



Bewonersvereniging Rijswijk

JAARVERSLAG

en

REKENING

2014

Voorwoord

De Bewonersvereniging Rijswijk is een betrokken organisatie die zich inzet voor de behartiging van de collectieve belangen van de huurders of groepen van huurders van Rijswijk Wonen.

In ons jaarplan 2014 gaven wij aan onze focus in 2014 te willen richten op de betaalbaarheid van (sociale) huurwoningen voor de doelgroep(en), alsmede de sociale samenhang en veiligheid van de woon- en leefomgeving. Verder zouden wij ons inspannen om besparing op het energieverbruik en het gebruik van duurzame energie te stimuleren. Hiervoor wilden wij in overleg met Rijswijk Wonen, om afspraken te kunnen maken over het daarvoor te treffen onderhoud en mogelijke woningverbetering.

Deze plannen voor 2014 maakten wij toen er nog sprake was van het opstellen van een nieuw ondernemingsplan 2014-2018, waar betaalbaarheid van de woningen en energiebesparende, bouwkundige maatregelen een onderdeel van uitmaakten. Bij het opstellen van ons jaarplan 2014, waren wij niet op de hoogte dat de toenmalig zittende directeur-bestuurder per 1 april 2014 Rijswijk Wonen zou verlaten en de Raad van Commissarissen voor een bepaalde periode een directeur-bestuurder a.i. zou aanstellen. Zijn taak zou onder andere zijn om een nieuw ondernemingsplan 2015-2019 op te stellen, waarbij ambities en beschikbare middelen meer op elkaar zouden zijn afgestemd.

Dit heeft er toe geleid dat in 2014 reeds lopende projecten, met o.a. energiebesparende onderdelen wel doorgingen. Het door de BVR gegeven advies om de huurverhoging 2014 te beperken waardoor de betaalbaarheid van de woningen in stand bleef, werd daarentegen zonder adequate onderbouwing niet opgevolgd.

Vanaf augustus 2014 heeft overleg plaatsgevonden tussen de directeur-bestuurder en de Bewonersvereniging Rijswijk. Dit betrof dilemma's en mogelijke oplossingen en keuzes waarover Rijswijk Wonen moest beslissen voordat deze onderwerpen in het nieuwe ondernemingsplan opgenomen konden worden. De BVR is blij dat Rijswijk Wonen ons hierbij betrokken heeft. Wij moeten onze rol toch enigszins nuanceren, om te voorkomen dat de rol van de BVR tijdens het proces van het opstellen van het ondernemingsplan verkeerd wordt geïnterpreteerd.

Het meedenken over het nieuwe ondernemingsplan heeft de BVR de mogelijkheid geboden om een aantal - voor de huurder belangrijke - onderwerpen, onder de aandacht te brengen. Onderwerpen die in de corporatiebranche al gemeengoed waren, maar nog onvoldoende tot uiting kwamen in het ondernemingsplan. De verantwoordelijkheid voor de keuzes en beslissingen lagen daarbij geheel bij Rijswijk Wonen.

Activiteiten in 2014

Het wijzigen van het ondernemingsplan van Rijswijk Wonen loopt als een rode draad door alle maanden van het jaar 2014. Met de directeur-bestuurder de heer J.L. van Deemter werd begin van het jaar overleg gevoerd over twee belangrijke onderwerpen, die als speerpunt in de corporatiebranche werden gehanteerd, namelijk: het bereikbaar en betaalbaar houden van de woningen en het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen om te kunnen voldoen aan de eisen die in het Convenant Energiebesparing door de Minister zijn opgesteld. De BVR heeft ten aanzien van deze twee onderwerpen, vanuit het gezichtspunt van de huurders aangegeven dat het door Rijswijk Wonen gevoerde huurprijsbeleid niet zou leiden tot voldoende beschikbare en betaalbare woningen. Rijswijk Wonen meende dat zij de

maximale toegestane huurverhoging nodig had om haar wijkplannen binnen de eerder aangegeven termijn te kunnen uitvoeren. Dat hierdoor meer financiële druk bij de huurders zou komen te liggen was voor Rijswijk Wonen geen argument om het advies van de BVR op de voorstellen voor de huurverhogingspercentages te honoreren. In het kader van het halen van de afgesproken besparingen op het energiegebruik heeft de BVR geadviseerd niet het uitgangspunt te hanteren een zo hoog mogelijk energielabel te willen halen, maar de uitvoering te richten op de laagste e-labels om door relatief goedkope maatregelen collectief het e-label te verhogen. Hiermee wordt dan een grotere groep huurders bereikt, die daarbij besparingen zullen krijgen op hun uitgaven voor energie.

Per 1 april 2014 is de heer P. Ruigrok als interim directeur-bestuurder aangetreden. Nader onderzoek van het voorliggende concept ondernemingsplan gaf aan dat de ambities te hoog lagen ten opzichte van de jaar(huur)inkomsten. Hiermee werd hetgeen de BVR in haar advies in 2009 reeds aangaf bevestigd.

Reeds bij het eerste overleg heeft de BVR aangegeven dat zij in het overleg altijd vanuit het gezichtspunt en in het belang van de huurders haar inbreng zou geven over onderwerpen van beleid, beheer en overige zaken. Tijdens deze overleggen zouden wij voornamelijk meedenken over de door Rijswijk Wonen te nemen beslissingen en feedback leveren. De verantwoordelijkheid voor het maken van keuzes en het nemen van beslissingen lag geheel bij Rijswijk Wonen.

