

Bewoners magazine



Een eigentijdse en betrokken partner



Het jaar 2010 is bijna voorbij. Een jaar waarin Tablis Wonen belangrijke stappen heeft gezet op weg naar een klantgedreven woningcorporatie. We zijn druk bezig onze organisatie aan te passen om de doelen en ambities uit 'Mensen wensen wonen' te realiseren. Zo wordt een afdeling klantenservice opgezet, die 80 procent van de klantcontacten in één keer goed gaat afhandelen. U kunt erop rekenen dat onze dienstverlening hierdoor nog beter wordt. In 2011 moeten deze verbeteringen voor onze klanten zichtbaar worden.

2010 was ook een druk jaar als het om bouwprojecten gaat. Zowel in Sliedrecht als in Graafstroom zijn we flink aan het bouwen, op diverse locaties. In Baanhoek West (zes woningen in het project Drechtstraten) kreeg de klant de keus om zijn woning te kopen of te huren. Uiteindelijk kozen vijf klanten voor huur en één voor koop. Vanuit het oogpunt de wens van de klant als uitgangspunt te nemen, kijken we hoe we hieraan een vervolg zullen geven.

In 2010 zijn ook stappen voorwaarts gezet op het gebied van samenwerking. Met de huurdersorganisaties, beide gemeenten, collega-corporaties in de regio Drechtsteden en Alblasterwaard-Vijfheerenlanden, zorgorganisaties en tal van andere belanghouders. In 2011 gaan we daar, als klantgedreven organisatie, mee verder.

Dat komt voort uit onze missie. Tablis Wonen wil toegroeien naar een eigentijds betrokken partner. Eigentijds, zodat we goed weten wat er om ons heen gebeurt. Betrokken, omdat we interesse hebben in onze klanten. En een partner, omdat we samenwerking zoeken, omdat we onze ambities niet alleen kunnen waarmaken.

Er zijn ook zorgen. Zo gelden vanaf 1 januari 2011 nieuwe toewijzingsregels, waardoor er vrijwel geen sociale huurwoningen meer beschikbaar komen voor huishoudens met een jaarinkomen vanaf € 33.614. Hoewel er nog veel vragen en onzekerheden zijn voor ons en onze klanten, zal de invloed hiervan op de samenstelling van de bewoners van onze woningen in 2011 al zichtbaar worden. Een andere zorg is dat de nieuwe regering plannen heeft om de corporaties fors te laten meebetalen aan de huurtoeslag. Dit zal onherroepelijk gevolgen hebben voor onze financiële positie en daarmee voor onze investeringen in woningen en de woonomgeving.

[Lees verder op pagina 2>>](#)

In dit nummer o.a.:

Cliëntenraad Sociale Zaken start spreekuur in Valkhof

Vrijwilligers maken langer zelfstandig wonen mogelijk

Rijnstaete beter toegankelijk en voorzien van fraaie hallen

Samenwerking Tablis Wonen, Yulius en Balans

Realistische leerplek voor leerlingen De Sprong

Weide Blik heeft aantrekkingskracht

Inkomensgrens (33.614 euro) door Europese regel

Toewijzing sociale huurwoningen verandert

Vanaf 1 januari 2011 mogen corporaties hun sociale huurwoningen, die met staatssteun zijn gefinancierd, vrijwel alleen nog toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen tot 33.614 euro. Woningzoekenden die meer verdienen hebben geen recht meer op zo'n woning. Het gaat om alle woningen met een 'kale' huur tot 652,52 euro per maand. Tablis Wonen is bezorgd over de effecten van deze maatregel.

De maatregel is afkomstig uit Brussel. De Europese Commissie wil er oneerlijke concurrentie mee tegengaan. Corporaties krijgen namelijk staatssteun en commerciële verhuurders niet. De staatssteun bestaat uit subsidies en rentekortingen op leningen en lagere grondprijzen. De corporatie houdt een klein beetje speelruimte. De genoemde regel geldt namelijk voor minimaal 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen. Haalt de corporatie dat niet, dan volgt een boete.

De maatregelen gaan ook over alle activiteiten die een corporatie alleen nog met staatssteun mag doen. Nieuwbouw met winkels wordt bijvoorbeeld ingewikkeld. De administratie moet gescheiden zijn in sociale en marktactiviteiten.

Nieuwe verhuringen


Over de regel bestaat de nodige onduidelijkheid bij de klanten. Philip Kroon, beleidsmedewerker van Tablis Wonen: "Wij krijgen vragen als: 'kan ik wel in mijn woning blijven wonen?' en 'kom ik nog in aanmerking voor een andere woning?' Het antwoord is dat lopende huurcontracten gewoon geldig blijven. De regel is alleen van toepassing bij nieuwe verhuringen." Maar ook voor Tablis Wonen is er nog de nodige onduidelijkheid. "Hoe moeten we met ons woningbezit omgaan? Welk deel moet duurder gemaakt worden of anders in de markt worden gezet? De kans op leegstand ligt op de loer", zegt Kroon. "Daarnaast: hoe gaan we bewijzen dat we 90 procent van de sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot 33.614 euro? Hoe doen we de administratie? En kunnen we onze nieuw-



bouwprojecten nog financieren?"

"Een grote zorg", vervolgt Philip Kroon, "is dat de doorstroming op de woningmarkt door deze regel gaat stokken. Huurders van een woning die goedkoper is dan 652,52 euro per maand, zullen zich wel drie keer bedenken voordat ze gaan verhuizen. Een ander probleem is dat er in de wijken een eenzijdige samenstelling van de bewoners kan ontstaan. Wil je een wijk herstructureren, dan heb je niet alleen te maken met bewoners met lagere inkomens, maar ook met bewoners die een inkomen boven de grens van 33.614 euro hebben. Voor die laatste groep kun je dan niets bouwen, of je moet ze verplichten duur te gaan wonen. Dat zal nog grote impact hebben op de medewerking van bewoners bij herstructurering."

