



BEWONERSVERENIGING RIJSWIJK

MAART 2012

Website: www.bewonersver-rijswijk.nl

ARTIKELEN

ALGEMENE LEDEN VERGADERING	1
TOT STAND KOMEN HUREN	1
CIRCULAIRE 29 MAART 2011	2
CIRCULAIRE 2 FEBRUARI 2012	3
KWALITEIT VERHOGENDE WERKZAAMHEDEN	3
LID BVR WORDEN	4

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

11 april 2012

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 16 november 2011.

4. Jaarverslag & jaarrekening 2011

- bespreking Jaarverslag 2011
- bespreking Jaarrekening 2011
- verslag kascommissie

6. Tot stand komen huren en Europese regelgeving & Huurverhoging 2012.

7. Rondvraag en sluiting.

TOT STAND KOMEN HUREN EN EUROPESE REGELGEVING

Vorig jaar maar ook dit jaar heeft de Minister een algemene circulaire uit laten gaan waarin een aantal belangrijke wijzigingen worden doorgevoerd, die van invloed zijn op de hoogte van de huren van de zittende huurders en ook van de toekomstige huurders. Daarnaast wil Rijswijk wonen binnen de door de Minister geboden mogelijkheden de huur bepalende methodiek, dit noemen we huurbeleid, veranderen om hiermee meer inkomsten uit de huur te kunnen ontvangen.

Op hetgeen door de Minister is gewijzigd in 2011 of wordt gewijzigd in 2012 heeft de Bewonersvereniging Rijswijk (BVR) geen invloed. Echter over de plannen, die Rijswijk Wonen heeft met de huren, moet door RW met de BVR overleg worden gevoerd en behoeft, principieel, een positief advies van de BVR om deze plannen te kunnen uitvoeren. Rijswijk Wonen moet om te kunnen afwijken van het advies van de BVR met een zeer goede, inhoudelijke, motivatie komen.

BESTUUR

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

CIRCULAIRE 29 MAART 2011

De circulaire van het ministerie van 29 maart 2011 had voor de huurders van Rijswijk Wonen, naast de vaststelling van de maximale huurstijging van 1,3% per 1 juli 2011, als belangrijkste wijziging, de invoering van het energielabel als kwaliteitsfactor in het woningwaarderingstelsel. Essentie van de aanpassing is, dat de bestaande punten van de woning voor de onderdelen verwarmingswijze en warmte-isolatie worden vervangen door een

waardering van de energieprestatie op basis van het energieprestatiecertificaat van de woning.

Wij weten niet welke punten bij de woningen zonder energielabel worden gehanteerd voor verwarmingswijze en isolatie, maar deze punten zijn vervallen en in hiervoor in de plaats zijn de onderstaande punten opgenomen. Zonder het officiële label certificaat is het e-label vastgesteld aan de hand van de tabel met het bouwjaar.

Energielabel	Eengezinswoning	Meergezinswoning
- label A++	44 punten	40 punten
- label A+	40 punten	36 punten
- label A	36 punten	32 punten
- label B	32 punten	28 punten
- label C	22 punten	15 punten
- label D	14 punten	11 punten
- label E	8 punten	5 punten
- label F	4 punten	1 punten
- label G	0 punten	0 punten
Als er geen energielabel is, wordt uitgegaan van het bouwjaar van de woning:		
Bouwjaar	Eengezinswoning	Meergezinswoning
2002 en later	Label A	Label A
2000 t/m 2001	Label B	Label B
1998 t/m 1999	Label C	Label C
1992 t/m 1997	Label C	Label D
1984 t/m 1991	Label D	Label D
1979 t/m 1983	Label E	Label E
1977 t/m 1978	Label F	Label F
1976 en ouder	Label G	Label G

