



12

WONING

belangstelling



Groen maakt het verschil

Voor Woningbelang is het een heel belangrijk onderwerp: duurzaamheid. Want daarmee kunnen we echt het verschil maken. Voor onze huurders én voor het klimaat!

In deze Woningbelangstelling vertellen we alles over de nieuwe ROEF-daken die we in Het Gegraaf gaan plaatsen. Slimme daken, met planten, zonnepanelen en wateropvang. Deze daken houden ook het huis een stuk koeler. In een ander artikel vertellen we hoe makkelijk het is om zelf uw regenpijp af te koppelen. Zo kunt u regenwater opvangen en dat gebruiken om uw tuin te sproeien. De gemeente Valkenswaard heeft hier nu zelfs een subsidie voor.

Waar we ook werken aan duurzaamheid, is onder andere in de voormalige Vestia-woningen in Bergeijk. We investeren flink in energiebesparende maatregelen, zodat huurders kunnen besparen op hun energiekosten.

Tot slot kan groen de hele omgeving opfleuren. Woonconsulent Theo Polak vertelt hoe Woningbelang de tuinen van wooncomplexen in Dommelen en Bergeijk overnam en ze keurig opknapte.

Veel leesplezier!

In dit nummer

- 4** Regenpijp afkoppelen: beter voor de natuur en minder wateroverlast
- 6** Voormalige Vestia woningen Bergeijk opgeknapt
- 8** Een groene wereld vol leven op het dak
- 14** Geslaagde opknabbeurt voor tuinen van complexen Dommelen en Bergeijk

Bernardus of Anna aan het Bernardushof?



In de vorige editie van de Woningbelangstelling vertelden we vol trots over onze zeer energiezuinige eengezinswoningen aan het Bernardushof. Op deze plek stond vroeger de Bernardusschool. Op verzoek van de gemeente metselden we in een kopgevel van een huis het beeld van Sint Bernardus, dat ooit bij de school stond. Tenminste, dat dachten we.

Waar ging het mis?

In 1949 werd de Sint Bernardusschool opgesplitst in een jongens- en meisjesschool. De jongens bleven in het bestaande gebouw. Voor de meisjes werd een nieuwe school gebouwd, de Sint Annaschool. Sint Anna was de patrones van de Franse zusters, die lesgaven aan de meisjes.

Sint Anna kreeg haar eigen beeld. In 1977 werd de school uitgebreid, zodat er in de meisjesschool ook plaats was voor jongens. Het beeld van Sint Anna werd tegen de gevel van de nieuwe vleugel geplaatst. Toen de jongens en meisjes in 2017 naar basisschool De Waterloop verhuisden, werd de oude Sint Annaschool gesloopt. Enkele leden van de Heemkundekring redden toen het Sint Annabeeld. Vijf jaar lang was ze veilig opgeborgen, totdat ze in 2023 ingemetseld werd in de gevel van een nieuwe Woningbelang-woning aan het Bernardushof. Sint Anna werd per ongeluk aangezien voor de heilige Bernardus. Dat zetten we bij deze recht!

We bellen u écht terug!

Als u naar Woningbelang belt, dan komt u in een menu terecht. Dat doen we om het bellen voor u gemakkelijker te maken. Wie de aanwijzingen volgt, komt meteen uit waar hij of zij moet zijn. Dat kan ook een co-maker, zoals bijvoorbeeld Sankomij, zijn.

Komt u bij ons KlantContactCenter (KCC) uit, dan krijgt u één van onze behulpzame collega's aan de lijn. Tenminste, als het niet te druk is. Want in dat geval vragen we u of u teruggebeld wilt worden en de 1 in te toetsen. We bellen u dan meestal nog dezelfde dag terug. We merken dat veel bellers deze optie niet gebruiken. Dat is jammer, want we bellen u écht terug! Dus, de volgende keer dat u ons nodig heeft, en u bent niet de enige: kies voor de terugbeloptie. Dan belt één van onze KCC-collega's u zo snel mogelijk terug.

Twee nieuwe certificeringen voor Woningbelang

Met trots kunnen we vertellen dat Woningbelang er twee nieuwe certificeringen bij heeft. Deze keer op het gebied van werkgeverschap. Mooi, want Woningbelang vindt het heel belangrijk om een goede werkgever te zijn.

PSO -Prestatieladder Socialer Ondernemen 2024

Een bedrijf krijgt een PSO-certificaat als het werkgelegenheid biedt aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. En als het bedrijf samenwerkt met organisaties die hier ook mee bezig zijn. Woningbelang heeft op deze prestatieladder meteen Trede 2 behaald. Dat wil zeggen dat we bovengemiddeld scoren op het gebied van sociaal ondernemen. Een prachtig resultaat!

WCW - World Class Workplace 2023-2024

Dit keurmerk kun je als bedrijf verdienen als je medewerkers je positief beoordelen. Ook hier scoren we bovengemiddeld in onze branche, op het gebied van medewerkersbevlogenheid en goed werkgeverschap. Kortom: bij Woningbelang zijn we erg blij met ons werk én met onze werkgever!



Staat het water u aan de lippen? Er is hulp beschikbaar.

Durft u uw post bijna niet meer open te maken? Heeft u geen geld over om leuke dingen te doen? Woningbelang denkt graag met u mee. Zo verduurzamen we onze woningen, zodat uw energiekosten naar beneden gaan. We proberen ook de woonlasten zo laag mogelijk te houden. Maar soms is dat niet genoeg. Op www.woningbelang.nl vindt u meer informatie over financiële hulp.

