NIEUWSBRIEF

In dit nummer o.a.:

Voorwoord 2

Blije huurder Essenstraat Velddriel 3

Onderhoud in 2020 5

Huurdersvereniging is er voor elke huurder! 6

Even puzzelen 8

december 2019

• nummer 2 • jaargang 15 •

Woningstichting Maasdriel

Voorwoord

Het jaar 2019 is alweer bijna voorbij. Een jaar waarin Woningstichting Maasdriel (WSM) is begonnen met het uitvoeren van het nieuwe ondernemingsplan, dat vorig jaar is vastgesteld. Onze medewerkers leveren hier volop hun bijdrage aan.

Inspelen op woningbehoefte
Op het gebied van bedrijfsvoering, beleid en voorbereiding van nieuwbouw is dit jaar veel gebeurd. Zo werd in februari het nieuwe Woningbehoefte Onderzoek gepubliceerd. Hieruit blijkt dat er grote behoefte is aan passende, betaalbare woningen. Om op deze behoefte te kunnen inspelen heeft WSM het nieuwe strategisch voorraadbeleid vastgesteld. Hierin staat wat voor typen woningen er tot 2028 bij moeten komen en welke huurprijs daarbij hoort. Onze plannen voor nieuwbouw, renovatie of herstructurering stemmen we hierop af.

Dienstverlening
Goede dienstverlening aan onze huurders vinden wij belangrijk. In de dienstverlening speelt duidelijke communicatie een grote rol. Daarom hebben alle medewerkers (gezamenlijk) een communicatietraining gevolgd. Om de dienstverlening verder te kunnen verbeteren, willen we weten wat u ervan vindt. Mede daarom heeft u in september een enquêteformulier voor het klanttevredenheidsonderzoek ontvangen.
De uitkomst van deze enquête zullen wij binnenkort met u delen via de website www.woningstichtingmaasdriel.nl.

Nieuwbouw
In oktober zijn de 7 woningen in Velddriel voor bewoning aan de huurders opgeleverd.
Over toekomstige nieuwbouwprojecten overleggen we regelmatig met de gemeente Maasdriel. Hierbij bekijken we op welke locaties passende en betaalbare nieuwbouwwoningen kunnen worden gerealiseerd. Daar is immers grote behoefte aan, zoals is vastgesteld in het al genoemde Woningbehoefte Onderzoek.

Graag wil ik iedereen bedanken die zich in het afgelopen jaar heeft ingezet voor WSM. Tot slot wens ik u veel leesplezier, fijne kerstdagen en een voorspoedig, maar vooral ook gezond 2020 toe!

Antoon Giezen
Directeur-bestuurder

Woningen Essenstraat Velddriel

In het laatste kwartaal van 2018 werd begonnen met de bouw van zeven eengezinswoningen aan de Essenstraat in Velddriel.
Via Woongaard zijn veel reacties op deze huurwoningen gekomen.
Op 10 oktober 2019 zijn de woningen opgeleverd aan de enthousiaste nieuwe huurders. Eén van hen komt hiernaast aan het woord. ■

Woningstichting Maasdriel
Gasthuisstraat 1
5331 BK Kerkdriel
T 0418 - 63 17 35
info@woningstichtingmaasdriel.nl
www.woningstichtingmaasdriel.nl

Openingstijden
Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag van 9:00 tot 10:00 uur.

Telefonisch zijn wij te bereiken van maandag t/m donderdag van 8:30 tot 16:30 uur.
Op vrijdag van 8:30 tot 12:00 uur.

Colofon

Deze nieuwsbrief is een uitgave van Woningstichting Maasdriel.
Tekst en redactie
Woningstichting Maasdriel / All Write tekstburo
Ontwerp en DTP productie
Reclamestudio 7

Hartstikke blij is de 37-jarige Jelle van Ingen. De geboren en getogen Leerdammer stond 5 jaar ingeschreven bij Woongaard. "Eerst reageerde ik alleen op woningen in Leerdam. Ik kwam steeds veel te laag op de lijst. Toen kwamen de 7 nieuwbouwwoningen in Velddriel op m'n pad. Eerst stond ik op 16, een week later op 9 en toen ineens op 6!"

