

# Wat betekent een onderhoudsproject voor de huurder van Thús Wonen?

**‘Over voorbereiden en thuis bij de huurder.’**

**Aan het woord is Bauke Johan Zijlstra, een van de 5 medior projectleiders. Hij vertelt over het verschil tussen planmatig en groot onderhoud en wat dit betekent voor de huurder.**

## Verskil tussen planmatig en groot onderhoud

“Beide onderhoudsprojecten zijn voor het behoud van de bestaande woningen en woongebouwen,” vertelt Bauke Johan. “Planmatig onderhoud voeren we uit na een vaste periode (ca. 1 keer per 6 jaar). Hierbij controleren we het bouwkundig onderhoud en voeren we onderhoud aan de buitenkant uit. Zoals schoonmaken, schilderen, voegwerk. Dan ziet de buitenkant er weer netjes uit. En regelmatig voeren we dit samen met isolerende maatregelen uit. Denk aan het aanbrengen van spouwisolatie of het vervangen van enkel glas door isolerend glas.”

Hij vult aan: “Groot onderhoud is grootschaliger; de huurder is hier nauw bij betrokken. Hierbij begint de voorbereiding 2/3 jaar vooraf met verschillende onderzoeken, waaronder een flora- en faunaonderzoek en een asbestinventarisatie. Ook wordt het energielabel bepaald. Deze onderzoeken zijn wettelijk verplicht en worden door onafhankelijke bureaus uitgevoerd.” Zelf doet Thús Wonen een jaar voor de start een vooropname van de buitenkant. De definitieve opname voeren we samen met de aannemer uit. Tijdens deze opname bepalen we de kwaliteit van onder andere de kozijnen en het schilderwerk en bepalen we welke isolerende maatregelen mogelijk zijn. “Voor de huurder betekent het dat er al wat rondom de woning gebeurt voordat het project van start gaat”, aldus Bauke Johan.

## Aandacht voor huurders

Hij vertelt verder: “Vooraf doen we onderzoek naar de gebreken die bij ons bekend zijn. We sturen een brief met enquête naar de huurder en er vindt een huisbezoek plaats. Het huisbezoek wordt uitgevoerd door het projectteam (samen met de aannemer en een woonconsulent projecten). Dan nemen we de binnenkant op en gaan we met de huurder in gesprek. Uiteraard zijn er kaders voor het uitvoeren van een project, maar daarbinnen proberen wij maatwerk te leveren. Dit kan iets kleins zijn zoals het laten vervallen van het fonteintje in het toilet, het leveren van een bedieningstokje voor een veluxraam waar een huurder niet bij kan of het verplaatsen van een overgebleven keukenkastje. Maar ook andere wensen bespreken we, zoals het mogelijk vergroten van de badkamer. Dit gaat via ons ‘Langer Thús’ programma en wordt tegen een huurverhoging uitgevoerd.”

## Het belangrijkste in je werk

Bauke Johan antwoordt stellig: “Een tevreden huurder!” Hij vult aan: “Misschien kan je het niet altijd iedereen naar de zin maken en alles voor elkaar krijgen, maar daar zet ik me elke dag voor in. Je wilt naast de huurder staan, service gericht zijn. Voor mij is geen vraag teveel. Ik zoek altijd samen met de huurder naar een oplossing.” Hij sluit af met de woorden: “En dat is ook het leukste aan het werk, de veelzijdigheid. Geen dag is hetzelfde én geen huurder is hetzelfde. Ik zie elke dag als een nieuwe uitdaging en een feestje.”

## Vraag het ons maar: toewijzen en ‘urgentie’

### Hoe wijst Thús Wonen woningen toe?

Wanneer er mensen met een ‘urgentie’ op een woning hebben gereageerd, krijgen deze voorrang. Zo niet, dan krijgt degene die het langst als woningzoekende bij ons staat ingeschreven, een (voorlopige) aanbieding.

### Wanneer kan ik ‘urgentie’ krijgen?

Alleen in zeer uitzonderlijke situaties kun je voorrang krijgen. Je kunt voorrang krijgen als:

- **WMO-urgente**, omdat je vanwege je gezondheid een aangepaste woning nodig hebt. Voorwaarde is dat dit op voordracht van het WMO-loket van je gemeente gebeurt. Daar vraag je het aan.
- **huurder van Thús Wonen uit een herstructureringsgebied**, omdat je door de sloop van je woning een andere woning toegewezen moet krijgen.
- **statushouder**, omdat wij voor de gemeenten statushouders huisvesten. Gemeenten verhuren zelf geen woningen. Vanuit de overheid heeft elke gemeente een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Hierover zijn afspraken tussen Thús Wonen en de gemeenten gemaakt.

