



# BEWONERSVERENIGING RIJSWIJK

MAART 2006

## ARTIKELN

<b>ALGEMENE LEDEN VERGADERING</b>	<b>1</b>
<b>HURBELEID 2006</b>	<b>1</b>
<b>UITVOERING TUINARREST</b>	<b>4</b>
<b>PARTICIPATIE MET EFFECT</b>	<b>5</b>

## UITNODIGING ALGEMENE LEDENVERGADERING

Geachte mevrouw, meneer,

Op grond van artikel 22, lid 1 van de statuten van de Bewonersvereniging Rijswijk, wordt u hierbij uitgenodigd voor de algemene ledenvergadering, die gehouden zal worden op

dinsdag **18 april 2006**

Deze vergadering vindt plaats om 19.30 uur in de vergaderzaal van Rijswijk Wonen, **Martin Campslaan 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 15 november 2005

### HURBELEID 2006

De Minister van VROM heeft in december 2005, ter goedkeuring, een aantal beleidsbrieven aan de Tweede en Eerste Kamer voorgelegd over de veranderingen in de Volkshuisvesting die zij voorstaat.

Een van de belangrijkste onderwerpen is dat zij het functioneren van de woningmarkt wil verbeteren. Met een aantal maatregelen op het huurbeleid 2006/2007 wil de Minister de huurmarkt mobiliseren. Deze maatregelen zijn:

4. Beredeneerd verslag over 2005
  5. Financieel verslag over 2005
  6. Huurbeleid 2006
  7. Discussie/borging continuïteit van de Bewonersvereniging Rijswijk
  8. Introductie/discussie Visie op Participatie
  9. Rondvraag en sluiting
- Voorstellen tot wijziging van de voorgestelde agenda kunnen tot één week voor de ALV worden opgegeven bij de secretaris. De ALV beslist of en in welke volgorde ingekomen agendavoorstellen worden behandeld.
- Het Beredeneerd verslag en Financieel verslag 2005 is beschikbaar aan de zaal of op verzoek bij de secretaris.

## BESTUUR

- **Els Gremmé,** voorzitter
- **Ben Godschalk,** secretaris
- **Paula Burger,** penningmeester
- **Emmy Meurs**
- **Hetty Elferink**
- **Ruud Freeth**
- **Frans Lever**

a. wijziging van methodiek voor het uitdrukken van de kwaliteit (aanwezige voorzieningen) van de woning in punten (WoningWaarderingSysteem)

een verschil in de maximale huurverhoging voor woningen waar een huurder zit **met** een huurtoeslag en een woning met een huurder **zonder** huurtoeslag

Toen dit artikel geschreven werd, eind februari 2006, moet de inhoud van wat hier volgt nog worden besproken in de Tweede en Eerste Kamer. Het kan dus nog worden gewijzigd of worden afgefloten.

De minister heeft al wel aan corporaties en gemeenten gevraagd deze maatregelen als uitgangspunt te gebruiken bij het bepalen van het huurbeleid voor 2006/2007 en verder. De Bewonersvereniging Rijswijk moet van Rijswijk Wonen de voorstellen voor het voorgestane beleid nog ontvangen, met hen bespreken en haar advies over de voorstellen uitbrengen.

*Wat blijft ongewijzigd?*

- Evenals in 2005 wordt de grondslag voor de huurverhoging bepaald op de inflatie van het voorgaande jaar. Volgens de gecorrigeerde cijfers van het CBS wordt dit 1,5%.
- Voor woningen, die per 31-6-2006 een huur hebben onder €200,- en wanneer dit bedrag minder is dan 50% van de maximale huurprijsgrens blijft een huurverhoging van €25,- het maximum.
- Rijswijk Wonen heeft een maximum voor de gemiddelde huurverhoging. Op 1 juli 2006 is dat 0,8% boven de inflatie, dus maximaal 2,3% .

