



foto: Woonpunt

WIM HAZEU BEZOEKT DE LEDENVERGADERING

Een goede reden om de Algemene Ledenvergadering te bezoeken!

Direct aansluitend aan de Algemene Ledenvergadering zal Dhr. Wim Hazeu zich aan ons voorstellen.

Hij is sinds 1 april de nieuwe bestuurder van Woonpunt. Na zijn inleiding kunt u persoonlijk vragen aan hem stellen.

‘Citaatje’

**“Denk niet wit,
denk niet zwart,
denk niet zwart-wit
maar in de kleur
van je hart.”**

Songtekst Frank Boeijen

Wanneer kunt u de Huurcommissie inschakelen?

De Huurcommissie is een zelfstandig bestuursorgaan en vormt naast de kantonrechter de instantie die oordeelt in geschillen over huurprijzen, onderhoudsgebreken en servicekosten.

In het geval dat u als huurder geen overeenstemming bereikt met de verhuurder gaat u in eerste instantie naar de Huurcommissie.

Lees verder op pagina 4

IN DEZE WBLITS:

- 1 Uitnodiging ALV 2021**
Pagina 3, 5 en 6
- 2 De Huurcommissie**
Pagina 1 en 4
- 3 Toegankelijkheid**
Pagina 7
- Demonstraties**
Pagina 8

Aankondiging ALV

Meld je aan voor de Algemene Ledenvergadering op 23 oktober!

Hoe?

Zie op pagina 3 en 5.

1 Het bestuur geeft een jubileumtintje aan de bijeenkomst. In 2020 bestond Woonbelang 25 jr.

2 Na de vergadering, die ongeveer

drie kwartier duurt, is er een lunch voor iedere aanwezige.

3 Daarbij kunt u op informele wijze kennismaken met **Dhr. Wim Hazeu**, sinds 1 april bestuurder van Woonpunt.

HUURWIJZER 3

▶ **Bewonerscommissies**

▶ **Hoe vind je binnen de bestaande woningnood (passende) woonruimte**

▶ **Een bekroond huisvestingsproject**

ZWART-WIT denken...

Onze eerste prioriteit ‘ons gezamenlijk belang’ is het als samenleving realiseren van het ‘nieuwe normaal’ ten aanzien van het coronavirus.

Daarbovenop kwam de ellende van het hemelwater in ons Mergelland en nog maar te zwijgen over alle natuurbranden in Zuid-Europa en wereldwijd.

Laten we liever onze problemen bespreekbaar maken. Al zijn ze soms tegenstrijdig. Want begrepen worden is geen veroordeling maar een vermindering van onze gezamenlijke zorgen die door het te bespreken herkenbaarder en behapbaarder worden. En dat is in ieders belang!

Kom op voor je eigen woongenot! Maar let wel ‘zwart-witdenken’ maakt je kleurloos net zoals ja of nee roepen zonder je te verdiepen in het onderwerp.

Laten we er intelligenter mee omgaan... Zodat we op den duur begrijpen dat een zogenaamd slim mens zijn dommigheid beter weet te verbergen.

Verdiep je daarom in andersdenkenden zonder als doel te hebben het altijd met elkaar eens of oneens te moeten zijn. Dat kan helpen.

*Uwer Voorzitter van HV
Woonbelang
Maastricht &
Mergelland
John van Geel*



In Memoriam **Wiel Heijenrath**

“Er is een tijd van komen en er is een tijd van gaan; de tijd van gaan is nu gekomen...lech bin de baon aof”. Een vaste uitspraak van Wiel als hij van kantoor naar huis ging.

Op 26 augustus bereikte ons het trieste bericht dat onze oud-voorzitter Wiel Heijenrath overleden is. We herinneren ons Wiel als een bevolgen man die met veel inzet en overtuigingskracht voor het belang van huurders opkwam. Zeer zeker voor huurders van Woningcorporatie Woonpunt. Hij heeft gedurende achttien jaren heel veel van zijn tijd in dienst gesteld van Woonbelang.

Wij zijn hem daar zeer dankbaar voor. We wensen zijn familie veel sterkte toe bij het verlies van hun dierbare.

