

in uw belang!

Het Woonvalleike

Huurverhoging 2022

De huren in de sociale sector mogen dit jaar maximaal 2,3% stijgen

Energietoeslag voor lage inkomens

Hoe kom ik in aanmerking voor de Energietoeslag?

Rookmelders verplicht per 1 juli 2022

Die verplichting is het gevolg van een aanpassing van het Bouwbesluit



Een nieuw jasje

Van mijn ouders heb ik altijd geleerd 'belofte maakt schuld' en daar hou ik mij dan ook aan.

In december beloofde ik het Woonvalleike in een nieuw jasje te steken. Het heeft er nog even om gespannen of dat zou lukken, maar u ziet, het is gelukt.

Misschien is het even wennen, maar ik ben heel benieuwd wat u ervan vindt.

Wat goed bevalt en wat beter kan. Mist u iets of zijn er onderwerpen waar u nog meer van wilt weten?

Laat het even weten op bestuurslid2@ziggo.nl of misschien kunnen we wel van gedachten wisselen tijdens de jaarvergadering die na twee jaar weer gehouden kan worden in de Amyerhoof. De uitnodiging daarvoor vindt u als bijlage bij dit nummer.

Het bestuur kijkt ernaar uit om u weer te ontmoeten.

Tijdens de jaarvergadering nemen we afscheid van Theo Meijer en hopen we Jopie Franssen als nieuw bestuurslid te mogen verwelkomen.

Het hele bestuur stelt zich in dit nummer nogmaals voor. In de afgelopen jaren zijn er heel wat leden bijgekomen en omdat vanwege de corona maatregelen de jaarvergadering in 2020 en 2021 niet kon doorgaan, is een nadere kennismaking prettig.

In dit nummer veel aandacht voor de Prestatieafspraken. Een moeilijke materie die wij door middel van een interview met onze voorzitter, Riny Jalhay, wat begrijpelijker proberen te maken.

De onderhandelingen over deze afspraken vergen veel tijd en energie, maar we zijn trots op het resultaat dat we ook dit jaar bereikt hebben.

Natuurlijk zijn er nog meer artikelen, zoals u dat van ons gewend bent.

Eén onderwerp moest in dit nummer absoluut aan bod komen; de jaarlijkse huurverhoging.

Nadat verleden jaar geen huurverhoging werd berekend i.v.m. corona, wordt dit jaar de draad weer opgepakt.

Woonvallei wordt door Maasvallei altijd om een advies gevraagd over de voorgenomen huurverhoging. Helaas hoeft dat advies niet opgevolgd te worden.

Verder in dit nummer leest u hoe Woonvallei geadviseerd heeft en hoe daar van Maasvallei uit op gereageerd is.

Ik wens u een prachtige zomer, fijne vakantie en hopelijk tot de 25e!

Tiny Lexis
Hoofd-eindredacteur

Beste leden.

Gelukkig is het jaar 2022 weer een beetje normaal zodat we ons gewone leven weer kunnen oppakken.

We zijn nu ook weer in de gelegenheid om onze jaarvergadering te houden en we kijken er naar uit om u allen weer te ontmoeten.

Het via de computer vergaderen is gelukkig bijna voorbij, het is altijd prettiger om fysiek te vergaderen, daar zijn we dan ook weer heel blij mee.

In onze jaarvergadering gaan we ons best doen om u bij te praten over de afgelopen twee jaar want we hebben natuurlijk niet stil gezeten, ondanks de vele beperkingen.

We gaan u op de hoogte brengen van alle ontwikkelingen, veranderingen en verbeteringen die we de laatste twee jaar toch voor elkaar hebben gekregen.

De laatste twee jaar waren voor iedereen moeilijk maar we hebben gelukkig toch veel huurders kunnen helpen met hun problemen en klachten.

We gaan er van uit, met de zomer voor ons, dat alles weer beter gaat, met veel zon gaat dat zeker lukken.

We hopen u allemaal weer op onze jaarvergadering te ontmoeten.

Na afloop van de vergadering hopen we nog even gezellig samen te zijn en willen we, samen met u, toosten op een mooi en gezond 2022 voor ons allemaal.

Uw voorzitter,

Riny Jalhay.



Huurverhoging 2022



De huren in de sociale sector mogen dit jaar maximaal 2,3% stijgen.

Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor huurders die een relatief lage huur hebben of voor huurders die op basis van hun inkomen in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor deze twee groepen geldt een hogere huurverhoging.

De huren in de particuliere sector krijgen dit jaar een huurverhoging van 3,3%.

Dit door minister Hugo de Jonge gedane voorstel wordt door Maasvallei overgenomen.

