



## ‘Citaatje’

‘Geweldloosheid:  
het wapen van  
de sterken’

Mahatma Gandhi

## HUURWIJZER I

De nieuwe regels  
voor de jaarlijkse  
huurverhoging

Tuinonderhoud,  
rechten en plichten  
van huurders

Een ledenpeiling  
naar aanleiding van  
de gemeenteraads-  
verkiezingen

## De 50ste WBLits!

Voorafgegaan door een enkele nieuwsbrief en dertien keer het ‘clubblaadje’ Woonbelangrijk verscheen in november 2006 het eerste nummer van WBLits. Het bleek een vaste waarde te worden in de communicatie van het bestuur naar de leden. Vanaf nummer 32 (oktober 2017) wordt WBLits vergezeld van De Huurwijzer waardoor de leden nog beter en uitgebreider geïnformeerd worden over huurdersaangelegenheden.

### IN DEZE WBLITS:

- 1** **Uitnodiging  
Algemene  
Ledenvergadering  
2021**  
Pagina 3, 5 en 6
- 2** **Klankbordgroep  
Caberg**  
Pagina 4 en 7
- 3** **Ervaringen van  
een huurder**  
Pagina 8

## AANKONDIGING ALV 28 mei 2022

Meld je aan voor de Algemene  
Ledenvergadering  
op 23 oktober!  
Hoe?

zie pagina 3, 5 en 6

**Als u iets aan Woonbelang  
vraagt of meldt, maken wij  
er een woonpunt van!**

## Stijging lokale lasten huurders

400 Euro per jaar. Dat is wat hurende huishoudens gemiddeld betalen aan de optelsom van afvalstoffenheffing en rioolheffing. De lokale lasten voor huurders in grote gemeenten stijgen dit jaar met gemiddeld 1,5%.

Dat blijkt uit cijfers van de Rijksuniversiteit Groningen, die lokale heffingen in 40 grote gemeenten onderzocht. In 25 van de 40 grote gemeenten zijn huurders dit jaar meer geld kwijt aan lokale heffingen dan vorig jaar. In 6 gemeenten blijven de tarieven gelijk. In 9 gemeenten gaan ze juist omlaag.

Lees verder op pagina 4

## Begin maart 2022

Brute nachtmerrie in Oekraïne.

Deze inval door de Russen laat even

scherp zien wat vrijheid betekent!

Moge deze gruwelijkheden meer dan snel ophouden, zodat het Oekraïense volk weer in vrede en vrijheid kan leven.

Hoop van harte dat de sancties invloed hebben, zodat ook Rusland inziet dat de oorlog moet stoppen.

**Machtspolitiek:** macht + poen = Poetin  
Humaniteit + democratie + poen = Poetuit

Vanwege het bovenstaande valt het toch moeilijker dan verwacht om de draad van de huurdersbelangenbehartiging weer op te pakken...

Maar toch, als betaalbaarheid van wonen serieus genomen wordt dan moet niet voor Normhuur gekozen worden als bedrag om de Huurtoeslag aan te koppelen.

Het is beter de Huurtoeslag te vervangen door een Woonlastentoeslag.

Woonlasten zijn: Huur + Servicekosten + Energie + Water + Gemeentelijke Belastingen.

Zo'n Woonlastentoeslag wordt dan vastgesteld op basis van de totale woonlasten en niet alleen op de huur én daarbij in verhouding tot het bruto maandinkomen.

Met andere woorden; kijk naar het percentage van het inkomen dat betaald wordt aan de woonlasten en baseer daar de toelage op.

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



# PASPOORT

**Naam:** John van Geel  
**Leeftijd:** 71 jaar

## WERKACHTERGROND

**John heeft 33 jaar gewerkt in de glasfabrieken in Maastricht**

Vanaf 2013 is John de voorzitter van huurdersvereniging Woonbelang

## WOONWIJK

Mariaberg, Maastricht

## Wie is John van Geel?

### Werkachtergrond

Vanaf 1978 is John werkzaam geweest bij de Verenigde Glasfabrieken te Maastricht, waarvan de laatste twintig jaar als bewakingsbeambte. In deze positie kon hij vanuit de vakbond veel werkzaamheden voor de bedrijfsledengroep doen, hetgeen vanzelf leidde tot het lidmaatschap van de Ondernemingsraad en de Centrale Ondernemingsraad. John heeft ook deelgenomen aan de onderhandelingscommissie voor het Pensioenfonds.

