



VOORWOORD

Wij geloven dat gesprekken de basis vormen voor een goede relatie tussen huurders en woningcorporatie.



ONZE DIENSTVERLENING

Wist u dat u via de website van Baston Wonen heel makkelijk een reparatieverzoek kunt indienen?



KORT NIEUWS

Huurverlaging voor huurders met een laag inkomen. Als dit ook voor u geldt, ontvangt u voor 1 juni 2023 een brief.



Van de wijk een nog fijnere woonplek maken

Samen met de gemeente, de andere woningcorporaties in Zevenaar, veiligheids- en welzijnspartners en de huurdersverenigingen werkt Baston Wonen aan wijkplannen. Het doel: van de wijk of het dorp een (nog) fijnere woonplek maken. Het vertrekpunt voor deze plannen zijn de ideeën en reacties van bewoners.



Elk wijkplan bevat straks acties om de wijk (nog) beter of leuker te maken. Het gaat om acties die bewoners zelf én de partijen met elkaar kunnen oppakken. In wijk de Methen is dit voorjaar de start gemaakt. Alle wijkbewoners konden op een online platform hun reacties, ervaringen en ideeën delen. Daarnaast kwamen medewerkers van Baston Wonen, de gemeente, Caleidoz, de veiligheidsregio, de huurdersvereniging en de energiecoaches naar de wijk om met bewoners 'live' in gesprek te gaan. Jeroen Gerritsen maakte van die

uitnodiging gebruik. "Ik woon hier nu drie jaar, dus ik heb wel een aardig beeld van hoe het in dit stukje van de wijk wonen is", vertelt hij.

HAT-woning

Jeroen woont in een van de HAT-woningen aan het begin van de Methen. Hij heeft geluk: zijn woning beschikt over een zolder, wat hem toch wat extra ruimte geeft. "Dit zijn kleine woningen, ook niet bedoeld om er jarenlang in te blijven wonen. Als je er toch wat langer woont, is die extra ruimte wel fijn", zegt hij. Dat hij er alleen met een vlizotrap naartoe kan, neemt hij op de koop toe. Hij noemt zichzelf een kritische, maar meedenkende huurder. "Ik vind het goed dat Baston Wonen kwam luisteren. Dat zou veel vaker mogen. Als huurder wil je gehoord worden."

Lees verder op de achterzijde.

Als huurder van Baston Wonen in Zevenaar bent u de belangrijkste schakel in ons werk als woningcorporatie. U woont in onze woningen, u betaalt huur en u maakt gebruik van onze diensten. Het is daarom van groot belang dat wij als Baston Wonen goed in gesprek zijn met u als huurder.

Wij geloven dat gesprekken de basis vormen voor een goede relatie tussen huurders en woningcorporatie. Door met u in gesprek te gaan, kunnen wij beter begrijpen wat uw behoeften en wensen zijn. En kunnen wij onze diensten en woningen beter hierop afstemmen.

Deze gesprekken voeren we op verschillende manieren en in verschillende samenstellingen. Zo spreken we huurders

in de wijk Methen en in Babberich voor het opstellen van wijkplannen. In complexen waar we gaan verduurzamen en/of groot onderhoud uitvoeren, praten we met een klankbordgroep van bewoners. En ons strategisch beleid is een vast onderdeel van het overleg met de Huurdersvereniging. Zij voorzien Baston Wonen van advies en zijn een belangrijke sparringpartner. Dat leest u ook verderop in deze nieuwsbrief.

Daarnaast vinden we persoonlijke gesprekken belangrijk. Dit kan bijvoorbeeld via een huisbezoek. Tijdens die persoonlijke gesprekken horen wij graag uw wensen en behoeften als huurder. Op deze manier leren wij u

beter kennen en kunnen wij u beter van dienst zijn. Zelf doe ik ook mee. De komende tijd zal ik geregeld met huurders persoonlijk in gesprek gaan, zodat ik ook zelf een goed beeld krijg van wat er leeft en speelt.

