

# Wonen Meerssen

41

41



## Wonen Meerssen bouwt woonhuis voor zeven cliënten van Ut Zunneke

Iedereen heeft recht op een thuis, maar als je verstandelijk of meervoudig beperkt bent, kunnen je naasten niet altijd dag en nacht voor je klaar staan. Ut Zunneke biedt dan uitkomst. In eerste instantie niet ter vervanging van de eigen huiselijke haard, maar als aanvulling op momenten dat het thuis even niet uitkomt. Maar naast het logeerhuis en dagcentrum aan de Past. N. de Reimsstraat opent Ut Zunneke binnenkort een permanent woonhuis voor mensen met een verstandelijke beperking. In het huis is ruimte voor zeven bewoners met ieder hun eigen beperking en kwaliteiten. Zij kunnen hier wonen onder begeleiding en met de zorg die zij nodig hebben.

### Dagopvang, buitenschoolse opvang, logeerhuis

Ut Zunneke is een particulier initiatief, kleinschalig omdat huiselijkheid en gezelligheid de belangrijkste drijfveren zijn. Initiator Tonny Rosier komt uit de zorg. Maar ze had het wel gehad bij instellingen waar administratie steeds meer tijd opslurpt ten koste van cliënten. Daarom huurde ze in de zomer van 2008 een woonhuis in Meerssen en begon daar een kleinschalige dagopvang. De dagopvang is bestemd voor thuis- of zelfstandig wonende volwassenen van 20 jaar of ouder met een verstandelijke of meervoudige beperking. Voor hen zijn er dagactiviteiten, toegespitst op hun individuele mogelijkheden. Afhankelijk van hun wensen, behoeften en talenten bestaan die uit bijvoorbeeld koken, tui-nieren, wandelen, zwemmen of knutselen. Er wordt ook samen gegeten. Tonny Rosier: "Je hoeft hier geen boterhammen mee te

nemen. We bereiden de maaltijden samen en maken er altijd wat moois van." Dat eten begint doorgaans met samen boodschappen doen. "Iedereen mag kiezen wat hij of zij lekker vindt." Daarnaast is er buitenschoolse opvang voor jonge mensen buiten de schooltijd, ook tijdens vakanties.

De huurwoning bleek al snel te klein, dus verhuisde Ut Zunneke in oktober 2009 naar een voormalig kantoorpand in Meerssen. Daar was ruimte genoeg om een aantal logeerkamers in te richten, waar cliënten een nacht, weekend, midweek of in de vakantietijd voor een langere tijd kunnen logeren. Er worden overdag en 's avonds leuke activiteiten georganiseerd. In de vakantietijd worden er ook geregeld buitenactiviteiten georganiseerd, een boswandeling, een bezoek aan Kasteelpark Born of De Valkenier en 's avonds worden er films vertoond op een groot scherm. Doorgaans zijn er maximaal zes cliënten in het logeershuis, in noodgevallen mogen dat er acht worden, maar Ut Zunneke blijft dus vooral kleinschalig.

#### Woonhuis

En nu is er dus ook een permanent woonhuis voor zeven cliënten met begeleiding op het terrein naast Ut Zunneke. En wát voor woonhuis. Hier kunnen mensen permanent begeleid wonen en gebruik maken van diverse faciliteiten van Ut Zunneke. Al is het wel de bedoeling dat ze vooral in het

naastgelegen woonhuis wonen en leven. Al vanaf de start van de bouw is dit een bijzonder project geweest. Het woonhuis bestaat uit twee etages en is een zogenaamde prefab woning die op 31 januari in één dag werd neergezet. Het was een koude winterdag, maar de winterse omstandigheden hielden de bouwvakkers niet tegen. Er lag sneeuw, maar er was absoluut geen sprake van vorstverlet. Het merendeel van het huis is vooraf gemaakt in een fabriek in het Noord-Brabantse Gilze, van waaruit het in delen op 18 diepladers naar Meerssen is vervoerd. Om zeven uur 's ochtends arriveerde de eerste van achttien diepladers die elk een kant-en-klaar bouwdeel vervoerden. Ter plekke aangekomen hoefde de onderdelen alleen nog maar in elkaar gezet te worden. Volgens bouwondernemer Frank Erkamp is het de eerste keer dat in Nederland een volledige gebouw van twee etages op deze manier gebouwd wordt. Een primeur dus voor Meerssen! "Er zijn verschillende systemen waarmee wel vaker huizen op één dag worden geplaatst, bijvoorbeeld houtskeletbouw. Maar in deze vorm is dat nog niet eerder gedaan. De bouwdelen zijn driedimensionaal, dus dat betekent dat de vloeren en het dak er al op zitten. En ook de buitenkant is al volledig afgewerkt, inclusief bakstenen en stucwerk. Er zijn wel al de nodige uitbouwen, aanbouwen en dergelijke in dit bouwsysteem geplaatst en er is ook al een eerste woning geplaatst,

maar alleen de begane grond. De verdieping is toen nog traditioneel gebouwd, dus dit is het eerste gebouw dat volledig geplaatst wordt in dit systeem."

