

Samen sterk
De Kernen
geeft les

Huurders
**Handen uit
de mouwen!**

Mooi bekeken
**Gekke koeien en
prachtige uiterwaarden**



Pit.



BEWONERSBLAD NR. 3 - JAARGANG 1



Reparatie of klacht?
Bel Casimir!



de kernen



Marinus Kempe (r), directeur-bestuurder tijdens een prijsuitreiking op de OBS-Prins Willem Alexander in Ophemert.

'In de geest van Kerstmis'

De media staan de laatste weken bol van de beangstigende berichten over de woningmarkt. Den Haag heeft plannen voor een 33.000 euro-grens: wonen via woningcorporaties zou daardoor alleen nog mogelijk zijn voor mensen die minder dan dat bedrag per jaar verdienen. Daarop brak lichte paniek uit bij wie rond de grens of daar net boven verkeerde. Betekent dat nu dat je na jaren ingeschreven te hebben gestaan bij een woningstichting, ineens nergens meer voor in aanmerking komt, omdat je te veel bent gaan verdienen in de tussentijd?

Ik wil u vast een beetje geruststellen: wij zullen er alles aan doen wat in ons vermogen ligt om deze plannen in de realiteit zacht te laten landen! We wijzen niemand zomaar de deur. Hooguit bekijken we in de toekomst nog wat specifiek welke woningen interessant zijn voor welke doelgroepen. Maar we blijven ons steeds graag verplaatsen in u, onze klant.

Iemand die dat ook doet is Jan van Zanten, projectleider bij De Kernen. In de rubriek 'Steengoed' op pagina 14 en 15 vertelt hij over een

nieuwe aanpak in projectontwikkeling. Tegenwoordig gaan we niet eerst bouwen en dan kijken wie er een huis wil kopen. We draaien het om. We inventariseren vooraf wat de behoefte is. Daarop maken we een losse planning, die we kunnen aanpassen als die behoefte verandert. En we houden continu de vinger aan de pols bij potentiële kopers, vanaf het begin. Zo werken we klantgericht. Meedenken vanuit een ander perspectief. Jezelf nu eens niet vooropstellen. De dames uit het interview op pagina 12 weten er ook alles van. Zij organiseerden een prachtige kerstfair in Heerewaarden, waarvan de opbrengst naar het goede doel ging.

Genoeg mooie kerstgedachten in deze Pit., denk ik. Ik wens u heel fijne feestdagen en een 2011 waarin het aangenaam wonen is!

Marinus Kempe

PS: Reageert u ook eens op mijn weblog op www.dekernen.nl? Ik hoor graag uw mening!



Pit. is een uitgave van De Kernen en verschijnt 3 keer per jaar in een oplage van 5.000.

Ontwerp en vormgeving

Nout Design, Buren

Fotografie

William Moore,
eigen beeldmateriaal.

Redactie

Texcellent, De Kernen

Eindredactie

De Kernen

Druk

Tailormade, Buren

Redactieadres

Postbus 2, 6658 ZG Beneden-Leeuwen

redactie@dekernen.nl

T 088 58 24 000

www.dekernen.nl

Vestigingen De Kernen

Brouwersstraat 1,

6658 AD Beneden-Leeuwen

Korenstraat 1, 5321 GV, Hedel

*Aan inhoud, tekst en beeld in Pit.
kunnen geen rechten worden ontleend.*

02 In de geest van Kerstmis

Column Marinus Kempe

04 Huurdersinterview

De opgefriste woning van de familie Van Eldijk

06 Kort nieuws

Kernachtig

08 Praktische informatie over De Kernen

Reparatieverzoek? Bel Casimir!

10 'Zo wil ik wonen!'

Leerlingen van het Pax Christi College

12 Kerstfair voor goed doel

13 Gekke koeien en prachtige uiterwaarden

Bijzondere beelden uit onze regio

14 Steengoed

Onze actuele projecten, over Oostvleugel in Poederoijen

16 Pittig

Puzzel en strip





Het echtpaar Van Eldijk
in hun compleet opgefriste woning

Een halve eeuw geleden bouwden ze hun vrijstaande huis aan de Marijkestraat in Beneden-Leeuwen. Met blote handen. De bakstenen werden nog op de schouder de ladder op gedragen. Aan de vooravond van hun 50-jarig huwelijksjubileum in september 2011, verhuisden ze onlangs naar een kleine woning in de Clausstraat. "En het klinkt misschien raar," vertelt mevrouw Van Eldijk "maar ik wil nu al niet meer terug!"