Wij hopen dat u als huurder van Baston Wonen merkt dat wij serieus werk maken van onze wens om meer met u in gesprek te gaan. Want nogmaals, wij geloven dat deze gesprekken de basis zijn voor een goede relatie tussen u als huurder en Baston Wonen. En dat we op deze manier onze dienstverlening en woningen nog beter op uw wensen en behoeften kunnen afstemmen.

Graag tot ziens bij een kop koffie en een goed gesprek!

Bram Lipsch, Directeur-bestuurder



Wist u dat

...Baston Wonen graag de deuren openzet voor studenten, meeloopstages, studieonderzoeken, afstudeerprojecten en trainees?

...twee studenten vanuit de HAN onderzoek doen voor de woningcorporaties Baston Wonen, Plavei, Vryleve en Woonservice IJsselland? De studenten zijn bezig met hun master circulaire economie. Het onderzoek richt zich op het vinden van een manier om met partijen samen te werken voor het aanpassen van de wijk en leefomgeving aan het veranderende klimaat. Minder wateroverlast, minder hittestress, minder schade door langdurige droogte en bodemdaling, meer biodiversiteit.

...een vierdejaars student, van de studie bedrijfskunde aan de HAN, Baston Wonen helpt bij het in kaart brengen en optimaliseren van diverse bedrijfsprocessen?

...op de afdeling Automatisering een trainee is gestart? Hij ondersteunt de afdeling Informatie en automatisering en volgt één dag per week een ICT-opleiding aan de HAN.

...medewerkers van collega-corporaties regelmatig een dagje bij Baston Wonen meelopen om te kijken hoe het bij een andere woningcorporatie werkt?

...twaalf studenten, van Hogeschool Van Hall Larenstein, aan Baston Wonen een advies uitbrengen over de inrichting (biodiversiteit) van de buitenruimte rondom het kantoorpand?



Studenten van Hogeschool Van Hall Larenstein

Onderzoek naar flexwoningen

Baston Wonen en gemeente Zevenaar onderzoeken gezamenlijk de bouw van zo'n dertig flexwoningen. Het college van burgemeester en wethouders heeft de locatie Reisenakker aangewezen als een geschikte locatie. De komende maanden wordt de haalbaarheid bekeken. Ook zijn er gesprekken met omwonenden.



Nieuwbouwplan Middag Oost, Babberich

De vraag naar betaalbare huurwoningen in de gemeente Zevenaar blijft groot. Er ontstaan daarnaast ook nieuwe woonvragen. Daarom werkt Baston Wonen met gemeente Zevenaar aan het sneller realiseren van nieuwbouwwoningen. Ook de andere woningcorporaties in onze regio, Plavei en Vryleve, doen dit. Een van de oplossingen is het bouwen van flexwoningen, als aanvulling op het huidige woningaanbod.

Snellere realisatie

Het voordeel van flexwoningen is dat ze sneller te realiseren zijn. De procedures voor deze woningen zijn korter dan bij gebruikelijke woningbouw.

Ook gaat de bouw van de woningen sneller. Met flexwoningen is het mogelijk om op kortere termijn een bijdrage te leveren aan de krapte op de woningmarkt. Vooral voor starters, statushouders en spoedzoekers is dat prettig.

Vervolg?

We proberen om eind 2023 de flexwoningen te realiseren. De komende tijd onderzoeken de gemeente en Baston Wonen samen de haalbaarheid. Blijkt het plan haalbaar, dan is eind van het jaar duidelijk hoe de woningen worden aangeboden. En welke woningzoekenden in aanmerking komen voor een flexwoning.