### Taken in het Bestuur

John is sinds 2013 voorzitter en houdt zich bezig met algemene zaken en de prestatieafspraken in het bijzonder. Bij de vraag wat hem drijft, antwoordt hij "Ik kan geen reden bedenken waarom ik het niet zou doen. Het gaat immers om mensen".

### Privé

John is mantelzorger voor zijn vrouw. Hij draagt graag een steentje bij in het buurtnetwerk Mariaberg. Politiek is hij ook heel geëngageerd en John is al twintig jaar lid van de Socialistische Partij. Wat is voor John de impact van het coronavirus? John heeft de gevolgen van het virus van dichtbij meegemaakt. Hij moest de uitvaart van zijn schoonzus missen en vindt dat het virus zeker niet onderschat mag worden. Voor Woonbelang werkt hij nu veel vanuit thuis. Het virus is er debet aan dat veel afspraken en overleggen doorgeschoven werden. Een en ander kon wel gedeeltelijk worden opgelost door vergaderingen via de computer.

### Hobby's/ontspanning

John legt graag een kaartje in het buurtcentrum van Mariaberg. Kortom, John zit niet stil en haalt veel energie uit zijn activiteiten die altijd mensgericht zijn.



# ATTENTIE

## Enige en officiële uitnodiging

Datum:  
31 maart 2022

Onze ref.:  
22.03.02\_BEST.JvG.ig

Onderwerp:  
agenda ALV 2022

**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) 2022 op:

**Zaterdag 28 mei 2022 aanvang om 11.00 uur in:  
Buurtcentrum Nazareth Miradorplein 39, 6222 TE Maastricht (wijk Nazareth)**

1. **11:00 uur OPENING, welkom en mededelingen door de voorzitter**

Alvorens de vaste agendapunten te behandelen worden de huurverhogingen 2022 (1 juli) door een medewerker van Woonpunt toegelicht. Daarnaast komt het portefeuilleplan Woonpunt 2022-2031 aan de orde.

Om 12:00 uur staat er voor alle aanwezigen een lunch gereed.

Om 12:45 uur start de behandeling van de agendapunten:

2. **Verslag Algemene Ledenvergadering 23 oktober 2021**
3. **Secretarieel jaarverslag 2021**
4. **a. Financieel jaarverslag 2021  
b. Accountantsverklaring 2021  
c. Begroting 2022**
5. **Activiteitenplan 2022**
6. **Bestuursverkiezing  
Aftredend en herkiesbaar voor een nieuwe periode van drie jaar is:  
Dhr. John van Geel voorzitter  
Aftredend en zich niet meer herkiesbaar stellend:  
Dhr. Wim Schlösser**
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 eveneens op aanvraag bij ons kantoor verkrijgbaar vanaf maandag 9 mei.

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

John van Geel,  
Voorzitter HVWoonbelang Maastricht en Mergelland

\*U bent lid als u WBlits op naam ontvangt





## Stijging lokale lasten huurders

### Vervolg van pagina 1

#### Gemiddelde stijging voor huurders: 1,5%

In 2022 betalen meerpersoonshuishoudens met een huurwoning gemiddeld € 400,- aan lokale heffingen, € 6,- méér dan in 2021. De sterkste stijging treft huurders in Leiden. Zij gaan 13,6% meer betalen. Daarmee is Leiden ook de duurste gemeente voor huurders geworden als het om lokale heffingen gaat. Een meerpersoonshuishouden met een huurwoning betaalt daar € 637,-. Ook in Delft en Lelystad stegen de tarieven fors.

#### Niet overal wordt het duurder

In 9 van de 40 gemeenten daalden de tarieven. Dankzij een daling van 28,9% betalen huurders in Hilversum dit jaar € 376,- aan lokale heffingen. Ook in Purmerend en Oss gingen de tarieven flink omlaag. Daar betalen meerpersoonshuishoudens met een huurwoning nu € 369,- (Purmerend, daling van 13,5%) en € 295,- (Oss, daling van 9,7%).

#### Nijmegen goedkoopste gemeente

Nijmegen is al jaren de goedkoopste gemeente voor huurders. Ook dit jaar is dat zo. Nijmeegse huurders betalen geen rioolheffing en afvalstoffenheffing, maar moeten wél betalen voor de speciale afvalzakken die in deze gemeente gebruikt worden om afval in aan te bieden. Dat kost een hurend huishouden gemiddeld € 39,- per jaar. Zaanstad was jarenlang de duurste gemeente voor huurders, maar is dit jaar door Leiden ingehaald.

