

Bewonerskrant

In dit nummer o.a.:

- Nieuwbouw Gasthof 1
- Warmtewet 1
- Nieuwe winkel in Gasthof 2
- Trouwe huurders 3
- Tijdig inschrijven 4
- Huurverhoging 2014 4

Woonakkoord definitief

Sinds 17 december van het afgelopen jaar weten we het zeker: het woonakkoord is definitief. Met de vaststelling door de Eerste Kamer is zowel de verhuurdersheffing alsook de inkomensafhankelijke huurverhoging een feit.

Het woonakkoord dat ultimo vorig jaar ook door de Eerste Kamer is geaccordeerd, geeft de kaders voor de toekomst van de sector aan. Tenminste dat wil zeggen: de kaders zoals de overheid deze voor ogen heeft. Het ministerie geeft letterlijk aan: "het woonakkoord omvat een fors aantal maatregelen die de bouw en daarmee de werkgelegenheid stimuleren, energiebesparing bevorderen, starters helpen en scheefwonen tegengaan". Dit zijn prachtige woorden en een geweldig perspectief, zou je dan denken. Maar schijn bedriegt. De door het Rijk opgelegde verhuurdersheffing, die voortvloeit uit dit akkoord, heeft een grote negatieve impact op de financiële positie van onze woningstichting. Daarnaast zal de geïntroduceerde inkomensafhankelijke huurverhoging, bedoeld om scheefwonen tegen te gaan, doorstroming te bevorderen en extra inkomsten te genereren om de verhuurdersheffing te compenseren, de gemoederen nog wel een tijdje bezig houden. De voorlopige conclusie is namelijk dat de betaalbaarheid van het wonen in het geding komt en de extra inkomsten voor onze woningstichting in het niet vallen in relatie tot de omvang van de jaarlijkse heffing.

Vervolg pagina 2



De contouren van het seniorencomplex aan de gasthof Bocholtz beginnen zich al aardig af te tekenen. Mede door de zachte winter kon er sinds de start goed worden door- gewerkt. Naar verwachting zal het complex in november kunnen worden opgeleverd.

Op de hoek van de Minister Ruijsstraat en de Gasthof te Bocholtz wordt druk gebouwd aan een nieuw woningcomplex met 10 levensloopbestendige woningen. De woningen, allen met een eigen parkeerplaats op privéterrein, variëren in grootte

van 90 m² voor de 8 sociale huurwoningen tot 120 m² voor de 2 penthouses op de bovenste laag. De woningen zijn gelegen in het centrum van Bocholtz, dichtbij de belangrijkste voorzieningen en tegenover de supermarkt. Van de 10 huurwoningen welke worden gerealiseerd zijn er inmiddels 9 verhuurd. Er is nog één woning beschikbaar, te weten een penthouse op de bovenste verdieping ofwel de derde bouwlaag. Als u interesse heeft voor dit mooie appartement kunt u contact opnemen met een van onze medewerkers van de afdeling woondiensten op telefoonnummer 045-5441727.

Warmtewet, ook voor u van toepassing?

Op 1 januari 2014 is de nieuwe Warmtewet ingegaan. Deze wet is door de regering vastgesteld en moet bewoners die gebruikmaken van blokverwarming ofwel collectieve cv-installaties beschermen.

De regering wil met de invoering van de warmtewet voorkomen dat gebruikers van warmte teveel gaan betalen of dat zij tegen slechte voorwaarden warmte geleverd krijgen. Dit omdat zij niet kunnen kiezen van welke leverancier zij warmte krijgen en dus afhankelijk zijn van de verhuurder welke de collectieve installatie in beheer heeft. Wanneer u een eigen CV-ketel heeft, is deze wet dus niet voor u van toepassing. Door de nieuwe Warmtewet gaan gebruikers één tarief betalen. Dit tarief bestaat uit één bedrag voor het vastrecht en bemeting en één bedrag voor het energieverbruik, afgerekend in Gigajoules. Jaarlijks zal de maximumprijs door de Au-

toriteit Consument & Markt worden vastgesteld. Gebruikers gaan nooit méér betalen voor de levering van warmte dan de maximumprijs. Huurders op wie de Warmtewet betrekking heeft, hebben van ons een brief ontvangen met nadere informatie, het vastgestelde tarief en de van toepassing zijnde leveringsvoorwaarden. Mocht u nog vragen hebben over de warmtewet of de toegestuurde informatie, dan kunt u bellen met de medewerkers van de afdeling Vastgoed van onze woningstichting, telefoon 045-5441727.





