

Wonen Meerssen

44

44



Woonakkoord lost niets op

'Huren gaan extra omhoog'. 'Sociale huurwoningen onbetaalbaar door woonakkoord'. 'Corporaties moeten bezuinigen'. 'Corporaties kunnen niet meer investeren'. De media staan vol met dit soort koppen. Wat is er nu eigenlijk aan de hand en wat betekent het woonakkoord voor ons en voor u als huurder?

In het regeerakkoord van eind 2012 werd bepaald dat woningcorporaties verhuurdersheffing (een soort belasting) moesten betalen en dat zij, om deze te kunnen betalen, de huren extra mochten verhogen. Voor huurders met een hoger inkomen kon de huurverhoging zelfs oplopen tot negen procent. Huurdersvereniging Meerssen en ook wijzelf wilden ons hier niet zomaar bij neerleggen en daarom vroegen wij u om samen met ons in actie te komen. U heeft dit massaal gedaan. Wij ontvingen bijna

1000 protesthandtekeningen van u. Daarmee heeft u een krachtige stem laten horen tegen stijgende huren, teruglopende investeringen en de hieruit voortkomende sociale armoede in wijken die het woonakkoord over huurders afroept. Helaas heeft dit niet tot gevolg gehad dat de inkomensafhankelijke huurverhoging nu van de baan is, maar de huren mogen minder sterk stijgen dan in het regeerakkoord stond. Daar zijn we natuurlijk blij mee, want een huurwoning moet betaalbaar blijven. Maar het woonakkoord is niet de oplossing voor de problemen op de woningmarkt en in de bouw.

Verhuurdersheffing

De extra huurverhogingen zijn enerzijds bedacht om het zogenaamde 'scheefwonen' tegen te gaan. Huurders met een hoger inkomen zouden zo worden aangemoedigd om een vrije sectorwoning te huren of een woning te kopen.

Maar vaak is dat voor hen niet te financieren. Anderzijds moeten de extra inkomsten ervoor zorgen dat corporaties de verhuurdersheffing kunnen betalen. Die heffing liep in het regeerakkoord op tot bijna twee miljard euro per jaar vanaf 2017 voor de hele sector. In het woonakkoord is dat gedaald tot 1,7 miljard euro. Maar dit betekent dat wij jaarlijks nog altijd bijna een miljoen euro, of bijna twee maanden huur van al onze woningen, moeten afdragen aan het Rijk.

Minder nieuwbouw en onderhoud

Wij kunnen de verhuurdersheffing alleen betalen door de komende jaren minder te investeren in nieuwbouw, renovatie en energiebesparende maatregelen. Op planmatig onderhoud, zoals schilderwerk, proberen wij zo min mogelijk te bezuinigen en ook de lopende projecten worden gewoon afgerond. Dat geldt ook voor projecten waarvoor al kosten zijn gemaakt of waarvoor al contracten zijn afgesloten met een aannemer. De overige projecten staan geparkeerd totdat er meer duidelijk is over de definitieve hoogte van de verhuurdersheffing en de mogelijkheden die ons dat al dan niet biedt om de plannen alsnog uit te voeren. Daarnaast hebben wij de afgelopen jaren een aantal van onze primaire processen, veelal met behulp van automatisering, aangepast waardoor onze efficiency sterk is verbeterd. Deze efficiëntere manier van werken heeft ons al aanzienlijke besparing op onze bedrijfskosten opgeleverd, maar ook hierop zullen wij de komende jaren verder moeten bezuinigen. Het is niet ondenkbaar dat dit een nadelige invloed op onze dienstverlening en klantgerichtheid kan hebben.

Onvoldoende doordacht

Maar ook u als huurder wordt de dupe van het regeerakkoord: u moet meer huur gaan betalen voor minder woongenot, want door de verhuurdersheffing kunnen

wij steeds minder investeren in groot onderhoud en leefbaarheid. Het woonakkoord heeft daar helaas weinig aan veranderd. Bovendien is het beleid rampzalig voor de bouwsector, die voor een groot deel afhankelijk is van de investeringen van corporaties. Bijna alle partijen die actief zijn op de woningmarkt zijn het er over eens dat de plannen onvoldoende doordacht zijn en de woningmarkt niet de gewenste impuls geven. En ook in de media wordt het woonakkoord door verschillende deskundigen als niet realistisch beschreven. Corporaties, makelaars, banken, huurders en starters wachten af tot er meer duidelijkheid komt. Op die manier komt er dus geen beweging in de woningmarkt.

