



9

WONING

belangstelling



de energie-editie

Energie, daar draait het tegenwoordig om. En dan met name de stijgende prijzen. De tijden dat we zonder na te denken de verwarming onnodig aan lieten staan, is voorbij. We gaan veel bewuster met gas en elektriciteit om. Zo proberen we de energie-uitgaven zo laag mogelijk te houden.

Rob Jansen, medewerker Vastgoedbeheer en -beleid bij Woningbelang, vertelt u op pagina 16 graag welke energiebesparende maatregelen Woningbelang voor u kan aanbrengen om de kosten te drukken. Niet alleen de woningen, maar ook het groen rondom de woningen wordt duurzaam aangepakt. En mocht u denken "Woningbelang doet maar wat", dan heeft u het goed mis. Natte grond, droge grond, schaduw, volle zon, gemak, kleur, insecten... Dat zijn slechts enkele criteria waarmee we rekening houden. Op pagina 8 vertelt Patrick van Stratum enthousiast over zijn passie voor groen.

Veel leesplezier!

In dit nummer

- 4** Fijn nieuw thuis in Vroomanshof voor echtpaar de Proost
- 6** Waarom staan sommige huizen zo lang leeg?
- 10** Woningbelang wil niets liever dan nieuwe huizen bouwen
- 12** Woningbelang denkt mee als u uw huur niet kunt betalen

Energiecoaches helpen u besparen!

Boodschappen, brandstof en natuurlijk de energierekening. Alles wordt duurder. En we hebben er allemaal mee te maken. We betalen allemaal meer. Op veel uitgaven heeft u weinig controle, maar op uw energiekosten wél! Hier komen de energiecoaches om de hoek kijken. Zij komen gratis bij u thuis en delen hun beste tips zodat u uw energierekening naar beneden kunt krijgen. En dat zijn er heel wat! De meeste tips kosten niet eens veel en zijn gemakkelijk uit te voeren. Wilt u graag een energiecoach op bezoek? Mail dan even naar energie@woningbelang.nl en we plannen u zo snel mogelijk in.

Wilt u zelf energiecoach worden?

Dat kan. Heel graag zelfs! En u hoeft hiervoor helemaal geen energie-expert te zijn. Dat komt namelijk vanzelf, nadat u onze training heeft gevolgd. Daarna kunt u meteen zelf aan de slag als energiecoach. Bij u thuis en bij de huurders van Woningbelang. Meer weten? Stuur even een mailtje naar energie@woningbelang.nl en we nemen gauw contact met u op.

Vergeet uw cadeaubon niet!

Een tijdje geleden kreeg u een pakketje in uw brievenbus van "Samen Valkenswaardig". Hierin zaten een boekje met energiebesparende tips, radiatorfolie en een gratis cadeaubon voor €80,-. Deze bon kunt u inwisselen voor energiebesparende producten zoals bijvoorbeeld ledlampen, radiatorfolie of tochtstrips.

Om de bon te gebruiken, moet u hem **éerst activeren**. Dat doet u online op de homepage van www.regionaalenergieloket.nl. Vergeet niet om deze bon op tijd te verzilveren! De bonnen zijn **geldig tot eind december**.

Waarom krijg ik geen zonnepanelen?

We plaatsen al een paar jaar zonnepanelen op onze woningen. Nu de energieprijzen stijgen, profiteert u daar nóg meer van. We willen uiteindelijk op al onze woningen zonnepanelen leggen. Dat lukt natuurlijk niet in één keer, maar dat doen we in fases. Bij sommige woningen kunnen we echter om technische redenen nog geen panelen leggen. Dan moet het dak binnenkort vervangen worden. Of misschien ligt er asbest wat we nog willen verwijderen. Of er zit nog stro in het plafond. Bij die woningen moeten we dus eerst het dak vervangen. Zodra dat gebeurd is, kunnen we zonnepanelen leggen.

Wat als ik geen zonnepanelen wil?

Dat is heel simpel: dan komen ze er niet. Maar denk er eerst goed over na voordat u 'nee' zegt. Wij plaatsen de zonnepanelen namelijk geheel gratis. U betaalt naderhand enkel de maandelijkse servicekosten. En misschien komt uw woning door deze woningverbetering in een iets hogere huurcategorie. Maar zelfs dan bent u goedkoper uit. U betaalt immers veel minder voor uw energierekening. Tenminste, als u daarna uw gedrag niet wijzigt.

Wilt u na het lezen van dit artikel nog meer weten? Alle relevante informatie vindt u bij ons op de website onder het kopje Energie » Wat kan Woningbelang doen » Zonnepanelen. Of scan de QR-code:



Wij zorgen ook voor woonruimte voor vogels en vleermuizen!

