



Nieuwsbrief APRIL 2021

- Huurbevriezing 2021
- Status van de 0-meting
- Planning schilderwerken Masco
- Samenwerkingsovereenkomst bestuur-bewonerscommissie
- Vacature penningmeester / bestuurslid
- Geveltuintjes Professor Thomassenstraat
- Boeken 100jaar Wyckerpoort
- Datum Algemene Ledenvergadering
- Personalialia



Huurbevriezing 2021

Het bestuur was voornemens conform de vastgestelde begroting om per 1 juli 2021 2,1% huurverhoging door te voeren. Momenteel hebben we echter te maken met een beslissing van overheidswege met de strekking, dat het maximale huurverhogingspercentage voor 2021 op 0% wordt gezet in de gereguleerde huursector.

Dit is het geval indien de aanvangshuurprijs beneden de (toenmalige) liberalisatiegrens lag. Voor 2021 is de liberalisatiegrens voor de aanvangshuurprijs maximaal € 752,33 per maand. Lag de aanvangshuurprijs daarboven, dan zou wel huurverhoging kunnen plaatsvinden.

Uit solidariteitsoverwegingen heeft het bestuur besloten de huurbevriezing (0%), ongeacht de hoogte van de huur, dit jaar eenmalig voor alle huurders van Woningzorg te laten gelden, waardoor er dit jaar geen algehele huurverhoging plaatsvindt. Dat betekent dat de bewoners/huurders dit jaar geen brief van ons zullen ontvangen m.b.t. een jaarlijkse huurverhoging. Dit is natuurlijk goed nieuws voor alle huurders.

Maar dit heeft voor de verhuurder Woningzorg ook een keerzijde.



Aangezien de huurinkomsten de enige bron van inkomsten zijn van Woningzorg, heeft een algehele huurbevriezing, ook al is deze eenmalig van aard, ook effect in de jaren erna. Een voorbeeld kan dit verduidelijken. Stel de huurprijs voor 1 woning is € 1.000,- per maand. Bij een huurprijsverhoging per 1 juli 2021 met 2,1% zou Woningzorg € 21,- per maand extra mogen vragen. Stel per 1 juli 2022 zou de huur met 2,5% verhoogd worden. Deze verhoging zou dan plaats vinden over het bedrag van € 1.021,- (de aanvankelijke huurprijs van € 1.000,- verhoogd met 2,1% per 01.07.2021). In het geval van de eenmalige huurbevriezing per 1 juli 2021,- loopt Woningzorg voor deze woning niet alleen € 252,- over het jaar 2021/2022 mis, maar ook de procentuele huurverhogingen hierover per 1 juli 2022, 1 juli 2023, enz. Veel van onze huren (van veelal oudere, lang zittende bewoners) zijn om historische redenen lager dan € 1.000,- per maand. Maar het voorbeeld toont aan dat berekend over het hele woningenbestand (106 woningen) Woningzorg behoorlijke bedragen zal mislopen. Gedurende de periode 01.07.2021 tot 01.07.2022 is het bedrag aan extra huurinkomsten dat Woningzorg op deze manier misloopt om en nabij € 17.500,-.

We weten nu nog niet welke consequenties het gemis aan inkomsten zal hebben voor het onderhoudsbeleid van Woningzorg op de langere termijn. Ook is nog niet bekend of Woningzorg een compensatie voor de misgelopen extra huuropbrengsten zal ontvangen. Aangezien wij onverminderd ons zullen inspannen om onze prachtige, monumentale woningen van een jarenlange toekomst te verzekeren, is het bestuur nu reeds voornemens om in 2022, rekening houdend met de dan geldende wettelijke mogelijkheden, een extra huurverhoging te vragen.



