



BEWONERSVERENIGING RIJSWIJK

OKTOBER 2013

Website: www.bewonersverenigingrijswijk.nl

ARTIKELEN

UITNODIGING ALV

1

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

12 november 2013

VERKIEZING BESTUURLID

1

WARMTEWET

2

TUINONDERHOUD

3

Deze vergadering vindt plaats om 19.30 uur in de vergaderzaal van Rijswijk Wonen, **Martin Camps**laan 565a te Rijswijk. De zaal is geopend vanaf 19.00 uur.

LID WORDEN

4

Agenda

1. Opening van de vergadering en vaststellen van de agenda.
2. Ingekomen stukken en mededelingen van de secretaris.
3. Verkiezing bestuur.
4. Verslag van de ALV van 16 april 2013.

5. Jaarplan&Begroting 2014

- bespreking Jaarplan 2014
- bespreking Begroting 2014

6. Ontwikkelingen Samenwerkingsovereenkomst en Participatie (Wijkcommissie).

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 3 van de agenda wordt u verwezen naar het artikel, "Verkiezing bestuurslid", verderop in dit informatieblad.

Het Jaarplan & Begroting 2014 is beperkt beschikbaar aan de zaal of op verzoek, bij voorkeur digitaal, bij de secretaris.

Leden, die hun e-mailadres hebben opgegeven ontvangen de vergaderstukken via de e-mail.

BESTUUR

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

VERKIEZING BESTUURLID

Bij het bestuur zijn de dames Paula Burger en Hetty Elfering, beiden vanaf 2002 lid van ons bestuur, aftredend.

Statutair is het niet meer mogelijk hen voor een volgende termijn verkiesbaar te stellen, zodat wij, met grote dank voor hun jarenlange inzet, afscheid van hen moeten nemen.

Daarnaast is ons bestuurslid Piet de Vries aftredend. Piet de Vries is 2 jaar geleden toegetreden, in een tussentijds ontstane vacature. Het bestuur stelt voor Piet de Vries voor een volgende termijn aan te stellen als bestuurslid.

Voor de vacante functies van bestuurslid (waarvan 1 als penningmeester) zoekt het bestuur kandidaten.

Voor de leden van de Bewonersvereniging Rijswijk bestaat eveneens de mogelijkheid om kandidaten voor te dragen. Voor voordrachten vanuit de leden geldt de volgende procedure:

- de leden kunnen, schriftelijk, een kandidaat voorstellen;
- deze kandidaatstelling moet vergezeld gaan van minimaal 6 handtekeningen van leden;
- de kandidaat moet in een schriftelijke

verklaring bijvoegen dat hij/zij bereid is, indien verkozen, in het bestuur zitting te nemen.

Van bestuursleden wordt het volgende verwacht:

- Een bestuurslid vergadert minimaal 16 maal per jaar over allerlei onderwerpen die te maken hebben met het beleid en het beheer voor woning en woonomgeving in de (sociale) huursector.
- Het bestuur beoordeelt de gevolgen voor de huurder en tracht in besprekingen, met de corporatie en de gemeente, het beleid ten gunste van de huurders te beïnvloeden.
- Het bestuurslid moet zich inleven in onderwerpen als de wijkvisie met daarbij inbegrepen herstructurering (sloop en nieuwbouw), leefbaarheid, mutatie- en onderhoudsbeleid, servicekosten, maar ook de prestatieafspraken van onze

verhuurder met de gemeente c.q. het stadsgewest Haaglanden en de steeds wijzigende regelgeving vanuit het ministerie van Binnenlandse Zaken (volkshuisvesting).

Een veelheid van onderwerpen, die allen direct of indirect te maken hebben met de relatie tussen de huurder en de verhuurder.

De kandidaat moet er rekening mee houden dat hij/zij een redelijke tijd, hoofdzakelijk 's avonds, moet kunnen/willen investeren als hij/zij zich opgeeft als lid van het bestuur. Gedacht moet hier worden aan gemiddeld 2 á 3 avonden per maand voor vergaderingen en het voorbereiden van de vergaderingen en het lezen van stukken.

