

THUIS in de buurt

Bewonersblad van Woonwaarts
voorjaar 2023 • nummer 3

HANDIG OM TE WETEN
ALLES OVER
JE HUUR

KENNISMAKEN
NIEUWE DIRECTEUR-
BESTUURDER
ANTOINE PEKEL

IN DE BUURT
WIJKHELDEN OP PAD

*“Eigenlijk is mijn
woning mijn
muziekstudio”*



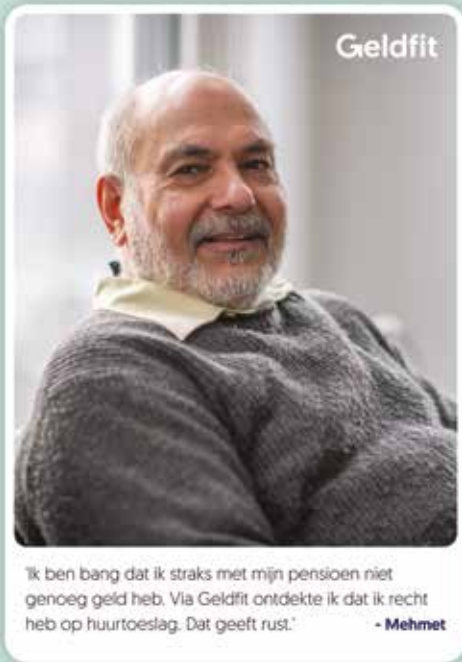
woonwaarts

OP PAD MET	4
Sociaal Wijkbeheerder Oberon van den Hoven	
KENNISMAKEN MET	5
Antoine Pekel, nieuwe directeur-bestuurder	
AAN HET WERK	6
Nieuwbouw in Nijmegen en Beuningen	
IN GESPREK MET	8
Huurdersorganisatie Maas & Waal en Bas van Daelen, manager Vastgoed Woonwaarts, over verbeterplannen	
PRETTIG WONEN	9
Bijzonder wonen in de Cipresstraat in Nijmegen	
HANDIG OM TE WETEN	10
Wat ga je voor je huur betalen en waar gaat je huur naartoe?	
SOCIALE DUURZAAMHEID	12
De EnergieFixer en onderzoek naar hoe Hengstdal Nijmegen van het gas af kan	
TROTS	13
70 jaar wonen in Puiflijk	
IN DE BUURT	14
De 7 leukste foto's van ontmoetingen en activiteiten	

Grip op je geld met Geldfit

Heb je vragen of zorgen over geld? Geldfit denkt met je mee. Je kunt gratis bellen voor advies. Of tips krijgen wie jou verder kan helpen. Geldfit is een initiatief van Stichting Nederlandse Schuldhulprouwe.

Ontdek binnen 2 minuten op www.geldfit.nl/woonwaarts wat jij kan doen om meer grip op je geld te krijgen. Liever een persoonlijk advies? Bel gratis 0800 – 8115.



Geldfit

'Ik ben bang dat ik straks met mijn pensioen niet genoeg geld heb. Via Geldfit ontdekte ik dat ik recht heb op huurtoeslag. Dat geeft rust.'

- Mehmet

Zelf je huis veranderen?

Geef je klus altijd aan ons door

Je wilt van je huis een thuis maken. En je huis het liefst helemaal naar eigen wens inrichten. Die wensen zijn voor iedereen verschillend: de keuken uitbreiden, een dakraam plaatsen of een schuurtje in de tuin. Hoe groot of klein je klus of aanpassing ook is, geef hem altijd aan ons door.

We vinden het belangrijk dat je je thuis voelt in je woning Maar ook dat de woning haar waarde houdt. En zo aantrekkelijk blijft voor een volgende bewoner. Daarom willen wij altijd weten wat je gaat doen. Vinden we jouw plannen goed? Dan krijg je toestemming van ons. Wacht dus altijd op toestemming voordat je aan de slag gaat. Dit voorkomt teleurstelling achteraf. Op onze website lees je wanneer je toestemming voor je klus krijgt.

Wil je een zonnescerm, screen of airco plaatsen? Vraag dan ook altijd toestemming

Met de warmere dagen op komst, is het fijn om je huis koel te houden. Wil je een zonnescerm, screen of airco plaatsen? Ook dan vraag je altijd toestemming. We vinden het belangrijk dat deze goed geplaatst worden en op de beste plek, bijvoorbeeld aan de zuidkant of westkant. Het zonnescerm of een screen moet de zonnestrallen namelijk wel goed tegenhouden. En we geven je graag meer tips en advies. Tips over hoe je je huis koel houdt? Kijk op de achterkant van dit blad.

Zo geef je je klus door

Vul het formulier 'toestemming vragen' op onze website in: www.woonwaarts.nl/zelf-je-huis-veranderen. Of bel ons via 024 – 382 01 00.

Een schutting huren

Het mooie weer komt er weer aan. Dé tijd om van je tuin te genieten. Dan is het prettig als deze er netjes en gezellig uitziet. Een mooie tuin heeft een goede erfafscheiding. Zoals een schutting. Wist je dat je deze via ons kunt huren? Hieronder lees je in het kort hoe je dat doet.

Bespreek de schutting met je buren

Je kunt er voor kiezen om de schutting samen te delen. Je deelt dan ook de kosten. Doen de buren niet mee? Dan komt de schutting volledig op jouw grond te staan. En zijn de kosten ook helemaal voor jou.

Bepaal waar de schutting komt te staan en welke schutting je wil

Wil je rondom je tuin een schutting? Of alleen aan de achterkant of zijkant? Dit bepaal je zelf. Een schutting in de voortuin is vaak ook mogelijk. Die mag dan alleen niet hoger zijn dan 100 cm. Je kunt kiezen uit verschillende schermen, maten en kleuren. Op onze website lees je hier meer over.

Meer weten en een schutting aanvragen?

Kijk op www.woonwaarts.nl/schuttinghuren voor alle informatie en voorwaarden. Voor het aanvragen vul je het contactformulier in. Daarna maakt Beumer Timmerwerken uit Beneden-Leeuwen een afspraak met je en krijg je een aanbod. De huur van de schutting betaal je naast de huur van je woning. De huur van de schutting verhogen we niet en blijft dus gelijk zolang de schutting staat.



