


november 2010

# *Slagenland* wonen

**nieuws**

- 
- Storingsdienst van Oome
  - Tips van Van der Velden rioolontstopping
  - Stand van zaken bouwprojecten

# Het nieuws

## Nieuwe folder: Kopen van een huurwoning

Slagenland Wonen heeft een nieuwe folder uitgebracht. Deze gaat over het kopen van een huurwoning van Slagenland Wonen. Op de voorkant van deze Nieuws staat de foto die ook op de nieuwe folder staat. De folder kunt u bekijken via onze website en is op ons kantoor beschikbaar.

## Verkoop huurwoningen

In september is Slagenland Wonen gestart met de verkoop van huurwoningen. Dit heeft u ook in de krant kunnen lezen. De eerste 40 huurders hebben een brief ontvangen met de vraag of de huurder de woning wil kopen. Bij interesse vraagt Slagenland Wonen om een formulier in te vullen waarin wij vragen naar de hypotheekmogelijkheden van de huurder. Dit doen wij met een reden: Als de huurder aangeeft de woning te willen kopen, laten wij de woning taxeren. Een taxatie kost enkele honderden euro's. Als nu blijkt dat de huurder helemaal geen of onvoldoende hypotheek kan krijgen, dan heeft een taxatie ook geen nut. Door vooraf naar de maximale hypotheek te informeren, wordt teleurstelling bij de huurder voorkomen en maakt Slagenland Wonen geen onnodige kosten.

Binnenkort starten wij met de volgende 20 tot 30 woningen. In totaal zijn er 150 woningen voor verkoop gelabeld. Wilt u kopen, maar hebt u geen brief ontvangen? Informeer gerust bij ons naar de mogelijkheden. Wij staan u graag te woord.



## Openingstijden december

In de week tussen kerst en oud op nieuw is het kantoor van Slagenland Wonen in de middag gesloten. U kunt van maandag 27 december tot en met vrijdag 31 december elke ochtend tot 12.30 uur terecht op ons kantoor. Ook zijn wij in die week elke dag tot 12.30 uur telefonisch bereikbaar.



## Met pensioen; Annie van Diem

Na bijna 25 jaar houdt Annie van Diem het voor gezien. In de afgelopen jaren heeft Annie verschillende taken uitgevoerd bij Slagenland Wonen. De laatste jaren was ze als huismeester verantwoordelijk voor het huishoudelijke werk en het aanspreekpunt in de seniorencomplexen in Waspik en 's Gravenmoer. Ze werd voor de senioren in Sunny Home, Bartholomeushof, Havendries en 's Gravenhoven het vaste aanspreekpunt. "Daar heeft voor mij steeds de uitdaging gelegen", vertelt Annie. "Ik heb altijd al graag met ouderen gewerkt. Voor dit werk moet je een zwak voor ouderen hebben: hen begrijpen en meedenken. Voor mij was dit een passie. Ik ben voor veel ouderen het aanspreekpunt geweest; iemand waar ze hun verhalen bij kwijt konden. Het bieden van een luisterend oor is vaak belangrijk." Annie gaat het rustiger aan doen en is gestopt met haar werkzaamheden in Waspik. In 's Gravenmoer blijft ze nog voor een ochtend in de week actief.

## Jubileum: 12,5 jaar in dienst

Op 1 augustus was Ineke de Bont 12,5 jaar in dienst bij Slagenland Wonen. Ineke heeft eerst op het postkantoor gewerkt en is sinds de sluiting van het postkantoor assistente van het management team van Slagenland Wonen.

Op 1 september was Jos Krols 12,5 jaar in dienst bij Slagenland Wonen. Jos was al eerder in dienst bij Slagenland Wonen. Alles bij elkaar regelt hij al meer dan 20 jaar het onderhoud aan de woningen, maar door eerdere onderbreking van zijn dienstverband vierde hij pas dit jaar zijn jubileum. Jos is begonnen als opzichter en later werd hij coördinator techniek. De laatste jaren is Jos druk bezig geweest met de nieuwbouwprojecten.



## HBV Samen Sterk zoekt bestuursleden

Het bestuur van Huurders Belangen Vereniging (HBV) Samen Sterk is op zoek naar versterking. Na afloop van de jaarvergadering in april 2010 is Bertus Schapers gestopt als secretaris. De overgebleven bestuursleden zoeken mensen die het leuk vinden om zich in te zetten om de belangen van huurders in Waspik en 's Gravenmoer te behartigen. Het hoeft niet veel tijd in beslag te nemen: taken worden binnen het bestuur verdeeld. Mensen die interesse hebben kunnen zich melden bij Els van der Pluijm (Koperwiek 40, Waspik) of Monique Marijnissen (Molendijk 45, 's Gravenmoer).



## Kwaliteit van de dienstverlening

Rond de zomerperiode is er een nieuw onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de dienstverlening. Wij hopen dat de doorgevoerde verbeteringen ook resulteren in een verbeterde uitslag van het onderzoek. Slagenland Wonen zet zich in om de tevredenheid van de huurders te vergroten.