Dat wij duurzaamheid hoog in het vaandel hebben staan, wist u waarschijnlijk al. Zo niet, dan weet u dat zeker na het lezen van deze Woningbelangstelling. Maar dat wij ook zorgen voor woonruimte voor vogels en vleermuizen, is misschien nieuw voor u. Hoe gaan wij te werk? Plaatsen we nestkastjes bijvoorbeeld lukraak? Het antwoord op deze vraag is: Nee! Vooral eer we gaan verbouwen, onderzoeken we welke dieren er in de muren en onder het dak leven. Als dat beschermde dieren zijn - zoals de gierzwaluw, de vleermuis en de mus - dan zijn wij vanuit de overheid

verplicht om te zorgen voor "vervangende woonruimte". Dat doen we overigens graag, want deze dieren zijn niet voor niets beschermd. Ze zijn heel erg nuttig en eten duizenden mugjes per nacht! En dat allemaal zonder dat u het doorheeft. Want vaak weet u als huurder niet eens dat deze diertjes in uw spouw leven. Wij lokken ze dus niet naar uw woning toe, maar zorgen ervoor dat ze vanuit uw spouw naar een nestkastje verhuizen. Wel zo fijn voor iedereen!

Kent u onze Woco-App al?

Bij iedereen gaat er wel eens iets stuk. Gelukkig hoeft u bij ons nooit lang te wachten totdat iets gerepareerd is. Vroeger gaf u deze reparatieverzoeken altijd telefonisch aan ons door of via onze website. Dat kan overigens nog steeds. Maar vanaf nu kunt u reparatieverzoeken ook versturen via een app, de WocoAPP!

Deze app is speciaal gemaakt om het voor u zo gemakkelijk mogelijk te maken om bijvoorbeeld een kapotte kraan bij ons te melden. U klikt op de app, vertelt dat er een kraan stuk is, maakt een foto van de kraan en stuurt alles zó naar ons door. Wij gaan dan meteen met de melding aan de slag. Hoe gemakkelijk is dat?!

U kunt de WocoAPP gratis downloaden via de App Store of via Google Play.



Belangrijke telefoonnummers

Rechtstreeks contact met onderhoudsbedrijven

Via het belmenu van Woningbelang kiest u het bedrijf dat u nodig heeft. U wordt direct doorverbonden.

- Centrale verwarming - Sankomij: 040 208 38 38
- Glasschade - Verbo: 040 208 38 38
- Rioolontstopping - Houben: 040 208 38 38
- Deurautomaten - Assa-Abloy: 040 208 38 38
- Zonnepanelen - 365zon: 040 208 38 38
- Personen- en fietsliften, Kone: 0900 22 55 566

Colofon

Woningbelangstelling is een uitgave van Woningbelang. Jaargang 37, nummer 9, najaar 2022. Oplage: 4.300 exemplaren.

Tekst: Alexandra Grol, Woningbelang
Karlijn Meulman, Meer dan een goed verhaal
Vormgeving: Hugo Peels, ontmoetsjoerd.nl
Fotografie: Jurgen van Hoof, M54 Beelcreaties
Karlijn Meulman
Woningbelang

Heeft u een goede aanvulling? Laat het ons weten!

Postbus 117, 5550 AC Valkenswaard
woningbelangstelling@woningbelang.nl

Aan de informatie in Woningbelangstelling kunt u geen rechten ontleen.



*Van links naar rechts:
Sjeff de Proost & Annie de Proost*

Echtpaar De Proost vindt appartement dankzij verhuishwens van Woningbelang

Stap je binnen in het gezellige appartement van meneer en mevrouw De Proost, dan kun je bijna niet geloven dat ze er pas in oktober zijn gaan wonen. Alles is piekfijn in orde: van de muren die zijn voorzien van hip behang, tot de mooie stalen deur met glas die de woonkamer nog ruimer doet lijken. “Verhuizen na 57 jaar in hetzelfde huis is niet gemakkelijk, maar we zijn blij dat we het gedaan hebben. Mét hulp van de verhuishwens van Woningbelang.”

Annie de Proost (81) wilde al een jaar of tien verhuizen, maar haar man Sjeff (82) was nog niet overtuigd. Ze woonden al 57 jaar met veel plezier in hetzelfde huurhuis van Woningbelang en een verhuizing zag Sjeff niet zitten. “Maar het werd echt tijd”, vertelt Annie. “We zijn op leeftijd, onze tuin werd te groot en gelijkvloers wonen

is wel zo prettig. Toen viel er een brief van Woningbelang op de mat, met informatie over de verhuishwens. Huurders van boven de 65 konden hulp krijgen bij het vinden van een appartement dat geschikt is voor senioren. Dat was voor ons een teken om de stap te zetten.” “We werden begeleid door Klaartje, een consulent van

Woningbelang”, zegt Sjef. “Ze zei: ‘neem de tijd en ga rustig kijken bij geschikte appartementen. En staat het je niet aan, dan doe je het niet’. Dat was fijn, want zo zat er geen druk op. Alle complimenten voor Woningbelang, want ze hebben ons goed geholpen.”