Vindt u het ook lastig om rond te komen? Weet dan dat u niet alleen staat. Er is niets om u voor te schamen en u bent zeker niet de enige. Door de hoge prijzen komen er dagelijks mensen bij die hun rekeningen niet meer kunnen betalen en daardoor in de schulden zitten.

Hulp via onze website

Op www.woningbelang.nl/ik-ben-huurder/lokale-hulp staat volop informatie over financiële hulp, zoals toeslagen, tegemoetkomingen, fondsen en stichtingen. Wist u dat u ook gebruik kunt maken van een collectieve zorgverzekering

via uw gemeente? De gemeente betaalt dan een gedeelte van uw verzekering vóór u bent uitstekend verzekerd.

De VoorzieningenWijzer

Vindt u het ingewikkeld om deze zaken zelf te regelen? Dan bestaat er ook nog de VoorzieningenWijzer. Zij nemen u aan de hand en helpen u gratis. De informatie hierover vindt u ook op onze webpagina.

Scan de QR-code en maak gebruik van de voorzieningen. Want ze zijn er speciaal voor u!



Overlast in de buurt? Meld het ons meteen!



Nederland is dichtbevolkt. Mensen die dicht op elkaar wonen, hebben sneller last van elkaar. Een goed gesprek met de burens kan dan wonderen doen. Ervaart u veel overlast, meld het dan ook meteen bij Woningbelang.

Heeft u last van de burens? Woningbelang vindt het belangrijk dat u eerst samen in gesprek gaat. De kans is groot dat de lucht klaart. Lossen gesprekken niets op, dan kunt u hulp vragen bij buurtbemiddeling. Bovendien is het goed om overlast en onenigheden ook meteen bij Woningbelang te melden. Als wij het pas horen als de situatie verslechtert, kunnen we vaak niet veel doen. Het is namelijk belangrijk dat we een dossier van de overlast opbouwen. Daar beginnen we mee zodra wij een melding krijgen. Het opbouwen van een dossier kost tijd. Wacht u lang met melden, dan zit de overlast u vaak al hoog. Terwijl wij bij een eerste melding niet meteen in actie kunnen komen. Daarom: houd ons op de hoogte als er iets speelt. Hoe eerder we weten wat er gaande is, hoe sneller we kunnen ingrijpen.

Colofon

Woningbelangstelling is een uitgave van Woningbelang. Jaargang 39, nummer 12, voorjaar 2024. Oplage: 4.300 exemplaren.

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

Belangrijke telefoonnummers

Als het telefoonnummer van Woningbelang vermeld staat (040 208 38 38), wordt u automatisch doorverwezen naar het onderhoudsbedrijf van uw keuze.

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

Subsidie gemeente maakt afvoeren regenwater voordelig

Regenpijp afkoppelen: beter voor de natuur en minder wateroverlast

Door klimaatverandering krijgen we steeds vaker te maken met extreem weer. Extreme droogte én extreme regenbuien. Het is dan ook belangrijk dat regenwater goed weg kan stromen en dat het terecht komt op de plek waar het nodig is: in de tuin. Dat kan makkelijk door uw regenpijp af te koppelen van het riool. De gemeente Valkenswaard biedt nu een mooie subsidie voor huiseigenaren en huurders van Woningbelang die hiermee aan de slag willen.

Veel mensen denken bij duurzaamheid en wonen aan het verlagen van het energieverbruik. Logisch, want de gasprijs blijft hoog. Maar duurzaamheid is veel meer dan dat. Rob Jansen, medewerker Vastgoedbeheer en -beleid bij Woningbelang: "Duurzaam wonen betekent ook dat je kijkt naar de gevolgen van klimaatverandering. Het wordt steeds warmer en als er vooral tegels in je tuin liggen, dan wordt je tuin erg heet. Veel tegels zorgen ook dat bijen en andere insecten wegblijven. Daarnaast regent het steeds vaker heel hard. Het riool kan die stortbuien niet aan, waardoor straten blank komen te staan. Bovendien voert het riool regenwater af. Het komt niet terecht in de tuinen, die het in droge tijden hard nodig hebben."

"Woningbelang draagt zoveel mogelijk bij aan een duurzamere wereld"

Afkoppelen is simpel

Deze problemen zijn relatief makkelijk aan te pakken. Door de regenpijp af te koppelen van het riool, kun je het

regenwater direct terug laten stromen naar de tuin. Afkoppelen is simpel: je zaagt de regenpijp laag bij de grond af en leidt het water direct de tuin in. Bijvoorbeeld via een regenton met een overloop richting de tuin, via infiltratiekratten onder de grond of via een vijver. Er zijn verschillende opties om het regenwater op te vangen. Wat de beste manier is, verschilt per tuin. Afkoppelen heeft veel voordelen: het vermindert wateroverlast, voorkomt uitdroging van de grond en verbetert zo de biodiversiteit in de tuin.

Subsidie en advies

"Woningbelang draagt zoveel mogelijk bij aan een duurzamere wereld", zegt Rob. "Het is ons doel om in 2025 vijfhonderd huurwoningen afgekoppeld te hebben. Daar willen we onze huurders bij helpen. Willen huurders hun regenpijp afkoppelen, dan geven we daar graag toestemming voor. De gemeente Valkenswaard biedt bovendien een afkoppelsubsidie, die het afkoppelen van de regenpijp voordelig maakt. Deze subsidie is óók bedoeld voor onze huurders. Daarvoor hebben we een overeenkomst met de gemeente afgesloten. De gemeente Valkenswaard heeft daarnaast twee regenwateradviseurs, die huurders van goed advies voor de beste afkoppelmethode voorzien. Zo wordt afkoppelen heel makkelijk gemaakt."



