



mei 2025
21^e jaargang

Het Woonvalleike



Huurverhoging 2026

30 jaar Woonvallei

Wijzigingen huurtoeslag

Beste leden

Bij het schrijven van dit voorwoord zijn de Paasdagen voorbij en ook al bijna 4 maanden van het jaar. De tijd vliegt voorbij zeker als je het druk hebt, nu weer kijken wat de rest van het jaar ons brengt.

De brief van de jaarlijkse huurverhoging is bij ons allemaal in de bus gevallen. Dat was voor vele van ons weer behoorlijk schrikken 5% betekend voor veel mensen een behoorlijk bedrag erbij.

Ondanks onze bezwaren en protesten hiertegen heeft Maasvallei weer niet, zoals elk jaar, naar ons advies geluisterd en dreunden, zoals ieder jaar weer hun verhaalje op. (Wij hebben het nodig om te verduurzamen, te bouwen en te renoveren) dat antwoord kunnen we dromen.

Onze hoop is nu gevestigd op de regering in Den Haag die een huurbevrozing voor 2025 en 2026 voorstelt.

Afgelopen jaar was een heel druk jaar voor Woonvallei veel vergaderingen met Gemeente, Maasvallei en andere netwerkpartners. Gelukkig hebben we ook dit jaar weer wat kunnen betekenen voor huurders met problemen, daar zijn we heel blij mee.

Jammer genoeg hebben we in december afscheid genomen van collega Jopie Franssen. Maar we zijn blij

om te kunnen vertellen dat we twee nieuwe kandidaten hebben die zich verkiesbaar willen stellen voor een bestuursfunctie. Wij zullen ze op 4 juni tijdens onze ledenvergadering aan u voorstellen. Hopelijk stemt u in met deze nieuwe mensen zodat de continuïteit in ons bestuur gewaarborgd blijft.

Zoals ik al vermeldde hebben we 4 juni weer onze jaarlijkse ledenvergadering wij hopen u allen daar weer te kunnen begroeten, meer hierover verder in ons blad. Na in mei afscheid te hebben genomen van de vertrekkende directeur van Maasvallei mevr. Sarah Klein-Hanenveld verwelkomen we op 1 juni de nieuwe directeur mevr. Vivianne Heijnen en hopen met haar onze prettige samenwerking te kunnen voortzetten. Ook wij zijn bezig met het een en ander te veranderen zoals onder andere ons logo en onze website hierover leest u meer in dit nummer.

Wij als huurdersvereniging blijven ook dit jaar uw belangen behartigen, zo goed als mogelijk. Wij wensen u allen een mooie zonnige vakantie.

Namens het bestuur
Uw voorzitter Riny Jalhay



Woonvallei zoekt administratieve ondersteuning



Huurdersvereniging Woonvallei behartigt de belangen van de huurders van woningcorporatie Maasvallei. Daarnaast worden onderhandelingen gevoerd met de gemeentes Maastricht, Eijsden-Margraten en Gulpen-Wittem over de Prestatieafspraken. Al dit werk dat door de bestuursleden wordt verricht, heeft administratieve ondersteuning.

Na het afscheid van Jopie Franssen, die eerst als secretaris en later als vrijwilliger onze administratie heeft verzorgd, zijn wij dringend op zoek naar een vervanger.

De werkzaamheden bestaan uit het voorbereiden, notuleren en uitwerken van onze vergaderingen, het bijhouden van het Ledenbestand, het verzorgen van de te voeren

correspondentie en overige administratieve werkzaamheden. Kennis van het werken met computerprogramma's is noodzakelijk. Deze werkzaamheden vragen een inzet van ca. 8-12 uur per week.

Kandidaten hebben recht op een vrijwilligersvergoeding.

Afscheid

Verleden jaar is Jopie Franssen teruggetreden als secretaris en verdergegaan als secretarisch medewerker. In december heeft zij te kennen gegeven dat zij haar werkzaamheden voor HV Woonvallei helemaal wilde beëindigen.

Wij danken Jopie voor haar inzet en betrokkenheid bij het bestuur en de leden van HV Woonvallei in de afgelopen jaren.





Woord van de redactie

Om een volwaardig nummer te maken van Het Woonvalleike vergt vaak veel speurwerk, vooral als het om ingewikkelde materie gaat.

Zo gaat in het artikel voor de huurverhoging niet alleen veel speurwerk en dus tijd zitten, maar er gaan ook ieder jaar onderhandelingen met Maasvallei aan vooraf. Pas daarna gaan wij aan de slag om een ingewikkelde materie zo begrijpelijk mogelijk neer te zetten.

U kunt zich onze verbazing waarschijnlijk voorstellen toen het resultaat van de voorjaarsnota van de coalitie bekend werd; huurbevriezing van de sociale huur voor een periode van twee jaar. Op het moment dat dit nummer naar de drukker gaat is nog steeds niet duidelijk of die huurbevriezing daadwerkelijk dit jaar ingaat, vandaar dat u het artikel aantreft zoals dat, voordat de voorjaarsnota uitkwam, tot stand is gekomen.

Dan heeft u het misschien al gezien op onze cover, Woonvallei heeft een nieuw logo, een logo dat naar lange, lange tijd het oude gaat vervangen. Naast een nieuw logo gaan wij ook onze website vernieuwen, het resultaat daarvan hopen wij in het najaar te presenteren. Gedurende de periode dat wij daaraan werken is onze website offline.

Traditiegetrouw is ook in dit nummer de uitnodiging voor onze Jaarvergadering in de Amyerhoof opgenomen.

Dit jaar staat onder andere de bestuursverkiezing op het programma.

Daarnaast willen wij tijdens onze Jaarvergadering altijd aandacht besteden aan een onderwerp waarvan wij merken dat het leeft onder onze leden. Verleden jaar hebben wij extra aandacht besteed aan de servicekosten en de huurverhoging, eerlijk gezegd zouden we dat dit jaar weer kunnen doen, maar daar hebben wij niet voor gekozen.