Jelle van Ingen, kersverse huurder Essenstraat Velddriel:

"Dit wordt wel een projectje!"

Het gesprek vindt plaats wanneer Jelle en zijn drie katten er een week wonen. In de woonkamer is al een vloer gelegd. "De keuken, de hal en m'n slaapkamer zijn volgende week aan de beurt. Maar er moet nog veel meer gebeuren: dit wordt wel een projectje!" Ruimte heeft hij genoeg: "Drie slaapkamers en een flinke zolder boven. Plus een tuin van 12 meter diep met een schuurtje." Een huis met tuin was zijn wens. "Huisje-boompje-beestje", lacht hij. "Straks kunnen de katten in de zomer lekker naar buiten. M'n moeder heeft al boompjes geplant. Zij heeft groene vingers; ik heb alleen de gaten gegraven."

Prima omgeving

Wat bevalt hem nog meer aan z'n nieuwe stek? "Hiervoor woonde ik in het centrum van Leerdam, waar ik geen vijf minuten stilte heb gehad. Hier is het lekker rustig, daar hou ik wel van."
Een eerste wandeling in de omgeving versterkte z'n positieve gevoel: "Ik ga hier zeker aarden!" Wonen in Velddriel heeft ook een praktisch voordeel. "Met tien minuten rijden ben ik in 's-Hertogenbosch, waar ik in een magazijn werk." Zodra hij tijd heeft, gaat hij zich verdiepen in de geschiedenis van Velddriel en omgeving. "Ik heb een brede historische interesse." De Romeinse tijd, het Victoriaanse tijdperk, de drooglegging in Amerika, de Titanic: het is maar een greep uit de onderwerpen waar hij graag én veel over leest. "Mijn moeder zei ooit: jij leest niet per boek maar per kilo!"

Geen geluidsoverlast

Voor iemand die van rust houdt, heeft Jelle een opmerkelijke hobby. Als drummer en bassist speelt hij graag punk en hardrock. "Dat is mijn uitlaatklep: 1,2 3 én gaan! Thuis luister ik overigens naar andere muziek, zoals swingjazz en Franse chansons." Hij bezit enorme boxen, maar de buurt hoeft zich geen zorgen te maken: "Ik heb nooit klachten van buren en/of huurbazen gehad. Thuis riedel ik op m'n gitaar zonder versterker en drum ik op een elektrisch drumstel."

Inrichtingsplannen

De afgelopen acht jaar werkte Jelle bij Gibson. Eigenlijk was het meer een hobby, want hij is fan van dit wereldberoemde gitaarmerk. "Mensen als Eric Clapton, B.B. King, Slash en Jimmy Page hebben op een Gibson gespeeld." Zeer recentelijk hield dit werk helaas op, maar hij heeft er wel een mooie gitarenverzameling aan overgehouden. "In de woonkamer komen er een paar aan de muur te hangen." Een met vlammen versierd exemplaar is bestemd voor de keuken. "Die ga ik helemaal in rock-'n-roll dinerstijl inrichten. Daar heb ik mezelf twee jaar voor gegeven." ■

Geld besparen in 2020? Lees de Woonkostenkrant!

Wat zijn eigenlijk uw vaste lasten? En hoe kunt u kosten besparen? In de Woonkostenkrant vindt u allerhande nuttige tips en adviezen voor een gezonde huishoudportemonnee. U vindt de Woonkostenkrant bijgesloten bij deze nieuwsbrief. De digitale versie vindt u op www.woningstichtingmaasdriel.nl. ■

Over klanttevredenheidonderzoek, klantenpanel en telefonisch navragen

Wat doen we goed en wat kan er beter?

