

# Bewonerskrant

## In dit nummer o.a.:

- Opening Gasthof 1
- Start Rodeput 2
- Trouwe huurders 3
- Energiemaatregelen 3
- Bewonersideeën 4
- Huurachterstand 4

## Huurverhoging 2015

De jaarlijkse huurverhoging is sinds enkele jaren onderwerp van zorg. Na jaren van inflatievolgend huurbeleid, voorafgegaan door de huursombenadering, is al weer voor het derde jaar sprake van een inkomensafhankelijk huurbeleid.

Met ingang van 1 juli bedraagt de maximale huurverhoging 2,5% voor inkomens met een inkomen tot € 34.229. De maximale huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tussen € 34.229 en € 43.786 is maximaal gelijk aan 3,0% en de maximale huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 43.786 is maximaal gelijk aan 5,0%.

In overleg met de bewonersraad heeft de woningstichting besloten de huurverhoging dit jaar te temperen. Dit betekent dat de maximale huurverhoging 2% zal bedragen voor inkomens met een inkomen tot € 34.229 en 2,5% voor inkomens tussen € 34.229 en € 43.786.

De huurverhoging voor inkomens tussen € 34.229 en € 43.786 bedraagt 4%, als de huur tussen de € 576,87 en € 710,63 ligt en 5% voor huren lager dan € 576,87. De huurverhoging voor woningen in het geliberaliseerde segment (duurder dan € 710,63) bedraagt 2%.



## Feestelijke opening Gasthof Bocholtz



Begin dit jaar heeft de feestelijke opening plaatsgevonden van een nieuw complex aan de Gasthof te Bocholtz. Het complex, ontwikkeld

door Woningstichting Simpelveld, is in de plaats gekomen van een al jarenlang stukje verpauperde kern midden in het centrum van Bocholtz.

Op de plek waar voorheen sprake was van een verlaten en een verwaarloosde hoek midden in het dorp, is een geheel nieuw complex verrezen. Omdat de nieuwbouw haaks is gebouwd op een reeds bestaand complex, lijkt het of er een geheel nieuw L-vormig complex is neergezet. Door de realisatie van een nieuwe entree en een gezamenlijk trappenhuis zijn de 12 woningen aan de Oude Smedestraat nu ook met de lift bereikbaar. In het kader van de vergrijzing wordt zo een oplossing geboden voor de huisvesting van ouder wordende inwoners, zonder dat er sprake is van sloop of kapitaalvernietiging. De nieuwbouwappartementen zijn allemaal verhuurd aan mensen uit Bocholtz. In het kader van

de leefbaarheid is aan de zuidzijde van het complex een pleintje gerealiseerd met parkeerplaatsen en een winkelruimte waar een drogisterij in is gevestigd. Het project is tot stand gekomen nadat een projectontwikkelaar in 2008 afhaakte en Woningstichting Simpelveld samen met de Gemeente Simpelveld aan tafel is gaan zitten. Ondanks de tegenwind van de economische crisis en afhakende ondernemers, is in 2009 toch besloten met het project van start te gaan. De totale investering bedroeg € 3,5 miljoen. Mede dankzij bijdragen van de Gemeente en Provincie Limburg (samen goed voor 0,4 miljoen euro) is het project tot stand kunnen komen. Op 8 januari jl. was het dan zover: de feestelijke opening. Vanwege de aanhoudende regenval moest de bij de ingang van het complex geplande opening worden verplaatst naar het souterrain. Na een toespraak van directeur-bestuurder Evers van Woningstichting Simpelveld, werden de bouwhelmen symbolisch overgedragen aan gedeputeerde Van Dijk namens de Provincie Limburg en Wethouder Schleijsen van de Gemeente Simpelveld. Beiden hielden ook een toespraak en complimenteerden Bocholtz en de woningstichting met het geslaagde project. Er kan worden teruggekeken op een geslaagde opening van een prachtige nieuwe aanwinst voor het dorp. Bocholtz heeft er niet alleen een mooi complex bij gekregen, maar ook weer een herkenbare en volwaardige winkelkern.