De nieuwe regelgeving voor brandveiligheid in complexen was het afgelopen jaar een 'hot item', daarom dat wij de Brandweer Limburg Zuid hebben uitgenodigd om hier een toelichting op te geven. Op het moment dat dit blad naar de drukker gaat hebben wij nog niet de definitieve toezegging binnen maar wij gaan ervanuit dat wij dit onderwerp kunnen presenteren.

Naast verschillende informatieve artikelen zijn wij natuurlijk weer in gesprek gegaan met één van onze leden, deze keer schoven wij aan bij een heel actief lid; Jo Kortenray. Ook gingen wij weer op pad met een Bewonerskrachten-team, die tocht voerde ons door Amby-West.

Tenslotte hopen wij dat u onze tips om wateroverlast te voorkomen, dit jaar niet nodig hebt en kunt genieten van een stralende zomer en een fijne vakantie.

En mogen we zeggen tot 4 juni?

Voor nu alvast veel leesplezier!

Nieuwe regels brandveiligheid, ook in uw belang

Naar aanleiding van een Nieuwjaarsbrand in een appartementencomplex waarbij een dode te betreuren viel, heeft de Veiligheidsraad, na onderzoek, een advies uitgebracht om dergelijke risico's te beperken. Hiervoor is een nieuwe wet gekomen die per 1 juli 2024 in werking is getreden.

Ook Maasvallei is verplicht om erop toe te zien dat de regels uit deze wet worden nageleefd.

Veel weerstand

Voorafgaand aan de invoering van deze wet heeft Maasvallei een voorlichtingsavond gegeven voor alle BOC's, Woonvallei en de Bewonerskrachtenteams, helaas zorgde deze avond niet alleen voor begrip, maar ook voor veel weerstand.



Hieraan lagen volgens ons meerdere oorzaken ten grondslag maar feit blijft dat veel bezoekers met een onvoldaan gevoel en teleurgesteld naar huis gingen. De teleurstelling en de weerstand namen in de tijd daarna niet af, in tegendeel. Ook bij Woonvallei kwamen veel klachten hierover vanuit de complexen.

Goede voorlichting

Helaas konden wij hierin niets betekenen omdat de wetgeving van de

regering komt en die moet ook door Maasvallei nagevolgd worden.

Omdat de klachten blijven aanhouden leek het ons goed om tijdens onze Jaarvergadering uitgebreid aandacht te besteden aan het belang van brandveiligheid en de nieuwe wetgeving. De brandweer Limburg-Zuid is bereid gevonden om hierover tekst en uitleg te geven. Wij hopen hiermee ons steentje bij te dragen aan uw veiligheid.

Hospitaverhuur, terug van weggeweest

Verleden jaar leerden we via de media een nieuw woord kennen; 'hospitaverhuur'.

De meesten onder ons weten nog wel van vroeger wat een hospita betekende en verhuur is ook geen vreemd woord, maar de samenvoeging van deze twee woorden behoeft naar onze mening toch enige toelichting.



Wat wordt bedoeld met hospitaverhuur?

Bij hospitaverhuur verhuurt een bewoner een deel van zijn woning die hij zelf bewoont, aan iemand anders, daarbij worden voorzieningen zoals keuken, toilet en badkamer gedeeld.

Er bestaat geen wettelijke termijn voor hoelang iemand mag huren/verhuren, maar duurt de verhuurconstructie langer dan 4 maanden dan moet dit wel bij de gemeente gemeld worden. Wordt aan deze voorwaarden voldaan, dan is de verhuur in veel gemeentes vergunningsvrij.

Langzaam uit beeld verdwenen

In het verleden werd veel gebruik gemaakt van hospita's, maar die zijn in de loop van de jaren langzaam uit beeld verdwenen. Daarbij kwam dat hospitaverhuur in Maastricht alleen rechtstreeks was toegestaan bij koopwoningen, voor huurwoningen moest een vergunning worden aangevraagd, waarbij het antwoord van de woningcorporaties afwijzend was. Daarbij kwam het feit dat in veel regiogemeenten van Maastricht de verhuur niet vergunningsvrij was, of zelfs helemaal niet toegestaan.

Groeiend woningtekort

De laatste jaren is er niet alleen een groeiend tekort aan huurwoningen maar ook aan kamers. Vooral in studentensteden, zoals Maastricht, is het tekort voelbaar.

Gelukkig wordt dat voor een deel in de grensregio opgelost maar er blijven tekorten; hospitaverhuur kan daar een oplossing bieden.

Voor internationale studenten vormt het gebrek aan kamers een extra uitdaging; zij kunnen een aangeboden kamer niet vooraf bekijken wat hen kwetsbaar maakt voor oplichters. Hospitaverhuur kan daarbij uitkomst bieden.

Meer voordelen

Hospitaverhuur draagt niet alleen bij aan het verminderen van woningnood en het gebrek aan studentenkamers, maar het kan ook eenzaamheid tegengaan en het kan zelfs armoede voorkomen, zowel voor aanbieder als voor woningzoekende.

Met name bij de sociale verhuurders kan dit zorgen voor meer financiële zekerheid, het stimuleert sociale contacten en het kan een positief effect hebben op het welzijn van de verhuurder.

Pilot in Maastricht

De afgelopen tijd zijn er veel hobbels overwonnen en daarmee is een stevige basis opgebouwd om hospitaverhuur, ook in de sociale verhuur, als oplossing te gebruiken voor het kamertekort.

In de meeste Nederlandse gemeenten is hospitaverhuur in huurwoningen al op grotere schaal toegestaan.

Cijfers laten zien dat het aantal studenten dat in Maastricht via een hospita huurt op 4% ligt.

De corporaties in Maastricht zijn van plan om dit jaar met een pilot te starten waarbij hospitaverhuur bij een klein aantal huurwoningen (8) wordt toegestaan, hierbij mag één kamer verhuurd worden per woning.

