

Huurders

Post



Thomashuis

PAG 2

Officiële opening Thomashuis

PAG 3

Ascheid Karl Lissendorp

PAG 4

Hennepteelt in huurwoningen

PAG 7

Koolmonoxide



Voorwoord

Sinds 1 juni mag ik me inzetten als directeur-bestuurder voor huurders en toekomstige huurders van De Woningraat. Om een goed beeld te krijgen van De Woningraat heb ik de afgelopen weken vooral buiten doorgebracht: daar waar de woningen staan en onze huurders wonen.

De twee gemeentes hebben vele kernen en de woningen liggen dan ook verspreid. Ik heb projecten en woningen bezocht in Benschop, Cabau, Hekendorp, Lopik, Lopikerkapel, Oudewater, Polsbroek en Snelrewaard. Ook mocht ik even binnen komen kijken bij het Thomashuis in Lopik waar ik enthousiast werd begroet door de bewoners. En heb ik op de bouw gestaan van Lentehof (Lopik): het schiet nu echt op!

In Benschop heb ik de vorderingen gezien van het groot onderhoud van Zielhuishof. Ik was in Oudewater bij de start van een uniek praktijkonderzoek naar rookverspreiding waarbij De Woningraat haar 'Schuylenburg' beschikbaar heeft gesteld.

In mijn functie is samenwerken een sleutelwoord. In goed overleg met De Huurdersraad hebben we dan ook een 'bod' uitgebracht op de Woonvisie van de Gemeente Lopik en de Gemeente Oudewater. Hieruit voort komen de prestatieafspraken: een drie partijen overeenkomst tussen de gemeente, De Huurdersraad en De Woningraat waar we in december een handtekening onder hopen te zetten.

Ook mocht ik in de Algemene Ledenvergadering een korte presentatie mogen geven over het jaar 2018, zowel maatschappelijk als financieel. Nu halverwege 2019 kan ik zeggen dat we volop bezig zijn met het doortrekken van de lijn van 2018: goede en duurzame woningen tegen een betaalbare prijs.

Ik wens u een hele mooie zomer toe!

- Marieke Teitink



Marieke Teitink

Nieuwbouw Lentehof

De bouw van de Lentehof in Lopik verloopt nu voorspoedig. De aannemer heeft veel problemen gehad met de constructie van de wanden. Daardoor wordt het project later opgeleverd dan bij de start van de bouw was gepland.

Staalconstructie voor de zomer

Aannemer Van Dillen heeft gepland dat het betonnen casco voor de bouwvakantie gereed zal zijn. Na de zomervakantie gaat dan gestart worden met de staalconstructie van het atrium en de inbouw van de appartementen.

De oplevering van de appartementen is gepland op medio januari/februari 2020.



Lentehof



Aangepaste openingstijden zomervakantieperiode

Deze zomer zijn onze openingstijden gedurende 3 weken aangepast. Vanaf 5 augustus t/m 23 augustus.

In Benschop is het servicepunt op dinsdagmiddag dicht. Het servicepunt in Lopik is in deze periode op vrijdagochtend gesloten. In Oudewater zijn wij op vrijdagmiddag gesloten. Dit betekent dat wij dan ook op vrijdagmiddag telefonisch niet bereikbaar zijn.

Heeft u een spoedeisend reparatie verzoek?

Voor spoedeisende reparatieverzoeken zijn wij natuurlijk wel altijd bereikbaar. Een spoedeisend reparatieverzoek kunt u melden door te bellen naar het algemene nummer van De Woningraat, 085-210 1910.

Officiële opening Thomashuis Lopik feestelijk gevierd met meer dan 150 bezoekers

De eerste bewoners hebben alweer een tijdje geleden hun intrek genomen in het Thomashuis Lopik. Op 1 juni 2018 zijn de eerste 4 bewoners samen met Lenie Schipper en Marianne van den Bogart gaan wonen aan de Rietkraag 15-17. Ondertussen zijn er van de negen kamers, zes kamers bewoond.

