

huurdersvereniging
Woonvallei

december 2024
20^e jaargang

in uw belang!

Het Woonvalleike

Huurstijging 2024 de grootste in 30 jaar

Wat zijn servicekosten?

Armoede achter steeds meer voordeuren

Beste leden,

Het jaar 2024

Het jaar 2024 is weer bijna ten einde.

Een jaar dat is omgevlogen voor veel mensen, maar niet voor iedereen.

Ook dit jaar zijn veel mensen in de wereld geplaagd door oorlog, geweld en honger en hebben hun huis en land moeten ontvluchten om te overleven. Proberen in een voor hun vreemd land weer een toekomst op te bouwen.

Bij onze ledenvergadering in de eerste helft van het jaar zijn Stijn en Hannie uitleg komen geven over de voor veel mensen heel hoge nabetalingen van de servicekosten voor de energie die heel duur was geworden.

Het werk van Woonvallei is dit jaar ook weer toegenomen.

We steken elk jaar veel tijd en energie om te proberen met Maasvallei tot een akkoord te komen over de huurverhoging.

Ieder jaar vragen wij opnieuw om NIET de maximale toegestane huurverhoging door te voeren, maar ook dit jaar, ondanks al onze inspanningen is het ons weer niet gelukt.

Het jammere is dat wij alleen maar een advies kunnen geven wat Maasvallei NIET hoeft over te nemen wat ze elk jaar dus ook niet doen.

Ieder jaar hetzelfde verhaaltje; we hebben het nodig om te kunnen verduurzamen, te renoveren en te kunnen bouwen.

Ons antwoord is dan ook de huurders hebben hun geld hard nodig om hun rekeningen te kunnen betalen, hun boodschappen die duurder zijn geworden.

Het is niet allemaal kommer en kwel we bereiken voor onze huurders ook goeie dingen.

We proberen met huurders die klachten hebben met Maasvallei een oplossing te vinden, wat gelukkig ook vaak lukt.

Het werk bij de HV neemt alleen maar toe omdat van ons gevraagd wordt overal bij aan te schuiven om te overleggen, wat wij ook doen ten gunste van onze huurders. Denkt u, dat u misschien ook wel iets voor ons kunt betekenen, aarzel niet langer; 'niet lang hellen Woonvallei bellen'.

Wij maken graag een praatje met u want wij kunnen uw hulp goed gebruiken.

Ook komend jaar gaan wij ons weer voor 100% inzetten voor u allen.

Wij wensen u en uw geliefden een mooi Kerstfeest en een gelukkig 2025.

Riny Jalhay
Voorzitter HV Woonvallei



Hoe onafhankelijk is Woonvallei?

Geregeld wordt ons deze vraag gesteld en vaak wordt onze onafhankelijkheid in twijfel getrokken.

Laatst hoorden wij nog de opmerking dat wat de huurdersvereniging doet hetzelfde is als de slager die zijn eigen vlees keurt.

Wij kunnen u verzekeren dat dergelijke opmerkingen het bestuur en vrijwilligers echt raken.

Wij als Woonvallei zijn de huurdersvereniging voor de huurders en leden van Maasvallei.

Vanuit de Woningwet is geregeld dat een huurdersvereniging een vergoeding krijgt van de corporatie gekoppeld aan het aantal woningen dat een betreffende corporatie in bezit heeft.

Daarnaast ontvangen wij van iedere huurder die lid is van Woonvallei € 1,- per maand.

Nergens is daaraan de eis verbonden dat wij klakkeloos moeten doen wat Maasvallei wil, integendeel, wij maken

onze eigen afwegingen en nemen onze eigen beslissingen.

Dat houdt in dat wij voor de belangen van de huurders en onze leden opkomen, onder alle omstandigheden.

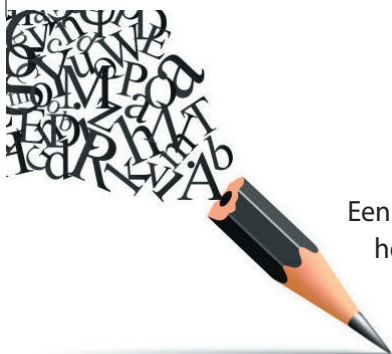
Soms moeten wij echter de conclusie trekken dat zaken gewoon niet altijd op die manier die huurders willen tot een eind gebracht kunnen worden en dat wij ons dan inderdaad bij het standpunt van Maasvallei moeten aansluiten.

Soms is nee ook een antwoord, hoe moeilijk dat ook kan zijn.

Maar om daaruit de conclusie te trekken dat wij partijdig zouden zijn gaat ons veel te ver.



