

Buurten

Het bewonersmagazine van Woonbedrijf



Betrekken van bewoners

bij renovatie en nieuwbouw

Van school

naar woongebouw

Omgaan met dieren

tijdens een renovatie

Haven

De 2 woontorens en laagbouw op de campus van de Technische Universiteit Eindhoven zijn bijna af! In juli zijn de 735 woningen klaar: 366 kamers, 285 studio's en 84 appartementen. In augustus gaan hier Nederlandse en internationale studenten wonen. Eén van hen is Femke (20), die een studio gaat huren.

Femke studeert Mechatronica aan Fontys en gaat haar 2e studiejaar in. Ze woont nu nog bij haar ouders in Nuenen, maar kijkt uit naar haar eigen plek. "Vooral naar de vrijheid. Dat ik kan gaan en staan waar ik wil." Femke is ook één van de 85 ambassadeurs van Haven. Dit is de community voor studenten die in de nieuwbouw gaan wonen. Een community is een soort leefgemeenschap. Een omgeving waarin studenten elkaar ontmoeten, leuke activiteiten doen en oog hebben voor elkaar.

Vestide (de studententak van Woonbedrijf) zette Haven op en zocht ambassadeurs. Kartrekkers van de community. "Ik hoorde hiervan toen ik naar een barbecue hier op de campus ging. Dat leek me leuk én ik wilde hier graag wonen, dus ben ik ambassadeur geworden." De ambassadeurs gaven Vestide waardevolle input. Bijvoorbeeld over het inrichten van de gemeenschappelijke ruimtes en hoe het leven in een community zien. •

Femke





6 Uitleg over de huurverhoging
van 2024

8 Meelopen met...
Jansen Huybregts

10 Omgaan met dieren
tijdens een renovatie



13 Van scholen
naar woningen

16 Overlast
Dossieropbouw



18 Betrekken van bewoners
tijdens renovatie en nieuwbouw

22 Tips
voor de warme dagen

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. **Spied?** 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

Vormgeving Loes van Vugt
Drukwerk Wapenfeit
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

Allereerst dankjewel aan de 220 lezers die de vragenlijst uit de vorige Buurten invulden! De helft deed dat digitaal, via de QR-code. De andere helft op papier. Deze zijn veel in de brievenbusjes in de buurthuizen gedaan. We geven vast een korte terugkoppeling:

Zo was 53% van de bewoners die de vragenlijst invulden 65 jaar of ouder. En 34% tussen de 45 en 64 jaar. Zo'n 85% leest Buurten altijd en 9% af en toe. De meerderheid (83%) leest Buurten het liefst op papier. Bijna 10% heeft liever een digitale nieuwsbrief. Buurten verschijnt nu 3x per jaar en 86% houdt dat ook graag zo.

Bewoners lezen het liefst nieuws en informatie vanuit Woonbedrijf. Daarna over nieuwbouw & renovatie, verhalen van/over bewoners en uitleg over hoe je zelf iets regelt. Andere of missende onderwerpen? Sommigen gaven aan dat ze nieuws of artikelen uit de dorpen missen. Zoals Veldhoven, Best, Valkenswaard en Geldrop. Daar gaan we op letten!

Verder werden nog andere onderwerpen genoemd. Ook onderwerpen die nu in deze Buurten staan. Zo lees je het laatste deel over overlast op blz. 16 en 17. Deze keer gaat het over dossieropbouw: wat is het en waarom is het belangrijk? Ook lees je meer over de rol van bewoners in renovatie en nieuwbouwprojecten op 18 t/m 21. En je ziet heel bijzondere woningen op blz. 13 t/m 15. Oude basisscholen die nu appartementengebouwen zijn.

Tot slot: óók dankjewel aan de 4.626 bewoners die de 'fijn wonen'-vragenlijst invulden!



De resultaten vind je op www.woonbedrijf.com/dit-vingen bewoners of scan de QR-code.

Veel leesplezier!

Elk jaar versturen we in april de huurverhogingsbrieven. Zo ook dit jaar. Op 1 juli verhogen we de huren van onze woningen, bergingen, parkeerplaatsen en garages. We leggen graag uit hoe deze huurverhoging tot stand komt.



Uitleg over de huurverhoging van 2024

Woonbedrijf houdt zich bij het bepalen van de jaarlijkse huurverhoging aan de wet. In 2024 mogen we van de overheid de huur verhogen met maximaal 5,8% voor sociale huurwoningen. Voor vrije sectorwoningen mag de huurverhoging 5,5% zijn. Alle woningcorporaties in de Metropool Regio Eindhoven verhogen in diezelfde lijn.

Een huurverhoging is niet fijn, maar wél nodig

De huurverhoging is nodig om alles wat we doen, te betalen. We moeten veel nieuwe woningen bouwen, woningen onderhouden, renoveren en verduurzamen.

Ook werken we aan fijne buurten. En veel geld gaat naar belastingen. De huren zijn onze inkomsten. Zonder inkomsten kunnen we dit allemaal niet doen.

Sociale woning huren blijft betaalbaar

De huurverhoging is lager dan de verhoging van de inkomsten van veel huurders. Veel lonen en uitkeringen zijn namelijk harder gestegen. Het Nibud berekende dat de 'huurquote' (het deel van het inkomen dat huurders betalen aan huur) is gedaald. De huurtoeslag is verhoogd met gemiddeld €34 per maand. Dat compenseert voor de meeste huurders de huurverhoging.

Daarnaast kan een deel van de huurders van een sociale woning in 2024 een eenmalige wettelijke huurverlaging krijgen. Kijk voor meer informatie op www.rijksoverheid.nl.

