



# BEWONERSVERENIGING RIJSWIJK

MAART 2013

Website: [www.bewonersverenigingrijswijk.nl](http://www.bewonersverenigingrijswijk.nl)

## ARTIKELN

## UITNODIGING ALV

1

## RAAD VAN COMMISSARISSEN

1

## WOONMARKT EN HUURONTWIKKELINGEN

2

## WOONENERGIE

3

## SERVICEKOSTEN

3

## LID WORDEN VAN DE BVR

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

dinsdag **16 april 2013**

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.

### 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 14 november 2012
4. Jaarverslag&jaarrekening 2012

### Raad van Commissarissen

In ons Informatieblad van oktober 2012 maakten wij al melding van de selectieprocedure bij het zoeken van een geschikte kandidaat, die door de Bewonersvereniging Rijswijk zal worden voorgedragen voor de vacature in de Raad van Commissarissen (RvC) bij Rijswijk Wonen.

De selectie procedure en de wijze waarop wij tot een keuze zijn gekomen heeft op 14 november 2012 de goedkeuring gekregen van de Algemene

- bespreking Jaarverslag 2012

- bespreking Jaarrekening 2012

6. Huurverhoging 2013

7. Servicekosten en energiebesparing

8. Rondvraag en sluiting

Voorstellen tot wijziging van de voorgestelde agenda kunnen tot 1 week voor de ALV worden opgegeven bij de secretaris. ([bewverrijswijk@live.nl](mailto:bewverrijswijk@live.nl)).

De ALV beslist of en in welke volgorde ingekomen agendavoorstellen worden behandeld. Voor bijzonderheden over de punten 6 en 7 van de agenda wordt u verwezen naar de artikelen verderop in deze nieuwsbrief.

De vergaderstukken zijn 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.

Ledenvergadering(ALV) van onze vereniging.

Tijdens de ALV kon de naam van de kandidaat nog niet worden bekend gemaakt.,

Op 23 januari 2013 heeft de RvC de heer H. van der Post uit Den Haag benoemd als lid van haar Raad.

Wij, het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk, zijn verheugd over zijn benoeming en wensen hem, namens de leden, veel succes toe.

## BESTUUR

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

## Woonmarkt en Huurontwikkelingen

Het kabinet heeft in het regeerakkoord aangegeven dat zij van plan is een aantal maatregelen te treffen om de woningmarkt weer op gang te krijgen.

Niet alleen treft zij voor de koopsector enige maatregelen om daar de onrust weg te nemen en de kooplust aan te wakkeren, maar vooral voor de huursector komt zij met draconische plannen.

De belangrijkste maatregel, die het kabinet neemt, is het opvoeren van de verhuurdersheffing.

Deze loopt in een aantal jaren op naar een bedrag van bijna € 1,7 miljard per jaar. Het kabinet geeft hierbij aan dat de verhuurders deze heffing makkelijk kunnen opbrengen, maar dat zij, mede in het kader van de maatregelen tegen het scheefwonen, een aantal maximale huurverhogingen mogelijk gaat maken. Ook geeft zij aan dat deze mogelijkheid tot huurverhoging de verhuurders een grote compensatie biedt voor de verhoogde verhuurdersheffing.

Wij als huurdersvertegenwoordiger leggen dit als volgt uit: de verhuurders krijgen de mogelijkheid om de verhuurdersheffing grotendeels door te belasten aan de huurders.

Voor de huurders van Rijswijk Wonen betekent dit concreet dat de grootte van de compensatie (totaal van de huurverhogingen) wordt bepaald door het resultaat van de onderhandelingen tussen Rijswijk Wonen en de Bewonersvereniging Rijswijk over de hoogte van de huurverhoging per 1 juli 2013.

Welke uitgangspunten worden de komende periode gehanteerd voor de huurverhogingen?

Door Minister Blok is aangegeven dat per 1 januari 2013 de maximale huurprijs voor een sociale huurwoning is vastgesteld op € 681,02.

Dit is gelijktijdig de maximale huurprijs voor huurders, die in aanmerking komen voor huurtoeslag. Woningen met een hogere huurprijs dan € 681,02 vallen voor een nieuwe huurder onder de categorie geliberaliseerde huurwoning. Voor deze woningen gelden de wettelijk vastgestelde maximale huurverhogingen niet meer.

Voor nieuwe huurders, die in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning, geldt vanaf 1 januari 2013 dat het gezinsinkomen niet meer mag bedragen dan € 33.614.

Rijswijk Wonen heeft de mogelijkheid, bij 10% van

de vrijkomende woningen, onder voorwaarden, huurders toe te laten met een gezinsinkomen van maximaal € 43.000.