'We maken het helemaal naar onze eigen zin!'

Het echtpaar Van Eldijk stond al elf jaar ingeschreven bij De Kernen. Eerder kregen ze een woning op de Ret in Leeuwen aangeboden, maar ze wilden graag iets dichterbij het centrum blijven wonen. Mevrouw vertelt: "Toen kwam dit huis vrij, en we vonden het meteen goed. De ligging is centraal en met zicht op de molen. En ook het huis zelf is heel praktisch voor ons: dankzij de indeling hoeven we niet of nauwelijks trappen te lopen: alles wat we nodig hebben, is op de begane grond. Dat is fijn!"

Mijn man heeft twee rechterhanden, dus er moest van alles gebeuren...

Verbeteringen

"We zien dit huis als een investering voor de komende jaren. Daarom wilden we het meteen helemaal naar onze zin maken. En er moest ook wel het één en ander aan gebeuren. Niet vreemd, want deze huizen zijn 40 jaar. Dus heeft De Kernen een nieuwe badkamer voor ons geplaatst en zijn er wat verbeteringen in de keuken doorgevoerd. Maar met een man met twee rechterhanden, die altijd meubelmaker en -ontwerper geweest is, moest er natuurlijk nog veel méér gebeuren!" Eerst wilde meneer Van Eldijk alles zelf opknappen en schilderen. Dat bleek toch wel een flinke kluit. "Toen heeft mijn zoon een stukadoor en een schilder ingeschakeld en

was het eigenlijk zo gepiept." Het huis ziet er nu keurig uit. Het is nergens aan te zien ze hier pas drie weken echt wonen.

Buiten aan de slag

Meneer Van Eldijk is met een vriend druk bezig in de tuin. Daar leggen ze de laatste hand aan een mooie blokhut, als berging en klusruimte. Er staan aan beide zijden al nieuwe schuttingen en ook de grond wordt aangepakt. "Er liep hier een diepe geul, daar is inmiddels drie kuub zand in gestort. En er moet nog meer bij!" Mevrouw verheugt zich op het grote terras: "De grindtegels gaan straks naar achteren. Tegen het huis aan maken we een terras van acht bij vier meter. Ik houd van buiten zijn. We hebben grote antracietkleurige tegels uitgekozen, met een blauw spikkeltje erin. Als de zon erop schijnt, lijkt het net of het allemaal pareltjes zijn!" Mevrouw Van Eldijk is ook blij met het pad dat achter de woning wordt gelegd. "Daar zorgt De Kernen voor. Heel praktisch, want dan hoeven we niet meer met de kliko door het huis."

Altijd bezig

Het echtpaar is wel kleiner gaan wonen, op de bank naar buiten zitten turen is er niet bij. Beiden zijn geen stilzitters. "Mijn man is altijd in en om het huis bezig. Zo heeft hij bijna alle kasten hier in huis met zijn eigen handen en naar eigen ontwerp gemaakt, en je ziet wat hij nu allemaal in de tuin aanpakt..." vertelt mevrouw. "Ik ben eigenlijk altijd weg. Ik doe veel vrijwilligerswerk; voor het Rode Kruis, in



het verzorgingstehuis, collectes, mantelzorg, noem maar op. Vanavond ga ik bij de schaatsenverhuur helpen aan het dorpsplein in Beneden-Leeuwen. Daar ligt weer een prachtige ijsbaan. Veel van onze kinderen en kleinkinderen werken in de horeca, iets dat van oudsher in de familie zit. Ik geniet daar van: helpen achter de bar of in het verzorgingstehuis koffie inschenken voor de mensen. Heerlijk om ze te verwennen!"

Meneer Van Eldijk schuift aan met een welverdiende kop koffie. Ook hij is blij met het huis. "Al zal er wel een last van mijn schouders vallen als ons eigen huis eenmaal verkocht is," vertelt hij. "Dan ga ik hier echt ontspannen genieten!"

Uw woning verbouwen of veranderen?

