

huurdersvereniging

Woonvallei

december 2022

18^e jaargang

in uw belang!

Het Woonvalleike

Het nieuwe onderhoudsbeleid van Maasvallei!

Per 1 januari aanstaande een nieuw onderhoudsbeleid.

Voorkom huurachterstand

De energieprijzen rijzen de pan uit.

Jaarvergadering 2022

Na twee lange jaren kon weer onze jaarvergadering worden gehouden.

WAT EEN JAAR 2022!!!!

2022, voor velen van ons geen gemakkelijk jaar. Na de twee jaar dat we geplaagd werden door corona dachten we nu wordt alles weer normaal. Maar velen van ons werden nog geconfronteerd met de nasleep zoals, longcovid en sterfgevallen in hun omgeving.

Dan, tot overmaat van ramp, begon Rusland de oorlog tegen Oekraïne waar wij allemaal ook weer de groots mogelijke hinder van ondervonden en nog ondervinden.

Een energiecrisis, hoge gasprijzen waardoor veel mensen in een financiële crisis kwamen en in energiegarmoede.

Gelukkig werden velen gecompenseerd door de regering met 1300 euro maar ook veel mensen niet. Wij als Huurdersvereniging doen er alles aan, samen met Gemeente en Corporaties, om de pijn te verzachten voor meer mensen.

Wat wij allemaal doen samen met Gemeente en Corporaties in Maastricht kunt u elders in ons blad lezen.

Maar gelukkig waren er ook positieve dingen dit jaar. Zo konden wij eindelijk weer een jaarvergadering

houden waar al onze leden voor uitgenodigd waren. Ook konden we weer fysiek vergaderen met onze netwerkpartners wat altijd fijner is dan via de computer.

We zijn dit jaar heel blij dat ons ledenaantal flink gegroeid is; dit helpt ons om zaken voor elkaar te krijgen. Ook hebben wij weer kunnen bemiddelen voor mensen als ze met Maasvallei een klacht niet naar tevredenheid kregen opgelost.

Gelukkig hebben wij weer contact kunnen leggen met enkele BOC's, iets waar wij in 2023 verder mee gaan want het is voor Woonvallei van belang om te weten hoe het gaat met onze huurders in appartementen en complexen en of we eventueel kunnen helpen.

U ziet dat we ook veel dingen weer wel hebben kunnen doen.

Ik kan u verzekeren, dat smaakt naar meer!

Wij als huurdersvereniging wensen u allen fijne feestdagen en een gelukkig en gezond 2023.

Bestuur HV Woonvallei
Voorzitter Riny Jalhay



Invoering normhuur

Het kabinet heeft plannen om de huurtoeslag per 1 januari 2024 te veranderen. Invoering van de zgn. normhuur is de grootste en belangrijkste verandering, een verandering die dan stapsgewijs wordt ingevoerd.

Normhuur betekent dat niet langer de echte huur uitgangspunt is voor de huurtoeslag, maar een zgn. normbedrag dat door de regering wordt vastgesteld.

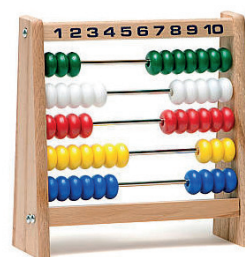
In het voorstel van minister Hugo de Jong wordt uitgegaan van drie normbedragen.

- Huurders tot 21 jaar	€ 442,46
- Huurders boven 21 jaar	€ 520,--
- Grote gezinnen (meer dan 8 personen)	€ 597,--
- Huurders met een handicap	€ 597,--

Ligt de echte huur lager, dan wordt toch de normhuur het uitgangspunt en gaat de huurder erop vooruit.

Ligt de echte huur hoger, ook dan wordt de normhuur het uitgangspunt en gaat de huurder erop achteruit.

De huurtoeslag wordt dan berekend door het normbe-



drag minus het bedrag dat de huurder zelf moet betalen aan huur, de zgn. eigen bijdrage.

Uit een rapport dat het Nibud in opdracht van het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelatie heeft opgesteld, blijkt dat door deze maatregel twee derde van de huidige huurtoeslagontvangers er op achteruit gaat.

Naar schatting 300.000 huishoudens verliezen door deze maatregel een deel van hun huurtoeslag, op den duur kan dit oplopen tot 700.000 huishoudens.

Het Nibud raadt het kabinet daarom af om de veranderingen, zoals voorgesteld, door te zetten.

Woonvallei zet zich samen met de andere Maastrichtse Huurdersverenigingen in om deze maatregel van tafel te krijgen. Uiteraard houden wij u op de hoogte van de ontwikkelingen.



Op de overgang van oud naar nieuw

Op het moment dat ik dit stukje schrijf, moet het Nederlands elftal over een uurtje aan de bak voor de eerste wedstrijd bij het WK in Qatar.

Of dat succesvol zal verlopen voor Oranje is nu nog de vraag maar op het moment dat dit nummer bij u in de bus valt zal dat wel duidelijk zijn.

Het is altijd de gewoonte om rond deze tijd van het jaar terug te kijken en daarnaast ook al bezig te zijn met plannen te maken voor het komende jaar.

