

HUURDERS INFO

Nieuwsbrief Woningstichting St. Joseph
St. Willibrordusstraat 2A, 6039 CA Stramproy
Tel. 0495 - 562284, Fax 0495 - 563939
E-mail: info@stjoseph-stramproy.nl

VOOR
ALLE
INWONERS
VAN
STRAMPROY

nummer
vijf
mei
2005



WONINGTOEWIJZINGSBELEID 2005-2006: DEGELIJK EN TRANSPARANT

Enkele begrippen

Starter:

Is een woningzoekende, die geen zelfstandige woonruimte achterlaat en die nog thuis woont, op kamers woont of door een echtscheiding of verbreking van een andere samenlevingsvorm nu zelfstandige woonruimte zoekt.

Doorstromer:

Is een woningzoekende die over een zelfstandige woonruimte beschikt en deze achterlaat voor verhuur of verkoop.

Zelfstandige woonruimte:

Is een woonruimte met eigen voordeur, douche/toilet, keuken en woon-/slaapkamer.

Huishoudinkomen:

Alle fiscale inkomens van verhuizende gezinsleden bij elkaar opgeteld (zie jaarpogave/belastingaangifte). Hierbij zijn de uitgangspunten van de Huursubsidiewet bepalend.

Actueel fiscaal maandhuishoudinkomen:

Alle fiscale inkomens van verhuizende gezinsleden bij elkaar opgeteld (zie loon- of uitkeringsstrookje: fiscaal loon of loon voor loonheffing).

Huurprijbegrippen:

De kale huur (netto huur) is de prijs voor enkel het gebruik van de woning.

De brutohuur is de kale huur plus de prijs voor de bijgeleverde diensten en goederen.

Urgentie:

Er is slechts sprake van urgentie als er een direct verband bestaat tussen het probleem van de woningzoekende en het al of niet krijgen van (andere) huisves-

ting. De urgentie wordt niet toegekend als de woningzoekende zichzelf in deze nood situatie heeft gebracht. Te denken valt aan het niet opeisen van de woning bij echtscheiding of het dakloos worden door huurschuld of wangedrag. De specifieke woonwens van de woningzoekende is bij een urgentie niet van belang. Een objectief aanbod volstaat. Alleen woningzoekenden die in Stramproy woonachtig zijn (minimaal één jaar) kunnen in Stramproy urgentie aanvragen.

Woningen verhuren via woonkrant en internet

In principe worden alle woningen voor verhuur aangeboden via het huis-aan-huisblad 'Wonen' en via onze website: www.stjoseph-stramproy.nl

Geïnteresseerden kunnen reageren op een aangeboden huurwoning door de woonkeuzebon (die afgedrukt staat in 'Wonen') in te vullen en deze bij Woningstichting St. Joseph in te leveren. Woonkeuzebonnen zijn ook op te vragen of af te halen op het kantoor van de Woningstichting. Ook op de

(Lees verder op pagina 2)

INFORMATIE VOOR ALLE

INWONERS VAN STRAMPROY

De huurders van Woningstichting St. Joseph Stramproy ontvangen regelmatig een informatiebulletin: 'Huurdersinfo'. Deze uitgave van 'Huurdersinfo' bevat informatie die voor alle inwoners van Stramproy interessant is en ook voor hén van belang kan zijn. Het bestuur van de Woningstichting heeft daarom besloten dit bulletin onder alle inwoners van Stramproy te verspreiden. Op deze manier kan iedereen ook eens nader kennis maken met Woningstichting St. Joseph.

(vervolg van pagina 1) internetsite staat een woonkeuzebon die gebruikt kan worden om te reageren.

Bij de toewijzing van een woning is het aantal correcte reacties in eerste aanleg bepalend (alleen volledig ingevulde woonkeuzebonnen worden in behandeling genomen).

Woningzoekenden dienen zich in te laten schrijven bij Woningstichting St. Joseph. Elk ingeschreven periode van een volledige maand levert één punt op. Indien een woningzoekende drie jaar niet reageert op een advertentie, vervalt de inschrijving. Afzonderlijk ligt vast voor welke doelgroep een woning bestemd is.

Huurprijs

Bij iedere woning hoort een huurprijs.

1) De maximale huurgrens voor jongeren is bepalend voor woningzoekenden van 18 t/m 22 jaar.

