



BEWONERSVERENIGING RIJSWIJK

MAART 2009

Website: www.bewonersver-rijswijk.nl

ARTIKELN

ALGEMENE LEDEN VERGADERING 1**VERKIEZING BESTUURSLID** 1

2

4

5

BESTUUR

- Andre Nickolson
voorzitter
- Ben Godschalk,
secretaris
- Paula Burger,
penningmeester
- Emmy Meurs
- Hetty Elfering
- Ruud Freeth
- Frans Kompe

UITNODIGING ALGEMENE LEDENVERGADERING

Geachte mevrouw, meneer,

Op grond van artikel 22, lid 1 van de statuten van de Bewonersvereniging Rijswijk, worden de leden van de Bewonersvereniging Rijswijk uitgenodigd voor de Algemene Ledenvergadering, die gehouden zal worden op **woensdag 15 april 2008**

Deze vergadering vindt plaats om 19.30 uur in de vergaderzaal van Rijswijk Wonen, **Martin Campslaan 565a** te Rijswijk. De zaal is geopend vanaf 19.00 uur.

Agenda

1. Opening van de vergadering en vaststellen van de agenda.
2. Ingekomen stukken en mededelingen van de secretaris.
3. Verslag van de ALV van 18 november 2008
4. Jaar - & Financieel verslag 2008

Wonen, Zorg en Welzijn

Ook dit jaar zal de Bewonersvereniging Rijswijk met een eigen thema "Wonen Zorg en Welzijn". de discussie met Rijswijk Wonen en de gemeente op gang brengen.

Het belang voor de huurders is helder: er moet een samenhangende aanpak ontwikkeld worden voor elke inwoner van Rijswijk, die binnen zijn woning en/of woonomgeving aangewezen is op welzijn- en zorgvoorzieningen. Zowel de gemeente Rijswijk als de beide woningcorporaties hebben hierin een rol te vervullen.

- bespreking jaar verslag 2008

- bespreking financieel verslag 2008

5. Thema Wonen, Zorg en Welzijn

6. Huurbeleid &-verhoging 2009

8. Rondvraag en sluiting

Voorstellen tot wijziging van de voorgestelde agenda kunnen tot 1 week voor de ALV worden opgegeven bij de secretaris. De ALV beslist of en in welke volgorde ingekomen agendavoorstellen worden behandeld.

Het jaarverslag en financieel verslag 2008 is beschikbaar aan de zaal en wordt, voor zover een e-mailadres beschikbaar is, vooraf toegezonden of is op verzoek, bij voorkeur digitaal, verkrijgbaar bij de secretaris.

Met het opstellen en de discussie over het thema gaat de Bewonersvereniging Rijswijk in de eerste plaats uit van de kernactiviteit van Rijswijk Wonen: het zorgen voor voldoende huurwoningen voor de doelgroepen. Dus primair het bouwen en onderhouden van woningen onder de huurgrens. Bij deze primaire taak is in de afgelopen jaren ook de zorg voor de woonomgeving (leefbaarheid en veiligheid) gekomen.

Welke uitgangspunten worden gehanteerd?

De Bewonersvereniging Rijswijk wil voorkomen dat het belang van de huurders haar en Rijswijk Wonen wordt weggedrukt door het belang van welzijn- en zorginstellingen; Rijswijk Wonen heeft van het ministerie van VROM een taak gekregen waardoor dat ze kunnen gaan investeren in het vastgoed voor welzijn- en zorginstellingen. Daarnaast zullen zij verder een signalerende/stimulerende rol bij de welzijn- en zorgaspecten (dienstverlening) moeten gaan vervullen. Hierbij wil de Bewonersvereniging Rijswijk dat de zeggenschap van de huurders, in complexen waar welzijn/zorginstelling binnen het bezit van Rijswijk Wonen een positie hebben, niet wordt beperkt.

Omdat de corporaties de taak krijgen om zorg- en welzijnsgebouwen te mogen ontwikkelen en exploiteren, wordt er een (mogelijk) risico bij de corporaties gelegd. Hierbij zijn onder andere de volgende zaken van belang:

- Investering en onderhoud van deze gebouwen bepalen, net als bij de sociale woningbouw, de hoogte van de huurprijs.
- Als er wordt verhuurd tegen een huurprijs waarmee een niet-sluitende exploitatie wordt verkregen, betekent dat, dat Rijswijk Wonen deze de exploitatielasten alleen maar kan dekken door de ontvangsten uit de verhuur van de andere onderdelen van het vastgoed, dus vooral uit de huren van de woningen.
- Hierdoor zou geld kunnen weglekken uit de exploitatie van de sociale woningbouw naar de exploitatie van zorg- en welzijnsgebouwen.
- Het weglekken zal tot gevolg hebben dat op het onderhoud en het verbeteren van de kwaliteit van de huurwoningen moet worden bezuinigd of dat dit moeten worden uitgesteld; een gevolg, dat de Bewonersvereniging Rijswijk gezien vanuit het oogpunt van de huurders, zal moeten voorkomen en afwijzen.

