



BEWONERSVERENIGING RIJSWIJK

MAART 2014

Website: www.bewonersverenigingrijswijk.nl

ARTIKELN

UITNODIGING ALV 1**ADVERTENTIE: PENNINGMEESTER 1****HUURVERHOOGING 2014 2****WARMTEWET 3**

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 **15 april 2014**

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.

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 12 november 2013
4. Jaarverslag & jaarrekening 2013
 - bespreking Jaarverslag 2013
 - bespreking Jaarrekening 2013
 - kascommissie
5. Huurverhoging 2014
6. Servicekosten en energiebesparing

PENNINGMEESTER GEZOCHT!

In ons Informatieblad van oktober 2013 maakten wij melding van een vacature voor de functie van bestuurslid/penningmeester en riepen wij kandidaten op, zich te melden zodat de open-staande vacature ingevuld kan worden.

Wij hebben tijdens de ALV van 12 november 2013 moeten melden dat wij geen gegadigde voor deze functie hebben kunnen vinden en dat zich ook geen kandidaat heeft aangemeld.

Als tijdelijke maatregel wordt deze functie van penningmeester thans ingevuld door de secretaris totdat een kandidaat is gevonden en door de ALV is aangesteld.

Wij zoeken nog steeds naar een kandidaat bestuurslid, die de functie van penningmeester wil vervullen.

Daarom roepen wij alle leden en huurders van Rijswijk Wonen op, een kandidaat voor te dragen of zichzelf kandidaat te willen stellen, zodat deze kandidaat op de ALV kan worden gekozen en aangesteld als bestuurslid/penningmeester.

Van een bestuurslid 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.

BESTUUR

- **Emmy Meurs**
voorzitter
- **Ben Godschalk**,
secretaris
- **Vacature**,
penningmeester
- **Frans Hompe**
- **Andre Nickolson**,
- **Piet de Vries**
- **Jolanda van den Brink**

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. (voorbereiding doet u thuis en kan uiteraard ook op een zelf gekozen dagdeel)

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)

HUURVERHOOGING 2014

Eind januari 2014 heeft de Minister de maximaal mogelijke huurverhogingspercentages voor het reguliere segment (sociale) woningen bekend gemaakt.

In de eerste plaats heeft hij voor het inflatie- percentage voor de huurverhoging over 2014 het niet-geschoonde inflatiecijfer uit het Statistisch Bulletin genomen en deze gesteld op 2,5%.

Verder heeft hij de verschillende percentages van de vorige huurverhoging wederom toegepast en alleen de grenzen van de inkomens aangepast aan de loonontwikkelingen.

Met het reguliere segment wordt bedoeld alle huurwoningen met een huurprijs per 30 juni 2014 minder dan € 699,48.

M.a.w. de Minister heeft aangegeven tot welke maximale verhoging de verhuurders mogen gaan bij het aanzeggen van de huurverhoging in het sociale segment.

Dit houdt in dat voor de huurverhoging in het reguliere segment Rijswijk Wonen, per 1-7-2014, de volgende maximale percentages mag toepassen, echter daartoe NIET verplicht is:

- Het percentage van de inflatie in 2013, namelijk 2,5% plus
- een inkomensafhankelijke extra huurverhoging van 1,5 % voor huurders, die in 2012 een gezinsinkomen hadden van minder dan € 34.085.
- Dit betekent dat iedereen, in het reguliere segment, met een huurprijs tot en met € 699,48 een maximale huurverhoging kan krijgen van 4,0%.

- Wanneer het gezinsinkomen, op peildatum 2012, van de aanwezig bewoners op 30 juni 2014 meer dan € 34.085 maar niet meer dan € 43.602 bedraagt.
- Dan komt de inkomensafhankelijke extra huurverhoging op 2,0 %, waarmee een huurverhoging van maximaal 4,5% mogelijk wordt.
- Wanneer het gezinsinkomen, op peildatum 2012, van de aanwezige bewoners op 30 juni 2014 meer dan € 43.602 bedraagt dan komt de inkomensafhankelijke extra huurverhoging op 4 %, waarmee een huurverhoging van maximaal 6,5% mogelijk wordt.

Voor de genoemde verhoging van 4,0% is in november 2013 een amendement in de Tweede Kamer aangenomen om de genoemde grens van € 34.085 op te trekken tot € 38.000, indien het woningen betreft met een huurprijs van meer dan € 526 tot maximaal € 699,48.

