MAGAZINE

TIEN!

JAARGANG 14 - EDITIE 32 - MEI 2024

WOONKRACHT 10

MAGAZINE TIEN! IS EEN UITGAVE VAN WOONKRACHT10 - VERSCHIJNT TWEE KEER PER JAAR

DOORSTROMEN ZET WONEN IN BEWEGING

De woningmarkt zit behoorlijk op slot. De vraag naar woningen is groot, het aanbod is klein. Naast het bouwen van nieuwe huizen kan doorstromen de sleutel zijn om (een deel van) dit probleem op te lossen.

Lees het verhaal van Agnes en Harry Walgers, die verhuisden in Papendrecht.

Bewoners van de Elzenhof blij met opgeknapte binnentuin

De binnenplaats van de Elzenhof in Alblasserdam is nu omgetoverd tot een fraaie, gezamenlijke binnentuin.

Van dakloos naar diploma: het inspirerende verhaal van Jennifer

Na een aantal heel moeilijke jaren heeft huurster Jennifer Waleboer (27) haar leven weer op de rit.

Op de koffie bij... Henny van Dekken-Hendriks (82)

Zij is geen type om thuis achter de geraniums te blijven zitten. Ze gaat elke dinsdag naar linedance en loopt regelmatig een modeshow.

De Loopplank levert meer woonruimte op in Alblasserdam

Samen met de gemeente gaat Woonkracht10 tijdelijke flexwoningen bouwen aan de Pieter de Hoochplaats.

HUURAANPASSING 2024 | GEZIEN, GEHOORD IN DE BUURT... | PRIJSPUZZEL | WIST U DAT?

CONTACTGEGEVENS

Contact
www.woonkracht10.nl/contact

Telefoon
(078) 620 20 00
24 uur per dag bereikbaar

Bezoekadres
Burg. de Bruïnelaan 97, Zwijndrecht

Openingstijden
Maandag t/m vrijdag:
08.30 - 16.30 uur

Postadres
Postbus 246,
3330 AE Zwijndrecht

COLOFON

Tien! is een uitgave van Woonkracht10
Verschijnt twee keer per jaar

Bladmanagement
Carola van Egmond

Redactieraad
Annelies Bardie-Leenheer
Monique van Rijn
Sandra Groeneveld
Patrick Boersen
Henri Vennix

Tekstproductie
Tekstbureau Geregeld,
Heleen Versprille

Ontwerp & vormgeving
USEcc - usecreative.com

Fotografie
Maartje Brockbernd
Ron van der Slik (pagina 4)
Nellie Bieren (pagina 13)

Drukwerk
Veldhuis Media

MIX
Papier | Ondersteunt verantwoord bosbeheer
FSC® C092667

Woonkracht10 wil op een verantwoorde wijze omgaan met het milieu. De Tien! wordt daarom gedrukt op FSC®-gecertificeerd papier.

20-21

GEZIEN, GEHOORD IN DE BUURT...

Fotograaf Maartje Brockbernd loopt tijdens haar werk voor de Tien! altijd wel een huurder tegen het lijf. Deze keer kwam ze Ronald Eringaard (74) tegen. Hij woont met zijn vrouw in Zwijndrecht.

VERDER IN DEZE EDITIE

5-7
Doorstromen zet wonen in beweging
Het is geen geheim dat de woningmarkt behoorlijk op slot zit. De vraag naar woningen is groot, het aanbod is klein. Naast het bouwen van nieuwe huizen kan doorstromen de sleutel zijn om (een deel van) dit probleem op te lossen.

8-9
Huuraanpassing 2024
Woonkracht10 verhoogt de huren van de meeste woningen per 1 juli 2024 met 5,3%. Het percentage van de jaarlijkse huurverhoging ligt een stuk hoger dan onze huurders van ons gewend zijn. Hoe dat komt, leest u in dit artikel.

12-13
Bewoners Elzenhof in Alblasserdam blij met opgeknapte binnentuin
De binnenplaats van de Elzenhof is nu omgetoverd tot een fraaie, gezamenlijke binnentuin. De bewoners kijken uit naar een zomer vol groen en gezelligheid.

14-16
Van dakloos naar diploma: het inspirerende verhaal van Jennifer
Na een aantal heel moeilijke jaren heeft huurster Jennifer Waleboer (27) haar leven weer op de rit. Ze heeft nu een goede baan in de beveiliging, behaalde met hard werken haar diploma en is dolgelukkig in haar huurwoning in Alblasserdam.

17
Van gas naar warmtenet zonder extra kosten voor huurders
In het nieuws is er nogal wat opheff over: huurders die hogere energieprijzen moeten betalen nadat ze op het warmtenet zijn aangesloten. Gelukkig is dat in de Drechtsteden beter geregeld.

18-19
De Loopplank levert meer woonruimte op in Alblasserdam
Samen met de gemeente heeft Woonkracht10 plannen gemaakt om tijdelijke woningen te bouwen aan de P. de Hoochplaats in Alblasserdam. De 46 flexwoningen zijn bedoeld voor starters uit Alblasserdam, spoedzoekers en statushouders.

VASTE RUBRIEKEN

10-11
Wat doet een Woonkracht10 medewerker
Patrick Boersen werkt als teammanager Dagelijks Onderhoud bij Woonkracht10. Het team waar hij leiding aan geeft bestaat uit onderhoudsmonteurs, opzichters reparatie, opzichters mutatie en administratief medewerkers.

22
Op de koffie bij...
Henny van Dekken-Hendriks (82); zij is geen type om thuis achter de geraniums te blijven zitten. Ze gaat sinds 2008 elke dinsdag naar linedance. Zo blijft zij lekker in beweging.

23
Prijspuzzel
Doe mee en maak kans op een van de drie VVV-cadeaukaarten.

24
Wist u dat...
Handige tips, wetenswaardigheden en nieuwtjes.

Liesbeth Groeneveld en Erwin Zwijnenburg, bestuurders van Woonkracht10.

Samen bouwen aan sociale huisvesting

Als je tevreden bent met je woning en de buurt, en je hebt fijne buren, dan is de kans groot dat je je huis als een thuis ervaart. Daar ligt ook de focus van ons als bestuur, wij werken daar met onze collega's iedere dag aan. We zien dat daarin mooie resultaten worden geboekt en de trots-punten komen regelmatig terug in de leuke artikelen in de Tien!

We sluiten daarnaast niet de ogen, dat veel van onze huurders het moeilijk hebben in deze onzekere tijd. Bij de voorbereiding van de jaarlijkse huurverhogingsronde hebben we het daar uitvoerig over gehad. Het is een dilemma. Aan de ene kant zijn we ons bewust van de impact die de geplande huurverhoging heeft op de portemonnee. Aan de andere kant zullen ook wij moeten zorgen dat ons huishoudboekje klopt. En dat we het huidige hoge tempo in verduurzaming, woningverbetering en (soms) sloop-nieuwbouw zo lang mogelijk volhouden. De huurontwikkeling is daarin voor ons succesbepalend. Het is geen optie om de huurverhoging verder te beperken, omdat dat betekent dat we minder of in een lager tempo kunnen verduurzamen en verbeteren. Terwijl een deel van onze huurders vindt dat het tijd is dat we hun woning aanpakken. In dit dilemma hebben we ervoor gekozen om zo lang mogelijk extra ta blijven investeren in de kwaliteit van de woningen. Dat is op vele plekken zichtbaar.

Het bouwen van woningen gaat langzaam. De wetten en regels werken lang niet altijd mee om snel woningen te slopen en nieuw te bouwen. Op twee manieren proberen we daar snelheid in te brengen. Zo gaan we in Alblasserdam bijvoorbeeld flexwoningen bouwen. Dat zijn woningen die in de fabriek worden gebouwd en ter plaatse worden neergezet, met de mogelijkheid om die na een aantal jaren te verplaatsen. In het artikel over De Loopplank leest u hier meer over.
Een andere oplossing voor het meer beschikbaar krijgen van woningen kan de doorstroomregeling zijn. Huurders van 55+ die met voorrang naar een kleinere woning verhuizen, laten woonruimte achter zodat andere huurders kunnen 'doorstromen'. In deze Tien! vertelt onze doorstroom-makelaar Lenny er alles over.