Ook onze voorzitter heeft dat in haar bijdrage al gedaan. Een herhaling van zaken zal ik u dus besparen, ik zal me beperken tot mijn eigen werkzaamheden.

Op het nieuwe jasje dat we het Woonvalleike hebben gegeven, zijn veel positieve reacties gekomen. Daar zijn we uiteraard erg blij mee.

Voor ons een stimulans om op deze ingeslagen weg verder te gaan.

Ook de website hebben we een beetje opgefrist, maar volgend jaar willen we kijken wat we daar nog verder mee kunnen doen.

Omdat het Woonvalleike maar twee keer per jaar verschijnt is het goed om de website geregeld te raadplegen om van de laatste ontwikkelingen op de hoogte te blijven.

Helaas hebben wij nog geen reacties van u gekregen over de inhoud van ons ledenblad.

Uw bijdrage zou meer dan welkom zijn. Als het voor u moeilijk is om iets op papier te zetten, moet dat u niet langer tegenhouden. Wij kunnen u daar altijd bij helpen. Misschien is dat een goed voornemen voor het nieuwe jaar?

Dan wil ik nog even stil staan bij de inhoud van dit nummer. Natuurlijk houden wij u op de hoogte van de laatste ontwikkeling op de woningmarkt.

Zo wordt de verhuurderheffing eindelijk afgeschaft, iets waar wij als Woonvallei al jaren voor geijverd hebben.

Ook is er aandacht voor de invoering van de zgn. 'normhuur' en de mogelijke gevolgen daarvan.

Natuurlijk staan ook wij stil bij de energiecrisis en laten met wat tips zien wat u zelf kunt doen om wat zuiniger met energie om te gaan.

Nieuws komt ook van de kant van Maasvallei. In januari gaan zij van start met het nieuwe onderhoudsbeleid.

Wat dat precies inhoudt wordt duidelijk gemaakt in een artikel van Roger Velraad.

Ontzettend fijn dat hij dat voor ons en voor u toelicht. Dank daarvoor Roger!

Natuurlijk is er nog veel meer te lezen in dit nummer, neem er rustig de tijd voor.

Aarzel ook niet om met ons contact op te nemen als u ergens vragen over heeft.

En dan, 'last but not least' zoals dat zo mooi heet, wil ik ook Peter Wouterse van Impreso bedanken. Hij heeft al onze ideeën over het nieuwe jasje voor het Woonvalleike op een geweldige manier uitgevoerd.

Zo ziet u, samen kunnen we er iets moois van maken.

Is dat geen prachtig voornemen voor het nieuwe jaar?

Steun ons en wordt lid, samen staan we sterker!



Huurdersvereniging Woonvallei is de belangenvereniging voor huurders van Maasvallei.

Wij behartigen de belangen van alle huurders in Maastricht, Eijsden-Margraten, Beek en Gulpen-Wittem.

Dit doen wij op het gebied van uw woning, de woonomgeving, veiligheidsaspecten in en rond de woning, het huurbeleid, het onderhoudsbeleid en de herstructurering van de woningvoorraad, het beleid met betrekking tot de servicekosten en niet te vergeten de kwaliteit van dienstverlening die Maasvallei haar huurders biedt.

Op gemeentelijk niveau voeren wij, samen met onze collega huurdersverenigingen, overleg over de totstandkoming van de Prestatieafspraken met gemeente en corporaties.

Met alle ontwikkelingen op de woningmarkt van de afgelopen jaren is een sterke Huurdersvereniging van het grootste belang.

Jaarvergadering 2022

Na twee lange jaren was het dan eindelijk zover; in de Amyerhoof kon weer onze jaarvergadering worden gehouden.

De opkomst viel een beetje tegen, slechts 30 leden waren aanwezig. Misschien was de lage opkomst te wijten aan de finale die Feyenoord die avond speelde.

Een lage opkomst is natuurlijk jammer, het bestuur gaat graag het gesprek aan met zoveel mogelijk leden. Hoe meer signalen vanuit de leden gegeven worden, hoe beter het bestuur daarop kan inspelen.



Voorzitter Riny Jalhay aan het woord.
aan onder het kopje 'documenten'.

Roger Velraad, facilitator van Maasvallei, gaf aan de hand van een PowerPointpresentatie tekst en uitleg over het nieuwe onderhoudsbeleid van Maasvallei dat per 1 januari 2023 van start gaat.



Een welgemeend dankjewel

Tijdens de vergadering werden de aanwezigen bijgepraat over al datgene dat het bestuur in de afgelopen coronajaren had gedaan, zowel op organisatorisch- als op financieel gebied. Het verslag van de jaarvergadering treft u op onze website

Na de pauze was het tijd voor de bestuursverkiezing, maar voordat het zover was werd eerst afscheid genomen van de nestor van het bestuur, Theo Meijer.



De 'stemming zat er goed in

Daarna werd kandidaat-bestuurslid Jopie Franssen unaniem benoemd tot nieuw bestuurslid en werd Riny Jalhay herbenoemd als voorzitter.



De nieuwe secretaris Jopie Franssen

Nadat volop gebruik werd gemaakt van de rondvraag werd de vergadering gesloten en kon onder het genot van een hapje en een drankje nog even naverteld worden.