Woord van de redactie



Een bewogen jaar loopt op zijn eind; het lijkt of er steeds meer conflicten en oorlogen op het wereldtoneel ontstaan en ze komen steeds dichterbij.

Al die zaken hebben invloed op ons dagelijks bestaan en dan met name op onze portemonnee.

Denk maar aan boodschappen die steeds duurder worden, energiekosten die de pan uitrijzen, benzine die in Nederland veel duurder is dan in de ons omringende landen.

En iets waar wij als huurdersvereniging ieder jaar flink mee aan de slag gaan; de stijging van de huren.

Steeds meer mensen hebben problemen om hun rekeningen te betalen, daarom dat wij daar in dit nummer wat dieper op in gaan.

Nederland kreeg ook een nieuwe regering maar of we daar zo blij mee moeten zijn?

Al vrij snel rolden ze over elkaar heen, bewindslieden stapten op en de ene kabinetscrisis na de andere volgde.

Als ik dit schrijf heeft de volgende crisis zich alweer aangediend, nu gaat het over de begroting op onderwijs, benieuwd hoe dat weer gaat aflopen. De Woonbond heeft een dringend beroep gedaan op het kabinet om de systematiek van de jaarlijkse huurverhoging te veranderen omdat anders huurders, zonder ingrijpen van de overheid, al komend jaar door het ijs zakken. Ook daar besteden wij aandacht aan.

In steeds meer wijken komen Bewonerskrachten, een positieve ontwikkeling.

Zij proberen met hun inzet de leefbaarheid in de wijk op peil te houden.

Nadat wij eerder op pad gingen met het team in Heer, liepen wij deze keer mee met de mannen in Blauwdorp, ook daar doen wij verslag van.

De Ledenvergadering vond dit jaar weer plaats in de Amyerhoof, deze keer maar een kort verslag daarvan, de notulen van de vergadering vindt u op onze website www.Woonvallei.nl.

Een website die we volgend jaar ook een nieuw jasje willen geven, net als we dat eerder deden met het Woonvalleike.

Wij hopen dat nieuwe jasje medio 2025 passend te hebben.

Inmiddels is het een vaste rubriek geworden in ons blad, 'Woonvallei in gesprek met.....'

Deze keer gingen wij het gesprek aan met stagiair Hennie Hoogsteder die zich sinds een aantal maanden oriënteert op een bestuursfunctie binnen het bestuur van Woonvallei.

Nog steeds is het een wens van ons om meer artikelen of ideeën van u aangeleverd te krijgen.

Wij begrijpen dat het niet iedereen gegeven is om een interview te houden of om een artikel te schrijven.

Maar is er iets waarvan u denkt dat wij daar aandacht aan moeten besteden of dat voor andere lezers leuk of nuttig is om te weten, geef ons dan een seintje dan kunnen wij dat oppakken.

Dan wordt het Woonvalleike nog meer een ledenblad.

Voor nu wens ik u veel leesplezier!

Laatste nieuws

Met de winter voor de deur heeft het energiehulpnetwerk een nieuw initiatief gestart om huurders die moeite hebben om de energierekening te betalen, beter te helpen. Dit netwerk wordt door de Woonbond ondersteund met expertise.

Het energiehulpnetwerk is een samenwerking tussen lokale en landelijke organisaties die huurders helpen met een cultuurgerichte en persoonlijke aanpak.

Als voorbeeld kan daarbij kan gedacht worden aan het feit dat bij sommige culturen was- rituelen en persoonlijke hygiëne een grote rol spelen.

Het is begrijpelijk dat in zo'n cultuur winst valt te behalen op het gebruik van warmwater.

Een ander voorbeeld uit een andere cultuur, waar gastvrijheid hoog in het vaandel staat, is het gegeven dat de logeerkamer altijd verwarmd is omdat een onverwachte gast kan komen.

Hierbij kan dan gedacht worden aan een andere manier van verwarmen.



designed by Freepik

Heel belangrijk in de verschillende culturen is dat de hulp beschikbaar is in andere talen dan het Nederlands.

De hulp is nu ook beschikbaar in het Spaans, Marokkaans, Arabisch, Frans, Engels, Turks en Somalisch.

Voor meer informatie: www.energiehulpnetwerk.nl

Armoede achter steeds meer voordeuren

In onze 'welvaartsmaatschappij' begint armoede een steeds groter probleem te vormen en dan met name bij de meest kwetsbaren.

Het grootste deel van deze kwetsbaren huurt een sociale huurwoning die, we drukken ons voorzichtig uit, niet altijd aan de wooneisen van deze tijd voldoet.