We doen ons werk ook om voor onze huurders van betekenis te zijn. Wij laten u daarom kennismaken met onze huurster Jennifer. Zij heeft na een moeilijke periode in haar leven, en een uitzichtloze situatie als dakloze, haar geluk gevonden in een huurwoning in Alblasserdam. Fijn dat Woonkracht10 hier een steentje aan kon bijdragen. En dat geldt natuurlijk ook voor De Elzenhof, waar heel wat werk is verzet om van de binnentuin een gezellige, groene ontmoetingsplek te maken. De bewoners kijken uit naar de zomer om hier volop van te genieten.

Wij wensen u veel leesplezier met deze voorjaarseditie van ons bewoners-magazine Tien! ■

Liesbeth Groeneveld en Erwin Zwijnenburg

Wilt u op dit voorwoord reageren? Of heeft u een goed idee voor een onderwerp waar u graag over wilt lezen in de volgende editie van de Tien! Stuur dan een e-mail naar tien@woonkracht10.nl

> **Harry en ik zijn zo blij met dit huis, want het geeft ons ook de kans om het normale leven weer op te pakken.**
>
> *Agnes Walgers*

Doorstromen zet wonen in beweging

Agnes Walgers(l) met Lenny van Dodewaard, doorstroom-makelaar van Woonkracht10 in de tuin bij haar woning in Papendrecht.

Het is geen geheim dat de woningmarkt behoorlijk op slot zit. De vraag naar woningen is groot, het aanbod is klein. Naast het bouwen van nieuwe huizen kan doorstromen de sleutel zijn om (een deel van) dit probleem op te lossen. Maar wat houdt de door-stroomregeling in? En maakt u kans om door te stromen naar een andere woning?

De doorstroomregeling houdt in dat huurders van 55 jaar of ouder met voorrang kunnen verhuizen naar een kleinere 55+ woning. De grotere eengezinswoning komt op deze manier vrij voor een gezin, zodat zij meer ruimte hebben. Dit gezin laat ook weer een woning achter die dan vrij-komt voor een kleiner huishouden of een starter. Iedereen 'stroomt door', vandaar de naam doorstroomregeling.

lees verder pag. 6 ▶

Heeft u de wens om te verhuizen naar een kleinere of gelijkvloerse woning? Met een doorstroomindicatie kunt u voorrang krijgen. Dit zijn de spelregels:

- U bent 55 jaar of ouder
- U woont alleen of met een partner
- U huurt een eengezinswoning (met minstens 3 slaapkamers) van Woonkracht10
- U voldoet aan de inkomensgrens
- U staat als woningzoekende ingeschreven bij Woonkeus Drechtsteden
- U heeft geen huurachterstand

Heeft u interesse? Laat het ons weten. Via www.woonkeus.nl kunt u reageren op de woningen die aangemerkt staan als doorstroomwoningen.

Doorstroommakelaar denkt en helpt mee
"Eén verhuizing kan er zodoende voor zorgen dat er een hele verhuisketen op gang komt", vertelt Lenny van Dodewaard, de doorstroommakelaar van Woonkracht10. Zij kijkt naar de woonwensen en mogelijkheden van geïnteresseerde huurders, denkt met hen mee en helpt hen verder op weg. "Huurders van 55+ die in een sociale eengezinswoning met minstens drie slaapkamers wonen, ontvangen van ons een brief om hen over de doorstroomregeling te informeren. Dat is natuurlijk vrijblijvend, maar het is goed om te weten dat de mogelijkheid bestaat. Deze huurders kunnen bijvoorbeeld doorstromen naar een seniorenwoning, of naar een appartement met lift."

Kiezen voor een beter passende woning
De doorstroomregeling is bestemd voor mensen die daar behoefte aan hebben. Het afgelopen halfjaar heeft Lenny al een groot aantal huurders in Zwijndrecht, Papendrecht en Alblasserdam kunnen helpen met de overstap. "Veel van hen willen graag verhuizen naar een kleinere woning omdat hun huidige woning te groot wordt. Zodra de kinderen de deur uit zijn, worden niet alle kamers meer gebruikt. Een andere reden kan zijn dat de tuin te veel onderhoud vraagt, of het traplopen wordt fysiek wat lastiger. Deze huurders kiezen er bewust voor om te verhuizen op een moment dat zij dit zelf nog kunnen overzien, of om te voorkomen dat in de toekomst iemand anders verplicht is om de verhuizing voor hen te regelen."

Doorstroomindicatie en -regels
Om in aanmerking te komen voor de doorstroomregeling, moeten huurders ingeschreven staan bij Woonkeus Drechtsteden. Bij Woonkracht10 kunnen zij via de doorstroommakelaar een 'doorstroomindicatie' aanvragen, waarmee zij kunnen reageren op passende woningen. Dit zijn de woningen die op de website van Woonkeus aangemerkt staan als 'doorstroomwoningen'. Lenny: "Woningtoewijzing gebeurt op basis van regels die zijn vastgesteld per complex. Zo is het verzamelinkomen van belang. Van de huurders met een doorstroomindicatie komt degene met het langste huurverleden in de huidige woning het eerst aan de beurt."

> **Deze mogelijkheid kwam voor ons precies op het juiste moment. We woonden in een fijne eengezinswoning, maar nadat mijn man moest herstellen van een herseninfarct was het huis niet meer zo praktisch.**

Verhaal van de doorstromers
Agnes en Harry Walgers uit Papendrecht hebben als een van de eerste huurders gebruikgemaakt van de doorstroomregeling. "Deze mogelijkheid kwam voor ons precies op het juiste moment. We woonden in een fijne eengezinswoning, maar nadat mijn man moest herstellen van een herseninfarct was het huis niet meer zo praktisch. Harry is aan een kant verlamd geraakt en moest noodgedwongen op een bed in de woonkamer slapen. Ik was zelf net geopereerd aan mijn knie en kon hem ook de trap niet op helpen. Zelfs met de hulp van thuiszorg bleek het te gevaarlijk. Ik had bij Wmo al nagevraagd wat er mogelijk was om de woning aan te passen", vertelt Agnes.

200% woongenot
Gelukkig waren aanpassingen in dit huis niet nodig nadat het echtpaar in contact kwam met de doorstroommakelaar van Woonkracht10. Agnes: "Lenny van Dodewaard is bij ons thuis geweest om alles te bespreken. Het was een leuk gesprek waarin we onze wensen konden aangeven. Zij heeft goed naar ons geluisterd en al het papierwerk gedaan, dat heeft ze keurig voor ons geregeld."

In november 2023 was het zo ver en konden Agnes en Harry verhuizen naar een andere woning in Papendrecht. In deze woning zijn de slaapkamer en de ruime badkamer op de begane grond, op de eerste verdieping is nog een extra kamer die als hobbykamer of logeer- en speelkamer voor de kleinkinderen dienst kan doen. Ook de nodige aanpassingen in huis zijn gedaan.
Agnes: "We hebben zoveel geluk gehad dat dit huis vrij kwam! We wilden graag een gelijkvloerse woning met een tuin en dan is de keuze beperkt. Maar zelfs dat is gelukt, we kunnen nu zo de tuin in die heerlijk aan het water ligt. Harry en ik zijn zo blij met dit huis, want het geeft ons ook de kans om het normale leven weer op te pakken. En het is een fijne, sociale buurt om in te wonen, lekker rustig. Het voelt als een echt vakantiehuis met een woongenot van 200 procent!" ■

Iedere situatie is weer anders. Wilt u weten wat voor u van toepassing is of heeft u vragen? De doorstroommakelaar kan u helpen bij het op een rijtje zetten van uw woonwensen, het invullen van formulieren en het vinden van een geschikte woning.

U kunt tijdens kantooruren contact opnemen met Woonkracht10 via tel. (078) 620 20 00 en vragen naar Lenny van Dodewaard.

Lenny van Dodewaard, doorstroommakelaar van Woonkracht10 in gesprek met Agnes en Harry Walgers in Papendrecht.

DE MAATSCHAPPIJ VAN NU

Huuraanpassing 2024

Woonkracht10 verhoogt de huren van de meeste woningen per 1 juli 2024 met 5,3%. Het percentage van de jaarlijkse huurverhoging ligt een stuk hoger dan u als huurder gewend bent. Hoe dat komt, leest u in dit artikel.

Voorheen volgde Woonkracht10 met haar huurbeleid het landelijke prijsinflatiecijfer. De laatste jaren bleef dat onder de 2%, zodat ook de huuraanpassingen beperkt konden blijven. Het inflatiecijfer is vorig jaar enorm toegenomen (meer dan 10%). Gelukkig is dit niet meer van invloed op de huurprijzen, want de wet is veranderd. In 2024 is de huurverhoging gekoppeld aan de ontwikkeling van de lonen, om huurders te beschermen. Door deze afspraak stijgt de huur niet harder dan het inkomen van de huurders.