En Feyenoord....., die werden helaas uitgeschakeld!

Afschaffing verhuurderheffing wordt geregeld bij wet



De verhuurderheffing is al jaren omstreden. Het zou een tijdelijke crisismaatregel zijn die echter nog steeds bestaat. Deze heffing moet betaald worden door verhuurders die een flink aantal sociale huurwoningen bezitten. Ook Maasvallei valt binnen deze groep. Het spreekt voor zich dat de huurders meebetalen aan deze verhuurderheffing d.m.v. de huur die zij maandelijks betalen.

Al die jaren was deze heffing een blok aan het been, waar tegen woningcorporaties en huurdersverenigingen geïntereesterd hebben.

In september 2019 hebben alle betrokkenen bij het tot stand komen van de Prestatieafspraken in Maastricht, dus ook HV Woonvallei, hierover een brief gestuurd aan de commissie voor Binnenlandse zaken.

In deze brief werd het verzoek gedaan om de verhuurderheffing versneld af te schaffen, zodat de vrijkomende gelden ingezet konden worden voor broodnodige nieuwbouw en verduurzaming van woningen.

Het heeft echter tot dit jaar geduurd voordat hier iets mee gedaan werd. Uit het coalitieakkoord dat het nieuwe kabinet dit jaar heeft afgesloten, volgt nu dat de verhuurderheffing in 2023 volledig wordt afgeschaft. Er ligt nu een voorstel klaar voor een wet die de verhuurderheffing gaat intrekken. Wij houden de vinger voor u aan de pols.

Energiearmoede in Nederland



Gebaseerd op cijfers van 2019 en 2020, dus nog voor de huidige energiecrisis, kent minimaal een half miljoen Nederlanders energiearmoede, dit is ca. 10% van de huishoudens. Simpelweg gezegd betekent dit dat deze mensen een energierekening hebben die eigenlijk te hoog is voor hun inkomsten en daardoor in de problemen komen met betalen. Natuurlijk wordt hierbij niet alleen gekeken naar de rekening voor gas, water en licht, maar ook naar de andere vaste lasten. Huishoudens komen hierdoor steeds meer in de problemen en ontsnappen lijkt onmogelijk.

Energiearmoede komt vooral voor in het noorden en zuidoosten van Nederland, aangevuld met Zeeland. Voor de bestrijding van energiearmoede heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken € 150 miljoen voor de gemeenten in de betreffende regio's. In ons vorige nummer gaven wij al aan waaraan u moest voldoen om voor compensatie in aanmerking te komen.

Het blijkt dat er binnen een gemeente ook nog grote verschillen bestaan. In sommige wijken is er amper tot geen sprake van energiearmoede en in anderen ligt dat percentage hoog. Dat heeft vooral te maken met de bewonerssamenstelling want maar liefst 88 procent van de huishoudens die hierdoor getroffen worden huurt zijn woning bij een corporatie of in de particuliere sector.

In **Maastricht** is dat percentage als volgt verdeeld:

Centrum	5,41
Noordoost	7,43
Noordwest	9,07
West	12,66
Zuidwest	4,66
Zuidoost	7,25
Oost	9,91

Eijsden-Margraten

Mariadorp/Mesch	3,35
Gronsveld	3,25
Margraten	2,56
Cadier en keer	3,06
Sint Geertruid	2,93
Mheer/Noorbeek	5,12
Slenaken	7,07

Beek /Spaubeek

Beek	4,87
Beek-zuid	3,72

Deze cijfers tonen duidelijk aan dat het vooral een probleem is dat in de grote steden speelt. Daar is veel woningbezit van corporaties. Vaak zijn dit ook nog eens woningen met een slecht energielabel, lees slecht geïsoleerd. Dat betekent hard stoken in de winter om de woning goed verwarmd te krijgen. Met de explosief gestegen energieprijzen is dat voor veel mensen een nachtmerrie die waarheid lijkt te worden.

De gemeente Maastricht wil juist deze mensen de winter doorhelpen. Na het toekennen van de compensatie is er nog extra geld van het Rijk gekomen. De gemeente heeft, samen met Servatius, Woonpunt en Maasvallei een projectplan opgesteld met voorstellen om de energiearmoede aan te pakken. Helaas zijn daar de huurdersverenigingen niet bij betrokken, pas in een later stadium zijn wij op de hoogte gebracht, terwijl wij altijd hebben aangegeven dat wij graag direct betrokken worden bij plannen die onze huurders aangaan. Dit hebben wij nogmaals duidelijk gemaakt in een brief aan de corporaties en aan het college van B & W, helaas hebben wij daar tot op dit moment nog geen reactie op ontvangen.

Verkoop sociale huurwoningen aan zittende huurders

In het nieuwe regeerakkoord staat opgenomen dat zittende huurders van een grondgebonden sociale huurwoning de kans moeten krijgen om hun woning te kopen. Inmiddels staat dit ook opgenomen in de Nationale Prestatieafspraken tussen minister Hugo de Jong, Aedes, Woonbond en de VNG.

Dit zou betekenen dat honderdduizenden huurders hun woning kunnen kopen. Er zijn net zoveel voor- als tegenstanders van deze maatregel. Of een woningcorporatie woningen verkoopt hangt af van verschillende factoren zoals bv. afspraken met gemeenten die leiden tot verkoop in bepaalde wijken. Bij Maasvallei is verkoop op dit moment niet aan de orde.