#### Snel en duurzaam, maar niet duur

Het grootste voordeel van deze manier van bouwen is uiteraard de snelheid. Frank Erkamp: "Sneller dan dit kun je gewoon niet bouwen. Je komt 's ochtends ter plaatse op een leeg bouwterrein en aan het eind van de dag staat het hele gebouw er al. Daarnaast is het een heel duurzaam gebouw. De manier van bouwen in de fabriekshal brengt natuurlijk ideale omstandigheden met zich mee en dat betekent ook dat je technieken en materialen kunt toepassen die op een bouwterrein niet mogelijk zouden zijn." Duurzaam is dit geval zeker niet duurder, dit gebouw heeft dezelfde prijs als wanneer het traditioneel gebouwd zou zijn. Alleen deze methode is veel sneller, dus volgens Frank Erkamp wijst alles erop dat dit het bouwen van de toekomst is.

Nadat de ruwbouw op 31 januari is neergezet, is er nog een maand of drie nodig om het gebouw bruikbaar te maken. Dit betekent het aanleggen van elektriciteit, gas en water en de afwerking aan de binnenkant. Daarna kunnen de toekomstige bewoners hun kamers gaan inrichten en de verwachting is dat ze er in mei zullen wonen.



# ActualiteitenActualiteitenActualiteiten

Nu al een nieuwe INFO? Ja, want met ingang van 2012 willen wij jaarlijks niet twee, maar drie INFO's uitbrengen. Op die manier kunnen we beter inspelen op de actualiteit. Zo leest u in deze INFO alles over de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli. Voorheen konden wij hier in de INFO nooit aandacht aan schenken. In de zomereditie waren we te laat en in de wintereditie veel te vroeg.

Dat het nog geen zomer is, neemt niet weg dat de tijd vliegt. We hebben dit jaar al een hoop gedaan. Zo startten we een aantal bouwprojecten, waaronder de uitbreiding van logeerkamer en dagcentrum

Ut Zunneke. Een bijzonder project en een primeur voor Meerssen. U leest er alles over op de voorpagina. Verderop in deze INFO vindt u de stand van zaken van onze andere projecten.

In de vorige INFO meldden wij al dat het KWH de kwaliteit van Wonen Meerssen als werkgever heeft getoetst. Vlak na de verspreiding kregen wij het goede nieuws dat Wonen Meerssen inderdaad de goede werkgever is die zij voor haar werknemers wil zijn en dat we het KWH Goed Werkgeverschaplabel hebben behaald. Uit het onderzoek zijn ook verbeterpunten naar voren gekomen. Hiermee zijn wij nu volop

aan de slag om de kwaliteit van de dienstverlening aan onze klanten én medewerkers te verbeteren.

Tenslotte wens ik u vast een mooie zomer met veel zonnige dagen toe. De volgende INFO zal aan het eind van de zomer bij u op de mat vallen. En mocht u tijdens het lezen van deze INFO zaken missen die voor u als huurder interessant kunnen zijn of heeft u vragen, neem dan gerust contact met ons op via [info@wonenmeerssen.nl](mailto:info@wonenmeerssen.nl).

**Luc Van den Bergh**  
directeur-bestuurder

## Hoe bereken ik het aantal punten van mijn woning?

**Met behulp van het woningwaarderingstelsel (wws) kunt u zelf het aantal punten van uw woning tellen en de maximaal toegestane huur berekenen. Deze puntentelling geldt voor zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs.**

### Oppervlakte van vertrekken

Onder vertrekken worden verstaan: woonkamer, andere kamers, (open) keuken, badkamer en doucheruimte (inclusief vaste tot de woning behorende kasten, kleiner dan twee vierkante meter). Een zolderruimte telt alleen mee als vertrek als die bereikbaar is via een vaste trap, de vloer begaanbaar is en het dak beschoten is. Als een toilet in een bad- of doucheruimte is geplaatst, wordt de oppervlakte van die ruimte met één vierkante meter vermindert. De vloeroppervlakte onder aanrecht, badkuip, douchebak, cv-installatie en dergelijke wordt meegeteld. Voor de oppervlakte van vertrekken krijgt u één punt per vierkante meter, te meten op een hoogte van anderhalve meter boven de vloer en afgerond op hele vierkante meters.