Een vrij grote groep woningzoekenden met een inkomen vlak boven de inkomensgrens dreigt tussen wal en schip te vallen. Zij verdienen te veel, dus Tablis Wonen moet nee gaan verkopen. Voor een sociale huurwoning komen deze woningzoekenden niet meer in aanmerking. Maar tegelijkertijd zijn ze veelal niet in staat een woning te kopen. "Met een jaarinkomen net boven de 33.614 euro kun je een woning kopen onder de 150.000 euro. Die is er simpelweg niet", aldus Philip Kroon. Huren in de vrije sector is voor deze groep ook geen oplossing. De huren van deze woningen zijn namelijk doorgaans hoog en veel aanbod is er ook niet. Woningzoekenden met een inkomen

onder de 33.614 euro zullen het voordeel hebben eerder een woning te kunnen bemachtigen. "Wij beseffen dat ons aantal sociale huurwoningen te groot is voor de groep die daar qua inkomen op aangevoelen is. De grens is echter te laag vastgesteld en zou eerder richting 43.000 euro moeten liggen." 

Vragen van bewoners

1. Kan ik in mijn huidige woning blijven wonen?

Het antwoord is ja. De nieuwe regels gelden alleen bij nieuwe verhuringen. Als u in de toekomst wilt verhuizen krijgt u er wel mee te maken.

2. Telt het inkomen van kinderen mee?

In principe niet. De regeling gaat ervan uit dat inkomsten van inwonende kinderen van tijdelijke aard zijn, omdat mag worden verwacht dat ze op enig moment in de toekomst het huis zullen verlaten. Bovendien gaat de regeling ervan uit dat in veel gevallen dat inkomen slechts 'beperkt aanvullend' is, bijvoorbeeld uit vakantiewerk of een krantenwijk. Er wordt in de regeling geen onderscheid gemaakt tussen meer- en minderjarige kinderen.

3. Wanneer gaat de regeling in?

Op 1 januari 2011. Dat betekent dat de regeling van toepassing is op elke huurovereenkomst van een woning met een huurprijs tot 652,52 euro per maand die vanaf dat moment wordt afgesloten.

Vervolg 'Een eigentijdse en betrokken partner >>

De corporaties zijn nog in overleg met de overheid om de negatieve gevolgen zoveel mogelijk te beperken. Toch denken wij de directe gevolgen voor onze klanten te kunnen beperken. In de loop van 2011 zal hier meer duidelijkheid over komen.

Zeker is ook dat Tablis Wonen zich in 2011 verder ontwikkelt tot een klantgedreven orga-

nisatie. Als een eigentijdse en betrokken partner. U kunt ons daar op blijven aanspreken.

Kortom, 2010 was een roerig jaar en ook 2011 wordt zeker geen saai jaar, waarin de samenwerking met al onze belanghouders nadrukkelijk wordt opgezocht om de nieuwe uitdagingen aan te kunnen.

Mede namens de Raad van Commissarissen en het personeel van Tablis Wonen wens ik u goede kerstdagen, een fijne jaarwisseling en een voorspoedig 2011 toe.

Henk Gravesteijn

directeur-bestuurder Tablis Wonen



Tablis Wonen verkoopt goede en gunstig geprijsde woningen

Tablis Wonen heeft diverse woningen aangewezen, die voor verkoop in aanmerking komen. Het gaat om huurwoningen in Sliedrecht en Graafstroom. Zowel eengezinswoningen als appartementen.

Zodra de huurder vertrekt, biedt de corporatie de betreffende woning te koop aan. Huurders van Tablis Wonen hebben daarbij een streepje voor. Zij komen als eerste in aanmerking en krijgen bovendien 10 procent korting op de taxatiewaarde. Voor kinderen van huurders gelden deze voordelen niet.

De woningen zijn aantrekkelijk geprijsd. Doorgaans is de prijs niet hoger dan 190.000 euro. Een ander voordeel is dat ze altijd goed zijn onderhouden. Kortom: dé manier om voor weinig geld een goede woning te kopen.

Heeft u interesse? Houd het aanbod van koopwoningen in de gaten. Behalve op de website is het ook te vinden in de 'etalage' van het kantoor Tablis Wonen en de make-laar.

Informatie over de procedure staat in de folder 'Huurwoning te koop'. Deze staat op de website en is ook te verkrijgen aan de balie van Tablis Wonen.



Meer vrijheid om veranderingen aan te brengen in de huurwoning

Huurders van Tablis Wonen krijgen meer mogelijkheden om veranderingen aan te brengen in hun woning. Voor diverse veranderingen – ook wel zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) genoemd – is geen aanvraag meer nodig. Aanvragen is alleen nog verplicht bij de wat grotere ingrepen.

"Vroeger moesten huurders alles aanvragen", vertelt woonconsulent Joke de Hoog. "Dat is al veranderd, maar dat gaat nog meer veranderen. Dit om onze klanten zoveel mogelijk ter wille te zijn, zodat zij

hun woning tot iets eigens kunnen maken. Men krijgt een ruime mate van vrijheid."

Voor bijvoorbeeld het aanbrengen van een kattenluikje in de keukendeur is geen toestemming meer nodig. De Hoog: "Het enige waarvoor we nog een aanvraag nodig hebben, zijn ingrijpende verbouwingen en als de constructie van het huis ermee te maken heeft. Denk aan het bouwen van een schuur of het verwijderen van een schoorsteen of een wand."

Advies

De klant die iets wil gaan veranderen aan

zijn huurwoning, kan Tablis Wonen inschakelen voor een advies. Dat is niet verplicht, maar wel handig. Immers: de vaklieden van Tablis Wonen kennen de woningen door en door en zijn dus in staat een goed advies te geven. "Wij gaan meer meedenken en meewerken met de klant," zegt Joke de Hoog.