De maximale huurprijsgrenzen op basis van het WWS stijgen met het inflatiepercentage van het afgelopen jaar.

*Wat verandert er nu per 1 juli 2006?*

De 1<sup>e</sup> wijziging is de aanpassing van het WWS (puntensysteem). De punten voor de onderdelen:

- woonvorm(soort woning),
- woonomgeving en
- hinderlijke situaties

worden vervangen door 0,17punt per € 1.000 WOZ-waarde. Voor de woningen van Rijswijk Wonen betekent dit voor het merendeel van de woningen een stijging van het puntental en dus van de maximale huur.

Vanaf 1 juli 2006 is de WOZ-grenswaarde bepalend voor de maximale huurverhoging. Voor de Stadsregio Haaglanden is de grenswaarde gesteld op € 175.000. Voor woningen met een WOZ-waarde onder de € 175.000 kan de maximale huurverhoging niet hoger als 1,5% boven de inflatie, derhalve 3% bedragen.

De 2<sup>e</sup> wijziging van de Minister van VROM betreft de toepassing van de maximale huurverhoging wanneer de woning boven de WOZ-waarde van € 175.000 ligt.

In het algemeen geldt voor deze huurders dat de maximale huurverhoging kan komen te liggen op 2% boven

de inflatie(dus totaal op 3,5%)

Er is een uitzondering. Voor huurders waarvan de WOZ-waarde van het huis boven de € 175.000 ligt en die in 2006 een huurtoeslag hebben geldt dat de maximale huurverhoging 0,5% lager komt te liggen dan voor de huurders, die geen gebruik (kunnen/willen) maken van de huurtoeslagregeling. Dus 3% maximale huurverhoging voor huurders met een huurtoeslag.

Als 3<sup>e</sup> wijziging krijgen de woningen boven de WOZ-grenswaarde van € 175.000 nog eens een stijging van 10% van de maximale huurprijs

Er is, naar onze mening, een reden aan te wijzen voor dit onderscheid tussen huurtoeslagtrekker en niet-huurtoeslagtrekker en de riante mogelijkheden, die de woningcorporaties geboden wordt.

De koepel van, een deel van, de woningcorporaties Aedes heeft gemeend de Minister van VROM tegemoet te moeten komen in haar streven tot verlaging van de kosten voor de overheid bij de huurtoeslag.

Aedes heeft m.i.v. 2006 de Minister een toezegging gedaan voor een bedrag van € 330 miljoen en olopend in de volgende jaren, te betalen door de 508 woningcorporaties in Nederland.

Om de corporaties tegemoet te komen geeft de Minister de corporaties nu de mogelijkheid om hun 'bijdrage' te verhalen op de huurders, die geen gebruik (kunnen/willen) maken van de huurtoeslagregeling.

Door het afwentelen van een deel van de kosten van de huurtoeslag, die tot nu toe altijd uit de algemene belastinginkomsten van het Rijk werden betaald gaat de Minister inkomenspolitiek bedrijven bij de huurders, die geen gebruik maken van de huurtoeslag. In wezen wordt nu via de woningcorporatie een extra mogelijkheid tot het heffen van belasting gecreëerd.

Voor de woningcorporaties wordt het opleggen van huurverhogingen administratief makkelijker gemaakt M.i.v 1 juli 2006 vervalt namelijk de motiveringsplicht, het bijvoegen van de puntentelling en de toelichting op het onderhouds- en huurprijsbeleid indien er een huurverhoging boven de inflatie (1,5%) wordt voorgesteld.

Daarnaast moet de huurder nu zelf naar de huurcommissie stappen als hij/zij de huurverhoging niet wil betalen. Tot nu toe moest de verhuurder, wanneer de huurder weigerde de huurverhoging te betalen zelf naar de

huurcommissie toe gaan om de huurverhoging geëffectueerd te krijgen.

