



Bewonersvereniging Rijswijk

JAARVERSLAG

en

REKENING

2013

## Voorwoord

In de afgelopen jaren heeft de Bewonersvereniging Rijswijk bij het opstellen van haar jaarplan zich grotendeels laten leiden door zaken waarover zij in overleg was met Rijswijk Wonen. Waaronder de plannen die Rijswijk Wonen heeft voor het woningbezit over het betreffende jaar. Zo ook voor het verenigingsjaar 2013.

De ervaring heeft ons geleerd dat een dergelijke wijze van werken niet optimaal is voor de uitvoering van de taak van de Bewonersvereniging Rijswijk omdat uitvoering en tempo hoofdzakelijk werd bepaald door de regie van Rijswijk Wonen.

Deze situatie heeft er toe geleid dat wij begin van het jaar onze bezwaren tegen de werk- en communicatiewijze tussen de BVR en Rijswijk Wonen aan de orde hebben gesteld. Het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk heeft de zorg uitgesproken van mening te zijn dat hierdoor een situatie aan het ontstaan was die het lastig maakte de belangen van de huurders van Rijswijk Wonen op een goede en effectieve wijze te behartigen.

Daarnaast hebben wij aangegeven dat de BVR er altijd naar streeft om de belangen van de huurders te vertegenwoordigen en daarbij niet uit het oog te verliezen dat de beste wijze om dit te bereiken is om uit te gaan van een win-win situatie tussen huurder en verhuurder. Een van de punten was het onvoldoende naleven van de wettelijke reactietermijnen die bestaan voor het kunnen uitbrengen van een gekwalificeerd advies.

Dit was voor de BVR aanleiding een lijst op te stellen van openstaande en niet afgehandelde punten.

Het bestuur van Rijswijk Wonen heeft zich deze kritiek aangetrokken. Dit had tot gevolg dat de overleggen tijdelijk opgeschort werden. Gezamenlijk is besproken op welke wijze er aan de samenwerking beter vorm gegeven kon worden. Op initiatief van het bestuur van Rijswijk Wonen zijn hernieuwde afspraken vastgelegd.

Eén hiervan betrof de loketfunctie. Een procedure, waarin werd opgenomen dat vragen, informatieverstrekking en verzoeken tot overleg vanuit de organisatie of op verzoek van de BVR, tussen de managers of andere personeelsleden, slechts mochten plaatsvinden na goedkeuring van de directeur-bestuurder.

In de evaluatie aan het einde van het jaar is door de Bewonersvereniging Rijswijk aangegeven dat de loketfunctie op zich nauwelijks tot problemen heeft geleid maar dat de afspraken en communicatie met het niveau onder de directeur-bestuurder niet optimaal verloopt en hierdoor tot vertragingen heeft geleid.

Positief konden wij constateren lijst met openstaande punten grotendeels verdwenen is.

Zoals verwacht is in 2013, net als in de afgelopen jaren, wederom een groot beroep gedaan op het inlevingsvermogen en het op peil houden van kennis- en vaardigheden van het bestuur om op professionele wijze te kunnen inspelen op de steeds complexer wordende problematiek op volkshuisvestelijk gebied.

## Activiteiten 2013

De Bewonersvereniging Rijswijk zal in dit jaarverslag ingaan op de activiteiten die zij het afgelopen jaar heeft verricht. Zij zal dit doen aan de hand van een paar belangrijke thema's en daarbij aangeven welke communicatie met Rijswijk Wonen hierbij heeft plaatsgevonden.

Daarnaast zal, voor zover informatief, worden aangegeven welke uitgangspunten door de BVR zijn gehanteerd bij hun reactie op de communicatie met én informatie van Rijswijk Wonen.

### **Bewonersparticipatie**

Zoals in ons jaarplan aangegeven zet Rijswijk Wonen zich, via haar wijkvisies in voor de leefbaarheid in wijken en buurten. Een dergelijke benadering vraagt een grote betrokkenheid van de huurders op een niveau dat het bestaande complexniveau overstijgt. Huurders waren vooral georganiseerd in Bewonerscommissies.

Aangezien de betrokkenheid van de Bewonerscommissies zich sterk concentreert op het eigen complex en de directe omgeving moet geconstateerd worden, als men het wijkgericht bekijkt, niet alle wijken goed vertegenwoordigd zijn.