Gezamenlijke afspraken

Minister Blok heeft nu al aangegeven dat het inkomensafhankelijke huurbeleid over twee jaar alweer wordt vervangen door een beleid gebaseerd op huurharmonisatie. Maar de invoering van het beleid dat maar twee jaar zal gelden, levert wel extra administratieve lasten en kosten op. Bovendien zal er veel discussie ontstaan over de juistheid van inkomens en het zal ook extra werk en kosten opleveren om alles te controleren. Diezelfde minister Blok is echter ook van mening dat de bedrijfskosten omlaag moeten. Dat wordt ons op deze manier wel heel moeilijk gemaakt. Daarom hebben wij, net als veel andere corporaties, onze bezorgdheid over de plannen kenbaar gemaakt aan de Rijksoverheid en minister Blok gevraagd om, in plaats van de woningmarkt dicht te timmeren met wet- en regelgeving, samen met de partijen die actief zijn op de woningmarkt afspraken te maken over investeringen en vernieuwingen om de woningmarkt er weer bovenop te helpen. We hopen dan ook dat het woonakkoord nog wordt aangepast. Tot die tijd zetten we alles op alles om zoveel mogelijk dat te blijven doen, waar wij voor staan: **zorgen voor meerwaarde in wonen en leven.**

ActualiteitenActualiteitenActualiteiten

Rond deze tijd valt bij alle huurders weer de jaarlijkse aanzegging huurverhoging in de bus. Hoewel het hele land massaal in actie kwam tegen de voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging, heeft de Eerste Kamer met het wetsvoorstel ingestemd. Aan de ene kant ben ik blij dat deze iets lager is uitgevallen, want ik vind dat huurwoningen betaalbaar moeten blijven. Aan de andere kant hebben wij de extra huurverhoging nodig om de opgelegde verhuurdersheffing te kunnen betalen. En zelfs dan komen we nog een hoop geld tekort. Daarom kunnen we minder investeren in nieuwbouw en onderhoud, moeten we bezuinigen op onze organisatiekosten en wellicht onze dienstverlening. Het woonakkoord is dus niet de oplossing voor de problemen op de woningmarkt en in de bouwsector. Diverse woningmarktdeskundigen tonen dat in verschillende onderzoeken

ook aan. Na overleg met Huurdersvereniging Meerssen hebben wij besloten om de inkomensafhankelijke huurverhoging dit jaar niet toe te passen. Wij verhogen de huren van al onze huurders met 3,8 procent.

Niet alleen voor de huurders is er een en ander veranderd, ook voor woningzoekenden. Sinds 2011 moeten wij ons houden aan Europese toewijzingsregels. Veel huurders staan ook nog steeds bij ons ingeschreven als woningzoekende, vandaan dat we in deze INFO de nieuwe toewijzingsregels nog eens onder uw aandacht brengen.

Verderop in deze INFO vindt u de stand van zaken van onze projecten en onze inspanningen op het gebied van duurzaamheid. Want hoewel we van de over-

heid flink moeten bezuinigen, moeten we ook prioriteit geven aan energiebesparing. Wij zijn hier de afgelopen jaren al flink mee bezig geweest en hopen dat ook in de toekomst te kunnen blijven doen. Maar zuinig omgaan met energie is ook een taak voor u als bewoner. Op dat gebied willen wij u graag ondersteunen met informatie en tips. Deze vindt u dan ook regelmatig terug in dit blad.

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 of heeft u vragen, neem dan gerust contact met ons op via info@wonenmeerssen.nl.

Luc Van den Bergh
directeur-bestuurder

De Europese toewijzingsregels in de praktijk

Veel van onze huurders staan ook bij ons ingeschreven als woningzoekende. Bijvoorbeeld om sneller aan de beurt te zijn wanneer ze naar een seniorenwoning willen verhuizen. Vanaf 2011 gelden er echter nieuwe toewijzingsregels, waardoor u wellicht niet meer in aanmerking komt voor een andere sociale huurwoning.

Iedereen van achttien jaar en ouder met de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfstitel kan zich bij Wonen Meerssen inschrijven als woningzoekende. Maar is uw bruto jaarinkomen hoger dan 34.229 euro? Dan komt u niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning met een huurprijs tot 681,02 euro per maand.

Europese beschikking

De veranderde toewijzingsregels zijn het gevolg van een beschikking van de Europese Commissie over staatssteun aan woningcorporaties. Volgens die beschikking is staatssteun alleen toegestaan als 90 procent van alle vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot 34.229 euro. Corporaties mogen dus nog maar 10 procent van hun vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met

een belastbaar inkomen hoger dan 34.229 euro. Die ruimte is voor de meeste corporaties nauwelijks groot genoeg, omdat zij hierbinnen ook woningzoekenden met een urgentieverklaring moeten helpen.

Tussen wal en schip

Tienduizenden woningzoekenden zijn hierdoor tussen wal en schip beland. Zij mogen geen sociale huurwoning meer huren, maar kunnen nergens anders terecht. Zij worden door commerciële verhuurders geweigerd omdat hun inkomen te laag zou zijn om een geliberaliseerde huurprijs te kunnen betalen. En een koophuis hoort ook niet tot de mogelijkheden, zeker niet nu de hypotheekregels zijn aangescherpt. Dit blijkt onder andere uit de duizenden meldingen die binnenkwamen bij het meldpunt ikwilookwonen.nl.

