

Buurten

Het bewonersmagazine van Woonbedrijf



Buurttuinen

in Eindhoven

Gezond wonen

zonder schimmel en muizen

Renovatie van 90 woningen

aan de Lauwerszeeweg

Kijk 'ns

Duurzame, betaalbare woningen in hartje Valkenswaard



Er staan 37 nieuwe sociale huurwoningen in Valkenswaard. De 14 gezinswoningen en 23 appartementen staan tussen de straten Carolusdreef, Die Haghe en de Sint Antoniusstraat. Heijmans Woningbouw begon in oktober 2021 met de bouw. De woningen waren eind 2022 klaar.

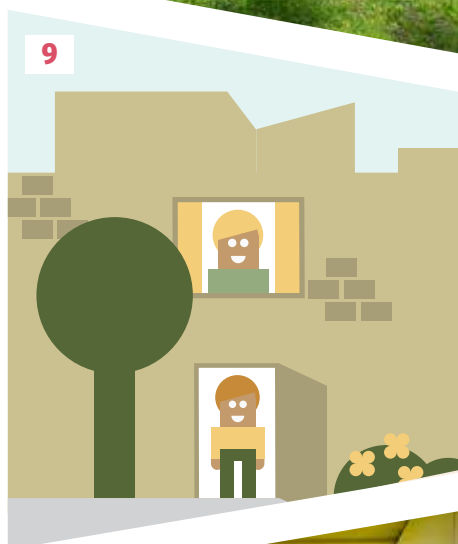
Alle woningen zijn duurzaam. Ze zijn gasloos, hebben een warmtepomp en zijn goed geïsoleerd. De appartementen zijn verhuurd aan 1 of 2 personen van alle leeftijden. De gezinswoningen aan starters en jonge gezinnen.

In maart vierden we de oplevering met bewoners en mensen die betrokken waren bij de bouw. Bewoners kregen een klein appelboompje voor in de tuin of op het balkon. Mevrouw Senders mocht het eerste in ontvangst nemen. "Wij woonden 52 jaar met veel plezier in De Kreijenbeek", zegt ze. "Maar verhuizen was een verstandige keuze. Het onderhoud van ons huis en de tuin werden te veel."

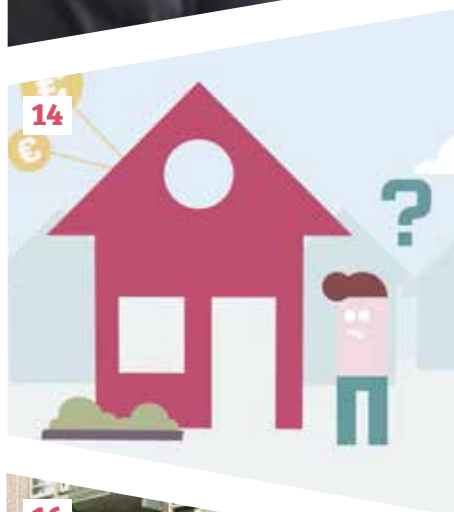
Oorspronkelijk komt ze uit de Sint Antoniusstraat, achter de Carolusdreef. "Ik zei al langer: als ik ooit nog ergens heen wil, dan is het naar mijn oude buurt. Toen we hoorden dat hier gebouwd werd, hebben we ons ingeschreven." Het appartement bevalt ze goed. "Ik hoop dat we hier nog zeker 10 jaar mogen wonen." •

Meneer en mevrouw Senders

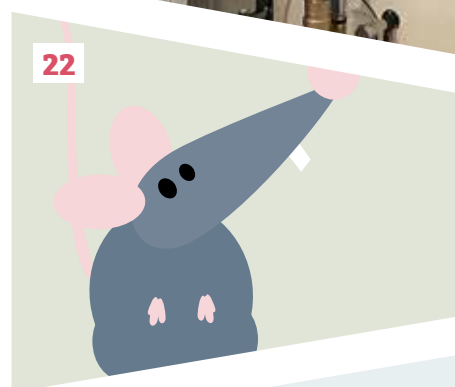




- 6 Groene pareltjes**
Buurttuinen in Eindhoven
- 9 Onder de pannen**
Verhuur je leegstaande kamer
- 10 Bouwen aan een community**
voor studenten



- 12 Een middag meelopen in...**
Tongelre
- 14 Huurbeleid**
Hoe bepalen we je huurprijs?
- 16 Renovatie 90 appartementen**
aan de Lauwerszeeweg



- 18 17.000 vragenlijsten**
Onderzoek naar fijn en ongestoord wonen
- 19 Overlast**
Wat te doen?
- 20 Dag oude cv-ketel,**
hallo warmtepomp en zonnepanelen!
- 22 Gezond en veilig wonen**
zonder schimmel en muizen

Hoe bereik je ons?

- Bezoekadres** Wal 2, 5611 GG Eindhoven. Wij zijn open op werkdagen van 9.00 tot 17.00 uur. In onze Woonwinkel kun je terecht met vragen over het huren van een woning. Ook kun je de huur betalen met een pinpas.
- Bewonerscontact** Vul het contactformulier in op onze website of bel ons op 040 243 43 43. We zijn bereikbaar op werkdagen van 8.00 tot 17.00 uur. **Spoed?** Ook buiten kantooruren zijn wij bereikbaar.
- Website** Op www.woonbedrijf.com kun je simpel veel zelf regelen of het contactformulier invullen. Ook pas je gemakkelijk je gegevens aan. De online zelfservice van Woonbedrijf: snel, direct en op ieder moment beschikbaar!
- Reparaties** Vraag je reparatie gemakkelijk aan via onze website of bel Bewonerscontact.
- HVW** Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf, telefonisch bereikbaar op 040 236 40 31 of bekijk de website www.huurdersvanwoonbedrijf.nl.

Colofon

Buurten is een uitgave van Woonbedrijf.
Verschijnt 3 maal per jaar in een oplage van 31.000 exemplaren.

- E-mail** buurten@woonbedrijf.com
- Postadres** Postbus 280, 5600 AG Eindhoven
- Eindredactie & tekst** Afdeling Communicatie Woonbedrijf
- Fotografie** Raoul Hollants
Loes van Vugt
Nicole Minneboo
- Vormgeving** Wapenfeit
- Drukwerk** Drukkerij Snep



Niets uit deze uitgave mag in enige vorm of op enige wijze overgenomen worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. De redactie staat in voor de betrouwbaarheid van de in haar uitgaven opgenomen informatie waarvoor ze echter niet aansprakelijk kan worden gesteld.

Van de redactie

Bouwen, renoveren en verduurzamen

Sinds 1 april dit jaar hebben we een nieuwe bestuurder. Ingrid de Boer nam na 17 jaar afscheid van Woonbedrijf. Roy Beijnsberger heeft haar stokje overgenomen. Geen onbekende, want hij werkt al 7 jaar bij ons als directeur. Zijn oude rol is overgenomen door Edwin Dovern. Samen met Marieke Franken vormen zij ons nieuwe directieteam.

We hebben grote opgaven in bouwen en renoveren. Hier zijn we ook flink mee bezig. Zo leverden we in Valkenswaard 37 nieuwe eengezinswoningen en appartementen op (blz. 2). En aan de Lauwerszeeweg renoveren we 90 appartementen (blz.16).