WSM blijft de dienstverlening verbeteren. Daarvoor is het belangrijk dat u uw mening geeft en met ons meedenkt. Dat kan op verschillende momenten. Kijk even mee ...

Klanttevredenheidsonderzoek 2019

Elke twee jaar houden we het klanttevredenheidsonderzoek. In 2019 was het weer zover. Al onze huurders ontvingen in de zomer een e-mail met een link naar het vragenformulier. Daarnaast ontving iedereen het vragenformulier ook per post. De vragen gingen over hoe WSM omgaat met het betrekken en verlaten van een woning en reparatieverzoeken.

Resultaten op website

Wanneer u deze nieuwsbrief ontvangt, zijn de resultaten van het klanttevredenheidsonderzoek bekend. Ze worden gepubliceerd op www.woningstichtingmaasdriel.nl. U kunt dan ook zien hoe WSM het in vergelijking met andere corporaties doet. In de eerste nieuwsbrief van 2020 komen we er uitgebreid op terug. Onder de inzenders die hun adres hebben opgegeven, zijn 3 ALWIMA-bonnen t.w.v. € 25,- per stuk verloot. Bent u een van de gelukkigen? Dan ontvangt u persoonlijk bericht van ons!

Telefonische vragen

Heeft u net een woning van WSM betrokken? Of is er op uw verzoek een reparatie verricht? Dan kunt u worden gebeld door een medewerker van onderzoeksbureau Right. In opdracht van WSM doet dit bureau met steekproeven navraag naar de ervaringen van onze huurders met woningtoewijzing en reparaties. Deze gegevens worden verwerkt in de Aedes benchmark Huurdersoordeel.

Klantenpanel: meepraten

Wilt u meepraten over nieuwe activiteiten en plannen bij WSM? Dan bent u welkom in het klantenpanel. Meld u aan door een mail te sturen naar klantenpanel@woningstichtingmaasdriel.nl. ■

Kiekjes van toen

Op het gebied van wonen is er in de loop der jaren veel veranderd. Het lijkt ons leuk om in de nieuwsbrief terug te kijken op de tijd van toen. Vandaar het verzoek: heeft u nog foto's van vroeger? Stuur of mail ze dan naar *info@woningstichtingmaasdriel.nl*. Wie weet plaatsen we uw foto!

Begin jaren tachtig: eerste paal voor premiekoopwoningen Mgr. Verhoeksstraat in Velddriel wordt geslagen (foto's van dhr. Jos van Doornmaal, destijds bestuurslid WSM).

Wereldburgers onder elkaar: buurtfeest Ipperakkeren

In de flats aan de Ipperakkeren wonen mensen uit verschillende landen en culturen. Om mensen dichter bij elkaar te brengen, werd besloten een buurtfeest te organiseren. Een leuke, veilige buurt maak je immers samen! De flatbewoners kregen hierbij ondersteuning van de gemeente Maasdriel, Vluchtelingenwerk, Stichting Welzijn Bommelerwaard en de Rotary en de Lions.

Op 24 augustus was het feest. De kinderen vermaakten zich op het springkussen. Bewoners hadden heerlijke gerechten klaargemaakt. Een aantal mensen kwamen in traditionele kledij. Aan de vele tafeltjes zaten wereldburgers uit Driel en ver daarbuiten gezellig te eten en te praten met elkaar. Een groot succes! ■

Onderhoud in 2020

Om de woningen in goede conditie te houden, worden in 2020 de nodige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