## Slagenland Wonen stimuleert leerlingbouwplaats



Slagenland Wonen en Willemsz Bouwbedrijf uit Sprang-Capelle hebben samen besloten om jongeren voor een project in 's Gravenmoer de mogelijkheid te geven 'een vak te leren'. Oftewel: het project wordt een leerlingbouwplaats. Doel is om jong bouw talent enthousiast te maken voor een toekomst in de bouw. De jongeren doen er onder intensieve begeleiding in korte tijd veel en gevarieerde praktijkervaring op waardoor ze goed worden voorbereid op een baan in de bouw. Door leerlingen vanaf het begin bij een project te betrekken, worden ze opgeleid tot allround vaklieden. Uiteraard wordt de bouw kwaliteit gegarandeerd. Het is de eerste keer dat wooncorporatie Slagenland Wonen en Willemsz Bouwbedrijf op deze manier samenwerken aan een nieuwbouwproject.

## Sponsoring

Om De Wissel te kunnen realiseren is het hertenkampje verhuisd. Het DOP Waspik, de gemeente en Slagenland Wonen hebben zich ingezet om een nieuwe plek te realiseren voor de dieren. Aan de noordzijde van de Jacinta school wordt een kinderboerderij gebouwd. Slagenland Wonen heeft € 15.000,- geïnvesteerd in dit fantastische project waar alle kinderen in Waspik plezier aan kunnen beleven.



## Uit dienst

Per 1 november is Lex van Everdink uit dienst bij Slagenland Wonen. Hij was de afgelopen anderhalf jaar verantwoordelijk voor de financiële administratie. Lex zet zijn loopbaan in de buurt van zijn woonplaats voort.

## “Verstopping van het riool kan vaak voorkomen worden”

Een rioolverstopping: het komt altijd ongelegen en het is erg vervelend. Gelukkig werkt Slagenland Wonen samen met Van der Velden Rioleringsbeheer: zij zorgen voor een snelle en goede oplossing. In veel gevallen kan de verstopping echter voorkomen worden.



“Een groot deel van de werkzaamheden die wij uitvoeren zijn naar aanleiding van een melding van een bewoner.”

De medewerkers van Van der Velden Rioleringsbeheer hebben in de loop der jaren al heel wat meegemaakt als het gaat om rioolverstoppingen. Landelijk heeft het bedrijf het beheer van 350.000 woningen van verschillende woningcorporaties. Met Slagenland Wonen heeft het bedrijf al sinds 1993 een samenwerkingsovereenkomst. Het gaat om een onderhoudscontract voor het opheffen van verstoppingen. “Een groot deel van de werkzaamheden die wij uitvoeren zijn naar aanleiding van een melding van een bewoner”, vertelt bedrijfsleider Albert Maassen van de vestiging Tilburg van Van der Velden. “Tevens worden er door ons preventieve werkzaamheden uitgevoerd zoals het preventief reinigen van keukenleidingen, de liggende leiding en standleidingen. Preventief onderhoud is maatwerk en gebeurt dus niet bij alle woningen. De noodzaak en frequentie van preventief onderhoud is van verschillende factoren afhankelijk. Wij adviseren hierin en geven advies aan Slagenland Wonen. Om de oorzaak van een verstopping te achterhalen kunnen we een camera-inspectie uitvoeren. Ook herstelwerkzaamheden behoren tot ons dienstenpakket.” Zo'n veertig procent van de meldingen die bij Van der Velden binnenkomen, betreft een verstopte keukenafvoer. Ook verstopping van het riool bij de WC is een veelgehoorde klacht. Er zijn verschillende zaken die de kans op verstoppingen beïnvloeden zoals de technische staat van het leidingstelsel, het ontwerp en het gebruik. De wijze waarop het rioolstelsel door de huurders gebruikt wordt, is echter een bepalende factor die vaak voor overlast zorgt.

### Van der Velden heeft een lijst met tien geboden opgesteld

Van der Velden heeft een lijst met tien geboden opgesteld waarmee verstoppingen vaak voorkomen kunnen worden. Zo moet regelmatig vervuiling uit de douche- of badafvoer verwijderd worden. Ook etensresten in de gootsteen moeten dagelijks verwijderd worden. Kattenbakvulling wordt soms door het toilet gespoeld: dat kan ernstige verstoppingen veroorzaken! Datzelfde geldt voor zand-, cement-, of grindresten van een verbouwing. Dit mag dus



nooit gedaan worden! “Gebruik het toilet waar het voor bedoeld is. Oftewel: geen ander papier dan toiletpapier doorspoelen. Gooi de tissues, keukenpapier, papieren luiers, vochtig toiletpapier, maandverband of tampons in de vuilnisbak en niet in het toilet. Loos ook geen frituurvet of vetresten uit pannen op de riolering, maar gebruik hiervoor de vuilnisbak of GFT-bak. Chemicaliën of verfresten dienen in de chemobox te verdwijnen. Is er toch een verstopping, gebruik dan geen chemische ontstoppingsmiddelen. Deze kunnen niet alleen gevaarlijk zijn voor uzelf (gevaar voor ogen en huid) maar ook voor kunststof riolering (verhitting en uitharding). Wanneer er slechts een afvoer verstopt zit dan kunt u vaak zelf het probleem al verhelpen door de sifon schoon te maken.”

Zelfs met inachtneming van bovenstaande tips kan er altijd een verstopping ontstaan. Maar... voorkomen is beter dan genezen!

