

Met ongeveer 33.250 sociale huurwoningen is Woonbedrijf de grootste verhuurder in regio Eindhoven. Het is onmogelijk voor Woonbedrijf om met alle 70.000 huurders over alle onderwerpen te overleggen.

Daarom is er bij wet geregeld, dat de belangrijke onderwerpen via een huurdersvertegenwoordiging worden besproken. Wij zijn een stichting met ongeveer tien bestuursleden en een aantal vrijwilligers op

projectbasis. Wij zijn huurders, net als jij. We overleggen met Woonbedrijf en gemeenten over belangrijke onderwerpen voor huurders. We kijken kritisch naar de cijfers en doen voorstellen voor investeringen

en besparingen. We luisteren naar huurders, naar hun vragen en problemen. Die informatie gebruiken we in onze gesprekken met Woonbedrijf en met de gemeenten.

## Woningnood en toch leegstand?

**Ondanks de woningcrisis zie je in stad en regio vaak leegstaande huurwoningen. Ook Woonbedrijf heeft regelmatig onbewoonde huurhuizen. Hoe kan dat?**

### Gras tot de ramen

Nu kan een woning natuurlijk even leeg staan. Bijvoorbeeld omdat er renovatiewerkzaamheden nodig zijn. Of omdat de nieuwe huurders meer tijd nodig hebben om te verhuizen. Maar de laatste maanden horen we ook geluiden over woningen waar weken of zelfs maanden niemand te bekennen valt. Geen bewoners, geen vakmensen. Als dan het gras tot halverwege de ramen groeit, vragen sommige buurtbewoners zich af: moet die woning misschien worden gesloopt?

### De nodige vertraging

Volgens Woonbedrijf zijn er verschillende oorzaken voor dit soort leegstand. Veel woningen zijn toe aan groot onderhoud en modernisering. Juist daarvoor zijn op dit moment veel te



weinig vakmensen beschikbaar. Los daarvan zorgt ook het woningtoewijzingssysteem voor de nodige vertraging. Alle bezichtigingen zijn individueel. Er zijn soms wel 9 afspraken nodig voordat iemand de woning ook echt wil huren.

### Speciale gevallen

Ook komt het voor dat een woning tijdelijk gereserveerd is voor bijvoorbeeld spoedzoekers of statushouders. Dat er specifieke aanpassingen (WMO) aan de woning nodig waren voor mensen met een beperking, waardoor deze een tijdlang voor

deze doelgroep beschikbaar blijft. En dat meerdere panden in een wijk leeg staan, omdat deze als wisselwoningen voor renovaties gebruikt worden.

### Snellere verhuur

De huurdersbelangenvereniging wil Woonbedrijf helpen om dit soort leegstand tot een minimum te beperken. Dat doen we bijvoorbeeld door goede ideeën aan te dragen die bijdragen aan snellere verhuur. Zo leek het ons een goed idee om video's van woningen te maken, zodat je op afstand kunt bezichtigen.

En we denken ook na over manieren om een woning sneller op Wooniezie te plaatsen.

Heb jij een goed idee of is er bij jou in de buurt een woning die lang leegstaat? Laat het ons weten via mail, op het nieuwe email-adres: [sthvw-leegstand@outlook.com](mailto:sthvw-leegstand@outlook.com), zodat we actie kunnen ondernemen. Er zijn veel mensen in de regio die snel een dak boven hun hoofd nodig hebben.

## Online enquête: klanttevredenheid bij Woonbedrijf

In onze vorige nieuwsbrief schreven we over het dalende rapportcijfer van de tevredenheid over de dienstverlening van Woonbedrijf. De woningcorporatie heeft daarop laten weten dat ze van de verbetering van dienstverlening een speerpunt maakt binnen de organisatie.

Wanneer de service te wensen overlaat, weten huurders ons te vinden. Helaas hebben we geen zicht op hoeveel en hoe vaak de dienstverlening wel snel en goed verloopt. Om erachter te komen of de woningcorporatie zichzelf verbetert of niet, verzoeken we je om onze online enquête in te vullen. Veel werk is het niet, je helpt ons er wel enorm mee vooruit.

Vul de enquête in op onze website:

<https://www.hvwoonbedrijf.nl/enqueteklanttevredenheids.html>

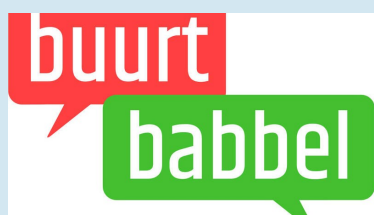


## Buurtbabbels op verzoek

Buurtbabbels zijn kleine bijeenkomsten waarin we met bewoners op een leuke manier spreken over (de toekomst van) hun woning en de buurt. Deze gesprekken leveren belangrijke informatie op waarmee we samen met Woonbedrijf kunnen werken aan een beter woon- en leefklimaat voor zo veel mogelijk bewoners.

Wegens het succes willen we ook dit jaar weer Buurtbabbels organiseren. In de middag of vroeg op de avond voor maximaal 10 personen, zodat iedereen aan bod komt.

Wil je ook met burens en buurtgenoten van gedachten wisselen over fijn wonen tegen prettig huren? Op verzoek plannen we ook bij jou in de buurt zo'n Buurtbabbel met koffie, thee en iets lekkers. Neem contact op voor meer informatie.



## Er zijn hogere huren op komst



Een huurverhoging van 2,3% wordt verwacht

**Binnenkort krijgen alle huurders van Woonbedrijf een brief op de mat met de nieuwe huurprijs per 1 juli 2022. Vorig jaar is de huur dankzij het sociaal huurakkoord gelijk gebleven, en in sommige gevallen zelfs verlaagd. Nu verwachten we een verhoging 2,3%.**

### In gesprek over huurprijzen

Er zijn huurprijzen die niet gekoppeld zijn aan het inkomen en inkomensafhankelijke huurprijzen. Woonbedrijf kent geen inkomensafhankelijke huren: niet je inkomen bepaalt de hoogte van de huur, maar de kwaliteit van de woning.

Wij zijn voortdurend met Woonbedrijf in gesprek over de huurprijzen van sociale huurwoningen, omdat we vinden dat sociale huurwoningen betaalbaar moeten zijn. Ook willen we dat er geen huurverhoging komt voor woningen met een slecht energielabel.

Het huurprijsbeleid is niet eenvoudig. Ook in 2022 zijn tal van uitzonderingen voor huuraanpassingen.

We geven twee voorbeelden.

Ten eerste: is je huurprijs nu minder dan € 300, dan mag de huur met ten hoogste € 25 worden verhoogd. En ten tweede: voor woningen in de vrije sector geldt een huurverhoging tot 3,3% (ook Woonbedrijf bezit dergelijke woningen). Had je bij het betrekken van zo'n woning een huurprijs onder de vrije sector-norm, dan heb je formeel dus een sociaal huurcontract en mag de verhoging niet hoger dan 2,3% zijn.

Het is altijd de moeite waard om je situatie te checken. Overal worden vergissingen gemaakt. Wil je meer weten of heb je hulp nodig? Bel of mail ons gerust. Samen sta je sterk, samen kom je verder.

### Tip

Kom je door de hogere huur of energieprijzen in de problemen? Woonbedrijf en de gemeente bieden oplossingen op maat. Neem contact met ze op om erger te voorkomen.