Betaalbaar huren
In 2023 zijn de lonen met gemiddeld 5,8% gestegen, de huurverhoging blijft daar met 5,3% dus nog een half procent onder. Doordat de lonen meer stijgen dan de huurprijzen, is de huurverhoging voor werkenden betaalbaar. Voor mensen die voor hun inkomen afhankelijk zijn van een uitkering, geldt dat de uitkeringen zijn gestegen en de huurtoeslagregeling is verruimd. Daarmee is ook voor hen de huurverhoging betaalbaar gehouden.

Geld voor investeringen
De overheid verwacht van woningcorporaties dat zij woningen verbeteren, isoleren en de energielabels E, F en G wegwerken. In de Nationale Prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over verduurzaming en over het slopen van oude woningen en het bouwen van meer nieuwe woningen. Ook bij Woonkracht10 wordt hier hard aan gewerkt. In een snel tempo worden woningen gasloos gemaakt. Een aantal woningen in Zwijndrecht en Papendrecht is inmiddels aangesloten op een regionaal warmtenet en dat aantal zal nog verder toenemen.
Dit kost allemaal veel geld. Omdat naast deze extra uitgaven de bouwkosten en de rente zijn gestegen, moet Woonkracht10 goed op de financiën letten. De huurverhoging is nodig om de noodzakelijke investeringen volgens de afspraken te kunnen blijven doen, en niet financieel in problemen te raken.

CombiRaad gaat akkoord
De huurdersstichting CombiRaad vindt dat een huurverhoging van 5,3% een behoorlijke aanslag is op het bestedingsniveau van de huurder. De leden van de CombiRaad, die optreden namens alle huurders, zijn uiteindelijk akkoord gegaan met de voorgestelde huurverhoging. De CombiRaad heeft hier wel voorwaarden aan gesteld: Woonkracht10 moet inzetten op het bouwen van nieuwe woningen, bestaande woningen verbeteren en verduurzamen, en goede service verlenen aan haar huurders. ■

In onderstaand schema ziet u in een oogopslag welke situatie op u van toepassing is.

- Voor veel huurders van een sociale huurwoning wordt de huur verhoogd met 5,3%.
- Huurders van vrije sectorwoningen krijgen een huurverhoging van 5,5%.
- Daarnaast geldt voor sommige huurders ook een inkomensafhankelijke huurverhoging. Het gaat dan om huurders die een hoger inkomen hebben.

Uw huishouden: u bent...	Uw inkomen over 2023:	Huurverhoging:	Inkomensafhankelijke verhoging:
...alleenwonend (1 persoon)	tot € 52.753,-	**5,3%**	n.v.t.
	tussen € 52.753,- en € 62.191,-	n.v.t.	**5,9%**
	hoger dan € 62.191,-	n.v.t.	**6,8%**
...met 2 of meer personen	tot € 61.046,-	**5,3%**	n.v.t.
	tussen € 61.046,- en € 82.921,-	n.v.t.	**5,9%**
	hoger dan € 82.921,-	n.v.t.	**6,8%**

Uitzondering 1

Is een persoon van uw huishouding **chronisch ziek of gehandicapt** en heeft u hiervan een actuele WMO-beschikking, CIZ-zorgindicatie of mantelzorgverklaring, dan bedraagt de huurverhoging **5,3%**, ongeacht uw inkomen of het aantal personen in uw huishouden. Op onze website www.woonkracht10.nl vindt u meer informatie over de precieze voorwaarden.

Uitzondering 2

Heeft u een **laag inkomen** en heeft u **nog niet eerder de eenmalige huurverlaging ontvangen?** Dan kunt u hiervoor wellicht dit jaar nog voor in aanmerking komen. Kijk op onze website www.woonkracht10.nl voor meer informatie hoe u dit kunt aanvragen.

Hoe kunt u bezwaar maken?

Bent u het niet eens met de huurverhoging? Geef dit dan aan vóór 1 juli 2024 door een bezwaarschrift te sturen naar Woonkracht10. Hoe u dit doet, leest u hieronder.

U kunt bezwaar maken tegen de huurverhoging als:
- in het huurverhogingsvoorstel fouten staan;
- uw inkomen in 2022 lager was dan de inkomensgrens uit het huurverhogingsvoorstel;
- iemand van uw huishouden chronisch ziek of gehandicapt is en u een hogere huurverhoging heeft gekregen dan 5,3%;
- er een procedure loopt over onderhoudsgebreken;
- u het huurverhogingsvoorstel niet of niet 2 maanden van tevoren heeft ontvangen.

Wat levert u aan?
- Geef aan waarom u bezwaar maakt.
- Klopt uw inkomen niet? Lever dan documenten aan waaruit blijkt wat het inkomen in 2023 is van alle bewoners (ouder dan 18 jaar) die op uw adres staan ingeschreven. Dit kán een inkomensverklaring van 2022/23 (via de Belastingdienst) zijn (kunt u zelf downloaden via 'Mijn Belastingdienst' of een kopie van uw aanslag inkomstenbelasting 2022). Of recente salarisstroken of uitkeringsspecificaties van 2023.
- Een door alle bewoners ondertekende verklaring hoeveel mensen er op het adres wonen.
- Is er sprake van een chronisch zieke of gehandicapte en een hogere huurverhoging dan 5,3%? Lever dan de WMO-beschikking, CIZ-zorgindicatie of mantelzorgverklaring aan.

Hoe levert u aan?
Via de volgende manieren verstuurt u uw bezwaarschrift en documenten:
- **via de website**. Heeft u online de gegevens ingevuld op het formulier en de aanvullende documenten toegevoegd? Dan verstuurt u het bezwaar met een druk op de knop.
- **via een e-mailbericht** naar: huuradministratie@woonkracht10.nl.
- **via de post** naar: Woonkracht10, Postbus 246, 3330 AE Zwijndrecht.

Na ontvangst van uw bezwaarschrift, hoort u zo snel mogelijk weer van ons.

Eénmalige huurverlaging aanvragen?

Heeft u nog nooit een huurverlaging ontvangen en denkt u in aanmerking te komen voor de eenmalige huurverlaging, dan kunt u (tot en met 30-12-2024) hiervoor een verzoek bij Woonkracht10 indienen.

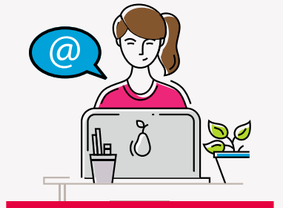
Voorwaarden
- U heeft niet eerder een eenmalige huurverlaging ontvangen;
- U was op 1 maart 2023 (of eerder) woonachtig in uw huidige woning;
- Uw netto huurprijs is hoger dan € 577,91;
- Uw gezamenlijk inkomen is lager of gelijk aan 120% van het sociaal minimum. U kunt hiervoor de onderstaande inkomens aanhouden:
  - Eenpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 24.840,- per jaar.
  - Eenpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd: € 26.430,- per jaar.
  - Meerpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 32.370,- per jaar.
  - Meerpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd: € 35.150,- per jaar.
- De inkomensdaling moet opgetreden zijn ten minste 6 maanden vóór het verzoek tot huurverlaging.

Voldoet u aan deze voorwaarden? Neem contact op met de medewerkers van ons Service Center via telefoon (078) 620 20 00. Zij helpen u graag verder.

Heeft u nog vragen?

We zijn er voor u via de telefoon

U kunt bellen met ons Service Center op **telefoon (078) 620 20 00**.
Wij zijn bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 8.30 tot 16.30 uur.



We zijn er voor u via de e-mail

U kunt rechtstreeks mailen met huuradministratie@woonkracht10.nl.

We zijn er voor u via de website

U kunt digitaal inloggen via **www.woonkracht10.nl**. U krijgt hier meer informatie en u kunt rechtstreeks bezwaar maken.

Laat betalingsproblemen niet oplopen. Neem tijdig contact op, dan kunnen we samen kijken wat mogelijk is.

Heeft u een reparatieverzoek? Of wilt u een aanvraag indienen om zelf te klussen?
Dat kunt u doorgeven via de website www.woonkracht10.nl

Heeft u nog geen account aangemaakt voor het klantenportaal? Dat regelt u gemakkelijk online.

Voor vragen kunt u terecht bij het Service Center via (078) 620 20 00.