Wilt u graag verbouwen of iets aan uw woning veranderen? Raadpleeg dan onze folder 'Zelf Aangebrachte Veranderingen'. Deze vraagt u op bij De Kernen of kunt u van onze website downloaden. (vanaf begin 2011).

Kernachtig

Huurdersbelangenverenigingen maken nieuwe afspraken met De Kernen

De huurdersbelangenverenigingen VHBR en HVB maken samen met De Kernen nieuwe afspraken. Dat is nodig omdat na de fusie niet alle regelingen voor alle huurders hetzelfde zijn. Het principe voor de nieuwe afspraken is 'het beste van twee werelden'.

De nieuwe afspraken hebben betrekking op de huurovereenkomst, zelf aangebrachte

veranderingen (ZAV), het onderhouds-ABC en onderhoudsabonnement, het leefbaarheidfonds en het sociaal protocol bij herstructurering. Op het moment van schrijven wordt nog gewerkt aan het prijzenbeleid, kwaliteitsbeleid etc. De uitwerking van de afspraken vindt u terug op onze website. U kunt ons uiteraard altijd bellen, mocht u vragen hebben.

sluiting kantoren

In verband met de feestdagen zijn de kantoren van De Kernen gesloten op 24 en 31 december.

Vlag uit bij nieuwbouwproject De Klaptas in Horssen

Wethouder Van Elk van de gemeente Druten hing op 21 oktober de vlag uit bij acht nieuwe huurders. Hij deed dat samen met de heer Boot, manager Wonen van De Kernen. De huurders kregen meteen de sleutels overhandigd van hun nieuwe woning. Horssen telt na de oplevering van nieuwbouwproject De Klaptas 17 woningen méér, waarvan acht huurwoningen.



Wethouder Van Elk (links), nieuwe huurder (midden), Jan Boot (rechts)



Fotobijschrift: Aansnijden van de taart door wethouder Thijsen (links) en bewoner mevrouw Basten-Geurts. Achter in beeld: Marinus Kempe.

Nieuwe huurders verrast met taart bij oplevering Zandborgh

Wethouder Thijsen van de gemeente Wijchen en directeur-bestuurder Marinus Kempe van De Kernen hebben appartementencomplex De Zandborgh in Bergharen op originele wijze opgeleverd

op 27 oktober jl. Samen met de nieuwe huurders sneden ze een grote, bijzondere taart aan, in de vorm van een zandkasteel. Deze smakelijke oplevering vond plaats in Dorpshuis De Zandloper.



Kerstgroet

Alle medewerkers van
De Kernen wensen u
bijzonder mooie kerst-
dagen en een voor-
spoedig en gezond
2011 toe!

De Kernen op één systeem

De Kernen heeft medio december één en hetzelfde automatiseringssysteem voor twee vestingen in gebruik genomen. Van twee systemen moest immers nog één gemaakt worden na de fusie. Het kan zijn dat bepaalde formulieren of brieven er iets anders uit gaan zien. We verwachten dat de overgang naar één systeem soepel verloopt.

Klant in beeld onderzoek. Bedankt!

De Kernen bedankt graag iedereen die heeft meegewerkt aan het 'klant in beeld'-onderzoek. Mede dankzij dat onderzoek kan het aanbod van woningen beter worden afgestemd op uw vraag. Een samenvatting van de onderzoeksresultaten vindt u op www.dekernen.nl.

Vier winnaars automatische incasso

Voor u én voor ons is betalen via automatische incasso gemakkelijk. Dat belonen we graag. In elke Pit. maken wij vier winnaars bekend die een waardebon van 50 euro krijgen. Zij hebben namelijk minimaal zes aaneengesloten maanden de huur betaald via automatische incasso. Wilt u kans maken op een waardebon? Regel de automatische incasso vandaag nog. U doet dat door de machtigingskaart bij De Kernen aan te vragen. De winnaars in deze editie van Pit zijn:

- M.J. Loef Dekkers uit Ammerzoden
- J. van de Pol uit Aalst
- T.A. van Gruijthuijsen uit Wamel
- F.M.L. Roeffen-van de Wolk, in Batenburg

Gefeliciteerd, uw waardebon is naar u onderweg.

Huurappartementen Kloosterhof in weer en wind feestelijk opgeleverd

Op 11 november jl. heeft De Kernen 12 nieuwe huurappartementen in plan Kloosterhof in Wamel opgeleverd. De nieuwe huurders ontvingen uit handen van wethouder Van Gruijthuijsen van gemeente West Maas en Waal de sleutels van hun woning.