Wat betekent dit voor u?

Wilt u een (andere) woning van Wonen Meerssen of een andere corporatie huren, dan krijgt u te maken met een inkomens-toets. De meest recente aanslag inkomstenbelasting of het zogenaamde IB-60 formulier levert daarbij het bewijs over de hoogte van uw inkomen. Het gaat dan om het inkomen van het vorig kalenderjaar, of zelfs het jaar daarvoor. Is uw inkomen sindsdien gedaald, bijvoorbeeld omdat u werkeloos bent geworden, met pensioen bent gegaan of omdat uw inkomsten als zelfstandige tegenvielen? Dan moet u op basis van recente loonstroken of een prognose van uw te verwachten inkomsten, kunnen aantonen dat uw inkomen gedaald is.

Deze toewijzingsregels gelden niet voor huurwoningen met een huurprijs hoger dan 681,02 euro per maand, maar hiervan hebben wij er maar een zeer beperkt aantal in ons bezit.

Huurverhoging

Zoals u al bij Actualiteiten hebt kunnen lezen, hebben wij besloten om dit jaar de huren voor al onze huurders te verhogen met 3,8 procent. Wellicht vraagt u zich af hoe dit kan, nadat wij u hebben bestookt met allerlei brieven en e-mails waarin wij aankondigden dat de huurverhoging voor mensen met een hoger inkomen zelfs kon oplopen tot negen procent. Hebben wij u voor niets bang gemaakt?

Het antwoord op die vraag is: Nee! Zowel de Eerste Kamer als Tweede Kamer heeft ingestemd met het voorstel voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. Verhuurders mogen deze dus toepassen en hebben het extra geld ook hard nodig om de verhuurdersheffing te kunnen betalen. Na overleg met Huurdersvereniging Meerssen hebben wij echter besloten om in 2013 de inkomensafhankelijke huurverhoging niet toe te passen. Hiervoor hebben wij verschillende redenen.

In de eerste plaats hebben wij dit jaar nog een keuze omdat naar verwachting de hoogte van de verhuurdersheffing in 2013 nog meevalt. Maar zoals het er nu uitziet is het bedrag dat wij in 2014 zullen moeten afdragen aan het Rijk ruim 28 maal zo hoog! Het is nu dan ook nog niet bekend hoe we dan met de huurverhoging zullen omgaan.

Ten tweede zijn wij van mening dat de huurprijs van een woning gekoppeld moet zijn aan de kwaliteit van die woning en niet aan het inkomen van de huurder. De inkomensafhankelijke huurverhoging legt huurders extra lasten op, waar zij niets voor terugkrijgen. Wij zijn het dus niet eens met deze maatregel om het zogenaamde 'scheefwonen' aan te pakken en zien er ook de noodzaak niet van in. Bovendien is het begrip 'scheefwonen' volgens ons onjuist. Wij streven juist naar wijken en buurten waar huurders met hogere en lagere inkomens samen wonen en leven.

En ten derde verwachten wij dat de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging veel extra tijd en kosten met zich mee zal brengen. Bovendien vermoeden we dat veel huurders bezwaar gaan aantekenen. De huurverhoging is namelijk gebaseerd op het inkomen van 2011 en in twee jaar tijd kan iemands financiële situatie enorm veranderen.

In plaats daarvan passen wij alleen dat deel van de huurverhoging toe dat voor iedereen geldt en niet inkomensafhankelijk is, namelijk 4 procent (2,5 procent inflatie plus 1,5 procent). Maar omdat wij vorig jaar met onze huurdersvereniging een huurkorting hebben afgesproken, gaat daar 0,2 procent vanaf en wordt de huurverhoging dit jaar voor al onze huurders 3,8 procent.



Vakantie? Stress zul je bedoelen!

En? Vakantie al geboekt? Wát, nog niet? Jeetje. Ik zal aan je denken. Voor je duimen. En een kaarsje opsteken. Want dat betekent nogal wat. Bijvoorbeeld dat je die ultra-mega-super-vroegboekkorting van maar liefst 100 euro per persoon hebt gemist. Of dat je nu niet meer die driepersoons kamer kunt boeken voor de prijs van een onderkomen voor een koppel. En dat je géén veertien nachten in dat fijne resort mag blijven terwijl er maar elf worden afgerekend. En dan gaan deze problemen alleen maar over geld. Maar hoe denk jij nu nog überhaupt een vakantiebestemming te kunnen scoren waarmee je op de eerste de beste verjaardag met goed fatsoen voor de dag kunt komen? Alles wat ook maar enigszins een wowfactor heeft, is immers al zo ongeveer vanaf oktober vorig jaar bezet. Ik heb zelfs horen fluisteren dat er mensen zijn die - dit geloof je niet - al weer voor precies dezelfde bestemming boeken op het moment dat ze er in de zomer nog zijn! Over ultra-mega-supervroeg boeken gesproken. Als je dat al te gek vindt, kun je ook kiezen voor een zogenaamde "voorboeking". Zo scoor je nu al een winterbestemming 2013-2014 omdat jouw boeking op de dag van de opening van het volgende winterseizoen als "eerste in optie wordt gezet". Natuurlijk met de "hoogste Early Booking Bonus".