## Huur- en inkomensgrenzen 2015

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning moeten toekomstige huurders aan een aantal voorwaarden voldoen. Zo worden elk jaar opnieuw de nieuwe maximale netto huurprijzen en maximale inkomensgrenzen vastgesteld. Ook wordt bepaald hoe hoog het inkomen mag zijn om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Om te beoordelen of iemand in aanmerking komt voor een sociale huurwoning vragen wij bij het intakegesprek altijd een inkomensverklaring (IBRI-verklaring). Dit formulier kunt u gratis opvragen bij de Belastingdienst.

De voor 2015 vastgestelde bedragen zijn:

- maximaal netto huurgrens voor personen tot 23 jaar is € 403,06;

- de maximale netto huurgrens voor 1 of 2 personen vanaf 23 jaar en ouder is € 576,87;
- de maximale netto huurgrens voor 3 personen of meer is € 618,24.

Is de huur hoger dan de maximale netto huurgrens, dan ontvangt u over het meerdere geen of minder Huurtoeslag. Het maximale toetsingsinkomen bij toewijzing (inkomensgrens) is € 34.911,00.

De inkomensgrenzen voor het krijgen van huurtoeslag zijn als volgt (bedragen zijn bruto jaarinkomen):

- eenpersoonshuishoudens: € 21.950,00
- meerpersoonshuishoudens: € 29.800,00
- eenpersoons ouderenhuishoudens: € 21.950,00
- meerpersoons ouderenhuishoudens: € 29.825,00

Meer informatie over dit onderwerp kunt u ook vinden op [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl)



## Start nieuwbouw Rodeput

Begin januari is gestart met de nieuwbouw van 6 patiowoningen aan de Rodeput te Simpelveld. Waar voorheen 6 woningen stonden van Woningstichting Simpelveld wordt momenteel invulling gegeven aan eigentijds wonen op een prachtige plek: rustig in het groen maar toch dichtbij alle voorzieningen midden in de kern.

De verwachting is dat de woningen eind dit jaar opgeleverd kunnen worden. Van de 6 woningen zijn er inmiddels 4 verkocht. De woningen hebben een aantrekkelijke en eigentijdse uitstraling. Doordat alle functies op de begane grond zijn gesitueerd, zijn de woningen levensloopbestendig en geschikt voor alle doelgroepen. De woningen hebben een van binnenuit bereikbare berging en een ruime oprit. De eerste verdieping wordt standaard opgeleverd als grote hobbykamer (51 m<sup>2</sup>), maar kan makkelijk worden ingericht als een verdieping met badkamer en bijvoorbeeld 2 extra slaapkamers. De woning kan dus met de veranderende levensomstandigheden meegroeien binnen uw gezin. Bij het ontwerp van de woningen is veel aandacht besteed aan de energiezuinigheid. Dit komt tot uitdrukking in het energielabel dat de woning heeft, namelijk het zogenaamde A-label. Om dit te kunnen bereiken worden deze patiowoningen uitge-

voerd met hoogwaardige isolatiematerialen en wordt gebruik gemaakt van lage temperatuurverwarming. Er zijn nog 2 woningen te koop; 4 woningen zijn inmiddels verkocht. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Pickee Makelaardij (045-5326767)/ Honings Makelaardij (045-5444883).



## Nieuwe start voor De Klimboom

De voormalige gymzaal aan de Dr. Ottenstraat, welke inmiddels enige jaren in eigendom is van Woningstichting Simpelveld, heeft een nieuwe bestemming gevonden: de Stichting Culturele Evenementen heeft er haar intrek genomen. Op zaterdag 7 maart jongstleden vond de officiële opening plaats van De Klimboom aan de Dr. Ottenstraat te Simpelveld.

