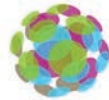


100 jaar  
maasvallei





maasvallei  
brengt wonen tot leven.







# 100 jaar maasvallei



maasvallei  
brengt wonen tot leven



© 2020 Woningstichting Maasvallei Maastricht en  
Uitgeverij TIC

ISBN: 978-94-93048-26-3

Redactie: Vivianne Rijnders (interview & redigeren),  
Ingrid Hanssen (teksten), Alex Meij (teksten),  
Hélène Coumans, Joan Theunissen, Nadine Castermans

Ontwerp: Luiz Oliveira, Maastricht

Illustraties: Archief Maasvallei

Productie:  
Uitgeverij TIC (Text & Image Communicatie)  
Theodoor Schaepkensstraat 32  
6221 VZ Maastricht [www.uitgeverijtic.nl](http://www.uitgeverijtic.nl)  
[www.ticshop.nl](http://www.ticshop.nl)



*Achterste rij vlnr: Pim Houben, Rob Drissen, Giel Cratsborn, Lerau Bastiaens,  
Frank Seubers, Fran Schiffers, Glenn Hardy.*

*Tweede rij van achteren vlnr: Ingrid Hanssen, Ruud Starren, Remco Satijn, Ellen Schmitz,  
Stijn Groen, Ralph Reisinger, Patrick Poppe, Jos Daenen, Igor Muijtjens, Roel Nelissen,  
Wendy Frijns, Melissa Smeets.*

*Tweede rij van voren (staand) vlnr: Joan Theunissen, Hélène Coumans,  
Simone Katterbach, Alex Meij, Eloeska Hardy, Marion Franssen.*

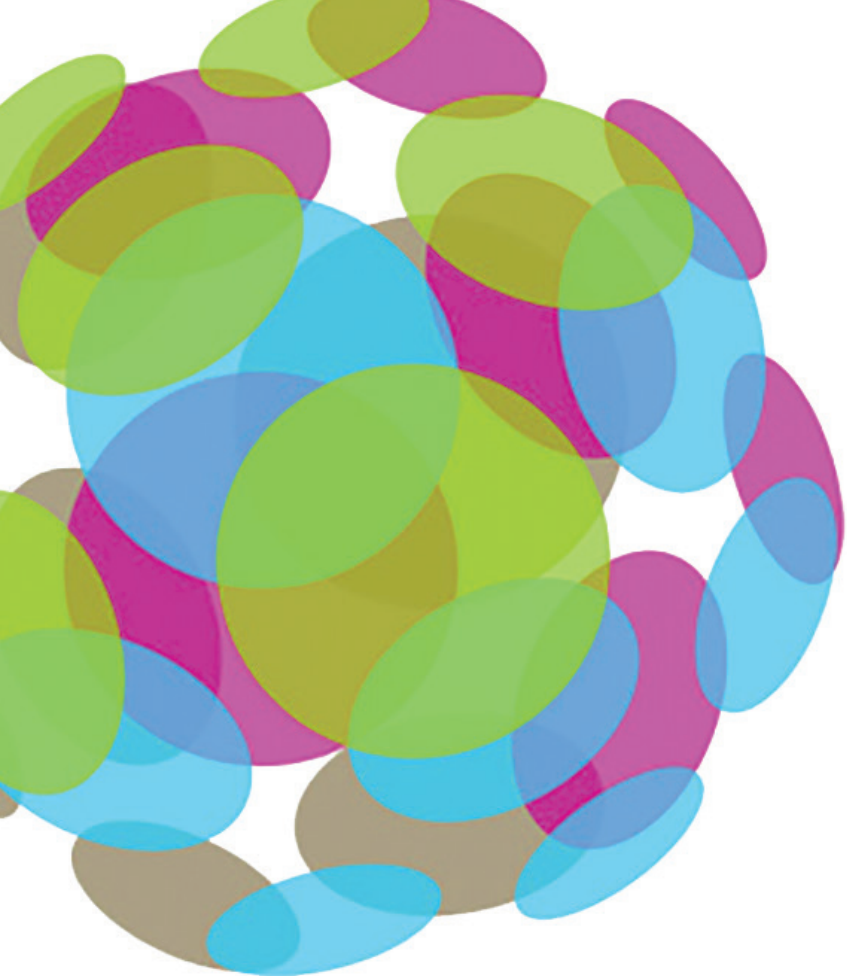


*Voorste rij (gebukt) vlnr: Gijs van der Geest, Ellen Hijmenberg, Paula Timmermans, Erwin Offermans, Sander Vermeer, Nadine Castermans, Carlo Bouwens, Jolanda Gooren, Micheline Duchateau.*

*Liggend: Lou Smeets.*

*Niet op de foto:*

*Stefanie Borghstijn, Bert Christiaans, Petra Groen, Frenk Hendrixx, Chantal Jurkiewicz, Roger Kemmerling, Roger Mannheims, Ludy Meijers, Paul Welters.*





## Inhoudsopgave

Voorwoord directeur-bestuurder Alex Meij	8
Uit nood geboren	11
Woningwet	12
Van twee naar één	15
Groei Woningvereniging	17
Gemeentelijk Woningbedrijf Maastricht	19
Het fusieproces	21
Een andere kijk	23
Verbreding in dienstverlening	25
Bijzondere projecten	27
Omgaan met klimaatverandering	37
Maasvallei en haar huurders	39
Terugblik voormalig directeur-bestuurder John Lennertz	41
Terugblik voormalig directeur-bestuurder Frans Crijns	46
Slotwoord Wethouder Vivianne Heijnen	51
Tijdslijn	52

## Voorwoord

Op 4 maart 1920 werd de Woningvereniging Amby vanuit de Katholieke Arbeidersbond opgericht. Dit gebeurde op aandringen van arbeiders in de voormalige gemeente Amby vanwege de grote woningnood. De woningvereniging Amby is de voorganger van woningstichting Maasvallei. Dit jaar bestaat Maasvallei dan ook 100 jaar. Wat een eer om deze bijzondere mijlpaal in het bestaan van Maasvallei als directeur-bestuurder mee te mogen maken. We mogen trots zijn dat we als organisatie ons 100 jarig bestaan kunnen vieren, dat is mede te danken aan alle medewerkers die hieraan hebben bijgedragen.

Maasvallei heeft een rijke historie. We hebben dit jubileumboekje samengesteld om hierop terug te kijken en door te geven aan de toekomst. Begonnen met de bouw van acht arbeiderswoningen in de Heukelstraat in Amby in 1929 en uitgegroeid tot een corporatie met 3739 woningen en studentenkamers in de gemeenten Maastricht, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern en Beek in 2020. Daarnaast doen we het beheer van 294 woningen voor woningstichting Berg en Terblijt.