Per 1 januari 2007 bestaat er verder voor Rijswijk Wonen de mogelijkheid om woningen, die op basis van de WOZ-waarde, in het z.g. geliberaliseerde gebied zitten, aan te wijzen als geliberaliseerd. Dit houdt voor Rijswijk Wonen in, dat zij voor deze woningen niet meer de sociale verhuurder zijn maar een commercieel exploitant. Voor Rijswijk Wonen zal dit dan wel gaan inhouden dat zij voor de resultaten van deze commerciële activiteit vennootschapsbelasting zullen moeten gaan betalen.

#### *Wat doet de Bewonersvereniging Rijswijk?*

De Bewonersvereniging Rijswijk heeft een z.g. gekwalificeerd adviesrecht op het huurbeleid inclusief de huurverhogingvoorstellen zoals deze door Rijswijk Wonen aan haar wordt voorgelegd.

Het overleg dat veelal over de voorgelegde documenten wordt gevoerd, voordat een definitief advies wordt afgegeven, heeft altijd als uitgangspunt dat geprobeerd zal worden consensus over het door Rijswijk Wonen voorgestelde beleid te bereiken. Echter voor het Bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk moet deze consensus er niet komen tegen elke prijs c.q. belasting van de huurders.

Natuurlijk geldt het uitgangspunt ook voor huurverhoging van 2006/2007 de vraag:

Welke gemiddelde huurverhoging heeft Rijswijk Wonen nodig voor haar exploitatie, het onderhoud van de woningen en om haar taakstelling in de herstructurering en woningbouw te realiseren?

Als naar de financiële positie van Rijswijk Wonen wordt gekeken dan zien wij dat zij ruimschoots aan het financiële verplichtingen kan voldoen. Zelfs meer als door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) als optimale norm wordt gesteld.

Budgettaire noodzakelijkheid voor zware huurverhogingen, om de continuïteit van Rijswijk Wonen zeker te stellen c.q. om haar plannen te kunnen uitvoeren, zijn dan ook niet aan de orde.

Dit houdt in dat de Bewonersvereniging Rijswijk zich zal inzetten op een minimale lastenstijging voor de huurders. Waarmee nog niet wordt gezegd dat iedere huurder met hetzelfde huurverhogingspercentage te maken

zal krijgen. Factoren als verhuurbaarheid, streefhuren moeten in de berekeningen worden meegenomen.

De standpunten van de Bewonersvereniging Rijswijk, die in de onderhandelingen met Rijswijk Wonen naar voren zullen worden gebracht zijn:

In de eerste plaats behoort de door de Minister aangegeven positieve discriminatie tussen huurtoeslagtrekkers en niet-huurtoeslagtrekkers niet door Rijswijk Wonen te worden uitgevoerd. De Bewonersvereniging Rijswijk is van mening dat de maximale huurverhoging voor alle huurders van Rijswijk Wonen gesteld moet worden op maximaal 3%. Dus geen extra belasting voor niet-huurtoeslagtrekkers.

In de tweede plaats moet Rijswijk Wonen geen gebruik maken van de mogelijkheid tot verhoging van 10% van de maximale huur als de woning in WOZ-waarde ligt boven WOZ-grenswaarde van € 175.000. De motivatie voor de keuze ligt in het feit dat getwijfeld moet worden aan de objectiviteit en uitgangspunten, die de taxeerders van de gemeente hebben gehanteerd bij het bepalen van de WOZ-waarde. Daarnaast heeft Rijswijk Wonen zich niet erg daadkrachtig opgesteld als een kritische huiseigenaar toen de gemeente Rijswijk haar de taxaties voorlegde. Eerlijkheid gebied te zeggen dat zij overigens wel op basis van een steekproef en gevraagd advies enige aanpassingen bij de gemeente hebben voorgelegd, echter de gemeente Rijswijk heeft hierop, net als bij veel bezwaren van huurders, nog steeds niet gereageerd.