Het feest op 18 mei

Tijd om de opening een officieel tintje te geven. In aanwezigheid van de bewoners, familie, buurtbewoners en vrienden hebben Wethouder Johan van Everdingen en Teuntje van Putten, de zus van Thomas, een schilderij onthuld. Op het schilderij staan de bewoners afgebeeld. Naast Peter Prins, die een woordje sprak namens De Drie Notenboomen was ook Martin Schrijver, projectmanager van De Woningraat aanwezig om alle bewoners veel geluk te wensen.

Wat is een Thomashuis?

Een Thomashuis is een kleinschalige woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking. De Drie Notenboomen is de organisatie waar Thomashuizen onder vallen. De bewoners en de verantwoordelijke zorgondernemers (franchisers) wonen er op een zo gewoon mogelijke manier met elkaar samen. Lenie Schipper en Marianne van den Bogart zijn de zorgondernemers van het Thomashuis in Lopik. Ze huren het huis van De Woningraat. De Woningraat heeft de ruimtes netjes opgeknapt voor de nieuwe bewoners.



Tevreden huurders

We willen graag dat onze huurders tevreden zijn over de kwaliteit van dienstverlening die wij bieden. Het KWH meet de kwaliteit van onze dienstverlening, zodat wij inzicht krijgen in onze sterke punten en verbeterpunten. 2018 is het eerste volle jaar waarin onze dienstverlening is gemeten.

Over het algemeen scoren wij ruim voldoende, maar we zien zeker nog verbeterpunten. Op basis van de eerste cijfers hebben wij een aantal verbeteracties gedaan. Er was te veel tijd nodig om op sommige verzoeken te reageren. We hebben gemerkt dat de organisatie op een aantal plaatsen versterkt moest worden. Er zijn nieuwe medewerkers begonnen of medewerkers naar een andere functie binnen de organisatie gegaan.

KWH-huurlabel ontvangen

Onze totaal score was in 2018 een 7,6. In het laatste kwartaal is het cijfer verbeterd van een 7,4 naar een 7,6. Op basis van de resultaten van de meting behalen wij het KWH-huurlabel. Dit betekent dat onze dienstverlening voldoet aan een aantal kwaliteitsnormen. Wij zijn erg trots op dit resultaat!

Verder met verbeteren

We gaan natuurlijk door met de verbetering van onze kwaliteit van dienstverlening. We waarderen het erg als u de vragenlijsten van het KWH (die ontvangt u van Desan via een e-mail) wilt invullen.



Afscheid directeur-bestuurder Karl Lissendorp

Directeur-bestuurder Karl Lissendorp heeft na 22 jaar afscheid van De Woningraat (voorheen Woningbouwvereniging Oudewater) genomen om met vervroegd pensioen te gaan.

Veel bereikt in 22 jaar

Met veel kennis, kunde en betrokkenheid heeft Karl zich ingezet voor de volkshuisvesting in de gemeentes Oudewater en Lopik. Er zijn 206 nieuwbouw huurwoningen opgeleverd en 409 woningen gerenoveerd tijdens de 22 jaar dat Karl directeur-bestuurder was.

Er zijn verschillende projecten gerealiseerd waar Karl hard aan heeft gewerkt. In de wijk de Brede Dijk in Oudewater zijn eengezinswoningen gesloopt en hiervoor in de plaats zijn appartementen gerealiseerd. Het straatbeeld ziet er nu een stuk afwisselender uit in deze wijk. Naast de sloop en nieuwbouw zijn in deze wijk ook woningen gerenoveerd en is er meer groen aangelegd.

In Oudewater zijn een flink aantal appartementen opgeleverd, zoals aan de Papenhoeflaan, Garen en de Oude Singel. Hierdoor is er meer woningaanbod gekomen dat geschikt is voor senioren. Aan de Oude Singel is een prachtig Medisch Centrum gebouwd, waar de zorgverleners met veel plezier kunnen werken. De organisatie is klantgerichter gaan werken. We zijn de klanttevredenheid gaan meten met het KWH. In 2009 hebben wij gelijk bij de eerste meting het KWH-huurlabel behaald.