De komende tijd zal het bestuur een en ander verder uitwerken. Voorlopig is het bestuur nu al tot de onderstaande standpunten gekomen:

- De Bewonersvereniging Rijswijk vindt dat gestimuleerd moet worden dat ouderen en mensen met beperkingen zelfstandig in hun eigen woning of dichtbij hun wijk kunnen (blijven) wonen.
- De Bewonersvereniging Rijswijk vindt dat ouderen en mensen met beperkingen ondersteuning en zorg op maat thuis moeten kunnen ontvangen en daardoor (langer) zelfstandig kunnen functioneren. Dit is primair een verantwoordelijkheid van de gemeente en de zorgaanbieders.
- Rijswijk Wonen en de gemeente moeten tot een samenhangende aanpak overgaan rond het thema wonen, zorg en welzijn. De rol van Rijswijk Wonen is beperkt tot de tot de bouw en exploitatie van gebouwen. De inhoudelijke invulling van zorg en welzijn(het huren) is een taak van de gemeente of zorginstelling en de wetenschap dat verhuurd kan worden geldt als een randvoorwaarde voor de toekomstige exploitatie.(Met de gemeente moet dit worden geregeld via prestatieafspraken).
- De ouderen en mensen met een beperking kunnen nu bij één loket (gemeentehuis) terecht met hun vragen. Dit loket handelt de vragen af en brengt de ontwikkelingen en de gestelde vragen in beeld. Rijswijk Wonen zou voor haar taken kunnen participeren in dit loket. Echter dit loket moet dicht bij de mensen komen door een meer decentrale opzet. De verantwoordelijkheid en gedeeltelijk de financiering voor het zorg- en welzijn voorzieningen niveau blijft echter bij de gemeente.
- Bij elk herstructureringsplan, nieuwbouw of renovatieplan zal Rijswijk Wonen moeten aangeven in hoeverre er wordt ingespeeld op de oegankelijkheid, zorg- en welzijnsbehoefte van de bewoners. Een checklist c.q verantwoordingsdocument tijdens de planvorming van elk plan is hierbij dan noodzakelijk.

Om het bovenstaande te realiseren zal Rijswijk Wonen in de adviesaanvraag aan de Bewonersvereniging Rijswijk deze elementen benoemen en ook aangeven op welke wijze de welzijn- en zorginstellingen zijn betrokken bij het voorstel.

ENERGIELABEL

Sinds 2005 heeft de Bewonersvereniging Rijswijk er bij Rijswijk Wonen Rijswijk Wonen op aangedrongen aandacht te besteden aan de Europese besluitvorming over de energielabel voor woningen en de consequenties voor haar woningbezit.

Het Bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk heeft bij Rijswijk Wonen aangegeven deze activiteit zo snel mogelijk op te pakken. Zij is daarbij van mening dat de labelbepaling van de woningen enerzijds een inzicht zou geven in de staat van de kwaliteit van de woning en anderzijds dat deze label wel eens een onderdeel zou kunnen gaan worden van het puntenaantal dat de kwaliteit van de woning aangeeft en de maximale huurwaarde van de woning bepaalt.

Uiteindelijk heeft Rijswijk Wonen een langzame start gemaakt met het labelen van de woningen. In juni 2008 echter heeft de minister van VROM de door haar beloofde kamerbrief doen uitgaan waarin zij aangeeft dat zij het voornemen heeft is om de energielabel een onderdeel te laten worden van het Woningwaarderingstelsel(WWS) Tegen deze achtergrond vindt de Bewonersvereniging Rijswijk het noodzakelijk dat een goede afstemming tussen Rijswijk Wonen en de Bewonersvereniging Rijswijk moet plaatsvinden over het proces en de wijze waarop de label voor een woning wordt bepaald. Immers de wijziging van het WWS heeft consequenties voor de hoogte van de huren en in de media is er volop aandacht geweest voor de kwaliteit van de bepaling van het label.

Essentieel is dus de gevolgde werkwijze, gehanteerde randvoorwaarden en eventuele aannamen, die geleid hebben tot een label bij de woningen in bezit van Rijswijk Wonen. De label zal een belangrijk onderdeel gaan vormen in de gehele discussie over (de vernieuwing van) het prijsbeleid bij het verhuren van woningen. (zie ook het volgende artikel). Zeker omdat wij eind 2008 vernamen dat het gehele woningbestand van Rijswijk Wonen van een energielabel was voorzien

zonder dat ons duidelijk werd of deze op een betrouwbare, niet weerlegbare wijze tot stand is gekomen..

In november 2008 is de Minister van VROM met aanvullende bepalingen gekomen over de bepaling van het label. Dit naar aanleiding van alle politieke aandacht over werkwijze en betrouwbaarheid van het labelproces.

Tegen deze achtergrond gaat de Bewonersvereniging Rijswijk er vooralsnog vanuit, omdat haar het bovengenoemde inzicht volledig ontbreekt, dat het labelen van de woningen plaatsvindt conform de door de Minister in haar Kamerbrief gehanteerde, hieronder vermelde, tabel, waarbij als bouwjaar wordt aangehouden het bouwjaar van de eerste woning in een bouwstroom. Dit omdat met een bestek wordt is gewerkt en aangenomen mag worden dat tussentijds de besteksvoorwaarden niet zijn aangepast op het gebied van isolatie.