In de afgelopen 100 jaar is het niet ongebruikelijk dat Maasvallei haar nek uitsteekt met vernieuwende projecten of experimenten. Maasvallei is een relatief kleine speler in Maastricht met grote daden. We zijn flexibel en innovatief. We spelen in op de behoefte van de markt en werken goed samen met onze huurders en stakeholders. We hebben kwalitatief goed bezit op mooie plekken in de stad. Klanttevredenheid en gastvrijheid hebben voor ons de hoogste prioriteit. Daar zetten we ons ook in de toekomst voor in.

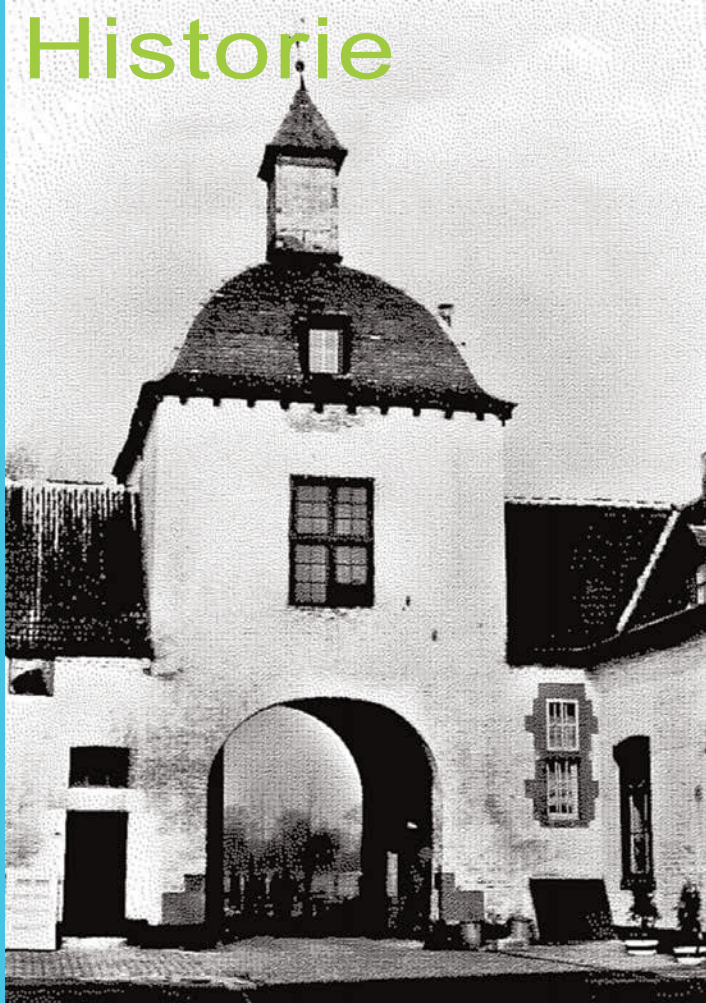
Trots zijn we op de maatschappelijke bijdrage die we in deze 100 jaar hebben geleverd aan de sociale volkshuisvesting in Maastricht samen met en voor onze huurders.

Veel leesplezier gewenst.

*Alex Meij, Directeur-bestuurder woningstichting Maasvallei*



# Historie



Jao diech höbs us aon 't hart gelege,  
Mestreech door alle iewe heer

## Uit nood geboren

Woningstichting Maasvallei is een eeuw oud. En hoe anders zag de stad Maastricht er honderd jaar geleden uit! Doordat er een groot gebrek aan fatsoenlijke en betaalbare woningen was, waren de leefomstandigheden in de Maastrichtse arbeidersbuurten erbarmelijk. Arbeidersgezinnen leefden al sinds het einde van de negentiende eeuw dicht op elkaar in woonkazernes. Vaak was er per gezin slechts één kamer beschikbaar. Terwijl de gezinnen toen ook nog eens stukken groter waren dan tegenwoordig. Deze vreselijke woonomstandigheden en de slechte hygiëne brachten met zich mee dat het ernstig gesteld was met de volksgezondheid. Er heersten ziekten als cholera en tuberculose. Problemen als verwaarlozing, alcoholisme, psychische spanningen en relatieproblemen waren aan de orde van de dag.

De zogenaamde Noodkistrede op 12 maart 1917, door monseigneur Henri Poels, realiseerde hiermee een doorbraak voor versnelling van de woningbouw en sanering van de vele krotwoningen. Het veto op het bouwen van woningen door de gemeente werd opgeheven. Het bouwen van woningen werd overgelaten aan het particulier initiatief, dat nu de schouders eronder ging zetten om (kleine) arbeiderswoningen te gaan bouwen. En zo ontstond de Maastrichtse Bouwvereniging, als eerste corporatie, opgericht in 1877.

Veer bleve diech altied genege  
En deilde dreufheid en plezeer

## Woningwet

De toenemende druk op de overheid door de woningnood en de daar aan gerelateerde maatschappelijke problemen, had uiteindelijk succes en leidde tot het aannemen van de Woningwet die in 1902 van kracht werd. De Woningwet was voor die tijd revolutionair, liberale beginselen vierden hoogtij, en deze wet maakte overheidsinmenging mogelijk op het gebied van de volkshuisvesting. De belangrijkste maatregelen om slechte woningen uit te bannen, waren:

- De mogelijkheid van financiële steun voor woningbouw door erkende woningbouwverenigingen en bouwmaatschappijen die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam waren.
- De verplichting voor gemeenten om een bouw- en woningverordening op te stellen met voorschriften waaraan nieuwe bouwwerken, met name woningen, zouden moeten voldoen.
- Het verbod om zonder bouwvergunning van de gemeente iets nieuws te bouwen of een bestaand gebouw te verbouwen of uit te breiden.
- De verplichting voor woningeigenaren om bepaalde verbeteringen uit te voeren.
- De bevoegdheid van het gemeentebestuur om een woning onbewoonbaar te verklaren. Ook hing de verzakende woningeigenaar onteigening en krotopruijing boven het hoofd als een woning te verwaarloosd was.
- De verplichting voor gemeenten om uitbreidings- en bestemmingsplannen op te stellen en die om de tien jaar te herzien.

Dat was nogal wat, deze eerste wet omtrent de volkshuisvesting in Nederland. Hiermee erkende de overheid voor het eerst haar (mede-)verantwoordelijkheid op dit gebied.

Veel actie werd er echter nog niet ondernomen. Ook in Maastricht niet. Op het terrein van 'zelfbouw' werden pas rond 1918 een twintigtal noodwoningen gebouwd door de toen nieuw opgerichte Dienst Bouw- en Woningtoezicht.