In de derde plaats zal de maximale streefhuur moeten blijven op 80% van de maximale huurprijs per 1 juli 2006. De maximale huurprijs op deze datum is derhalve de maximale huurprijs van 1 juli 2005, aangepast met het puntenaantal van de puntenstelselwijziging en verhoogd met 1,5% inflatie.

In de vierde plaats zal voor de woningen waar de streefhuur op 80% ligt of op een lager percentage dan 80 zal moeten worden nagegaan, aan de hand van de portfolio, of de verhuurbaarheid van deze woningen de afgelopen jaren is gewijzigd. Indien dit het geval is zal de streefhuur op basis hiervan naar beneden of boven moeten worden bijgesteld echter nooit hoger dan tot 80%.

In de vijfde plaats behoort het bedrag van dat de huurverhoging per 1 juli 2006 en de oude huur het berekende bedrag van de streefhuur niet te overschrijden.

Tenslotte zal Rijswijk Wonen, in het belang van de

rechtzekerheid van de huurder, er vanaf moeten zien om de woningen, die in het geliberaliseerde gebied liggen aan te willen melden voor liberalisatie.

Alhoewel voor de zittende huurders bij liberalisatie een overgangsbeleid zal gelden, houdt liberalisatie van de huurwoning in dat zeker een nieuwe huurder weinig beroepsmogelijkheden heeft als er geschillen tussen

huurder en verhuurder optreden. Huurders van geliberaliseerde woningen kunnen met hun geschil niet meer bij de huurcommissie terecht en zullen voor hun geschil, de zeer drempelverhogende procedure van de kantonrechter moeten volgen.

## HOE IS DE STAND VAN ZAKEN BIJ HET TUINONDERHOUD (Tuinarrest)?

Het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk heeft begin 2002 bij Rijswijk Wonen aangegeven dat door de Hoge Raad normen (Tuinarrest) zijn aangegeven voor het kunnen doorberekenen van tuinonderhoud aan de huurders. Toch heeft het tot het laatste kwartaal van 2003 geduurd voordat in samenwerking tussen medewerkers van Rijswijk Wonen en enkele bestuursleden alle tuinen in het bezit van Rijswijk Wonen zijn geschoond.

Uit deze schouw kwamen 3 categorieën van tuinen te voorschijn:

- a. Collectieve tuinen met een omheining, die exclusief voor de betreffende huurders beschikbaar waren
- b. Collectieve tuinen, die visueel afgesloten moeten en konden worden door bij te planten en het plaatsen van bordjes waarop staat aangegeven dat de tuinen exclusief voor de betreffende huurders beschikbaar waren

Collectieve 'tuinen', die eigenlijk niets anders waren als groenvoorzieningen om of nabij de woonblokken en hun parkeervoorzieningen

Uit het onderzoek is eind 2003 een advies aan het Managementteam van Rijswijk Wonen naar voren gekomen. Begin 2004 heeft het MT haar besluiten heeft genomen en is voortvarend begonnen om aan een gedeelte van de huurders, waarbij de tuin onder "categorie c" viel, de betaalde voorschotten voor tuinonderhoud vanaf 1-1-2002 terug te betalen.

Tot eind 2005 is het stil gebleven bij Rijswijk Wonen en hebben, in ieder geval niet zichtbaar voor de huurders, er geen of weinig activiteiten in het kader van het Tuinarrest plaatsgevonden.

De Bewonersvereniging Rijswijk heeft bij elk overleg met

Rijswijk Wonen steeds weer de zeer trage voortgang van de afwikkeling van het Tuinarrest op de agenda gezet. Het betrof hier de voorzieningen voor "categorie b" en de verdere afhandeling van "categorie c".

De gesprekken hierover leidde iedere keer weer tot toezeggingen van Rijswijk Wonen, dat de afhandeling binnenkort zou plaatsvinden. Dit binnenkort heeft tot nu toe meer dan 1,5 jaar geduurd.