Patrick Boersen, teammanager Dagelijks Onderhoud:

‘Keihard en met veel plezier aan het werk, en altijd met een sociale bril op’

Wie wil er niet wonen in een fijne, betaalbare woning in een prettige buurt? Juist de sociaal-maatschappelijke taak van de woningcorporatie om dit voor elkaar te krijgen, is wat Patrick motiveert. “Het geeft veel voldoening om te zien dat het verbeteren van onze werkprocessen een positief effect heeft voor de huurders en voor ons team.”

Patrick Boersen werkt als teammanager Dagelijks Onderhoud bij Woonkracht10. Het team waar hij leiding aan geeft bestaat uit onderhoudsmonteurs, opzichters reparatie, opzichters mutatie en administratief medewerkers. Met elkaar zorgen zij ervoor dat de reparatieverzoeken worden opgevolgd en het onderhoud van de woningen goed wordt uitgevoerd. “Ik ben trots op dit team, het zijn fijne, vakbekwame mensen met een sociaal hart voor de huurders. Naast hun technische skills moeten zij ook goed met mensen om kunnen gaan, je weet immers nooit wie er open doet.”

> **Als iets echt niet lukt, of pas later gedaan kan worden, kan je daar maar beter duidelijk over zijn. Daar hebben mensen heus wel begrip voor.**

Tevreden huurders
Als teammanager is Patrick gericht op resultaat, maar minstens zo belangrijk vindt hij het dat medewerkers plezier hebben in hun werk. Het verlagen van de werkdruk en beter prioriteiten stellen helpen daarbij. “Huurders hebben er recht op dat we snel reageren op hun vraag. Als iets echt niet lukt, of pas later gedaan kan worden, kan je daar maar beter duidelijk over zijn. Daar hebben mensen heus wel begrip voor. Dat blijkt uit de cijfers; we scoren een 8 voor klanttevredenheid bij reparatieverzoeken. En al is het onmogelijk om een 10 te halen, er valt altijd wel wat te verbeteren. Het is ook leuk en uitdagend als er nog een slag te maken is, daar werken we hard aan.”

> **De sociale woningmarkt heeft te maken met allerlei uitdagingen waar mensen vaak niet bij stilstaan.**

Uitdagingen corporatie
In vergelijking met de woningcorporaties waar Patrick eerder werkte, is Woonkracht10 een kleine organisatie. “Dat is fijn, de lijnen zijn hier kort en de mensen breder inzetbaar. Het scheelt dat ik al veel ervaring heb opgedaan in de complexe wereld van de corporaties en weet wat er speelt.
De sociale woningmarkt heeft te maken met allerlei uitdagingen waar mensen vaak niet bij stilstaan. Zo moeten we onder meer rekening houden met wettelijke regelgeving en de financiën beheersbaar houden bij stijgende kosten, terwijl tevreden huurders ook een belangrijk doel is. Daarnaast moeten we ook het vastgoed op peil houden. Het kan lastig zijn om hier een goede balans in te vinden.”

> **Ik ben vanuit de praktijk doorgestroomd. Als je laat zien wat je kan en wilt, krijg je kansen die je moet pakken.**

Kansen pakken
Patrick startte zijn loopbaan al op jonge leeftijd in de bouw. “Ik ben vanuit de praktijk doorgestroomd. Als je laat zien wat je kan en wilt, krijg je kansen die je moet pakken. Naast mijn werk ben ik een avondopleiding gaan doen voor uitvoerder in de bouw. Maar de bouw liep op dat moment slecht en ik koos ervoor om zelfstandig te gaan ondernemen. Ondernemer zijn was pittig, vooral de eerste jaren. Ik had destijds twee goedlopende lunchrooms in de regio Rotterdam, gewoon een gekkenhuis, zo druk. Daar leer je van, maar je levert er ook veel voor in. Uiteindelijk ben ik via wat omwegen bij een woningcorporatie terechtgekomen. Ik houd van veranderingen, dat kan je wel stellen.”

Rustig wonen
Voor de liefde kwam Patrick in de Drechtsteden wonen. Als rasechte Hagenaar is hij hier inmiddels goed ingeburgerd. “Lekker rustig en minder stress dan in de stad, het bevalt me goed. Al kom ik nog regelmatig in Den Haag om familie en vrienden te bezoeken. We hebben een samengesteld gezin met drie kinderen en in het weekend doen we graag leuke dingen met elkaar. En als op zondag de Formule 1 op tv is, kijk ik altijd, dan moet je mij niet bellen.”
Patrick leerde zijn partner kennen bij een woningcorporatie in Delft, waar zij destijds allebei werkten. Het toeval wil dat hij daar binnenkort bijna in de achtertuin gaat trouwen. “Onze trouwlocatie ligt er pal achter. De bruiloft werd door corona uitgesteld, maar in juni gaat het toch echt door. We kijken er samen met de kinderen enorm naar uit!” ■

We hopen dat de bewoners veel plezier hebben van hun binnentuin, het is een mooie plek voor ontmoeting en verbinding.

Dorothé Provily, wijkbeheerder Woonkracht10

Bewoners Elzenhof blij met opgeknapte binnentuin:

‘En nu? Lekker naar buiten en samen genieten!’

Het plan om iets aan de kale binnenplaats te doen, was er al een tijdje. Het ‘plein’ van woongebouw de Elzenhof in Alblasserdam zag er niet heel uitnodigend uit. Vooral veel tegels en hier en daar een verdwaalde plantenbak. De ruimte is nu omgetoverd tot een fraaie, gezamenlijke binnentuin. De bewoners kijken uit naar een zomer vol groen en gezelligheid.

Een potje kaarten aan de picknicktafel, lekker barbecueën met een drankje erbij, een feestje vieren of gewoon even bijpraten met de buren in het zonnetje. De bewoners van de Elzenhof hebben er zin in! “Met maar 36 woningen is dit een kleinschalig wooncomplex, we kennen elkaar vrijwel allemaal. Het contact onderling is al goed, daarom is het fijn om een gezellige ontmoetingsplek te hebben”, zegt bewoonster Nellie Bieren.

> **Bij het ontwikkelen van de plannen mochten we onze wensen aangeven. Het liefst willen we het hele jaar door uitzicht op groen en privacy tussen de huizen in is ook belangrijk.**
>
> *Gerda Voois-van Es, bewoonster de Elzenhof*

Groen uitzicht

Eigenlijk is de gezamenlijke binnentuin een daktuin, want de parkeergarage ligt er pal onder. De voordeuren van de woningen op de eerste verdieping grenzen aan de binnentuin. Bewoonster Gerda Voois-van Es: “Bij het ontwikkelen van de plannen mochten we onze wensen aangeven. Het liefst willen we het hele jaar door uitzicht op groen en privacy tussen de huizen in is ook belangrijk. Daar is rekening mee gehouden. Tussen de woningen staan nu bakken met planten die het hele jaar groen blijven en er is een mooie pergola gebouwd. Ook de gevel wordt groen, daar is al een rasterwerk voor geplaatst.”
Een van de bewoners van de vijf verdiepingen erboven is Ria van der Zijden-Barnhoorn. “Wij kijken van boven uit op de binnentuin. Het was leuk om de werkzaamheden te volgen en het resultaat mag er zijn. Ons uitzicht is er echt op vooruitgegaan. De binnentuin is van iedereen, ook de bewoners ‘van boven’ gaan hier veel plezier aan beleven.”

Dikke 10

Vorig jaar zomer zijn de werkzaamheden gestart. Het dak van de parkeergarage werd vernieuwd, waarna het tegelwerk opnieuw gedaan kon worden. Vervolgens konden de tuinmannen van Hoveniersbedrijf Van den Hoven aan de slag met de uitvoering van het plan. De ruime plantenbakken en de pergola maakten zij van duurzaam hout, wat de binnentuin een sfeervolle uitstraling geeft. De mooie planten en heesters, verlichting en gezellige zitjes maken het helemaal af. Lydia den Boer-Jacobs keek vanuit haar keuken op alle bedrijvigheid in de binnentuin. “Die vakmannen hebben keihard gewerkt, ze gingen als een speer. En aan het eind van de dag werd er opgeruimd en geveegd, ze lieten de boel altijd schoon achter. Het is ook echt mooi geworden, helemaal naar wens. Ik wil die mannen dan ook graag een compliment geven, ze verdienen echt een dikke 10!”