De Woningwet vormde de wettelijke grondslag voor de woningcorporaties. Op basis hiervan zijn toen enkele woningbouwverenigingen tot stand gekomen. Het merendeel van de corporaties stamt echter uit de jaren na de Eerste Wereldoorlog.

Kende Nederland in 1914 circa driehonderd van deze instellingen, rond 1920 was dit aantal explosief gestegen naar ruim dertienhonderd, waaronder Woningvereniging Amby, opgericht op 4 maart 1920, de voorloper van Woningvereniging Maasvallei Maastricht, tegenwoordig Woningstichting Maasvallei.

Veer huurde nao dien aw histories  
Te peerd op grampeer ziene sjoet



*Eerste logo van Maasvallei*



## Van twee naar één

Woningvereniging Amby werd in 1920 opgericht vanuit de Katholieke Arbeidersbond, op aandringen van arbeiders in de voormalige gemeente Amby. Daar heerste immers, zoals elders in stad en land, grote woningnood. Bij de oprichting waren twaalf leden aanwezig, waaruit vijf bestuursleden gekozen werden. Dit waren de heren Minten, voorzitter, Denessen, vice-voorzitter, Essers, secretaris-penningmeester en de leden Knubben en Schoenmakers.

Hoe gedreven deze groep ook was, het lukte pas in 1929 om het eerste project op te starten: acht arbeiderswoningen aan de Heukelstraat (Den Kleinen Heukel genoemd).

De totale bouwtijd voor dit project bedroeg zo'n tien jaar. Tegenwoordig onvoorstelbaar, maar alles was nieuw en moest worden geleerd. Plannen moesten worden opgezet en over de uitvoering moest bijzonder goed nagedacht worden. Het verliep met vallen en opstaan.

Voor de eerste bewoners bedroeg de huur fl 4,50 per week. In 1932 werd dit bedrag verlaagd tot fl 3,90 als tegemoetkoming omdat de kelders nogal eens onder water liepen en omdat de woningen vanwege de prijs moeilijk verhuurbaar bleken.

Tot 1959 bleef het bij deze acht woningen. Oorzaken voor deze geringe productiviteit zijn de economische crisis van de jaren dertig en de Tweede Wereldoorlog. In Amby werd de woningbouw na de oorlog hervat door de gemeente Amby zelf. Vanaf 1959 breidde Woningvereniging Amby het woningbezit uit. Het ging toen een stuk sneller: tien woningen aan de Hélène Schoenmaeckersstraat in 1959, veertien duplexwoningen aan de Cramer van Brienestraat in 1960, tien woningen aan het Severenplein in 1961 en tien aan de Jan Petersstraat in 1962.

Bij de feestelijke herdenking van het vijftigjarig jubileum in maart 1970 werd gemeld dat WV Amby toen over tweehonderdvijfendertig woningen beschikte, waarvan er vijf weer waren verkocht.

Maar tevens werd de vrees uitgesproken dat de kans op vermeerdering van het woningbezit klein was, omdat aan Amby sinds 1969, in verband met de komende annexatie, geen bouwvolume voor woningwetwoningen meer was toegekend.

Eus ouge bloonke bij dien glories  
Of perelde bij diene noed



*Tweede logo van Maasvallei*

**Maasvallei**

*Je voelt je thuis bij Maasvallei*

*Huidige logo*

maasvallei

brengt wonen tot leven



## Groei Woningvereniging

Toch groeide de woningvereniging, want met de annexatie van Amby door Maas-tricht op 1 juli 1970, kwam ze ook in het bezit van het Gemeentelijk Woningbedrijf Amby. Met honderdzesenzeventig woningen was dat een plotselinge groei van ruim vijftig procent! Dit was tevens de eerste in een reeks van fusies en overnames. Vijf jaar later kwam de bouwproductie verder op gang met de realisatie van honderd woningen in De Heeg, te weten Cuyleborg en omgeving. In deze wijk heeft Maasvallei ongeveer driehonderd woningen gerealiseerd.

In 1984 nam de corporatie voor het eerst initiatieven om te gaan bouwen aan de westelijke zijde van de Maas. De woningvereniging met toen ruim zeshonderd woningen, wilde immers verder kijken dan alleen in Amby en De Heeg en graag meedoen met de andere corporaties in Maastricht. Dat mocht mits de naam veranderd werd.

Uit een prijsvraag werd toen de naam Woningvereniging Maasvallei geboren. Sindsdien is Maasvallei ook aanwezig in Maastricht-West. Dit luidde de gewenste doorbraak in. Ook in de binnenstad heeft Maasvallei een sterk aandeel weten te veroveren.

De eerste directeur-bestuurder van Maasvallei was John Lennertz, aangesteld op 1 april 1989. Lennertz was daarvoor werkzaam bij de dienst Stadsontwikkeling van de gemeente Maastricht en belast met het financiële beheer van de Volkshuisvesting en toezicht op de corporaties. Twee maanden later werd het nieuwe kantoor in Kasteel Severen in gebruik genomen. Deze gebeurtenissen zorgden voor een verdere professionalisering van de corporatie. Daarmee waren tevens twee belangrijke voorwaarden geschapen om het fusieproces met het Gemeentelijk Woningbedrijf Maastricht (GWB), dat al informeel op gang was gekomen, verder vorm te geven.

Wie dèks wooste neet priesgegeve  
Mèh heels dien kroen toch opgeriech



Et 34/50

OLV Basiliek en St. Servaasbrug

Peter Benda

## Gemeentelijk Woningbedrijf Maastricht

Bij besluit van de Maastrichtse gemeenteraad op 5 mei 1924 werd een Gemeentelijk Woningbedrijf (GWB) opgericht, met kantoor in het stadhuis. Later aan het Vrijthof en uiteindelijk op de Sint Jacobstraat 6. Het GWB werd opgericht om de woningwetwoningen te exploiteren maar ook de andere sinds 1918 door de gemeente gerealiseerde woningen. Daarnaast werd tegelijk ook een Stichting Woningbeheer opgericht met als doel het verhuren van de panden die eigendom waren van de gemeente Maastricht.

In 1944 had het GWB tweehonderdvier woningen: honderdzestig betonwoningen (bouwjaar 1921) in Wittevrouwenveld, zevenendertig woningen in Limmel en zeven in Heugem. Deze woningen zijn overigens jaren geleden gesloopt. Ook de witte bungalows in Trichterveld waren eigendom van het GWB. Een wijk waar inmiddels bijna alle oude woningen door Maasvallei zijn vervangen en waarvan de herstructurering in het jubileumjaar wordt afgerond.

Na de oorlog kwam de bouwproductie weer op gang en werden er onder meer vierendertig middenstandswoningen gerealiseerd in de Kalfstraat op St. Pieter, negenenzestig montagewoningen in Wittevrouwenveld en tweeënnegentig flatwoningen aan het Koningsplein.