Wist je dat?

Via onze website kun je zelf veel huurzaken regelen wanneer het jou uitkomt. Ook buiten kantooruren. Je kunt direct een aantal zaken online regelen zoals een reparatie melden, de huur opzeggen, online betalen, een betalingsregeling afsluiten en een klacht doorgeven. En je kunt je persoonlijke gegevens bekijken en aanpassen.

Voor sommige huurzaken heb je een account nodig om in te loggen. Dat heeft met jouw privacy te maken. Heb je nog geen account? Deze maak je eenvoudig en snel zelf aan.

Ga naar www.woonwaarts.nl.

Je mag ons natuurlijk ook bellen via 024-382 01 00 of op onze website het contactformulier invullen:

www.woonwaarts.nl/contact.



Woningen energiezuiniger maken dit doen wij in 2023 en verder

We werken hard aan het energiezuiniger maken van onze woningen. Gelukkig zijn onze meeste woningen al energiezuinig. Als het nodig is, gaan we woningen beter isoleren. Wij plaatsen bijvoorbeeld HR++ glas, isoleren het dak en de muren. Vanaf 2026 zijn wij verplicht om hybride ketels te plaatsen als we de cv-ketel moeten vervangen voor een nieuwe ketel. Een hybride ketel is een cv-ketel in combinatie met een warmtepomp. Zo wonen bewoners fijner en kan het huis minder energie verbruiken. Een huis dat weinig energie verbruikt, is ook beter voor het milieu.

Dit doen wij

- In 2023 maken we volgens een planning 710 woningen energiezuiniger, zonder dat we de huur verhogen.
- Vanaf 2023 vernieuwen we bijna 600 cv-installaties en ruim 600 mechanische ventilatiesystemen.
- In 2027 hebben we onze 106 woningen met een E-F-G energielabel verbeterd naar minimaal een label B. De werkzaamheden die hiervoor nodig zijn, vallen samen met gepland onderhoud. Dit lukt alleen als bewoners akkoord gaan met de werkzaamheden.
- Woningen die door een verhuizing tijdelijk leegstaan, krijgen zonnepanelen (als dat kan) en een aansluiting voor een kookplaat.
- We doen mee met onderzoeken of en hoe we huizen kunnen aansluiten op warmtenetten.

Woningen energiezuinig maken kost tijd. Daarom maken we een planning. En doen we isolerende werkzaamheden vaak in combinatie met ander onderhoud. Kijk op: www.woonwaarts.nl/onderhoudswerkzaamheden.

Sociaal wijkbeheerder

Oberon van den Hoven

Wij vinden het belangrijk om zichtbaar te zijn in de wijken. Samen met de bewoners zorgen we zo voor mooie leefbare buurten waar het prettig en veilig wonen is. Onze wijkbeheerders spelen daarin een belangrijke rol. Hoe ziet hun werk eruit? En wat doen ze op een dag? We gaan op pad met Oberon van den Hoven. Hij is wijkbeheerder in Druten, Puiflijk en Afferden.

“Dagelijks rijd en loop ik door de buurten. Je komt van alles tegen: van slecht onderhouden tuinen waar mensen last van hebben tot kapotte putdeksels of geluidsoverlast. Bij de appartementgebouwen kijk ik of alles in de algemene ruimte schoon is. Maar ook of er spullen staan die er niet horen. Zelfs als iemand goedbedoeld een leuke plant op een galerij neerzet, kan dat gevaarlijk zijn. Bij brand of andere calamiteiten wordt zo iets namelijk een obstakel waar bijvoorbeeld geen brancard langs kan. Dat willen we voorkomen.”

“Het ene woongebouw heeft meer aandacht nodig dan het andere”, vertelt Oberon: “Veel woongebouwen en wijken hebben actieve bewonerscommissies. Die houden zelf veel in de gaten. Zij zorgen ervoor dat het netjes en veilig is. Als er bijzonderheden zijn, bellen zij mij direct op.”

“Vaak zit achter zo’n telefoontje meer dan je eerst denkt”

Aandacht hebben voor bewoners

Oberon: “Als bewoners iets melden of ik zie dat er iets kapot is, dan schakel ik de juiste mensen daarvoor in. Dan vertel ik dat aan de bewoners. Die weten dan dat eraan gewerkt wordt. Als ze bellen ga ik zelf vaak ook even kijken. Aandacht hebben voor onze bewoners vind ik heel belangrijk.”

Kwetsbare mensen

Oberon ziet namelijk dat er steeds meer kwetsbare mensen in de wijken komen: “Vaak zit er achter zo’n telefoontje meer dan je eerst denkt. Eenzaamheid is een probleem. Maar ook mensen die verward zijn, of oudere mensen die eigenlijk niet meer goed voor zichzelf kunnen zorgen. Voor mij is het een uitdaging deze mensen zo goed mogelijk te helpen. Door af en toe een praatje te maken en te kijken hoe het gaat. En te vragen of de burens ook een beetje willen opletten. En als het niet goed gaat bel ik met een organisatie die de juiste hulp kan geven. Daarom werk ik nauw samen met het sociale wijkteam.”

“Het werk dat ik doe is gewoon geweldig leuk: mensen helpen en samen zorgen voor mooie wijken. Daar word ik echt blij van.”

Oberon in gesprek met buurtbewoners



“We willen ons nog meer laten zien in de buurt en sneller reageren op vragen”

Antoine Pekel, nieuwe directeur-bestuurder

Antoine Pekel is sinds 20 februari 2023 directeur-bestuurder van Woonwaarts. Hiermee hebben we een betrokken bestuurder die vanaf zijn jeugd al ervaring heeft met woningcorporaties.

Als manager Wonen was Antoine al sinds juni 2019 in dienst bij Woonwaarts. Hij nam een berg aan ervaring mee: “Hiervoor werkte ik 20 jaar bij de Alliantie. Dat is een woningcorporatie met 55.000 woningen. Ik studeerde planologie in Nijmegen. Als student kwam ik in het bestuur van de stichting Studenthuisvesting. Dat vond ik zo leuk dat ik bij het afstuderen koos voor Volkshuisvesting. Ik ben geboren in Kerkrade. Daar woonden we in een sociale huurwoning. Mijn vader was lid van de bewonersorganisatie. Zo kreeg ik als kind al mee hoe belangrijk de stem van een bewoner is. Daar zet ik me ook voor in.”