Vervolg Woonakkoord
definitief pagina 1

Over wat wel nog en/of niet meer de taken van corporaties zijn zal ook nog wel even worden gediscussieerd. Temeer omdat de overheid nu neigt naar een overkill aan regels en maatregelen. Zo is de procedure van vooraf goedkeuren van investeringen welke niet in het sociale huursegment vallen een moeilijk en bureaucratisch ingericht proces. Ook over het interne- en externe toezicht en het werkgebied zal nog veel debat plaatsvinden. Ondanks steunbetuigingen van diverse landelijke organisaties naar aanleiding van de consultatieronde die de minister heeft uitgezet en de uitzondering die wordt bepleit voor investeringen in krimp- en herstructureringsgebieden, zien wij de toekomst niet zonder gefronste wenkbrauwen tegemoet, zeker gezien de nog voorliggende opgaven in het kader van herstructurering, energie- en asbestbeleid welke ook merendeels door het rijk op ons bord zijn gelegd.

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

Nieuwe winkel in Gasthof

De familie Tossings wordt de exploitant van een nieuwe winkel in de nieuwbouw van de Gasthof Bocholtz. In de plint van de nieuwbouw met een ingang aan de Minister Ruijsstraat zal een drogisterij worden gevestigd.

Vanaf het eerste moment dat sprake was van nieuwbouw aan de Gasthof, heeft woningstichting Simpelveld in het kader van de leefbaarheid in Bocholtz gepleit voor een aanvullende winkelvoorziening. Dat was in 2009, het tweede jaar van de crisis, nog niet zo'n gemakkelijke opgave. Ondanks de in eerste instantie ruime interesse bij diverse ondernemers, haakten partijen gedurende het proces af. De woningstichting heeft toen gemeend met een ander plan en een minder omvangrijke commerciële

ruimte de nieuwbouw toch te realiseren. Toen de plannen in 2013 met de sloop van de bestaande panden zichtbaar en concreet werden, melde zich het ondernemersechtpaar Tossings. De familie Tossings, welke aan de overzijde van de Gasthof exploitant is van de Plus Supermarkt, zag er wel heil in een drogisterijwinkel te starten. Nadat zij dit idee verder hadden onderzocht op haalbaarheid, werd afgelopen maand met de woningstichting een huurovereenkomst getekend. De drogisterij zal onder de merknaam "Uw Eigen Drogist Tossings" tegen het einde van dit jaar haar deuren openen. Woningstichting Simpelveld is blij met dit initiatief en wenst de familie Tossings veel succes met de start.

Huur- en inkomensgrenzen 2014

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning moeten toekomstige huurders aan een aantal voorwaarden voldoen. Zo wordt elk jaar opnieuw de nieuwe maximale netto huurprijs en maximale bruto inkomensgrens 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 (IB60-verklaring) van de Belastingdienst.

De voor 2014 vastgestelde bedragen zijn:

- Maximale netto huurgrens voor personen van 23 jaar en ouder: € 699,48
- De maximale netto huurgrens voor personen tot 23 jaar is: € 389,05
- Het maximale toetsingsinkomen (inkomensgrens) bedraagt: € 34.678

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

- Eenpersoonshuishoudens: € 21.600
- Meerpersoonshuishoudens: € 29.325
- Eenpersoonsouderenhuishoudens: € 21.600
- Meerpersoonsouderenhuishoudens: € 29.400

Invoering SEPA

Zoals u ongetwijfeld reeds in de media heeft vernomen moeten alle betalingen en incasso's vanaf 1 augustus 2014 voldoen aan het nieuwe Europese betalingssysteem, SEPA. Het doel van SEPA is om het betalingsverkeer binnen Europa eenvoudiger, veiliger en efficiënter te laten verlopen. De bankrekeningnummers zijn omgezet naar een internationaal IBAN rekeningnummer (18-cijferig). De laatste 9 cijfers zijn die van uw oude rekeningnummer. Woningstichting Simpelveld heeft inmiddels alle bij haar bekende oude bankrekeningnummers omgezet naar het nieuwe IBAN-nummer. Huurders die in het verleden een automatisch incasso hebben afgegeven voor het innen van de maandelijkse huur, hebben in december 2013 van Woningstichting Simpelveld een brief ontvangen met daarin de door ons doorgevoerde wijziging. In die brief staat ook een machtigingskenmerk vermeld. In de toekomst zal voor iedere wijziging in de automatisch incasso een nieuwe machtiging door de huurder getekend moeten worden met daaraan gekoppeld een nieuw machtigingskenmerk. Deze wijziging is ingevoerd ter beveiliging van uzelf, alleen betalingen met een door u ondertekende doorlopende machtiging mogen wij automatisch innen.