Als je kinderen hebt, ben je helemaal een stakker. En als je er méér hebt dan twee, nou ja... Veel sterkte want je zult het nodig hebben. Familiekamers zijn bij touroperators dun gezaaid en dus zo weg. Wat rest is de duurdere optie: het nemen van twee hotelkamers. Maar als je niet wilt dat je kroost 's nachts het hotel op stelten zet met hun gekrijs moeten die liefst wel aan elkaar grenzen. Of de ouders moeten zich opsplitsen zodat ieder bij een kind op de kamer slaapt. Wat deze vakantiescheiding betekent voor de node gemiste romantiek in hun relatie laat ik hier verder wijselijk buiten beschouwing. Bovendien moet de kindvriendelijke bestemming tegenwoordig aan zó veel eisen voldoen, dat je nog gemakkelijker die spreekwoordelijke naald in de hooiberg vindt. Lees je even mee?

- Ligging direct aan zee. Een weg oversteken of trappen aflopen is veel te veel gedoe;
- Minstens drie zwembaden waarvan een olympic size, een geschikt voor (kleine) kinderen én een golfslagbad (dat je die golven een paar meter verder geheel puur natuur hebt, doet er niet toe);
- Deze drie zwembaden dienen gevuld te zijn met zoet water (hoezo milieubewust?);
- In de zwembaden is een waterparadijs met een stuk of vijf glijbanen, whirlpools en "rivieren" waarin je met een band kunt dobberen.
- Uiteraard mag een miniclub met rond de klok entertainment en animatie voor je engeltjes niet ontbreken.
- Voor de allerkleinsten dient er baby-opvang te zijn. De ultieme variant is daar waar je je baby mag droppen om 9.00 u 's ochtends en pas weer hoeft op te halen om 19.30 u 's avonds (echt, het bestaat!);
- Een discotheek (ja, düh);
- Poolbars en niet te vergeten
- Ultra-platinum all inclusive eten en drinken.

Knappe kop die dit nu nog kan vinden voor komende zomer.

Al dit moois wordt aangeboden met het idee dat als de kinderen het leuk hebben, de ouders ook een fantastische tijd meemaken. Nou, dat dacht ik niet. Ik weet dat ik nu een enorm taboe doorbreek, misschien wel een van de allerlaatste die er nog bestaat in ons vrije landje. Maar als ervaringsdeskundige die jarenlang verplicht met de kids naar bovenstaande bestemmingen is afgereisd kan ik hier een mondje over meepraten. Ik geef toe dat het prettig was om even ongestoord een boek te kunnen lezen terwijl ons kroost werd geschminkt of meedeed aan een tafelvoetbaltoernooi, maar zodra de dag voorbij was, begon de ellende. Iedere avond moesten we wéér verplicht naar zo'n stomvervelende amateuristische show, dansvoorstelling of cabaret act kijken. Allemaal netjes op een klapstoeltje op het pleintje voor het openlucht theater, ingeklemd tussen al die andere ouders die in precies dezelfde val waren getrapt. Want de kids wilden naar de miniclub, dus kregen ze de miniclub. Na acht achtereenvolgende avonden "Abba, the musical", "The Lion King" en "Rocky Horror Show" te hebben doorstaan met rekwisieten uit het jaar nul, uit de maat dansende tieners en flauwe grappen was ik zo afgestompt dat ik net zo lief iedere avond naar het plafond van mijn hotelkamer had willen staren.

Voor ons kroost kon de vakantie echter niet kapot, zeker niet als ze in de Proty-disco hun goddelijke gangetje konden gaan. Mét de onvermijdelijke Proty-mascotte die vooral opviel doordat hij een uur in de wind stonk naar zweet. Want ja, tropische temperaturen gaan slecht samen met het van kop tot teen dragen van een berenkostuum met harige vacht. Maar dit weerhield de kids er niet van om hem tot vervelends toe op te zoeken. Ik kreeg daarentegen al op dag drie moordneigingen van die klierende kolos met de grijns van een waanzinnige en van die rondmaaiende poten. Een van de hoogtepunten van de avond - in ieder geval voor alle personen onder de acht - was het feestelijke begin van de mini-disco die steevast werd afgetrapt met een "Musica Maestro!" kreet, uitgesproken door een kleuter met een vet Duits accent. Waarna het grut allemaal schattige danspasjes maakte op de bühne op de schelle tonen van het Proty-lied, verrukt gadeslagen, gefotografeerd en gefilmd door de trotse ouders. Maar zelfs aan het aanschouwen van zoveel peuter- en kleutergeluk zitten grenzen. Die van mij was niet alleen in recordtempo bereikt, maar ver overschreden. Het was een zegen toen de vakantie voorbij was. Want als ik nog één keer die uitroep van "Musica Maestro!" had moeten aanhoren, had ik me ongetwijfeld - in het volle zicht van de bloedjes van kindertjes - vergrepen aan die uit de kluiten gewassen stinkbeer.

