NIEUWSBRIEF

In dit nummer o.a.:

Voorwoord 2
Van energielabel C naar energielabel A 3
Nieuwe directeur-bestuurder 4
Het ruilkastje van Hetty van Doorn 6
We denken vanaf het begin mee 8
Even puzzelen 12

Woningstichting Maasdriel

december 2022
• nummer 2 • jaargang 18 •

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.
Voor de openingstijden tijdens de feestdagen: zie pagina 12.

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
Foto's Fotografie Arie Mastenbroek, Envato stock

Voorwoord

Beste bewoners,

Wat beleven we een turbulente en onzekere tijd. Zijn we nog aan het bijkomen van twee coronajaren, staan we als maatschappij ineens voor andere grote uitdagingen. Met grote spanning volgen we de afschuwelijke oorlog in Oekraïne. Ondertussen laten we als samenleving ook zien hoe meelevend en sociaal we zijn. We hebben onze deuren opengezet voor vluchtelingen uit Oekraïne. Maar niet alleen in Oekraïne is het onveilig. Ook uit andere delen van de wereld komen meer vluchtelingen hierheen. Beelden van overvolle AZC's en buiten slapende mensen in Ter Apel zijn helaas geen uitzondering.

Ondertussen worden veel mensen hard geraakt in de portemonnee. Energieprijzen blijven maar stijgen en zijn inmiddels voor velen onbetaalbaar. De boodschappen in de supermarkt zijn meer dan 25% duurder geworden. Steeds meer mensen kunnen niet meer in de eerste levensbehoeften voorzien. Ze maken zich zorgen over de toekomst: hebben ze straks nog wel een dak boven het hoofd? Daarnaast zijn er vele anderen die door het woningtekort al lang naar dat dak op zoek zijn …

Deze terugblik brengt vele zorgen met zich mee. Meer dan andere jaren vraagt dit om een vooruitblik. Hoe gaan we samen de schouders eronder zetten? Hoe helpen we elkaar? Wat hebben we nodig om de vraagstukken aan te pakken? Woningstichting Maasdriel kijkt positief naar de toekomst. Samen met u en onze netwerkpartners gaan we graag de uitdagingen aan. Dat doen we zo:

- We zijn er voor u als het nodig is. Heeft u geldzorgen? Vraagt u zich af of wonen betaalbaar blijft? Neem dan contact met ons op. We kunnen samen met u een oplossing zoeken. Wilt u alleen uw zorgen met ons delen, dan kan dat ook.
- We gaan woningen sneller verduurzamen om de energielasten te verlagen. We doen dit op aanvraag. Wilt u dat we uw woning energiezuiniger maken? Of wilt u weten wat het inhoudt? Neem snel contact met ons op!
- We willen meer mensen een duurzaam huis bieden. Daarom gaan we zo snel mogelijk nieuwe woningen bouwen. We zijn hierover in overleg met de gemeente.
- We doen ons best om statushouders huisvesting te bieden om de druk op de AZC's te helpen verminderen. Hierbij houden we rekening met gewone woningzoekenden.
- We gaan met u in gesprek over de opgaves voor de toekomst. Samen met u en onze netwerkpartners (gemeente, zorg, welzijn en collega-corporaties) stellen we een koersplan op. Hierin leggen we vast hoe we de komende jaren gaan werken.
- We gaan samen met u meer omkijken naar de mensen om ons heen. We bedenken samen initiatieven om de leefbaarheid in de buurt te vergroten.

Deze tijd brengt veel onzekerheden met zich mee. Gelukkig leert de geschiedenis ons dat mensen tot veel in staat zijn als ze samenwerken. Ik kijk ernaar uit om met u en onze netwerkpartners de handen ineen te slaan en samen de uitdagingen aan te pakken. Voor nu wens ik u hele fijne feestdagen toe en een goed uiteinde van 2022. Graag ontmoet ik u in 2023! ■

Met vriendelijke groet,
Joris Verbeek

Van energielabel C naar energielabel A:

"Dit hadden we 15 jaar eerder moeten doen!"

Kruipruimte-isolatie.

Al vijftig jaar woont de familie Grandia met plezier in de Mandemakersstraat te Kerkdriel. Eén nadeel hadden ze wel: tot voor kort was hun hoekwoning niet geïsoleerd. "Als het vroor en de noordoostenwind erop stond, werd het binnen ijskoud", zegt mevrouw Grandia. Gelukkig is dat nu verleden tijd.

Op verzoek van de familie heeft Woningstichting Maasdriel (WSM) de woning verduurzaamd. Dat is gebeurd in twee stappen: zonnepanelen in 2021, isolatie en dubbel glas in 2022.

