

Dit is een uitgave van Woningstichting Baston Wonen uit Zevenaar.
Editie voorjaar 2024.



ONZE DIENSTVERLENING

Wist u dat de Wet goed verhuurderschap van kracht is?



OVER BASTON WONEN

Sinds dit jaar voeren de medewerkers van WWOLV allerlei werkzaamheden uit voor Baston Wonen én huurders.



OVER BASTON WONEN

Baston Wonen zet in op leefbaarheid en heeft twee wijkbeheerders aangenomen.



Over Baston Wonen

Bouwbedrijf Ubbink, Welling Bouw | Onderhoud en Baston Wonen staan als één team samen voor de klant

Nieuwe samenwerking met aannemers

Sinds 1 januari 2024 werkt Baston Wonen in een vaste samenstelling met Bouwbedrijf Ubbink en Welling Bouw | Onderhoud. Ubbink is geen nieuw gezicht voor huurders, Welling wel. Wat voor alle drie de partijen nieuw is: de manier van samenwerken. “We opereren als één team en staan samen echt voor de huurder.”

Jan Kloppenburg werkt al jaren als meewerkend voorman bij Bouwbedrijf Ubbink en voor Baston Wonen. Louis Groenen is uitvoerder bij Welling Bouw | Onderhoud. Ilonka Broek is verhuurconsulent en Karin Broekhuizen is Manager Wonen & Klant bij Baston Wonen. Hét doel dat ze met elkaar gemeen hebben, is resultaat gericht samenwerken. “Voor woningcorporaties geldt steeds meer wet- en regelgeving. Om die reden heeft Baston Wonen vorig jaar een aanbesteding gedaan voor reparatie- en mutatieonderhoud, om twee vaste aannemers te selecteren waarmee we de komende jaren samenwerken. Het was een mooie kans om ook de slag te maken naar meer en efficiëntere samenwerking”, legt Karin uit.



Hetzelfde resultaat

Een kenmerk van resultaat gericht samenwerken is dat de twee aannemers hetzelfde resultaat afleveren. “We

zijn voor huurders één gezicht”, zegt Jan. Louis geeft als voorbeeld het tegelen van een badkamer. “Het mag niet zo zijn dat wij tot een hoogte van 1.20 meter tegelen en Ubbink tot 1.50 meter. We werken volgens duidelijke afspraken, die bij Baston Wonen ook goed zijn vastgelegd.”

Ilonka: “Daar heeft iedereen voordeel van. Dus wij, maar vooral de huurder.

Het werk kan sneller en beter worden uitgevoerd met dezelfde kwaliteit.”

[Lees verder aan de binnenzijde](#)



In verbinding met onze huurders

Om prettig en betaalbaar te wonen, hebben we elkaar meer dan ooit nodig. Als Baston Wonen geloven wij in een open houding en de kracht van (pro)actief samenwerken. Alleen zo kunnen we met elkaar de goede keuzes maken. Die zijn nodig. De lijst met uitdagingen waar we met elkaar voor staan, is enorm.

Ik ga regelmatig bij huurders op de koffie en met onze huurders in gesprek tijdens bijeenkomsten in de wijk of het dorp. Vooral om te luisteren naar uw verhalen over uw woning of buurt. Vaak hoor ik hoe fijn u woont en hoe goed het contact met uw burens is. Ik hoor ook minder positieve verhalen over de stijgende huurprijzen en over kinderen die nog thuis wonen en niet aan een betaalbare woning kunnen komen. En ik hoor verhalen over onze dienstverlening.

U maakt ons duidelijk hoe belangrijk betaalbaar en fijn wonen is. Uw verhalen helpen ons bij het maken van de juiste keuzes.

Zichtbaarheid in de wijk

Uit die gesprekken blijkt bijvoorbeeld dat u graag ziet dat wij onze contacten inzetten om dingen voor elkaar te krijgen in de wijk of in het dorp. Om die rol beter in te vullen, zetten we in



op meer zichtbaarheid in de wijk. Dat doen we onder meer met onze sociaal wijkbeheerders. Dit is een nieuwe functie. De sociaal wijkbeheerders zijn het eerste aanspreekpunt voor bewoners en onderhouden contact met bewoners en bijvoorbeeld de welzijnsorganisatie of de politie (de netwerkpartners) in de wijk. In de volgende nieuwsbrief stellen zij zich aan u voor.

