NIEUWSBRIEF

In dit nummer o.a.:

Voorwoord 2

Huurderstevredenheidsonderzoek 3

Aad Ter Weele woont al 63 jaar op hetzelfde adres 4

Huurverhoging 2020 5

Even puzzelen 8

april 2020

• nummer 1 • jaargang 16 •

Woningstichting Maasdriel

Voorwoord

Voorop even dit: ik hoop dat u de afgelopen periode goed bent doorgekomen. Het coronavirus heeft bij iedereen een forse impact gehad op het dagelijks leven. Voor Woningstichting Maasdriel (WSM) betekende dit dat het kantoor een beperkte bezetting had en dat de meeste medewerkers thuis hebben gewerkt. Deze werksituatie was niet optimaal en zal ongetwijfeld tot vertragingen hebben geleid. Dit is vervelend, maar het is nog altijd beter dan elkaar besmetten met alle gevolgen van dien.

Wanneer u dit leest, is de meeste ellende hopelijk achter de rug zodat we het normale leven weer kunnen oppakken. In elk geval wil ik alvast ieder van u bedanken voor het begrip dat hij/zij heeft getoond voor onze aangepaste werkwijze in de voorbije periode.

Huurderstevredenheidsonderzoek

Eind 2019 heeft bureau Right Marktonderzoek in opdracht van Woningstichting Maasdriel (WSM) een huurderstevredenheidsonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt onder meer dat u onze nieuwsbrief goed leest én op prijs stelt! Met genoegen bieden wij u dan ook onze voorjaarseditie aan. Hierin leest u actuele informatie over belangrijke onderwerpen, zoals de jaarlijkse huurverhoging, nieuwbouw en andere uitkomsten van het huurderstevredenheidsonderzoek.

Prestaties vergelijken

Bij het huurderstevredenheidsonderzoek laten we het niet. We schakelen bureau Right in om telefonisch nog meer enquêtes te houden. Met de uitkomsten daarvan kunnen we de enerzijds de serviceverlening aan u verbeteren. Anderzijds gebruiken we de uitkomsten om te benchmarken. Dit houdt in dat we onze prestaties vergelijken met de prestaties van andere woningcorporaties die ongeveer net zo groot zijn als WSM.

Huren betaalbaar houden

Eind 2019 hebben we het huur- en betaalbaarheidsbeleid geactualiseerd en vastgesteld. We hebben dit eerst besproken met de Huurdersvereniging Bommelerwaard (HVB). Hierbij is ook gekeken naar het strategisch voorraadbeheer van WSM en onze prestatieafspraken met de gemeente Maasdriel. Ook over de jaarlijkse huurverhoging is met de huurdersvereniging overlegd. Hierbij is afgesproken dat WSM in 2020 geen inkomensafhankelijke huurverhoging zal toepassen en dat de verhoging niet boven de gemiddelde prijsstijging (CBS-index) over 2019 uitkomt. De huurprijzen zullen niet boven de liberalisatiegrens (€ 737,14) stijgen. Bij de aanzegging van de huurverhoging maken we onze huurders opmerkzaam op het Sociaal Huurakkoord 2020.

Huuropzegging: twee tijdstippen in plaats van één

Eind 2019 is besloten dat de huuropzegging voortaan kan plaatsvinden op twee tijdstippen: per de 15e van de maand en per het einde van de maand. Dit wel steeds met inachtneming van de opzegtermijn van één maand. De ervaringen hiermee zijn zeer positief.

Nieuwbouw

In de vorige nieuwsbrief las u dat we 7 woningen in Velddriel hadden opgeleverd. Met de gemeente Maasdriel zijn we volop in overleg over locaties waar nieuwbouw kan plaatsvinden. Een van die locaties is de Bussenerweg. Hier zullen 21 woningen worden gebouwd op basis van een tijdelijke vergunning (voor 15 jaar). Deze woningen zullen aan alle geldende eisen voldoen en kunnen na 15 jaar worden verplaatst. Verder overleggen we met de gemeente over de realisatie van sociale huurwoningen in De Paddenstoelenbuurt in Kerkdriel-Noord. Op deze wijze proberen we in te spelen op de grote behoefte aan passende en betaalbare woningen binnen het werkgebied van WSM.