### Oppervlakte van overige ruimten

Onder overige ruimten worden verstaan: bijkeukens, bergingen, garages, zolders en kelders. Hiervoor krijgt u 0,75 punt per vierkante meter, te meten op een hoogte van anderhalve meter boven de vloer en afgerond op hele vierkante meters.

Overlopen, gangen en hallen krijgen geen punten. De oppervlakte per ruimte moet tenminste twee vierkante meter zijn. Als de zolder niet via een vaste trap bereikbaar is, wordt het aantal punten van de zolderruimte met vijf verminderd of wanneer de zolder kleiner is dan vijf vierkante meter met zoveel punten als voor de oppervlakte van de zolderruimte wordt gegeven.

### Verwarming

U krijgt twee punten per verwarmd vertrek en één punt per verwarmde overige ruimte. Voor de verwarming van overige ruimten geldt een maximum van vier punten.

### Energieprestatie

De punten worden bepaald aan de hand van het energielabel. Het label drukt de energiezuinigheid van een woning uit met de letters A tot en met G. A is het energiezuinigst.

Energie-label	Eengezinswoning	Appartement
A++	44	40
A+	40	36
A	36	32
B	32	28
C	22	15
D	14	11
E	8	5
F	4	1
G	0	0

### Keuken

Het aantal punten voor de keuken wordt bepaald aan de hand van de lengte van het aanrecht. Is dit minder dan één meter, dan krijgt u hiervoor géén punten. Bij een lengte van één tot twee meter krijgt u vier punten en bij een lengte van twee meter of langer zeven punten. Ingebouwde spoelbakken worden meegeteld, kookplaten niet. Als de kwaliteit hoger is dan gemiddeld, krijgt u per investering van 227 euro één punt extra, tot maximaal het dubbele aantal punten van de punten voor de lengte van het aanrecht.

### Sanitair

Wastafel	1 punt
Toilet	3 punten
Douche	4 punten
Gecombineerd bad/douche	6 punten
Bad en aparte douche	7 punten



Als de kwaliteit hoger is dan gemiddeld, krijgt u per investering van 227 euro één punt extra.

### Woonvoorzieningen voor gehandicapten

De Wet maatschappelijke ondersteuning gaat ervan uit dat gehandicapten naar draagkracht een aandeel in het niet-gesubsidieerde deel van de kosten via de huurprijs moet betalen. Per 227 euro van de kosten die de verhuurder aan de voorziening heeft besteed, mag één punt aan de woningwaardering worden toegevoegd, als dit in redelijke verhouding staat tot de kwaliteit.

### Privé-buitenruimten

Het gaat om het exclusieve gebruiksrecht van tuinen, balkons en terrassen. Alleen onbebouwde oppervlakten van minimaal anderhalve meter lang en breed tellen mee. Balkons worden gemeten vanaf de binnenzijde van het balkonhek en (gedeeltelijk) inpandige balkons worden bovendien gemeten ten opzichte van het terugliggende deel van de gevel. De oppervlakte onder een carport wordt niet als privé-buitenruimte gemeten. Maar heeft u een carport, dan krijgt u daarvoor twee punten. Indien u niet over een privé-buitenruimte beschikt, mag u hiervoor vijf punten aftrekken.

Tot 25 m <sup>2</sup>	<b>2 punten</b>
25 tot 50 m <sup>2</sup>	<b>4 punten</b>
50 tot 75 m <sup>2</sup>	<b>6 punten</b>
75 tot 100 m <sup>2</sup>	<b>8 punten</b>
100 m <sup>2</sup> en meer	<b>10 tot 15 punten</b>

### Woonvorm

Vrijstaande eengezinswoning	<b>17 punten</b>
Hoekwoning	<b>15 punten</b>
Tussenwoning / eindwoning	<b>12 punten</b>
Duplex benedenwoning	<b>4 punten</b>
Duplex bovenwoning	<b>1 punt</b>
Appartement op de begane grond	<b>6 punten</b>
Appartement op de eerste verdieping met lift	<b>5 punten</b>
Appartement op de eerste verdieping zonder lift	<b>3 punten</b>
Appartement op de tweede verdieping met lift	<b>4 punten</b>
Appartement op de tweede verdieping zonder lift	<b>1 punt</b>
Appartement op de derde verdieping en hoger met lift	<b>4 punten</b>
Appartement op de derde verdieping en hoger zonder lift	<b>0 punten</b>

Deelt u een lift met minder dan 16 woningen, dan krijgt u hiervoor twee punten extra.