Dienstverlening

Daarnaast werken we aan onze dienstverlening. We willen u namelijk nog beter van dienst kunnen zijn. Daarom hebben we een aantal processen voor u gedigitaliseerd.

Zo kunt u voortaan digitaal een overlastmelding doen of een klacht indienen. Dit jaar komt er ook nog een nieuwe website en een klantportaal, zodat u beter geïnformeerd bent en u zelf uw persoonlijke gegevens kunt inzien en wijzigen. Hierover hoort u later meer.

Nieuwbouw

De vraag naar betaalbare huurwoningen blijft groot. Dit jaar bouwen we op drie plekken in de gemeente Zevenaar nieuwe woningen: 12 woningen aan de Kulturweide in Babberich, 33 woningen aan de Holtkamp in Groot Holthuizen en 30 flexwoningen aan de Reisenakker. We zijn blij dat we met deze projecten een bijdrage kunnen leveren aan het woningaanbod.

Ontmoeting

Wij zetten met onze samenwerkingspartners in op ontmoeting en betrokkenheid van bewoners, om de samenredzaamheid in buurten te vergroten. In deze editie van het Baston Wonen Nieuws een artikel over een bijzondere ontmoetingsplek voor bewoners van de appartementen aan het Masiusplein. Een plek waar bewoners volop kunnen genieten van de lente en de andere seizoenen.

Ik wens u veel leesplezier en een mooie zomer toe.

Bram Lipsch,
Directeur-bestuurder

Groot onderhoud en verduurzamen

Naar verwachting gaat de nieuwe website van Baston Wonen na de zomer 2024 online. Hier vindt u vanaf dan ook informatie over de complexen waar op korte termijn groot onderhoud plaatsvindt. Dus houd dit najaar de website in de gaten!



Kort
nieuws

De woning koelen tegen hitte

Woon
tip

Tips om het huis koel te houden

Als de zon schijnt, voelen we ons vaak blijer. Het licht is ook gewoon goed voor ons. Maar als het lang achter elkaar warm is, warmt ons huis steeds meer op. Willen we het binnen toch een beetje koel houden, dan is het slim om al vanaf het begin van de hitteperiode maatregelen te nemen. De volgende tips helpen gegarandeerd!



Gebruik overdag de zonwering of doe de gordijnen dicht.

Houd ramen en deuren overdag gesloten.



Zet alle ramen en deuren tegenover elkaar open, zodra het buiten koeler is.

Heeft u mechanische ventilatie? Zet deze dan 's morgens vroeg een uurtje op de hoogste stand. Zet overdag de ventilatieroosters aan de zonkant dicht en aan de schaduwkant open.



Maak uw tuin of balkon groener. Zorg voor groen op uw terras, in de tuin of op uw balkon. Door de schaduw en de verdamping van water werkt groen verkoelend. Tegels in uw tuin of op uw balkon houden de warmte juist vast.



Zet huishoudelijke apparatuur uit. Houd lampen, televisie, oven, laptop, stofzuiger zoveel mogelijk uit. Deze kunnen flink wat warmte afgeven. Droog de was niet in de droger, maar als het kan buiten op een wasrek.



Kies voor ledlampen. Deze geven geen warmte af. Gloeilampen geven juist wel warmte af.

Zoek de schaduw op.



**Baston Wonen wenst u
een fijne zomer!**

Wet goed verhuurderschap

Wist u dat de Wet goed verhuurderschap van kracht is? In deze wet staat dat woningcorporaties, zoals Baston Wonen, verplicht zijn huurders te informeren over hun rechten en plichten als huurder. Ook gaat de wet over de rechten en plichten van de verhuurder.



Waar vindt u uw rechten en plichten?