Ontmoetingsplek

De bewoners hadden inspraak in de plannen, de tuinarchitect maakte vervolgens het ontwerp.
Het realiseren van de binnentuin en ook het onderhoud van het groen regelt Woonkracht10. De woningcorporatie heeft deze investering mede gedaan met het oog op duurzaamheid en de klimaatveranderingen; meer groen levert immers een beter leefklimaat op. Daarnaast vangen de planten en de grond veel regenwater op waardoor er minder water direct in het riool verdwijnt. Door de aanleg van een automatisch watergeefsysteem hebben de bewoners hier geen omkijken naar.
“We hopen dat zij veel plezier hebben van hun binnentuin, het is een mooie plek voor ontmoeting en verbinding”, zegt Dorothé Provily, de wijkbeheerder van Woonkracht10. “Met onze groenadviseur Adri Hartkoorn heb ik contact gehouden tijdens het verloop van de werkzaamheden. Het team is nu nog bezig met wat klussen, de laatste puntjes op de i. Zodra de zomer eraan komt, organiseren we een gezellig opleverfeestje voor de bewoners. Mooi weer en lekker naar buiten, daar doen we het voor!” ■

Groenadviseur Adri Hartkoorn en wijkbeheerders Ruud van Engelen en Dorothé Provily van Woonkracht10.

> **Die vakmannen hebben keihard gewerkt, ze gingen als een speer. Het is ook echt mooi geworden, helemaal naar wens.**
>
> *Lydia den Boer-Jacobs, bewoonster de Elzenhof*

Van dakloos naar diploma: het inspirerende verhaal van Jennifer

Na een aantal heel moeilijke jaren heeft huurster Jennifer Waleboer (27) haar leven weer op de rit. Ze heeft nu een goede baan in de beveiliging, behaalde met hard werken haar diploma en is dolgelukkig in haar huurwoning in Alblasserdam, samen met haar hond Pumba en kat Twinkle. "Misschien hebben anderen iets aan mijn verhaal, daarom wil ik het vertellen. Want hoe diep je ook zit, als je er echt voor wilt gaan kan de toekomst zoveel beter worden."

In december 2022 verhuisde Jennifer naar haar woning in het centrum van Alblasserdam. En ook al is het niet groot, ze is er heel blij mee. Eindelijk een eigen plek, met haar eigen spulletjes. Aan de wand hangt een ingelijst voetbalshirt met de naam 'Junior' erop. "Dat is de roepnaam van mijn zoontje. Officieel heet hij Leendert Bastiaan, want hij is vernoemd naar mijn opa. Maar Junior vond ik leuk klinken, die naam hoor je niet vaak", vertelt Jennifer. "Hij is geboren op 3 september 2020. Veel te vroeg, een premature baby. Hij had problemen met zijn gezondheid, zelfs de beste specialisten konden hem niet helpen." Vijf dagen na zijn geboorte overleed Junior. De dag na deze traumatische ervaring kreeg Jennifer, onderweg naar de huisarts, een ernstig ongeluk met haar scooter. Zo ernstig, dat ze er blijvend hersenletsel aan overhield.

> **"Ik kreeg het advies om iets te gaan doen en een leuke dagbesteding te zoeken, daarmee kon ik een nieuw ritme op gaan bouwen.**

Dakloos
Hierna stapelden de problemen zich verder op in haar leven. Jennifer werd dakloos en zwierf rond. "Ik sliep overal en nergens. Toen overleed mijn broer in juni 2021. Daarna was ik de weg helemaal kwijt, het was allemaal te veel voor mij om te verwerken." Een paar maanden later kwam Jennifer in contact met Jeroen Roggekamp van Ranonkel Zorg in Dordrecht. Dit is een organisatie die hulp en ondersteuning biedt aan mensen met niet-aangeboren hersenletsel. "Jeroen heeft mij goed geholpen. Ik kwam in aanmerking voor een uitkering voor dak- en thuislozen, daar heeft hij voor gezorgd. En ik moest leren om met mijn ervaringen in het verleden om te gaan. Ik kreeg het advies om iets te gaan doen en een leuke dagbesteding te zoeken, daarmee kon ik een nieuw ritme op gaan bouwen."

Tijdelijk wonen
Als ambulant begeleider van Ranonkel was Jeroen betrokken bij haar traject. Hij begeleidde Jennifer bij de stappen die zij moest nemen. "Toen ik Jennifer voor het eerst ontmoette, ging het niet zo goed met haar. Door het hersenletsel had zij spraak- en geheugenproblemen. Op dat moment had zij vooral stabiliteit, steun en positieve aanmoediging nodig. We zijn met elkaar in gesprek gegaan over hoe we de basis op orde moesten krijgen; geldzaken, huisvesting en een zinvolle invulling geven aan je dag. Want het is een belangrijk doel dat je op eigen benen kunt staan in de samenleving, daar helpen wij bij."
Naar woonruimte werd gezocht, en zodoende kwam Jennifer terecht in de Short Stay Facility (SSF) in Dordrecht. Dit is een project voor mensen die tijdelijk huisvesting nodig hebben. Veel bewoners komen er terecht via hulpverleningsorganisaties, maar er wonen ook arbeidsmigranten, ex-verslaafden en dakloze jongeren. Jennifer: "Ik had een dak boven mijn hoofd, maar echt fijn vond ik het daar niet. Het was een tijdelijke oplossing, uiteindelijk heb ik er toch een klein jaar gewoond."

> **"Ze zat in zo'n positieve flow, dat zou nog beter kunnen gaan met een eigen huis. Wij wilden haar helpen om de kans van slagen zo groot mogelijk te maken.**
>
> *Rick van der Linden, woonconsulent Woonkracht10*

Lotingswoning
Het verblijf in de SSF was bedoeld als tijdelijke start om daarvandaan door te stromen naar permanente woonruimte. Jennifer reageerde via Woonkeus op een lotingswoning, waarvoor toewijzing plaatsvindt via een verloting. En dat lukte. "In Alblasserdam, waar ik nog nooit was geweest. Maar ik dacht, waarom niet? Ik was zo blij dat ik de stad uit kon."
Bij de intake met de verhuurmakelaar schoof Rick van der Linden aan, hij is woonconsulent bij Woonkracht10. "In de Short Stay Facility verblijven veel verschillende mensen die daar uit hun isolement gehaald worden, zodat zij opnieuw kunnen deelnemen aan de maatschappij. Ik wist dat het ging om een kandidaat

lees verder pag. 16 ▶

VERTEL HET DE TIEN!

"Misschien hebben anderen iets aan mijn verhaal, daarom wil ik het vertellen. Want hoe diep je ook zit, als je er echt voor wilt gaan kan de toekomst zoveel beter worden.

die afkomstig was uit de SSF. Als woningcorporatie willen wij graag weten met welk type huurder we te maken hebben, en of er risico's zijn", vertelt Rick. "Na de kennismaking met Jennifer en haar begeleider Jeroen, was ik geraakt door haar verhaal. Ze zat in zo'n positieve flow, dat zou nog beter kunnen gaan met een eigen huis. Wij wilden haar helpen om de kans van slagen zo groot mogelijk te maken."

> **In mei 2023 ben ik bij een beveiligingsbedrijf begonnen, ik vind het daar echt geweldig. Eindelijk heb ik de kans om te doen wat ik al jaren graag wilde: werken in de beveiliging.**

Preventief huurcontract
Via de GGD kreeg Jennifer een preventief huurcontract voor een jaar aangeboden. Tijdens deze periode hielden Alex Stoter, procesregisseur van de GGD, en Rick van der Linden namens Woonkracht10 vinger aan de pols. "Wij gingen eens per drie maanden bij Jennifer langs om te kijken hoe het met haar ging. Dit dient bij een preventief contract als controle op goed huurderschap", zegt Rick. "Gelukkig had zij het meteen goed naar haar zin in Alblasserdam. Het is mooi om te zien hoe ze daar is opgebloeid. En dan blijkt maar weer hoe belangrijk een woning is, na deze nieuwe start heeft ze een hele ontwikkeling doorgemaakt. Het is fijn dat we daar als woningcorporatie een stukje aan kunnen bijdragen." Na het eerste jaar kan een preventief contract nog met zes maanden worden verlengd als er twijfels zijn. Dat was in dit geval niet nodig, Jennifer heeft zichzelf bewezen als goede huurder en mocht begin 2024 een regulier huurcontract ondertekenen.