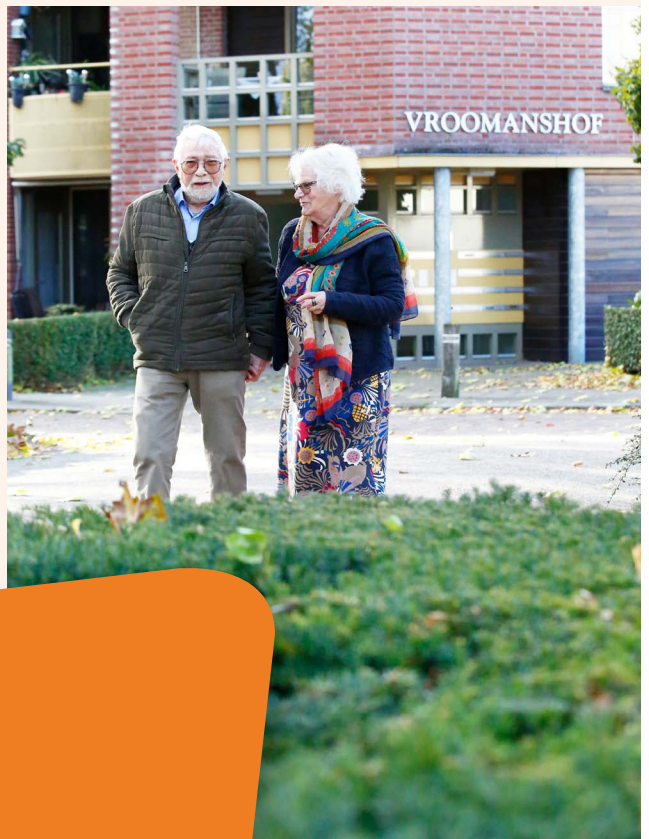
“Dit is allesbehalve een oude-van-dagenwoning geworden”

Alles is vernieuwd

Sjef en Annie bekeken verschillende appartementen, maar niets voelde goed. Tot ze hun nieuwe appartement aan de Pastoor van Vroonhovenstraat binnenkwamen. “Ik moet eerlijk zeggen: ik zag het eerst niet”, zegt Annie lachend. “Ik kon niet door de rommel heen kijken, er moest zoveel gebeuren. Sjef had er wel meteen een goed gevoel bij. Daarom zijn we bij de buurman binnen gaan kijken, om te zien wat het appartement kon worden. En toen dacht ik: ja, dit zie ik toch wel zitten. De woonkamer is heel ruim, we hebben een fijn balkonnetje en uitzicht op het groen. Onze dochter Katinka heeft samen met een paar andere familieleden al het kluswerk en de verhuizing voor ons geregeld. Gelukkig, want er moest veel gebeuren: behang op alle muren, een nieuwe vloer leggen en een nieuwe badkamer installeren. Onze nieuwe keuken komt eind november en dan zijn we helemaal klaar.”

Fijn nieuw thuis

Het klusteam had een maand om het appartement op te knappen en het resultaat is prachtig: de woning is warm, gezellig en modern. “Het is zeker geen oude-van-dagenwoning”, zegt Annie tevreden. Ook Sjef vindt het geweldig geworden. “Ook al was het van tevoren best lastig. We moesten afscheid nemen van ons oude huis en van veel spullen. Want lang niet alles paste in ons nieuwe appartement.” Annie: “Ik zei steeds tegen Katinka: ‘die stapel zoek ik morgen wel uit. Een ramp vond ik het, zoveel wegdoen! Maar dan zei Katinka streng: ‘nee, we doen het nu’. Je moet er toch doorheen. Het was niet altijd makkelijk, maar we zijn blij dat we verhuisd zijn. We zitten helemaal op onze plek in ons fijne nieuwe thuis.”



Bent u 65 jaar of ouder en wilt u graag verhuizen?

Wilt u graag verhuizen naar een woning waar u kunt blijven wonen als u een dagje ouder wordt? Dan heeft Woningbelang de 'Regeling verhuishwens voor huurders van 65 jaar en ouder'. Een consulent helpt u een passende woning te vinden en u krijgt voorrang op woningen die geschikt zijn voor senioren. Woonconsulent Klaartje van Daal helpt u graag. Mail naar verhuishwens@woningbelang.nl of bel ons via (040) 208 38 32 of (040) 208 38 31.