Indien u vragen heeft of een kandidaat wilt voordragen dan kunt u contact opnemen met de secretaris van de Bewonersvereniging Rijswijk, Ben Godschalk.

(Telefoon: 070-3941312, e-mail: bewverrijswijk@live.nl)

W A R M T E W E T

De Eerste Kamer stemde op 11 juni 2013 in met de Warmtewet. Dat betekent dat de wet per 1 januari 2014 ingaat. De invoering heeft gevolgen voor woningcorporaties en bij collectieve verwarming of levering van warmwater, voor de huurders. Wij zetten de belangrijkste punten hieronder voor u op een rij.

De Warmtewet is bedoeld om kleinverbruikers, in onze situatie de huurders, te beschermen tegen het leveren van warmte tegen te hoge tarieven. Huurders met collectieve warmtelevering mogen niet meer voor hun warmte betalen dan iemand die zelf zijn huis met gas verwarmt.

Drie zaken vormen de kern van de wet.

- een maximumtarief.
- minimumeisen aan kwaliteit van warmtelevering.
- goede en transparante dienstverlening.

De wet regelt de tarieven voor o.a. blokverwarmingsinstallaties. Door deze wet moeten woningcorporaties die deze installaties exploiteren, vanaf 1 januari 2014 voldoen aan onder meer de volgende eisen:

- Zich houden aan het prijsplafond dat door het Rijk wordt vastgesteld voor warmtelevering. Derhalve moeten zij onderzoeken of de prijzen die nu gehanteerd worden voor warmte voldoen aan de wettelijk gereguleerde maximumprijzen;
- Warmtewetconforme leveringsovereenkomsten opstellen

met afnemers (huurders); van de warmte;

- Minstens eenmaal per jaar een volledige en gespecificeerde nota aan alle aangesloten huurders versturen.

Bij woningcorporaties gaat het daarmee meteen om bescherming van huurders vanwege levering van:

1. Buiten de woning opgewarmd cv-water voor ruimteverwarming
2. Buiten de woning opgewarmd cv-water voor opwarming van tapwater binnen de woning.

Kern is dat het niet is toegestaan om hogere tarieven dan het door de overheid vastgestelde maximumtarief in rekening te brengen.

Het maximumtarief is gebaseerd op de integrale kosten die een verbruiker zou moeten maken voor het verkrijgen van dezelfde hoeveelheid warmte bij het gebruik van gas als energiebron. Als voorbeeld wordt hierbij uitgegaan van een gasgestookte individuele HR 107 combiketel.

- Deze kosten worden bepaald op basis van:
 - Een variabel c.q. gebruiksafhankelijk deel, uitgedrukt in een bedrag in € per GJ (gigajoule).
 - Een vast c.q. gebruiksonafhankelijk deel uitgedrukt in een bedrag in € per verbruiker per jaar. Het betreft hier aanvullende redelijke kosten. Deze mogen, voor zover niet lager dan de maximumprijs, niet overschreden worden.

Bovenstaande impliceert dat de energienota hiermee niet meer onder de huidige regels voor servicekosten valt. Immers deze legt vast dat op volstrekt transparante wijze alleen het totaal van de werkelijk gerealiseerde kosten op basis van facturen aan huurders doorbelast mogen worden.

Daarnaast stelt de Warmtewet randvoorwaarden aan woonhuisinstallaties.

- de taak van een verhuurder om, op verzoek van de huurder, er zorg voor te dragen dat binnen een redelijke termijn en tegen redelijke tarieven en voorwaarden aan huurders een warmte-wisselaar voor het verwarmen van het warme tapwater ter beschikking wordt gesteld.
- de taak van de verhuurder om er zorg voor te dragen dat binnen een redelijke termijn aan huurders een individuele meter ter beschikking wordt gesteld, die het actuele warmteverbruik kan weergeven en die informatie kan geven over de tijd waarin sprake was van daadwerkelijk verbruik.