Betrokken bij bewoners

“Ik heb heel bewust de overstap gemaakt naar Woonwaarts. Dat is een corporatie waar je de mensen echt nog kan leren kennen. Dat vind ik heel belangrijk. Toen ik hier kwam merkte ik direct dat collega’s heel erg betrokken zijn bij de bewoners.”

“Blijf ons als bewoner kritische vragen stellen. En er zijn vast zaken waar we zelf niet aan denken. Vertel dat gerust tegen ons.”

Die betrokkenheid wil Antoine meer laten zien. Bijvoorbeeld door de bereikbaarheid verder te verbeteren: “Onze wijkbeheerders en vakmensen zijn veel in de wijken. Maar als ik bewoners spreek, hoor ik dat ze ons graag vaker willen zien. En ze willen vooral weten bij wie ze moeten zijn. Daar wil ik echt naar luisteren. Het lijkt me ook geweldig als bewoners mee kunnen denken hoe onze website hierbij kan helpen. Dat kan vast een stuk beter. Onze medewerkers zijn heel betrokken. Toch komt het regelmatig voor dat bewoners lang moeten wachten op antwoord op een kleine vraag. Dat is vervelend. Daarom kijk ik graag met collega’s hoe we dat beter kunnen doen.”

Blij met bewoners die blijven meedenken

Deze punten kwamen ook naar voren bij de bijeenkomsten eind vorig jaar met de Raad van Commissarissen (RvC) en



de bewoners (zie ook pagina 8). Antoine was hier ook bij. Samenwerken met positief-kritische bewoners vindt hij heel belangrijk: “Of je nu nieuw huurt of al jaren bewoner bent: blijf ons kritische vragen stellen. En er zijn vast zaken waar we niet zelf aan denken. Vertel dat gerust tegen ons. Dat vinden we heel belangrijk. Alleen dan kunnen we verder verbeteren. Ik ben enorm blij met alle bewoners die met ons blijven meedenken.”

Veel uitdagingen

Als directeur-bestuurder begint Antoine in een uitdagende tijd: “We moeten veel doen. Belangrijk is het aantal woningen. Er zijn weinig locaties beschikbaar, de bouwkosten zijn hoog en van plan tot bouw duurt te lang. Ik vind het belangrijk dat mensen begrijpen wat we doen en voor wie we er zijn. Een groot deel van onze woningen gaat naar mensen die vanuit een lastige situatie komen of naar statushouders. Sociaal gezien is dat heel goed. Tegelijk kan ik mij voorstellen dat mensen die jarenlang moeten wachten op een woning, dit niet begrijpen. Zolang er onvoldoende woningen zijn, blijft dit een probleem. We zullen dat nog vaker moeten uitleggen.”

“We willen dat mensen van hun huis een thuis kunnen maken. Dat ze zich goed voelen in een wijk. En dat ze ook in de wijk kunnen blijven wonen als ze dat willen. Als ze bijvoorbeeld een grotere of juist een kleinere gelijkvloerse woning nodig hebben. Of uit huis willen. Mijn wens is dat er op elk moment van je leven een passende plek is in de buurt die je fijn vindt.”

Nieuwe fase in de Lankforst

Bouw 31 levensloopgeschikte appartementen

In Lankforst gaan we een volgende fase in. Na het groot onderhoud en renovatie van vier maisonnettegebouwen zijn we begonnen met het slopen van een woongebouw met 24 maisonnettewoningen. Op deze plek bouwen we 31 appartementen terug.

Hoger en smaller

Het woongebouw wordt hoger en smaller dan het maisonnettegebouw dat er eerst stond. Hierdoor wordt het uilenbosje beter bereikbaar. Alle woningen krijgen een eigen warmtepomp. Die plaatsen we op het dak. Alle appartementen zijn levensloopgeschikt en ideaal voor ouderen. We verhuren zeven appartementen 'sociaal'. De andere 24 nieuwbouwapartementen vallen in de categorie middeldure huur.

Werken en ontmoeten

Het maisonnettegebouw in de 14e straat hebben we gerenoveerd. De woningen in dit woongebouw hebben een grotere badkamer, twee slaapkamers en een werk/hobbyruimte gekregen. Negen garageboxen bouwden we om tot kleine bedrijfsruimtes en een algemene ontmoetingsruimte voor bewoners. De bedrijfsruimtes gaan we verhuren aan startende ondernemers. Dit zorgt voor levendigheid in de wijk.

Een buurt voor ouderen, gezinnen en starters

Begin 2024 zijn we klaar met de nieuwbouw. Dan gaan we samen met bewoners en de gemeente Nijmegen aan de slag met het openbaar groen. De buurt is dan flink opgeknapt. Verschillende



Ontwerp van de 31 levensloopgeschikte appartementen



De gerenoveerde woongebouwen aan de 43ste en 44ste straat in de Lankforst

soorten woningen met verschillende huurprijzen zorgen dat het een plek is waar mensen van verschillende leeftijden goed kunnen wonen.

In de Indische Buurt in Nijmegen komen 24 sociale huurappartementen

Op de hoek van de Molukkenstraat en de Archipelstraat komen 24 sociale huurappartementen. Deze straten liggen in de Indische Buurt in Nijmegen, vlakbij het centrum. In deze buurt zijn weinig sociale huurwoningen.

Indische buurt: een buurt voor iedereen

De appartementen zijn bedoeld voor een of twee personen. Een aantal appartementen is bestemd voor woningzoekenden tussen de 18 en 27 jaar. Voor deze groep is het extra lastig om een betaalbare woning te vinden. En er zijn appartementen die levensloopgeschikt zijn. Op deze manier ontstaat een buurt voor iedereen.

Wonen in de oude school

Het schoolgebouw van de vroegere



Ontwerp van de nieuwe appartementen in de oude school aan de Molukkenstraat

Nutsschool in de Molukkenstraat blijft bestaan. Dat wilde de buurt graag. Samen met opZoom architecten maakten we een plan hoe we van het schoolgebouw een woongebouw kunnen maken. De architect

ontwierp 16 comfortabele en lichte appartementen.

