



BEWONERSVERENIGING RIJSWIJK

MAART 2015

Website: www.bewonersverenigingrijswijk.nl

ARTIKELN

UITNODIGING ALV 1

PENNING-MEESTERGE-ZOCHT 1

RAAD VAN COMMISSARISSEN 2

VERHUIZEN EN OPLEVEREN WONING 2

PRESTATIEAFSPRAKEN EN WETGEVING 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 **14 april 2015**.

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 11 november 2014
4. Jaarverslag & jaarrekening 2014
- bespreking Jaarverslag 2014

- bespreking Jaarrekening 2014
- kascommissie

5. Huurverhoging 2015

6. Prestatie afspraken en nieuwe wetgeving.

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, per email, uiterlijk vijf dagen voor de vergadering.

Het Jaarverslag & jaarrekening 2014 is op papier, beperkt, beschikbaar aan de zaal. Op verzoek kunnen de stukken voor de vergadering, bij voorkeur digitaal, worden toegezonden. Leden, die hun e-mailadres al eerder hebben opgegeven, ontvangen de vergaderstukken standaard via de e-mail.

Penningmeester gezocht!

In het Informatieblad van oktober 2014 heeft de Bewonersvereniging Rijswijk aangegeven dat er een vacature voor de functie van bestuurslid/penningmeester is.

Onze oproep heeft helaas niet geleid tot de invulling van deze plaats in het bestuur van de BVR.

Wij kunnen ons indenken dat men zich afvraagt wat een dergelijke functie inhoudt en hoeveel tijd men hieraan kwijt is. Dit zou van invloed kunnen zijn om U aan te melden.

Daarom heeft het bestuur in overleg met de

Algemene Ledenvergadering besloten om een kandidaat-bestuurslid in de gelegenheid te stellen via een 'stage periode' kennis te maken met deze functie.

Wij zoeken een kandidaat-bestuurslid, die de functie van penningmeester wil vervullen.

Van het bestuurslid/de penningmeester verwachten wij het volgende:

- De primaire taak is functioneren als bestuurslid met als speciale taak het bijhouden van de financiële administratie.

BESTUUR

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

- 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. Van deze kandidaat wordt enige kennis/ervaring op het gebied van de economie verwacht.
- Het bestuur beoordeelt op basis van wet- en regelgeving en het beleid van Rijswijk Wonen de gevolgen van dit beleid voor de huurder en tracht in besprekingen met de corporatie en de gemeente, zo goed mogelijk het belang van de huurders te behartigen. Dit uit zich in het geven van gevraagd en ongevraagd advies.

Raad van Commissarissen

Op 31 december 2014 was het, door de Bewonersvereniging Rijswijk voorgedragen, lid van de Raad van Commissarissen en tevens voorzitter, de heer L.W. Bartelse aftredend en niet meer herkiesbaar.

Voor het invullen van de ontstane vacature heeft de BVR in het laatste kwartaal van 2014 mevrouw ir. C. Niestijl uit Amsterdam voorgedragen als lid van de

Verhuizen en opleveren woning

In ons Informatieblad van oktober 2014 stond een artikel over het zelf aanbrenge van voorzieningen (ZAV) in de woning in het kader van het langer zelfstandig kunnen wonen van ouderen en de relatie met de WMO.

In dit artikel is opgemerkt dat de WMO-voorzieningen bij het verlaten van de woning niet behoeven te worden verwijderd.

Deze publicatie is aanleiding geweest voor huurders om met voorbeelden te komen over het moeten verwijderen van zelf aangebrachte veranderingen bij het verlaten van de woning.

Veelal waren deze huurders niet op de hoogte van de regels, die in deze situatie van toepassing zijn.

Een korte uitleg:

Op 1 augustus 2003 is alle regelgeving over huur en verhuur opgenomen in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Onderwerpen zoals de wijkvisie, herstructurering (sloop en nieuwbouw), leefbaarheid, mutatie-, onderhoudsbeleid en servicekosten, maar ook de prestatieafspraken van onze verhuurder met de gemeente c.q. de regio Haaglanden, zullen aan de orde komen.

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

Wilt u nadere informatie neem dan contact op met de secretaris via (070) 394 13 12 of

bewverrijswijk@live.nl.

Raad van Commissarissen van Rijswijk Wonen.

De Algemene Ledenvergadering heeft op 11 november 2014 ingestemd met de gevolgde procedure.