Met daarbij de volgende aantekeningen:

- Sociale sector 2,3% waarbij de huur wordt afgetobd op de streefhuur
- Inkomensafhankelijke huurverhoging voor hoge middeninkomens € 50,-- extra:
1 persoonshuishoudens met inkomen vanaf € 47.948, --
Meerpersoonshuishoudens met inkomen vanaf € 55.486, --

Inkomensafhankelijke huurverhoging voor hoge middeninkomens € 100,-- extra:
1 persoonshuishoudens met inkomen vanaf € 56.527, --
Meerpersoonshuishoudens met inkomen vanaf € 75.369, --

1: In een reactie hierop stelt Woonvallei dat de gemiddelde huursomstijging maximaal 2,3% mag bedragen en dat naar onze mening de inkomensafhankelijke huurverhoging in de berekening moet worden meegenomen als er in de prestatieafspraken geen concrete, geormerkte afspraken gemaakt zijn over de inzet van deze extra middelen voor investeringen.

Maasvallei is van mening dat de inkomensafhankelijke huurverhoging niet meegenomen hoeft te worden in de berekening van de gemiddelde huursomstijging.

2: Ook hebben wij gevraagd om een concrete financiële doorrekening van de voorgenomen huurverhoging, hieruit moet blijken of Maasvallei voldoet aan het landelijk wetskader.

Maasvallei is bereid om de huurverhoging financieel door te rekenen en zal de resultaten bespreken zodra de berekening gereed is.

3: Wij pleiten er verder voor om DAEB-woningen (sociale huurwoningen) met een slecht energielabel (E-F-G), een maximale huurverhoging te geven tussen 0% en 1%.

Maasvallei erkent het probleem van energie-armoede en is bereid om bij te dragen aan een oplossing. Daarom zetten ze de komende jaren maximaal in op het verduurzamen van deze woningen. Toch zien zij zich genooddaakt om ook voor deze woningen een reguliere huurverhoging te geven.

4: Wij zijn tegen een inkomensafhankelijke huurverhoging. Het zou hierbij gaan om een zeer forse inkomensafhankelijke huurverhoging. De maatregel zou vooral de zg. Middeninkomens treffen; een doelgroep die het gezien de actuele koopkrachtontwikkeling al heel moeilijk heeft. Een plotselinge extra huurstijging kan deze huishoudens voor grote financiële problemen stellen.

Omdat Woningcorporatie Woonpunt zich bereid heeft verklaard van de inkomensafhankelijke huurverhoging af te zien, verzoeken wij Maasvallei om hier ook van af te zien.

Ondanks dat Maasvallei begrip heeft voor ons standpunt hebben zij een andere mening en zullen zij de inkomensafhankelijke huurverhoging ongewijzigd doorvoeren.

5: Ten slotte heeft Woonvallei de behoefte om meer inzicht te krijgen in de positieve gevolgen voor Maasvallei van het afschaffen van de verhuurdersheffing, omdat hier nog geen rekening mee is gehouden in de meerjarenbegroting van Maasvallei.

Maasvallei is het eens met onze constatering en is bereid inzicht te geven in de verwachte gevolgen van de afschaffing van de verhuurdersheffing. Die berekening wordt nog gemaakt en zal, zodra die beschikbaar is, toelichten.

Voor de overige gedane voorstellen kan Woonvallei zich vinden in het huurverhogingsbeleid 2022.

In een reactie geeft Maasvallei aan begrip te hebben voor onze standpunten in het kader van belangenbehartiging. Maar omdat in 2021 geen huurverhoging is geweest en dit structureel impact heeft op hun bedrijfsvoering, voelen zij zich genooddaakt om binnen de wettelijke mogelijkheden in 2022 toch de voorgenomen huurverhoging door te voeren.

Prestatieafspraken Maastricht 2022-2026

De woningcorporaties Woonpunt, Maasvallei, Servatius, Wonen Limburg én hun Huurdersverenigingen hebben onlangs samen met wethouder Wonen, Niels Peeters, 'meerjarige prestatieafspraken' getekend voor de periode 2022-2026.

Een interview hierover met onze voorzitter, Riny Jalhay. Zij was namens Woonvallei een belangrijke onderhandelaar bij de totstandkoming van die afspraken.



Na het ondertekenen van de afspraken (Riny helemaal rechts bovenste rij).

Prestatieafspraken? Wat zijn dat eigenlijk 'prestatieafspraken'?

Riny:

"De gemeente en de woningcorporaties in Maastricht maken al een aantal jaren afspraken over de uitvoering van het zogenaamde 'woonbeleid'.

Het gaat dan om verschillende onderwerpen die belangrijk zijn voor ons wonen en leven in Maastricht.

