



Renovaties mutatiewoningen

- Renovaties mutatiewoningen
- Financiën
- Huurprijsverhoging per 1 juli 2022
- Geluidsoverlast
- Kattenoverlast
- Personalia

De renovaties van de woningen Scharnerweg 124 en 134 en Meerssenerweg 335 en Professor Roerschstraat 6 verkeren in een afrondende fase, dan wel zijn inmiddels afgerond. Het resultaat mag er zijn. Als bouwvereniging zijn we recentelijk in het lokale nieuws gekomen. Wilt u ook graag weten hoe zo'n opgeknapte woning er van binnen uit ziet, bekijk dan het filmpje met de volgende link <https://we.tl/t-pqq4cG3KsY>

Financiën

Bij het opstellen van de begroting 2022 is duidelijk geworden dat de vereniging er financieel minder rooskleurig voorstaat dan wij dachten. In overleg met de Raad van Commissarissen treffen wij maatregelen om ervoor te zorgen dat de vereniging niet in financiële problemen geraakt en ook in de toekomst aan haar verplichtingen kan blijven voldoen. Zo hebben wij besloten om voor wat betreft de renovaties van vrijkomende woningen met onmiddellijke ingang pas op de plaats te maken en terughoudend te zijn in het uitvoeren van het (planmatig) onderhoud van woningen.

Aangezien de renovaties van de woningen Scharnerweg 124 en 134 en Meerssenerweg 335 en Professor Roerschstraat 6 in een laatste fase verkeerden, is besloten deze renovaties af te ronden. De geplande renovatie in de woning aan Prof. Thomassenstraat 5 daarentegen is tijdelijk stopgezet. Woningen die de komende tijd vrijkomen zullen voorlopig niet worden gerenoveerd.

Reparatieverzoeken zullen kritisch worden beoordeeld. Reparaties die geen uitstel kunnen lijden, zullen uiteraard worden uitgevoerd.

De huidige financiële positie van de vereniging kent een aantal oorzaken:

1. De kosten van de renovatie van de zogenaamde 'mutatie-woningen' is in een aantal gevallen veel hoger uitgevallen dan eerder was aangenomen. Dat is te laat onderkend om daar nog op te kunnen ingrijpen door bepaalde renovatiewerkzaamheden achterwege te laten of voorzieningen eenvoudiger uit te voeren.
2. Bijkomend probleem bij het onder 1 genoemde punt vormt de substantiële stijging van de prijzen in de bouwsector die zich al een aantal jaren voordoet.
3. Omdat de stijging van de huren de afgelopen decennia geen gelijke pas heeft gehouden met de stijging van de onderhouds- en renovatiekosten, heeft de vereniging onvoldoende reserves en voorzieningen kunnen creëren om deze kosten uit eigen beurs te kunnen betalen. Keuzen die in het (verre) verleden zijn gemaakt werken tot op de dag van vandaag door. Voor een groot deel van de woningen geldt dat de huur daardoor ver beneden de actuele huurprijzen van vergelijkbare huurwoningen ligt. De vereniging kan bij het Nationaal Restauratiefonds (NRF) tegen relatief gunstige voorwaarden leningen afsluiten, maar die leningen dekken niet alle renovatie- en onderhoudskosten. Een deel van de kosten moet de vereniging hoe dan ook zelf dragen. Dat geldt ook voor de aflossing en de rentekosten van de leningen.



4. Daar komt nog bij dat de financieringscriteria van het NRF zijn gewijzigd, waardoor we minder en/of niet tijdig financiering konden krijgen dan bij de in het verleden uitgevoerde renovaties.
5. De extra kosten als gevolg van de noodzakelijke reparatie van houtrot dat in 2021 aan het licht kwam bij de uitvoering van de schilderwerkzaamheden in de rijksmonumenten. Op voorhand was niet bekend dat de bij het schilderwerk van de kozijnen en dakkapellen geconstateerde houtrot tot zoveel extra kosten zou leiden.

In samenspraak met de Raad van Commissarissen onderzoeken wij alternatieven om de financiële positie van de vereniging te verbeteren en in elk geval niet te laten verslechteren. We verwachten binnen enkele maanden hierin meer duidelijkheid te verkrijgen.

In de volgende nieuwsbrief zullen wij u over de alsdan geldende situatie informeren. Tevens zullen we het onderwerp agenderen voor de Algemene Ledenvergadering (ALV) van 29 juni 2022.



Noteer alvast in uw agenda:

Algemene Ledenvergadering op 29 juni 2022

Huurprijsverhoging per 1 juli 2022

In 2021 hebben we uit solidariteitsoverwegingen een huurbevrozing van toepassing verklaard op alle huurders, ook voor huurders waarvoor dat strikt genomen niet noodzakelijk was. In de nieuwsbrief van april 2021 heeft het bestuur reeds aangekondigd om in 2022, rekening houdend met de dan geldende wettelijke mogelijkheden, een extra huurverhoging te vragen.

Op grond van de regelgeving mag in 2022 voor sociale huurwoningen de huur maximaal met 2,3% stijgen en de vrije sector met 3,3%. Voor de vraag of een woning een 'sociale huurwoning' is, is bepalend of de aanvangshuur bij het aangaan van de huurovereenkomst onder de toenmalige huurliberalisatiegrens lag. De huurliberalisatiegrens is in 2022 € 763,47. In voorgaande jaren was deze grens lager; elk jaar wordt deze grens geïndexeerd. Deze grens bepaalt derhalve of u in een sociale huurwoning woont of in een woning in de vrije sector.

