



SAMEN

Ons nieuwe koersplan: wat mag je van ons verwachten? De ambitie: samen werken aan onbezorgd wonen.



ONTWIKKELEN

Er is een groot tekort aan woningen. Een oplossing kan 'deelwonen' zijn. Baston Wonen doet hier onderzoek naar.



WONEN

Groot onderhoud en nieuwbouw. Wij werken hard aan verduurzamen.



Over
Baston
Wonen

Erica en Ed zijn de nieuwe sociaal wijkbeheerders:

“Laten we het samen een stukje leuker en beter maken”

SAMEN

Huurders voelen zich pas écht thuis in een leefbare buurt of wijk. Om dit te versterken, zijn Erica Magendans en Ed van Os sinds kort de nieuwe sociaal wijkbeheerders van Baston Wonen. Ze zijn de oren, ogen én het gezicht van Baston Wonen in de wijk.

“Wij ontmoeten zoveel leuke, bijzondere en gekke mensen”, vertelt Erica enthousiast. Na 22 jaar bij woningcorporatie Talis in Nijmegen en Wijchen te hebben gewerkt, verruilde ze afgelopen juni haar vertrouwde werkplek voor een sprong in het diepe. Ed van Os was jarenlang wijkbeheerder in Leidschendam-Voorburg, toen hij dit voorjaar bij Baston Wonen binnenstapte. “De rol van sociaal wijkbeheerder is bij Baston Wonen nieuw. Onze belangrijkste taak is zicht te hebben en krijgen op problemen op het gebied van leefbaarheid en bijvoorbeeld overlast. Wij zijn het eerste aanspreekpunt voor bewoners.”

Erica: “Dat past natuurlijk ook bij onze opdracht: om zoveel mogelijk zichtbaar te zijn in de wijk.” Het leverde ook al de eerste contacten op. Ed: “We maken op straat een praatje of gaan bij huurders op bezoek. Als er problemen zijn die vanuit Baston Wonen opgelost kunnen worden, leggen we contact met de juiste personen binnen Baston Wonen.

Lees verder aan de binnenzijde



Kilometers gefietst

Het tweetal komt zelf niet uit Zevenaar of Babberich. “De eerste weken hebben we dan ook heel wat kilometers gefietst”, vertellen ze.

WELKOM

Bij Baston Wonen werken we samen aan onbezorgd wonen.

Dat is onze missie. Maar werken aan onbezorgd wonen kunnen we niet alleen. Dat doen we samen met jullie én met verschillende partners. Of het nu gaat om de gemeente, aannemers of om zorg- en welzijnsorganisaties: wij zijn ervan overtuigd dat samenwerking de sleutel is om onze buurten leefbaar en prettig te houden. In deze editie van ons bewonersblad delen we een paar belangrijke ontwikkelingen met jullie die allemaal draaien om die samenwerking.

Allereerst krijgen jullie van ons de resultaten van het klantenpanel. We hechten veel waarde aan de feedback van onze huurders. Wij zijn blij dat zo veel van jullie actief meedenken over hoe we onze dienstverlening kunnen verbeteren. De uitkomsten laten zien wat we al goed doen, maar ook dat er altijd ruimte is om verder te verbeteren.

Samen leren we wat goed gaat en waar we nog aan kunnen werken. Dit helpt ons om de juiste keuzes te maken die aansluiten bij wat er in de wijken en buurten speelt.

Daarnaast lezen jullie in deze editie alles over het nieuwe koersplan van Baston Wonen. In dit plan staan onze ambities voor de komende jaren centraal. We richten ons op de thema's: Wonen, Welkom, Samen en Ontwikkelen. Dit plan is tot stand gekomen door de gezamenlijke inzet van verschillende mensen van binnen en buiten de organisatie. Inclusief jullie als huurders. Alleen door naar elkaar te luisteren en samen te werken, kunnen we zorgen voor een toekomst waarin iedereen fijn en betaalbaar kan wonen.

Tot slot stellen we graag onze sociaal wijkbeheerders aan jullie voor. Zij spelen een belangrijke rol in de verbinding tussen bewoners, Baston Wonen en de wijk. De sociaal wijkbe-

heerders werken samen met jullie aan het verbeteren van de leefbaarheid in de buurten. Ze zijn het eerste aanspreekpunt bij zorgen over de woonomgeving. Ze organiseren ontmoetingen tussen burens. En ze zorgen dat er snel en goed wordt ingegrepen als dat nodig is. Hun aanwezigheid in de wijken maakt een groot verschil. Ze zorgen ervoor dat we niet alleen reageren op problemen, maar ook proactief werken aan het versterken van de gemeenschap.