### 10 Tips om verstopping te voorkomen

1. Maak de gootsteen elke dag schoon.
2. Gooi etensresten in de vuilnisbak.
3. Maak het doucheputje regelmatig schoon. Verwijder haren en andere vervuiling.
4. Gooi tissues, schoonmaakdoekjes in de vuilnisbak.
5. Gooi kattenbak-, zand- en cementresten in de vuilnisbak.
6. Gooi luiers, tampons en maandverband in de vuilnisbak.
7. Gooi frituur- en vetresten in de vuilnisbak of GFT bak.
8. Doe chemicaliën en verfresten in de daarvoor bestemde chemisch afvalbox.
9. Bij een verstopping; gebruik geen chemische ontstoppingsmiddelen.
10. Maak het sifon regelmatig schoon.

## “De storingsdienst is voor zaken die echt niet kunnen wachten tot morgen”



een medewerker aanwezig zal zijn. Wij doen ons uiterste best om de klacht voor honderd procent te verhelpen. Slagenland Wonen voldoet aan het KWH-label en dat betekent dat aan onze dienstverlening ook hoge kwaliteitseisen worden gesteld. Klantvriendelijkheid is dan ook belangrijk: onze klanten worden altijd deskundig, vriendelijk, geduldig en behulpzaam te woord gestaan. Een tevreden klant is voor ons nog altijd de beste reclame!”

Slagenland Wonen doet haar uiterste best om het haar klanten zo goed mogelijk naar de zin te maken. Dat betekent dat de wooncorporatie alles in het werk stelt om de huurwoningen op een kwalitatief goed niveau te houden en daarmee de huurders een goed onderdak te bieden. Soms zijn er klachten die met spoed verholpen moeten worden. Dan komt de Storingsdienst van bouwbedrijf Oome in actie.

Het woongenot heeft voor een huurder in grote mate te maken met de staat van de woning. Natuurlijk spelen zaken als een gezonde leefomgeving ook een belangrijke rol, maar in een goed huis voelt men zich over het algemeen ook goed. In het belang van haar huurders, hecht Slagenland Wonen dan ook veel waarde aan het onderhoud van de woningen. Dat betekent dat bij technische klachten de opzichter van Slagenland Wonen komt kijken naar wat er aan de hand is. Hij maakt daarna de opdrachtbon voor de aannemer. De huurder ontvangt een kopie van deze opdrachtbon.

Het kan natuurlijk gebeuren dat er technische mankementen ontstaan op een tijdstip dat het kantoor van Slagenland Wonen niet bereikbaar is. Een raam dat klemt en

niet open gaat is iets dat wel kan wachten tot de volgende dag of na het weekend. Er zijn soms ook punten die urgent zijn en vragen om een snelle oplossing. Buiten kantooruren is in dat geval de Storingsdienst van Oome bereikbaar via het telefoonnummer van Slagenland Wonen (0416-312396). “Voor alle urgente, bouwkundige zaken welke niet kunnen wachten tot de volgende werkdag kunnen huurders van Slagenland Wonen een beroep doen op de storingsdienst”, aldus Erik Kastelijns van de administratieve afwikkeling van het klachtenbeheer van Oome. “Wij staan met tien medewerkers klaar om het hele jaar, zeven dagen per week en 24 uur per dag huurders te woord te staan bij urgente zaken. Denk daarbij aan inbraakschade, een geval van buitensluiting of een ernstige lekkage.”

Een huurder kan soms moeilijk inschatten of zijn technische klacht bij de Storingsdienst thuishoort of niet. Daarom schat de medewerker bij Oome in of het om een urgent geval gaat en of de technische klacht bij Oome thuishoort. Mocht dat niet het geval zijn dan wordt de huurder, indien mogelijk, naar het juiste bedrijf doorverwezen. “Als de klacht wel urgent is dan wordt een indicatie gegeven hoe laat



- **Storing aan de CV?** Neem dan contact op met Van Delft. Ook dat kan 24 uur per dag 7 dagen per week.
- **Glasschade?** Neem dan contact op met Uniglas. Ook dat kan 24 uur per dag 7 dagen per week.
- **Rioolverstopping?** Neem dan contact op met Van der Velden. Ook dat kan 24 uur per dag 7 dagen per week.
- **Andere zaken die niet kunnen wachten?** Neem dan contact op met Oome via 0416-312396.

# Slagenland Wonen is aan het bouwen

## Opgeleverd: Appartementen Hoofdstraat 2 in 's Gravenmoer



Aan de Hoofdstraat zijn drie koopappartementen, vier huurwoningen en zorgruimten gerealiseerd. De huurappartementen zijn verhuurd en er is nog een appartement te koop. De zorgruimten worden gehuurd door diverse partijen zoals Thebe, de apotheek, de bloedprikdienst en het maatschappelijk werk. Er is nog plaats voor andere zorg- en welzijnspartijen om een aantal dagdelen per week een ruimte te huren.



## Koopwoningen Hoofdstraat in 's Gravenmoer

Op de plaats waar nu nog het Rabobankgebouw staat worden vier koopwoningen gerealiseerd. De sloop wordt momenteel voorbereid. De verkoop is ook gestart. De woningen kunnen gekocht worden met Slimmer Kopen korting.



## Appartementen Kerkebosdreef in 's Gravenmoer

In totaal worden er elf nieuwe (senioren) appartementen gebouwd met een ontmoetingsruimte. Alle woningen zijn inmiddels verhuurd. In het begin van het nieuwe jaar zullen de woningen worden opgeleverd aan Slagenland Wonen.