Begin 2011 verschijnt een folder met het nieuwe beleid op het gebied van ZAV. Daar staat ook duidelijk in op welke vergoeding de vertrekkende huurder eventueel recht heeft, als hij of zij bijvoorbeeld een dakraam heeft aangebracht.

Clëntenraad Sociale Zaken start spreekuur in Valkhof



Frans Fok: "We zijn er om mensen bij te staan."

Mensen die vragen hebben over de sociale dienst, kunnen vanaf 1 januari terecht in de Valkhof. In het kantoor van de huismeester houdt de Clëntenraad Sociale Zaken Sliedrecht elke woensdagochtend spreekuur.

De Clëntenraad behartigt de belangen van de Sliedrechtse die een uitkering ontvangen van de Sociale Dienst Drechtsteden. In de andere Drechtsteden is ook zo'n raad. De cliëntenraden opereren ook gezamenlijk.

"Wij zetten ons in voor mensen met een

minimuminkomen en proberen hun positie te verbeteren," zegt voorzitter Frans Fok van de cliëntenraad in Sliedrecht. De raad geeft gevraagd en ongevraagd advies aan de Sociale Dienst Drechtsteden, waarmee regelmatig overleg plaatsvindt. Een andere taak van de cliëntenraad is het geven van voorlichting over Sociale Zaken, het beantwoorden van vragen en het oplossen van problemen op dat gebied. De raad behandelt ook individuele klachten.

Volgens voorzitter Frans Fok is het publiek nog niet zo bekend met wat de cliëntenraad doet. Wel is er elke dinsdagochtend telefonisch spreekuur. Het telefoonnummer is

06 – 11844374. Deze contactmogelijkheid blijft bestaan. Er komt dus vanaf 1 januari een spreekuur bij in de Valkhof.

Eerste mijlpaal

"We mogen van Tablis Wonen gebruik maken van de ruimte van de huismeester. Voor ons is dat een eerste mijlpaal in het uitbouwen van ons werk. Zo proberen we de cliëntenraad beter op de kaart te krijgen," zegt Fok. Over de samenwerking met Tablis Wonen is hij zeer te spreken. "Tablis Wonen rekent geen huur. Daarnaast verwacht ik dat de woonconsulenten klanten naar de cliëntenraad verwijzen."

Voortgang Baanhoek West

In september is de bouw van De Blauwe Lis van start gegaan. Het gebouw verrijst in de nieuwe Sliedrechtse wijk Baanhoek West. Het bevat 48 appartementen, deels voor de cliënten van Philadelphia en deels voor de sociale verhuur. Daarnaast komt er in De Blauwe Lis een praktijkruimte voor onder meer een huisarts, een apotheek en een fysiotherapeut. De oplevering is naar verwachting eind 2011.

Eveneens in Baanhoek West ging in september de eerste paal de grond in voor het project Drechtstraten. Dit project bestaat uit 32 ruime eengezinswoningen. Daarvan zijn er in totaal 21 verkocht en 11 verhuurd. Tablis Wonen bood zes van deze woningen Te Woon aan. Dat betekent dat de belangstellenden de keus hadden tussen kopen en huren. Eén koos voor koop, vijf voor huur. De overige zes huurwoningen zijn aangeboden via Woonkeus Drechtsteden. De oplevering van Drechtstraten is gepland in het derde kwartaal van 2011.

Twee dames van de Clëntenraad Sliedrecht zijn elke woensdag van 9.00 tot 12.00 uur in de Valkhof present om vragen te beantwoorden of advies te geven. Iedereen kan zo binnenlopen.

Is een langer gesprek nodig, dan kan een afspraak worden gemaakt. Frans Fok: "Mensen zitten met allerlei vragen. Op het spreekuur krijgen ze heel persoonlijke uitleg over hoe de vork in de steel zit en waar ze recht op hebben. Daar hoort ook het verwijzen naar andere instanties bij. Desnoods helpen we met het invullen van een formulier. We zijn er om mensen bij te staan."



Nieuwbouw zorgpand en levering restwarmte

Samenwerking Tablis Wonen, Yulius en Balans

Voor het eind van het jaar start het heiwerk in het Havenkwartier, eerste fase. Het slopen van de oude woningen in dit deelgebied van de Oude Uitbreiding West is inmiddels achter de rug. De feestelijke eerste paal volgt begin 2011. Na de afronding van deelgebied A zijn de deelgebieden B en C aan de beurt.

Het heiwerk brengt weinig herrie en trilling met zich mee. De palen gaan namelijk niet met behulp van een heimachine de grond in. In plaats daarvan worden de palen gevormd in de bodem door vloeibaar beton in een langwerpige gat te storten en te laten stollen.

Tablis Wonen gaat in het Havenkwartier alternatieve energie toepassen. Deze energie wordt geleverd vanuit het zorggebouw dat vlak naast deelgebied A is gepland. Dit gebouw is bestemd voor Yulius (voorheen De Grote Rivieren), een organisatie die

zorg biedt aan mensen met psychiatrische problemen.

In een zorggebouw is altijd veel restwarmte. In de nieuwbouw van Yulius is dat niet anders. De restwarmte hier gaat naar deelgebied A van het Havenkwartier om de nieuwe woningen te verwarmen en te voorzien van warm water. Om dit alles goed te regelen is besloten een aparte installatie voor warmte-/koudeopslag te bouwen voor Yulius en deelgebied A van het Havenkwartier. Deze installatie levert ook aardwarmte.

De nieuwbouw van Yulius komt tussen de Wilhelminastraat en de Kerkbuurt. Tablis Wonen gaat het gebouw realiseren en verhuurt het vervolgens aan Yulius. In september hebben beide partijen daartoe een intentieverklaring getekend. In november is gestart met de realisatie van het pand. De oplevering is in 2012.