Zonnepanelen

Het bedrijf dat de zonnepanelen kwam plaatsen, vergeten ze nooit meer. Mevrouw Grandia: "Dat was een stuntteam." Meneer Grandia: "Ze waren buiten aan het slijpen en ineens zeilde een kapotte slijpschijf naar binnen, terwijl onze kleinzoon hier was. 's Avonds kwam onze zoon en die zei: Pa, heb je gezien dat de panelen scheef en veel te laag staan?" De volgende dag kwamen de monteurs de fouten corrigeren. Mede vanwege deze ervaringen heeft WSM nooit meer met dit bedrijf gewerkt.

Isolatie en dubbel glas

Meneer Grandia vertelt dat ze voor isolatie eerder al een offerte hadden aangevraagd. "Dat zou tot € 50 extra huur per maand leiden. Dat vonden we te veel." Een nieuwe aanvraag in januari 2022 leidde echter tot een andere uitkomst, mede doordat WSM het beleid inmiddels heeft veranderd. "Het hele pakket: dakisolatie, spouwmuurisolatie, kruipruimte-isolatie en dubbel glas, kwam nu op € 12,50 extra huur per maand uit. Daar waren we mee akkoord."

Echte vakmensen

Dit keer geen 'stuntteam' over de vloer, maar echte vakmensen. Allereerst de mensen van Takkenkamp uit Den Bosch, die het huis hebben geïsoleerd. Meneer Grandia: "Zo goed en schoon als die werkten. Ik vroeg nog: moet ik afplakken of zo? Niks hoor, dat deden zij. Buiten deden ze het zaagwerk en ze stofzuigden binnen én buiten." Vol lof zijn ze ook over de mensen van Poulisse uit Velddriel. Zij kwamen de ramen met HR++-glas plaatsen. Mevrouw Grandia: "Die kwamen fluitend binnen en gingen fluitend naar huis."

Wat levert het op?

In goed overleg met de twee genoemde bedrijven zijn de werkzaamheden gepland en in april 2022 uitgevoerd. Merken ze al verschil? "Geen vocht meer op de ramen van de keuken en de hal. En tijdens de afgelopen zomer was het binnen, ook op zolder, goed te houden", zegt mevrouw Grandia. "De temperatuur daalt nu 's nachts met één graad", voegt meneer Grandia eraan toe. "Eerder was dat twee tot drie graden en hoorde ik de cv-ketel regelmatig aanslaan." De verbruikscijfers zijn nog niet goed te vergelijken. Al is er wel een indicatie: van 121 m3 gas in mei 2021 naar 40 m3 in 2022. Mevrouw Grandia: "Dit hadden we 15 jaar eerder moeten doen!"

De woning heeft energielabel A gekregen. Op het certificaat staan alle vinkjes goed, alleen nog niet bij de 18 jaar oude cv-ketel. Dat komt nog, want die ketel wordt in 2024 vervangen. ■

Dubbel glas.

Dakisolatie netjes afgewerkt.

Nieuwe directeur-bestuurder van Woningstichting Maasdriel stelt zich voor:

"Samenwerken en doorpakken!"

Joris Verbeek is 35 jaar en woont in Uden, met zijn vrouw en hun 3 kinderen van 9, 7 en 1,5 jaar. Sinds 1 augustus is hij directeur-bestuurder van Woningstichting Maasdriel (WSM). Een kennismakingsgesprek over wonen in een huis dat een thuis is.

Als kind en als volwassene heeft hij afwisselend in koop- en sociale huurwoningen en in diverse wijken gewoond. "Daardoor heb ik veel verschillende mensen en culturen mogen ontmoeten, ieder met een eigen kijk op samenleven. Dat heeft me geleerd om breed te kijken: er is veel meer dan alleen mijn eigen visie op het leven."

Verschil maken voor mensen

Bij de start van zijn opleiding Vastgoed en Makelaardij wilde hij projectontwikkelaar of makelaar worden. Ervaringen in de vastgoedwereld brachten hem op andere gedachten. "Het verschil maken voor mensen: daar word ik gelukkig van." Hij kwam terecht in de corporatiewereld toen hij onderzoek deed naar de mogelijkheden voor een zorginstelling voor allochtone ouderen. "Bij corporaties heb ik diverse functies gehad, zoals woonconsulent, planner servicedienst en beleidsmedewerker. Mijn laatste functies waren manager Wonen en Vastgoed bij een kleine corporatie met 1.300 woningen en manager Leefbaarheid bij een grote corporatie met 33.000 woningen." Hij leerde de vraagstukken in dorpen en steden kennen. Die ervaringen in combinatie met zijn studie Public management lieten hem ontdekken dat je echt het verschil kan maken voor mensen. "Dat kan als je denkt en werkt vanuit een netwerk. Dichtbij, in verbinding en samen met de mensen voor wie je het doet en met de partners om je heen."

De uitdaging

WSM is een kleine corporatie. "Dankzij het beleid van de afgelopen jaren staan we er financieel goed voor. Nu gaan we de volgende stap zetten: nieuwe woningen bouwen en bestaande woningen duurzamer maken. Daarnaast willen we zorgen dat de woonomgeving veilig en leefbaar blijft. Dat kunnen we alleen als we in verbinding zijn met bewoners. Want onze bewoners weten hoe we samen van hun huis een (toekomstbestendig) thuis kunnen maken en behouden."