- **aftimmeren van asbestkanalen in 47 woningen**
  In de betreffende woningen zijn nog asbestkanalen in het zicht op de zolder en/of in een kast op de eerste verdieping. Om deze kanalen wordt een houten koof getimmerd, zoals wettelijk is toegestaan. Dit zorgt ervoor dat de kanalen niet per ongeluk beschadigd kunnen worden.
- **schilderen van 164 woningen**
  Dit betreft het buitenschilderwerk van de kozijnen, ramen en deuren van de woning en berging. Als er sprake is van houtrot, zal de schilder het hout repareren.
- **vervangen van cv-ketel in 20 woningen**
  Cv-ketels van 17 jaar of ouder worden vervangen door een energiezuinigere hr-ketel (hoogrendementsketel). Heeft de woning nog een geiser voor de warmwatervoorziening, dan krijgt de huurder een aanbieding voor het aansluiten van de warmwatervoorziening op de nieuwe cv-ketel.
- **vervangen van mechanische ventilatie in 11 woningen**
  De huidige ventilatiebox wordt vervangen door een nieuwe. De installatie wordt vervolgens opnieuw ingeregeld, zodat die weer optimaal functioneert.
- **vervangen van de rookmelders in de 56 WSM-appartementen in De Leyenstein**
- **aansluitingen voor elektrisch koken aanbrengen bij woningmutaties (nieuwe huurder) en keukenrenovaties.**

U krijgt bericht
Als bij uw woning onderhoud nodig is, berichten wij tijdig wanneer dat zal gebeuren en wie de werkzaamheden gaat uitvoeren. ■

Superhandig: het serviceabonnement

Moeite met kleine herstelwerkzaamheden die vallen onder huurdersonderhoud? Of heeft u er geen tijd voor? Regel het serviceabonnement met het aanvraagformulier op www.woningstichtingmaasdriel.nl. Voor slechts € 4,91 per maand neemt WSM heel wat klusjes van u over! ■

Huuropzegging is veranderd

Sinds oktober 2019 kunt u de huur op twee momenten per maand opzeggen, namelijk per de 1e of de 15e van iedere maand.
De opzegtermijn is altijd minimaal één maand. Tussen uw opzegging en de datum van beëindiging moet dus minstens een volle maand zitten. Als u bijvoorbeeld op 12 oktober opzegt, dan eindigt het huurcontract op 15 november. Zegt u op 27 oktober op, dan eindigt de huur op 1 december. ■

Zonnepanelen in 2020

Wilt u weten of uw woning in aanmerking komt voor plaatsing van zonnepanelen?
Vraag het via het contactformulier, dat u kunt downloaden op *www.woningstichtingmaasdriel.nl*. ■

Bets Hoffmans en Henk van Maurik:

"Huurdersvereniging is er voor elke huurder!"

Belangen behartigen van alle huurders van Woonlinie en Woningstichting Maasdriel (WSM). Met als topprioriteit: goede woningen voor een eerlijke, betaalbare huur. Daarvoor zet de Huurdersvereniging Bommelwaard (HVB) zich in. De HVB overlegt met de corporaties en de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel. "We tellen mee!", zeggen voorzitter Bets Hoffmans en penningmeester Henk van Maurik.

Elke huurder – lid of geen lid – kan de HVB inschakelen, bijvoorbeeld als er een verschil van mening is met de corporatie over de schutting, achterstallig onderhoud of een andere kwestie. "We komen eerst kijken wat er aan de hand is. We geven eerlijk advies. Heb je geen gelijk, dan zeggen we dat. Heb je wel een punt, dan helpen we je bij het overleg met de corporatie en, als het zover komt, bij het indienen van een klacht", zegt Bets. "We streven ernaar dat de huurder en de corporatie er samen uitkomen. Dat lukt bijna altijd", aldus Henk.