5,7% voor sociale huurwoningen

De huurverhoging voor sociale huurwoningen is bij ons 5,7%. Deze verhoging geldt ook voor garages, bergingen en parkeerplaatsen die in hetzelfde huurcontract worden verhuurd als een sociale huurwoning. Je woont in een sociale huurwoning als je bij het ingaan van het huurcontract een huur betaalt van maximaal

€879,66 (prijsspeil 2024). Komt de huurprijs door de huurverhoging boven €879,66 uit? Dan blijft het een sociale huurwoning.

5,5% voor huurwoningen in de vrije sector

Voor huurwoningen in de vrije sector geldt een huurverhoging van 5,5%. Deze verhoging geldt ook voor garages, bergingen en parkeerplaatsen die we los verhuren. Deze worden ook gezien als vrije sector. Je woont in een vrije sector huurwoning als je bij het ingaan van het huurcontract een huur betaalt van meer dan €879,66 (prijsspeil 2024).

Geen huurverhoging

Er zijn uitzonderingen die geen huurverhoging krijgen:

- Je huurwoning heeft een huurprijs hoger dan de streefhuur. De streefhuur is de huurprijs die wij eerlijk vinden voor je woning. Dit bepalen wij aan de hand van punten in het woningwaarderingssysteem. Op www.woonbedrijf.com/opbouw-huurprijs lees je hoe de huurprijs tot stand komt en wat streefhuur precies is.
- Soms past een huurverhoging niet bij de kwaliteit van de woning. Bijvoorbeeld als de woning in de toekomst gesloopt wordt. Heb je bericht gekregen over sloop van je woning? Dan krijg je geen huurverhoging.
- Woningen van bewoners die dit jaar een huurverlaging kregen. •

Veelgestelde vragen

Heb je vragen over de huurverhoging? Kijk dan eens bij de veelgestelde vragen op www.woonbedrijf.com/veelgestelde-vragen-huurverhoging of scan de QR-code:

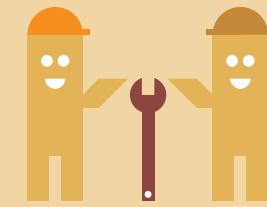


Staat je vraag er niet bij of heb je een persoonlijke vraag? Vul dan het contactformulier in op onze website: www.woonbedrijf.com/contactformulier. Je krijgt dan binnen 2 werkdagen antwoord. Je kunt ons ook bellen op werkdagen tussen 8.00 en 17.00 uur.

Meelopen met...

Heb je een kleine reparatie? Dan komen de vakmensen van onze Bouwservice bij je langs. De grotere reparaties en klussen doen 5 samenwerkingspartners voor ons. Dit zijn Groenen Bouw & Onderhoud, Coen Hagedoorn Bouwgroep, Jansen Huybregts, Aannemersbedrijf Van Rijswijk en KnaapenGroep. In de komende edities van Buurten gaan we op pad met een vakman van een van deze bedrijven. Deze keer met Johan, werkzaam bij Jansen Huybregts.

Jansen Huybregts



Je herkent Jansen Huybregts aan dit logo.



Johan werkt al meer dan 30 jaar in het dagelijks onderhoud. De laatste 6 jaar als voorman bij Jansen Huybregts in Eindhoven. "Ik bekijk de woning als we een opdracht krijgen van Woonbedrijf of een andere verhuurder. Ik kijk hoe een woning eruit ziet en of het klopt met de opdracht. Soms zie ik andere of extra dingen. Die geef ik door aan onze uitvoerder en die overlegt weer met Woonbedrijf over wat we doen. Ook stuur ik mensen aan en houd ik de planning en werkzaamheden in de gaten. En tussendoor werk ik mee." Hij vindt dit het mooiste werk dat er is. "Buiten zijn, contact hebben met mensen en zelfstandig werken."



De volgende leegstaande woning is al bijna klaar voor verhuur. Alleen de keuken komt nog. "De bewoners hadden hier zelf veel aangepast. Ze hadden boven de badkamer groter gemaakt en een tussenwand weggehaald. Dit hebben we weer hersteld. Alle kamers en het plafond zijn gestuukt en er zijn nieuwe deuren geplaatst. Ook de standleiding en ventilatiekoker zijn samengevoegd en netjes weggewerkt."

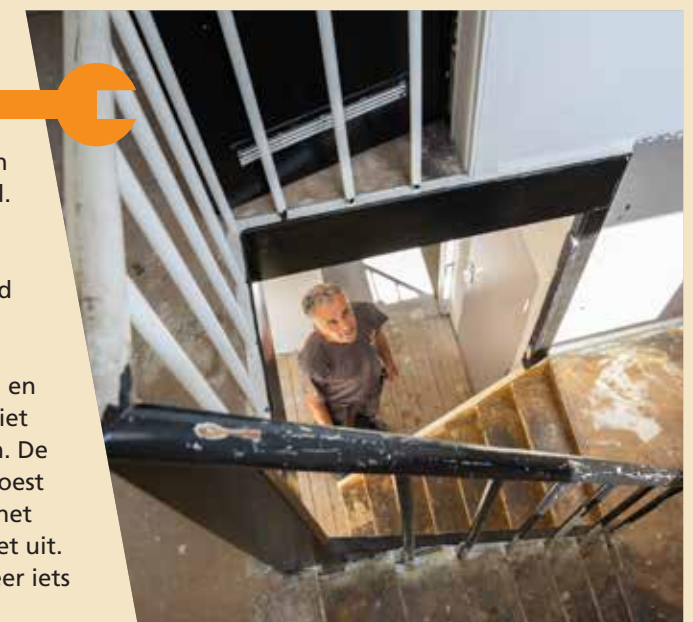


We zijn bij een woning in Philipsdorp. De bewoner had een lekkage onder de badkamervloer. "Bij de renovatie van 2011 tot 2018 zijn er blauwplaten onder de tegelvloer gelegd", vertelt Johan. "Als de vloer wat veert, kan dat loskomen of scheuren. En dus kan het water er doorheen. Dat is hier bij de douche gebeurd." Twee collega's hebben de vloer en blauwplaten eruit gehaald en er metalen zwaluwstaartplaat ingelegd. "Morgen legt de tegelzetter er metselspecie op en daarna anti-sliptegels. De dag erna kom ik de zijkanten kitten en de rommel opruimen."