Nieuwe huizen bouwen

Voor het bouwen van nieuwe woningen is WSM aan zet. "We werken samen met de gemeente en projectontwikkelaars. We hebben geschikte nieuwbouwlocaties op het oog. Nu moeten we versnellen." Alleen meer huizen bouwen is overigens niet genoeg, ook het type huis is belangrijk. "Op dit moment hebben we vooral grote eengezinswoningen. In veel eengezinswoningen wonen senioren,

van wie de kinderen het huis uit zijn. Woningen voor jongeren hebben we echter zo goed als niet. Daarom willen we samen met bewoners kijken naar oplossingen. Hoe komen we van een huis naar een passender thuis?" Waar ziet hij mogelijkheden? "Misschien willen mensen wel naar een passendere woning verhuizen als de energielasten daar lager zijn of als de woning ook passend blijft als ze ooit hulpbehoevend zouden worden. Een ander idee is bestaande eengezinswoningen splitsen: boven kan dan een jongere wonen en beneden een senior."

Verduurzamen

Duurzamere woningen zijn beter voor het milieu en voor de portemonnee. "Zonnepanelen, isolatie en dubbel glas: dat verzorgen we nu op verzoek van bewoners. Maar van veel bewoners weten we niet hoe ze hierover denken. We willen met hen in gesprek gaan, want we doen dit écht voor bewoners." Zelf kunnen bewoners ook veel doen om te verduurzamen en energie te besparen. "Denk bijvoorbeeld aan tochtstrips, ledlampen en korter douchen." Rondom het huis is ook veel te winnen. "Veel voortuinen van woningen zijn bestraat. Dat helpt niet echt tegen hittestress en wateroverlast."

Van huis naar thuis

Een huis dat bij je leven past en waarin je je veilig voelt. Zo'n thuis wil iedereen. Wat is daarvoor nog meer nodig? "Wat is er nodig om ervoor te zorgen dat mensen lang in een woning kunnen blijven? Wat hebben mensen nodig om mee te kunnen blijven doen in de maatschappij? Dat zijn belangrijke vragen, waar wij ook over nadenken. Als corporatie zijn we er namelijk ook om bij te dragen aan het welzijn van onze bewoners en zijn we er voor bijzondere doelgroepen. Zoals mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Mensen die na verblijf in een instelling een woning met zorg of begeleiding nodig hebben. Mensen die in Nederland wonen, omdat het in eigen land niet veilig is, de statushouders." Voor alle duidelijkheid: als corporatie kan WSM deze vraagstukken uiteraard niet alleen oplossen. "Daar is samenwerking voor nodig. Daarover gaan we in gesprek met bewoners, de gemeente, collega-corporaties en zorg- en welzijnspartners."

Resultaten

Natuurlijk valt er nog veel meer te bespreken. "Maar waar het om gaat is dat we als woningcorporatie voor onze huidige en toekomstige bewoners het verschil maken." Het verschil: waaraan zullen bewoners en woningzoekenden dat over pakweg vier jaar zien en merken? "We hebben dan nieuwe woningen gebouwd en hebben een woningvoorraad die beter aansluit bij de behoeften van bewoners. En we zijn dan meer in gesprek en in verbinding met bewoners en partners. Want we moeten het samen doen!" ■

Afscheid Antoon Giezen

Antoon Giezen, voorheen directeur-bestuurder van Woningstichting Maasdriel, is per 1 oktober 2022 met pensioen gegaan. In de laatste jaren heeft hij de woningstichting in rustig vaarwater weten te brengen en een stabiele, gezonde organisatie gecreëerd. Zijn bijdrage aan betaalbaar wonen en de leefbaarheid in de kernen van Maasdriel wordt zeer gewaardeerd. Op 6 oktober jl. is op gepaste wijze afscheid van Antoon genomen. Bij die gelegenheid is hij benoemd tot Ridder in de Orde van Oranje Nassau. Hij kreeg de onderscheiding in Kerkdriel uit handen van burgemeester Henny van Kooten. ■

Het ruilkastje van Hetty van Doorn: "Goed voor sociaal contact"

Op Marktplaats kocht Hetty van Doorn een ouderwets tv-kastje met houtsnijwerk in de deurtjes. Ze pimpte het op tot een uitnodigend ruilkastje. "Je loopt toch met plezier door de buurt als je dat ziet?"

Een buurtkastje met boeken in Well bracht haar op het idee voor een ruilkastje met allerlei spullen. Haar eerste ruilkastje stond in Alem. "Mensen waren er heel enthousiast over." In 2017 verhuisde ze naar een woning op de hoek van de Plataanstraat en de Lindestraat in Kerkdriel. "Aan de zijkant van het huis kan geen auto staan. Ik dacht: daar zet ik een ruilkastje neer. Ook hier reageerden mensen er meteen positief op."