Op 3 december is mevrouw ir. C. Niestijl, benoemd als lid van de Raad van Commissarissen van Rijswijk Wonen.

Zij is in functie vanaf 1 januari 2015.

In deze nieuwe regelgeving is opgenomen dat de woning bij het verlaten niet meer behoeft te worden teruggebracht naar de oorspronkelijke staat indien de aangebrachte voorzieningen niet leiden tot een waardevermindering van de woning.

Voorwaarde daarbij is, dat vooraf goedkeuring gevraagd moet worden bij de verhuurder en dat de verhuurder kwaliteitseisen mag stellen aan hetgeen geplaatst/aangebracht wordt.

Er moeten goede redenen zijn om geen goedkeuring te geven. Zeker als de voorziening leidt tot verbetering van de woning.

Deze wijze van het mogen aanbrenge van voorzieningen die leiden tot woningverbetering houdt in dat een huurder, die binnen de afschrijvingstermijn de woning verlaat, van de verhuurder een deel van zijn bijdrage aan de investering, afhankelijk van de afschrijvingstermijn, kan terugkrijgen.

Men moet wel beschikken over de facturen.

Prestatie afspraken en nieuwe wetgeving

Wij hebben u geïnformeerd dat per 1 januari 2015 de nieuwe huisvestingswet 2014 van kracht wordt.

Daarnaast zal ook de Woningwet en de Herzieningswet toegelaten instellingen (corporaties) dit jaar van kracht worden.

Een aantal van de zaken die hierbij spelen heeft de minister samengevat in zijn Novelle.

Deze Novelle is voor het Kerstreces door de Tweede Kamer goedgekeurd. Na de reactie van de Eerste Kamer (behandeling 10 maart a.s.) zullen de zaken uit de Novelle omgewerkt worden naar de definitieve wetten.

De belangrijkste onderwerpen hierbij zijn:

- 1) Zorgen voor kwalitatief goede en duurzame woningvoorraad.
- 2) Toename van keuzemogelijkheden op de woningmarkt bewerkstelligen.
- 3) Het kunnen honoreren van woonwensen van woningzoekenden.
- 4) Goede afspraken over de toewijzing van sociale huurwoningen maken.
- 5) Het borgen dat kwetsbare bewoners over geschikte woonruimte kunnen (blijven) beschikken.
- 6) Opstellen algemeen beleid, gemeente breed en voor de hele woningvoorraad (de woonvisie).
- 7) Opstellen van een huisvestingsverordening die de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen regelt voor 1 juli 2015.

Naast de inspanningen ten behoeve de gemeentelijke regelgeving worden er ook prestatieafspraken tussen de gemeente Rijswijk, Rijswijk Wonen én Vidomes gemaakt om daarmee de inspanningen van zowel de corporaties als de gemeente Rijswijk vast te leggen.

De regionale samenwerking is een basis voor deze prestatieafspraken. Deze samenwerking is ontstaan door het naar elkaar toegroeien van de bebouwde gebieden in de afgelopen decennia. Als het om wonen gaat functioneert dit gebied nu als één woningmarkt. Dit heeft o.a. geleid tot het inzetten van een regionaal aanbodmodel voor te huur komende huizen in het sociale segment.

Nieuw Rijksbeleid - De nieuwe huisvestingswet 2014.

Deze is van kracht geworden op 1 januari 2015 en biedt regels voor de woonruimteverdeling van huurwoningen.

De belangrijkste regels: als een gemeente wil sturen op de woonruimteverdeling van huurwoningen (koopwoningen zijn in de nieuwe wet niet meer aan de orde) moet zij dat regelen in een lokale huisvestingsverordening.

Er mag door de gemeente alleen beïnvloed worden als er schaarste is (te weinig woningen), deze schaarste moet de gemeente kunnen aantonen.

Vrije vestiging staat voorop, maar er mag tot 25% van het jaarlijks aantal vrijkomende woningen met voorrang worden verhuurd aan lokale woningzoekenden op grond van een maatschappelijke of economische binding.

- Gemeenten kunnen een urgentieregeling opnemen, daarin worden in ieder geval de volgende groepen opgenomen:
 - woningzoekenden die verblijven in een opvangvoorziening,
 - verblijfsgerechtigden vanuit AZC's en
 - woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.

Verder moet de huisvestingsverordening in overleg met relevante lokale partijen, waaronder in ieder geval corporaties en huurdersorganisaties, worden opgesteld.