Check de subsidie in jouw gemeente



Valkenswaard



Bergeijk

Afkoppelen en onderhoud

Woningbelang wil het afkoppelen van regenpijpen ook in het onderhoudsbeleid verwerken. Afkoppelen zou bijvoorbeeld mogelijk zijn in een leegstaande woning, voordat de volgende huurder erin trekt. Ook wordt bekeken hoe afkoppelen onderdeel kan worden van het planmatig onderhoud van woningen.

Voor meer informatie

Huurders die hun regenpijp willen afkoppelen, kunnen subsidie aanvragen bij de gemeente Valkenswaard. Kijk voor meer informatie op www.valkenswaard.nl/subsidie-afkoppelen-regenwater. De gemeente Bergeijk heeft geen subsidie-regeling voor het opvangen van hemelwater. In gebieden die opnieuw worden ingericht, heeft de gemeente wel een stimuleringsregeling voor buurtbewoners die hun regenwater willen afkoppelen. Voor meer informatie: www.bergeijk.nl/stimuleringsregeling of scan de qr-code.

Kies niet voor tegels, maar voor een groene tuin

Een tuin met veel tegels en weinig groen wordt in de zomer erg warm. Bovendien kan regenwater moeilijk wegstromen en leven er weinig insecten in de tuin. Dat is niet goed voor de biodiversiteit. Probeer daarom zoveel mogelijk groen in uw tuin te brengen. Een extra duwtje in de rug nodig? De gemeente Bergeijk doet dit jaar mee aan het NK Tegelwippen. Vervang tegels door planten en bloemen en geef uw tegels op via www.nk-tegelwippen.nl. Zo draagt u uw steentje bij aan een klimaatvriendelijke woonomgeving.

“In korte tijd knapte Woningbelang mijn hele huis op”

Maria Latour (70) woont al 47 jaar in hetzelfde huis in Bergeijk. Toen Woningbelang begin 2022 haar huurwoning van Vestia overnam, bleek er flink wat achterstallig onderhoud te zijn. Bovendien kon haar huis energiezuiniger gemaakt worden. In korte tijd kreeg Maria een nieuwe badkamer, wc, een duurzame cv-ketel en zonnepanelen. Rotte kozijnen en deuren werden gerepareerd. “Als ik Woningbelang bel met een reparatieverzoek, dan weet ik snel wanneer ze het komen oplossen.”

Maria is geboren en getogen in Bergeijk en ook na 47 jaar heeft ze het nog prima naar haar zin in haar wijk. “Ik ben gehecht aan mijn huis en aan de straat”, vertelt ze. “Bovendien heb ik fijne burens, ook heel belangrijk. Toen mijn man en ik dit huis toegewezen kregen, was het nog een gemeentelijke huurwoning. Later werd het beheer overgenomen door Vestia. Toen ik hoorde dat Woningbelang de nieuwe eigenaar werd, was ik opgelucht. Het was hoog tijd dat het achterstallig onderhoud van onze woningen werd aangepakt.”

“Ik kan voorlopig weer vooruit in mijn huis”

Zonnepanelen en nieuwe badkamer

In 2022 nam Woningbelang 359 huurwoningen in Bergeijk over van Vestia. Bij alle huurders die dat wilden, ging Woningbelang langs om het achterstallig onderhoud in kaart te brengen. Ook werd gekeken hoe de woningen energiezuiniger gemaakt konden worden, bijvoorbeeld door zonnepanelen te leggen en enkel glas te vervangen. Maria: “Mijn douche was al 45 jaar oud, daar was nog nooit iets aan gedaan. Over een oude lekkage was gewoon heen getegeld. Sommige kozijnen, de voordeur en

de schuurdeur hadden rotte stukken. Mijn wc was aan vervanging toe, net als de cv-ketel. Ik mocht zonnepanelen laten plaatsen en het buitenwerk werd geschilderd. Woningbelang wilde ook mijn keuken vervangen, maar dat vond ik zelf niet nodig. Alle werkzaamheden zijn meteen ingepland en inmiddels is alles vernieuwd. In twee jaar heeft Woningbelang enorm veel werk verzet in Bergeijk.”

Betrouwbaar

Niet alleen over het onderhoud, ook over de betrouwbaarheid van Woningbelang is Maria erg te spreken. “Als ik bel met een probleem, dan weet ik snel wanneer ze het komen oplossen”, zegt ze. “Dat werkt heel fijn. Al met al ben ik heel blij dat Woningbelang mijn woning heeft overgenomen. Ik kan voorlopig weer vooruit in mijn huis.”

Wat heeft Woningbelang gedaan aan de voormalige Vestia-woningen?

- In 120 woningen zijn de keukens, badkamers en/of toiletten vervangen.
- Er zijn op verzoek van huurders ruim honderd energiezuinige maatregelen uitgevoerd, van het isoleren van muren tot het vervangen van enkel glas.
- In 134 woningen zijn de cv-ketels vervangen door een energiezuinige HR++-ketel.
- Op 118 woningen zijn zonnepanelen geplaatst. Bewoners kunnen zich nog steeds aanmelden bij Woningbelang als ze ook zonnepanelen willen hebben.
- De gemeenschappelijke ruimtes van de wooncomplexen zijn geschilderd.
- Het onderhoud aan de buitenkant van de woningen is ingepland. Het buitenwerk van 73 woningen is inmiddels geschilderd.
- 52 woningen die leeg kwamen te staan nadat een huurder vertrok, zijn energiezuinig gemaakt.

