



# BEWONERSVERENIGING RIJSWIJK

24 OKTOBER 2014

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

## ARTIKELN

**UITNODIGING ALV** 1**VERKIEZING BESTUURLID** 2**WMO-WET MAATSCHAPP. ONDERSTEUN.** 2**COLLECTIEVE STOOKKOSTEN** 3**HUISVESTINGS-WET** 3**KWALITEIT VAN DE WONING-PUNTEN** 4

## BESTUUR

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

## UITNODIGING ALGEMENE LEDENVERGADERING LET OP: ALLEEN VOOR LEDEN

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

**11 november 2014**

Deze vergadering vindt plaats om 19.30 uur in het **Wijkcentrum Stervoorde, Van Mooklaan 1** 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. Verkiezing bestuursleden.
4. Verslag van de ALV van 15 april 2014.
5. Voordracht lid Raad van Commissarissen.
6. Jaarplan & Begroting 2015
  - bespreking Jaarplan 2015
  - bespreking Begroting 2015,
7. Rondvraag en sluiting.

Voorstellen tot wijziging van de voorgestelde agenda kunnen tenminste 10 dagen vóór de vergadering schriftelijk worden opgegeven bij de secretaris. De secretaris informeert de leden hierover uiterlijk vijf dagen voor de vergadering.

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

Het Jaarplan & Begroting 2015 is op papier 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.

Bij de overgang naar een nieuwe versie van Outlook is het bestand met e-mailadressen van de leden beschadigd.

Hoewel dit bestand inmiddels is vervangen bestaat de mogelijkheid dat niet alle bekende e-mail-adressen zijn teruggezet.

Indien u de stukken, zoals gebruikelijk, niet digitaal voor de vergadering heeft ontvangen, wilt u dan een bericht sturen naar het e-mailadres van de BVR zodat wij u weer aan het bestand kunnen toevoegen?

## VERKIEZING BESTUURSLID

In het bestuur zijn de heren Ben Godschalk (secretaris), Frans Hompe (lid) en André Nickolson (lid) volgens schema aftredend. De heer Hompe heeft aangegeven niet meer beschikbaar te zijn voor een volgende bestuursperiode. De heer F. Hompe is vanaf de tijd van de gekozen ledenraad van de fusiepartner St. Bonifacius actief bezig met de huurdersvertegenwoordiging. Wij danken hem voor zijn jarenlange inzet.

De heren Godschalk en Nickolson hebben aangegeven zich voor een volgende bestuursperiode beschikbaar te stellen.

De heer Godschalk stelt zich herkiesbaar onder toepassing van artikel 10 lid 3 van de Statuten.

Voor de leden van de Bewonersvereniging Rijswijk bestaat eveneens de mogelijkheid om (tegen) 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 5 handtekeningen van leden.
- de kandidaat moet in een schriftelijke verklaring bijvoegen dat hij/zij bereid is, indien verkozen, in het bestuur zitting te nemen.
- een kandidaatstelling moet tenminste 1 week voor de vergadering schriftelijk bij de secretaris worden ingediend.

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 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 de regio 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. Eveneens moet de kandidaat bereid zijn om cursussen te volgen ten einde de functie zo goed mogelijk te kunnen invullen.

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 of e-mail: [bewverrijswijk@live.nl](mailto:bewverrijswijk@live.nl))

## WIJZIGING WET MAATSCHAPPELIJKE ONDERSTEUNING (WMO)

De nieuwe wet wordt per 1 januari 2015 van kracht. Hoewel deze wet naast voorzieningen in het kader van leef- en woonomgeving betrekkelijk weinig invloed heeft op de directe huisvestingsproblematiek is er toch een belangrijke wijziging, die de huurders en met name de

huurder met een beperking, niet mag worden onthouden. De beperkte huurder mag vanaf 1 januari 2015, zonder toestemming van de verhuurder (Rijswijk Wonen), zijn woning aanpassen.