Tot slot wens ik u veel leesplezier en een mooie zomer toe. Tevens bedank ik iedereen die zich heeft ingezet voor WSM.

Antoon Giezen
Directeur-bestuurder

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
Fotografie
Fotografie Arie Mastenbroek

Huurderstevredenheidsonderzoek: WSM krijgt een 7,2

In opdracht van WSM heeft Right Marktonderzoek eind 2019 een huurderstevredenheidsonderzoek uitgevoerd. Alle huurders werden hiervoor uitgenodigd en maar liefst 352 huurders (38%) hebben meegewerkt. Over het algemeen bleken zij tevreden: zij gaven WSM het rapportcijfer 7,2. Als aandachtspunten werden de staat van onderhoud en het oplossen van onderhoudsklachten genoemd.

De ondervraagde huurders hebben verschillende aspecten van de dienstverlening beoordeeld met cijfers tussen 0 en 10.

Woonomgeving

Het onderhoud van het groen in de buurt kreeg een 6,4. Over de voorzieningen in de woonomgeving, zoals scholen en winkels, waren huurders het meest tevreden: 7,8.

De woning

De keuken kreeg een 7,3, de badkamer een 7,2 en de verwarming ook een 7,2. De kwaliteit van de woning als geheel werd beoordeeld met een 7,3. Dat is hoger dan de 6,9 die naar voren komt uit de Aedes-benchmark, waarin gegevens van 92% van de Nederlandse corporaties verwerkt zijn.

Onderhoud van de woning

De snelheid waarmee WSM reageert op klachten over het onderhoud kreeg een 7,1. De oplossing van de klacht kreeg een 6,7. Van de huurders vindt 25% dat er sprake is van achterstallig onderhoud.

Contact

Huurders en medewerkers van WSM hebben in de meeste gevallen (83%) telefonisch contact. Zowel het telefonisch contact als het bezoek aan het kantoor is beoordeeld met een 7,3. Contact per e-mail kreeg een 6,7. De vriendelijkheid van de medewerkers kreeg het hoogste cijfer: 7,4.

Communicatie

De website van WSM wordt door 60% van de huurders nooit gebruikt. De huurders die wel gebruikmaken van de website, zijn er over het algemeen tevreden over. De nieuwsbrief wordt goed gelezen: 54% van de huurders leest 'm altijd.

