

GoodWonen

Woonjournaal van Woonstichting Valburg December 2023

4 **Onderzoek:**
Hoe wil jij
wonen?

7 **Nieuwbouw**
Hoge Hof
opgeleverd

9 **Werken aan**
duurzamere
woningen

14 **Gluren bij**
de burens



Je vindt meer over ons op www.wstvalburg.nl



Valburg

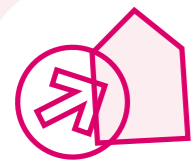
SamenGoedWonen

Hoe tevreden bent u over ons?

Sinds januari 2022 doen wij doorlopend onderzoek naar tevredenheid van huurders.

Het onderzoek wordt uitgevoerd door KWH, het kennis- en kwaliteitscentrum voor woningcorporaties. Huurders die contact met ons hadden, of met één van onze samenwerkingspartners (bv. aannemers,

installateurs, schilders), kregen een online vragenlijst of een telefoontje. Daarin werd gevraagd hoe tevreden ze over ons waren, bijvoorbeeld na een uitgevoerde reparatie of onderhoud, het opzeggen van de huur of het krijgen van een nieuwe woning. Uit de resultaten blijkt dat we positief gewaardeerd worden, positiever zelfs dan vorig jaar, en daar zijn we natuurlijk hartstikke blij mee!



Nieuwe huurders

2023

Onderdeelscore **7,6**

91% tevreden huurders

Score in 2022 **7,5**

Score regio Arnhem/Nijmegen **7,5**

Score landelijk **7,7**



Vertrokken huurders

2023

Onderdeelscore **8,4**

100% tevreden huurders

Score in 2022 **8,3**

Score regio Arnhem/Nijmegen **7,9**

Score landelijk **7,8**



Reparaties

2023

Onderdeelscore **8,2**

96% tevreden huurders

Score in 2022 **8,0**

Score regio Arnhem/Nijmegen **7,8**

Score landelijk **7,9**



Onderhoud

2023

Onderdeelscore **8,0**

95% tevreden huurders

Score in 2022 **7,7**

Score regio Arnhem/Nijmegen **7,4**

Score landelijk **7,5**



Algemene waardering

2023

Score **7,4**

89% tevreden huurders

Score in 2022 **7,3**

Score regio Arnhem/Nijmegen **7,1**

Score landelijk **7,1**



Inhoudsopgave

Pagina 4

- APK-keuring voor je huis
- Onderzoek: Hoe wil jij wonen?

Pagina 5

Zes woonadviseurs helpen inwoners op weg

Pagina 6

- Sleuteloverdracht
Wouter Plasstraat Zetten
- Liftvervangings goed verlopen

Pagina 7

Nieuwbouw Hoge Hof opgeleverd

Pagina 8

Ons doorstroombesluit voor senioren werpt vruchten af!

Pagina 9

Werken aan duurzamere woningen

Pagina 10

Brandveiligheid in en om je huis

Pagina 11

- Zijn jouw spullen verzekerd?
- Brandpreventie in De Rauwendael

Pagina 12 en 13

Brandveiligheid: Doen en niet doen

Pagina 14

- Gluren bij de burens

Pagina 15

- Colofon
- Openingstijden rondom de feestdagen

Pagina 16

- Vacatures bij de Klachtencommissie Arnhem
- Repaircafé Overbetuwe

Voorwoord

Toekomst

Mijn woonkamer is aardig veranderd sinds Sinterklaas. De kerstboom met ballen kleurt lekker en er staan wat zelfgemaakte kerststukjes die ook aangeven dat we weer een andere periode ingaan. Als ik kijk naar de inhoud van dit Woonjournaal dan gaat bijna alles over andere periodes en klaar maken voor de toekomst.



De nieuwbouw op de Hoge Hof en de Wouter Plasstraat zijn klaar om nog 100 jaar of meer mensen betaalbaar en energiezuinig te laten wonen. Bijna allemaal ook geschikt voor de oudere mens. Alles gelijkvloers. En als je wat opziet tegen de toekomst van je wonen, dan kan je met de woonadviseur een goed gesprek aangaan. Deze adviseur helpt je om de keuzes te maken die bij jou passen. Verhuizen naar een woning die je beter past, geeft anderen ook weer een kans om een meer passende woning te vinden.