Persoonlijke begeleiding van nieuwe hospita's

Het spreekt voor zich dat nieuwe hospita's gedurende de start en het verloop van het proces begeleid worden.

Samen met de potentiële hospita wordt gekeken wat wel of niet is toegestaan en of verhuur financiële gevolgen heeft. Daarbij kan gedacht worden aan gevolgen voor eventuele toeslagen zoals huurtoeslag en zorgtoeslag en eventuele uitkeringen en belastingen.

Mocht deze pilot slagen, dan kan het aantal huurwoningen uitgebreid worden, waarschijnlijk ook naar de regio.

Wij zijn benieuwd, maar verwachten eigenlijk geen afwijkingen van deze pilot vergeleken bij de resultaten vanuit de rest van het land.

Ondanks negatief advies toch van start

Omdat nog veel onduidelijkheid bestaat over de financiële gevolgen voor de hospita hebben Woonvallei en de andere Maastrichtse huurdersverenigingen voorsnog negatief geadviseerd over de invoering van de pilot, desondanks is door de gemeente en de corporaties besloten om de pilot toch van start te laten gaan.

Wij houden u op de hoogte.

Strijd om huurverhoging feller gevoerd dan ooit

Het is u ongetwijfeld bekend dat wij als huurdersvereniging Woonvallei al jarenlang uiterst kritisch kijken naar de voorstellen voor huurverhoging en dat ons negatief advies door Maasvallei consequent naast zich neer wordt gelegd.

Een huurverhoging is nooit prettig, maar de impact daarvan is de ene keer groter dan de andere keer.

Als we kijken naar de huurverhoging van 2024 heeft die gigantische gevolgen gehad, het was de hoogste huurverhoging in 30 jaar. Maar het had ook alles te maken met de tijd waarin wij leven.

Kosten voor levensonderhoud die de pan uitreizen, energielasten die torenhoog zijn, het eigen risico bij ziektekosten en ga zo maar door.

Toen ons en ook de andere huurdersverenigingen waar wij mee samenwerken, de eerste signalen bereikten over de torenhoge huurverhoging voor 2025, hebben wij de krachten gebundeld en een Noodkreet laten uitgaan.

Uitgaande van het Nationaal Akkoord zou de huurverhoging dit jaar resulteren in een gemiddelde huurstijging van 4,5%, dat is hoger dan de inflatie.

Opnieuw zo'n hoge huurverhoging is voor de huurder simpelweg onbetaalbaar, sterker nog, dat zou oneerlijk zijn.

Het is toch niet eerlijk dat het Rijk de woningcorporaties en daarmee feitelijk de huurders laat opdraaien voor de opgaven van de corporaties?

Laten we heel duidelijk zijn; de tijd dat de huurder de rekening gepresenteerd krijgt voor investeringen en ambities die niet gehaald worden moet voorbij zijn!

Daarom dat bijna alle huurdersverenigingen in Limburg zich via een Noodkreet gewend hebben tot de landelijke en lokale politiek en tot de corporaties.

Tot de landelijke politiek om hen aan hun verkiezingsbeloften te herinneren en aan de lokale politiek en de corporaties om hen aan hun beloftes en mooie woorden uit de Prestatieafspraken te herinneren over de betaalbaarheid van huurwoningen.

Want hoe klonk het ook alweer in de Prestatieafspraken voor dit jaar?

“Wij gaan de huurstijging zoveel mogelijk beperken”.

Vervolgens wordt gewoon ingestoken op de maximaal toelaatbare huur, hoezo de huurstijging beperken?

De slotconclusie: de Limburgse huurdersverenigingen spreken alle genoemde partijen aan op hun verantwoordelijkheid t.a.v. betaalbaar wonen.

Woonvallei en de andere Limburgse huurdersverenigingen concluderen dat de huurverhoging over 2025 inflatievolgend moet zijn met als ijkpunt de inflatie in 2024 t.w. 3,3%. Zonder acceptabel resultaat zullen wij anders, zo collectief mogelijk, **negatief adviseren** over de huurverhogingsvoorstellen.

Met de inhoud van deze Noodkreet en na overleg met onze adviseur is ons negatieve advies huurverhoging 2025 tot stand gekomen. Helaas werd ook dit jaar ons advies in zijn geheel afgewezen.

Kijk voor ons volledige advies en de reactie van Maasvallei op onze website www.woonvallei.nl onder het kopje 'Documenten'.

Minpunten voor slechte labels

Sinds vorig jaar krijgen woningen met een E, F of G label bij de puntentelling minpunten.

Door wijzigingen in het puntenstelsel is de huur van uw woning misschien hoger dan is toegestaan.

Mocht dat bij u het geval zijn dan kunt u, wanneer u meer dan het maximum betaald, in aanmerking komen voor huurverlaging.

Controle van uw huurprijs kan dus verstandig zijn, dat kan eenvoudig met de online huurprijscheck van de Huurcommissie. Om dit te kunnen controleren hebt u het energielabel van uw woning nodig.

Woningen die voor minpunten in aanmerking kunnen komen vindt u in de tabel hiernaast.

Label	Index	Bouwjaar	Minpunten
E	2,1 t/m 2,4	1979 t/m 1983	- 4
F	2,4 t/m 2,7	1977 t/m 1978	- 9
G	2,7 of meer	1976 of ouder	- 15

Het is wel belangrijk om te weten dat Rijks- of Gemeentelijke monumenten niet in aanmerking komen voor minpunten.

Bent u na de huurprijscheck van mening dat u te veel huur betaald, dan kunt u de Huurcommissie vragen voor een huurprijsstoets.

Geef dan wel aan dat u twijfelt of het energielabel of de energie-index van uw woning klopt.