De toets van dit inkomen wordt door Rijswijk Wonen uitgevoerd door informatie op te vragen bij de Belastingdienst.

In verband met de privacy van de huurders geeft de Belastingdienst op basis van hun recentste gegevens aan of men tot categorie 1, 2 of 3 behoort. (1= tot € 33.614; 2= van € 33.614 tot € 43.000; 3= boven € 43.000)

Deze categorieën gaan ook gelden voor de hoogte van de maximale huurverhogingen voor de sociale huurwoningen.

Op basis van het akkoord Woningmarkt en bouwsector van 12 februari 2013 tussen Minister Blok, de twee coalitiepartijen en D66, Christenunie en SGP zijn de volgende uitgangspunten voor de huurverhoging 2013 overeen gekomen.

Categorie 1: huurverhoging inflatie 2,3%, extra maximaal 1,5%

Categorie 2: huurverhoging inflatie 2,3%, extra maximaal 2,0%

Categorie 3: huurverhoging inflatie 2,3%, extra maximaal 4,0%

Volgens informatie moeten deze uitgangspunten nog worden uitgewerkt en in de (ontwerp) wetgeving worden opgenomen. Over de uitwerking zal op 5 maart 2013 in de Eerste Kamer worden gesproken en gestemd.

In verband met het op tijd uitbrengen van dit informatieblad is het niet mogelijk op de uitwerking te wachten en de consequenties hiervan te presenteren. Wij zullen verder op de consequenties in gaan tijdens onze Algemene Ledenvergadering van 16 april 2013 (alleen voor leden) en hierover publiceren op onze website: [www.bewonersverenigingrijswijk.nl](http://www.bewonersverenigingrijswijk.nl).

Het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk wil aangegeven dat zij de uitwerkingen nauwlettend zal

volgen. Ook wil zij aangeven dat zij bij de voorstellen van het Kabinet er nota van heeft genomen dat de extra verhogingen van de drie typen huren als maxima worden genoemd, waaraan de verhuurder niet is verbonden.

De Bewonersvereniging Rijswijk vindt dat bij het bepalen van het toe te passen deel van de extra verhogingen bekeken behoort te worden naar de draagkracht van de huurders, maar ook naar de

### Woonenergie

Op de valreep, november 2012, heeft de Bewonersvereniging Rijswijk een convenant afgesloten met de energie leverancier Woonenergie om individuele huurders van Rijswijk Wonen de mogelijkheid te geven om op een goedkope wijze hun energie (gas en electriciteit) te kunnen inkopen.

Woonenergie is een indertijd speciaal door Aedes opgerichte inkoop organisatie van energie. In het afgesloten convenant is opgenomen dat Woonenergie met haar prijzen altijd zal behoren tot de drie goedkoopsten van Nederland.

Van Woonenergie hebben wij vernomen dat 1,2% van de aangeschreven huurders van Rijswijk Wonen, zijn overgestapt. Woonenergie is tevreden

### Servicekosten

De hoogte van onze woonlasten worden, naast het huurbedrag, bij velen voor een groot deel bepaald door de servicekosten, die door RW worden geïnd. Een grote groep van deze huurders hebben hierbij te maken met collectieve levering van gas, electriciteit en water. Wij willen graag ingaan op een aantal signalen, en afspraken die wij hierover met Rijswijk Wonen hebben gemaakt. Het uitgangspunt hierbij is dat wij het gebruik van energie, voor zover mogelijk, willen beperken en de kosten zo dicht mogelijk bij de gebruiker te leggen.

Een belangrijk deel van de collectieve levering van electriciteit is terug te vinden bij de verlichting van collectieve ruimten en vaak ook gebruik vanuit de bergingen. Met name het energiegebruik in de

ramingen van de huurinkomsten, zoals deze in de begroting van 2013 en latere jaren door Rijswijk Wonen zijn opgenomen.

De Bewonersvereniging Rijswijk heeft, als u dit informatieblad leest, bij Rijswijk Wonen aangegeven dat zij gebruik wil maken van haar wettelijk adviesrecht en over de voornemens van Rijswijk Wonen een advies zal uitbrengen.

met dit resultaat.

Wij, de Bewonersvereniging Rijswijk, vinden het resultaat aan de magere kant. Ook al houden wij er rekening mee dat Woonenergie geen bekend begrip is.

In navolging van de andere energie leveranciers biedt Woonenergie, via een account op hun website, de deelnemers, kosteloos, de mogelijkheid om hun totale gebruik te monitoren.