Energiearmoede

Een TNO-rapport uit 2021 heeft ervoor gezorgd dat energiearmoede hoog op de landelijke agenda staat, helaas zal dit in de toekomst ook nog het geval zijn.

Het begrip 'energiearmoede' is de laatste jaren achter steeds meer voordeuren te vinden.

In 2023 werd op initiatief van de Gemeenten Maastricht, Gulpen-Wittem en Vaals, het CNME en de woningcorporaties, Maasvallei, Woonpunt en Servatius, de 'energiecoach' geïntroduceerd.

De energiecoaches helpen huurders met kleine energiebesparende maatregelen in hun woning.

Omdat lang niet alle huurders die hiervoor in aanmerking kwamen, geholpen konden worden, hebben de gezamenlijke corporaties in de Gemeente Maastricht het voorstel gedaan om de ontvangen Rijksgelden energiearmoede goed en adequaat in te zetten. Voor het vervolg wordt wel voor een andere aanpak gekozen.

Dit hele proces wordt gemonitord door de werkgroep Armoede die onderdeel uitmaakt van de Prestatieafspraken van Maastricht.

Woonvallei maakt ook deel uit van deze werkgroep en zal natuurlijk de vinger aan de pols houden.

Bij het ter perse gaan van dit nummer was nog niet bekend of het door de corporaties voorgestelde vervolgtraject de goedkeuring heeft gekregen van de gemeente.

Kosten voor levensonderhoud

Maar het is niet alleen energiearmoede dat een probleem vormt.

Ook de sterke stijging van de kosten voor levensonderhoud dragen daaraan bij, steeds meer mensen doen een beroep op de Voedselbank, eigenlijk een grote schande in een land als Nederland.

Ook gaan steeds meer basisscholen tenminste één keer per dag een maaltijd verstrekken aan hun leerlingen.

Dit doen ze om te voorkomen dat kinderen door gebrek aan goede voeding de lesstof niet kunnen begrijpen.

Schrijnend was het om te horen toen een leerkracht vertelde dat het geregeld voorkomt dat leerlingen weliswaar met een lunchtrommeltje naar school komen, maar dat dit trommeltje vaak leeg is.

Energiekosten

Dan zijn er natuurlijk ook nog de stijgende energiekosten die zwaar op het huishoudbudget drukken.

Bij het afsluiten van een nieuw energiecontract loont het zeker om een goede vergelijking te maken tussen de verschillende aanbieders.

Uit gemak blijven mensen vaak bij dezelfde maatschappij terwijl overstappen vaak loont.

Wilt u een goede vergelijking maken kijk dan eens op www.overstappen.nl

Zorgkosten

Jaar na jaar blijven de zorgpremies stijgen en het eigen risico is voorlopig niet van de baan.

Op het moment dat dit eigen risico zou vervallen mag het duidelijk zijn dat de zorgpremie nog verder gaat stijgen, in november werd bekend dat de premies gemiddeld met € 10, -- per maand stijgen.

Nu al kunnen veel mensen de premie niet betalen met als gevolg dat ze te lang wachten met zorg te vragen en een controle bij de tandarts bijvoorbeeld al jaren niet meer wordt gedaan.

Natuurlijk is er zorgtoeslag maar die vangt lang niet alle kosten op.

Huurkosten

Ten slotte en zeker niet het minst belangrijk, de huren steigen dit jaar explosief met 5,8% en voor 2025 dreigt een torenhoge huurverhoging, nog hoger dan in 2024.

Heel vaak wordt dan als geruststelling gezegd dat huurders daar nauwelijks iets van merken omdat de huurtoeslag dit opvangt.

Wij als HV Woonvallei hebben grote moeite met die opmerking.

Lang niet iedere huurder komt namelijk in aanmerking voor huurtoeslag maar ook de in het regeringsakkoord beloofde extra investeringen in de huurtoeslag, worden door het huidige kabinet pas een jaar later ingevoerd.

Maar dat niet alleen, ook heeft het kabinet besloten om het hiervoor toegezegde bedrag van 500 miljoen te halveren, terwijl dit bedrag juist hard nodig is om armoede onder huurders aan te pakken.

Nu komt dit bedrag pas in 2026 beschikbaar terwijl menige huurder het water al jaren aan de lippen staat.

Weet u niet zeker of u voor zorgtoeslag of huurtoeslag in aanmerking komt of is uw privésituatie gewijzigd, log dan in op www.toeslagen.nl, hiervoor heeft u wel uw Digid code nodig.