Hoe zorgen we er bijvoorbeeld voor dat huurwoningen betaalbaar blijven?

Hoe gaan wij de huurwoningen zo energiezuinig maken? Wat moeten wij eraan doen dat onze huurders zich zo veilig mogelijk voelen in hun straat en buurt?

Hoe realiseren wij dat er voldoende geschikte woningen zijn voor huurders die aangewezen zijn op zorg?

En hoe kunnen wij de huurwoningen zo eerlijk mogelijk verhuren?

Over al die onderwerpen zijn nu voor de periode 2022-2026 afspraken gemaakt, de zogenaamde 'meerjarige prestatieafspraken'."



De ondertekening

Wat was jullie rol hierbij, Riny?

Riny:

"Wij zaten vaak met ambtenaren aan tafel. We schoven ook aan als de bestuurders (wethouders en corporatiebestuurders) het over al die onderwerpen gingen hebben.

En wij ...discussieerden mee en kwamen zelf ook regelmatig met voorstellen. Er werd naar ons geluisterd. Soms waren het échte onderhandelingen. Wij hebben onze 'inzet', onze mening en standpunten ook via een enquête voorgelegd aan onze huurders. En die waren het voor het grootste gedeelte volledig eens met die standpunten. Daardoor voelden wij ons gesteund."

Dus tevreden over de uitkomsten?

Riny:

"Ja, in algemeenheid ben ik tevreden over hoe wij betrokken zijn bij het proces en ook wel over het eindresultaat. En met onze inbreng is ook iets gedaan. Uiteraard blijft het altijd 'geven en nemen'. En met respect luisteren naar elkaars argumenten."

Luisteren blijft (een) kunst!



Tevreden, vroeg je? In algemeenheid: ja dus. Daarom hebben we dus ook de afspraken voor 2022 en komende jaren meeondertekend."

Ondertekend!!

Je zegt dat je 'in algemeenheid' tevreden bent, Riny?

Riny:

"Ja, in algemeenheid ben ik dus tevreden met het resultaat van de onderhandelingen. Ik besef maar al te goed dat niet alle wensen van Huurdersverenigingen overge-



nomen kunnen worden. Het blijft dus een kwestie van geven en nemen.

Corporaties staan voor grote financiële opgaven komende jaren en hebben het door het rijksbeleid van afgelopen jaren ook niet gemakkelijk gehad. Dan kun je niet alle wensen van een Huurdersvereniging invullen. Dat beseft Woonvallei ook.

Natuurlijk is dat niet altijd leuk. Maar het is wel een realiteit. 1 Euro kun je maar één keer uitgeven.

'Een duivels dilemma', zoals een corporatiebestuurder dit noemde. Je kunt niet aan alle knoppen tegelijk draaien."



Aan welke knoppen draaien?

"Maar we zijn er volgens mij in geslaagd om een evenwichtig pakket aan afspraken voor 2022-2026 te maken.

Kun je daar wat voorbeelden van geven? Van die afspraken?

Riny:

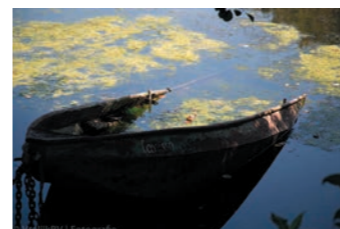
"Voor de vier Huurdersverenigingen waren de belangrijkste thema's in de onderhandelingen

- o De betaalbaarheid van het huren
- o Goed/betaalbaar wonen in relatie tot zorg
- o Een eerlijke, transparante woonruimteverdeling (het verhuren van de woningen)
- o De veiligheid en leefbaarheid in de buurten."

Betaalbaarheid van het huren?

Riny:

"Wij als Huurdersverenigingen –en gelukkig ook de gemeente en de corporaties– zien het als hoofdprioriteit binnen het woonbeleid dat ook mensen met lage inkomens in Maastricht betaalbaar kunnen blijven wonen. En juist in deze tijd met de te verwachten koopkrachtontwikkeling en stijging van energieprijzen (energiewaarde)."



Het blijft helaas soms 'pompen of verzuipen'

"Er zijn nu harde afspraken gemaakt dat er in Maastricht voldoende huurwoningen met een 'sociale' huurprijs (onder de zogenaamde 'aftoppingsgrenzen') zijn voor de mensen die hierop aangewezen zijn.

Daarnaast is afgesproken dat er meer samengewerkt gaat worden om de armoedebestrijding in Maastricht te bestrijden.