De Minister moet hierover nog een beslissing nemen.

Bij de uitvoering van de huurverhoging in 2013 is door de BVR en enkele individuele huurders naar Rijswijk Wonen aangegeven, en dit geldt ook voor de huurverhoging van 1 juli 2014, dat er een groep huurders bestaat, die voor juli 1994 in een sociale huurwoning is gekomen en waarbij de huur van de woning, door de jarenlange huurverhogingen, boven het nu bekende maximale huurbedrag van € 699,48 ligt.

Volgens de brieven van de Minister van 11-10-2013 en 22-1-2014 aan de Tweede Kamer vallen deze huurders onder het reguliere segment, maar niet onder de procedure van de inkomens-afhankelijke extra huurverhoging.

Dit betekent dat de maximale huurverhoging voor de huurders in deze situatie op 1-7-2013 niet meer mocht bedragen dan 4%. In vele gevallen is bij deze huurders een, niet rechtmatige, hogere huurverhoging toegepast.

Bij haar advies over de huurverhoging 2014 zal de Bewonersvereniging Rijswijk er op aandringen om de, naar haar mening, destijds onterechte verhoging te verrekenen met de huurverhoging 2014.

Een ander item dat door de Minister is geregeld gaat over de **privacy** van de huurders.

Voor de huurverhoging 2014 heeft de Minister toestemming gegeven aan de Belastingdienst om, voor onze huurders geldend, Rijswijk Wonen indicaties van het gezinsinkomen over 2012, bij verhuurde woningen met een huurprijs tot maximaal € 699,48, te verschaffen.

Gezien de ervaringen in 2013 en het advies van de Nationale Ombudsman, om misbruik door het ten onrechte opvragen van deze gegevens door de verhuurders te voorkomen, heeft de Minister de spelregels waaronder deze gegevens mogen worden verstrekt toegespitst.

De belangrijkste onderdelen van deze spelregels zijn:

- a. De Belastingdienst geeft aan elk woonadres, waarvoor door Rijswijk Wonen inkomensgegevens wordt opgevraagd, een schriftelijk bericht dat dit heeft plaatsgevonden.
- b. Aan het mogen opvragen van de inkomensgegevens zijn voor de verhuurders voorwaarden verbonden.
- c. Indien de Belastingdienst constateert dat door verhuurders niet aan de voorwaarden wordt voldaan, dan wordt aan hen geen informatie meer verschaft.

Voor de huurders van Rijswijk Wonen met een huurprijs per 1-1-2014 onder de € 699,48, geldt dat bij het voorstel voor een huurverhoging boven de 4% altijd een informatiebrief van de Belastingdienst moet zijn bijgevoegd.

Indien de gezinssamenstelling per 1-7-2014 ongelijk en kleiner is dan in 2012 c.q. het inkomen lager is geworden kan bezwaar tegen de inkomensafhankelijke verhoging worden gemaakt.

Hiervoor is nodig een IB60 formulier van elke persoon met een inkomen, alsmede een GBA-verklaring van de gemeente over het aantal personen, die op het woonadres zijn ingeschreven.

W A R M T E W E T

Per 1 januari 2014 is de Warmtewet in werking getreden en moeten bij huurders, die gebruik maken van blokverwarming, op een andere wijze worden afgerekend.

In plaats van de hoeveelheid gas - kubieke meter (m³) en de prijs per eenheid gas, worden de kosten bepaald op basis van de hoeveelheid warmte gigajoule (GJ) of kilowattuur (kwh) en de prijs van de warmte zelf.

De Warmtewet bepaalt dat een huurder aangesloten op blokverwarming niet méér voor warmte mag betalen dan een huurder die is aangesloten op gas. Daarvoor hanteert men vanaf 1-1-2014 het Niet Meer Dan Anders (NMDA) principe: de prijs voor warmte wordt gerelateerd aan de gassituatie. Om dit te bereiken wordt door het ACM een **maximumprijsformule** gehanteerd:

Maximumprijs = Vastrecht + (warmteprijs per gigajoule x warmteverbruik huishouden]

In de berekening gaat men uit van eigenaar-bewoners en wordt niet expliciet rekening gehouden met huurders. Dit is niet terecht omdat de kosten van de verwarmingsinstallatie reeds in de huur zijn opgenomen. Wel wordt een compensatie hiervoor geboden door in het WWS per verwarmd vertrek niet meer 2 punten te rekenen, maar 1,5 punten. Dit heeft geen effect op de te betalen huur omdat niet alle huren op of bijna op het niveau van de maximale huur zitten. Gezien het financiële effect zal de Bewonersvereniging Rijswijk erop aandringen bij haar instemming/advies dat het effect ook daadwerkelijk in de te betalen huur tot uiting komt.