We hebben ook belangrijke stappen gezet in het verduurzamen van het woningbezit. Isolatie is een belangrijk onderdeel geworden van onze renovaties. Verder zijn we in 2015 als eerste corporatie in de provincie Utrecht begonnen met het plaatsen van zonnepanelen op huurwoningen samen met Wocozon. In 2018 is ruim 198.000 kWh stoom opgewekt door al deze zonnepanelen.

Persoonlijk

Karl was een directeur-bestuurder waarvan de deur altijd openstond voor iedereen in de organisatie. Altijd vriendelijk, geduldig en betrouwbaar, maar ook veel daadkracht en ambitie. Ook de leden van de raad van commissarissen willen Karl hartelijk bedanken.

Op de voorpagina heeft onze nieuwe directeur-bestuurder Marieke Teitink zich voorgesteld.

*We gaan Karl erg missen
en wensen hem veel geluk!*





Hennepteelt in huurwoningen

Het telen van hennep in een huurwoning heeft grote gevolgen. De Woningraat zal altijd een procedure starten om de huurovereenkomst te ontbinden en ontruiming van de woning in gang te zetten.

moeten wij veel werkzaamheden uitvoeren om de woning weer verhuurbaar te maken. Hennepteelt zorgt voor risico's. In veel gevallen nemen telers letterlijk levensgevaarlijke risico's. Het kweken van wiet vereist immers veel licht en warmte. Dit maakt dat er veel elektriciteit wordt verbruikt. Om niet op te vallen bij de energieleveranciers wordt er vaak gerommeld met elektriciteit en wordt stroom vaak illegaal afgetapt. Het risico op brand door kortsluiting of oververhitting is dan ook groot. Henneptelers brengen daarmee zichzelf en anderen in gevaar.

Gepakt en wat nu?

Het gevolg van gepakt worden is dat de huurder zijn woning verliest. Wij geven de huurder zelf de mogelijkheid om de huur vrijwillig op te zeggen. De huurder voorkomt daarmee een (extra) rechtszaak met alle (financiële) gevolgen van dien. Het gaat hier om een zaak die los staat van eventuele door de politie en het Openbaar Ministerie te ondernemen acties.

Wanneer een huurder niet vrijwillig de huur opzegt, spannen wij een rechtszaak aan. Dit zal over het algemeen altijd een ontbinding van de huurovereenkomst als gevolg hebben. Dit heeft niet alleen gevolgen voor de huidige woning. Nadat een huurovereenkomst ontbonden is na het telen van hennep wordt de huurder tijdelijk uitgesloten bij WoningNet. Dit betekent dat verhuizen naar een andere sociale huurwoning in regio Utrecht niet mogelijk is gedurende een periode van 1 tot 5 jaar. De duur van de termijn is onder andere afhankelijk van de schade die aangetroffen is in de woning.

Het telen van hennep is nooit een goed idee. Zeker niet in een huurwoning van De Woningraat!

Vermoeden van hennepteelt in uw buurt?

U kunt uw vermoeden melden via: www.meldmisdaadanoniem.nl/hennep bij de wijkagent of De Woningraat.

Hard optreden tegen henneptelers

Er zijn verschillende redenen waarom wij hard optreden tegen henneptelers. De wachttijden om een woning bij ons te huren zijn lang. Het kan niet de bedoeling zijn dat iemand een woning krijgt en zich niet aan de regels houdt, terwijl anderen jaren op een woning wachten. Het kan ook erg gevaarlijk zijn en schade in de woning veroorzaken.

Schade aan de woning en gevaarlijke situaties

Hennepteelt brengt schade aan de woning toe. In een woning waar een hennepkwekerij was gevestigd,

Groot onderhoud 8 woningen in Benschop

Aan de Burgemeester Zielhuishof worden 8 appartementen gerenoveerd. De kozijnen, ramen en deuren zijn vervangen. Het dak en de spouwmuur zijn voorzien van isolatie. Op het dak liggen nieuwe dakpannen. De gevel is geschilderd daardoor is de uitstraling verbeterd. Het dak wordt uitgerust met zonnepanelen. De verwachting is dat de werkzaamheden in juli afgerond worden.





