



BEWONERSVERENIGING RIJSWIJK

APRIL 2011

Website: www.bewonersver-rijswijk.nl

ARTIKELEN

HUURDERS VAN RIJSWIJK WONEN 1

ALGEMENE LEDEN VERGADERING 1

HOE SCHOON IS UW TUIN 2

EUROPESE REGELGEVING PER 1 JANUARI 2011 3

WAAROM LID WORDEN VAN DE BEWONERS-VERENIGING RIJSWIJK? 4

HUURDERS VAN RIJSWIJK WONEN

Zoals u uit de berichtgeving van Rijswijk Wonen heeft vernomen bestond zij in januari 2011 alweer 10 jaar als fusiestichting van de twee Rijswijkse corporaties Arbeidersbelang en Bonifacius.

Rijswijk Wonen heeft deze mijlpaal gevierd met een aantal ludieke activiteiten waarin het personeel van Rijswijk Wonen iets deed voor de inwoners van Rijswijk.

Voor onze bewonersvereniging komt deze mijlpaal er ook aan. Precies een jaar na deze fusie zijn ook de beide bewonersverenigingen gefuseerd tot Bewonersvereniging Rijswijk. In januari 2012 bestaan wij 10 jaar. Tien jaren waarin wij ons eerst een plaats moesten zien te vestigen in het overleg met Rijswijk Wonen en daarna in het overleg waar wij ons moesten waarmaken dat wij inderdaad voor de belangen van alle huurders van Rijswijk Wonen opkwamen.

Wij mogen constateren dat onze missie geslaagd is. Niet alleen bij Rijswijk Wonen, maar ook bij de gemeente Rijswijk zijn wij een gewaardeerd partner in het overleg en worden onze adviezen met dank aanvaard.

Maar de afgelopen 10 jaren hebben wij gemerkt dat een substantieel deel van onze

achterban (de leden van het eerste uur van de Bewonersvereniging Rijswijk) ons zijn ontvallen of zijn verhuisd buiten het woningbestand van Rijswijk Wonen. De vrijgekomen woningen zijn veelal ingenomen door huurders van buiten Rijswijk en deze huurders hadden vaak een slechte ervaring met de invulling van participatie bij de andere woningcorporaties binnen Haaglanden. Een reden voor deze nieuwe huurder om, ondanks onze inzet en behaalde resultaten, geen lid te worden van de Bewonersvereniging Rijswijk, terwijl wij hun steun juist zo hard nodig hebben.

Deze situatie is voor het bestuur het uitgangspunt om in verband met ons 10 jarig bestaan ons in te zetten om de contacten met alle huurders van Rijswijk Wonen te versterken door het geven van meer informatie. Wij hebben daarom besloten om ons informatieblad niet meer alleen naar onze leden te zenden, maar ook te laten bezorgen bij alle andere huurders van Rijswijk Wonen.

Daarnaast zullen wij proberen om dit jaar tenminste drie maal ons informatieblad te laten verschijnen en u daarin informatie verschaffen over zaken waarmee de Bewonersvereniging Rijswijk zich bezig houdt en in overleg is met Rijswijk Wonen.

UITNODIGING ALGEMENE LEDENVERGADERING LET OP: ALLEEN VOOR LEDEN

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 **13 april 2011**

Deze vergadering vindt plaats om 19.30 uur in de vergaderzaal van Rijswijk Wonen,

Martin Campsplaan 565a te Rijswijk.

De zaal is geopend vanaf 19.00 uur.

BESTUUR

- **André Nickolson,** voorzitter
- **Ben Godschalk,** secretaris
- **Paula Burger,** penningmeester
- **Emmy Meurs**
- **Hetty Elfering**
- **Frans Hompe**
- **Piet de Vries**

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 17 november 2010
4. Jaarverslag & jaarrekening 2010
 - bespreking Jaarverslag 2010
 - bespreking Jaarrekening 2010
 - herziene begroting 2011
5. Huurverhoging 2011

6. Europese regelgeving verhuur

7. 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.

Voor bijzonderheden over punt 7 van de agenda wordt u verwezen naar het artikel verderop in deze nieuwsbrief.