Meedenken over nieuw beleid

Henk is zes jaar bestuurslid. "Ik had een kwestie aangekaart waarin het belang van huurders in het geding was. Daarna vroegen ze of ik in het bestuur wilde." Bets is meer dan twintig jaar bestuurslid. "Ik was gemeenteraadslid in Ammerzoden en werd gevraagd om mee te helpen bij de oprichting van de huurdersvereniging." Het bestuurswerk is leuk: ze leren er veel van én de stem van de HVB legt gewicht in de schaal. "Twintig jaar geleden had je als huurder nauwelijks iets in te brengen. Dat is veranderd", zegt Bets. "We denken actief mee en dat heeft effect. Mede op aandringen van ons is de beleidsvorming van WSM verbeterd. Ook hebben we ons sterk gemaakt voor de in 2014 ingevoerde tweelagenstructuur." WSM heeft sindsdien een directeur en een Raad van Commissarissen (RvC). "Als HVB mogen we een lid van de RVC voordragen."

Goede, zakelijke relatie

Vroeger stonden corporaties en huurdersvereniging wel eens tegenover elkaar. "Nu niet meer; we hebben met beide corporaties een goede, zakelijke relatie", stelt Henk. "We zeggen eerlijk wat we vinden." Als de corporatie nieuwe beleidsplannen maakt, denkt de HVB vanaf het begin mee. "In het uiteindelijke beleid staan altijd zaken die wij ingebracht hebben", aldus Bets. "Wij zeggen wat voor huurders belangrijk is. De corporatie hoeft niet aan al onze wensen voldoen, maar moet wel altijd uitleggen, waarom ze dat niet doen." Dat geldt bijvoorbeeld voor de jaarlijkse huurverhoging. "Als de HVB geen goedkeurend advies geeft, moet de corporatie dat melden bij het ministerie."

Prestatieafspraken

De Woningwet van 2015 heeft huurdersverenigingen tot volwaardige partners gemaakt in het overleg over de prestatieafspraken die gemeenten en corporaties moeten maken. "De gemeenten zijn nu actief betrokken bij wat corporaties doen. En de corporaties werken meer samen. Een goede zaak", zegt Bets. De prestatieafspraken over nieuwbouw, renovatie en leef-

baarheid zijn belangrijk. "Zeker nu", vindt Henk. "De woningmarkt is al krap. Huurders en woningzoekenden hebben behoefte aan een gezonde corporatie die de woningvoorraad op peil houdt en liefst uitbreidt én eerlijke betaalbare huren vraagt." Aan een eerlijker huurbeleid wordt gewerkt. "Met Woonlinie en WSM is afgesproken dat de hoogte van de huur gebaseerd moet worden op de kwaliteit van de woning." ■

Bestuursleden gezocht!

HVB komt op voor de belangen van alle huurders van Woonlinie en Woningstichting Maasdriel. Belangrijk én interessant werk. Het bestuur van de HVB kan hierbij versterking en verjonging gebruiken. Hebt u interesse?
Neem dan contact op met **Bets Hoffmans**, tel. 073 599 2548, e-mail *j.hoffmans3@upcmail.nl* of **Henk van Maurik**, tel. 0418 661 404, e-mail: *hvmaurik@upcmail.nl*.
Goed om te weten: ook als u géén huurder bent, kunt u bestuurslid worden!

Ook in 2020 wijst WSM woningen 100% passend toe

Volgens de wettelijke regels moeten woningcorporaties ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen met een huurprijs tot en met 720,42 (prijspeil 2019) toewijzen aan hun doelgroepen. Deze regels zorgen ervoor dat woningzoekenden een woning krijgen waarvan de huur bij hun inkomen past. Zo wordt voorkomen dat zij terechtkomen in huurwoningen die voor hen te duur zijn.

WSM wijst woningen 100% passend toe. Dit wil zeggen dat woningzoekenden met een gezamenlijk inkomen tot en met € 38.035 (prijspeil 2019) in aanmerking komen voor een woning met een huurprijs tot maximaal € 720,42. Toewijzing is daarbij afhankelijk van inkomen en gezinssamenstelling.

Hoe werkt woningtoewijzing in 2020?

In 2020 komen er verschillende inkomensgrenzen voor eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. In januari wordt de tabel met bedragen en regels voor 2020 gepubliceerd op www.woongaard.com. Eén ding verandert niet: WSM zal ook in 2020 100% passend toewijzen.