De Huurdersverenigingen hebben zich heel hard gemaakt voor bijvoorbeeld de 'Voorzieningswijzer'. In onze ogen is dat een heel goed instrument om de financiële positie van o.a. de huurders te verbeteren.

www.devoorzieningswijzer.nl

Gelukkig hebben wij de corporaties en de gemeente hiervan kunnen overtuigen.

Aandacht voor wonen in relatie tot zorg en begeleiding was voor jullie ook belangrijk?

Riny:

"Ja, vanzelfsprekend. Het regelen van snelle, passende én betaalbare woning voor ouderen en andere huurders die aangewezen zijn op zorg en/of begeleiding is heel belangrijk.

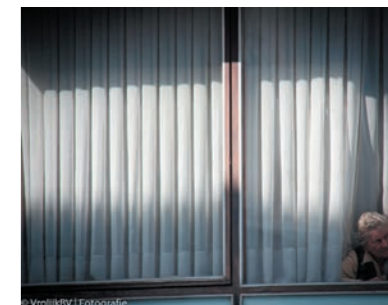


Vaak van levensbelang. De praktijk wijst uit (helaas ook in Maastricht) dat dit nog niet altijd het geval is."

Geschikte ouderenwoning?

"In 2022 en komende jaren zal daarom –mede op indringend verzoek van de Huurdersverenigingen– de aandacht uitgaan naar het verbeteren (kwaliteit, snelheid en betaalbaarheid) van de huisvestingsmogelijkheden voor ouderen en huurders die aangewezen zijn op zorg/begeleiding. Een goed beleid voor het aanpassen van een woning als dat nodig is en kan, valt hier ook onder.

En als huurders toch uiteindelijk zullen moeten verhuizen naar een meer geschikte woning dan blijft onze inzet dat dit op een sociale en betaalbare wijze gerealiseerd dient te worden."



Verhuizen? Of komt de mantelzorg?

En dan de 'woonruimteverdeling'? Het verhuren van de huurwoningen? Loopt dat wel lekker en eerlijk hier in Maastricht?

Riny:

"Het huidige Maastrichtse systeem van woonruimteverdeling (via Thuis in Limburg) functioneert in principe naar behoren. Belangrijkste aandachtspunt voor de Huurdersverenigingen blijft dat er voldoende 'vrij' aanbod van huurwoningen voor de 'gewone' woningzoekende in Maastricht is. De Huurdersverenigingen snappen dat er groepen woningzoekenden zijn (bijvoorbeeld statushouders, huurders die uit een sloopwoning moeten verhuizen, of huurders die vanwege benodigde zorg een ver-

huisindicatie hebben) die een voorrangspostie hebben ten opzichte van de 'gewone' woningzoekende.

Maar de 'gewone woningzoekende' mag niet weggedrukt worden. Wij zullen hier alert op blijven. Het blijft een kwestie van 'de taart eerlijk verdelen' en het opzoeken van een juiste balans."



Eerlijk (ver)delen van de taart

Tot slot, Riny, jullie maken je al jaren sterk voor de veiligheid en leefbaarheid in de buurten en wijken. Zijn daar goede afspraken over gemaakt?

Riny:

"Ja. Veiligheid en leefbaarheid zijn ontzettende belangrijke thema's voor onze huurders. Of zorgpunten. Je woont en leeft in je buurt. En dan wil je je daar veilig voelen. Je wil er fijn wonen. We hebben weten te bereiken dat er meer aandacht komt voor de leefbaarheid in komende jaren. Bijvoorbeeld via een zogenaamde 'Leefbare Wijken Aanpak'. Er wordt stevig ingezet door de professionals (zoals gemeente en corporaties) op het verbeteren van de veiligheid en leefbaarheid maar meer sámen met de bewoners.

Bestuurssamenstelling

Tijdens de jaarvergadering van 25 mei a.s. is een van de onderdelen de benoeming en herbenoeming van bestuursleden.

Ook nemen we afscheid van een van onze bestuursleden, **Theo Meijer**.



Theo heeft sinds 2016 deel uitgemaakt van ons bestuur, hij heeft zich daarbij vooral beziggehouden met de contacten met de achterban. Met andere woorden, hij was de oren en ogen voor ons bestuur.

Gezien zijn leeftijd heeft de nestor van ons bestuur besloten zich niet voor een derde termijn beschikbaar te stellen. Dat wil niet zeggen dat hij nu alleen maar gaat genieten van zijn welverdiende vrije tijd.

Hij blijft nog altijd politiek actief in de gemeente.

Zijn bestuursperiode wil hij graag afsluiten met een oproep aan de leden van Woonvallei.

