



BEWONERSVERENIGING RIJSWIJK

AUGUSTUS 2012

Website: bewonersverenigingrijswijk.nl (verwacht: september 2012)

ARTIKELN

VOORWOORD 1

RAAD VAN COMMISSARISSEN 1

NIEUWTJES 2

LEVERING VAN ENERGIE 2

ENERGIE BESPARENDE MAATREGELEN 3

HUURVERHOOGING BIJ WONINGVERBETERING 4

VOORWOORD

Per 1 juli j.l. is voor (bijna) alle huurders van Rijswijk Wonen de huurverhoging 2012 ingegaan.

De uitgangspunten van het voorstel tot deze huurverhoging zijn u door Rijswijk Wonen per brief toegelicht. Daarin werd vermeld dat de Bewonersvereniging Rijswijk zich kon verenigen met de uitgangspunten voor de huurverhoging van de vrije en geliberaliseerde woningen. Aangezien wij een advies hadden afgegeven voor een gematigder huurbeleid voor deze sector heeft ons bestuur bij Rijswijk Wonen aangegeven dat zij ten onrechte melding maakt dat de huurverhoging met de Bewonersvereniging Rijswijk was afgestemd. Rijswijk Wonen heeft inmiddels in de brief bij de publicatie over de Wijkvisies en op haar website aangegeven dat zij ons advies naast zich neer heeft gelegd.

De Bewonersvereniging Rijswijk heeft er

kennis van genomen dat Rijswijk Wonen niet (voldoende) gemotiveerd het gekwalificeerd advies naast zich heeft neergelegd en daarbij afwijkt van de wettelijke normen, die hiervoor zijn gesteld.

In het algemeen komen veel vragen en opmerkingen rechtstreeks of via de Algemene Ledenvergaderingen (ALV) bij de Bewonersvereniging Rijswijk binnen, die door het bestuur als activiteit worden opgepakt. Een deel van deze activiteiten is terug te vinden in ons jaarprogramma, maar veel zaken kunnen ook worden meegenomen, tijdens de, met regelmaat terugkerende overleggen tussen de BVR en de managers van Rijswijk Wonen.

Wij willen dit informatieblad gebruiken om een aantal zaken die thans spelen en waar tijdens de laatste ALV nog niet alle informatie beschikbaar of zelfs bekend was onder uw aandacht te brengen.

RAAD VAN COMMISSARISSEN

Bij de benoeming van de leden van de Raad van Commissarissen (RvC) van Rijswijk Wonen heeft de Bewonersvereniging Rijswijk het recht om voor twee plaatsen een bindende voordracht te doen.

Op 31 december 2012 is voor een van de door ons voorgedragen leden de maximale zittingstermijn bereikt, zodat wij op zoek moeten naar een geschikte kandidaat om deze voor te dragen.

Het is bij de RvC regel, dat bij een vacature voor een kandidaat wordt uitgegaan van een profiel (competenties), om op deze wijze ervoor te zorgen dat alle leden gezamenlijk

het totaal benodigde kennisveld, om de taak van de RvC goed uit te kunnen voeren, afdekken. Toetreden van nieuwe leden, met hun eigen competenties, zal altijd haar invloed hebben op het profiel van een benodigd nieuw lid.

Eind van 2012 is het de beurt van een, eerder door de BVR voorgedragen, lid van de RvC om af te treden. Om die reden heeft de BVR in januari 2012 de RvC verzocht om een profiel te willen verstrekken zodat wij gericht naar een geschikte kandidaat kunnen zoeken. Begin mei 2012 hebben wij de RvC er aan herinnerd dat wij het profiel nog steeds niet hebben

BESTUUR

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

ontvangen. Zo ook op het moment van dit schrijven. Aangezien het zoeken naar een geschikte kandidaat enige tijd vergt, heeft het bestuur besloten om hierbij vooralsnog uit te gaan van de competenties van het aftredende lid.

Een belangrijke competentie is kennis van procedures op het gebied van de volkshuisvesting en een financiële

achtergrond. Het aftredende lid heeft de functie van controller bij een middelgrote gemeente.

HET BESTUUR VAN DE BEWONERSVERENIGING RIJSWIJK ROEPT KANDIDATEN, DIE MENEN TENMINSTE TE VOLDOEN AAN DEZE COMPETENTIES OP, ZICH TE MELDEN BIJ HAAR SECRETARIS.