Conclusies

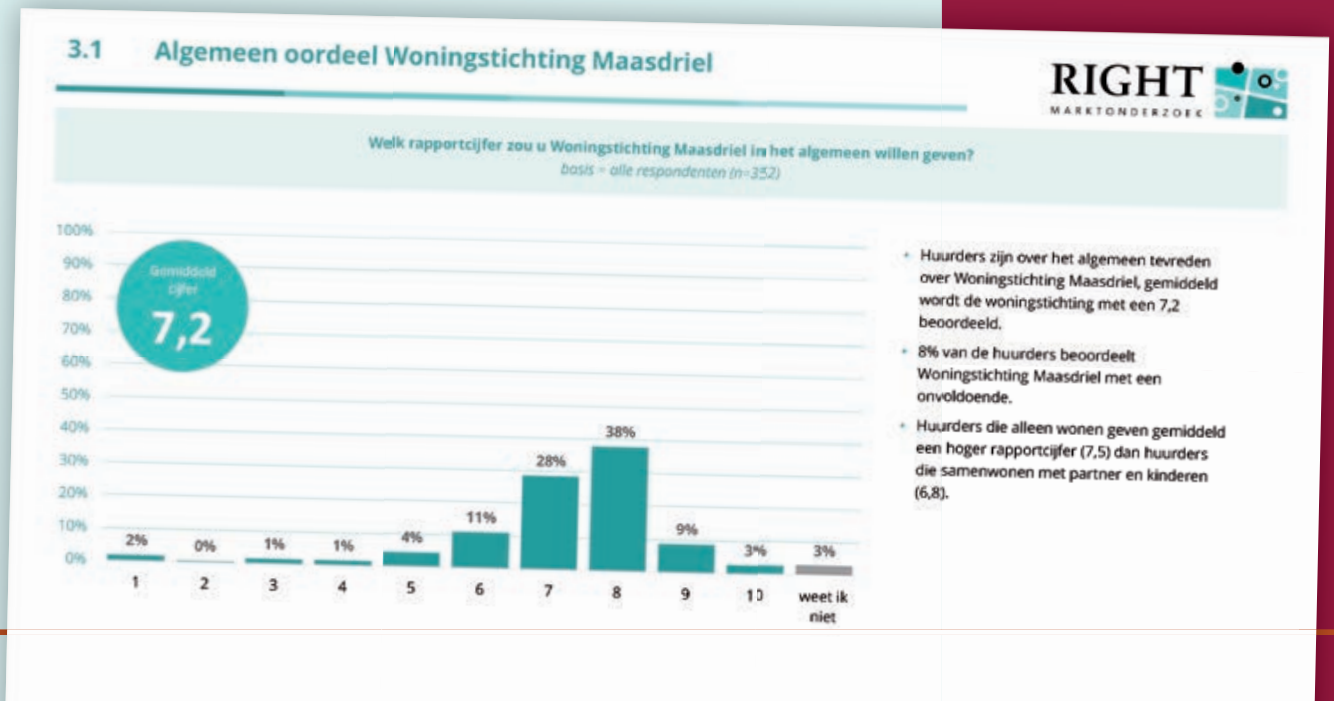
Het is goed om te zien dat de kwaliteit van de woning, de voorzieningen in de woonomgeving en het persoonlijk contact positief worden gewaardeerd. Verbeterpunten zijn de staat van onderhoud en het oplossen van klachten over het onderhoud. Daarmee gaan we aan de slag. We houden u op de hoogte! ■

U kunt gebeld worden

Het huurderstevredenheidsonderzoek krijgt een vervolg. In opdracht van WSM zal Right Marktonderzoek steekproefsgewijs een aantal huurders en voormalig huurders telefonisch benaderen. Dit gebeurt in het kader van de AEDES benchmark, waardoor we onze prestaties kunnen vergelijken met die van woningcorporaties die ongeveer net zo groot zijn als WSM.

De vragen gaan over de volgende onderwerpen:

- U kunt bevraagd worden over hoe het reparatieverzoek opgepakt en opgelost is door WSM en/of door de bedrijven die daarvoor opdracht krijgen van WSM.
- Als u een nieuwe woning betrekt, wordt u binnen 1 tot 2 maanden benaderd met vragen over hoe u dit proces heeft ervaren.
- Aan huurders die de woning hebben verlaten wordt gevraagd hoe zij dit proces en het contact met WSM hebben ervaren. ■



In 1957 was er woningnood in Nederland. Maar er was ook behoefte aan vakmensen. Wie in Kerkdriel kwam werken, kreeg van de gemeente een huurwoning. Dus kwam Aad Ter Weele met haar man en zoontje hierheen. Ze verruilden een krappe noodwoning in Delft voor een spiksplinternieuw huis in de Proosdijstraat. "Dat vonden we toch groot!"

Aad Ter Weele (88) woont al 63 jaar op hetzelfde adres

'De eerste huur was negen gulden en zeventig cent per week'

Bij het huis hoorde een flinke tuin. "Van tuinieren had ik geen verstand. De bonen liepen weg van de luizen!" Later kreeg ze het toch in de vingers, getuige het jonge perzikboompje dat al in bloei staat.

Wennen

Dat Aad na 63 jaar nog in de Proosdijstraat zou wonen, had ze destijds niet kunnen bedenken. "Ik heb lang heimwee gehad. Maar mijn man had het meteen naar zijn zin. Hij werkte als metaaldraaier bij Piet Verachtert. Later sloeg hij een baan in Rozenburg af. Ik wilde toen wel verhuizen, maar de baan die hij had vond hij veel leuker." In Kerkdriel kregen ze nog een dochter. Beide kinderen aardden er goed. "Waar ze wonen maakt kinderen niet uit, als ze maar vriendjes en vriendinnetjes hebben en papa en mama in de buurt zijn. Mijn zoon is met een meisje uit Kerkdriel getrouwd; ze wonen in Hellevoetsluis. Mijn dochter en haar man wonen sinds kort in Den Bosch." Ook belangrijk: ze is de trotse overgrootmoeder van vier kleinkinderen en drie achterkleinkinderen.