Bijzonder is de bouw van 735 studentenwoningen op het terrein van de Technische Universiteit. Een enorme klus! We bouwen ook aan een 'community' waarin studenten zich thuis voelen en elkaar kunnen ontmoeten. Dit doen we onder de naam LOT community. Er is ook een tijdelijke plek om samen te komen, de 'makerspace'. Lees en zie meer op blz. 10.

Ook zijn we bezig om onze huizen te verduurzamen. In 2050 moeten alle woningen van het gas af zijn. Een mooie tussenoplossing is het plaatsen van een warmtepomp en het leggen van zonnepanelen (blz. 20). Maar ook groen in de stad is heel belangrijk. Gelukkig dragen veel bewoners hier zelf aan bij! Zo zijn er prachtige buurttuinen te vinden. Op blz. 6 vind je 3 mooie voorbeelden. Allemaal anders, maar op hun eigen manier mooi en waardevol voor de buurt.

Veel leesplezier!

Groene pareltjes in de stad



De Buurtwerf in de wijk Bennekel was 2 jaar geleden nog een verwaarloosde plek. Maar dit is sinds 2022 langzaam veranderd in een mooie moestuin en ontmoetingsplek. Sociaal ontwerper Lian Kroes en bewoonster Laura Astola hebben hier hard aan gewerkt.

De Buurtwerf is een oude binnenplaats van Woonbedrijf. Het ligt achter een rij huizen en naast het gemeenschapshuis De Dommel van Lumens. Jaren was het ongebruikt en leeg. Jammer! Want het kan juist een mooie plek zijn voor de buurt. Om dit voor elkaar te krijgen, is sociaal ontwerper Lian Kroes aangehaakt. Zij kreeg vanuit Woonbedrijf de opdracht om hier te een levendige plek van te maken. En bewoners te betrekken. Rondom de thema's groen, ontmoeten en bewegen.

Opknappen van het terrein
Lian kwam met het idee van een buurttuin. "Eigenlijk een combinatie

Eindhoven verbergt een aantal mooie buurttuinen in verschillende wijken! Deze worden vaak vrijwillig onderhouden door buurtbewoners. En daar zijn we blij mee. Want groen is belangrijk, gezond en zorgt voor een fijne woonomgeving. Ook zijn het mooie plekken om elkaar te ontmoeten. We laten 3 van deze pareltjes aan je zien.



van een buurttuin, moestuin en bouwplaats", zegt ze. "Groen en ontmoeten zijn de hoofdzaken." Woonbedrijf hielp mee met het opzetten van de basis. We knapten de verwaarloosde gebouwtjes op en zorgden voor water en stroom.

Vergroenen van de wijk

Ook bewoonster Laura doet veel in de buurttuin. Met 3 redenen. "De eerste is de klimaatcrisis. Het vergroenen van buurten helpt bij het opvangen van CO2. De tweede is vanuit een levensbeschouwing. Ik denk niet: ik ga de beste plek ter wereld vinden en daar wonen. Maar: ik wil de plek waar ik woon de beste plek ter wereld maken. En de derde is voor de verbinding en veiligheid in de buurt."

Groenten, kruiden en bloemen

Bewoners adopteren gratis een stukje tuin, waar ze zelf op tuinieren. Maar uiteindelijk

onderhouden en delen ze de tuin samen. En leren ook van elkaar. Er groeit nu al heel wat: boerenkool, koolraap, peterselie, aardappel, bramen... Maar ook kruiden en bloemen. Allemaal biologisch en zonder schadelijke bestrijdingsmiddelen.

Watertank en dakraam

Er is veel duurzaam in de tuin te vinden. Zo staat er een grote watertank waarin regenwater wordt bewaard. Een oud dakraam is nu een kas voor kleine plantjes. De grote plantenbakken zijn met bouwbedrijf Van der Meijs gemaakt. En de tafel met banken door vrijwilligers van de High Tech Campus.

De buurttuin is elke zaterdag open, tussen 11.00 en 14.00 uur. En sinds kort ook op woensdag- en vrijdagmiddag.



Van buitenaf zie je alleen huizen. Maar als je door een steegje loopt, kom je uit bij een groene oase: moestuin Tivoli. Deze natuurlijke moestuin staat nu vol met kleine plantjes, opkomende groenten en paarse bloemen. Bewoonster Miranda Delhaes onderhoudt de tuin elke dag met liefde.

Al 25 jaar woont Miranda in de Eindhovense wijk Tivoli. Toch zag ze de tuin pas voor het eerst in 2016. "Door een klein bordje aan

de straatkant. Er gebeurde hier alleen niet veel. De mensen die hier toen werkten, stopten ermee. Ik zei dat ik het wel wilde overnemen,

maar dan opnieuw wilde inrichten." Met haar hoveniersachtergrond maakte ze een plan voor een natuurlijke moestuin. En dat keurde Woonbedrijf goed.

De grond verbeteren

In 2018 ging ze met nog een bewoner aan de slag. Ze ruimden de bijna 600 vierkante meter tuin op, pakten de grond aan en lieten de bodem testen. "Helaas was de grond niet goed. Er zaten veel zware metalen en bestrijdingsmiddel in." Met een andere hovenier maakte ze een plan om de grond binnen 5 tot 10 jaar weer gezond te krijgen. Door bemesting, mineralen en kalk. "We zitten nu in het 5e jaar. En ik merk dat de planten al gezonder en sterker zijn."



Voedsel en schuilplaatsen

Het groepje vrijwilligers groeide uit tot 8, maar is nu weer geslonken tot 4. Miranda blijft de kartrekker. Bijna alles heeft ze zelf geplant. Ze loopt langs de fruitbomen en planten. "Kers, appel, peer, frambozen, bessen, hazelnoot..." Natuur en biodiversiteit vindt ze heel belangrijk. "Alles wat we hier gebruiken is organisch. En de planten dienen als voedsel, voor ons of voor de dieren. Of als schuilplaats."

Bijen, vlinders en egeltjes

Zo heeft de tuin een stukje vogelbos en zijn er 2 vijvertjes met kikkers en padden. Op de bloemen en struiken vliegen bijen en vlinders en kruipen spinnetjes en torretjes. Er is een insectenhotel en een bijenkastje voor bijenlarven. Ook lopen er egeltjes rond.

Samenkomen in de tuin

De tuin is ook een ontmoetingsplek. "In coronatijd was het hier druk. Twee jaar geleden deden we ook wat activiteiten. Daar kwamen best wat buurtbewoners op af. Hartstikke leuk, Maar dat kostte, samen met het onderhoud, helaas te veel tijd. Dus nu ligt de aandacht weer op de tuin. Ik hoop dat de tuin voor inspiratie zorgt bij anderen. En dat er nog meer mooie groene tuinen in de stad ontstaan." ▶



Eten op de picknickbank, yoga doen op het gras of aardbeien plukken. Op een zonnige dag is het druk in de buurttuin in Philipsdorp. De wens van Sophie Vermeulen is hiermee uitgekomen: bewoners kunnen samenkomen op een mooie, groene plek in de buurt.



Langs wijkcentrum 't Bellefort lag 2 jaar geleden alleen nog een speeltuintje met een grasveld. Daar zag Sophie een mooie kans in. Begin 2021 ging ze met 2 andere buurtbewoners aan de slag. WIJeindhoven, Woonbedrijf en 'Strijp binnen de ring' hielpen met de opstart. De eerste bomen en planten gingen dat najaar

de grond in. De speeltuin bleef onderdeel van de tuin.