Bouwjaarklasse	Energielabel
2002 en later	A
2000 t/m 2001	B
1998 t/m 1999	C
1984 t/m 1997	D
1979 t/m 1983	E
1977 t/m 1978	F
1976 of ouder	G

De Bewonersvereniging Rijswijk wil een eventuele afwijking van deze labelindeling in aanmerking nemen als het gaat om dubbelglas. Ten aanzien van andere vormen van isolatie zijn wij van mening dat niet het indertijd gegeven aantal WWS-punten hier de leidraad moet zijn maar de huidige effectiviteit van de indertijd genomen maatregel. Ervaringen leren ons dat zeker bij spouwmuurvulling in de loop der tijd de isolatiewaarde achteruitloopt c.q. verdwijnt.

Het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk houdt u op de hoogte van de verdere ontwikkelingen.

HUURBELEID

Reeds jarenlang heeft de Bewonersvereniging Rijswijk met Rijswijk Wonen een afspraak (overeenkomst) over de hoogte van de huren van de woningen. Bij de jaarlijkse huurverhogingen werd deze afspraak aan u kenbaar gemaakt onder de kop 'streefhuur'. Voor alle complexen werd op basis van een onderzoek naar de gewildheid van de woningen in een bepaalde wijk deze streefhuur uitgedrukt in een percentage van de maximale huur op basis van het puntenaantal. Met de jaarlijkse huurverhogingen werd rekening gehouden dat het percentage streefhuur niet werd overschreden.

Deze methodiek met zeer veel verschillende streefhuur percentages is enerzijds administratief zeer bewerkelijk en anderzijds is de basis van gewildheid achterhaald door de huurtoewijzing op Haaglandenniveau.

Medio 2008 is Rijswijk Wonen gekomen met wat zij noemde een 1^e voorstel voor de vernieuwing van het huurbeleid. Enerzijds was deze gericht om het administratief vereenvoudigen van de methodiek van de streefhuren, anderzijds was deze gericht op maatregelen van de z.g. doelgroepen. De Bewonersvereniging Rijswijk heeft haar standpunten duidelijk gemaakt en deze ook nog eens schriftelijk bij de directeur-bestuurder neergelegd. Deze standpunten worden hieronder globaal beschreven

De Bewonersvereniging Rijswijk is van mening dat gekeken moet worden of er efficiency voordelen zijn te behalen door de methodiek van de streefhuren te vereenvoudigen. Niet te ontkennen valt dat door de grootscheepse herstructureringsacties in Den Haag een grotere druk is gekomen te liggen op het huurwoningbestand van Rijswijk Wonen en dat daardoor de gewildheid van de goedkopere woningen in Rijswijk met stip is gestegen.

Hoewel de BVR heeft aangegeven dat zij een vereenvoudiging van de methode van streefhuren kunnen begrijpen wil dat niet zeggen dat zij de voorgestelde wijziging van de definitie van de streefhuren acceptabel vind. Tot nu toe werd door Rijswijk Wonen, net als bij alle andere woningcorporaties, die met deze

methodiek werken, 'de streefhuur' gezien als een maximaal percentage van de maximaal redelijke huur. Rijswijk Wonen verlaat deze definitie geheel en ziet de streefhuur als een minimum huurbedrag dat binnen de wettelijke kaders zal kunnen groeien naar de maximaal redelijke huur. Een beleidswijziging die wij niet kunnen aanvaarden en overigens niet kunnen rijmen met het sociale imago dat Rijswijk Wonen nastreeft.

Rijswijk Wonen vindt dat het huurbeleid van de overheid te financieel is gestuurd. De BVR gaat er vanuit dat Rijswijk Wonen waarschijnlijk bedoelt dat de financiële voordelen niet bereikt worden door het financiële beleid van de overheid dat er op gericht is de kosten van de hurende burger niet ongebreideld te laten stijgen.

Overigens had het toen voorgestane, financieel gestuurde beleid, van het introduceren van de WOZ-waarde in het puntenaantal van de woning geen direct gevolg voor de stijging van de huurprijs. Het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk kan zich er in vinden dat door het veranderende beleid van de overheid er nu duidelijkheid moet komen in de vermogenspositie- en verdien capaciteit van de corporaties. Zoals Rijswijk Wonen betoogt, heeft zij de beschikking over maatschappelijk kapitaal en dat dient op de goede wijze te worden besteed. Rijswijk Wonen geeft aan dat de ontvangsten uit het huidige huurbeleid de uitgaven/kosten niet dekken. De vraag blijft hier dan ook: moet het verschil worden gevonden in de ontvangsten of moet ook worden gekeken naar de efficiëntie van de uitgaven?

In 2009 zal de discussie met Rijswijk Wonen worden voortgezet en waarbij het uitgangspunt van de Bewonersvereniging Rijswijk is dat hierbij overeenstemming gevonden moet worden