NIEUWTJES

WEBSITE: De bestaande website van de Bewonersvereniging Rijswijk kon niet meer onderhouden worden. Wij hebben een webdesigner bereid gevonden voor ons een nieuwe, maar zeker modernere website te bouwen.

Wij hebben er voor gekozen om de naam van de website aan te passen. De site zal te benaderen zijn via www.bewonersverenigingrijswijk.nl. Een van de belangrijkste veranderingen is dat de website van een Forum wordt voorzien. Op deze wijze wil de Bewonersvereniging Rijswijk direct kunnen onderzoeken hoe huurders denken over veranderingen van beleid waar wij door Rijswijk Wonen bij betrokken worden. Op het moment van schrijven is de website nog niet operationeel. Zodra zij operationeel wordt zullen wij u hierover informeren.

LAMPEN: In het kader van het treffen van voorzieningen aan de woning om aan het Politie Keurmerk te kunnen voldoen is bij veel woningen buitenverlichting aangelegd. Bij veel huurders is de levensduur van de lamp bereikt. Bij het vervangen van de lamp lopen veel huurders tegen problemen aan omdat zij niet beschikken over het juiste gereedschap om de lamp te verwisselen.

LEVEREN VAN ENERGIE

Een onderwerp dat ook al jaren aan de orde is zijn de kosten van het gebruik van gas en elektriciteit. Niet alle huurders hebben eigen meters en zo komen wij binnen het woningbestand van Rijswijk Wonen verschillende vormen van energielevering tegen.

Bij de eengezinswoningen en de oudere (portiek)woningen heeft men eigen meters voor gas en elektriciteit. De verbruikskosten van de energie worden door de huurder rechtstreeks met de leverancier afgerekend. Moeilijker wordt het voor de flat- of portiekwoningen. Hier komen wij een mengeling van individuele en collectieve levering van energie tegen. Deze mengeling kan zijn, collectieve verlichting en/of stookgas deze worden via de

Voor de huurders, die gebruik maken van het service-abonnement hoeft dit geen probleem te zijn. Op basis van het abonnement kunt u Rijswijk Wonen verzoeken de lamp te vervangen. De kosten van de (speciale) lamp worden u wel in rekening gebracht. U kunt de lamp ook zelf aanschaffen. Deze is in ieder geval te koop bij het Lichtpaleis in de Bogaard.

WATERMETERS: Al jaren lang wordt door de huurders met een collectieve watervoorziening geklaagd over de onredelijkheid van de verdeling van het watergebruik. Daarbij komt ook dat Dunea voor elke huurder gebruiksrecht in rekening brengt, terwijl men geen eigen meter heeft. Rijswijk Wonen heeft, naar aanleiding van de vele verzoeken van de Bewonersvereniging Rijswijk, toegezegd dat zij eind 2^e, begin 3^e kwartaal met een plan van aanpak zal komen voor de aanleg van individuele watermeters en de overdracht van de administratie rondom het waterverbruik aan Dunea. Een sterk argument van de Bewonersvereniging Rijswijk, voor deze verandering, is dat bij het ontstaan van Rijswijk Wonen een bestaande verdeelsleutel, die meer recht deed aan het verbruik per woning, zonder overleg met de huurders niet meer werd gehanteerd.

servicekosten aan de huurder doorberekend. Daarnaast wordt het individuele gebruik van elektriciteit en kookgas door de leverancier in rekening gebracht.

De afgelopen jaren is regelmatig tijdens de Algemene Ledenvergadering aan het bestuur verzocht bij Rijswijk Wonen er op aan te dringen een mogelijkheid te scheppen waarbij door collectieve inkoop van energie lagere verbruikskosten worden bereikt. Hierbij werd gedacht aan de inkoop voor de collectieve voorzieningen, waarbij de individuele huurders zich kunnen aansluiten.

De BVR heeft dit verzoek verschillende malen bij Rijswijk Wonen neergelegd. Ondanks ons aandringen heeft dit nooit tot enige actie van de verhuurder geleid.

Rijswijk Wonen is al heel lang aangesloten bij de door haar koepelorganisatie Aedes opgerichte leverancier Woonenergie. Een leverancier waarbij niet alleen een collectieve levering van energie mogelijk was, maar een leverancier waar ook, via de verhuurder, de individuele huurders zich konden aansluiten.