Status van de 0-meting

Alle woningen zijn inmiddels opgenomen en de resultaten worden nu in een overzicht geplaatst. De definitieve uitslag zal half mei bekend zijn. Eind mei heeft het bestuur een overleg gepland met de bewonerscommissie, waarbij deze uitslag besproken gaat worden. Er zal dan samen bekeken gaan worden welke werkzaamheden en/ of verbeteringen aan de woningen prioriteit hebben en op basis daarvan zal een planning gemaakt worden voor de langere termijn. Dit zal dan tevens bekend worden gemaakt aan alle bewoners. Het bestuur bedankt alle bewoners voor hun medewerking bij de opnames van hun woningen.



Planning schilderwerk

De firma Masco is deze week weer gestart met het wegwerken van alle nog openstaande punten aan de Meerssenerweg, Professor Pieter Willemsstraat, Professor Roerschstraat en Scharnerweg. Daarna zal Masco voor kleine schilderwerken (onderhoud) starten aan de 40 gemeentelijke monumentenwoningen.



Samenwerkingsovereenkomst Bewonerscommissie

Bouwvereniging Woningzorg overlegt graag met de bewoners van onze woningen. Hoe waardeert de bewoner die woning? Wat vindt de bewoner van de directe woonomgeving en de leefbaarheid van de buurt? Hoe ervaart de bewoner de dienstverlening van Woningzorg? Initiatieven van bewoners verdienen meer kansen. Wat kan beter? Als lid van een bewonerscommissie kan de bewoner meedenken en meepraten over woonkwaliteit, service en ontwikkeling van initiatieven. Dat is de essentie van een bewonerscommissie.

Bestuur en bewonerscommissie van Woningzorg hebben gekozen voor de volgende gezamenlijke uitgangspunten:

- Voor alle bij het beheer en beleid van Woningzorg betrokken partijen is een goede onderlinge verstandhouding van groot belang. Gestructureerd overleg en vertrouwen in elkaars uitgangspunten zijn noodzakelijk voor het creëren en bewaren van deze goede verstandhouding.
- Daadwerkelijke betrokkenheid en invloed van de zijde van de huurders is bevorderlijk voor een goede dienstverlening aan de huurders en een efficiënt beheer van de woningen door Woningzorg.
- Het is belangrijk, dat georganiseerde huurders deze betrokkenheid en invloed uitoefenen vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie.
- Woningzorg wil huurders nauw betrekken bij haar beleid en wil hen daarom in de gelegenheid stellen zich uit te spreken over onderwerpen van beheer en beleid die voor hen van belang kunnen zijn.

Woningzorg erkent de belangen van huurders en heeft daarom aangestuurd op het maken van afspraken die de mogelijkheden van inspraak en medezeggenschap van de bewonerscommissie op het beleid van Woningzorg voldoende waarborgen.

Bestuur en bewonerscommissie hebben de onderlinge afspraken uitgewerkt in een Samenwerkingsovereenkomst. Daarin zijn nadere afspraken gemaakt over de onderwerpen waarop de bewonerscommissie inspraak heeft.



Door middel van een bijlage bij de Samenwerkingsovereenkomst (de 'overlegmatrix') is per onderwerp aangegeven welke vorm van inspraak de bewonerscommissie heeft (informatierecht of adviesrecht). Op basis daarvan blijkt de bewonerscommissie op veel beleidsonderwerpen adviesrecht te hebben. Zonder hierbij volledig te zijn en louter ter illustratie heeft de bewonerscommissie adviesrecht op onderwerpen zoals:

- Wijziging statuten en huishoudelijk reglement
- Missie, koers en strategisch beleid
- (Meerjaren)begroting
- Onderhoudsbeleid (waaronder de basiskwaliteiten verschillende woningtypen), beleid energiebeperkende maatregelen, beleid gerief verbeteringen, beleid Zelf Aangebrachte Voorzieningen en beleid uitvoering onderhoudsplannen
- Planmatig- en groot onderhoud, inclusief begroting
- Beleid technisch beheer van woongelegenheden
- Het beleid t.a.v. het renoveren van woongelegenheden
- Het beleid inzake de leefbaarheid in de buurt en wijk waar de betrokken woongelegenheden zijn gelegen
- Procedure bij overlastgevende huurders
- Tuinenbeleid
- Het beleid inzake de huurprijzen, huurdifferentiatie, huurharmonisatie bij mutatie
- Woonruimtetoewijzing (beleid, procedure en verantwoording)
- De door de verhuurder te hanteren algemene huurvoorwaarden en overeenkomsten van huur en verhuur

