

# Bewonerskrant

## In dit nummer o.a.:

- Huurverhoging 2
- Bewonersraad 2
- Bouwplan Gasthof 3
- Burendag 3
- Huurachterstand, wat nu? 4
- Zonnepanelen geplaatst 4

## Woonakkoord niet akkoord

Daar waar ik in onze bewonerskrant van december 2012 nog de hoop uitsprak dat de problemen voortvloeiende uit het regeerakkoord op een constructieve wijze zouden worden opgepakt, is de hoop hierop vervlogen. Het in februari jongstleden gesloten woonakkoord voorziet niet in een consistente en integrale aanpak van de woningmarktproblematiek, maar in een jaarlijkse heffing vanaf 2013 welke groeit naar een bedrag van €1,7 miljard per jaar vanaf 2017 voor de gehele corporatiebranche.

Om deze heffing te compenseren mogen verhuurders vanaf 2013 meer huur gaan vragen waarmee tevens de problematiek van het schiefwonen zou worden opgelost. Daarnaast zouden corporaties meer woningen kunnen gaan verkopen en hun bedrijfslasten omlaag brengen om zo de verhuurdersheffing op te brengen.

Wij zijn van mening dat met deze maatregelen, zeker in een tijd van langdurige economische crisis, geen oplossingen worden geboden om de woningmarkt vlot te trekken. Integendeel, de bouwactiviteiten zullen drastisch dalen, er zal een financiële wissel worden getrokken op corporaties (en hun solidariteitsfonds) en de huurder zal in de toekomst veel meer gaan betalen. In een omgeving waarin sprake is van economische crisis en, zoals in ons geval, wij onderdeel uitmaken van een krimpgebied zal het verkopen van woningen ook geen soelaas bieden.

vervolg pagina 2



## Opening Centrumplan

Op 29 mei 2013 was het dan zover! Het nieuwe centrumplan Simpelveld werd op feestelijke wijze geopend. Ondanks het tegenvallende weer waren toch heel wat mensen op deze happening afgekomen, welke plaatsvond op het geheel nieuwe Kloosterplein. Na enkele toespraken volgde de openingshandeling. Wethouder van der Aa, de heer van den Eijnde van Rialto Vastgoedontwikkeling en de heer Evers van de woningstichting prikten een grote ballon stuk, waarmee het centrumplan officieel was geopend. Jammer genoeg kon de levensgrote winkelwagen welke in twee dagen door ballonkunstenaars in elkaar was gezet door de aanhoudende regen niet opstijgen.

Ter gelegenheid van de opening van het centrumplan stond de directeur-bestuurder de heer Evers in zijn openingstoespraak stil bij de totstandkoming van het centrumplan. Vanaf het allereerste moment 8 jaar geleden tot aan de oplevering heeft de woningstichting achter de schermen een belangrijke rol gespeeld in de totstandkoming daarvan. Mede dank zij de bemoeienis van de corporatie zijn er nu woningen gerealiseerd welke echt levensloopbestendig zijn. Nadat in maart 2008 de samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar was getekend, leken alle seinen op groen te staan, totdat in 2009 de malaise op de woningmarkt toesloeg. Vanwege het risico dat de 15 koopwoningen aan de Markt (op de plek van het voormalige postkantoor en politiebureau) niet verkocht zouden worden, waardoor het centrumplan geen doorgang zou kunnen vinden, heeft Woningstichting Simpelveld eind 2009 een garantieverklaring afgegeven. Met deze garantie dat de woningstichting minimaal 70% van de niet verkochte appartementen zou kopen, kon de start van het centrumplan toch nog op tijd plaatsvinden.

Woningstichting Simpelveld heeft 44 van de 51 woningen in het centrumplan in bezit genomen. Met deze participatie heeft zij een enorme financiële inspanning verricht. De totale investering van Woningstichting Simpelveld in het centrumplan bedraagt € 9,3 miljoen en daarvan is ongeveer € 800.000 besteed als bijdrage in de infrastructuur.