Armoedeval

Een bijkomend probleem is de zogenaamde 'armoedeval'. Met armoedeval wordt bedoeld dat mensen niet, of niet meer uren willen werken, omdat de som van hun uitkering en toeslagen, hoger is dan het loon dat zij anders zouden gaan verdienen als zij meer uren gaan maken.

Dit gegeven heeft ertoe geleid dat de Gemeente Maastricht het Nibus heeft gevraagd een onderzoek te doen naar de armoedeval in de stad.

Een onderzoek dat zich specifiek gericht heeft op alle stedelijke regelingen die er zijn voor armoedebestrijding en op het gebied van minimabeleid.

Het is voor de Gemeente Maastricht van groot belang om mensen uit de uitkering te krijgen.

Jaarlijks wordt 70 miljoen euro besteed aan armoedebestrijding, waarvan net iets meer dan 90% aan bijstand en bijzondere bijstand.

Vaak gaat armoede ook gepaard met schuldproblematiek, ook daarvoor heeft de gemeente een pakket aan maatregelen waar mensen gebruik van kunnen maken.

Kijk hiervoor op: vroegsignalering@maastricht.nl
contact@maastricht.schuldhulpmaatje.nl

Het is van het grootste belang dat daar waar mogelijk naar een oplossing wordt gezocht om zo mensen te helpen die anders tussen wal en schip belanden.

Sociaal Leenfonds

In Maastricht is speciaal voor huishoudens met een kleine schuld een laagdrempelig sociaal Leenfonds opgericht.

Belangstellenden kunnen op werkdagen bellen naar 06 – 22 15 16 40.

De maximale schuld om voor dit fonds in aanmerking te komen mag € 2.500, - bedragen.

Het betreft hier een lening zonder rente.

Huishoudens die tijdelijk niet in de noodzakelijke kosten van bestaan kunnen voorzien betalen het geleende bedrag zonder rente terug binnen maximaal 3 jaar. Als deelname aan het Sociaal Leenfonds niet mogelijk is, wordt gezocht naar een andere oplossing.



Initiatiefnemers van dit fonds zijn:

Elisabeth Strouvenfonds
Stichting Kanunnik Salden Nieuwenhof
Sint Clemens Stichting
Stichting Cura I en II
Stichting Pro Infantibus en
Stichting Lambert van Middelhoven

Huurstijging 2024 de grootste in 30 jaar

Wij hebben het dit jaar allemaal ondervonden, de huur­stijging was dit jaar heel pittig.

Gemiddeld stegen de huren met 5,3% dit percentage is gelijk aan de hoogste stijging in 1993.

Volgens cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) stegen de huren in de sociale sector het hardst, dit terwijl twee derde van deze woningen in het bezit is van sociale verhuurders, dus woningcorporaties.

De Woonbond vreest dat de huur van sociale huurwoningen in 2025 nog harder zal stijgen, de eerste signalen die Woonvallei daarover heeft ontvangen, wijzen inderdaad in die richting.

Oorzaak van deze stijging komt doordat de huurprijzen in de sociale sector verhoogd mogen worden met een percentage dat gelijk is aan de gemiddelde loonstijging.

We weten allemaal dat de looneisen in de verschillende sectoren er niet om liegen maar op deze manier komen de klappen bij de sociaal zwakkeren het hardst aan.

Volgens de directeur van de Woonbond, Zeno Winkels, zakken huurders, zonder ingrijpen van de overheid, in 2025 door het ijs omdat anders de huurverhoging nog hoger uitvalt.

Er wordt nu zelfs al gesproken van een huurverhoging van 6,6%!

Zij roepen daarom het kabinet op om de systematiek van de jaarlijkse huurverhoging te veranderen.

Zeno Winkels: "Veel huurders staat het water allang aan de lippen, boodschappen en andere dagelijkse behoeften



designed by Freepik

zijn al nauwelijks meer te betalen. Opnieuw een buitenproportionele huurverhoging is de doodsteek. En bovendien volstrekt in strijd met vele verkiezingsbeloften. Om opnieuw een torenhoge huurverhoging te voorkomen in 2025, moet het kabinet nu ingrijpen."

Een conclusie waar wij ons als Woonvallei alleen maar van harte bij kunnen aansluiten. De ervaring leert dat, hoeveel tijd en werk wij ook steken in ons advies voor de huurverhoging, zelden of nooit onze goed onderbouwde adviezen worden overgenomen.

Geregeld krijgen wij daarom ook de vraag van huurders of het nog wel zin heeft om zo'n advies af te geven als er toch niets mee wordt gedaan, dat is voor Woonvallei inderdaad ontmoedigend.