Adviesprocedure

Wanneer het bestuur voornemens is tot wijziging van het beleid op bovengenoemde onderwerpen, dan vraagt het bestuur schriftelijk advies aan de bewonerscommissie. Deze adviesaanvraag moet zijn voorzien van nadere informatie over de beweegredenen en over de inhoud van het betreffende voornemen, alsmede over de gevolgen ervan voor de huurders. Vervolgens wordt de bewonerscommissie in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen. Er is sprake van een advies, waar de verhuurder alleen gemotiveerd van mag afwijken. Het advies verloopt volgens een vastgestelde procedure.

- De bewonerscommissie krijgt binnen 4 weken na verzending van de adviesaanvraag gelegenheid om met het bestuur overleg te voeren over de verstrekte informatie en de adviesaanvraag.
- Na verzending van de adviesaanvraag brengt de bewonerscommissie desgewenst binnen 6 weken schriftelijk advies uit aan het bestuur.
- Als de bewonerscommissie niet binnen zes weken schriftelijk advies heeft uitgebracht, of heeft laten weten geen advies te willen uitbrengen, kan het bestuur de wijziging van het beleid of beheer doorvoeren.
- Binnen 2 weken nadat de bewonerscommissie schriftelijk advies heeft uitgebracht deelt het bestuur schriftelijk en gemotiveerd mee of het advies niet, dan wel gedeeltelijk, of geheel wordt opgevolgd. In aanvulling op deze mededeling informeert het bestuur de bewonerscommissie tevens schriftelijk over de tekst van het definitieve besluit.



De volledige tekst van de samenwerkingsovereenkomst

Indien u geïnteresseerd bent in de volledige tekst van de Samenwerkingsovereenkomst, dan kunt u deze opvragen via info@bvwoningzorg.nl



Vacature penningmeester / bestuurslid

Dhr. Hendriks gaat per januari 2022 na ruim 3 ½ jaren stoppen met zijn werkzaamheden als penningmeester en bestuurslid van onze vereniging. Dhr. Hendriks gaat met pensioen en heeft ervoor gekozen om te gaan genieten van zijn vrije tijd. Het bestuur vindt het jammer, gezien zijn grote inzet voor de vereniging en de fijne samenwerking, maar begrijpt zijn keuze.

We zijn dus op zoek naar een nieuwe penningmeester voor de vereniging.

Wij roepen geïnteresseerden dan ook op om zich te melden, in elk geval vóór 1 augustus 2021. Stuur uw motivatie en curriculum vitae per e-mail naar info@bvwoningzorg.nl of per brief naar het secretariaat p/a Scharnerweg 144 Maastricht.

De penningmeester is lid van het bestuur en houdt zich o.a. bezig met het betalen van facturen, het behartigen van bank- en verzekeringszaken, het opstellen van jaar- en meerjarenbegrotingen, het verzorgen van een actueel huuroverzicht, het verrichten van financieringsaanvragen, stelt periodiek financiële overzichten en analyses op en adviseert het bestuur op financieel-economisch gebied op zowel korte, middellange en lange termijn. Een financiële achtergrond op minimaal HBO-niveau is noodzakelijk.

Het bestuur hoopt op aanmeldingen van leden van onze vereniging. Maar een bestuurder/penningmeester kan ook buiten de leden worden benoemd. De benoeming van de leden van het bestuur vindt plaats uit een voordracht aan de Algemene Ledenvergadering. De Raad van Commissarissen is bevoegd deze voordracht op te maken. De leden van de vereniging kunnen geschikte kandidaten (dus ook buiten de groep leden) onder de aandacht van de Raad van Commissarissen brengen ten behoeve van de door deze op te maken voordracht.