Reizen

Al bleef ze op dezelfde plek, ze trok er met haar man geregeld op uit. Dierbare herinneringen heeft ze aan hun rondreizen door Amerika. "Een eindeloos land. Je kunt een hele dag rijden door prachtige natuur zonder dat je iemand tegenkomt." Zestien jaar geleden is haar man helaas overleden. Maar ze reist nog steeds, met haar schoonzus of haar dochter. "In mei staat een weekendje Valencia gepland, maar of dat door zal gaan?" De kinderen en kleinkinderen bellen elke dag. "Doe je voorzichtig, vragen ze." Ze lacht: "Ze denken dat ik in groot gevaar verkeer."

Bijzondere tijden

Normaliter gaat ze eens per week fitnessen en werkt ze twee dagen als vrijwilliger in de Leyenstein. Wegens het coronavirus ligt alles stil. "Hoe gaat dit verder? Zouden we met z'n allen iets socialer worden?"
Ze denkt terug aan de elektriciteitsstoring van 2007. "De verwarming deed het niet. Ik zat hier met een deken om, toen de overbuurvrouw achterom kwam.

Ze bracht een warme kruik voor me mee. Zo aardig; dat vergeet ik van m'n leven niet."

Overal zin in

Ook nu vindt Aad vast genoeg te doen. Lezen bijvoorbeeld. In haar boekenkast staan diverse boeken van Maarten 't Hart, die net als zij afkomstig is uit Maassluis. Helemaal rechts op de bovenste plank staat een bijzonder boek. Haar kleinzoon stelde het samen als herinnering aan hun gezamenlijke bungeejumpavontuur in 2013, dat SBS 6 en de landelijke pers haalde. "Dat was echt geweldig! Het was zelfs goed voor me. Sindsdien heb ik geen rugklachten meer." Ze is niet bang uitgevallen en heeft overal zin in. "De kleinkinderen weten het: oma vindt niks erg en oma vindt alles leuk." ■

Huurverhoging 2020 Huren blijven betaalbaar en woningen bereikbaar

Woningstichting Maasdriel beperkt de huurverhoging 2020 tot maximaal 2,6%, wat gelijk is aan de inflatie over 2019. WSM zal geen gebruik maken van de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Om de woningen zoveel als mogelijk bereikbaar te houden voor mensen die recht hebben op huurtoeslag, worden de huren met het verhogingsproces in principe afgetopt op de zogenaamde liberalisatiegrens (de grens waarbij nog huurtoeslag mogelijk is) van € 737,14. Daarom kan de huurverhoging lager zijn dan 2,6%.

Tegelijk met deze nieuwsbrief ontvangt u meer informatie over de huurverhoging, waaronder de Huurkrant. De Huurkrant geeft belangrijke informatie en uitleg over de jaarlijkse huurverhoging en het huurbeleid van woningcorporaties.

Check het Sociaal Huurakkoord

In het Sociaal Huurakkoord zijn afspraken gemaakt over de huurontwikkeling. Als huurders een huur hebben die te hoog is voor hun inkomen, dan kunnen zij een huurverlaging of huurbevriezing (=geen verhoging) krijgen. Wilt u weten of dit voor u geldt? Kijk dan voor meer informatie op www.woningstichtingmaasdriel.nl. ■

Hoe werkt de huurverhoging 2020?

Alle informatie vindt u in de Huurkrant!

De huurverhoging komt elk jaar terug en pakt ieder jaar anders uit. Daarom is het belangrijk om te weten wat in 2020 de regels zijn en wat u kunt doen als u het niet eens bent met de huurverhoging. Alle essentiële informatie is te vinden in de Huurkrant, die u samen met deze nieuwsbrief ontvangt. U kunt de Huurkrant ook downloaden op www.woningstichtingmaasdriel. Heeft u vragen over de huurverhoging, dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen. ■

Huurkrant 2020

Huurverhoging 2020

Wat betekent dat voor u?