Zo werkt het

"Ik zet er spullen in. Jij haalt er wat uit en daarvoor in de plaats zet je iets terug. Het moeten spullen zijn waar een ander iets aan kan hebben." Zo werkt het al vijf jaar perfect, afgezien van die ene keer dat een paar jochies het kastje leeghaalden. "Dat is daarna nooit meer gebeurd. Kinderen willen het niet verknallen; dan hebben ze zelf ook niets meer." Mensen gaan er netjes mee om. "Er is niemand die oude rotzooi op m'n stoep zet. Sommige spulletjes zijn iets te groot: die zetten ze boven op het kastje en dat is prima."

Van kinderspeeltjes tot huishoudelijke spullen

Kinderspullen, zoals poppetjes, knuffels, speelgoed en spelletjes, zijn heel populair. Ook kleine huishoudelijke spullen en boeken zijn gewild. "Als ik thuis opruim, vind ik altijd wel iets geschikts. En ik heb nog een hele voorraad kinderboeken, dus ik kan nog even vooruit." Hoeveel spullen via haar ruilkastje al van eigenaar zijn verwisseld, weet ze niet. "Dat houd ik niet bij. Ik kijk wel elke dag wat erin zit. Dingen die kapot zijn, haal ik eruit. En als het nodig is, maak ik spullen schoon."

Iedereen kan het

Hetty's vriend heeft het kastje van wielen voorzien. "Bij slecht weer en 's avonds kan ik het zo naar binnen rijden. Het mag niet vochtig worden, want dan komt het weer erin." Het kastje krijgt regelmatig een opfrisbeurt. "Dat doe ik graag; schilderen en knutselen zijn hobby's van mij." Ze vindt het een goed idee dat Woningstichting Maasdriel weerbestendige buurtkastjes beschikbaar wil stellen aan huurders: "Dat zorgt voor sociaal contact; mensen praten er met elkaar over. Mensen zijn al zo op zichzelf tegenwoordig." Een ruilkastje kan ze iedereen aanraden. "Je hebt er geen dagtaak aan en het is leuk om te doen." Ze geeft er twee tips bij: "Houd er toezicht op en houd altijd de weersverwachting in de gaten!" ■

Wilt u uw woning laten verduurzamen?
Vraag het in 2023 bij ons aan!

Bij Woningstichting Maasdriel zijn we in 2022 druk bezig geweest met het verduurzamen van de woningen. In 2023 gaan we daar natuurlijk mee door. In dit artikel leest u wat dit inhoudt en hoe u dit kunt aanvragen.

Isoleren

Sinds 2022 verduurzamen we een woning in twee gevallen: 1) als een huurder dit aanvraagt en 2) als nieuwe huurders in een woning komen (mutatiewoning). Verduurzamen ofwel energetisch verbeteren betekent dat de huurder de buitenschil van de woning kan laten isoleren, voor zover dat technisch mogelijk is. Hierbij wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het dak, de gevel, de vloer en de ramen (dubbel glas). Daarbij stellen we één voorwaarde: wil de huurder de woning laten isoleren, dan moet de huurder meewerken aan alle isolatiemaatregelen die mogelijk zijn. Het is dus niet mogelijk om alleen spouwisolatie te kiezen als daarnaast ook dakisolatie en vloerisolatie mogelijk zijn. Aanvragen na 1 januari 2023 worden voortaan uitgevoerd zonder huurverhoging.

Kruipruimte-isolatie.

Zonnepanelen

Naast de isolatiemaatregelen kunnen huurders naar keuze 6, 8 of 9 zonnepanelen laten installeren op het dak. Voor deze panelen betaalt de huurder een vast bedrag in de vorm van servicekosten. De opbrengsten van de installatie komen geheel ten goede aan de huurder. Hoe kan het financiële plaatje er dan uitzien? Veel huurders kiezen voor 8 zoånnepanelen. Hiervoor betalen zij dan € 18,08 per maand. De besparing op de energierekening bedraagt ongeveer het dubbele hiervan: € 36,00. In deze situatie bespaart de huurder dus € 18,00. De besparing kan in de praktijk iets afwijken, dit is afhankelijk van het aantal zonuren.
Goed om te weten: storingen en problemen met de installaties worden opgelost door Woningstichting Maasdriel.

Resultaten 2022

Zonnepanelen

In 2022 hebben we 135 woningen voorzien van zonnepanelen. Dit is zowel gebeurd op verzoek van huurders als bij mutatiewoningen. In totaal heeft Woningstichting Maasdriel nu 408 woningen met zonnepanelen.

Isolatie

In 2022 zijn 24 mutatiewoningen en 43 woningen op verzoek van de huurder zelf voorzien van isolatie. Dit betrof dakisolatie en/of spouwmuurisolatie en/of vloerisolatie en/of HR++ glas of een combinatie van deze. Per woning is steeds bekeken wat er technisch uitvoerbaar was. Het doel van isolatie is om een zo hoog mogelijk energielabel te halen. In alle gevallen was het nieuwe energielabel C of beter. Sommige woningen kwamen zelfs uit op energielabel A+. Ook in 2023 is het mogelijk om uw woning energetisch te laten verbeteren door Woningstichting Maasdriel.