Even voorstellen.....Ruud Gassmann

Sinds begin 2011 woont Ruud Gassmann op de Martin Lamkincour in Amby. Het is er heerlijk wonen, de ligging, de bewoners, de rust, en aan de andere kant alle voorzieningen in de buurt. Kortom, een hele prettige woonomgeving.

Ruud is lid van de Bewonerscommissie (BOC) en in die hoedanigheid al jaren actief betrokken bij het sfeervol aankleden van het pand rond de feestdagen, het organiseren van kerst- of nieuwjaarsbijeenkomsten en meer van dat soort zaken. Om de binnenruimte op te fleuren werden plantenbakken door bewoners geadopteerd en baskets aan lantaarnpalen gehangen. Dat alles werd uit eigen budget bekostigd of er werden sponsors voor gezocht.

Op het moment dat de Burgerbegroting in Maastricht werd geïntroduceerd werd ook Ruud door de Gemeente per brief benaderd om hieraan deel te nemen. Ruud denkt dat dit komt omdat hij deel uitmaakt van de BOC.

Zonder een concreet plan is hij naar de eerste bijeenkomst gegaan, gewoon om te luisteren. Naar aanleiding van die bijeenkomst kwam bij hem het idee om voor de verzorging en het beheer van de bloembakken op het Martin Lamkincour een aanvraag in te dienen. Zijn aanvraag voor het project 'vergroening' liet hij vergezeld gaan van foto's van de bakken en van de kerstversiering. Voor dat alles had hij een bedrag van € 1.000 gevraagd, voldoende voor het onderhoud gedurende één jaar. Dit

alles deed hij op persoonlijke titel.

Na een lang traject, grotendeels veroorzaakt door corona, kwam uiteindelijk in oktober de langverwachte uitslag; het door Ruud gepresenteerde project werd gehonoreerd.

Wat mooi is aan het initiatief van Ruud is dat het weliswaar is ingediend onder de noemer 'vergroening' maar net zo goed onder de noemer 'verbinding' had kunnen vallen.



de een kiest voor geraniums....



... en de ander voor een mix van groen en bloemen



ook de lantaarnpalen worden in de bloemetjes gezet

Met name verbinding ligt Ruud nauw aan het hart. In de strijd tegen eenzaamheid spelen de bloembakken, hoe gek dat ook klinkt, een belangrijke rol. →

Voorkom huurachterstand

Door de ontwikkelingen van de laatste maanden komen steeds meer mensen in financiële problemen.

De energieprijzen rijzen de pan uit, vooral voor diegenen die nu hun contract moeten verlengen of voor diegenen die een variabel contract hebben afgesloten.

Tel daarbij nog de prijsstijging voor de boodschappen, dan is het niet zo gek dat de inflatie in Nederland met maar liefst 17,1% naar recordhoogte is gestegen.

Simpelweg gezegd betekent dit dat het prijspeil over een bepaalde periode stijgt. Nog eenvoudiger gezegd, prijzen voor het dagelijkse onderhoud stijgen.

Voor boodschappen waar u verleden jaar € 100,-- betaalde, betaalt u nu € 117,10.

Uiteraard heeft deze prijsstijging niet alleen invloed op de betaling van de energienota maar zeker ook op de betaling van de huur.



Belastingdienst

Mocht u door deze ontwikkelingen moeite krijgen met de betaling van de huur, wacht dan niet tot u een huurachterstand oploopt, maar vraag Maasvallei om hulp.

Of zij u kunnen helpen en hoe, hangt van uw persoonlijke situatie af.

Factoren die daarbij een rol kunnen spelen zijn o.a.:

- De hoogte van uw huur
- De samenstelling van uw huishouden
- Het gezinsinkomen

Mocht u nog geen huurtoeslag ontvangen ook dan is het goed om te kijken of u daarvoor in aanmerking komt.

Voor de huurtoeslag is geen vaste inkomensgrens. Het werkt volgens het principe dat hoe hoger het inkomen, hoe minder huurtoeslag u ontvangt. →

Als iemand in zijn eigen geadopteerde bak bezig is duurt het nooit lang voordat andere bewoners aanschuiven om een praatje te maken.

Op het moment dat er meer onderlinge contacten zijn, is de drempel om naar een Kerstbijeenkomst of andere activiteit te gaan, een stuk lager. Zo wordt de eenzaamheid beetje bij beetje doorbroken.

Volgend jaar wil hij zeker ook weer meedoen en hij roept andere BOC leden op om dat ook te doen.

Het is belangrijk dat belangstellenden vanaf de eerste

vergadering meedoen, een duidelijk plan indienen, goed onderbouwen en trouw aan alle vergaderingen deelnemen.

Het is gewoon heel leuk om aan deel te nemen.

Een kleine kritischer kanttekening wil Ruud wel plaatsen. Er waren projecten die menige wenkbrauw deden fronsen. Ook hadden sommige projecten wat transparanter mogen zijn.

Maar zijn slotconclusie is: Top idee, dat heel goed is uitgevoerd!