Woningbelang maakt leegstaande woningen energiezuiniger

Waarschijnlijk heeft u ze weleens gezien: leegstaande huizen van Woningbelang waar maar geen nieuwe bewoner intrekt. Dat terwijl de vraag naar woningen zo groot is. Het klopt dat onze huizen vaak lang leegstaan nadat een huurder is verhuisd, maar dat betekent zeker niet dat er niets gebeurt. We nemen deze woningen namelijk stevig onder handen. We maken ze energiezuiniger, knappen keukens en badkamers op en zorgen dat het huis er de komende jaren in alle opzichten weer tegen kan.

Het renoveren van een huis kost veel tijd en kan overlast opleveren voor bewoners. Daarom kiest Woningbelang ervoor om renovaties uit te voeren als een huurder is verhuisd. Het huis staat dan leeg en kan meteen goed aangepakt worden. Rik Keersmaekers, senior-opzichter dagelijks onderhoud: "Het energiezuiniger maken van onze woningen vinden we heel belangrijk. In 2030 willen we geen woningen meer hebben met energielabel E, F of G. Daarom gaan we ook in leegstaande huizen hard aan de slag met verduurzaming. We isoleren de vloeren en het dak, vervangen de ramen door HR++-glas en installeren een ventilatiesysteem. Zo'n systeem aanleggen is belangrijk in een huis dat goed geïsoleerd is, want ventileren voorkomt problemen met vocht in de woning."

'Niet alleen goed voor het klimaat, maar ook voor de portemonnee van onze huurders.'

Isoleren van spouwmuren

Woningbelang legt ook elektra aan voor het koken, bestelt zonnepanelen en zet eventueel het aanbrengen van spouwmuurisolatie in gang. "Voor het isoleren van spouwmuren is namelijk eerst ecologisch onderzoek nodig", zegt Rik. "Het kan zijn dat er beschermde diersoorten als vlemuizen in de spouwmuren leven en daar moeten we dan maatregelen voor nemen. Dat kan soms even duren. In dat geval isoleren we de spouwmuren als de nieuwe bewoner er al woont."





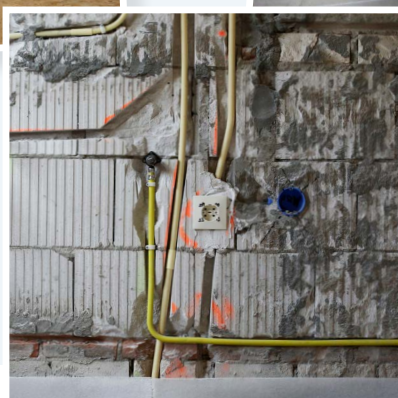
Hoge gasprijzen

Het verduurzamen van een huis kost veel tijd. Het verwijderen en opnieuw aanbrengen van een betonvloer kost al minimaal twee maanden, omdat het beton goed moet drogen. “Verder nemen we ook de rest van het huis onder handen”, zegt Rik. “Het kan zijn dat de badkamer, keuken en wc aan vervanging toe zijn. We controleren de brandveiligheid en de gasinstallatie. Soms liggen er alleen maar tegels in de tuin en die halen we dan ook deels weg. Zo zorgen we dat het regenwater weer kan wegllopen in de tuin. Het is ons doel om een zo hoog mogelijk energielabel te verkrijgen voor de woning. Dat is v Want we verwachten dat de gasprijzen voorlopig hoog blijven.”

Flinke klus

Woningbelang verduurzaamt ruim honderd leegstaande woningen per jaar. Een flinke klus, ook omdat veel woningen uit de jaren vijftig en zestig stammen. “Dat betekent dat er in die huizen extra veel moet gebeuren”, zegt Rik. “Bovendien is het een grotere uitdaging om

deze oudere huizen energiezuinig te maken. Mede daarom staan huizen vaak een aantal maanden leeg na een verhuizing. We willen het graag goed aanpakken, zodat de nieuwe bewoners hun intrek kunnen nemen in een huis dat helemaal klaar is voor de komende jaren.”



Woningbelang en idverde Realisatie pakken groen en tuinen aan

Fijn wonen in een wijk vol duurzaam groen



Een wijk met nette tuinen, bloeiende bloemen en groene plantsoenen: dat ziet er mooi uit én het zorgt ervoor dat de wijkbewoners zich prettig voelen in hun buurt. Woningbelang werkt daarom samen met onder andere groene aannemer idverde Realisatie aan het groener maken van wijken. Soms worden de tuinen van huurwoningen deels teruggenomen, zodat Woningbelang het onderhoud kan verzorgen. “We kijken samen welke planten het beste passen op een bepaalde locatie. Daarbij luisteren we ook goed naar de bewoners.”