Bent u hierin geïnteresseerd?
Stuur dan een e-mail naar onderhoud@woningstichtingmaasdriel.nl. ■

Dakisolatie.

Tineke van Dijk en Marius Pennings, Huurdersvereniging Bommelerwaard:

"We denken vanaf het begin mee"

Marius Pennings en Tineke van Dijk.

Een goede woning in een prettige omgeving voor een eerlijke, betaalbare huur. Daar staat Huurdersvereniging Bommelerwaard (HVB) voor. Wat betekent dat? Bestuursleden Tineke van Dijk en Marius Pennings lichten toe hoe de HVB overlegt met Woningstichting Maasdriel (WSM) en Bazalt Wonen. Gerben Meijering, adviseur strategie en beleid bij Bazalt Wonen, en Joris Verbeek, directeur-bestuurder van Woningstichting Maasdriel (WSM) vertellen hoe zij dat ervaren.

Hoe gaat het overleg? De corporatie maakt een kant-en-klaar plan en legt dat voor aan de HVB? "Nee, zo werkt het niet", zegt Tineke. "We hebben met Bazalt Wonen en WSM afgesproken dat ze ons al vroeg bij plannen betrekken. We denken echt vanaf het begin mee." "Ook voor ons werkt dat beter", zegt Gerben. "Want de plannen die we maken, moeten ook landen bij bewoners."

Intensief betrokken bij benoeming directeur-bestuurder

Bazalt Wonen is bezig met de selectie van een nieuwe directeur-bestuurder, waarbij de HVB gedurende de hele procedure betrokken is. WSM heeft onlangs zo'n selectieprocedure afgerond. Wat was de inbreng van de HVB? Marius: "Wij hebben advies gegeven over de profielschets. Daarnaast hebben we gesprekken gehad met de externe adviseur die de procedure begeleidde. En de voorzitter van de HVB, Bets Hoffmans, heeft deelgenomen aan de sollicitatiegesprekken." Joris: "Ze heeft me flink aan de tand gevoeld." Marius: "Toen Joris de enig overgebleven kandidaat was, hebben Bets en ik het klikgesprek met Joris gevoerd." Tineke: "Het is belangrijk dat er een klik is met de directeur-bestuurder, want we moeten met elkaar kunnen samenwerken."

Begroting: overleggen over de inhoud

Hoeveel nieuwe woningen gaan we bouwen? Wat gebeurt er met onderhoud en verduurzaming? Is dat betaalbaar? Belangrijke vragen die jaarlijks aan de orde komen bij het opstellen van de begroting. Joris: "Bij andere corporaties heb ik meegemaakt dat er met de huurdersvertegenwoordiging uitgebreid over details en cijfers werd gesproken; aan het einde van het proces dus. WSM heeft het dit jaar anders gedaan. We zijn het proces begonnen met een uitgangspuntennotitie waarin de hoofdlijnen stonden. Die hebben we met de HVB doorgenomen. Daarbij hebben we toegelicht wat onze keuzes zijn en waarom we die maken. Zo zijn we tot een duidelijke, begrijpelijke begroting gekomen."

Joris Verbeek

Marius: "De uitgangspunten voor de begroting 2023 en de meerjarenbegroting waren duurzaamheid, nieuwbouw, leefbaarheid en betaalbaarheid. We hebben daarover diverse vragen gesteld. Daar hebben we verhelderende antwoorden op gekregen. Wat betreft duurzaamheid wilden we bijvoorbeeld weten waarom WSM oude cv-ketels gaat vervangen door hybride ketels en niet door een systeem met warmtepompen. Cijfers alleen zeggen niet veel."
Gerben: "Bij Bazalt Wonen werken we op een manier die vergelijkbaar is. Voordeel is ook dat we hiermee goed kunnen laten zien wat we binnen ons werkgebied doen aan de landelijke issues, zoals verduurzaming, energiebesparing en het woningtekort."

Sociaal plan Ipperakkeren

Als een corporatie woningen gaat slopen, heeft dat een enorme impact op het leven van bewoners. Logisch dus dat de HVB ook nauw betrokken is bij het project Ipperakkeren. Tineke zit in de werkgroep die dit begeleidt. "Het sociaal plan voor huurders is bijvoorbeeld heel belangrijk. Het zorgt ervoor dat de rechten van de huurders onder alle omstandigheden gewaarborgd zijn. Daar heb ik speciaal op gelet." Ook de communicatie met bewoners had haar aandacht: "Elk appartementsgebouw heeft een afgevaardigde die de moedertaal van de bewoners spreekt. Daarnaast zijn er huiskamerspreekuren geweest. WSM heeft dit goed georganiseerd, met veel zorg voor de bewoners."
Marius: "Op de inloopavond hebben we met bewoners gesproken; ze waren heel positief!" Joris: "Mochten we ooit weer zo'n project hebben, dan hoeven we het wiel niet opnieuw uit te vinden. Het sociaal plan voor Ipperakkeren is dan een goede basis."