### Woonomgeving

In zogenaamde puntenboeken wordt de omgevingswaardering van de buurt, straat, straatdeel of woning vermeld. U krijgt hiervoor maximaal 25 punten. Om na te gaan hoeveel punten uw woonomgeving heeft, kunt u bellen met de huurcommissie op telefoonnummer 0800 - 488 72 43.

### Hinderlijke situaties

Aftrek van maximaal 40 punten is mogelijk als er sprake is van ernstige geluidsoverlast door verkeer of industrie. Ook voor ernstig verval van de buurt, hinder door stadsvernieuwingsactiviteiten en niet-incidentele bodem- of luchtverontreiniging in de directe omgeving van de woning is een puntenaftrek mogelijk.

Ook om na te gaan of er in uw woonomgeving sprake is van aftrekpunten wegens hinderlijke situaties, kunt u bellen met de huurcommissie.

### Bijzondere voorzieningen

Woont u in een serviceflat, dan mag u 35 procent van het totaal aantal punten bijtellen.

### Maximaal toegestane huur per 1 juli 2012

Het puntentotaal wordt na optelling afgerond op hele punten. In onderstaande tabel vindt u per puntenaantal de bijbehorende maximaal toegestane huurprijs.

40	€ 183,46	61	€ 279,74	81	€ 371,90	101	€ 472,58	121	€ 573,27
41	€ 188,05	62	€ 284,35	82	€ 376,94	102	€ 477,62	122	€ 578,32
42	€ 192,63	63	€ 288,92	83	€ 381,98	103	€ 482,66	123	€ 583,34
43	€ 197,22	64	€ 293,50	84	€ 386,99	104	€ 487,69	124	€ 588,39
44	€ 201,79	65	€ 298,09	85	€ 392,04	105	€ 492,71	125	€ 593,42
45	€ 206,38	66	€ 302,69	86	€ 397,08	106	€ 497,77	126	€ 598,44
46	€ 210,98	67	€ 307,27	87	€ 402,10	107	€ 502,80	127	€ 603,48
47	€ 215,56	68	€ 311,85	88	€ 407,14	108	€ 507,81	128	€ 608,54
48	€ 220,15	69	€ 316,43	89	€ 412,17	109	€ 512,86	129	€ 613,54
49	€ 224,74	70	€ 321,01	90	€ 417,22	110	€ 517,89	130	€ 618,59
50	€ 229,32	71	€ 325,60	91	€ 422,25	111	€ 522,93	131	€ 623,62
51	€ 233,88	72	€ 330,19	92	€ 427,27	112	€ 527,97	132	€ 628,65
52	€ 238,49	73	€ 334,77	93	€ 432,32	113	€ 532,99	133	€ 633,69
53	€ 243,07	74	€ 339,36	94	€ 437,34	114	€ 538,04	134	€ 638,72
54	€ 247,65	75	€ 343,95	95	€ 442,38	115	€ 543,07	135	€ 643,76
55	€ 252,25	76	€ 348,53	96	€ 447,42	116	€ 548,10	136	€ 648,78
56	€ 256,84	77	€ 353,11	97	€ 452,45	117	€ 553,13	137	€ 653,83
57	€ 261,39	78	€ 357,71	98	€ 457,48	118	€ 558,16	138	€ 658,86
58	€ 265,99	79	€ 362,29	99	€ 462,53	119	€ 563,20	139	€ 663,88
59	€ 270,59	80	€ 366,88	100	€ 467,55	120	€ 568,24	140	€ 668,92
60	€ 275,18								

# De werkweek van... Inge Bartels

Om een beeld te krijgen wie onze medewerkers zijn en wat zij zoal doen, starten wij in deze INFO met de serie 'De werkweek van...'. Financieel medewerkster Inge Bartels bijt het spits af.

## Maandag 2 april

**8.00 uur.** Vandaag wordt een drukke dag. Binnenkort valt de afrekening servicekosten weer in de bus bij onze huurders. Maar voordat het zover is, moet er nog een hoop gebeuren. Samen met mijn collega Roger ben ik hier de hele ochtend mee bezig. De cijfers zijn nu klaar voor de jaarrekening. Daarna moeten we de brieven nog versturen en teveel betaalde voorschotten terugbetalen, maar andere zaken zijn nu even belangrijker...