In deze jaren heeft het Bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk, op vragen van huurders over het tuinonderhoud, steeds doorgegeven wat Rijswijk Wonen haar heeft medegedeeld. Elke huurder begrijpt dat deze situatie de geloofwaardigheid van de Bewonersvereniging Rijswijk, ook al heeft zij er alles aan gedaan om het proces sneller te laten verlopen, niet ten goede is gekomen.

Op het moment dat dit artikel geschreven wordt staat Rijswijk, bij de(binnen)tuinen, vol met lege palen. Dit ondanks het feit dat ruim een week geleden, in een gesprek met Rijswijk Wonen, weer eens een toezegging werd gedaan dat volgende week alle bordjes aan de palen zouden zijn bevestigd.

Er werd zelfs afgesproken dat wij in ons informatieblad hiervan melding zullen maken.

Het Bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk heeft met dit artikel voldaan aan haar afspraak.

Derhalve als u bij uw (binnen)tuin palen aantreft met een bordje daarop dat deze tuin exclusief is voor de huurders, die het tuinonderhoud betalen, (andere huurders c.q. bewoners hebben geen toegang) dan gaat het om een maatregel in het kader van het Tuinarrest om de exclusiviteit van 'uw' tuin aan te geven. Volgens afspraak krijgt u hiervan ook nog schriftelijk bericht van Rijswijk Wonen.

Aan de huurders, die nog steeds voor tuinonderhoud betalen en die vallen onder "categorie c" ( u ziet dat vanzelf als er geen paal met bordje c.q. een hek staat) vraagt het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk om dit te willen doorgeven aan de secretaris.

Het kan zijn dat er bordjes geplaatst zijn bij groenvoorzieningen, die door u absoluut niet als tuin(een ruimte waar men kan zitten) kan worden aangemerkt. Wilt u dit in voorkomend geval ook melden bij de secretaris.

## **VISIE OP PARTICIPATIE MET EFFECT**

Ook dit jaar wil de Bewonersvereniging Rijswijk een eigen beleidsvisie opstellen.

In 2003 was dat de visie over de Herstructurering, in 2004 over het Wonen voor ouderen en in 2005 over de Leefbaarheid.

In 2006 willen we samen met de leden, bewonerscommissies en Rijswijk Wonen een discussie starten over de participatie.

Deze keuze komt niet zo maar uit de lucht vallen. De Minister van VROM heeft de afgelopen jaren een aantal stappen gezet en beleidsnota's samengesteld over de positie van de corporaties, maar ook over de wijze waarop de huurders of vertegenwoordigers van huurders betrokken zouden moeten worden bij de opzet, uitvoering en het transparent maken van het beleid van de corporaties.

Belangrijke documenten in dit kader zijn o.a.:

- het rapport van de commissie Leemhuis over de opzet en inhoud van de bewonersparticipatie
- de beleidsbrief aan de Tweede Kamer over de positie van de corporaties

De beleidsuitgangspunten van de Minister, maar ook de eigen ervaringen van de afgelopen jaren hebben het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk tot de conclusie doen komen dat de effectiviteit van de inbreng van de Bewonersvereniging, maar zeker ook van de bewonerscommissies, vergroot moet worden.

Kernvragen hierbij zijn dan:

- hoe kunnen we ervoor zorgen dat de invloed van de huurders en de Bewonersvereniging Rijswijk op het beleid en het beheer, voor zover het de huurders raakt, groter wordt
- welke invloed kan de Bewonersvereniging krijgen op het beleid van de gemeente Rijswijk betreffende de volkshuisvesting in het algemeen en de afspraken die de gemeente maakt over de maatschappelijke prestaties die de corporaties moeten leveren.
- welke mogelijkheden en methoden zijn er om ook de geluiden van de nog niet-actieve huurder te horen.

We staan nog aan het begin van deze discussie.

Tijdens de Algemene Ledenvergadering willen wij graag de discussie, die wij met de vele partijen moeten voeren, opstarten en uw mening over dit onderwerp horen.