Het resultaat anno 2013 mag er zijn. Een nieuw plein met een uitgebreid winkelaanbod (4900 m<sup>2</sup>). Boven de winkels prachtige levensloopbestendige woningen (51 stuks) en een geheel nieuwe infrastructuur, waaronder 140 parkeerplaatsen. De brandweerkazerne en gemeentewerf zijn verplaatst uit het centrum. Mede dankzij de woningstichting heeft Simpelveld weer een echt hart en is het centrum veel aantrekkelijker geworden om te wonen en te winkelen. En daar was het tenslotte ook allemaal om begonnen!





## Huurverhoging 2013

Op 1 juli vindt de jaarlijkse huurverhoging plaats. Met ingang van dit jaar wordt de inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd. Op 15 maart 2013 heeft de minister het huurbeleid voor de periode met ingang van 1 juli 2013 bekend gemaakt. Met het aangekondigde huurbeleid wordt de inkomensafhankelijke huurverhoging geïntroduceerd. Het doel van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie is om middels een inkomensafhankelijke huurverhoging voor gezinsinkomens boven € 33.614 scheefwonen in sociale huurwoningen te ontmoedigen en doorstroming te bevorderen.

De maximale huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tot € 33.614 bedraagt 4,0%, te weten 2,5% inflatie plus 1,5 procentpunt. De maximale huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 is maximaal ge-

lijk aan 4,5% en de maximale huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 is maximaal gelijk aan 6,5%. Met ingang van 1 januari 2013 is de maximale huurprijsgrens voor huurtoeslag bepaald op € 681,02 per maand.

Woningstichting Simepveld heeft in eerste instantie met terughoudendheid kennis genomen van het nieuwe beleid, daar zij zich ook in het verleden terughoudend heeft opgesteld ten aanzien van het voeren van inkomenspolitiek. Toen echter de financiële gevolgen van het woonakkoord (zie artikel "woonakkoord niet akkoord") bekend werden en deze zijn doorgerekend werd duidelijk dat doorvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging bittere noodzaak was. Het is duidelijk dat de regeling een lastenverzwaring voor huurders betekent, hetgeen wij evenals veel corporaties als een ongewenste ontwikkeling zien.

### Vervolg pagina 1

Een extra stimulans kan worden bewerkstelligd door in tijden van crisis juist te investeren. Daar waar nu sprake is van een platte heffing zou zowel de economie (middels extra bouwactiviteiten) alsook de financiële positie van de rijksoverheid (via extra belastinginkomsten) vanwege deze toename van de bouwactiviteiten een impuls kunnen krijgen. Om die reden heeft Woningstichting Simepveld dan ook positief gereageerd op de provinciale oproep om te investeren in plaats van te doneren. Wij hopen dat wij door de landelijke politiek nog tijdig in de gelegenheid kunnen worden gesteld om de bakens te verzetten en deze win-win situatie verder gestalte kunnen geven. Het wachten is op het antwoord van onze minister.

drs. J.M.B.W. Evers,  
directeur-bestuurder



### Het is weer zomer!

Het seizoen van warm weer en buitenactiviteiten waaronder zonnebaden, barbecueën en feestjes in de tuin is weer aangebroken. Allemaal leuke zomeractiviteiten maar denkt u daarbij ook even aan uw burenen?

Zodra het zonnetje schijnt, stijgen de klachten over burenoverlast. Bij mooi weer gaan ramen en deuren open en zoeken mensen de tuin, het balkon en het terras op. Vrolijke muziek of

andere geluiden in de tuin kunnen tot overlast leiden. Soms door het muziekvolume maar ook doordat muzikanten verschillen of het feestje tot in de late uurtjes doorgaat. Andere zaken welke in de zomer tot onderlinge ergernis kunnen leiden, zijn de tuinen zelf. Slecht onderhouden tuinen met overhangende takken die het zonlicht wegnemen, onkruid in de tuin en een te hoge erfafscheiding kunnen zorgen voor ergernis en burenruzies.