Nieuwbouw in de Archipelstraat

Om tot 24 appartementen te komen, is ook een nieuw woongebouw nodig. De nieuwbouw komt in de Archipelstraat. Het ontwerp is ook van opZoom en sluit aan op het schoolgebouw. Alle appartementen zijn gasloos. Er komt een gemeenschappelijke tuin aan de achterkant. Hier komen ook de parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners.

In maart is onze aannemer, Hendriks Bouw en Ontwikkeling uit Oss, begonnen met de werkzaamheden. We verwachten dat de appartementen begin 2024 klaar zijn. De verhuur start ongeveer drie maanden van te voren. Dat doen we via Entree.

In 7 weken 3 nieuwe appartementen in de Fazantlaan in Beuningen



Kim de Zwaan en Roel van den Heuvel krijgen de sleutel voor hun nieuwe (t)huis

Aan de Fazantlaan in de wijk Duivenkamp in Beuningen maakten we in zeven weken van een grote eengezinswoning drie kleinere appartementen. De appartementen zijn voor mensen uit de directe buurt. Op 11 mei was de feestelijke oplevering. Samen met de toekomstige bewoners, de buurt en elk® stonden we stil bij dit bijzondere (proef)project. Op 15 mei ontvingen starters Roel en Kim en Bo de sleutel van hun nieuwe (t)huis.

Extra kansen voor starters uit de buurt

De appartementen op de 1e en 2e verdieping verhuren we aan starters vanaf 23 jaar uit de directe buurt. Het appartement op de begane grond verhuren we met voorrang aan een kandidaat vanaf 55 jaar die een grote huurwoning achterlaat. Zo ontstaat er een betere mix van mensen en woningen. Dit draagt bij aan een sociaal duurzame buurt.



Bo Jansens:
“Het is heel rustig. Als je ‘s ochtends wakker wordt hoor je lekker de vogeltjes.”

Bo Jansens is dolblij met haar nieuwe woning: “Ik vind het echt heerlijk om in deze buurt te kunnen blijven wonen. Het is heel rustig. Als je ‘ochtends wakker wordt hoor je lekker de vogeltjes. Maar ik werk hier ook in de buurt, dus het is ook gewoon ideaal dat ik hier überhaupt kan blijven wonen. Ja, heel fijn!”

Snelle manier om betaalbare woningen te verhuren

In Beuningen is veel vraag naar woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Daarom deden we nu een proef met het ‘verdubbelen’ van een grote woning. Zo kunnen we snel betaalbare en passende woningen verhuren. De aanleiding om de proef nu te doen waren de onderhoudswerkzaamheden die we vorig jaar aan 107 woningen in de wijk uitvoerden. Tijdens de werkzaamheden kwam er een grote hoekwoning vrij die zeer geschikt bleek om te verdubbelen.





Huurdersorganisatie voor het Land van Maas en Waal

Samen sta je sterker. Dat geldt ook voor jou als huurder. Het is belangrijk dat huurders zich verenigen, zodat hun stem wordt gehoord. Huurdersorganisaties behartigen de belangen van de huurders van een woningcorporatie. Maar kijken ook naar wat er speelt in de buurt.

De huurdersorganisaties adviseren ons over ons beleid en over de afspraken met de gemeente over onder andere woningbouw, betaalbaarheid van wonen, duurzaamheid en leefbaarheid van de woonomgeving. Bestuursleden van huurdersorganisaties huren zelf ook een woning bij ons.

Huurdersorganisaties gemeenten Druten en Nijmegen

In de gemeenten Druten en Nijmegen zijn huurdersorganisaties actief voor Woonwaarts. Zij vertegenwoordigen onze huurders. Dit zijn:

- HuurdersBelangen Druten - www.huurdersdruten.nl - info@huurdersdruten.nl
- Huurdersbelang Nijmegen - www.hbnnijmegen.nl - hbnnijmegen@gmail.com
- Huurdersorganisatie De Gemeenschap - www.stichtinghog.nl - info@stichtinghog.nl

Huurdersorganisatie gemeente Beuningen

In de gemeente Beuningen is er op dit moment nog geen huurdersorganisatie actief. We vinden het belangrijk dat de belangen van onze huurders ook hier worden behartigd. Vorig jaar kwamen we tijdens de huurdersbijeenkomsten in gesprek met een aantal huurders uit de gemeente Beuningen. Zij waren geïnteresseerd in de huurdersvertegenwoordiging vanuit hun gemeente en hadden hier vragen over. In maart nodigden we hen daarom uit voor een gesprek. Bestuursleden van de HuurdersBelangen Druten (HBD) en een huurderscommissaris van de Raad van Commissarissen waren ook bij dit gesprek.

Enthousiaste reacties

We spraken met elkaar over de werkzaamheden die een huurdersorganisatie verricht. Wat de wettelijke rechten en plichten zijn en met wie en hoe vaak we overleg hebben. Aan het einde van het gesprek konden we met enthousiasme een conclusie trekken: er is veel interesse in 1 huurdersorganisatie die opkomt voor de belangen van de huurders van Druten en Beuningen.

We gaan samen verder kijken

Onder begeleiding van de Woonbond verkennen we nu de mogelijkheden voor uitbereiding van de Huurdersbelangen Druten naar een grotere, sterkere huurdersorganisatie voor het hele gebied 'Maas en Waal'.

We kijken uit naar een goede samenwerking!



Verbeterplan huurdersavonden

We willen het steeds beter doen. Ook daarover praten we regelmatig met bewoners. Zoals eind 2022. Onze Raad van Commissarissen sprak toen met ruim 200 bewoners in Druten, Nijmegen en Beuningen. Pluimen en kritische noten kwamen voorbij. "Die verbeterpunten pakken we aan", zegt Bas van Daelen, manager Vastgoed.

"Uiteindelijk konden we de punten in 5 onderwerpen verdelen. We zijn direct aan de slag gegaan", legt Bas uit. "Woonlasten en stijgende energiekosten zijn belangrijk voor bewoners. En het inzicht in wat wij daaraan doen. Onze vakmensen zijn ermee bezig. In Nijmegen werken we ook samen met de Energiefixers. We isoleren woningen. Maar soms is er meer nodig. Daarom maakten we onlangs een plan om vanaf 2027 geen woningen meer met een E, F en G-label te hebben."

Verbeteren vanuit de bewoners

Bewoners gaven ook aan dat ze meer contact wilden met medewerkers. Bas: "Dat heeft twee kanten. Ze willen ons meer zien. Daarom lopen nu al meer collega's in de wijken. We moeten ervaren of dat voldoende is. Het gaat daarnaast ook om reacties op vragen van bewoners. Ze vinden het niet fijn om lang te wachten. Onze website kan een rol spelen om dit te verhelpen. Het helpt als een kleine groep bewoners hierover met ons mee wil denken."

Aan de slag

Andere onderwerpen die aan bod kwamen en waar we mee aan de slag gaan, zijn woongenot in en om de woning en communicatie over onderhoud en renovatie. Bas: "Ook hier willen we bewoners betrekken. We zijn nieuwsgierig naar ideeën en vragen hier voortaan naar via enquêtes bij onderhoud. Bewoners gaven aan langer van tevoren te willen weten wat onze plannen voor het onderhoud zijn, ook al is dat niet helemaal definitief. Het onderhoud voor komend jaar staat nu op de website."

Alles lezen over onze verbeterplannen?

Op onze website kun je meer lezen over wat we allemaal willen verbeteren. Kijk op www.woonwaarts.nl/verbeterplannen.

Wil jij meedenken met ons?

Wil jij met ons meedenken over de website? Kijk op www.woonwaarts.nl/meedenken hoe je dat kan doen.

Bijzonder wonen in de Cipresstraat in Nijmegen



Boven: Paul bezig in zijn tuinkas met kweken van groenten. Rechtsboven: De achterkamer is een digitale studio. Rechtsonder: Paul bespeelt het klassieke Hammondorgel.

Paul Schurink woont al 22 jaar in zijn benedenwoning aan de Cipresstraat in Nijmegen. Dat zijn bijzondere woningen, want ze hebben een grote tuin die in een soort dalletje ligt. Vanuit de woning kijk je prachtig over de laaggelegen tuin heen.

Maar de woning van Paul is ook om een andere reden bijzonder. Als je binnenloopt ziet de woonkamer er op het eerste gezicht gewoon uit. Maar langzaam maar zeker vallen steeds meer zaken op: muziekboxen met microfoons ervoor, voedingen, mengpanelen, gitaren, een dressoir dat een Leslie versterker blijkt te zijn en een klassiek Hammondorgel. Alles keurig tegen de wanden van de kamer geplaatst, zodat er genoeg ruimte overblijft om de woonkamer de woonkamer te laten zijn.

“Eigenlijk is dit mijn muziekstudio”, lacht Paul. “Alles is in muzikale balans hier en geschikt om direct opnames te maken. Ik heb gezorgd voor een optimale akoestische ruimtelijkheid, zodat de microfoons vanuit alle richtingen de muziek ontvangen.”

Conservatorium

Paul vertelt dat hij een jaar conservatorium heeft gedaan: “Daarna vond ik dat ik genoeg geleerd had en

ben ik gaan werken. Ik heb van alles gedaan, van werken op een gierpont tot werken in theaters en schouwburgen. Uiteindelijk zie ik muziek meer als mijn hobby. Ik speel onder meer basgitaar, piano, orgel, bongo's en kalimba (*dit is een kleine duimpiano*). Ik speel en neem de muziek op en dan meng ik de muziek in een speciaal professioneel computerprogramma, Cubase. Ik vind het geweldig dat je zo alle vrijheid hebt om je eigen opnames te maken.”

Paul laat wat composities horen en het geluid is inderdaad prachtig.

Zelf groenten kweken

Paul woont prettig in de wijk en geniet volop van de tuin: “De tuin is heel groot. Ik verbouw daar diverse groenten en slasoorten. Hier op de vensterbank heb ik wat stekjes staan van tomatenplanten. Die gaan straks de broeikas in. Het is heerlijk om in de tuin te werken en je eigen groenten te kweken. En heel lekker, voor bijvoorbeeld in salades. In de tuin zijn we regelmatig met andere bewoners bezig, we helpen elkaar. Leuk is dat jullie een keer per jaar een hovenier inhuurt. Dan gaan we samen achterstallig tuinonderhoud doen of bomen die te groot worden weghalen. Dat is altijd een heel gezellige dag.”

“ IK VIND HET GEWELDIG DAT JE ZO ALLE VRIJHEID HEBT OM JE EIGEN OPNAMEN TE MAKEN ”

Een passende huur voor al onze huurders

Mijn inkomen past bij mijn sociale huurwoning met een sociale huur

Ik heb een laag inkomen



Eenpersoonshuishouden
t/m € 23.250
Met AOW t/m € 24.600



Meerpersoonshuishouden*
t/m € 30.270
Met AOW t/m € 32.730

Mijn kale huur is hoger dan € 575,03

NEE

Mijn huis heeft een slecht energielabel (D, E, F, G)

JA

Mijn kale huur wordt verlaagd naar € 575,03

Mijn kale huur wordt niet verhoogd

Ik heb een laag middeninkomen



Eenpersoonshuishouden
€ 23.251 t/m € 48.836
Met AOW € 24.601 t/m 48.836



Meerpersoonshuishouden*
€ 30.271 t/m € 56.513
Met AOW € 32.731 t/m 56.513

Mijn kale huur is lager dan € 300

JA

Mijn kale huur wordt verhoogd met € 25 tot maximaal streefhuur

NEE

Mijn kale huur wordt verhoogd met 1,8% tot maximaal streefhuur

Mijn inkomen is te hoog voor mijn sociale huurwoning met een sociale huur

Ik heb een hoger middeninkomen



Eenpersoonshuishouden
€ 48.837 t/m € 57.573



Meerpersoonshuishouden*
€ 56.514 t/m € 76.764

Mijn kale huur wordt verhoogd met € 50 tot maximaal € 808,06

Ik heb een hoog inkomen



Eenpersoonshuishouden
hoger dan € 57.573



Meerpersoonshuishouden*
hoger dan € 76.764

Mijn kale huur wordt verhoogd met € 100 tot maximaal € 900

Ik huur een vrije sector woning

Mijn huis heeft een slecht energielabel (D, E, F, G)

JA

Mijn kale huur wordt niet verhoogd

NEE

Mijn kale huur wordt verhoogd met 4,1% tot maximaal de streefhuur

* Bij een meerpersoonshuishouden wordt van inwonende kinderen die op 1 januari 2023 jonger zijn dan 23 jaar voor de huurverhoging alleen het inkomen meegeteld dat boven € 21.835 uit komt.

Voor de wettelijke huurverlaging naar € 575,03 telt het inkomen van inwonende kinderen onder 27 jaar niet mee.

Streefhuur: de huur die een volgende huurder voor jouw woning betaalt.

Sociale huur: huur die op 1 juli lager is dan € 808,06.

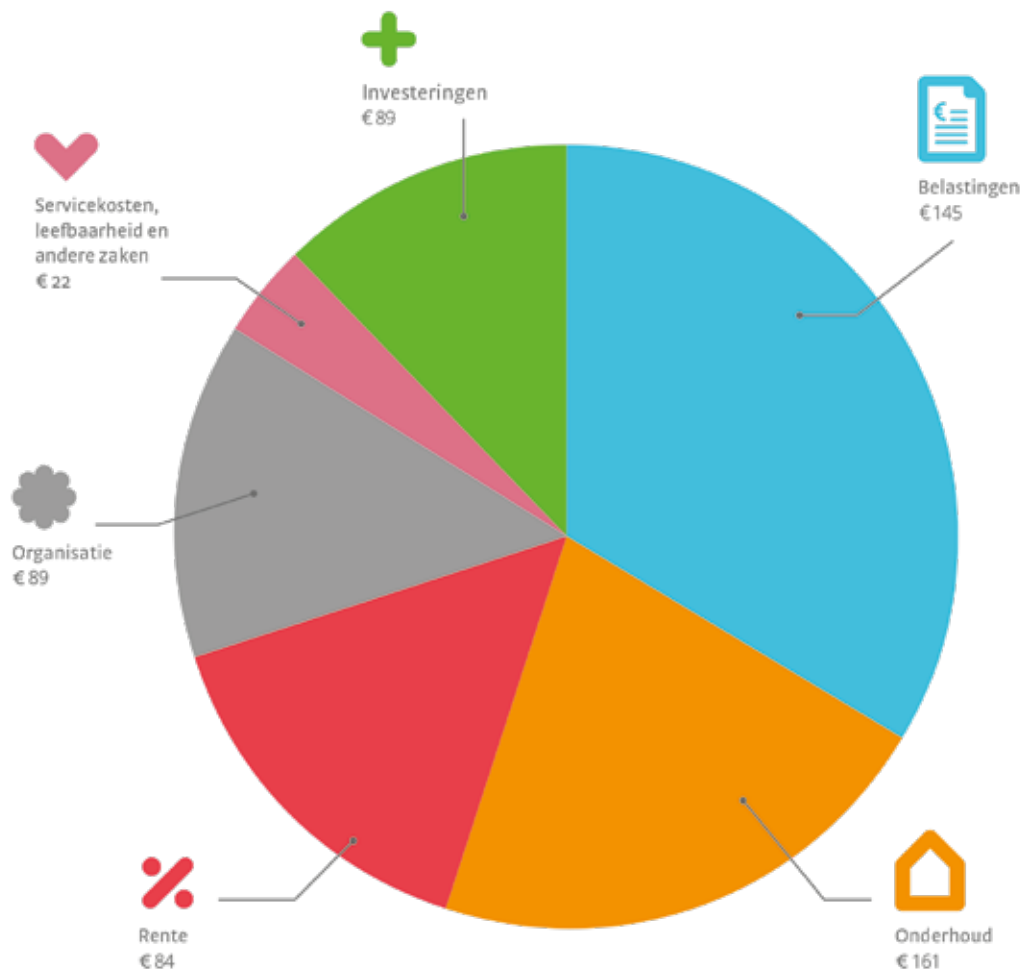
Kale huur: dit is de huur zónder extra kosten zoals kosten voor de lift en de glasverzekering. In de brief noemen we deze kosten 'servicekosten'.

Vrije sector huur: de kale huur was op de eerste huurdag even hoog, of hoger dan de liberalisatiegrens van dat jaar. Op 1 juli is die grens € 808,06.

Wil je weten wat jouw energielabel is? Controleer dit op www.energielabel.nl

Hier gaat je huur naartoe

We gaan uit van de gemiddelde huurprijs van al onze huurwoningen: € 590



Belastingen

Dit zijn bijvoorbeeld de onroerende zaakbelasting (OZB) en de verhuurderheffing. De verhuurderheffing is een belasting die wij elk jaar moeten betalen over de waarde van onze woningen.



Onderhoud

Met onderhoud bedoelen we de dagelijkse reparaties, groot en klein, en werkzaamheden die ervoor zorgen dat jouw huis van goede kwaliteit blijft. Bijvoorbeeld het maken van kranen of deuren, het schilderen van raamkozijnen, het vervangen van de badkamer, maar ook het verwijderen van asbest.



Rente

De rente die we betalen over onze leningen. Deze leningen gebruiken we bijvoorbeeld om nieuwe woningen te kunnen bouwen.



Organisatie

Denk bij organisatie bijvoorbeeld aan ons contactcentrum dat je vragen beantwoordt, onze website en je persoonlijke pagina op Mijn Woonwaarts, ons kantoor, Woonwaartsauto's, de salarissen van onze medewerkers, maar ook het verbeteren van onze service.



Servicekosten, leefbaarheid en andere zaken

Met deze kosten verbeteren we het woonplezier in onze buurten. Door te zorgen voor een schone en veilige omgeving zodat mensen prettig kunnen wonen. Denk bijvoorbeeld aan de kosten voor onze wijkbeheerders, onze bijdrage aan Buurtbemiddeling, maar ook onze vergoedingen aan bewonerscommissies.



Investerings

Met investeringen verbeteren we de kwaliteit en het comfort van de woningen. Denk aan het plaatsen van dubbel glas en het isoleren van daken en muren. Maar we gebruiken dit potje ook om onze huizen beter te maken voor de natuur, door onze huurders te helpen overstappen op aardgasvrij koken en elektrisch verwarmen. En natuurlijk bouwen we nieuwe woningen!

De Energiefixer 'fixt' het voor je

Jean-Pierre Willems woont samen met zijn tante in Nijmegen. Hij zorgt voor haar en werkt als Energiefixer in de gemeente Nijmegen. Een project dat echt veel energiewinst oplevert voor bewoners.

"Bij toeval ben ik Energiefixer geworden", zegt Jean-Pierre. "Ik zat thuis bij mijn ouders toen daar iemand aanbelde die dit project ging opstarten. Ik heb veel gewerkt in de bouw en ben best handig. Bovendien vond ik dit een fantastisch project. Het doel is de energiekosten van alle Nijmegenaren te verlagen."

Helemaal gratis

Samen met zo'n 40 collega's trekt Jean-Pierre erop uit om energiebesparende maatregelen toe te passen in woningen. Allemaal gratis, inclusief materialen. De Energiefixers werken wijk voor wijk. Ze begonnen in Zwanenveld, Meijhorst, Aldenhof en Lankforst. Andere Nijmeegse wijken volgen of zijn al aan de beurt. Alle bewoners van Nijmegen kunnen zich aanmelden.

Er is veel winst te behalen

De Energiefixers hebben samen al meer dan 3.700 woningen aangepakt. Koop- en huurwoningen. Jean-Pierre: "Bij de radiatoren plakken we folie en we zetten er ventilatoren onder. Die verspreiden de warmte mooi en snel door de kamer. Dat levert heel veel winst op. En we zetten tochtstrips op de kozijnen van deuren en ramen." Ook bij de cv-ketels is volgens Jean-Pierre veel winst te behalen: "Ze zijn vaak niet goed gevuld met water, waardoor je veel minder rendement hebt. In sommige gevallen mogen we ze ook bijstellen. Ze zijn vaak te warm afgesteld. Het duurt dan lang voordat die temperatuur bereikt is, terwijl 70 graden eigenlijk wel voldoende is."



Jean-Pierre Willems helpt bewoners flink wat energie te besparen.

Mantelzorg

"Ik werk 20 uur per week aan dit project. De andere tijd ben ik druk met de zorg voor mijn tante. Wij konden hier komen wonen door het 'Liefde wordt beloofd' project. We woonden apart en ik wilde de mantelzorg overnemen van mijn overleden oma. Via dit project mochten we onze meettijden bij elkaar optellen. En zo kwamen we toch in aanmerking voor een sociale huurwoning van Woonwaarts. Daar zijn we heel blij mee."

Blij is Jean-Pierre ook met het werk dat hij doet als Energiefixer: "Het is zo'n mooi werk. Mensen waar we geweest zijn spreken ons dikwijls aan en zeggen dan dat ze eindelijk weer warme voeten hebben, of dat ze het echt merken in de stookkosten. Geweldig toch, daar doen we het voor!"

Geïnteresseerd? Kijk op www.nijmegen.nl/energiefixer.

Draagvlakmeting over een Buurt Energie Systeem in Hengstdal

Kunnen we onze huizen in de Bomenbuurt-Oost in Hengstdal (Nijmegen) verwarmen via een duurzaam en klein warmtenet waar bewoners zeggenschap over hebben?

Uit onderzoek blijkt dat dit kan. In maart informeerden we onze bewoners in de Bomenbuurt-Oost over ons voorstel. Dat deden wij in het wijkcentrum Ark van Oost, samen met gemeente Nijmegen, Alliander, betrokken buurtbewoners, Duurzaam Hengstdal en bewonersbegeleiders van Woonsupportplus. De informatiemarkt is het startsein voor een draagvlakmeting. De draagvlakmeting duurt tot en met 7 juli. Het kleine en lokale warmtenet noemen we een Buurt Energie Systeem (BES). Het

komt er alleen als minimaal 70% van de huurders van Woonwaarts in de Bomenbuurt-Oost 'ja' zegt. Dan hebben we 'draagvlak' en zetten we de volgende stap. Samen met de buurt, Alliander en gemeente Nijmegen ontwikkelen we het BES dan verder.

Het plan voor een Buurt Energie Systeem gaat alléén door als we zeker weten dat:

- bewoners een warm huis en warm kraanwater hebben,
- bewoners niet meer betalen dan

wanneer ze aangesloten zouden zijn op gas,

- bewoners samen met de buurt zeggenschap hebben,
- er geen geluidsoverlast van het systeem is.

Huiseigenaren in de Bomenbuurt-Oost kunnen op een ander moment aansluiten op dit warmtenet

Nieuwsgierig naar het onderzoek?

Kijk dan op:

www.besbuurthuis.nl/bomenbuurtoost.

70 jaar wonen in Puiflijk

Bijna 70 jaar wonen in dezelfde woning. Dat is nogal wat. Mevrouw Smith presteerde dit in haar woning aan de Hosterd in Puiflijk.



Links: Mevrouw Smith in Zorgcentrum Maas&Waal.
Boven: De ouders van mevrouw Smith. Een foto uit de jaren '50 van de vorige eeuw. Ze poseren voor hun nieuwe huis aan de Hosterd in Puiflijk. Deze foto staat altijd op het nachtkastje van mevrouw Smith.

We ontmoeten mevrouw Smith en haar neef Ronald in het Zorgcentrum Maas&Waal in Beneden-Leeuwen. Vanwege gezondheidsproblemen is zij onlangs daar naartoe verhuisd. "Na 97 jaar is haar lichaam zwak, haar stem slecht, maar geestelijk is ze nog helemaal bij de pinken hoor," vertelt Ronald. "Ze vond het heel moeilijk om uit haar woning te vertrekken. Ze woonde daar met heel veel plezier. Maar wij konden haar geen 24 uur zorg meer verlenen en dat heeft ze nu echt wel nodig."

Nachtbraker

Begin jaren '50 van de vorige eeuw kwam mevrouw Smith met haar ouders, twee zusjes en broer vanuit

"Ze kon fantastisch kleren maken. Dat deed ze altijd 's avonds of 's nachts"

Indonesië naar Nederland. In 1955 kwam er een woning aan de Hosterd in Puiflijk vrij waar de familie is gaan wonen. In 1982 tekende mevrouw Smith het contract om er verder met haar vriend Anton te blijven wonen. Haar vriend is zo'n 20 jaar geleden gestorven. Ronald: "Ze kwam als verpleegkundige naar Nederland en heeft daarna opleidingen gevolgd. Ze werkte onder andere in de verzorging. Haar vader was kleermaker en zij kon zelf ook fantastisch kleren maken. Dat deed ze altijd 's avonds en 's nachts, naast allerlei andere dingen. Overdag sliep ze veel en 's avonds begon het voor haar, ze was echt een nachtbraker. Een heel bijzondere vrouw."

Wijkhelden op pad in Neerbosch-Oost

Elke woensdagmiddag gaan deze wijkhelden op pad om zwerfafval op te ruimen in de Nijmeegse wijk Neerbosch-Oost. Dat doen zij onder begeleiding van een volwassene. De kinderen kennen elkaar onder andere van school. Ze vinden het gezellig om samen iets goeds te doen voor de wijk. En dat lukt, want in een schone buurt wordt minder snel nieuw afval op straat gegooid.



Garage wordt ontmoetingsruimte

We bouwden een garage in Neerbosch-Oost (Nijmegen) om tot een ontmoetingsruimte met een kleine keuken. Het is een plek waar iedereen welkom is.

Aan de grote tafel drinken bewoners uit Neerbosch-Oost een kopje koffie of thee met elkaar. In de weggeefhoek liggen spullen te wachten op een nieuwe eigenaar. Ook buurtkinderen komen naar de ontmoetingsruimte. Ze snuffelen in spullen of lezen een boek. En tot slot gebruikt Bindkracht10 deze plek om taalles te geven.





Flexwoningen Beatrixstraat Druten

Vorige maand ontvingen de nieuwe bewoners van de flexwoningen in de Beatrixstraat in Druten de sleutel van hun nieuwe (t)huis. Nourhan, Bente en Daan, Yannick en Lotte en Quentin vinden het super dat ze in hun eigen buurt een eigen plek hebben gevonden. Lotte vertelt enthousiast: "Ik kom nu naast een van mijn beste vriendinnen te wonen. Dat is natuurlijk altijd al een droom geweest vanuit vroeger en voor nu is dat werkelijkheid." Veel woonplezier!



TIPS zo houd je je huis koel op warme dagen

1 Sluit overdag je gordijnen

Zo houd je de warmte buiten. Heb je zonneschermen of screens? Doe deze dan omlaag.

2 Overdag alles dicht

Houd je ramen en deuren overdag dicht als het buiten warmer is dan binnen. Dit geldt ook voor de ventilatieroosters. Zo voorkom je dat warme lucht binnenkomt.

3 Zet 's nachts alles open

Zet 's avonds, 's nachts en 's ochtends alle ramen tegen elkaar open. Dan is het buiten vaak koeler dan binnen. En vergeet de tussendeuren en voordeur niet. Zo waait het lekker door in huis.

4 Zet een ventilator aan

Je kunt een ventilator aanzetten. Je kunt voor de ventilator ook een bak met ijsblokjes zetten of een fles met bevroren water. Dit zorgt meteen voor frisse en koele lucht. Zo heb je je eigen goedkope en energiezuinige airco.

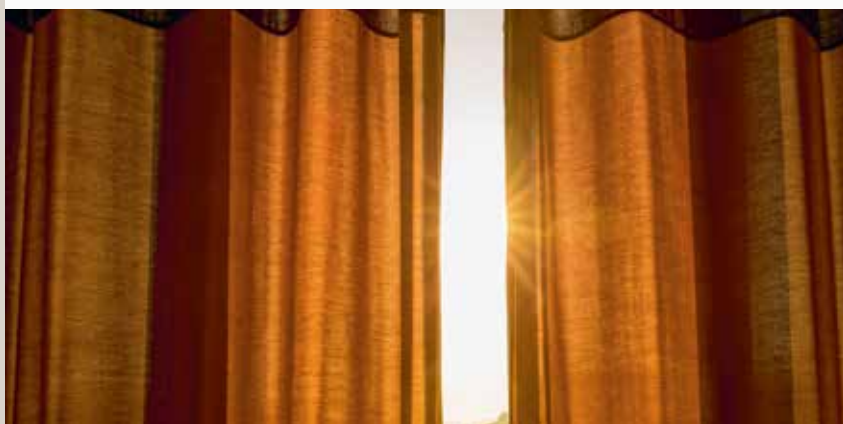
5 Zorg voor meer planten

Tegels houden de warmte vast, maar planten zorgen juist voor verkoeling. Zorg dus voor meer planten in je tuin of op je terras of balkon. Kijk voor tuintips op www.steenbreek.nl

6 Zorg voor schaduw van bomen

Zorg voor schaduw voor je raam en in je tuin door bomen en struiken. Bomen en struiken houden warmte tegen. Vraag het tuincentrum om tips en advies.

Wil je een zonnescherm, screen of airco plaatsen? Neem dan contact met ons op. Je hebt altijd onze toestemming nodig voor het plaatsen hiervan. En we geven je graag tips en advies. Je leest meer op onze website.



Bereikbaarheid

Je bereikt ons van maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 17.00 uur via telefoonnummer 024 – 382 01 00. Ook als je een spoedreparatie buiten onze werktijden hebt. Heeft je verzoek minder spoed? Deze meld en plan je makkelijk online: www.woonwaarts.nl/reparatie-melden.

Direct zelf regelen

Via www.woonwaarts.nl regel je direct online een aantal zaken.

- Reparatie melden
- Huur opzeggen
- Online betalen
- Woningaanpassing aanvragen
- Klacht doorgeven
- Account aanmaken

Voor al je andere vragen vul je het contactformulier in: www.woonwaarts.nl/contact.

COLOFON

Uitgave van Woonwaarts voorjaar 2023

EINDREDACTIE Woonwaarts
TEKSTEN Woonwaarts en Eyecab
ONTWERP Einder Communicatie
FOTOGRAFIE Goedele Monnens, Woonwaarts
OPMAAK Eyecab
DRUKWERK DPN Rikken Print

Dit bewonersblad is gedrukt op duurzaam papier



CONTACT

Woonwaarts

Bezoekadres: Takenhofplein 3, 6538 SZ Nijmegen

Postadres: Postbus 389, 6500 AJ Nijmegen

tel (024) 382 01 00

www.woonwaarts.nl



Retouradres
Postbus 389, 6500 AJ Nijmegen