Twee nieuwbouwprojecten

Naast het onderzoek naar flexwoningen werkt Baston Wonen aan extra sociale huurwoningen. De vraag naar betaalbare huurwoningen blijft tenslotte groot. Twee nieuwbouwprojecten zijn in voorbereiding:

- 33 woningen in De Holtkamp (Groot Holthuizen)
- 12 woningen aan de Middag Oost (Babberich)

Kijk, de komende tijd, voor meer informatie over bijvoorbeeld het project, de planning en het verhuurproces, op de website van Baston Wonen.



Richt de camera van uw telefoon op deze QR-code en bekijk de informatie op onze website.

“Een huurdersvereniging waar veel op af gaat komen”

“Het doet mij wel wat”, zegt Wil Ankersmit op zijn laatste dag als voorzitter van de huurdersvereniging. Tien jaar lang kwam hij samen met de andere leden van de vereniging op voor de collectieve belangen van de huurders van Baston Wonen.



Wil Ankersmit (links)
en Pieter de Jong

“De komende jaren gaat veel op de huurdersvereniging afkomen, maar ik heb

er vertrouwen in. Deze huurdersvereniging staat stevig in z’n schoenen”, laat Wil Ankersmit weten. Naast hem zit Pieter de Jong, die de komende periode als vicevoorzitter waarneemt. “Neem de renovatie van de Molenwijk, een enorme klus. En rijd je straks door Zonnemaat, dan zie je al die flats in de steigers. Het kenmerkt de komende jaren”, zegt hij.

‘Wat leuk’

Wil Ankersmit startte in 2013 bij de huurdersvereniging. “Baston Wonen wilde graag in gesprek met huurders. Ik dacht: ‘Wat leuk’. Dus ik solliciteerde en kort daarna ging de participatieraad (nu huurdersvereniging) van start.” Baston Wonen liep voor de troepen uit, want pas een paar jaar later kwam de Wet op de huurdersvereniging. “Toen werden we formeel een huurdersvereniging”, weet Wil nog.

Kopwoningen

Van nieuwbouw was er in die periode geen sprake. “Het ging over onderhoud en bijvoorbeeld het schilderwerk. Over onze ideeën en hoe wij over bepaalde onderwerpen dachten.” Hoe anders is het nu. Pieter de

Jong kwam in 2017 bij de huurdersvereniging. “In die tijd begon de discussie over de verzakkingen, met als uitkomst de vervanging van de kopwoningen op Zonnemaat. Dat werd het eerste bouwen van Baston Wonen”, vertelt hij.

Positief-kritisch

Dat bouwen gaat door. “En daar denken wij graag over mee. Als huurdersvereniging zijn wij positief-kritisch ingesteld. Vanuit onze huurdersblik houden wij het reilen en zeilen binnen Baston Wonen in de gaten.” Wat dat zoal heeft opgeleverd? “Het is ons altijd gelukt om de huurverhoging zo beperkt mogelijk te houden”, zegt Pieter. Wil: “En er wordt nu maatwerk geboden bij inkomens-terugval. Dat onderwerp heeft de huurdersvereniging aangezwengeld.”

Openheid

Toch is echt niet alles vanzelf gegaan, blijkt het tweetal terug. “Dat de gemeente ook met ons om tafel moest voor de prestatieafspraken was wel een dingetje in het gemeentehuis”, lacht Wil.

“Wij zijn tenslotte vrijwilligers, geen professionals.” Inmiddels is die hobbel genomen. “Ook bij Baston Wonen ervaren wij openheid. Dat is belangrijk voor alles wat de komende jaren op de agenda staat. De energietransitie, renovatie, nieuwbouw...er gaat veel gebeuren.” Wil volgt het voortaan op afstand. “Ik ga het missen, maar ik weet dat ik een goede huurdersvereniging achterlaat.”

Bestuursleden gezocht

De huurdersvereniging heeft plek voor enkele nieuwe bestuursleden. Op dit moment telt de vereniging vier bestuursleden, maar er is ruimte voor zeven bestuursleden. Met het oog op de uitdagingen die eraan komen, zou de huurdersvereniging graag enkele nieuwe leden verwelkomen. Interesse?

