



# B EWONERSVERENIGING RIJSWIJK

ZOMER 2011

Website: [www.bewonersver-rijswijk.nl](http://www.bewonersver-rijswijk.nl)

## ARTIKELEN

<b>VOORWOORD</b>	<b>1</b>
<b>HUUR-LIBERALISATIE</b>	<b>1</b>
<b>HUURPRIJS EN HUURVERHOOGING</b>	<b>2</b>
<b>WONING-WAARDERING</b>	<b>2</b>
<b>ENERGIELABEL</b>	<b>3</b>
<b>GEVOLGEN ENERGIELABEL VOOR DE HUURPRIJS</b>	<b>3</b>
<b>TOEWIJZINGS-NORMEN 'GOEDKOPERE' WONINGEN</b>	<b>4</b>

De ontwikkelingen van Wonen en Huren op een rij.

## VOORWOORD

Per 1 juli j.l. is voor (bijna) alle huurders van Rijswijk Wonen de huurverhoging 2011 ingegaan.

De uitgangspunten van het voorstel tot deze huurverhoging zijn u door Rijswijk Wonen per brief toegelicht,

Daarnaast heeft u de huurkrant 2011 ontvangen waarin een nadere uitleg stond.

Verder is in de afgelopen maanden in de media allerlei informatie verschenen, die op de een of andere manier iets met uw

woonlasten te maken heeft.

Naar aanleiding van de vele vragen en opmerkingen die bij de Bewonersvereniging Rijswijk zijn binnen gekomen moeten wij constateren dat de gegeven informatie niet altijd duidelijk is en eerder vragen oproepen dan beantwoorden.

In dit kader lijkt het zinvol om dit informatieblad in haar geheel te wijden aan alle onderwerpen waar u als huurder mee te maken heeft.

## HUURLIBERALISATIEGRENSEN

Een van de onderwerpen waar onduidelijkheid over is komt uit de brief van Rijswijk Wonen.

Aangegeven werd dat er twee percentages zijn voor de huurverhoging, namelijk 1,3% voor de sociale huurwoningen en 2,6% voor de geliberaliseerde woningen.

Voor de laatste categorie werd daarbij aangegeven dat het ging over huren hoger dan € 652,52.

Naar onze mening is de hoogte van het huurvoorstel van Rijswijk Wonen voor de geliberaliseerde woningen niet goed naar u toe verwoord.

In de eerste plaats moet in algemene bewoordingen naar de huurders worden

aangegeven wanneer hun huurwoning geliberaliseerd is.

Wij leggen aan u uit, hoe met dit onderwerp door Rijswijk Wonen zou moeten worden omgegaan.

De term huurliberalisatiegrens geldt voor woningen, die vanaf 1 juli 1989 verhuurd zijn en waarbij de aanvangshuur per 1-7-1989 boven de € 340,34 ( f 750) lag.

Dit grensbedrag is jaarlijks aan de hand van het huurverhogingspercentage bijgesteld.

De laatste keer was dit op 1 januari 2011. De huurliberalisatiegrens is toen bijgesteld naar € 652,52 en zal ieder jaar per 1 januari opnieuw worden vastgesteld.

## BESTUUR

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

De Bewonersvereniging Rijswijk heeft de grensbedragen voor alle jaren na 1989 beschikbaar.

Als u wilt weten wat het grensbedrag was toen u in uw woning trok neem dan contact op met de secretaris (bewverrijswijk@live.nl).

Dit huurliberalisatiegrensbedrag heeft in de afgelopen jaren nog twee andere functies gekregen namelijk:

- Voor huren onder dit bedrag kan bij nieuwe verhuur of gewijzigde persoonlijke omstandigheden, door de huurder huurtoeslag (was: huursubsidie) worden aangevraagd als

aan de inkomensnorm wordt voldaan.

Voor zittende huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag geldt indien de huur boven de huurliberalisatiegrens uitkomt dat dit bedrag (€652,52) als maximum geldt voor de aanvraag huurtoeslag.

- Dit is per 1 januari 2011 het grensbedrag waarvoor de Europese richtlijn geldt en waarbij, bij nieuwe verhuur, gekeken wordt of het gezinsinkomen niet boven de € 33.612 bruto per jaar ligt.

## **HUURPRIJS & HUURVERHOGINGEN**

De wetgever verwoordt duidelijk hoe de verhuurder moet omgaan met de jaarlijkse huurverhoging.