**12.30 uur.** Wonen Meerssen doet de administratie voor verschillende Verenigingen van Eigenaren (VvE's). Sinds een maand loopt dit na de overstap naar een andere bank eindelijk weer soepel. Dat is maar goed ook, want ik moet me nog voorbereiden voor de Algemene Ledenvergadering van VvE Hof van Oranje Blok C vanmiddag. Ondertussen gaan ook de gewone werkzaamheden door. In de digitale factuurverificatie staan flink wat facturen op me te wachten om afgehandeld te worden en ik moet nog een vragenlijst invullen. Daarna heb ik nog even tijd voor de grootste klus van dit moment: het verzamelen van gegevens en het opmaken van de jaarrekening voor woningstichting Berg en Terblijt, waarvoor Wonen Meerssen het beheer doet. Op een aantal posten moet ik nog even flink puzzelen. Voordat ik verder ga, wil ik die morgen eerst even met collega Hilly bespreken.

**16.00 uur.** De vergadering van VvE Hof van Oranje Blok C heeft geen grote opkomst en het bespreken van de kascontrole en jaarrekening is dan ook zo gepiept. Na een uurtje zijn we klaar, dus ik werk nog even door om een aantal zaken die in de vergadering zijn besproken meteen af te handelen. Om half zes ga ik naar huis om te koken en te horen wat de rest van mijn gezin vandaag heeft gedaan.

## Dinsdag 3 april

**8.00 uur.** Vandaag wil ik de hele dag aan Berg en Terblijt werken, want de jaarrekening moet klaar zijn, voordat volgende week de accountantscontrole begint.

Na het doornemen van de stukken met mijn collega's Hilly, Nico en Wim en het doorvoeren van enkele wijzigingen is de jaarrekening zover klaar en kan ik verder met het verzamelen van de rest van de stukken voor de accountant.

**16.00 uur.** Even iets anders... de post van vandaag moet nog verwerkt worden en ik moet de Algemene Ledenvergadering van VvE In den Gaaper van vanavond nog voorbereiden. Tijd om tussendoor naar huis te gaan is er niet, dus ik eet vandaag een pizza op kantoor. Rond kwart voor zeven vertrek ik naar de Ster in Rothem voor de vergadering. Na een korte en bondige vergadering stap ik een uur later weer in auto en ben net op tijd thuis om de kinderen naar bed te brengen.

## Woensdag 4 april

**8.00 uur.** Eigenlijk is woensdag mijn vrije dag is, maar ik ben toch naar kantoor gekomen om de werkzaamheden voor Berg en Terblijt op tijd af te kunnen krijgen. Samen met Hilly heb ik hiervoor tot half twaalf de tijd en dan moet ik me haasten om de kinderen uit school te halen. Daarna kan ik genieten van mijn vrije middag. Hoewel, ik moet boodschappen doen, de kinderen wegbrengen en weer ophalen en ik wil ook nog gaan sporten. Waarom gaan vrije middagen zo snel om?

## Donderdag 5 april

**8.20 uur.** O jee, verslapen! Ik vestig een record met wassen, aankleden, tanden poetsen, brood smeren, ontbijten en de kinderen naar school brengen. Op de terugweg haal ik thuis nog snel een kop koffie voor onderweg. Om 9.10 uur ben ik op kan-

toor. Ik begin meteen met het afhandelen van facturen en het bijwerken van de administratie van de VvE's voor het VvE-overleg van 11.00 uur. Na het overleg werk ik tot de lunchpauze aan de stukken voor Berg en Terblijt.

**13.00 uur.** Vanmiddag geven de projectopzichters een presentatie over de lopende bouwprojecten. Heel interessant, maar ik zit op hete kolen want de stukken voor Berg en Terblijt moeten klaar. Het is na de presentatie nog even flink doorstomen, maar om 17.00 uur is het dan eindelijk zover. Laat de accountants maar komen! Ik ga een stukje hardlopen, even wat frisse lucht happen.

## Vrijdag 6 april

Vrijdagochtend werk ik normaalgesproken thuis, maar vanochtend ga ik de klas van zoon Sem helpen bij een activiteit. Dat betekent dat ik vanmiddag nog even aan de servicekosten moet werken en dan kan het weekend beginnen...



# ProjectenProjectenProjecten

## Uitbreiding Wilgenhof

Wonen Meerssen, de gemeente Meerssen en Vivre zijn gestart met de uitbreiding van zorgcentrum De Wilgenhof in Bunde met twee psychogeriatrische afdelingen. De afdelingen zullen elk gaan bestaan uit tien kamers met eigen badkamer en elk een gezamenlijke huiskamer. De uitbreiding wordt gedeeltelijk in de bestaande schoollokalen uitgevoerd. Daarnaast komt aan de achterzijde van de bestaande bouw een nieuwbouw van één bouwlaag. Er zal gebouwd worden tot aan de binnencirkel van het wandelpad.