Het huurverhogingsvoorstel

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. ■

Bea Nowak, huurder Gasthuisstraat, Kerkdriel:

‘Ik leef bij de dag’

Vanuit de flat heeft Bea Nowak uitzicht op het Mgr. Zwijsenplein in Kerkdriel. “Op zondagmorgen zit ik met een kopje koffie op de bank te kijken wat er allemaal voorbijkomt.” Een rustmoment in het actieve bestaan van de 40-jarige Poolse.

“Die taal, wow, waar ben ik beland?”, dacht Bea toen ze in 2006 naar Nederland kwam om een nieuw bestaan op te bouwen. “Vanaf de eerste dag schreef ik woorden fonetisch op, soms met een tekening erbij.” Zo leerde ze zichzelf Nederlands. “Hoe kun je anders sociale contacten opbouwen en deelnemen aan de maatschappij? Zonder taal ben je nergens.”

Werken met mensen

Aanvankelijk ging ze aan de slag bij kwekerijen. Omdat ze graag met mensen werkt, besloot ze een opleiding tot tandartsassistente te volgen. “Als je een doel hebt en jezelf wilt ontwikkelen, dan kan dat heel gemakkelijk in Nederland.” Bij tandartsenpraktijk ’t Plein in Kerkdriel heeft ze het naar haar zin: “Ik begrijp mensen die bang zijn voor de tandarts – als kind was ik dat ook. Ik probeer ze op hun gemak te stellen.”

Vertalen en helpen

“Sinds jij hier werkt, is er een Poolse invasie”, zegt haar werkgever weleens. Feit is dat haar landgenoten de weg naar de tandartsenpraktijk weten te vinden. Wat ook helpt: Bea heeft de correspondentie aan klanten in het Pools vertaald. Buiten de praktijk doen Poolse mensen ook een beroep op haar, omdat ze het Nederlands beheerst. “Ook al ken ik hen vaak niet, ik help graag, bijvoorbeeld als ze naar een afspraak in het ziekenhuis gaan of een gesprek met hun werkgever hebben.”

Sociaal leven

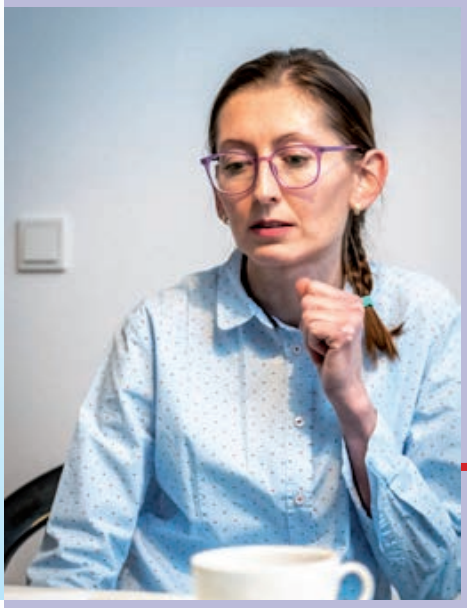
Ze mist de winters in Polen. Verder vindt ze het niet zo interessant om Polen en Nederland met elkaar te vergelijken. Wat telt, is dat ze midden in de maatschappij staat en mooie vriendschappen heeft met zowel Nederlandse als Poolse mensen. In haar vrije tijd verveelt ze zich geen moment. “Ik lees graag en ga regelmatig naar de bioscoop. Lunchen bij Opa Pietje met een vriendin is ook leuk. Net als stedentrips maken of een eind wandelen of fietsen met vrienden.” Een andere hobby is bergbeklimmen. “Dat doe ik in Polen.”

Zolang haar ouders nog leven, wil ze haar vakanties in Polen doorbrengen. “Ooit ga ik naar New York. En ik wil ook een keer met de Trans Siberië Express naar Peking.”