Woonvallei in gesprek met.....Jo Kortenray

Voor een ontmoeting met één van onze leden zijn we deze keer de brug over gestoken en uitgekomen in een van de mooiste woonwijken van Maastricht, Trichterveld, waar Jo Kortenray met zijn echtgenote woont. Een wijk die in het verleden werd aangeduid als 'tuinwijk' of in de volksmond ook wel gewoon 'de bungalows' werd genoemd. Het is een wijk die zich een aantal jaar geleden met hand en tand verzet heeft tegen de gedwongen sloop van die bungalows, tevergeefs zoals we inmiddels weten.



Wie is Jo Kortenray?

Jo is geboren en getogen in Maastricht en al meer dan 70 jaar woonachtig in Trichterveld. Eerst met zijn ouders, na zijn huwelijk ingewoond bij zijn ouders, iets dat toen heel gebruikelijk was, en na een aantal jaren heeft hij samen met zijn vrouw een eigen bungalow betrokken, in die tijd waren de woningen nog eigendom van de Gemeente.

Hij is vader van twee kinderen en trotse opa van vier kleinkinderen.

Beroepsmatig is hij actief geweest als calculator en project-leider in de installatietechniek.

Verder is hij al ruim 25 jaar actief als BOC lid in Trichterveld.

Waar komt die betrokkenheid vandaan?

Jo moet lachen als die vraag gesteld wordt. "Ik ben eigenlijk al veel langer actief en betrokken bij mijn buurt, al in mijn jeugd heb ik meegelopen in een toenmalige BOC, toen nog onder voorzitterschap van gemeenteraadslid Smies".

Gedurende een langere periode heeft Jo wegens gezondheidsredenen niet actief kunnen zijn, maar daarna heeft hij de draad weer opgepakt toen de sloopplannen voor de bungalows voor de bewoners volledig uit de lucht kwamen vallen.

Gedwongen sloop riep veel weerstand op

Alle bewoners waren faliekant tegen de sloop dus ook tegen Maasvallei die toen verhuurder van de woningen was.

Jarenlang was, zowel door de gemeente als door Maasvallei, helemaal niets aan onderhoud gedaan. Daarom hadden de bewoners zelf veel tijd en geld besteed aan allerlei voorzieningen aan hun woning, investeringen waar ze bij de sloop helemaal geen enkele tegemoetkoming voor kregen.

De sloopplannen hebben de bewoners totaal overvallen, ook bij Jo was dat het geval. Jo; "ik had net zelf centrale verwarming aangelegd en een volledig nieuwe badkamer geplaatst, zaken die ik natuurlijk nooit gedaan had op het moment dat beter gecommuniceerd was".

Gewijzigde plannen

In eerste instantie was het de bedoeling dat 225 nieuwe bungalows gebouwd zouden worden, het zou een mengeling worden van sociale sector, vrije sector en koop, allemaal gebouwd naar hetzelfde, oorspronkelijke type.

Uit kosten oogpunt moest dit plan losgelaten worden.

Lijnrecht tegenover elkaar

Niet alleen omdat het plan gewijzigd werd, maar vooral omdat gedane afspraken door Maasvallei keer op keer niet werden nagekomen, kwamen Maasvallei en de BOC lijnrecht tegenover elkaar te staan. Sterker nog, ook de verhoudingen met Woonvallei kwamen onder druk te staan.

Jo: "wij voelden ons door onze huurdersvereniging in de steek gelaten en hadden het idee dat zij door Maasvallei onder druk werden gezet om de plannen erdoor te drukken. De andere leden van de BOC hebben daarom hun lidmaatschap opgezegd, maar zelf heb ik daar niet voor gekozen".

Een nieuw Trichterveld

Jo; "achteraf gezien was de sloop nodig, ondanks dat de bewoners hun bungalow zelf keurig hadden onderhouden".

In eerste instantie waren Jo en zijn echtgenote heel teleurgesteld dat zij moesten verhuizen, maar nu wonen ze al 8 jaar heel graag in hun nieuwe woning, ze hebben meer ruimte en meer licht.

Jo; "we missen wel de prachtige voortuinen van vroeger, nu is het vooral veel beton". In de loop der jaren zijn de verhoudingen met Maasvallei en Woonvallei weer genormaliseerd, er is een streep gezet onder het verleden. Toch is er wel nog sprake van enige frustratie.

Jo; "ook de nieuwe bouw kent nog verschillende mankementen die niet altijd even goed worden opgepakt, sommige reparaties worden uitgevoerd terwijl andere zaken blijven slingeren waarbij de bal telkens heen en weer wordt gespeeld".

Belang van een huurdersvereniging

Ondanks dat de verhoudingen met Woonvallei een tijd niet goed zijn geweest vindt Jo het toch belangrijk dat er een huurdersvereniging is.

Jo; "een huurdersvereniging is belangrijk om zaken die niet kloppen bij Maasvallei aan te kaarten en zo de belangen van de huurders te behartigen".

Een beetje weemoed

Ondanks dat het echtpaar Kortenray nog steeds met veel plezier in Trichterveld woont, kijken zij toch met enige weemoed terug op de oude situatie.

Jo; "in die tijd kende iedereen elkaar en kon je zo maar bij iedereen binnenlopen, dat is nu niet meer het geval, ook de prachtige voortuinen behoren tot het verleden.

Toch hangt er ook nu een hele leuke sfeer en hebben we hele fijne burens en overburens, we willen hier voor geen goud weg".

Benoeming en herverkiezing bestuursleden

Tijdens de jaarvergadering staat de benoeming en herverkiezing van bestuursleden op de agenda.

Volgens het rooster van aftreden was onze penningmeester **Hein Ploum**, verleden jaar herkiesbaar. Dit heeft het bestuur helaas over het hoofd gezien. Hein is bereid om zich herkiesbaar te stellen voor een nieuwe bestuursperiode. Wij willen voorstellen om die periode niet uit 3 maar uit 2 jaar te laten bestaan, zodat het rooster van aftreden weer klopt.