Van picknicktafels tot kikkerpoel

Nu is het grasveld veranderd in een prachtige tuin. Vooraan staan 2 grote picknicktafels en achterin wat bankjes. In het midden van het grasveld ligt een groot perk vol met struiken en bloemen. Er is een insectenhotel en een kleine kikkerpoel. In de grote plantenbakken staan munt, bieslook en maggiplanten.

Fruit plukken

In de tuin groeit ook veel fruit. Dat mogen bewoners ook plukken." Over de pergola groeien bonen. "Daar heeft vorig jaar half Strijp van gegeten, geweldig." De rozenboog is nieuw. "Gemaakt van een oude



terrasoverkapping. Die hebben we uit elkaar gehaald en zo in elkaar geknutseld."

Bijhouden van de tuin

Een groep van 7 vrijwilligers houdt nu de tuin bij. Vandaag zijn er 4 bezig: Sjaak maait het gras, Cid haalt dode planten weg, Sophie spit wat grond om en Peter geniet van de zon op een bankje. "Vooral Sjaak is hier veel aan het werk. Hij en Peter wonen ook aan de buurttuin." Er komt een bewoonster langs. "Wat maken jullie hier toch een mooie plek van! Elke dag is er weer iets nieuws te zien." Sophie glimlacht. "Dit horen we dus heel vaak. Zo leuk! Het draagvlak in de buurt is groot en dat is heel belangrijk."

Een plek voor iedereen

De buurttuin is open en toegankelijk. "Geen hekken of openingstijden. De tuin is voor iedereen. En dat voelen mensen gelukkig ook. Ze werken, kletsen en lunchen aan de picknicktafels. Op het gras wordt gespeeld, gepicknickt of doen mensen aan yoga. Ook is er soms een buurtborrel en is er een rommelmarkt geweest."

Activiteiten in de tuin

Sophie hoopt dat 't Bellefort wat meer activiteiten gaat oppakken en daar de tuin bij betreft. Of dat bewoners en organisaties zelf naar de tuin komen. "Ons werk als vrijwilligers ligt echt in de tuin", zegt ze. "We hebben helaas geen tijd om ook nog activiteiten te organiseren. Maar daar liggen wel mooie kansen." •



Van woningnood naar huisgenoot

Onder de Pannen is een landelijk initiatief om mensen aan tijdelijke woonruimte te helpen. Vanaf januari 2023 is er een proef in Eindhoven waar Woonbedrijf aan meedoet. WIJeindhoven voert deze proef uit.

Onder de Pannen biedt economisch daklozen hulp bij het vinden van een woonplek. Dat zijn mensen met een inkomen, maar die hun huis zijn kwijtgeraakt. Door bijvoorbeeld een scheiding, schuld of faillissement. Zij kunnen niet (meer) bij vrienden of familie terecht. Sinds dit jaar kunnen inwoners van de gemeente Eindhoven een kamer verhuren aan deze mensen. Of je nu koopt of huurt, inkomen hebt of een uitkering.

Verhuur je leegstaande kamer

Ook bewoners van Woonbedrijf kunnen een leegstaande kamer verhuren. Je moet hiervoor wel aan voorwaarden voldoen. Zoals minstens 2 jaar in je woning wonen en geen

(overlast)meldingen hebben. Ook heb je minimaal 2 slaapkamers, waarvan er 1 over is.

Een goede match

Samen met WIJeindhoven beslis je wie er bij je komt wonen. Gedeelde voorkeuren, wensen en verwachtingen en kennismakingsgesprekken zorgen voor een goede match. Ken je zelf iemand die tijdelijk dakloos is? Dan kun je je als duo aanmelden. Na toestemming van Woonbedrijf teken je een overeenkomst voor maximaal 1 jaar.

Overmaken van de huur

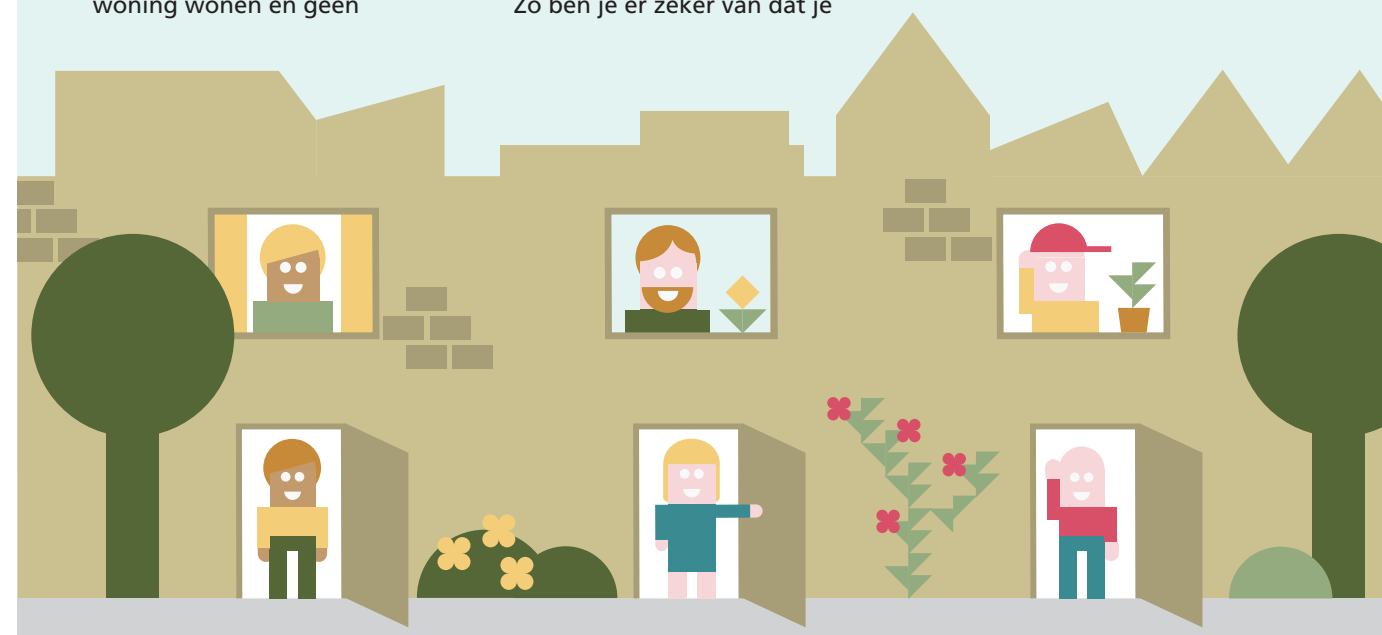
WIJeindhoven bepaalt via een puntensysteem de hoogte van de huur voor degene die bij je inwoont. WIJeindhoven zit tussen de bewoner en onderhuurder in. Zo ben je er zeker van dat je

huur wordt overgemaakt. Heb je een uitkering of toeslag? Dan word je hier niet op gekort. WIJeindhoven heeft hierover afspraken gemaakt met de gemeente en uitkeringsinstanties.

Win-win

Het zorgt voor een win-winsituatie! Jij als bewoner verdient wat extra en je helpt een stadsgenoot. Degene die bij je inwoont heeft een jaar rust en ruimte om zijn/haar leven weer op orde te krijgen. En te zoeken naar vaste woonruimte.

Meer informatie, ook over de voorwaarden en aanmelding, vind je op www.onderdepennen.nl. •



Met studenten bouwen aan een community

Woonbedrijf bouwt 735 studentenwoningen op het terrein van de Technische Universiteit in Eindhoven (TU/e). We vinden het belangrijk dat de studenten zich straks thuis voelen in hun woon- en leefomgeving. En elkaar kunnen ontmoeten. Hiervoor is een betrokken community nodig. Met deze 'community building' zijn we nu al aan de slag!

