

huurdersvereniging

Woonvallei

in uw belang!

december 2023

19^e jaargang

Het Woonvalleike



Pikken asielzoekers onze huurwoningen in?

Woonvallei in gesprek met.....

Opening Bauduin Residentie

Beste leden,

We staan weer voor de feestdagen van 2023, het jaar is om gevlogen.

Kerstmis en Oud en Nieuw zijn mooie dagen om te vieren, maar veel mensen zijn verwikkeld in oorlog en hongersnood.

Ook daar moeten wij even bij blijven stil staan op het einde van het jaar.

Dit jaar heeft de Gemeente weer veel mensen kunnen compenseren met een bijdrage om de hoge energierekening te kunnen betalen.

Dit jaar hebben wij, net als afgelopen jaren weer pittige gesprekken gevoerd met Maasvallei over de huurverhoging. Volgens Maasvallei hebben zij het geld hard nodig om te verduurzamen er zijn nog een groot aantal woningen die nog een slecht label hebben. En veel woningen die nog verduurzaamd moeten worden.

In juni hebben wij weer onze reguliere jaarvergadering kunnen houden waar wij heel blij mee waren.

Roger Velraad van Maasvallei heeft daar weer kunnen uitleggen wat er dit jaar veranderd is bij Maasvallei en heel belangrijk is voor de huurders om te weten.

Ons ledenaantal is ook dit jaar weer flink gegroeid, daar zijn we heel blij mee, hoe meer leden wij hebben, hoe sterker wij staan om meer te kunnen bereiken voor onze huurders.

Onze bemiddeling bij klachten die huurders hadden over zaken bij Maasvallei heeft in veel gevallen geholpen.

Het werk bij de Huurdersvereniging neemt alleen maar toe door de vele vergadering en de bijeenkomsten waar de HV bij betrokken wordt en geacht wordt om mee te praten wat alleen maar gunstig is voor onze huurders.

Wij zouden heel blij zijn als we er wat nieuwe bestuursleden bij zouden krijgen om ons te kunnen ondersteunen bij het mooie werk dat wij doen. Hebt u tijd over en u zou het leuk vinden om bij ons aan te schuiven, komt u dan eens langs voor een praatje.

Wij willen ons ook komend jaar weer volop inzetten voor u.

Wij als bestuur wensen u en uw geliefden een mooi Kerstfeest en een gelukkig 2024.

Riny Jalhay,
Voorzitter HV Woonvallei



Hoe veilig is uw woning?

Volgens het ministerie van Binnenlandse Zaken komen er jaarlijks ongeveer 200 mensen op de spoedeisende hulp terecht na een val uit het raam.

In 2021 overleed zelfs een bewoner na een val uit het raam zonder dat daar een doorvalbeveiliging aan was aangebracht.

Naar aanleiding van dit dodelijk ongeval heeft het ministerie een onderzoek laten uitvoeren naar de bestaande regelgeving 'doorvalveiligheid in bestaande woningen'.

In welke woningen lopen bewoners gevaar?

Het blijkt dat vooral bewoners van woningen gebouwd voor 1970 met meer dan 2 etages, een groot risico lopen. Vaak is in deze woningen, vooral op de bovenste etages, enkel glas geplaatst en zitten vensterbanken slechts op 60 centimeter hoogte. Bij een val lopen bewoners dan een groot risico om uit het raam te vallen.



Vanaf 1992 zijn de bouwweisen voor nieuwe woningen al aangepast, vanaf dat jaar moet in ramen minimaal dubbel glas geplaatst worden en de vensterbanken moeten minimaal op 85 centimeter van de vloer zitten.

Aanpassing Besluit bouwwerken leefomgeving

Uiterlijk in 2026 moet dubbelglas de standaard zijn in buitenkozijnen van alle huurwoningen en er moet een adequate doorvalbescherming zijn gerealiseerd.

Omdat het verhogen van vensterbanken vaak niet mogelijk is kan het plaatsen van een stang op 85 centimeter hoogte al voor dit laatste zorgen.

Goed om te weten dat de wijziging in gaat per 1 januari 2024 maar alleen geldt bij het vervangen van ramen en/of kozijnen.



Een beetje licht in donkere tijden



Een veelbewogen jaar is bijna ten einde. Een jaar dat we niet snel zullen vergeten.

De oorlog in Oekraïne ging het tweede jaar in, vluchtelingen bleven het land instromen, zoveel zelfs dat het indirect de val van het kabinet Rutte IV tot gevolg had, na de verkiezingen vond er een aardverschuiving plaats op het politieke toneel en in het Midden-Oosten, daar waar lang geleden Kerstmis zijn oorsprong vond, staat de wereld in brand.

Het is heel moeilijk om dan in de juiste stemming te komen.

Onze voorzitter heeft in haar bijdrage al een terugblik gegeven op datgene dat Woonvallei het afgelopen jaar heeft gedaan.

Veel zaken daarvan, keren ieder jaar terug, maar natuurlijk komen er ook nieuwe dingen op ons pad.

Wij als huurdersvereniging merken bijvoorbeeld dat we in toenemende mate klachten krijgen over overlast veroorzaakt door huurders. Geregeld handelt het hierbij om personen met verward gedrag. Het leek ons daarom goed om daar in dit nummer aandacht aan te besteden.

Ook de grote woningnood en het toenemende aantal asielzoekers is een thema dat wij verder uitgediept hebben. Hopelijk kunnen we hiermee wat duidelijkheid scheppen.

De eerlijkheid gebiedt wel te zeggen dat dit probleem soms wekelijks verandert.

Na een eerste kennismaking met een van onze leden in ons vorige nummer, gingen wij ook deze keer opnieuw het gesprek aan met één van onze leden. Wij werden heel gastvrij ontvangen bij Ans Kersten.

Ook gingen wij in gesprek met de nieuwe directeur-bestuurder van Maasvallei, Sarah Klein Haneveld. Het leek ons goed om u nader kennis te laten maken met de vrouw aan het roer van Maasvallei.