Monique Deeben, woonconsulent intensief beheer bij Woningbelang: “Hoe groener de wijk, hoe fijner mensen zich er voelen. Daarom vragen wij van onze huurders dat ze hun tuinen netjes bijhouden. Aan de andere kant wil Woningbelang ook zijn steentje bijdragen. Als mensen verhuizen, gaan we aan de slag met het verduurzamen van het leegstaande huis. Vanaf volgend jaar houden we tijdens de verduurzaming ook de tuin bij, zodat die netjes blijft. Ook het groen rond wooncomplexen pakken we aan en houden we bij.”

Stukken tuin terugnemen

Sinds begin dit jaar neemt Woningbelang ook stukken tuin bij huurwoningen terug. Sommige tuinen zijn heel groot en niet alle huurders hebben groene vingers. Soms willen of kunnen ze zo'n grote tuin niet onderhouden, omdat ze bijvoorbeeld op leeftijd zijn. “Samen met onze hovenier kijken we vervolgens hoe we de tuin het beste kunnen opknappen”, zegt Monique. “Dat doen we ook met stukken groen die aan tuinen van onze huurders grenzen, bijvoorbeeld bij hoekhuizen. Daar voelen mensen zich niet altijd verantwoordelijk voor en dat groen wordt dan niet onderhouden. Zonde! Dan nemen wij de aanleg en het onderhoud over, zodat iedereen in de buurt van mooi aangelegd groen kan genieten.”

Klimaatverandering

Patrick van Stratum is hovenier bij idverde Realisatie en werkt al ruim vijf jaar met veel plezier voor Woningbelang. “Samen met Monique kijk ik welke perken en tuinen opgeknapt kunnen worden”, vertelt hij. “Dat is maatwerk, want je kunt niet overal hetzelfde planten. We moeten rekening houden met verschillende dingen: hoeveel onderhoud het kost, hoeveel de planten kosten en of ze tegen de gevolgen van het veranderende klimaat kunnen. Sommige grassen kunnen bijvoorbeeld niet goed tegen droogte en dan kiezen we een andere soort. Op sommige plekken moet het groen er vooral netjes uitzien en makkelijk in het onderhoud zijn. Bij een wooncomplex aan de Nieuwe Waalreseweg wilden we juist veel kleur en vrolijkheid creëren. In de perken voor het complex staan nu volop bloemen, die veel insecten aantrekken. Dat is goed voor de biodiversiteit.”

“Veel diersoorten vinden hier hun leefplek”



Insectenhotels voor meer biodiversiteit in de tuinen

In tuinen leven veel nuttige insecten, die ruimte nodig hebben om te schuilen en zich voort te planten. Dat kan in een insectenhotel. Om te zorgen voor meer biodiversiteit in tuinen, bekijkt Woningbelang waar insectenhotels geplaatst kunnen worden.

'Regenwater liep niet goed weg in nieuwe perken, Patrick plaatste een speciale afvoer, waardoor het probleem is opgelost.'

Luisteren naar bewoners

Luisteren naar de wijkbewoners vinden Monique en Patrick heel belangrijk. Daarom werd de bewoners van het complex aan de Nieuwe Waalreneweg via een enquête gevraagd wat hun wensen voor de perken voor de flat waren.

"Toen alles was aangelegd, hoorde ik van bewoners dat het regenwater niet goed wegliep bij de nieuwe perken", zegt Monique. "Ik heb toen meteen contact gelegd met Patrick en hem gevraagd naar een oplossing." Patrick plaatste vervolgens een speciale afvoer, waardoor het probleem is opgelost.

"Ik denk graag mee met Woningbelang", zegt Patrick. "Ook over duurzaamheid. We werken nu bijvoorbeeld vaak met bladcompost. Gevallen bladeren worden zo hergebruikt als mest, waardoor planten beter groeien en er weer andere insecten gaan leven. Een duurzame manier van bemesten." Monique: "Ons doel is altijd om er iets moois en vrolijks van te maken. Als huurders bepaalde wensen hebben voor hun tuin of buurt, dan horen we het graag. Niet alles kan, maar we gaan met plezier op zoek naar wat er wél mogelijk is."

Er is met elke nieuwbouwlocatie wel iets bijzonders

Woningbelang wil niets liever dan nieuwe huizen bouwen, want de vraag naar woningen is heel groot. Toch blijkt het in de praktijk lastig om snel nieuwbouwprojecten te realiseren. Voor sommige projecten liggen de plannen al jaren op tafel, maar de schop gaat maar niet in de grond. Waar ligt dat precies aan?

Op verschillende plekken in Valkenswaard en Bergeijk is Woningbelang flink aan het bouwen. Zo worden er zestien duurzame eengezinswoningen gebouwd aan de Stakenborgakker in Valkenswaard. Aan de Bernardushof in Bergeijk verrijzen zes nieuwe huizen en op de locatie Hof Noord in Bergeijk (boven de supermarkt) komen dertig nieuwe appartementen. “We willen heel graag nog sneller bouwen, maar we merken dat de trajecten erg lang duren”, vertelt Irene van Middelaar, projectmanager bij Woningbelang. “Met het project aan de Stakenborgakker zijn we in 2016 al gestart, maar de bouw is dit jaar pas begonnen. Tegenwoordig lijkt er met elke nieuwbouwlocatie iets bijzonders te zijn, waardoor de bouwplannen vertraging oplopen.”