De voormalige gymzaal was enkele jaren geleden aangekocht met als bedoeling op deze plek een herontwikkeling tot stand te brengen. De aankoop van de gymzaal door Woningstichting Simpelveld, was voor de planontwikkelaar en de gemeente het financiële sluitstuk van de nieuwe Brede School Simpelveld. Het leek een win-win situatie: de ontwikkelaar krijgt door de verkoop het plan financieel rond en de woningstichting krijgt in een gebied waar zij veel eigendom heeft een extra grondpositie om woningen te bouwen. Maar de tijden veranderden. De crisis sloeg toe, de woningprogrammering kwam op de helling en de wens om een nieuw masterplan voor de Dr. Ottenstraat uit te werken verdween als sneeuw voor de zon. Mede in het kader van de krimppoging werd het plan in overleg met de gemeente van de plantafel gehaald. De nieuwe opgave bestond eruit om het bestaande gebouw een nieuwe invulling te geven. Dit was in dezelfde crisistijd een nog niet zo makkelijke opgave. Diverse alternatieven passeerden de revue, totdat eind 2014 de Stichting Culturele

Evenementen zich bij de woningstichting melde. De stichting zocht acuut een nieuw onderdak en er werden snel zaken gedaan. In krap 2 maanden tijd werd het gebouw danig onderhanden genomen. Het resultaat mag er zijn: een gezellig theater en atelierruimtes voor 4 kunstenaars. De woningstichting draagt de Stichting Culturele Evenementen een warm hart toe en hoopt dat haar nieuwe thuis een centrum van creativiteit en inspiratie mag zijn. Wij hopen dat de inwoners van Simpelveld, maar ook gasten uit omliggende gemeenten de weg weten te vinden naar dit bijzondere cultuurhuis. Wij wensen de stichting, de aan haar verbonden partijen en alle vrijwilligers veel succes toe op de nieuwe locatie!





## Energiemaatregelen: 'Ons krijgen ze hier niet meer weg!'

Eind 2014 is Woningstichting Simepveld gestart met het energiezuiniger maken van haar woningbezit. Het streven van de woningstichting is om de komende jaren het woningbezit energiezuiniger te maken, waardoor de totale woonlasten beheersbaar blijven. Een ander groot voordeel van de werkzaamheden is dat de woningen behaaglijker worden, waardoor het nog prettiger wonen wordt in onze huurwoningen.

Een van de complexen welke als eerste is aangepakt ligt aan de Rodeput te Simepveld. Bij deze grondgebonden eengezinswoningen zijn, naast de reguliere planmatige onderhoudswerkzaamheden, zoals het vernieuwen van de daken en het buitenschilderwerk, de spouwmuren en zoldervloeren geïsoleerd. Door deze werkzaamheden is het energielabel van de woningen met twee energiestappen verbeterd, tegen een geringe huurverhoging. Jaarlijks zal men door deze maatregelen minder energiekosten hebben. Dit komt uiteindelijk ten goede aan de portemonnee van onze huurders.

De familie Brinkhoff woont sinds 1985 in de Rodeput en is heel blij met de verrichte werkzaamheden. De heer Brinkhoff geeft aan dat men voorafgaand aan de werkzaamheden goed en correct geïnformeerd is door de medewerkers van de woningstichting. Ook tijdens de uitvoering is alles goed verlopen, de bouwvakkers kwamen hun afspraken goed na en op het einde van de dag werd alles netjes opgeruimd! "De complimenten voor deze mensen, dat mag ook wel eens gezegd worden" zegt mevrouw Brinkhoff. Vervolgens zegt mijnheer "ik kan iedereen aanbevelen om in te stemmen met de werkzaamheden, het wordt allemaal alleen maar beter en prettiger wonen!". Tenslotte sluit mevrouw af met de woorden "Ons krijgen ze hier niet meer weg".



Woningstichting Simepveld gaat de komende tijd een aantal projecten opstarten in het kader van het energiezuiniger maken van het woningbezit. Hierover zullen wij de betreffende huurders per brief informeren. Voor aanvang en uitvoering van de geplande werkzaamheden zullen wij contact opnemen met alle huurders, om middels een persoonlijk gesprek alle plannen aan u toe te lichten.