Toekomst

Na negen jaar met haar toenmalige vriend te hebben samengewoond, maakt Bea nu een nieuwe start. “Ik heb geleerd om bij de dag te leven en te genieten van de leuke dingen in het leven. Er zijn zoveel dingen waar een mens geen invloed op heeft. Daarom maak ik geen plannen voor wat ik over een jaar ga doen.” Op deze stelregel heeft ze één uitzondering gemaakt, voor haar werkgever. “Mijn zomervakantie staat al vast. Tijdens de kermis ben ik weg.” Wanneer ze terug is, kan ze weer rustig uitkijken over het plein ... ■

Het interview met Bea Nowak vond plaats voor de uitbraak van het coronavirus.



Afspraken zonnepanelen: hebben wij uw handtekening al?

WSM is actief met het plaatsen van zonnepanelen. Bij een nieuwe verhuring worden zonnepanelen indien mogelijk geplaatst. Daarnaast doen we het ook projectmatig (renovatie met verbetering van het energielabel) en op verzoek van bewoners. In 2018 en 2019 zijn zo al heel wat zonnepanelen geplaatst, waar bewoners hopelijk veel plezier van hebben.

Als er bij u ook zonnepanelen zijn geplaatst, kan het zijn dat u per post een zogeheten allonge heeft ontvangen. Dit is een aanhangsel dat aan het huurcontract wordt gehecht. Hierin staan de afspraken over gebruik en onderhoud van de zonnepanelen. Heeft u de allonge nog niet ingeleverd? Dan verzoeken wij u om deze zo snel mogelijk ondertekend retour te sturen in de bijgevoegde antwoordenvelop. Dat is belangrijk, want dan weet u zeker dat de afspraken over de zonnepanelen niet zullen wijzigen. Wij danken u bij voorbaat voor uw medewerking.

Dit verzoek geldt alleen voor huurders die de allonge per post hebben ontvangen. Heeft u deze niet ontvangen? Dan zijn de afspraken over de zonnepanelen al in het bestaande huurcontract opgenomen. U hoeft dan niets te doen. ■

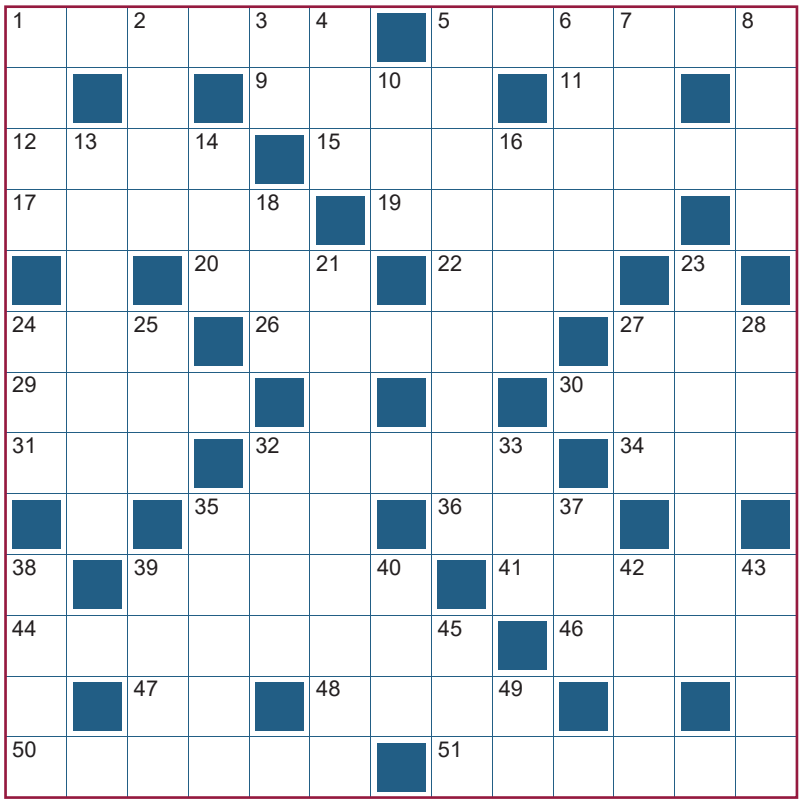
Inzet prestatieafspraken 2020: voldoende huurwoningen

Op maandag 16 december 2019 werden ze getekend: de prestatieafspraken 2020 voor de regio Bommelerwaard. De gemeente Zaltbommel, de gemeente Maasdriel, Woonlinie, Woningstichting De Kernen, Woningstichting Maasdriel en de twee huurdersbelangenverenigingen zetten er hun handtekening onder. De prestatieafspraken worden jaarlijks vastgesteld. Hierin staat welke thema’s in de regio Bommelerwaard extra aandacht moeten krijgen van de woningcorporaties en de gemeentes.