Wij zijn volop bezig om de (brand-)veiligheid te verbeteren. Wettelijk wordt veel voorgeschreven. Wij leggen de lat soms hoger, omdat wij weten dat de zelfredzaamheid van bewoners door bijvoorbeeld ouderdom minder zal zijn. Het gevoel dat je veilig woont is natuurlijk heel belangrijk. Daar dragen wij graag aan bij, want wij willen graag dat bewoners tevreden zijn over hun woning en de buurt. Uit de onderzoeken die wij daarnaar doen komt een hoge tevredenheid. Dat is heel belangrijk en fijn.

Werken aan de toekomst doe je ook als je apparaten die het niet doen gaat repareren. In een repaircafé. Reparatie is duurzaam én leerzaam als je zelf meekijkt en meedoet. Ondertussen maak je een gezellig babbeltje en contact. Mooi toch?

Met mijn collega's en andere mensen die met ons samenwerken aan goed wonen in de dorpen wensen wij jou feestelijke dagen en hoop voor de toekomst!

Marc Jansen
Directeur
Woonstichting Valburg

APK-keuring voor je huis

Installatiebedrijf HullenaarBalk is na de bouwvak gestart met een installatietechnische APK-keuring in alle huurwoningen. Eind 2024 moeten de installaties in onze huurwoningen gekeurd zijn. Deze keuring is, net als bij een auto-APK, volledig gericht op de veiligheid van je huis.

Wat kun je verwachten?

HullenaarBalk controleert de meterkast en verricht op verschillende plaatsen in huis metingen van het elektriciteitsnet. Ook zullen in de hele woning het schakelmateriaal en de rookmelders gecontroleerd worden. De keuring duurt ongeveer 1 tot 1,5 uur per woning.

Afspraak

Je ontvangt van HullenaarBalk een brief waarin staat wanneer ze bij je langs komen. Medewerkers van HullenaarBalk kunnen zich altijd legitimeren. De meterkast moet vrij zijn van huisraad en schappen, zodat de monteur er goed bij kan. Fijn dus als je dat hebt gedaan vóórdat Hullenaar je bezoekt.



Onderzoek: Hoe wil jij wonen?

Graag zorgen wij dat onze woningen nu en in de toekomst blijven voldoen aan de behoefte van woningzoekenden. Daarom lieten wij in november onderzoek doen door onderzoeksbureau KCM onder de bij ons ingeschreven woningzoekenden.

Woonbehoefte onderzoek

Dat hield in dat alle bij ons ingeschreven woningzoekenden een e-mail kregen met een korte vragenlijst: Wat voor soort woning heb je nodig? Hoeveel slaapkamers? In welk dorp? Met of zonder tuin? Vragen waarmee we woonbehoefte in kaart hebben gebracht, zodat we (toekomstige) huurders blij kunnen maken én houden.

Reacties

Van de 3011 aangeschreven woningzoekenden hadden er eind november 1291 gereageerd. Een mooie, hoge respons van 42,9% waar we blij mee zijn!

Eind december maken we de definitieve balans op. In het volgende Woonjournaal presenteren we de resultaten.



Zes woonadviseurs helpen oudere inwoners op weg

In samenwerking met Woonstichting Valburg, Woningstichting Heteren, Vivare, gemeente Overbetuwe en Provincie Gelderland heeft Forte Welzijn zes vrijwilligers opgeleid tot woonadviseur.

Zij ontvingen 23 november hun certificaat van Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder, die ze meteen een compliment gaf: "De vrijwillige woonadviseurs zijn een waardevolle steun voor senioren in onze gemeente. Jullie inzet en toewijding maken een verschil in het leven van anderen. Samen bouwen we aan een gemeenschap waar iedereen veilig en comfortabel kan wonen."

Waarom een woonadviseur voor senioren?

Als je ouder wordt, kunnen je woonbehoeften veranderen. Bijvoorbeeld omdat je huis te groot wordt of omdat je moeite hebt met traplopen. De woonadviseurs kunnen je met praktische adviezen op weg helpen om je woonwensen en eventuele verhuiscriteria in kaart te brengen. Ze maken

belangeloos afspraken, helpen je bij praktische zaken zoals bijvoorbeeld het inschrijven voor een andere woning of ze geven praktische tips voor veilig wonen.