Menselijke maat

Corporaties werken volgens procedures en systemen. Dat is goed, want daardoor is duidelijk en controleerbaar wat ze doen. Maar systemen en procedures zijn niet altijd zaligmakend. Marius: "De menselijke kant is ook belangrijk. Bewoners benaderen ons weleens als ze een probleem hebben waar ze niet uitkomen met de corporatie. Als het kan, zoeken we mee naar oplossingen." Joris: "Heel mooi dat jullie dat doen. Soms zitten we misschien te veel vast in procedures." Gerben: "Er valt weleens iemand tussen wal en schip. Goed dat de HVB dan vraagt of dat beter kan en of we wel aan alles hebben gedacht."

Meer leden gevraagd!

De HVB is betrokken bij alle zaken die belangrijk zijn voor huurders. Over nieuwe plannen en initiatieven kan je bij de HVB vanaf de start meepraten en meedenken. De HVB nodigt met name ook jonge mensen uit om lid en/of bestuurder te worden, zodat alle generaties huurders hun stem kunnen laten horen. "Het is belangrijk dat we weten wat er bij al onze huurders speelt", zegt Joris. "We willen weten wat het is om ouder te worden in je woning, maar we willen ook in gesprek met jongeren die maar geen geschikte woning kunnen vinden. En ook met de ouders van kinderen die noodgedwongen langer thuis blijven wonen." Gerben: "We hebben een goede relatie met de HVB en de twee andere huurdersbelangenverenigingen waar Bazalt Wonen ook mee te maken heeft. Ik hoor ook weleens verhalen over corporaties die clashen met hun huurdersvereniging. Dan kom je niet verder. Gelukkig hebben we dat hier nog niet meegemaakt: het voelt als samenwerken." ■

Gerben Meijering

Word lid en laat uw stem horen

Wilt u meepraten over belangrijke huurderszaken en opkomen voor de belangen van huurders van WSM? Word dan nu lid van Huurdersvereniging Bommelerwaard! Het kost u niets: we heffen geen contributie. U kunt zich meteen aanmelden bij: secretariaathvbommelerwaard@gmail.com

Rookmelders: plaatsing en onderhoud

Sinds 1 juli 2022 moet elke woning in Nederland voorzien zijn van rookmelders. In 2022 hebben we daarom tijdig rookmelders geplaatst in alle woningen van WSM waarvan ons bekend was dat er geen rookmelders aanwezig waren.

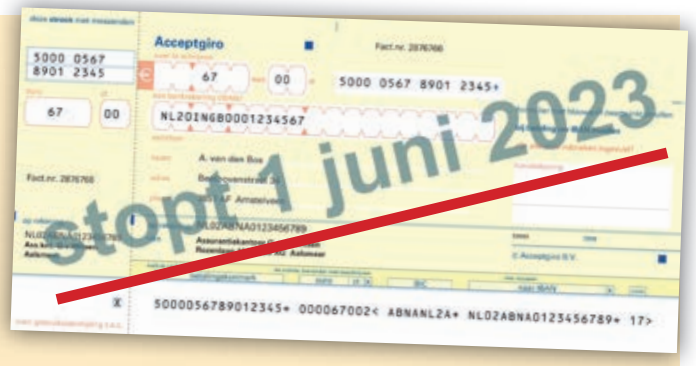
Volgens onze administratie hebben we alle woningen van WSM nu voorzien van rookmelders. Heeft uw woning toch nog geen rookmelders, om wat voor reden dan ook? Dan verzoeken wij u om dit zo snel mogelijk aan ons door te geven. Wij maken met u dan een afspraak om de rookmelders alsnog te komen plaatsen. U kunt hiervoor een e-mail sturen naar onderhoud@woningstichtingmaasdriel.nl. Is een e-mail sturen niet mogelijk? Bel ons dan op 0418 63 17 35.

Onderhoud rookmelders

Aan de rookmelders hoeft de komende jaren in principe geen onderhoud uitgevoerd te worden. Wel kan het gebeuren dat een rookmelder af en toe begint te piepen of zelfs onnodig afgaat (loeien). Als de rookmelder om de (ongeveer) 30 seconden piept, dan betekent dit dat de batterij leeg is. Gebeurt dit bij u en heeft u een serviceabonnement of woont u in een seniorenwoning? Bel ons dan. Wij komen dan de batterij vervangen. In andere gevallen dient u zelf een nieuwe batterij te kopen en in de rookmelder te plaatsen.