Ook voor het bestuur van Woonvallei kan de boog niet altijd gespannen staan, daarom gingen wij in op de uitnodiging voor de oplevering van de Bauduin Residentie aan de Groene Loper en ook stapten wij aan boord bij de boottocht ter gelegenheid van de 13e bewonerscommissiedag. Hoe gezellig het was ziet u in een fotoreportage.

Uiteraard hebben we nog veel meer informatie die de moeite waard is om te lezen.

Neem daar ook rustig de tijd voor en aarzel niet om vragen te stellen als iets niet duidelijk is.

Heeft u onderwerpen waar u van vindt dat daar aandacht aan besteed moet worden, aarzel ook dan niet en laat het ons weten.

Natuurlijk kunt u ook zelf een eigen bijdrage insturen om te publiceren.

Tenslotte rest ons nog één ding; u voor 2024 alle goeds, veel geluk en gezondheid toe te wensen!

Scheefhuurders opgelet!!!

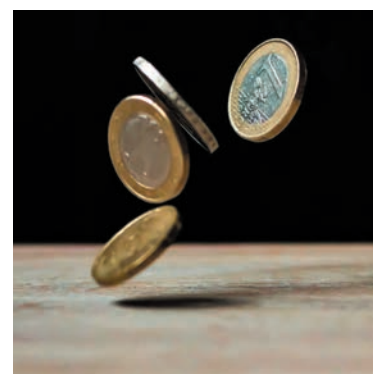
Heeft u dit jaar en misschien ook al in de voorgaande jaren een inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen omdat u een zogenaamde scheefhuurder bent?

Dan is het goed om het puntenstelsel van uw woning te controleren.

Wie een paar jaar achter elkaar die inkomensafhankelijke huurverhoging heeft gekregen ziet de prijs van zijn huurwoning flink oplopen. Het komt niet zelden voor dat die stijgt tot boven de zogenaamde huurtoeslaggrens. Op dit moment ligt die op **€ 806,06**.

Dat gegeven op zich is niet verboden. Het is echter wel verboden als de corporatie een hogere huur vraagt voor uw woning dan volgens het puntenstelsel is toegestaan.

Via de **'Huurprijscheck van de Huurcommissie'** kunt u narekenen hoeveel punten uw woning heeft en wat de daaraan gekoppelde maximaal toegestane huurprijs is die daarbij hoort.



Wordt uw huur hoger dan maximaal is toegestaan dan kunt u met succes bezwaar maken. Sterker nog, was uw huur voor de huurverhoging al hoger, dan kunt u zelfs een procedure starten voor huurverlaging. Dus zeker de moeite waard om in dat geval een rekensommetje te maken!

Jaarvergadering 2023

Zoals vanouds vond de jaarvergadering ook dit jaar plaats in de Amyerhoof.

De 7e juni waren ca. 40 betrokken leden gekomen om te horen waar Woonvallei het afgelopen jaar mee bezig was geweest.

Als gastsprekers waren Roger Velraad, facilitator klant en Remco Theunisz, sociaal regisseur van Maasvallei aanwezig.



Voorzitster van Woonvallei, Riny Jalhay, kon na haar welkomstwoord meteen goed nieuws melden; het ledenaantal was het afgelopen jaar flink gegroeid. Omdat dit mede te danken was aan een spontane ledenwervingsactie van Karin Smael werd zij hiervoor nogmaals bedankt.

Net als in voorgaande jaren was Woonvallei ook dit jaar betrokken bij de totstandkoming van de Prestatieafspraken. Naast de onderhandelingen met de gemeenten Maastricht en Eijsden-Margraten, waren we voor het eerst ook uitgenodigd door de gemeente Gulpen-Wittem om daar deel te nemen aan de totstandkoming van de Prestatieafspraken. Belangrijke thema's bij deze onderhandelingen waren 'wonen en zorg', 'woonruimteverdeling' en dit jaar voor het eerst ook 'energiearmoede'.

Zoals gebruikelijk was er veelvuldig overleg met de directie en medewerkers van Maasvallei en met de commissarissen. Vanuit Maasvallei werd enkele keren om advies gevraagd; over de adviesvraag huurverhoging is ons advies helaas niet overgenomen.

Dat de huurverhoging een heikel punt was bleek wel uit de vele reacties die vanuit de zaal kwamen.

Op financieel gebied konden we onze activiteiten uitvoeren, onze organisatie draaiende houden en er kon zelfs een kleine buffer worden opgebouwd voor eventuele tegenvallers in de toekomst.



Na de verantwoording door voorzitter en penningmeester kwam Roger Velraad aan het woord.

Vooraf gaf hij aan dat vragen/klachten die na afloop schriftelijk werden ingediend binnen korte termijn zouden worden afgehandeld. Desondanks kwamen er toch nog een aantal vragen vanuit de zaal.

In zijn presentatie besteedde hij o.a. aandacht aan:

- Het onderhoud van de groenvoorziening
- De ketenpartners Graus en MaasvesteBerben



- De buurttour van afgelopen jaar
- De drie nieuwe woonpleinen
- De procesbeschrijvingen voor de medewerkers van Maasvallei
- En het portefeuilleplan

Vervolgens kwam Remco Theunisz aan het woord. Nadat hij zich aan de aanwezigen had voorgesteld en kort wat verteld had over zijn functie begon hij aan zijn uitleg over energiearmoede en de inzet van de energicoaches.

Hij gaf uitleg over wat in fase 1 en fase 2 al allemaal tot stand was gekomen en wat de huidige stand van zaken was.

- 31 personen werden opgeleid tot energicoach, daarvan zijn er 14 afgevallen, 5 coaches werken namens Maasvallei
- 489 huishoudens werden benaderd waarvan 335 geadviseerd zijn, de rest was niet geïnteresseerd
- Voor het eind van dit jaar moeten 1.600 huishoudens geholpen zijn
- Aandacht besteden aan veerkrachtige wijken
- Meer aandacht voor het verduurzamen van woningen
- In 2028 moeten de E-F en G labels verdwenen zijn
- Er moet aandacht komen voor de armoede in de wijken



Nadat nogmaals het verzoek werd gedaan om klachten na afloop schriftelijk in te dienen werd de vergadering, traditiegetrouw, afgesloten met een hapje en een drankje.