Hoe werkt het?

Je kunt zelf een aanvraag doen voor een huisbezoek van een woonadviseur. Of je in een huur- of een koopwoning woont maakt niet uit. Bel of mail met de coördinator van Forte Welzijn: Maud van Braam 06-82057479 of huisbezoeken@fortewelzijn.nl. Als er een afspraak is gemaakt komt de woonadviseur op het afgesproken tijdstip bij je thuis. Samen bespreek je wat er nodig en mogelijk is om zo fijn mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Ook woonadviseur worden?

Meld je dan bij Forte Welzijn voor deze vrijwilligersfunctie. Via e-mail: maud.van.braam@fortewelzijn.nl of telefonisch via 06-82057479.



Sleuteloeverdracht Wouter Plasstraat Zetten

Zetten is vier nieuwe woningen rijker. Op 5 december ontvingen de bewoners van de Wouter Plasstraat de sleutel van hun nieuwe thuis.

Wij maakten van de gelegenheid gebruik om er een klein feestje van te maken met enkele genodigden: de

wethouder, huurdersorganisatie 't Klokhuis en Dijkhofbouw. Gezamenlijk gaven we de bewoners een warm welkom. Met een gedicht van Sint en Piet en een cadeautje van de Kerstman. Wij wensen de bewoners veel woongeluk in hun nul-tredenwoning op deze mooie locatie in hartje Zetten.



Liftvervanging goed verlopen

In de appartementengebouwen aan de Gieser Wildeman en de Bethelstraat in Zetten hebben we de liften vervangen.

De klus werd uitgevoerd door Kone BV. Geen kleine klus en bovendien ingrijpend en ongemakkelijk voor de bewoners, want die

konden tijdelijk alleen met de trap naar boven. Daarom belden we al ruim voordat de liftvervanging begon alle bewoners met de vraag of zij misschien hulp nodig hadden. Maar er heeft zich niemand gemeld, ook niet tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

Dankjewel
Langs deze weg bedanken wij alle bewoners voor hun medewerking, begrip en geduld! Het werk is nu klaar, er kan weer gebruik gemaakt worden van een splinternieuwe lift.

Nieuwbouw Hoge Hof opgeleverd



Het is zover, alle woningen in plan De Hoge Hof in Herveld zijn opgeleverd. In de laatste weken van november kregen de bewoners van 28 appartementen en 14 woningen de sleutel van hun nieuwe thuis.

Iedereen was blij, want het is echt hartstikke mooi geworden! Wij zijn er trots op dat we dit



mooie project konden bouwen op deze centrale plek in het hart van het dorp.

Parkachtige tuin

De aanleg van de parkachtige tuin is nog niet helemaal klaar. Vanwege het natte weer heeft dat helaas wat vertraging opgelopen. Maar in het voorjaar zal de tuin helemaal klaar zijn. En dat is dan meteen een mooi moment om met de bewoners een feestelijke opening te houden van dit mooie project.



Ons doorstroombeleid voor senioren werpt vruchten af!



SCAN MIJ

Al sinds 2014 is ons beleid gericht op doorstroming van senioren. En met succes!

Met mooie nieuwbouwprojecten plus verhuisvoordelen verleiden we oudere huurders naar een nieuw thuis dat beter past bij hun leefsituatie: alles gelijkvloers, kleiner, comfortabeler en in het hart van het dorp. In de vrijgekomen

woningen maken we starters blij met hun eerste eigen stekkie. Verhuizen naar een andere plek is voor ouderen een hele stap. Hoe mooi is het dan om te zien dat het doorstroombeleid aanslaat en senioren graag naar onze nieuwbouwprojecten verhuizen. Alleen al met het Hof van Zetten en De Hoge Hof in Herveld zijn er meer dan 55 senioren verhuisd. En

in 2024 volgen er nog meer: dan gaan we aan de slag met 14 seniorenwoningen en 18 appartementen. Voor de 14 seniorenwoningen is deze week de overeenkomst met Dijkhof Bouw getekend door Rob Swartjes (Woonstichting Valburg) en Dennis Dijkhof (Dijkhof Bouw).