Hierna nemen we een kijkje bij een leeg appartement in Gestel. Daar zijn loodgieter Dirk en timmerman Luuk aan de slag. "Zij zijn in opleiding en worden klaargestoomd", zegt Johan. "Want in januari wil ik ermee stoppen. Dan heb ik er 45 jaar op zitten." Op het raam hangt een planning met werkzaamheden. "We beginnen altijd met sloopwerk. Dat hebben we hier zelf gedaan." Zo is ook de keuken eruit gehaald. "Daar zaten nog een oude geiseraansluiting en veel oude leidingen. Die zijn allemaal vernieuwd en weggewerkt in een voorzetwand."



Tot slot gaan we naar nog een leegstaande woning in Gestel. Hier is flink huisgehouden door de vorige bewoners. De deuren zijn zwartgeverfd en er zitten gaten in. Lichtschakelaars zijn kapot en de badkamer is vochtig en beschimmeld. "En die is niet eens zo oud", zegt Johan. De verwarming is deels verroest en er bladdert verf van het plafond. "Het ziet er niet uit. Maar... We gaan er weer iets moois van maken."



Renovatie?

We houden ook rekening met dieren

Grote kans dat je bij 'renovatie' meteen aan technische zaken van een huis denkt. Zoals isolatie, dubbel glas of een nieuwe keuken. En aan wat je te wachten staat als bewoner. Maar wist je dat bepaalde dieren ook een belangrijke rol spelen in zo'n traject? Sterker nog: een nestje huismussen onder het dak kan voor maanden vertraging zorgen in de planning.



Met veel planten- en diersoorten in Nederland gaat het niet zo goed. Daarom heeft de overheid een wet gemaakt om Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten te beschermen. Ook in de stad komen beschermde dieren en planten voor.

De belangrijkste soorten die in de stad voorkomen en het moeilijk hebben, zijn de huismus, vleermuis en gierzwaluw.

Nestjes in de spouw

Deze dieren nestelen zich vooral in de spouw, zoals vleermuizen.

De huismus zit vaak onder een dakpan. Dit gebeurt vooral bij oudere huizen die niet (goed) geïsoleerd zijn. Sommige diersoorten hebben zelfs verschillende soorten nesten. Zo hebben vleermuizen naast een gewoon verblijf ook een kraam- of

Wist je dat: huismussen hun leven lang in de buurt blijven van het nest waarin ze geboren zijn?



winterverblijf. Een kraamverblijf is een grotere ruimte in de spouw waar de vrouwtjes hun jongen krijgen en grootbrengen.

Omgevingsvergunning

Bij onderhoud, renovatie en/of verduurzaming van woningen hebben we te maken de bescherming van dieren. Zeker als we aan de gevels en/of het dak van woningen werken. Dit werk stoort de dieren die er zitten.

Onderzoek naar dieren

Daarom moeten we vooraf onderzoeken welke soort dieren er 'wonen'. Dit doen we 1 tot 2 jaar voordat de werkzaamheden starten. Zo krijgen we alle seizoenen mee. Een ecooloog onderzoekt welke dieren er leven door vaak langs de woningen te fietsen en goed te kijken en luisteren.

Dieren niet verstoren

Ook moeten we voor werkzaamheden een omgevingsvergunning aanvragen én krijgen. We dienen bij de Omgevingsdienst van de provincie een plan in. We moeten maatregelen nemen die de diersoorten beschermen en zo min mogelijk verstoren. Doen wij dit in het plan volgens de regels?

Dan krijgen we een vergunning om de werkzaamheden volgens dit plan uit te voeren.

Natuurvrij maken

Als we een omgevingsvergunning hebben, moeten we zorgen dat er geen dieren meer in de woningen

zitten of komen. Zit er bijvoorbeeld een vleermuis in de spouw, via een lege voeg? Dan kunnen we daar een lapje op aanbrengen. Zo kan de vleermuis nog wel naar buiten, maar niet meer naar binnen. Na verloop van tijd mag je verwachten dat er zo geen dieren meer in een woning zitten. Dat noemen we natuurvrij. De ecooloog controleert dat. Zijn de te renoveren woningen natuurvrij? Dan mogen we beginnen met de werkzaamheden.

Uitstel van renovatie door huismussen

Maar... de natuur is niet altijd te controleren. Bij een renovatie in Jagershoef waren de woningen natuurvrij gemaakt. Maar op het laatste moment, in het broedseizoen, bleken er toch nog huismussen te zitten. In woningen in meerdere blokken. De renovatie hier zou in april starten. Maar hierdoor moesten we het werk aan deze woningen opschuiven naar september. Dat kan vervelend zijn voor de bewoners, die zich misschien al hadden voorbereid op deze planning. ▶

Wist je dat: gierzwaluwen in Afrika overwinteren?



Een basiswerkwijze

We gebruiken vaak een basiswerkwijze in het plaatsen van dierenverblijven. Denk aan een bepaald aantal verblijven voor elke diersoort per zoveel woningen. Hiervoor zijn standaard oplossingen gemaakt. Die kun je in metselen of inbouwen in de gevel of onder het dak. Wél moeten we nog kijken naar maatwerkoplossingen. Die zijn nodig als er bijvoorbeeld een winterverblijf of kraamverblijf van vleermuizen wordt gevonden.

