



mei 2026
22^e jaargang

Het Woonvalleike



Woonvallei in gesprek met Stijn Groen

Uitnodiging Ledenvergadering

Alle veranderingen voor 2026 op een rijtje

Woord van de voorzitter

Toen ik dit stuk aan het schrijven was realiseerde ik me dat dit de 35e keer was dat ik het voorwoord in het Woonvalleike mag schrijven.

Ook bedacht ik dat in al die jaren ons werk flink toegevoegd is, maar blij ben ik wel dat we nu op meerdere plekken de stem van onze huurders kunnen laten horen en hun belangen mogen behartigen.

Over onze werkzaamheden kunt u elders in dit nummer meer lezen.

De brief van de huurverhoging is weer bij u en ons in de bus gevallen, bijna traditiegetrouw hebben wij daar een negatief advies op gegeven want bij veel mensen wordt dit zeker weer voelbaar in hun portemonnee. Een samenvatting van de reactie van Maasvallei kunt u verder in ons blad lezen.

Dit jaar zijn we samen met onze collega huurdersverenigingen bezig geweest om met onze corporaties nieuwe participatieafspraken te maken, daar zullen we later zeker bij u op terug komen.

Maasvallei gaat 2 keer per jaar in gesprek met de BOC's

ook daar ben ik persoonlijk bij aangeschoven om weer in contact te komen met de BOC's en hen daarna op ons kantoor uit te nodigen om onder het genot van een kop koffie een vervolggesprek te hebben.

Ook hebben we weer bemiddeld tussen huurders en Maasvallei en hun probleem proberen op te lossen.

Net als voorgaande jaren hebben we weer tal van vergaderingen bezocht van Gemeente en andere netwerkpartners om de stem van onze huurders te laten horen en die te behartigen.

Op 3 juni a.s. is weer onze jaarlijkse Ledenvergadering waar wij u natuurlijk weer hopen te mogen begroeten. De uitnodiging en het programma vindt u elders in het blad. Na afloop van de vergadering hopen wij met u allen te kunnen toosten op weer een jaar met goede resultaten voor onze huurders; samen kunnen wij ons sterk maken voor veel mooie resultaten.

Uw voorzitter
Riny Jalhay



BOC Wethouder Vrankenstraat op de koffie



Woord van de redactie

Heeft u ook dat gevoel dat de tijd voorbij lijkt te vliegen?

Zo maak je je op voor de feestdagen, die zijn in een zucht en een vloek voorbij, dan komt voor ons zuiderlingen het vijfde seizoen ofwel Carnaval en voor je het weet staan de terrassen in februari al buiten en genieten mensen van de eerste zonnestralen.

Dat de tijd voorbijvliegt heeft natuurlijk ook gevolgen voor dit blad.

Dat willen wij op tijd de deur uit laten gaan voor de jaarlijkse Ledenvergadering dus dan proberen wij in relatief korte tijd toch een lezenswaardig nummer samen te stellen.

In februari en maart was het volop in het nieuws; de schimmelproblematiek in met name huurwoningen. Dit probleem speelt al jaren en jaren en (te) vaak wordt de schuld daarvan door de verhuurder bij de huurder gelegd. De dooddoener is dan altijd; u moet meer ventileren!

Natuurlijk is goede ventilatie erg belangrijk maar de verhuurders mogen ook de hand in eigen boezem steken voordat zo'n uitspraak wordt gedaan.

Wij hebben tips en adviezen voor u op een rijtje gezet, doe er uw voordeel mee.

Vaste onderdelen van ons zomernummer zijn altijd het advies dat HV Woonvallei uitbrengt op het voorstel Huurverhoging van Maasvallei en de uitnodiging voor onze Ledenvergadering in juni.

Verleden jaar waren wij erg verrast door de grote opkomst tijdens onze Ledenvergadering, mogen wij daar dit jaar ook weer op hopen? Laat ons weten wat wij voor u kunnen betekenen en denk met ons mee, samen kunnen wij dan de belangen van de huurders nog beter behartigen.

Dit jaar zijn wij ook weer de banden met de BOC's aan het verstevigen; wij proberen bij locatie vergaderingen aan te schuiven maar hebben ook contact op kantoor.