Voor de huren die niet geliberaliseerd zijn geldt het door de regering vastgestelde maximale percentage voor de huurverhoging.

De afgelopen jaren is dit percentage gelijk gesteld aan de inflatie van het voorgaande jaar. Voor de huurverhoging van 2011-2012 was dit percentage maximaal 1,3%.

Aan dit percentage zijn voorwaarden gesteld zoals:

- de corporatie mag gemiddeld niet meer dan 1,3% huurverhoging vragen ten opzichte van de ontvangen huur van het voorgaande jaar.

Dit houdt in dat het ook mogelijk is de huur met minder dan de 1,3% te verhogen.

- Bij deze regel is een aantal verbijzonderingen aangegeven voor huurbedragen die buiten de berekening mogen blijven zoals de huurverhoging die plaatsvindt bij mutatie oftewel nieuwe verhuur.

Verderop in dit blad komen wij hierop terug.

Voor geliberaliseerde huren geldt dat de verhuurder in overleg met de huurders(vertegenwoordiging) een ander huurverhogingspercentage kan voorstellen.

## **WONINGWAARDERING**

Niet alleen de huurverhoging, die sinds jaren per 1 juli plaatsvindt, is van belang voor de huur die u moet betalen. Het begint bij de basis, de vastgestelde huurwaarde van de woning.

Sinds 1989 wordt de huurwaarde van de woning bepaald door de kwaliteit van de woning uitgedrukt in punten.

Dit wordt het woningwaarderingstelsel (WWS)

genoemd.

Voor kwaliteit van de woning geldt hier NIET de staat van onderhoud, maar wat in de woning wordt aangetroffen. Het gaat hierbij om de kwaliteit van de z.g. schil (muren, vloeren en dak) van het huis, keuken, badkamer, sanitair en de grootte van de ruimten.

Daarnaast geeft ook de wijze van verwarming van de woning een deel van de kwaliteit weer.

Tenslotte wordt ook de plaats van de woning t.o.v. voorzieningen in de buurt meegewogen in de kwaliteit.

Deze laatste weging is per huis in Nederland vastgesteld door de minister, verantwoordelijk voor de volkshuisvesting.

## ENERGIELABEL

Het jaar 2008 gaf echter een begin van een verandering aan als het gaat om de vaststelling van de kwaliteit van de woning. In Europees verband was in de jaren daarvoor een steeds grotere stroming bezig met de duurzaamheid van bouwen, het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot en de besparing op het gebruik van energie.

Dit heeft er toe geleid dat vanaf 1 januari 2008 bij elke nieuwe verhuur of verkoop van een woning een z.g. energielabel aan de woning moet worden gegeven.

Het energielabel met A als hoogste en G als laagste label wordt bepaald op basis van onderzoek van de woning en de daar o.a. aangetroffen isolatie, verwarmingstoestellen e.d..

Bewonersvereniging Rijswijk Wonen heeft over het tot stand komen van het label al veel gepubliceerd in haar informatiebladen.

U ziet dat veel zaken van belang zijn.

Hoe door de corporaties, in ons geval Rijswijk Wonen, moet worden omgegaan met deze zaken is vastgelegd in wetten en door de regering vastgelegde regels.

Vele jaren is deze systematiek hetzelfde gebleven en zijn de regels die van toepassing zijn steeds beter uitgewerkt.

Van belang is wel dat de minister verantwoordelijk voor de volkshuisvesting in januari 2011 aan de Tweede Kamer heeft voorgesteld om de waarde van het energielabel onderdeel te maken van de kwaliteitsbepaling van een woning en de regelgeving hierop aan te passen.

Met deze wijziging wordt ook de hoogte van de maximale huur van een woning beïnvloed. De voorstellen van de minister zijn door de Tweede en Eerste Kamer aanvaard en de minister heeft bepaald dat de waarde van de, sinds 1 januari 2008, afgegeven labels definitief per 1 juli 2011 in het WWS wordt verwerkt.

Voor de huizen waarvoor nog geen officieel label is afgegeven geldt per 1 juli 2011 dat het label wordt bepaald naar het bouwjaar van de woning.

Voor Rijswijk Wonen geldt dat een heel groot deel van de woningen de laagste labels (F en G) krijgen.

## GEVOLGEN VAN HET ENERGIELABEL VOOR DE HUURPRIJS

Wat deze beslissing betekent voor de huren van de huizen van Rijswijk Wonen zullen wij proberen uit te leggen.