Werken aan duurzamere woningen

Wij zijn volop bezig om woningen te verduurzamen. Zoals op dit moment De Onderrijn in Oosterhout.

Dit jaar hebben we 35 woningen gerenoveerd. Volgend jaar zullen dat er 60 zijn. Verduurzaming van onze woningen doen we samen met ketenpartners Dijkhof

Bouw, Endule, Hullenaar Balk, Schildersbedrijf Harry Mattijssen B.V. en Prins Schilderwerken Ede B.V. Gezamenlijk hebben we in 2019 een verduurzamingsprogramma opgezet dat nu wordt uitgevoerd. De inzet: minder CO₂ uitstoot, lagere energielasten en meer wooncomfort voor

bewoners. Bovendien zijn de woningen na renovatie klaar om over te stappen op een andere energiebron met lage temperatuurverwarming. De bewoners zijn ontzettend positief en werken graag en actief mee.

Brandveiligheid in en om je huis

Brand in je woning maak je liever niet mee. Want zelfs een kleine brand kan al veel schade en verdriet aanrichten. Gelukkig kun je zelf veel doen om brand voorkomen. Of, als het toch mis gaat, om de schade te beperken.



SCAN MIJ

Wat kun je zelf doen?

Wij hebben wat "do's en dont's" bij elkaar gezet. Ook vind je bij dit Woonjournaal een folder van de brandweer waarmee je kunt checken of jij brandveilig denkt en doet. Meer nuttige informatie en folders vind je op de website van de brandweer. Bijvoorbeeld over wat je kunt doen bij brand in een flat/appartementengebouw. Of over de brandveiligheid van een scootmobiel. Neem de tijd om hierbij stil te staan, het kan levens redden!

Wat doet Woonstichting Valburg?

Wij zorgen voor de bouwkundige en installatietechnische veiligheid van woningen. Dat doen we door ons te houden aan de eisen in het Bouwbesluit. Daarnaast controleren we regelmatig op brandveiligheid en spreken we bewoners aan op onveilige situaties.

Rookmelders

In al onze woningen hebben we rookmelders geplaatst die voldoen aan de veiligheidseisen. Tijdens de APK keuring die wij vanaf november 2023 uitvoeren controleren we ook de rookmelders. De rookmelders hebben een goede accu die ongeveer 10 jaar blijft werken. Na 10 jaar zorgen wij voor vervanging. Stopt de batterij er eerder mee, dan moet je die zelf vervangen.

Zijn jouw spullen verzekerd?

Als er schade ontstaat aan je spullen, bijvoorbeeld door brand, is dat heel vervelend. Je verliest bruikbare spullen waar je aan gehecht was en het kost veel geld als je nieuwe spullen moet kopen. Het is daarom verstandig om een inboedelverzekering af te sluiten.

Inboedelverzekering

Alle spullen in het huis, zoals bijvoorbeeld meubels, kleding, gordijnen, vloerbedekking etc., oftewel de "inboedel", is eigendom van de bewoner. De inboedel is niet door Woonstichting Valburg verzekerd. Het is daarom verstandig om zelf als bewoner een inboedelverzekering af te sluiten.

ZAV en huurdersbelang

Ook door jou in de huurwoning aangebrachte veranderingen (zav), zoals bijvoorbeeld aan de badkamer of keuken, moet je zelf verzekeren. Dit soort veranderingen wordt huurdersbelang genoemd. Verbeteringen die de vorige bewoner heeft aangebracht en die je tegen betaling hebt overgenomen vallen hier ook onder.

Je kunt zelf aangebrachte verbeteringen in je huis (zav) meeverzekeren bij je inboedelverzekering. Vaak is voor huurdersbelang al een maximaal bedrag meeverzekerd. Let er bij het afsluiten van je inboedelverzekering op dat dit bedrag voor jou voldoende is.

Opstalverzekering

Het huis zelf, oftewel de "opstal", is eigendom van Woonstichting Valburg. Als eigenaar hebben wij het huis verzekerd tegen schade door bijvoorbeeld brand, met een "opstalverzekering". Je hoeft als huurder dus geen opstalverzekering af te sluiten.

De Rauwendael is brandveiliger gemaakt

Appartementengebouw De Rauwendael aan de Hyacintenstraat in Heteren is brandveiliger gemaakt.