Burgerbegroting

De Burgerbegroting is een initiatief dat in 2014 in Antwerpen is ontstaan.

De Burgerbegroting is nieuw voor Maastricht.

Bij deze begroting beslissen burgers die een plan hebben ingediend, samen met andere burgers over de besteding van overheidsgeld.

Zij bepalen zelf wat prioriteiten zijn en welke plannen uitgevoerd moeten worden.

In 2022 ging het hierbij om een bedrag van € 300.000 dat door de Gemeente Maastricht en de provincie Limburg beschikbaar was gesteld.

Ingediende plannen moesten binnen één van de 5 thema's passen die in de eerste ronde waren vastgesteld.



In ronde 2 werd het geld verdeeld over de gekozen thema's.

In ronde 3 werden de projecten ingediend

Tenslotte werden in ronde 4 de projecten gekozen tijdens een feestelijke afsluiter.

De € 300.000 is uiteindelijk verdeeld over 38 projecten die zich richten op de verdere vergroening van de stad en op het stimuleren van verbinding, ontmoeting en participatie in de wijken. Er is zelfs nog geld beschikbaar voor 2022.

In april 2023 gaat de nieuwe burgerbegroting van start, Het bedrag dat voor volgend jaar wordt uitgetrokken bedraagt maar liefst € 1.000.000!

Wel geldt een maximale huurgrens, gebaseerd op leeftijd en gezinssamenstelling.

Leeftijd:	Maximale maandhuur:
- 18 t/m 22 jaar, zonder kinderen	- € 442,46
- 18 t/m 22 jaar, met kinderen	- € 763,47
- 23 jaar of ouder	- € 763,47

Ook zijn er enkele voorwaarden waar u aan moet voldoen.

- U moet ouder zijn dan 18 jaar
- U huurt een zelfstandige woning
- U en uw medebewoners hebben de Nederlandse nationaliteit of u heeft een geldige verblijfsvergunning
- Alle bewoners van uw woning staan op uw adres ingeschreven bij de gemeente
- Uw huur is niet hoger dan de maximale huur
- U mag niet te veel spaargeld hebben. In 2022 ligt de maximale grens op € 31.747 per bewoner, partners mogen maximaal € 63.494 hebben.

Weten of u voor de toeslag in aanmerking komt?

Maak een proefberekening op

www.belastingdienst.nl/toeslagen.

Daarvoor heeft u uw laatste aanslag inkomstenbelasting nodig of uw jaaropgaaf of loonstrook. Mocht uit de proefberekening blijken dat u inderdaad voor huurtoeslag in aanmerking komt, dan moet u die wel zelf aanvragen.

Huurtoeslag over 2022 kunt u tot 1 september 2023 aanvragen. - Als u hulp nodig heeft bij de aanvraag kunt u bij Maasvallei vragen of zij u kunnen helpen.

Ook kunt u gratis contact opnemen met de Belasting Telefoon op: 0800 – 05 43, of vraag hulp bij een toeslagenservicepunt in de buurt. De adressen zijn te vinden op www.belastingdienst.nl/rekenhulp

Wacht dus niet te lang, u weet, voorkomen is nog altijd beter dan genezen!

Nieuws van de Huurcommissie



In het decembernummer van verleden jaar besteedden wij o.a. aandacht aan de lange wachttijd die gold voordat een klacht van een

huurder in behandeling kon worden genomen bij de Huurcommissie.

Dit jaar is er sterk op ingezet om de grote achterstand in zaken structureel weg te werken.

Door deze inzet is het nu weer zoveel mogelijk binnen de wettelijke termijn van vier maanden uitspraak te doen. Mocht u dus een klacht aan de commissie willen voorleggen dan kunt u binnen de wettelijke termijn weer geholpen worden.

Naar verwachting zal het aantal geschillen dat aan de commissie wordt voorgelegd, niet afnemen.

Dat heeft alles te maken met de overspannen woningmarkt van dit moment.

Krapte op de woningmarkt baart zorgen

De laatste tijd staat het nieuws er bol van; krapte op de woningmarkt, zowel voor koopwoningen, sociale huurwoningen als voor vrijesectorwoningen.

Ondanks dat het lijkt dat de overspannen toestand in de koopsector wat tot bedaren komt, is de spanning en krapte in de overige sectoren nog volop aanwezig.

Voor dat het nieuwe collegejaar inging was het voor heel wat studenten die in Maastricht kwamen studeren tot op het laatste moment spannend of zij een kamer konden krijgen. Veelal waren zij overgeleverd aan particulieren die, niet zelden, de hoofdprijs vroegen.

Behalve studenten zijn er meer doelgroepen die moeilijk aan geschikte woonruimte komen.

- Werkende jongeren die noodgedwongen nog bij hun ouders wonen omdat een betaalbare woning niet beschikbaar is.
- Gezinnen die willen doorstromen van een appartement naar een gezinswoning, vaak is niet alleen de beschikbaarheid een probleem, maar zeker ook de betaalbaarheid.