Het gebouw wordt groter dan in eerste instantie de bedoeling was. Dit omdat het medisch centrum van Balans er ook in komt. Het oorspronkelijke nieuwbouwplan van Balans – een apart gebouw – is daarmee komen te vervallen. Ook met Balans sloot Tablis Wonen een overeenkomst.



De nieuwbouw van Yulius komt tussen de Wilhelminastraat en de Kerkbuurt.

Bouwstromen

De komende jaren staan drie grotere bouwprojecten gepland in het relatief kleine gebied tussen de Kerkbuurt en de Havenstraat in het centrum van Sliedrecht. Het gaat om het Havenkwartier (herstructurering Oude Uitbreiding West), Yulius/Balans en een nieuw verpleeghuis Waerthove. Om de communicatie overzichtelijk te houden is – op initiatief van de gemeente Sliedrecht – het adviesbureau Woonactief ingeschakeld. Vervolgens is het project Bouwstromen Sliedrecht Centrum opgezet. Een onderdeel daarvan is de website www.bouwstromen.nl. Deze is bedoeld om omwonenden en winkeliers te informeren over de voortgang van het project. Ook kunnen zij er terecht met vragen, suggesties, klachten en schademeldingen. Naast de site loopt de communicatie via bijvoorbeeld nieuwsbrieven en inloopbijeenkomsten.

Ook kan men telefonisch contact met Woonactief opnemen om vragen te stellen: 078 613 76 11.

Gebruik industriële restwarmte

De gemeenten en woningcorporaties in de Drechtsteden hebben de intentie industriële restwarmte te gaan gebruiken voor de verwarming van woningen en bedrijven. Het is mogelijk 5600 woningen van warmte te voorzien via een nieuw warmtenet, plus maximaal 100.000 vierkante meter bedrijfsruimte. Onlangs ondertekenden de gemeenten en

corporaties een overeenkomst met HVC om hiermee aan de gang te gaan. HVC is een samenwerkingsverband van gemeenten en waterschappen, dat actief is op het gebied van afval en energie. De restwarmte waar het om gaat, is afkomstig van de industrie op de Staart in Dordrecht. Ook Tablis Wonen heeft de overeenkomst ondertekend. Het gebruik

van industriële restwarmte past goed binnen het beleid van de klimaatcorporatie. Dat beleid is gericht op energiezuinigheid en duurzaamheid. Tablis Wonen denkt in eerste instantie aan het gebruik van restwarmte in de 10-hoog flats. Daar staan nu nog gasgestookte ketels. Op korte termijn zijn echter nog geen veranderingen te verwachten.

Eerste led-lampen geïnstalleerd

Led-verlichting heeft veel voordelen boven gloeilampen en tl-balken. Daarom is Tablis Wonen begonnen met het aanbrengen van led-lampen. Bij twee 5-hoog flats zijn de galerijen en bergingsgangen voorzien van dit type verlichting. Dat geldt ook voor een complex aan de Lekstraat, waar de plafonnières in de openbare ruimtes zijn vervangen. “Binnen tien jaar is al onze hoogbouw voor-

zien van led-verlichting”, zegt Gerard van der Schriek, planmatig opzichter van Tablis Wonen. Hij legt uit wat de voordelen zijn: “Je bespaart op het energieverbruik en op het onderhoud. Bovendien is het lichtcomfort sterk verbeterd. De lampen in de bergingsgangen zijn voorzien van een bewegingsmelder. Ze branden dus alleen als er iemand is. Ook dat

zorgt voor lagere energiekosten.” Een led-lamp is duurder in de aanschaf, maar gaat vier tot vijf keer zo lang mee. Met minimaal 50.000 branduren is de levensduur veel langer dan die van een ‘ouderwetse’ lamp. Volgens Van der Schriek past het vervangen van lampen uitstekend in het beleid van Tablis Wonen: “Energie besparen en oog hebben voor het milieu.”

Wat u moet doen bij brand in portiekwoning

‘Brand? Weet wat u moet doen!’ Dat is de titel van een nieuwe folder van Tablis Wonen. De folder is bedoeld voor bewoners van portiekwoningen. Er staat in wat zij moeten doen in geval van brand en hoe brand kan worden voorkomen. De folder ligt in de hal van ons kantoor en staat op onze website: www.tabliswonen.nl.

‘Verhuisvriend’ helpt met adreswijzigingen

Verhuizen betekent ook: allerlei personen, bedrijven en instanties een adreswijziging sturen. Vroeger ging dat via de verhuis- en doorstuurservice van TNT. Maar door een wijziging in de Postwet kan dat niet meer. Dat wil niet zeggen dat het nu ingewikkelder is geworden. Alle adreswijzigingen zijn namelijk eenvoudig te regelen via internet: www.verhuisvriend.nl. Een gemiddeld gezin moet overigens al gauw meer dan zestig adreswijzigingen versturen. Dat is meer dan vaak wordt gedacht. Via ‘verhuisvriend’ gebeurt het gemakkelijk en in één keer. Een belangrijke tip is om op tijd te beginnen. Dus: vul het digitale verhuisboekje op de genoemde site in zodra het nieuwe adres bekend is. Ook opzeggingen zijn op deze manier gemakkelijk te regelen.

Jubilaris

Andy Bijkerk vierde onlangs zijn 12,5-jarig jubileum bij Tablis Wonen. Hij is werkzaam als manager vastgoed.

Met pensioen

Na een jarenlang dienstverband is Aart de Groot met pensioen gegaan. Zijn afscheid van Tablis Wonen was op 15 november. Aart de Groot was 37,5 jaar werkzaam voor de corporatie. Hij trad op 19 februari 1973 in dienst van Bouwvereniging De Waert, een van de voorlopers van Tablis Wonen. De Groot werkte als loodgieter. In de beginjaren hield hij zich veel bezig met het maken van dakgoten. De klanten vonden het in het algemeen gezellig als Aart de Groot op bezoek kwam voor een klus. Ook op het werk viel hij op door zijn sociale houding. De laatste jaren was hij naast zijn werk actief in de personeelsvereniging.