Beveiliging
Ondertussen was Jennifer al gestart met een bbl-opleiding, waarbij werken en leren wordt gecombineerd. "In mei 2023 ben ik bij een beveiligingsbedrijf begonnen, ik vind het daar echt geweldig. Eindelijk heb ik de kans om te doen wat ik al jaren graag wilde: werken in de beveiliging." Ze straalt.
"Van mijn werkgever krijg ik goede begeleiding en ik heb geluk met een leidinggevende die veel interesse toont. De opleiding is leuk en ik heb fijne collega's die me helpen met mijn opdrachten. Ik ben door het beveiligingsbedrijf bij een internationale organisatie gestationeerd. Dat is een werkomgeving waar altijd van alles gebeurt, heel afwisselend. Door het werk in de dienstverlening kom je met veel verschillende mensen in contact, daar geniet ik echt van. En in de ploegendienst werk ik volgens een vast rooster. Dat geeft structuur en werkt goed voor mij."

Succesverhaal
Begeleider Jeroen is supertrots op Jennifer. "Vanaf ons allereerste contact tot nu heeft ze zulke grote stappen gemaakt. Een fijn huis, een geweldige baan en een opleiding. Het is het succesverhaal van een sterke dame die haar zaakjes op orde heeft en laat zien dat ze het op eigen kracht kan."
De voor haar werk benodigde certificaten, zoals EHBO, BHV en VCA, heeft Jennifer al behaald. Jeroen: "Ze is actief met het vak bezig en heel fanatiek aan het leren. Jennifer haalt goede cijfers voor haar examens, allemaal achten en negens. Bedenk eens hoe knap dat is voor iemand die na de basisschool geen scholing meer heeft gehad, en daarnaast te kampen heeft met de gevolgen van hersenletsel."

> **Het leren gaat me nu best gemakkelijk af, maar dat komt ook omdat ik supergemotiveerd ben.**

Diploma
Binnenkort krijgt Jennifer haar diploma Beveiliger niveau 2 uitgereikt. Reden voor een feestje! Daarna wil ze nog wat meer werkervaring opdoen en gaat ze voor de opleiding op niveau 3. "Ik wist ook niet dat ik het in me had", lacht Jennifer. "Ik moest zoeken naar een manier om alles zo goed mogelijk te plannen en organiseren. Het leren gaat me nu best gemakkelijk af, maar dat komt ook omdat ik supergemotiveerd ben. En na alles wat ik heb meegemaakt, heb ik hierdoor meer rust gevonden." ■

De aanleg van het warmtenet in de gemeente Zwijndrecht is in de zomer van 2023 gestart. In de wijken Walburg en Kort Ambacht wordt het warmtenet aangelegd door HVC.

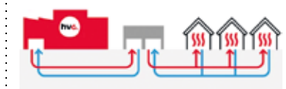
Van gas naar warmtenet zonder extra kosten voor huurders

In het nieuws is er nogal wat ophef over: huurders die hogere energieprijzen moeten betalen nadat ze op het warmtenet zijn aangesloten. Gelukkig is dat in de Drechtsteden beter geregeld.

In de regio Drechtsteden is energie- en afvalbedrijf HVC de warmteleverancier. HVC is vooral bekend van afval en inzameling, maar zij doen meer. Het bedrijf levert energie van Nederlandse bodem. Warmte wekken zij lokaal op vanuit duurzame bronnen zoals aardwarmte. Via warmtenetten leveren zij die warmte aan bewoners in verschillende aandeelhoudende gemeentes. Stroom wekken ze schoon op met hun bio-energiecentrale en wind- en zonneparken.

Publiek bedrijf als leverancier
"HVC is niet commercieel, maar een publiek bedrijf in handen van gemeenten en waterschappen. Het bedrijf heeft een maatschappelijke taak en werkt samen met andere publieke organisaties zoals woningcorporaties. Daar hebben zij mee afgesproken dat de verduurzaming niet ten koste van de huurders mag gaan. Dat is een van de zaken die zorgt voor het verschil met een aantal andere regio's", legt Dyon Noy van adviesbureau Atriensis uit. Atriensis begeleidt de woningcorporaties in de Drechtsteden bij de energietransitie. "HVC en de woningcorporaties voelen de morele plicht om het samen goed te regelen voor de huurders." Daarnaast is er ook nog de Warmtewet waarin staat dat bewoners met aansluiting op een collectief warmtenet recht hebben op een eerlijke warmtetarieven. Voor het warmteverbruik brengt HVC vaste en variabele kosten in rekening. Op beide biedt HVC gunstige tarieven, veel lager dan de warmtebedrijven in andere regio's.

Geen extra kosten
In de praktijk betekent dit dat huurders die overstappen de garantie krijgen dat zij met het warmtenet niet duurder uit zijn dan met gas. Dyon: "Dat is netjes en tot in de details geregeld. Zo vergoeden de woningcorporaties een deel van de jaarlijkse vaste kosten van het warmtebedrijf. Hierdoor zijn de vaste kosten die huurders betalen niet hoger dan wanneer zij op gas aangesloten zouden zijn gebleven." Dit geldt overigens alleen voor huurders die in een bestaande woning overstappen van een cv-ketel naar een warmtenetaansluiting van HVC.
Woonkracht10 zal samen met HVC en de betrokken gemeenten stappen blijven nemen naar een duurzame, gasloze toekomst en het huurders daarbij zo gemakkelijk mogelijk maken. Met oog voor de betaalbaarheid! ■



Wat is een warmtenet?
Een warmtenet wordt ook wel stadsverwarming genoemd. Meer dan een half miljoen woningen in Nederland worden al op deze manier verwarmd. Een warmtenet is een netwerk van leidingen onder de grond waar warm water doorheen stroomt. De leidingen vervoeren het warme water naar meerdere woningen in een buurt. Dit warme water wordt gebruikt om een woning te verwarmen en warm tapwater te maken. In de gemeente Papendrecht en in de Drechtsteden zijn al verschillende woningen aangesloten op het warmtenet.

Geschikte locatie gevonden voor flexwoningen:

De Loopplank levert meer woonruimte op in Alblasserdam

Samen met de gemeente heeft Woonkracht10 plannen gemaakt om tijdelijke woningen te bouwen aan de Pieter de Hoochplaats in Alblasserdam. Deze 46 flexwoningen komen op de plek van basisschool 'De Loopplank' en zijn bedoeld voor starters uit Alblasserdam, spoedzoekers en statushouders.

Iedereen heeft recht op een fijne woonplek. Alleen is het op dit moment moeilijk om aan een woning te komen. Om mensen sneller aan woonruimte te helpen, gaat Woonkracht10 in Alblasserdam starten met de bouw van flexwoningen. "Deze woningen worden in de fabriek gemaakt en kant en klaar neergezet op de bouwplaats, de bouwperiode is dan ook kort", vertelt projectmanager Jeffrey Dirks. "Daarnaast zijn flexwoningen eenvoudig te verplaatsen naar een andere locatie. En dat komt goed uit, want het terrein waar het project 'De Loopplank' zal komen, is voor een periode van 15 jaar beschikbaar. Voordat de bouw kan starten, moet de basisschool nog worden afgebroken en het terrein bouwrijp gemaakt." Als alle voorbereidingen en de bouw volgens plan verlopen, ontvangen de eerste bewoners in 2025 de sleutels van hun nieuwe woning.

> **Flexwoningen zijn volwaardige en comfortabele woningen van hoge kwaliteit. Goed geïsoleerd en uitgerust met zonnepanelen en isolerend glas; dus bijna energieneutraal.**

Comfortabele woningen
Hoewel de flexwoningen voldoen aan alle eisen die aan nieuwbouw worden gesteld, leeft bij veel mensen nog het beeld van containerwoningen. Jeffrey: "Dat is jammer, want dit klopt niet. Flexwoningen zijn volwaardige en comfortabele woningen van hoge kwaliteit. Goed geïsoleerd en uitgerust met zonnepanelen en isolerend glas; dus bijna energieneutraal."
Er is gekozen voor studio's in een woongebouw van drie verdiepingen en voor compacte eengezinswoningen met twee of drie slaapkamers. "De 46 flexwoningen zijn bedoeld voor starters op de woningmarkt die al in Alblasserdam wonen, mensen die met spoed een huis zoeken en statushouders. Dit zijn mensen met een verblijfsvergunning die in Nederland blijven wonen. Deze drie doelgroepen worden gelijk verdeeld over de flexwoningen. Woonkracht10 gaat over de toewijzing van de woningen."

46 woningen
A. 28 x grondgebonden woningen
- 25 x A: 7,9 x 3,7 m (2 lagen)
- 3 x A: verlengde variant: 10,3 x 3,7 m (2 lagen)

B. 18 x studio (1 laag) à 8,4 x 4,0 m
1 x gezamenlijke berging à 91 m^2

33 parkeerplaatsen (46 x 0,7 = 33pp)

De 46 flexwoningen komen op de plek van basisschool 'De Loopplank'
Tijdens de informatiebijeenkomst op 20 maart j.l. werden de plannen en tekeningen gepresenteerd.