Voor ons heel belangrijke bijeenkomsten om te horen wat onder de huurders in bepaalde complexen speelt.

Omdat de huurverhoging vaak voor veel onrust onder huurders zorgt, hebben wij dit punt dit jaar weer op de agenda voor de Ledenvergadering gezet, Stijn Groen van Maasvallei zal hier toelichting op geven.

Wij gingen met Stijn in dit nummer in gesprek over de noodzaak van de huurverhoging voor Maasvallei en om u nader kennis te laten maken met hem.

Maandag 20 april werden huurders die 50 jaar huren bij Maasvallei door de corporatie in het zonnetje gezet.

Ook wij gingen een kijkje nemen en waren verrast hoe gezellig die bijeenkomst was.

Tijdens een fotomoment grepen enkele huurders ook nog de kans om even bij te praten met Woonvallei.

Wij laten u meegenieten met wat foto's.

Tot slot wensen wij u een mooie zomer en hopelijk tot ziens op 3 juni.

Ete vaan de schlachter

Herkent u dat? Geen zin om uitgebreid te koken maar toch zin in iets warmes en nee, niet van de Chinees of de frituur. Wat dacht u dan van een lekker kippenpasteitje of in Limburgs dialect, 'n videeke?

Eerlijk gezegd vraagt het wel wat voorbereiding maar een grote hoeveelheid is gemakkelijk in te vriezen en later op te warmen. Later hoeft dan alleen maar het pasteibakje nog opgewarmd te worden.

Maar hoe maak je nu een lekkere vulling? Henny Hoogsteder deelt zijn recept met ons.

Ingrediënten:

4 kippenbouten

1 à 3 kippenbouillonblokjes, naar smaak

Kerriepoeder, naar smaak

Worcestersaus naar smaak

Maggie, indien gewenst

Potje champignons

Peterselie

Voor de roux

100 gram bakboter

100 gram bloem

Bereiding

Zet de kippenbouten op met voldoende koud water, als het water kookt dan afschuimen voor een blanke bouillon. Voeg de bouillonblokjes toe.

Laat het vlees garen tot het los van de botten komt.

Vlees plukken en ontdoen van vel en botten.

Zeef de bouillon.

Verwarm in een ruime ketel de boter totdat die gesmolten is, voeg dan al roerende lepel voor lepel de bloem toe, goed mengen met een garde.

Voeg zoveel gezeefde bouillon toe en blijf goed roeren tot de gewenste dikte.

Voeg kerriepoeder, Worcestersaus en eventueel Maggie naar eigen smaak toe.

Voeg de geplukte kip en de gegaarde champignons toe. Presenteer in een pasteibakje en werk af met een takje peterselie.

Laat het smaken!

Huurverhoging 2026

Op het moment dat dit nummer bij u in de bus ligt heeft u van Maasvallei al een brief gekregen waarin de huurverhoging voor uw woning of appartement vermeld staat. Ook dit jaar werd Woonvallei om advies gevraagd, net als voorgaande jaren werd ons advies niet opgevolgd

Betreft: Advies huurverhoging 2026

Geachte mevrouw Heijnen,

Bij schrijven d.d. 24 februari 2026 ontvingen wij uw adviesaanvraag inzake de huurverhoging 2026.

Ons advies t.a.v. de voorgenomen huurverhoging 2026

Ook dit jaar geven wij een **negatief advies** af t.a.v. van het aangeboden voorstel, de financiële onderbouwing hiervoor treft u als bijlage aan dit advies aan.

- Ondanks dat in uw inleiding melding wordt gemaakt dat huurders geraakt worden door hoge prijzen voor gas en elektriciteit wordt toch uitgegaan van een maximaal toegestane huurverhoging.

Voor een groeiende groep huurders betekent dit nog minder financiële ruimte omdat ook de overige kosten voor levensonderhoud sterk gestegen zijn.

Als de voorgestelde huurverhoging wordt toegepast komen daardoor nog meer huishoudens in financiële problemen.

Wij adviseren daarom een duidelijke en toegankelijke hardheidsclausule in te voeren voor huurders met aantoonbare financiële problemen.

Wij vragen u om niet alleen naar de huurprijs te kijken maar naar de totale woonlasten (huur, energiekosten en servicekosten).