Meer onderhoud is ingepland

Woningbelang kan niet alles in één keer doen. Er is in kaart gebracht wat er moet gebeuren aan het onderhoud van de voormalige Vestia-woningen en dat wordt ingepland voor de komende jaren. Huizen waar de cv-ketel vervangen moet worden, krijgen vanaf dit jaar naast een nieuwe ketel ook een hybride waterpomp. Dat geldt voor alle woningen van Woningbelang. De eerste 57 waterpompen zijn al geplaatst, waarvan een deel bij voormalige Vestia-woningen.



Vijftien huizen in Het Gegraaf krijgen een slim ROEF-dak

Een groene wereld vol leven op het dak

Een dak vol groene planten, met zonnepanelen, ruimte voor vogels en insecten en opvang van regenwater: het slimme ROEF-dak is klimaatvriendelijk en ziet er ook nog eens prachtig uit. Vijftien woningen in Het Gegraaf krijgen nog voor de bouwvak een ROEF-dak. Mooi, want deze daken hebben volop voordelen. Ze zorgen voor meer groen en biodiversiteit in de wijk, voorkomen overbelasting van het riool, wekken groene stroom op én ze houden het binnenshuis een stuk koeler.

Woningbelang wil haar woningen zo duurzaam mogelijk maken, zodat ze beter zijn voorbereid op de gevolgen van klimaatverandering. Onderdeel daarvan is het aanleggen van groene daken. In 2025 moeten vijf wooncomplexen zijn voorzien van slimme groene daken. "Het dak van de Rapelenberg is al groen en heeft ook zonnepanelen en een regenwateropvang", zegt Henk Sniijders, senior projectleider bij Woningbelang. "Daarom noemen we dat een groen-blauw-geel dak. Geel staat voor de zonnepanelen, groen voor de planten en blauw voor de opvang van regenwater."

Slimme daken in Het Gegraaf

In Het Gegraaf werkt Woningbelang momenteel aan het verduurzamen van 245 woningen. "Dat zagen we als een mooie kans om een aantal dakrenovaties te combineren met het plaatsen van slimme groen-blauw-gele daken", vertelt Henk. "We kozen vijftien woningen met een schuin dak aan de Klaproosstraat uit, die nog voor de bouwvak een zogenaamd ROEF-dak krijgen. Natuurlijk in goed overleg met de bewoners, die allemaal erg enthousiast waren."

Wat zijn ROEF-daken?

Schuine daken die bestaan uit een groen, blauw en geel deel. Het groene deel zijn sedumplanten en kruidsoorten. Die trekken insecten en bijen aan en dat is goed voor de biodiversiteit in de wijk. In de dakranden en de zijgevel is ruimte voor nest- en kraamkasten, zodat vogels en vleermuizen hier rustig kunnen broeden. Ook wordt er een insectenhotel op het dak geplaatst. Het gele deel van het dak zijn zonnepanelen, die duurzame zonne-energie opwekken en zijn gemaakt in Nederland. Het blauwe deel is een slim waterbufferingssysteem. Een ROEF-dak en de ROEF-regenton kunnen samen tot wel vijfhonderd liter regenwater opvangen. Handig, want dat voorkomt dat het riool overbelast raakt tijdens hevige regenbuien.

Regenwater gebruiken

Het opgevangen regenwater wordt bovendien slim gebruikt. Het waterbufferingssysteem heeft AI, Artificial Intelligence. Aan de hand van data over het weer, weet het systeem dat er regen aankomt. De regenton maakt zichzelf ruim voor die tijd leeg, door het groen op het dak te besproeien. In de regenton kan vervolgens weer vers water opgeslagen worden.

In het dak zitten ook sensoren, die meten wanneer de planten water nodig hebben. Vervolgens gaan automatisch de sproeiers in het dak aan, die gericht de planten besproeien. Ook in droge periodes blijft het dak zo mooi groen. In de toekomst kan het opgeslagen water gebruikt worden om het toilet door te spoelen of de tuin te sproeien.

Een stuk koeler

Een ROEF-dak is dubbel isolerend. In de winter blijft het daardoor warmer op zolder. In de zomer is het daar maar liefst vier tot zes graden koeler. "Het ROEF-dak heeft twee keer per jaar onderhoud nodig en dat doet Woningbelang", zegt Henk. "Bewoners hoeven zich daar geen zorgen over te maken. Het ROEF-dak gaat bovendien langer mee dan een gewoon pannendak en is gemaakt van duurzame materialen. Tot slot is de montage van het dak heel makkelijk: alles kan in één dag geplaatst worden en het systeem is heel flexibel. Het past daardoor op bijna alle soorten daken, ook op daken met een dakraam. De ROEF-daken worden geproduceerd door medewerkers van een sociale werkplaats. De daken leveren zo ook een mooie maatschappelijke bijdrage. Het is echt een win-win-win-initiatief."

"Het is echt een win-win-win-initiatief."