"Kijk eens of ook u iets voor uw Huurdersvereniging kunt

En anders dan in andere jaren komt er een meer wijkgerichte aanpak, waarbij het niet allen gaat om het verbeteren van bepaalde buurten 'via stenen', maar vooral ook in combinatie met aandacht voor 'het leven in' en 'de betrokkenheid van bewoners' bij hun buurt.

Mooie resultaten dus?

Riny:

"Jawel, hoor. Ik ben tevreden."

Als jouw huurders nu nog meer te weten willen komen over die afspraken. Kan dat?

Riny

"Natuurlijk kan dat.

"Als huurders de meerjarige afspraken in detail willen nalezen, kan dat.

Deze zijn online terug te vinden via

www.gemeentemaastricht.nl/prestatieafspraken

"En ze liggen natuurlijk ook op ons kantoor.

Als huurders willen reageren op (onderdelen van) de afspraken, kan dat natuurlijk ook.

Kom naar een van de spreekuren van ons.

Of maak een afspraak.

Of stuur/mail de reactie naar Woonvallei via

info@woonvallei.nl."

Dank je wel Riny

betekenen en in mijn plaats de oren en ogen voor het bestuur wilt zijn. Het is werk dat nodig gedaan moet worden en dat mij altijd veel voldoening heeft gegeven.

Wij danken Theo voor zijn jarenlange inzet en wensen hem nog veel fijne jaren samen met zijn echtgenote Anemieke.

Wij zijn heel blij dat wij dit keer een kandidaat-bestuurslid aan u kunnen voordragen.

Jopie Franssen loopt sinds september 2021 al mee in het bestuur.



Zij gaat zich binnen het bestuur bezig houden met het secretariaat.

Dit sluit naadloos aan bij haar werkzaamheden in het verleden.



Onze voorzitter, **Riny Jalhay**, is herkiebaar.

Zij heeft besloten om een nieuwe termijn aan haar lange loopbaan binnen Woonvallei toe te voegen.

Voor de komende jaren staan haar nog

genoeg uitdagingen te wachten in een steeds veranderende woonmarkt.

Onze penningmeester, **Hein Ploum**, is dit jaar nog niet herkiebaar, zijn bestuursperiode loopt nog door tot 2023. Volgend jaar zal hij dan besluiten of hij zich voor een nieuwe termijn herkiebaar wil stellen



Het bestuur wordt verder in haar werkzaamheden ondersteund door twee vrijwilligers, t.w. **Monja Wouters** die sinds jaren de lay-out van de website verzorgt en door **Tiny Lexis** die sinds verleden jaar de PR voor haar rekening neemt.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

HV Woonvallei blijft grote moeite hebben met de toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Vooral in deze tijd waarin de woonlasten enorm stijgen.

Aan de hand van informatie die Maasvallei bij de Belastingdienst heeft opgevraagd, besluiten zij of inkomensafhankelijke huurtoeslag voor u van toepassing is.

Omdat de gegevens die de belastingdienst aan hen verstrekt, dateren van twee jaar geleden, kan het zijn dat die niet meer kloppen met uw huidige woonsituatie.

Wanneer kan dat het geval zijn?

- Uw inkomen is gedaald
- De samenstelling van uw gezin is veranderd
- Uw verhuurder heeft de inkomensindicatie niet met het huurverhogingsvoorstel heeft meegestuurd.
- Uw heeft een chronische ziekte of een handicap



Mocht één van bovenstaande gegevens op uw situatie van toepassing zijn dan kunt u bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Misstanden bij huurtoeslag

Over de misstanden rond de toeslagenaffaire is genoeg bekend, er is zelfs een kabinet door gevallen.

Veel minder bekend zijn de misstanden die ook plaatsvinden rond de verstrekking van huurtoeslag.

Ook hier moest geld terugbetaald worden dat nooit was ontvangen of werden huurders ten onrechte voor fraudeur uitgemaakt.

Dit werd duidelijk nadat er hierover maar liefst 465 meldingen binnenkwamen bij het 'Meldpunt Huurtoeslag' van de Woonbond.

Dat het toeslagenschandaal ook huurders hard heeft geraakt moet luid en duidelijk doorklinken in Den Haag.

De overheid werkt nu dan ook aan een compensatieregeling voor gedupeerden van andere toeslagen dan de kindertoeslag.

Mocht u zelf ervaring hebben met misstanden rond Huurtoeslag, maak daar dan altijd melding van.

Wooncrisis niet enkel een kwestie van te weinig huizen

Die conclusie tekenen wij op uit de mond van stadsgeograaf Cody Hochstenbach, tijdens een interview met de Limburger.

Volgens hem is de huidige crisis veel meer het gevolg van bewust beleid.