2) Woningzoekenden van 18 t/m 22 jaar mogen een huur van maximaal € 331,78 (voor 2005) hebben.

Jaarlijks worden per 1 juli bovenstaande inkomensgrenzen en huurgrenzen aangepast. Bij woningen met een huur die boven de huursubsidiiegrens ligt, zal nadrukkelijk naar het inkomen gekeken worden.

Aantal personen

* Eengezinswoningen met 3 slaapkamers worden verhuurd aan huishoudens van minimaal 2 personen.

* Eengezinswoningen met 4 slaapkamers worden verhuurd aan huishoudens van minimaal 2 personen. Gezinnen met kinderen hebben voorrang op gezinnen zonder kinderen. Bij gelijke puntenstand op basis van inschrijving heeft een gezin met meer kinderen voorrang.

* Woningen met 1 of 2 slaapkamers worden verhuurd aan 1 of 2 persoonshuishoudens.

* Specifiek benoemde seniorenwoningen met 1 of 2 slaapkamers worden uitsluitend toegewezen aan huishoudens van 1 of 2 personen, waarvan tenminste één persoon 55 jaar of ouder is.

Indien een woningzoekende een huurachterstand heeft of b.v. overlast veroorzaakt, kan dit een reden zijn om de huurder (woningzoekende) te passeren. Dit geldt ook voor ex-huurders, die in het verleden een huurachterstand hadden of overlast hebben veroorzaakt.

Criteria toewijzing

Voor de toewijzing van een woning gelden de volgende criteria:

1) Een woning wordt toegewezen aan een woningzoekende, die voorkomt op de selectielijst. Woningzoekenden, die een woonkeuzebon hebben ingeleverd, zich in hebben laten schrijven en die voldoen aan de opgestelde criteria, worden opgenomen op een z.g. selectielijst.

2) Bij doorstromers met een gelijk aantal punten is de woonduur bepalend. Iemand die b.v. vanaf begin 1986 in zijn huidige huurwoning woont, heeft voorrang op iemand, die er vanaf 1991 woont.

3) Bij starters met een gelijk aantal punten, is de leeftijd bepalend. Dat wil zeggen, dat de oudste starter dan voorrang krijgt. Om "sparen" te voorkomen zal, indien de woningzoekende 3 keer heeft geweigerd, het aantal gespaarde punten vervallen.

Woningen niet aangeboden via woonkrant of internet

Soms wordt een vrijgekomen woning niet te huur aangeboden via de woonkrant of de internetsite. Het betreft dan een woning, die uitsluitend toegewezen wordt aan iemand uit een speciale doelgroep. Dit kan zijn:

- een woningzoekende met een maatschappelijke en/of medische urgentie (hoog);
- een woningzoekende, die doorstroomt en/of woningruil wil toepassen;
- een woningzoekende met een handicap;
- een woningzoekende met een indicatie voor een aanleunwoning.

Aanleunwoningen

Woningzoekenden, die voor een aanleunwoning in aanmerking willen komen, dienen een indicatie van C.I.Z. (Centrum Indicatiestelling Zorg) te hebben. De toewijzing van een woning geschiedt door een commissie, waarin vertegenwoordigers zitting hebben van de Stichting Land van Horne en Woningstichting St. Joseph.

Een indicatieaanvraag kan ingediend worden bij:

Kantoor	CIZ Roermond (kantoornummer 16.20)
Postadres	Heinsbergerweg 178, 6045 CK ROERMOND
Telefoon	0475-425222
Fax	0475-425225
E-mail	info@rioml.nl
Website	http://www.rioml.nl/
Naam directeur	Hans Jansen

Urgentie

Bij urgentie wordt onderscheid gemaakt tussen medische en maatschappelijke urgentie. Een woningzoekende is aan te merken als urgent wanneer op grond van persoonlijke omstandigheden direct (andere) woonruimte nodig is en de woningzoekende daarvoor is aangewezen op actieve woningbemiddeling. Er kan alleen een beroep worden gedaan op de urgentieregeling, als de urgentieomstandigheid buiten iemands eigen verantwoordelijkheid is ontstaan en de woningzoekende bereid is een objectief passend woningaanbod te accepteren. Er kan alleen een beroep worden gedaan op de urgentieregeling in Stramproy als de woningzoekende minimaal 1 jaar woonachtig is in Stramproy, voorafgaand aan de urgentieaanvraag. Voor het verkrijgen van een urgentieverklaring gelden diverse criteria. Hiervoor wordt verwezen naar het volledige document dat verkrijgbaar is bij het secretariaat van de Woningstichting.