Geveltuintjes Professor Thomassenstraat

Eindelijk was het dan zover.....

Overleg tussen Woningzorg en CNME betreffende het vergroenen van de buitenruimten in onze buurt, hebben vruchten afgeworpen. Op 27 maart om 10.30 uur werd door Nelle Driessen, CNME consulente speelnatuur en buitenruimte, de aftrap gegeven om gevelgroen aan te planten in de Professor Thomassenstraat.

Op die koude zaterdagochtend gaf Nelle Driessen met een aanstekelijk enthousiasme uitleg aan de aanwezige bewoners van de Professor Thomassenstraat over hoe de zorgvuldig uitgezochte plantjes een goed plekje in de aarde konden krijgen en gaf tips over de vele mogelijkheden om het vergroenen van de gevel een persoonlijk tintje te geven. Met als gevolg dat de bewoners stonden te popelen om eindelijk aan deze leuke klus te mogen beginnen. De schepjes stonden al klaar.

Ondanks dat het koud was hing een leuke sfeer in de straat. Ook voor de inwendige mens was gezorgd. Koffie, thee en lekkers stonden klaar. Waar vind je dit nog ????

De metamorfose van de Professor Thomassenstraat is hopelijk het begin naar meer groen in onze mooie buurt. We hopen als bewonerscommissie dan ook, dat we de vergroeningsmogelijkheden die ons door CNME aangeboden worden, toejuichen en met beide handen aanpakken. Als u als bewoner m.b.t. vergroening van onze buurt ideeën heeft, zijn die natuurlijk ook van harte welkom. Stuur ons gerust een mail.

Namens de bewonerscommissie

Odette , Siel, Michiel en Jan

bewonerscommissiewoningzorg@mail.com





Boeken 100jaar Wyckerpoort

De Woningzorg heeft onlangs een beperkt aantal Jubileumboeken '100 jaar Wyckerpoort' gekocht van Stichting Wyckerpoort. Deze boeken willen we graag verloten onder geïnteresseerde bewoners. Bent u geïnteresseerd in dit jubileumboek, laat u dit dan weten voor 10-05-2021 middels een mailtje aan info@bvwoningzorg.nl of een briefje per adres van het secretariaat: Scharnerweg 144 te Maastricht.



Datum Algemene Ledenvergadering

De datum van onze Algemene Leden Vergadering staat gepland op woensdag 23 juni 2021. Noteer dit alvast in uw agenda.



Overleden

Op 15 augustus 2020 is mw. I.M.T. Stevens, bewoner van Meerssenerweg 345, op 89-jarige leeftijd overleden. Op 10 januari 2021 is mw. C. Tossings, bewoner van Professor Roerschstraat 6, op 90-jarige leeftijd overleden. Wij wensen de familie veel sterkte toe.



Geboren

In februari 2021. is Frenkie geboren, zoon van dhr. W.P.M. Kruijtzter en mw. L. Meijers en broertje van Klaas, van de Professor Scholsstraat 11. Van harte gefeliciteerd en veel geluk gewenst!



Verhuisd

In januari 2021 zijn respectievelijk mw. M. van der Stok van Meerssenerweg 335 en mw. E.E.J.M. Berry-Maes van Scharnerweg 128 verhuisd naar elders. Wij wensen beiden veel geluk in hun nieuwe woning.



Nieuwe burens

Er zijn een aantal nieuwe burens in ons midden:
Meerssenerweg 337: dhr. J.C.C. Wilhelm & mw. M.C.E. Wilhelm-Hoondert en dochter Josephine Wilhelm.
Professor Pieter Willemsstraat 68: dhr. N.R.K. Keller & mw. M.K.K. Keller.
Scharnerweg 128: dhr. T. Pols & mw. J.M. Bubberman.
Welkom in onze buurt!

Vriendelijke groet,

het bestuur van Bouwvereniging Woningzorg:
Peter Maessen, Frenk Hendrikx, Peter Vandenboorn en Bianca Boshuizen