Op het TU/e-terrein bouwen we niet alleen woningen. We bouwen ook aan een community. "Een soort leefgemeenschap, waarin je elkaar ontmoet, elkaar inspireert en verbindt", legt Rachel van de Greef uit. Zij werkt als community-bouwer in dit project. "We willen een omgeving bouwen waarin studenten oog hebben voor elkaar en elkaars welzijn. Studenten kunnen eenzaam zijn. Dat kwam vooral in de coronatijd naar voren. We willen graag bijdragen aan het gevoel van saamenzijn."

LOT Community

Daarom is er LOT Community. Medewerkers van Vestide (de studentenhuysvester van Woonbedrijf)

betrekken huidige en toekomstige studenten bij de nieuwbouw. Zij denken mee na over de nieuwbouw en community.

20 ambassadeurs

Via de kerstmarkt en open dag van de TU/e zijn er 20 ambassadeurs gevonden. Dit zijn Nederlandse en internationale studenten die aan de TU/e (gaan) studeren. "Zij vormen de basis en start van de community", zegt Karin van de Putte, senior woonconsulent van Vestide. "Met hen hebben we 4 online sessies. De eerste is in april geweest en was een kennismaking."

Samenkomen in de Makerspace

Om studenten te bereiken en om samen te komen, is er de Makerspace. Een tijdelijke ontmoetingsruimte aan het bouwterrein waar je de bouw kunt volgen. De Makerspace is sinds mei in gebruik en er worden activiteiten gepland. Leuk weetje: alles binnen

is er knalgeel, ook de meubels. Rachel: "Een felle, vrolijke kleur die lekker opvalt!"

Werken met jonge mensen

"Het is zo'n leuk project", vertelt Karin enthousiast. "We leven in een maatschappij die veel en snel verandert. We moeten blijven luisteren en leren. Daarom is het ook leuk om met jonge mensen te werken. En eens buiten de lijntjes te denken." Rachel vult aan: "Er wonen straks 735 studenten. Onze wens is dat er uiteindelijk minstens 100 actieve bewoners zijn. Dus studenten die naar een event komen of mee nadenken over activiteiten."

Elkaar ontmoeten

In de nieuwbouw is al rekening gehouden met 'ontmoeten'. Alles wordt zo gebouwd dat je veel mensen tegenkomt. Er komen ook gemeenschappelijke ruimtes. Die richten we straks met studenten in. Al denken we nu al na over activiteiten die hierin passen. En die passen bij het thema welzijn en de behoefte van studenten. Rachel: "Denk aan gezond en betaalbaar eten, een huisarts of tandarts, een fietsenmaker, yoga... En iets wat nog niet op het terrein te vinden is." •

"We willen een omgeving bouwen waarin studenten oog hebben voor elkaar"

Bhuvan



Meer informatie

Meer weten over de nieuwe studentenwoningen? Kijk dan op www.woonbedrijf.com/News/2923. Voor meer informatie over LOT Community kijk op www.lotcommunity.nl

Bhuvan Vankadari komt uit India. Hij volgt nu 1,5 jaar de opleiding Computer Science and Engineering aan de TU/e. Bhuvan is een van de ambassadeurs van de LOT Community. "Ik vind het leuk om andere mensen te ontmoeten en samen te creëren. En het is mooi om onderdeel te zijn van zo'n groot en betekenisvol project."

Toen Bhuvan net in Nederland was, woonde hij even in een studentenhuys. "Daar was amper contact met elkaar. Samen koken of een praatje maken gebeurde niet. Dat vond ik niet fijn. Dat liet me wel zien hoe belangrijk een community is. Zodat je anderen kunt ontmoeten en samen geniet van je tijd hier."

Een middag meelopen in

Tongelre

We lopen een middag mee met onze nieuwe beheerder Henny Zink. Hij werkt sinds maart dit jaar in de wijk Tongelre. Hij stelt zich graag voor en laat meteen zijn werk in de buurt zien.

Henny werkt nog niet zo lang bij Woonbedrijf, maar zijn rol als buurtbeheerder bevalt hem goed. "Vooral de combinatie van binnen en buiten werken", zegt hij. "Ik let als buurtbeheerder vooral op leefbaarheid. Of zaken veilig, schoon en heel zijn. Ik lever ook woningen op en geef de sleutels aan nieuwe bewoners." Henny kent inmiddels al wat buurtbewoners. "Nu het warmer wordt, zijn mensen meer buiten en maak je sneller een praatje." Maar ook via activiteiten leert hij bewoners kennen. "Met Pasen organiseerde het CKE (Centrum voor de Kunsten in Eindhoven) een activiteit voor kinderen hier. Dat was voor mij ook een leuke manier om mensen te leren kennen."



Er staan 6 flats, de Vlinderflats, die zijn gebouwd in 1968. "Er wonen hier allerlei mensen", zegt Henny. "Van jong tot oud en met allerlei culturele achtergronden. De flats zijn pas geschilderd. Dat hoort bij het groot onderhoud." Wat vooral speelt in de buurt is last van vuilnis buiten. "Dat staat hier vaak naast de ondergrondse containers. Maar ook in de hallen van de flats staan vaak spullen. Mensen dumpen helaas veel daar."



Henny gaat langs bij een bewoonster die overlast ervaart van haar bovenburen. "Van de kinderen, die rennen de hele tijd rond", zegt ze. "En de tv staat vaak hard. Ik draai veel nachtdiensten, dus dat is heel vervelend als ik wil slapen." Het probleem speelt al langer. "Ik heb een hele tijd geleden al met bovenburen gepraat, samen met een woonconsulent. Toen was het even rustig. Maar sinds een tijd is er weer herrie." Henny wil graag zelf het geluid horen, maar helaas zijn de bovenburen niet thuis. "Als ik het zelf gehoord heb, kan ik pas oordelen. Als het echt overlast is, overleg ik met de woonconsulent. Over wat er eerder is besproken. En dan ga ik langs bij de bovenburen. Leefgeluiden zijn prima, maar die moeten niet te hard zijn of de hele dag doorgaan."



Ook nu komen we veel vuilnis tegen. "Dat is bijna dagelijkse kost hier", zegt Henny. "Heel vervelend, want het stinkt en zorgt voor ongedierte. Soms bellen bewoners ons hierover. Maar het is de taak van de gemeente om dit vuilnis op te ruimen. Je kunt als bewoner het beste de BuitenBeter-app downloaden. Via die app maak je snel en gemakkelijk een melding bij de gemeente. Ook wij gebruiken die app." Binnenkort komt er volgens een Henny een klein milieustraatje. "Met bakken waar je je afval geschieden kunt weggooien. En deze ondergrondse containers gaan weg."

De huurprijs wordt bepaald door ons huurbeleid. Hierin staat fijn en ongestoord wonen voorop. Maar hoe bepalen wij je huurprijs eigenlijk? Je leest het in dit artikel.



Je betaalt huur om in je woning te kunnen wonen. Wat we met dat geld doen, lees je hieronder. Bekijk je liever een filmpje? Dat kan op www.woonbedrijf.com/opbouw-huurprijs.

Huurbeleid: hoe komt jouw huurprijs tot stand?