Neem contact op met Pieter de Jong telefoon: 06 - 40 56 52 30 of stuur een email naar: huurdersvereniging@baston.nl



Bram Lipsch bedankt Wil Ankersmit voor zijn inzet voor de afgelopen tien jaar

Groot onderhoud en verduurzaming

Wij vinden het belangrijk dat woningen goed geïsoleerd zijn, zodat onze huurders prettig wonen en de huurlasten zo laag mogelijk zijn. De komende jaren gaan we veel geld uitgeven aan onderhoud en de woningen energiezuiniger en (brand)veiliger maken. Natuurlijk kunnen we niet alles in één keer doen en niet in alle woningen tegelijk.

Naast ons planmatig onderhoud zoals schilderwerk ziet u hieronder een aantal grote projecten waar we op dit moment in de voorbereiding of uitvoering mee bezig zijn.

In uitvoering

- 51 appartementen Wagnerstraat 'Prelude & Sonate'

Richt de camera van uw telefoon op deze QR-code om de video met de werkzaamheden van de Wagnerstraat te bekijken.



- 20 woningen Het Laar
- 61 woningen Bloemenbuurt

In voorbereiding

- Project: Molenwijk West, Van de Loostraat, van Nispenstraat en Thebenstraat
- Project: P.C. Hoofdstraat
- Project: Appartementencomplexen Mozartlaan, Willem de Zwijgerlaan, Bachstraat en Schubertstraat

Uw ideeën vinden wij belangrijk

Voordat we plannen gaan uitwerken vragen we bewoners in een complex om mee te denken namens de bewoners over de plannen. U kunt dan denken aan tips die bijdragen aan een energiezuinige, veilige en prettige woning. De klankbordgroep komt een aantal keer samen om ideeën met elkaar te bespreken.



Seniorenwoningen Bergvrede



Masiusplein

Helpt u toekomstige bewoners een handje?

Is het prettig wonen in dit woongebouw? Zijn de woningen ruim? Wat zijn pluspunten? Zijn er in het complex gezamenlijke activiteiten? Zomaar enkele vragen van woningzoekenden die willen verhuizen naar een gelijkvloerse (55+) woning. Wie kan nu beter deze vragen beantwoorden dan u, bewoner van het gebouw? Daarom zoekt Baston Wonen ambassadeurs. Misschien iets voor u?

Uw eigen ervaring telt

Als bewoner bent u degene die precies weet hoe het wonen is in uw woning en gebouw. U weet uit eigen ervaring of het prettig wonen is en of de woning bijvoorbeeld groot genoeg is en kent de plus- én minpunten.



Hunneveldweg



De Hooge Bongert



Hagendel

Kortom, u kunt als geen ander toekomstige huurders vertellen over uw woonervaringen.

Word (ook) ambassadeur!

Vindt u het leuk om belangstellenden met vragen over het wonen en de woonomgeving in uw wooncomplex te woord te staan? Of om af en toe een rondleiding te geven door het gebouw? Dan is Baston Wonen op zoek naar u. Heeft u interesse, stuur dan een e-mail naar info@baston.nl. Of neem tussen 8.00 en 12.30 uur telefonisch contact op met verhuurconsulent Evelien van Keeken via telefoonnummer 0316 – 58 03 58.



Meidoornstraat

Storing
aan uw cv-ketel,
mechanische
ventilatie of
rookmelder?

Bel Energiewacht

Heeft u een storing aan uw cv-ketel (waaronder radiatoren of thermostaat), gasgevelkachel, mechanische ventilatie of rookmelder? Neemt u dan contact op met Energiewacht via telefoonnummer 088 - 555 3000.



Dit kan ook 's avonds en in het weekend. U belt dus niet met Baston Wonen. Woont u in een nieuwbouwwoning aan de Helmingshaag dan belt u Baston Wonen.



