaansluiting zal per gebouw een tussenmeter geplaatst moeten worden om de kosten van het verbruik zo dicht mogelijk bij de gebruiker te brengen.

Prestatieveld 'betrekken bewoners bij beleid en beheer'

De basis voor dit prestatieveld is gelegd in de herziene 'Overlegwet' en de daarop als nadere uitwerking afgesloten Samenwerkingsovereenkomst.

Samenwerkingsovereenkomst

Hoewel in 2012 een aanvang is gemaakt met de evaluatie van de samenwerkingsovereenkomst in relatie tot de formulering van een aantal onderdelen in de SO, is het niet gelukt deze evaluatie voor de verval datum van de Samenwerkingsovereenkomst af te ronden.

Tijdens de evaluatie is wel geconstateerd dat de wijziging van de huurdersvertegenwoordiging van complexniveau naar wijkniveau gevolgen heeft voor de formuleringen van deze huurdersvertegenwoordiging in de SO en dat dit aangepast dient te worden.

In de Samenwerkingsovereenkomst van 6 november 2008 is aangegeven dat deze op 5 november 2012 stilzwijgend verlengt kan worden indien partijen, voortijdig, hierover geen afspraken maken. Rijswijk Wonen en de Bewonersvereniging Rijswijk hebben besloten de Samenwerkingsovereenkomst stilzwijgend te verlengen tot 5 november 2016, onder de voorwaarde dat partijen, als zij gezamenlijk tot wijziging van de formuleringen komen, tussentijds de Overeenkomst kunnen vernieuwen.

Bewonerscommissie

In de Samenwerkingsovereenkomst is opgenomen dat zowel Rijswijk Wonen als de Bewonersvereniging Rijswijk, Bewonerscommissies kunnen oprichten. In 2012 heeft de Bewonersvereniging Rijswijk, op verzoek van de huurders, ondersteuning gegeven bij de oprichting van de Bewonerscommissie Titus Brandsma.

Voordracht RvC

Op 31 december 2012 is het door ons voorgedragen lid van de Raad van Commissarissen(RvC), dhr. R. Willems, aftreedbaar en kan niet meer herkozen worden.

Het bestuur heeft voor haar zoektocht naar een geschikte kandidaat, die moest voldoen aan het profiel, zoals de RvC deze graag zag, gekozen voor een open en transparante sollicitatie procedure.

In de eerste plaats hebben wij in de zomereditie van ons informatieblad een oproep gedaan voor kandidaten. Hierop is geen respons gekomen.

Daarna is besloten om gebruik te maken van de mogelijkheden, die RW ook gebruikt voor het oproepen van sollicitanten. Dit houdt in dat op een aantal internetsites de oproep voor kandidaten is gepubliceerd. Deze kandidaten hebben hun sollicitatie gericht aan de secretaris van de BVR.

Er zijn 49 reacties binnen gekomen. Vooraf heeft het bestuur afgesproken dat ieder bestuurslid voor zich zelf nagaat welke kandidaten geschikt zijn.

Deze eerste selectie is bekeken door een delegatie uit het bestuur. Vervolgens zijn bij de tweede selectie 3 personen uitgenodigd voor een gesprek. Na deze gesprekken heeft de delegatie een voorstel gedaan aan het gehele bestuur voor de meest geschikte kandidaat.

Het gehele bestuur was het unaniem eens over de keuze voor deze kandidaat. Voor deze kandidaat is een bindende voordracht gedaan bij de RvC.

De selectie procedure en de wijze waarop wij tot een keuze zijn gekomen heeft op 14 november

2012 de goedkeuring gekregen van de Algemene ledenvergadering(ALV) van onze vereniging.

Op 23 januari 2013 heeft de RvC de heer H. van der Post uit Den Haag formeel benoemd als lid van haar Raad.

Verbreiding-vernieuwing participatie

Rijswijk Wonen zet zich op basis van hun wijkvisies 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 wijkgericht bekijkt, dat tussen de inzet van Rijswijk Wonen en de aanwezige Bewonerscommissies zich witte vlekken bevinden.