Daarmee werd het aantal woningen van het GWB in 1953 ineens bijna drie maal zo groot. Toen Maastricht Heer in 1970 annexeerde ging daarbij het bezit van GWB Heer (met circa twaalfhonderd woningen) over naar het GWB Maastricht. In datzelfde jaar kwamen er nog eens zesendertig woningwetwoningen in Itteren bij, wederom na annexatie van deze gemeente door Maastricht. Op het moment van samenvoeging met Maasvallei, beschikte het GWB Maastricht over iets meer dan zeventienhonderd woningen.

En ongeknak biste gebleve  
Door euze band vaan trouw aon diech

## Het fusieproces

De overeenkomst tot samenwerking tussen Maasvallei en GWB werd getekend op 30 december 1991. Uiteraard werd ook het bestuur van de woningvereniging veranderd en wel met aanvulling van drie bestuursleden benoemd door de gemeente, en twee bestuursleden afkomstig van de bewonerscommissies van het voormalige GWB. Met ingang van 1991 werkten de medewerkers van de nieuwe corporatie samen, maar nog steeds vanuit twee locaties. Dat laatste veranderde in april 1991, toen de noodkantoorvoorziening op Kasteel Severen kon worden betrokken.

Op 14 oktober 1992 werden de laatste stappen gezet in de samenvoeging van Maasvallei en GWB. Die dag werd namelijk de akte getekend waarin de juridische overdracht van het bezit van het Gemeentelijk Woningbedrijf aan Maasvallei is geregeld.

Op 17 november 1992 werd de eerste vergadering van de Ledenraad van de gefuseerde woningvereniging gehouden. Hierin werd de oude Woningvereniging Maasvallei officieel afgesloten door goedkeuring van de nieuwe statuten en de overdrachtsakte. Tevens wijdde de Ledenraad zich aan de start van de nieuwe corporatie, waarbij ook het nieuwe logo en de nieuwe naam Woningvereniging Maasvallei Maastricht werden gepresenteerd.

Zowel de medewerkers van Maasvallei als van het GWB hebben natuurlijk aan elkaar moeten wennen.

Samen moesten zij zien te komen tot een middelgrote professionele organisatie met korte lijnen; een corporatie waarin het bestuur op afstand de zaken in de gaten hield en waarin zoveel mogelijk zaken gedelegeerd waren aan de directie, die op haar beurt verder delegeerde aan de mensen op de werkvloer.

Alles moest veranderen, mensen en culturen moesten op één lijn komen en in het begin was dat best moeilijk. Maar zo werd het gezicht van Maasvallei wel steeds duidelijker.

Daorum de hand us touwgestoke  
't Oug geriech op 't stareleech





## Een andere kijk

Door wijzigingen in het beleid van de overheid kwam de nadruk meer te liggen op onderhoud en verbetering van de bestaande woningen. Dat verplichtte corporaties met groeiplannen om verder te kijken en nieuwe mogelijkheden te zoeken, ook al lagen die over de stadsgrenzen.

Een andere ontwikkeling was de toenemende mondigheid van de burgers en dus ook van de woonconsumenten: de huurders. Huurders vormden nu een partij waarmee overlegd moest worden en sinds 1993 was dat een plicht die wettelijk verankerd lag in het Besluit Beheer Sociale Huisvesting.

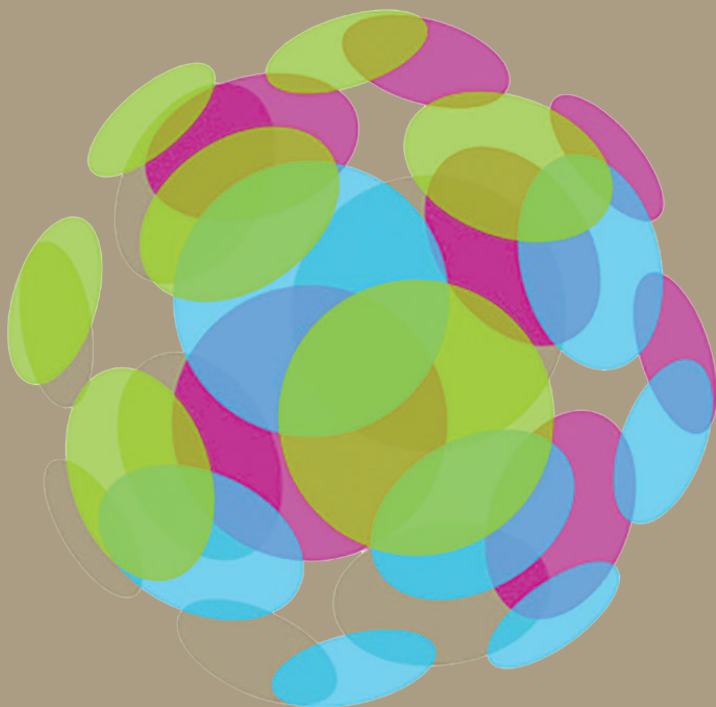
Kortom, corporaties zagen zich geplaagd voor een situatie waarin ze een veel grotere verantwoordelijkheid en zelfstandigheid hadden, maar waarin ze ook (financiële) risico's liepen. Daarom concludeerde Maasvallei dat het roer om moest. In 1994 werd besloten van de vereniging een stichting te maken en tegelijk voorwaarden te scheppen voor een democratische inbreng van de huurders via het opzetten van een huurdersbelangenvereniging.

De huurders van Maasvallei werden klanten en de vroegere woningvereniging groeide uit tot een bedrijf, een sociale volkshuisvestings-ondernemer met een heus ondernemingsplan voor de komende jaren.

Het besluit om dit plan te ontwikkelen dateerde van medio 1993. In november 1993 is hiermee daadwerkelijk gestart. In het plan werden door bestuur, managementteam en werkkapparaat gezamenlijke keuzes gemaakt voor de toekomst, zodat de neuzen allemaal dezelfde kant op stonden.

In 1995 was Woningstichting Maasvallei, kortweg Maasvallei, een feit. Gekozen werd voor een Raad van Beheermodel, waarbij de bevoegdheden van de directeur-bestuurder in de statuten zijn vastgelegd. Het vroegere verenigingsbestuur werd omgezet in een stichtingsbestuur, bijgestaan door een Raad van Commissarissen. Waar eerst besluiten door het dagelijks bestuur, het algemeen bestuur en de Ledenraad voor akkoord bevonden moesten worden, was dat nu niet meer nodig.