Bestuur, medewerkers en vrijwilligers
huurdersvereniging Woonbelang
Maastricht en Mergelland

ATTENTIE

Enige en officiële uitnodiging

Datum:
1 oktober 2021

Onze ref.:
21.10.01_BEST.JvG.ig

Onderwerp:
agenda ALV 2021

Aan alle leden van Woonbelang,

Namens het bestuur van de huurdersvereniging Woonbelang nodig ik u hierbij uit tot het bijwonen van de algemene ledenvergadering (jaarvergadering) 2021. Deze zal worden gehouden op:

**Zaterdag 23 oktober 2021 om 12.00 uur in:
Buurtcentrum Nazareth Miradorplein 39 6222 TE Maastricht (wijk Nazareth)**

1. Opening, welkom aan leden en gasten en mededelingen door de voorzitter
2. Verslag Algemene Ledenvergadering 5 juni 2019
3. Secretarieel jaarverslag 2019 en 2020
4. a. Financieel jaarverslag 2019 en 2020
b. Accountantsverklaring 2019 en 2020
c. Begroting 2021
5. Activiteitenplan 2021 en 2022
6. Bestuursverkiezing
Aftredend en herkiesbaar voor een nieuwe periode van drie jaar is:
Mw. Ria Makatita-Hendrix.
7. Rondvraag en sluiting

De vergaderstukken bij de agendapunten 2, 3, 4, en 5 worden aan iedere deelnemer aan het begin van de vergadering uitgereikt. Deze zijn evencens op aanvraag bij ons kantoor verkrijgbaar vanaf maandag 4 oktober.

Ik reken stellig op uw aanwezigheid en verblijf met vriendelijke groet,
namens het bestuur,

John van Geel,
Voorzitter HV Woonbelang Maastricht en Mergelland

Vervolg pagina 1

Wanneer kunt u de Huurcommissie inschakelen?

Voorafgaand hieraan kunt u als huurder bij Woonpunt en als lid van Woonbelang advies inwinnen bij Woonbelang. Mogelijk kan Woonbelang een ombudsfunctie vervullen en hoeft u niet naar de Huurcommissie te stappen. Dat scheelt legeskosten en tijd! Veelal is de bemiddeling van Woonbelang voldoende om tot een acceptabele oplossing te komen. U mag echter ook meteen naar de Huurcommissie gaan.

werkwijze

In geval van bepaalde onderhoudsgebreken kan de huurcommissie bepalen dat de in rekening te brengen huurprijs tijdelijk wordt verlaagd. De geldende huurprijs blijft dus in stand maar kan zolang de klacht niet verholpen is, niet volledig door de verhuurder in rekening worden gebracht.

De taken en werkwijze van de Huurcommissie zijn vastgelegd in de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte (UHW). De leden van de Huurcommissie worden benoemd door de minister. Het ministerie voorziet in de administratieve ondersteuning. De Huurcommissie beoordeelt alleen maar of een overeengekomen huurprijs of een voorgestelde wijziging daarvan redelijk is.

De partij die een verzoek indient bij de Huurcommissie, moet leges betalen. De huurder betaalt € 25, de verhuurder €300, tenzij deze kan aantonen dat hij of zij een natuurlijk persoon is. Dan betaalt hij of zij €25. De Huurcommissie stuurt de verzoeker een acceptgiro voor de legeskosten. Dit bedrag moet binnen vier weken betaald zijn, anders wordt het verzoek niet in behandeling genomen.

De verliezende partij wordt veroordeeld tot het betalen van leges aan de Huurcommissie. Deze bepaalt in haar uitspraak wie in het gelijk is gesteld en wie welke vergoeding moet betalen. Wie een inkomen op bijstandsniveau heeft, kan online of per post vrijstelling van de legeskosten vragen.

Over het algemeen wordt door een ambtenaar van de Huurcommissie een voorbereidend rapport met bevindingen opgesteld, nadat de woning bezocht is. Partijen krijgen een afschrift van het rapport. Op de zitting van de Huurcommissie krijgen beide partijen heel kort de mogelijkheid hun standpunt nader toe te lichten. De Huurcommissie bepaalt aan de hand van het puntenstelsel en de huurprijsstabellen de maximale huurprijs. Als partijen zich niet binnen 8 weken na verzending van de uitspraak van de Huurcommissie tot



de kantonrechter wenden, worden zij geacht de door de Huurcommissie vastgestelde redelijke huurprijs overeengekomen te zijn (art. 7: 262 Burgerlijk Wetboek).