Het belang van de huurders staat na al die jaren bij Hein nog steeds voorop, daarom dat hij bereid is om nog zeker 2 jaar niet alleen de financiën onder zijn hoede te nemen maar ook het hele IC gebeuren.



Onze voorzitter, **Riny Jalhay** heeft besloten zich weer herkiesbaar te stellen, nog steeds zet zij zich met hart en ziel in voor de belangen van de huurders van Maasvallei.

Haar jarenlange ervaring is voor het bestuur onmisbaar.

Continuïteit van Woonvallei is voor Riny van het grootste belang, daarom dat zij zich opnieuw verkiesbaar stelt.

Een nieuwe kandidaat voor het bestuur is **Henny Hoogsteder**, verleden jaar tijdens de Ledenvergadering heeft hij zich

al voorgesteld, voor diegene die daar niet bij aanwezig waren doet hij dat hier op-nieuw.

Henny: "Beroepsmatig heb ik heel mijn leven gezorgd en nu, na mijn pensioen wil ik dat ook doen. Weliswaar op een andere manier maar in het jaar dat ik stage heb gelopen heb ik heel veel geleerd en ontleedt dat een sterke huurdersvereniging meer dan ooit nodig is.

Dit werk vind ik zo belangrijk dat ik mij daar zeker voor een aantal jaar aan wil verbinden".



Een andere 'nieuwe' kandidaat voor het bestuur is **Tiny Lexis**. Sinds 2021 is zij voor Woonvallei actief als vrijwilliger en verzorgt ze de website en het Woonvalleike. Waarom dan nu de keuze om bestuurslid te worden?

Tiny: "Mijn bescheiden takenpakket binnen Woonvallei werd al snel uitgebreid tot een volledig takenpakket op dit moment. Dit heeft alles te maken met het feit dat van het kleine bestuur van Woonvallei

steeds meer gevraagd wordt en de werkzaamheden zich opstapelen.

Daarom dat ik besloten heb om mij verkiesbaar te stellen. Net als Henny benadruk ik het belang van het werk van een sterke huurdersvereniging, het is van het grootste belang dat niet over maar met de huurders gesproken wordt!"

Tijdelijk Noodfonds Energie weer geopend

In februari heeft het kabinet besloten om het Noodfonds Energie weer te openen.

Net als in het verleden helpt dit fonds mensen met een laag inkomen en hoge energiekosten.

In tegenstelling tot voorgaande jaren kunnen nu mensen met een blokaansluiting een aanvraag doen.

Wie kan een aanvraag doen?

- Eenpersoonshuishoudens met een bruto-inkomen per maand dat lager is dan € 3.400,-
- Meerpersoonshuishoudens met een bruto-inkomen per maand dat lager is dan € 4.740,-

Deze bedragen komen neer op een inkomen van maximaal 200% van het sociaal minimum.

De energiekosten zijn hoger dan 8% van het bruto-inkomen per maand (tot 130% van het sociaal minimum) of 10% van het bruto-inkomen per maand (130- tot 200% van het sociaal minimum)

Wat u vooraf moet regelen

- U moet beschikken over een werkend e-mailadres en telefoonnummer
- Het DIGID-account voor alle volwassenen in het huishouden
- Het klant- of registratienummer bij uw energieleverancier als u een eigen energieaansluiting hebt.
- Foto's of downloads van uw laatste energierekening, servicekostenafrekening of gespecificeerd servicekostenvoorschot (als u blokaansluiting hebt).

Noodfonds Energie

Zorg dat u op tijd bent met uw aanvraag, het Tijdelijk Noodfonds Energie opende in de derde week van april. Slechts 100.000 huishoudens krijgen steun, dus stuur uw aanvraag zo snel mogelijk in.

Wijzigingen huurtoeslag

In het decembernummer van het Woonvalleike in 2023 maakten wij al melding dat er wijzigingen gingen komen in de huurtoeslag. Aan het eind van vorig jaar stemde, na de Tweede Kamer, ook de Eerste Kamer in met de voorgestelde wijzigingen die in twee wetten worden opgenomen. De eerste wet heet 'Wet vereenvoudiging huurtoeslag' en de andere 'Wet huurtoeslag ter verbetering van de koopkracht en vereenvoudiging van de regeling'. Een deel van de wijzigingen gaat al dit jaar in, het andere deel in 2026.

Wet vereenvoudiging huurtoeslag

Op termijn wil de regering met deze wet een eenvoudiger stelsel maken voor zowel uitvoerder, als voor de burger die een beroep doet op huurtoeslag. Met de invoering van deze wet zouden minder handelingen ondernomen worden en minder terugvorderingen. Belangrijkste punten uit deze wet zijn dat er een standaardbedrag komt als **'genormeerde'** huur in plaats dat wordt uitgegaan van de feitelijke huur. Door afschaffing van de maximale huurgrens komen nu ook huurders in de zogenaamde 'vrije sector' in aanmerking voor huurtoeslag.

Wet huurtoeslag ter verbetering van de koopkracht en vereenvoudiging van de regeling

Hoofddoel van deze wet is verbetering van de koopkracht van huurtoeslagontvangers door de eigen bijdrage te verlagen en het systeem dat gehanteerd wordt te vereenvoudigen. Dit laatste wordt bereikt door niet langer uit te gaan van vier types huishoudens maar nog maar van twee types. Ook wordt de inkomensafhankelijke afbouw van de huurtoeslag gelijkmatiger doorgevoerd. De wijzigingen die in beide wetten zijn opgenomen worden in 2025 en 2026 doorgevoerd.