## Carmelietenstraat in Waspik

De eerste schetsen van de laatste fase van het project Carmelietenstraat zijn gemaakt. De schetsen worden momenteel uitgewerkt en dan kan de bouwvergunning aangevraagd worden. Slagenland Wonen start in 2011 met de bouw van vier nieuwe woningen (twee onder een kap) op de plaats van de huidige woningen Carmelietenstraat 26, 28, 30 en 32. Eén woning wordt een multifunctionele woning, de overige drie huurwoningen worden ruime gezinswoningen.



## De Wissel in Waspik

Het einde is in zicht van de bouw van De Wissel. Eind november wordt het complex aan Slagenland Wonen opgeleverd. Alle woningen zijn verhuurd. Het aanbod van voorzieningen bepaalt in grote mate de leefbaarheid in een dorp. Zorgvoorzieningen zijn erg belangrijk en daarom heeft de gemeente Waalwijk de doelstelling dat zorgvoorzieningen zo veel mogelijk moeten worden geconcentreerd op een bereikbare, centrale plek in het dorp of in de wijk. In dat kader ontwikkelt Slagenland Wonen op dit moment een gebouw met paramedische ruimtes, twaalf appartementen voor Stichting Prisma en twaalf appartementen voor senioren. Bij de feestelijke eerste steenlegging is ook de naam bekend gemaakt van dit gebouw. De naam verwijst naar de ligging dichtbij het oude spoor en naar de wisselende functies die een plek krijgen binnen het gebouw.



## Opgeleverd: Kerkstraat 24 in Waspik

De bouw van vijf appartementen in het voormalige postkantoor is goed verlopen. Momenteel worden de laatste punten opgeleverd en worden de parkeerplaatsen en bergingen gerealiseerd. De woningen zijn verhuurd en de huurders zijn druk bezig met de verhuizing. Er is nog een appartement te koop.



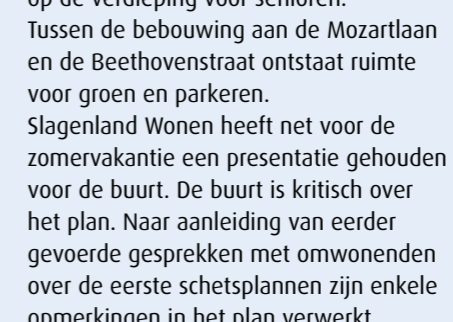
## Beethovenstraat / Mozartlaan in Waspik

Aan de Beethovenstraat staan zes sterk verouderde seniorenwoningen. Die woningen worden gesloopt om ruimte te maken voor vier gelijkvloerse seniorenappartementen en vijf appartementen op de verdieping voor senioren. Tussen de bebouwing aan de Mozartlaan en de Beethovenstraat ontstaat ruimte voor groen en parkeren. Slagenland Wonen heeft net voor de zomervakantie een presentatie gehouden voor de buurt. De buurt is kritisch over het plan. Naar aanleiding van eerder gevoerde gesprekken met omwonenden over de eerste schetsplannen zijn enkele opmerkingen in het plan verwerkt.



## Centrumvisie Waspik

Samen met de gemeente en inwoners uit Waspik worden er plannen en ideeën ontwikkeld over de toekomst van het Dorpsplein en omgeving: de centrumvisie. Enkele jaren geleden is Slagenland Wonen eigenaar geworden van het pand aan het Dorpsplein waar op dit moment de Aldi haar winkelruimte heeft. Ook heeft de wooncorporatie op de hoek Schoolstraat - Dorpsplein een perceel aangekocht om ruime appartementen aan het Dorpsplein te ontwikkelen. De nieuwbouw en renovatie van het bestaande pand moet aansluiten op de uitgangspunten die zijn verwoord in de centrumvisie. Om de huidige huurders van de woningen boven de Aldi niet te lang te laten wachten, zijn voor de bouwvak de badkamers in de woningen vervangen.



## Kerkstraat 10 in Waspik

Het historische pand aan de Kerkstraat 8-10 is eigendom van Slagenland Wonen. Op dit moment worden plannen ontwikkeld om het pand te restaureren. De entree naar de winkel is aangepakt: de luifel is verwijderd en er zijn nieuwe ramen en deuren geplaatst. Naast een commerciële ruimte (de winkel) worden er drie appartementen gerealiseerd in het pand. De bouwaanvraag is ingediend.



Twintig starters bouwen hun eigen huis in De Rugt in Waspik-Boven

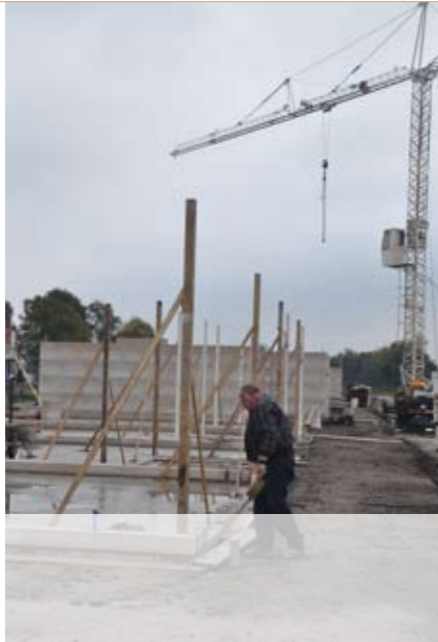
## “Door ‘Slimmer Kopen’ hebben wij een mooie woning voor weinig geld”



Dolenthousiast zijn ze, de twintig starters die vorige maand begonnen zijn met de bouw van hun eigen huis in De Rugt in Waspik-Boven. Na een voorbereiding van twee jaar waarin de jongeren veel zelf geregeld hebben, is aannemer Willemsz Bouwbedrijf uit Sprang-Capelle begonnen met de werkzaamheden. De starters konden hun woning dankzij de gemeente Waalwijk kopen via het ‘Slimmer Kopen’ concept. Hierdoor werd de woning voor hen een stuk beter betaalbaar.

