



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.

Jaarbijeenkomst 16 mei Philips Museum

Thema: bewonersparticipatie (dat wordt hieronder uitgelegd)

De jaarvergadering van de Huurders van Woonbedrijf is dit jaar in het Philips Museum in Eindhoven. De avond start om 19:00 uur met een rondleiding door het museum, voor wie wil, het officiële gedeelte met de presentatie van onze plannen voor de komende tijd begint om 20:00 uur. Daarna bespreken we met zijn allen het thema: bewonersparticipatie.

Participatie is in gewone mensentaal ergens aan meedoen, maar is dat ook de echte betekenis? Is het niet meer ergens actief aan meedoen? Er deelgenoot van zijn? Participatie is ook meebeslissen en is het delen van verantwoordelijkheden.

We willen jullie uitnodigen om met ons mee te denken hoe wij als huurders meer verantwoordelijkheden kunnen nemen over de belangrijke zaken rondom ons wonen, bijvoorbeeld over renovaties, over nieuwbouw, over de hoogte van de huren, over het verdelen van de beschikbare ruimte in de stad en de huizen. Ook over verduurzamen van onze woningen, over de overgang naar gasloos wonen en over wonen in de toekomst.

Er zijn best veel thema's waar we als bewoners een duit in het zakje kunnen doen. Hoe doen we dat op dit moment en hoe kunnen we daarin onszelf een sterkere positie geven.

Daarover gaat het thema van deze avond. Er is helaas slechts beperkt ruimte, dus meld je snel aan via sthvw-secretaris@outlook.com. De bevestiging is je toegangsbewijs.



Afscheid van Ingrid de Boer volgens Gardje

Ik hoorde gerommel bij de buurman en warempel daar stond Gardje over de heg naar mij te kijken.

"Goeie merge buurman, lekker weertje hé".

Ik wist hij wil me wat vertellen:

"Zeg buurman, witte jij da ons vrouwke bij ut Woonbedrijf ons ga verlaten?"

Ik zei, ik denk dat je Ingrid de Boer bedoelt, daar heb ik iets van gehoord.

"As ik oe nou vertel da ik heur al hil lang ken, zeker al meer dan 10 jaar "

Oh , ja ?

"Ik weet ut nog as de dag van gisteren, ut waar op een beurs in Amsterdam de Provada, ik as huurdersvertegenwoordiger en zij als vertegenwoordiger van ut Woonbedrijf, ze war toen samen met Mark Eggermont directeur.

Doar heb ik ook voor ut eerst meegemaakt dat ze zo sharp als een vlimmeke kan zijn en da ze vor d'n Duvel niet bang is. Ze praat crek zo handig met unnu burgemister as met een huurder.

Ok in gesprekken met heur kon ut er schon aan toe gaan. Een mooi voorbeeld waren altijd de lunchgesprekken die we inne keer per jaar hadden.

Ut war de bedoeling da daor in een open discussie met mekaar zouden praten. Maar wa gebeurde er, ieder jaar opnieuw, ons vrouwke begon te klassineren en na 1.5 uur luisteren was ut gedaan, zo slim als een vos ken ik wel zeggen.

Al met al was ze Un goei vrouwke en ze heeft er alles aan gedaan om ons as huurders een plekske te geven.

En die nieuwe, wat gaat die doen?

Das ne´n verrassing, maar als ik op ziene naam afgai, dan kump dat heulemaol goed, want Roy, dat kump van royaal..

Ingrid, het ga ouw goed, en geniet van ut leven.

Gardje.

Blokverwarming

De communicatie over de energieprijzen voor blokverwarming is nogal verwarrend geweest. Woonbedrijf heeft met ons overleg gehad over welke voorstellen er voor de berekening van de voorschotten voor de stookkosten van deze woningen mogelijk waren. Het uitgangspunt was: voorkomen dat huurders in de problemen komen.

- Optie 1: geen aanpassing, mogelijk risico: over anderhalf jaar mogelijk enorme bijbetalingen;
- Optie 2: prijsaanpassing na 1 juli en na de afrekening over 2022. Risico: flinke bijbetaling omdat het voorschot over de eerste zes maanden van 2023 te laag zou zijn;
- Optie 3: vrijwillige verhoging van het voorschot op basis van de actuele gasprijs en het historisch verbruik. Risico: veel huurders kunnen nu de verhoging al niet betalen.