## Centrumplan Ulestraten

Wonen Meerssen is samen met de gemeente Meerssen gestart met een nieuwbouwproject van tien levensloopbestendige woningen aan de Albert Schweitzerstraat in Ulestraten. Vrijdag 20 januari gaven wethouder Jo Dejong en onze directeur Luc Van den Bergh het officiële startsein voor het project door middel van een boring voor de warmtepomp (foto rechts). De woningen worden namelijk niet alleen levensloopbestendig, maar ook zeer energiezuinig gebouwd, met dus onder andere een warmtepomp. Deze zorgt voor verwarming door middel van aardwarmte. Deze aardwarmte wordt via buizen die 120 meter de grond ingaan uit de aarde opgenomen en naar de woningen gevoerd.

## Centrumplan Bunde

Wonen Meerssen is van plan om met de gemeente Meerssen het centrum van Bunde een facelift te geven. Het plan is nog volop in ontwikkeling, maar de sloopwerkzaamheden zijn al begonnen. Ook heeft er al een informatieavond voor bewoners plaatsgevonden.

## Revitalisering Meerssen-West

Meerssen-West moet leefbaar en vitaal blijven. Wonen Meerssen is daarom in nauwe samenwerking met de gemeente Meerssen gestart met het opstellen van een integrale ontwikkelingsvisie. In deze aanpak voor de komende jaren staat duurzaamheid voorop.



# Column

## Make Over in Meerssen

Lentekriebels. Een nieuwe lente, een nieuw geluid. Het is onmiskenbaar: Koning Winter blaast eindelijk de aftocht en maakt plaats voor Prinses Voorjaar. Dit mooie seizoen draagt de belofte in zich van steeds langere dagen, meer buiten leven en een frisgroen ontwakende natuur. Alles is nog nieuw. Nieuw leven als er lammetjes worden geboren, nieuwe blaadjes die uit hun tere knoppen springen, nieuw zonlicht dat door de grauwsliuier van de voorbije maanden heen breekt. Maar het is ook de tijd om af te rekenen met even banale als vervelende zaken zoals: groene aanslag op je tuintegels, uitpuilende schuurtjes en stof, vuil en rotzooi in het algemeen. Juist ja, de Grote Schoonmaak. Op het moment dat de Lidl adverteert met motorpakken en op tv de wielerklassieker Parijs-Roubaix te zien is, weet je dat je aan de bak moet. Nu behoor ik zelf tot het neurotische type. Ik hang juist aan orde, netheid en regelmaat, soms op het hysterische af. Opruimen is mijn tweede natuur. Maar de chaoten onder ons hebben er doorgaans meer moeite

mee. Nou ja, ze zien er nog net niet als de Himalaya tegenop. Ze hebben er ook altijd een goede reden voor: het is zinloos, het wordt immers toch in no time weer vies en rommelig. Met twee pubers in huis kan ik over deze ultieme smoes als ervaringsdeskundige helaas maar al te goed meepraten. Overigens komt deze opmerking vaker uit de mond van mannen, die gemiddeld immers een hogere vuildrempel hebben dan vrouwen. Maar er is ook een midden-categorie. Dat zijn de Jekyll and Hyde-achtigen die qua opruimen een tweeslachtige persoonlijkheid hebben. Misschien ben jij wel zo iemand. Meestal slordig, maar soms ten prooi aan opruimwoede, vooral in het voorjaar? Yep! Ruim je meestal netjes op maar hou je een paar kamers gemakshalve altijd dicht omdat het daar één grote zwijnenstal is? Bingo! Voor chaoten en Jekyll and Hydes is de redding nabij want ik heb nieuws voor jullie: opruimen leidt niet alleen tot orde en rust in je huis, maar ook in je hoofd. Ik durf zelfs te beweren dat een opgeruimd huis telkens leidt tot een feel

good moment als je iedere keer vindt wat je zoekt, en snel ook. Als je zo méér tijd overhoudt voor de dingen die echt belangrijk zijn in het leven. Als je bijna alles wat je in huis hebt ook daadwerkelijk gebruikt. Dat is namelijk niks minder dan een kick, met de bijbehorende adrenalinestoot. Ook is er weinig zo bevredigend als het gevoel dat je bekruipt als je met een ferme zwaai alle puinzooi in de container mikt. En omdat dit gevoel verslavend werkt, voorspel ik zelfs dat je het ook opgeruimd zult houden. Opruimen is het nieuwe mediteren. Niks Ashram in India, maar gewoon een Make Over in Meerssen. Niks 'Eten, Bidden, Beminnen' maar 'Stoffen, Dweilen, Ordenen'. Het is Zen, het is Yin Yang, het is Feng Shui. Alleen Boeddha zelf kan jou nu nog tegenhouden.