Samen kunnen we meer bereiken dan ieder afzonderlijk. Door samen te werken, zorgen we voor prettige, veilige en verbonden buurten. Buurten waarin iedereen zich thuis voelt. Wij danken jullie voor jullie betrokkenheid en kijken ernaar uit om samen nog meer te bereiken.

Veel leesplezier!

Bram Lipsch

Directeur-bestuurder



Verhuiscoach helpt 55-plussers aan een passende woning

WONEN

Ben je 55 jaar of ouder, woon je in een grote woning en wil je wat kleiner gaan wonen? Een verhuiscoach kan een helpende hand zijn bij jouw verhuiswens. De verhuiscoach is in 2025 een gezamenlijk initiatief in de gemeente Zevenaar.

Met de verhuiscoach zorgen we ervoor dat er meer doorstroming komt op de woningmarkt. Het gesprek met een verhuiscoach is altijd vrijblijvend. Je bent tot niets verplicht. Samen kijken jullie wat je zelf kunt doen en wie je kan helpen. Bijvoorbeeld familieleden, vrienden of burens. De verhuiscoach helpt je bij jouw vragen. Ook geeft de verhuiscoach inzicht in de verhuismogelijkheden, passend bij jouw persoonlijke wensen. Zo maak je samen inzichtelijk welke woningen passend zijn. En welke woningen beschikbaar zijn via het woningaanbod Entree. Je beslist zelf of je wilt verhuizen of dat je liever blijft wonen in jouw huidige woning.

Kijk voor meer informatie over de verhuiscoach op onze website (www.baston.nl/verhuiscoach) of scan de QR code.





Wat mag je van ons verwachten?



WELKOM Woningen moeten aan nieuwe eisen voor de toekomst voldoen. Veiligheid en leefbaarheid vragen meer en vaker aandacht. We worden ouder en wonen langer zelfstandig. Stuk voor stuk uitdagingen waarmee Baston Wonen en ook andere woningcorporaties te maken hebben. Omdat we niet alles tegelijk kunnen doen, moeten we keuzes maken. Deze staan nu in ons nieuwe koersplan. De ambitie: samen werken aan onbezorgd wonen.

Een plan van ons samen
Met 'samen werken aan onbezorgd wonen' bedoelen we dat dat huurders zich geen zorgen hoeven te maken over kwalitatief goede, sociale huurwoningen. Ook streven we naar leefbare, vitale wijken waar mensen wonen in harmonie en verbinding met elkaar. Deze ambitie en de

keuzes, doelen en andere ambities die daarbij horen, zijn niet van achter het bureau tot stand gekomen. Directeur-bestuurder Bram Lipsch: "Bij het opstellen van ons koersplan zijn we in gesprek gegaan met huurders en samenwerkingspartners. Het is echt een plan van ons samen geworden."

Welkom wonen samen ontwikkelen
De komende jaren richt Baston Wonen zich op vier thema's:

- WELKOM**
- WONEN**
- SAMEN**
- ONTWIKKELEN**

Natuurlijk voeren we ook onze wettelijke taken en dagelijkse werkzaamheden uit. Benieuwd wat deze thema's voor jou betekenen? En wat wij ermee gaan doen? Bekijk daarvoor het nieuwe koersplan. www.baston.nl/koersplan-2025-2028



Het koersplan in stappen onthuld

Bram Lipsch overhandigt het koersplan aan Pieter de Jong, voorzitter van huurdersvereniging Focus

Renate Donderwinkel, projectleider overhandigt het koersplan aan Bram Lipsch



Baston Wonen doet onderzoek naar ‘deelwonen’

ONTWIKKELEN Er is een groot tekort aan woningen. Ook bij Baston Wonen merken we dit. Het blijkt voor veel mensen lastig (nieuwe) woonruimte te vinden. Laat staan een woning die helemaal naar iemands wens is. Een oplossing kan ‘deelwonen’ zijn. Je huurt samen met één of twee anderen een woning. Je hebt elk een eigen slaapkamer en deelt bijvoorbeeld de woonkamer, keuken, tuin of balkon. Nikki Jansen doet er op dit moment onderzoek naar.