Ook verzoeken wij u om maatwerk toe te passen bij plotselinge inkomstendaling.

- Wij juichen het toe dat onverminderd ingezet wordt op het verduurzamen van de woningportefeuille en daarbij de laagste energie labels als eerste aan te pakken en verouderde woningen te vervangen voor nieuwbouw. De afgelopen jaren hebben wij steeds gepleit om voor de DAEB-woningen met E, F en G – label een beperkte huurverhoging voor te stellen.

Wij adviseren u ook dit jaar weer met klem om voor deze betreffende woningen een maximale huurverhoging van 2% voor te stellen.

Huurders hebben behoefte aan duidelijkheid, wij adviseren om per complex transparant te communiceren over de planning van de werkzaamheden.

Daarnaast vragen wij om de garantie dat verduurzaming niet gaat leiden tot hogere woonlasten.

Een concreet inzicht in de verwachte energiebesparing, liefst ondersteund met praktijkvoorbeelden, achten wij essentieel.

- U stelt dat 80% van de sociale huurwoningen onder de hoge aftoppingsgrens blijft, conform de Prestatieafspraken in de Gemeente Maastricht.

Voor ons is niet duidelijk hoe dat percentage in de andere gemeentes, Eijsden-Margraten, Beek en Gulpen-Wittem ligt.

Naar onze mening zou in deze gemeentes hetzelfde percentage moeten gelden.

- Verder willen wij pleiten voor meerjarige voorspelbaarheid. Jaarlijkse verhogingen zonder langetermijnperspectief zorgen bij huurders voor grote onzekerheid, vooral gezien de forse huurverhogingen van de afgelopen 2 jaar. Wij adviseren daarom een huurstrategie te ontwikkelen voor de periode 2026- 2029 en op jaarlijkse basis op een transparante en begrijpelijke wijze te rapporteren over de effecten van het huurbeleid op betaalbaarheid en woonlasten.

- Verleden jaar heeft HV Woonvallei een enquête gehouden over de wijze waarop Maasvallei communiceert met haar huurders.

Wij als HV zien nog steeds ruimte voor verbetering, huurders hebben behoefte aan heldere en begrijpelijke informatie die aansluit op hun persoonlijke situatie. Wij adviseren fysieke en digitale inloopsprekuren, het werken met concrete rekenvoorbeelden per huursector en het aanbieden van een duidelijke bezwaarchecklist met heldere stappen en termijnen.

- Wij zijn verheugd dat Maasvallei ook dit jaar geen gebruik gaat maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Tot slot

Wij vragen met klem extra aandacht voor kwetsbare groepen zoals alleenstaanden, grote gezinnen, huurders met inkomensdaling en bewoners die nog wachten op verduurzaming van hun woning.

Wij vragen u om bij de besluitvorming niet alleen naar cijfers te kijken maar vooral naar mensen.

Betaalbaarheid is geen beleidskeuze maar een maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Met vriendelijke groet.

Namens HV Woonvallei
Riny Jalhay, voorzitter

Samenvatting reactie Maasvallei

Alles in overweging nemende, denken we dat het huurverhogingsbeleid 2026 enerzijds voorziet in de wens voor een gematigde huurverhoging en anderzijds bijdraagt aan het financieel gezond houden van Maasvallei om

de voorgenomen investeringen te kunnen blijven doen. Daarom voeren wij de huurverhoging door conform het voorgenomen beleid.

Voor de volledige reactie van Maasvallei verwijzen wij naar onze website www.woonvallei.nl.

Klopt mijn huurverhoging?

Inmiddels heeft iedereen weer de brief met de huurverhoging van Maasvallei ontvangen.

Bent u er niet zeker van dat het gedane voorstel klopt, doe dan de online check op checkhuurverhoging.nl.

Blijkt na die check dat het gedane voorstel niet correct is dan kunt u met succes bezwaar maken, een voorbeeld van de bezwaarbrief treft u



Image designed by Freepik

aan op de site, de brief kunt u vervolgens opsturen naar Maasvallei.

Het is goed om te weten dat voor sociale huur, midden huur en vrije sector andere regels en tarieven gelden. Weet u niet zeker in welke categorie uw woning thuis hoort ook dat wordt door de check voor u gecontroleerd.