### Wanneer krijg ik geen ‘urgentie’?

Je kunt geen urgentieverklaring krijgen als een van de volgende redenen van toepassing is:

- te kleine of slechte behuizing;
- echtscheiding of relatiebreuk (met of zonder kinderen);
- gezinsuitbreiding;
- relatieproblemen met ouders of personen bij wie je inwoont;
- financiële problemen;
- burenrudies of geluidsoverlast;
- het ontbreken van woonruimte.



## Hoe wonen ‘onze dieren’ (onderdeel van de Flora- en faunawet)

**Bijna iedere straat in Nederland biedt wel onderdak aan de huismuis of herbergt een vleermuiskolonie. Veel van deze dieren zijn beschermd. Voor wij een project starten, moet er een Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd worden.**

Het gaat om een tal van beschermde vogelsoorten, zoals de huismus, huiswaluw, gierwaluw en om verschillende soorten vleermuizen (= zoogdier).

### Het onderzoek

Het onderzoek is wettelijk verplicht en moet door een onafhankelijk bureau uitgevoerd worden. De inspecties worden zowel overdag, 's avonds en soms 's nachts uitgevoerd. Dit omdat de dieren op verschillende momenten van de dag of nacht actief in- en uitvliegen. Een gierwaluwronde vindt bijvoorbeeld plaats in de avond, meestal tot de zon ondergaat of iets daarna. Een ochtendronde voor vleermuizen start rond 3.30 uur en

duurt tot de zonsopkomst, ongeveer tot 5.30 uur. De medewerkers bekijken welke woningen ‘bewoond’ worden en letten op de aanwezigheid van sporen van beschermde diersoorten. Zij dragen bedrijfskleding en meestal een geel hesje. Soms gebruiken ze een zogeheten ‘batscanner’ (voor vleermuizen) en schijnen zij met een zaklamp. De huurders krijgen vooraf een aankondigingsbrief wanneer er onderzoek wordt gedaan.

### (Tijdelijke) maatregelen

Soms is het noodzakelijk om tijdelijke maatregelen te nemen voordat wij een project kunnen uitvoeren. Denk hierbij aan vleermuis- en vogelkasten die tijdelijk aan de zijkant van een woning geplaatst worden.

Ook plaatsen we speciale dakpannen, definitieve vleermuiskasten of zelfs mussenhotels. Voor iedereen zijn eigen woning.

## Woonbelevingsonderzoek 2020 op onze website



Om de huurders van Thús Wonen nog prettiger te laten wonen wilden wij weten wat zij vinden van hun woning en woonomgeving. Daarom hebben wij de huurders uitgenodigd om hierover een uitgebreide vragenlijst in te vullen.

### Bent u nieuwsgierig naar de uitkomsten?

Kijk dan op onze website [www.thuswonen.nl](http://www.thuswonen.nl). Vanaf begin maart staan de uitkomsten van het Woonbelevingsonderzoek 2020 op onze website, mét uitspraken van huurders en onze toelichting.

## Project uitgelicht



### Eerste paal voor nieuwbouw in Broeksterwâld

‘Normaal’ vieren we het slaan van een eerste paal met meerdere genodigden. Helaas moest de eerste paal voor de nieuwe woningen aan de Ds. Feitsmawei zonder gasten plaatsvinden.

Maar ... we zijn gestart! Samen met bouwbedrijf Swart uit Eastermar bouwen we 16 woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. De woningen zijn levensloopbestendig (met bad- en slaapkamer op de

begane grond), energiezuinig en worden opgeleverd met 10 zonnepanelen. De woningen met lage goot hebben een ‘gezellige’ maar ook moderne uitstraling.

De belangstelling was groot. De woningen zijn allemaal toegewezen aan nieuwe huurders. Ook heeft het keuzemoment voor het maken van kleuren en opties al plaatsgevonden, uiteraard op 1,5 meter afstand.

De sleuteloverdracht staat gepland in december 2021.

## Contact

### Hier kunt u ons bereiken:

t 0800 5511 511  
e [info@thuswonen.nl](mailto:info@thuswonen.nl)  
i [www.thuswonen.nl](http://www.thuswonen.nl)

**Postadres** Postbus 41, 9100 AA Dokkum  
**Bezoekadres** Holwerderweg 17, Dokkum



graach dien!