De onderdelen van je huurprijs

• Kale huurprijs

Dit bedrag betaal je voor het gebruik van de woning. De kwaliteit, grootte en plek van je huis bepalen deze prijs. De huurprijs bepalen we als je in de woning gaat wonen. Daarna verhogen we de huur alleen bij de jaarlijkse huurverhoging of bij verbetering van de woning.

• Servicekosten

Servicekosten komen bovenop de kale huur. Je betaalt servicekosten voor diensten die wij voor jou uitvoeren, zoals schoonmaak en groenonderhoud.

• Kosten voor extra service

Dat zijn de fondsen en regelingen, zoals het Glas- en Ontstoppingsfonds. Heb je een onderhoudsabonnement? Dan betaal je ook hiervoor iedere maand een klein bedrag.

Jaarlijkse huurverhoging

Ieder jaar passen we op 1 juli de huurprijs aan. De brief over de huurverhoging heb je al ontvangen. De huurverhoging voor onze sociale huurwoningen is dit jaar 2,9%. Die voor vrije sectorwoningen huurwoningen is 4,1%. Sommige woningen krijgen geen huurverhoging. Dat kan als je huurprijs hoger is dan de streefhuur. Kijk op onze website voor meer informatie: www.woonbedrijf.com/huurverhoging.

Onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw

Met het geld dat iedere maand binnenkomt, onderhouden we onze woningen. Ook maken we de woningen duurzaam en bouwen we nieuwe. Is jouw woning nog niet duurzaam? Dat kan, we kunnen niet alle woningen in 1 keer doen. Je krijgt van ons bericht als we in jouw buurt of gebouw beginnen.

Verhuurbeleid

Er is een tekort aan sociale huurwoningen. Daarom bouwen wij de komende tijd veel nieuwe woningen. Met het verhuurbeleid zorgen we ervoor dat verschillende groepen woningzoekenden een eerlijke slaagkans hebben om een woning te vinden.

Basisregels bij verhuur

We verhuren onze woningen als volgt:

1. Woningzoekenden kunnen zoveel mogelijk zelf bepalen waar ze willen wonen en wat ze daarvoor willen betalen.
2. De inschrijfduur geldt. Degene die het langst staat ingeschreven bij Woonniezie, heeft de eerste keuze. Als je een woning niet accepteert, verandert er aan je inschrijving niets.

Deze basisregels gelden niet altijd, bijvoorbeeld als:

- de overheid ons iets anders verplicht, zoals het direct toewijzen van woningen aan

bepaalde aandachtsgroepen, zoals statushouders.

- andere buurtbewoners niet meer fijn en ongestoord kunnen wonen als deze bewoner in de buurt komt wonen.
- dit zorgt voor oneerlijke slaagkansen tussen verschillende doelgroepen. We hebben in dat geval een aantal maatregelen. Zoals kijken naar een passend inkomen bij toewijzing van onze woningen. Kijk voor meer informatie hierover op www.woonbedrijf.com/passend-toewijzen. Of we kijken naar het aantal bewoners waarvoor de woning geschikt is. Grotere woningen willen we vaker toewijzen aan huishoudens met meer personen. Door het draaien aan die verschillende knoppen, krijgen we beweging in de woningmarkt.

Op www.woonbedrijf.com/woning-zoeken vind je meer informatie over de toewijzing van onze woningen. •

Eenmalige huurverlaging

Bewoners met een laag inkomen kunnen een eenmalige huurverlaging krijgen. Dit heeft de overheid bepaald. We verlagen de kale huurprijs dan naar €575,03 per 1 juli 2023. We kijken hiervoor naar je inkomen van 2021. Wij kregen van de Belastingdienst door wie er in aanmerking komt. Kom je in aanmerking? Dan krijg je ook geen huurverhoging dit jaar.

Had je in 2021 geen laag inkomen, maar nu wel? Dan moet je de huurverlaging zelf aanvragen. Kijk op www.woonbedrijf.com/huurverlaging voor de inkomensgrenzen en hoe je huurverlaging aanvraagt.

'Deze renovatie is hard nodig'

In de wijk Woenselse Heide aan de Lauwerszeeweg renoveren en verduurzamen we 90 appartementen. We isoleren het dak en de gevel en plaatsen extra isolerend glas. Ook vervangen we de gezamenlijke cv-ketel door een elektrische warmtepomp. Hierdoor is het gebouw in één keer van het gas af.



Op dit moment is de binnentuin van het gebouw een bouwplaats. De appartementen staan in de steigers. In de woningen zijn alle spullen aan de kant geschoven en bedekt met plastic. In april dit jaar begon KnaapenGroep met de werkzaamheden. Als alles goed verloopt, is alles dit najaar klaar.

Werkzaamheden in de appartementen

Alle appartementen krijgen een nieuwe badkamer en een nieuw toilet. Ook vervangen we de rioleringen. De keukens vervangen we als die ouder is dan 15 jaar en

als bewoners dat zelf willen. We plaatsen HR++ glas en een nieuw ventilatiesysteem. Ook vernieuwen we het verwarmingssysteem en komen er nieuwe radiatoren. De balkondeur wordt vervangen en bewoners krijgen een videofoon.

Renovatie van het gebouw

Van het gebouw vervangen en isoleren we het dak en de gevel. Ook onderhouden we de lifthalen en schilderen de algemene ruimtes. De gezamenlijke cv-ketel maakt plaats voor een elektrische warmtepomp. Hierdoor is het gebouw in één keer van het gas af.

Dit is een extra stap in het duurzaam maken van de woningen. Die krijgen dan gemiddeld energielabel A+.

Tante Keet

Elke dinsdagochtend is er een inloopuur voor bewoners. Bewonersbegeleiders beantwoorden dan vragen. En er is Tante Keet, een containerruimte die gezellig is ingericht. Hier kunnen bewoners even de werkzaamheden thuis ontsnappen, een kop koffie drinken of terecht voor informatie. •

“De vaklui gaan netjes met spullen om en letten goed op”

Marion



Marion woont nu 7 jaar aan de Lauwerszeeweg. Op 4 mei zijn de werkzaamheden in haar appartement begonnen. “Ik ben weken van tevoren al begonnen met het inpakken van spullen”, vertelt ze. “Dat was wel vermoeiend. Voor veel mensen hier, want we zijn allemaal de jongsten niet meer.” Ook moet ze elke dag spullen op haar bed leggen en die er 's avonds weer af halen. “Het is maar een kleine woning. Ik heb geen plek om die spullen tijdelijk ergens neer te zetten, want dan staan ze in de weg voor de vaklui.”

Toch is ze heel blij met de renovatie. “Die is hard nodig! Het sanitair was oud en mijn keuken had nog van die bruine tegeltjes. De dopjes van mijn verwarming zaten met plakbandjes vast. Keukenlades gingen niet meer dicht. Sommige stopcontacten werkten niet meer. Echt oud dus.” Haar keuken is al vervangen. Ook de balkondeur, radiatoren en ramen zijn vernieuwd. Met de badkamer zijn ze nu bezig.

Over Knaapen is ze heel tevreden. “De vaklui gaan heel netjes met spullen om en letten goed op. Ik ben ook veel thuis, dus kan zien wat er gebeurt.”

“Wijk gaat heel erg achteruit. Het is vaak onrustig hier”

“De renovatie was heel succesvol. De woningen zijn goed geïsoleerd en klaar voor nog vele jaren woongenot”

17.000 vragenlijsten naar bewoners

We horen graag hoe fijn of niet fijn onze bewoners wonen in hun woning en buurt. Dat doen we door elk jaar 17.000 vragenlijsten te versturen. Hiermee halen we een hoop verhalen en informatie op. Zo kunnen we onze dienstverlening weer verbeteren. En ook zien wat er in onze buurten speelt.