In zijn in januari uitgekomen boek 'Uitgewoond' analyseert hij de huidige wooncrisis als resultaat van een klassenstrijd en draagt hij zijn persoonlijke ervaringen aan om zijn woede duidelijk te maken.

#IKWILEENHUIS

Te hoge huren

De alsmat stijgende huren, zowel in de sociale als ook in de particuliere sector, eten een onverantwoord groot deel van het inkomen van huishoudens op.

Verhuizen naar een goedkopere woning is vaak geen optie i.v.m. werk en sociale relaties.

Tel daarbij op dat ook op andere locaties de huren stijgen en een betaalbare woning daarom nauwelijks te vinden is.

Boosheid

Hochstenbach wil dat mensen zich boos maken. Te vaak wordt de wooncrisis en de ongelijkheid op de woningmarkt door velen simpelweg geaccepteerd, terwijl je er rustig grote vraagtekens bij mag zetten.

Gelukkig is daar de laatste tijd een kentering in gekomen, het protest is begonnen maar er is een fundamentele verandering nodig.

Een verandering die met name door jongeren moet worden afgedwongen.

Deze doelgroep woont vaak nog noodgedwongen bij hun ouders, wonen 'ad hoc' waardoor ze vaak, soms zelfs iedere paar maanden, moeten verhuizen, of wonen veel te duur bij particulieren. Doorstromen naar een betaalbare woning is niet mogelijk door de krapte op de markt.

De protesten zijn een teken dat mensen steeds meer zien dat dit geen probleem van het individu is maar een politiek probleem.

Schuld van politiek

Al sinds de jaren tachtig is het beleid van de regering erop gericht de sociale sector als laatste redmiddel voor de laagste inkomens te reserveren.

Door verarming van de sociale huur is de maatschappelijke steun daarvoor sterk afgenomen.

Dat de afgelopen decennia de betaalproblemen onder huurders maar liefst zijn verdrievoudigd, was voor de politiek geen enkele reden om bij te sturen.

Maar liefst 800.000 huishoudens hebben op dit moment moeite om de huur te betalen.

Kopen slimmer dan huren

Huren is volgens velen weggegooid geld, wie niet koopt is een sukkel die steeds verder achteropraakt.

Kopers daarentegen krijgen veel voordelen, denk bv aan de hypotheekaf trek, aan de gigantische stijging van de koopprijzen van woningen; wie acht jaar geleden een huis kocht heeft inmiddels een gigantisch vermogen opgebouwd.

Volgens het Centraal Bureau Statistiek, CBS, hadden huishoudens met een eigen woning in 2020 een doorsnee vermogen exclusief eigen woning van € 36.300 terwijl het gemiddelde vermogen van huurders sinds 2013 gelijk bleef met € 2.600.

Alarmerende situatie?

Veel mensen profiteren van de huidige woonpolitiek, dat zijn de insiders die in de gelegenheid waren om op het juiste moment een woning te kopen.

Aan de andere kant zijn er de oude sociale huurwoningen waar al dertig jaar, of soms nog langer, geen enkele investering in is gedaan. Vaak moeten de huurders van die woningen aan het eind van de maand de keuze maken tussen de verwarming aanzetten of zorgen dat er eten op tafel komt.

Voor al in de huidige tijd, waarin de energiekosten de pan uit rijzen is dat een duivelsdilemma.

Aan de buitenkant zie je niets van deze constante worsteling, hier wonen mensen die geen lijntjes hebben naar de politiek. Integendeel, hier wonen mensen met verwoeste levens, hun stem wordt niet gehoord. Hier tref je achter de huisdeur stille armoede aan.

Dit heeft grote gevolgen voor hun leven. Vaak moet een beroep gedaan worden op de voedselbank, hun sociale leven staat zwaar onder druk. Bezoek durven ze niet te ontvangen omdat hun woning niet verwarmd is of omdat ze op een kale vloer zitten.

Voor contacten buitenshuis is ook geen geld beschikbaar, uitstapjes, etentjes, vakanties, sporten in clubverband, voor al deze activiteiten ontbreekt het geld.

Hierdoor worden deze mensen steeds meer in een sociaal isolement gedrongen.

Wonen niet langer een recht

Waar wonen vroeger als een recht werd gezien is dat tegenwoordig niet langer het geval, ondanks dat sommige politieke partijen daar in de periode in aanloop naar de verkiezingen, weer aandacht voor leken te hebben.

Wonen wordt nu eigenlijk als een verdienste gezien.

Je moet eerst je shit opruimen voordat je een woning krijgt, dan pas volgt een beloning.

Uit onderzoek blijkt echter dat als mensen eerst een woning krijgen de kans veel groter is dat ze uit de problemen raken.