Van de 106 woningen van Woning heeft het bestuur vastgesteld, dat maar liefst 70 woningen het predicaat sociale huurwoning toekomt. En dat 36 woningen als vrije sector woningen kunnen worden aangemerkt.

Het bestuur is voornemens om per 1 juli 2022 2,3% verhoging op te leggen voor de huurders van een 'sociale huurwoning'. De huurders van een 'vrije sector woning' betalen maandelijks een substantieel hogere huurprijs dan de huurders van een 'sociale huurwoning'. Het bestuur vindt het onder deze omstandigheden niet redelijk om van de huurders van een 'vrije sector woning' een hogere huurprijsverhoging te vragen. Om solidariteitsoverwegingen is derhalve besloten tot een 2,3 % huurverhoging ingaande 1 juli 2022 voor alle huurders.



Tevens is besloten om in de huurverhoging voor 2022 niet te differentiëren naar de hoogte van de huursommen zoals we dat onder meer in de jaren 2019 en 2020 hebben gedaan, waarbij voor de lagere huren een procentueel hogere huurprijsverhoging en voor de hogere huren een procentueel lagere huurprijsverhoging plaatsvonden.

Gezien de huidige financiële omstandigheden stelt het bestuur zich op het standpunt om zoveel mogelijk extra huurinkomsten te verwerven via een algemeen geldende huurprijsverhoging van 2,3% voor alle huurders.

Vóór 1 mei a.s. zullen alle huurders een brief ontvangen met de aankondiging van een huurprijsverhoging met 2,3% per 1 juli 2022.



Geluidsoverlast

De woningen van Woningzorg zijn 100 jaar oud. Al snel kan daardoor een bewoner hinder ervaren als gevolg van contactgeluid door lopen, bonk- en tikgeluiden op de vloer, het vallen van objecten en het stemgeluid van kinderen en volwassenen. Dat deze geluiden hoorbaar zijn voor burens, heeft te maken met de bouw van de woningen. Dergelijke geluiden kunnen hinderlijk zijn, maar hierdoor wordt een redelijk aanvaardbaar geluidsniveau veelal niet overschreden.

Als uw burens echter voor structureel en ernstig geluidsoverlast zorgen, bijvoorbeeld door muziek, schreeuwen, enz., probeer dan eerst samen afspraken te maken. Helpt dat niet, dan kunt u schriftelijk een melding maken bij Bouwvereniging Woningzorg (info@bywoningzorg.nl). Als u er niet met uw burens uitkomt en de overlast duurt voort, houd dan wel een logboek bij. Daarin schrijft u wanneer u overlast heeft en wat het is, zoals muziek, schreeuwen enzovoort. Let op! Er is pas overlast als u geregeld last heeft van uw burens. Dit moet u kunnen bewijzen. Houd daarom een logboek bij. Ook bij meer meldingen van meerdere personen, kan het bestuur van BV Woningzorg beter actie ondernemen.

Als geluidsoverlast overgaat in dreiging met geweld of u bent met de burens in conflict, dan is er mogelijk sprake van een strafbaar feit en dan kunt u de politie bellen. De politie kan optreden als iemand een strafbaar feit begaat of de openbare orde verstoort. Bij acute dreiging of gevaar belt u 112. In andere gevallen belt u 0900-8844.

Kattenoverlast



Het wordt weer beter weer, dus kunnen we weer gaan genieten van onze tuinen. Toch hebben sommige bewoners overlast van katten of poezen in onze buurt. Het is natuurlijk aan de eigenaar van de kat erop toe te zien dat zijn of haar kat geen overlast bezorgt bij de burens.

Er zijn verschillende manieren waarop u uw tuin minder aantrekkelijk kunt maken voor katten. Met deze simpele, diervriendelijke maatregelen kunt u kattenoverlast zoveel mogelijk voorkomen of beperken.



■ Gebruik gaas

Via uw haag of schutting kunnen katten zich makkelijk naar binnen wurmen. Dit wordt lastiger als u onderin uw heg of bovenop uw schutting gaas bevestigt.

■ Bedek de bodem

Katten zijn dol op graven en doen dit het liefst op onbegroeide grond. Door kale grond met cacaodoppen of houtsnippers te bedekken wordt het minder aangenaam voor katten om door uw tuin te lopen.

■ Zet kattenwerende planten neer

Ook planten zijn goede bodembedekkers. Kies voor planten waar katten vanwege de geur een hekel aan hebben. Zoals de vuurwerkplant, de citroenverbena en de ooievaarsbek.

■ Gebruik geen gif

Hoe ernstig de overlast ook is: u mag geen gif gebruiken en de katten geen pijn doen.

Bezorgt de kat van de buren u nog veel overlast?

Ga dan eerst in gesprek met uw buren. Leg uit waarom en wanneer u last heeft van de poes of kater.

***Individuele vrijheid moet in zoverre zijn grenzen kennen:
het individu mag niet tot overlast voor anderen zijn.***

Personalia



Overleden

In de afgelopen maanden zijn een aantal van onze bewoners overleden:

*Dhr. Ruijters van Professor Scholsstraat 15,
Dhr. Bruijnzeels, Professor Roerschstraat 13,
Mw. Cohen - de Jong, Meerssenerweg 335*

Wij wensen de familie veel sterkte toe!



Nieuwe buren

Er zijn nieuwe buren in ons midden:

- Professor Thomassenstraat 6: Mw. Frederix en haar dochters Isolde en Séralin
- Scharnerweg 124: Dhr. en Mw. Arkenbout

Welkom in onze buurt!

Vriendelijke groet,

het bestuur van Bouwvereniging Woningzorg:

Peter Maessen, Charles Doorenbosch, Peter Vandenboorn en Bianca Boshuizen