### “C.P.O. staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap”

Het werd de hoogste tijd dat er in Waspik betaalbare woningen voor starters gebouwd zouden worden. De jeugd trok de afgelopen jaren, bij gebrek aan betaalbare koopwoningen, weg uit het dorp. Een slechte zaak, vonden de gemeente Waalwijk en Slagenland Wonen. Daarom hebben zij samen het C.P.O.-project De Rugt opgezet. “C.P.O. staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap”, vertelt voorzitter Sven Fitters (24) van kopersvereniging De Rugt. “Dat betekent dat je als starters samenwerkt in een kopersvereniging en de bouw van de woningen zelf voorbereidt en coördineert. Oftewel: zelf een architect zoeken, een constructeur vinden en een aannemer kiezen. Voor veel van de deelnemende jongeren was dit allemaal nieuw, maar wel hartstikke interessant en leerzaam.”



### Je merkt ook dat iedereen gaandeweg alleen maar enthousiaster wordt.”

Ruim twee jaar hebben de voorbereidingen geduurd. Het project liep een kleine vertraging op, maar over het algemeen liep alles volgens planning. Voor sommige starters die zich bij het project aansloten, duurde het allemaal te lang: zij zochten hun heil elders. Sven is positief over de gang van zaken. “Je weet dat de voorbereiding lange tijd in beslag neemt, dat is altijd zo. Maar de contacten met de gemeente Waalwijk en Slagenland Wonen zijn erg goed verlopen. Je merkt dat iedereen er voor wil gaan. Dit is niet alleen voor ons, maar zeker ook voor de gemeente en voor Slagenland Wonen een mooi project. Je merkt ook dat iedereen gaandeweg alleen maar enthousiaster wordt.”

Belangrijke factor bij het slagen van het project, is het ‘Slimmer Kopen’ concept: hierdoor kunnen de starters voor een gunstige prijs de grond kopen en hun huis bouwen. Het gaat om sociale koopgrond waarvan de prijs een stuk lager ligt

dan de normaal geldende grondprijs. Ook de ontwikkelingskosten liggen lager doordat de jongeren het collectief en in eigen beheer hebben aangepakt. “Het komt er op neer dat wij een stuk goedkoper uit zijn met de bouw van ons eigen huis. Bij verkoop van de woning wordt de winst of het verlies gedeeld met Slagenland Wonen. Dit gaat echter puur om de basiswoning. Zaken als een keuken, badkamer of aanbouw van een serre zijn eigen investeringen. Bij terugverkoop aan Slagenland Wonen wordt hier gewoon de taxatiewaarde voor betaald. Dankzij ‘Slimmer Kopen’ hebben wij over een jaar een eigen huis dat betaalbaar is en helemaal naar onze smaak is ingedeeld: waar vind je dat nog?”

### Renovatie Hazelaarstraat; een nieuw stukje Waspik-Boven

Het CPO project wordt aan de Elzendreef gerealiseerd. De Elzendreef sluit aan op de Hazelaarstraat. Slagenland Wonen start binnenkort met de renovatie van de woningen aan de Hazelaarstraat. De woningen worden voorzien van een nieuwe gevel met extra gevelisolatie. Op deze manier worden er twee doelen gerealiseerd: voor de bewoners zullen de stookkosten lager worden door de energiebesparende maatregelen. En de straat krijgt een “facelift”. De woningen sluiten straks mooi aan bij de nieuwbouw van het CPO project aan het einde van de straat.



Impressie Hazelaarstraat

Deurwaarder stelt zakelijkheid en duidelijkheid voorop

## “Wij adviseren mensen om tot een oplossing te komen”



De meeste mensen hebben alles goed op de rit: huisje, boompje, beestje. Er kunnen echter situaties ontstaan dat alles niet meer zo vanzelfsprekend is. Minder of geen inkomen leidt tot moeilijke situaties. Rekeningen kunnen niet meer betaald worden en de ene na de andere aanmaning valt in de bus. Soms kan in zulke situaties zelfs de huur niet meer betaald worden. Als er een te grote huurachterstand ontstaat en de huurder sluit geen betalingsregeling, dan schakelt Slagenland Wonen de deurwaarder in. De Waspikse wooncorporatie werkt op dit terrein samen met de Landelijke Associatie Van Gerechtsdeurwaarders (LAVG).

### Als er een te grote huurachterstand ontstaat en de huurder sluit geen betalingsregeling, dan schakelt Slagenland Wonen de deurwaarder in.