Informatie over uw en onze rechten en plichten vindt u in uw huurovereenkomst en in de huurvoorwaarden.

Op www.baston.nl/ik-huur/algemene-huurvoorwaarden/ staat aanvullende algemene informatie, bijvoorbeeld over:

- U mag de woning alleen gebruiken, zoals met verhuurder is afgesproken.
- De verhuurder mag de woning alleen met toestemming van de huurder betreden.
- Er zijn verschillende soorten huurovereenkomsten.
- U kunt verschillende dingen doen als de woning gebreken heeft.
- U kunt naar de Huurcommissie of naar de kantonrechter stappen bij klachten.
- De gemeente heeft een meldpunt voor klachten over verhuurders of verhuurbemiddelaars.



Van links naar rechts
Rick, Justin en Ricky

‘Zullen we het gewoon een jaar proberen?’

Rick, Justin en Ricky werken bij WWOLV. Het is de ondernemende tak van VLOWW, een organisatie die mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt helpt weer aan het werk te gaan. Bij voorkeur bij echte organisaties en bedrijven. Sinds dit jaar voeren de medewerkers van WWOLV allerlei werkzaamheden uit voor Baston Wonen én huurders.

Jos Wientjes (Baston Wonen): “Bij onze woningen zijn altijd allerlei klussen te klaren. Laatst was er in een van onze appartementencomplexen een waterlekkage die snel moest

worden verholpen. Dat losten de mannen van WWOLV toen op.”

Methen

Het drietal is vooral in de wijk de Methen te vinden. De wijkgesprekken van vorig jaar maakten duidelijk dat vooral de achterpaden bij veel bewoners een doorn in het oog zijn. Ook het gemeenschappelijke groen verdient aandacht. “Dat zijn uitstekende werkzaamheden voor onze medewerkers”, zeggen Mark Klein Gunnewiek, eigenaar van WWOLV en VLOWW, en John Koldeweijn. Hij is leidinggevende. “VLOWW staat voor Vaardigheden Leren Over Wonen en Werk. Onze medewerkers hebben één ding gemeen: dat ze een tijdje niet hebben gewerkt. Bij Baston Wonen ontwikkelen ze hun skills en doen ze allerlei vaardigheden op die ze later altijd weer kunnen gebruiken.

Ze bereiden zich op deze manier voor op een reguliere werkplek.”

Meteen een klik

Het mes snijdt volgens Jos aan veel kanten. “Op deze manier kunnen wij onze dienstverlening verder verbeteren en krijgen we van Rick, Justin en Ricky waardevolle informatie als ze bijzondere dingen tegenkomen. Bewoners zeggen nu al geregeld: ‘Wat fijn dat jullie dit doen’.” De samenwerking tussen Baston Wonen en WWOLV ontstond per toeval. Mark: “Toen we op zoek waren naar kantoorruimte, kwamen we in contact met Baston Wonen.”

*Mark Klein Gunnewiek,
Jos Wientjes en John Koldeweijn.*





Bijzondere ontmoetingsplek in binnentuin Masiusplein

Buurtbewoners Ria, Josefien en Erica hebben het initiatief genomen om de leegstaande volière in de binnentuin van het Masiusplein om te toveren in een ontmoetingsplek. Baston Wonen en de medewerkers van VLOWW reiken de helpende hand.



Initiatiefnemers
Ria Lange, Josefien Gusing en Erica Boerboom
met Bas Wanders van Baston Wonen.

Jos: “Er was meteen een klik. Dus zeiden we: ‘Zullen we het gewoon een jaar proberen?’. Begin januari waren de mannen al bezig het vuurwerk op te ruimen.”

Ook voor huurders

De dienstverlening van WWOLV is ook beschikbaar voor huurders. Van tuinwerk en opruimwerk tot schilderwerk. Maar ook voor andere klussen in en om huis zijn de medewerkers inzetbaar. De kosten zijn beperkt. John: “Onze mensen kunnen van alles. In Arnhem hebben we een hal, waar ze getraind worden in fiets-, hout-, metaaltechniek, metaal, elektra en schilderwerk.”