De Bewonersvereniging Rijswijk en Rijswijk Wonen hebben dit onderkend, waarbij de gedachtevorming is het samenvoegen van Bewonerscommissies tot grotere vertegenwoordigende eenheden, waarbij toch de kleinschalige (bestaande vertegenwoordiging) haar plaats, weliswaar in gewijzigde vorm, blijft behouden. Reeds In 2011 is gezamenlijk gewerkt aan een Participatiedocument, waarin de huurdersvertegenwoordiging op wijkniveau centraal staat. De basis voor deze vertegenwoordiging worden de bestaande complexcommissie, die in de nieuwe situatie als complexwerkgroep zullen functioneren.

Deze werkgroepen hebben altijd een vertegenwoordiging in de brede wijkcommissie, die het overleg met Rijswijk Wonen voert over alle zaken, die de wijk betreffen.

In dit concept wordt er vanuit gegaan dat (onderhoud)klachten op complexniveau door de complex werkgroepen rechtstreeks bij Rijswijk Wonen worden gemeld.

De definitieve vaststelling van het gezamenlijke document 'Naar een verbreding en vernieuwing van huurdersparticipatie' is in december 2012 door het MT van Rijswijk Wonen, na een positief advies van de Bewonersvereniging Rijswijk, goedgekeurd. De implementatie van deze werkwijze zal in 2013 plaatsvinden.

Aan de relatie tussen huurders en hun Bewonerscommissie, waar duidelijkheid over had moeten komen, is die daar 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, die in dit kader hiervan genomen moeten worden.

Reeds In 2009 heeft de Bewonersvereniging Rijswijk met Rijswijk Wonen een advies uitgebracht hoe de participatie van huurders in een VvE-constructie georganiseerd zou kunnen worden.

De bedoeling hiervan was dat dit advies als voorstel zou worden voorgelegd aan het bestuur van de VvE van De Sfinx. De Sfinx zou hiermee als pilot dienen voor de andere complexen waar Rijswijk Wonen deelnemer is in de VvE.

Helaas zijn er geen resultaten van het overleg van de verhuurder, Rijswijk Wonen, en bv. het bestuur van de VvE De Sfinx bekend. Aan onze verwachting dat in 2012 enige vooruitgang geboekt zou worden is niet voldaan.

Lidmaatschap van de BVR

Ook in 2012 ervaart de Bewonersvereniging Rijswijk 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 naar onze mening mogelijk niet het belang van een sterke vertegenwoordiging en worden zelden lid.

Juist omdat wij het belang van een sterke vertegenwoordiging kennen hebben wij indertijd met de Algemene Ledenvergadering afgesproken dat wij door het lidmaatschap van onze vereniging laagdrempelig te houden en de contributie op € 0,60 per maand te stellen.

Het bestuur heeft bij verschillende situaties en bij publicaties steeds bij de huurders aangegeven zich op te geven als lid. Daarbij hebben wij aan de huurders, die wel lid zijn, gevraagd om bij burens of in hun omgeving bij de huurders van Rijswijk Wonen er op aan te willen dringen lid te worden van de Bewonersvereniging Rijswijk.

Onze belangenbehartiging heeft in 2012 o.a. gestalte gekregen door formele, periodieke overleggen met de directie en de managers van Rijswijk Wonen over alle onderwerpen die van belang zijn voor de huurders.

Daarnaast heeft er dit jaar een vertegenwoordiging van ons bestuur overleg gevoerd met vertegenwoordigers van de Raad van Commissarissen.

In 2012 is het Bestuur tenminste 12 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 vergaderden delegaties uit het bestuur 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. Inmiddels vergaderen bestuursleden, als afgevaardigden, 55 maal dit jaar .

De Algemene Ledenvergaderingen hebben plaatsgevonden op 11 april en 14 november 2012. De vergadering van 11 april 2012 is gegaan over de beleidsmatige- en financiële verantwoording over het jaar 2011, terwijl op 14 november 2012 het jaarplan en de begroting voor 2013 aan de orde zijn gesteld. In beide vergaderingen hebben de leden zich, na toelichting en discussie, kunnen verenigen met de aan hen voorgelegde documenten.

In 2012 is ons informatieblad drie maal verschenen in respectievelijk de maanden maart, augustus en oktober.