Controleren na renovatie

Bij sommige projecten moeten we het 1e, 3e en 5e jaar na de renovatie weer controleren. Of de voorzieningen voor de dieren goed worden gebruikt. De hoeveelheid dieren moet hetzelfde of meer zijn dan vóór de renovatie. Maar ook hierin is de natuur niet te sturen. Zo controleerden we na 1 jaar de voorzieningen aan de Schildstraat.

“We moeten maatregelen nemen die de diersoorten beschermen”

En... veel gierzwaluwnesten waren gekraakt door huismussen. Dat kan gebeuren als een opening net wat groter is dan normaal. Nu nog best grappig en geen probleem. Maar als dat na het 5e jaar nog zo is, moeten we maatregelen nemen. Denk aan meer plekjes maken voor zwaluwen. •

VLEERMUISVERBLIJF



Wist je dat: een opening van 1 bij 2,5 cm. al genoeg is voor een vleermuis om doorheen te kunnen?



HUISMUSVERBLIJF



Wist je dat: een gierzwaluw in vlucht wel 120 kilometer per uur haalt?

ZWALUWVERBLIJF

Pieterneel

Van scholen naar woningen

In 2018 kochten we 5 schoolgebouwen in Eindhoven van de gemeente. En later nog 1 in Helmond. In totaal gaat het om 6 oude scholen en 2 buurthuizen. Een aantal bouwden we om tot appartementengebouw. Helaas waren enkele gebouwen niet meer te renoveren door slechte constructie en eisen voor brandveiligheid. Daarom slopen we deze en bouwen hier nieuwe woningen. Van de scholen aan de Tongelresestraat en de Alard du Hamelstraat blijft wél de mooie, oude voorgevel staan.

Bij het verbouwen is de indeling van de scholen behouden. De scholen zijn op eenzelfde manier aangepakt. De lokalen zijn omgebouwd tot appartementen. De vloeren en wanden zijn geïsoleerd voor warmte en brandveiligheid. Daardoor hebben alle woningen energielabel A.

Originele gevels, trappen en gangen

Zodra je binnenloopt voel je het: de sfeer en oude functie van de scholen zijn er nog. De buitengevels, gangen en trappenhuizen zijn origineel. Zo zie je in de gangen nog steeds de oude kapstokken en tegeltjes op de vloeren en

muren. De oude speelplaatsen van de scholen zijn nu plekken om elkaar te ontmoeten. Met een gemeenschappelijke tuin, regenwateropvang en parkeerplaatsen.

Wonen in een school

Pieterneel kreeg op 7 maart de sleutel van haar appartement aan de Barriereweg. Eerder woonde ze in een studio in Gestel. Maar ze wilde graag groter wonen en in de buurt van haar werk. “Ik keek altijd naar woningen op Wooniezie. En reageerde als er iets moois voorbij kwam. Zo ook bij deze. Er bleken hier wel 1.200 mensen op gereageerd te hebben! Dus ik ben heel blij dat ik de gelukkige ben.”

Het wonen bevalt haar heel goed. “Het is heel gaaf om een oude school binnen te stappen en door de nog originele gang te lopen. En als je dan bij mij binnenkomt, stap je in een gloednieuw appartement. Dat contrast is heel bijzonder.”

Leuk contact

Ze vindt het leuk om contact met haar burens te hebben. Daarom stopte Pieterneel bij alle appartementen een kaartje in de bus. “Met mijn nummer erop, om een WhatsApp-groep te beginnen. Als er iets aan de hand is, bespreken we dat daar. En er is onderling leuk contact als we elkaar tegenkomen op de gang.” ▶

Scholen/buurthuizen die zijn gesloopt en waar nieuwbouw komt



Alard Du Hamelstraat:

- Sloop van meisjesschool uit 1929, maar de cultuurhistorische voorgevel blijft staan;
- Nieuwbouw: 43 appartementen en studio's;
- Vooral bestemd voor bewoners jonger dan 23 jaar;
- Oplevering: juli 2025;
- Meer info op www.woonbedrijf.com/aduhamelstraat.



Neem een kijkje bij de Alard Du Hamelstraat en de Barrierweg.



artist impression

Tongelresestraat:

- Sloop van school De Laak uit 1922, maar de monumentale voorgevel blijft staan;
- Sloop van buurthuis De Ronde uit 1960;
- Nieuwbouw: 55 appartementen en een ruimte voor de buurt;
- Vooral bestemd voor senioren;
- Oplevering: december 2025;
- Meer info op www.woonbedrijf.com/delaak.



Koenraadlaan:

- Sloop van wijkcentrum Oes Hoes;
- Nieuwbouw: 25 appartementen;
- Oplevering: november 2021.



Humperdincklaan:

- Internationale School en de oude Grafische school;
- Gebiedsontwikkeling samen met gemeente, omwonenden en andere partijen. Het plan is om hier ongeveer 500 huur- en koopwoningen te ontwikkelen voor het sociale en middensegment;
- Samenwerking met Heijmans;
- Oplevering nog onbekend.



Scholen die zijn verbouwd tot woongebouw



Barrierweg:

- Pastoor van Ars jongensschool uit 1930;
- 7 appartementen;
- Opgeleverd: februari 2024.



Kootwijkstraat:

- Sint Franciscusschool uit 1929;
- 14 appartementen in de oude school en 5 tiny houses op het terrein erachter;
- Huurders zijn cliënten van Lunet Zorg;
- Opgeleverd: december 2023.