ER WORDT FLINK GEBOUWD IN STRAMPROY

Stand van zaken lopende nieuwbouwprojecten

Klooster

Het zal u niet ontgaan zijn dat op de locatie 'oud klooster' volop bouwactiviteiten plaatsvinden. Enkele maanden geleden is hier gestart met de nieuwbouw van 15 seniorenappartementen door Bouwbedrijf Stultjens.

Helaas is de start niet zonder problemen verlopen. Midden in de bouwput bevond zich namelijk een trafohuisje van Essent dat enkele meters verplaatst moest worden, om de nieuwbouw te kunnen realiseren. Dit was een hele klus die veel denkwerk en overleg heeft gekost. Een groot deel van de Strampoyer huizen krijgt via deze trafo haar elektriciteit aangevoerd. Uiteraard kon deze stroomvoorziening niet voor langere tijd worden uitgeschakeld.

Nu de aanloopproblemen zijn opgelost en de winterperiode definitief voorbij is, kan er voortvarend verder gebouwd worden. De betonvloer van de eerste verdieping is al gestort.

In overleg met de aannemer worden de nodige maatregelen genomen om overlast door de bouwwerkzaamheden voor omwonenden tot een minimum te beperken. Dankzij deze maatregelen heeft de Woningstichting nauwelijks klachten gekregen. Toch is het niet mogelijk om helemaal zonder ongemakken of geluidsoverlast een bouwwerk te realiseren. Aannemer en Woningstichting vragen hiervoor dan ook begrip van de omwonenden. Iedereen is erbij gebaat als de bouw zo probleemloos mogelijk verloopt. Naar verwachting zullen de eerste woningen rond september 2005 klaar zijn voor bewoning.

Zoals bekend worden deze appartementen in de komende jaren gebruikt als wisselwoning i.v.m. de vervanging door de nieuwbouw van 40 seniorenwoningen aan de Burgemeester Hoeymakersstraat, Reinenstraat, Hensestraat, Veukensstraat, Dr. Schaepmanstraat en Horsterweg.

Complex 12 (vervanging van 40 seniorenwoningen)

De voorbereidingen om de 40 seniorenwoningen aan de Burgemeester Hoeymakersstraat, Reinenstraat, Hensestraat, Veukensstraat, Dr. Schaepmanstraat en Horsterweg te vervangen door nieuwbouw, vorderen gestaag.

Deze 40 seniorenwoningen worden vervangen door 22 levensloopbestendige huurappartementen in 3 en 2 woonlagen, 23 levensloopbestendige grondgebonden woningen en 10 portiekwoningen. De portiekwoningen zal de Woningstichting, onder bepaalde voorwaarden, te koop aanbieden. Geïnteresseerde kopers kunnen zich geheel vrijblijvend, zonder kosten laten inschrijven bij de Woningstichting.

De bouw- en sloopvergunning is inmiddels aangevraagd en diverse noodzakelijke procedures lopen of zijn afgerond. Als er geen stagnatie optreedt, kan in het najaar van 2005 begonnen worden met de verhuizing van de bewoners uit de eerste bouwfasen. Hierna kunnen de sloopwerkzaamheden starten.

Als er nu huurwoningen vrijkomen, die gelegen zijn in de eerste bouwfasen, worden deze niet meer verhuurd. Inmiddels zijn al enkele woningen leeg. Nu is het van groot belang dat de voorbereidingen zonder verdere stagnatie kunnen worden voortgezet en afgerond. Als er te veel en te lang leegstand ontstaat, heeft dat nadelige gevolgen voor de leefbaarheid in de wijk. De Woningstichting zal er alles aan doen om dit nauwlettend in de gaten te houden.

De bewoners van de eerste bouwfasen zijn door de Woningstichting persoonlijk benaderd om hun wensen betreffende de tijdelijke huisvesting kenbaar te maken. Inmiddels is er ook een verhuisschema in voorbereiding. Alvorens dit definitief wordt, is het noodzakelijk om nog een keer met de bewoners individueel te spreken. Dit gebeurt nadat de Woningstichting voor de derde keer alle bewoners, in een vergadering, heeft bijgepraat over dit project. Deze vergadering heeft inmiddels op 25 april j.l. plaatsgevonden.