**Pascale Bruinen**



Huurders kunnen de komende jaren te maken met een aantal ingrijpende kabinetsmaatregelen, die zeer nadelig kunnen zijn. Dit jaar zult u daar echter nog weinig van merken. U krijgt hoogstens een huurverhoging volgens de inflatie. In 2011 was deze volgens berekening van het Centraal Bureau voor de Statistiek 2,3 procent.

## Huurverhoging 2012

Huurders met een huishoudinkomen hoger dan 43.000 euro die een woning huren van maximaal 665 euro per maand, kunnen een extra huurverhoging krijgen van 5 procent bovenop de inflatie. In totaal dus 7,3 procent. Dat staat in het wetsvoorstel 'Huurverhoging op grond van inkomen'. Dit wetsvoorstel is weliswaar door de Tweede Kamer aangenomen, maar de Eerste Kamer heeft er nog niet over beslist. Maar omdat de aanzegging van de huurverhoging uiterlijk 1 mei bij de huurders in de bus moet liggen, moesten verhuurders bij de Belastingdienst alvast een inkomensindicatie opvragen. Hierin staat per adres aangegeven of het huishoudinkomen hoger of lager is dan 43.000 euro bruto per jaar. Het gaat om het gezamenlijke inkomen over 2010 van alle bewoners van de woning, dus ook eventuele medehuurders, inwonende ouders en kinderen. De Kantonrechter heeft echter op 13 april aangegeven dat verhuurders geen gebruik mogen maken van de tot nu toe door de Belastingdienst verstrekte inkomensindicaties. Wonen Meerssen had op dat moment al het besluit genomen om dit jaar voor al onze huurders de huur met maximaal 2,3 procent te verhogen.

Daarnaast mag in 140 schaarstegemeenten het maximaal aantal woningwaarderingspunten met 15 of 25 worden verhoogd, afhankelijk van de woz-waarde. Dit heeft directe gevolgen voor de maximale huurprijs van een woning. Deze maatregel geldt niet in de gemeente Meerssen.

### Spelregels

Wij houden ons bij de jaarlijkse huurverhoging aan de wettelijke eisen die gelden voor zelfstandige woonruimten met een

niet-geliberaliseerde huurprijs. Is uw huurprijs geliberaliseerd, dan geldt de maximale huurverhoging niet en kunnen we elke gewenste huurverhoging voorstellen. Een huurprijs is geliberaliseerd wanneer deze bij het ingaan van het huurcontract hoger was dan de op dat moment geldende liberalisatiegrens. De liberalisatiegrens is gelijk aan de huurprijsgrens voor huurtoeslag. Huurcontracten die zijn ingegaan vóór 1 juli 1994 zijn nooit geliberaliseerd, tenzij u tussen 1 juli 1989 en 1 juli 1994 de eerste huurder van een nieuwbouwwoning bent geworden waarvan de beginhuur boven de liberalisatiegrens lag. Is uw huurprijs niet geliberaliseerd, dan blijft dat zo. Ook wanneer deze door huurverhoging boven de actuele liberalisatiegrens uitstijgt. We willen dat de spelregels van de huurverhoging voor iedereen duidelijk zijn, daarom zetten we ze hieronder nog eens op een rijtje:

- De jaarlijkse huurverhoging gaat in op 1 juli. U ontvangt twee maanden van tevoren, dus uiterlijk op 1 mei, van ons een schriftelijk huurverhogingsvoorstel. Hierin staat de huidige huurprijs, het percentage en bedrag van de verhoging, de nieuwe huurprijs, de ingangsdatum van de huurverhoging en de wijze waarop u bezwaar kunt maken tegen het voorstel.
- De kale huurprijs mag maar één keer per jaar worden verhoogd. De ingangsdatum van de huurverhoging moet dus minstens een jaar na de vorige huurverhoging liggen. Ook als u de woonruimte op 1 juli nog geen jaar huurt, is een huurverhoging per 1 juli toegestaan.

- De nieuwe huurprijs mag niet hoger zijn dan de maximaal toegestane huur op basis van het aantal punten volgens het woningwaarderingsstelsel. Op de voorgaande pagina's kunt u lezen hoe u het aantal punten voor uw woning kunt berekenen.

### Bezwaar maken

Voldoet de voorgestelde huurverhoging volgens u niet aan de spelregels, dan kunt u daar bezwaar tegen maken. Wij moeten uw bezwaarschrift vóór 1 juli hebben ontvangen. Totdat er uitspraak is gedaan over uw bezwaar, kunt u de oude huurprijs blijven betalen. Als wij het niet met uw bezwaarschrift eens zijn, kunnen wij dit tot zes weken na de ingangsdatum doorsturen naar de huurcommissie. Dit kost ons 450 euro. Doen wij dit niet of te laat, dan hoeft u de huurverhoging niet te betalen. Als de huurverhoging volgens de huurcommissie redelijk is, dan moet u deze met terugwerkende kracht alsnog betalen, plus 25 euro aan zogeheten leges.