Lees de Klimaatkrant

Bij dit bewonersmagazine is de Klimaatkrant gevoegd. De Klimaatkrant biedt veel praktische tips om energie en geld te besparen. Advies: lees de Klimaatkrant en kijk hoe u kunt besparen.

Actuele informatie op de website

Behoeft u actuele informatie? Kijk dan op de website van Tablis Wonen: www.tabliswonen.nl. Daar is bijvoorbeeld nieuws te vinden over de bouwprojecten en over de woningen die Tablis Wonen te koop aanbiedt. Daarnaast is het bijvoorbeeld mogelijk alle folders te bekijken en/of te downloaden.

Realistische leerplek voor leerlingen De Sprong

“Zal ik uw jas aannemen? Wilt u koffie of thee?” De ontvangst aan de Elzenhof 39 is uitstekend. Even later staat de koffie op tafel. Melk, suiker, koekje erbij. De drie jongens regelen het wel.

Elzenhof 39 was voorheen te huur als logeerappartement. Omdat het te vaak leeg stond, zocht Tablis Wonen naar een andere bestemming. Die werd gevonden in samenwerking met De Sprong. “De Sprong is een school voor praktijkonderwijs”, vertelt coördinator Diana van de Pol. “De leerlingen zijn tussen 12 en 18 jaar oud en voornamelijk moeilijk lerend. De Sprong is een streekschool met tweehonderd leerlingen.” Die leerlingen krijgen lessen – vooral praktische – om op de arbeidsmarkt uit de voeten te kunnen: koken, schoonmaken, lassen, catering, rekenen, sociale vaardigheden, enzovoorts. Als ze 15 jaar zijn, volgen de leerlingen van De Sprong een stage.

Het appartement aan de Elzenhof, op een steenworp afstand van de school, is in september in gebruik genomen door De Sprong. Diana van de Pol: “Leerlingen krijgen hier training om zelfstandig huishoudelijk werk te doen: een kopje koffie of een lunch maken, schoonmaken, de was doen, noem maar op. Daarnaast: het doen van onderhoudsklusjes, het vegen van de galerij, het schoonhouden van de lift, de tuin bijhouden. Kortom: dienstverlening in en om het gebouw.” Maar de activiteiten van de leerlingen aan de Elzenhof 39 gaan nog verder. In oktober hielden ze een koffietoestand voor de oudere bewoners in de buurt. Twintig mensen gaven gehoor aan de uitnodiging. Ze kregen koffie en

zelfgebakken koekjes van hun nieuwe burens en er was alle gelegenheid voor een praatje. “Een groot succes”, zegt Karim Sahnoun, één van de leerlingen. “Het was erg gezellig.” Diana van de Pol: “Een leuk uitje voor de bewoners en onze leerlingen leren ervan.” De koffietoestand is voor herhaling vatbaar. Dat gaat ook zeker gebeuren. Daarnaast zijn er plannen om vanuit Elzenhof 39 een boodschappendienst op te zetten, en op termijn ook een wasdienst. “Deze woning is perfect”, zegt Diana van de Pol. “Een realistische leerplek. Hier kunnen de leerlingen midden in de maatschappij hun vaardigheden leren en toepassen. Je ziet het resultaat.”



De leerlingen van De Sprong doen ook onderhoudsklusjes.

Ontevreden? Meld het!

Waar gewerkt wordt, worden fouten gemaakt. Die fouten veroorzaken soms ontevredenheid. Als u ontevreden bent over Tablis Wonen hopen wij dat u dat aan ons kenbaar maakt. Want ook wij leren daarvan. Sinds september 2009 hebben wij een ontevredenheidsprocedure. Dat is handig voor de ontevreden klant en intern schept het duidelijkheid.

Ons uitgangspunt is een ontevredenheidsmelding zo snel mogelijk af te handelen. De melding van ontevredenheid wordt geregistreerd en binnen drie werkdagen krijgt u een ontvangstbevestiging van ons. U weet dan welke afdeling uw melding behandelt en binnen welke termijn u nader wordt geïnformeerd.

Even ter verduidelijking: een ontevredenheidsmelding is iedere uiting van ontevredenheid die gaat over een product, service, personeel of het afhandelingproces zelf. Een ontevredenheidsmelding is geen reparatieverzoek.

Waar zijn de huurders van Tablis Wonen ontevreden over?

De meldingen worden geregistreerd. Zo ontstaat een goed beeld van waar mensen zich aan storen en wat de verbeterpunten voor Tablis Wonen zijn. Een aantal van deze leerpunten:

- sneller een klant terugbellen als deze daarom vraagt;
- eerder communiceren van aankomende renovatiewerkzaamheden;
- afspraken nakomen of sneller nakomen;
- goede communicatie over uit te voeren reparaties;
- duidelijkheid creëren over voor wie de kosten zijn.

Op de website van Tablis Wonen staat de procedure omschreven. Ook is er een folder over de ontevredenheidsafhandeling beschikbaar.



H3S-nieuwsbulletin

Via dit bulletin houdt huurdersorganisatie H3S de huurders op de hoogte van activiteiten in de afgelopen maanden. Diverse zaken vroegen de aandacht van H3S. Een kort overzicht.