De Bewonersvereniging Rijswijk en Rijswijk Wonen hebben dit onderkend. De Bewonersvereniging Rijswijk heeft een advies aan Rijswijk Wonen uitgebracht, over te gaan tot samenvoegen van Bewonerscommissies tot grotere vertegenwoordigende wijkcommissies, waarbij toch de kleinschalige (bestaande vertegenwoordiging) haar plaats, als huurderswerkgroep, blijft behouden.

Diverse bijkomsten met de huurders en leden van Bewonerscommissies hebben er toe geleid dat na de zomervakantie een tweetal wijkcommissies konden worden ingesteld. Het betreft de wijken Oud Rijswijk en Steenvoorde Zuid waar voldoende aanmeldingen waren van huurders om deel te nemen aan de wijkcommissie.

Bij de andere wijken was er jammer genoeg minder animo. Besloten is om met de genoemde twee wijkcommissies, als pilot, te starten en tevens te blijven werven om commissies voor de andere wijken te realiseren.

In 2013 hebben de eerste overleggen tussen de wijkcommissies en Rijswijk Wonen plaatsgevonden. De belangrijkste agendapunten waren; de planning, per wijk, van de investerings-en beheerskosten op basis van de begroting 2013 en haar meerjarige doorloop, en de inventarisatie van de openstaande actiepunten van de voormalige bewonerscommissies. Tijdens de opstart en in de beginfase van wijkcommissies zal de externe adviseur van de BVR ondersteuning bieden. De BVR blijft betrokken bij deze wijkcommissies, door de verslagen die zij van Rijswijk Wonen ontvangt en/of via het bestuurslid, die in de wijk woont en lid is van de wijkcommissie.

### **Vastgoedontwikkeling en onderhoud**

De Bewonersvereniging Rijswijk heeft geconstateerd dat het risicoprofiel, tijdens fasen ontwerp, realisatie en beheer van de gewone woningbouwprojecten, erg hoog is.

In 2013 is het de BVR niet gelukt tot bindende afspraken te komen over de borging van de kwaliteit binnen de drie fasen van projectontwikkeling, realisatie en beheer.

In de eerste plaats vindt de BVR het van belang dat naast de vaststelling van de (onderhoud)staat van de woning ook iedere woning een score krijgt over het minimum niveau van de gewenste (onderhoud)staat van de woning. Het niveau van de woning wordt hierbij bepaald aan de hand van de huidige eisen, die aan een woning gesteld mogen worden, maar daarbij moet rekening worden gehouden met de ouderdom van de woning, die binnen reële grenzen technisch te verwezenlijken zijn.

Dit onderwerp staat al een aantal jaren op de agenda. De BVR is van mening dat op basis van de wijkvisie geen toekomstige vaste investerings- en onderhoudsbeslissingen genomen kunnen worden zonder eerst normen waar naar toegewerkt moet worden, vastgesteld zijn. In 2013 hebben wij vernomen dat Rijswijk Wonen is gestart met een dergelijke inventarisatie. De eventuele resultaten daarvan hebben nog niet geleid tot een overleg, op hoofdlijnen, tussen Rijswijk Wonen en de Bewonersvereniging Rijswijk.

## **Huurbeleid en Servicekosten**

### Huurbeleid

Op 14 maart 2013, direct na de behandeling van de plannen voor de huurverhoging van de Minister, in de Eerste Kamer, deelde Rijswijk Wonen als antwoord op verzoek van de Bewonersvereniging Rijswijk mede dat zij besloten had voor de huurverhoging 2013 de maximaal toegestane verhogingspercentages toe te passen op het reguliere segment. Tevens was besloten de inkomen afhankelijke huurverhogingen toe te passen.

Door de Bewonersvereniging Rijswijk is dit 'besluit' gehanteerd als zijnde een voorstel. Advies is gegeven op basis van een aantal afwegingen:

Wij hebben geadviseerd en daarbij aangegeven dat wij ons conformeren aan een maximale huurverhoging van 3,25% (2,5% +0,75%) voor het gehele woningbestand, m.u.v. de panden die voor de sloop zijn bestemd.