Huurders die lid zijn van de Woonbond kunnen altijd met vragen terecht bij de Huurderslijn (020 – 551 77 55) op werkdagen van 9.30 uur tot 11.30 uur, op dinsdag en donderdag is deze lijn ook nog bereikbaar van 18.00 tot 19.00 uur.



Alle veranderingen voor 2026 op een rijtje

In eerdere uitgaves van het Woonvalleike hebben wij al geschreven wat dit jaar op het gebied van wonen allemaal gaat veranderen.

Wij zetten het nog eens voor u op een rijtje.

Huurtoeslag

In januari van dit jaar is de wet op de gewijzigde huurtoeslag ingegaan. Met de invoering van deze wet verandert er veel in de huurtoeslag. In het mei nummer van 2025 zijn wij daar uitgebreid op ingegaan, hier nog even in het kort de belangrijkste wijzigingen.

- Huurders met een laag inkomen en een huurprijs boven de sociale huurgrens van € 932,93 kunnen nu huurtoeslag krijgen, verleden jaar was dat nog niet het geval.
- De subsidiabele servicekosten vervallen, dit heeft vooral gevolgen voor huurders in appartementen.
- Jongeren met een huurprijs boven de 'kwaliteitskortingsgrens' (€ 498,20) hebben nu ook recht op huurtoeslag.
- Jongeren kunnen vanaf 21 jaar in aanmerking komen voor volledige huursubsidie.
- De basishuur gaat omlaag met € 7,58, daardoor gaat de huurtoeslag met datzelfde bedrag omhoog.

Huurverhoging sociale huur

Sociale huurders met een klein inkomen krijgen dit jaar te maken met een huurverhoging die kan oplopen tot 4,1%, Maasvallei heeft hier niet voor gekozen maar voor een lager tarief.

Sociale huurders met een hoger inkomen kunnen een inkomensafhankelijke huur krijgen van 50 of 100 euro, die komt dan in de plaats van de huurverhoging met 4,1%.

Uit de informatie waarover wij op dit moment beschikken, voert Maasvallei inkomensafhankelijke huur dit jaar niet door.

Midden huur en vrije sector

Huurders van een midden huurwoning kunnen per 1 juli geconfronteerd worden met een huurverhoging tot 6,1%, ook hier heeft Maasvallei voor een lager tarief gekozen.

Huurders in de vrije sector kunnen maximaal 4,4% huurverhoging krijgen. Ook van deze tarieven kan Maasvallei afwijken.

Wet modernisering servicekosten

De nieuwe wet gaat in op 1 juli en moet voorkomen dat onterechte servicekosten worden doorberekend aan de huurders.

Wet collectieve warmte

Deze wet is alleen van toepassing voor huurders van wie de woning is aangesloten op een warmtenet, door deze wet komen er dit jaar nieuwe regels voor de prijs van warmte.

Schimmels? Niet in mijn huis!

Geregeld krijgen wij klachten over schimmelvorming bij huurders in hun woning.

Ongeveer één op de vijf huishoudens in Nederland heeft hier last van, bij huurwoningen ligt dit percentage nog hoger, namelijk één op de drie huishoudens.

Vaak betreft het oudere, vochtige woningen.

Schimmelvorming kan tot ernstige gezondheidsklachten leiden, daarom is de GGD de campagne 'Schimmels? Niet in mijn huis gestart!'

Verantwoordelijkheid voor corporatie en huurder

Schimmels in huis vormen een toenemend probleem.

Wanneer de schimmel veroorzaakt wordt door optrekend vocht, lekkages, slechte ventilatiemogelijkheden of slechte isolatie valt dit natuurlijk onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder, in uw geval Maasvallei.

Vaak zijn er echter meer oorzaken waardoor schimmel veroorzaakt wordt, oorzaken waar de huurder zelf iets aan kan doen.

Voornaamste adviezen zijn ventileer goed en zorg dat uw woning regelmatig tot 17 graden wordt verwarmd.

Is uw woning niet voldoende verwarmd dan kan op koude oppervlakken vocht neerslaan en kan schimmelvorming ontstaan.