En weurt dat oug daan ins gebroke  
Daan beit veur us 't aajd Mestreech



## Verbreding in dienstverlening

De nieuwe opstelling, waar Maasvallei vervolgens met veel elan aan werkt, vergt een bezinning op de visie wat met de woningen gedaan moet worden. Mede daarom is een meerjaren-onderhoudsplan gemaakt, gebaseerd op een technisch onderzoek dat moet leiden tot een voorraadbeheerplan. Maasvallei moet breder kijken naar wat ze in de toekomst met haar product wil bereiken. Dat betekent klantgericht werken vanuit het product en dus werken naar de vragen en behoeften op de woningmarkt.

Een mooi voorbeeld van klantgericht werken is de zuil die in de hal van het oude kantoor stond en waarmee Maasvallei in 1994 de landelijk primeur had. Via deze elektronische woonwinkel konden huurders en mensen die eventueel een woning van Maasvallei wilden huren allerlei informatie over het woningbestand van Maasvallei krijgen.

Een gebruiksvriendelijke uitbreiding van de service en een aanvulling op de schriftelijke woning- en buurtinformatie van het toenmalige Woningburo.





ets 3<sup>e</sup> staat 1/45

Pesthuis

*Pesthuis*

Doe, blom vaan Nederlands landouwe  
Gegreujd op 't graaf vaan Sintervaos

## Bijzondere projecten

Het is bij Maasvallei niet ongebruikelijk om de nek uit te steken. Het is dan ook bekend dat men met experimenteren of vooruitstrevende projecten in stadsvernieuwing en volkshuisvesting bij Maasvallei terecht kan. Bovendien is het bij Maasvallei een ingebakken gewoonte om gehoor te geven aan signalen afkomstig van de markt en datgene te realiseren waar behoefte aan is.

Woningen voor studenten, aanleunwoningen voor ouderen, woonprojecten voor gehandicapten, huurwoningen in één project combineren met koopwoningen, het bewoonbaar en bewoond houden van monumentale panden.

Speciale projecten zijn bijvoorbeeld:

- Bejaardenhuis Achter de Hoven
- Villa Mockstraat/Scharnerweg als studentenhuisvesting
- Flat Cruys Haag als eerste flatgebouw
- Aanleunwoningen De Zeven Bronnen
- Charles Voscour/Hoogfrankrijk
- Fokus-woningen Misericordeplein
- Monumentale panden Vijfkoppen/Helpoort, Begijnenstraat, Faliezusterspark en kleinste pand aan de Ezelmarkt 11
- Herstructurering Trichterveld





*Charles Voscour*





Trichterveld







*Faliezusterspark*

Ezelmarkt 11





Bis weerdeg dobbel te besjouwe  
gespiegeld in de blanke Maos

## Omgaan met klimaatverandering

In de loop van de tijd werd van woningcorporaties ook steeds meer gevraagd in het kader van duurzaamheid, energiebeleid en veiligheid. En de gevolgen van klimaatveranderingen waren wel degelijk al te merken.

In 1993 trad de Maas uit de oevers en hebben medewerkers van Maasvallei hun medeleven in meehelpen omgezet. Op Tweede Kerstdag werd in de huurwoningen in Itteren hulp geboden om waar mogelijk meubilair en kastjes naar boven te verplaatsen. Nadat het water zich weer had teruggetrokken zijn in die woningen veel herstelwerkzaamheden en nieuwe keukenblokjes door Maasvallei geplaatst, maar in 1995 gebeurde het helaas weer. En in Heer onder de Kerk moest door de gemeente in de voortuinen een groot ondergronds wateropvangbassin aangebracht worden om te voorkomen dat bij hoosbuien het water de woningen in liep.

**'n Staar, de witste oet de klaore,  
besjijnt diech met häör straole zach**



Met huurders in gesprek





## Maasvallei en haar huurders

Weten wat de wensen en voorkeuren van de huurders zijn staat centraal bij Maasvallei.

Inlevingsvermogen, servicegerichtheid en een persoonlijke benadering zijn voor Maasvallei de manier om die wensen en voorkeuren te achterhalen. Maasvallei is zichtbaar in de wijk en luistert wat er leeft en speelt. In het huidige tijdperk van digitalisering en globalisering is persoonlijk contact geen vanzelfsprekendheid meer.

Maasvallei is zowel fysiek als sociaal in beweging. Samen met huurders en partners streven we onze maatschappelijke visie na, zoeken we verbinding, uiteindelijk om onze huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn, rekening houdend met de verschillende doelgroepen en hun wensen en verwachtingen. Daarvoor moeten we tussen de mensen staan, proactief en zichtbaar zijn. Luisteren en doen. We zijn niet alleen sociaal, maar ook resultaatgericht. Gastvrij met als doel professioneel en adequaat invulling geven aan onze taken en als het even kan meer dan dat. We gaan naar buiten om binnen te komen.

En um diech zuver te bewaore  
'nen Ingel hêlt bij diech de wach



# Terugblik van oud-directeur- bestuurders



John Lennertz,

voormalig directeur-bestuurder van Woningstichting  
Maasvallei Maastricht (1989-2008) vertelt:



Per 1 april 1989 werd ik benoemd als directeur-bestuurder van de relatief kleine Woningvereniging Maasvallei (ca zeventienhonderd verhuureenheden).

Mijn eerste mooie taak was om een nieuwe organisatie vorm te geven en te huisvesten in het nog in te richten kantoor in Kasteel Severen. Ik ging met één groot bureau en één stoel in dit kasteel zitten en begon aan die klus.

Op 1 januari 1992 was de samenvoeging onder de naam Woningvereniging Maasvallei Maastricht een feit.

Ik had mezelf veel doelen gesteld in een nieuw volkshuisvestingstijdperk waarin zelfstandigheid, sociaal- en maatschappelijk ondernemerschap, klantgerichtheid en bewonersparticipatie met hoofdletters werden geschreven.

Voor het slagen van dit samensmeltingsproces wil ik toch nadrukkelijk een heel groot compliment maken aan de medewerkers van het nieuwe Maasvallei, de familie Maasvallei zoals ik die vaak noemde.

Dat ik hiervoor ook veel gesprekken met medewerkers heb moeten voeren zal duidelijk zijn, maar het gaf me telkens een tevreden gevoel dat we een fijne club aan het bouwen waren en dat alle medewerkers erg loyaal aan Maasvallei waren. Ook zij wilden zich ten opzichte van de collega woningcorporaties bijzonder profileren met 'De kleinste maar de fijnste'.

Bij het doorbladeren van de jaarverslagen kwamen veel mooie herinneringen voorbij van in de loop van de tijd bereikte mijlpalen.

Zo werd in 1992 al snel het nieuwe logo gepresenteerd. De letters WMM (Woningvereniging Maasvallei Maastricht) gegroepeerd rondom een vorm van een huis. Hierbij mag bij WMM ook gedacht worden aan Wonen, Maasvallei, Mensen en waarmee ook een link wordt gelegd naar de fusie. Immers 'Een fusie slaagt alleen als het een menselijke fusie is'. En met dit logo was ook de huisstijl voor alle uitingen binnen en naar buiten geboren.