Trouwe huurders

Al enkele jaren worden trouwe huurders die 50 jaar bij Woningstichting Simpelveld huren in het zonnetje gezet. Sinds 2 jaar hebben wij daar de grens van 35 jaar trouwe huurder aan toegevoegd. Afgelopen jaar hebben wij wederom een feestelijke bijeenkomst georganiseerd in de Rode Beuk voor maar liefst 14 huurders die allen 50 jaar huren bij Woningstichting Simpelveld. Zij ontvingen naast de cadeaubonnen ter waarde van € 100,- (te besteden bij diverse ondernemers in Simpelveld en Bocholtz) nog een aanvullend geldbedrag van € 150,-. De in totaal 5 huurders die 35 jaar bij ons huren hebben de cadeaubonnen bij ons op kantoor ontvangen.

Uiteraard zijn we ook in 2014 weer op zoek naar trouwe huurders! De meeste huurders staan correct bij ons geregistreerd en ontvangen automatisch bericht als ze in aanmerking komen voor één van de twee beloningen. 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 dit jaar 35 jaar of 50 jaar aaneengesloten hoofdhuurder bent bij Woningstichting Simpelveld? Laat het ons dan even weten!



Goede bewonersideeën

In de vorige editie van de Bewonerskrant presenteerden wij het verhaal van de heer Kleijnen uit de Sterflat en nodigden wij u ook uit om goede ideeën bij ons te melden. Een groep huurders uit De Rode Beuk nam het initiatief en deed bij ons het verzoek om de wanden van de algemene ruimten op te vrolijken met mooie foto's in wissellijsten. Zij hadden daarbij ook al een idee over welke foto's dat moesten zijn; het liefste foto's van de heer Schmeets. De heer Schmeets, ook huurder van de woningstichting, heeft inmiddels bekendheid vanwege zijn initiatief om de algemene ruimten van huize Beaufort waar hij woont al sinds enkele jaren te voorzien van prachtige foto's.

Woningstichting Simpelveld heeft het idee van de bewoners van de Rode Beuk opgepakt en de heer Schmeets benaderd met de vraag of hij zijn foto's ook beschikbaar wou stellen voor een ander complex. Dit was voor hem geen moeilijke vraag en inmiddels zijn de algemene ruimten in het Wijkzorgcentrum ook opgevrolijkt met een selectie uit de fotocollectie van de heer Schmeets. Wij willen de initiatiefnemers uit het Wijkzorgcentrum bedanken voor hun actieve houding en uiteraard ook de heer Schmeets voor het beschikbaar stellen van de mooie foto's. Heeft u ook tips voor de woningstichting, laat het ons dan even weten en wellicht kunnen wij deze ook voor u uitvoeren?

Huurdersonderhoud

Elke woning heeft onderhoud nodig. Als woningstichting voeren wij een groot deel van dit onderhoud uit. Klein dagelijks onderhoud echter komt voor rekening van de huurder.

Kleine reparaties en klein onderhoud is voor rekening van de huurder. Het betreffen veelal werkzaamheden als gevolg van beschadiging of slijtage door dagelijks gebruik. Dit kan bijvoorbeeld het vervangen van een kraanleertje zijn of het ontstoppen van de gootsteenafvoer. Wat voor rekening van de huurder komt is wettelijk vastgelegd in het Besluit kleine herstellingen. In de algemene voorwaarden bij het huurcontract kunt u precies zien welk onderhoud u moet uitvoeren. Om een en ander overzichtelijk te maken hebben wij alle zaken met betrekking tot het huurdersonderhoud verder uitgewerkt in een "Onderhouds-ABC". Hierin wordt op alfabetische volgorde duidelijk weergegeven welk onderhoud of reparatie u zelf moet uitvoeren en welk onderhoud de woningstichting uitvoert. Het Onderhouds-ABC is te downloaden op onze website: www.wssimpelveld.nl, onder: werken aan de woning / onderhoud / huurdersonderhoud maar ook als folder gratis verkrijgbaar op ons kantoor.





Tijdig inschrijven voor (senioren)woning!

thuis in limburg. 

Alhoewel u er wellicht nog niet aan toe bent en dus ook niet mee bezig bent, raden wij u aan tijdig uw inschrijving te regelen voor een passende huurwoning.