Baston Wonen heeft al een tijdje plannen met het onderwerp deelwonen. Nikki kwam op het juiste moment binnen voor een onderzoek. Ze studeert sociaal juridische dienstverlening aan Hogeschool Saxion. Voor het laatste onderdeel van haar studie, het praktijkgerichte onderzoek, klopte ze aan bij Baston Wonen. “Vooral het sociale spreekt mij aan bij deze opleiding. Bij een woningcorporatie komen het sociale en juridische samen. Omdat ik altijd al een kijkje wilde nemen bij een woningcorporatie, solliciteerde ik bij Baston Wonen. Hier bleek onderzoek naar de mogelijkheden van deelwonen een grote wens. Met mijn onderzoek vul ik die wens nu in.”

Goed advies

Bij het onderzoek bekijkt Nikki alle aspecten van deelwonen. Ook de voor- en nadelen komen aan bod en ze probeert antwoord te vinden op de vragen rondom deelwonen. Want wat gebeurt er als een van de bewoners verhuist? Voor het onderzoek

spreekt ze medewerkers van Baston Wonen, andere woningcorporaties die ervaring hebben met deelwonen en bijvoorbeeld de gemeente. Daarnaast doet ze literatuuronderzoek. Ze hoopt op deze manier tot een goed advies te komen over de wijze waarop Baston Wonen het deelwonen kan opzetten.

Zeven varianten

Nikki: “Er bestaan maar liefst zeven varianten van deelwonen. Al die varianten werk ik uit. Per variant bekijk ik ook voor welke groep bewoners de variant het meest geschikt is.” Zo is ‘inwonen’ een variant. Hierbij kan een huurder aanvragen een ander persoon te laten inwonen. “Vaak is dit tijdelijk en wordt er weinig of geen huur betaald”, aldus Nikki.

Nikki Jansen

Ook hospitaoverhuur is een mogelijkheid. Het zogenaamde ‘friendship contract’ komt steeds vaker voor. Twee of meer vrienden of jongeren hebben bij deze vorm een gezamenlijk huurcontract. Ze delen de voorzieningen in de woning. Een variant hierop is ‘kamergewijze verhuur’. Elke bewoner heeft dan een eigen huurcontract. Bij ‘zachte splitsing van een huis’ wordt de woning eerst verbouwd, zodat elke bewoner een eigen badkamer heeft. Elk van de bewoners heeft een eigen huurcontract. Bij de variant ‘bouwkundig opsplitsen’ wordt de woning opgesplitst in twee zelfstandige woningen. Tot slot is er het ‘kadastraal en juridisch splitsen’. Nikki: “Dit is de meest vergaande vorm van deelwonen. Hiervoor heb je zelfs de notaris nodig.”

Uitkomsten

Op de uitkomsten van het onderzoek loopt de onderzoeker niet vooruit. In januari 2025 levert ze haar adviesrapport op. Daarna kan Baston Wonen een keuze maken.

Interesse in deelwonen?

Wij zijn benieuwd of er interesse is in deelwonen bij inwoners uit de gemeente Zevenaar. Heb jij interesse? Meld je dan aan via www.baston.nl/deelwonen. Vul het formulier ‘interesse deelwonen’ in. Dan houden wij je op de hoogte van de ontwikkelingen rondom deelwonen. Of we deze woonvorm verder uitwerken, is onder andere afhankelijk van de interesse.





Officiële opening Kulturweide, Babberich

Groot onderhoud en nieuwbouw

WONEN

Baston Wonen heeft ongeveer 4.000 woningen in de gemeente Zevenaar. Om ervoor te zorgen dat jij in een kwalitatief goede huurwoning woont, is onderhoud heel belangrijk. Denk aan schilderen of isoleren. Hoe wij dit aanpakken? Dat staat binnenkort op onze website www.baston.nl/projecten. We vertellen je er alvast iets over.

Onderhoudsplan

Onbezorgd wonen is de komende jaren dé ambitie van Baston Wonen. Daarom werken wij hard aan het verduurzamen van onze woningen. We investeren ook in leefbaarheid. Omdat ook wij ons geld maar één keer kunnen uitgeven, kunnen we niet alles tegelijkertijd doen. Daarom hebben we een meerjarenonderhoudsplan. In dit plan staat welk groot onderhoud we in de komende jaren gaan doen. En ook wat het kost en wanneer het plaatsvindt.

Groot onderhoud

De komende tijd voeren we groot onderhoud uit aan 249 woningen in de wijk Zonnemaat in Zevenaar. We zorgen er daarnaast voor dat deze woningen straks minimaal het energielabel A hebben. Het gaat om acht galerijflats aan de Bachstraat, Mozartlaan, Schubertstraat en Willem de Zwijgerlaan.