Wij hebben geadviseerd om voor optie 3 te kiezen, met de nadruk op vrijwillig, huurders moeten kunnen kiezen. In december viel de eerste brief bij huurders met blokverwarming op de mat met een vooraankondiging. Eind december, begin januari kwam er een brief die bij veel huurders paniek veroorzaakte, met name de zinnen "uw nieuwe huurprijs" en "uw nieuwe huur" kwamen erg definitief over. We hebben daarover dan ook veelvuldig contact met de huurders gehad om uit te leggen dat ze wel degelijk mochten kiezen. De angst dat er door de nieuwe huurprijs geen huursubsidie meer ontvangen zou worden, heeft bij menigeen tot slapeloze nachten geleid. En de huurprijzen van de woningen met blokverwarming op Woonzie hebben ook tot veel vragen geleid. Kunnen we nog een aanpassing verwachten? We blijven in gesprek.

Bewonersparticipatie en renovatie

Er zijn in 2022 veel renovatieprojecten van Woonbedrijf gestart, delen zijn opgeleverd, maar in 2023 kunnen we nog meer verwachten. Hoe loopt dat allemaal, krijgen de huurders wat ze hadden verwacht of wat ze beloofd is? Wij hebben veel signalen gekregen over de communicatie voor en tijdens de renovatie, of eigenlijk over het gebrek aan communicatie. Onlangs is er een onderzoek verschenen van een grote leverancier van isolerende beglazing samen met de Woonbond. De conclusie daar: wie goed overlegt, renoveert beter. Een derde van de ondervraagden gaf aan dat hun klachten over de woningkwaliteit na de renovatie verdwenen waren. Bij twee derde dus niet! Het ging daarbij vooral over klachten van geluid door de burens, tocht en kou. De oorzaak zit vaak in minder geluid van buiten door isolerende maatregelen om energie te besparen, de woonkwaliteit verbetert in veel gevallen duidelijk niet. Opvallend was dat met name mensen tot

Huurprijzen 2023

De afgelopen maanden is er weer volop overleg geweest over de jaarlijkse huurprijsaanpassing per 1 juli. Een aantal ongunstige plannen om de huur van sociale huurwoningen aan te passen liggen nu - zo lijkt het - in de prullenbak. Huurprijzen die meestijgen met de inflatie zouden een hoop huurders tot wanhoop drijven, evenals de aanpassingen van de huursubsidie. Blijkbaar gaan ook de aanpassingen aan de huursubsidie niet door op advies van de Raad van State. Wat weten we nu:

Huurverhoging sociale huurwoning vanaf 1 juli 2023

Vanaf 1 juli 2023 mag uw verhuurder de huur verhogen met:

- maximaal 3,1% als de (kale) huur €300 of meer per maand is (dit is gelijk aan de gemiddelde loonontwikkeling);
- De totale huurverhoging van alle sociale huurwoningen van de corporatie mag maximaal 2,8% zijn, er is dus hier en daar ruimte om niet te verhogen;
- maximaal €25 als de (kale) huur lager is dan €300 per maand. Dit is meer dan 3,1%. Zo kunnen verhuurders heel lage huren sneller verhogen. En daarmee een huur vragen die beter past bij de kwaliteit van de woning.

Wat gaan wij doen? Wij hebben Woonbedrijf geadviseerd om de woningen met een slecht energielabel (E, F en G) ook dit jaar te ontsien van een huurverhoging. De stijging van de energiekosten is vooral voor deze huurders een groot financieel probleem geworden. Dat geldt ook voor alle huurders met een gemeenschappelijk verwarmingssysteem, dus voor woningen met blokverwarming of warmteopslag vragen we een bevestiging van de huurprijs. Hoe toepasselijk.



50 jaar meer geluidsklachten van de burens ervaren dan ouderen? De reden daarvan is onduidelijk. Er zijn veel klachten over de mechanische ventilatie, de oorzaak daarvan zit volgens de onderzoekers vooral in de gebrekkige instructie naar de bewoners toe. 6 van de 10 zetten regelmatig de ramen even open, ook om de vieze of muffe lucht snel kwijt te raken. Omgekeerd vinden 6 van de 10 bewoners de temperatuur een stuk aangenamer en zijn de kosten van de verwarming aanzienlijk gedaald. Maar daar waar bewoners een matige of geen instructie hebben gehad, blijken de kosten vaak hoger dan vooraf ingeschat. De oorzaak: de ventilatiesystemen staan te laag, er wordt regelmatig lang geventileerd met open ramen, of de stekker van het ventilatiesysteem wordt eruit getrokken omdat het lawaai overheersend is. Er is op het gebied van voorlichting dus nog een hoop te winnen.