Wat kunt u zelf doen?

- Ventileer goed, 24 uur per dag, laat roosters en klepraampjes altijd open en laat ook het ventilatiesysteem aan staan.
- Zet ramen verder open en het ventilatiesysteem in de hoogste stand als u kookt, doucht, de was ophangt, schoonmaakt, of als er veel bezoek in huis is.
- Verwijder schimmel direct met een daarvoor geschikt middel volgens de voorschriften op de verpakking. Zorg voor voldoende frisse lucht tijdens het schoonmaken en gooi spullen die niet gereinigd kunnen worden weg.
- Houdt de badkamer- en keukendeur dicht tijdens douchen en koken.
- Houdt tijdens het koken de deksel op de pan en zet de afzuigkap aan.
- Droog meteen na het douchen de vloer en de muren.
- Droog de was buiten of in een goed geventileerde ruimte.
- Verwarm de woning tot minimaal 17 graden.

Wat als niets helpt?

Mocht ondanks alle maatregelen de schimmel hardnekkig zijn dan is het verstandig om een officiële klacht in te dienen bij Maasvallei.



Image designed by Freepik

Het beste kunt u deze klacht schriftelijk indienen zodat alles vanaf het begin geregistreerd staat.

Schimmel in huis is niet alleen lelijk en onprettig maar kan namelijk ernstige gezondheidsklachten tot resultaat hebben, denk hierbij aan allergieën en astma.

Mocht u er met Maasvallei niet uitkomen dan is het verstandig om verdere stappen te ondernemen.

U kunt dan een klacht indienen bij de Huurcommissie, GGD, gemeente of in het uiterste geval de kantonrechter.

Uit recent onderzoek van RTL Nieuws en uit de laatste peiling van de Woonbond blijkt dat huurders steeds vaker in het gelijk worden gesteld.

Als de schimmelplekken in huis groter zijn dan de oppervlakte van 4 A4 blaadjes, dan wordt dat gezien als een gebrek aan de woning.

Zorgt de verhuurder niet voor een oplossing dan worden huurders door de Huurcommissie vaak in het gelijk gesteld.

De conclusie die daar dan aan wordt verbonden is een huurverlaging omdat schimmel als een ernstig gebrek wordt gezien.

Voor verdere informatie kunt u terecht op de website van de GGD en lees dan 'Wat kan ik doen tegen schimmel in huis'.

'Pffff, wat is het warm'

Deze kreet wordt de laatste jaren in de zomermaanden steeds vaker geslaakt. Als we dit jaar weer een hete zomer krijgen betekent dat voor bijna 10 miljoen Nederlanders een serieuze kans op hitte in huis. Vooral voor ouderen, zieken en jonge kinderen kan hitte een gezondheidsrisico vormen. Daarom is het van het grootste belang dat de eigen woning bescherming kan bieden tegen oververhitting.

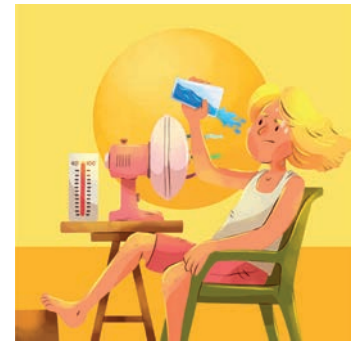


Image designed by Freepik

Woongenot

Een woning die in de zomer te warm wordt beperkt het woongenot.

Of de woning inderdaad te warm wordt heeft met verschillende factoren te maken;

- De ligging van de woning
- Hoe is de woning geïsoleerd
- Krijgt de woning voldoende schaduw
- Het aantal ramen in de woning

Wettelijke norm

Voor woningen gebouwd voor 2021 bestaat geen wettelijke norm voor binnentemperaturen, woningen die na die datum zijn gebouwd moeten voldoen aan een specifieke warmtenorm, de zogenaamde TOjuli (Temperatuur Overschrijding juli). Aan de hand van die norm wordt bij energie labels vermeld hoe groot het daadwerkelijke risico is op oververhitting.

De verhuurder kan natuurlijk niet verweten worden dat de zomers steeds warmer worden maar zou wel iets aan de warmte in de woning moeten doen.