- Senioren moeten vaak te lang wachten op een voor hun levenssituatie geschikte woning. Daarbij speelt nog vaak de locatie van zo'n woning een rol, ouderen willen graag in hun vertrouwde omgeving, met hun vertrouwde netwerk in de buurt, blijven wonen.
- Statushouders die onnodig lang in de opvangcentra verblijven en zo plekken voor nieuwe vluchtelingen bezetten. Vaak gaat het hierbij niet alleen om het vinden van een geschikte woning, maar heeft het veel meer te maken met een gebrek aan medewerking van de diverse gemeentes.
- Woningzoekenden die, naar aanleiding van hun inkomen, niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en ook niet voor een koopwoning.

Ook in de vrije sectormarkt is een groot tekort aan 'betaalbare' woningen.

Tel daar nog de oorlog in Oekraïne en de aangetrokken stikstofregels in de bouw bij op en het mag duidelijk zijn dat er niet zo snel verbetering te verwachten is.

Het is daarom ten alle goed om ervoor te zorgen dat u ingeschreven staat, en blijft, bij Thuis in Limburg.

Thuis in Limburg (TIL)



Thuis in Limburg, de opvolger van het Woningbureau, is een samenwerkingsverband van 14 woningcorporaties in Limburg. Gezamenlijk verhuren zij 120.000 woningen via hun website.

Voordat u op een woning kunt reageren moet u eerst ingeschreven staan. Als uw inschrijving verwerkt is kunt u reageren op een voor u geselecteerd aanbod.

Als u inlogt op uw eigen persoonlijke pagina dan ziet u automatisch alleen het aanbod van woningen die passen bij uw inkomen. Het is daarom wel belangrijk dat u gegevens altijd actueel blijven.

Bij TIL kunt u overigens ook terecht voor de huur van garages en parkeerplaatsen.

Prinsjesdag 2022

De troonrede, uitgesproken door koning Willem-Alexander, stond dit jaar vooral in het teken van de oplopende energieprijzen.



Eén van de maatregelen die de regering heeft getroffen om de koopkracht van mensen met een laag inkomen op peil te houden is de verhoging van de huurtoeslag per januari 2023 met ca. € 17 per maand.

Daarnaast gaat volgend jaar juli de huur van sociale huurwoningen gemiddeld omlaag met € 57 per maand voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum.

Sociaal minimum vanaf 1 juli 2022

Leefsituatie	Brutobedrag per maand
Gehuwd/ gelijkgestelden	€ 1.756,10
Alleenstaande 21 jaar en ouder	€ 1.266,29
Alleenstaande woningdeler 21 jaar en ouder	€ 803,01
Alleenstaande van 20 jaar	€ 964,83
Alleenstaande van 19 jaar	€ 701,44
Alleenstaande van 18 jaar	€ 582,68

Valt u binnen een van de categorieën van bovenstaande tabel, trek dan aan de bel wanneer deze korting bij de aankondiging van de huurverhoging niet bij u wordt doorgevoerd.

Even buurten met Maasvallei en huurders



Het idee van Woningcorporatie Maasvallei **“Wij Komen Buurten”** leek ons, Huurdersvereniging Woonvallei, een mooie gelegenheid om mee te buurten. Daarom dat onze bestuursleden aan deze actie hebben deelgenomen.

Het was de bedoeling dat medewerkers van Maasvallei de buurten in trokken waar een groot deel van hun huurders wonen. Het betrof hier Itteren, Beek, Gulpen, Eijsden, Trichterveld / Mariaberg, Amby / Limmel, Wittevrouwenveld / Scharn, Heer, Binnenstad / St. Pieter, Randwijck / Heugem en De Heeg.

De huurders werden uitgenodigd om samen met de medewerkers van Maasvallei onder het genot van een kopje koffie, de nieuwste ontwikkelingen binnen Maasvallei te bespreken. Natuurlijk was er ook aandacht voor de ontwikkeling van de buurt. Hierbij werden ook de negatieve en positieve ervaringen van de huurders aangehoord.

De huurders die vragen hadden die niet direct konden worden beantwoord werden genoteerd. Deze vragen werden door de medewerkers van Maasvallei, naderhand allen in behandeling genomen en successievelijk beantwoord.

Voor ons was het heel belangrijk om nu ook eens op een andere manier met de huurders in contact te komen. Anders beperken onze contacten zich alleen tot de Ledenvergadering en klachtbemiddeling.

Het was voor ons een mooie ervaring om de huurders / c.q. leden van onze vereniging op deze ongedwongen wijze te ontmoeten en hun ervaringen te vernemen. De eerste conclusie die wij uit deze actie konden trekken was dat heel veel huurders bezig zijn met het streven naar een leefbare en veilige buurt waardoor het woongenot kan worden verhoogd.

Een streven dat wij alleen maar van harte kunnen ondersteunen!





Zoals al in de jaarvergadering van de huurdersvereniging dit voorjaar, tijdens de buurttour van Maasvallei in september én tijdens de BOC dag in oktober is aangekondigd, gaat Maasvallei per 1 januari aanstaande van start met een nieuw onderhoudsbeleid.

Waarom een nieuw onderhoudsbeleid?

Binnen Maasvallei merkten we dat we onvoldoende zicht hadden op de prestaties van onze aannemers en leveranciers. Ook maakten we in de praktijk onvoldoende gebruik van de kennis en kunde van onze aannemers én hadden we onvoldoende grip op de onderhoudskosten.