Voor een uitgebreid verslag van de jaarvergadering kijk op: www.woonvallei.nl bij de rubriek 'documenten'.



Prinsjesdag 2023

Dinsdag 19 september was het weer Prinsjesdag.

Reikhalzend werd uitgekeken naar prinses Alexia die voor de eerste keer aanwezig zou zijn.

Om heel eerlijk te zijn keken wij meer uit naar de inhoud van de Troonrede en wat dat voor consequenties voor de huurders en de woningmarkt zou hebben.

Omdat het de plannen van een demissionair kabinet betrof, was er weinig vuurwerk en de gepresenteerde plannen waren 'beleidsarm'.

Tijdens de algemene beschouwingen werden vanuit de Tweede Kamer nog aanvullende voorstellen gedaan, maar niet op het gebied van de woningmarkt.

Plannen 2024:

Er komt een verhoging van de huurtoeslag met 750 miljoen, effectief betekent dit een verhoging van 34 euro per maand.

Er komt 50 miljoen extra voor nieuwbouw in 2024 en nog eens 300 miljoen dat verschoven wordt van 2025 naar 2024. Dit laatste is dus géén extra geld.

Volgens een raming van het Centraal Planbureau (CPB) stijgen de lonen dit jaar met 5,8% en volgend jaar met 5,6%.

Als deze raming klopt betekent dit dat de huren in 2024 met 5,3% en in 2025 met 5,1% stijgen, dit is in lijn met de Nationale Prestatieafspraken die uitgaan van gemiddelde loonstijging minus 0,5%.



De definitieve huurverhoging hangt af van de wet 'betaalbare huur' die nog behandeld moet worden. (Zie kader)

De Huurtoeslagwijziging is uitgesteld naar 2025, op dit moment ontvangen 1,5 miljoen huishoudens huurtoeslag.

Ten slotte, zoals het er nu naar uitziet blijft de inkomensafhankelijke huurverhoging ongewijzigd gehandhaafd. Boven op de reguliere huurverhoging betalen de zg. 'scheefhuurders' respectievelijk 50 of 100 euro extra.

PRINSJESDAG

Wet betaalbare huur

Wat houdt de wet betaalbare huur in?

Als deze wet wordt aangenomen gaat de huur van ruim 300.000 woningen gemiddeld met 190 euro omlaag.

De wet beoogt 4 doelen:

- Meer betaalbare huurwoningen
- Een betere bescherming van huurders
- Verduurzaming van huurwoningen
- Blijvende investeringsbereidheid in nieuwbouw

Voordat de wet in werking treedt moet het voorstel eerst door de Tweede Kamer worden aangenomen en daarna nog door de Eerste Kamer.

Als de beide kamers het wetsvoorstel aannemen is de verwachting dat de wet per 1 januari 2024 in werking treedt.



Woonvallei in gesprek met.....Ans Kersten

In ons vorige nummer zijn wij gestart met leden aan het woord te laten. Meteen kregen we naar aanleiding van deze rubriek al een enthousiast telefoontje van Ans Kersten die dit een prima idee vond.

Nog leuker vond zij het dat zij Karin Smael, die het spits afbeet, goed kende. Iemand die zo enthousiast reageert is natuurlijk een ideale kandidaat voor deze rubriek. Gelukkig reageerde zij ook zo enthousiast op ons verzoek voor een gesprek.



Wie is Ans Kersten?

Ans: "Ik ben geboren in Beek in een groot gezin met 9 kinderen. Na een aantal jaar, toen ik op de kleuterschool zat, zijn we verhuisd naar Maastricht".

Als ik zeg dat het helemaal niet te horen is dat ze geen geboren Maastrichtse is moet ze daar hartelijk om lachen. "Ik voel mij ook helemaal Maastrichtse, maar ik heb wel nog een warm gevoel voor Beek, telkens als ik daar kom en bijvoorbeeld bij het Schippertje op de Markt van een kopje koffie geniet".

Ans is sinds een aantal jaar weduwe, samen met haar man heeft zij altijd met veel plezier in de Rembrandstraat gewoond, een hele gezellige buurt waar veel sociaal contact was.

"De woningen waren erg klein maar het contact met de burens was super.

Bij mooi weer werden 's avonds de stoelen voor de deur gezet, de een verzorgde de koffie, een ander zorgde voor wat lekkers. Kinderen konden heerlijk spelen en iedereen lette op en zorgde voor elkaar".

Omdat Ans 28 jaar in de gezinszorg heeft gewerkt werd

ook vaker een beroep op haar gedaan bij kleine ongelukjes, de bewoners wisten haar altijd te vinden. Zij stond ze dan met raad en daad bij.

Ook bij ziekte werd er voor elkaar gezorgd.

Ondanks dat de woningen in de Rembrandstraat gesloopt zijn en de bewoners verspreid wonen, heeft Ans nog altijd contact met een paar bewoners.

"Lang voordat 'Burendag' bestond was het in de Rembrandstraat iedere dag 'Burendag'".

Waarom ben je lid geworden van de huurdersvereniging Woonvallei?

"Mijn man en ik waren vanaf het begin lid omdat we dat heel belangrijk vonden, we gingen ook altijd samen naar de jaarvergadering. De laatste jaren doe ik dat met een buurvrouw.

En, voor die ene euro in de maand hoeft je het niet te laten. Wat ik heel belangrijk vind is dat je maar hoeft te bellen en je wordt geholpen".

Heeft het lidmaatschap iets voor je kunnen betekenen?

Ans: "Jazeker. Dankzij tussenkomst van Woonvallei heb ik bij mijn verhuizing 2 jaar huurgewenning gekregen, anders was ik dat misgelopen".