Wijzigingen 2025

- De huurtoeslag gaat minder snel omlaag bij stijging van je inkomen
- De huurtoeslag wordt voor iedereen op dezelfde manier berekend, dit heeft als gevolg dat je iets meer huurtoeslag ontvangt als je nog niet de AOW gerechtigde leeftijd hebt bereikt
- Als je niet alleen woont, nog geen AOW ontvangt en een huurprijs hebt die boven de zogenaamde **'aftoppingsgrens'** ligt, krijg je iets meer huurtoeslag. Huishoudens bestaande uit 2 of meer personen worden hierdoor gelijk behandeld als andere huurders met een huur boven de aftoppingsgrens

Wijzigingen 2026

- Huurders met een laag inkomen en een huurprijs boven de **'sociale huurgrens'** kunnen in aanmerking komen voor huurtoeslag, over het bedrag tot de sociale huurgrens
- Meer jongeren onder de 21 jaar krijgen recht op huurtoeslag

- Vanaf 21 jaar wordt deze leeftijdsgroep bij de aanvraag van huurtoeslag hetzelfde behandeld als andere volwassenen
- De 'basishuur' gaat omlaag, dit betreft het deel van de huur dat huurtoeslagontvangers volledig zelf betalen. Dit heeft als voordeel dat de huurtoeslag met bijna 8 euro per maand omhooggaat
- De toeslag over de 'subsidiabele servicekosten' vervalt, dit houdt in dat de huurtoeslag alleen nog over de kale huur gaat
- De eigen bijdrage wordt met € 7,58 verlaagd
- Er komt een nieuwe manier om de huurtoeslag te berekenen

Goed om zelf de vinger aan de pols te houden

Het zijn veel wijzigingen, het is voor huurders goed om zelf de vinger aan de pols te houden, want onderzoek heeft uitgewezen dat ruim 1 op de 10 huurders de huurtoeslag laat liggen. Volgens het Centraal Planbureau lopen ze op die manier gemiddeld 77 euro per maand mis.

Het blijkt dat het voornamelijk ouderen en ZZP'ers zijn die zich niet bewust zijn dat ook zij in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag.

Het is goed om te weten dat u huurtoeslag ook achteraf kunt aanvragen; tot september 2025 kunt u over 2024 nog huurtoeslag aanvragen.

Genormeerde huur

Dit betekent dat de huurtoeslag wordt berekend op basis van een vastgesteld huurbedrag.

Aftoppingsgrens

Dit betekent dat je huurprijs voor het toekennen van huurtoeslag wordt verlaagd voor de berekening van het bedrag waar je recht op hebt. De lage aftoppingsgrens is van toepassing voor 1- en 2 persoonshuishoudens, voor 2025 ligt de grens op € 682,96 De hoge aftoppingsgrens is van toepassing voor huishoudens van 3 of meer personen, voor 2025 ligt de grens op € 731,93

Sociale huurgrens

Voor 2025 ligt de sociale huurgrens op € 900,07.

Basishuur

Dit is de eigen bijdrage die een huurtoeslagontvanger altijd zelf moet betalen. De minimum basishuur wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld, voor 1 persoonshuishoudens is dat € 199,05, voor meerpersoonshuishoudens € 197,24.

Subsidiabele servicekosten

Onder subsidiabele servicekosten vallen o.a. elektrakosten en schoonmaakkosten voor de gemeenschappelijke ruimtes.

Een terugblik op 30 jaar Woonvallei



Het Woonvalleike door de jaren heen.

Andere tijden

Al jaren wordt al dit werk door een heel klein bestuur gedaan, enkele jaren hebben zelfs alleen Riny Jalhay en Hein Ploum de vereniging overeind gehouden.

Maar hoe anders was dat

bij de start van de huurdersvereniging,

maar liefst 9 bestuursleden worden in de oprichtingsakte van 19 mei 1995 genoemd, een aantal waar we nu alleen maar van kunnen dromen.

Van Amby naar Heer

In ons 30-jarig bestaan hebben wij ons kantoor op diverse locaties gehad, in eerste instantie op een aantal adressen in Amby, in april 2002 vond de laatste verhuizing plaats van Severenstraat 6 naar Kennedyplein 3 in Heer.

Onze Jaarvergadering wordt altijd in Amby gehouden, wel werd daar van locatie gewisseld; de harmoniezaal werd ingewisseld voor de Amyerhoof.

Tijd voor een nieuwe frisse presentatie

Niet alleen de naam en het huisvestingsadres van onze vereniging waren aan verandering onderhevig, ook ons logo werd in de loop van de jaren vernieuwd. Datzelfde geldt ook voor 't Woonvalleike dat geregeld een nieuw jasje kreeg. Het jasje van 't Woonvalleike houden we voorlopig in stand, wel hebben we na lange tijd een nieuw logo gekregen.

Omdat steeds meer huurders hun informatie digitaal ophalen, werd het ook de hoogste tijd om onze verouderde website aan te pakken, op het resultaat daarvan moet u nog even wachten, wij hopen die na de zomervakantie in de lucht te krijgen.

We zijn benieuwd wat u van onze nieuwe huisstijl vindt. Volgens ons zijn wij nu weer helemaal bij de tijd en klaar om nog jaren vooruit te kunnen!

Zilveren jubileum

Wat waren er veel plannen voor ons zilveren jubileum in 2020. En wat viel de werkelijkheid tegen, want weet u nog.....corona?

Waar de huurdersvereniging Servaassleutel in januari bij hun jubileum nog groot kon uitpakken, kon in mei toen Maasvallei 25 jaar bestond, helemaal niets meer.

Groot uitpakken doen we dit jaar niet, maar toch willen we ons 30-jarig bestaan niet zomaar voorbij laten gaan, wij nemen u mee terug in de tijd.

Het begin

Op 1 januari 1993 trad het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) in werking. In het BBSH staat dat elke verhuurder die over meer dan 100 verhuurbare woningen beschikt, een huurdersbelangenvereniging moet hebben. Aangezien deze regel op Maasvallei van toepassing was, werd de huurdersvereniging opgericht. Op 19 mei 1995 zag een voorlopige huurdersvereniging het levenslicht, in 1996 werd de vereniging definitief met als naam huurdersvereniging Maasvallei.