Het algemeen bestuur van H3S vergaderde op 30 juni, 15 september en 27 oktober. Op 6 oktober vond een ingelaste vergadering plaats. Op 30 juni stond voorzitter Wim Vroege stil bij de officiële start van de sloopwerkzaamheden in de wijk Oude Uitbreiding West en de bouw van de nieuwe wijk Havenkwartier op die plek. Helaas is er nog onduidelijkheid over de geluidsnormen. De gemeenteraad heeft daar nog geen uitspraak over gedaan. H3S is ook betrokken bij de planvorming voor de Staatsliedenbuurt. Met onder andere wethouder Lavooi is een bezoek aan de buurt gebracht. Op 30 juni kwam verder de tuinvergoeding in geval van gedwongen verhuizing aan de orde. H3S is

tegen een beperking in het aantal vierkante meters dat voor vergoeding in aanmerking komt. De nieuwbouw van Yulius, die Tablis Wonen gaat realiseren, leverde enkele vragen op. Die zijn later bevredigend beantwoord.

Tot slot is veel aandacht geschonken aan de verhoging van de maximaal toelaatbare huur van 65 naar 80 procent in geval van mutatie. H3S stelt een lagere verhoging voor, mede na eigen berekeningen die een beeld geven van de gevolgen. Een oplossing lijkt in zicht. Op 15 september kwam naar voren dat de statuten van Tablis Wonen nog niet zijn gewijzigd. Dat betekent dat de samenwerkingsovereenkomst tussen Tablis Wonen en H3S, die daarbij aansluit, ook nog niet kan worden aangepast. Het ziet ernaar uit dat dit voor het eind van 2010 geregeld is.

Kanttekeningen

Bij de Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT) voor de periode 2010-2020 – over de

woningmarkt in de Drechtsteden – plaatste H3S enkele kanttekeningen. Op verzoek van de voorzitter verzamelden zijn medebestuurders diverse aandachtspunten met het oog op het gesprek met de visitatiecommissie, eind oktober.

Het algemeen bestuur van H3S sprak op 27 oktober over de nieuwbouw in het Havenkwartier (Oude Uitbreiding West), vooral over de alternatieve wijze van verwarming (en verkoeling) en tevens warmwatervoorziening. Daar voor de functie van voorzitter per 1 januari 2011 geen nieuwe kandidaat beschikbaar is, tekent de huidige voorzitter voor maximaal een jaar bij, tot 31 december 2011. Getracht wordt een nieuwe voorzitter voor H3S te werven via de Sliedrechtse vacaturebank. Na ruim drie maanden zijn nog altijd niet de toegezegde controleberekeningen van de gemeente ontvangen betreffende de parkeerbalans die H3S heeft ingediend voor het Burgemeester Winklerplein. Eerder had H3S een goed

gesprek over de parkeernorm aldaar met de gemeenteraadsfracties van SGP/ChristenUnie en PRO Sliedrecht. Voor beide partijen kwamen diverse nieuwe gezichtspunten aan het licht. Dit in tegenstelling tot de aangevoerde oplossingen van zowel de projectontwikkelaar als de gemeente.

Op 8 september stond een periodiek overleg met Tablis Wonen op de agenda, op 29 september een projectenoverleg. Alle projecten voor de korte en lange termijn passeerden de revue, inclusief de vertraging van de bouw van 28 seniorenwoningen aan de Ruysdaelstraat. De vertraging is het gevolg van de onzekerheden rond de herstructurering van het Burgemeester Winklerplein. Tijdens het Gezamenlijk Overleg Huurdersraden Drechtsteden kwamen diverse regionale onderwerpen aan de orde.

Vragen? E-mail dan naar H3S via www.h3s-sliedrecht.nl.

Vrijwilligers maken langer zelfstandig wonen mogelijk

Negentig warme maaltijden worden vijf dagen per week vanuit de keuken van Graafzicht in Bleskensgraaf bezorgd bij zelfstandig wonende ouderen en mensen met een beperking. De bezorging – in de zeven kernen van de gemeente Graafstroom – is in handen van de vrijwilligers van Stichting Vrijwillige Hulpdienst Graafstreek.

“De stichting is in 1978 gestart om hulp te verlenen aan mensen voor wie de wet- en regelgeving onvoldoende uitkomst bood. Zie het als ouderwetse burenhulp. Kortdurende hulp in afwachting van professionele hulp, daar ging het om. De stichting was een initiatief van de wijkverpleegster”, vertelt voorzitter Johan de Kruijk.

Eén van de eerste activiteiten was het bezorgen van maaltijden. Het begon 32 jaar geleden met zes maaltijden, toen nog bereid in De Merwebolder in Sliedrecht. “Nu bezorgen we op jaarbasis 23.000 maaltijden. Vijftig van de zeventig vrijwilligers van onze stichting zijn er bij toerbeurt mee bezig”, aldus bestuurslid Henk Kok.

Een andere activiteit van de stichting is het plaatsen van alarmeringsapparaten plus de administratieve en financiële werkzaamheden die daarbij horen. Net als een thuisbezorgde warme maaltijd zorgt een alarmeringsapparaat ervoor dat mensen langer zelfstandig

kunnen blijven wonen. Een druk op de knop is genoeg om een mantelzorger in te schakelen, of als het nodig is professionele hulp vanuit Graafzicht. Dat geeft een veilig gevoel.

Vijftig mensen hebben een alarmeringsapparaat van de Stichting Vrijwillige Hulpdienst Graafstreek in huis. In elke kern binnen de gemeente Graafstroom is een coördinator voor de alarmering. De stichting wil, samen met andere partijen, komen tot een eenduidig alarmeringssysteem in een grotere regio.

Open eettafels

Ook organiseert de stichting open eettafels.

“In de dorpshuizen komen 55-plussers bijeen om een warme maaltijd te eten en elkaar te ontmoeten. Het is een heel sociaal gebeuren”, vertelt Dini Ressler, secretaris van de stichting. Het nut van de Stichting Vrijwillige Hulpdienst Graafstreek is duidelijk. Voorzitter De Kruijk: “Ouderen en mensen met een beperking in staat stellen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Wij hebben niemand in loondienst, maar draaien geheel op vrijwilligers, veelal 55-plussers. Daar zijn we best trots op. Sommige vrijwilligers zijn al dertig jaar actief. De stichting krijgt subsidie van de gemeente, onder meer om het kantoor in Graafzicht te kunnen huren.”