De BVR heeft niet meer willen wachten op de initiatieven van Rijswijk Wonen en heeft zelf contact gezocht met deze leverancier. Uit het contact bleek dat deze leverancier inmiddels was verzelfstandigd, maar dat nog steeds voor de collectieve en individuele huurder mogelijkheden beschikbaar zijn om zich aan te sluiten.

De collectieve levering wordt nu verzorgd door de leverancier Aenergie en de individuele levering door de leverancier Woonenergie een zelfstandig onderdeel van Oxxio, die weer een zelfstandige dochter is van Eneco.

Uit de contacten met de beide leveranciers heeft de BVR de indruk gekregen dat voor de collectieve levering van energie aansluiting door Rijswijk Wonen bij Aenergie, voor de huurders van Rijswijk Wonen het energieverbruik, doorberekend in de servicekosten, voordeliger zal gaan uitvallen.

Ook zijn wij zeer positief over de mogelijkheid dat individuele huurders zich kunnen aansluiten bij

Woonenergie. Deze leverancier levert al aan duizenden corporatiehuurders in het land. En heeft in haar voorwaarden staan dat zij altijd tot de drie goedkoopste leveranciers in Nederland zal behoren.

Ons eigen onderzoek heeft er toe geleid dat wij in april 2012 een advies hebben uitgebracht aan Rijswijk Wonen om overleg te starten met Aenergie en Woonenergie. Een advies waarop het antwoord van Rijswijk Wonen luidt dat voor de collectieve levering van energie zij graag in overleg met de BVR kijkt naar de mogelijkheid van een andere leverancier (thans: Eneco). Overleg met zowel Rijswijk Wonen als Aenergie heeft plaatsgevonden. Eind 2^e kwartaal is een rapport over de gezamenlijke keuze voor Aenergie als leverancier uitgebracht.

Ons advies ook iets te doen voor de individuele huurder heeft geleid tot een gezamenlijke keuze om de huurders de kans te geven zich aan te sluiten bij de leverancier Woonenergie. Ook hier zijn wij er van overtuigd dat voor de huurders, bij gelijkblijvend gedrag, voordelen zijn te behalen.

Woonenergie zal alle huurders van Rijswijk Wonen benaderen met een voorstel. Op de brief zult u het logo van Rijswijk Wonen en de BVR aantreffen. Als wij een advies mogen geven adviseren wij u, zeker gezien de prijsontwikkeling op de markt, voor een eenjarig contract te kiezen. Voor de afloop van een contractjaar krijgt u vanzelf weer een nieuw aanbod.

ENERGIE BESPARENDE MAATREGELEN.

Niet alleen goedkoper inkopen van energie leidt tot besparingen. Het grootste gedeelte van de woningen van Rijswijk Wonen is gebouwd in een periode dat energiebesparing geen aandachtspunt was. In eerdere publicaties hebben wij al aangegeven wat dit betekend voor de kwaliteit van de woning uitgedrukt in de punten van het woningwaarderingssysteem.

Veel belangrijker is wat gaat Rijswijk Wonen doen om de kwaliteit van de woningen op dit gebied te verbeteren. In de wijkvisies met haar programma's worden bouwkundige maatregelen tot verbetering van de isolerende werking slechts mondjesmaat benoemd. Veelal worden de kwaliteitsverbeteringen meegenomen in de projecten voor het onderhoud van de woningen.

Weliswaar is in 2008 door de Minister, de koepel van de corporaties, Aedes en de Woonbond een convenant getekend om voor 2018 tot 20% additionele besparing te komen. De ervaring leert dat Rijswijk Wonen weliswaar hieraan meewerkt maar zich vooral laat leiden

door het tempo en de noodzaak van de grotere onderhoudsprojecten.

Omdat Rijswijk Wonen hierin niet de enige is heeft de Minister geconstateerd dat het beoogde tempo voor de energiebesparing omhoog moet om de doelstellingen te behalen en daarmee de woonlasten van huurders te beperken.

Dit heeft er toe geleid dat op 28 juni 2012 door de Minister, Aedes, Woonbond en als nieuwkomer Vastgoed Belang, een nieuw convenant, waarin strengere uitgangspunten zijn gedefinieerd, is getekend. Hierin binden o.a. de corporaties zich om voor 2020 tot 33% besparing te realiseren, waarbij expliciet wordt aangegeven dat de, door de corporatie gegarandeerde, besparing op energie voor de huurder hoger moet zijn als de huurverhoging, die voor de woningverbetering in rekening wordt gebracht.