Daarbij hadden wij de volgende afwegingen:

1. In de sluitende, taakstellende begroting 2013 wordt gerekend met een gemiddelde huurstijging van 2,25%. De verhoging per 1 juli 2013 naar 2,5% geeft extra inkomsten van 0,25% waarvoor geen motivering is aangetroffen over de voorgenomen besteding.
2. Landelijk is door onderzoek duidelijk geworden dat de lage en bescheiden middeninkomens in betalingsproblemen komen als de woonlasten een nog groter deel van het besteedbare inkomen gaan uitmaken.
3. Een huurverhoging boven de inflatie kent geen noodzaak omdat de verhuurdersheffing, op dat moment, slechts geldt voor 2013 en daarnaast nog beperkt is en valt binnen de raming van de sluitende begroting.
4. U heeft reeds eerder aangegeven dat door de huuraanpassingen (o.a. harmonisatie) er een bedreiging ligt, dat op termijn niet voldoende woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep.
5. In de debatten in de Tweede- en Eerste Kamer is niet alleen de verhoging van de huren onderdeel geweest van de financiering van de verhuurdersheffing, maar ook een besparing op de bedrijfslasten. Gesproken is zelfs over het behalen van een efficiëntie-resultaat van 10%. Deze optie speelt een rol bij de noodzakelijke middelen om in een later stadium, eventueel, de verhuurdersheffing te financieren. Wij ondersteunen de geluiden uit genoemde debatten, dat in eerste instantie binnen de organisatie gekeken moet worden waar besparingen op de bedrijfslasten kunnen plaatsvinden; als sluitstuk komt dan een eventuele verhoging van de inkomsten aan de orde.
6. Door het opvragen van de inkomensgegevens wordt de privacy van de huurders geschonden, zoals dit ligt verankerd in de Nederlandse Grondwet. De toets bij het Europees gerechtshof kan tot resultaat hebben dat niet rechtmatig gehandeld is met deze wetgeving. Daarnaast behoort, volgens de Nederlandse wetgeving, vooraf, aan de huurder toestemming te worden

gevraagd om deze gegevens te mogen opvragen c.q. te leveren. Het niet rechtmatig handelen zal een huurverhogingscorrectie tot gevolg hebben.

7. Het gaat hier om een huurverhogingssysteem dat slechts een werkingsduur van twee jaar heeft, administratief intensief en discussie gevoelig is en tot een hogere druk op de lasten in de bedrijfsvoering leidt.

Rijswijk Wonen heeft het advies niet overgenomen. Als enige toelichting en zonder onderbouwing, conform de Overlegwet, gaf men aan de verhoging nodig te hebben. De berekeningen van de huurverhoging op basis van de op 14 maart 2013 genoemde percentages, heeft uiteindelijk plaatsgevonden. Met het feit dat een deel van de huurders uit het reguliere segment reeds een huur betaalde, die lag boven de maximale huursom voor het reguliere segment is ook geen rekening gehouden. Daarnaast zijn niet rechtmatig, van deze huurders, de inkomensgegevens bij de Belastingdienst opgevraagd.

In de Kamerbrief van de Minister van 22 oktober 2013 is aangegeven dat de betreffende groep niet in aanmerking komt voor een Inkomensafhankelijke huurverhoging.

### Servicekosten

In augustus 2012 heeft Rijswijk Wonen naar de Bewonersvereniging Rijswijk, als reactie op haar brief inzake een redelijkere verdeling van de collectieve stookkosten 2011, aangegeven dat voor de afrekening stookkosten 2012 in overleg gekeken zal worden naar een andere wijze van verdeling van de collectieve stookkosten 2012.

Deze afspraak is door Rijswijk Wonen zowel in 2012 als in 2013 niet nagekomen. De afrekening stookkosten 2012 heeft in 2013 op dezelfde wijze plaatsgevonden als in 2012. Gezien het onrecht in het gehanteerde afrekeningsysteem is dit de reden geweest dat een aantal huurders, met ondersteuning van de Bewonersvereniging Rijswijk, een bezwaarprocedure tegen deze afrekening zijn aangegaan bij de Huurcommissie. In de zitting van juli 2013 is na inbreng van de argumenten van de Bewonersvereniging Rijswijk door de zittingsvoorzitter besloten het bezwaar aan te houden onder de voorwaarden:

- a. Rijswijk Wonen en de Bewonersvereniging Rijswijk zullen alsnog het eerder toegezegde overleg voeren over de toe te passen verdeelmethodiek.
- b. De Bewonersvereniging Rijswijk maakt t.b.v. de Huurcommissie een verslag van dit overleg.