Voor de huurders van Rijswijk Wonen geldt dat vanaf 1 juli 2011 bij een groot gedeelte van de woningen de maximale huurprijs naar beneden is gegaan. Dit is niet de huur die u betaalt maar wat Rijswijk Wonen maximaal mag vragen aan huur voor de woning. Reden is, bij het ontbreken van het label certificaat, moet de bouwjaar tabel worden toegepast. Deze nieuwe regeling kan er toe leiden

dat de huur die u nu betaalt lager ligt dan de nieuwe maximaal (redelijke) huur op basis van het nieuwe WWS-puntensysteem. Na 1 januari 2014 zou dit kunnen leiden tot verlaging van de te betalen huur tenzij er voor deze datum kwaliteit verhogende voorzieningen zijn aangebracht c.q. dat de woning door een gekwalificeerd functionaris is onderzocht en is afgemeld. Als de huurder het niet eens is met het door Rijswijk Wonen gegeven

label kan men hiertegen bezwaar aantekenen bij Rijswijk Wonen en, als men er niet uitkomt, in beroep gaan bij de Huurcommissie. Indien deze situatie zich voordoet geldt, voor de termijn tot

1-1-2014, dat de bestaande huur wordt bevroren. De Bewonersvereniging Rijswijk zal aan deze situatie bij haar overleg met Rijswijk Wonen over de huurverhoging 2012-2013 aandacht besteden..

CIRCULAIRE 2 FEBRUARI 2012

De circulaire van het ministerie van 2 februari 2012 over de huurverhoging per 1 juli 2012 geeft een aantal belangrijke zaken weer:

- A. de huurgrens voor de sociale woningen wordt gesteld op € 664,66. Dit is gelijk de bovengrens voor de huurtoeslag per 1-1-2012.
- B. de maximale huurverhoging voor de huizen onder de huurgrens is 2,3%
- C. voor huurders met een inkomen boven de € 43.000 en die wonen in een sociale huurwoning met een huurprijs onder de € 664,66 geldt bovendien een aanvullende

huurverhoging van maximaal 5%. Alhoewel Rijswijk Wonen nu al bij de Belastingdienst informatie kan inwinnen of het gezinsinkomen onder of boven de € 43.000 grens ligt mag zij niets doen met deze informatie. Zij kan in voorkomende gevallen de huurverhoging niet op maximaal 2,3 +5= 7,3% stellen. Het mogen opvragen van de inkomensgegevens is nog niet wettelijk geregeld (privacy gevoeligheid) evenals het kunnen toepassen van de extra huurverhoging van 5%.

- D. De wetsvoorstellen om dit te regelen moeten nog behandeld worden in de 2^e en 1^e Kamer.

KWALITEIT VERHOGENDE WERKZAAMHEDEN

In de uitleg hierboven over de door het Ministerie opgestelde regelgeving heeft u gezien dat de invoering van het energielabel van groot belang is voor het bepalen van de maximale huur van de woning welke als redelijk mag worden gezien.

Voor woningen waar op basis van een onderzoek een e-label is vastgesteld, maar ook voor de woningen waar nog geen onderzoek heeft plaatsgevonden en het label wordt bepaald op basis van het bouwjaar geldt dat het label uiteindelijk de norm voor de energie zuinigheid van de woning tot uitdrukking brengt.

De Bewonersvereniging Rijswijk wil voor de woningen, die op basis van hun bouwjaar een label krijgen aangeven dat het verkregen label eigenlijk de minimale energie prestatie weergeeft. De ervaring leert dat in veel woningen in het verleden

wel degelijk maatregelen zijn genomen om energie te besparen. Wij kunnen hier denken aan het aanbrengen van dubbel glas, de vervanging van de verwarmingsketel door een HR-ketel of soms wel een combi HR-ketel (incl. een warmwatervoorziening). Ook zijn in grotere complexen vaak spouwmuren gevuld. Voor de spouwmuurvulling geldt wel dat na 10 jaar gecontroleerd moet worden of de vulling nog wel, afdoende, aanwezig is. Bij het, op plekken, 'verdwijnen' van deze vulling verdwijnt ook de isolatiewaarde.

Bij het verplicht labelen van de woning op basis van het bouwjaar worden genoemde voorzieningen niet meegerekend, terwijl men wel het genot heeft van deze voorzieningen. De huurder betaalt in de huur reeds voor deze voorzieningen. Het probleem ligt bij de datum van 1 januari 2014. Gekeken wordt dan naar de betaalde huur en de vast te stellen huur op

basis van het label en het door Rijswijk Wonen gevoerde beleid op basis van streefhuren.