Bij haar verhuizing had Woonvallei nog meer voor haar kunnen betekenen maar daarvan was Ans toen niet op de hoogte.

"Toen ik mijn sloopwoning verliet kreeg ik van de opzichter te horen dat ik eerst alle schrootjes van het plafond moest verwijderen anders kon ik de sleutel niet inleveren, natuurlijk te belachelijk voor woorden".

Ans was op dat moment al jaren weduwe, had net een ziekenhuisopname achter de rug, stond voor een verhuizing uit haar vertrouwde omgeving en stond er in de coronatijd helemaal alleen voor.

Ans: "achteraf hoorde ik dat dit allemaal niet nodig was geweest. Dat had mij veel werk en kopbrekens bespaard. Uiteindelijk is mijn woning niet meteen gesloopt maar hebben er nog slachtoffers van de watersnoodramp in Valkenburg tijdelijk ingezet".

Je woont nu sinds 2021 in je nieuwe woning, hoe bevalt die?

Over die vraag hoeft Ans niet lang na te denken. "In één woord geweldig! De woning was helemaal opgeknapt toen ik erin trok, het enige probleem was dat ik lang op



mijn meubels, gordijnen etc. moest wachten. Dat had alles met corona te maken”.

Voor Ans was de buurt waar zij ging wonen heel belangrijk. “In eerste instantie had ik aangegeven dat ik ook wel aan de andere kant van de Maas wilde wonen, maar al snel realiseerde ik mij dat ik daar helemaal niemand kende en het veel beter voor mij was als ik in Amby bleef wonen.

Ik ben heel blij met mijn nieuwe woning. Ik zit dicht bij mijn vertrouwde winkels, ga iedere week naar de avondopening bij Hagerpoort en 's middags ga ik daar een kopje koffiedrinken, daardoor voel ik mij niet eenzaam”.

Ondanks dat de sociale contacten in haar huidige woning niet te vergelijken zijn met die in de Rembrandtstraat, toch is ze heel tevreden hoe de huurders bij haar op de etage met elkaar omgaan.

Ans: “Bij een jarige gaan we om 10 uur in de ochtend zingen, op een ander moment wordt de verjaardag echt ge-

vierd, op andere etages gebeurt dat niet”.

Ans was ook heel blij met de hulp van haar buurman op het moment dat zij een muis in huis had. “Hij is met een borstel op jacht gegaan, hij was echt mijn redder in nood. Een andere buurman stond hij voor mij klaar toen mijn TV niets deed, achteraf was het zo verholpen maar zelf was het mij niet gelukt”.

Ook over het uitzicht is Ans te spreken, “in de winter is het hier net een sprookje”.

Tenslotte, wat zijn je ervaringen met Maasvallei?

Ans: “Het contact ging best wel, maar de laatste tijd merk ik dat er vertering is in de manier van communiceren, er zit vooruitgang in. Ik hoop dat er nooit meer zo gehandeld wordt als bij mij toen ik de sleutel van mijn sloopwoning moest inleveren. Maasvallei, zo ga je niet met trouwe huurders om”!



Tot en met dit jaar gold er een maximale huurprijs waarmee je recht had op huurtoeslag, de zgn. ‘huurtoeslaggrens’.

In 2025 gaat die grens verdwijnen waardoor huurders met een laag inkomen en een huurprijs boven die huurtoeslaggrens in het vervolg toch huurtoeslag kunnen aanvragen. Daarnaast kunnen jongeren nu ook eerder in aanmerking komen voor volledig recht op huurtoeslag. De leeftijdsgrens wordt verlaagd van 23 naar 21 jaar.

Deze twee maatregelen betekenen een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

In de huidige situatie wordt gekeken naar de werkelijke huur die een huurder betaald, vanaf 2025 wil het kabinet uitgaan van een zgn. vaste huurprijs.

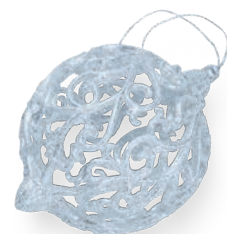
Die vaste huurprijs lag volgens het CPB in 2022 (Centraal Plan Bureau) op € 548,- per maand.

Wat betekent dat nu concreet?

Huurders met een lage huur zullen erop vooruitgaan, huurders met een hoge huur daarentegen zullen er op achteruit gaan.



Toeslagen
Ministerie van Financiën



Deze laatste kunnen daardoor in de problemen komen omdat een deel van de huurtoeslag die ze nu nog ontvangen dan wegvalt.

Een andere wijziging die het kabinet wil door voeren is het verhogen van de eigen bijdrage die iedere huurder betaald. Ook nu al betaald iedere huurder uiteraard een deel van de huur zelf, voor 2024 geldt een verhoging van € 2,- per maand en in 2025 wordt eenzelfde verhoging doorgevoerd.

Een andere verslechtering komt doordat de servicekosten niet langer meer onder de huurtoeslag vallen, vanaf 2025 mogen die niet meer meegerekend worden.

Vaak hebben huurders die huurtoeslag ontvangen al moeite om de financiële eindjes aan elkaar te knopen, het zijn vaak mensen met een smalle beurs. De huren zijn voor hen nu al vaak niet te betalen.

Tel daar nog de gestegen energiekosten en de stijging van de prijzen voor levensonderhoud bij, dan mag de conclusie getrokken worden dat veel huurders er met de nieuwe plannen op achteruit zullen gaan.

Volgens de Woonbond moet de huurtoeslag juist omhoog om de betaalbaarheid voor de huurders te verbeteren.

Gelukkig kwam er in de troonrede van dit jaar ook nog goed nieuws, in 2024 zou de huurtoeslag gemiddeld met € 34,- omhoog gaan.

Dat is dan ook het enige lichtpuntje.

Kennismaking met Sarah Klein Haneveld

Na eerst een jaar interim-directeur bestuurder te zijn geweest, is Sarah Klein Haneveld sinds 1 mei van dit jaar aangesteld als directeur bestuurder van Maasvallei.