Geef wijziging huishoudsamenstelling door!

Passend toewijzen is afhankelijk van het gezamenlijk inkomen en van de huishoudsamenstelling. Daarom is het belangrijk dat u als woningzoekende wijzigingen in de huishoudsamenstelling en het inkomen direct doorgeeft in uw inschrijving bij Woongaard.

Nieuwe inwoner in huurcontract

Als er iemand bij u komt inwonen, bijvoorbeeld omdat u met hem/haar een relatie hebt, dan dient u daarvoor eerst toestemming bij ons aan te vragen. Dat doet u met het Aanvraagformulier inwoning, dat u kunt downloaden op www.woningstichtingmaasdriel.nl. Toestemming voor inwoning betekent niet dat de inwoner in het huurcontract komt te staan. Alleen als u met elkaar getrouwd bent of een geregistreerd partnerschap heeft, gebeurt dit automatisch. Is dit bij u het geval? Dan ontvangen wij graag een kopie van de akte.

Doorgeven bij gemeente

Wanneer de inwoning is goedgekeurd, dient u dit ook bij de gemeente door te geven. Een wijziging in de huishoudsamenstelling kan gevolgen hebben voor de hoogte van uw uitkering en/of huurtoeslag. Laat u hierover goed informeren bij de gemeente. ■

Nieuwjaarslunch 2020

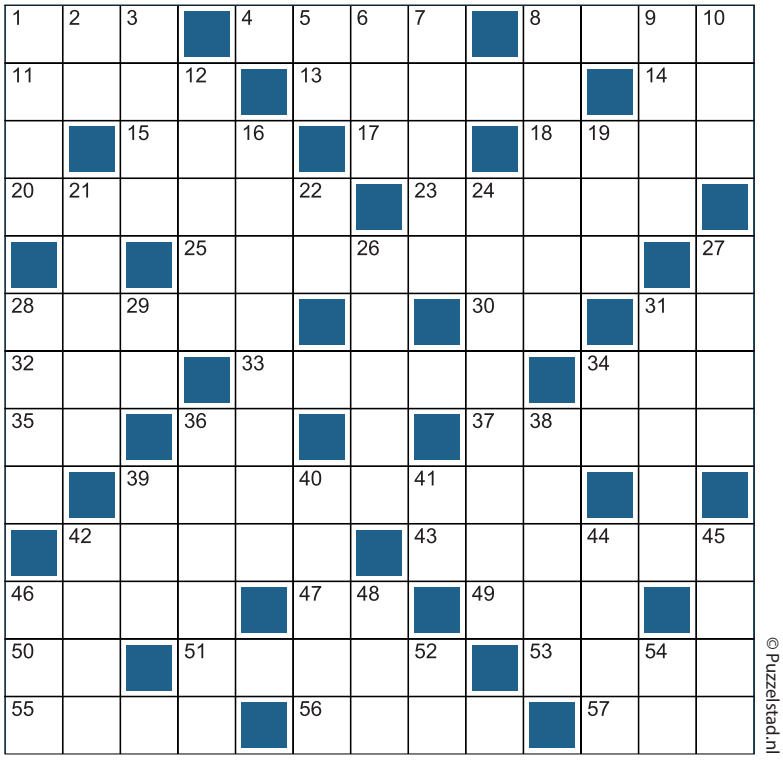
Elk jaar nodigt WSM belanghouders uit voor een nieuwjaarsontbijt of -lunch. Zo zaten we in 2019 met het bestuur van de Huurdersvereniging Bommelerwaard aan tafel.

Op 6 januari 2020 willen we lunchen met mensen die al heel lang bij WSM huren. Uit deze groep worden willekeurig tien adressen geselecteerd, waarvan we de bewoners uitnodigen.