Op het kantoor van LAVG in Breda hebben we een gesprek met een deurwaarder die al jaren in het vak zit. Hij heeft allerlei zaken meegemaakt en kan dus als geen ander vertellen wat een deurwaarder doet en waarom die door bijvoorbeeld Slagenland Wonen wordt ingeschakeld. “Het traject wat wij volgen is ruwweg onder te verdelen in drie fasen: een buitengerechtelijke fase, de gerechtelijke procedure en een executietraject. Als wij bij LAVG van de wooncorporatie de gegevens van een huurder met huurachterstand hebben ontvangen, beginnen

De deurwaarder... daar kun je maar beter niet mee in aanraking komen. Toch leiden omstandigheden er in sommige gevallen toe dat er geen andere optie is. Slagenland Wonen is bij huurachterstand soms genoodzaakt de deurwaarder in te schakelen. Er wordt alles aan gedaan om tot de beste oplossing te komen.



### Er zijn veel vooroordelen over het werk van de deurwaarder.

De werkwijze van de deurwaarder is vooral zakelijk. Als openbaar ambtenaar voert de gerechtsdeurwaarder taken uit die bij wet aan hem toegewezen zijn. Er zijn veel vooroordelen over het werk van de deurwaarder. In de praktijk draagt de deurwaarder echter vaak bij tot het vinden van een voor alle partijen redelijke oplossing. Tot een ontruiming komt het dan ook zelden. Wanneer een ontruiming dreigt, dan wordt de huurder meerdere malen door de deurwaarder benaderd en met zijn neus op de feiten gedrukt, in een poging om te voorkomen dat de huurder ontruimd moet worden. Dat is voor alle betrokken partijen namelijk zeer ingrijpend. “Door een rechtvaardig maar scherp en actief beleid worden veel zaken opgelost. Dat is positief voor de wooncorporatie maar ook voor de huurder. Immers een dak boven je hoofd is belangrijk. Uiteindelijk moet de zaak dus worden opgelost en daar gaan we voor.”

**TIP:** huur betalen kan per acceptgiro of aan de balie. Een automatische incasso kan ook. Zo weet u zeker dat elke maand de huur betaald wordt, mits er voldoende saldo op uw rekening staat.



we eerst met een betalingssoortmatie. We proberen de vordering eerst te incasseren zonder dat de rechter er aan te pas komt. We zoeken, meestal schriftelijk maar ook telefonisch contact met de huurder.

Komt er in deze fase geen oplossing, dan kan Slagenland Wonen opdracht geven om tot dagvaarding over te gaan. Dit betekent dat de huurder wordt opgeroepen om voor de rechter te verschijnen, waar hij dan de rechter kan vertellen waarom dat hij vindt dat hij niet hoeft te betalen. In de meeste gevallen willen de huurders wel betalen maar kunnen dat niet in één keer. Wanneer de huurder behoefte heeft aan een betalingsregeling zal de rechter hem naar LAVG sturen om een betalingsregeling aan te vragen. De beslissing van de rechter wordt op papier gezet. Dat heet een vonnis. Wanneer de huurder dan nog niet betaalt en geen betalingsregeling heeft aangevraagd en gekregen, volgt tot slot de executiefase. De deurwaarder kan met het vonnis beslagleggen op bijna alle spullen van een huurder, ook op het inkomen. Het kan zelfs zover komen dat de huurder uit de huurwoning wordt gezet door de deurwaarder, een zogenaamde ontruiming.

# Planmatig onderhoud 2010

De uitvoering van het planmatig onderhoud is in volle gang. De schilders van de firma's Asselman en Van Veggel zijn gestart en de firma's Oome en Zwaluwbouw zijn op diverse locaties

badkamers en keukens aan het verbeteren. De firma Van Delft zorgt voor vervanging van ruim 150 CV ketels.

Straat	Schilderwerk	CV vervangen	Badkamer vervangen	Keuken vervangen	Duurzaamheid	Overigen
Aletta Jacobsstraat 37-39-41		*				
A. Verschurenstraat 26 t/m 38	✓					
A. Verschurenstraat 3 t/m 45	✓	*	*			
Bachstraat		*				
Berkendreef 1 t/m 9	✓					
Bruhezestraat 1 t/m 11		*				
Burg. Gescherstraat	*	*				
De Roonlaan 14 t/m 36	✓	*				
De Roonlaan 13 t/m 31		*				
Dorpsplein			*			
Havendries 5 t/m 43		*				
Havendries 94 t/m 132	✓	✓	✓	✓		✓
Haverkamp 1 t/m 11 - 4 t/m 22		*				
Hazelaarstraat	✓	*	*	*	✓	*
Irenestraat	✓					
Julianastraat	✓	*	*	*		
Korte Geerd 1 t/m 9		*				
Ln v Ravenschoot		*				
Pr. Bernhardstraat	✓	*				
Schoolstraat	*	*				
Th. Zijlmanstraat 1 t/m 16	✓	*				
Van Duvenvoordestraat		*				
Van Gentstraat		*				
VCJ Smitsstraat 2 t/m 12		*				
Wendelnessestraat		*				
De Werf 2 t/m 8		*				
Dr Koekkoekln 2 t/m 38 - 17 t/m 23	✓		*	*	*	*
Emmalaan 12 t/m 18		*				
Grutterijstraat 36 t/m 109		*				
Kerkdijk 3 t/m 11 en Zwaanstraat 1	✓				✓	
Lange Veertel 9 t/m 25 - 30 t/m 44		*				
Wielstraat 7 t/m 11		*				
Wielstraat 13-15-17	✓					

✓ = bij alle woningen

\* = bij enkele woningen. Huurders worden per brief geïnformeerd over de exacte werkzaamheden.