Mocht u overlast ervaren van uw burenen dan verwacht Woningstichting Simepveld dat uzelf, op een nette en correcte manier, uw burenen hierop aanspreekt. Lukt het echter niet om samen het overlastprobleem op te lossen dan kunt u ons inschakelen om te bemiddelen. Echter, voorkomen is beter dan genezen. Dus houdt daarom rekening met uw burenen, zodat we met z'n allen van de zomer kunnen genieten!

### Bewonersraad is er voor u!

Goede dienstverlening staat bij Woningstichting Simepveld hoog in het vaandel. Daarom is overleg met onze bewoners erg belangrijk. De 'Bewonersraad Woningstichting Simepveld' vertegenwoordigt de belangen van de huurders. Als erkend overlegpartner voert zij regelmatig overleg met de woningstichting over allerhande zaken die de huurders bezighouden. Daarbij gaat het vanzelfsprekend niet in eerste instantie om (individuele) klachten. Daarvoor zijn andere kanalen, al kunnen huurders met hun problemen altijd bij de bewonersraad aankloppen.



De bewonersraad is er allereerst om zaken aan te pakken die grote groepen van huurders of zelfs alle huurders betreffen, bijvoorbeeld het huurbeleid of andere beleidskwesties. Het biedt bewoners de mogelijkheid om invloed uit te oefenen op het beleid ten aanzien van zaken als huurprijzen, onderhoud, mutaties, verkoop, sloop, nieuwbouw en renovatie. De bewonersraad heeft over al deze punten een aantal keren per jaar een formeel overleg met de directie van Woningstichting Simepveld. De bewonersraad wil zo open en transparant mogelijk opereren en zoveel mogelijk namens alle huurders spreken. Daarom worden huurders opgeroepen om hun stem te laten horen. Heeft u iets te melden of wilt u meer informatie, dan kunt u terecht bij het secretariaat van de Bewonersraad (Mevrouw Starmans, (045) 5443787). Op onze website kunt u het informatiebulletin van de Bewonersraad Woningstichting Simepveld downloaden, natuurlijk is het bulletin ook verkrijgbaar op ons kantoor.



## Start bouwplan Gasthof Bocholtz



Zoals in de vorige bewonerskrant al aangegeven, was het onze verwachting dat wij in de eerste helft van 2013 zouden starten met de bouwwerkzaamheden aan de Gasthof te Bocholtz. Op 25 februari jl. is daadwerkelijk gestart met de sloopwerkzaamheden van de bestaande panden.

Na een lange voorbereidingstijd met diverse hobbels is het dan zover! Op de hoek van de Minister Ruysstraat en de Gasthof te Bocholtz zal een nieuw woningcomplex met 10 levensloopbestendige woningen worden gebouwd. Aan de zijde van de Minister Ruysstraat, op de locatie van het voormalige bloemenhuis, zal een pleintje worden gerealiseerd. In de plint van het gebouw, welke uitkomt op dit plein, wordt ook een commerciële en/of maatschappelijke functie voorzien. Daarnaast zullen er 16 openbare parkeerplaatsen worden aangelegd. Tijdens een goed bezochte informatieavond op 25 februari jl. heeft de woningstichting in café Oud Bocholtz tekst en uitleg gegeven over het project. De plannen werden bijzonder goed ontvangen en de aanwezige inwoners van Bocholtz waren enthousiast over het concept. Van de 10 nieuwe woningen welke worden gebouwd zullen 8 woningen een huur kennen welke onder de huurtoeslag

## Goede ideeën zijn altijd welkom!



Soms vragen huurders ons waarom wij bepaalde werkzaamheden laten uitvoeren. Met veel plezier leggen wij dat dan uit. Het komt ook wel eens voor dat huurders zelf ideeën hebben en deze aan ons voorleggen. Deze actieve houding van onze huurders waarderen wij zeer en indien mogelijk maken wij graag gebruik van deze ideeën!