In oktober startte Boks Brandpreventie uit Arnhem met het aanbrengen van brandwerende maatregelen in de appartementen én in de algemene ruimtes. De bewoners werden door ons benaderd voor een afspraak. Eind november was het klaar.

Brandveiligheid

Vanwege verscherpte brandveiligheidseisen voerden we een aantal werkzaamheden uit: de schacht waarin de rookgasafvoer van de cv-ketel loopt werd brandwerend afgewerkt, de meterkast werd brandwerend afgewerkt en er werd een vlinderklep geplaatst in het luchtkanaal van de appartementen.



Brandgevaarlijk!



X Spullen plaatsen in vluchtroutes, zoals in de gang of op de trap



X Slaap niet op zolder als deze wordt beschouwd als zolderruimte

X Brandgevaarlijke materialen in de woning aanbrengen



X Spotjes aanbrengen in plafonds

X Plastic schrootjes aan de wand of het plafond



X Een pan op het vuur laten staan als je niet thuis bent



X De wasdroger aan als je niet thuis bent



X Zelf werken aan de elektrische installatie van de woning

X Stekkerdozen aan elkaar koppelen



X Gebruik geen verlengsnoer bij het opladen van je scootmobiel



X Houtkachel plaatsen

Brandveilig!

+ Een goed zichtbaar huisnummer



+ Je laadt je scootmobiel alleen op met een originele lader



+ Hou je apparaten schoon. Vuil op bijvoorbeeld je broodrooster, frituurpan en in je afzuigkap kan vlam vatten.



+ Huissleutels liggen op een vaste plek in huis



+ Een zaklamp ligt op een vaste plek in huis



+ Zorg dat lucifers en aanstekers onbereikbaar zijn voor kinderen



+ De filters van je afzuigkap zijn schoon zodat vet geen vlam kan vatten



+ Bewaar licht ontvlambare stoffen, zoals spiritus of benzine, niet in huis maar alleen in goed geventileerde ruimtes.



+ Het pluizenfilter en de afvoer van je droger zijn schoon





Gluren bij de burens

Kijken in een comfortwoning, ofwel gluren bij de burens is leuk. Hoe zitten ze erbij? Hoe beleven ze hun huis? Wat vinden ze handig en fijn en wat niet? Je komt het allemaal te weten door eens een kijkje te nemen in een van onze comfortwoningen. Bij een kopje koffie vertellen bewoners je graag over hun ervaringen.

Rondleiding

Ben je al wat ouder en is je huis te groot geworden voor je? Denk je er wel eens over na om te verhuizen naar een gelijkvloerse woning? Twijfel je of dat nou echt zo fantastisch is? Of je meubels wel passen? Of zie je op tegen de verhuizing? Misschien een hogere

huur? Bewoners die de stap al waagden en verhuisden naar een comfortwoning beantwoorden je vragen graag. Ze leiden je rond in hun eigen huis en kunnen je daar alles over vertellen.

Leuk! hoe meld ik me aan?

1. Stuur een email naar info@wstvalburg.nl of bel ons via 0488-473366 (tussen 8.00 en 12.00 uur). Geef aan wie je bent, waar je woont en dat je wilt kijken in een comfortwoning. Je kunt ook een voorkeur opgeven voor het dorp en/of de straat waar je wilt kijken.
2. Wij checken of je voldoet aan de voorwaarden. De eerste voorwaarde is dat je woont in een grote woning van Woonstichting Valburg.

Openingstijden rondom de feestdagen

U bent welkom!

Bezoek & bericht

Wageningsestraat 45
6671 DB Zetten
T 0488 47 33 66
www.wstvalburg.nl
info@wstvalburg.nl

Colofon

Jaargang 2023, nummer 2
'SamenGoedWonen' is een
halfjaarlijkse uitgave van
Woonstichting Valburg
Redactie
Cristel Peterse
Concept en ontwerp
MARK IT ZERO ism. Brussels Lof
Drukwerk
Drukkerij DPN-Rikken Print