Het Jaarverslag en verantwoording 2010 is beschikbaar aan de zaal of op verzoek, bij voorkeur digitaal, bij de secretaris.

Leden, die hun e-mailadres hebben doorgegeven, ontvangen de stukken automatisch via de e-mail.

HOE SCHOON IS UW TUIN?

Deze vraag zou iedere huurder die in het bezit van een huis met een tuin is, zichzelf kunnen stellen.

Het antwoord zal helaas niet altijd positief zijn. Dit tot ergernis van velen. Je zal zelf maar veel aandacht aan je tuin geven en veel geld hiervoor over hebben, terwijl de burens de tuin laten vervallen tot een wildernis of opslagplaats.

Slecht onderhouden tuinen is een onderwerp van alle tijden. In het boekje, uitgegeven ter gelegenheid van het 75 jarig bestaan van Arbeidersbelang 1919-1994, brengt het volgende onder de aandacht:

Het bestuur van de vereniging nam maatregelen tegen hen die hun tuin verwaarloosden, want zij die een huis met een tuin van de woningbouwvereniging hebben gehuurd hebben daarmee een (eigenlijk prettige) verplichting op zich genomen. Namelijk om niet alleen het huis maar ook de daarbij behorende tuin in goede staat te onderhouden, aldus geschreven.

Anno 2011 is dit nog steeds een veel besproken onderwerp.

Bij de bewonersavonden het afgelopen jaar, ter voorbereiding van de te maken wijkvisies door Rijswijk Wonen, is dit vele malen aan de orde gekomen.

Het uitgangspunt is allang niet meer de mooie planten, maar vooral een verzorgde tuin, vrij van onkruid en zaken die er niet thuis horen, zoals kapotte stoelen en fietsen. Daarbij behoort ook het overhangend groen te worden beperkt zoals in het APV (politieverordening) is aangegeven om een onbelemmerde doorgang mogelijk te maken.

De kans dat de gelukkige bezitter van een tuintje, hiermee rekening houdt, tot groot plezier van zichzelf en zijn omgeving, de tuin gezellig gaat maken is dan geschapen.

Een huurder die hier totaal geen zin in heeft moet eigenlijk hierover bij zichzelf te rade gaan voordat hij een huis met een tuin aanvaardt. De eigen verantwoordelijkheid zou vanzelfsprekend moeten zijn.

Wij huurders willen immers niet betutteld worden. Anderzijds zou het geen slecht idee zijn om de stelling van weleer weer strak op te volgen. Na vele jaren is gebleken dat lang niet alle huurders in staat blijken, zoals Arbeidersbelang jaren geleden al opmerkte, een goede huurder te zijn. Gelukkig hebben wij erg veel goede huurders.

Ook landelijk is er vorig jaar veel aandacht geschonken aan deze problematiek. De corporaties grijpen, op grond van de regels uit het Burgerlijk Wetboek, steeds meer in als het onderhoud van de tuinen, met name aan de straatkant, te wensen over laat.

Er zijn zelfs situaties bekend waar de corporatie, na verschillende waarschuwingen, een hovenier met de rekening naar de huurder toestuurt met de opdracht de tuin ordentelijk te maken.

De Bewonersvereniging Rijswijk hoopt dat onze verhuurder hier nooit toe hoeft over te gaan, maar dan hebben wij wel uw hulp nodig. En die kunt u geven: gras maaien, snoeien en zwerfvuil verwijderen zijn activiteiten, die niets, behalve tijd, kosten, maar wel een fleuriger beeld geven.

Het voorjaar komt eraan. Wij hopen u geïnspireerd te hebben.

EUROPESE REGELGEVING PER 1 JANUARI 2011

De Europese regelgeving staatsteun gaat over de activiteiten, waaronder het verhuren van woningen door o.a. Rijswijk Wonen. Wat is vanaf 1 januari 2011 daarbij van belang?

Woningcorporaties moeten bij het aangaan van een huurcontract rekening houden met de inkomensgrens van € 33.614 en de verhuring ook registreren. 90% van de vrijkomende woningen met een huurprijs tot € 652,52 moet worden toegewezen aan huurders met een inkomen tot en met deze inkomensgrens.