Bovenstaande cijfers gaan over de 40 grootste gemeenten. Hoe de lokale lasten wijzigen voor huurders in kleinere gemeenten blijkt later dit jaar. Als alle overheden hun tarieven hebben vastgesteld, verschijnt de Atlas van Lokale Lasten.

## Berichten uit de Wijk

### Een klankbordgroep van bewoners uit Caberg meldt het volgende:

“ Sinds medio 2016 worden, na een lange periode van geruchten over sloop of renovatie, door ons gesprekken gevoerd met Woonpunt inzake herstructurering van de Henri Jonaslaan, Gilles Doyenstraat en Robert Graaflandlaan. De gesprekken begonnen met het grote mooie plan van sloop en nieuwbouw. Er zou door Woonpunt zelfs onderzoek gedaan worden naar een project met prefab woningen in de randstad om te kijken of iets soortgelijks bij ons plan ook kon worden toegepast.

Deze droom spatte al snel uiteen. Al vroeg werd het plan veranderd van nieuwbouw naar grootschalige renovatie met weliswaar tegen huurverhoging de mogelijkheid van een overkapping aan de achterzijde van de woning en het openmaken van de vliering ten behoeve van bergruimte.

Helaas is er op dit moment verder afgeschaald naar zo goedkoop mogelijke minimale werkzaamheden voor aanpak van achterstallig onderhoud. Het woord ‘achterstallig’ spreekt voor zich. De overkapping en het openen van de vliering zijn dus van de baan. Zelfs op de plannen van de verplichte verbetering van het energielabel is beknibbeld.

Er is tijdens een bijeenkomst op 25 januari 2022 letterlijk gezegd dat er een beperkt budget is en dat we het daar mee zullen moeten doen. Dit wekte zeer grote verbazing. Er is diverse malen tijdens de gesprekken over de herstructurering gevraagd of er voldoende budget was voor de plannen. Keer op keer werd hierop met stelligheid bevestigend geantwoord. Wat is er met het budget gebeurd?

Lees verder op pagina 7



# **ALGEMENE LEDENVERGADERING**

## **Zaterdag 28 mei 2022**

**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 was het wel mogelijk om op 23 oktober 2021 te vergaderen. Ook op 28 mei aangaand verwachten wij de leden te kunnen ontvangen.

De bijeenkomst vindt plaats in het Buurtcentrum Nazareth aan het Miradorplein 39, 6222 TE Maastricht. Aanvang 11:00 uur. Op pagina 3 staat de agenda.

Tijdens de Algemene Ledenvergadering (ALV) wordt gesproken over de activiteiten en plannen met de bijbehorende 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 dient u zich hiervoor aan te melden zodat wij u kunnen bereiken als de vergadering onverhoopt geen doorgang kan vinden.



*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 28 mei 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 28 mei 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 Antwoordernummer over op de enveloppe. Geen postzegel nodig.

**LET OP:** Inschrijven is mogelijk tot en met vrijdag 14 mei 2022.

Na aanmelding ontvangt u een bevestiging.

*Heeft u op 28 mei 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 28 mei aanstaande**

**Naam:**

**Woonadres:**

**Postcode:**

**Plaats:**

**Tel.nr.:**

**E-mailadres:**

**Ik kom alleen\* / met twee personen\***

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





## Vervolg pagina 4 Berichten uit de Wijk Caberg

*Is een deel hiervan gebruikt voor de prestigeprojecten van de groene- of blauwe loper? Of wordt het gebruikt voor de sloop en nieuwbouw in de wijken Malpertuis en Pottenberg? Het is kennelijk zo erg met de financiën gesteld dat zelfs huurverhoging wordt gevraagd voor zoiets banaals als het plaatsen van een normaal aantal stopcontacten en een buitenlamp bij de voordeur! Terwijl bekend is dat in de meeste woningen het aantal stopcontacten al jaren niet meer voldoet aan de norm van deze tijd waarin het gebruik van verlengsnoeren sterk wordt afgeraden wegens brandgevaar.*

*Hoe dan ook; voor Caberg resten de zogenoemde schamele kruimels en zijn de bewoners de dupe van de bezuinigingsdrift. Wordt Caberg gezien als financiële restpost? Erg beschamend!*