Niet alleen een maximale binnentemperatuur is van belang maar ook hoelang de warmte in huis hangt. Een binnentemperatuur van 25 graden is acceptabel, iets hogere temperaturen zijn hooguit kort te verdragen en temperaturen boven de 28 graden zijn nauwelijks te verdragen. Soms wordt hiervoor een tijdsgrens berekend, de zogenaamde 300-uurnorm.

Wat kunt u zelf doen

- Verwijder tegels in de tuin en vervang die door grind, houtsnippers of gras
- Plant bomen of struiken, vergroen uw tuin of balkon
- Maak boven de ramen of balkon een groene pergola met klimplanten
- Weer de zon aan de buitenkant
- Sluit ramen en deuren overdag
- Lucht en ventileer in de avond en nacht
- Zet apparaten die niet gebruikt worden uit
- Gebruik een ventilator
- Draag luchtige kleding
- Drink extra water

Als niets helpt

Als alle getroffen maatregelen niet, of niet voldoende helpen, vraag dan aan uw verhuurder toestemming om zonnenschermen of rolluiken te plaatsen (uw mag dat niet doen zonder toestemming).

Kunt u in uw woning niet ventileren vraag ook dan uw verhuurder om dit op te lossen.

Blijft het ondanks alles te lang, te heet in uw woning dan kan dat als een woongebrek gezien worden. Wil uw verhuurder hier niets aan doen dan is het verstandig om bij de Huurcommissie of de rechter te kijken of zij uw hitte-zaak in behandeling nemen.

Zowel voor de Huurcommissie als voor de rechter is de 300-uurnorm vaak leidend mits de huurder kan bewijzen dat die norm inderdaad overschreden is.

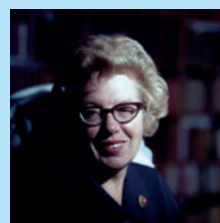
Hittegolf-hittepetit

*De thermometer stijgt tot grote hoogte,
ik ben veranderd in een zoutpilaar.
Mijn kleren plakken, het is echt onmogelijk,
mijn haar zit werkelijk niet meer in model, hoor!*

*Ik zit in de koelkast, de deur staat op een kier,
met een ijsblokje achter mijn kraag.
Geen actie, geen wandeling, geen enkel plezier,
ik smelt hier letterlijk, vraagt u niet hoe, maar graaf!*

*De muggen dansen een tango op mijn neus,
de ventilator maakt een wanhopig geluid.
Ik heb een heel, heel erg zomers keus:
Ik ga gewoon niet meer naar buiten uit!*

Annie M.G. Schmidt



Woonvallei in gesprek met.....Stijn Groen



Op ons verzoek voor een interview kregen wij meteen een enthousiaste reactie van Stijn Groen. Stijn is bestuurssecretaris bij Maasvallei.

Stijn, zou jij je zelf willen voorstellen?

“Nou, ik ben sinds 6 jaar bestuurssecretaris bij Maasvallei, een baan die ik verschrikkelijk leuk vind om te doen omdat het werk heel divers is. Maasvallei is namelijk enerzijds bezig om een bedrijf te runnen, dat doen we al bijna 100 jaar en dat willen we nog minimaal 100 jaar doen. Anderzijds ben je bezig met leefbaarheidsproblemen, met sociale zaken, met vastgoed-investeringen, je moet je huishoudboekje op orde hebben want je bent een bedrijf aan het runnen. Kortom, je werkt aan een beter Maastricht en een beter Heuvelland en dat vind ik leuk omdat je niet alleen aan een winsttoegmerk aan het werken bent maar ook het sociale tintje belangrijk vindt”.

Dat is de zakelijke Stijn, maar wie ben jij zelf?

“Nou, ik ben 45 jaar, ik heb een lieve vrouw en 2 jonge kinderen, mijn gezin vind ik heel leuk en daar besteed ik ook veel tijd aan.

Verder ben ik in mijn vrije tijd veel buiten in de natuur, verder zit ik in heel wat vrijwillige bestuursfuncties. Dat is wat ik leuk vind en wat ik kan maar mijn rust vind ik voornamelijk in de natuur daar kijk en luister ik. In maart opent het boek van de natuur en het sluit meestal in november en in die tussentijd geniet ik met volle teugen”.