Kortom een absolute warmtemeter, ofwel GJ-meter voor ruimteverwarming. En een watermeter bij levering van buiten de woning opgewarmd warm tapwater.

Wat betekent dit voor de verhuurder?

- Veruit de meeste bestaande installaties voor blokverwarming beschikken over gasmeting specifiek voor de centrale ketels en vervolgens alleen relatieve verdeelmeters op radiatoren.
- De totaalfactuur voor gas, verhoogd met administratiekosten voor de corporatie en kosten voor verdeelmeting, wordt op basis van die meters verdeeld over alle huurders volgens bepaalde verdeelsleutels.
- Het is nu niet nog bekend wat het installatierendement is. Het is nu eenmaal alleen een

verdeelsysteem. Evenmin is bekend hoeveel warmte elke afzonderlijke verbruiker afgenomen heeft.

Door een centrale GJ-meter achter de centrale installatie te plaatsen (volgens informatie is Rijswijk Wonen hiermee bezig) is in ieder geval te bepalen hoeveel warmte aan alle verbruikers geleverd is.

Hierbij hoort wel de kanttekening dat die gemeten opbrengst nog verlaagd moet worden met een schatting van leidingverliezen tussen centrale GJ-meter en binnenkomst in woningen. Een vereiste om een toetsing aan het maximumtarief te kunnen verrichten.

Daarnaast geeft de Warmtewet aan dat niet alleen de maximumprijs, maar ook de voor de specifieke installatie bepaalde redelijke kosten, volgens het rekenmodel van de Warmtewet, niet overschreden mogen worden.

Wat betekent dit voor de huurders?

De bovenstaande uitleg van de nieuwe wetgeving houdt voor de huurders het volgende in:

1. De in rekening gebrachte kosten bij collectieve verwarming worden niet meer bepaald op basis van het verbruik t.o.v. de totaal door de verhuurder gemaakte kosten.
2. De in rekening te brengen kosten worden bepaald op basis van de geleverde warmte tegen een, tot een wettelijk vastgesteld maximum prijs, op basis van het benodigde rendement voor de verwarming van het complex.

Dit houdt in dat de verhuurder een financieel risico loopt als het rendement van de installatie niet voldoende is afgestemd op de eisen/gebruik vanuit het complex.

Er is hier sprake van nieuw, vorm te geven beleid door de verhuurder.

Voor de vaststelling van dit beleid en de toepassing daarvan zal door de Bewonersvereniging Rijswijk met Rijswijk Wonen overleg worden gevoerd. Voor het beleid en het in rekening te brengen tarief, dat een onderdeel uitmaakt van de z.g. servicekosten, geldt dat de BVR hierbij een instemmingsrecht heeft.

TUINONDERHOUD

Als wij het hebben over tuinonderhoud of groenvoorziening dan kunnen de huurders en verhuurder het hebben over verschillende categorie namelijk:

- Tuinen bij eengezinswoningen,
- Tuinen bij portiekwoningen
- Gemeenschappelijke tuinen

- Groenvoorziening ter aankleding van de complexen.

Voor de eerste categorie geldt het Burgerlijk Wetboek (artikel 7.240) dat aangeeft dat de huurder verantwoordelijk is voor het onderhouden van zijn tuin(en) en hier zelf de kosten van moet dragen.

De tweede categorie ligt iets genuanceerder. Veelal spreken wij hier van tuinen, die gezien kunnen worden als aankledinggroen voor de bovenliggende portiekwoningen. Indien de tuinen groot genoeg, zijn

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

Email:
bewverrijswijk@live.nl

Website: www.bewonersverenigingrijswijk.nl

hier door Rijswijk Wonen afspraken, deels vastgelegd in het huurcontract, gemaakt met de huurders van de eerste woonlaag voor het gebruik van deze tuinen.

Bij deze gevallen geldt hetzelfde als hiervoor genoemd bij de eengezinswoningen. De huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud van deze tuinen en draagt hierbij zelf de kosten.