Het gaat hier om veranderingen, die er voor moeten zorgen dat mensen met een beperking goed in hun woning kunnen (blijven) wonen.

In het kader van de WMO kunnen gemeenten besluiten tot het aanpassen van de woning door het verlenen van een woningaanpassing of het verstrekken van een persoonsgebonden budget (pgb) voor de woningaanpassing.

In het laatste geval regelt de huurder de aanpassing zelf. In ons geval moet Rijswijk Wonen de verandering toestaan en is de huurder niet verplicht de aanpassingen ongedaan te maken of Rijswijk Wonen financieel te compenseren na beëindiging van het huurcontract. Rijswijk Wonen heeft wel het recht gehoord te worden. Zo kan bijvoorbeeld door Rijswijk Wonen voorstellen worden gedaan ten behoeve

van de kwaliteit van de voorzieningen, echter deze kunnen nooit leiden tot een blokkade van de voorziening.

Indien door de gemeente wordt beslist een persoonlijk budget te verstrekken voor de woningaanpassing dan wordt dit budget, in tegenstelling tot de huidige werkwijze rechtstreeks aan de huurder beschikbaar gesteld.

De BVR is blij met deze nieuwe regelgeving maar vindt dat ten behoeve van de uitvoering van deze regelgeving, prestatieafspraken een basis moeten geven.

Aangezien een persoonlijke budget geen verplichting meer is op basis van de nieuwe WMO, maar onderdeel vormt van het beleid van de gemeente Rijswijk op het gebied van de maatschappelijke ondersteuning zijn deze afspraken noodzakelijk.

## AFREKENING COLLECTIEVE STOOKKOSTEN

In het blad 'woonbondig' van de Woonbond staat een artikel over een huurder, die gebruik maakt van een collectief verwarmingssysteem en bij de overgang van de z.g. verdampingsmeters naar de op afstand uitleesbare, digitale meters op de radiatoren, geconfronteerd werd, bij een gelijkblijvend stookgedrag, met een sterk afwijkend berekend verbruik en dus ook meerkosten bij de jaarafrekening.

Een situatie, die ook bij de hoogbouwflats van Rijswijk Wonen voorkomt. Evenals bij onze verhuurder werd de installatie en de berekening van de stookkosten bij deze huurder uitgevoerd door Ista.

In het artikel wordt aangegeven dat de betreffende huurder bij de afrekenjaren 2012 en 2013 met een totaal van ruim € 2.000 meerkosten werd geconfronteerd t.o.v. het verbruik bij de verdampingsmeters.

De verklaring van de verhuurder en Ista dat de digitale meters nauwkeuriger het warmteverbruik meten werd als niet voldoende ervaren en na lang zoeken is de huurder er achter gekomen dat de sterke afwijking van de berekeningen

van de digitale meters t.o.v. de verdampingsmeters is veroorzaakt door Ista zelf.

Het bleek, uit vergelijkingen, dat bij gelijke woningen met verschillende uitgangspunten werd gerekend. Het probleem is: dat bij woningen met gelijksoortige indeling en gelijksoortige radiatoren t.o.v. elkaar verschillende compensatieregels worden toegepast.

De compensatie is noodzakelijk om radiatoren van verschillende grootte onder eenzelfde rekenregel te brengen. De huurder ontdekte dit door de afrekeningen van de burens te vergelijken met de afrekening van hemzelf. De huurder heeft met zijn bezwaar gelijk gekregen en het teveel betaalde terug ontvangen.

De BVR wil alle huurders, die twijfel hebben over hun (veel) te hoge afrekeningen van de stookkosten over de jaren 2012 en 2013 adviseren hun afrekening, op radiatorniveau, wat betreft de compensatie, te vergelijken met de afrekening van hun burens of andere bekenden uit de flat. Bij gebleken verschillen kan alsnog bezwaar tegen de afrekening bij Rijswijk Wonen worden ingediend.