Zie www.dekernen.nl voor meer nieuws en achtergronden.

Toegangskorting bij het boeiende Streekhistorisch Museum Tweestromenland in Beneden-Leeuwen

Kortingsbon Exclusief voor lezers van Pit.

Vul deze bon in en knip deze uit voor korting op een bezoek aan Streekhistorisch Museum Tweestromenland. Betaal p.p. geen € 5,- maar € 3,50, inclusief een kop koffie/thee. Adres: Past. Zijlmansstraat 3, Beneden-Leeuwen, geldig tot en met 31 maart 2011. Het museum is open op zondag, dinsdag en woensdag van 13.00-17.00 uur.

Naam

Adres

Woonplaats

Datum

knip uit



Lezersactie!

In dit museum komt u alles te weten over de geschiedenis van de mensen tussen de rivieren Maas en Waal. Over het wonen, werken en leven vanaf de oertijd. Van de tijd dat mammoeten door het riviereengebied denderden, en van de tijd dat de jager boer werd en zich vestigde tussen de rivieren. Multimediale middelen ondersteunen het museumverhaal. Blauwe banen markeren de rivieren Maas en Waal. In de nieuw aangebouwde foyer staat het skelet van een mammoet. Het museum is sinds de grondige verbouwing volledig rolstoeltoegankelijk.

www.museumtweestromenland.nl

(0900) 24 68 024

Snel hulp bij kleine reparaties

Drupt uw kraan? Sluit uw voordeur niet meer goed? Lekt het dakraam? Voor kleine reparatieverzoeken heeft De Kernen een speciaal telefoonnummer: (0900) 24 68 024. De kans is groot dat u Casimir Paulides aan de lijn krijgt. Hij is 'intaker reparatieverzoeken'. Met veel plezier. "Ik wil graag de reparaties zo snel mogelijk voor mensen regelen. Vriendelijkheid naar onze huurders is daarbij niet verboden," grapt hij.



'Ik inventariseer wat het probleem is en wie het kan oplossen.' Casimir Paulides

Vlot verholpen

Casimir werkt al veertien jaar bij De Kernen. Het afhandelen van reparatieverzoeken vond hij altijd al leuk werk: "Ik vind het prettig om mensen te kunnen helpen. Vroeger moesten huurders het algemene nummer bellen. Dankzij het nieuwe nummer komen ze nu meteen bij mij terecht. Dat gaat sneller. Ik inventariseer wat het probleem is, bepaal wie dat het beste kan oplossen en maak dan in de meeste gevallen meteen een afspraak met de huurder voor de reparatie. Vaak kan de reparatie door ons eigen serviceteam uitgevoerd worden, soms moet ik een elektricien, een loodgieter of een andere specialist inschakelen en kan het iets langer duren."

Wel of niet

U kunt op (0900) 24 68 024 terecht met alle kleine reparatieverzoeken. Vaak kan een ongemak al dezelfde dag verholpen worden. Bij problemen met een radiator of cv-ketel, kunnen klanten rechtstreeks bellen met de firma Kemkens. Casimir: "We zijn via ons 0900-nummer 24 uur per dag bereikbaar. Buiten kantooruren staat de telefoon namelijk doorgeschakeld naar een servicemeldkamer. Bij spoedgevallen kunnen zij actie ondernemen. Bij niet spoedgevallen verzoeken zij u terug te bellen tijdens kantooruren."

Prettig gesprek

"Soms bellen huurders mij geïrriteerd op," vertelt Casimir. "Het is natuurlijk ook vervelend als er iets stuk is. Maar vaak beseffen ze al snel dat ik echt probeer te helpen, en hangen we tevreden weer op. Ik maak ook grappige dingen mee. Dan belt er bijvoorbeeld iemand omdat zijn televisie geen beeld meer geeft. Daar moet ik wel om lachen. Ik verwijs hen dan graag door naar partijen die hen beter kunnen helpen."

'Vaak kan een ongemak al dezelfde dag verholpen worden.'