Begint de rookmelder te loeien, controleer dan altijd eerst of er niet ergens brand is in de woning. Is er geen brand? Dan is de rookmelder misschien afgegaan doordat ie vervuild is of doordat er bijvoorbeeld een spinnetje in is gekropen. In dat geval kunt u contact met ons opnemen. Wij komen de rookmelder dan vervangen. ■

De acceptgiro verdwijnt



Per 1 juni 2023 verdwijnt de acceptgiro. Bent u gewend om de huur te betalen met de acceptgiro die wij u elke maand toesturen? In mei 2023 ontvangt u de acceptgiro voor de laatste keer. Daarna moet u de huur dus op een andere manier betalen. Wij adviseren u om over te stappen op een automatische incasso.

Met een automatische incasso geeft u ons toestemming om op de eerste dag van de maand het juiste huurbedrag van uw rekening te incasseren. Wel zo makkelijk! U heeft er dan geen omkijken naar. Het enige waarvoor u moet zorgen is dat er voldoende geld op uw bankrekening staat.

U kunt een automatische incasso aanvragen door een formulier in te vullen. U vindt dit formulier op onze website (***http://www.woningstichtingmaasdriel.nl/huurder/huur-betalen/***). Op uw verzoek kunnen we u het formulier toesturen.

Wilt u liever zelf de huur overmaken? Dat kan natuurlijk ook. U moet ervoor zorgen dat vóór de eerste van de maand het juiste huurbedrag bij ons op de rekening staat. Let op: u ontvangt van ons na mei 2023 geen brief of huurnota meer. Wij gaan er dus vanuit dat u er zelf aan denkt om iedere maand op tijd de huur te betalen.

Heeft u vragen? Of wilt u meer weten over de voordelen van een automatische incasso? Bel 0418 63 17 35 of mail naar ***verhuur@woningstichtingmaasdriel.nl***. ■

Heeft u moeite met het betalen van de huur?

Neem zo snel mogelijk contact met ons op!

De afgelopen maanden zijn de prijzen van de dagelijkse boodschappen en de energiekosten enorm gestegen. Kunt u daardoor niet meer rondkomen en lukt het u niet om de huur te betalen? Laat het ons zo snel mogelijk weten, dan kunnen we samen zoeken naar een oplossing. Bel ons via 0418 63 17 35 of mail naar verhuur@woningstichtingmaasdriel.nl.

Vindt u het fijner om contact te zoeken met de schuldhulpverlening van de gemeente Maasdriel? Bel op werkdagen tussen 9:00 en 16:30 uur naar 0418 63 88 88 en geef aan dat u een vraag hebt over financiële problemen, schulden of schuldhulpverlening. U kunt ook een mail sturen naar shv@maasdriel.nl.

Vroeg Eropaf

Vroeg Eropaf Bommelerwaard 2.0. is een initiatief om te voorkomen dat mensen problematische betalingsachterstanden oplopen. De gemeenten Maasdriel en Zaltbommel hebben hiervoor samenwerkingsafspraken gemaakt met woningcorporaties, zorgverzekeraars en Vitens. Zo kan de gemeente ervoor zorgen dat u op tijd hulp krijgt bij het zoeken naar een oplossing.

Extra energietoeslag

Eerder dit jaar heeft het kabinet besloten dat huishoudens met een laag inkomen recht hebben op een energietoeslag. Deze toeslag is verhoogd van € 800,- naar € 1.300,-. Heeft u de energietoeslag al ontvangen? Dan hoeft u niets meer te doen. Heeft u geen energietoeslag ontvangen en denkt u er wel recht op te hebben? Dan moet u die zelf aanvragen. Dit kunt u nog steeds doen via de website van de gemeente Maasdriel: www.maasdriel.nl

Energieloket Maasdriel

Om de energiekosten zo laag mogelijk te houden is het slim om zoveel mogelijk energie te besparen. Wilt u daar meer informatie over? Vindt u het fijn als een energiecoach u een keer komt bezoeken om samen met u te bekijken wat u nog meer kunt doen om energie te besparen? Of bent u benieuwd naar het energiebespaarpakket voor huurders? Kijk voor meer informatie op www.energieloketrivierenland.nl/maasdriel/. ■

Stand van zaken Ipperakkeren

Het project voor de sloop van de flats aan de Ipperakkeren en de vervangende nieuwbouw gaat binnenkort de volgende fase in. Het nieuwe bestemmingsplan is geschreven en de procedure voor de bestemmingsplanwijziging zal binnenkort beginnen. Het ontwerp van de nieuwbouw is al een tijdje klaar. We starten nog dit jaar met de technische uitwerking hiervan en gaan dan op zoek naar een aannemer om de plannen voor ons te realiseren.