Om aan te geven wat de toekomstige richting van de woningcorporatie was, werd in 1997 in de update van het ondernemingsplan nadrukkelijk gesteld: "Vroeger boden we mensen huisvesting, nu streven we naar optimaal woongenot voor onze huurders".

In die zin werd ter ondersteuning van deze kwaliteitsmissie gekozen voor de slogan:

## Je voelt je thuis bij Maasvallei

Het ingezette kwaliteitstraject leverde in 1998 als een bekroning het procescertificaat SKW (Stichting Kosten-Kwaliteitszorg Woningbouw) op voor de wijze van het verhuren van studenten-eenheden. Een feit dat in de landelijke media gehonoreerd werd als een waardevolle prijs. Landelijk was Maasvallei daarmee een van de eerste woningcorporaties en in Maastricht is Maasvallei daarmee de enige woningcorporatie gebleven.

Vervolgens werd een kwaliteitszorgplan ingezet om het zogenaamde KWH-label (Kwaliteitszorg Woondiensten Huursector) te behalen.

Al in 2001 mochten wij het felbegeerde plakkaat op de muur bevestigen. Tot nu toe weer als enige woningcorporatie in Maastricht.

En hoe streng de normering was, blijkt uit het feit dat toen pas zesenzestig van (de toen nog) zeshonderddrieënveertig woningcorporaties in Nederland volledig hieraan voldeden.

Het voldoen aan die eisen vergde veel van de medewerkers maar de zeer positieve reacties van bewoners, bewonersorganisaties en collega-woningcorporaties waren hartverwarmend.

Ook de bewonersparticipatie maakte kwaliteitsslagen. Zo werd in 2002 door de Huurdersbelangenvereniging een nieuw kantoor met bezoekersfaciliteiten in gebruik genomen. Dit kantoor werd gesierd met de nieuwe naam en fraai logo van 'Huurdersvereniging Woonvallei'.

Vanaf 2001 werd nadrukkelijker gekeken naar welk bezit nog geschikt was om te behouden voor de toekomst.

Bij het project Trichterveld werd overigens weer een primeur behaald. Bij dit project was gekozen voor systeembouw. Hiervoor was gekozen omdat het vervangingsproces vele jaren zou duren met geen gedwongen verhuizingen. En de bouwoverlast voor de buurt moest daarbij zoveel mogelijk beperkt blijven.

Voor de bouw van de eerste twee woningen werd de hele buurt uitgenodigd om mee te maken dat het casco van twee woningen in één dag werd opgetrokken. Om zes uur 's morgens werd de buurt met een kersenkanon wakker geschoten en kwamen de vrachtwagens met de bouwelementen aanrijden. Aan het eind van de dag stonden de casco's van twee woningen overeind en werd de dag afgesloten met de ceremoniële opening van de voordeur door wethouder Hazeu gevolgd door een feestelijk samenzijn met de medewerkers en buurtbewoners. Drie maanden later konden deze woningen volledig klaar worden opgeleverd.

Ook werd in die periode veel discussie en overleg met de zorginstanties gevoerd over de sloop van het oude bejaardenhuis in Amby. In 1998 werd al de beleidsrichting dat ouderen zolang mogelijk zelfstandig willen (moeten) blijven wonen ingezet. Uiteindelijk heb ik in 2007 in een feestelijke bijeenkomst de samenwerkingsovereenkomst met Zorgorganisatie Vivre mogen ondertekenen. De ontwerpen van de nieuwbouw werden goedgekeurd en de sloop van het oude bejaardenhuis werd opgestart. Daarvoor is in twee fases een fraai woon-zorgcomplex met vierentwintig zorgwoningen, honderdvierentwintig zelfstandige appartementen, dertig verpleegeenheden, duizend vierkante meter voor zorg en welzijnsvoorzieningen alsmede drie ondergrondse parkeergarages in de plaats gekomen.

Een ander opmerkelijk project waar ik met trots op terugkijk was het invullen van de opgave aan Maasvallei om acht standplaatsen met vier huurwoonwagens aan de Rijksweg richting Gronsveld te realiseren in het kader van de afbouw van Vinkenslag. Wij vonden het echter geen goede zaak om langs deze Rijksweg woonwagens te plaatsen en het beeld van een groepje woonwagens achter een muur was naar onze overtuiging in het algemeen niet gewenst. Gekozen werd voor een rijtje van vier geschakelde woningen langs de Rijksweg en met drie standplaatsen op het achtergebied. Een duidelijke sprong vooruit in het normalisatieproces van de huisvesting van (voormalige) woonwagengebouwers. Wij mochten het project op de Vinkenslag met positief onthaal presenteren.

Een heel spannende ontwikkeling was voor mij de deelname aan het overleg met de gemeente over de A2 ondertunneling. De aanleg van deze tunnel reikte verder dan een verkeersoplossing. Door verbreding van het projectgebied zouden met name de naastliggende wijken Wittevrouwenveld, Wyckerveld, Nazareth, Limmel, waar de woningcorporaties veel woningbezit hebben, een opwaardering kunnen krijgen. Met alle woningcorporaties in Maastricht werd een convenant gesloten.

De basis voor de huidige Groene Loper werd toen gelegd. Voor Maasvallei speelde daarbij nadrukkelijk dat de zogenaamde gemeenteflat als cultureel erfgoed dreigde gesloopt te worden.

Door de verkoop van deze flat aan de projectontwikkelaar werden de financiële consequenties hiervan voor Maasvallei weggesluisd en werden enkele nieuwbouwclaims bij of langs de Groene Loper in een overeenkomst vastgelegd. Doordat uiteindelijk gekozen is voor een tunnel met twee lagen boven elkaar en dus niet in de breedte is de gemeenteflat van sloop gespaard gebleven.

Met gepaste trots meen ik te mogen concluderen dat ik in 2008 Woningstichting Maasvallei als een financieel krachtige maatschappelijke ondernemer met kwaliteitsproducten, goede klantgerichte service, transparante communicatie en participatie, en met een flinke portefeuille met nog te realiseren mooie projecten heb overgedragen aan mijn opvolger.

Frans Crijns,

voormalig directeur-bestuurder  
van Woningstichting Maasvallei  
Maastricht (2008-2018)

In 2008 ging ik aan de slag bij Woningstichting Maasvallei. Daarvoor was ik werkzaam bij verschillende gemeentes, onder meer als gemeentesecretaris. In deze periode ben ik geïnspireerd geraakt door het begrip 'empoweren'.