Senioren met verhuishens krijgen voorrang bij nieuwbouw Hof/Sterrepad in Bergeijk

Het duurde jaren voordat de schop de grond in kon, maar daarna ging de bouw ook in rap tempo. Voor de zomervakantie wordt het gloednieuwe wooncomplex aan Hof/Sterrepad in Bergeijk opgeleverd. Het complex bestaat uit dertig appartementen en ligt in het hart van het centrum. De bewoners hebben straks alle voorzieningen voor de deur én een Albert Heijn onder hun complex.

Waar nu het nieuwe wooncomplex aan het Hof/Sterrepad wordt gebouwd, stond vroeger het postkantoor van Bergeijk. Daarboven had Woningbelang 23 appartementen. Het postkantoor stond al jaren leeg en in 2010 werden de eerste plannen voor sloop en nieuwbouw gemaakt. Irene van Middelaar, projectmanager bij Woningbelang: "In 2017 hebben we echt doorgepakkt. We moesten een lang traject door om de bouw te kunnen realiseren, want er werden verschillende bezwaren ingediend tegen de plannen. De Raad van State gaf ons gelijk en in mei 2022 wilden we het oude gebouw gaan slopen. Toen gooide de flora- en faunawet roet in het eten. Er bleken vlermuizen en gierzwaluwen te broeden en we moesten wachten tot het broedseizoen voorbij was. Eind 2022 konden we eindelijk starten met de sloop en in maart 2023 ging de eerste schop in de grond."

Verschillende types appartementen

Ondanks het slechte weer van het afgelopen half jaar, is de bouw voor spoedig verlopen. Het is de bedoeling dat complex Hof/Sterrepad eind juni opgeleverd wordt. Het bestaat uit dertig appartementen met één of twee slaapkamers. Ze zijn 60 tot 80 vierkante meter groot en er zijn meerdere types: de appartementen hebben niet allemaal dezelfde indeling. Elk appartement

heeft een duurzame circulaire keuken en is geïsoleerd volgens de laatste normen. Op het dak van het complex liggen zonnepanelen, die stroom opwekken voor de lift en de verlichting in de algemene ruimtes.

Wonen op toplocatie

Begin mei komen de nieuwe appartementen op de website Woonzie te staan en kunnen belangstellenden zich inschrijven. Senioren met een verhuishens krijgen voorrang. Dit zijn huurders van 65 en ouder, die nu een eengezinswoning van Woningbelang huren en graag zonder trappen willen wonen. Irene: "Zo komen er meer woningen vrij voor starters en gezinnen. We nodigen huurders die een verhuishens hebben dan ook van harte uit om contact met ons op te nemen. We hopen op veel doorstromers in dit project, maar natuurlijk is er ook ruimte voor andere woningzoekenden en starters. De nieuwe bewoners wonen hier straks op een toplocatie: in hartje Bergeijk, in een gebied dat helemaal onder handen is genomen. De gemeente is nu druk bezig om Hof een metamorfose te geven en dat ziet er straks prachtig uit."

Irene van Middelaar, manager Vastgoed



Sloop- en nieuwbouwprojecten

Nieuwbouw opgeleverd

Barentszstraat - Valkenswaard

- 12 gasloze, energieneutrale eengezinswoningen met 2 slaapkamers en een royale zolder
- Opgeleverd: oktober 2023

Bernardusschool - Bergeijk

- 6 gasloze, energieneutrale eengezinswoningen met 2 slaapkamers en een royale zolder
- Opgeleverd: juli 2023

Stakenborgakker - Valkenswaard

- 16 gasloze, energieneutrale eengezinswoningen
- Opgeleverd: april 2023

Nieuwbouw in uitvoering

Emmalaan - Valkenswaard

- 22 gasloze, energieneutrale eengezinswoningen met twee of drie slaapkamers en 7 levensloopbestendige woningen verdeeld over 4 woonblokken
- Gestart: september 2023
- Verwachte oplevering: juli 2024

't Hof - Bergeijk

- 30 gasloze appartementen met 1 of 2 slaapkamers
- Gestart: maart 2023
- Verwachte oplevering: zomer 2024

Nieuwbouw in voorbereiding

Hastelweg - Eindhoven

- Oud complex is gesloopt en wordt vervangen door 81 appartementen
- Tegen bestemmingsplan loopt beroep bij Raad van State
- Verwachte start bouw: eind 2024 / begin 2025

Hertogin Johannastraat - Valkenswaard

- In samenwerking met de gemeente bereiden we een bouwplan voor deze locatie voor

Hooge Berkt - Bergeijk

- Turnkey woningen
- Fase 1 & 2 (totaal 24 woningen): in voorbereiding
- Start bouw fase 1 & 2: september 2024
- Fase 3 en 4 (totaal 37 woningen): volgen later; planning nog niet definitief

Kapelledries - Bergeijk

- 14 grondgebonden eengezinswoningen
- Bestemmingsplanprocedure: naar verwachting vastgesteld in mei 2024
- Verwachte start bouw: begin 2025

Le Sage ten Broeckstraat - Valkenswaard

- In samenwerking met de gemeente bereiden we een bouwplan voor deze locatie voor

Valkenstaete - Valkenswaard

- Turnkey appartementsgebouw met 35 appartementen en bijbehorende parkeerplaatsen en fietsenstalling
- Bestemmingsplanprocedure: naar verwachting vastgesteld in mei 2024
- Verwachte start bouw: 2025

Waalreweg - Valkenswaard

- Huidig kantoor wordt gesloopt en vervangen door duurzaam en energie-neutraal kantoor met appartementen
- Bestemmingsplanprocedure: naar verwachting vastgesteld in juni 2024
- Verwachte sloop: medio 2025, aansluitend start bouw

Wilde Wingerd - Valkenswaard

- Oude woningen zijn gesloopt en worden vervangen door 32 grondgebonden woningen (12 koopwoningen van de gemeente) en 26 appartementen
- Bouwrijp maken grond: 2e kwartaal 2024
- Verwachte start bouw: appartementsgebouw na zomervakantie en grondgebonden woningen eind 2024
- Verwachte oplevering: eind 2025

Willibrorduslaan 134 - Valkenswaard

- Hoekwoning wordt gesloopt en vervangen door 3 nieuwbouw-appartementen
- Omgevingsvergunning: aangevraagd
- Verwachte start bouw: september 2024

Meer informatie op www.woningbelang.nl

DIT KREGEN WE IN 2023 VOOR U VOOR ELKAAR!