© Pascale Bruinen

Lees ook Pascales blog www.coolcolumns.com

Samen op weg naar een duurzame toekomst

Volgens het regeerakkoord moeten woningcorporaties weer dienstbaar worden aan het publiek belang in hun werkgebied. Dat houdt in dat onze taak wordt teruggebracht tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Maar het kabinet wil ook dat energiebesparing prioriteit krijgt en dat woningcorporaties zorgen voor een versnelling in het verduurzamen van hun woningen.

Dit lijkt tegenstrijdig en dat is het ook. Bovendien is de vraag waarvan woningcorporaties deze energiebesparende maatregelen moeten betalen. De meeste corporaties zullen namelijk de komende tijd flink moeten bezuinigen en duurzaamheid heeft dan niet de prioriteit. Wonen Meerssen heeft duurzaamheid echter hoog in het vaandel staan en wij hebben dan ook al een aantal zaken gerealiseerd. Om dit ook in de toekomst te kunnen blijven doen, moeten we steeds bewuster kiezen waarin we investeren.



Zonnepanelen

Zonnepanelen of fotovoltaïsche panelen, kortweg pv-panelen, gebruiken zon- of daglicht om elektriciteit op te wekken. De opgewekte stroom wordt via een omvormer aan het elektriciteitsnet gekoppeld. De energie die niet wordt gebruikt wordt doorgesluisd naar het energiebedrijf. Dus zolang je minder elektriciteit verbruikt dan de zonnepanelen opleveren, loopt de verbruiksmeter achteruit. De afgelopen jaren hebben wij in elf wooncomplexen zonnepanelen aangebracht om te voorzien in het ener-

gieverbruik van de collectieve ruimtes. Helaas is het bij de meeste van onze andere complexen niet mogelijk om zonnepanelen aan te brengen. Huurt u een eengezinswoning en hebt u interesse in zonnepanelen? Lees dan onze brochure Zonnepanelen en zonnecollectoren.

Zonnecollectoren

Een zonnecollector zet zonlicht om in warmte die kan worden gebruikt voor het verwarmen van uw woning of (tap)water. Het principe van een zonnecollector is eenvoudig: wanneer een metalen voorwerp een tijd in de zon ligt, wordt het warm. Een zonnecollector is over het algemeen een metalen voorwerp waar een vloeistof doorheen stroomt om zo de gewonnen warmte af te voeren. In de afgelopen jaren hebben wij in vier complexen zonnecollectoren aangebracht om te voorzien in warm water en / of verwarming.

Warmtepomp

Een warmtepomp haalt warmte-energie uit de lucht, de grond of uit water om deze vervolgens op een hogere temperatuur weer af te geven aan het verwarmingssysteem. Het warmtetransport gebeurt door middel van een vloeistof. De meest voorkomende toepassing van warmtepompen is in koelkasten, waar de warmtepomp wordt gebruikt om de ruimte in de kast te koelen. De ruimte buiten de koelkast wordt hierbij opgewarmd, dus warmtepompen kunnen zowel worden ingezet voor het verwarmen als voor het koelen van ruimtes. Een warmtepomp verbruikt tot 70 procent minder energie dan klassieke verwarmingssystemen en is dus een zuinige en milieuvriendelijke manier om de woning te verwarmen en warm water te produceren.

Bodemwarmtepomp

Een bodemwarmtepomp haalt warmte uit de grond. Dit kan door middel van een warmtewisselaar die ofwel horizontaal in de grond van de tuin wordt aangelegd ofwel verticaal dieper de grond in.

Lucht/waterwarmtepomp

Een lucht/waterwarmtepomp haalt warmte uit de buitenlucht die vervolgens kan worden gebruikt om huizen

en water te verwarmen. Daarnaast kan een lucht/water-warmtepomp in de zomer worden gebruikt om het huis mee te koelen. Het grote voordeel van een lucht/water-warmtepomp is dat hiervoor geen grondboring noodzakelijk is waardoor deze vrijwel geschikt is voor iedere situatie.

Centrale verwarming

De afgelopen jaren hebben we in al onze woningen de individuele cv-ketels vervangen door HR-ketels en we hebben in diverse complexen de verwarmingsinstallaties die gebruik maken van traditionele energiebronnen zodanig aangepast dat er zo min mogelijk energie verloren gaat.