*In de loop der jaren hebben wij allerlei medewerkers van Woonpunt zien komen en gaan. Met dit wisselen van personeel werden ook gedane beloftes en afspraken iedere keer weer van tafel geveegd. Nieuwe projectmanagers wisten nergens van en maakten weer dezelfde ergerlijke fouten. Er werden ons mooie plannen en plattjes voorgeschoteld, die een grote illusie bleken te zijn. Er is gekozen voor de goedkoopste manier van uitvoering waarbij de bewoners in de woning moet blijven zitten tijdens de werkzaamheden die 4 tot 6 weken duren. Dit veroorzaakt ernstig ongemak en zoveel overlast dat een aantal bewoners om diverse redenen hier niet aan wil of kan beginnen. Hierdoor hebben zij al aangegeven*

*niets aan hun woning te laten doen. Dat is dan weer een leuke besparing voor Woonpunt. Als dit zo doorgaat wordt het de goedkoopste onderhoudsbeurt ooit.*

*Er is een gezegde dat luidt: ‘Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald’.*

*Helaas heeft Woonpunt deze kans meer dan eens aan zich voorbij laten gaan. Door het zwabberend beleid en het niet in staat zijn om snelle beslissingen te nemen is het project van de herstructurering in alle opzichten mislukt en hiermee ook de doelstelling van het project om een betere leefbaarheid en een veiligere woonomgeving in de buurt te bewerkstelligen. Mogelijk ligt de oorzaak ook aan het feit dat Woonpunt met diverse grote projecten aan het werk is.*

*Het meest stuitend is dat door het constant veranderen en aanpassen van de plannen de klankbordgroep niet meer geloofwaardig is bij de bewoners van de buurt. Dit terwijl Woonpunt de onbetrouwbaar gesprekspartner bleek te zijn. Ook teleurstellend voor de mensen die hier tijd en energie in hebben gestoken. Al met al een gemiste kans om een deel van de wijk Caberg uit het slop te halen. ”*

*Klankbordgroep Henri Jonaslaan e.o.; Trix Brandt, Esther Willems, Pauline Wolters en Armand Puts.*

*Bovenstaande bijdrage is redactioneel ingekort.*

## Uit de hoek van de praktijk

### Ervaringen van een huurder

*Omwille van privacy zijn naam en adres van de betreffende huurder achterwege gelaten.*

#### Huurder I.

Woonachtig te Maastricht.

In oktober 2021 kwam een telefoontje binnen op kantoor van Woonbelang van de vader van een jonge vrouw die haar huurcontract bij Woonpunt had opgezegd. Na de opname door de mutatie-opzichter ontving zij een overzicht van zaken die in haar woning teruggebracht moesten worden in de staat van aanvang huur. De dochter was er nogal verbaasd over dat zij zaken moest weghalen die in prima staat verkeerden. Ook zat er een behoorlijk kostenplaatje aan vast. Voor een nadenkend mens allemaal zinloze bezigheden en zinloze kosten. Volgens de vader was de opzichter niet voor een redelijk voorstel vatbaar. De dochter heeft dan maar een brief aan Woonpunt gestuurd met een verzoek tot overleg. Een antwoord van Woonpunt op deze brief bleef vooralsnog uit. Vandaar het telefoontje met het verzoek om advies aan Woonbelang.

Woonbelang heeft toen geadviseerd dat de dochter schriftelijk een reactie vraagt aan Woonpunt en ons daarna bericht als er geen, een te late of een afwijzende reactie op het verzoek tot overleg zou komen.

Een paar dagen later komt een e-mailtje binnen op ons kantoor:

*Dag Meneer Gorissen,*

*Na ons telefoontje over de oplevering van het huis van mijn dochter heb ik haar uw advies doorgegeven om maandag te vragen naar een antwoord op haar brief betreffende de overnameproblemen. Daarna kreeg zij een bericht dat er een geïnteresseerde was die woensdag wilde komen kijken. Vandaag is dat dus gebeurd en met al datgene wat van Woonpunt moest worden verwijderd, was zij dolgelukkig (een vrouw in de schuldhulpverlening met kinderen).*

*Kunt u zich voorstellen hoe erg voor haar zou zijn geweest als zij dat wat eruit gehaald was weer zou hebben moeten aanbrengen!!*

*Bedankt voor uw advies en ik hoop dat het u lukt om dit punt eens fundamenteel aan de orde te stellen zodat er geen zaken vernietigd worden die door anderen in dank kunnen worden aanvaard.*

*Met vriendelijke groet,  
(afzender bij Woonbelang bekend)*

# Huurverhoging 2022, Woonbelang maakt er een woonpunt van!

**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:	vrij inlopen: Woensdag 14:00 -16:00 uur <b>of op afspraak</b> <b>043 354 09 19</b>
Telefoon:	
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.