Betaalbaar wonen

In 2023 hebben wij **307** huurders blij gemaakt met een woning

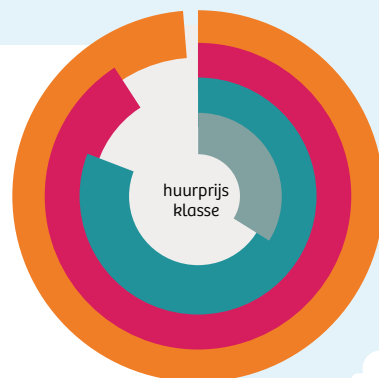


>99% van onze woningen valt binnen de betaalbaarheidsgrens van €808,-

91% huur tot huurtoeslaggrens < € 693,-

81% huur lager dan €647,-

34% eenmalige huurverlaging naar € 575,-



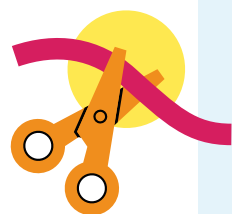
Wonen in leefbare buurten

- We zetten ons in om illegale bewoning, woonoverlast en drugscriminaliteit te voorkomen en te bestrijden.
- We ondersteunen bewoners bij goede buurt- of wijkinitiatieven.
- We faciliteren bewoners en organisaties om elkaar te ontmoeten.
- We participeren in Wijkplannen en andere wijkinitiatieven.
- We faciliteren bewonerscommissies.
- We stimuleren buurtbemiddeling.
- We nemen deel aan het vangnetoverleg en het woonoverlastoverleg in Valkenswaard en Bergeijk.



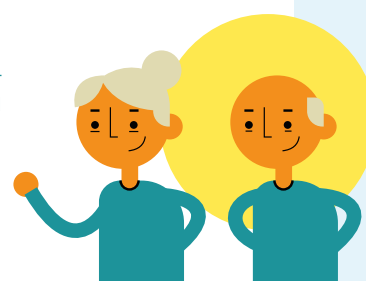
Perspectief voor onze huurders in Bergeijk

- Nieuw kantoor geopend in Bergeijk.
- Bij voormalige Vestia-woningen: HR-ketels geplaatst en op verzoek daken geïsoleerd, oude keukens vervangen en zonnepanelen geplaatst.
- I.s.m. gemeente Bergeijk en van der Meijs Renovatie & Onderhoud: Klusbus voor energiebesparende maatregelen.



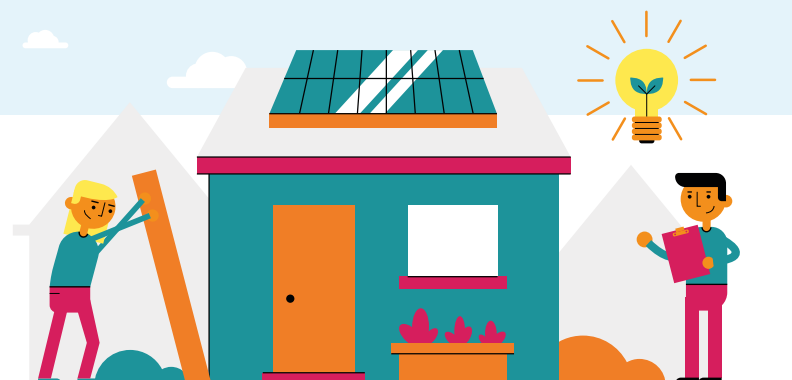
Doorstroming

"De Verhuiswens" stimuleert verhuizen van 65-plussers naar passende woningen, waardoor woningen vrijkomen voor bijvoorbeeld starters. Door dit verhuistreintje kwamen vorig jaar **25** huizen vrij.

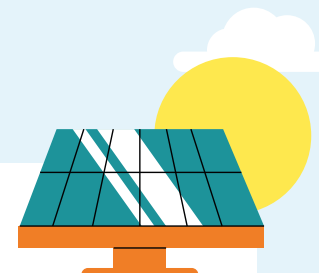


Duurzame bouw:

Alle nieuwbouw kreeg circulaire keukens en zonnepanelen, is gasloos, NOM of BENG, voldoet aan TOJuli en kreeg een bodem-warmtepomp, waarmee ook (duurzaam) gekoeld kan worden.



Duurzaam wonen en leven



Woningbelang wil de energiekosten voor haar huurders naar beneden krijgen en hun wooncomfort verhogen.