Artist impression

Klankbordgroep voor buurtbewoners
Alblasserdammers die nu direct naast 'De Loopplank' wonen, zijn betrokken bij de plannen. De klankbordgroep, met vertegenwoordigers uit de wijk, heeft meegedacht over de invulling en uitstraling van het project. Ook adviseert de klankbordgroep de gemeente en Woonkracht10. Zij zijn regelmatig met elkaar in overleg gegaan.
Sociaal projectleider Anne Slegtenhorst: "Hierdoor hebben de omwonenden, dit zijn zowel huurders als eigenaren van koopwoningen, de mogelijkheid om vragen te stellen en hun bezwaren te uiten. Aanvankelijk reageerden de buurtbewoners kritisch en waren er vooral vragen over de inrichting. Blijft het groen, komen er voldoende parkeerplaatsen en is er genoeg ruimte in de wijk om daar met elkaar te wonen? Met deze wensen houden wij rekening. Tijdens het inloopmoment op 20 maart werden de plannen en tekeningen gepresenteerd.

Goed met elkaar samenleven
De toekomstige bewoners van 'De Loopplank' hebben verschillende achtergronden. Dit kan onder meer te maken hebben met leeftijd, cultuur, religie en leefstijl. Om een fijne, veilige wijk te vormen en daar op een goede manier met anderen samen te wonen, is sociaal contact belangrijk. "Het is fijn als mensen ideeën hebben en enthousiast zijn om hieraan bij te dragen. Dit is ook waar we inschrijvers naar vragen en bij de woningtoewijzing deels op selecteren. Wat verwacht je van het wonen in deze buurt en wat kan je daar zelf aan bijdragen? Ben je bijvoorbeeld bereid om je buren ergens bij te helpen?", zegt Anne.

Nieuwe mensen leren kennen, goed contact met elkaar opbouwen, samen leuke dingen doen en voor elkaar zorgen. Sociale binding in je woonomgeving is belangrijk, het geeft mensen een tevreden en gelukkig gevoel. Om bewoners hierbij te helpen en ondersteunen, zal er zeker in de beginperiode een organisatie worden ingeschakeld die ervaring heeft met het verbinden van mensen in buurtprojecten. Ook zullen zij mensen aanspreken als dat nodig is, bijvoorbeeld op hun woongedrag. Daarnaast komt er een speciale beheercommissie met daarin mensen van de gemeente, Woonkracht10 en omwonenden die zich met een positieve blik willen inzetten voor de buurt. ■

> **Het is fijn als mensen ideeën hebben en enthousiast zijn om hieraan bij te dragen.**
>
> *Anne Slegtenhorst, sociaal projectleider Woonkracht10*

GEZIEN, GEHOORD

IN DE BUURT...

Fotograaf Maartje Brockbernd loopt tijdens haar werk voor de Tien! altijd wel een huurder tegen het lijf. Deze keer kwam ze Ronald Eringaard (74) tegen in Zwijndrecht.

‘Je kunt niet tot je dood blijven werken, dan heb je nog niks aan je pensioen gehad.’

Locatie: De Lus, Zwijndrecht
Tijdstip: 11.50 uur

“Mijn vrouw en ik wonen hier drie jaar, met veel plezier. Het uitzicht maakt het zo leuk om hier te wonen en de dieren die je ziet. De vogels, de eenden en een reiger. Af en toe komt hij hier in de tuin op de kist voor het raam zitten. Dan kijkt hij naar binnen: ‘Of dat ‘ie nog wat krijgt’. Meestal geven we een stukje worst en dan gaat hij naar de buren.”

> **Ik ben niet zo’n tuinman, want ik schoffel alles weg wat geen onkruid is. Dan krijg ik ruzie met mijn vrouw.**

“De woning zelf, daar zijn we heel tevreden mee. We hebben ingewoond bij mijn zoon en we hadden ook een chalet in Goeree, vlak bij het strand. Daar woonden we driekwart van het jaar. We hadden een hele grote tuin van 270 m². Mijn vrouw heeft het in haar rug, dus zij kon de tuin niet meer doen. Ik ben niet zo’n tuinman, want ik schoffel alles weg wat geen onkruid is. Dan krijg ik ruzie met mijn vrouw. Hier hebben we een terras laten aanleggen, zodat er toch groen is overal.”

“De tuin moet je zelf bijhouden. Vorige week kregen we een brief van Woonkracht10 dat de tuininspectie zou komen. Dan komen ze kijken of je je tuin onderhoudt en misschien geven ze nog een tip. De bomen waar we op uitkijken, zijn nogal kolossaal, met losse takken. Ze halen ons uitzicht en de zon weg. Van de gemeente hebben ze toegezegd dat ze wat aan de bomen zouden doen. Snoeien en een beetje onderhoud, maar tot op heden hebben we niemand gezien. Alleen aan de voorkant hebben ze drie bomen gedaan.”

“Deze hond Luna is van mijn zoon. Hij heeft een beetje een ongelukkige voet. Hij kan Luna niet zo goed uitlaten, want hij rijdt ook in een scootmobiel. Gelukkig knapt hij weer aardig op, maar hij zal nooit goed kunnen lopen. Mijn zoon brengt Luna ‘s ochtends hier en dan laten wij haar uit. ‘s Avonds haalt hij haar weer op en dan eet hij gelijk hier. Dus we hebben een soort co-ouderschap voor Luna.”

“Tot mijn 62e heb ik gewerkt in de petrochemie, als lasser en pijpfitter. Toen ben ik met vroegpensioen gegaan, maar dat verveelde. De klusjes in huis heb je zo klaar. Na een jaar ben ik zzp’er geworden, ook als lasser en pijpfitter en daarbij tekende ik tracés voor de tankerbouw en stoominstallaties. Dat was heel leuk, maar toen ik 70 jaar werd ben ik ermee gestopt. Je kunt niet tot je dood blijven werken, dan heb je nog niks aan je pensioen gehad.”

> **Eens houdt het op. We zitten al in de winter, zo moet je het zien. Gezond blijven is het voornaamste.**

“Eens houdt het op. We zitten al in de winter, zo moet je het zien. Gezond blijven is het voornaamste. Ook voor mijn vrouw, mijn kinderen en kleinkind. Ik hoop dat mijn zoon kan doorstromen naar een woning hier. Hij heeft een koophuis met alles boven, maar hij kan de trap niet op. Hij is 53 jaar, maar je moet hier 55 jaar zijn, want dit zijn 55+ woningen. Maar er wonen hier ook mensen die nog geen 55 jaar zijn. Dat klopt niet, de één wel en de ander niet. Ik hoop dat mijn zoon hier ook een huis krijgt.” ■

OP DE KOFFIE BIJ...

Levenslustige dame schittert op de dansvloer en de catwalk

Henny van Dekken-Hendriks (82) is geen type om thuis achter de geraniums te blijven zitten. "Nee hoor, ik ben meer een danstype. Voorheen deed ik jarenlang aan aerobics en Zumba en sinds 2008 ga ik elke dinsdag naar linedance. Zo blijf ik lekker in beweging en het is gezellig."

Voor wie het nog niet weet; linedance is meer dan countrymuziek en cowboyhoeden. "Ze draaien er ook nieuwe nummers en Nederlandstalige muziek, Frans Bauer en zo. We dansen met een grote groep en er komen nog steeds nieuwe leden bij. Ik houd wel van aparte kleding, al heb ik dan meer weg van Patty Brard", lacht Henny, terwijl ze wijst op haar blouse met panterprintje.

> **Ik heb geen last van gêne, het is leuk om te doen en het publiek is altijd positief.**

Modeshows

Henny was zeventig toen ze haar eerste modeshow liep en dat doet ze nog steeds. "Een paar keer per jaar, bijvoorbeeld in Landvast of in het Albert Schweitzer ziekenhuis. We showen nacht- en loungekleding en badpakken en lingerie, speciaal voor vrouwen met borstprotheses. Ik kwam daar als klant in de winkel en Carry, de eigenaresse, vertelde me dat het moeilijk was om aan oudere modellen te komen. 'Nou, daar zou ik geen moeite mee hebben', zei ik tegen haar. En zo is het begonnen. Ik heb geen last van gêne, het is leuk om te doen en het publiek is altijd positief."