Wij zijn echter van mening dat wij dit toch moeten blijven doen om zo te proberen de stem van de huurder steeds opnieuw te laten horen.

Nieuws van de Woonbond

Omdat minister Mona Keijzer na maandenlange onderhandelingen toch vasthoudt aan een torenhoge huurverhoging, is de Woonbond in november uit de Nationale Prestatieafspraken gestapt.

De Woonbond weigert om de rekening van de wooncrisis door de huurders te laten betalen.

De minister weigert om de huurverhoging voor 2025 te verlagen onder de 4,5%.

De achterban van de Woonbond is méér dan duidelijk geweest; een inflatievolgende huur­stijging is meer dan genoeg, hoger is voor hen ónacceptabel.

Huurders kúnnen en wíllen niet voor het tweede jaar op rij een forse huurverhoging, hoger dan de inflatie, betalen.

Het dagelijkse leven, energiekosten en boodschappen zijn simpelweg té duur geworden.



De verkiezingsprogramma's van PVV, NSC en BBB beloofden resp. huurverlaging en gingen prat op bestaanszekerheid.

Minister Mona Keijzer van de BBB besluit over de hoogte van de huurverhoging van sociale huurwoningen, kijken of zij de door haar partij gedane verkiezingsbeloften nakomt.

Alleen een Kamermeerderheid kan haar nog terugfluiten. Daarom heeft de Woonbond de Tweede Kamer per brief opgeroepen tot een speeddebat hierover.

Woonvallei in gesprek met.....Hennie Hoogsteder

Deze keer stellen wij geen lid, nee zelfs geen huurder van Maasvallei aan u voor maar onze stagiair Hennie Hoogsteder.

U zult zich afvragen waarom dan? Nou het antwoord is simpel, Hennie wordt op zeer korte termijn huurder van Maasvallei en lid van Woonvallei. Het is ook de bedoeling dat hij tijdens onze Ledenvergadering wordt voorgesteld als kandidaat-bestuurslid. Daarom dat wij hem nu al aan u willen voorstellen.

Wie is Hennie Hoogsteder?

Hennie is geboren in Heerlen, maar meteen daarna is hij opgegroeid als een jongen van de binnenstad waar zijn ouders een slagerij hadden.

Zijn opleiding heeft hij gevolgd bij de broeders op Bleijerheide. Hij is gehuwd met Mariska en vader van 2 zoons en opa van 5 kleinkinderen. Zijn hele werkzame leven is hij actief geweest in de foodbranch, eerst als zelfstandig slager, later bij Dailyfreshfood. Sinds augustus van dit jaar is hij gepensioneerd, dus tijd voor iets anders.

Waarom heb je gekozen voor vrijwilligerswerk bij Woonvallei?

"In mijn werkzame leven heb ik altijd voor mensen gezorgd, dat wil ik na mijn pensioen continueren.

Weliswaar op een andere manier, maar de afgelopen 20 jaar heb ik zo lang verhalen gehoord van mijn schoonmoeder, Riny Jalhay de voorzitter van Woonvallei, dat dit werk mij een leuke uitdaging leek.

En kloppen de verhalen?

Hennie kan een glimlach niet onderdrukken. "De praktijk blijkt veel complexer dan ik dacht. Op dit moment loop ik overal en met iedereen mee om zo een zo compleet mogelijk beeld te krijgen van wat het werk voor de huurdersvereniging inhoudt."

Heb jij je daar al een beeld van kunnen vormen?

Hennie: "de wetgeving omtrent huren is momenteel zo complex dat je eigenlijk overal bij aanwezig moet zijn om te weten wat allemaal speelt. In dit werk gaat veel meer tijd zitten dan ik vooraf gedacht had. Er wordt nogal eens vergeten dat wij geen professionals zijn en zelfs die hebben moeite met de hele materie."

Kun je daar een voorbeeld van geven?

Na even nadenken geeft Hennie een voorbeeld van wat hij bedoelt.

"Neem nou de overleggen met de Gemeentes en corporaties over de Prestatieafspraken. Op het laatste moment, vaak in het weekend, wor-



den de stukken aangeleverd. Meestal is dat een flink aantal stukken die je niet een, twee, drie leest, laat staan begrijpt. Voor professionals die hiermee bezig zijn is dat vaak gesneden koek, maar wij moeten ons daar echt in vast bijten. Dat betekent dat je de stukken vaak meerdere keren moet lezen om te begrijpen wat precies speelt."

Wat denk jij dat je voor de huurders van Maasvallei kunt betekenen?

Hennie: "kijk, iedere huurder vindt zichzelf belangrijk, denk daarbij aan mensen met een rugzakje, statushouders, ouderen, jongeren en mensen met een urgentieverklaring.