Het WWS berekent op basis van de kwaliteit (punten) de maximale huur van een woning.

Dit betekent niet dat deze maximale huur wordt gevraagd door Rijswijk Wonen. In de negentiger jaren zijn er, in navolging van vele andere corporaties, afspraken gemaakt door (de voorganger van) Rijs-

wijk Wonen en de huurdersvertegenwoordiging, nu Bewonersvereniging Rijswijk, over z.g. streefhuren.

Een streefhuur is de huur die maximaal gevraagd wordt. Deze wordt bepaald door een afgesproken percentage van de huur die maximaal gevraagd mag worden.

Het huurbeleid kent, afhankelijk van de doelgroepen waarvoor de woningen in principe bestemd zijn, twee percentages, namelijk 75% en 85%. Het lage percentage wordt toegepast op de woningen die bedoeld zijn voor de doelgroep

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

Email:  
bewverrijswijk@live.nl  
  
Website: [www.bewonersver-rijswijk.nl](http://www.bewonersver-rijswijk.nl)

met een gezinsinkomen van ongeveer € 29.000 en het hoge percentage voor de woningen ten behoeve van de andere doelgroepen. Bij de laatste groep moet worden opgemerkt dat de Europese regelgeving, ingegaan op 1 januari 2011, inhoudt dat bij de toewijzing van de andere doelgroepen tenminste 90% van vrijkomende woningen onder de huurprijs van nu, € 652,52, moet worden toegewezen aan gezinnen met een gezinsinkomen tot € 33.612. De overige 10% mag worden toegewezen aan gezinnen met een gezinsinkomen tussen de € 33.612 en de € 44.000.

Door de beslissing om de waarde van het label (formeel of op bouwjaar) in het WWS te verwerken kan het voorkomen dat de betaalde huur tot 1 juli 2011 boven de nieuwe maximale huur van de woning uitkomt. De minister heeft besloten dat in

voorkomende gevallen tot 1 januari 2014 de bestaande WWS puntentelling van kracht blijft, echter onder de bepaling dat de huidige huur niet omhoog mag tot uiterlijk 1 januari 2014 en de verhuurder tot aan deze datum de tijd heeft voor het treffen van energiebesparende maatregelen en het vaststellen en afmelden van het definitieve label. Vindt dit laatste niet plaats voor 1 januari 2014 dan wordt de huur verlaagd tot de maximale huurprijs.

Over deze laatste situatie moet overleg worden gevoerd tussen Rijswijk Wonen en de Bewonersvereniging Rijswijk. Immers wij kennen de systematiek van de streefhuren en willen dat bij deze gevallen waar een wettelijk bepaalde verlaging plaatsvindt ook het streefhuurprincipe wordt toegepast.

## **TOEWIJZINGSNORMEN VOOR “GOEDKOPERE” WONINGEN**

De minister heeft naast boven uitgelegde situatie nog een aantal voorstellen naar de Tweede Kamer gezonden.

In de eerste plaats wilde hij naast het algemene percentage van 1,3% huurverhoging bij woningen met huren tot € 652,52 voor gezinnen met een gezinsinkomen boven de € 44.000 een extra huurverhoging mogelijk maken. De minister was van mening dat hij met deze maatregel de woningmarkt weer vlot zou kunnen trekken. De wet staat dit niet toe en de minister moest voor het wijzigen van de wet de goedkeuring hebben van de Tweede en Eerste Kamer. Bij de discussie in de Tweede Kamer is het voorstel van de minister verworpen.

Een tweede voorstel van de minister was om in de z.g. schaarste gebieden de woningwaardering per 1

juli 2011 nog eens te verhogen met maximaal 25 extra punten zodat de maximale huur met € 115,- (25\* € 4,60) zou stijgen. Overigens is het de bedoeling dat deze nieuwe huurprijs zou worden gehanteerd bij nieuwe verhuur.

De minister heeft in zijn voorstel aan de Tweede Kamer 10 gebieden met de hoogste WOZ-waarde van de woningen benoemd als schaarste gebied.

De Tweede Kamer moet zich na het zomerreces uitlaten over dit voorstel. Ook deze maatregel moet volgens de Minister de woningmarkt vlottrekken.

Gelukkig voor de huurders in Rijswijk behoort de gemeente Rijswijk niet tot deze schaarste gebieden.

De gemeente Delft behoort wel tot de ‘gelukkigen’.