Een van de speerpunten voor 2020 is zorgen dat er voldoende huurwoningen beschikbaar zijn. Samen met de andere partijen onderzoekt WSM aan wat voor soort woningen mensen behoefte hebben en waar deze gebouwd moeten worden. Wilt u daar meer over weten? Lees de complete prestatieafspraken voor de gemeente Maasdriel en de gehele Bommelerwaard op www.woningstichtingmaasdriel.nl. ■

Prijsvraag: even puzzelen

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



© Puzzelstad.nl

Horizontaal:
1. Beroep, 5. Kameraad, 9. Uitgestorven vogelsoort, 11. Namelijk, 12. Mondwater, 15. Samengetrokken biceps, 17. Uitgestrekt, 19. Handeling, 20. Infectieziekte, 22. Loot, 24. Askruik, 26. Leesteken, 27. Autobrandstof, 29. Islamitisch geestelijke, 30. Gebied, 31. Stuk stof, 32. Kleur, 34. Duivenhok, 35. Bekeuring, 36. Knoop, 39. Drank, 41. Groep van deskundigen, 44. Besmettelijke ziekte, 46. Rijstveld, 47. Overdreven, 48. Profeet, 50. Porren, 51. Gevat.

Verticaal:
1. Voorstelling, 2. Zeemansroep, 3. En dergelijke, 4. Paard, 5. Telefoonbericht, 6. Toegangsweg, 7. Rivier in Duitsland, 8. Wapen, 10. Duits persbureau, 13. Voetveeg, 14. Leger des Heils, 16. Vulkaan op Sicilië, 18. Baardje, 21. Plan, 23. Nogmaals, 24. Vogel, 25. Drinkbeker, 27. Kansbrief, 28. Haarversteviger, 32. Bediende, 33. IJdeltuit, 35. Sanitaire voorziening, 37. Noodsignaal, 38. Deel van camera, 39. Instituut voor Toetsontwikkeling, 40. Groef, 42. Zuid-Afrikaanse munt, 43. Inwendig orgaan, 45. Vordering, 49. Meisjesnaam.

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

36	3	25	47	22	35	14	23	45	37	16	43

Nieuwjaarslunch 2020: een goed begin

Ieder jaar luiden de medewerkers van WSM het nieuwe jaar in met een nieuwjaarsontbijt of -lunch. Sinds 2019 nodigen wij daarvoor ook een aantal mensen uit die een relatie hebben met WSM. Dit keer gingen wij voor de nieuwjaarslunch aan tafel met bewoners die 25 jaar of langer huren bij WSM. Op 6 januari jl. was het een mooi samenzijn. Zowel de huurders als de medewerkers van WSM vonden het gezellig om op deze manier met elkaar in gesprek te zijn.

In januari 2021 willen wij weer een aantal huurders uitnodigen. Welke bewoners kunnen wij volgens u vragen? Laat het ons weten: mail uw suggestie naar info@woningstichtingmaasdriel.nl. ■

Bereikbaarheid tijdens feestdagen

Het kantoor is gesloten op:
- *maandag 27 april*
  Koningsdag
- *dinsdag 5 mei*
  Bevrijdingsdag
- *donderdag 21 mei en vrijdag 22 mei*
  Hemelvaartsdag en de aansluitende vrijdag
- *maandag 1 juni*
  Tweede Pinksterdag

Op deze dagen zijn we wel telefonisch bereikbaar voor dringende zaken.

Aangepaste openingstijden
Vanwege overheidsmaatregelen in verband met het coronavirus kunnen de openingstijden van ons kantoor en de dienstverlening worden aangepast. Actuele informatie hierover vindt u op www.woningstichtingmaasdriel.nl.

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