Als fanatieke wandelaar begrijp ik dat helemaal.

Nu weer terug naar je zakelijke leven, heb jij in je functie als bestuurssecretaris eigenlijk rechtstreeks contact met huurders?

Deze vraag brengt een glimlach op zijn gezicht, “ik heb

contact met huurders op het moment dat er een klacht is, dat is natuurlijk minder leuk. Maar in mijn pauze wandel ik heel veel door de buurt en dan spreek ik mensen waarvan ik weet dat ze huurder zijn en dan maak ik een praatje en dat vind ik heel leuk.

Ik vind het belangrijk om te weten wat er speelt en daar dan aandacht aan te besteden. Dat is natuurlijk veel beter dan dat ik alleen in beeld kom wanneer er een klacht speelt. Ik moet wel zeggen dat ik ook dan altijd probeer om tot een oplossing te komen. Helaas is soms ‘nee’ ook een antwoord, alleen wordt dat niet altijd geaccepteerd ondanks dat ik mijn best doe om mijn antwoord uit te leggen”.

Je bent ook bezig met de jaarlijkse huurverhoging, dat is volgens mij ook niet altijd even gemakkelijk te brengen naar de huurders.

“Nee, dat klopt, dat is een onderwerp dat altijd de actualiteit heeft. Wij realiseren ons heel goed dat dit de huurders raakt omdat ze het rechtstreeks in hun portemonnee voelen. Wij ontkomen er echter niet aan omdat we het geld van de huurverhoging nodig hebben om het woningbezit dat wij hebben te onderhouden en te verduurzamen, dat kost geld”.

Dat snap ik, maar kan dat niet gedaan worden met het geld van de huurinkomsten?

“Nee, dat kan niet, wij hebben als corporatie één bron van inkomsten; de huurinkomsten. We moeten geld lenen bij de bank voor woningcorporaties voor al die zaken waar de huuropbrengsten niet toereikend voor zijn, zoals bijvoorbeeld de kosten voor nieuwbouw, het betalen van rente over leningen en voor het betalen van de huisvesting van Maasvallei zelf en het betalen van het personeel. Kortom, om het ‘apparaat’ draaiende te houden”.



De afgelopen jaren hebben de huurders een pittige huurverhoging voor de kiezen gekregen, is dat dit jaar weer het geval?

Stijn: "dit jaar is de huurverhoging lager uitgevallen, dit jaar gemiddeld 3,7% voor de sociale huur. We hebben niet de maximale huurverhoging, 4,1% die we mochten berekenen doorgevoerd. Zo hebben we er ook dit jaar voor gekozen om geen inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren".

Nou wordt er eigenlijk ook altijd vanuit gegaan dat de huurverhoging op te brengen is omdat dan ook de huurtoeslag verhoogd wordt. Maar niet iedereen krijgt huurtoeslag en ook niet iedere huurder weet het met huurtoeslag te redden en komt dan alsnog in de problemen. Wat kunnen jullie voor die huurders betekenen?

"In zo'n geval moet de huurder zich altijd melden bij Maasvallei want dan gaan we kijken of we maatwerk kunnen toepassen. We zijn er niet op uit om huurders dan uit hun woning te jagen. Er zijn dan verschillende mogelijkheden".

Zoals?

Stijn: "Nou dan kun je denken aan een aangepast betalingsregime tot een tijdelijke huurbevrozing. Maar het is belangrijk dat huurders zich melden als ze in betalingsproblemen dreigen te raken".

Bij wie moeten zij zich dan melden?

"In eerste instantie kan dat via het formulier op de website van Maasvallei op de pagina over huurachterstand. Lukt dat niet dan kunnen huurders een mail sturen naar incasso@maasvallei.nl of bellen met 043 – 368 37 37. Als je dan je situatie hebt uitgelegd word je uitgenodigd voor een gesprek waarbij gekeken wordt welke mogelijk-



heden er zijn. Wacht niet te lang met je te melden want anders gaat de huurverhoging in en kom je alsnog in de financiële problemen.

Natuurlijk kan er ook op een ander moment in het jaar een situatie ontstaan waardoor de betaling van de huur onder druk kan komen te staan, ook dan is het belangrijk om dit te melden".