In het overleg dat heeft plaatsgevonden kwam vast te staan dat Rijswijk Wonen bleef vasthouden aan de bestaande onredelijke verdeling. De BVR heeft dit in haar verslag naar de Huurcommissie aangegeven. Op basis van o.a. dit verslag is in 2014 een nieuwe zitting gehouden de beslissing van de Huurcommissie is ten tijde van het schrijven van dit jaarverslag nog niet genomen.

### 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 in 2013 heeft de Bewonersvereniging Rijswijk ervaren dat de vergrijzing van invloed is op het aantal leden van de vereniging. 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 het belang van een sterke vertegenwoordiging niet en worden veelal geen lid.

Omdat wij het belang van een sterke vertegenwoordiging noodzakelijk vinden 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 stellen.

Het bestuur zoekt vele mogelijkheden om de huurders te bewegen lid te worden.

Aan de huurders, die wel lid zijn, hebben wij gevraagd bij burens of in hun omgeving met name bij de huurders van Rijswijk Wonen die nog geen lid zijn het belang van het lidmaatschap van de BVR onder de aandacht te brengen. Bij wijkactiviteiten, door huurders georganiseerd, zal steeds getracht worden door interesse en aanwezigheid van een bestuurslid huurders te motiveren lid te worden.

In 2013 heeft het bestuur van de BVR drie maal formeel overleg met de directie van Rijswijk Wonen gevoerd over alle onderwerpen die van belang zijn voor de huurders. In de praktijk ging dit over nieuw beleid en wijziging van bestaande beleidsonderwerpen waar advies van de Bewonersvereniging Rijswijk, zoals wettelijk is geregeld, noodzakelijk is.

Daarnaast hebben de voorzitter en de secretaris, statutair, twee maal een overleg met vertegenwoordigers van de Raad van Commissarissen gehad. Daarbij is o.a. gevraagd naar een profielschets voor een, in 2014, door de Bewonersvereniging Rijswijk voor te dragen lid.

In 2013 is het Bestuur 14 maal bijeenkomen in een besluitvormende bestuursvergadering, waar de lopende zaken en ontwikkelingen in Rijswijk, maar ook de effecten van wijzigende wet- en regelgeving zijn besproken en omgezet in acties/advies naar Rijswijk Wonen of de huurders/bewoners.

Verder hebben delegaties uit het bestuur, 29 maal overleg gevoerd. In werk- en overleggroepen (Bewonerscommissies) overlegd met de directeur en/of, managers/medewerkers van Rijswijk Wonen over allerlei onderwerpen t.b.v. de voorbereiding van de besluitvorming c.q. adviesaanvragen.

De Algemene Ledenvergaderingen hebben plaatsgevonden op 16 april en 12 november 2013.

In 2013 is het verenigingsblad 3 maal verschenen nl. in maart, augustus en oktober.

### **Tot slot**

In het voorliggende jaarverslag 2013 heeft het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk, in hoofdlijnen, aangegeven wat haar zienswijze is en welke zaken in overleg met Rijswijk Wonen aan de orde zijn gekomen en besluitvorming over heeft plaatsgevonden.

Het bestuur moet aangeven dat zij van mening is dat ondanks de grote inspanning het effect van haar adviezen als onvoldoende wordt ervaren. Dit houdt in dat zij continue met Rijswijk Wonen in overleg zal gaan over onderwerpen van beleid, welke direct of indirect te maken heeft met de huurders.

In de loop van 2013 groeide het vertrouwen in overlegsituaties, ondanks vele vertragingen in de uitwerking van beleid, De BVR ervaart dit positief en verwacht dat dit ook voor 2014 het uitgangspunt kan zijn.

Aldus goedgekeurd in de Algemene Leden Vergadering van de Bewonersvereniging Rijswijk  
d.d. 15 april 2014.

Emmy Meurs-Merks  
Voorzitter

Ben Godschalk  
Secretaris