Spouwmuurisolatie

Spouwmuurisolatie houdt de warmte vast en beschermt u en uw huis tegen kou, tocht en vocht van buitenaf. Het isoleren van de spouw met spouwmuurisolatie draagt direct bij aan het verlagen van uw stookkosten, geeft u een behaaglijker gevoel en is bovendien beter voor het milieu. In het verleden was energiebesparing nog geen belangrijk uitgangspunt en diende de ruimte tussen buiten- en binnenmuur vooral om de binnenmuur te beschermen tegen regendoorslag. Maar de opwarming van de aarde

heeft voor het besef gezorgd dat spouwmuurisolatie een belangrijk onderdeel kan vormen van energiebesparing en vermindering van de CO₂-uitstoot. Afgelopen jaar hebben we daarom in diverse woningen spouwmuurisolatie aangebracht.

Duurzame materialen

Bij nieuwbouw- en onderhoudsprojecten werken we bij voorkeur met duurzame materialen. Ook kiezen we bij nieuwbouw steeds vaker voor prefab. Hierbij worden de onderdelen in de fabriek helemaal klaar gemaakt en gebeurt alleen het monteren nog op de bouwplaats. Dit is efficiënter en zorgt voor minder afval. Een voorbeeld hiervan is het woonhuis van Ut Zunneke aan de Past. N. de Reimsstraat in Meerssen.

Zelf aan de slag

Het is voor u belangrijk om prettig en gezond te kunnen wonen. En het is nog prettiger als daarbij uw energieverbruik beperkt is. Wonen Meerssen kan hierbij helpen door woningen goed te isoleren en energiebesparende maatregelen aan te brengen. Maar de grootste stappen op het gebied van duurzaamheid kunt u zelf maken. Bijvoorbeeld met behulp van de tips uit deze INFO.

ProjectenProjectenProjectenProjecten



Revitalisering Meerssen-West

Wij zijn van mening dat Meerssen-West leefbaar en vitaal moet blijven. Daarom hebben wij in nauwe samenwerking met de gemeente Meerssen een integrale ontwikkelingsvisie voor de wijk opgesteld. In deze ontwikkelingsvisie, die de komende jaren zal worden uitgevoerd, staat duurzaamheid voorop. Het project zal gaan bestaan uit verschillende deelprojecten. Voor het eerste deelproject, een appartementencomplex op de hoek van de Past. Dom. Hexstraat en de Hoogveldweg, hebben we inmiddels de oude bebouwing, bestaande uit een aantal duplexwoningen, gesloopt. Wij hopen dit jaar te kunnen starten met de daadwerkelijke bouw van het eerste deelproject.

Centrumplan Ulestraten

Wonen Meerssen is in samenwerking met de gemeente Meerssen gestart met het Centrumplan Ulestraten. Fase 3, een nieuwbouwproject bestaande uit 10 levensloopbestendige woningen aan de Pastoor Janssenstraat is inmiddels opgeleverd, verhuurd en bewoond. Inmiddels is gestart met de voorbereiding van fase 2: de bouw van een nieuwe gymzaal. Hiervoor is de oude bebouwing, bestaande uit vijf seniorenwoningen gesloopt. Fase 2 wordt oorspronkelijk naast de gymzaal ook een kleinschalig zorgcomplex bevatten. Maar omdat geen enkele zorgaanbieder wilde participeren in dit project, wordt nu alleen de gymzaal gebouwd.

Centrumplan Bunde

In afwachting van de uitwerking van de plannen uit het regeerakkoord hebben we besloten om de nieuwbouwplannen voor het Centrumplan Bunde voorlopig in de ijskast te zetten. We hadden gevorderde plannen om in samenwerking met de gemeente een nieuwe supermarkt met daarboven een aantal appartementen te realiseren aan het Sint Agnesplein. De plannen zijn hiermee niet definitief van de baan, maar alvorens deze weer op te pakken, moet er eerst duidelijkheid zijn over de verhuurdersbelasting en moeten de risico's aanvaardbaar zijn. Vervolgens zullen we een nieuw woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren en een exploitant voor de supermarkt moeten vinden. Dat laatste is voor ons een vereiste om de plannen door te zetten. De appartementen aan het Sint Agnesplein zullen dus voorlopig niet worden gesloopt en beschikbaar blijven voor de verhuur. De bewoners zijn hiervan in kennis gesteld.

De werkweek van... Sylvia Anlier

U hebt haar waarschijnlijk allemaal wel eens aan de telefoon gehad of gesproken aan de balie bij een bezoekje aan ons kantoor. Maar weet u wat ze nog meer allemaal doet? Deze keer in de werkweek van... het gezicht van Wonen Meerssen, Sylvia Vanlier.