**Klein reparatieverzoek?**

Bel (0900) 24 68 024

(24u/dag, 365 dagen/jaar)

U krijgt tijdens kantooruren Casimir aan de lijn. Vertel hem:

- 1) *wat er precies kapot is*
- 2) *uw naam*
- 3) *uw adres*

Casimir maakt een afspraak voor de reparatie door het eigen serviceteam van De Kernen of door een 'specialist' (loodgieter, elektricien, ...)

**Probleem met radiator of cv-ketel?**

Bel (0412) 63 05 55

U belt rechtstreeks met de firma Kemkens.
Zij maken een afspraak om bij u langs te komen.



Omgevingsonderwijs over wonen

'Leuk, maar ook flink aan de bak!'

"Het begint al met de klappers," legt Martijn Vermeulen, docent geschiedenis, uit, terwijl hij een blauwe map laat zien. Op de kaft staat 'Zo wil ik wonen', de naam van een project waar de leerlingen van klas 2 van het Pax Christi College ieder jaar met veel plezier aan werken. "De klapper zet de toon. Twee weken per jaar zie je de leerlingen hiermee lopen. Ze vinden het leuk om een tijdje met één onderwerp bezig te zijn, iets heel anders te doen en ook buiten school activiteiten te ontplooien."

Wil van Ooijen, directeur van beide vestigingen van het Pax Christi (Druuten en Beneden-Leeuwen) legt uit wat het project inhoudt: "Zo'n vijf jaar geleden zijn we ermee begonnen. Samen met De Kernen hebben we een vakoverstijgend lesprogramma van twee weken ontwikkeld over wonen. De leerlingen gaan bij een groot aantal vakken twee weken lang met dit thema aan de slag. Steeds meer vakken doen mee: aardrijkskunde, geschiedenis, economie, wiskunde, techniek en beeldende vorming, mens & maatschappij, mens & natuur, biologie en levensbeschouwing.

Met z'n allen op Funda

Docent Ben Arts (Economie en Wiskunde) legt uit hoe het thema 'wonen' bij hem wordt ingevuld: "Bij economie bekijken we wat wonen kost. Eerst voor een huurwoning. Daarbij gebruiken we een handig Excelbestand van De Kernen. Daarna voor een koopwoning. We nodigen een makelaar uit en surfen op Funda om huizen en prijzen te vergelijken. Bij wiskunde werken we met plattegronden en bouwtekeningen. De leerlingen leren onder andere de schaal van een tekening uit te rekenen."

Op stap

Bij aardrijkskunde, vertelt docent Mens & Maatschappij Martin Verheijden, gaan we vooral op stap. "Met het vmbo bezoeken we De Kernen. De leerlingen doen een quiz en krijgen uitleg over de middelen en

materialen. Met de havo-/vwo-klassen voeren we een buurtonderzoek uit: zij nemen interviews af bij bewoners om hun woontevredenheid te toetsen. Daarover geven ze later een presentatie, soms compleet met gedichten. Bij maatschappijleer is, dankzij de inspanningen van Marinus Kempe, directeur-bestuurder van De Kernen, eens een statushouder komen vertellen hoe het is om je (niet) thuis te voelen."

Tweestromenland

"Tijdens de geschiedenisles leren de leerlingen in kleine groepen van alles over de woongeschiedenis van de mensen tussen Maas en Waal," vult Martijn Vermeulen aan. "We leggen heel bewust het accent op de eigen streek, natuurlijk ook dankzij de samenwerking met De Kernen. Een bezoek aan het streekhistorisch museum Tweestromenland" is dan ook een goede aanvulling op de lesstof."

Wonen in de eigen streek

Wil van Ooijen omschrijft de doelen van het project: "Vanuit het Pax Christi College willen we de leerlingen op een andere manier iets bijbrengen. We werken bij dit project themagericht en vakoverstijgend. Bovendien is het omgevingsonderwijs, we richten ons op de eigen streek. De leerlingen komen met dit project ook buiten de school, en we halen mensen van buiten de school naar binnen om sub-thema's toe te lichten. Martijn Vermeulen

vult aan: "Dat is leuk, maar de leerlingen moeten ook flink aan de bak, hoor!"

Betrokkenheid

Wil van Ooijen vervolgt: "De Kernen laat met dit jaarlijks terugkerende project haar maatschappelijke betrokkenheid zien. Ze dragen enorm bij aan het project. Niet alleen financieel, maar ook met de hulp van veel enthousiaste mensen. Dat maakt het bijvoorbeeld mogelijk om een uitstapje te maken naar het Openluchtmuseum in Arnhem. Aan het eind van het project laten de leerlingen in hun presentaties aan de genodigden zien wat ze geleerd hebben. We zijn er steeds weer van onder de indruk."