Recht op een huis is juridisch moeilijk af te dwingen, maar zou de basis van beleid moeten zijn.

Revolutie

Omdat deze problematiek een minderheid van de bevolking betreft heeft de huidige wooncrisis nog niet tot een revolutie geleid maar is het bij verschillende, weliswaar grote, demonstratie gebleven.

Volgens Hochstenbach heb je niet altijd een meerderheid nodig om structurele omwentelingen te realiseren, het is nog niet te laat.

Door de oorlogssituatie in Oekraïne is de wooncrisis, althans in de media, op dit moment weer naar de achtergrond verdwenen.

Oplossing

Maar hoe nu verder?

Meer huizen bouwen vormt slechts een deel van de oplossing, er moet ook naar de (huur)prijs gekeken worden. Alleen dan kan de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning omlaag.

Onderzoeken hebben aangetoond dat een stabiele thuisbasis met sociale vangnetten en betaalbare huur, mensen de mentale rust biedt om volwaardig deel te nemen aan de maatschappij.

Standpunt Woonvallei

In het kader van de prestatieafspraken maakt Woonvallei al jarenlang deel uit van de werkgroep 'Betaalbaarheid'. Dit doen wij als afgevaardigde namens de Maastrichtse Huurdersverenigingen.

Al die tijd maken wij ons sterk voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen, niet alleen in Maastricht maar ook in de andere gemeentes waar wij betrokken zijn bij de onderhandelingen.

Helaas blijkt het jaar op jaar een kwestie van lange adem te zijn om ons standpunt voldoende onder de aandacht te brengen.

Wij zullen ons hiervoor echter onverminderd blijven inzetten.

Geraadpleegde bron: De Limburger

Rookmelders verplicht per 1 juli 2022

Vanaf 1 juli is het verplicht om op iedere verdieping van een woning tenminste één goedgekeurde rookmelder te hangen. Op een zolder of een kelder die niet wordt bewoond, geldt die verplichting niet.

Die verplichting is het gevolg van een aanpassing van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit staan alle voorschriften waaraan een veilige woning moet voldoen.

In eerste instantie is de verhuurder verantwoordelijk voor plaatsing van rookmelders.

Op grond van het bouwbesluit is de huurder verantwoordelijk voor het vervangen van de batterijen en het regelmatig testen van de rookmelders.

Maasvallei is de afgelopen maanden druk bezig geweest om alle woningen aan de nieuwe eisen te laten voldoen. Omdat het ontbreken van een rookmelder vanaf 1 juli kan gelden als een gebrek, is het verstandig om met Maasvallei contact op te nemen als uw woning voor 1 juli niet voldoet aan de nieuwe eisen.

Dit is van het grootse belang. Mocht er onverhoopt brand uitbreken en de woning voldoet niet aan de nieuwe eisen dan kan een verzekeraar weigeren om uit te keren.



Mocht u als huurder niet meewerken aan het plaatsen van rookmelders volgens de nieuwe eisen, dan kunt u daar door de gemeente op aangesproken worden, of door een rechter verplicht worden om alsnog mee te werken.

Huurdersvereniging Woonvallei ijvert al jaren voor rookmelders in alle woningen van Maasvallei.

Wij vinden dit dan ook een goede ontwikkeling.

Energietoeslag voor lage inkomens

In eerste instantie was er sprake van dat mensen met een laag inkomen van de regering een Energietoeslag van € 200,- zouden ontvangen.

Inmiddels zijn de energieprijzen explosief gestegen, reden voor de regering om de Energietoeslag te verhogen tot een bedrag van € 800,-.

De energiearmoede was de afgelopen jaren al hoog, maar met de huidige energieprijzen zijn de problemen nog groter geworden en hebben steeds meer huishoudens hiermee te kampen.

Hoe kom ik in aanmerking voor de Energietoeslag?

De verdeling van de Energietoeslag wordt door de gemeente geregeld.

Mensen die een bijstandsuitkering ontvangen krijgen dit bedrag automatisch.

Alle overige die menen recht te hebben op deze toeslag moeten dit zelf aanvragen bij de gemeente.

Of u in aanmerking komt is afhankelijk van uw inkomen.

Bruto maandbedragen sociaal minimum plus landelijke richtlijn Energietoeslag

Leefsituatie	Bedrag per maand	Landelijke richtlijn
Gehuwd/gelijkgestelden	€ 1.724,99	€ 2.070, --
Alleenstaanden 21 jaar of ouder	€ 1.250,19	€ 1.501, --
Alleenstaanden 20 jaar	€ 944,60	€ 1.134, --
Alleenstaanden 19 jaar	€ 686,65	€ 824,--
Alleenstaanden 18 jaar	€ 574,42	€ 690,--

Verdere informatie over het sociaal minimum en de leefsituaties vindt u op: www.uwv.nl

De Energietoeslag is belastingvrij en heeft dus geen gevolgen voor de huurtoeslag, zorgtoeslag en kinderopvangtoeslag.