## HUISVESTINGSWET

Deze wet treedt op 1 januari 2015 in werking en kent een aantal vernieuwingen. In de eerste plaats geeft het de gemeente de mogelijkheid om regels te stellen voor

verdeling en toewijzing van betaalbare huurwoningen. Daarvoor moeten voor 1 juli van 2015 de bestaande huisvestingsverordeningen met de regels voor de

woonruimteverdeling worden vervangen door een nieuwe verordening.

Uitgangspunt voor deze nieuwe verordening is dat het huisvestingsbeleid op grond van de huisvestingswet wordt herzien.

Met de huisvestingswet kunnen de gemeenten nu regels opstellen over de verdeling van goedkope huurwoningen en de samenstelling van de woningvoorraad per wijk. De eventuele schaarste van betaalbare huurwoningen wordt door de wet niet opgeheven, maar door deze benadering kan een eventuele onevenwichtige verdeling van woonruimte worden gecorrigeerd.

Als er een tekort op de woningmarkt is kan de gemeente bepalen hoe de woonruimte wordt toegewezen aan specifieke doelgroepen en dit in een verordening vastleggen.

Dit geldt zowel voor de goedkope woningen van de corporaties als van de particuliere verhuurders.

De gemeente kan in haar nieuwe huisvestingsverordening een urgentieregeling opnemen. Een dergelijke regeling stelt duidelijke regels over wie urgent is, en hiermee worden subjectieve keuzen bij het toewijzen voorkomen.

In de wet worden een aantal verplichte categorieën genoemd. De gemeente kan deze categorieën uitbreiden indien dit voor hun beleid noodzakelijk is.

In de nieuwe wet is dwingend opgenomen dat door het gemeente bestuur over voorgenomen beleid (= de nieuwe verordening), vooraf overleg moet worden gevoerd met de relevante lokale partijen.

Tot die partijen behoren in ieder geval de woningcorporaties en de huurdersorganisaties.

Concreet betekent dit dat de Bewonersvereniging Rijswijk een adviserende rol krijgt op gemeenteniveau.

In de gemeente Rijswijk zijn twee huurdersorganisaties actief namelijk:

- de Stichting Huurdersbelang van Vidomes
- de BVR.

Bij het bestuur van de BVR is onbekend of er nog andere huurdersorganisaties, binnen Rijswijk, aanwezig zijn, die op grond van hun wettelijke status kunnen worden gezien als een huurdersorganisatie in de zin van deze wet.

## **KWALITEIT VAN DE WONING EN DE PUNTEN**

De minister heeft aangegeven dat hij bij de huurverhoging van 1 juli 2015 gelijktijdig wil overgaan tot het wederom wijzigingen van het woningwaarderingssysteem (WWS). Zijn bedoeling daarbij is om ook voor het sociale segment meer marktgericht te gaan bepalen wat een redelijke huur is voor een woning op basis van de geleverde kwaliteiten. Met deze woonsom benadering gaat voor de (toekomstige) huurders wat veranderen.

In dit nieuw WWS zal, zoals de plannen aangeven, de WOZ-waarde een deel van de punten gaan bepalen. De WOZ-waarde is momenteel geen zaak waar huurders belang bij hebben. De eigenaar van de woning moet bepalen of de afgegeven waarde overeen komt met de werkelijkheid (=marktwaarde).

Ervaringen uit het woningbezit van Rijswijk Wonen geven aan dat de, informatief gegeven, waarde op het aanslagformulier van de gemeentelijke belastingen op hoog niveau ligt en niet voldoende gecorrigeerd lijkt op grond van de financiële crisis en de daaruit voortvloeiende marktontwikkelingen.

Aangezien de WOZ-waarde deel uit zal gaan maken van het WWS zal de individuele huurder het recht krijgen om bezwaar te maken tegen de waardebeoordeling op grond van de WOZ en dus ook indirect tegen de verhoging van het aantal punten.

De Bewonersvereniging Rijswijk zal dit onderwerp, zodra er meer informatie van het Rijk beschikbaar komt, bespreekbaar maken in het overleg met Rijswijk Wonen.