## Tarieven warmtewet 2015

In diverse appartementencomplexen van Woningstichting Simepveld krijgen huurders hun warmte middels een collectieve cv-installatie. De huurders in deze complexen hebben wij het afgelopen jaar per brief geïnformeerd over de nieuwe door de overheid vastgestelde regels omtrent collectieve warmtelevering, zoals vastgelegd in de zogenaamde Warmtewet. Sinds 1 januari 2014 is deze wetgeving van kracht.

Een onderdeel van deze wetgeving is dat de corporaties jaarlijks de nieuwe vastgestelde tarieven bekend moeten maken. Dit is inmiddels voor de betreffende huurders ook al in 2015 per brief gebeurd. De per 1 januari 2015 geldende tarieven voor onze woningstichting (conform richtlijnen Autoriteit Consument & Markt) zijn als volgt:

- vastrecht warmte: € 281,78 per jaar
- meettarief: € 24,78 per jaar
- verbruik: € 22,64 per GJ

Als u nog vragen heeft, nodigen wij u uit contact met ons op te nemen. Meer informatie over dit onderwerp kunt u ook vinden op: [www.consuwijzer.nl](http://www.consuwijzer.nl)



## Trouwe huurders

Afgelopen jaar hebben we wederom enkele trouwe huurders in het zonnetje gezet. Tijdens een feestelijke bijeenkomst in de Rode Beuk hebben maar liefst 13 huurders, die allen 50 jaar huren bij Woningstichting Simepveld, de cadeaubonnen ter waarde van € 100,- (te besteden bij diverse ondernemers in Simepveld en Bocholtz) en een aanvullend geldbedrag van € 150,- in ontvangst genomen. Daarnaast hebben ook nog eens 9 huurders die 35 jaar bij ons huren de cadeaubonnen op ons kantoor afgehaald.

Ook in 2015 zijn we weer op zoek naar trouwe huurders! De meeste huurders staan correct bij ons geregistreerd en ontvangen in september 2015 bericht als ze in aanmerking komen voor een beloning. Maar het kan voorkomen, door bijvoorbeeld wijzigingen in het verleden, dat u in eerste instantie hiervoor niet in aanmerking komt. Bent u van mening dat u in 2015 35 jaar of 50 jaar aaneengesloten hoofdhuurder bent bij Woningstichting Simepveld, laat het ons dan vóór 1 september 2015 weten.

## Goede bewonersideeën

Woningstichting Simplveld vindt het belangrijk om samen met haar huurders te werken aan een mooie en prettige leefomgeving. Daarom roepen wij regelmatig onze huurders op om goede ideeën die de leefbaarheid en het prettig wonen stimuleren met ons te delen. Gelukkig wordt hier vaak gehoor aan gegeven en leidt dit tot mooie acties.

Zo werden wij eind vorig jaar benaderd door huurders die wonen in de appartementen aan de Kloosterstraat in het centrumplan van Simplveld. De huurders zouden het prettig vinden als hun complex een eigen naam zou krijgen. Ze hadden ook al ideeën hoe men dit wilde realiseren. Zo wilde men eerst een enquête onder de huurders uitzetten waarin gevraagd werd om complexnamen

aan te leveren. Aansluitend zou men dan een verkiezing houden om te bepalen welke naam volgens de zittende huurders het beste zou zijn. Zo gezegd, zo gedaan. Na de procedure gevolgd te hebben zoals aangegeven, werd uiteindelijk de winnende naam van het complex: "An d'r roeë wèg". Deze naam verwijst naar vroegere tijden, toen de straat waaraan het huidige appartementencomplex ligt nog onverhard was en vervaardigd was van rode split. Natuurlijk wilden wij dit mooie initiatief voorzien van een apart tintje. Op 9 oktober jongstleden heeft dan ook een kleine feestelijke plechtigheid plaatsgevonden. Bewoonster Mevrouw Cremers-Vlieks en de heer Evers van de woningstichting onthulden gezamenlijk de nieuwe naam bij de hoofdentree van het complex. Na de onthulling werden de huurders uitgenodigd voor een



gezellig samenzijn met koffie en vlaai in de Rode Beuk en werd deze bijzondere dag afgesloten met een zeer tevreden gevoel bij alle aanwezigen. Heeft u ook tips voor de woningstichting, laat het ons dan even weten en wellicht kunnen wij deze ook samen met u uitvoeren!