Ook dit jaar verstuurden we 17.000 vragenlijsten. Daarop kregen we bijna 5.000 reacties! Dat is veel en daar zijn we heel blij mee. Bedankt aan iedereen die de vragen heeft beantwoord!

Antwoord en vergelijken

De vragenlijsten versturen we willekeurig. Al proberen we bewoners die dit jaar niet zijn uitgenodigd volgend jaar mee te nemen. Elk jaar stellen we dezelfde vragen. Zo zien we per jaar goed wat veranderd is, positief of negatief. Maar ook hoe dat per buurt zit. Door dit onderzoek kunnen we passende plannen en acties per buurt uitzetten.

Antwoorden inspreken

We willen dat iedereen de vragenlijst gemakkelijk kan invullen. Daarom versturen we papieren vragenlijsten aan mensen zonder e-mailadres. We gebruiken ook plaatjes, zodat je snel ziet waar een vraag over gaat. Je kunt vragen online laten afspelen en sinds dit jaar ook je antwoorden inspreken. Fijn als je niet goed kunt typen of de taal niet goed kent.

Resultaten

Ben je benieuwd naar de resultaten? Kijk dan op www.woonbedrijf.com/dit-vinden-bewoners.

“Een beetje rommelig. Vaak zwerfvuil op de stoep van de friettent en supermarkt”

“Slecht geïsoleerde en heel gehorige woning”

“Fijne woning, wel iets verouderd op sommige punten, maar verder geen aanmerkingen. Ik woon er al ruim 43 jaar met veel plezier!”

“Rustig gelegen aan het park en fijne mensen in de straat”

Overlast van buurtgenoten

In de komende edities van Buurten besteden we steeds aandacht aan een bepaald onderdeel van overlast. Er zijn meerdere vormen van overlast zoals geluidsoverlast, illegale activiteiten in de woning, verward gedrag, huiselijk geweld enzovoort. We vertellen hieronder wat je zelf kunt doen bij geluidsoverlast.



Zomerperiode

De zomerperiode breekt weer aan. Mensen gaan buiten zitten en ramen en deuren gaan open. De kans wordt groter dat je elkaar hoort en geluidsoverlast hebt of zelf veroorzaakt. Ben je hier bewust van en houd rekening met elkaar. Er zijn veel soorten geluidsoverlast. Denk aan hard roepen, gillen, geblaf van honden, harde muziek, feestjes, klussen of geluid van de televisie.

Wanneer is iets overlast?

Dat is helaas niet zo duidelijk te zeggen. De één heeft sneller last van (leef)geluid van de burens, de ander niet. Het is dus heel persoonlijk.

Wat kun je zelf doen bij overlast?

Bespreek dit met de burens. Vaak hebben ze niet door dat ze overlast veroorzaken. Blijf rustig als je je burens benadert. Als jij rustig bent, is de kans groot dat de burens ook rustig reageren. Kies een moment dat jou én je burens goed uitkomt. Leg tijdens het gesprek uit waar je last van hebt en wat het met je doet. Luister ook naar je burens. Begrip van beide kanten is belangrijk. Zoek samen naar een oplossing waar jullie allebei tevreden mee zijn. Kom elkaar hierin tegemoet.

Kom je er samen niet uit?

In de volgende edities van Buurten lees je meer over de rol van onze buurtbeheerders en Buurtbemiddeling. Ook vertellen we meer over de partners met wie Woonbedrijf samenwerkt, zoals de gemeente, politie en zorgpartijen. Ook hebben we het over dossieropbouw en een rechtszaak; hoe gaat dit in zijn werk?

Nu al meer weten over overlast of het melden hiervan? Kijk dan op www.woonbedrijf.com/overlast-in-de-buurt.

Dag oude cv-ketel, hallo warmtepomp en zonnepanelen!



De cv-ketel in het huis van Martin en Nadya was aan vervanging toe. Toen Feenstra met het aanbod van een warmtepomp en zonnepanelen kwam, was Martin meteen enthousiast. "Ik heb mijn hele leven al interesse in energie. Ook vanuit duurzaamheid. Dus ik zei meteen 'ja' op het aanbod."

De warmtepomp werd in mei vorig jaar geplaatst, de 8 zonnepanelen in augustus. Met de zonnepanelen ging het even mis. "De installateur had in het plafond geboord en een afvoerleiding geraakt. Het water drupte in de meterkast. Om dat te repareren moest de hele vloer open gekapt worden. Dat was een toestand!"

Gelukkig is dat nu opgelost en zijn Martin en Nadya heel blij met hun keuze. Zeker toen ze hun gaskookplaat vervingen door inductie. "Wat scheelt dat veel! We verbruiken nu 60% minder gas. En we leveren elektriciteit terug door de zonnepanelen."

Hun verbruik in gas is dus flink naar beneden gegaan. Maar ook die van elektriciteit. "Al komt dat ook door de energiecrisis", zegt Martin. "Door de hoge energieprijzen zijn we zuiniger geworden. Het voordeel daarvan is dat we nu zien hoeveel we kunnen besparen. Ook met kleine beetjes."

In 2050 moeten alle huizen in Nederland van het gas af zijn. Daarvoor bieden wij de eerste bewoners nu een nieuwe cv-ketel met een warmtepomp en zonnepanelen aan. Dit zorgt voor minder CO2-uitstoot en is dus goed voor het milieu. En bewoners besparen op hun energiekosten.

De warmtepomp is een aanvulling op de gasgestookte cv-ketel. Hiermee bespaar je gas. De zonnepanelen wekken gratis energie op voor de elektriciteit voor de warmtepomp. Het systeem vermindert de CO2-uitstoot met 50%. En bewoners besparen op hun energiekosten. Veel voordelen dus!

Proef in de wijk Rapenland

We deden eerst een proef met dit systeem, om ervaring op te doen. Werkt het goed en hoe bevalt het bewoners? Zo onderzochten we of we dit systeem meer kunnen inzetten. In 40 huizen in de Eindhovense wijk Rapenland plaatsten we in het najaar van 2019 een cv met warmtepomp en zonnepanelen. En deze proef bleek geslaagd! Een hybride systeem en zonnepanelen zijn nu de nieuwe standaard. Ook de overheid heeft nu besloten dat dit vanaf 2026 de standaard is.

Besparing op energiekosten

Wij betalen de kosten van de warmtepomp en het plaatsen ervan. De extra kosten voor de zonnepanelen worden verrekend via de servicekosten. In dit bedrag zitten de kosten voor onderhoud, verzekeringen en storingen. Maar die kosten verdienen bewoners terug met een besparing op energiekosten. Hoe hoog de besparing per huishouden is, berekent de leverancier van de zonnepanelen: 365zon.