Tussen de stichting en Tablis Wonen zijn raakvlakken. Immers, ook de corporatie is actief om het zelfstandig kunnen blijven wonen



V.l.n.r.: Henk Kok, Dini Ressler, de kok van Graafzicht en Johan de Kruijk.

mogelijk te maken en het levensloopbestendig wonen te bevorderen. Samenwerking ligt dan ook voor de hand. Beide organisaties zijn al betrokken bij de ontwikkeling van zorgen welzijnspunten in de kernen binnen de gemeente Graafstroom.

Meer informatie: www.stichtingvhg.nl.

Prestaties Tablis Wonen in beeld gebracht

Hoe presteert een corporatie in de maatschappij? Een visitatie geeft antwoord op die vraag. Elke corporatie in Nederland is verplicht zich te laten visiteren. Iedere vier jaar, zodat er ook ontwikkelingen zichtbaar worden. De visitatie bij Tablis Wonen vond in de afgelopen maanden plaats.

Dat was niet de eerste keer. Eerder liet Tablis Wonen zich visiteren in 2004. Dat was vrijwillig, van een verplichting was toen nog geen sprake. Tablis Wonen wilde graag weten wat de buitenwereld verwachtte van de net gefuseerde corporatie. De uitkomst van de visitatie in 2004 was dat Tablis Wonen door de fusie vooral intern gericht was en zou moeten overschakelen naar een hogere versnelling en meer naar buiten treden. Of dat goed gelukt is, zal de visitatie van 2010 duidelijk maken. Het visitatierapport verschijnt half december.

De visitatie moet onafhankelijk zijn en kan door enkele gecertificeerde bureaus worden uitgevoerd. De visitatie bij Tablis Wonen is uitgevoerd door het bureau KWH. “Onderzocht is wat onze plannen zijn, wat we daarvan hebben gerealiseerd en wat onze belanghouders ervan vinden”, zegt Philip Kroon, beleidsmedewerker van Tablis Wonen. Om een goed beeld te krijgen, heeft de onafhankelijke visitatiecommissie van KWH veel gesprekken gevoerd. Zowel met medewerkers en commissarissen van Tablis Wonen, als met belanghouders als de gemeente, zorgorganisaties, collega-corporaties en huurdersorganisaties.

“Een visitatie is er om van te leren en om de organisatie verder te verbeteren”, omschrijft Kroon het belang. “Je krijgt een beeld van wat Tablis Wonen voor de maatschappij betekent en presteert. Dat in verhouding tot wat je zou kunnen betekenen en zou moeten presteren.” Begin 2011 houdt Tablis Wonen een bijeenkomst met de belanghouders. Dan worden de resultaten van de visitatie gepresenteerd, inclusief de aanbevelingen en verbeterpunten.

Geënquêteerde klanten tonen tevredenheid

Hoe bevalt uw woning? Wat vindt u ervan dat er voor een toewijzing via loting is gekozen? Hoe vindt u dat het contact met de verkopende makelaar is verlopen? Dat zijn enkele vragen die Tablis Wonen voorlegde aan de kopers van een woning in Baanhoek West. Tablis Wonen ontving 21 van de veertig uitgezette enquêtes ingevuld retour.

Uit de enquêteresultaten blijkt dat er veel tevredenheid is onder de kopers. Men is positief over de kwaliteit van de woning, de wijze

van verdeling (loting) en het optreden van de makelaar. Daarnaast kwamen ook aandachtspunten uit de enquête naar voren, zoals de keuze aan opties in de woning.

Ook de bewoners van Oude Uitbreiding West die moesten verhuizen, in verband met sloop en nieuwbouw, kregen een vragenlijst van Tablis Wonen. Daarin stonden bijvoorbeeld vragen over de informatie rond de verhuisprocedure, het contact met de woonconsulenten, het nakomen van afspraken en de mening over

de toegewezen woning. De respons bedroeg 30 procent. Met een gemiddeld rapportcijfer 7,7 tonen de bewoners zich tevreden. Al zijn er ook op- en aanmerkingen geplaatst.


Tablis Wonen houdt de enquêtes om de mening van de klant te weten te komen, om daarvan te leren en er zoveel mogelijk rekening mee te houden. “Het is belangrijk naar je klant te luisteren en de genoemde verbeterpunten ter harte te nemen”, aldus woonconsulent Joke de Hoog. 

Veel aanloop tijdens Woondag



Het team van Tablis Wonen op de Woondag.

Bijna 1300 mensen bezochten de Woondag Drechtsteden op zaterdag 9 oktober. De grote beurstent stond op de bouwlocatie Baanhoek West in Sliedrecht. Tablis Wonen, de gemeente Sliedrecht en Bouwfonds Ontwikkeling waren de gastheren. Het thema van de Woondag was: wonen in de nieuwbouwwijk Baanhoek West.

Tablis Wonen had een ruime stand en presenteerde daar alle nieuwbouwprojecten, zowel koop- als huurwoningen in Sliedrecht en Graafstroom. Maar niet alle aandacht ging uit naar de nieuwbouwwoningen. Ook werden de bezoekers geattendeerd op de mogelijkheden om een huurwoning te kopen. Er was veel belangstelling voor de projecten van Tablis Wonen. 

Rijnstaete beter toegankelijk en voorzien van fraaie hallen



Mevrouw Hinke (foto links) en de heer De Waard onthullen de kunstwerken. Felicitaties waren er van voorzitter Verheijden van de bewonerscommissie.

De woongebouwen Rijnstaete hebben een flinke facelift achter de rug. Op 12 oktober was de feestelijke oplevering. De oudste bewoners van beide complexen, mevrouw Hinke en de heer De Waard, verrichtten de 'opening'.