Ook de direct-omwonenden en de Dorpsraad werden uitgenodigd voor deze vergadering.

MENSEN GAAN EN MENSEN KOMEN

Samenstelling bestuur en raad van commissarissen per 1 januari 2005

Op 31 december 2004 is de heer H.B.G. (Gerard) Stals, voorzitter van de raad van commissarissen, op basis van leeftijd afgetreden.

Per 1 augustus 2004 werd de heer A.W.L.A. (Arnold) Cruyssen benoemd in de raad van commissarissen.

Arnold Cruyssen heeft veel ervaring in de bouwwereld en op managementgebied. Hij wil zijn kennis en ervaring graag ten dienste stellen van Woningstichting St. Joseph.

De raad van commissarissen is per 1 januari 2005 als volgt samengesteld:

mevrouw G.A.M.C. (Gerrie) Teeuwen, voorzitter;

de heer H.F. (Harrie) van Tulden, lid namens de Huurdersbelangenvereniging (HBV);

de heer A.W.L.A. (Arnold) Cruyssen, lid.

Per 31 december 2004 heeft mevrouw R. (Rita) Beeren-Peerlings haar bestuurslidmaatschap bij Woningstichting St. Joseph beëindigd wegens te drukke werkzaamheden.

Vanaf 1 januari 2005 wordt haar plaats ingenomen door de heer

G.J.J.M. (Ger) Joosten. Ger Joosten heeft veel kennis verworven op financieel- en managementgebied.

Het bestuur wordt per 1 januari 2005 gevormd door:

de heer J.H.M. (Jo) van Wegberg, voorzitter;

de heer J.B.A.B. (Jan) Kin, vice-voorzitter;

mevrouw M.E. (Elly) van Herpen-Siebert, secretaris;

de heer P.H. (Pierre) Lenaers, penningmeester;

de heer L.G.J. (Lei) Huijerjans, lid;

de heer J.J.G. (Jo) van de Port, lid;

de heer G.J.J.M. (Ger) Joosten, lid.

Gerard Stals en Rita Beeren-Peerlings hebben beide grote verdiensten voor Woningstichting St. Joseph. De organisatie is hen daarvoor veel dank verschuldigd. Op 8 januari 2005 is op gepaste wijze afscheid van hen genomen.



A.W.L.A. (Arnold) Cruyssen



G.J.J.M. (Ger) Joosten

HUURSUBSIDIE VERVALT EN WORDT HUURTOESLAG

Vanaf 1 januari 2006 gaat de Belastingdienst de regelingen huursubsidie (straks huurtoeslag), de kinderopvangtoeslag (nu tegemoetkoming kinderopvang) en de zorgtoeslag uitvoeren.

Iedereen die nu huursubsidie ontvangt zal in september/oktober een nieuw formulier ontvangen. De voorgedrukte gegevens dienen dan gecontroleerd te worden. Op dit moment is er helaas nog geen voorbeeldformulier beschikbaar.

De meest belangrijke wijzigingen zullen zijn (onder voorbehoud):

- * de toeslagperiode loopt van 1 januari t/m 31 december (nu 1 juli t/m 30 juni);
- * de toeslag wordt berekend over het geschatte inkomen van dat jaar.

Nieuw e-mailadres

Onlangs heeft Woningstichting St. Joseph een nieuw e-mailadres in gebruik genomen:

info@stjoseph-stramproy.nl

Het gebruik van e-mail wordt van harte aanbevolen omdat het veel voordelen heeft. Het gaat snel, u hoeft de deur niet uit, u mailt vanuit uw stoel met uw eigen computer op elk gewenst tijdstip: 24 uur per dagen 7 dagen per week. Ook voor de Woningstichting is e-mailen tijdsbesparend, in vergelijking met b.v. telefoneren.



C o l o f o n

Redactie: Ger Joosten,

Mathilde Dominikowski.

Fotografie: Ron Verweerden.

Ontwerp: HermanLitjensVormgeving - BNO.

Druk: Drukkerijcombinatie Stramproy Weert bv.

Copyright: Woningstichting St. Joseph-2003©.