Prestatieveld 'leefbaarheid'

De Wijkvisies omvatten ook een aantal activiteiten om de leefbaarheid in de wijken te stabiliseren, maar ook om te verbeteren. Bij de inzet van de instrumenten wordt door Rijswijk Wonen gecommuniceerd met de huurders en de eventuele aanwezige bewonerscommissie(s). Voor de Bewonersvereniging Rijswijk beperkt de inbreng zich tot het ondersteunen van de Bewonerscommissie(s) voor zover zij daaraan behoefte hebben.

Prestatieveld 'wonen en zorg'

Dit activiteiten op dit prestatieveld beperken zich voor Rijswijk Wonen veelal tot het realiseren van maatschappelijk vastgoed. Daarnaast worden vanuit het concept Woonzorgcentra eisen gesteld over de type woningen en het voorzieningenniveau dat voor mensen met een handicap geëigend is. Voor de Bewonersvereniging Rijswijk beperkt de inbreng zich tot het geven van advies indien er bouwactiviteiten aan de orde komen. In 2012 zijn er geen bouwactiviteiten aan de orde geweest. Een probleem dat met het realiseren van maatschappelijk vastgoed samenhangt is de (jaarlijkse) exploitatie van een dergelijke voorziening.

Zo is er bij de realisatie van de Sfinx rekening mee gehouden dat de ruimte in de plint van het gebouw door een welzijnsorganisatie, onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Rijswijk, gehuurd zou worden. Daarnaast is vanaf het begin aangegeven dat verder in de plint

zorgvoorzieningen/-instellingen zouden worden gevestigd. Veel kopers en huurders hebben mede door deze verwachting gekocht of gehuurd.

De belangrijkste huurder, de gemeente Rijswijk, heeft jaren geleden bij de oplevering van het gebouw afgezien van de huur. Sedert die tijd staat de plint van het gebouw leeg.

Ook in 2012 is het, ondanks aandringen van huurders en de Bewonersvereniging Rijswijk, niet gelukt de locaties in de plint te verhuren.

De plint van het gebouw heeft nog steeds, zoals de huurders en bewoners aangeven, een onbewoonde en onplezierige uitstraling. Ook het verzoek van de huurders en bewoners om de lege ruimten in de plint een bewoonbaarder aanzicht te geven heeft niet geleid tot realisatie hiervan door Rijswijk Wonen.

Prestatieveld 'financiële continuïteit

De rol van de Bewonersvereniging Rijswijk in 2012 bij dit prestatieveld beperkt zich tot het geven van een advies over de beleidsmatige verantwoording en de daarbij behorende cijfers over 2011.

Voor de BVR is het opstellen van een advies een omvangrijke taak. Alle in het verslagjaar plaatsgevonden overleggen en uitgebrachte adviezen worden geconcentreerd in de door Rijswijk Wonen geschreven beleidsmatige verantwoording. Deze beschrijving wordt niet altijd herkend door de Bewonersvereniging Rijswijk c.q. er wordt verantwoording afgelegd over zaken waar nader overleg met de huurdersvertegenwoordiging verwacht had mogen worden. Al deze zaken leiden er toe dat ieder jaar over de verantwoording een toch wel omvangrijkadvies moet worden afgegeven. Dit advies maakt onderdeel uit van de verantwoording, die door de directeur-bestuurder wordt afgelegd aan de Raad van Commissarissen.

De advisering over de begroting 2013 heeft niet in 2012 plaatsgevonden. Alhoewel de BVR hier betrokken is geweest en vooraf haar mening kenbaar heeft kon maken ,heeft Rijswijk Wonen, weliswaar door overmacht, de concept- begroting pas half januari 2013 voor advies voorgelegd. Door aanvullende wensen van de WSW (garantieverstrekkers voor financiering van bouwactiviteiten) moest de begroting in december 2012 grotendeels aangepast worden.

Aldus goedgekeurd in de Algemene Leden Vergadering van de Bewonersvereniging Rijswijk
d.d. 16 april 2013.

Emmy Meurs-Merks
Voorzitter

Ben Godschalk
Secretaris