Woningcorporaties moeten er rekening mee houden dat voor bepaalde activiteiten geen garantie door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) meer mogelijk is, zoals voor de bouw van huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens en maatschappelijk vastgoed dat niet op de "lijst" staat. Dit betekent dat Rijswijk Wonen voor leningen die ze voor deze activiteiten moeten aangaan een hogere rente moeten gaan betalen.

De bouw van maatschappelijk vastgoed met een opdrachtwaarde boven € 4,845 miljoen (exclusief omzetbelasting) moet worden aanbesteed volgens de richtlijn 2004/18/EG van de Europese Commissie.

Leningen voor activiteiten die niet behoren tot de dienst van algemeen economisch belang die na 1 januari 2011 aflopen en opnieuw gefinancierd moeten worden mogen niet meer met WSW garantie worden afgesloten.

In dit artikel concentreren wij ons verder op hetgeen van belang is voor nieuwe huurders en welk inkomen moet worden getoetst bij het aangaan van een huurcontract.

Het gaat om woningen met een huurprijs tot € 652,52 en om het inkomen van het huishouden tot maximaal € 33.614. Het huishoudinkomen is de optelsom van de verzamelinkomens als bedoeld in de Wet inkomstenbelasting 2001 van de huurder en diens meerderjarige medebewoners. Inkomen van minder- en meerderjarige kinderen telt niet mee.

Hoe toetst Rijswijk Wonen het inkomen van een nieuwe huurder?

Rijswijk Wonen dient zich naar redelijkheid ervan te vergewissen welk gezamenlijk verzamelinkomen de nieuwe huurder(s) naar schatting zullen genieten in het jaar van aanvang van het huurcontract. Het vast te leggen huishoudinkomen moet zoveel mogelijk

schriftelijk worden onderbouwd. Hierbij kan Rijswijk Wonen bijvoorbeeld gebruikmaken van de laatste voorlopige vaststelling van het verzamelinkomen uit de aangifte inkomstenbelasting, eventueel aangepast met de door betrokkene geschatte wijzigingen daarin. Ook kan gebruik gemaakt worden van bijvoorbeeld het laatste salaris- of uitkeringsstrookje, daarbij rekeninghoudend met een vakantie-uitkering.

Naast deze inkomstenstoets wordt er **geen** vermogenstoets gehouden.

Overige bepalingen

De grens van € 33.614 wordt vanaf 1 januari 2012 jaarlijks aangepast met de ontwikkeling van de zogenoemde "referentie-inkomens voor meerpersoonshuishoudens onder de 65" uit de Wet op de huurtoeslag. Deze norm geldt alleen voor nieuwe verhuringen en niet voor zittende huurders.

Bij de toewijzingen van woningen aan huurders onder de inkomensgrens dient de woningcorporatie zo veel mogelijk voorrang te geven aan huishoudens die voor een huurtoeslag in aanmerking komen.

Voor de groep boven de € 33.614 moet voorrang gegeven worden aan personen die door persoonlijke, sociale of andere omstandigheden, zoals fysieke of psychische beperkingen, moeilijkheden ondervinden bij het vinden van voor hen passende huisvesting.

Dit biedt een zekere ruimte om urgent woningzoekenden, ongeacht hun inkomen, te huisvesten. Die urgentie moet zijn ontstaan uit het oogpunt van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten.

Een voorbeeld is de huisvesting van gehandicapten in op hun behoeften aangepaste woningen. Ook valt te denken aan huishoudens die vanwege herstructurering geherhuisvest moeten worden. Het kan ook gaan om de gezondheid of de veiligheid van anderen dan de woningzoekende zelf.

Na de verhuringen aan bovengenoemde urgenten met een inkomen boven de € 33.614 kan de woningcorporatie indien er nog ruimte is binnen de 10%-marge aan andere huishoudens met hogere huishoudinkomens dan € 33.614 per jaar verhuren. Dit dient op een transparante wijze plaats te vinden aan de hand van door de woningcorporatie vastgesteld beleid. De Europese regeling staatssteun zal dit jaar als formele wetgeving worden vastgelegd en richt zich rechtstreeks op corporaties. Corporaties moeten in alle gevallen aan deze regels voldoen, of er nu wel of geen geldende huisvestingverordening is in de gemeente Rijswijk.