- Zonnepanelen: 379 eengezinswoningen en 312 appartementen
- Spaarpompen: 125 woningen
- EBM (o.a. isolatie en HR++ glas): 237 woningen
- Van het kookgas af: 264 woningen, waarvan 161 bij mutatie en 103 op verzoek
- Circulaire keukens: 34 woningen
- Afkoppeld van het regenwater: 16 woningen

Onze woningen:

90% Groen label **6%** Volledig aardgasrij
50% Zonnepanelen **<5%** E-, F- of G-label

Onderhoudsprojecten



- Mutatieonderhoud (wisseling van huurders): 278 woningen.
- Reparatievergoeken: 3.863.
- Planmatig onderhoud: 2.109 woningen.
- Renovatie van badkamers, keukens en toiletruimtes: 165 woningen.
- Asbest verwijderd: 253 woningen.
- Woning- en WMO-aanpassingen: 136 woningen.

Ons grootste onderhoudsproject ooit:

Ruim **50%** van de **245** huurwoningen in het Gegraaf zijn van kop tot teen gerenoveerd.

Nieuwbouwprojecten

Valkenswaard

- Stakenborgakker: 16 NOM-woningen, opgeleverd.
- Barentszstraat: 12 NOM-woningen, opgeleverd.
- Emmalaan: 22 NOM-woningen, bouw gestart, verwachte oplevering in 2024.
- Wilde Wingerd: 46 woningen, waarvan 26 levensloopbestendige appartementen en 20 grondgebonden eengezinswoningen, sloop gestart, verwachte start bouw in 2024, verwachte oplevering in 2025.

Bergeijk

- Bernardusschool: 6 NOM-woningen, opgeleverd.
- 't Hof: 30 levensloopbestendige BENG-appartementen, bouw gestart, verwachte oplevering 2024.

Eindhoven

- Hastelweg: 81 appartementen, gesloopt, verwachte start bouw in 2024, verwachte oplevering in 2026.

Overige projecten

- Woonleefcirkel rondom de Bogen opgestart i.s.m. gemeente Valkenswaard en Valkenhof.
- Aangesloten bij "De Voorgieningewijzer" en 135 inwoners van Valkenswaard geholpen.
- Telelock-toegangssysteem voor o.a. zorgverleners geplaatst op centrale toegangsdeuren van 27 wooncomplexen in Valkenswaard en Bergeijk.
- Groene gevel en een groen-geel-blauw dak geplaatst bij de Rapelenberg.
- Eerste hellende groene dak gerealiseerd in Valkenswaard.
- (Ge)graaf-een-Plantje-struikroofdag georganiseerd in de Wilde Wingerd.

En verder hebben we...

- ... een deelkast geplaatst in Dommelen;
- ... (groot)ouders een onbezorgde Sinterklaas-avond bezorgd dankzij onze Tweedehands Sinterklaas Speelgoedmarkt;
- ... op Burendag huurders blij gemaakt met een pak cakemix;
- ... een soep- / ijsjesmiddag georganiseerd bij renovatie in Het Gegraaf;
- ... bonbons getrakteerd aan huurders die minimaal 50 jaar in hun woning wonen;
- ... weer heel veel nestplaatsen gerealiseerd voor gierwaluw, uleermuis en huismus.



v.l.n.r. Orfeo en Jack

Geslaagde opknappbeurt voor tuinen van complexen Dommelen en Bergeijk

Een nette tuin, een gezellig balkon en een open uitstraling zorgen ervoor dat een wooncomplex er aantrekkelijk uitziet. Woningbelang pakte daarom de tuinen van de wooncomplexen Sterrepad/Sint Jacobshof in Bergeijk en Jorisdal/Rudolfusdal in Dommelen aan. Met succes, want de tuinen liggen er weer keurig bij. “We willen dit soort projecten graag samen met bewoners opzetten. Alle ideeën zijn van harte welkom.”



Woningbelang vindt het belangrijk dat huurders fijn kunnen wonen in hun wijk. De buurt moet leefbaar zijn, met netjes onderhouden tuinen, geen rommel op straat en bewoners die in een goede sfeer samenleven. Woonconsulent Theo Polak: “We vonden dat twee wooncomplexen in Bergeijk en Dommelen er niet meer aantrekkelijk uitzagen. De tuinen werden niet onderhouden en er lag veel rommel. De complexen waren door hoge heggen of hekwerken voor de tuintjes afgesloten van de wijk. Daarom vroegen we de bewoners naar ideeën om hun woonomgeving mooier te maken. We stuurden een nieuwsbrief met een enquête, vroegen of we langs mochten komen en in Bergeijk organiseerden we een bijeenkomst. Daar kwamen helaas geen reacties op. Jammer, want Woningbelang wil liever niet voor bewoners denken. We willen graag van hen zelf horen wat ze nodig hebben.”

“Ik weet zeker dat Orfeo en ik hier straks veel plezier van beleven”

Tuin terugnemen

Omdat reacties uitbleven, namen Theo en zijn collega Monique Deeben het heft in eigen hand. Ze vroegen bewoners of ze een deel van hun tuinen terug mochten nemen. Woningbelang vernieuwde de heggen van de tuinen en zorgt voortaan voor het onderhoud. Ook rommelige hekken werden weggehaald. De rest van de tuin blijft de verantwoordelijkheid van de bewoners. “Mensen wilden daar graag aan meewerken”, zegt Theo. “De meeste huurders in deze complexen hebben niet veel met hun tuin en ze zijn blij dat wij het onderhoud van de heggen overnemen. Het is nu meer een eenheid en de complexen zien er meteen veel netter uit.”