Voornaamste doelstelling

In de breedste zin van het woord is onze voornaamste doelstelling het behartigen van de belangen van de huurders van Maasvallei. Het is belangrijk om daarbij te weten dat het hier niet alleen de belangen van onze leden betreft, maar de belangen van alle huurders van Maasvallei. Wij geven advies op voorstellen van Maasvallei, bemiddelen bij klachten tussen huurders en Maasvallei, wij voeren onderhandelingen in de zogenaamde Prestatieafspraken met de gemeente Maastricht, Eijsden-Margraten en Gulpen-Wittem en overleggen met onze collega huurdersverenigingen. Met name door die Prestatieafspraken is ons takenpakket in de loop van de jaren flink uitgebreid; wij praten mee over de beschikbaarheid van woningen, de betaalbaarheid, veiligheid, armoede, leefbaarheid, zorg en nog veel meer onderwerpen die rechtstreeks of zijdelings met huren te maken hebben.

HUURDERSBELANGENVERENIGING
Maasvallei



huurdersvereniging

Woonvallei

in uw belang!



De verschillende versies van het logo door de jaren heen.

Op pad in Amby-West met Peter, Gerard en Petro

7 september 2021 zag het eerste Bewonerskrachtenteam van Maasvallei het levenslicht, de primeur had Amby. In eerdere nummers gingen wij al op pad met de teams in Heer en Blauwdorp, Mariaberg en Trichterveld, tijd om nu mee te lopen met het team in Amby-West.



Van l naar r, Peter, Gerard en Petro

Wie zijn de Bewonerskrachten in Amby-West en wat is hun motivatie?

Wij stellen ze graag aan u voor.

Het bewonerskrachtenteam bestaat hier alleen uit huurders van Maasvallei.

Peter Aerts is lid van het team vanaf het prille begin.

Peter; "ik wil graag een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de buurt, alles een beetje netjes houden, ook het sociaal aspect van het werk vind ik belangrijk.

Wij hoeven niet achter de voordeur te kijken maar vooral bij eenzame ouderen in de buurt houden wij een oogje in het zeil. We kijken dan hoe de tuin erbij ligt en als we zien dat bv gordijnen gesloten blijven, trekken wij aan de bel en sturen een berichtje naar Maasvallei die dan, indien nodig, actie kunnen ondernemen."

Gerard loopt ook al heel wat jaartjes mee.

Gerard; "Na 15 jaar in het centrum van Amsterdam en 10 jaar in het centrum van Maastricht te hebben gewoond was het tijd om voor een rustigere woonomgeving te kiezen. Daarbij heb ik alle steun van Maasvallei gekregen en vond ik mijn deelname aan het BKT een mooie manier om iets terug te doen. Het is voor mij ook een mooie manier om Amby en haar inwoners te leren kennen."

Petro van der Wagt loopt sinds mei 2024 zijn rondje door Amby mee.

Petro; "Al voor mijn pensioen was ik aan het kijken hoe ik na die tijd een zinvolle tijdsbesteding kon vinden.

Eerst heb ik een training gevolgd om dit werk te kunnen

doen en ik merk dat die goed aansluit bij de praktijk.

Ook tijdens mijn gewone wandelingen door de buurt word ik door huurders attent gemaakt op zaken die aandacht verdienen. Die noteer ik dan en worden in onze volgende ronde meegenomen en opgepakt."

Route team West

In verband met de grootte van het gebied in Amby, is ervoor gekozen om hier met twee teams te werken, één in Oost en één in West waarbij de Ambyerstraat als grens wordt genomen.

Iedere dinsdag gaan de mannen op stap en daarbij wordt min of meer dezelfde route gelopen. Dat is niet alleen om te kijken hoe snel gedane meldingen door Gemeente en Maasvallei worden opgepakt, maar ook om de herkenbaarheid van de leden van het team te bevorderen.

En dat het wel goed zit met de herkenbaarheid van het team ligt niet alleen aan hun 'werkkleding' maar ook aan de regelmaat waarmee zij door de wijk lopen.

En dat werkt; tijdens het rondje dat wij mee mogen lopen worden wij aangesproken door een bewoner, overigens geen huurder van Maasvallei, die het team attent maakt op een grote ergernis van hem.

Hij is van mening dat zijn woonomgeving verloedert; vuilniszakken slingeren in brandgangen, hondenpoepzakjes worden gewoon in brandgangen en openbaar groen gegooid, het woongedrag van mensen verandert in negatieve zin. Zonder met een beschuldigende vinger te wijzen vraagt hij zich af waar de controle van Maasvallei is als het gaat om, naast het aanbieden van een woning en wooncontract, ook wenselijk woongedrag onder de aandacht te brengen. Een terechte constatering!



Verloedering in brandgang



de ronde zit er bijna op



Het bordje hangt op de plaats waar het thuishoort



Het resultaat van geduld en vasthoudendheid

Successen en ergernissen, soms een kwestie van lange adem

Meldingen die worden doorgegeven worden vaak niet een, twee, drie opgelost, vaak is het een zaak van blijven melden en controleren en zelf niet te snel de handdoek in de ring te gooien.

Zo was er een tijdje geleden een heel leuk idee om verwaarloosde tuinen in een gezamenlijk plan met het CNME, de huurders en de schoolkinderen aan te pakken.

Op papier zagen de plannen heel mooi uit, een combinatie van planten en kruiden, helaas kwam het initiatief nooit van de grond omdat een aantal huurders toch niet bereid was om mee te werken.

Successen zijn ook zichtbaar tijdens ons rondje; een waarschuwingsbordje dat eerst in een brandgang lag en later bij iemand in een tuin, is nu toch door Maasvallei beves-



Ook het sociale aspect is belangrijk

tigd op de plek waar het thuishoort. Ook op de Westrand staat, dankzij tussenkomst van het BKT, een mooie afscheiding als vervanging van een kapot hek dat lange tijd op de stoep lag. Het heeft weliswaar maanden geduurd voordat het zover was, maar de aanhouder wint.