‘We willen heel graag nog sneller bouwen’

Bezwaren indienen

Woningbelang werkt nauw samen met gemeenten en andere partners om goede bouwgrond te vinden. Dat is al een flinke klus, maar als de bouwgrond gevonden is, begint het werk pas echt. “We moeten ons aan allerlei wetten en regels houden”, vertelt Irene. “We hebben te maken met bestemmingsplannen en met de mening van omwonenden. Inspraak van omwonenden is belangrijk, want we willen iets bouwen waar de buurt ook blij mee is. Met dit proces gaan we zorgvuldig om en dat kost tijd. Inwoners kunnen natuurlijk ook bezwaren tegen plannen indienen en dat wordt steeds makkelijker. Soms moet de Raad van State uitspraken doen over die bezwaren en dat kan zo maanden vertraging opleveren.”

"Samen met onze partners doen we ons uiterste best"



Wetten en regels

Ook de Wet Natuurbescherming, waar onder andere de regels rondom flora en fauna deel van uitmaken, is een belangrijke oorzaak van vertragingen. Als op een bouwlocatie bepaalde vogels of vleermuizen blijken te leven, moet eerst nader onderzoek gedaan worden. "En soms is het de bodem die vertraging oplevert, bijvoorbeeld omdat die eerst schoongemaakt moet worden", zegt Irene. "Daarnaast heeft ook Woningbelang last van lange levertijden van materialen en duurzame installaties. Ook de beperkte capaciteit van aannemers en de stijgende bouwkosten zijn knelpunten. Samen met onze partners doen we ons uiterste best om nieuwbouwprojecten snel te realiseren, maar het blijft een uitdaging. We zijn blij dat de bouw van drie projecten nu is gestart. Want de woningnood, die is niet zomaar opgelost."



Slopen en bouwen!



Woningbelang denkt mee met huurders die de huur niet kunnen betalen

Het schoolgeld van de kinderen dat betaald moet worden. Of de auto die precies op het verkeerde moment een dure reparatie nodig heeft. Het zijn hoge kosten, vaak onverwacht, die financiële problemen opleveren. Ook het op tijd betalen van de huur kan in de knel komen. Woningbelang wil graag met huurders meedenken over een oplossing. “Wie normaal gesproken netjes betaalt, kan op onze hulp rekenen.”



Rinette van Gerven is consulent huurincasso bij Woningbelang. Zij houdt samen met haar collega Maria Aarts in de gaten of huurders hun huur op de eerste van de maand betaald hebben. “Gebeurt dat niet, dan zitten we er bovenop”, vertelt ze. “We sturen aanmaningen en we bellen. We willen graag in gesprek met de huurders om te kijken wat er speelt en of we een oplossing kunnen vinden. Tegenwoordig bellen mensen ons vaak zelf al als ze zien dat de huurbetaling lastig wordt. Fijn, want hoe eerder we het weten, hoe eerder we kunnen helpen. Dat doen we graag, want het is verschrikkelijk om je huur niet te kunnen betalen. Dat levert zoveel stress en zorgen op.”

Betalingsregeling

Woningbelang had verwacht dat de hoge energiekosten tot meer huurachterstanden

zou leiden, maar dat valt gelukkig nog mee. Mede dankzij de overheid, die financieel bijspringt. Rinette: “We zien nu dezelfde geldproblemen die we altijd al zagen: door onverwachte hoge kosten kunnen mensen die maand de huur niet rondkrijgen.” Voor mensen die normaal keurig op tijd betalen, kan Woningbelang een betalingsregeling opstellen. De huurders krijgen meer tijd om hun huur te betalen en spreken met Woningbelang een uiterste betaaldatum af. Woningbelang is wel wettelijk verplicht om elke huurachterstand te melden aan de afdeling Schuldhulpverlening van de gemeente. Schuldhulpverlening zoekt naar oplossingen en kan een bewindvoerder inschakelen. Woningbelang geeft de huurachterstand alleen niet door als huurders per brief hebben laten weten dat ze absoluut niet aangemeld willen worden.