Dat deden ze door kunstwerken te onthullen in de twee hallen van Rijnstaete. Het zijn zonnebloemen, geschilderd door de Sliedrechtse kunstenaar Jan van der

Wal. De schilderijen zijn een geschenk van Bouwbedrijf Bijkerk, de hoofdaannemer van de werkzaamheden in de woongebouwen. Beide complexen zijn voorzien van nieuwe hallen, automatische toegangsdeuren en een grotere lift. Ook zijn de galerijen opgehoogd en is een scootmobielruimte gerealiseerd. De gemeente heeft tegelijkertijd ondergrondse containers aangebracht.

De bewonerscommissie Rijnstaete heeft

zich ingespannen om de verbeteringen tot stand te brengen. "Grote prioriteit had de automatisering van de toegangsdeuren en het ophogen van de galerijen", zei voorzitter Verheijden tijdens het feestje op 12 oktober. "Dit maakt het woongebouw beter toegankelijk voor bewoners die wat minder goed ter been zijn." De catering tijdens het feestje was in handen van studenten van het Griendencollege.



Tablis Wonen

belangrijke telefoonnummers

Bezoekadres

Zuiderzeestraat 210, Sliedrecht

Openingstijden

Op werkdagen van 08.30 uur tot 17.00 uur

Postadres

Postbus 145, 3360 AC Sliedrecht

Telefoonnummer algemeen

(0184) 44 48 44

Telefoonnummer reparatieverzoeken

(0184) 44 48 55 (servicelijn)

Reparatieverzoeken kunt u natuurlijk ook doorgeven via onze website of mailen naar: service@tabliswonen.nl

Faxnummer

(0184) 44 48 66

Spoedeisende reparatieverzoeken of storingen buiten de openingstijden

Deze kunt u doorgeven via A.N.V.D. bewaking, telefoonnummer: (078) 653 10 37

Niet alle reparatieverzoeken of storingen hoeft u bij Tablis Wonen of de A.N.V.D. te melden.

Voor de volgende storingen kunt u contact opnemen met:

Electriciteit en gas

Eneco, 0800 - 9009 (24-uurservice)

Huurgeisers en boilers

Tempus Energie (088) 89 55 000

Glasbreuk

Samenwerking Glasverzekering, 0800 - 022 61 00

Verstoppingen

R.R.S., (010) 292 14 14

Drinkwater

Oasen, (0182) 59 37 72

Centrale antenne

UPC, 0900 - 1580 (€ 0,10 per minuut)

Individuele cv-installatie

woningen Sliedrecht

Belgas, (078) 614 77 70

Individuele cv-installatie

woningen Graafstroom

Wemmers, (0184) 69 14 45

Weide Blik heeft aantrekkingskracht

Voor de woningen in het plan De Weide Blik, aan de oostelijke rand van Bleskensgraaf, is veel belangstelling. Voor de acht twee-onder-één-kapwoningen waren 38 geïnteresseerden. De loting in september heeft acht gelukkigen opgeleverd en een wachtlijst van dertig personen. Daarna werden de koopovereenkomsten gesloten.

Het tweede woningtype is een vier-onder-één-kapper. Daarvan bouwt Tablis Wonen er twintig, in twee varianten. Voor dit type, sociale koopwoningen, meldde zich 21

belangstellenden. De loting vond plaats in oktober. Direct daarna kon Tablis Wonen 20 opties noteren.

De Weide Blik bevat ook nog vijf sociale huurwoningen. Die biedt Tablis Wonen eind dit jaar aan via Woonkeus Drechtsteden: www.woonkeus.nl. Het gaat om eengezinswoningen. De huur ligt onder de huurtoeslaggrens.

De bouwwerkzaamheden starten in het tweede kwartaal van 2011. De oplevering is nog voor het eind van 2011.

Dorpshart Bleskensgraaf

In het dorpshart van Bleskensgraaf bereidt Tablis Wonen de bouw van woningen en winkels voor, waaronder een supermarkt. De gevarieerde woningen, twaalf in totaal, zijn sociale koopappartementen, onder meer geschikt voor senioren en starters. De verkoop start eind 2010. Naar verwachting gaat de bouw komend voorjaar van start. Samen met nog te ontwikkelen plannen voor het gemeentehuis zorgt dit project voor een opwaardering van het dorpscentrum.



Speeltoestellen voor Orastie



Het speeltoestel van Tablis Wonen wordt geladen.

Tafels en stoeltjes voor een kinderdagverblijf, rolstoelen, naaimachines, kindervagens, kleding. Twee orgels, stoelen en vergadertafels voor de Grieks Katholieke kerk. De vrachtwagen die eind oktober vanuit Sliedrecht naar de Roemeense zusterstad Orastie vertrok, bevatte van alles. Ook nog een aantal speeltoestellen, op speciaal verzoek van de burgemeester van Orastie. Naast de gemeente Sliedrecht schonk Tablis Wonen een speeltoestel. De corporatie had het speeltoestel over en tijdelijk opgeslagen. Peter Hoeckx was namens Tablis Wonen aanwezig bij het laden van de vrachtwagen (vierde van links op de foto).



Colofon

Uitgave

Tablis Wonen
Zuiderzeestraat 210, Sliedrecht
T: (0184) 44 48 44
F: (0184) 44 48 66
E: info@tabliswonen.nl
I: www.tabliswonen.nl

Redactieraad

Yvonne Everse, Peter Hoeckx,
Ellen van Loon, Kees van Rixoord

Realisatie

Muurlink Creatieve Communicatie,
Maassluis

Fotografie

Nico Knol, Papendrecht

Drukwerk

Drukkerij de Waard, Sliedrecht



Mixed Sources

Productgroep uit goed beheerde bossen en andere gecontroleerde bronnen.
www.fsc.org Cert no. SCS-COC-000652-EP
© 1996 Forest Stewardship Council