Zonnepanelen

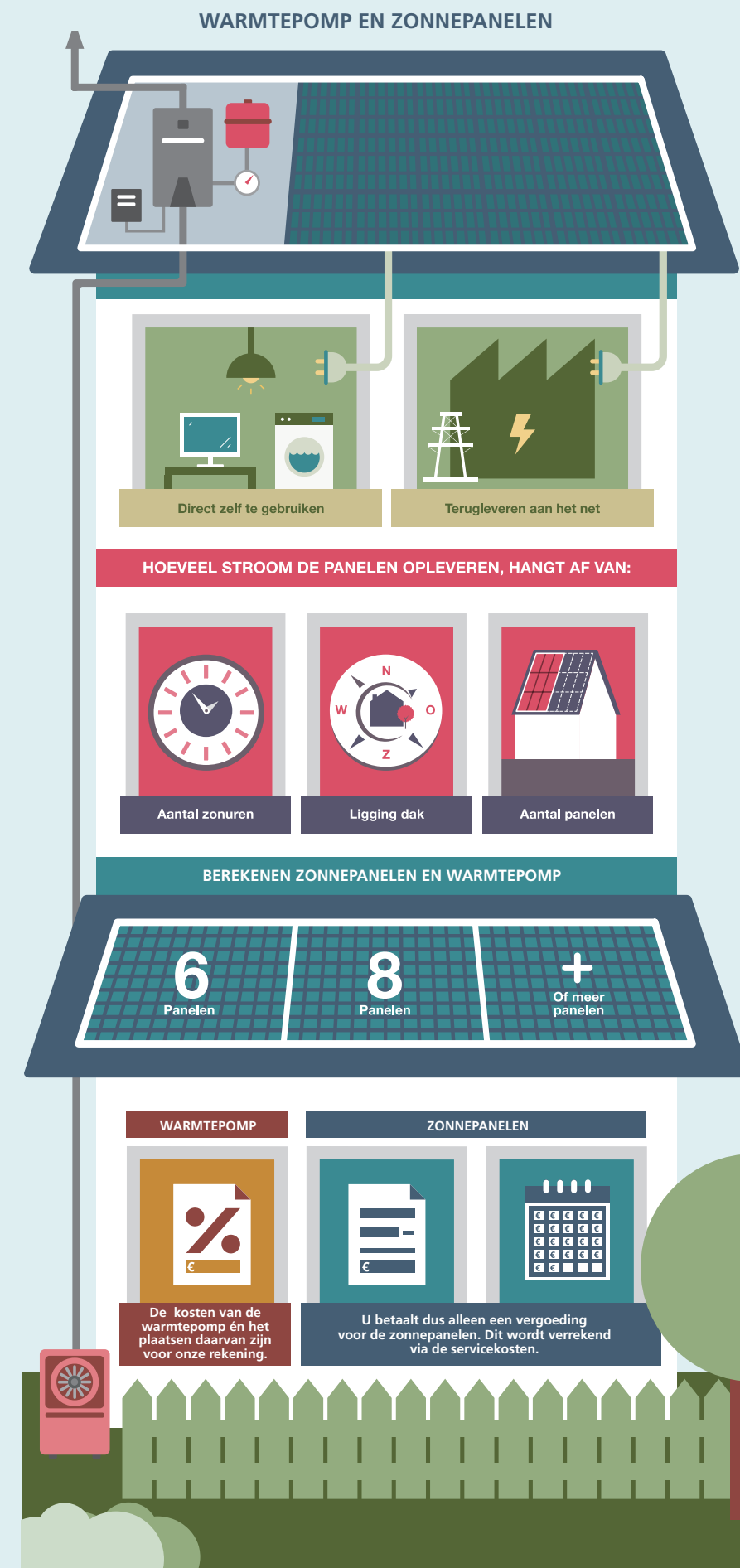
We bieden het systeem aan bij mensen van wie de cv-ketel aan vervanging toe is. En van wie het huis geschikt is voor een warmtepomp en zonnepanelen. In maart vorig jaar kregen de eerste bewoners een brief met het aanbod. Hebben mensen interesse? Dan komt 365zon langs voor zonnepanelen. Die geeft advies over zonnepanelen op maat en bespreekt het financiële plaatje. Bewoners kunnen kiezen voor 6, 8, 9 of 10 zonnepanelen.

Warmtepomp

Hierna meldt 365zon de bewoner aan voor de warmtepomp. Leverancier Feenstra komt dan langs voor een adviesgesprek om de woning te bekijken. Die berekent ook wat de besparing is. Of de woning geschikt is, hangt af van het aantal personen dat er woont. Ook het elektriciteits- en gasverbruik tellen mee.

Lange levertijd op zonnepanelen

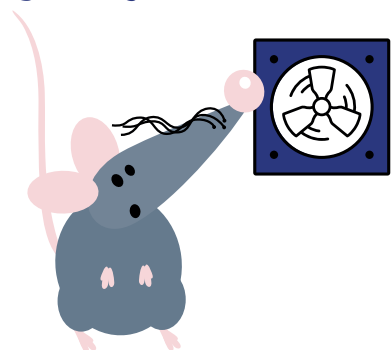
Helaas hadden we de afgelopen maanden last van lange levertijd op de zonnepanelen. Hierdoor kregen veel bewoners wel een warmtepomp, maar geen zonnepanelen. Vervelend, want hierdoor hadden ze niet de voordelen van energie- en kostenbesparing. Dit willen we voor alle volgende bewoners voorkomen. Daarom zorgt 1 leverancier volgend jaar voor de warmtepomp én zonnepanelen. De rest van dit jaar draaien we de werkzaamheden om: we leggen eerst de zonnepanelen en dan pas komt de warmtepomp. •



Gezond en veilig wonen

Wat te doen tegen schimmel en muizen?

Door de hoge energieprijzen stond de verwarming in de winter bij veel bewoners erg laag. Heel begrijpelijk. Maar door kou kan vocht niet goed weg. En daardoor hebben veel bewoners nu last van schimmel in huis. Lees hieronder hoe je dit weghaalt en voorkomt dat het terugkomt. Ook lees je meer over muizen, die je sinds dit jaar niet meer met gif mag bestrijden.



Vocht en schimmel

In elk huis zit vocht in de lucht. Dat komt door bijvoorbeeld douchen, wassen en koken. Dat vocht moet weer weg kunnen. Merk je dat de lucht binnen benauwd of drukkend aanvoelt? Of staat er condens op de ramen? Dan is de lucht binnen te vochtig. Hierdoor kan schimmel ontstaan. Ventileren is heel belangrijk. Daardoor kan vocht naar buiten en komt drogere lucht naar binnen.

Schimmel verwijderen

Schimmel kun je goed weghalen met warm water en soda, maar er zijn ook speciale schoonmaakmiddelen voor. Verwijder schimmel nooit droog met een doek of borstel. Hierdoor verspreid je de schimmel in de lucht die je inademt. Dat is slecht voor je gezondheid en het kan zorgen voor benauwdheid, hoesten of allergische reacties.

Tips om vocht en schimmel te voorkomen:

Zorg dat vocht naar buiten kan

- Laat ventilatieroosters altijd openstaan, ook in de winter.
- Zorg ervoor dat ventilatieroosters schoon zijn
- Geen ventilatieroosters? Zet regelmatig een raam open.
- Ga je wassen, klussen, koken of douchen? Zet dan de mechanische ventilatie op de hoogste stand.

Verwarm je huis

- Zorg dat de temperatuur altijd minimaal 15 graden is.
- Zorg dat gordijnen of meubels niet tegen de verwarming hangen of staan.

Douchen of in bad

- Houd de badkamerdeur dicht als je gaat douchen of in bad gaat.
- Zet de mechanische ventilatie tijdens het douchen op de hoogste stand. Laat deze na het douchen nog zeker 20 minuten aan staan.
- Maak na het douchen of in bad gaan de muren en vloer droog met een wisser.

Koken

- Zet tijdens het koken de afzuigkap aan op de hoogste stand en zet een raam open.
- Houd zo veel mogelijk de deksel op de pan.