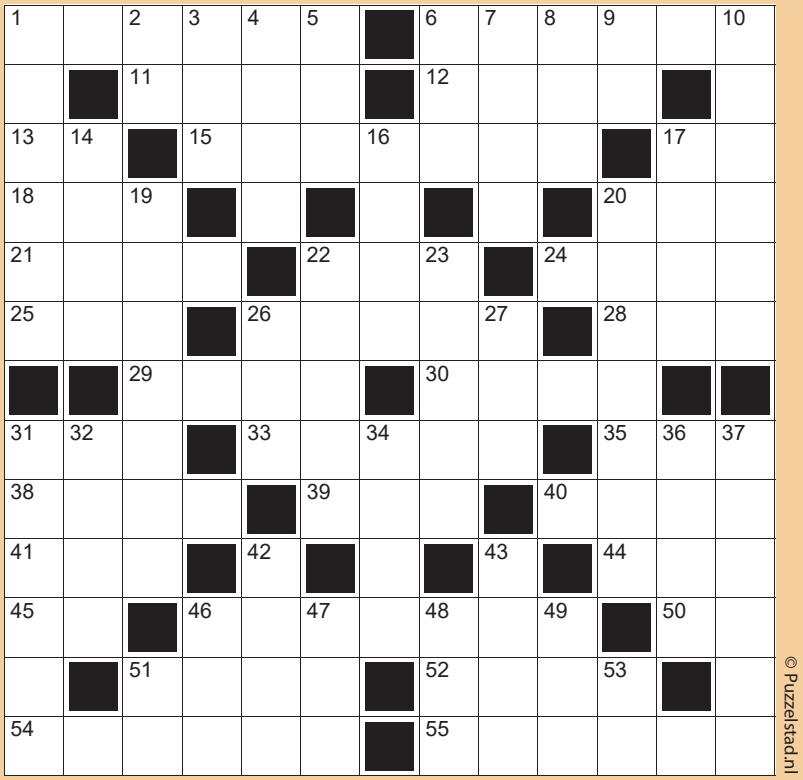
Ondertussen zijn we volop in gesprek met de huurders van de huidige flats over hun nieuwe woning. De eerste bewoners zijn inmiddels verhuisd en we gaan ervan uit dat ook de andere bewoners binnenkort een andere woning zullen vinden. Zoals het er nu uitziet, lukt het ons om volgend jaar met de nieuwbouw te beginnen. ■

Wilt u geen euro te veel uitgeven in 2023? Lees de Woonkostenkrant!

Handige sites voor het besparen van kosten. Een app voor de kinderopvangtoeslag. Plus tips om nog economischer met geld om te gaan. U vindt het allemaal in de Woonkostenkrant: de gids voor een zuinig 2023. Hij gaat als bijlage bij deze nieuwsbrief. U kunt 'm ook downloaden op woningstichtingmaasdriel.nl.

Prijsvraag: even puzzelen

Als u deze puzzel correct invult, komt een toepasselijk woord tevoorschijn.
Mail uw oplossing vóór 1 februari 2023 naar *puzzel@woningstichtingmaasdriel.nl*.
Onder de goede inzendingen verloten we een cadeaubon ter waarde van € 15,-.



© Puzzelstad.nl

Horizontaal:
1. Rumoer, 6. Rilling, 11. Schaakstuk, 12. In het jaar, 13. Voorbij, 15. Plant, 17. Uitroep van pijn, 18. Vals, 20. Pagina (afk.), 21. IJswoning, 22. Vlaktemaat, 24. Overwinning, 25. Water (Fr.), 26. Make up, 28. Mager, 29. Winderig koud, 30. Luchtje, 31. Varkentje, 33. Hoofddeksel, 35. Familielid, 38. Broer van Kaïn, 39. Rivier in Frankrijk, 40. Verdovend middel, 41. Lust, 44. Golfterm, 45. Spil, 46. Schuldige, 50. Landcode van San Marino, 51. Plotselinge opleving van de economie, 52. Einde van een gebed, 54. Klopjacht, 55. Speeksel uitwerpen

Verticaal:
1. Onguur gelaat, 2. Minister-president, 3. Vogel, 4. Metaal, 5. Tot nader bericht, 6. Portaal, 7. Verbond, 8. Meisjesnaam, 9. Soort onderwijs, 10. Gesmolten varkensvet, 14. Zeer groot, 16. Crèmekleurig, 17. Wier, 19. Een nummer populair maken door het vaak te draaien, 20. Hoofdstad van Libanon, 22. Lichaamsslagader, 23. Grond bewerken, 26. Europeaan, 27. Boomschors, 31. Overdekte marktplaats, 32. Vogel, 34. Slot, 36. Vogel, 37. Lucht inzuigen en weer uitblazen, 42. Natuurverschijnsel, 43. Gasvormige massa, 46. Zie ommezijde, 47. Kartelwaakhond (afk.), 48. Speelkaart, 49. Mannetjesdier, 51. Binnenlandse Zaken, 53. Niet genoemde

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

42	3	7	54	24	48	17	2	6	34	21	42

Dienstverlening WSM rond Kerst en Oud en Nieuw

Vrijdag 23 december 2022
kantoor gesloten.

Maandag 26 december 2022 (Tweede Kerstdag)
kantoor gesloten.

Vrijdag 30 december 2022
kantoor gesloten.

Voor dringende zaken (spoedklachten) kunt u telefonisch contact opnemen met 0418 63 17 35.

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