Voor de vaststelling van de maximale huurprijs wordt de kwaliteit

van de betreffende woonruimte gewaardeerd via het puntenstelsel. Er is een puntenstelsel voor de huur van zelfstandige woonruimte, een voor de huur van onzelfstandige woonruimte (kamers) en een voor woonwagens en standplaatsen. Factoren die bij de puntentelling een rol spelen, zijn onder meer de oppervlakte van de woonruimte, de energieprestatie, de ligging, de woonomgeving en voor serviceflats de aanwezigheid van bepaalde essentiële voorzieningen. Het puntenstelsel geldt niet voor geliberaliseerde huurwoningen. U kunt via de huurprijscheck op huurcommissie.nl controleren of de huurprijs niet te hoog is. De liberalisatiegrens in 2021 is: € 752,33. Als de huurprijs op het moment van aangaan van de huurovereenkomst hoger is dan de liberalisatiegrens dan bewoont u een vrije sector huurwoning ofwel een geliberaliseerde woning.

Niet eens met de Huurcommissie

Bent u het niet eens met de uitspraak van de Huurcommissie, dan pas en niet eerder, kunt u naar de kantonrechter.

De kantonrechter stelt de huurprijs op vordering van een van de partijen vast. De kantonrechter is niet gebonden aan de uitspraak van de Huurcommissie of het oorspronkelijke voorstel van u of de verhuurder. Op grond van art. 7: 262 lid 2 BW kan geen hoger beroep of cassatie worden ingesteld van een uitspraak van een kantonrechter ter zake huurprijsgeschillen tenzij:

A

De kantonrechter buiten het toepassingsgebied van het huurprijzenrecht is getreden;

B

De kantonrechter fundamentele beginselen van een eerlijke en onpartijdige procedure heeft geschonden.

Samengevat

Als u een probleem heeft en u komt er in overleg met Woonpunt niet uit?

1

Raadpleeg uw huurdersvereniging biedt dat geen oplossing:

2

Stap naar de Huurcommissie

3

biedt dat ook geen oplossing:

Dien een vordering in bij de kantonrechter...

... en met de uitspraak van de kantonrechter zult u 'het moeten doen' !

ALGEMENE LEDENVERGADERING

Zaterdag 23 oktober 2021

De jaren 2020 en 2021 zijn in alle opzichten bepaald door het coronavirus. Natuurlijk heeft het bestuur van Woonbelang zich moeten aanpassen aan de landelijk genomen maatregelen.

Een merkbaar gevolg was dat de Algemene Ledenvergadering in 2020 helemaal geen doorgang heeft kunnen vinden. Door de ingevoerde versoepelingen en de bereikte vaccinatiegraad is het nu wel weer mogelijk in groepen bijeen te komen. De Algemene Ledenvergadering van 2021 kan daarom op een later tijdstip dan gebruikelijk in het jaar doorgaan. Dat zal zijn op zaterdag 23 oktober aanstaand.

De bijeenkomst vindt plaats in het Buurtcentrum Nazareth aan het Miradorplein 39, 6222 TE Maastricht. Aanvang 12:00u.

Apart treft u de agenda hiervoor aan op pagina 3. Tijdens de Algemene Ledenvergadering (ALV) wordt gesproken over de activiteiten en plannen met de bij-

behorende financiële verantwoording van het bestuur van de vereniging Woonbelang. Als lid heeft u daar invloed op. Het bestuur maakt werk van uw ideeën, voorstellen en opmerkingen!

Het bestuur overlegt en maakt afspraken met de directie en het management van Woonpunt. Ook op gemeentelijk niveau heeft Woonbelang invloed op volkshuisvestelijke zaken door haar rol in de jaarlijkse Prestatieafspraken. Deze worden door Gemeente, Corporaties en Huurdersverenigingen gezamenlijk opgesteld en goedgekeurd.

Als u wilt deelnemen aan de ALV vragen we u zich aan te melden. Vanwege de 1,5m-regel kunnen wij niet onbeperkt mensen in de zaal toelaten.



*Postzegel
niet nodig*

Aan:

Huurdersvereniging Woonbelang

Antwoordnummer 10066

6200 XR Maastricht

Aanmelden voor de ALV kan op drie manieren:

1 te bellen naar ons kantoor: **043-354 09 19** Bij afwezigheid kunt u inspreken. Graag duidelijk uw naam, woonadres en telefoonnummer vermelden. Ook aangeven dat u deelneemt aan de Algemene Ledenvergadering op 23 oktober en met hoeveel personen u komt. Maximaal twee per huishouden.