De Cajuit (Helmond):

- Basisschool (en gemeentelijke monument) uit 1949;
- 13 appartementen;
- Opgeleverd: januari 2023.

Dossieropbouw: belangrijk in het aanpakken van overlast

In de vorige en deze Buurten lees je over overlast. We legden eerder uit wat overlast is en wat je zelf kunt doen. Ook vertelden we over buurtbemiddeling en wat je kunt doen als je je zorgen maakt over buurtgenoten. Nu lees je over het opbouwen van een dossier en waarom dit belangrijk is.

Woonbedrijf moet ingrijpen als huurders voor overlast zorgen. We willen dat iedereen fijn en rustig kan wonen. Dat betekent niet dat wij altijd de overlast moeten stoppen. Maar we doen hierin wel wat we kunnen en wat binnen onze macht ligt.

Dossier met bewijs

Om de juiste stappen te zetten, is een goed dossier belangrijk. Hierin staat alle informatie die gaat over de overlast. Denk aan de overlastmeldingen, verslagen van gesprekken, verklaringen van hulpverleners, gestuurde brieven, mogelijk foto's en documenten van de politie. Die laatste moet je zelf toesturen als je die hebt. De politie deelt die informatie namelijk niet met Woonbedrijf.

Belangrijke informatie

Een dossier geeft ons een goed beeld van de situatie en de

genomen stappen. Uiteindelijk is het dossier ook bedoeld voor de rechter. Maar dit is een laatste redmiddel. Alleen bij een ernstige gebeurtenis gaan we meteen naar de rechter. Denk aan bedreiging met een wapen, geweld of drugs.

Beoordelen van melding

Een dossier opbouwen begint al bij een eerste overlastmelding. Deze beoordelen wij. Wie meldt er en om welk adres gaat het? Waar gaat het over? Zijn er al eerder meldingen geweest? Afhankelijk hiervan bepalen we of we meer onderzoek doen. Zo kan een buurtbeheerder een kijkje nemen. Of we gaan met jullie los van elkaar in gesprek over wat er speelt. Samen kijken we of er (meer) hulp nodig is. Misschien is buurtbemiddeling een optie. Van deze gesprekken en stappen worden verslagen gemaakt. Ook deze komen in het dossier.

Anoniem blijven

Soms krijgen we een anonieme melding. We snappen dat sommige melderders anoniem willen blijven. Zeker als het gaat om een agressief persoon. We noemen nooit je naam bij de overlastgever. We praten dan over 'omwonende(n)'. Wél vragen we vaak om je overlastmelding per mail naar ons te sturen. Omdat we die aan het dossier kunnen toevoegen. Je e-mailadres staat alleen in ons systeem. Die komt niet bij de overlastgever terecht.

Overlastdagboek

Hoe meer bewijs van overlast en de genomen stappen hierin, hoe sterker het dossier. Informatie van omwonenden is hierin heel belangrijk. Zeker als meerdere omwonenden de overlast ervaren. Wat ons helpt, is een overlastdagboek bijhouden. Zet daarin wat je hoort (of ziet of ruikt), wanneer en hoe lang. Doe dat ook als het gaat om asociaal gedrag en bedreiging. Wat zei je buur precies en wanneer? Die details geven ons, en misschien uiteindelijk ook de rechter, een goed beeld van de situatie.



Waarschuwing

Blijf de overlast doorgaan? Meld dit dan weer bij ons. Soms horen we niks meer en denken we dat een waarschuwing of gesprek heeft geholpen. Maar dit hoeft niet zo te zijn. We hebben hierbij jouw ogen en oren nodig.

Gedragsmaatregel

We geven bewoners kansen om hun gedrag te verbeteren. Dat kan met een gedragsaanwijzing. Hierin geven we duidelijk aan wat iemand wel of niet mag doen. Stel: iemands hond poept altijd in de tuin en de stank geeft overlast. Dan kan een gedragsaanwijzing zijn: 'je laat de hond iedere dag 4 keer uit'. Wij kunnen helaas niet altijd zien of iemand zich hieraan houdt. Dus ook hierin hebben we omwonenden nodig.

Start van een rechtszaak

Blijft de overlast na alle genomen stappendoorgaan? Dan kunnen we besluiten om naar de rechter te gaan. De rechter bepaalt niet zelf wat er gebeurt. Wij vragen vooraf om een maatregel, zoals een gedragsaanwijzing. Of in het uiterste geval een huisuitzetting. De rechter keurt deze maatregel goed of wijst deze af. We sturen ook het dossier met ons verhaal naar de rechtbank. Daar mag de overlastgever op reageren. Als er informatie van omwonenden in staat, vragen we vooraf of we naam en adres mogen noemen. Zo heeft de rechter bewijs dat het écht om de mensen in de buurt gaat. En is het dossier sterker.

Naar de rechter

Meestal nodigt de rechter Woonbedrijf en de overlastgever uit om naar de rechtbank te komen. Daar stelt de rechter vragen en mogen we ons verhaal doen. Hierna neemt de rechter een besluit. Helaas kan het een half jaar tot jaar duren voordat er een zitting is. Intussen is het belangrijk dat we de situatie in de gaten houden. En dat je de overlast blijft melden. •



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

Het betrekken van bewoners bij renovatie en nieuwbouw

RENOVATIE

We renoveren en verduurzamen bestaande woningen én bouwen nieuwe huizen. We vinden het daarin belangrijk om bewoners en/of buurtbewoners op tijd te informeren en betrekken. Lees hieronder hoe dat eruit ziet bij renovatie en nieuwbouw.