Goed gevoel

De leefbaarheid in de buurt bewaken, sociale contacten in stand houden, huurders helpen die met hun klacht niet meteen een luisterend oor vinden bij Maasvallei, dat zijn de zaken die Peter, Gerard en Petro motiveren om door te gaan met hun wekelijkse ronde door Amby-West.

Aan het eind van hun ronde kunnen wij ons goed voorstellen dat zij hier een goed gevoel aan overhouden.

Heren, dank dat wij mee mochten lopen en veel succes in de toekomst.

Jaarvergadering

Beste leden van huurdersvereniging Woonvallei

Graag nodigen wij u uit voor onze **jaarvergadering**. Deze wordt gehouden op:

Woensdag 4 juni om 19.30 uur

Locatie: Amyerhoof

Severenplein 27

Amby, Maastricht

Het bestuur wil graag met u in gesprek gaan over alle zaken en ontwikkelingen die voor alle huurders van belang zijn.

Tijdens deze vergadering zullen wij terugkijken op onze werkzaamheden van het afgelopen jaar en vooruitkijken naar al datgene dat nog op ons pad komt.

Uw inbreng is daarbij van onschatbare waarde.

In het verleden is gebleken dat leden graag iemand willen meenemen, dat is voor ons geen bezwaar.

Wel is het goed om te weten dat, verwijzend naar artikel 6 van de statuten, slechts één bewoner per adres lid is en dus stemrecht heeft.

Wij kijken ernaar uit om u te verwelkomen.

Zoals u van ons gewend bent ontvangen wij u met koffie en vlaai en na afloop praten wij graag met u na onder het genot van een hapje en een drankje.

Aanmelden kan tot uiterlijk 25 mei

Via mail: hvwoonvallei@ziggo.nl

Telefonisch: 043 – 363 13 11

Onder vermelding van uw naam, adres, telefoonnummer en het aantal personen dat de vergadering bezoekt.

Tot ziens op 4 juni!

Met vriendelijke groet,
Riny Jalhay,
Voorzitter HV Woonvallei



Voorkom wateroverlast in en om de woning

We hebben het de afgelopen jaren steeds meer gehoord en gezien, door de klimaatverandering wordt het weer extremer. De temperaturen stijgen maar het wordt ook aanmerkelijk natter. De beelden van de enorme wateroverlast in juli 2021 in Limburg, de Voerstreek en het Ahrdal staan nog op ons netvlies. Rivieren traden buiten hun oevers en verrichten op hun weg naar zee grote schade aan. Straten veranderden in kolkende rivieren, woningen en bezittingen werden vernield en helaas vielen er ook doden te betreuren.

Een goede voorbereiding is het halve werk

Voor wateroverlast in en om de woning hoeft een rivier niet altijd buiten haar oevers te treden. Denk maar eens aan de stortbuien die wij de afgelopen zomers te verwerken kregen. Het water kwam de huizen niet alleen binnen via ramen en deuren, maar ook via kruipruimte, kelder en zelfs via het toilet of de afvoerputjes op de badkamer.

Met kleine aanpassingen en maatregelen kan het risico beperkt blijven. Controleer uw inboedelverzekering om te kijken of waterschade vergoed wordt, kijk ook of bijverzekeren gewenst is. Voor het geval dat het nodig mocht zijn is het verstandig om een noodpakket in huis te hebben waarmee u 3 dagen kunt overleven zonder stroom, gas, verwarming en drinkwater.

Aan de slag

Mocht het rioolwater tijdens een stortbui omhoogkomen via wc, gootsteen of afvoerputjes, sluit deze afvoer dan af door er een doek in te duwen en verzwaar dit door er iets zwaars op te leggen. Mocht water via de voor- of achterdeur, of via lage ra-

men binnenkomen, dan kunt u een schot of zandzakken plaatsen, het is dus verstandig om zandzakken in ieder geval altijd op voorraad te hebben.

Mocht desondanks toch water in de woning komen, schakel dan de hoofdschakelaar uit, heeft u ook nog een gasaansluiting, draai dan ook de hoofdgaskraan dicht.

Als alles niet geholpen heeft

Soms, onder extreme omstandigheden, is het letterlijk en figuurlijk dweilen met de kraan open. Het is belangrijk om dan niet in paniek te raken en meteen met opruimen en schoonmaken te beginnen. Het eerste dat u moet doen is foto's maken van alle ruimtes waar water staat, fotografeer daarbij ook meubilair en apparatuur die in het water staat.

Maak een melding bij uw verzekeraar en stuur de foto's mee. Breng ook Maasvallei op de hoogte.

Daarna kunt u aan de slag met schoonmaken, wacht daar niet mee tot de volgende dag want in het water en slib dat uw woning is binnengedrongen kunnen schadelijke stoffen en ongezonde bacteriën zitten. Na het schoonmaken is het belangrijk dat u de ruimtes goed laat drogen, zorg voor goede ventilatie en plaats desnoods speciale droogapparatuur.

Ga niet zelf opnieuw elektriciteit en gas aansluiten, een specialist moet eerst controleren of de installaties weer veilig te gebruiken zijn. U moet de specialist via Maasvallei inschakelen.

Laten we hopen dat u deze tips niet in praktijk hoeft te brengen maar dat we kunnen genieten van een onbezorgde zomer!



Contactgegevens

Bezoekadres

Pres. Kennedyplein 3,
6227 CA Maastricht

Secretariaat

043 – 363 13 11

Website

www.woonvallei.nl

E-mail

hwoonvallei@ziggo.nl

Bezoekuren

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

Bestuur

R. Jalhay-Puts voorzitter
H. Ploum penningmeester

T. Lexis

adviseur

Colofon

Hoofd- en eindredactie

Tiny Lexis

Druk

IMPRESO

Redactieadres

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

Uitgave

Huurdersvereniging
Woonvallei

Oplage

825 exemplaren

Mei 2025

21e jaargang