In 2021 zal het gezelschap weer anders zijn. Heeft u een suggestie voor wie we in 2021 kunnen uitnodigen? Laat het ons weten: stuur een e-mail naar *info@woningstichtingmaasdriel.nl*. ■

Prijsvraag: even puzzelen

Als u deze puzzel correct invult, komt een toepasselijk woord tevoorschijn.
Mail uw oplossing vóór 1 februari 2020 naar *puzzel@woningstichtingmaasdriel.nl*.
Onder de goede inzendingen verloten we een cadeaubon ter waarde van € 15,-.



Horizontaal:
1. Holte, 4. Begroeiing van de huid, 8. Kerel, 11. In het jaar, 13. Pauselijke kroon, 14. Omroeporganisatie, 15. Sportterm, 17. Heilige, 18. Jongensnaam, 20. Spoedig, 23. Meisjesnaam, 25. Circusartiest, 28. Waterdamp, 30. Muzieknoot, 31. Bouwkundig ingenieur, 32. Ik (lat.), 33. Kleur, 34. Engelse drank, 35. Noot, 36. Onderofficier, 37. Waakzaam, 39. Overbodige, 42. Deel van de borst, 43. Deel van een fiets, 46. Bank, 47. In oprichting, 49. Troefkaart, 50. Symbool voor zilver, 51. Welpenleidster, 53. Jongensnaam, 55. Vreemd, 56. Wreed heerser, 57. Boom

Verticaal:
1. Niet wijd, 2. Voorzetsel, 3. Straatmeid, 5. Apenstaart, 6. Verhoogde toon, 7. Babbelkous, 8. Kundige mensen, 9. Ontkenning, 10. Gewicht, 12. Bejaard persoon, 16. Muziekinstrument, 19. Grondsoort, 21. Woonlaag, 22. Meisjesnaam, 24. Instructievoertuig, 26. Rang, 27. Heilige,28. Bezigheid, 29. Salvis omissis (afk.), 31. Land in Azië, 34. Pers. vnw, 36. Niet bij elkaar passend tweetal voorwerpen, 38. Bewerkte huid, 39. Uitroep van opluchting, 40. Invetten, 41. Internet Protocol, 42. Ambtsgewaad, 44. Tropische plant, 45. Gevaarlijk, 46. Plaaggeest, 48. Spaanse uitroep, 52. Vervoermiddel, 54. Amnesty International

Breng na het invullen van de puzzel de corresponderende letters over naar het diagram hieronder. Dat is de oplossing.

25	37	54	7	20	47	29	3	57	38	41	9	34

Informatie nodig? Bekijk onze folders!

Wilt u meer weten over onze procedures en ons beleid? Bijvoorbeeld ten aanzien van het aanpassen van de woning, het afsluiten van een serviceabonnement of het opzeggen van de huur? Over zaken die voor elke huurder belangrijk zijn, hebben we informatieve folders samengesteld. U vindt ze op www.woningstichtingmaasdriel.nl. ■

Bereikbaarheid

In de laatste periode van het jaar is de bereikbaarheid als volgt:

- ***maandag 23 december***
  open, bezoektijd van 9.00 tot 10.00 uur, telefonisch bereikbaar van 8.00 tot 16.30 uur;
- ***dinsdag 24 december t/m vrijdag 27 december***
  gesloten, wel telefonisch bereikbaar voor dringende zaken;
- ***maandag 30 december***
  open; bezoektijd van 9.00 tot 10.00 uur; telefonisch bereikbaar van 8.00 tot 16.30 uur;
- ***dinsdag 31 december***
  gesloten, wel telefonisch bereikbaar voor dringende zaken.

Belangrijke telefoonnummers

Kemkens
Storing verwarming en mechanische ventilatie
Kemkens (0412) 63 05 55

RRS Riool Reinigings Service
Verstopping riolering
RRS (073) 639 40 10

Woningstichting Maasdriel
Woningstichting Maasdriel
(0418) 63 17 35