Wij zullen in de toekomst regelmatig in ons blad op dit onderwerp terug komen.

HUURVERHOOGING NA WONINGVERBETERING

Begin 2011 zijn door Rijswijk Wonen in het kader van grootonderhoud aan de fronten van de hoogbouw in Steenvoorde Zuid gelijktijdig maatregelen meegenomen voor het beperken van het gebruik van energie. Het bestaande dubbelglas werd vervangen door verbeterd HR++-glas en ook het aanwezige enkelglas werd eveneens vervangen door HR++-glas. Deze laatste activiteit moet worden gezien als woningverbetering en bij woningverbetering hoort nu eenmaal een verhoging van de huur. Echter voor de BVR was, toen zij door de huurders er bij betrokken werd, de wijze waarop door Rijswijk Wonen de huurverhoging werd berekend niet aanvaardbaar. Het door de BVR uitgebrachte advies over de gevolgde methodiek leidde tot flinke discussies tussen Rijswijk Wonen en de BVR omdat beide partijen vasthielden aan hun eigen uitgangspunten. De BVR bleef zich beroepen op de wettelijke achtergronden en Rijswijk Wonen op methodes die gehanteerd worden binnen de corporatiebranche.

Omdat het punt steeds weer terugkwam op de agenda werd tegen het einde van het jaar het overleg over de rekenmethodiek (het knelpunt) heropend en wilde Rijswijk Wonen zich conformeren aan de, door de huurcommissie gehanteerde uitgangspunten. Kort gezegd: Rijswijk Wonen en de Bewonersvereniging Rijswijk zijn in juni

2012 tot een gezamenlijk uitgangspunt gekomen voor de berekening van de huurverhoging bij woningverbetering. Wij willen niet nalaten hier aan te geven dat wij erg blij zijn geweest met de betrokkenheid van enkele medewerkers van Rijswijk Wonen tijdens dit moeizame proces om te komen tot een overeenstemming.

Aangezien de BVR al vanaf het begin wist dat de nieuwe berekeningsmethodiek in het voordeel van de huurders zou uitwerken, had zij als voorwaarde gesteld dat alle projecten vanaf het moment dat zij haar bezwaren had kenbaar gemaakt (maart 2011) een nieuwe berekening, met terugwerkende kracht indien de huurverhoging al in rekening is gebracht, van de huurverhoging zouden krijgen. Dit betekent dus een verlaging van de eerder gecommuniceerde huurverhoging. Rijswijk Wonen heeft toegezegd dat deze berekeningen zo spoedig mogelijk zullen worden uit- en doorgevoerd. Het gaat hier om het principe en afhankelijk van de investering zal dat bedrag groter of kleiner zijn, soms zeer geringe bedragen. In overleg met de BVR heeft Rijswijk Wonen ervoor gekozen niet zelf ook nog eens de uitgangspunten en procedure waarom tot een nieuwe berekeningsmethodiek is gekomen, met de huurders te communiceren, maar zich aan te sluiten bij deze publicatie van de BVR.

LID WORDEN VAN DE BEWONERSVERENIGING RIJSWIJK

Bent u al lid van de Bewonersvereniging Rijswijk?

Als u dit niet zeker weet kunt u dit nazien op op het overzicht van de aanpassing van de huurprijs (huurverhoging) per 1 juli 2012, die u eind april 2012 van Rijswijk Wonen heeft ontvangen.

Indien daar uit blijkt dat u geen lid bent vragen wij u of u zich zou willen aanmelden als lid.

Zoals u heeft kunnen lezen in de voorgaande artikelen zetten wij ons in voor de belangen van de huurders o.a. in relatie tot de door hen te betalen woonlasten.

Wij hebben weliswaar een wettelijke status waardoor wij alle huurders van Rijswijk Wonen vertegenwoordigen.

Maar bij de onderhandelingen ondersteunt een grotere achterban ons daarbij in niet geringe mate.

De kosten van het lidmaatschap bedragen slechts €0,60 per maand.

Voor contact met ons verwijzen wij u graag naar de bovenzijde van deze bladzijde.