2 te mailen naar: **info@woonbelang.com** Vermeld uw naam, woonadres en telefoonnummer in het e-mailbericht. Ook aangeven dat u deelneemt aan de Algemene Ledenvergadering op 23 oktober en met hoeveel personen u komt. Maximaal twee per huishouden.

3 De antwoordkaart invullen en uitknippen. De antwoordkaart kan **zonder postzegel** verstuurd worden. U kunt de antwoordkaart desgewenst in een enveloppe doen. Schrijf in dat geval het Antwoordnummer over op de enveloppe. Geen postzegel nodig.

LET OP: Inschrijven is mogelijk tot en met vrijdag 15 oktober 2021.

Na aanmelding ontvangt u een bevestiging.

Heeft u op 22 oktober of een paar dagen daarvoor gezondheidsklachten zoals hoesten, verkoudheid, benauwdheid en koorts, meldt u dan af voor de ALV.

Antwoordkaart deelname Algemene Ledenvergadering Woonbelang



JA....

Ik meld mij aan voor de Algemene Ledenvergadering van Woonbelang op zaterdag 23 oktober.

Naam:

Woonadres:

Postcode:

Plaats:

Tel.nr.:

E-mailadres:

Ik kom alleen* / met twee personen*

*** A.u.b. doorstrepen wat NIET van toepassing is.**



Tijd voor toegankelijk woonbeleid

Woningaanpassingen zijn vaak onmogelijk en er is een groot tekort aan toegankelijke woningen voor mensen met een beperking. Dat blijkt uit een onderzoek van Ieder(in) en de Woonbond. Het is hoog tijd voor een nieuwe aanpak van toegankelijk woonbeleid, voor alle leeftijdsgroepen.

Door ziekte, een ongeval of ouderdom kan je vertrouwde huis veranderen in een slecht toegankelijke woning. Soms kan een woningaanpassing helpen, zoals een traplift of een inloopdouche. Maar vaak is een verhuizing nodig. Alleen, waar zijn die aangepaste woningen? Die zijn schaars, zo bleek uit een ledenpeiling van de Woonbond en een onderzoek samen met Ieder(in).



foto: Lindsey Turner, CC BY 2.0

Nieuwbouw voldoet niet aan toegankelijkheidseisen

Het aanpassen van woningen verloopt moeizaam en nieuwbouw voldoet niet aan de toegankelijkheidseisen. Het tekort aan toegankelijke woningen speelt vooral voor jongeren en gezinnen. Ieder(in) en de Woonbond vragen daarom aandacht voor mensen met een beperking die nu onzichtbaar blijven in het woonbeleid van rijk en gemeenten.

Vooral jongeren en gezinnen lijden onder tekort

De resultaten van het onderzoek zijn duidelijk: vooral jonge mensen met een beperking en gezinnen kunnen nu vaak geen kant op. Zij willen wel aanpassingen doen aan hun woning of willen wel verhuizen naar een andere, toegankelijke woning, maar gemeenten werken niet of onvoldoende mee. En er zijn veel te weinig toegankelijke woningen beschikbaar. Veel toegankelijke woningen zijn '55+ woningen' en daar kunnen jongeren met een beperking niet eens op reageren.

Nieuwe aanpak nodig

Ieder(in) en de Woonbond roepen de overheid op om te komen met een landelijk programma wonen en zorg. Gericht op alle leeftijdsgroepen. Tegelijkertijd moeten gemeenten goed woonbeleid maken voor jongeren en volwassenen met een beperking en moeten belemmerende regels (zoals 55+ labels) worden

aangepast. Daarnaast vinden de organisaties dat er veel meer toegankelijk gebouwd moet worden zodat alle nieuwe woningen in de basis toegankelijk zijn.

Aangepaste woning schaars

Van de 423 deelnemers aan de Woonbond ledenpeiling melden er 143 dat zij of een gezinslid een beperking hebben, waarvan 41 procent aangeeft dat dit komt

door een gevorderde leeftijd. Zij weten dat aangepaste woningen schaars zijn. 'Ik ben nu weduwe, maar toen het slechter ging met mijn man, was er sprake van dat zijn been zou moeten worden geamputeerd. Ik kreeg te horen dat ik pas in aanmerking kwam voor urgentie als zijn been eraf was', aldus een panellid.