Ideeën zijn welkom

Theo is op zoek naar ideeën van bewoners om ook de entree van de complexen aantrekkelijker te maken. Het complex Jorisdal/Rudolfusdal in Dommelen dateert uit de jaren zeventig en zou een stuk gezelliger aangekleed kunnen worden. “Denk aan mooie muurschilderingen of een nieuwe vloer”, zegt Theo. “Maar we weten niet waar mensen behoefte aan hebben. Achter het complex ligt een groen perk dat geen functie heeft. Daar willen we een nette fietsenstalling van maken. De afvalcontainers aan de zijkant van het complex verdwijnen binnenkort, omdat de gemeente in de buurt ondergrondse containers gaat plaatsen. Bewoners zijn blij met al die plannen en dat is mooi. Maar we zouden graag zien dat ze zelf met initiatieven komen. Dan is er meer draagvlak en groeit de kans dat bewoners de complexen zelf netjes houden.”

Blij met nieuwe tuin

Orfeo is één van de bewoners van het complex in Dommelen. Zijn tuintje werd begin dit jaar aangepakt door Woningbelang. Woningbelang haalde de enorme heg met doorns weg voor zijn terras. Nu staat er een lage heg met een vriendelijke uitstraling. Orfeo heeft zo weer mooi zicht op de straat. Orfeo en Jack, een goede vriend, haalden zelf het hoge onkruid in de tuin weg en plantten driehonderd plantjes. Jack: “Die gaan straks bloeien en dan is het hier één kleurrijke bloemenzee. De hovenier van Woningbelang heeft ons hier advies over gegeven en ik weet zeker dat Orfeo en ik hier straks veel plezier van beleven. Bovendien is er nu een stuk minder onderhoud aan de tuin. We zijn Woningbelang dankbaar voor de goede samenwerking.”

Heeft u ideeën voor uw wijk? Meld het bij Woningbelang!

Heeft u goede ideeën om uw wijk nog leefbaarder en gezelliger te maken? Meld het dan bij uw woonconsulent van Woningbelang. We denken graag met u mee. U vindt de gegevens van onze woonconsulenten op www.woningbelang.nl



De werkplek van... Maarten Meulepas

De agenda van directeur-bestuurder Maarten Meulepas is overvol. Hij heeft dan ook veel grote vraagstukken op zijn bordje liggen. Er zijn veel nieuwe huurwoningen nodig. Woningen moeten energiezuinig worden. En tegelijk moeten de huren betaalbaar blijven. Maarten is steeds op zoek naar de balans tussen deze ingewikkelde onderwerpen.

Woningbelang staat midden in de maatschappij. Het is dan ook mijn belangrijkste taak om naar buiten te kijken. Wat buiten gebeurt, vertaal ik naar ons beleid. Momenteel speelt er enorm veel. Denk aan het woningtekort, klimaatverandering, het leven dat steeds duurder wordt en de groeiende tweedeling in ons land. Ik zou het liefst alles oplossen. Alle nieuwe huizen bouwen die nodig zijn, alle woningen verduurzamen, de huren laag houden en volop investeren in leefbaarheid. Maar ik moet keuzes maken, want de financiële middelen van Woningbelang zijn niet oneindig. Ik ben steeds op zoek naar de optimale oplossingen binnen de mogelijkheden die we hebben.”

Betaalbaar

“Duurzaamheid vind ik heel belangrijk. Voor het klimaat, maar ook voor onze huurders. Door te investeren in de juiste energiebesparende maatregelen, kunnen we hun woonlasten beperkt houden. Daar werken we hard aan. Natuurlijk blijft ook nieuwe huizen bouwen hoog op onze agenda staan.

Over Maarten

Hoe lang werk je al bij Woningbelang?

“Achtien jaar geleden begon ik bij Woningbelang als controller en later gaf ik leiding aan de backoffice. Tot ik ontdekte dat mijn hart sneller ging kloppen van vraagstukken rond vastgoed. Ik volgde een vastgoedopleiding en studeerde af op het onderwerp ‘het verduurzamen van een woningportefeuille’. Ik werd vastgoedmanager en vier jaar geleden ging ik aan de slag als directeur-bestuurder.”

Thuisituatie

“Ik woon samen met mijn vriendin.”

Waar woon je zelf?

“We woonden jaren in een appartement in hartje Eindhoven, maar we zijn inmiddels verhuisd naar Riethoven. De rust en het groen bevallen ons prima.”

Wat doe je in je vrije tijd?

“Ik wandel graag, rommel lekker in de tuin en ik ben gek op fietsen. Mountainbiken, wielrennen, gravelbiken: ik doe het allemaal met veel plezier.”

Het is mooi dat de overheid met nieuwe maatregelen meer leiding heeft genomen over de woningbouw. Nieuwbouw gaat nu niet opeens van een leien dakje, maar we gaan wel meer nieuwe betaalbare woningen bouwen. Een mooie stap vooruit.”

Samen gewoon goed

“Ik ben altijd in gesprek met onze belanghouders, zoals gemeenten, huurdersverenigingen en zorgorganisaties. Willen we vooruit, dan moeten we goed samenwerken. Ik stuur daarnaast het managementteam en de stafmedewerkers van Woningbelang aan. Met onze Raad van Commissarissen bespreek ik onze plannen en investeringen. De Raad toetst of ik mijn werk goed doe. Een volle agenda, maar ik geniet erg van mijn werk. Ik ben blij dat ik een bijdrage mag leveren aan het oplossen van maatschappelijke problemen. Bij Woningbelang zijn we samen elke dag bezig om de juiste dingen voor onze huurders te doen. Daar krijg ik veel energie van.”