In 1988 kreeg Henny borstkanker en werd ze geopereerd. "Na de diagnose zag het er slecht uit, ik was zelfs mijn begrafenis al aan het regelen. Maar gelukkig is het goed afgelopen, ik ben er nog en heb zelfs mijn man overleefd, hij is 18 jaar geleden overleden. We waren toen 42 jaar getrouwd. Ach ja, ieder mens heeft zo zijn eigen rugzakje."

Fijn wonen

Al sinds de oplevering in 1956 woont Henny in haar knusse Alblasserdamse huurwoning. Ze is daar als jong meisje met haar ouders komen wonen en nadat haar moeder was overleden, woonde ze met haar echtgenoot bij haar vader in. "We kregen een zoon, en toen mijn vader naar een verzorgingshuis verhuisde, zijn we hier als gezin blijven wonen. Deze woningen waren ooit van de gemeente, nu dus van Woonkracht10. De meeste buren blijven hier lang wonen, al komen er nu wel steeds meer jonge gezinnen met kinderen bij. Dat houdt de boel levendig en gezellig, vind ik. Het is een fijne buurt, alles is dichtbij. Dat komt goed uit want een auto heb ik niet meer. Ik hoop hier tot het eind te kunnen blijven wonen." ■

Care Speciaal is een speciaalzaak in Alblasserdam. Vrouwen die een borstamputatie hebben ondergaan, kunnen hier terecht voor een borstprothese (mammacare), maar ook voor speciale kleding, badmode en lingerie. Daarnaast bieden zij met haarwerken ook oplossingen voor haarproblemen of bij haarverlies.
www.carespeciaal.nl

> **Voorheen deed ik jarenlang aan aerobics en Zumba en sinds 2008 ga ik elke dinsdag naar linedance.**

Woordzoeker

G	N	M	Z	B	S	S	T	R	A	N	D	S	T	O	E	L	Z	Z
N	E	T	R	L	E	T	M	R	A	W	U	A	L	N	L	Z	O	D
I	T	K	O	A	T	E	R	R	A	S	J	E	S	B	A	N	M	D
D	N	W	A	U	W	D	R	A	R	A	O	S	R	N	N	R	E	A
E	E	H	U	W	R	U	A	U	N	T	K	A	D	E	G	U	R	G
L	O	T	O	D	U	D	C	B	S	D	D	N	C	E	P	G	S	T
K	R	U	U	T	A	R	E	P	M	E	T	R	E	M	O	Z	E	O
R	G	U	A	M	E	H	A	F	R	E	E	E	B	G	T	A	I	C
E	R	N	S	M	E	L	C	I	R	M	W	IJ	N	T	E	K	Z	H
M	E	E	O	T	K	E	E	S	E	A	E	Z	N	T	N	W	O	T
O	M	Z	Z	O	M	E	R	Z	O	N	N	E	W	E	N	D	E	E
Z	O	M	E	R	W	A	R	M	T	E	T	C	K	A	N	O	N	N
L	Z	E	P	U	O	C	S	IJ	U	I	T	V	E	R	K	O	O	P

© Sanders puzzelboeken

Streep onderstaande woorden weg, dit kan in alle richtingen: horizontaal, verticaal, diagonaal, en van links naar rechts en andersom. De overgebleven letters vormen in de leesrichting de oplossing.

BIJEN
BLAUW
BRADERIE
DAGTOCHTEN
HOTEL
IJSCOUPE
KANO
KLAPSTOEL
LANGPOTEN
MEER
NATUUR
RUGZAK
RUST
SCHADUW
STRANDSTOEL
STRANDTENT
TENT
TERRASJES
TOUR DE FRANCE
UITVERKOOP
WARM
WARMTE
WEGENKAART
ZAND
ZOMERCURSUS
ZOMERGROENTEN
ZOMERKLEDING
ZOMERSEIZOEN
ZOMERTEMPERATUUR
ZOMERWARMTE
ZOMERZONNEWENDE
ZONNECREME
ZWEMBAD

Oplossing:

Doe mee en maak kans op een van de drie VVV-cadeaukaarten t.w.v. € 50,-

Mail uw oplossing vóór 30 augustus 2024 naar puzzel@woonkracht10.nl of stuur een briefkaart naar: Woonkracht10, Postbus 246, 3330 AE Zwijndrecht.

Vermeld duidelijk uw naam, adres én telefoonnummer.

Winnaars van de Tien! puzzel in editie 31, november 2023:

A. Steehouwer uit Zwijndrecht, H. de Keijzer-Goudriaan uit Alblasserdam en E.C.P. van Ballegooijen uit Papendrecht.

Van harte gefeliciteerd!

WIST U DAT...

Handige tips, wetenswaardigheden en nieuwtjes

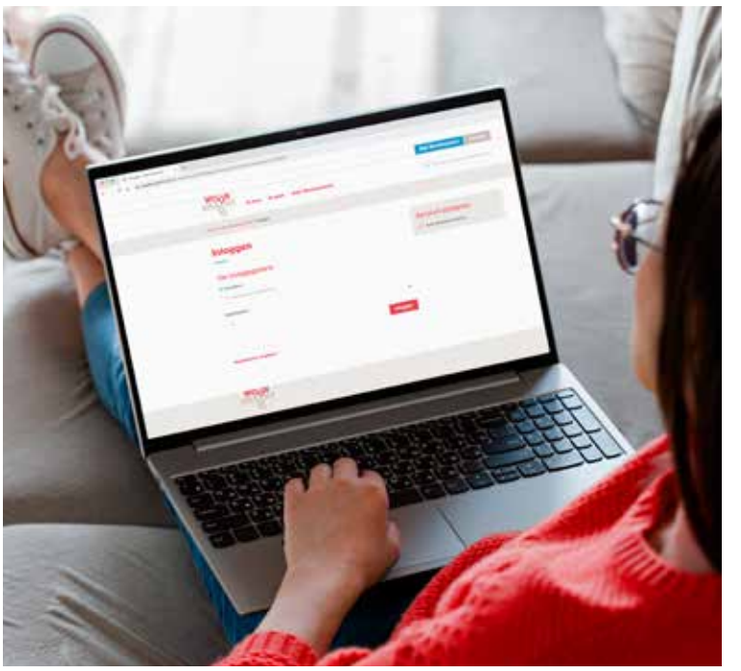
Welkomstgesprek nieuwe huurders

Om nieuwe huurders de kans te geven wat ervaring op te doen in hun nieuwe woning en buurt, voeren we na een aantal weken een welkomstgesprek.

We maken graag persoonlijk kennis met onze nieuwe huurders. We vinden het belangrijk dat iedereen zich op zijn of haar gemak voelt, informatie krijgt over de buurt en de wijkbeheerder van Woonkracht10 leert kennen.

Deze gesprekken vinden plaats in de woning, de afspraken hiervoor maakt de wijkbeheerder van het woongebied.

De wijkbeheerders van Woonkracht10 maken graag kennis met u.



Maakt u al gebruik van uw account?

Via uw Mijn Woonkracht10-account regelt u gemakkelijk en snel zaken voor uw woning. Zo kunt u met uw persoonlijke account via de website bijvoorbeeld een reparatieverzoek doorgeven of een vraag stellen.

In december 2023 ontving u van ons een brief met folder. Daarin kon u lezen hoe u een nieuw account aanmaakt. Vergeet u niet om uw account aan te maken en te activeren?
En neem ook eens een kijkje op de website www.woonkracht10.nl, u vindt hier veel praktische informatie en actuele nieuwtjes.

Heeft u vragen over uw account? Bel dan naar het Service Center via (078) 620 20 00.

Wet goed verhuurderschap

Woonkracht10 staat voor u klaar als uw betrouwbare verhuurder. We doen er alles aan om uw woonplezier te garanderen. Met een klantgerichte aanpak en een nauwe betrokkenheid bij onze huurders streven we ernaar om een goede relatie op te bouwen. Maar soms gaat het niet goed. De Wet goed verhuurderschap biedt huurders bescherming en geeft duidelijkheid aan verhuurders: wat mag en wat niet? In de Algemene Voorwaarden bij de huurovereenkomst van Woonkracht10 zijn deze zaken goed geregeld.

Gemeentelijk meldpunt
Nieuw is het gemeentelijke meldpunt waar huurders misstanden en ongewenst verhuurgedrag van hun verhuurder kunnen melden. Meer informatie hierover vindt u op de website van de gemeente waar u woont. Of op de website van de overheid: www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-goed-verhuurderschap.