Richt de camera van uw telefoon op deze QR-code. Klik daarna op de melding die op uw beeldscherm verschijnt.



Reparatieverzoek indienen?

Onze
dienst-
verlening



Kent u het huurdersportaal al?

Wist u dat u via de website van Baston Wonen heel makkelijk een reparatieverzoek kunt indienen? U kunt via de website ook eenvoudig zelf plannen wanneer de monteur bij u komt. En dat is niet het enige. U kunt op de website ook uw (contact)gegevens bekijken en wijzigen. Of aangeven dat u deze nieuwsbrief voortaan digitaal wilt ontvangen. De website is 24 uur per dag, 7 dagen per week bereikbaar.

Mijn Baston Wonen

U bereikt de website via www.baston.nl. Klik daarna rechts bovenin op het oranje blok met 'Mijn Baston Wonen'. Als u de website via uw telefoon bezoekt, klikt u eerst op het blokje met de streepjes (ook rechts bovenin).

Klik rechts bovenin op het oranje blok met 'Mijn Baston Wonen'



Uitleg en hulp

Weet u niet hoe dit werkt en wilt u het graag leren? De klantenservice van Baston Wonen helpt u graag! Neemt u voor uitleg en hulp telefonisch of per e-mail contact op. Het is ook mogelijk uitleg te krijgen op het kantoor van Baston Wonen.

Filmpje met uitleg

Speciaal voor u is er nu een filmpje met uitleg. Scan de QR-code om het filmpje te bekijken.

Verbeter tips

Heeft u tips om Mijn Baston Wonen (huurdersportaal) te verbeteren? Laat ze horen. Baston Wonen wil het u graag makkelijk maken.

E-mail info@baston.nl

Telefoon 0316 - 58 03 58
op werkdagen van
8.00 tot 12.30 uur

Of bezoek ons kantoor op werkdagen van 08.00 tot 12.30 uur.

Huurverlaging voor huurders met een laag inkomen

**Betaalt u een kale huur van meer dan € 575,03 per maand én heeft u een laag inkomen?
Dan heeft u in 2023 of 2024 mogelijk recht op huurverlaging.**

De huurverlaging geldt alléén als u aan de volgende voorwaarden voldoet:

- U woont op 1 maart 2023 in uw sociale huurwoning.
- Uw kale huur is op 1 juli 2023 hoger dan € 575,03 per maand.
- Als u alleen woont: uw inkomen is lager dan € 23.250 per jaar (of € 24.600 als u AOW krijgt)
- Als u met twee of meer personen woont: uw inkomen is lager dan € 30.270 per jaar (of € 32.730 als u AOW krijgt).



U hoeft niets te doen

Als deze huurverlaging ook voor u geldt, ontvangt u voor 1 juni 2023 een brief van Baston Wonen. U hoeft hiervoor zelf niets te doen. De Belastingdienst controleert of u voor de huurverlaging in aanmerking komt. Daarbij kijkt de Belastingdienst naar uw inkomen in 2021.

Het nieuwe huurbedrag

De nieuwe huur wordt € 575,03 per maand. Het gaat om uw kale huur, ook wel netto huur genoemd. Dat is de huur zonder bijkomende kosten, zoals servicekosten.

Uw huurtoeslag

Met een lagere huur krijgt u misschien minder huurtoeslag. Met een lager inkomen misschien juist meer. Op de website www.toeslagen.nl

kunt u een proefberekening maken. Het is belangrijk dat u uw nieuwe huur en uw eventueel gewijzigde inkomen doorgeeft aan de Belastingdienst/Toeslagen. Dit kan via www.toeslagen.nl. U kunt ook bellen met de Belastingdienst via telefoonnummer 0800 - 05 43. Baston Wonen geeft uw huurverlaging ook door aan de Belastingdienst.