Omdat de situatie voor sommige huurders echt nijpend is, heeft de gemeente Maastricht in april besloten om in die gevallen alvast een voorschot uit te keren van € 400,-.

De richtlijn is dat mensen met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum in aanmerking komen voor de Energietoeslag.



Een mooie tuin is een lust voor het oog en een klus voor het leven

Nu de dagen lengen en het weer beter wordt, slaan de lentekriebels toe. Het wordt nu ook weer tijd om in de tuin aan de slag te gaan.

Een goed onderhouden tuin geeft iets extra's aan de woning. Een verloederde tuin geeft niet alleen een negatieve uitstraling aan de betreffende woning, maar kan ook het straatbeeld negatief beïnvloeden.

Niet zelden leidt dat tot frustratie bij andere bewoners.

Ook uit de kluit gewassen bomen en struiken en bomen die te dicht bij de burens staan kunnen voor veel ergernissen zorgen.

Kijk maar naar programma's als 'de rijdende rechter' of 'Mr. Frank Visser doet uitspraak', geregeld komen daar de grootste burenruzies uit voort.



Invoering omgevingswet

De omgevingswet is een nieuwe wet die, na veel horten en stoten, na herhaaldelijk uitstel op 1 januari 2023 wordt ingevoerd.

Wat betekent de omgevingswet

Heel simpel gezegd zorgt de omgevingswet ervoor dat de bestaande wetten voor de fysieke leefomgeving worden vereenvoudigd en vervangen.

Daarnaast zorgt deze wet voor een integrale en gebiedsgerichte benadering.

Eenvoudiger gezegd, het gaat niet alleen om de inhoud maar vooral om de manier waarmee daar in de praktijk mee wordt omgegaan.

De omgeving heeft betrekking op de Rijksoverheid, provincie, gemeenten en waterschappen.

Voor- en nadelen

Voor betaalbaar wonen, onderhoud van woningen, tegen sloopplannen en tegen vermindering van het aantal sociale huurwoningen verandert de omgevingswet niets.

De positie van de huurders kan zelfs zwakker worden door de Omgevingswet.

De wet biedt wel ruimte om op lokaal niveau dingen te regelen.

Wat gaat u merken?

- Na 1 januari 2023 zijn de regels van de verschillende overheden duidelijk en inzichtelijk op 1 plek te vinden.

Voor zover op dit moment bekend is zal dat enkel digitaal zijn.

- Er zal straks sprake zijn van een snellere en duidelijkere dienstverlening.
- De burgers wordt door de gemeente gevraagd om mee te denken bij het opstellen van de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan.

Wat kunnen huurders doen om de Omgevingswet naar eigen hand te zetten?

- Actieve bemoeienis met inhoud van de gemeentelijke Omgevingsvisie en Omgevingsplan. Probeer in het bijzonder de bewonersbelangen daar goed en zo concreet mogelijk in geborgd te krijgen.
- Zorg dat corporaties niet weggelaten worden met zwakke participatieverplichtingen. Regel de tijdige en reële invloed van bewoners op de plannen, en vergeet niet dat huurdersbelangen expliciet genoemd worden.
- Trek bij concrete plannen samen op, ook met omwonenden die geen huurder zijn en met lokale belangengroepen.
- Zet in op ruimte voor bewonersinitiatieven en een gelijkwaardige positie bij onderhandelingen.
- Zoek ook overleg en samenwerking met de gemeenteraad.

Alleen op deze manier kunnen huurders de wet naar hun hand zetten om zo de huurdersbelangen te waarborgen.



**Ons kantoor is gesloten
van 8 augustus tot 29 augustus.**

**Het bestuur wenst u een mooie zomer
en een fijne vakantie!**

Contactgegevens

Bezoekadres

Pres. Kennedyplein 3,
6227 CA Maastricht

Secretariaat

043 – 363 13 11

Website

www.woonvallei.nl

E-mail

hvwoonvallei@ziggo.nl

Bezoekuren

Maandag van 13.30 tot 16.30 uur
Woensdag van 09.00 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. Meijer bestuurslid

Colofon

Hoofd- en eindredactie

Tiny Lexis

Druk

IMPRESO

Uitgave

Huurdersvereniging Woonvallei

Oplage

700 exemplaren

Redactieadres

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

Mei 2022

18e jaargang