Werkzaamheden zijn gereed

Werkzaamheden worden nog uitgevoerd of zijn in uitvoering

## Havendries

In de seniorenwoningen aan de Havendries zijn alle badkamers en keukens vervangen. Dit is gebeurd terwijl de bewoners nog in de woningen wonen. De spullen uit de keuken en woonkamer hebben de bewoners tijdelijk in de logeerkamer opgeslagen. Overdag konden de bewoners naar de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte om te eten, TV te kijken en te lezen. 's Avonds was de woning weer toegankelijk en was het toilet weer aangesloten voor de nacht.

## Hazelaarstraat

De werkzaamheden moeten nog starten maar in de Hazelaarstraat worden de gevels vervangen door nieuwe gevels. De straat krijgt zo een nieuw fris uiterlijk. Daarbij zijn de gevels goed geïsoleerd; dat scheelt in de stookkosten voor de huurders! Voor de werkzaamheden wordt overigens geen huurverhoging berekend.

## Kerkdijk en Zwaanstraat

Deze woningen worden goed geïsoleerd. De gevels worden nageïsoleerd en het dak wordt van binnenuit van isolatieplaten voorzien. Om technische redenen wordt de oude verflaag van de gevel verwijderd en worden de gevels opnieuw wit geschilderd. Bij een paar bewoners worden er werkzaamheden aan de badkamer en keuken uitgevoerd.

## Dr. Koekkoeklaan

Hier worden diverse werkzaamheden uitgevoerd. De bewoners is aangeboden om tegen een kleine huurverhoging de daken extra te isoleren. De meeste bewoners hebben hier nee tegen gezegd. Dat vindt Slagenland Wonen erg jammer. Daarom wordt het nogmaals aangeboden, maar dit keer met uitleg hoeveel deze isolerende maatregelen schelen in de stookkosten. Investeren in energiebesparende maatregelen doen wij omdat we zuinig moeten zijn op het milieu. En daar staat Slagenland Wonen ook voor!

# Uit de woonmap

U gaat verhuizen: wat moet er allemaal gebeuren?



**Slagenland Wonen hecht veel waarde aan haar huurders. Maar natuurlijk verhuizen mensen.**

Tussen het moment dat u uw huur opzegt en het moment dat de woning opnieuw betrokken wordt, gebeurt er nogal wat. Om het voor u en voor ons makkelijker te maken, hebben we een stappenplan opgesteld.

Het stappenplan begint met het schriftelijk opzeggen van de huur door u. We hanteren een opzegtermijn van een maand. U kunt op elk moment van de maand de huur opzeggen. De laatste dag van de huur moet wel op een werkdag vallen.

U ontvangt een schriftelijke bevestiging van ons, en wij maken een afspraak voor de voorinspectie. Samen met de opzichter loopt u dan de woning door om te kijken naar aanpassingen, de staat van de woning en zaken die door Slagenland Wonen of door nieuwe huurders kunnen worden overgenomen. U ontvangt een schriftelijke bevestiging van de voorinspectie. Hierin staat wat u precies moet doen in de woning en wat de kosten zijn als u de werkzaamheden niet uitvoert.

In het algemeen geldt dat de woning leeg, schoon en zonder noemenswaardige gebreken moet worden opgeleverd.

De laatste dag van de huur staat in het teken van de eindinspectie en het inleveren van de sleutels. Voor u, maar ook voor ons een afsluiting en tevens een nieuw begin. Veel geluk in uw nieuwe woning!



**Huurtoeslag: komt u er ook voor in aanmerking?**

**Slagenland Wonen streeft ernaar een goed aanbod te hebben van betaalbare huurwoningen. Als uw inkomen niet te hoog is dan kan de maandelijkse huur een grote aanslag zijn op uw huishoudgeld.** Daarom heeft de overheid huurtoeslag in het leven geroepen. In Nederland maakt bijna een miljoen huishoudens gebruik van deze tegemoetkoming.



Natuurlijk zijn er voorwaarden als het gaat om het wel of niet recht hebben op huurtoeslag. Zo wordt er onder andere gekeken naar uw leeftijd, uw inkomen en het inkomen van iedereen die bij u in huis woont. Ook moet de woning 'bij u passen', dat wil zeggen dat de huur voor uw situatie niet te hoog of te laag mag zijn.

Wij begrijpen dat u aan de hand van deze voorwaarden zelf moeilijk in kunt schatten of u recht hebt op huurtoeslag.

Wilt u een proefberekening maken?

Kijk dan op [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl). Huurtoeslag vraagt u aan bij de Belastingdienst Toeslagen. Heeft u hulp nodig? Wij staan voor u klaar!

**Reparatieverzoek? Dat pakken wij goed aan!**

Iets kapot in uw woning? Dat is natuurlijk heel vervelend. Als de reparatie door Slagenland Wonen moet worden uitgevoerd dan kunt u naar het kantoor bellen. Ook hier geldt een soort stappenplan: Als u belt dan plannen wij voor die dag of de volgende dag een inspectie in met de opzichter. Hij komt beoordelen hoe de klacht verholpen kan worden.