Betaalt u de huurverhoging niet en maakt u ook geen bezwaar, dan verzoeken wij u binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum per aangetekende brief om alsnog met de huurverhoging in te stemmen. Gaat u nog steeds niet akkoord, dan moet u vóór 1 oktober een bezwaarschrift bij de huurcommissie indienen. Doet u dit niet, dan zult u de huurverhoging gewoon moeten betalen. Een procedure starten bij de huurcommissie kost u als huurder 25 euro. Deze krijgt u terug als u in het gelijk wordt gesteld. De huurcommissie is bereikbaar op het gratis telefoonnummer 0800 - 488 72 43 of kijk op [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl).

# De grote voorjaars schoonmaak

**Geïnspireerd geraakt door de column van Pascale? Ga dan zelf aan de slag! Maar voordat u naar de winkel rent voor allerlei dure schoonmaakproducten, kunt u beter eerst 'grootmoeders' alternatieven proberen.**

## Tip 1

Uw badkuip houdt u glanzend schoon door deze reinigen met warm water en azijn (een glas azijn op een liter water). Goed afspoelen en uw badkuip wordt minder snel dof.

## Tip 2

Balpenvlekken op hout of behang verwijdert u met een watje gedrenkt in aceton of nagellakremover. Probeer eerst op een klein stukje of het hout of behang er wel tegen kan.

## E-mailadressen gezocht

Een goede dienstverlening voor onze klanten... dat is belangrijk! Daarom maken wij al voor het derde jaar op rij gebruik van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) om de kwaliteit van onze dienstverlening te meten. Het KWH onderzoekt, met behulp van vragenlijsten, steekproefsgewijs de mening van onze klanten. KWH verstuurt vragenlijsten per post, maar maakt het liefst gebruik van e-mail. Dus heeft u uw meest recente e-mailadres nog niet aan ons doorgegeven? Dan is het fijn als u dat alsnog doet.

Stuur uw e-mail naar: [info@wonenmeerssen.nl](mailto:info@wonenmeerssen.nl). Het is belangrijk dat u hierin de volgende gegevens zet: uw naam, adres (straat, huisnummer en woonplaats), telefoonnummer (vast of mobiel) en e-mailadres. Met deze gegevens kunnen we onze dienstverlening nog verder verbeteren! Natuurlijk gaan wij zorgvuldig met uw gegevens om.



## Tip 3

Last van vervelende geurtjes in uw koelkast? Plaats er dan een kom met kokende azijn in.

## Tip 4

Uw vuilnisbakken, toiletten en wastafels kunt u ontgeuren met chloor.

## Tip 5

Was nooit uw ramen als de zon schijnt. De producten die u hiervoor gebruikt, drogen te snel, het afspoelen gaat moeilijker en uw ramen gaan niet glanzen.

## Klantgestuurd

Het KWH gaat ons dit jaar voor het eerst continu meten. Daarbij wordt nog meer dan voorheen gekeken naar de klantbeleving. Klantvriendelijkheid is nog steeds van belang, maar klanten mogen meer van corporaties verwachten. Klantgestuurd is daarbij steeds meer het kernwoord. Willen we ook dit jaar weer het KWH-Huurlabel halen, dan moeten we minimaal een 7,0 scoren op de onderdelen contact, verhuizen, onderhoud en klachten behandelen.

Bij de beoordeling speelt het oordeel van u als huurder een belangrijke rol. Daarnaast onderzoekt het KWH zelf de telefonische bereikbaarheid en de informatievoorziening. Het behalen van het label is geen doel op zich. Het is een middel om een ander doel te bereiken: tevreden klanten. Dat is wat telt!



## COLOFON

### Bezoekadres:

Bunderstraat 28  
6231 EL Meerssen

### Postadres:

Postbus 100  
6230 AC Meerssen

Telefoon: 043-3664777

Telefax: 043-3646737

E-mail: [info@wonenmeerssen.nl](mailto:info@wonenmeerssen.nl)

Site: [www.wonenmeerssen.nl](http://www.wonenmeerssen.nl)

### Reparatieverzoeken:

[melding@wonenmeerssen.nl](mailto:melding@wonenmeerssen.nl)

### Huurdersvereniging:

Telefoon: 043-3644626

E-mail: [hv@wonenmeerssen.nl](mailto:hv@wonenmeerssen.nl)

Site: [huurdersverenigingmeerssen.nl](http://huurdersverenigingmeerssen.nl)