We vinden het heel fijn dat je tijdens de Ledenvergadering nog tekst en uitleg wilt geven over het hoe en wat van de huurverhoging 2026.

Stijn, wat vind jij belangrijk om daar nu al over te vertellen?

Ik wil met alle plezier vertellen hoe de huurverhoging in elkaar steekt en waarvoor wij dat geld nodig hebben. Voor persoonlijke vragen neem ik graag meer tijd en ik zou dus ook willen vragen om die vragen op een later moment te stellen zodat we daar meer tijd aan kunnen besteden en ons in de persoonlijke situatie van de huurder kunnen verdiepen.

Ik vind het belangrijk dat mensen niet verkeerde verwachtingen van mijn presentatie krijgen en daardoor teleurgesteld worden, ik ken natuurlijk ook niet alle details uit mijn hoofd. Dus persoonlijke vragen, ja graag, maar op een ander moment dat is ook beter voor de privacy".

Tot slot, is er nog iets dat je kwijt wilt?

Met een lach op zijn gezicht geeft Stijn antwoord; "ja, ik wil nogmaals benadrukken dat Maasvallei er niet op uit is om winst te maken over de rug van de huurders heen. Wij willen zorgen voor een goed en veilig thuis, daar doen wij het voor".

Jubilarissen in het zonnetje gezet





Uitnodiging Ledenvergadering

Beste leden,

Graag nodigen wij u uit voor onze **jaarlijkse ledenvergadering**, deze wordt gehouden op:

Woensdag 3 juni om 19.30 uur
Amyerhoof
Severenplein 27
Amby, Maastricht

Net als voorgaande jaren willen wij graag met u in gesprek over zaken en ontwikkelingen die voor u als huurder van belang zijn.

Tijdens de vergadering zullen wij ook dit jaar terugkijken op onze werkzaamheden van het afgelopen jaar en vooruitkijken naar alle ontwikkelingen die spelen. Wij vinden uw inbreng daarbij van grote waarde.

In het verleden is gebleken dat leden graag iemand naar de vergadering meenemen, dat is voor ons geen bezwaar. Wel is het goed om te weten dat slechts één bewoner per

adres lid is en stemrecht heeft.

Wij kijken ernaar uit om u te ontmoeten. Zoals u inmiddels van ons gewend bent staat de koffie en vlaai voor u klaar. Na afloop praten wij nog graag met u na onder het genot van een hapje en een drankje.

Aanmelden kan tot uiterlijk 22 mei

Via mail: hvwoonvallei@ziggo.nl
Telefonisch: 043 – 363 13 11

Graag onder vermelding van uw naam, adres, telefoonnummer en het aantal personen dat aan de vergadering deelneemt.

Wij zien u graag op 3 juni!

Met vriendelijke groet,
Riny Jalhay,
Voorzitter HV Woonvallei



Agenda 3 juni 2026

Ontvangst vanaf 19.00 uur

Aanvang 19.30 uur

- Opening
- Mededelingen
- Bestuursamenstelling
- Behandeling notulen ALV 4 juni 2025
- Verslag en actieplan voorzitter
- Financieel verslag penningmeester en begroting 2026
- Doorstroom ouderen

PAUZE

- Uitslag en toelichting bereikbaarheid Maasvallei
- Toelichting huurverhoging 2026 door Stijn Groen, bestuurssecretaris MV
- Rondvraag
- Sluiting

22.00 uur tot 23.00 uur

Nazit onder het genot van een hapje en een drankje

Zomervakantie

Dit jaar is ons kantoor gesloten
van donderdag 23 juli
tot maandag 17 augustus.

Dan staan wij weer voor u klaar.

Wij wensen u
een fijne en zonnige vakantie.

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 uur tot 16.30 uur
Woensdag van 09.00 uur 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*
H. Hoogsteder *bestuurslid*
T. Lexis *bestuurslid*

Colofon

Hoofd- en eindredactie

Tiny Lexis

Druk

IMPRESO

Fotografie

Tiny Lexis

Uitgave

Huurdersvereniging Woonvallei

Oplage

825 exemplaren

Redactieadres

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

Mei 2026

22e jaargang