Maandag 4 maart

8.00 uur. Ik begin 's ochtends altijd met het halen van een verse kan koffie. Voor klanten die aan de balie komen en even moeten wachten, staat er dus altijd een kopje koffie klaar. Vervolgens begin ik met het verwerken van de post. Brievenbus leeghalen, enveloppen openen, brieven voorzien van een datumstempel en zorgen dat alles bij de juiste persoon in de organisatie terechtkomt. Hiermee ben ik vaak tot een uur of tien, half elf bezig, want vanaf half negen gaan de deur en de telefooncentrale open.

10.30 uur. Nadat ik klaar ben met de post, kan ik mij volledig richten op de mensen aan de balie en de telefoon, totdat mijn werkdag er om 13.00 uur opziet. Als het rustig is, probeer ik tussendoor nog wat stukken te archiveren, maar vaak kom ik daar niet aan toe.

13.00 uur. 's Middags gaat het werk thuis gewoon door: wassen, drogen, strijken, schoonmaken, boodschappen doen, eten koken en in deze tijd van het jaar moet ook de tuin weer regelmatig worden bijgehouden.

Dinsdag 5 maart

8.00 uur. Eigenlijk begin ik elke ochtend met dezelfde routine, maar verder weet je vooraf nooit wat er die dag gaat gebeuren. Je weet niet wie er belt of aan de balie komt, welke vragen je krijgt en hoeveel tijd het kost om die vragen te beantwoorden of eventuele problemen op te lossen. De meeste huurders bellen omdat ze een technische storing hebben. Vroeger moest ik hen dan doorverbinden met een van de klachtenopzichters. Maar omdat zij ook vaak in de woningen aan het werk zijn en dus niet altijd op kantoor zijn, maak ik tegenwoordig ook zelf opdrachtbonnen voor bedrijven. Zo kunnen huurders sneller geholpen worden! En ik vind het leuk om naast klantcontacten ook contact met

bedrijven te hebben, ook als is dat vaak om spoedklussen door te geven of na te vragen waarom bepaalde opdrachten nog niet zijn uitgevoerd...

Woensdag 6 maart

8.00 uur. Op woensdag werk ik altijd tot 16.30 uur, want naast de telefoon en de balie ben ik ook verantwoordelijk voor het bijhouden van het archief. Maar 's ochtends zit ik gewoon aan de balie. Ik doe dat nu al bijna tien jaar en veel huurders kennen mij inmiddels dan ook en bellen of lopen zomaar binnen voor een praatje of om hun hart te luchten. Ik vind het belangrijk om te luisteren naar onze huurders, ook al kost dat mij soms een kwartier. Maar soms krijg ik drie telefoontjes tegelijk en kan ik niet iedereen de aandacht geven die hij verdient. Ik probeer in ieder geval om altijd vriendelijk te blijven, ook als ik zelf mijn dag eens niet heb. Als je mensen kunt helpen, als is het alleen maar door te luisteren, dan geeft mij dat zelf ook een goed gevoel.

13.30 uur. De woensdagmiddag is meestal het enige moment van de week dat ik echt tijd heb om te archiveren. Vroeger zat ik dan vaak de hele middag tussen de archiefdozen in de kelder, maar tegenwoordig worden steeds meer documenten digitaal opgeslagen. Die documenten moeten dan natuurlijk wel allemaal worden ingescand, een duidelijke naam krijgen en in het juiste digitale mapje worden opgeslagen, waardoor ze voor iedereen gemakkelijk terug te vinden zijn. Maar het opruimen van het archief is nu een stuk minder werk! Daarnaast verzorg ik eens in de drie à vier weken de bestelling van kantoorartikelen en dat kost ook elke keer de nodige tijd.

Donderdag 7 maart

8.00 uur. De meeste mensen die aan de balie komen kan ik redelijk snel helpen. Zij komen bijvoorbeeld de huur betalen of hebben vragen als: hoe lang sta ik al ingeschreven als woningzoekende? Of: Is de huur al op jullie rekening bijgeschreven? Maar soms krijg je ook vragen waar je wat meer tijd mee kwijt bent. Bijvoorbeeld als er iets fout is gegaan in de financiële administratie, dan kan het soms wel even duren voor we erachter zijn wat er precies fout is

gegaan. Of als huurders tegels en frontjes komen uitzoeken voor een nieuwe keuken of badkamer. Eigenlijk is dit een taak voor de woonconsulenten, maar die zijn vaak buiten de deur aan het werk, dus dan wil ik hen daar graag bij helpen.

Vrijdag 8 maart

8.00 uur. Veel huurders bellen of komen langs met klachten of problemen, zo hoor ik de laatste tijd steeds vaker verhalen van huurders die hun baan kwijt zijn en moeite hebben om de huur te betalen. Dat is natuurlijk niet leuk om te horen. Maar gelukkig gebeuren en soms ook leuke dingen. Zo heb ik laatst van een huurster een doosje bonbons gekregen om dat ze vond dat ik haar goed geholpen had en kwam er deze week een mevrouw die na jarenlang wachten eindelijk een andere woning toegewezen had gekregen een taart bezorgen. Nee, je wordt echt niet sneller of beter geholpen als je ons gebak of chocolade geeft, maar iets lekkers is altijd welkom!