Huurders met blokverwarming krijgen tot nu toe een afrekening op basis van het gasgebruik.

Voor deze huurders en Rijswijk Wonen verandert er door de Warmtewet veel.

Huurders hebben nu het recht om minder dan 'of evenveel als' de maximumprijs te betalen.

De Warmtewet schrijft voor dat dit in gigajoule gebeurt. De Warmtewet verplicht de warmteleverancier om een individuele warmtemeter per woning ter beschikking te stellen.

Bij wijziging van het servicekostenbeleid heeft de Bewonersvereniging Rijswijk instemmingsrecht op grond van art. 5a Whov.

Voor uw informatie kunt u denken aan de volgende situaties ten gevolge van de Warmtewet.

De totale maximumprijs voor warmte wordt berekend aan de hand van de eerder genoemde formule.

Rijswijk Wonen heeft de keuzevrijheid om de hoogte van het vastrecht en het variabele deel zelf vast te stellen, zolang de totaalprijs, die in rekening wordt gebracht maar onder de maximumprijs blijft.

Deze keuzevrijheid van het servicekostenbeleid impliceert instemmingsrecht (en gekwalificeerd adviesrecht) voor de BVR.

Rijswijk Wonen moet zelf de afweging maken of zij individuele warmtemeters in de woningen zal plaatsen of niet. Het is niet verplicht wanneer het 'technisch onmogelijk' of 'financieel onredelijk' is. De plaatsing van meters is evenwel een beleidskeuze met betrekking tot het servicekostenbeleid, zodat de overkoepelende huurdersorganisatie(BVR) instemmingsrecht (en gekwalificeerd adviesrecht) toekomt.

De Warmtewet maakt een leveringsovereenkomst tussen gebruiker en warmteleverancier (RW) verplicht. In die leveringsovereenkomst zullen een aantal wettelijk vereiste punten opgenomen moeten worden die huurders zullen moeten accepteren. Rijswijk Wonen kan echter ook aanvullende (niet wettelijk voorgeschreven) bepalingen voorstellen.

De BVR heeft instemmingsrecht wat betreft het tot stand komen van de leveringsovereenkomst.

De huurder kan slechts gehouden worden aan de wettelijke vereisten. Daarentegen kan de huurder alle nieuwe aanvullende voorwaarden die Rijswijk Wonen voorstelt in een leveringsovereenkomst, weigeren.

De Bewonersvereniging Rijswijk zal in het overleg met Rijswijk Wonen naar aanleiding van de Warmtewet zich inzetten op de volgende zaken:

- . Individuele gigajoulemeters waar mogelijk.
- . Centrale gigajoulemeters en individuele verdeelmeters bij systemen waar het individueel niet mogelijk is.
- . Geen stijging van de kosten voor huurders als gevolg van de Warmtewet.
(Rijswijk Wonen wordt immers niet of nauwelijks met extra kosten opgezaagd).
- . Inzichtelijk maken wat de tarieven voor warmte per 1 januari van het kalenderjaar zijn (per complex) en hoe Rijswijk Wonen daarmee voldoet aan de maximumprijs.
- . Losse componenten vastrecht en variabel tarief onder of op de vastgestelde bedragen door ACM. Dit maakt de kostenberekeningen transparant voor huurders.
- . Aanpassing van de puntentelling. Woningen met warmtelevering krijgen minder woningwaarderingpunten (1,5 punt per verwarmd vertrek in plaats van 2 punten).

Zoals wij al aangaven zal dit alleen tot huurverlaging leiden als de huur op of nabij de 100 procent van maximaal toegestaan uitkomt.

Wij vinden het redelijk om voor huurverlaging te pleiten voor huurders met warmte levering, waar de kosten voor onderhoud en aanschaf van de cv ketel van het warmtesysteem wordt doorberekend via het vastrechtstarief.

Vóór de Warmtewet zaten deze kosten reeds in de huursom en werden niet via de servicekosten doorberekend.

- . In de leveringsovereenkomst opnemen dat huurders die via de servicekosten betalen voor warmte, terecht kunnen bij de huurcommissie indien geschillen zich voordoen.