Financiële tips van Woningbelang

- Kijk eerst waar u zelf kunt besparen als u in de problemen dreigt te komen. Heeft u bijvoorbeeld dure abonnementen of dubbele verzekeringen? Zeg die dan op.
- Maak gebruik van alle toeslagen van de overheid, zoals huurtoeslag. Op www.toeslagen.nl kunt u een proefberekening maken om te zien of u in aanmerking komt voor huurtoeslag.
- Vul geen gaten met gaten. Het lost niets op om de huur te betalen van het geld dat voor uw energierekening bedoeld was. Het is beter om een structurele oplossing te vinden.
- Heeft u een financiële meevaller? Geef dat geld dan niet meteen uit, maar gebruik het als buffer. Komt u krap bij kas te zitten, dan kunt u daar in elk geval de huur, gas, water en licht en uw zorgverzekering van betalen.
- Zoek hulp! Iedereen kan financieel in de knel komen en dat is niets om je voor te schamen. Het is wél belangrijk om snel in te grijpen, om grotere schulden te voorkomen.



Eerlijk verhaal

Gebeurt het vaker dat de huurbetaling uitblijft, dan is Woningbelang streng. “Dan gaan we op huisbezoek of we vragen mensen om bij ons op kantoor te komen”, zegt Rinette. “We willen weten wat er aan de hand is én we willen het eerlijke verhaal horen. Ik kan er niet tegen als ik voorgelogen word, en mijn radar voor leugens heeft het meestal goed. Willen mensen echt niet meewerken, dan houdt het op. Dan moeten we een deurwaarder inschakelen en kan de zaak bij de rechter terechtkomen. Heeft een huurder drie maanden geen huur betaald, dan ontbindt de rechter het huurcontract. Dat is het laatste wat je wilt, want dan ben je je huis kwijt. Ik wil mensen dan ook vragen om ons meteen te bellen als het betalen van de huur lastig wordt. We worden niet boos, we willen juist graag helpen.”



'De binnenkant van een kleine honderd huizen is inmiddels opgeknapt.'

Opknappen voormalige Vestia-woningen in Bergeijk ligt op schema

Begin dit jaar nam Woningbelang in Bergeijk 359 woningen over van verhuurder Vestia. De afgelopen maanden maakten we kennis met bijna al onze nieuwe huurders en bepaalden we welk onderhoud de woningen nodig hebben. De binnenkant van een kleine honderd huizen is inmiddels opgeknapt. "Met drones konden we goed zien welk onderhoud noodzakelijk is aan de buitenkant van de huizen."



Voor Woningbelang was het belangrijk om kennis te maken met de nieuwe huurders. We legden daarom voor de zomer kennismakingsbezoeken af bij ruim driehonderd oud-Vestia-huurders. “De bewoners konden ons meteen vertellen wat er moest gebeuren qua onderhoud in hun huis”, vertelt Jorn Sliedrecht, voormalig projectleider bij Woningbelang. “De kleine dingen losten onze monteurs ter plekke op, zoals het smeren van sloten en het recht hangen van keukenkastjes. Voor de grotere klussen, zoals het aanpassen van badkamers en keukens, maakten we een planning. Zo wisten de huurders snel waar ze aan toe waren.”

Samenwerken

Tijdens de gesprekken met huurders keek Woningbelang ook naar andere signalen. Zagen we bijvoorbeeld dat een bewoner eenzaam is, dan zorgden we voor een doorverwijzing naar maatschappelijk werk. Jorn: “Soms vermoedden we dat er woonfraude speelde, waarbij een huis bijvoorbeeld alleen als postadres werd gebruikt. Dan gaven we dat door aan de gemeente, zodat we het probleem samen aan konden pakken. De samenwerking met onze maatschappelijke partners in Bergeijk is erg goed.”

Achterstallig onderhoud

Na de kennismakingsgesprekken bleek dat bij ruim tweehonderd woningen binnen extra onderhoud nodig was. Gert-Jan Smolders, opzichter dagelijks onderhoud bij Woningbelang: “Het vernieuwen van verouderde badkamers, wc’s en keukens kwam veel voor en we voerden bovendien achterstallig onderhoud uit aan cv-ketels.

Volgend jaar willen we helemaal klaar zijn met het onderhoud aan de binnenkant van de huizen. Ook de wooncomplexen kwamen aan de beurt. We gaven de gemeenschappelijke ruimtes een schilderbeurt en repareerden zaken als kapotte verlichting.”

‘Een persoon kan een dak of schoorsteen niet van dichtbij bekijken, maar een drone wel.’

Drones inzetten

Woningbelang beoordeelde niet alleen de binnenkant van de huizen, maar ook de buitenkant. Dat gebeurde met drones. “Dat werkt veel sneller en beter dan wanneer mensen met het blote oog controles uitvoeren”, zegt Jorn. “De drone maakte tientallen foto’s per woning, van de dakgoten, de kozijnen, het voegwerk, de schoorsteen, de daken en de gevel.” Gert-Jan: “We konden tot in detail zien waar de komende jaren onderhoud nodig is en welk onderhoud meteen uitgevoerd moest worden. Zo kregen we bij een complex een melding dat het dak kapot was. De drone kon meteen laten zien welke pannen er ontbraken en om welk type het ging. Dat werkte ideaal.” Woningbelang maakte een planning voor het uitvoeren van het onderhoud aan de buitenkant van de huizen, wat de komende jaren gaat gebeuren.