Met empoweren maak je mensen sterk in hun werk, help je hen in hun kracht te zetten. Aan het begin van mijn carrière heb ik meegemaakt hoe het is om in een organisatie te werken waar een knellende bureaucratie heerst. De creativiteit en het eigen denken van de werknemer werden op deze manier helemaal uitgeschakeld, denkkracht en zelfontwikkeling verstikt. Daarna kreeg ik een leidinggevende functie in een zogenaamde matrixorganisatie. Het verschil was huizenhoog. Er werd hier samengewerkt in multidisciplinaire teams. Eigen verantwoordelijkheid, het zogenaamde eigenaarschap, speelde een grote rol. Toen ik drieënvijftig jaar was, wilde ik een carrière-switch maken en kwam in de wereld van de corporaties terecht, waarbij ik de waardevolle werkwijze van empoweren en eigenaarschap in praktijk ging brengen. Ik ervoer Maasvallei als een goede, degelijke club waar hard werd gewerkt en met veel liefde het beheer van de woningen werd gedaan. Het was een uitdaging om van Maasvallei een platte organisatie te maken.





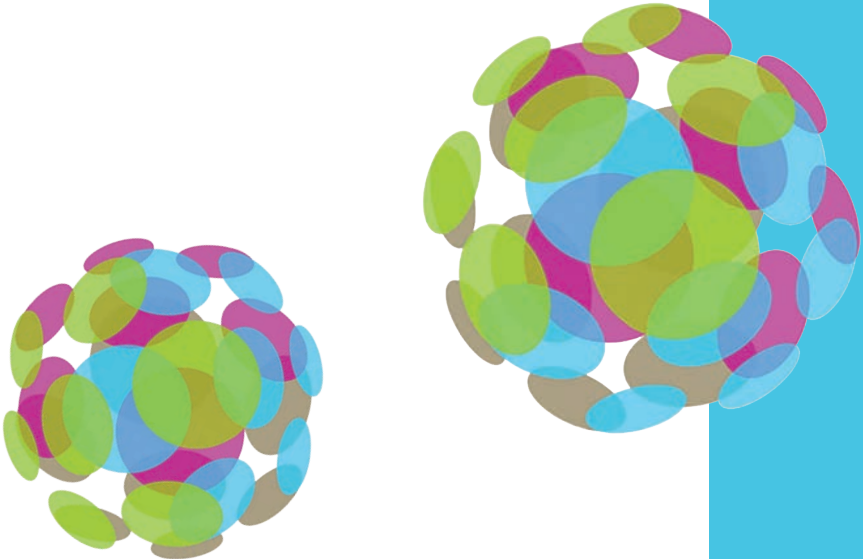
## Vernieuwing en transparantie

Er werd een goede HRM-afdeling gerealiseerd, functiebeschrijvingen werden herzien en de verantwoordelijkheden tussen de verschillende afdelingen werden verhelderd. Alle processen werden op papier gezet om voor iedereen duidelijkheid te creëren. Ook de afdeling vastgoed werd opnieuw opgezet. Er lagen wel plannen om nieuwe woningen te bouwen maar deze werden niet uitgevoerd. Er was te weinig mankracht. Gelukkig was Maasvallei financieel gezien een sterk bedrijf, waardoor er projectleiders aangetrokken konden worden, evenals projectondersteuners en vastgoedontwikkelaars. Na twee jaar begon het te lopen. Toen zich in september 2008 de economische crisis aandiende, had Maasvallei daar weinig last van. De ambitie was neergezet om minstens vijfhonderd woningen bij te bouwen, er was geld en mankracht dus er werd gewoon begonnen. Bouwvakkers van noodlijdende bedrijven konden bij Maasvallei aan de slag. Ook werd er samenwerking gezocht met andere instanties, met zorginstellingen, met de gemeente. Er werd naar bewoners geluisterd, met ze gepraat. Wat zijn de behoeftes, wat kan beter? Maasvallei begon mee te groeien met de veranderende maatschappij. De werknemers kregen eigen verantwoordelijkheden waardoor er minder managers nodig waren. Dat was behoorlijk wennen, maar na enkele weken wilde niemand meer terug. Zo'n grote verandering in een bedrijfsstructuur vergt heel wat van mensen maar uiteindelijk wordt de hele organisatie er beter door en behaal je de beste resultaten. En wordt het werkplezier groter. Alles is transparanter geworden en daar hebben zowel personeel als klanten baat bij.

## Groei en bloei

Onder leiding van Frans zijn er heel wat nieuwe projecten opgestart zoals Trichterveld, Belvédère, Maagdendries, De Leim, Hagerhof, Amby Centrumplan, De Westrand, De Blauwe Veste en Onder de Kerk in Heer. Buiten Maastricht werd er woningbouw in Gulpen, Beek en Eijsden-Margaten gerealiseerd. De woningcorporatie groeide en bloeide. De relatie met de huurdersvereniging verbeterde en Frans is trots op de toename van klanttevredenheid. Zijn aanpak heeft geleid tot een gezond bedrijf met goed opgeleverde renderende projecten.

Na tien jaar was Frans dik tevreden over de platte structuur binnen Maasvallei, die een grote verbetering te weeg heeft gebracht. Het werd tijd voor een nieuwe uitdaging. Iemand anders mocht het stokje overnemen om het gerealiseerde verder uit te bouwen. De organisatie-filosofie werd geborgd en er werd een opvolger voor Frans gezocht die het opgebouwde geheel hoog houdt en uitbouwt. En die is gevonden in de persoon van de huidige directeur-bestuurder Alex Meij.



# Slotwoord

door Vivianne Heijnen, Wethouder Economie,  
(EU)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie.



*Geheel rechts op de foto staat wethouder Vivianne Heijnen.  
Zij overhandigt een geschenk aan Maasvallei voor het 100 jarig bestaan.*

## 100 jaar Maasvallei in Maastricht

Maastricht is een sociale en saamhorige stad. Daar hoort bij dat er voor iedereen een prettige en betaalbare plek is en blijft om te wonen en leven.

Al een eeuw lang staat Maasvallei klaar voor onze inwoners. Voor Maastrichtenaars met een bescheiden inkomen of in kwetsbare posities. Maasvallei biedt hen goede en betaalbare huisvesting, in aantrekkelijke woonmilieus. Dag in, dag uit, sinds 1920. Dat verdient een groot compliment van ons stadsbestuur.

De afgelopen twee jaar heb ik als wethouder voor wonen intensief contact gehad met de directeur-bestuurder en medewerkers van Maasvallei. De vele gesprekken en de samenwerking heb ik als bijzonder prettig ervaren.