De belangrijkste onderwerpen van deze besprekingen waren voor de BVR:

- Bereikbaarheid en betaalbaarheid van de woningen voor de doelgroepen;
- Duurzaamheidsmaatregelen en woningverbetering t.b.v. lagere energiekosten;
- Het betaalbaar blijven van de woningen bij het nemen van maatregelen in het kader van de energiebesparing.

Wat betreft de betaalbaarheid van de woningen voor de doelgroepen was de BVR van mening dat Rijswijk Wonen geen onderbouwde beslissingen kan nemen over de hoogte van de huurverhogingen als zij geen inzicht heeft in de draagkracht van haar huurders. Naar aanleiding daarvan heeft Rijswijk Wonen, ten behoeve van het ondernemingsplan, een woonlasten onderzoek laten uitvoeren. De resultaten van het onderzoek zullen voor de BVR bij de verdere uitwerking van het huurprijsbeleid o.a. een basis vormen voor het geven van haar advies.

Op 18 december 2014 ontving het bestuur de adviesaanvraag voor het concept-ondernemingsplan 2015-2019. Gezien onze grote betrokkenheid gedurende het jaar bij het opstellen van het ondernemingsplan, had het bestuur een sterke verwachting een plan te ontvangen waarbij niet alleen een richting werd gegeven, maar waar op basis van prestatie-indicatoren ook een taakstelling aan kon worden ontleend. Naar onze mening was het plan op een hoog abstractie niveau geschreven en was er in onze beleving onvoldoende sprake van concrete prestatie-indicatoren. Hierom vonden in januari 2015, op verzoek van de BVR, nog eens twee overleggen plaats. Dit heeft geleid tot een nader geautoriseerde, schriftelijke onderbouwing van het ondernemingsplan. Hiervoor is de Bewonersvereniging Rijswijk zeer erkentelijk.

Naast de vele overleggen over het nieuwe ondernemingsplan heeft het bestuur adviezen c.q. reacties afgegeven over de volgende onderwerpen:

- a. Schotelantennes;
- b. Afrekening warmtegebruik vanaf 1-1-2014 volgens de Warmtewet;
- c. Verkoop woningen in Steenvoorde Zuid;
- d. Samenvoegen van twee geschillencommissies (GCHS en GCZHZ).

In december 2014 was de door de BVR, voor de Raad van Commissarissen voorgedragen heer Bartelse aftredend. De Raad heeft de BVR verzocht voor de vacature een kandidaat voor te dragen.

In het laatste kwartaal van 2014 heeft een delegatie van het bestuur, met hulp van het wervingsbureau PublicSpirit, via een sollicitatie en selectieprocedure een geschikte kandidaat gevonden. De gevolgde procedure en de daarbij gebruikte uitgangspunten zijn op 11 november 2014 aan de Algemene Ledenvergadering voorgelegd. De vergadering kon zich unaniem vinden in de de procedure en uitgangspunten waardoor het voor het bestuur mogelijk werd om op 13 november 2014 voor de kandidaat, mevrouw Ir. Caro Niestijl uit Amsterdam een bindende voordracht te doen bij de Raad van Commissarissen. Op 3 december 2014 heeft de Raad van Commissarissen mevrouw Niestijl met ingang van 1 januari 2015 benoemd.

Overleg en communicatie

De Bewonersvereniging Rijswijk behartigt de belangen van alle huurders, zoals vastgelegd in de Wet overleg huurders verhuurder (Wohv) en nader uitgewerkt in de Samenwerkingsovereenkomst tussen RW en de BVR. Door het lidmaatschap 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 2014 heeft de BVR 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 vanaf de oprichting 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 onderzoekt nog meer mogelijkheden om de huurders te bewegen lid te worden.

In 2014 heeft het bestuur van de BVR twintigmaal 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 noodzakelijk is.

Daarnaast hebben de voorzitter en de secretaris, statutair, tweemaal 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 2014 is het Bestuur veertienmaal 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, zevenendertigmaal 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 14 april en 11 november 2014.

In 2014 is het verenigingsblad tweemaal verschenen nl. in maart en oktober.

Tot slot

In het voorliggende jaarverslag 2014 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 waarover besluitvorming over heeft plaatsgevonden.

Het bestuur moet erkennen dat zij van mening is dat ondanks de grote inspanning het effect van haar adviezen door haar als onvoldoende wordt ervaren. Dit houdt in dat wij waar nodig steeds met Rijswijk Wonen blijven overleggen over onderwerpen als beleid, welke direct of indirect te maken hebben met de huurders.

In de loop van 2014 groeide het vertrouwen in overlegsituaties, ondanks vele vertragingen in de uitwerking van beleid als gevolg van het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan. De BVR ervaart dit positief verwacht dat dit ook voor 2015 het uitgangspunt kan zijn

Aldus goedgekeurd in de Algemene Leden Vergadering van de Bewonersvereniging Rijswijk d.d. 14 april 2015.

Emmy Meurs-Merks
Voorzitter

Ben Godschalk
Secretaris