'De Kernen laat haar maatschappelijke betrokkenheid zien met dit project'

Tip!

* Kijk snel op pagina 7 van dit magazine! Daar vindt u een coupon waarmee u korting krijgt bij het streekhistorisch museum Tweestromenland.



'Ook mensen van buiten de school
komen vertellen over wonen.'



V.l.n.r. Martin Verheijden, Martijn Vermeulen, Wil van Ooijen en Ben Arts

Unieke kerstfair Heerewaarden

voor goed doel

'Nu moet het alleen nog gaan sneeuwen!'

Ze hebben een bijzondere band met Heerewaarden: Benny van Aalst en Liesbeth van de Water. Samen met Els Duivenvoorden en Esther Verlaan organiseerden ze op 11 december de eerste echte kerstfair ooit in Heerewaarden gehouden. Pit. sprak de dames voorafgaand aan de fair. "Het wordt een sfeervolle dag met veel muziek waar voor zowel kinderen als volwassenen van alles te zien en te doen is."

Benny nam het initiatief voor de kerstfair. In 'het Westen' waar ze tot 2006 woonde, trok ze al vaker een dergelijke kar. "Hartstikke leuk en succesvol. Gelukkig wist ik Liesbeth, en daarna Els en Esther ook snel warm te krijgen voor de fair. Toen duidelijk werd dat de opbrengst voor het opknappen van het dorps huis en Kika is, werd de groep enthousiastelingen alleen maar groter."

In de stijl van Dickens

De dames vertellen enthousiast wat er allemaal te zien en te doen is op 11 december. "Het terrein van de scheepswerf wordt een prachtig Dickens-achtig decor, met een verlicht schip op de achtergrond en tenten en luifels als onderdak. We zijn heel trots op het kinderkoor uit Dinxperlo dat in Charles Dickens-stijl optreedt, aangevuld met jong zangtalent uit Heerewaarden. De kerstman komt natuurlijk ook in zijn arrenslee. Er is muziek en dans, allerlei lekkers waaronder echte Engelse Christmas pudding, schaapjes in een geïmproviseerde weide op het terrein, en natuurlijk Alberto, die met zijn ganzenparade overal tussendoor komt waggelen. Verder zorgt de bakkerij voor lekkernijen en er worden prachtige sieraden en kerstspullen gemaakt en verkocht. Kinderen kunnen zich laten schminken en er worden kerstverhalen verteld. En dat alles in een warme kerstsfeer met veel muziek. Nu alleen hopen dat het ook gaat sneeuwen!"

Begin van een nieuwe traditie?

De dames beogen met de kerstfair veel geld op te halen voor het goede doel. Benny: "Kika is een enorm dankbaar doel. En ons



'Het gaat er vooral om dat we samen een gezellige dag hebben!'

eigen Heerewaardense dorps huis gunnen we ook een goede omzet!" De dames zijn het erover eens: het echtpaar dat het dorps huis runt, steekt daar veel tijd in. "Vaak is dat werk niet of nauwelijks betaald, maar het komt iedereen wel ten goede! Veel mensen en verenigingen beleven plezier aan het dorps huis. Daarom gunnen we ze tijdens de fair een goede omzet. Overigens dragen ze daarvan ook weer een deel af aan Kika. We willen graag dat het beheer van het dorps huis zo aangenaam mogelijk verloopt; we zouden dit beheerdersechtpaar niet willen missen; ze hebben een belangrijke rol in de leefbaarheid van ons dorp! Benny sluit af: "We hopen dat we met deze kerstfair veel positiviteit in Heerewaarden brengen. Dat iedereen een leuke dag heeft met elkaar en dat we zo het begin maken van een goede nieuwe Heerewaardense traditie!"



Uiterwaarden, uitermate mooi!

Gekke koeien en prachtige uiterwaarden

Fotografeert u ook met plezier? En ook buiten de vakanties om? Het gebied waarin u woont levert namelijk erg verrassende beelden op. En iedereen heeft weer oog voor iets anders. Kijk mee en doe mee! Beseft u nog hoe mooi het hier is? Stuur uw mooiste kiekjes van uw omgeving aan Pit. en maak kans op een handige USB stick.