Hoogste tijd voor ons van Woonvallei om onze leden nader kennis te laten maken met de vrouw aan het roer.

Daarvoor gingen wij met haar in gesprek, ondanks haar volle agenda heeft zij tijd voor ons vrijgemaakt.



Wie is Sarah Klein Haneveld

“Ik ben 48 jaar en woon met mijn partner en 2 zonen van 16 en 13 jaar, sinds 15 jaar in het Heuvelland. Omdat wij weg wilden uit de drukte van de Randstad besloten wij hier onze toekomst op te bouwen”.

Was het in die tijd makkelijk om hier werk te vinden?

Sarah; “wij zijn allebei ondernemer dus dat was niet zo moeilijk. Eerst dacht ik nog dat ik het wonen in het zuiden kon combineren met een baan in de Randstad maar dat bleek, in combinatie met mijn gezin, geen goede combinatie. Mijn partner heeft wel nog steeds een baan in de Randstad. Dankzij mijn 25-jarige ervaring in de volkshuisvesting, stedelijke ontwikkeling en zorg heb ik mij hier kunnen ontwikkelen tot een expert in stedelijke ontwikkeling en huisvesting”.

Van interim-directeur bestuurder naar directeur bestuurder

Voor ons als huurdersvereniging was Sarah geen onbekende, wij hadden al kennis met haar gemaakt in haar functie als lid van de Raad van Commissarissen, RvC, van Maasvallei.

Wat heeft jou doen besluiten om je beschikbaar te stellen als interim?

Sarah; “wij als leden van de RvC werden door het vertrek van mijn voorganger, Alex Meij, voor een voldongen feit geplaatst.

Wij moesten een tijdelijke oplossing vinden voor een periode van 1 jaar, totdat een nieuwe directeur-bestuurder was gevonden. Het moest iemand zijn die de organisatie al kende en vanuit de RvC werd mij gevraagd of ik die functie niet op mij wilde nemen, ik vond dit meteen leuk en besloot de uitdaging aan te gaan”.

Hoe beviel die overstap?

Daar hoeft Sarah niet lang over na te denken. “Het beviel van beide kanten meteen goed, het was een hele goede match. Je moet kansen grijpen als dit soort dingen op je pad komen. Ik kon nu echt zaken gaan aanpakken”.

Aan welke zaken moeten we dan denken?

Sarah; “Ik vind het heel belangrijk dat de huurders goed bediend worden en dat we klantgericht reageren, zodat de huurders voelen dat ze echt aandacht krijgen.

Ook vind ik het belangrijk om te weten wat huurders nodig hebben”.

Hoe wil je die communicatie voeren?

Ook daar heeft Sarah al een duidelijk beeld bij. “In de eerste plaats wil ik natuurlijk informatie ophalen bij de Huurdersvereniging en bij de Bewonerscommissies, maar ik wil ook kijken hoe we andere groepen kunnen bereiken”.

Samenwerking

In Maastricht zijn in een korte periode nieuwe directeur-bestuurders aangesteld bij Servatius, Woonpunt en Maasvallei, corporaties die niet alleen woningbezit hebben in Maastricht, maar ook in Eijsden-Margraten en Gulpen-Wittem.

Hoe bevalt de samenwerking?

Sarah; “de samenwerking bevalt prima, het is goed dat nieuwe mensen met veel ervaring en een frisse blik naar zaken kijken. Je merkt dat we elkaar bestuurlijk steeds beter weten te vinden. Daardoor kunnen we ook beter samenwerken in de verschillende buurten en kernen.

In Maastricht worden de wijkvisies 2024 opgesteld voor alle wijken waar corporatiebezit is. We kijken hoe een visie voor de betreffende wijk kan worden gemaakt en willen

in gesprek gaan met huurders om te horen wat ze nodig hebben en wat hen beweegt.

Samenwerking met Gemeentes

Naast de samenwerking met woningcorporaties is samenwerking met Gemeentes ook een steeds grotere rol gaan spelen.

Kun je een voorbeeld geven van die samenwerking?

Sarah roert meteen een recent thema aan. "In de afgelopen maanden is er 2 keer sprake geweest van ernstige wateroverlast. Ondanks dat Maasvallei daar niets aan kan doen zijn we wel samen met de Gemeente naar een oplossing gaan zoeken.

Wij van onze kant zullen er alles aan doen om ervoor te zorgen dat onze woningen zo weinig mogelijk water binnen krijgen maar de Gemeente op haar beurt zal ook de hand in eigen boezem moeten steken en het rioleringsprobleem moeten aanpakken".

Problemen in de wijk

De laatste jaren spelen er in de sociale huursector verschillende problemen.

Hoe kijkt Maasvallei tegen die problemen aan?

Volgens Sarah is het in de eerste plaats een zaak van verdraagzaamheid. "Er zijn natuurlijk huurders met 'een rugzakje', de vraag is dan, wie is aan zet?

In Nederland is het zo geregeld dat iedereen een huis mag hebben, dat vraagt soms wat verdraagzaamheid naar elkaar toe.



Wel is het zaak dat Maasvallei in voorkomende gevallen meer gaat bemiddelen met inzet van de afdeling leefbaarheid. Ook zijn er plannen om medewerkers meer zichtbaar te maken in de wijk, dat kan al een groot verschil maken".

Samenwerking Maasvallei en Woonvallei

Natuurlijk zijn wij benieuwd hoe Sarah de rol van de huurdersvereniging ziet.

Sarah; "Maasvallei vindt de samenwerking met haar huurdersvereniging heel belangrijk.

Woonvallei is al jarenlang een hele trouwe partner, een verbindende factor die veel inzet pleegt.

Wij zijn ons bewust van de grote werkdruk die op de schouders van de bestuursleden rust.

Daarom zou het goed zijn als de huurdersvereniging meer een weerspiegeling zou zijn van alle huurders.

Ik doe hier daarom ook een oproep aan alle leden om hun steentje bij te dragen naar eigen vermogen".