Bij fijn wonen, hoort onderhoud en renovatie. Om woningen te verduurzamen en nog lang mee te laten gaan. Renovaties pakken we groot aan. Begin 2022 zijn we begonnen met het renoveren van duizenden eengezinswoningen (het project 'EGW'). Er lopen ook andere renovaties, zoals aan het Kerstroosplein in Eindhoven. Ook zijn we bezig met de voorbereidingen van de renovatie van de Grijpmaflats in Eindhoven en de terrasflats in Geldrop. Meer informatie over deze projecten vind je op www.woonbedrijf.com/projecten.

Informatie uit de buurt

Sociaal projectleider Imke Claassen is onder andere bezig met de renovatie van de terrasflats in Geldrop. "Bewoners worden bij renovatieprojecten betrokken,



vertelt ze. "We laten ruim op tijd weten dat we gaan renoveren. En halen informatie op in een gebouw, straat of buurt. Dat begint met het sturen van een vragenlijst naar bewoners, over hun woning en buurt. En we vragen wie er mee wil denken en praten over de renovatie."

Advies geven op plan

Als er een renovatieplan is gemaakt, krijgen bewoners dit te zien. Zij kunnen hier binnen 6 weken op reageren en advies geven. Dit doet de bewonerscommissie en/of klankbordgroep. "We luisteren zeker naar bewoners en naar wat anders of beter kan. Maar helaas kan niet

alles vanwege kosten, wetgeving, kwaliteit of indeling van de woning of duurzaamheid."

Nog meer samen met bewoners

Imke kijkt in haar rol ook naar verbeteringen. "We zijn de laatste tijd vaker in het nieuws geweest", zegt ze. "Helaas met negatieve verhalen van bewoners over een sloopboodschap en renovatie. Terwijl we juist naar bewoners willen luisteren en hun stem belangrijk vinden. We kijken hoe we bewoners nog eerder en beter kunnen betrekken. Bijvoorbeeld door al vroeg een klankbordgroep op te zetten, als die er in een buurt of gebouw niet is." ►

"We vragen wie er mee wil denken en praten"



Mark, Coby en Piet wonen in de terrasflats in Geldrop. Deze willen we dit jaar renoveren samen met aannemer Van Wijnen. Wat zaken die gebeuren: isoleren van de gevels en het dak, het vervangen van een deel houten kozijnen, vernieuwen van de collectieve verwarmingsinstallatie en het maken van aansluitingen voor elektrisch koken. Ook vervangen we de badkamer, keuken en het toilet, als deze oud genoeg zijn én als de bewoner dat wil.



“Wij spreken namens alle bewoners”



Verskillende appartementen

Er zijn verschillende soorten appartementen. Van splitlevel-woningen met trap tot gelijkvloerse woningen. En met 1 tot zelfs 4 slaapkamers. “In het gebouw waar ik woon, zijn al 14 verschillende appartementen”, zegt Coby. “Het is dus een flinke klus voor Woonbedrijf en Van Wijnen!”

Bewonerscommissie en klankbordgroep

Coby en Mark zitten met nog 4 andere bewoners in de bewonerscommissie van de terrasflats. Coby: “We zijn die 1,5 jaar geleden gestart. Vooral om andere bewoners te helpen of om activiteiten te organiseren. Maar ook met het oog op de renovatie.” Piet zit in de klankbordgroep, met nog 7 anderen. “Woonbedrijf vroeg wie er mee wilde denken over de renovatie. Ik had al eerder zoiets gedaan en ben bouwkundige. Dus ik vind dat wel interessant.”

Medebewoners helpen

De klankbordgroep én bewonerscommissie praten mee over de renovatie. Mark doet dit voor de oudere mensen die er wonen. “Die kunnen lichamelijk niet alles meer. Zoals klussen of schilderen. Maar hebben soms ook het geld niet. Ik wil dat het zo goed mogelijk geregeld wordt voor hen.” Coby knikt. “Wij spreken namens alle bewoners en kunnen anderen helpen.” Ook Woonbedrijf en Van Wijnen zijn er voor vragen. Zo is er al een jaar lang elke week een spreekuur voor bewoners.

Er wordt geluisterd

De drie zijn positief over de overleggen met Woonbedrijf en Van Wijnen. “Voor mijn gevoel luisteren ze naar ons en onze ideeën” zegt Coby. “Er wordt niet meteen ‘nee’ gezegd. Ze zoeken uit wat wel en niet kan. We zullen echt nog wel tegen dingen aanlopen en voor mensen op moeten komen. Maar er zullen ook dingen goed gaan.” Mark vult aan: “We zijn het soms niet met Woonbedrijf eens. Maar dat hoeft ook niet. Dat heeft ook te maken met wat wel en niet kan. Zolang we daar maar goede uitleg over krijgen.”

Nieuwe leidingen en betere isolatie

Ze zijn ook blij met de renovatie. “Alle leidingen worden vernieuwd”, zegt Mark. “Echt nodig, want er waren steeds vaker lekkages. We gaan deels van het gas af en krijgen betere isolatie. Dat scheelt straks ook in energieverbruik.”

Lage klusvergoeding

Maar er zijn ook vragen en zorgen. “De nieuwe leidingen kun je straks zien, op de muur. Die kun je met een koof wegwerken. Maar niet iedereen kan dit zelf of kan dit betalen. Ook de verwarmingen worden dikker, waardoor gordijnen niet meer passen. We moeten zelf nieuwe kopen of de gordijnrails verplaatsen. We krijgen een klusvergoeding, maar die is te laag om dit alles mee te betalen. Dus we zijn nu aan het bespreken of dit in de renovatie al gedaan kan worden.”

Rustig werken

Tot slot hopen ze dat de werkzaamheden netjes en rustig verlopen. Vooral voor de oudere bewoners. “En dat er goede uitleg komt over de nieuwe klimaatbeheersing”, zegt Piet. “Want dat zal voor iedereen wennen zijn.”