Overlast melden

Het is de bedoeling dat u geen overlast ondervindt en geen overlast veroorzaakt, maar dit is niet altijd te voorkomen. Wat kunt u doen als u overlast ondervindt?

Stap 1 Praat met uw buren

De Woningraat zet zich graag in voor uw woongenot en dat van uw buurtgenoten. Het is door ons echter niet te voorkomen dat er irritaties tussen buren en/of omwonenden ontstaan. De eerste stap is praat met uw buren. De Woningraat en de politie nemen een melding alleen in behandeling als u kunt aantonen dat u zelf pogingen hebt ondernomen om de overlast op te lossen. Ga daarom een open en vriendelijk gesprek aan met degene waar u last van heeft. Vaak zijn buren zich niet bewust van de overlast die zij veroorzaken.

Stap 2 Zoek hulp bij anderen

Als praten met de buurtgenoot die de overlast veroorzaakt niet helpt, onderzoek dan of er andere buren zijn die ook overlast van deze persoon ondervinden. Samen staat u sterker. Schrijf daarnaast op wat er precies gebeurt en wanneer.

Stap 3 Vraag buurtbemiddeling aan

Wanneer uw pogingen op niets zijn uitgelopen, kunnen wij voor u bemiddelen. Wij proberen afspraken te maken tussen u en de overlastveroorzaker tijdens een bemiddelingsgesprek. In sommige gevallen schakelen wij een bureau in,

dat in buurtbemiddeling is gespecialiseerd.

Een voorwaarde voor buurtbemiddeling is dat beide partijen met elkaar in gesprek willen. Indien dat niet het geval is, kunnen wij niet bemiddelen.

Overlast melden

Op onze website www.dewoningraat.nl kunt u overlast melden. U kunt de overlast melden door het invullen van het overlastformulier.

Wat gebeurt er bij ernstige (en aanhoudende) overlast?

Als de bemiddelingspogingen geen effect hebben, kunnen we overwegen een gerechtelijke procedure te starten. Dit gebeurt echter alleen in uitzonderlijke gevallen. Een van de voorwaarden hierbij is dat u en omwonenden bereid zijn om bij een rechtszaak als getuige op te treden. Een tweede belangrijke voorwaarde is dat er een uitgebreid dossier ligt. Daarom is het noodzakelijk dat iedereen de klachten schriftelijk meldt en precies bijhoudt, wat er gebeurt en wanneer.

In de meeste gevallen hoeft het gelukkig niet zover te komen. Een gesprek met uw buren is vaak de beste oplossing.

Planmatig onderhoud

Onderstaand een overzicht van het geplande onderhoud de komende maanden. De planning kan wijzigen, bijvoorbeeld door slechte weersomstandigheden. Huurders krijgen persoonlijk bericht over de geplande werkzaamheden. In deze brief staat meer informatie over de duur van de werkzaamheden in elke woning. In onderstaande tabel staat de totale duur van de werkzaamheden voor alle woningen.

Adres	Woonplaats	Omschrijving	Geplande start (±)	Duur werkzaamh.
Rolafweg Noord 11 t/m 45 oneven	Lopik	Schilderwerk	week van 7 oktober	2 weken
J. van Aemstelstraat 14 t/m 37	Lopik	Schilderwerk	week van 26 augustus	8 weken
Jan Kooiweg 1 t/m 13	Cabauw	Waar nodig vervangen van voor- en achterdeur en uitvoering schilderwerk.	week van 16 september	3 weken
Laan van Sarsina 2-4-6-8	Lopik	Waar nodig vervangen van voor- en achterdeur en uitvoering schilderwerk.	week van 16 september	3 weken
Eksterstr 7t/m 3	Benschop	Schilderwerk	week van 8 juli	4 weken
Weegbree 13 t/m 35	Benschop	Buitenschilderwerk transparant behandelde deur vervangen door dekkend schilderwerk.	week van 22 juli	1 week
Tol 1 t/m 9, 13 oneven	Oudewater	Schilderwerk	week van 26 augustus	3 weken
SL. van Alterenlaan 7-8-10-11-12-13	Lopik	Plaatselijk vervangen voegwerk	nader te bepalen	
Achterom 1 t/m 9, Lange Burchwal 124 t/m 160 even	Oudewater	Vervangen keukenblok (alleen waar nodig)		
Kon.Julianastraat 4, 6, 18, 42, 50 Gr. van Kinschotstr 25, 49	Oudewater	Vervangen keukenblok (alleen waar nodig)		
Schakenbosdreef 3 t/m 11 oneven 10 t/m 22 even en 27 t/m 61 Heemraadsingel 24 t/m 27	Oudewater	Vervangen keukenblok (alleen waar nodig)		
Lange Burchwal 1f,1g,1h Wijng.straat 14,16	Oudewater	Vervangen keukenblok (alleen waar nodig)		
Twijnen 70, 74 en 76	Oudewater	Vervangen keukenblok (alleen waar nodig)		
Grommer 1 t/m 9, 13 en 17 oneven	Oudewater	Vervangen keukenblok (alleen waar nodig)		