Gekke koeien

Deze koe gaat er eens rustig bij zitten. Ooit zo iets gezien? Niet vaak, heeft de familie Van Assendorp gedacht! Die moet op de foto. Fotograaf: Ada van Assendorp, Rossum

Uiterwaarden, uitermate mooi!

"Elke keer als ik op onze dijken wandel ben ik verrast over de schoonheid van ons rivierengebied. Ik neem mijn camera altijd mee. Deze foto heb ik in juli gemaakt, het uiterwaarden-gebied tussen Zennewijnen en Tiel. Wonderschoon toch?" Fotograaf: F. Brom, Ophemert



Gekke koeien

Doe ook mee!

Deel uw mooiste, gekste of bijzondere foto uit dit gebied met de redactie en uw streekgenoten! Misschien wint u ook die handige USB-stick! U kunt uw foto mailen aan redactie@dekernen.nl. Wie weet ziet u hem terug in de volgende Pit.!



Oostvleugel

Pionieren met een nieuwe aanpak

Het plan Oostvleugel in Poederoijen krijgt 57 woningen. Wat het bijzonder maakt, is de nieuwe aanpak van het project vanuit De Kernen. Jan van Zanten, projectleider: "We kiezen voor een flexibele, persoonlijke aanpak met veel inspraak van toekomstige bewoners. Dat levert verrassend goede resultaten op!"



"Het plan Oostvleugel loopt nu zo'n 3,5 jaar en als alles goed gaat, begint in maart de bouw," vertelt Van Zanten. "Dat is vlot en dat komt vooral door de nieuwe aanpak, waarmee we bij dit plan gepioneerd hebben. Bij een doorsneeplan sluiten de wensen en behoeften van het startmoment regelmatig niet meer aan bij de actuele situatie.

Dat houdt de boel onnodig op. Voor Oostvleugel hebben we het anders aangepakt: we hebben weliswaar de wijkinrichting en het bestemmingsplan in één keer ontwikkeld voor het totaal van 57 woningen,

maar die woningen worden niet in één keer neergezet. We bouwen steeds in kleine hoeveelheden, die afgestemd zijn op de vraag van dat moment. En we blijven steeds in overleg met de toekomstige bewoners."

Plan B

"Voor de eerste fase hadden we oorspronkelijk 25 woningen ingecalculéerd. Om te mogen starten met bouwen moet 70% daarvan verkocht zijn. Dat redden we niet. We hebben toen in overleg met onder andere de klankbordgroep diezelfde avond

besloten om het plan aan te passen. De type woningen waar veel vraag naar is, vinden doorgang en de type woningen waar nauwelijks vraag naar is, vervallen. Nu halen we de 70% wel en hoeft het plan dus niet te stagneren! Bovendien helpen we nu de grootste doelgroep die op dit moment een huis zoekt, optimaal."

'We stemmen de bouw af op de vraag van dat moment'

Trapveldje wordt ijsbaantje

Een andere belangrijke peiler in de nieuwe aanpak is de inzet van een klankbordgroep. Van Zanten: "Vanaf het prille begin hebben we de klankbordgroep gevraagd wat ze van de ontwerpen vonden, wat ze nog misten. Zo kom je bijvoorbeeld tot een trapveldje gecombineerd met water retentie, waar je in de winter ook een mini-ijsbaantje van

John Duijzer en Jurgen Duijster van de Klankbordgroep

'Dankzij deze aanpak wederzijds respect en begrip'

De heren Duijzer en Duijster zitten vanaf het eerste uur in de Klankbordgroep van Oostvleugel. Zij vinden dat zowel De Kernen als de toekomstige bewoners een enorme winst hebben behaald met deze nieuwe aanpak. "In een ouderwets traject kan snel onbegrip ontstaan, puur omdat mensen niet weten wat de achterliggende redenen voor bepaalde beslissingen zijn. Nu zijn we vanaf het begin steeds met elkaar in overleg geweest. We mochten meedenken en eerlijk onze mening geven. Dat leidde

wel eens tot een botsinkje, maar juist door de korte lijnen werden verschillen van inzicht altijd snel uitgesproken. Bovendien konden andere toekomstige bewoners bij ons hun vragen en opmerkingen kwijt. Die openheid en constante communicatie hebben veel ongemak en tijd bespaard. Bovendien hebben ze geleid tot meer wederzijds respect en begrip. Want zelfs als je al vaker een eigen huis hebt gebouwd, valt je in een traject als dit pas op hoe enorm veel erbij komt kijken!"