Heeft u een klus(je) waarbij u hulp kunt gebruiken? Raadpleeg WWOLV wat voor u mogelijk is. Telefoon 085 – 064 0878.

De gezamenlijke binnentuin van het Masiusplein is veel meer dan een plekje om te wandelen, lekker in de zon te zitten of gebruik te maken van de fitnessstoestellen. Het is het kloppend hart van het wooncomplex. De ontmoetingsplek verbindt de bewoners. Daarom werkt Baston Wonen graag mee aan het voorstel om van de volière een ontmoetingsplek te maken. Komende tijd gaan de bewoners de volière schoonmaken, er worden klinkers gelegd en de volière krijgt een schilderbeurt. Medewerkers van WWOLV helpen een handje mee. Hoe de nieuwe ontmoetingsplek eruit komt te zien? De initiatiefnemers gaan zelf de inrichting organiseren en hebben medebewoners van het Masiusplein laten meedenken over de aankleding. Het initiatief wordt ondersteund door Zevenaar Doet.

Kijk voor meer informatie op www.zevenaar.nl/zevenaar-doet.

Verzin een naam!

Heeft u een leuke naam voor de nieuwe ontmoetingsplek? Wij horen deze graag. Stuur de naam naar sociaalbeheer@baston.nl.



Algemene huurvoorwaarden

Als u een woning van Baston Wonen huurt, tekent u een huurovereenkomst. In de huurovereenkomst en de daarbij behorende huurvoorwaarden staan de afspraken die gelden voor het gebruik van de woning. Deze Algemene Huurvoorwaarden hebben wij bijgewerkt.



Alléén voor nieuwe huurcontracten

De nieuwe voorwaarden gelden voor alle woningen die vanaf medio 2024 worden verhuurd. Heeft u al langer een huurcontract met Baston Wonen? Dan gelden de huurvoorwaarden die op dat moment geldig waren. In de huurvoorwaarden staan alle rechten en plichten van u als huurder. En de rechten en plichten van Baston Wonen als verhuurder. Kijk op <https://www.baston.nl/ik-huur/algemene-huurvoorwaarden/> als u hier meer over wilt weten.

Nieuwbouwprojecten

De vraag naar betaalbare huurwoningen blijft groot. Met de gemeente Zevenaar en collega-woningcorporaties is Baston Wonen continu in gesprek om te kijken naar oplossingen.



De vraag naar betaalbare huurwoningen blijft groot. Met de gemeente Zevenaar en collega-woningcorporaties is Baston Wonen continu in gesprek om te kijken naar oplossingen. Wilt u op de hoogte blijven van deze projecten? Kijk dan op [https://www.baston.nl/ik-wil-huren/nieuwbouwproject\(en\)/](https://www.baston.nl/ik-wil-huren/nieuwbouwproject(en)/). Bij het onderdeel 'Ik wil huren' vindt u onder het kopje 'Nieuwbouwprojecten' alles over de verschillende projecten. Alvast een tipje van de sluier: er komen 12 nieuwe huurwoningen aan de Kulturweide in Babberich, 33 woningen aan de Holtkamp in Groot Holthuisen (Zevenaar) en 30 (flex) woningen aan de Reisenakker in Zevenaar.

Groot Holthuisen,
Zevenaar



Nieuws





VERVOLG VOORZIJD

Nieuwe samenwerking met aannemers

Echt samendoen

De afgelopen periode heeft het team van Welling kennisgemaakt met het woningbestand, de huurders van Baston Wonen en Bouwbedrijf Ubbink. Medewerkers van Welling hebben samen met Ubbink al verschillende werkzaamheden uitgevoerd. Daarnaast is Louis een aantal keer met Jan mee geweest om te zien hoe Ubbink altijd al voor Baston Wonen heeft gewerkt en welke bijzonderheden er zijn.

Langzaam maar zeker groeit het team dat vanuit Welling voor Baston Wonen werkt. Louis: "Het is de bedoeling dat we het werk steeds meer verdelen, zodat we het echt samen doen."