Voorwaarde is dat voor 1 juli 2015, een nieuwe, aan de wet aangepaste huisvestingsverordening van toepassing is.

Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting plus Novelle.

Aan de herzieningswet is lang gewerkt. De minister heeft in februari 2015 de concept AMVB van de Herzieningswet en novelle naar de Tweede Kamer gezonden.

Belangrijkste bepalingen zijn:

- corporaties moeten naar redelijkheid bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid.
- De gemeentelijke woonvisie is leidend voor de afspraken met de corporaties.
- Bij het opstellen van de prestatieafspraken moeten de huurdersorganisaties betrokken worden.
- 1 Jaar ná inwerkingtreding van de Herzieningswet moeten corporaties splitsing aanbrenge in hun bedrijfsvoering, in ieder geval administratief en eventueel juridisch.

Het gaat hierbij om splitsing in DAEB (woningen sociale segment) en niet/DAEB (DAEB = Diensten van Algemeen Economisch Belang).

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

Email:
bewverrijswijk@live.nl
Website:
www.bewonersverenigingrijswijk.nl

DAEB staat voor de “traditionele” kerntaken van de corporaties: verhuren van sociale huurwoningen, maar ook leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

De verandering geeft de gemeenten meer sturingsmogelijkheden richting de corporaties.

De nieuwe wetgeving is voor de gemeente Rijswijk uiteraard een gegeven en is kader stellend en biedt op punten ook nieuwe mogelijkheden.

Omggaan met de corporaties.

Voor de sturing op c.q. de beïnvloeding van het beleid van de corporaties zijn de komende maanden voor de gemeente Rijswijk van groot belang.

In de eerste helft van 2015 wordt de nieuwe woonvisie (vervanger van Woonvisie 2007+) opgesteld en worden de lokale prestatieafspraken gemaakt.

De woonvisie vormt het uitgangspunt voor de prestatieafspraken.

Waar de woonvisie een gemeentelijk document is dat autonoom wordt vastgesteld, zijn de prestatieafspraken een gemeenschappelijk product dat gezamenlijk met de corporaties en de huurdersorganisaties wordt opgesteld.

Van groot belang hierbij is dat de in Rijswijk opererende corporaties (Rijswijk Wonen en Vidomes) duidelijkheid verschaffen over hun financiële positie.

In dit kader maakt de gemeente haar wensen, maar ook de eigen prestaties, kenbaar en de corporaties zullen van hun kant de mogelijkheden en onmogelijkheden aangeven.

Idealiter zouden de prestatieafspraken pas gemaakt worden nadat de woonvisie is opgesteld, maar gezien de tijdsdruk (de corporaties en gemeente willen weten waar ze aan toe zijn) is besloten om het opstellen van woonvisie en prestatieafspraken gelijk op te laten lopen.

Communicatie

Al jaren maakt de BVR voor de verzending van dit informatieblad naar alle leden en huurders van Rijswijk Wonen gebruik van de diensten van Rijswijk Wonen, waarvoor onze dank.

Rijswijk Wonen is van plan haar communicatie met de huurders, nu via Kijk op Wonen, in de toekomst te moderniseren en deze vooral digitaal te laten verlopen. In verband hiermee zal ook de eigen bezorgdienst van Rijswijk Wonen niet meer noodzakelijk zijn.

Deze stap heeft een groot effect op de communicatie van de BVR met haar leden en huurders van Rijswijk Wonen.

Het bestuur heeft besloten, omdat een andere verzending van de 6.100 papieren informatiebladen nauwelijks betaalbaar is, zich te gaan concentreren op een modernere wijze van communiceren, waarbij e-mailverkeer en website belangrijke pilaren zullen zijn.

Om u directer te kunnen benaderen hebben wij, voor zover de leden-huurders hierover beschikken, van een ieder een e-mailadres nodig.

Als u graag van ons informatie ontvangt en op de hoogte wilt blijven van onze activiteiten willen wij u vragen uw e-mailadres hiervoor beschikbaar te stellen. Uw e-mail zal niet aan derden worden verstrekt en zal alleen gebruikt worden voor communicatie van de BVR met u.

Indien u onder deze voorwaarden uw e-mailadres beschikbaar wilt stellen verzoeken wij u een e-mail, met daarin vermeld uw huisadres en huisnummer, te zenden naar het e-mailadres van de BVR: bewverrijswijk@live.nl.