Johan van Rooij, Gemeente Zaltbommel

‘Collectief Begeleid Ontwikkelen is voordelig voor alle betrokkenen’

Johan van Rooij raakte betrokken bij het project Oostvleugel in februari van 2009. Toen begon het woonwensenonderzoek en werd duidelijk wat de Poederijense woonbehoefte was. “De gemeente Zaltbommel faciliteert bij dit project en neemt de openbare ruimte van De Kernen over. Daarnaast toetsen we de aanvragen voor de bouwvergunningen en verlenen we die. Tot slot wijzen we de koopwoningen toe. Dat laatste is vooral mijn taak.”

“Bij de gemeente noemen we dit soort projecten ‘Collectief Begeleid Ontwikkelen’ (CBO). We kennen ook Collectief Particulier Ontwikkelen, waarbij de toekomstige bewoners alles helemaal

zelf regelen. Bij CBO hebben de kopers het voordeel dat de woonstichting de ontwikkeling van de woningen op zich neemt. Dat scheelt in risico en is financieel gezien aantrekkelijk.

Voor De Kernen is het een groot goed dat een groep actief geïnteresseerden de lokale kennis van de doelgroep wil delen. Uiteraard kost het overleggen in de planfase veel tijd en moeite, maar die betalen zich later dubbel en dwars terug. Dat zie je aan het snelle verloop van dit project. Bovendien is het voor iedereen leuker werken: je weet voor wie je het doet!”

kunt maken. Dat soort initiatieven werkt kwaliteitsverhogend in een nieuwbouwwijk. En de betrokkenheid werkt bindend.”

Shoppen voor een badkamer

Een laatste verandering heeft te maken met het zogenoemde ‘meer- en minderwerk’. Hiermee bedoelen we de keuze die een koper heeft. Vroeger werden daar stelposten voor in rekening gebracht. Nu is het meerwerk voor 80% al opgenomen in de verkoopprijs van het huis. In het kopersbegeleidingstraject kunnen kopers de overige 20% bepalen. Ze kiezen daarbij bijvoorbeeld zelf de plaats van al hun stopcontacten. En voor de badkamer krijgen

ze een vast bedrag waarmee ze bij een bepaalde leverancier kunnen gaan ‘shoppen’.

Revolutie

Deze nieuwe projectaanpak is een kleine revolutie in ‘woonstichtingland’. Het maakt dat we flexibel kunnen inspelen op ontwikkelingen in de markt, dat we echt kunnen bouwen waar op dat moment behoefte aan is, en dat de koper veel meer betrokken is bij het hele traject. Dankzij de persoonlijke aanpak kunnen wij bovendien veel sneller en daadkrachtiger werken. We blijven deze nieuwe manier van werken in de toekomst zeker in allerlei varianten toepassen!



Win een Iris-cheque!

slim
van de makers van
het puzzeltydschrift
van Dale

bakvorm
kleine
handdoek

mythisch
land
zeenimf

snavel

kook
toestel
drogisterij

keurmerk
jongens-
naam

oefening
52 weken

fris
beheerder

2

natuur

3

klaar
af

heideplas
opgewekt

6

euromunt
Europeaan

nieuwe
ster

artikel
publieke
omroep

9

herberg
tv-omroep

5

jij en ik

8

populier

toilet

4

1

halmen

7

goot

kiesheid

Oplossing van de vorige
puzzel is: **Opruimer**
Winnaars van de vorige
puzzel zijn: Jim Bousché
uit Dreumel en C.L.H. van
Veenendaal, Heerewaarden
Gefeliciteerd!

Vult u deze puzzel in en stuur uw oplossing naar
de redactie van De Kernen redactie@dekernen.nl of
De Kernen, t.a.v. de redactie, Postbus 2, 6658 ZG,
Beneden-Leeuwen. Wij verloten twee Iris-cheques
ter waarde van 30 euro.

1 2 3 4 5 6 7 8 9

Op de buurt

Buum & Buuv