Sarah, is er nog iets dat je van het hart moet?

Over deze vraag moet Sarah even nadenken.

"Ja, wij krijgen natuurlijk heel veel vragen van huurders en het liefst zouden we al die vragen graag met 'ja' willen beantwoorden, maar dat gaat simpelweg niet. Hoe graag we ook zouden willen, soms is 'nee' ook een antwoord.

Tenslotte wil ik nog zeggen dat ik het heel belangrijk vindt dat er niet gepraat wordt óver, maar mét huurders".

Een slotopmerking die ons uit het hart gegrepen is!

Personen met verward gedrag, wat moet je ermee?



De laatste tijd is het geregeld in het nieuws; personen met verward gedrag zorgen voor grote problemen op het gebied van veiligheid, erger nog, steeds vaker vallen daardoor dodelijke slachtoffers.

De media zitten daar dan bovenop en uit interviews met buurtbewoners komt altijd, zonder uitzondering, naar buiten dat er al jarenlang sprake is van overlast en gedrag dat steeds verder escaleert. Buurtbewoners voelen zich niet serieus genomen, leven in angst en hun woongenot wordt ernstig aangetast.

Ongetwijfeld heeft u meegekregen hoe in Rotterdam een persoon met verward gedrag zijn buurvrouw en haar dochter en een docent om het leven heeft gebracht en brand heeft gesticht in zijn eigen woning. Nederland was in shock, het gebeuren heeft een hele grote impact gehad, niet alleen in Rotterdam, maar tot ver daarbuiten.

Ook in Maastricht en ook bij complexen van Maasvallei speelt deze problematiek, vaak al langere tijd.

Maasvallei krijgt steeds vaker meldingen over huurders met verward gedrag, ook bij Woonvallei nemen deze meldingen de laatste tijd toe.

Meestal gaan de meldingen over agressie, geluidsoverlast en vervuiling van en vernielingen aan de woning.

De oorzaak van deze overlast ligt bij de politieke keuzes die in het verleden gemaakt zijn en de kostenbesparingen die zijn doorgevoerd op de geestelijke gezondheidszorg.

Hierdoor moeten mensen met een psychische problematiek veel vaker zelfstandig wonen dan in het verleden.

Dat gaat vaak goed, maar soms mis en als het dan mis gaat, dan gaat het ook goed mis.

We moeten daarbij denken aan psychoses, medicijn gebruik, alcohol- en drugsgebruik en andere geestelijke problemen.

Ondanks dat veel zorgverleners rond deze personen actief zijn gaat het toch vaak mis en natuurlijk zijn er ook nog de zogenaamde 'zorgmijders'.

Politie overmeestert verwarde man met hakbijl

Verwarde man strooit met geld en zorgt voor verkeersopstopping

Indringer speelt naakt fluit op balkon

Verward persoon wil niet uit hijskraan

Woede over doorgedraaide 'psychiatrische patiënt'

Landelijk nummer voor verwarde mensen

**POLITIE LUIDT
NOODKLOK: RECORD AANTAL
INCIDENTEN VERWARDE
PERSONEN**

Verhuurders hebben de plicht om huurders aan te spreken als ze overlast veroorzaken en daarmee het woongenot van hun burens ernstig aantasten.

Iedereen kan begrijpen dat dit niet gemakkelijk is, vooral niet als de overlast veroorzakers van mening zijn dat met hen niets aan de hand is.

Bij structurele overlast kan de verhuurder maatregelen nemen en in het uiterste geval de veroorzaker van overlast uit zijn of haar woning zetten.

Voordat ze dit echter kunnen doen moet er eerst een lijvig dossier worden opgebouwd en pas daarna kan de rechtbank zich over dat dossier buigen en een uitspraak doen.

Voor het echter zover is, verstrijkt er veel tijd waarin nog van alles mis kan gaan.

Huurders hebben vaak het gevoel dat er helemaal niets met hun klachten gedaan wordt en voelen zich door de verhuurder aan het lijntje gehouden; dat is echter niet het geval maar heeft alles te maken met het opbouwen van een dossier.

Voor het opbouwen van dat dossier is de verhuurder en in ons geval Maasvallei, afhankelijk van de signalen die ze krijgen van de buurtbewoners.

Het is dus héél belangrijk dat u overlast blijft melden, zowel bij Maasvallei als bij de politie.

Énkel en alléén op die manier kan er een eind gemaakt worden aan de overlast.

Heeft het advies huurverhoging van huurdersverenigingen nog nut?

In ons vorige nummer hebben wij u al geïnformeerd over het advies dat Woonvallei uitgebracht had in verband met de door Maasvallei voorgestelde huurverhoging 2023.

Wij hebben toen ook onze teleurstelling geuit omdat wij alleen maar mogen adviseren en Maasvallei niet verplicht is om dat advies op te volgen.

Het voelt voor Woonvallei dan als een verplicht nummer, meer niet.

In deze opvatting staan wij niet alleen, ruim 20% van de huurdersorganisaties vindt dat ze te weinig zeggenschap hebben over het huurbeleid van de corporaties.

Dat blijkt uit onderzoek van de Woonbond onder aangesloten huurdersorganisaties.

In ongeveer de helft van de uitgebrachte adviezen hebben corporaties hun huurbeleid aangepast na overleg met de huurdersorganisaties.

Een voorbeeld daarvan is een lagere huurverhoging voor woningen met een slecht energielabel, iets waarvoor ook Woonvallei bij de onderhandelingen gepleit heeft.



Een ander punt waarvoor Woonvallei gepleit heeft, was het niet doorvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Uit onderzoek van de Woonbond blijkt dat bijna 40% van de woningcorporaties de inkomensafhankelijke toepast, ook Maasvallei heeft hiervoor gekozen.

Het zou voor huurdersorganisaties goed zijn als ze van advies- naar instemmingsrecht konden gaan. Dat heeft er natuurlijk alles mee te maken dat in de huidige situatie de rol van de huurdersorganisaties veel te zwak is.