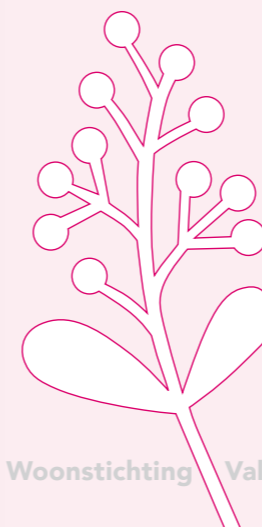
Verspreiding

Gratis voor huurders van
Woonstichting Valburg
en andere belanghouders

Aansprakelijkheid

Hoewel dit woonjournaal met de
grootste zorg is samengesteld
kan Woonstichting Valburg geen
aansprakelijkheid aanvaarden
voor eventuele fouten en
mogelijke gevolgen ervan.

© Woonstichting Valburg



Rondom de feestdagen zijn onze openingstijden anders dan u van ons gewend bent.

Gesloten

Wij zijn gesloten op maandag 25 december (1e Kerstdag), dinsdag 26 december (2e Kerstdag) en maandag 1 januari (Nieuwjaarsdag). Vanaf dinsdag 2 januari 2024 zijn onze openingstijden weer zoals gebruikelijk.

Bezoek op afspraak

In de dagen tussen Kerst en Oud & Nieuw kunt u ons alleen bezoeken op afspraak. Telefonisch zijn wij zoals gebruikelijk bereikbaar in de ochtend van 8.00 tot 12.00 uur.

Wilt u een afspraak maken?

Bel dan op werkdagen tussen 8.00 en 12.00 uur naar 0488-473366. Na 12.00 uur, in het weekend en tijdens de feestdagen wordt u doorverbonden naar een antwoordservice.

Komt u er niet uit?

Stuur dan een e-mail met uw vraag naar info@wstvalburg.nl. Digitaal zijn wij bereikbaar op werkdagen van 8.00 tot 16.30 uur. Veel antwoorden op uw vragen kunt u ook terugvinden op onze website www.wstvalburg.nl.



Wij wensen u fijne feestdagen en een mooi 2024

Vacatures bij de Klachtencommissie Arnhem

De klachtencommissie Arnhem is op zoek naar een nieuwe voorzitter én twee huurdersleden.

Iets voor jou? Scan de QR-code en lees meer over deze boeiende functies.

Wat doet de Klachtencommissie Arnhem?

Heb je een klacht over één van de bij de klachtencommissie aangesloten woningcorporaties? En kom je er samen niet uit? Dan kun je de klachtencommissie inschakelen. Deze onafhankelijke, externe commissie hoort betrokkenen en/of deskundigen en brengt onpartijdig advies uit. Ook Woonstichting Valburg is aangesloten bij de klachtencommissie Arnhem, net als nog 5 andere collega-corporaties uit de regio.

Vijf leden

De Klachtencommissie bestaat uit vijf leden die ondersteund worden door een secretaris. Twee leden zijn voorgedragen door de corporaties, twee leden door huurdersorganisaties en er is een onafhankelijke voorzitter met een juridische achtergrond. Geen van de leden heeft binding met één van de aangesloten woningcorporaties. Er zijn nu vacatures voor de twee huurdersleden en de voorzitter.



Repaircafé Overbetuwe

Heb jij kapotte spullen? Of iets wat niet meer zo goed werkt? Gooi het niet meteen weg maar breng het naar het repaircafé. Grote kans dat ze hier jouw vertrouwde spulletjes weer aan de praat krijgen.

Of het nou gaat om een waterkoker, een föhn, servies, een lampje of speelgoed, bij het repaircafé kun je gratis terecht voor reparatie. Want repareren is beter voor je portemonnee én beter voor het milieu. Ongeveer 70% van de kapotte spulletjes kunnen gerepareerd worden. De reparaties zijn gratis, maar wie wil kan een kleine vrijwillige bijdrage doen voor de onkosten.

Welkom

Het repaircafé is een initiatief van Forte-Welzijn en opent elke laatste donderdag van de maand haar deuren in de winkel van 2-switch, Nieuwe Aamsestraat 42, 6662 NJ in Elst. Je bent welkom tussen 13.00 en 16.00 uur. Helaas niet op donderdag 30 december 2023 vanwege de feestdagen, maar donderdag 25 januari 2024 is het Repaircafé weer geopend.