In de afgelopen twee winters kregen wij diverse malen klachten over bevroren watermeters bij de Sterflat aan de Scheelenstraat in Simpelveld. In overleg met een installatiebedrijf had de woningstichting de oplossing bedacht door het aanbrengen van warmtelinten rondom de watermeters. Een van onze huurders, de heer Kleijnen, had hierover een ander idee en heeft zijn meterkast geïsoleerd inclusief de leidingen. Het resultaat, de watermeter, is afgelopen winterperiode niet meer bevroren. Dit idee heeft de woningstichting nu overgenomen en nog voor de komende winter zullen alle meterkasten in dit complex worden voorzien van isolatiemateriaal. Heeft u ook tips voor de woningstichting, laat het ons dan even weten en wellicht kunnen wij deze ook uitvoeren? En wat betreft de bovenstaande tip; mijnheer Kleijnen super bedankt!

grens (huidige grens: € 681,02) blijft, hetgeen betekent dat huurtoeslag mogelijk is; de bovenste 2 woningen vallen in de geliberaliseerde huur. De planning van de bouw voorziet afronding van de sloop voor de zomer en in een start van de nieuwbouw direct na de bouwvak.

In het kader van de provinciale subsidie welke is toegekend aan het project, bracht gedeputeerde Noël Lebens op 24 april jongstleden een bezoek aan de locatie om tekst en uitleg te krijgen van de woningstichting. De sloopwerkzaamheden, welke inmiddels zijn afgerond, waren toen nog in volle gang. Als u interesse heeft voor een van deze levensloopbestendige woningen, vernemen wij dat graag van u via ons telefoonnummer 045-5441727.



## BURENDAG



**KOPPEN BIJ ELKAAR.**

## Burendag

Op 21 september 2013 is het weer Burendag, het jaarlijks terugkerend feest dat je samen viert met je burens en de buurt. Een dag waarop je gezellig samen komt en waarbij veel mensen iets goeds doen voor elkaar en de buurt.

Burendag is een initiatief van Douwe Egberts en het Oranje Fonds en wordt ieder jaar op de 4e zaterdag in september gevierd. Met Burendag willen beide organisaties mensen dichterbij elkaar brengen. In 2012 vierde Nederland massaal Burendag! Ruim 1,5 miljoen mensen ondernamen allerlei activiteiten om de buurt nog leuker en gezelliger te maken. Ook Woningstichting Simpelveld vindt het belangrijk dat burens elkaar ontmoeten en zich samen inzetten voor hun buurt, omdat buurten op die manier leuker, socialer en veiliger worden.

Wilt u graag samen met uw burens de handen uit de mouwen steken om uw straat op te fleuren, een gezellig kopje koffie drinken, een straatspeeldag organiseren of heeft u andere leuke plannen voor de Burendag? Meldt u zich dan bij Woningstichting Simpelveld om samen de mogelijkheden te bespreken. Woningstichting Simpelveld is voornemens goede ideeën aanvullend te ondersteunen met een materiële of financiële bijdrage. Wij horen graag van u!



## Huurachterstand, wat nu?

In economisch moeilijke tijden kan het lastig zijn om de huur op tijd te betalen. Het komt tegenwoordig steeds vaker voor dat de huur niet – zoals afgesproken – vóór de eerste van de maand is betaald, maar bijvoorbeeld een aantal dagen later. Hoe erg is dat?

Het antwoord is eenvoudig: Ook het niet op tijd betalen van de huur is wanprestatie. Het structureel te laat betalen van de huur kan leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst en tot ontruiming van het gehuurde. Uiteraard hoopt Woningstichting Simpelveld niet dat het zover komt, maar helaas merken wij

dat huurachterstanden toenemen en huishoudens steeds meer moeite hebben om elke maand rond te komen.

### Maak uw betalingsprobleem bespreekbaar!

Wacht niet te lang; een huurachterstand is moeilijk in te lopen en betalingsproblemen verdwijnen niet vanzelf. Woningstichting Simpelveld volgt een strakke procedure, zowel schriftelijk als persoonlijk via telefoon of op ons kantoor. Wij hechten veel waarde aan persoonlijk contact met huurders. Door vroegtijdig contact te zoeken, of tijdig door te verwijzen naar andere instanties, kunnen oplopende schulden worden voorkomen.