Verder starten we binnenkort met het groot onderhoud en de verduurzaming van vijf woningen aan de Wittenburgstraat, in het centrum van Zevenaar.

Nieuwbouw in Zevenaar

In buurtschap de Holtkamp in de wijk Groot Holthuizen zijn de 33 nieuwbouwwoningen bijna klaar. Het zijn levensloopbestendige woningen met een slaapkamer én badkamer op de begane grond en gezinswoningen met 2 of 3 slaapkamers.

Nieuwbouw in Babberich

In Babberich hebben we aan de Kulturweide 12 nieuwe eengezinswoningen gebouwd. De woningen zijn een mooie toevoeging van betaalbare woningen. Ze dragen bij aan de versterking van de lokale gemeenschap in Babberich. Als Baston Wonen zijn we dan ook blij met het resultaat.



Kijkmoment De Holtkamp, Groot Holthuizen

Na de officiële opening konden de nieuwe bewoners van de woningen aan de Kulturweide in Babberich en de sociaal wijkbeheerders van Baston Wonen elkaar tijdens een buurt-BBQ ontmoeten en beter leren kennen.



Eerste klantenpanel blijkt een succes

WELKOM In het nieuwe koersplan 'Samen werken aan onbezorgd wonen' van Baston Wonen is een belangrijk doel onze dienstverlening te verbeteren. We willen dat onze communicatie voor iedereen toegankelijk is. En aansluit bij de verschillende behoeften. Ook willen we vaker echt in gesprek met onze huurders om te horen wat er speelt. Daarom hebben we samen met huurdersvereniging Focus voor het eerst een groeps gesprek georganiseerd. Ook wel 'klantenpanel' genoemd.

Ongeveer de helft van de huurders kreeg per e-mail een uitnodiging voor het klantenpanel. De belangstelling was groot. Maar liefst 75 (!) huurders meldden zich aan. Het gesprek ging over vragen als: over welke onderwerpen zou je willen meedenken? Op welke manier wil je met ons meedenken en hoe vaak? Ook discussieerden de deelnemers over een aantal stellingen.

Uitkomsten gesprek

Zo blijken huurders veel interesse te hebben om mee te denken over beleid. En ook over het verbeteren en onderhouden van de (eigen) woning. Alle aanwezigen gaven aan in de toekomst meerdere keren (2 tot 4 keer) per jaar te willen meepraten over een inhoudelijk thema. Bij voorkeur via een live gesprek in de vorm van een klantenpanel. Maar het kan ook via een online poll.

Voorproefje nieuwe website

Daarnaast kregen de aanwezigen een voorproefje te zien van de nieuwe website van Baston Wonen. De eerste reacties waren zeer positief. Een aantal huurders heeft zich opgegeven voor het testen van de website in het huurders testpanel.

Een geslaagd eerste panel!

Als Baston Wonen zijn we erg blij met de vele aanmeldingen en het actieve gesprek tijdens het klantenpanel. Wij hebben goede inzichten gekregen om mee verder te gaan. Hoe de deelnemers het eerste klantenpanel vonden? Enkele van hen lieten na afloop weten: "Baston Wonen heeft nog veel werk te verzetten", "Ik ben positief kritisch", "Goed om op te halen", "Goed georganiseerd!", "Zinvol" en "Erg interessant."

Ook meedenken?

In 2025 staat opnieuw een klantenpanel op het programma. Dan gaat het gesprek over een ander thema. Vind je het leuk om aan te sluiten? Laat het ons weten, dan krijg je tegen die tijd een uitnodiging! Stuur een e-mail met je naam en adres naar: communicatie@baston.nl.

Afrekening servicekosten

WONEN

Naast de huur van jouw woning kan het zijn dat je ook servicekosten betaalt. Vooral voor huurders van appartementencomplexen geldt dit. Met de servicekosten betaalt Baston Wonen de elektra van de gemeenschappelijke verlichting of liften. Maar ook de verwarmings- en schoonmaakkosten. Servicekosten zijn altijd een voorschotbedrag. Na afloop van ieder jaar rekent Baston Wonen de servicekosten af. Dit gebeurt op basis van de werkelijke kosten. Heb je te veel voorschot betaald? Dan krijg je geld terug. Heb je te weinig voorschot betaald? Dan moet je bijbetalen.