Op de website [www.bewonersverenigingrijswijk.nl](http://www.bewonersverenigingrijswijk.nl) vindt u de link naar Woonenergie, als u van deze mogelijkheid gebruik wilt maken.

Ook kunt u zich hier aanmelden als u van plan bent om bij de eerstvolgende mogelijkheid over te stappen

bergingen is al jaren voor vele huurders een doorn in het oog. Te vergeefs hebben diverse bewonerscommissies op verzoek van huurders geprobeerd om het continue gebruik van electriciteit door het plaatsen van huishoudelijke apparaten, een halt toe te roepen.

Nog steeds zijn er huurders die vrieskasten, zonnehemels en andere apparaten continue onder stroom houden in hun berging. De kosten hiervan vallen ten laste van hun mede huurders.

Deze situatie heeft er toe geleid dat de Bewonersvereniging Rijswijk op verzoek van de bewonerscommissies, maar ook van individuele leden, met Rijswijk Wonen de afspraak heeft gemaakt om de hoogte van de amperage terug te brengen. Bij piekbelasting slaan de stoppen dan sneller door. Rijswijk Wonen is in 2012 begonnen met de aanpassing van het amperage, bij de hoogbouwflats in Steenvoorde Zuid en zal hiermee doorgaan tot alle, hiervoor in aanmerking

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

Email:  
bewverrijswijk@live.nl  
  
Website: [www.bewonersverenigingrijswijk.nl](http://www.bewonersverenigingrijswijk.nl)

komende collectieve leveringen zijn afgewerkt.

Van de servicekosten bepaalt het gasverbruik voor verwarming het grootste deel van de rekening.

Naar aanleiding van vragen van huurders hebben wij van de verdeling van de stookkosten, maar ook van de andere te verdelen kosten, een analyse gemaakt van een deel van de afrekeningen over 2011. Over onze bevindingen hebben wij afspraken gemaakt met Rijswijk Wonen, met als doel over 2012 een correcte afrekening te krijgen waarbij de kosten zo dicht mogelijk bij het eigen verbruik komen.

De belangrijkste afspraken zijn:

De afrekening vindt plaats per gas-, electriciteits- of watermeter.

De van oudsher gebruikte verdeelsleutels zijn door het gebruik van de digitale verbruiksmeters achterhaald en niet meer toegestaan. De afrekening zal plaatsvinden op basis van het werkelijke verbruik.

De opslag voor administratie wordt berekend op basis van het individuele verbruik en de kosten daarvan.

Naast deze afspraken zijn er nog een aantal andere zaken aan de orde gesteld en worden door Rijswijk Wonen uitgewerkt.

De verdeling van het waterverbruik zal moeten plaatsvinden op basis van een watermeter c.q. een digitale doorstroom meter.

Bij koppeling van meerdere flatgebouwen voor bijvoorbeeld de levering van stookgas via één gasaansluiting zal per gebouw een tussenmeter geplaatst moeten worden om de kosten van het verbruik zo dicht mogelijk bij de gebruiker te brengen.

Deze zaken komen in een stroomversnelling omdat op 25 oktober jl. door de Raad van Ministers van het Europese Parlement de EU-richtlijn van energie-efficiëntie is vastgesteld.

Op basis hiervan zal door de individuele landen een wettelijk kader voor maatregelen en doestellingen voor het besparen van energie worden opgesteld.

Onderdeel hiervan is het zorgen voor een eerlijke verdeling in kostentoerekening waarbij iedereen een individuele verbruiksafhankelijke energie- of waternote ontvangt, zodat men alleen betaalt voor wat men zelf daadwerkelijk aan energie en water afneemt.

Voor Nederland zal de regelgeving worden neergelegd in de warmtewet, die momenteel in een afrondende fase bij de eerste Kamer ligt.

## **WAAROM LID WORDEN VAN DE BEWONERSVERENIGING RIJSWIJK?**

Als laatste willen wij onze leden vragen, huurders die geen lid van de BVR zijn, te motiveren om lid te worden.

Of u lid bent van de Bewonersvereniging Rijswijk kunt u zien op uw jaarlijkse huurverhoging, die u van Rijswijk Wonen ontvangt.

Aan de huurders, die geen lid zijn van de Bewonersvereniging Rijswijk, en toch met plezier de door ons met u gedeelde informatie lezen, vragen wij om lid te worden van de BVR. Voor € 0,60 per maand bent u lid. Aanmelden kan via onze website [www.bewonersverenigingrijswijk.nl](http://www.bewonersverenigingrijswijk.nl),

Heeft u geen internet? U kunt ons ook bellen op telefoonnr. 070-3941312.