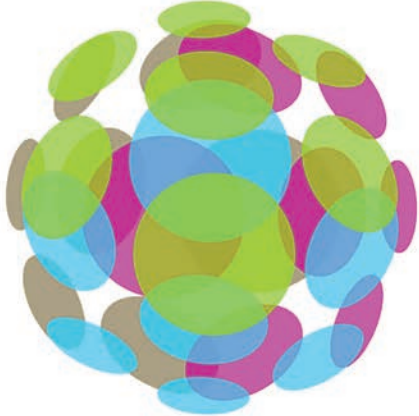
Met de prestatieafspraken tussen gemeente, Maasvallei en de andere corporaties leggen we jaarlijks een stevige basis om Maastricht ook in de toekomst een aantrekkelijke en voor iedereen toegankelijke woonstad te houden.

Directeur-bestuurder Alex Meij heb ik eerder leren kennen als een gepassioneerde collega-volksvertegenwoordiger. Alex beheerste zijn dossiers, was kundig en deed zijn raadswerk met groot hart voor Maastricht en zijn inwoners. Ik weet dat afscheid nemen van de gemeenteraad niet gemakkelijk was, maar heb er alle vertrouwen in dat hij in zijn nieuwe functie als directeur-bestuurder met dezelfde passie en inzet de belangen van de Maastrichtenaars zal behartigen.

Hij kan daarbij bogen op een professionele organisatie. Tijdens mijn laatste bezoek ontmoette ik de langstzittende medewerkers van Maasvallei. Zij kennen het verleden van onze stad en kunnen zo stevig mee adviseren over het Maastricht van morgen. Dat velen al meerdere decennia trouw zijn aan een en dezelfde werkgever, is veelzeggend voor de wijze waarop Maasvallei met haar medewerkers omgaat. Diezelfde nabijheid en verbinding zie ik terug in het persoonlijk contact tussen Maasvallei en haar huurders.

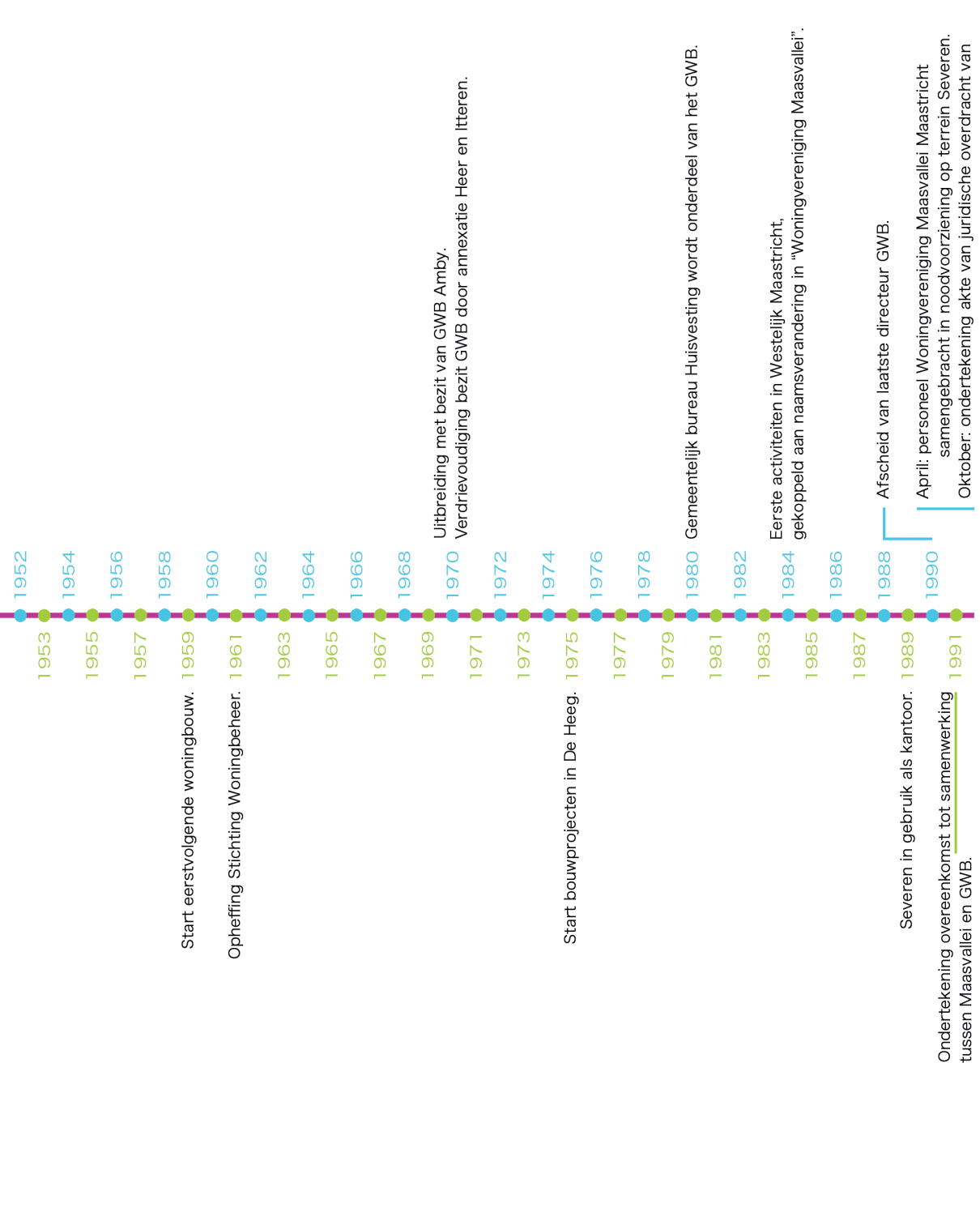
Beste Alex, beste medewerkers van Maasvallei,

Van harte proficiat met deze mooie mijlpaal. Ik wens jullie allemaal veel geluk en succes in de toekomst.



## Tijdslijn 100 jaar maasvallei 1920-2020





1952

1953

1954

1955

1956

1957

1958

1959

Start eerstvolgende woningbouw.

1960

1961

Opheffing Stichting Woningbeheer.

1962

1963

1964

1965

1966

1967

1968

1969

Uitbreiding met bezit van GWB Amby.  
Verdrievoudiging bezit GWB door annexatie Heer en Itteren.

1970

1971

1972

1973

1974

1975

Start bouwprojecten in De Heeg.

1976

1977

1978

1979

Gemeentelijk bureau Huisvesting wordt onderdeel van het GWB.

1980

1981

1982

1983

1984

Eerste activiteiten in Westelijk Maastricht,  
gekoppeld aan naamsverandering in "Woningvereniging Maasvallei".

1985

1986

1987

1988

Afscheid van laatste directeur GWB.

1989

Severen in gebruik als kantoor.

1990

1991

Ondertekening overeenkomst tot samenwerking  
tussen Maasvallei en GWB.