Het chronisch tekort aan betaalbare woningen maakt de problematiek extra complex.

Ik probeer door niet alleen te luisteren, maar ook door mee te praten de stem van de huurder te laten doorklinken.

Maasvallei wil ik een spiegel voorhouden."

Je hebt je dus al een redelijk beeld kunnen vormen van het werk voor Woonvallei, wat springt er voor jou echt uit?

Ik merk dat deze vraag Hennie raakt. "Daar kan ik heel kort over zijn, de doorstroom van de senioren, daar zit veel meer achter dan dat je iemand zomaar kunt verplaatsen naar een nieuwe woning. Het gaat om ouderen hun sociale netwerk, de huurprijs, de herinneringen die ze moeten achterlaten.

Vaak ligt een medische reden ten grondslag aan een verhuizing en is het bittere noodzaak."

Is er nog iets dat je kwijt wilt?

Hennie; 'ja, ik word dus binnenkort huurder van een nieuwbouwwoning van Maasvallei. Wat mij in mijn zoektocht naar een huurwoning in Maastricht is duidelijk geworden is het feit dat het bestaande woningaanbod niet voldoet aan de bestaande vraag, wat mij betreft dus een extra aandachtspunt."

Wij hopen dat Hennie met Mariska zich snel thuis voelt in zijn nieuwe woning en dat we lang met hem kunnen samenwerken en zo de belangen van de huurders van Maasvallei kunnen blijven behartigen.

Op pad in Blauwdorp, Mariaberg en Trichterveld met John, Willy, Frans-Joseph en Jan

Deze keer stellen wij het Bewonerskrachtenteam van Blauwdorp, Mariaberg en Trichterveld aan u voor. Net als in sommige andere wijken is dit een team met deelnemers van Woonpunt en Maasvallei, ook hier loopt de samenwerking prima.

Wie zijn de Bewonerskrachten?

Wij stellen ze graag aan u voor

John Houben is actief namens Maasvallei net als Frans-Joseph Jansen, Willie Nouris en Jan Heijnen zetten zich in namens Woonpunt.

John en Frans-Joseph zijn het roerend met elkaar eens als we vragen naar hun motivatie; zij willen de buurt op peil houden en zorgen dat de uitstraling behouden blijft.

Willie is eigenlijk 'overgehaald' door Woonpunt om deel te nemen. Omdat in zijn directe woonomgeving van alles gebeurd is en nog staat te gebeuren, wil hij graag de vinger aan de pols houden.

Jan tenslotte vindt het belangrijk om iets bij te dragen aan de leefbaarheid in de buurt.

Verder is hij van mening dat eigenlijk iedere buurt een inlooppunt nodig heeft.



Van l naar r, Frans-Joseph Jansen, Jan Heijnen, Willie Nouris en John Houben

Afwisselende routes

Omdat het gebied waar de Bewonerskrachten actief zijn zo groot is, van Javastraat tot Hertogsingel en van Anna-laan tot Tongerseweg, worden afwisselende routes gelopen.

Deze keer melden wij ons om 2 uur aan de Brouwersweg en vertrekken van daaruit richting Tongerseweg en Hertogsingel.

Ondanks dat het team nog geen jaar actief is, weten de bewoners hen al goed te vinden. Niet alleen tijdens hun rondes maar ook tussendoor worden zij aangesproken of opgebeld. Vaak gaat het dan om signalen die al eerder aan Maasvallei of de Gemeente zijn doorgegeven, maar waar helemaal niets mee is gedaan. Vaak worden de signalen van de Bewonerskrachten wel opgepikt.

De ervaring leert wel dat de Gemeente sneller handelt dan Maasvallei waar vaak meerdere meldingen van een situatie nodig zijn voordat er actie wordt ondernomen.

Een kwestie van lange adem dus.



Overleg tijdens de rondgang

Blauwe Loper

De buurt heeft de afgelopen jaren van sloop en herbouw, heel wat voor haar kiezen gekregen maar het moet gezegd worden, het resultaat is prachtig.

De nieuwe huizen worden over het algemeen erg gewaardeerd en de Blauwe Loper is prachtig aangelegd.

Prachtig aangelegd maar het onderhoud liet al snel te wensen over. Na een melding hierover door de Bewonerskrachten is hier door de Gemeente goed op gereageerd.



Die zakken zijn dus blijven liggen

Ergernis

Tijdens de ronde komen we op een punt dat bij het team iedere keer weer ergernis opwekt.