Leren door te doen

Ondertussen wordt er ook volop geleerd en ontwikkeld, om het uiteindelijk nog beter te doen voor de huurder. Dit gebeurt bijvoorbeeld via het tweewekelijkse Keek op de Week overleg. Ilonka: "De mensen die dagelijks in onze woningen aan het werk zijn, bespreken dan wat ze tegenkomen. Van ideeën tot uitdagingen waar niet meteen een oplossing voor is." De vragen die meer uitwerking nodig hebben, komen in het Verbetersteam. In dit team denken ook verhuurconsulenten en de



werkvoorbereiders van de aannemers mee. De echt strategische vragen bekijkt de Stuurgroep, met de directies van de beide aannemers en Baston Wonen. "We leren door te doen en van elkaar", zegt Karin. "We hebben dus niet alles vooraf al uitgedacht, maar we ontwikkelen de samenwerking in de praktijk. Dat gaat goed, omdat we elkaar makkelijk weten te vinden."

Familiebedrijven

De werkwijze richt zich op dit moment nog vooral op de woningen waarvan de huur is opgezegd. De bedoeling is dat het resultaat gericht samenwerken ook voor afhandeling van reparatieverzoeken gaat gelden. "Alles om het proces zo snel en soepel mogelijk te maken", legt Ilonka uit. Jan: "Het mooie van deze manier is ook dat je elkaar kunt vervangen als het nodig is. Dus als ik eens omhoog zit met een klus, bel ik Louis. We zijn tenslotte een team." Dat beide aannemers familiebedrijven zijn, helpt volgens Louis. "Wij snappen elkaar", zegt hij. Ilonka en Karin reageren unaniem: "Voor ons werkt dat net zo prettig. Hopelijk merken onze huurders dat straks ook."

Verhuurconsulent en aannemer trekken voortaan samen op bij woningen waarvan de huur is opgezegd. Het echtpaar Visser vindt het een prima werkwijze: "In één keer alles bespreken is wel zo handig."



Als woningcorporatie spelen wij een bijzondere rol in de samenleving. Niet alleen zijn wij verhuurder van woningen, wij zijn ook een maatschappelijke organisatie met een verantwoordelijkheid op het gebied van leefbaarheid in de wijk. Leefbaarheid is erop gericht dat mensen prettig wonen in hun woning en woonomgeving. De basis van prettig wonen wordt gevormd doordat bewoners in harmonie samenleven. Wij vinden het dan ook belangrijk aanwezig en zichtbaar te zijn in de wijk en betrokkenheid van huurders te vergroten.

Om die reden heeft Baston Wonen twee nieuwe medewerkers aangenomen, namelijk sociaal wijkbeheerders Ed en Erica. Beiden hebben zij jarenlange ervaring bij woningcorporaties op verschillende plekken in het land. Samen vormen zij de 'ogen en oren' in de wijk en hebben daardoor zicht op (dreigende) situaties op het gebied van sociaal beheer en leefbaarheid. Zij zijn het eerste aanspreekpunt voor en



onderhouden proactief contact met bewoners en netwerkpartners in de wijk. Daarbij gaan zij in gesprek over het tegengaan van (woon)overlast, de kwaliteit van de directe woonomgeving en het verbeteren van sociale contacten.

Bewoners kunnen Ed en Erica binnenkort al in de wijk ontmoeten. In de volgende nieuwsbrief stellen zij zichzelf nader voor.



Baston Wonen
Mercurion 20
6903 PZ Zevenaar
Postbus 54
6900 AB Zevenaar

Telefonisch bereikbaar
Tel: 0316 - 58 03 58
Maandag t/m vrijdag
van 8.00 tot 12.30 uur
Of maak gebruik van ons
digitale huurdersportaal
Mijn Baston Wonen.

Online
E-mail: info@baston.nl
Internet: www.baston.nl

Reparatieverzoek
[mijn.baston.nl/
reparatieverzoek/](http://mijn.baston.nl/reparatieverzoek/)

Openingstijden kantoor
Maandag t/m donderdag van 8.00 tot 12.30 uur
's Middags (ma. t/m do.) op afspraak