## Huurachterstand? kom tijdig in actie!

Een woning huren betekent dat u verplicht bent om de huur te betalen. Helaas merken wij dat een huurachterstand toch vaak oploopt en er onnodig veel aanvullende kosten worden gemaakt als niet tijdig maatregelen worden genomen.

Een huurachterstand is een vervelende situatie en sommige mensen besluiten hun hoofd in het zand te steken door brieven niet te openen en geen hulp te zoeken.

Maar de achterstand merken wij wel op. Woningstichting Simplveld volgt een strak-

ke procedure en grijpt snel in. Dit is ook in uw belang, want een huurachterstand is moeilijk in te lopen en betalingsproblemen verdwijnen helaas niet vanzelf. Dus neem uw verantwoordelijkheid, wacht niet te lang en kom zo snel mogelijk in actie!

Door vroegtijdig contact met ons op te nemen of tijdige doorverwijzing naar andere instanties, kunnen olopemde schulden worden voorkomen. Want het inschakelen van een gerechtsdeurwaarder, het beslag laten leggen op uw inkomen en een mogelijke huisuitzetting brengt zowel kosten als ellende met zich mee. Heeft u, door welke omstandigheden dan ook, problemen met het betalen van de huur? Neem dan direct contact op met de medewerkers van Woondiensten voor het maken van een afspraak zodat we samen tot een oplossing kunnen komen voor het te laat is!

## Asbest, dat pakken we samen aan!

Sinds 1993 wordt asbest niet meer toegepast en verwerkt in de bouw van woningen. In woningen welke gebouwd zijn tussen 1945 en 1993 kan wel sprake zijn van asbesthoudende bouwmaterialen. Als het aanwezige materiaal nog intact is, kan het geen kwaad. Echter indien erin wordt geboord of anderszins beschadigd wordt, kan het wel schadelijk zijn voor de gezondheid. Vandaar dat Woningstichting Simplveld besloten heeft haar asbestbeleid aan te passen.

Als er asbest in een woning wordt aangetroffen, zal een gespecialiseerd bedrijf een onderzoek uitvoeren. Indien blijkt dat het aanwezige asbest een gevaar voor de gezondheid oplevert, wordt het direct verwijderd. Als blijkt dat het geen gevaar oplevert, zal het materiaal niet direct worden verwijderd maar bijvoorbeeld op termijn, tijdens renovatiewerkzaamheden. U ontvangt in dat geval van ons een schrijven met richtlijnen over hoe verstandig om te gaan deze bouwmaterialen.

Sinds kort zijn wij gestart om mutatiwoningen altijd te laten onderzoeken naar de aanwezigheid van asbesthoudende mate-



rielen. Indien asbesthoudend materiaal wordt aangetroffen, zal dit zoveel als mogelijk verwijderd worden. Op deze wijze willen wij onze woningvoorraad, op termijn, asbestvrij krijgen.

Wij verzoeken u dringend om niet zelf asbesthoudende materialen te verwijderen uit uw woning, ook al heeft u deze in het verleden zelf aangebracht. Door het ondeskundig verwijderen kunnen asbestvezels gaan rond dwarrelen in de woning en kan dit uw gezondheid schaden. Tevens dient dan de gehele woning 'asbestschoon' gemaakt te worden, met alle extra kosten van dien. Dus als u asbesthoudende materialen aantreft in uw huurwoning, neem dan contact op met Woningstichting Simplveld. Wij zullen dan in overleg met u verder actie ondernemen. Als u meer wilt weten over ons asbestbeleid, neem dan gerust contact op met onze collega's van de afdeling Vastgoed.

Bezoekadres  
Pleistraat 13  
6369 AJ Simplveld

Postadres  
Postbus 21059  
6369 ZH Simplveld

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

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

info@wssimplveld.nl  
www.wssimplveld.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 Simplveld. 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.