Op dit punt wonen veel studenten en dat is goed aan het straatbeeld te zien, overal slingeren fietsen waardoor de doorgang op de trottoirs ernstig in het gedrang komt. Ook liggen overal op de stoep en straat vuilniszakken, het is hier echt dweilen met de kraan open.

Dat heeft voor een deel te maken met de mentaliteit van de bewoners ter plaatse en voor een deel met de kortzichtigheid van de Gemeente; die ruimen alleen die vuilniszakken op die door het team zijn doorgegeven, maar de zakken die 25 meter verderop liggen, blijven gewoon liggen, het ontbreekt volledig aan eigen initiatief.

Het zal voor iedereen duidelijk zijn dat wanneer ergens straatvuil ligt, er heel snel afval bijkomt, om moedeloos van te worden.



Nabespreking met Maasvallei

Motivatie

Toch proberen de teamleden hun motivatie te behouden, afgaand op de ronde die ik heb meegelopen, twijfel ik daar niet aan.

Heren, bedankt dat ik mee mocht lopen en voor de tekst en uitleg die jullie hebben gegeven. Ga vooral door op de ingeslagen weg en blijf actief om de buurt leefbaar te houden.



Signaleren en doorgeven



verontreiniging van het straatbeeld

Ledenvergadering



In juni vond in de Amyerhoof weer onze jaarlijkse Ledenvergadering plaats, de opkomst was dit jaar groter dan voorgaande jaren.

Bij aanvang van de vergadering werd kort stilgestaan bij het overlijden van 2 oud-bestuursleden t.w. Cor Course en Theo Meijer.

Daarna kwamen achtereenvolgens voorzitter Riny Jalhay en penningmeester Hein Ploum aan het woord die de zaal op de hoogte brachten van al datgene dat in het afgelopen jaar gespeeld

heeft en werd financiële verantwoording afgelegd.

Omdat heel veel commotie was ontstaan over de afrekening van de servicekosten was extra plaats gemaakt in de agenda voor uitleg hierover door Stijn Groen en Hannie Horsmans, op pagina 10 leest u hier meer over.

De vergadering werd traditiegetrouw afgesloten met een hapje en een drankje.



Voor het volledige verslag, kijk op onze website www.woonvallei.nl onder het kopje documenten.

Servicekosten

Met enige regelmaat krijgen wij als Woonvallei klachten van huurders, maar de weken voor onze Ledenvergadering werden wij echt gebombardeerd met klachten, zodanig dat wij nergens anders meer tijd voor hadden. Het leek wel of wij het klachtenbureau van Maasvallei waren.

De reden? De brief met de afrekening van de servicekosten was bij de huurders in de bus gevallen.

Dat is natuurlijk een jaarlijks terugkerend gegeven maar deze keer zorgde de brief voor heel veel onrust.



Uitleg door Stijn Groen

In de eerste plaats was voor alle complexen één algemene brief gemaakt waardoor het voor veel huurders niet duidelijk was wat nu precies bij hun afrekening van toepassing was.

In de tweede plaats, en misschien moeten we wel zeggen in de eerste plaats, de forse bedragen die iedereen moest bijbetalen.

Omdat er zoveel onrust was ontstaan heeft het bestuur van Woonvallei besloten om het thema servicekosten toe te voegen aan de agenda van de Ledenvergadering.

Tijdens de Ledenvergadering probeerde Stijn Groen en Hannie Horsmans van Maasvallei helderheid te geven over

de manier waarop de afrekening tot stand was gekomen en vragen te beantwoorden die vanuit de zaal gesteld werden. Niet voor iedereen was de tekst en uitleg voldoende, door Stijn werd het aanbod gedaan dat huurders altijd een afspraak konden maken bij Maasvallei om samen de afrekening door te nemen.

Het bleef echter een gegeven dat de bedragen die nabetaald moesten worden ongewijzigd fors bleven.

Vanuit de zaal werd de vraag gesteld waarom niet eerder, bv in januari door Maasvallei was aangegeven dat de kosten gestegen waren. Als dat was gebeurd had de maandelijkse afrekening al verhoogd kunnen worden, waardoor de eindafrekening niet zo hoog was uitgevallen en waren huurders hierop voorbereid.

Een huurster gaf aan dat bij Maasvallei onvoldoende besef was wat deze afrekening voor sommige huurders betekende; als zij geen vakantiegeld had gekregen had zij niet geweten hoe zij de rekening had moeten voldoen.

Stijn Groen erkende dat de manier waarop dit jaar door Maasvallei was gecommuniceerd, niet de schoonheidsprijs verdiende.

Over één ding waren alle aanwezigen het roerend eens, Maasvallei, dit was ééns maar nooit meer!