Flinke stijging van prijzen

De prijzen voor met name elektra, gas en de schoonmaakkosten zijn flink gestegen. Soms met meer dan 10 procent. Hierdoor kreeg een aantal huurders vorig jaar minder geld terug. En moesten andere huurders (veel) bijbetalen. Voor een aantal bewoners was dit een flinke tegenvaller. Dat realiseren we ons. Het leverde dan ook veel vragen op, zoals: we hebben nu ledverlichting in de gemeenschappelijke ruimten en moeten toch bijbetalen, hoe kan dat? Of: ik verbruik minder energie, waarom moet ik toch bijbetalen? En: er wordt minder goed schoongemaakt en het bedrag gaat omhoog?

Aanpassen voorschotbedrag

Om te voorkomen dat bewoners opnieuw (veel) moeten bijbetalen, hebben we per 1 augustus 2024 het maandelijkse voorschotbedrag verhoogd. Dit verlicht de jaarafrekening van 2024 gedeeltelijk, omdat de verhoging pas vijf maanden geleden is ingegaan. Vanuit Baston Wonen houden wij voor jou nieuwe prijsstijgingen in de gaten en laten je weten als er nieuwe aanpassingen nodig zijn.

Huurtoeslag?

Huurtoeslag is een bijdrage om de huur mee te betalen. Dat kan weer schelen in de maandelijkse kosten. Wil je weten of je in aanmerking komt voor huurtoeslag? Maak dan een proefberekening op de website van de Belastingdienst:

www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/content/hulpmiddel-proefberekening-toeslagen of scan de QR code. -->



VERVOLG VOORZIJD

Erica en Ed zijn de nieuwe sociaal wijkbeheerders:
“Laten we het samen een stukje leuker en beter maken”



Ook hebben we contact met de netwerkpartners in de wijk. En wij zijn een schakel tussen bewoners onderling.”

Kinderwag

“Bewoners kunnen geïrriteerd zijn, omdat er hondenpoep bij de ingang van bijvoorbeeld appartementencomplexen ligt. Of omdat er afval in de tuin staat. Als wij weten wie de eigenaar van de hond of het afval is, gaan wij erop af”, geeft de sociaal wijkbeheerder als voorbeeld. Erica: “Mensen zijn zich niet altijd bewust van hun overlast. Laatst had iemand een kindwag in de hal van het complex gezet. ‘Neem maar mee’, was de boodschap. Het was goed bedoeld. Toch werden wij gebeld door bewoners die dit vervelend vonden. Voor

deze onderwerpen zijn wij het aanspreekpunt. Wij gaan met mensen in gesprek en leggen uit waarom iets wel of niet kan. Zo proberen wij het wonen in de wijk beter en gezelliger te maken.”

Activiteiten in de wijk

Omdat de sociaal wijkbeheerders graag in contact zijn met bewoners, verzorgen ze komende tijd koffieochtenden en activiteiten als opruimdagen. “In de wijk Bergvrede organiseren we na de jaarwisseling een oliebollenmoment en we denken nog na over een kerstbomenactie”, somt Ed op. Erica vult aan: “Veel bewoners zijn 24 uur per dag in de wijk. Ze zijn letterlijk de ogen en oren van de wijk. Daar moeten wij het van hebben, we doen ons werk samen met bewoners. Laten we het samen een stukje leuker en beter maken.”



Heb jij een vraag of zijn Ed en Erica welkom bij jou in de wijk? De sociaal wijkbeheerders zijn bereikbaar via tel.nr. 06 - 57 60 86 74 (Ed) en 06 - 39 19 00 72 (Erica).



Leergeld Liemers-Doesburg: Ieder kind verdient kind te zijn

SAMEN

Zwemles, sport, schoolreisjes, muziek - voor veel gezinnen helaas niet vanzelfsprekend. Leergeld Liemers-Doesburg helpt waar het nodig is, zodat kinderen toch kunnen meedoen.

Gezinnen uit de gemeenten Duiven, Doesburg, Montferland, Westervoort en Zevenaar met een laag besteedbaar inkomen kunnen aankloppen bij Leergeld Liemers-Doesburg voor ondersteuning. Coördinatoren kijken daarna samen met de gezinnen of ze inderdaad een helpende hand kunnen

bieden. Ook tweeverdieners met een laag inkomen zijn welkom. Schaamte is nergens voor nodig. Het draait om gelijke kansen voor ieder kind.