NIEUWBOUW

Een sloopboodschap vinden we altijd vervelend om te brengen. Want we weten dat het om een thuis van mensen gaat. Maar met de enorme opgaven en duizenden woningzoekenden kunnen we soms niet anders.

Stemmen via QR-code

Meer hierover kon je lezen in de vorige Buurten. Hierin vertelden we ook over een moeilijke keuze. Wanneer betrekken we bewoners? Via deze QR-code kon en kan je nog steeds stemmen op je ‘voorkeur’ van informeren bij sloop. Er hebben nu 51 mensen gestemd. Hiervan kiezen er



47 voor ‘Ik word graag meegenomen in het onderzoek en voortraject waarin Woonbedrijf sloop onderzoekt. Ook al staat dan nog niks vast’. En 4 lezers kiezen voor ‘Pas als het besluit voor sloop vaststaat. Dan weet ik waar ik aan toe ben en zit ik niet in onzekerheid.’

TIVOLI VOOR



DE BINNENTUIN VAN DE WILDHOEF

Ook bij het bouwen van nieuwe woningen betrekken we bewoners. Hier gaat het om omwonenden van het nieuwbouwproject. Maar hieraan vooraf kan ook sloop plaatsvinden.

Eerder informeren over sloop

Nu kiezen de meeste mensen dus voor eerder betrokken worden. Dat eerder betrekken en informeren willen we ook zeker doen. Een werkgroep binnen Woonbedrijf is bezig met het maken van een goede werkwijze hierin.

Plannen delen met de buurt

We betrekken ook omwonenden bij nieuwbouwplannen. We halen eerst input uit de buurt op. Die gebruiken we bij het maken van een nieuwbouwplan. Daarna presenteren we het plan in grote lijnen. Denk aan de hoeveelheid woningen, het soort woningen en waar ze komen. Als er meer details bekend zijn, delen we die ook. Denk aan de architectuur, het groen en het parkeren. Daar kunnen mensen iets van vinden. Ook die meningen worden meegenomen.

Meedenken over binnentuin

Soms denken bewoners ook mee over de binnentuin. Zoals bij de nieuwbouw in Tivoli en in de Gerretsonhofjes. •



TIVOLI NA



Tips voor de warme dagen

De Nederlandse zomers worden steeds warmer en droger. Daar kun je last van hebben, zeker als het lang warmer is dan 25 graden. Het is daarom belangrijk om je hoofd én huis of appartement zo koel mogelijk te houden! Dat begint al bij de start van een warme periode. Hieronder een aantal tips en adviezen.

Ooit gehoord van 'hittestress'? Dat wil zeggen dat jij (of je huisdieren) niet genoeg kunt afkoelen tijdens warme dagen. Je kunt hier moe, duizelig of misselijk van worden. Je kunt hoofdpijn krijgen of uitdrogen. Maar ook problemen met je concentratie en slecht slapen komen voor. Heel vervelend, zeker als het dagenlang warm is. Het is daarom belangrijk om je huis dan koel te houden. Zorg dat warmte zo min mogelijk binnenkomt.

Wat kun je doen vóóordat het warm wordt?

Zorg voor goede zonwering

Daardoor schijnt de zon op warme dagen niet naar binnen. Zonwering aan de buitenkant houdt de warmte het beste buiten. Kan of mag dat niet? Kies dan voor lamellen of dikke en/of donkere gordijnen. Je kunt ook een parasol voor je raam zetten om de zon tegen te houden. Een parasol boven je tegels helpt ook. De tegels worden dan niet zo warm en daardoor blijft de warmte niet in je tuin hangen. Dat zorgt ook voor minder warmte in je woning.

Belangrijk: voor zonwering aan de buitenkant van je huis of appartement heb je toestemming van Woonbedrijf nodig. Dat geldt ook voor aanpassingen aan je ramen en deuren in verband met de veiligheid. Meer informatie vind je op www.woonbedrijf.com/woning-aanpassen. Hier vraag je ook toestemming aan.

Zorg dat je 's nachts kunt luchten

Zorg dat je 's nachts ramen veilig open kunt zetten. Zorg bijvoorbeeld voor een raamstang of een veiligheidsraamsluiting. Horren of een klamboe helpen tegen muggen en andere insecten. Vraag in de bouwmarkt naar goede oplossingen.

Maak de omgeving van je huis koeler

Struiken en bomen in je tuin of op je balkon zorgen voor schaduw. Een tuincentrum vertelt je graag welke bomen en struiken geschikt zijn voor jouw tuin of balkon. Leg niet heel je voor- en/of achtertuin vol met tegels. Stenen houden veel warmte vast en dit voel je ook in huis. Daardoor is het in een stad warmer dan daarbuiten. Planten en water zorgen voor koelte. Een extra voordeel is dat bij een flinke regenbui het water makkelijker weg kan.

Wat kun je doen als het al warm is?