Wat zijn servicekosten?

Simpelweg gezegd zijn dat kosten die verhuurders aan huurders in rekening mogen brengen voor diensten en activiteiten die zij aan huurders leveren.

Het is wel belangrijk om te weten dat het hierbij alleen kosten betreft die de verhuurder eerst zelf betaald heeft en daarna verrekend met de huurder.

De meest voorkomende servicekosten zijn:

- Gas, water en elektra
- Kleine herstellingen
- Glasverzekering
- Schoonmaak gemeenschappelijke ruimten
- Electra gemeenschappelijke ruimten
- Kosten voor een huismeester voor zover die werkzaamheden verricht in het belang van de huurder
- BTW over kosten waarvoor de verhuurder ook BTW heeft moeten betalen
- Administratiekosten



Het is goed om te weten dat over zaken waarvoor een huurder al huur betaalt, door de corporatie niet ook nog eens servicekosten mogen worden berekend, want dan zou dat dubbel verrekend worden. Het is dus niet alleen belangrijk om te weten wat onder servicekosten valt, maar ook om te weten wat bij de kale huur hoort.

Hannie Horsmans beantwoordt vragen

Nationaal Sloop- en renovatiestatuuat 'Goed en veilig wonen'

Dit jaar stelden Aedes (vereniging van woningcorporaties) en de Woonbond een landelijk sloop- en renovatiestatuuat op. Het was de bedoeling dat dit statuuat huurders de helpende hand zou reiken als hun woning gerenoveerd of gesloopt wordt. Dankzij deze handreiking zouden huurders op een transparante en zorgvuldige manier betrokken worden bij datgene dat met hun woning ging gebeuren.



en bijvoorbeeld de mogelijkheid kregen om terug in de buurt te komen als er sprake is van sloop van de woning. Met name dit laatste punt is voor veel huurders van groot belang, er is hen alles aan gelegen om hun sociale netwerk in stand te houden.

De reden waarom het hoogste orgaan van de Woonbond het concept nu toch heeft verworpen is dat ze vrezen dat corporaties bij het afspreken van een sociaal statuuat de ondergrens als standaard gaan zien. Het concept gaf namelijk een duidelijke ondergrens aan over vergoedingen, vervangende woonruimte etc.

Dat zou ten koste kunnen gaan van lokale afspraken die voor de huurders soms gunstiger zijn.

Ook de ervaring met de huurverhoging in 2024 heeft bijgedragen aan deze verwerping door de Verenigingsraad. Huurdersverenigingen hebben, net als Woonvallei, gemerkt dat er weinig mogelijk was bij de onderhandelingen, corporaties hielden stug vast aan een huurstijging van 5,3%, het maximum dat ze volgens de Landelijke Prestatieafspraken mochten vragen.

De vrees van een herhaling in het geval van de invoering van het Nationaal Statuuat is dus niet volkomen onterecht.

Of het nu om renovatie of sloop gaat, het zijn voor een huurder ingrijpende beslissingen die tot nu toe, grotendeels zonder zijn inbreng, genomen worden.

Bij renovatie hebben huurders vaak wekenlang overlast van de werkzaamheden, of ze moeten zelfs tijdelijk hun woning verlaten.

De belasting voor huurders wordt nog groter als een corporatie besluit dat woningen te gedateerd zijn om nog te renoveren en dat sloop de enige overgebleven optie is.

Het zal voor iedereen duidelijk zijn dat bij beide opties de betrokkenheid en inspraak van huurders in een vroeg stadium wenselijk is.

Helaas is het statuuat van Aedes en de Woonbond niet definitief geworden, omdat de achterban van de Woonbond, de Verenigingsraad, het concept statuuat op 29 juni heeft verworpen.

Het was de bedoeling dat huurdersverenigingen, corporaties en de betreffende Gemeente een sociaal plan zouden opstellen waarin vastgelegd werd hoe hoog de vergoedingen zouden worden voor de huurder, dat ze rechtstreeks contact konden leggen met de aannemer





**Bestuur en medewerkers van
HV Woonvallei wensen u fijne Kerstdagen
en een gelukkig en gezond 2025.**

**Ons kantoor is gesloten van 19 december
tot 8 januari, net als andere jaren
staan wij daarna weer 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

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*
J. Franssen *adm. medewerkster*
T. Lexis *adviseur*

Colofon

Hoofd- en eindredactie

Tiny Lexis

Druk

IMPRESO

Redactieadres

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

Uitgave

Huurdersvereniging
Woonvallei

Oplage

825 exemplaren

December 2024
20e jaargang