Een constatering die wij als Woonvallei alleen maar kunnen ondersteunen.

Klopt het energielabel van uw woning?

Uit onderzoek van de Woonbond blijkt dat veel huurders twijfelen aan het energielabel van hun huurwoning.

Uit hun eigen onderzoek blijkt dat die twijfel vaak onterecht is, het toegekende energielabel is meestal juist.



Toch is de twijfel van huurders vaak niet zo vreemd.

Een huurder kan zijn woning soms als 'koud' ervaren. Bij het opstellen van het energielabel wordt geen rekening gehouden met tocht in de woning. Tocht kan ervoor zorgen dat de gevoelstemperatuur als koud wordt ervaren.

Wat ook een rol kan spelen is het feit dat een huurder het energielabel van zijn woning moeilijk kan controleren. Vaak geeft de verhuurder geen inzage in het rapport dat bij het energielabel hoort.

Daarnaast zit achter het energielabel een ingewikkelde berekening die alleen door een gediplomeerde energielabelaar uitgevoerd kan worden.

Wat huurders wel konden doen was het energielabelrapport opvragen bij hun verhuurder, maar de meeste verhuurders geven dit rapport niet ter inzage.

Daarom heeft de Rijksoverheid eraan gewerkt om huurders via MijnOverheid toegang te geven tot hun energielabelrapport.

Daardoor kunt u nu als huurder op het adres waarop u staat ingeschreven de gegevens inzien en downloaden door met uw DigiD code in te loggen op MijnOverheid. Het rapport vindt u dan onder het kopje 'Wonen' bij de tegel 'energielabel'.

In het document vindt u een aantal gegevens waarop uw energielabel is gebaseerd, met deze gegevens kunt u dan zelf controleren of het energielabel van uw woning klopt. Mocht u toch twijfels blijven houden over uw energielabel dan heeft dit alleen zin als u (bijna) de maximale huurprijs voor uw woning betaald.

Demissionair minister Hugo de Jong heeft afgelopen zomer extra maatregelen genomen om tot een betrouwbaar energielabel te komen. Er komt een onafhankelijke toezichthouder die de kwaliteit van de energielabels gaat controleren.

Omdat het energielabel invloed heeft op de puntenwaardering van een huurwoning en daarmee een deel van de huurprijs bepaalt en een rol speelt bij verduurzaming, is het belangrijk voor de huurder dat het energielabel klopt.

Pikken asielzoekers onze huurwoningen in?

Sinds 2016 neemt het gebrek aan woningen toe, op dit moment is er zelfs een schreeuwend tekort aan huurwoningen.

Zoals de zaken er nu voor staan zal daar de komende jaren ook geen verandering in komen.

Volgens een prognose zal zeker tot 2026 het tekort oplopen tot boven de 400.000, pas in 2030 neemt dat af tot iets boven de 300.000.



Voor dit tekort zijn verschillende redenen aan te voeren maar met name de asielzoekers worden door veel mensen als de grootste, zo niet enige reden voor het tekort aan beschikbare woonruimte gezien. Maar is dat terecht? Feit is dat alleen al in de eerste helft van dit jaar voor 21.000 vluchtelingen met een verblijfsvergunning een woning moest worden gevonden.



Dat is bijna evenveel als op het hoogtepunt van de vluchtelingencrisis in 2016. Die werd toen veroorzaakt door de vele mensen op de vlucht voor de oorlog in Syrië die toen feller dan ooit oplaaide.

Een vergelijkbare situatie hebben we nu, veroorzaakt door alle vluchtelingen uit Oekraïne, de instroom is op dit moment torenhoog.

Voor vluchtelingen geldt de regel dat eerst de asielprocedure van maximaal 15 maanden succesvol moet worden doorlopen, het jaar daarna komen zij in aanmerking voor een woning in een gemeente die het COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers) heeft aangewezen.

De verhuizing vanuit een opvangcentrum naar een gemeente baart veel Nederlanders zorgen.

Volgens een peiling van het Opiniepanel van 'EenVan-daag' maakt 84% van de ondervraagden zich zorgen over de omvang van de asielinstroom, bij 78% van de ondervraagden speelt de krapte op de woonmarkt een grote rol.

Meningen waar iedereen zich wel iets bij kan voorstellen. Denk vooral bij de omvang van de asiel-instroom maar aan de ontluisterende beelden die we nog kennen van de zomer van 2022 toen honderden asielzoekers buiten de hekken van het opvangcentrum in Ter Apel de nacht moesten doorbrengen. Een mensonterende situatie.



De opvang van asielzoekers en daaruit voortvloeiende hereniging met familieleden bleek afgelopen zomer zo'n zwaar vraagstuk te zijn dat het 4e kabinet Rutte erdoor gevallen is.

Daaruit voortvloeiend heeft Marc Rutte het besluit genomen om terug te treden uit de politiek. Het mag dus duidelijk zijn dat een oplossing voor deze kwestie niet 1-2-3 gevonden is.



Hoe belangrijk dit thema voor de kiezers is mag duidelijk zijn geworden na de uitslag van de verkiezingen. De partij die het thema 'asielzoekers' hoog in haar verkiezingsprogramma had staan werd de grote winnaar.

Maar hoe nu verder? Het is vanzelfsprekend dat statushouders een eigen woning moeten krijgen, maar pikken ze dan onze huizen in?

Statushouders vallen onder de zogenaamde

doelgroep 'urgentie'. Andere urgente zijn bijvoorbeeld mensen die zelf dringend op zoek zijn naar een woning. Dat kan om sociale redenen zijn of om gezondheidsredenen, hiervoor moeten zij wel beschikken over een zogenaamde 'urgentieverklaring'.

Bij verschillende Limburgse gemeenten is Woonvallei betrokken bij de prestatieafspraken, een van de belangrijkste werkgroepen daarbij is 'Woonruimteverdeling'. In deze werkgroep komt deze problematiek volop aan de orde. Wij hebben ons er altijd hard voor gemaakt dat 45% van de beschikbare woningen beschikbaar blijft voor de 'gewone' woningzoekende.