De opzichter maakt vervolgens op kantoor de nodige opdrachten voor de aannemer. U ontvangt binnen twee tot vier werkdagen een kopie van deze opdrachtbon. Hebt u geen bon ontvangen? Bel dan naar ons kantoor. De aannemer neemt contact met u op om een afspraak te maken. U kunt ook zelf bellen naar het nummer dat op de opdrachtbon staat.

Duurt het te lang? Bent u niet tevreden? Hebt u vragen? Neem dan direct contact op met de opzichter. Hij geeft u graag meer uitleg.

# Te koop

## Kerkstraat, wonen in het voormalige Postkantoor van Waspik

Appartement op de eerste verdieping met uitzicht op de Kerkstraat. Oppervlakte excl. terras circa 88m<sup>2</sup>. Het appartement beschikt tevens over een zeer ruime zolder op de tweede verdieping met een oppervlakte van circa 88m<sup>2</sup>.

Deze zolderruimte is te beschouwen als vliering (geen gebruiksruimte).

Koopprijs € 205.000,- v.o.n.

Servicekosten per maand circa € 110,-.

Voor meer informatie kunt u de brochure "Zegelaar, 'n Eigen stempel op wonen" downloaden via onze website.

Het appartement wordt verkocht via Van den Bosch Makelaars, [www.vandenboschmakelaars.com](http://www.vandenboschmakelaars.com)



## 4 Boerderijwoningen aan de Hoofdstraat in 's Gravenmoer

Op de locatie van de huidige Rabobank aan de Hoofdstraat in 's Gravenmoer start binnenkort de bouw van 4 Boerderijwoningen. De woningen worden met korting verkocht door de toepassing van Slimmer Kopen®.

Koopprijs inclusief korting vanaf € 180.000,- v.o.n.

U kunt de verkoopbrochure via onze website bekijken.

De woningen worden verkocht via Van den Bosch Makelaars, [www.vandenboschmakelaars.com](http://www.vandenboschmakelaars.com)

**VERKOCHT**



## Appartement "De Croon", Hoofdstraat, 's Gravenmoer

Het appartement bevindt zich op de eerste verdieping van een gebouw dat bestaat uit een begane grond en twee verdiepingen. Het gebouw is voorzien van een lift.

Oppervlakte incl. balkon circa 85 m<sup>2</sup>.

Koopprijs € 189.000,- v.o.n.

Servicekosten per maand circa € 120,-.

Voor meer informatie kunt u de brochure "Appartementen "De Croon", Hoofdstraat, 's Gravenmoer" via onze website downloaden.

Het appartement wordt verkocht via Van den Bosch Makelaars, [www.vandenboschmakelaars.com](http://www.vandenboschmakelaars.com)



## Herman Boerhaavestraat 1, Waspik, B1 Libelle

De prachtige bouwstijl van deze nieuwe woning zorgt voor een geheel eigen sfeer en open uitstraling. Ook de maar liefst 3 aanwezige dubbele openslaande tuindeuren bevestigen dit luxe karakter.

Keuken en sanitair zijn inclusief en worden in overleg met de koper afgewerkt.

Inhoud woning incl. garage 610 m<sup>3</sup>

Perceel oppervlakte 375 m<sup>2</sup>

Aantal slaapkamers 3

Prijs € 435.000,- v.o.n.

De verkoop van de woning wordt verzorgd door Joosen en Van der Jagt Makelaars uit Raamsdonksveer, [www.joosenvanderjagt.nl](http://www.joosenvanderjagt.nl)



## Aletta Jacobsstraat 9, Waspik, C Kolibrie

Deze riantte vrijstaande villa biedt u ongekende mogelijkheden om al uw woonwensen te vervullen. De fraaie bouwstijl en karakteristieke donkere gevel van deze woning zorgt voor een unieke sfeer en nostalgische uitstraling. Keuken en sanitair zijn inclusief en worden in overleg met de koper afgewerkt.

Inhoud woning incl. garage 709 m<sup>3</sup>

Perceel oppervlakte 375 m<sup>2</sup>

Aantal slaapkamers 5

Prijs € 462.000,- v.o.n.

De verkoop van de woning wordt verzorgd door Joosen en Van der Jagt Makelaars uit Raamsdonksveer, [www.joosenvanderjagt.nl](http://www.joosenvanderjagt.nl)



### Slagenland Wonen

Raadhuisstraat 2  
5165 CH Waspik

Postbus 36  
5165 ZG Waspik

t 0416 31 23 96

f 0416 31 32 15

info@slagenlandwonen.nl

www.slagenlandwonen.nl

### Openingstijden kantoor:

Maandag tot en met donderdag van 8.30 uur tot 17.00 uur en vrijdag tot 12.30 uur. De balie is elke dag open tot 12.00 uur. Na 12.00 uur kunt u aanbel-len, dan doen wij de deur voor u open.

### Woonruimteverdeling:

#### Waspik:

wekelijks in "De Maasroute"

#### 's Gravenmoer:

maandelijks in "Woonkrant Vieya"  
en via de website

### Glasschade

Uniglas 0800 - 0750

### Storingen CV-installatie

Van Delft Groep  
073 - 51 86 666

### Rioolontstopping

Van der Velden Rioolbeheer  
013 - 46 36 985

### Slagenland Wonen Nieuws

**Oplage:** 1000

**Redactie:** Slagenland Wonen  
Marcel Donks

**Vormgeving:** D&B Communicatie