Reparatieonderhoud is een hele dure vorm van onderhoud. Als je als woningcorporatie, zaken planmatig (dus op grotere schaal) kunt aanpakken, is dat vaak voordeliger dan wanneer je op individueel woningniveau aan de slag moet gaan.

Daarnaast -en minstens zo belangrijk!- zijn wij van mening dat de huurderstevredenheid hoger kan en hoger moet. De scores die Maasvallei op dit punt behaalt, liggen overigens al boven de scores die normaal gesproken in de woningcorporatiewereld gehaald worden, maar wij willen het graag nóg beter doen voor onze huurders.

Wat houdt het nieuwe onderhoudsbeleid in?

We hebben binnen Maasvallei een traject van zo'n 2 jaar nadenken, uitwerken, overleggen, selecteren etc. gevolgd. Dat is een intensief traject geweest waarbij heel veel mogelijkheden voorbij zijn gekomen.

Uiteindelijk hebben we ervoor gekozen om via een zogenaamde keten-samenwerking ons onderhoudsbeleid te gaan uitvoeren.

Dat betekent dat wij 2 bekende ketenpartners (aannemers) geselecteerd hebben om vanaf januari 2023 de reparatie- en klachtenverzoeken, voor ons te gaan uitvoeren. Die 2 partners zijn Maasveste Berben Bouw en Graus Bouw. Beide partners zijn bekend met elkaar en met ketensamenwerking. Zij werken bij andere woningcorporaties al met elkaar samen.



Het is de bedoeling dat uw reparatie- of klachtverzoek, rechtstreeks bij de ketenpartner gemeld wordt en deze meteen met u een afspraak inplant om zo snel mogelijk aan uw verzoek te voldoen. De ketenpartner regelt de afspraak met u, plant een dag en tijdstip dat u uitkomt, voert de reparatie uit en handelt vervolgens alle administratieve zaken rechtstreeks met Maasvallei af.

Wat merk ik als huurder daarvan?

Voor u als huurder betekent dat, dat reparatieverzoeken en

klachten gemakkelijker gemeld en sneller opgelost moeten gaan worden.

U belt nog steeds rechtstreeks met Maasvallei maar via een telefoon-keuze-menu, komt u meteen terecht bij de aannemer die voor uw gebied ingeschakeld wordt. Net als op dit moment het geval is met Mulders Bouw en Houben, worden de regio's waar Maasvallei woningbezit heeft, ook na 1 januari 2023 dus verdeeld.

Zodra u de aannemer spreekt, kunt u meteen een afspraak inplannen zodat uw reparatieverzoek meteen verholpen kan gaan worden.

Uiteraard houdt Maasvallei wel toezicht op de kwaliteit van de uitgevoerde werkzaamheden. Daarvoor zitten wij met de beide ketenpartners ook na 1 januari, regelmatig aan tafel om daar te spreken over de zaken die goed gaan maar ook de zaken die beter moeten met elkaar te bespreken.

Wat gaat dat nu uiteindelijk opleveren?

Na verloop van tijd zal iedereen gewend zijn aan de nieuwe manier van werken. U gaat merken dat uw verzoeken sneller en efficiënter opgepakt worden waardoor u minder lang last van een storing of klacht heeft.

Dat gaat niet van 1 op 2 januari meteen allemaal goed. Daarvoor hebben we tijd nodig om de dagelijkse Maasvallei praktijk, met elkaar te leren kennen.

Ook na 1 januari 2023 zullen niet alle zaken meteen even goed opgelost worden. Daar waar mensen werken worden immers fouten gemaakt. Dat is binnen Maasvallei zo, maar dat is bij de ketenpartners net zo.

Waar het om gaat is dat je van die fouten leert en de werkwijze daarop aanpast en verbetert.

Daar hebben wij uw hulp bij nodig!

Wat verwacht Maasvallei dan van de huurder?

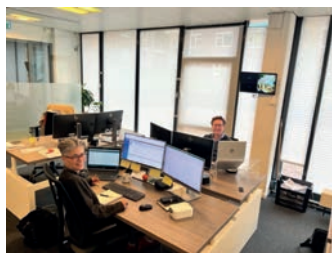
Ons uitgangspunt bij deze hele -met name interne- aanpassing van werken, is steeds geweest: het moet voor de huurder gemakkelijker worden om een klacht of een reparatieverzoek te melden.

Uiteraard is van belang dat u uw verzoek zo goed en gedetailleerd mogelijk aan de ketenpartner doorgeeft, zodat deze ook meteen de juiste medewerker naar u toe kan sturen. Als voorbeeld: stel u belt voor losliggende tegels in de badkamer en de tegelzetter komt bij u in huis en merkt dat er geen tegels losliggen, maar dat het dak lekt...daar kan dan natuurlijk niet meteen een oplossing voor gevonden worden.

Ook is het van belang dat u bij de melding aangeeft of u een onderhoudsabonnement heeft. In dat geval zijn namelijk al een aantal reparaties gedekt door het abonnement. Dat scheelt weer in de kosten.