Wassen

- Laat de was zoveel mogelijk buiten drogen.
- Hang je de was binnen op, zet dan een raam open.

Hulp nodig?

Meer informatie lees je op www.ggdleefomgeving.nl/in-huis. Alles geprobeerd en helpen deze tips niet om vocht en schimmel uit je huis te houden? Neem dan contact met ons op via het contactformulier op www.woonbedrijf.com.



Muizen

Muizen planten zich snel voort en kunnen daardoor snel een plaag worden. Ze knagen aan bedrading, waardoor kortsluiting en brand kunnen ontstaan. En hun uitwerpselen kunnen ziektes verspreiden.

Eten opbergen

Muizen zoeken altijd (vooral 's nachts) naar eten. Als er etensresten rondslingeren, is de kans groot dat er muizen op afkomen. Zorg dus voor een schoon en opgeruimd huis:

- Laat geen etensresten achter. Ook niet op het aanrecht of de tafel.
- Berg eten goed op; het liefst in goed afgesloten verpakkingen of bussen. Dit geldt ook voor diervoer.
- Leeg vaak genoeg je prullenbak en sluit die goed af.

- Zorg dat muizen niet binnen kunnen komen. Maak kleine spleten en kierren dicht. Denk aan plinten, hoekjes in de keuken, zolder, plafonds en kijk onder kasten.

Bestrijden van muizen

Een muizenval met (pinda)kaas werkt goed om muizen te vangen. Met een kooi- en kantelval vang je de muis levend en kun je die weer vrijlaten. Doe dit wel op minimaal 100 meter van je huis.

Bestrijden van muizen met gif

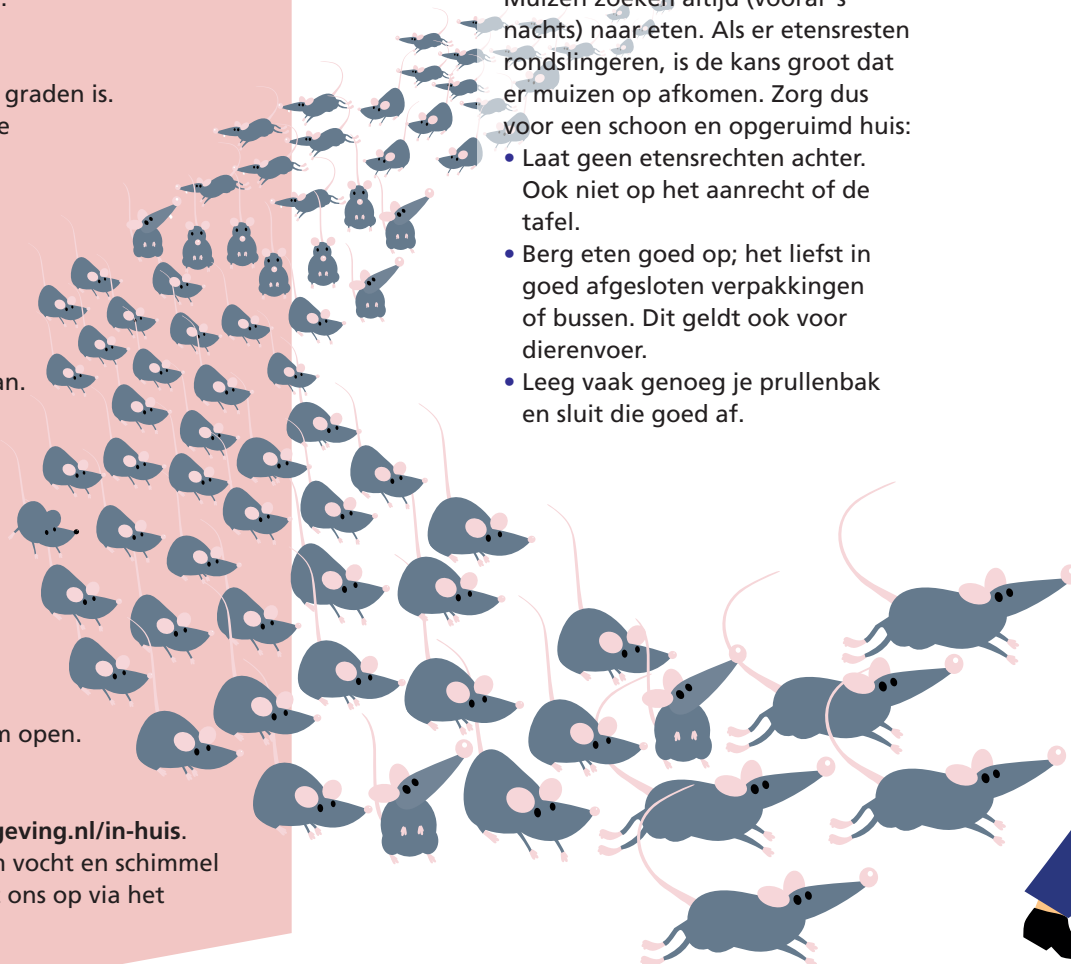
Sinds 2023 zijn er strenge regels voor het gebruik van gif. Omdat gif heel slecht is voor de natuur en dieren die op muizen jagen. Alleen middelen op basis van de stof alfachloralose mag je zelf gebruiken. Al het andere gif mag

alleen nog gebruikt worden door professionele plaagdierbeheersers.

Wat is de rol van Woonbedrijf?

Als bewoner ben je zelf verantwoordelijk voor het bestrijden van muizen of ander ongedierte. Dit staat ook in de wet ('Besluit kleine herstellingen'). Alleen als er een bouwkundige oorzaak is of als de kosten voor bestrijding zo hoog zijn dat ze niet meer 'noemenswaardig' zijn, kun je contact opnemen met Woonbedrijf.

Meer informatie over het bestrijden van muizen vind je op: www.milieucentraal.nl/huis-en-tuin/ongediertebestrijding/muizen •





Bewoner in beeld

Mevrouw van Dijk is 95 jaar en woont al bijna 60 jaar in haar woning in de wijk Kronehoef. Ze is dol op haar groene achtertuin, die ze nog steeds zelf bijhoudt. Dit vindt ze ook het fijnste aan haar woning: lekker buiten bezig zijn!

Op jonge leeftijd bracht ze al veel tijd door in de natuur. En dit is duidelijk te zien aan haar prachtige achtertuin. Ze heeft veel soorten planten, van azalea's tot forsythia's. Ook staan er planten die ze meenam van de Strabrechtse Heide.

Naast het onderhouden van de bloemen en planten, is mevrouw van Dijk ook erg creatief in het decoreren van haar tuin. Zo hangt er oud keukengerei aan haar schutting en haar oude vijver is nu een plantenbak. In haar tuin vind je zelfs het oude piespotje dat haar kinderen vroeger gebruikten. "Ik verzamel ook veel takken die me ergens aan doen denken", zegt ze. "Deze lijkt bijvoorbeeld heel erg op een hond."

Er staat ook een dode boom, die ze trots haar 'mooie dooie boom' noemt. Mevrouw van Dijk is niet alleen creatief, maar ook erg actief in haar tuin. Zoals ze zelf zegt: "Als je blijft zitten, ga je dood!" We zijn trots op bewoners zoals zij, die hun tuinen zo mooi bijhouden en hun liefde voor de natuur delen met anderen. •

Woonbedrijf, Postbus 280, 5600 AG Eindhoven



WOONBEDRIJF