Particuliere woningen vaker ongeschikt

Uit het ledenonderzoek blijkt verder dat huurders van particuliere verhuurders en vastgoedbeleggers vaker dan corporatiehuurders een woning hebben die ongeschikt is voor bewoners met een beperking. Ook hebben zij vaker op dit moment een woningaanpassing nodig. Voor twee derde van deze huurders is niet duidelijk hoe ze de benodigde aanpassing geregeld kunnen krijgen.

Samen met Ieder(in)

De ledenpeiling over toegankelijkheid van de Woonbond is in samenwerking met Ieder(in) opgezet. Deze koepelorganisatie komt op voor mensen met een lichamelijke handicap, verstandelijke beperking of chronische ziekte. Tweehonderdachtentertig organisaties zijn bij Ieder(in) aangesloten en de vereniging behartigt de belangen van meer dan twee miljoen mensen met een beperking. Ieder(in) is een vereniging.

Patiëntenverenigingen en belangenorganisaties kunnen lid worden.

Demonstraties tegen falend woonbeleid

Huurders en woningzoekers gaan de straat op tegen de wooncrisis én voor goede en betaalbare woningen. Zij hebben grote acties aangekondigd die zich richten tegen het woonbeleid dat ervoor gezorgd heeft dat er een enorm tekort is aan betaalbare woningen en veel huurders te duur wonen, of met een tijdelijk huurcontract zitten opgezadeld.

Huurprijzen zijn onbetaalbaar geworden, het aantal daklozen is verdubbeld en steeds meer mensen wonen tijdelijk, onzeker of te duur. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn veel te lang omdat de sociale sector wordt afgebroken. De vrije sector is te duur en ook een koopwoning is voor velen onbereikbaar. Wie geen dikke portemonnee heeft, wordt zijn gemeente uitgejaagd. Dat kan én moet anders, vinden de organisaties achter de acties, waaronder de Woonbond.

Half augustus werden landelijke demonstraties aangekondigd. De eerste vond plaats op 12 september in Amsterdam. Een tweede zal zijn op zaterdag 23 oktober in Rotterdam (woonopstand.nl). Naar verwachting volgen er nog meer demonstraties in de aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen.

Van wanbeleid naar woonbeleid

De Woonbond steunt de demonstraties en de eis om woonbeleid dat voor goede en betaalbare woningen zorgt. Het is tijd voor een trendbreuk: met niet alleen een nieuw kabinet, maar ook de gemeenteraadsverkiezingen in aantocht, is de tijd meer dan rijp voor de politiek om nu het roer om te gooien en te kiezen voor volkshuisvesting.

Doe mee!

Doe mee! En deel de acties op je sociale media met #woonprotest en #woonopstand. Je kunt je ook aanmelden op Facebook voor de evenementen en natuurlijk al je vrienden en kennissen uitnodigen. Je kunt de actie-oproep ook als organisatie ondertekenen. Daarnaast komt er nog actiemateriaal beschikbaar om te verspreiden. Hou de website in de gaten:

www.woonopstand.nl

NIET VERGETEN!
U aan te melden
voor de Algemene
LedenVergadering
pagina 3, 5 en 6

WB colofon



Het Bestuur van Woonbelang

Voorzitter: John van Geel – Secretaris/Penningmeester:
Ria Makatita-Hendrix – Lid: Wim Schlösser –
Klachtendossiers: Math Vestjens – Hoofd Secretariaat: Igo
Gorissen – Assistent Secretariaat Nicole Driessen –
Financieel Adviseur: Emiel Panis

WBlits is een uitgave van Huurdersvereniging Woonbelang

Kantooradres:	Malpertuisplein 46 6217 CD Maastricht
Spreekuur:	Woensdag 14:00u – 16:00u. ALLEEN OP AFSpraak
Telefoon:	043 354 09 19
Website:	www.woonbelang.com
E-mail:	info@woonbelang.com
Eindredactie:	Igo Gorissen
Vormgeving:	Esther van de Beek
Druk:	Senefelder Misset Doetinchem

Disclaimer: Aan de inhoud van de artikelen in WBlits kunnen geen rechten ontleend worden. Het bestuur aanvaardt geen verantwoordelijkheid voor onvoorziene gevolgen van de inhoud van dit blad.