Is uw inkomen gedaald?

Is uw inkomen na 2021 gedaald? Of is het aantal personen in uw huishouden veranderd? Dan kan het zijn dat u nu toch voor de huurverlaging in aanmerking komt. Het is tot en met 31 december 2024 mogelijk om bij Baston Wonen een huurverlaging aan te vragen. De volgende stukken kunt u per post of e-mail insturen:

- Schriftelijk verzoek tot huur-

verlaging. Hiervoor gebruikt u het formulier op <https://baston.nl/ik-huur/huurverlaging-2023/> of vraag het formulier aan bij de klantenservice.

- Salarisstroken of uitkeringspecificaties van de laatste zes maanden van alle leden van uw huishouden van 27 jaar of ouder. Of een bewijs van uw boekhouder als u ondernemer bent.
- Verklaring van de huidige samenstelling van uw huishouden met geboortedata. U kunt deze verklaring zelf opstellen en ondertekenen.

De aanvraag kunt u insturen per e-mail: info@baston.nl

Per post kan ook:

Baston Wonen

Postbus 54,

6900 AB Zevenaar

VERVOLG VOORZIJD

Van de wijk een nog
fijnere woonplek maken

Jeroen Gerritsen

Groepsapp

Op die zonovergoten zaterdag 11 maart vertelde Jeroen bijvoorbeeld dat hij zich helemaal niet veilig voelt in zijn wooncomplex. "Er wonen hier te veel mensen met problemen bij elkaar, dat voelt niet lekker. Een gezonde mix van mensen in de wijk is voor iedereen beter, óók voor mensen die minder in hun vel zitten." Hij wil nu samen met enkele andere bewoners een groepsapp starten, om zo te kijken of dat gevoel te verbeteren is. "Problemen moet je met elkaar probe-

ren op te lossen, maar niet iedereen beschikt daarvoor over de sociale vaardigheden. Wat wij hier nodig hebben? Iemand van buiten die het voortouw neemt en de regie voert."



Gehorigheid

Over de woning zelf is hij ook kritisch. Vooral de gehorigheid is een veelgehoorde klacht. "De mooiste oplossing?" Er verschijnt een brede glimlach op Jeroens gezicht.

Uitkomsten

Uit de eerste resultaten zien we dat huiseigenaren met een 7,2 tevredener zijn over wijk de Methen dan huurders, maar ook huurders beoordelen hun wijk met een voldoende (6,2). Binnenkort horen bewoners van de Methen de resultaten van de gevoerde gesprekken en de reacties op het platform. De volgende stap is het maken van het wijkplan.

Babberich

Babberich komt als tweede aan bod. Daar gaat het wijkplan-traject in mei 2023 van start.

Telefonische dienstverlening is verbeterd!

Baston Wonen vindt een goede dienstverlening aan huurders belangrijk. Verbeterpunten mogen dan ook altijd worden genoemd. Eén zo'n punt was de telefonische dienstverlening. De klantenservice heeft voor een aantal verbeteringen gezorgd.

Keuzemenu

Als u nu naar Baston Wonen belt, hoort u eerst een keuzemenu. Via dat menu komt u sneller bij de medewerker of het bedrijf die uw vraag kan beantwoorden.

Belt u 's middags?

's Middags is Baston Wonen gesloten. Belde u voorheen in de middaguren? Dan was de kans groot dat u bij de Meldkamer terecht kwam, terwijl dat niet altijd de juiste plek was voor uw vraag. Voortaan wijst een bandje u de weg.

Veel wachtenden

Lang wachten voordat u iemand aan de lijn krijgt, is nooit fijn. Daarom hoort u vanaf nu bij drukte hoeveel wachtenden er nog voor u zijn. U kunt dan zelf beslissen of u blijft wachten of dat u op een later moment terugbelt.

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

<https://mijn.baston.nl/reparatieverzoek/>

Openingstijden kantoor

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