13.00 uur. Het weekend is begonnen. Eindelijk tijd om met mijn jongste dochter door te brengen: gezellig samen winkelen en/of lekker gaan uit eten. Zij woont nog thuis, maar heeft het vaak zo druk met haar studie en werk dat we echt tijd samen moeten plannen. Ook als ze straks op zichzelf gaat wonen wil ik proberen om toch regelmatig samen met haar iets leuks te gaan doen. Mijn oudste dochter woont met haar vriend en hun zoontje in het buitenland, dus haar zie ik helaas minder vaak. Maar ik verheug me er nu al op mijn volgende bezoek komende maand.





Bespaar energie met houhetwarm.nl

Voor iedereen die thuis graag iets wil doen op het gebied van energiebesparing, maar (nog) niet weet hoe hij dit moet aanpakken, is er nu een nieuwe website: www.houhetwarm.nl. De site biedt heldere en toegankelijke informatie over onder meer energiebesparing, isolatiematerialen, duurzaam verbouwen, zonnepanelen, groene daken, verticale tuinen en verwarming. Ook bevat de site een uitgebreide bedrijvengids waarin u gespecialiseerde bedrijven bij u in de buurt kunt vinden.

Duurzaam bouwen en wonen is nog lang niet vanzelfsprekend in Nederland. Maar gelukkig worden steeds meer mensen zich bewust dat we zo niet langer door kunnen gaan. Via houhetwarm.nl kunnen zij zich

oriënteren op het gebied van energiebesparing en duurzame energieopwekking en in contact komen met ondernemers die actief zijn op het gebied van woningisolatie en/of duurzame energieopwekking. Daarnaast bevat de website handige tips, blogs en objectieve informatie over kosten en prijzen.

Houhetwarm.nl is een initiatief van Cocky Hoogeveen en Pine Berg. Zij zijn niet gebonden aan een overheid of ideële organisatie, maar vinden wel dat in de Nederlandse woningen onnodig veel energie wordt gebruikt. Energie, opgewekt met behulp van fossiele brandstoffen als olie en kolen, komt de leefbaarheid van de wereld niet ten goede. Zowel op sociaal als op milieugebied heeft de huidige manier van energiewinning veel schadelijke gevolgen.

Nieuwe manieren van energiewinning, zoals zonne- of windenergie, zijn prima alternatieven. Ook al kunnen deze vormen van energieopwekking ons van veel energie voorzien, het is niet voldoende om aan het huidige energiegebruik te voldoen. Energiebesparing is hard nodig. En het kán ook. Door slim om te gaan met de beschikbare energie is er meer dan voldoende.



1 2 3 4 5 tips om energie te besparen

1 Verwarming

Plaats grote meubels zoals banken en kasten tegen de muren. Dit heeft een isolerende werking. Maar plaats ze niet voor de verwarming. De verwarming moet dan harder werken om de ruimte op temperatuur te houden.

2 Tandendoetsen

Bespaar op uw waterkosten en doe de kraan dicht tijdens het tandendoetsen.

3 Tocht

Plaats een borstel in de brievenbus. Daarmee voorkomt u warmteverlies. Ook in kieren tussen deuren en ramen kunt u tochtstrips plaatsen. Op de lange termijn scheelt dat veel stookkosten.

4 Lekkende kraan

Een lekkende kraan kan zorgen voor veel waterverspilling. Tien druppels water per minuut betekent al snel vijf liter water per dag. Laat een lekkende kraan dus onmiddellijk herstellen.

5 Auto wassen

Gebruik voor het wassen van uw auto een teiltje en een spons. Door met een tuinslang te werken verbruikt u al snel 150 liter schoon drinkwater per schoonmaakbeurt. Het beste is nog om water uit een regenton te gebruiken: dit kost helemaal niets.

Meer energie bespaartips?

U vindt ze op internet. Vul op Google de zoekterm 'tips energie besparen' in en u vindt tal van websites met tips.

COLOFON

Bezoekadres:

Bunderstraat 28
6231 EL Meerssen

Postadres:

Postbus 100
6230 AC Meerssen

Telefoon: 043-3664777

Telefax: 043-3646737

E-mail: info@wonenmeerssen.nl

Site: www.wonenmeerssen.nl

Reparatieverzoeken:

melding@wonenmeerssen.nl

Openingstijden:

maandag t/m donderdag

08.30 - 17.00 uur

vrijdag 08.30 - 12.30 uur

Huurdersvereniging:

Telefoon: 043-3644626

E-mail: hv@wonenmeerssen.nl

Site: huurdersverenigingmeerssen.nl