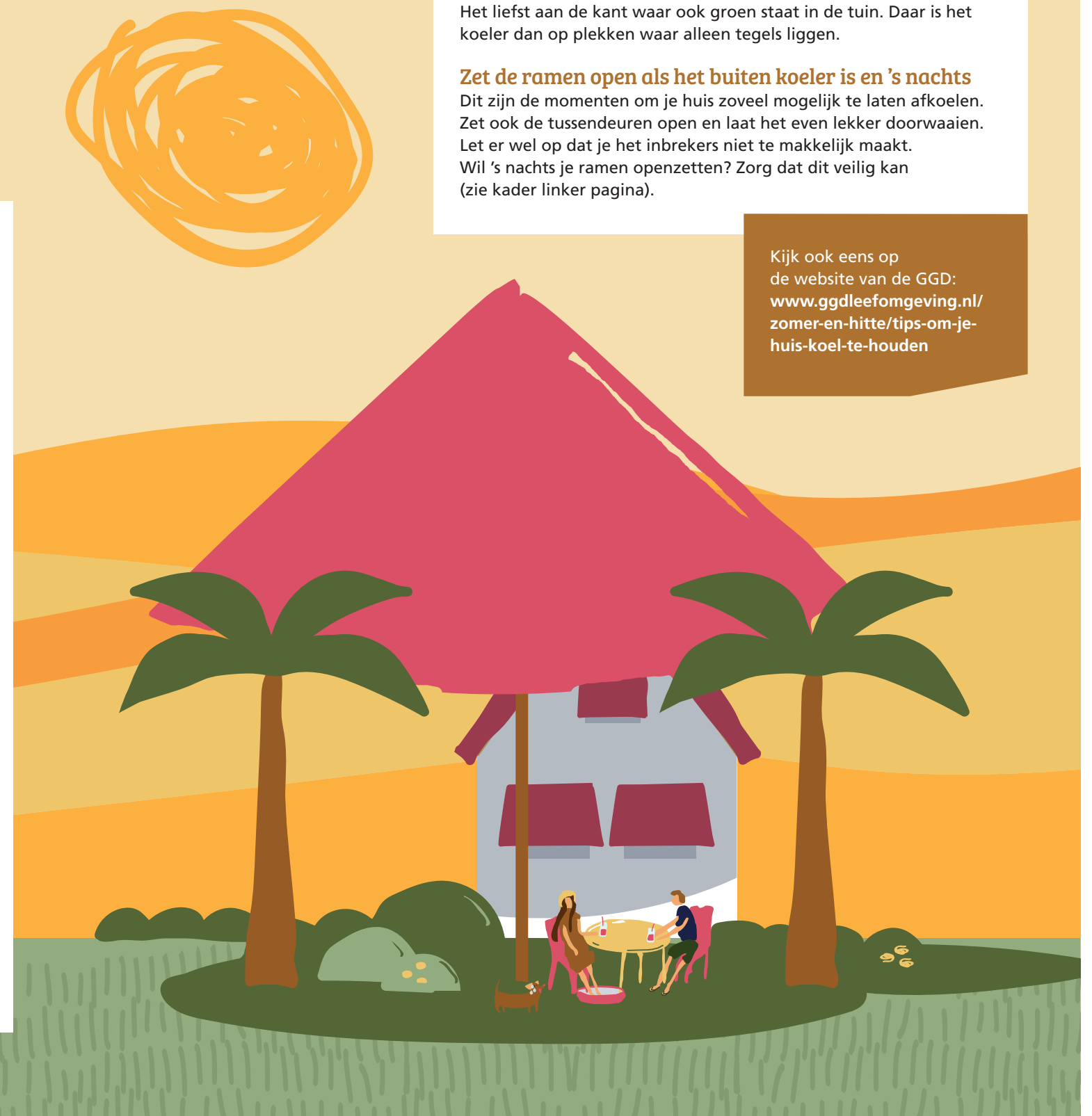
Houd ramen en deuren overdag dicht

Is het buiten warmer dan binnen? Houd dan je de ramen en deuren dicht. Zo komt de warmte niet naar binnen. Wil je toch een raam openzetten? Doe dit dan aan de koele schaduwkant van het huis. Het liefst aan de kant waar ook groen staat in de tuin. Daar is het koeler dan op plekken waar alleen tegels liggen.

Zet de ramen open als het buiten koeler is en 's nachts

Dit zijn de momenten om je huis zoveel mogelijk te laten afkoelen. Zet ook de tussendeuren open en laat het even lekker doorwaaien. Let er wel op dat je het inbrekers niet te makkelijk maakt. Wil 's nachts je ramen openzetten? Zorg dat dit veilig kan (zie kader linker pagina).

Kijk ook eens op de website van de GGD: www.ggdleefomgeving.nl/zomer-en-hitte/tips-om-je-huis-koel-te-houden





Bewoner in beeld

Al bijna 60 jaar is Petra een groot PSV-supporter. En waar kun je beter wonen als PSV je passie is? Juist, vlakbij het stadion. Nog beter? Ernaast! En dat geluk had Petra, toen ze 11 jaar geleden een huis aan de Frederiklaan voorbij zag komen.

Eerder woonde ze in Vaartbroek. "Ik wilde echt in de buurt van het stadion wonen. En kijk nu, geweldig!" Ze groeide op in Strijp. Daardoor fietste ze als kind vaak langs het stadion. En ze keek met haar vader Studio Sport. "Daar is het begonnen. Al snel knipte ik alles uit de krant wat over PSV ging."

In haar huis is PSV te zien, maar niet overdreven. Ooit had ze wel een grote kast vol met PSV-spullen. "M'n kinderen zeiden: je hebt meer PSV in huis dan foto's van ons. Toen heb ik het wat huiselijker gemaakt. Veel spullen staan nu boven."

Wedstrijden kijkt Petra bij De Aftrap, het supportershome van PSV. En ze gaat weleens naar wedstrijden in het buitenland. "Mee in de bus met de supportersvereniging, om m'n clubke te steunen!" Zo kwam ze o.a. al in Zweden, Spanje, Denemarken en Ierland.

Op het moment van spreken en dat de foto gemaakt wordt, is PSV nog geen landskampioen. Maar het was zover op 5 mei! We kwamen een stralende Petra tegen op de dag van de huldiging.



Weten hoe dat eruit zag?
Kijk op www.woonbedrijf.com/buurtverhalen •



Woonbedrijf, Postbus 280, 5600 AG Eindhoven



WOONBEDRIJF