### Heeft u, door welke omstandigheden dan ook, problemen met het betalen van de huur?

Neem dan direct contact op met de medewerkers van Woon-diensten voor het maken van een afspraak (tel. 045-5441727). We kunnen dan samen met u bekijken of een betalingsregeling uitkomst biedt.



## Eerste zonnepanelen van Zonnig Limburg geplaatst

Huurders van Woningstichting Simpelveld kunnen sinds kort zelf eigenaar worden van zonnepanelen via het project Zonnig-Limburg. In april is gestart met het aanbrengen van zonnepanelen op huurwoningen van Woningstichting Simpelveld. Inmiddels zijn al op 7 huurwoningen zonnepanelen geplaatst en hebben nog 5 huurders aangegeven op korte termijn zonnepanelen te willen plaatsen.

indienen voor een zeer gunstige lening van de Provincie Limburg. Door de lage rente van deze lening (3% onder de marktrente) én directe besparing op de energierekening leveren de panelen direct meer op dan wat aan rente en aflossing wordt betaald. Als huurder van Woningstichting Simpelveld kunt u voor meer informatie over dit project of aanmelding contact met ons opnemen of kijken op [www.zonnig-limburg.nl](http://www.zonnig-limburg.nl).

Zonnig-Limburg is een uniek samenwerkingsverband van 20 Limburgse woningcorporaties en de Provincie Limburg. Via Zonnig-Limburg kunnen huurders van de deelnemende corporaties zeer gunstig investeren in zonne-energie. Het is voor het eerst in Nederland dat niet alleen woningeigenaren, maar ook huurders gebruik kunnen maken van de Limburgse Energie Subsidie. Totaal kan de subsidie oplopen tot maar liefst € 1.400,- per huishouden, waarvan een bijdrage van de woningstichting van € 400,-.

Naast dat flinke subsidiebedrag kunnen de huurders bij een pakket van minimaal 5 panelen een aanvraag

## Pas op aan de deur

In opdracht van Woningstichting Simpelveld komen wel eens mensen bij u aan de deur. Vaak zijn dit mensen die herstelwerkzaamheden komen verrichten nadat u een klacht bij ons heeft gemeld. Indien gewenst, kunt u deze mensen vragen om zich vooraf te legitimeren voordat u ze binnen laat.

Een enkele keer horen wij van huurders dat er 'adviseurs' aan de deur komen die over de veiligheid van uw huurwoning willen komen praten en u vervolgens producten willen verkopen zoals bijvoorbeeld alarminstallaties. Deze mensen komen echter nooit in opdracht van de woningstichting. Vraag altijd een legitimatie en vraag ook wat het doel van het bezoek is. Indien u het niet vertrouwt, laat de 'adviseur' dan niet binnen. Neem eerst contact op met de woningstichting zodat we samen kunnen nagaan welke organisatie hier achter zit. Wij kunnen het niet vaak genoeg benadrukken: let op welke mensen u toegang biedt tot uw woning, niet allen hebben goede bedoelingen!



Bezoekadres  
Pleistraat 13  
6369 AJ Simpelveld

Postadres  
Postbus 21059  
6369 ZH Simpelveld

+31 [0]45 - 544 17 27  
+31 [0]45 - 544 08 61

Dringende klachten buiten kantooruren  
[045] 567 69 69 [direct]

[info@wssimpelveld.nl](mailto:info@wssimpelveld.nl)  
[www.wssimpelveld.nl](http://www.wssimpelveld.nl)

Openingstijden  
maandag t/m donderdag 8.30-12.30 uur  
en 13.00-17.00 uur  
vrijdag 8.30-12.30 uur

Spreekuur Woondiensten  
dinsdag van 9.00 – 12.00 uur

De bewonerskrant is een informatiemagazine van Woningstichting Simpelveld. In deze krant komen actuele zaken en (wijzigingen in) beleid aan de orde. De teksten zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend.