

# open **WIZIER**

BEWONERSBLAD / EDITIE JUNI 2024



## WOONVIZIËR

### Verbinden

- ▶ Wat doet een Regisseur huurbetaling?
- ▶ Laatste oproep trouwe huurders!
- ▶ Tijd voor de tuin

## INHOUD

- VOORWOORD** ▶ pag. 3
- IN VIZIER**  
Ferry en Ria uit Lage Zwaluwe ▶ pag. 4
- DUURZAAM WONEN**  
Verbouwing in Made, Nieuwbouw in Lage Zwaluwe & Terheijden, Verduurzaming ▶ pag. 6
- ONDERHOUD**  
Planning 2024, Tuinonderhoud & Video's Klussen in de woning ▶ pag. 8  
▶ pag. 9
- LEEFBAARHEID**  
Opknopbeurt plantsoen Evenakker ▶ pag. 10  
Voor wie doet u de deur open & Zerotolerancebeleid ▶ pag. 11
- WOONVIZIERWIJZER**  
Harm, regisseur huurbetaling ▶ pag. 12  
Huuraanpassing 2024 ▶ pag. 13
- NIEUWS**  
Oproep trouwe huurders ▶ pag. 14  
Algemene huurvoorwaarden, Afscheid ▶ pag. 15  
Henk Dudok & nieuwe medewerker
- ZOMERPUZZEL** ▶ pag. 16

*We maakten half mei met een aantal bewoners ontzettend mooie foto's voor een aantal muren in ons nieuwe kantoor. De foto op de cover van deze Open Vizier is uit deze reeks.*

## CONTACT

**Wij zijn tijdelijk verhuisd!**

**Bezoek- en postadres:**

Fazantenlaan 44  
4921 VC Made

**Openingstijden kantoor:**

Maandag t/m donderdag  
van 9.00 – 12.00 uur.

**Telefoon:**

(0162) 67 98 00

Telefonisch bereikbaar van  
ma t/m do van 9.00 – 16.00 uur  
en op vr van 9.00 – 12.00 uur

[www.woonvizier.net](http://www.woonvizier.net)  
[info@woonvizier.net](mailto:info@woonvizier.net)

Op afspraak zijn ook andere tijden  
mogelijk en als u wilt, komen we bij  
u langs. **Let op! Kantoor gesloten:**  
Op vrijdag is het kantoor gesloten.

## COLOFON

**Uitgave**

Open Vizier van Woonvizier

**Redactie**

Brigitte Dankelman, Woonvizier

**Fotografie**

Woonvizier

**Vormgeving**

Ilsa de Bont, Buro Bont

**Drukwerk**

Drukkerij Emsi



## Even iets heel anders ...

Als opzichter kom ik regelmatig bij onze bewoners over de vloer. Als er iets kapot is of als u zelf een klus wilt uitvoeren in huis. En nu mag ik het voorwoord van ons bewonersblad schrijven. Even iets heel anders.

### ! *‘Houd de tuin goed bij!’*

Bij het onderhoud van uw woning denkt u er misschien niet altijd meteen aan maar ook de tuin of balkon en het achterpad horen erbij. We komen soms op plaatsen waar het onkruid metershoog is gegroeid. Een doorn in het oog van de buurt. Houd dat dus goed bij. Op pagina 8 leest u hier meer over.

Twijfelt u weleens om de voordeur open te doen? Heel goed want oplichters zijn steeds geloofwaardiger. Daarom is het belangrijk dat u goed op let. Op pagina 13 geven wij u een paar tips.

We bouwen en verbouwen wat af... Op pagina 6 en 7 leest u over onze nieuwbouw-, verbouw- en verduurzamingsprojecten. Zo neemt bijvoorbeeld het kantoor van Woonvizier steeds duidelijkere vormen aan. We hopen ergens in september weer terug te kunnen verhuizen naar de Middelmeede in Made. Via de website houden we u op de hoogte.

En aan alle huurders die langer dan 50 jaar huren zou ik willen zeggen, u kunt zich nu nog aanmelden voor dit jaar. Aanmelding gemist? Dan heeft u volgend jaar een nieuwe kans. Meer op pagina 14.

Rest mij voor nu niets anders dan u veel leesplezier toe te wensen en een mooie lange zomer!

**Harold Eekels**

*Opzichter dagelijks onderhoud en mutatiebeheer*



# Gemoedelijke sfeer

Ellen van Beijsterveldt, de directeur-bestuurder van Woonvizier, gaat iedere uitgave van Open Vizier bij een bewoner op bezoek. Tussen de regenbuien door schuiven we dit keer aan bij Ferry en Ria in de Abraham Kuijperstraat in Lage Zwaluwe.

## Rotterdams accent

Je zou niet zeggen dat Ferry, met z'n Rotterdamse accent, geboren is in Amsterdam. 'Dat heb ik overgehouden aan m'n vorige relatie in Rotterdam', geeft hij aan. 'Daar heb ik 7 jaar gewoond en een fietsenzaak gehad. Na Rotterdam ben ik verhuisd naar Heerle en van daaruit naar Bergen op Zoom waar ik nog 8 jaar heb gewoond. Daar ben ik na een paar jaar weer met een fietsenzaak begonnen. Maar nadat ik ziek werd, was dat werk te zwaar voor me', aldus Ferry.



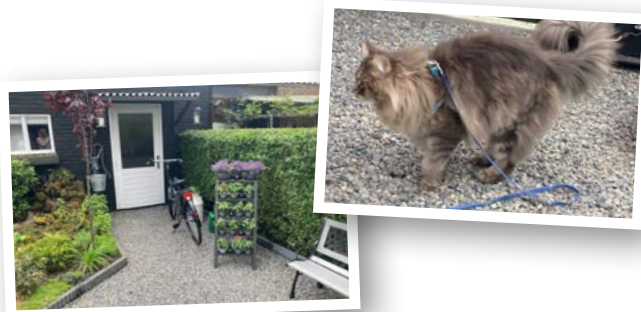
## Plaatjes draaien

Ferry: 'Omdat er toch brood op de plank moest komen en we middenin de Coronatijd zaten, ben ik muziek gaan draaien. Ik kocht de apparatuur en draaide overal. Zo kwam ik een keer terecht in Lage Zwaluwe, waar ik moest draaien. Ik dacht meteen, wat een heerlijke buurt en wat een gemoeidelijke mensen.' Ferry had op dat moment een vriendin in Oosterhout en via woningruil konden ze een woning in Lage Zwaluwe krijgen. Sinds drie jaar wonen ze nu in de Abraham Kuijperstraat; Ferry, Ria, Sharina, de jongste dochter van Ria, de poes en de vier parkieten.

## Lage Zwaluwe

Op de vraag wat het wonen in Lage Zwaluwe nu zo prettig maakt, antwoordt Ferry: 'Het is hier rustig wonen en er hangt een gemoeidelijke sfeer. Het is een fijn huis en onze burens zijn goud waard! We lopen de deur niet plat maar als we elkaar nodig hebben, weten we elkaar te vinden. Ria vervolgt: 'Ja, het eten gaat hier soms over de haag heen en weer. Heel fijn als je elkaar zo een beetje kunt helpen.'

'Heel fijn als je elkaar zo kunt helpen.'



## Vrijwilligerswerk

Ferry en Ria doen veel voor de buurt. Ze draaien samen nog steeds iedere maand plaatjes voor de ouderen in de ontmoetingsruimte van de Ganshoek-singel. Ria vertelt: 'Vooral Nederlandstalig en ook oude liedjes, die kennen de meeste bewoners nog wel.' Maar ook komen er wel vaker bewoners uit de Ganshoek bij hun thuis. 'Sharina bakt dan taart en samen drinken we koffie en kletsen we wat. Het kost best wel wat tijd maar je krijgt er zoveel voor terug!'

# Verbouwing in Made

Aan de Middelmeede in Made bouwt Breda Bouw het kantoor van Woonvizier om tot nieuw kantoor met daarboven 14 sociale huurappartementen. Alle appartementen zijn verhuurd en de verwachting is dat de nieuwe bewoners in juli de sleutels krijgen.



# Nieuwbouw in Lage Zwaluwe

*Zie jij  
jezelf hier  
al wonen?*



**de  
biezen**  
LAGE ZWALUWE

In het midden van Lage Zwaluwe ontwikkelt Maas-Jacobs nieuwbouwplan 'De Biezen'. De Biezen is een vervolg op de eerder gerealiseerde projecten 'Vlas-hoek' en 'De Repel'. Het plan ligt centraal in het dorp op een steenworp afstand van de haven en dichtbij het sfeervolle centrum, met alle voorzieningen op loop- of fietsafstand.

## **De woningen**

Er komen 114 nieuwe woningen: 80 koopwoningen en 34 sociale huurwoningen. De eerste woningen komen waarschijnlijk in 2024 in de verkoop. De sociale huurwoningen komen tussen 2026 en 2028 in de verhuur en worden aangeboden via Klik voor Wonen.

# Verduurzaming

**Woonvizier verduurzaamt ieder jaar zo'n 50 tot 70 woningen. Sinds dit jaar is Caspar de Haan de nieuwe partij die deze verduurzaming voor ons uitvoert.**

De verduurzaming van de 37 woningen in Moerdijk is afgerond. In Made zijn we begonnen met de voorbereiding van de verduurzaming van 35 woningen in de Molenstraat. Hier zijn de vooronderzoeken



*Het resultaat in Moerdijk*

gestart en zijn de nodige vergunningen aangevraagd. Verder kijken we welke woningen we in 2025 kunnen gaan verduurzamen.

# Nieuwbouw in Terheijden

**Aan de Markstraat, grenzend aan het Puzzelbad in Terheijden, is onlangs in een week tijd een volledig nieuw woonhofje ontstaan.**

In totaal gaat het om 16 duurzaam verplaatsbare, sociale huurwoningen, die volledig van hout zijn gebouwd. Elke woning heeft 2 slaapkamers en de woningen zijn bijna zelfvoorzienend in hun energie. De woningen blijven minimaal 10 jaar op deze locatie

staan. We streven ernaar om de woningen ook na deze periode op dezelfde locatie te verhuren. De woningen zijn vooral bedoeld voor starters vanaf 23 jaar en woningzoekenden die met spoed op zoek zijn naar woonruimte. We reserveren 4 woningen voor alleenstaande statushouders. De rest van de woningen wordt toegewezen via Klik voor Wonen. Alleenstaanden en mensen uit de eigen gemeente krijgen voorrang bij de woningtoewijzing.



# Onderhoudsplanning 2024

Woonvizier is verantwoordelijk voor het groot onderhoud en de renovatie van uw woning. Een groot deel van deze onderhoudswerkzaamheden plannen we het jaar ervoor in. Bent u benieuwd welke werk-

zaamheden wij dit jaar zoal uitvoeren? Kijk dan eens op de onderhoudsplanning op onze website. Voordat wij starten met de werkzaamheden stuurt Woonvizier of de aannemer u een bericht.



## Tuinonderhoud

In de algemene voorwaarden staat dat u uw tuin moet onderhouden. Tuinen, balkons, erfafscheidingen en achterpaden of brandgangen moeten een verzorgde indruk maken. Omdat een slecht onderhouden tuin en rommel op het achterpad vaak zorgen voor ergernis in de buurt, vragen wij u om uw tuin, balkon en achterpad aandacht te geven. En is de buurvrouw slecht ter been of is de buurman al op leeftijd? Vraag dan eens of u kunt helpen. Een klein gebaar maar van grote waarde!

## Video's: zo doet u het zelf!

Woonvizier heeft 4 video's laten maken. Deze video's laten u zien hoe u zelf uw cv bijvult, de mechanische ventilatie controleert, een stekkerproef doet én uw cv ontluicht. Omdat de stappen duidelijk op beeld worden uitgelegd, kunt u dit nu heel eenvoudig zelf doen. U vindt de video's onder *Nieuws* of via de QR-code hiernaast.



**Scan de QR-code!**

<https://www.woonvizier.net/over-ons/nieuws/video-zo-doet-u-het-zelf/>





Bezint eer  
ge begint



## Klussen in de woning

**Wij vinden het belangrijk dat u zich thuis voelt in uw woning. Daarom kunt u uw woning naar eigen smaak inrichten en veranderen.**

Wel geldt een aantal regels en maken we graag afspraken met u over het onderhoud ervan en wat u moet doen als u gaat verhuizen. Informeer u daarom goed voordat u begint.

### Toestemming nodig?

Bij eenvoudige klussen, die zonder al teveel kosten teruggedraaid kunnen worden, heeft u vooraf geen toestemming van ons nodig. Voor een grotere klus of zelf aangebrachte voorziening (ZAV) heeft u wel vooraf toestemming van ons nodig. Bijvoorbeeld als u de buitenkozijnen wilt vervangen, een tussenmuur wilt weghalen of een aanbouw wilt laten plaatsen. Vraag deze toestemming

minimaal een maand van tevoren aan. In de folder *Zelf klussen (ZAV)* leest u voor welke klussen u toestemming nodig heeft.

Staat uw klus niet in de folder of twijfelt u of u toestemming nodig heeft? Neem dan contact op met de medewerkers van onze klantenservice.

### Hoe vraag ik toestemming aan?

Wilt u toestemming aanvragen voor uw klus (ZAV)? Maak dan gebruik van het formulier op de website. Als wij uw aanvraag voor toestemming binnenkrijgen, ontvangt u van ons de voorwaarden waar de klus aan moet voldoen. En na afloop, als de klus is afgerond, maakt onze opzichter een afspraak met u om langs te komen. U vindt de folder, de kluswijzers en het formulier op de website onder *Ik huur een woning*.



Even voorstellen

Harm,  
regisseur huurbetaling



We gingen in gesprek met Harm, regisseur huurbetaling bij Woonvizier. Een belangrijke functie, vooral in deze tijd. Maar wat doet Harm eigenlijk allemaal?

### Hoe lang werk jij bij Woonvizier?

‘Ik werk 7 maanden bij Woonvizier. Hiervoor was ik incassoconsulent bij een andere woningbouwvereniging.’

### Wat houdt de functie van regisseur huurbetaling in?

‘In mijn functie houd ik mij bezig met alles wat met het betalen van de huur te maken heeft. Ik help bewoners die moeite hebben met het betalen van de huur. Dat kan om een achterstand van een maand gaan tot grotere achterstanden. Ik probeer om samen met bewoners de achterstand niet

verder te laten oplopen. Zo kan ik Surplus vragen om contact met een bewoner op te nemen om de inkomsten en uitgaven inzichtelijk te maken. Ook is een betalingsregeling mogelijk. En in uitzonderlijke gevallen moet ik naar de rechter.’

### Wanneer komen bewoners jou tegen?

‘Bij een huurachterstand of als een betaling een keer niet is gelukt, kom ik in actie. Dat kan om iets eenmaligs gaan maar soms zit er meer achter. Het is belangrijk dat bewoners op tijd aan de bel trekken.’

### Moet ik zenuwachtig worden als jij aan de deur staat?

‘Nee, helemaal niet zelfs. Als ik naar een bewoner ga, aangekondigd of niet aangekondigd, kom ik bewoners niet de les lezen maar wil ik hun verhaal horen. Samen kijken we dan hoe we dat kunnen oplossen want een kleine achterstand kan snel oplopen.’

### Wat gebeurt er als een huurder niet meewerkt?

‘Bij een huurachterstand sturen wij eerst een herinnering en een aanmaning tot betaling. Dan proberen we de bewoner telefonisch te bereiken. Vervolgens nodigen wij hem of haar uit op kantoor of we gaan zelf

langs. Krijgen wij geen contact? Dan kunnen wij niets anders doen dan de huurachterstand over te dragen aan de deurwaarder. Dit proberen we altijd te voorkomen want dit brengt voor de bewoner hoge kosten met zich mee, die bovenop de te betalen huur komen.

We melden de huurachterstand ook bij de gemeente zodat zij hulp kunnen aanbieden als de achterstand laag is. Dat is onze wettelijke plicht. Voordat wij uw gegevens delen, vragen wij of u per brief of u daarmee akkoord gaat. Neem daarom altijd zo snel mogelijk contact met mij op om een hoge huurachterstand te voorkomen.’

## Huuraanpassing 2024

**Eén keer per jaar, op 1 juli, past Woonvizier de huurprijs van uw woning aan. U heeft hierover inmiddels een brief van ons ontvangen.**

Bij de huurverhoging volgen we de richtlijnen van de Rijksoverheid. De overheid heeft bepaald dat de jaarlijkse huurverhoging voor zelfstandige woningen maximaal het inflatiepercentage van dat jaar bedraagt.

Het is onze taak om bestaande woningen te onderhouden, te verduurzamen en nieuwe woningen te bouwen. Daarover maken we samen met de gemeente en de huurdersorganisatie jaarlijks afspraken. De huur is onze enige bron van inkomen. Wij hebben in overleg met de huurdersorganisatie



Woonbelang besloten de huurprijs van het merendeel van onze woningen per 1 juli 2024 te verhogen met 5,8 procent. Dat is nodig omdat ook wij als woningcorporatie te maken hebben met flinke prijsstijgingen en een deel van onze woningen geen huurverhoging krijgt of zelfs een huurverlaging.

### Vragen?

Heeft u hierover vragen? Kijk dan eens op onze website. Op de nieuwspagina vindt u het artikel ‘Huuraanpassing 2024’. Hierin vindt u meer informatie over de jaarlijkse huuraanpassing en veelgestelde vragen.

# Opknappbeurt voor plantsoen Evenakker

Het plantsoen voor de woningen aan de Evenakker in Terheijden lag er behoorlijk verwilderd bij. Samen met de bewoners en Arjan Segeren van HAS hebben we een ontwerp gemaakt om nieuwe beplanting aan te brengen en het groene perkje op te knappen. Vanwege de vele regen in maart en april is de oorspronkelijke datum verplaatst naar 30 april. Eindelijk waren de weergoden ons goed gezind.

Karin, Harm en Lizette van Woonvizier namen de statafels, koffie en thee en wat lekkers mee en spraken met bewoners en omwonenden. Ook de BOA's kwamen even kijken. Een van de bewoners was zo vriendelijk om ons te voorzien van water en stroom. Al met al een zeer geslaagde dag! En het resultaat mag er zeker zijn.

*'In de loop van de dag zag je al het eerste resultaat!'*



*'Nieuwe planten maken het helemaal af!'*



## Voor wie doet u de deur open?



Beroving door een ‘babbeltruc’ komt steeds vaker voor: onbekenden bellen bij u aan en gebruiken een smoes om binnen te komen. Vervolgens stelen ze uw geld en andere waardevolle bezittingen. Soms gebeurt dit met bedreiging of geweld.

Oplichters zijn steeds geloofwaardiger. Ze maken een naambordje en trekken een uniform aan en doen zich voor als pakketbezorger, politieagent, bankmedewerker, meteropnemer, aannemer of als iemand van de thuiszorg.

### Enkele tips:

- ▶ Als u niets besteld heeft, laat de deur dan dicht voor een pakketbezorger.
- ▶ Bankmedewerkers komen nooit bij u aan de deur.
- ▶ Over grote onderhoudsklussen informeert Woonvizier u vooraf per brief of e-mail.
- ▶ Heeft u thuiszorg en staat een onbekende voor de deur die zegt namens de thuiszorg te komen? Als u geen afspraak heeft op dat moment, vertrouw het dan niet en bel de thuiszorginstelling om dit na te vragen.

## Drugs, hennep en wapens: zerotolerancebeleid

Hennep en andere drugs brengen overlast en grote veiligheidsrisico's met zich mee. Bovendien trekt het vandalisme en criminaliteit aan. Woonvizier hanteert hierbij een zogenaamd zerotolerancebeleid. Dat geldt ook voor brandbare, ontvlambare of explosieve stoffen (o.a. lachgas, vuurwerk, benzine) en wapens.

### Wat betekent zerotolerance?

Dit betekent dat wij zelfs de kleinste overtreding bestraffen. Ook vragen wij u om de huur op te zeggen. Doet u dit niet? Dan stappen wij naar de rechter. Wij vragen dan om het huurcontract te beëindigen en de woning te ontruimen. Behalve dat u uw woning kwijt kunt raken, betaalt u ons ook een boete.

### Ziet u iets verdachts?

Bel dan Meld Misdaad Anoniem 0900 7000. Uw naam en gegevens blijven dan onbekend. Online melden kan ook via [melden.misdaadanoniem.nl](https://melden.misdaadanoniem.nl).



Aanmelden kan  
nog tot 16 juli!

# Oproep trouwe huurders

Woonvizier is blij met haar trouwe huurders. Huurders die al lang huurder zijn bij Woonvizier of haar voorgangers Stichting Volksbelang of Woningstichting Goed Wonen. Daarom gaan we onze trouwe huurders in het zonnetje zetten. We willen dat vanaf dit jaar ieder jaar gaan doen.

## Meld u aan!

Bewoners die dit jaar 50 jaar of langer bij Woonvizier of bij 1 van haar voorgangers huren, kunnen zich aanmelden via het e-mailadres [50jaarhuurder@woonvizier.net](mailto:50jaarhuurder@woonvizier.net). Het totaal aantal jaren dat u als hoofdhuurder van

ons huurt, telt. Het kan dus zijn dat u op verschillende adressen heeft gewoond. Heeft u zich al aangemeld? Dan hoeft dat niet nog eens. Huurt u volgend jaar pas 50 jaar een woning bij ons of onze voorgangers? Meld u dan volgend jaar aan.

## Wat gaan we doen?

Op **dinsdag 1 oktober 2024** organiseren we een feestelijke bijeenkomst voor alle trouwe huurders die zich vóór 16 juli aangemeld hebben. Heeft u zich aangemeld? Dan krijgt u eind van de zomer een persoonlijke uitnodiging.



## Algemene huurvoorwaarden vernieuwd

We hebben onze algemene huurvoorwaarden aangepast. Voor huurcontracten vanaf 8 februari 2024 zijn deze nieuwe algemene huurvoorwaarden van toepassing. We hebben aan de inhoud niet veel veranderd maar de voorwaarden

vooral in duidelijkere woorden geschreven. Daarom is deze versie ook voor huurders met een ouder huurcontract een stuk begrijpelijker dan vorige versies. Juridisch geldt de versie die in uw huurcontract genoemd staat.

## Woonbelang neemt afscheid van Henk Dudok

De voorzitter van Woonbelang, de huurdersorganisatie van Woonvizier, neemt na 10 jaar afscheid. Henk wordt 86 en geeft zelf aan dat het tijd is voor een nieuwe generatie met een nieuwe visie. Hij heeft de afgelopen 10 jaar ervaren als erg inspannend maar vooral ook erg positief. Op de vraag of hij verschillen ziet tussen de tijd voor de fusie en nu is Henk duidelijk: 'Ik zie een groot en positief verschil tussen toen en nu. Woonbelang kan alles be-

sprekbaar maken met de huidige bestuurder en er is sprake van een goede onderlinge verstandhouding.' Als tip wil Henk aan huurders én woningzoekenden meegeven dat ze vooral zelf ook eens in gesprek gaan met iemand van Woonvizier en niet klakkeloos maar aannemen wat er over Woonvizier verteld wordt, want dat is allang niet meer zo.'

**Wij danken Henk voor zijn jarenlange inzet!**

## Nieuwe medewerker

We verwelkomen een nieuwe medewerker bij Woonvizier. Namens de bestuurder en alle collega's hartelijk welkom en veel werkplezier gewenst!



**Gert-Jan van Broekhoven**  
Medewerker  
Planning & Control



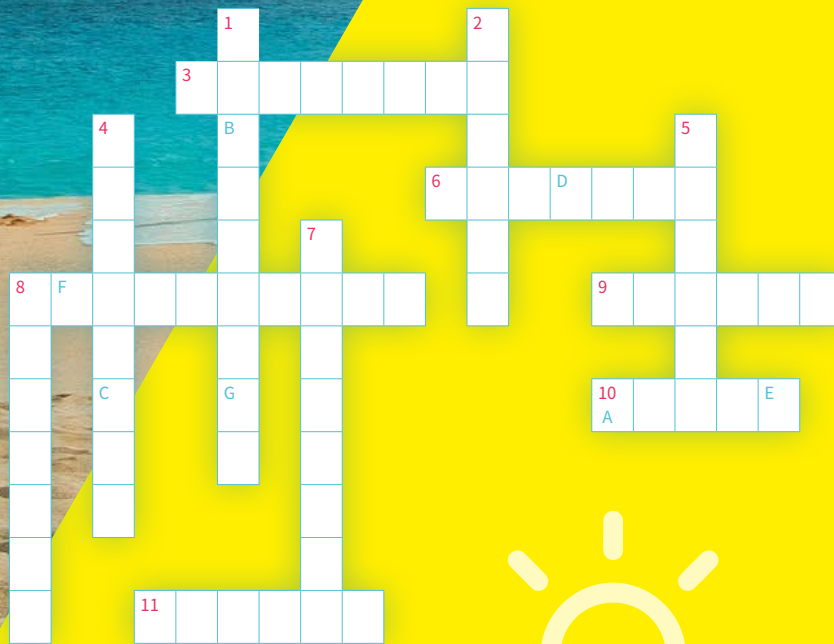
### Oproep Woonbelang: **bestuursleden gezocht!**

Lijkt het u leuk om u in te zetten voor de huurders van Woonvizier? Neem dan contact op met Woonbelang. Bel (0168) 48 22 08 of stuur een e-mailbericht naar [hvwoonbelang@kpnmail.nl](mailto:hvwoonbelang@kpnmail.nl).

# Zomerpuzzel

Doe mee  
& Win!

Kunt u de woorden vinden en invullen in dit kruiswoordpuzzel? De bedoeling is, dat u eerst de beschrijvingen leest en het bijbehorende woord in de vakjes invult, horizontaal of verticaal. Als u alle woorden goed hebt ingevuld, kunt u de oplossing onderaan invullen. **Veel plezier!**

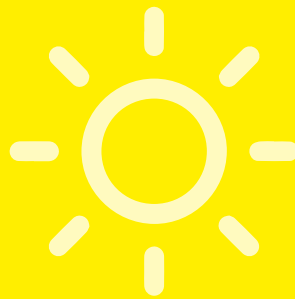


## HORIZONTALAAL

- Uitzicht over de grote waterpartij
- Zonder trekhaak kun je deze niet meenemen
- Berschermt tegen de zon
- Zomers likeur, graag met "spritz"
- Franse hoofdstad
- Richting zon

## VERTICAAL

- Spelletje op het strand of op de camping
- De grote zandvlakte aan zee
- Meest favoriete vakantie land van Nederland
- Wolken, donder & bliksem
- Als je vrij bent, heb je ...
- Je doet een duik in een ...



Oplossing:



## Stuur uw oplossing in!

Wilt u kans maken op een cadeaubon? Maak dan met uw telefoon een foto van de oplossing en mail deze **vóór 15 juli** naar [puzzel@woonvizier.net](mailto:puzzel@woonvizier.net). Vermeld in de mail ook uw volledige naam en adres. Of stuur uw oplossing (voorzien van naam en adres) per post naar: **Woonvizier, Antwoordnummer 23009, 4920 VE Made**. Een postzegel is niet nodig. **Heel veel succes!**

## Gefeliciteerd!

De winnaars van de winterpuzzel zijn:

**Meneer van Blerck** uit Made,  
**Mevrouw Brenters** uit Wagen-  
berg en **Mevrouw Geppart**  
uit Terheijden.