Dat is hard nodig want er zijn inmiddels veel speciale doelgroepen die, buiten de toewijzing via TIL (Thuis in Limburg) om, in aanmerking komen voor een huurwoning.

Het gaat daarbij niet alleen om asielzoekers maar ook om mantelzorgers, ouderen, mensen met een psychische aandoening enzovoorts.

Uiteraard is immigratie één van de oorzaken van het woningtekort, maar er zijn meer redenen aan te wijzen voor het tekort aan woningen.

Een andere reden voor het tekort ligt alweer jaren achter ons, maar werkt nog door, tot op de dag van vandaag, de bankencrisis van 2008. Door deze crisis stortten beurzen in, kwamen pensioenfondsen in de problemen en viel de bouw stil.

Ook de verhuurdersheffing speelt een rol in het huidige woningtekort, ondanks dat die recent is afgeschaft. De corporaties moesten jaarlijks 1,7 miljard euro betalen, waardoor ze veel minder konden investeren in nieuwbouw. Het zorgde voor een halvering van bouw van nieuwe woningen.

Wat ook een rol gespeeld heeft is, dat de prognoses niet klopten. Geregeld zaten die er de laatste jaren naast. De laatste reden is het feit dat de staat alles uit handen heeft gegeven, de markt moest het zelf maar oplossen. Er was zelfs geen ministerie van volkshuisvesting meer. In het kabinet Rutte IV, is dat ministerie teruggekomen met minister Hugo de Jonge aan het roer. Alleen met de terugkomst van dit departement wordt de problematiek niet opgelost.

Er zijn nog heel wat 'beren op de weg' voordat het tekort is opgelost.

- Er wordt een daling verwacht van nieuwbouw doordat de uitgifte van bouwvergunningen tijdelijk stillag. Dat heeft alles te maken met de stikstof en PFAS-problematiek.
- Stijging van de bevolking
- Toename van het aantal vluchtelingen
- Strengere regels over geluidsoverlast



Eigenlijk zou er maar één oplossing zijn om het schreeuwend tekort aan woningen op te lossen; bouwen, bouwen, bouwen.

Feit is echter dat het zeker drie jaar duurt voordat een goed nieuwbouwprogramma van de grond komt en 10 jaar voordat dit uiteindelijk resulteert in nieuwe woningen.

Het mag duidelijk zijn dat door de val van het kabinet er alleen maar meer vertraging optreedt.

Huurders kunnen niet meer wachten op nieuwe verkiezingen en een rege-

lingsformatie die oneindig lang kan duren.

De gemiddelde wachttijd op een huurwoning is op dit moment gemiddeld 8 jaar, dat mag absoluut niet langer worden, integendeel.

Na dit alles op een rijtje gezet te hebben kunnen we concluderen dat de asielzoekers wel een rol spelen in het tekort aan huurwoningen, net als de andere factoren, maar dat ze niet de oorzaak zijn.





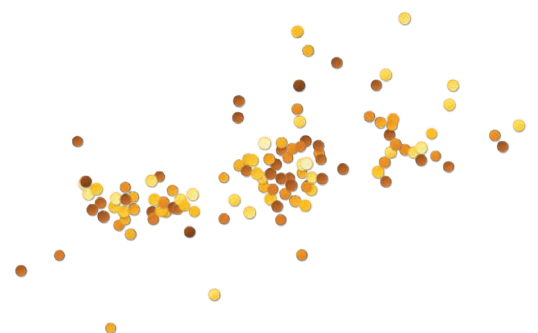
Samen in een bootje, ja gezellig!

Woensdag 11 oktober stapten enkele medewerkers van Maasvallei, de leden van de BOC's en het bestuur van Woonvallei aan boord van een boot van Stiphout om een tochtje over de Maas te maken.

Iedereen werd verwelkomd met een drankje en later werd een heerlijke lunch geserveerd.

Tel daarbij op, een stralende zon, dan mag het duidelijk zijn dat het een heerlijke middag was.

Chapeau voor de organisatie!



Opening Bauduin Residentie



Voordat de eerste huurders hun intrek namen in het nieuwe complex aan de Burgemeester Bauduinstraat in Wittevrouwenveld mochten wij al een kijkje nemen in een aantal appartementen.



Donderdag 28 september werd het complex, samen met het naastgelegen Burgemeester Baetencour, officieel geopend onder het genot van een hapje en een drankje.

Wij waren erbij!





**Bestuur en medewerkers
van HV Woonvallei wensen u
fijne Kerstdagen en een goed,
liefdevol en gezond 2024.**

**Ons kantoor is dit jaar gesloten
van 21 december tot 8 januari,
daarna staan wij in 2024 weer
graag het hele jaar voor u klaar!**

Contactgegevens

Bezoekadres

Pres. Kennedyplein 3,
6227 CA Maastricht

Secretariaat

043 – 363 13 11

Website

www.woonvallei.nl

E-mail

hvwoonvallei@ziggo.nl

Bezoeken

Maandag van 13.30 u tot 16.30 u
Woensdag van 09.00 u tot 12.00 u
Wel graag eerst bellen voor een
afspraak op bovenstaande uren
met: 043 – 363 13 11

Bestuur

<i>R. Jalhay-Puts</i>	<i>voorzitter</i>
<i>H. Ploum</i>	<i>penningmeester</i>
<i>J. Franssen</i>	<i>secretaris</i>
<i>T. Lexis</i>	<i>adviseur</i>

Colofon

Hoofd- en eindredactie

Tiny Lexis

Druk

IMPRESO

Redactieadres

Huurdersvereniging Woonvallei
Pres. Kennedyplein 3
6227 CA Maastricht
Tel: 043 – 363 13 11
hvwoonvallei@ziggo.nl

Uitgave

Huurdersvereniging
Woonvallei

Oplage

800 exemplaren

**December 2023
19e jaargang**