Wij merken dat veel mensen, vooral ouderen, zich laat inschrijven voor een nieuwe huurwoning. Dit doen zij dan als zij hun woning in de verkoop hebben, de woning te groot is geworden of dat deze niet meer geschikt is vanwege bijvoorbeeld eigen lichamelijke beperkingen. Woningstichting Simpelveld heeft de laatste jaren een aantal seniorencomplexen gebouwd, waardoor het aanbod van seniorenwoningen flink is uitgebreid. Om in aanmerking te komen voor een seniorenwoning dient u ingeschreven te staan bij www.thuisinlimburg.nl. De seniorenwoningen worden verhuurd volgens het optiemodel. Dit houdt in dat u een optie neemt op een of meerdere (senioren)complex(en). Vanaf het moment dat u deze optie neemt, staat u ook daadwerkelijk ingeschreven om in de toekomst in aanmerking te komen voor een woning. Zodra een seniorenwoning vrijkomt, wordt de kandidaat met de langste inschrijfduur van de betreffende optielijst als eerste benaderd. Indien u wel inschrijftijd wilt opbouwen maar op dit moment nog geen nieuwe woning wenst, kunnen wij de inschrijving op 'passief' zetten.

Dit betekent dat u wel staat ingeschreven en inschrijftijd opbouwt, maar dat wij u niet bellen bij een vrijkomende woning zolang de inschrijving op passief staat. Wij adviseren u dan ook om u "preventief" in te schrijven". Hoe langer u staat ingeschreven en een optie op uw favoriete complex heeft genomen, hoe eerder u straks -als het ook echt nodig is- in aanmerking komt voor een seniorenwoning.

Inschrijven kan gratis via de website www.thuisinlimburg.nl. Indien u graag hulp hebt met het invullen van dit formulier op de computer, kunnen wij u uiteraard helpen. Indien wenselijk maken wij hierover graag een afspraak met u. Tenslotte wijzen wij u erop dat uw inschrijving bij Thuis in Limburg elk jaar verlengd dient te worden. U krijgt hierover tijdig bericht per post of per e-mail. Indien de inschrijving niet door u wordt verlengd, nemen wij aan dat u geen interesse meer heeft om ingeschreven te blijven als woningzoekende en wordt u uitgeschreven. Om daarna alsnog in aanmerking te komen voor een huurwoning, dient u zich opnieuw in te schrijven en gaat u een nieuwe inschrijfduur opbouwen aangezien de opgebouwde inschrijfduur is vervallen. U kunt voor het verlengen van uw inschrijving ook onze hulp vragen, wij helpen u graag.

Huurverhoging 2014

Op 1 juli vindt de jaarlijkse huurverhoging plaats. Evenals vorig jaar is het systeem van inkomensafhankelijke huurverhoging van toepassing.

Op 22 januari 2014 heeft de minister het huurprijsbeleid voor de periode van 1 juli 2014 tot en met 30 juni 2015 bekend gemaakt. Met het aangekondigde huurbeleid wordt voor het tweede achtereenvolgend jaar weer de mogelijkheid geboden om huurprijsdifferentiatie toe te passen. Het doel van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is om middels een inkomensafhankelijke huurverhoging (inkomens boven € 34.085) scheefwonen in niet-geliberaliseerde huurwoningen te ontmoedigen. De maximale huurverhoging voor

huishoudens met een inkomen tot € 34.085 bedraagt maximaal 4,0%. De maximale huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tussen € 34.085 en € 43.602 is maximaal gelijk aan 4,5% en de maximale huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 43.602 is maximaal gelijk aan 6,5%. Met ingang van 1 januari 2014 is de maximale huurprijsgrens voor huurtoeslag bepaald op € 699,48 per maand.

Woningstichting Simpelveld heeft evenals vorig jaar en na overleg met de bewonersraad moeten constateren dat de doorvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging in deze moeilijke tijden geen welkome maatregel is, maar vanuit financieel oogpunt een noodzaak om de huidige- en toekomstige plannen in het belang van de huurders en de leefbaarheid te kunnen blijven continueren.

Uw mening telt!

Regelmatig sturen wij tevredenheidsonderzoeken naar onze huurders met de vraag deze in te vullen. De onderzoeken gaan onder andere over klachtenonderhoud, het opleveren van een huurwoning door de woningstichting en bijvoorbeeld de dienstverlening als u de woning verlaat.

Met de resultaten uit deze onderzoeken proberen wij onze dienstverlening op peil te houden en te verbeteren. Veel huurders geven gelukkig al gehoor aan deze oproep maar het kan natuurlijk altijd beter! Vandaar dat wij u allemaal willen aanbevelen om, indien u een onderzoek van ons ontvangt, dit in te vullen en te retourneren.

Op deze wijze kunnen wij samen werken aan een optimale dienstverlening.



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
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.