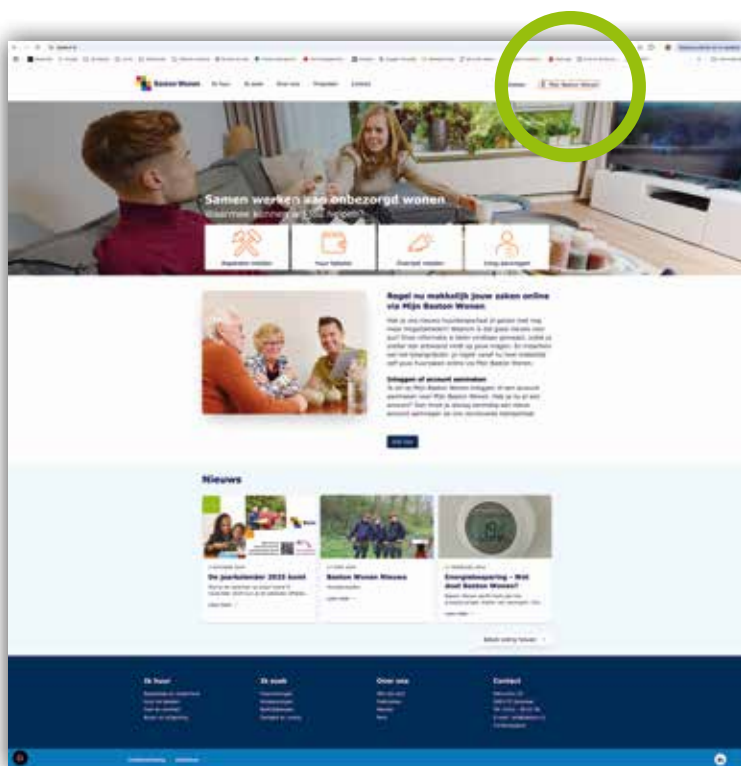
Meer info? Kijk op www.leergeldliemersdoesburg.nl



WELKOM Contact met ons opnemen op een manier die bij jou past. Bij Baston Wonen vinden wij dat belangrijk. Steeds meer mensen regelen hun woonzaken het liefst digitaal. En op het moment dat het hen uitkomt. Om dit nog eenvoudiger te maken, zijn onze website en het klantportaal **MijnBastonWonen** vernieuwd. Je leest hier meer over in de folder (scan de QR code).



Via het digitale klantportaal kunnen huurders eenvoudig zelf zaken regelen. Denk aan het indienen van reparatieverzoeken en het aanpassen van persoonlijke gegevens. "Onze huurders kunnen nu op elk gewenst moment hun woonzaken regelen, terwijl ons team hen nog beter van dienst kan zijn door een volledig en up-to-date klantbeeld", zegt directeur-bestuurder Bram Lipsch over de nieuwe ontwikkeling.



Persoonlijker contact

Medewerkers van Baston Wonen krijgen hiermee direct inzicht in alle klantcontacten, communicatie en voorkeuren van huurders. Dit versnelt de afhandeling van vragen en verzoeken. En maakt het contact met de huurder persoonlijker.

Hoger niveau

Het nieuwe portaal en de website zijn ontwikkeld door DataBalk. Het klantportaal is toegankelijk via de computer, tablet en smartphone. De vernieuwing sluit aan bij de ambitie van Baston Wonen om klantgerichter te werken en de dienstverlening te verbeteren laat Bram Lipsch weten.

Het nieuwe klantportaal Mijn Baston Wonen is bereikbaar via www.baston.nl/account/inloggen



Belangrijkste kenmerken van het nieuwe klantportaal

- Klantportaal voor huurders: 24/7 toegankelijk voor onder andere reparatieverzoeken, huurbetalingen en direct contact met Baston Wonen.
- Persoonlijke communicatie: medewerkers kunnen met meer inzicht en snelheid reageren op vragen en verzoeken.
- Veilig en gebruiksvriendelijk: gebouwd met de nieuwste beveiligingsprotocollen en ontworpen om eenvoudig te navigeren.
- Direct overzicht: huurders hebben direct zicht op de status van hun lopende en afgeronde zaken, wat zorgt voor transparantie en hogere klanttevredenheid.

Baston Wonen

Mercurion 20
6903 PZ Zevenaar
Postbus 54
6900 AB Zevenaar
E-mail: info@baston.nl
Internet: www.baston.nl

Online

Maak gebruik van ons digitale klantportaal **MijnBastonWonen**.



Telefonisch bereikbaar

Tel: 0316 - 58 03 58
Maandag t/m vrijdag
van 8.00 tot 12.30 uur

Openingstijden kantoor

Maandag t/m donderdag van 8.00 tot 12.30 uur
's Middags (maandag t/m donderdag) op afspraak