Waar wij op hopen is dat u van begin af aan gaat merken dat deze zaken gemakkelijk en goed bij de ketenpartners gemeld kunnen worden. Natuurlijk hoort daar ook een fatsoenlijke oplossing voor uw vragen bij.

Mocht u zaken tegenkomen die desalniettemin niet goed lopen: meld dat dan bij Maasvallei. Die signalen nemen wij mee in onze evaluatiegesprekken met de ketenpartners. Natuurlijk zijn wij ook blij om verhalen te horen waarbij de reparatie/klacht meteen goed zijn opgelost: laat ons dat ook vooral weten.



Hoe nu verder?

Zoals hierboven al gezegd, is het de bedoeling dat we per 1 januari aanstaande van start gaan. Voor die tijd moeten nog een heleboel zaken in orde gemaakt worden. Daar wordt op dit moment achter de schermen keihard aan gewerkt. Denkt u daarbij aan de inrichting van de telefooncentrale, het inzichtelijk maken welke werkzaamheden Maasvallei uitvoert en welke niet, allerlei ICT-koppelingen die gerealiseerd moeten worden om de onderlinge informatie-uitwisseling op orde te hebben. Allemaal zaken waar we op dit moment mee bezig zijn.

1 januari 2023 is nadrukkelijk een datum waar we naar toe werken maar je weet nooit welke 'konijntjes nog uit de hoge hoed springen'.

Via onze website www.maasvallei.nl zullen wij u op de hoogte houden van het moment waarop de ketensamenwerking van start gaat.

Wist u overigens dat u op onze website ook allerlei informatie over energie(besparing) kunt terugvinden? Neem eens een kijkje en wellicht zitten er maatregelen voor u tussen die u (veel) geld kunnen besparen.

Tot slot

Mocht u naar aanleiding van dit artikel nog vragen hebben, neem dan gerust contact op met Maasvallei. Als u een terugbelverzoek achterlaat, zal ik contact met u opnemen om uw vragen te beantwoorden, voor zover ik dat kan natuurlijk!

Het wordt een spannende tijd om te zien hoe de zaken die in theorie uitgedacht zijn, in de praktijk gaan functioneren. Ik heb er het volste vertrouwen in dat de nieuwe werkwijze veel huurders-vriendelijker is dan de manier waarop wij nu werken.

Laat u mij uw ervaringen na 1 januari weten?



Met hartelijke groet,

Roger Velraad

Facilitator Operatie en Proces

Wat kunt u zelf doen om uw energierekening omlaag te krijgen?

In het winternummer van het Woonvalleike van verleden jaar hebben we al wat tips voor u op een rijtje gezet. Ondanks dat we weten dat ons blad gewaardeerd wordt, zal niet iedereen dit nummer in zijn archief hebben opgeslagen. Daarom, nogmaals, wat bestaande tips, aangevuld met wat nieuwe.

- Zet uw verwarming op maximaal 19 graden
- Verwarm alleen die ruimtes waar u langer bent
- Houd deuren gesloten
- Zet de verwarming een uur voor het slapen gaan, of voor u van huis gaat terug naar 15 graden
- Plaats radiatorfolie achter de radiator
- Ontlucht regelmatig de verwarming
- Zorg iedere dag voor voldoende verse lucht door de ramen kort open te zetten
- Sluit alle deuren in huis
- Sluit 's avonds de gordijnen als het buiten koud is
- Hang een gordijn bij uw voordeur
- Plaats raamfolie op ramen met enkelglas
- Zet apparaten die op stand-by staan helemaal uit
- Zet vaatwasser en wasmachine alleen aan als ze vol zijn
- Maak gebruik van een wasprogramma met lagere temperatuur in vaatwasser en wasmachine
- Zet de temperatuur van koelkast en vriezer niet lager dan nodig
- Douche niet langer dan nodig, geadviseerd wordt 5 minuten, douche ook niet te warm.
- Maak gebruik van een waterbesparende douchekop, hiermee bespaart u tot 20%
- Plaats een brievenbus tochtafsluiter
- Pak tochtige plekken aan door het plaatsen van een tochtstrip

Mocht u bij het verduurzamen een gratis advies op maat willen, dan kunt u vanaf 27 oktober op donderdag en vrijdag tussen 11.00 en 17.00 uur terecht bij het Klimaathuis aan de Groene Loper. Maak hiervoor wel eerst een afspraak op 14 043.

Misschien heeft u zelf ook nog tips hoe u kunt besparen op uw energierekening die u met ons wilt delen, wij horen graag uw suggesties!





**Bestuur en medewerkers van
HV Woonvallei wensen u fijne Kerstdagen
en een goed en gezond 2023.**

**Ons kantoor is gesloten van 19 december
tot 9 januari, daarna staan wij weer
graag het hele jaar voor u klaar!**

Contactgegevens

Bezoekadres

Pres. Kennedyplein 3,
6227 CA Maastricht

Secretariaat

043 – 363 13 11

Website

www.woonvallei.nl

E-mail

hvwoonvallei@ziggo.nl

Bezoeken

Maandag van 13.30 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

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

Colofon

Hoofd- en eindredactie

Tiny Lexis

Druk

IMPRESO

Uitgave

Huurdersvereniging Woonvallei

Oplage

720 exemplaren

Redactieadres

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

December 2022

18e jaargang