* Genoemde keukenvervanging is in voorbereiding/ in bestelling bij de aannemer. Over de uitvoeringsperiode ontvangen betrokkenen nader bericht.

Koolmonoxide

Wat is koolmonoxide?

Koolmonoxide is een dodelijk en reukloos gas. Het ontstaat bij alle verbrandingsprocessen.

Oorzaak ongelukken

Bijvoorbeeld een oude keukengeiser zonder afvoer naar buiten of een gashaard zijn risico's. Heeft u deze apparaten in huis en daar vragen over? Dan kunt u altijd terecht bij De Woningraat.

Moderne cv-ketel

Bij elke verbranding die in en om het huis plaatsvindt kan koolmonoxide in huis terechtkomen. Bij een moderne cv-ketel is het risico dat er koolmonoxide in de woning terecht komt klein. Zeker als de cv-ketel goed onderhouden wordt. De cv-ketel in uw woning wordt daarom regelmatig onderhouden.

Koolmonoxidemelder plaatsen

Het is altijd goed om een werkende koolmonoxidemelder (CO-melder) in huis te plaatsen. Uit onderzoek is gebleken dat niet alle co-melders even goed werken. Zoek daarom voor u een co-melder koopt uit welke melder goed werkt. Bijvoorbeeld op de website van de consumentenbond staat een lijst met veilige koolmonoxidemelders. Ook de NVWA (Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit) heeft een aantal CO-melders onderzocht.