.....
Sneller en beter dan met het blote oog
.....

Nieuw kantoor Bergeijk

Woningbelang heeft nu nog een tijdelijk kantoor in het Aquinohuis aan de Dr. Rauppstraat in Bergeijk. Hier kunnen huurders twee dagdelen per week binnenlopen als ze vragen hebben. “Het Aquinohuis is een fijne plek, waar we heel warm zijn ontvangen”, zegt Jorn. “Maar vanaf volgend jaar hebben we een vast Woningbelang-kantoor aan Hof 130 in Bergeijk. Hier kunnen huurders terecht met vragen en ze kunnen er bijvoorbeeld keukenkastjes en badkamertegels uitzoeken. Handig, want dan hoeven huurders uit Bergeijk niet naar ons kantoor in Valkenswaard te komen. Ze kunnen gewoon in hun eigen dorp bij ons terecht.” Zodra het nieuwe kantoor geopend is, brengt Woningbelang huurders hiervan op de hoogte.



De werkplek van... Rob Jansen

Duurzaamheid is één van de speerpunten in het werk van Rob Jansen. Rob is medewerker vastgoedbeheer en beleid bij Woningbelang en specialist op het gebied van energiebesparende maatregelen. Samen met zijn collega's werkt hij aan het behalen van de uitdagende doelen van Woningbelang op het gebied van duurzaamheid.

"Woningbelang vindt het belangrijk om haar woningen goed te onderhouden, zodat huurders er fijn kunnen wonen. Als medewerker vastgoedbeheer en beleid houd ik me bezig met het hele proces rond planmatig onderhoud. Dat is het planbare onderhoud aan de buitenkant van onze woningen. Denk aan het schilderwerk van kozijnen en het vervangen van het dak. Ik maak onder andere beleid voor het uitvoeren van het onderhoud, ontwikkel en bewaak de processen, stel de onderhoudsbegroting op en maak onderhoudsrapportages."

Duurzaam

"Duurzaamheid is een heel belangrijk onderdeel van mijn werk. Woningbelang heeft verschillende doelen op dit gebied. Zo mogen we in 2028 geen huizen meer hebben met energielabel E, F of G. In 2050 moeten al onze huizen bovendien CO2-neutraal zijn. Dat betekent dat we onze woningen voor die tijd energiezuinig moeten maken. Daarom ben ik altijd op zoek naar de nieuwste energiebesparende maatregelen. Ik stem ons planmatig onderhoud zoveel mogelijk

af op de toekomst. Stel, we gaan het dak van een wooncomplex vervangen. Dan zorgen we dat het meteen aan de eisen van 2050 voldoet. Anders moeten we het dak voor die tijd nog een keer aanpakken. Ik denk ook mee over het energiezuinig maken van woningen die leeg komen te staan na een verhuizing. Hoe kunnen we die verder verduurzamen voordat de nieuwe huurder erin trekt?"

Techniek

"Het leukste aan mijn werk is dat de ontwikkelingen rond duurzaamheid en energiezuinige oplossingen razendsnel gaan. Er worden steeds nieuwe technologieën ontwikkeld. Ook de denkwijze rond het bouwen en onderhouden van huizen verandert. Het gaat niet meer alleen om het bouwen van woningen, het gaat om duurzaam en energiezuinig bouwen. Welke bouwmaterialen, bouwtechnieken en warmte-installaties kunnen we daarvoor het beste gebruiken? Al die veranderingen zorgen ervoor dat er nooit sleur in mijn werk komt."

Over Rob

Hoe lang werk je al bij Woningbelang?

"Sinds 2009. Daarvoor werkte ik bij de gemeente Valkenswaard."

Wat is je gezinssituatie?

"Ik ben getrouwd en heb een zoon van 24 jaar, die inmiddels het huis uit is."

Waar woon je zelf?

"In Maarheeze."

Wat doe je in je vrije tijd?

"Ik ben bestuurslid van Stichting Keep Them Landing. Ons doel is het in beheer krijgen, het onderhouden en operationeel tonen van historische landingsvaartuigen. Het gaat om vaartuigen van de Koninklijke Marine en die van het Korps Mariniers in het bijzonder. Ik ben zelf oud-marinier en tijdens mijn werk voor de stichting kom ik volop oud-collega's en andere veteranen tegen. We hebben nog altijd veel lol samen. Ik houd van gezelligheid en zet me ook in voor de plaatselijke muziekvereniging en carnavalsvereniging, als daar hand- en spandiensten nodig zijn."