Bewonersvereniging Rijswijk
p/a J.Brouwerstraat 13
2286 RL Rijswijk ZH
Tel: 070-3941312

Email:
bewverrijswijk@live.nl

Website: www.bewonersver-rijswijk.nl

De Rijksoverheid zal de wijze waarop door Rijswijk Wonen wordt toegewezen onderdeel laten uitmaken van de verantwoordingsgegevens, die op grond van het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH), moeten worden ingediend. Deze gegevens worden beoordeeld door de minister van Binnenlandse Zaken

Uit het bovenstaande artikel kan een ieder, met een redelijk salaris, pensioen of uitkering, opmaken dat het voor hen heel moeilijk gaat worden om op de verhuurmarkt nog stappen te maken. Boven een huurprijs van € 652,52 tot € 750 is zeer weinig beschikbaar en wordt

men al gauw verplicht om over te stappen in het dure tot zeer dure segment. De Bewonersvereniging Rijswijk heeft dan ook maar één advies: Als u behoort tot de inkomensgroep boven de € 33.614 per jaar en er geen absolute noodzaak is om te verhuizen, dan doet u er goed aan om gewoon te blijven zitten en er aan mee te werken om uw wijk of buurt zo gezellig mogelijk te maken. De Rijksoverheid heeft namelijk met deze regelgeving de toch al niet erg mobiele verhuurmarkt, redelijk op slot gegooid.

De Bewonersvereniging Rijswijk blijft de ontwikkelingen voor u volgen en mede naar oplossingen zoeken.

WAAROM LID WORDEN VAN DE BEWONERSVERENIGING RIJSWIJK?

Wij horen u deze vraag aan uzelf stellen. Daarom willen wij anders dan bij de vele acties, die wij hebben gehouden om leden te winnen, nu op een andere wijze u proberen te winnen als lid, door eerst aan te geven wat een lidmaatschap kost en dan wat u hier voor terugkrijgt.

- Het lidmaatschap bedraagt € 0,60 per maand en wordt gelijk met de huur voor ons geïnd door Rijswijk Wonen. De hoogte van dit bedrag komt overeen met de verplichte contributie die men vroeger betaalde aan de woningbouwvereniging.
- Zoals bekend vertegenwoordigt de Bewonersvereniging Rijswijk alle huurders van Rijswijk Wonen, maar werkt **niet** bij Rijswijk Wonen, Alleen de invloed die wij kunnen uitoefenen op het beleid van Rijswijk Wonen wordt beïnvloed door de grootte van de achterban. Op het moment bestaat onze achterban uit ruim 25% van de huurders.
- Het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk vergadert veel met de directie of medewerkers van Rijswijk Wonen over allerlei onderwerpen, die direct of indirect iets met de huurders hebben te maken.

- Belangrijkste onderwerpen zijn: huurbeleid (jaarlijkse huurverhoging), servicekosten, energie beperkende maatregelen en de redelijkheid van de daarbij behorende huurverhoging ten opzichte van de besparing, onderhoud, huurvoorwaarden, investeringen in nieuwe woningen, leefbaarheid, wijkvisie, de klantvriendelijkheid van Rijswijk Wonen.

U ziet een veelheid van, niet uitputtend genoemd, onderwerpen, die wij te behandelen krijgen en waarover wij ook advies moeten uitbrengen.

U begrijpt dat in dergelijke situaties het veel uitmaakt of wij 25% of 50% van de huurders vertegenwoordigen.

Wij durven hier te beweren dat u zonder onze inzet, u minder kwaliteit tegen een hogere prijs zou krijgen. Natuurlijk kunnen we nog veel meer zaken opnoemen.

Als u lid bent dan ontvangt u ons jaarplan waarin u dit allemaal kunt lezen.

Wilt u nu wel lid worden?

Dan vindt u boven aan deze bladzijde ons e-mailadres en ons postadres, waar u naar kan reageren.