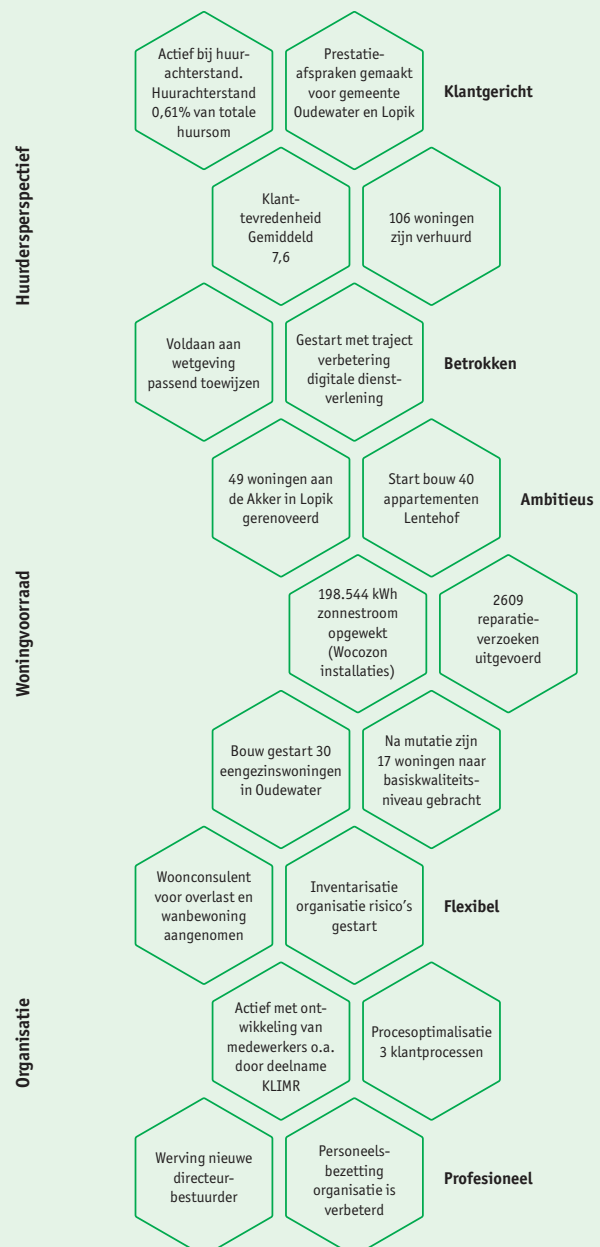
Jaarverslag 2018

Op donderdag 27 juni heeft de algemene leden vergadering ingestemd met het jaarverslag van 2018. In het jaarverslag vertellen wij over onze werkzaamheden in het afgelopen jaar. Daarnaast geven wij ook een financiële verantwoording.

Het volledige jaarverslag kunt u lezen op www.dewoningraat.nl.

2018 in het kort

Raatjes van 2018





Puzzel

F S E L F I E E J S J I
 R G B U I D R A N K J E
 U O N T E R N F R I S N
 I L B I E R L K R N S I
 T F U E L A N V E I E U
 S E W I N E L K E D W T
 M N R E S O O R M A T S
 O U R R H K S K T B J E
 K E E O A R A E R M I O
 N K C S U S R K E E R M
 A L A S C H A D U W V N
 A P T B A D P A K Z O N

© www.ruiterpuzzel.nl In elk woord zitten minstens twee letters die maar op één manier weg te strepen zijn. Veel puzzelplezier

AANKOMST
 ALCOHOLVRIJ
 BADPAK
 BIER
 DRANKJE
 FLANEREN
 FRIS
 FRUIT
 GOLFEN
 IJSJE

KERSEN
 KOKEN
 LUI
 MOESTUIN
 ONWEER
 PARASOL
 REIS
 RUST
 SAP
 SCHADUW

SELFIE
 STAMROOS
 TERRAS
 VERKOELING
 VRIJ
 WATER
 ZON
 ZWEMBAD

Weet u de oplossing van de puzzel? Stuur deze **voor 15 augustus** onder vermelding van Oplossing puzzel Huurderspost juli 2019 naar info@dewoningraat.nl of stuur de oplossing op naar; Kapellestraat 19, 3421 CT Oudewater. De naam van de puzzelwinnaar wordt geplaatst in de volgende Huurderspost.
Onder de goede oplossingen wordt een VVV cadeaubon t.w.v. € 25,- verloot. De winnaar van de vorige puzzelprijs was: dhr. F. Batema.

Colofon

ADRES:
 De Woningraat
 Kapellestraat 19
 3421 CT Oudewater
www.dewoningraat.nl

Uw vragen of opmerkingen kunt u sturen naar info@dewoningraat.nl

OPENINGSTIJDEN SERVICEPUNTEN:

OUDEWATER (KCC)
 Kapellestraat 19
 Maandag t/m vrijdag
 8:30 -16:30 uur

LOPIK
 Dorpstraat 50
 Maandag t/m vrijdag
 9:00 -12:00 uur

BENSCHOP
 Dorp 182
 Dinsdag en donderdag
 13:00-16:30 uur

Van maandag t/m vrijdag zijn wij telefonisch bereikbaar van 8.30 tot 16.30 uur. Ons telefoonnummer is 085 - 210 1910.

BUITEN KANTOORUREN:
 085 - 210 1910
 U wordt doorverbonden naar Interswitch.

KLACHTENCOMMISSIE:
 Klachten moeten schriftelijk op ons kantoor worden ingediend.

Noodnummer glasverzekering:
 (indien bij ons verzekerd)
 0800 - 022 6100 (dag en nacht, gratis)