Wat wel van belang is en aandacht verdient zijn de woningen waar in het verleden geen maatregelen getroffen zijn om het energiegebruik te beperken. Een bijzonder punt is hier het grote aantal z.g. moederhaarden dat bij Rijswijk Wonen nog in haar bestand wordt aangetroffen. Niet alleen de leeftijd en vaak daarmee samenhangende veiligheid van deze verwarmingstoestellen is van belang, maar ook de vervanging van deze toestellen. Gezien de ouderdom van deze verwarmingstoestellen heeft de Bewonersvereniging Rijswijk er de afgelopen jaren steeds weer op aangedrongen dat er 'tempo' moet worden gemaakt met het vervangen van deze toestellen. Natuurlijk weten wij dat dit, bouwkundig, niet gemakkelijk is. Immers de HR-(combi)-ketels kunnen niet worden geplaatst op de plaats van de moederhaard en er moeten aanvullende voorzieningen worden getroffen om de afvoergassen buiten de woning te brengen. Ondanks deze complicatie hebben wij argumenten voor een snelle vervanging. Wij noemden al de leeftijd en de veiligheid, die een rol kan gaan spelen. Maar in deze tijd van steeds maar stijgende energieprijzen en in een tijd met een afnemende economie kan een verhuurder het niet meer staande houden dat het treffen van maatregelen, die in het voordeel van

de huurders werken op de langere termijn worden geschoven. Natuurlijk Rijswijk Wonen heeft ook argumenten waarom het allemaal gefaseerd moet plaatsvinden.

Voor de Bewonersvereniging Rijswijk staat het belang van de huurder echter voorop. Zo hebben wij Rijswijk Wonen voorgehouden dat er gerechtelijke uitspraken zijn waarin de verhuurder in het ongelijk is gesteld voor het niet tijdig ontplooiën van activiteiten om het energiegebruik te beperken. Als voorbeeld; de rechtbank van Den Bosch, heeft in haar uitspraak aangegeven dat de verhuurder, met het nalaten van het treffen van voorzieningen, handelt in het nadeel van de huurder en heeft de verhuurder veroordeeld tot het betalen van de meerkosten van het energiegebruik van de huurder.

Wij hopen dat het bij onze verhuurder, Rijswijk Wonen, zover niet komt. In de begroting 2012 heeft Rijswijk Wonen voor de vervanging van een aanzienlijk aantal moederhaarden een post opgenomen. De Bewonersvereniging Rijswijk blijft in overleg om de snelheid bij het vervanging van de z.g. open verbrandingstoestellen te optimaliseren.

Een belangrijk pluspunt van het treffen van dit soort voorzieningen is, dat de kwaliteit van de woning toeneemt. Volgens het WWS staat tegenover een kwaliteitsverbetering een verhoging van het puntenaantal (hoger e-label), maar ook de verhoging van de huur voor de huidige bewoner.

WAAROM LID WORDEN VAN DE BEWONERSVERENIGING RIJSWIJK?

In de voorgaande uitleg over de door de minister gegeven spelregels voor huurverhoging en de toepassing daarvan door Rijswijk Wonen heeft u kunnen lezen dat de Bewonersvereniging Rijswijk (BVR) het belang van de (toekomstige) huurders behartigt en er op toe ziet dat de redelijkheid van huurverhogingen niet uit het oog worden verloren.

Niet alleen op het nu gepresenteerde terrein is de BVR actief. Om kort te zijn op alle terreinen waar het belang van de huurder speelt wordt u vertegenwoordigd.

In de vele overleggen met Rijswijk Wonen is het uitgangspunt voor de BVR altijd de positie van de huurder. U ondersteunt de BVR in haar overleg door met uw lidmaatschap aan te geven dat de BVR over een grote achterban beschikt.

Wij vragen u, om onze stem nog krachtiger te maken, en voor 0,60 ct/maand lid te worden van de BVR.

Dit kunt u doen door een e-mail te zenden naar : bewverrijswijk@live.nl met daarin vermeld uw naam en adres. U kunt hierbij aangeven of u via de e-mail informatie van ons wilt ontvangen.