Voor de genoemde categorieën geldt ook nog een stukje gemeentelijke regelgeving. Deze regelgeving geeft aan dat de (achter) tuinafscheidingen volgens het geldende bestemmingsplan veelal niet hoger mogen zijn dan ongeveer 1,80 tot 2 meter. Voor de voortuinen geldt 1,20 meter.

De ervaringen leren ons en daar hebben wij eerder over gepubliceerd dat veel huurders een lage prioriteit geven aan het onderhoud van de voor hen bestemde tuinen, waardoor deze een verwaarloosde indruk maken. Deze indruk bij meerdere tuinen is veelal ook bepalend voor de indruk van de gehele wijk.

Rijswijk Wonen is als verhuurder verantwoordelijk om huurders, die op dit terrein nalatig blijken te zijn, te wijzen op hun onderhoudsplicht. Deze verantwoordelijkheid heeft er toe geleid dat vorig jaar, in samenwerking met de Bewonersvereniging Rijswijk, een tuinprotocol gereed is gekomen en onder de huurders met tuinen is verspreid. Hierin zijn de spelregels over het onderhoud van de tuinen nog eens op een rij gezet.

In dit protocol is ook aangegeven op welke wijze Rijswijk Wonen huurders, die geen of weinig prioriteit geven aan het tuinonderhoud gaat benaderen en de wijze waarop er op aangedrongen zal worden om de onderhoudsplicht uit te voeren.

De ervaring leert dat er, de goeden niet ten na gesproken, jammer genoeg te langzaam door Rijswijk Wonen resultaat

wordt geboekt. En dat het soms lastig is om het ingezette enthousiasme vast te houden. Wij vragen de huurders niet te wachten totdat Rijswijk Wonen u er op wijst uw tuin te onderhouden, maar uit u zelf uw tuin er netjes uit te laten zien.

Voor tuintjes bij portiekwoningen, die zo klein zijn dat zij gezien moeten worden als aankledinggroen, geldt als er geen afspraken zijn gemaakt met huurders over het onderhoud dat Rijswijk Wonen verantwoordelijk is voor het onderhoud en de eventuele kosten daarvan.

Een andere benadering geldt voor de categorieën drie en vier.

Voor categorie drie geldt dat de gemeenschappelijke tuinen door Rijswijk Wonen worden onderhouden ten behoeve van de huurders die aangrenzend aan deze tuinen wonen. Volgens een aantal arresten (Amsterdams- en Rotterdams tuinarrest) mogen de kosten aan deze huurders worden doorberekend. Hierbij gelden wel een aantal regels. In de eerste plaats moet de tuin zodanig worden afgescheiden dat blijkt dat deze niet voor gemeenschappelijk gebruik beschikbaar is. Dit kan een afscheiding zijn door begroeiing. Ook moet de tuin gebruikt kunnen worden, b.v. het gebruik zoals het kunnen plaatsen van stoelen en tafels, het houden van een BBQ e.d. door de omringende huurders.

Als de groenvoorziening hier niet aan voldoet dan behoort de groenvoorziening onder categorie vier. Deze categorie bestaat uit groenvoorzieningen ter verfraaiing van het gebouw. Ook wel aankledinggroen genoemd. Voor aankledinggroen zijn punten in de puntentelling opgenomen, die meetellen voor de bepaling van het huurbedrag. Ook de kosten voor het onderhoud van het aankledinggroen zijn in de puntentelling meegenomen en zitten in het huurbedrag.

Dit houdt in dat de huurder, via de servicekosten, nooit hoeft te betalen voor het onderhoud van deze groenvoorziening.

Bent u al lid van de Bewonersvereniging Rijswijk?

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

Indien u niet meer weet of u al lid bent van de Bewonersvereniging Rijswijk kunt u dit zien op uw jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2013, die u van Rijswijk Wonen heeft ontvangen.

Aan de huurders, die geen lid zijn van de Bewonersvereniging Rijswijk, en toch met plezier en interesse 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.

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